

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 11.1	am 03.12.2024
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 12.4	am 17.12.2024

## **TOP:**

### **Stellungnahme zum Bauantrag für das Grundstück Obertal 5e, Flst. Nr. 181/5, Gemarkung Eschbach - Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten -**

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Obertal 5e, Flst. Nr. 181/5, Gemarkung Eschbach, ist ein Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten eingereicht worden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Gemeinde Stegen für den Bereich „Obertal“. Das Vorhaben wird nach § 35 BauGB und unter Berücksichtigung der Außenbereichssatzung beurteilt.

In § 35 Abs. 6 BauGB heißt es: „Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“

Diese Formulierung wird in § 2 Abs. 1 der geltenden Außenbereichssatzung wieder aufgenommen. Weiter wird in der Satzung konkretisiert, dass Vorhaben im Sinne der Außenbereichssatzung nur zulässig sind, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Vorhaben sieht eine Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten vor. Die Außenbereichssatzung beschränkt die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf nicht mehr als 3 Wohnungen. Für den Bereich des Baugrundstücks ist in der Satzung festgehalten, dass „alternativ die Errichtung von zwei Wohngebäuden (Einzel- oder Doppelhaus) mit insgesamt maximal 4 Wohneinheiten (...) zulässig ist.

Das geplante Wohnhaus hat eine Fläche von 9,00 m x 11,00 m (99,00 m<sup>2</sup>). Im rückwärtigen Bereich ist ein Schuppen mit den Maßen 2,00 m x 4,00 m (8,00 m<sup>2</sup>) geplant. Da das geplante Dachgeschoss aufgrund seiner Fläche als Vollgeschoss gerechnet werden muss, sind 3 Vollgeschosse beantragt. Die Traufhöhe beträgt 7,78 m, die Firsthöhe 11,62 m. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 35°. Nach Süden zur Landstraße entsteht ein 3,50 m x 4,00 m großer Balkon, der gleichzeitig auch als Überdachung für den Eingang der Wohnung über dem Erdgeschoss dient. Der Eingang der Erdgeschosswohnung ist auf der Ostseite vorgesehen.

Nach Einschätzung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben im Sinne der Außenbereichssatzung „Obertal“ ein, weshalb empfohlen wird, das Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.

## **Beschlussvorschlag:**

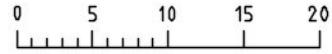
Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

# Lageplan

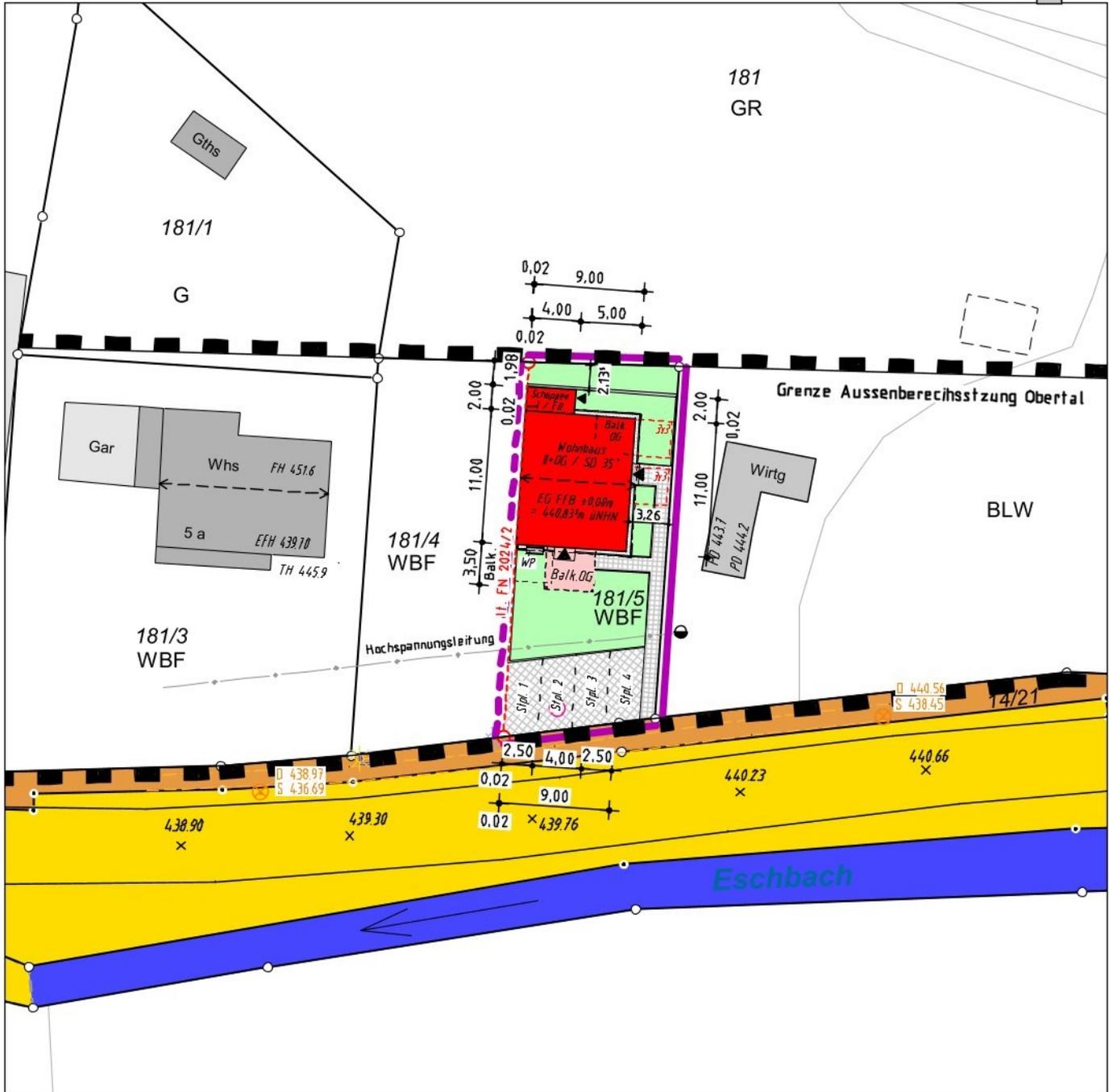
Zeichn. Teil zum Bauantrag  
( §4 LBOVVO )



