



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 65. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.01.2026

zu Drucksachen Nr.: 1400/2026

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Winterstraße 1, Fl.-Nr. 242/22 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf dem letzten unbebauten Grundstück im 4-Jahreszeiten-Quartier soll nun ein 1-geschossiges Einfamilienhaus mit flachgeneigten Satteldach (25°) errichtet werden. Das Einfamilienhaus ist so ausgerichtet, dass die Bauflucht teilweise leicht überschritten wird. An der Nordseite des Hauses soll eine Doppelgarage errichtet werden, die direkt über den Kreuzungsbereich Winterstraße / Frühlingstraße angedient werden soll. Die Bestandsgarage an der westlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten.

Zusätzlich soll auf der Westseite eine große PV-Anlage auf dem Dach angebracht werden. Hierzu wird ein Bauvorbescheid beantragt.

Rechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich das Bauvorhaben grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügt, auch wenn es teilweise die Baugrenzen überschreitet als auch Abweichungen bzgl. der Dachneigung vorhanden sind.

Die nähere Umgebung weist keine einheitliche Baugrenze auf. Insoweit sind die geringfügigen Überschreitungen akzeptabel.

Die Dachneigung von 25° bzw. die Ausrichtung des Daches sind ebenfalls akzeptabel, da sich die nähere Umgebung nicht derartig einheitlich vorstellt. Es handelt sich hierbei überwiegend um steilere Satteldächer, allerdings sind auch Satteldächer mit 45° in der näheren Umgebung vorhanden. Ein Satteldach von 25° würde eine einmalige Ausnahme darstellen.

Es ist daraufhin zu weisen, dass aus städtebaulichen Gründen nicht eine bestimmte Dachneigung gefordert werden kann, ohne das ein Bebauungsplan oder sonstige gestalterische Regelungen herangezogen werden können.

Die Situierung des Gebäudes sowie die geplante Kubatur sind daher möglich.

Die nördlich anschließende Doppelgarage mit ihrer Erschließung über den Kreuzungsbereich Winterstraße / Frühlingstraße wird kritisch gesehen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Garage entsprechend rund 7 m ins Grundstück zurückgesetzt ist, sodass genügend Aufstellfläche vor der Garage vorhanden ist, um ein sicheres Einfahren in den öffentlichen Straßenbereich zu gewährleisten.

Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass sich die Sichtverhältnisse durch den freien Zufahrtbereich sicherlich verbessert werden, da derzeit das Grundstück völlig zugewachsen ist.

Insgesamt kann daher dem Antrag auf Bauvorbescheid zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage gemäß den eingereichten Unterlagen vom 12.12.2025 wird hergestellt.