



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.: 1370/2025/1

Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses, Birkenweg 14, Fl.-Nr. 551/20 der Gemarkung Stein, Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmen

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf die Ausführung und Erläuterung zum Bauvorhaben in der Vorlage 1370/2025 vom 10.11.2025 wird hingewiesen.

In der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung am 20.11.2025 wurde über den Sachverhalt beraten und dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses (1-geschossiger Flachdach-Bungalow) nicht zugestimmt.

Bei der Beurteilung des Bauvorhabens war vor allem maßgebend, dass es sich um ein 1-geschossiges Flachdach-Gebäude handelt, dass sich nicht in die nähere Umgebung einfügt, welche sich ausschließlich mit 1-geschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach darstellt.

Konkret sieht der Bauantrag vor, dass bei einer Gebäudebreite von 11,99 m (Straßenseite) die vorhandene Bauflucht erheblich überschritten wird. Durch das durchgezogene Vordach mit einer Länge von rund 11 m wird auf der gesamten Länge die Bauflucht um mind. 1,40 m im Bereich des Treppengebäudes sowie auf der restlichen Gebäudebreite von rund 1,80 m überschritten wird.

Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 16.12.2025 mit, dass im vorliegenden Fall das Einfügen des Baukörpers gemäß § 34 BauGB gegeben sei.

Die Überschreitung der vorderen Bauflucht zur Straße wird seitens des Landratsamtes akzeptiert, da es sich nur um ein „untergeordnetes Bauteil“ handelt.

Die Situierung des Stellplatzes ist kein Kriterium im Sinne des § 34 BauGB.

Rechtliche Beurteilung:

Seitens der Stadt Stein wird weiterhin die Überschreitung der Baugrenze als erheblich gesehen, da es sich um kein untergeordnetes Bauteil handelt. Das Vordach mit einer Länge von 10,89 m (bezogen auf eine Gebäudebreite von 11,99 m) stellt kein untergeordnetes Bauteil mehr dar.

Hinzu kommt, dass durch die architektonische Gestaltung des Vordachs (mit Säulen/Pfeilern sowie teilweise wellenartigem Sichtschutz) eine gebäudeartige Kubatur entsteht. Es handelt sich eben nicht um ein einfaches, vorstehendes, freitragendes Vordach.

Auch der Hinweis bzgl. eines weiteren Stellplatzes im Vorgartenbereich wird nicht mitgetragen. Eine 2. Grundstückszufahrt wird nicht befürwortet, da die Bestandsgarage erhalten bleibt und es seitens der Stadt Stein als ausreichend erachtet und dimensioniert betrachtet wird.

Aus Gründen der fehlenden Geschossigkeit sowie der fehlenden Einhaltung der Bauflucht wird weiterhin empfohlen, das Einvernehmen nicht herzustellen.

Beschlussvorschlag:

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