Kreis : Breisgau Hochschw.  
 Gemeinde : Eschbach  
 Gemarkung : Stegen  
 Flurstück-Nr. : 181/5



Maßstab 1:500



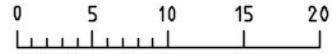
Darstellung entspricht dem LIKA  
 Maße dürfen nicht abgegriffen werden  
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und  
 Verkleinerungen sind verboten

# Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag  
( §4 LBOVVO )

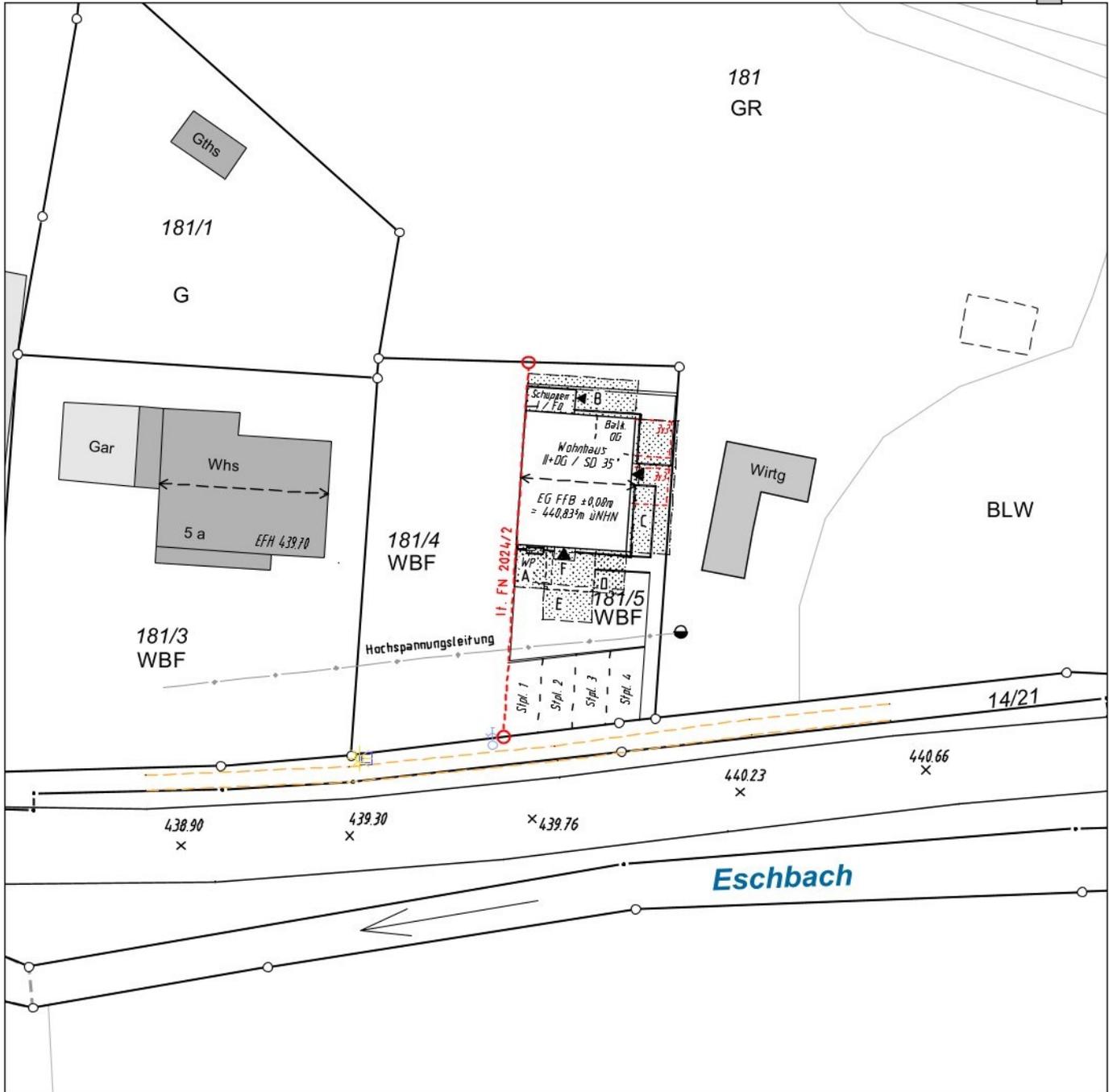


Kreis : Breisgau Hochschw.  
Gemeinde : Eschbach  
Gemarkung : Stegen  
Flurstück-Nr. : 181/5



Maßstab 1:500

Abstandsflächenplan



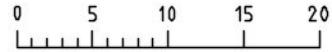
Darstellung entspricht dem LIKA  
Maße dürfen nicht abgegriffen werden  
Vervielfältigungen, Vergrößerungen und  
Verkleinerungen sind verboten

# Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag  
( §4 LBOVVO )

