



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

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

zur 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.07.2026

zu Drucksachen Nr.: 1385/2025/1

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

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Das Bauvorhaben „Sanierung und Erweiterung eines 3 – Familienwohnhauses“ wurde bereits in der Bau-, Verkehrs und Umweltausschusssitzung im Dezember 2025 beraten. Dabei wurde beschlossen, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan nur erteilt wird, wenn der Dachgeschossausbau nicht als Vollgeschoss gewertet wird.

Der Bebauungsplan setzt maximal eine 2-Geschossigkeit fest, die damals durch den Dachgeschossausbau auf eine 3-Geschossigkeit verändert worden wäre.

Nunmehr erreicht der Bauherr geänderte Ausbauplanungen für den Dachgeschossausbau ein, wonach der Dachgeschossausbau nicht mehr als 3. Vollgeschoss zu werten ist.

Die grundsätzliche Zustimmung im o.g. Sinne war bereits in der Sitzung im Dezember signalisiert worden. Die notwendigen Befreiungen waren in Aussicht gestellt worden.

Rechtliche Beurteilung.

Die formellen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 16 „Im Heimgarten“ sind weiterhin notwendig.

Der Bauherr beantragt und benötigt Abweichungen vom Bebauungsplan bzgl. der festgesetzten Traufhöhe, der festgesetzten Dachneigung und Dachform für den Anbau.

Weiterhin ist eine Befreiung für die Situierung des Stellplatzes außerhalb der Baugrenze (Vorgartenbereich) notwendig.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Befreiungen weiterhin möglich sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der 3. Stellplatz im Vorgartenbereich über die bereits bestehende Einfahrt anzufahren ist.

Der Abstellplatznachweis ist unvollständig und um einen weiteren Radabstellplatz zu ergänzen.

Aufgrund der Situierung im Grundstück ist dies problemlos möglich.

Insgesamt kann daher nun dem Bauvorhaben als auch den Befreiungen zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Erweiterung und Sanierung eines Dreifamilienwohnhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 30.06.2026 wird hergestellt.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB für die Überschreitung der Traufhöhe, zur Abweichung von der festgesetzten Dachneigungen sowie zur Abweichung von der Dachform sowie der Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich wird zugestimmt.

Die Zustimmungen gemäß § 36 a BauGB werden erteilt.

Der notwendige Abstellplatznachweis ist zu führen.