

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP 2.5	am 27.02.2023
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 2.3	am 27.02.2023
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 3.8	am 28.02.2023

## **TOP:**

### **Bebauungsplan „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“ - Beratung und Beschlussfassung über die Durchführung einer Bebauungsplanänderung -**

## **Sachverhalt:**

In den Januar-Sitzungen 2023 haben Ortschaftsrat, Bauausschuss und Gemeinderat über den Bauantrag „Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Hang“ für das Flurstück 20 der Gemarkung Wittental beraten. Auf die entsprechende Beratungsvorlage wird verwiesen.

Dem Bauantrag wurde, vorbehaltlich einer Änderung des Bebauungsplans „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“, zugestimmt. Der Bauantrag kann laut Baurechtsbehörde nicht im Wege einer Befreiung positiv beschieden werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. An dem vorgesehenen Standort ist bislang kein Baufenster ausgewiesen. Neben der Ausweisung eines neuen Baufensters soll im Zuge der Bebauungsänderung die Traufhöhe angepasst werden. Die Traufhöhe soll von 4,0m auf 4,30m erhöht werden. Gemäß den Bauantragsunterlagen überschreitet die geplante Traufhöhe die bisher festgesetzte Traufhöhe von 4 m um 26 cm auf der Nordwestseite.

Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Bebauungsplanänderung anzustreben, um die Umsetzung der vorgesehenen Planung zu ermöglichen. Der Antragsteller versichert, mit der Gemeinde Stegen einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und die Gesamtkosten der Bebauungsplanänderung zu tragen.

Der Lageplan mit der vorgesehenen Baugrenze, der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans sowie der Schnitt der Planung sind als Anlagen beigefügt.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Ortschaftsrat/der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt, der Durchführung einer Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“ auf Grundlage der vorliegenden Pläne (Ausweisung Baufenster, Erhöhung Traufhöhe) zuzustimmen.

**Gemeindeverwaltung Stegen**

**Dorfplatz 1**

**79252 Stegen**

**17.01.2023**

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Bachmättle Eichbühl Hannissenhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich den Bebauungsplan geltend auf unserem Grundstück FlSt Nr20 „Bachmättle Eichbühl Hannissenhof“ im Zusammenhang mit dem von mir aktuell gestellten Bauantrag auf dem Flurstück zu ändern.

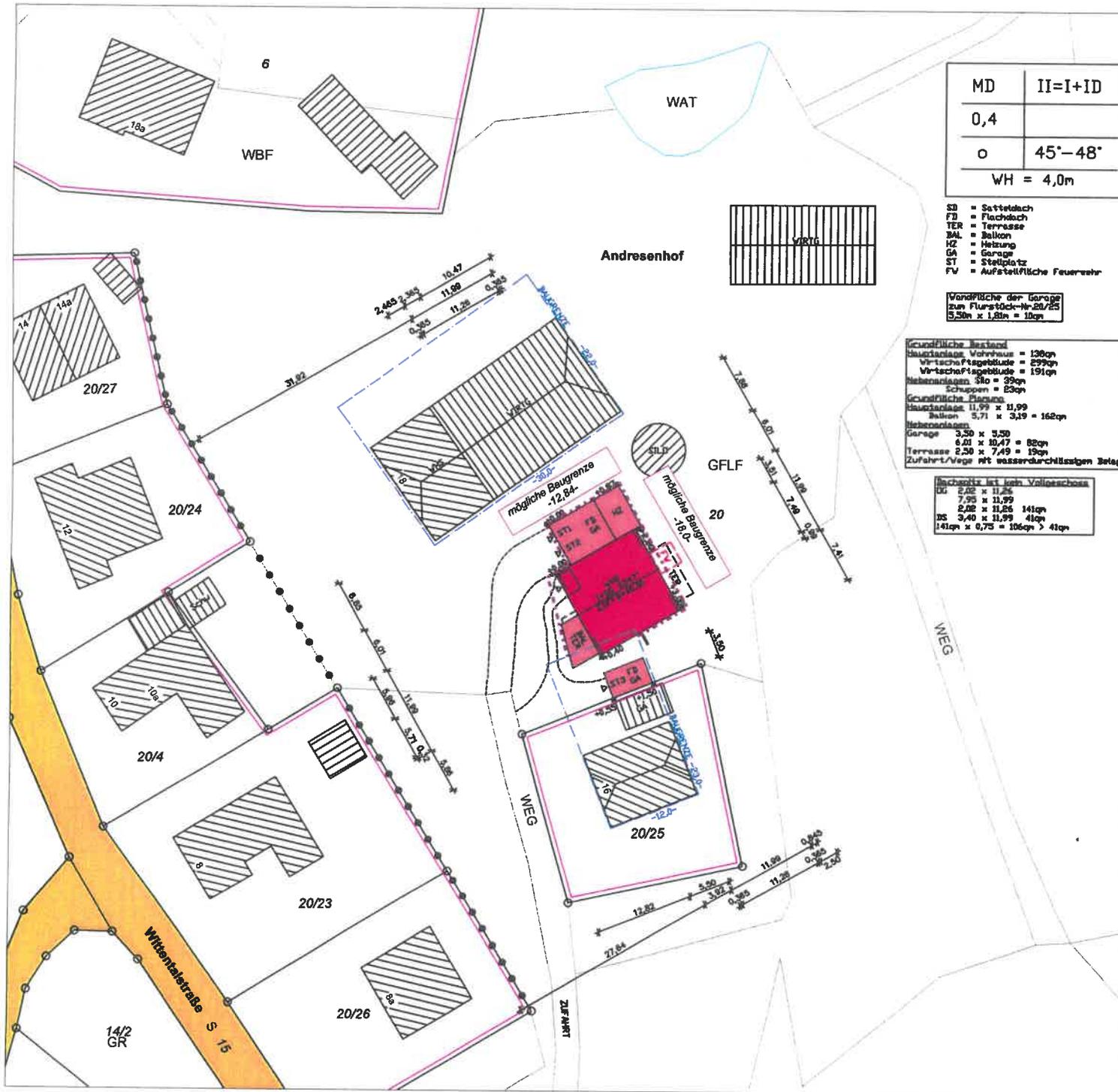
Ziel des Bauantrags sowie der dafür benötigten Änderung des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnraum, um meiner Partnerin und mir den Bedarf für die geplante Familienentwicklung sicherzustellen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung im Erdgeschoss soll die Finanzierung des Vorhabens erleichtern sowie eine mögliche Ausweichwohnung im Alter bieten.