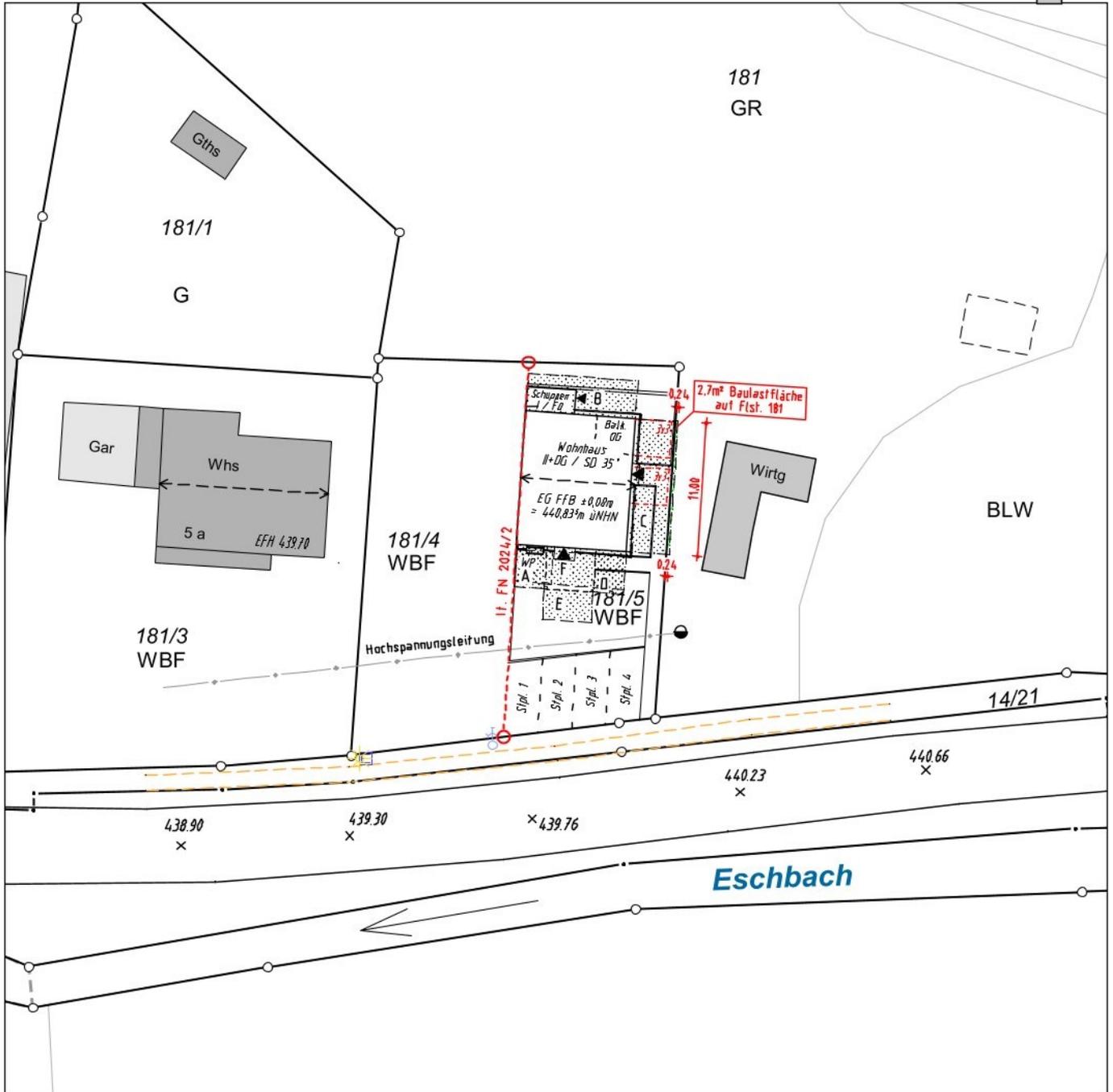


Kreis : Breisgau Hochschw.  
Gemeinde : Eschbach  
Gemarkung : Stegen  
Flurstück-Nr. : 181/5



Maßstab 1:500

Baulastenplan



Darstellung entspricht dem LIKA  
Maße dürfen nicht abgegriffen werden  
Vervielfältigungen, Vergrößerungen und  
Verkleinerungen sind verboten



442.274m ü.NHN = +11.439

Berechnung PV-Anlage:  
Bebaute Grundstücksfläche Wohnhaus (Dachfläche) = ca. 111 m<sup>2</sup>  
ca. 111 m<sup>2</sup> x 0.06 kWp/m<sup>2</sup> = 6.66 kWp  
sind mit PV-Modulen zu belegen  
(genaue Berechnung erfolgt durch ausführende Firma)  
Schuppen < 50 m<sup>2</sup>

448.425m ü.NHN = +7.590

443.10m ü.NHN = +2.265

440.65m ü.NHN = -0.185

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

### Ansicht Ost

442.274m ü.NHN = +11.439

448.425m ü.NHN = +7.590

440.65m ü.NHN = -0.185

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

### Ansicht Süd

Berechnung PV-Anlage:  
Bebaute Grundstücksfläche Wohnhaus (Dachfläche) = ca. 111 m<sup>2</sup>  
