



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 2. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 25.06.2026

zu Drucksachen Nr.: 0100/01/2026

Neubau eines Einfamilienhauses, Fasanenring 77, Fl.-Nr. 298/65 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Eines der letzten noch freien Grundstücke im Wohngebiet Fasanenring soll bebaut werden. Hierzu soll ein Einfamilienhaus mit Satteldach (I +D, 42 ° Dachneigung) sowie einem Zwerchhaus und zwei Satteldachgauben errichtet werden. Ferner wird eine Doppelgarage mit Satteldach auf dem Grundstück geplant.

Rechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben befindet sich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 40 b „Fasanenring“ und ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich das Bauvorhaben bzgl. einiger Festsetzungen nicht an die Vorgaben des Bebauungsplanes hält. Insofern sind Befreiungen notwendig.

So ist eine Überschreitung der Baugrenze für den Garagenstandort geplant. Ferner sind Befreiungen wegen der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 3,50 m sowie der Stützmauerhöhe zum Nachbarn (festgesetzt im Bebauungsplan 0,5 m, beantragt sind hier 0,59 m) erforderlich.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die beantragten Befreiungen machbar und städtebaulich vertretbar sind.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits in der Nachbarschaft ein entsprechendes Neubauvorhaben vor gut 4 Jahren bereits mit mehreren, entsprechenden Befreiungen genehmigt wurde.

Daher kann den nun beantragten Befreiungen zugestimmt werden.

Insgesamt fügt sich das Gebäude weiterhin in das bestehende Baugebiet ein und übernimmt die Gestaltung des Bebauungsplanes.

Das Einvernehmen und die Befreiungen können daher erteilt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 25.05.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Überschreitung der Traufhöhe, der Kniestockhöhe sowie der Höhe der Stützmauer zum Nachbargrundstück wird zugestimmt.