Für die Realisierung des Bauvorhabens schlage ich folgende Änderung im Bebauungsplan vor:

-Nachtrag der für das Bauvorhaben benötigten Baugrenzen

-Festlegen der mittleren Traufhöhe von 4,00m auf 4,30m (Überschreitung Einseitig lt. Bauantrag um 26cm auf Nordwestseite)

Ich stimme zu, hierfür mit der Verwaltung einen städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen, in welchem die Durchführung der Planung durch ein qualifiziertes Planungsbüro und die Kostenträgerschaft sämtlicher mit der Planung verbundenen Kosten durch mich geregelt sind. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung Begünstigte bleiben hiervon unberührt.



MD	II=I+ID
0,4	
o	45°-48°
WH = 4,0m	

- SB = Satteldach
- FD = Flachdach
- TER = Terrasse
- BAL = Balkon
- HZ = Heizung
- GA = Garage
- ST = Stellplatz
- FV = Aufstellfläche Feuerweh

Vandfläche der Garage  
zum Flurstück-Nr. 20/25  
5,50m x 1,80m = 10qm

- Grundliche Bestand**
- Hauptanlage Wohnhaus = 138qm
  - Virtuelle Fasseltude = 259qm
  - Virtuelle Fasseltude = 191qm
  - Nebenanlagen Silo = 39qm
  - Schuppen = 23qm
- Grundliche Planung**
- Hauptanlage 11,99 x 11,99
  - Balkon 5,71 x 3,19 = 182qm
  - Nebenanlagen
  - Garage 3,50 x 5,50
  - 6,01 x 10,47 = 62qm
  - Terrasse 2,50 x 7,49 = 19qm
  - Zufahrt/Weg mit wasserdurchlässigen Belag

**Rechnung ist kein Vollgeschoss**

- U1 2,02 x 11,25
- 7,95 x 11,99
- 2,02 x 11,25 141qm
- IS 3,40 x 11,99 41qm
- 141qm x 0,75 = 106qm > 41qm

Gemeinde: Stegen  
Gemarkung: Wittental  
Flurstück-Nr.: 20



## LAGEPLAN zum Bauantrag

MASSTAB 1:500

**Eintrag:**  
mögliche Baugrenze

Fläche: ~230 m<sup>2</sup>  
"Überlappung" ~ 12 m<sup>2</sup>

**LBO § 34 Aufenthaltsräume**

Aufenthaltsräume ganz od. überwiegend im Dachraum:  
lichte Höhe mindestens: 2,2 m > min. 50% ihrer Grundfläche, ohne Raumteile mit lichter Höhe bis 1,5 m

**Nachweis Dachspitz als Aufenthaltsraum:**

(1b. > 50% von 1a.)

1a. Grundfläche mit lichter Höhe 1,50 m:

lxb: 3,57 x 11,26 = 40,20 m<sup>2</sup>  
davon 50% = 20,10 m<sup>2</sup>

1b. Fläche mit lichter Höhe 2,20 m:

lxb: 2,27 x 11,26 = 25,56 m<sup>2</sup>

**Nachweis:**

25,56 m<sup>2</sup> > 20,10 m<sup>2</sup> → somit ein Aufenthaltsraum.

