STADT STEIN

Amtsperiode 2026/2032

Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547Stein

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

zur 5. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.10.2026

zu Drucksachen Nr.: 0167/01/2026

Dachgeschossausbau für neue Wohnflächen, Knauppstraße 15-21, Fl.-Nrn. 883, 883/19 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Im Rahmen einer Vorabstimmung werden dem Stadtbauamt die Skizzen- und Vorentwürfe zur Aufstockung der beiden Wohngebäude Knauppstraße 15/17 bzw. Knauppstraße 19/21 zur Begutachtung vorgelegt. Beide Mehrfamilienhauswohnblöcke sollen aufgestockt werden, wobei das Dachgeschoss (derzeitiges Satteldach) durch ein weiteres Dachgeschoss (5. Geschoss) mit Pultdach ersetzt werden sollen. Gemäß Bauantragsplanungen werden 4 Wohnungen (insgesamt 8 Wohnungen) zusätzlich errichtet.
Der Bauherr fragt an, ob die geplanten Baumaßnahmen die Zustimmung seitens der Stadt finden.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich das Bauvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet und zulässig ist, wenn es die Vorschriften des § 34 Absatz 3 BauGB einhält.
Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit dem öffentlichen Belangen vereinbar ist (Regelung des sogenannten Bauturbos).

Die Überprüfung hat ergeben, dass die eingereichten Unterlagen im städtebaulichen Ansatz in Ordnung sind und einer Aufstockung gefolgt werden kann. Die Aufstockung um ein 5. Geschoss werden mit der nachbarschaftlichen Bebauung von 5 Geschossen im Neubaugebiet Krügelareal begründet.

Problematisch wird sich die verdichtete Bauweise bezüglich der Mobilität / Stellplatznachweis zeigen. Aufgrund des „Bauturbos“, aber auch aufgrund der Bayerischen Bauordnung ist für zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss kein Stellplatznachweis notwendig. Dies gilt sowohl für den Dachgeschossausbau, aber auch neu für die Aufstockung zu Wohnzwecken.

Da dies schon gesetzlich geregelt ist, besteht seitens der Stadt Stein nicht die Möglichkeit, dass Bauvorhaben abzulehnen. Sollte trotzdem die Aufstockung als zu intensiv und massiv angesehen werden, müsste ein Bebauungsplan mit Regelungen zur Geschossigkeit oder der maximalen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude aufgestellt werden.

Aus Kompensationsgründen wird vorgeschlagen, das Flachdach mit einem grünen Dach sowie einer darauf aufliegenden PV-Anlage/aufgeständerten PV-Anlage auszubilden.
Mit dem Bauherrn wäre diesbezüglich ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
Insgesamt kann das Einvernehmen als auch die Zustimmung gemäß BauGB in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Fragen zur städtebaulichen Vorabstimmung gemäß den eingereichten Unterlagen vom 28.09.2026 werden wie folgt beantwortet:

1. Der Aufstockung um ein weiteres Dachgeschoss (Vollgeschoss) wird zugestimmt.

2. Ein Pultdach im Dachgeschoss wird befürwortet.

3. Die Höhenentwicklung und die Dachneigung sowie die angeordneten Balkone (Loggien) werden als städtebaulich verträglich angesehen.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung gemäß § 36a BauGB werden in Aussicht gestellt.

In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn ist eine Dachbegrünung sowie eine aufgeständerte PV-Anlage zu vereinbaren.