



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 61. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 24.09.2025

zu Drucksachen Nr.: 1348/2025

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Fuchsstraße 26, Fl.-Nr. 933/24 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf dem noch nicht bebauten Grundstück Fuchsstraße 26 soll ein Einfamilienhaus, eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss, errichtet werden. Das Einfamilienhaus steht giebelseitig zur Straße und erhält zum westlichen Nachbargrundstück einen eigenen Zwerchgiebel. Die Dachneigung beträgt 45°. Zum östlichen Nachbarn wird eine Garage auf der Grundstücksgrenze errichtet. Im vorderen Bereich wird ein weiterer Stellplatz nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 a „Fuchsstraße“ und entspricht weitestgehend den Festsetzungen für das Grundstück. Abweichungen / Befreiungen sind bzgl. der bergseitigen / straßenseitigen Traufhöhe notwendig (festgesetzt sind im Bebauungsplan 3,85 m, ausgeführt werden sollen 4,53 m bis 4,85 m). Ebenfalls wird die Baugrenze im rückwärtigen Bereich leicht überschritten. Gleiches gilt für die Garage.

Hier handelt es sich um minimale Abweichungen, die aus den zeichnerischen Darstellungen und älteren Katastergrundlagen resultieren.

Der zu errichtende Zwerchgiebel wäre bebauungsplankonform. Würde allerdings der Zwerchgiebel ggfs. unter die Regelung der Dachauf- und -vorbauten fallen, wäre eine Befreiung hierzu notwendig.

Bzgl. der im Bebauungsplan festgesetzten Dach- und Wandbegrünung der Garagen werden im Bauantrag keine Aussagen gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass diese Festsetzungen eingehalten werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplan festgesetzte offene Graben bei der Errichtung des Nachbarhauses vor ca. 25 Jahren bereits abweichend ausgeführt wurde. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Grabenfläche / jetzige Kanaltrasse sich auf dem Nachbargrundstück befindet, sodass der „offene Graben“ unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze anschließt. Die daraus resultierende notwendige tiefere Gründung der Garage ist durch den Bauherrn zu klären.

Insgesamt kann das Einvernehmen hergestellt werden. Die entsprechend notwendigen Befreiungen können erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz gemäß den eingereichten Unterlagen vom 13.08.2025 wird hergestellt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Traufhöhe, der Baugrenze sowie zur abweichenden Ausführung des Zwerchgiebels wird zugestimmt.