

<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 8.1	am 17.09.2024
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 8.7	am 24.09.2024

## **TOP:**

**Bauvoranfrage und Beantragung von Befreiungen für das Grundstück Attentalstraße 30a, Flst. Nr. 89/2, Gemarkung Wittental**  
**- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage –**  
**Teilnehmer: Ortschaftsrat Wittental**

## **Sachverhalt:**

Für das bisher unbebaute Grundstück Attentalstraße 30a (Hausnummer besteht noch nicht), Flst. Nr. 89/2, Gemarkung Wittental, wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Albrechtshof-Attental“, weshalb sich das Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> (8,00 m x 10,00 m) und eine Garage mit einer Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup> (ca. 3,50 m x 6,00 m). Das Gebäude ist mit einer Traufhöhe von 6,73 m (Bezugspunkt Straßenniveau) geplant. Die Firsthöhe soll 8,45 m betragen. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° ausgeführt werden.

Mit der Bauvoranfrage werden auch drei Befreiungen beantragt:

### **1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze in Richtung Westen (Straße)**

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück, welches nachträglich vom Grundstück Attentalstraße 30, Flst. Nr. 89/1, Gemarkung Wittental, abgetrennt wurde, ein Baufenster vor, welches nach Osten um 5 m zurückspringt. Aufgrund des rückwärtigen Hanglance könnte das Grundstück unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen nur sehr unzureichend ausgenutzt werden. Es ist beabsichtigt, die Gebäudeflucht des angrenzenden Gebäudes Attentalstraße 30 aufzunehmen und die Baugrenze deshalb um ca. 43 m<sup>2</sup> zu überschreiten.

### **2. Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe**

Die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 6,10 m soll gemäß der Bauvoranfrage um 63 cm überschritten werden. Dies wird u.a. damit begründet, dass die Familie den geplanten Raum insgesamt benötigt. Die Einhaltung der Traufhöhe würde dazu führen, dass das Dachgeschoss nur eingeschränkt genutzt werden könnte.

### **3. Verzicht des Einbaus der Garage in das Hauptgebäude**

Der Antragsteller möchte die geplante Garage an die Grundstücksgrenze zum nördlich angrenzenden Grundstück anbauen. Dies ist baurechtlich, ohne Abstandsflächen einhalten zu müssen, grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplan sieht hier aber vor, dass Garagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder in das Hauptgebäude integriert zulässig sind.

Den beantragten Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Nachbarn dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt würden.

