



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 64. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 09.12.2025

zu Drucksachen Nr.: 1385/2025

Sanierung und Erweiterung eines Dreifamilienwohnhauses, Ostendstraße 19, Fl.-Nr. 735/3 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Die Doppelhaushälfte Ostendstraße 19 soll umgebaut und saniert werden. Hierzu soll das Dachgeschoss erheblich ausgebaut werden, u.a. soll die Dachhaut geöffnet und mit einem hervorspringenden Zwerchhaus vergrößert werden. Zusätzlich entsteht eine kleine, weitere Gaube an die Straßenseite. Die rückwärtige Gaube wird geringfügig vergrößert.

Das Gebäude erhält einen 2-geschossigen Anbau zur Straßenseite mit Balkonvorbauten im 1. OG sowie einer Dachterrasse im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss wird eine großzügige Terrasse vorgelagert.

Der Ausbau des Kellergeschosses ist ebenfalls vorgesehen. Durch den Bau von Lichtgräben wird vermutet, dass eine weitere Wohneinheit hier untergebracht werden soll, die nicht beantragt wird (2 Lichtgräben für 2 Hobbyräume).

Nach Angaben des Bauherrn geht dieser davon aus, dass für die geplanten Erweiterungen keine weiteren Stellplätze notwendig sind. Er geht dabei davon aus, dass nur die Erweiterung des Dachgeschosses stellplatzpflichtig ist. Die beiden notwendigen Stellplätze seien somit über die bereits bestehende Doppelgarage nachgewiesen.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden nicht nachgewiesen.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 16c „Im Heimgarten“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Baumaßnahme nur mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar ist.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan eine Geschosshöhe mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festsetzt. Im nunmehr eingereichten Bauvorhaben wird ein 3-geschossiger Bau zur Genehmigung vorgelegt, da das Dachgeschoss mit der erheblichen Erweiterung durch das Zwerchhaus und der großen Dachterrasse als 3. Vollgeschoss zu werten ist.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Grundzügen der Bebauungspläne abgewichen werden, wenn es sich um ein Bauvorhaben innerhalb eines Gebietes mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dies trifft seitens der Stadt Stein zu. Allerdings sollte im vorliegenden Bereich die Befreiung sehr zurückhaltend erteilt werden, da es sich bei dem einen Bebauungsplangebiet um ein reines Wohngebiet handelt, welches einen entsprechend hohen Schutzfaktor für das Wohnen genießt. Eine Erweiterung sollte da nur maßvoll zugestimmt werden.

Auch die nebenan befindliche Doppelhaushälfte Ostendstraße 17 wurde im letzten Jahr saniert; auch hier wurde das Dachgeschoss ausgebaut (auch unter Einhaltung des B-Planes; mit einer max. 2-geschossigen Bebauung).

Der Ausbau des Dachgeschosses wird hier nicht explizit beantragt, da der Bauherr davon ausgeht, dass sich

- a) um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt bzw.,
- b) dieser schon in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurde.

Nach Unterlagen der Stadt Stein liegt hierzu keine Genehmigung für eine 3. Wohnungseinheit vor. Ein genehmigtes Drei-Familienhaus liegt damit nicht vor.

Ebenfalls wird nach Prüfung des Stadtbauamtes der konkret geplante Dachgeschossausbau kritisch gesehen, da die äußere Gestalt des Daches erheblich verändert wird. Insoweit handelt es sich nicht mehr um genehmigungsfreies Bauvorhaben im Sinne des Artikel 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO.

Eine Befreiung könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das Dachgeschoss im verringerten Umfang (unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes) ausgebaut wird. Hierzu wird auch auf das bereits vorhandene ausgebaute Dachgeschoss des Nachbargebäudes / Doppelhaushälfte Ostendstraße 17 hingewiesen.

Ferner wird auch die Befreiung von der Traufhöhe benötigt, da der Bebauungsplan eine Traufhöhe von max. 6,50 m festsetzt. Durch den Dachgeschossausbau mit dem Zwerchhaus würde eine Befreiung von 6,65 m notwendig werden. Auf Grund der zuvor geführten Argumentation sollte diese Befreiung ebenfalls nicht erteilt werden.

Der vom Bauherrn geführte Stellplatznachweis kann ebenfalls so nicht akzeptiert werden, da mit in Kraft treten der Bayerischen Bauordnung im Oktober 1962 bereits der Stellplatznachweis zu führen war. Das vorhandene Wohn-/Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1968 genehmigt, sodass für die beiden genehmigten Wohnungen jeweils ein Stellplatz nachgewiesen werden musste. Dieser wurde in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen.

Der nun beabsichtigte Ausbau des Dachgeschosses führt zu keinem zusätzlichen Stellplatznachweis (aktuelle Änderung der BayBO).

Der Stellplatznachweis ist aber durch die Erweiterung der Erdgeschoss- und der Wohnung im 1. OG neu zu berechnen. Nach Ansicht der Stadt Stein wird für die Erweiterungen insgesamt 1 Stellplatz zusätzlich notwendig. Dieser ist auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenzen und bei Einhaltung einer gemeinsamen Zufahrt nachzuweisen.

Ferner ist zu beachten, dass auf Grund der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Stein nunmehr auch Radabstellplätze für die Erweiterung der Wohnungen sowie für den neuen Dachgeschossausbau notwendig sind. Diese müssen noch auf dem Grundstück dargestellt werden.

Insgesamt wird daher empfohlen, dem Bauvorhaben in der jetzt vorgelegten Planung nicht zuzustimmen. Eine Änderung erscheint notwendig.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienwohnhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.11.2025 wird nicht hergestellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB auf Grund der Zugehörigkeit der Stadt Stein zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird nur in Aussicht gestellt, wenn der Dachgeschossausbau geändert geplant wird (Einhaltung der Festsetzungen im Sinne des Bebauungsplanes = max. 2-Geschossigkeit).

Der notwendige Stellplatz- und Abstellplatznachweis gemäß der städtischen Stellplatz-Satzung ist zu führen.