**Solarmutzung-Standardnachweis**

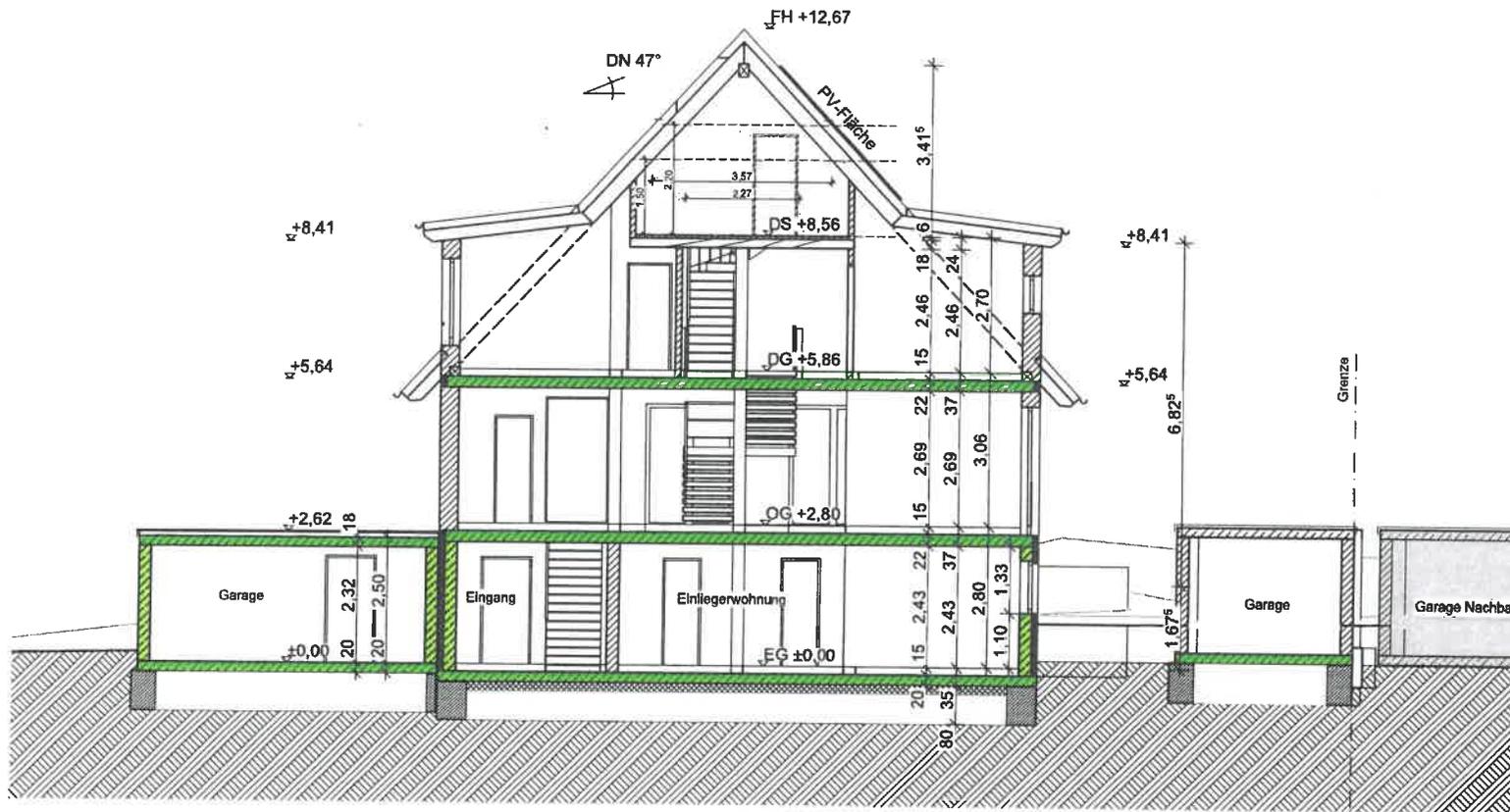
geeignete Dachfläche:

- zusammenhängende Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup>,
- Neigung 20° bis 60°,
- mit Ausrichtung zwischen Ost und West (Richtung Süden),
- 60 % der geeigneten Einzeldach- bzw. Stellplatzflächen als PV-Modulfläche

**Nachweis:**

- Dachfläche: DN: 47°,
- Ausrichtung: Süd-Südost
- geeignete Fläche: 4,80 m x 11,36 m = 54,53 m<sup>2</sup>
- davon mind. zu installierende Modulfläche: 60 % = 32,72 m<sup>2</sup>

Geplante Dachfläche für Solarmutzung:  
3,80 m x 11 m = 41,80 m<sup>2</sup>



Planftitel:

**4.5  
Schnitt A-A**

Maßstab:	Datum:
M 1:100	14.11.2022
Planungsstufe:	Eingabeplan
Gezeichnet:	Blattgröße:
ha	420*297 (A3)