## **Beschlussvorschlag:**

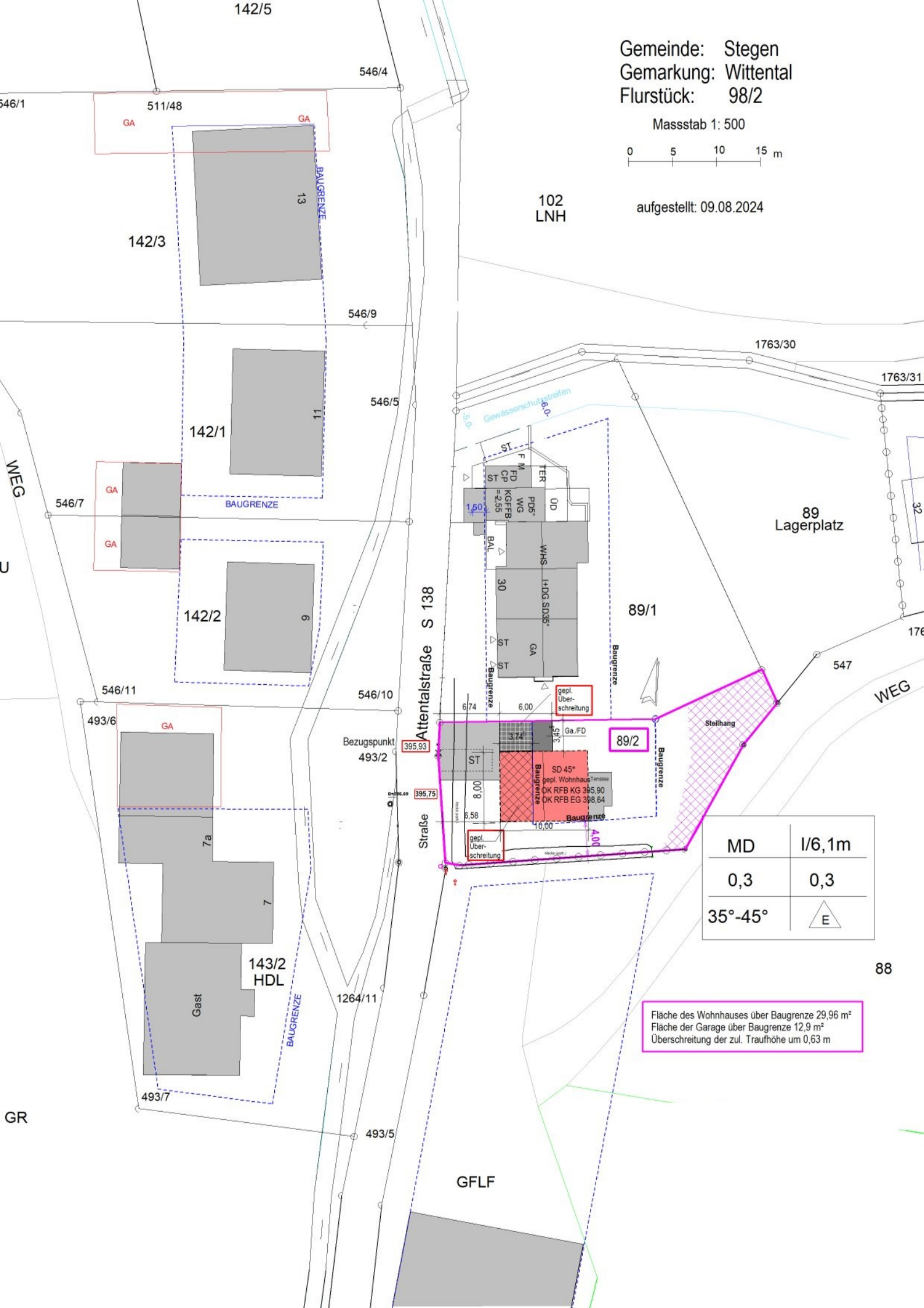
Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zur eingereichten Bauvoranfrage mit den erforderlichen Befreiungen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Gemeinde: Stegen  
 Gemarkung: Wittental  
 Flurstück: 98/2

Masstab 1: 500



aufgestellt: 09.08.2024



Attentalstraße S 138

MD	l/6,1m
0,3	0,3
35°-45°	

Fläche des Wohnhauses über Baugrenze 29,96 m<sup>2</sup>  
 Fläche der Garage über Baugrenze 12,9 m<sup>2</sup>  
 Überschreitung der zul. Traufhöhe um 0,63 m