ca. 111 m<sup>2</sup> x 0.06 kWp/m<sup>2</sup> = 6.66 kWp  
sind mit PV-Modulen zu belegen  
(genaue Berechnung erfolgt durch ausführende Firma)  
Schuppen < 50 m<sup>2</sup>

### Ansichten 1

Maßstab:  
1:100

Datum:  
29.10.2024

Bauvorhaben:  
Neubau einer DHH mit 2 WE

Berechnung PV-Anlage:  
 Bebaute Grundstücksfläche Wohnhaus (Dachfläche) = ca. 111 m<sup>2</sup>  
 ca. 111 m<sup>2</sup> x 0,99 kWp/m<sup>2</sup> = 6,66 kWp  
 sind mit PV-Modulen zu belegen  
 (genaue Berechnung erfolgt durch ausführende Firma)  
 Schuppen < 50 m<sup>2</sup>

442.274m ü.NHN = +11.439

448.425m ü.NHN = +7.590

443.10m ü.NHN = +2.265

440.65m ü.NHN = -0.185

Gebäudeabschlusswand F90-B

Wandfl. ab  
 best. Gelände  
 = 4,56 m<sup>2</sup>

LWD  
 SIA  
 70A  
 SIA  
 LWDV  
 91

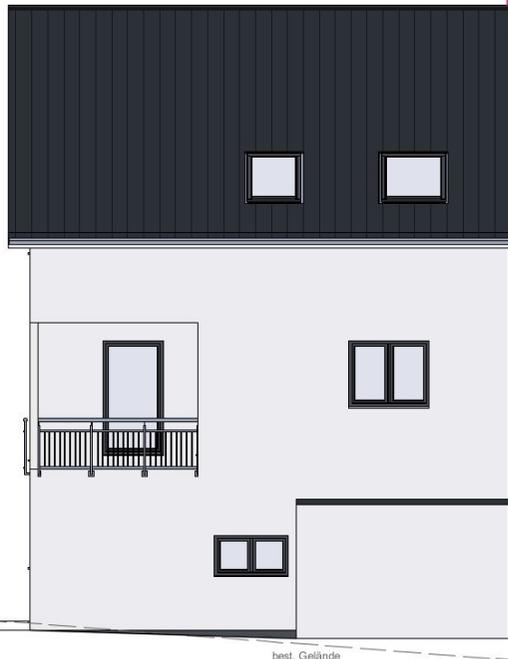
Ansicht West

**Ansichten 2**

Maßstab:  
1:100

Datum:  
29.10.2024

Bauvorhaben:  
Neubau einer DHH mit 2 WE



442.274m ü.NHN = +11.439

448.425m ü.NHN = +7.590

443.10m ü.NHN = +2.265

440.65m ü.NHN = -0.185

Ansicht Nord