



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.: 0113/01/2026

Neubau eines Doppelhauses, Neuwerker Weg 19b, Fl.-Nrn. 651/12, 651/13 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Zuge einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob ein Doppelhaus auf den Hinterlieger-Grundstücken Fl.-Nr. 651/13 und 651/12 der Gemarkung Stein errichtet werden kann. Das Doppelhaus soll als 3-geschossiges Gebäude mit Dachterrasse und Flachdach errichtet werden. Der Stellplatznachweis wird im Eingangsbereich mit 4 Stellplätzen geführt. Der notwendige Abstellplatz für Räder wird nicht nachgewiesen. Die Erschließung des gesamten Neubaus erfolgt über eine privatrechtliche Hinterliegerstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 651.

Rechtliche Beurteilung

Das neu zu errichtende Doppelhaus befindet sich im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation muss sich das Gebäude in die Nachbarumgebung einfügen. Da bereits das nebenan befindliche Mehrfamilienhaus Neuwerker Weg 17 eine 3 + D-Bebauung aufweist, wird ein 3-geschossiges Doppelhaus auf dem Baugrundstück städtebaulich akzeptiert werden müssen. Ebenfalls gibt es keine Möglichkeit ohne Aufstellung eines B-Planes, eine geänderte, gestalterische Dachform zu fordern.

In der Bauvoranfrage wird lediglich eine Perspektivsituation auf ebenen Gelände dargestellt, die die reale Vorort-Situation der Hanglage nicht widerspiegelt. Insoweit behält sich die Stadt vor, lediglich eine 3-geschossige Bebauung dort zuzulassen. Sollte durch die Hanglage eine 4-Geschossigkeit erzielt werden, ist diese nicht zustimmungsfähig.

Ferner ist im Rahmen der Abstandsflächenregelung zu prüfen, ob aufgrund der Hangsituation die Abstandsflächen des benachbarten Gebäudes Neuwerker Weg 17 zum östlichen Doppelhaushälfte-Grundstück Fl.-Nr. 651/13 der Gemarkung Stein eingehalten werden. Dies liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

Seitens der Stadt Stein kann einem 3-geschossigen Gebäude zugestimmt werden.

In wie weit die eingezeichneten Terrassen in den Außenbereich hineinragen (Schnittstelle ist die Verlängerung der beiden bereits vorhandenen Nachbargebäude) ist ebenfalls durch das Landratsamt zu klären. Seitens der Stadt Stein bestehen keine Bedenken Terrassen mit einer Tiefe von 3,5 m zu errichten.

Zur Bauvoranfrage kann somit das Einvernehmen hergestellt werden.

Ebenfalls kann eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Neubau eines Doppelhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 02.07.2026 wird hergestellt.

Eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB wird erteilt.

Durch das Landratsamt ist zu klären, inwieweit die Abstandsflächen zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 651/13 und 651/7 der Gemarkung Stein eingehalten sind.