88

GFLF

89 Lagerplatz

102 LNH

Bezugspunkt 493/2

395,93

395,75

1264/11

493/5

493/7

546/10

546/11

546/5

546/9

546/4

511/48

142/5

142/3

142/1

142/2

493/6

143/2 HDL

Gast

89/1

89/2

547

1763/30

1763/31

176

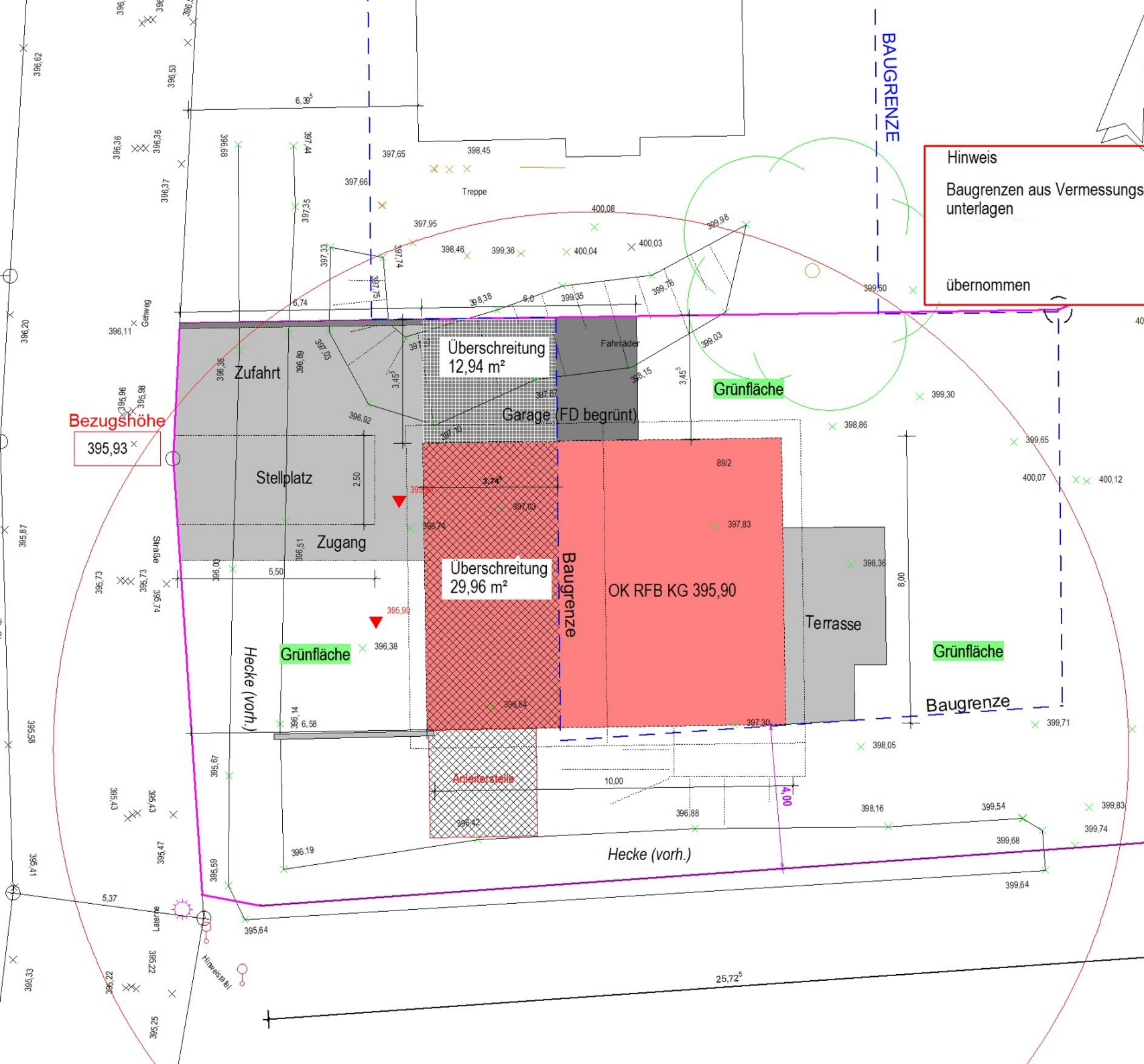
WEG

88

WEG

U

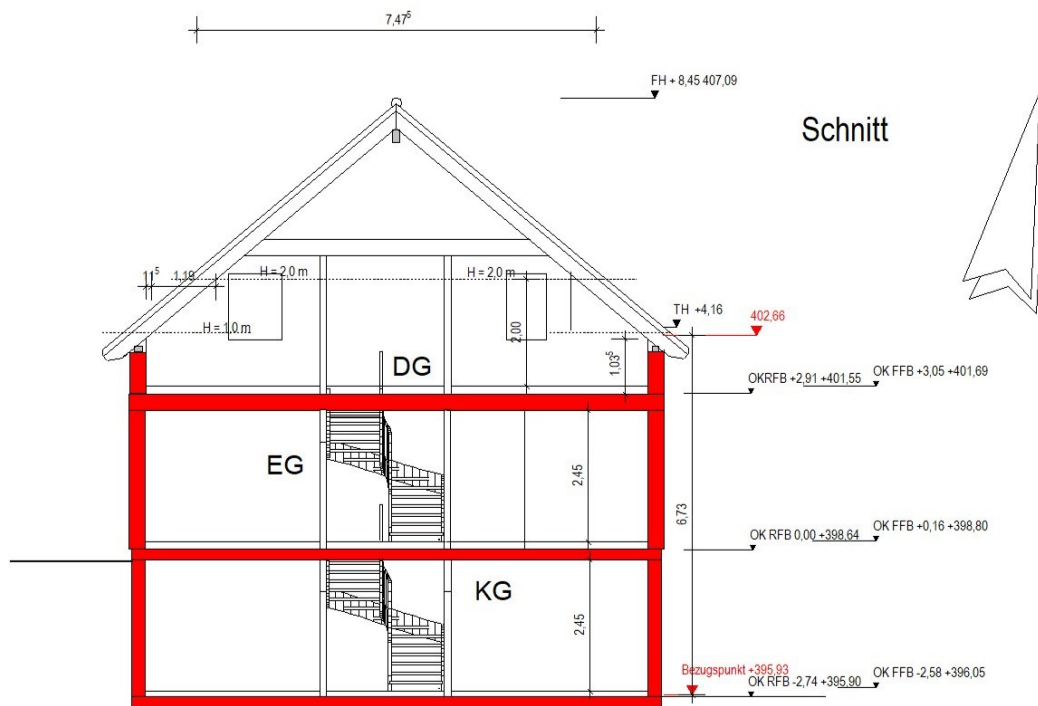
GR



Hinweis  
 Baugrenzen aus Vermessungs-  
 unterlagen  
 übernommen

Bezugshöhe  
 395,93 x

Projekt:			
Neubau eines Einfamilienhauses Attentalstraße Flurstück 89/2 in 79252 Stegen			
Bauherr:			
