



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zur 59. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 20.05.2025

zu Drucksachen Nr.: 1290/2025

Errichtung eines Gewächshauses, Neuwerker Weg 55, Fl.-Nr. 672/4 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Der Bauherr wurde nach einer Baukontrolle durch das Landratsamt aufgefordert, die beiden illegal im Garten errichteten Nebenanlagen genehmigen zu lassen. Auf Grund der Größe der Nebenanlagen handelt es sich um verfahrensfreie bauliche Vorhaben, die im Rahmen einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan durch die Stadt Stein zu genehmigen sind.

Es handelt sich dabei einmal um ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 2,40 m x 3,60 m (Gewächshaus) sowie eine Holzlege auf der Grundstücksgrenze zum städtischen Bolz- und Spielplatz mit einer Grundfläche von 4,30 x 1,00 m. Auf dieser ca. 2,00 m hohen Holzlege sind zusätzlich Photovoltaikanlagen aufgeständert, so dass sich eine Gesamthöhe von 3,00 m ergibt.

Im vorliegenden Antrag soll nunmehr nur das mitten im rückwärtigen Grundstücksteil befindliche Gewächshaus genehmigt werden. Ein Antrag auf Genehmigung der Holzlege auf der Grenze wird nicht gestellt, da der Bauherr die Holzlege mit PV-Anlage von der Grundstücksgrenze entfernt hat und ebenfalls mittig (außerhalb der Abstandsflächen) wieder aufgestellt hat.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben „Gewächshaus“ befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 „Neuwerker Weg – Schillerstraße – Im Heimgarten“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gartengerätehäuschen (oder Gewächshäuser etc.) nur mit einer Größe von max. 3,00 m² Grundfläche zulässig sind.

Das nunmehr beantragte Gewächshaus hat eine Grundfläche von 8,64 m² und ist daher gemäß Artikel 63 BayBO von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu befreien.

Auf Grund der Situierung im rückwärtigen Bereich sowie der Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet, kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Die Aufstellung der Holzlege mittig im Grundstück wäre ebenfalls zu befreien, da sie auch eine größere Grundfläche von 3m² hat.

Sollte der Befreiungsantrag gestellt werden, wird die Erteilung der Befreiung in Aussicht gestellt, da durch die neue Positionierung im Grundstück städtebauliche Belange nicht mehr berührt sind.

Beschlussvorschlag:

Eine isolierte Befreiung gemäß Artikel 63 Abs. 3 BayBO zur Errichtung eines Gewächshauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 08.05.2025 wird erteilt.