



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 63. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 20.11.2025

zu Drucksachen Nr.: 1370/2025

Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses, Birkenweg 14, Fl.-Nr. 551/20 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das bestehende ältere Einfamilienhaus im Birkenweg 14 (eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem steilen Satteldach) soll abgebrochen werden.

Als Neubau soll auf dem Grundstück ein eingeschossiger Flachdach-Bungalow errichtet werden. Der Bungalow hat die Grundmaße von ca. 16 m x 14 m Grundfläche. Hinzu kommt ein Anbau zur Straße Birkenweg von 3 m x 5 m als Treppenhausvorbau sowie auf einer Länge von weiteren 7 m als teilweise überdachter Stellplatz. Vorgesetzt wird noch weiter in Richtung Straße / Vorgarten ein 1,40 m breiter überdachter Umgang, der zur seitlich gelegenen Haustür führt. Das Gebäude selber ist an der höchsten Stelle (Flachdachattika) 3,80 m hoch.

Lediglich die beiden Bestandsgaragen auf der nördlichen Grundstücksseite bleiben als solche bestehen.

Rechtliche Beurteilung:

Der eingereichte Bauantrag ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das geplante Bauvorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB einfügen.

Die Überprüfung hat ergeben, dass städtebauliche Belange betroffen sind, die ein Einfügen nicht möglich machen.

Im Birkenweg (westliche Straßenseite), ist eine Bauflucht von rund 5,00 m bis 4,80 m eingehalten. Der nun beabsichtigte Bau kommt mit seinem Hauptgebäude in diese sog. Bauflucht und hält damit nur noch einen Abstand von 4,20 m zur Gehweghinterkante ein. Hierzu müssen noch 1,40 m zusätzlich abgezogen werden für den geplanten überdachten Umlauf. Insgesamt verbleiben daher nur 2,80 m als neue Bauflucht. Die erhebliche Inanspruchnahme Unterschreitung der Bauflucht widerspricht den städtebaulichen Grundzügen im harmonisch besiedelten und bebauten Birkenweg.

Weiterhin ist auch der geplante Haustyp (eingeschossiger Flachdachbungalow) städtebaulich bedenklich, da es sich beim Birkenweg um eine Wohnsiedlung mit einem steileren Satteldach handelt.

Aus den beiden vorgenannten Gründen kann daher städtebaulich dem geplanten Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

Das Einfügen seitens der Stadt Stein für dieses Bauvorhaben wird nicht gesehen.

Hinzu kommt, dass auch die Nutzung des Vorgartenbereichs mit einem weiteren Stellplatz problematisch ist, da dieser eine 2. Zufahrt zum Grundstück fordert. Auch hier sollte dem nicht stattgegeben werden, da die Grundstücke max. eine Grundstückszufahrt haben / erhalten. Die Bestandsgaragen sind als Grundstückszufahrt ausreichend breit dimensioniert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei Bauberatung und Vorabsprachen bzgl. des eingereichten Bauantrags bestanden.

Insoweit wird die Ablehnung des Bauantrags empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung und Neubau eines Einfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 10.10.2025 wird nicht hergestellt.