Unterschrift:			
Entwurfsverfasser:			
Maßstab	1:100	Datum	Aug. 2024
Format	A3	Planungsstufe: <b>Bauvoranfrage</b>	
Index	Datum	Art der Änderung	Name
Planinhalt: Übersicht			
Blattnr.:			<b>1</b>



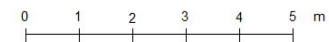
Schnitt

Projekt:

Neubau eines Einfamilienhauses  
 Attentalstraße  
 Flurstück 89/2  
 in 79252 Stegen

Bauherr:

Entwurfsverfasser:



Maßstab 1:100 Datum Aug. 2024 Format A3

Planungsstufe: **Bauvoranfrage**

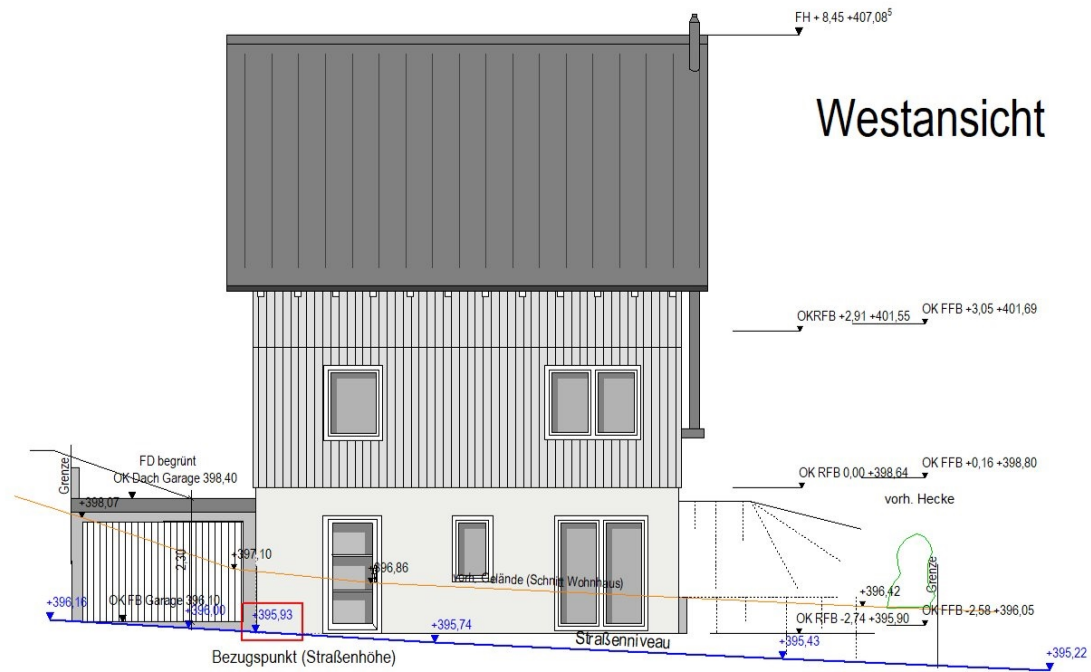
Index	Datum	Art der Änderung	Name

Planinhalt:

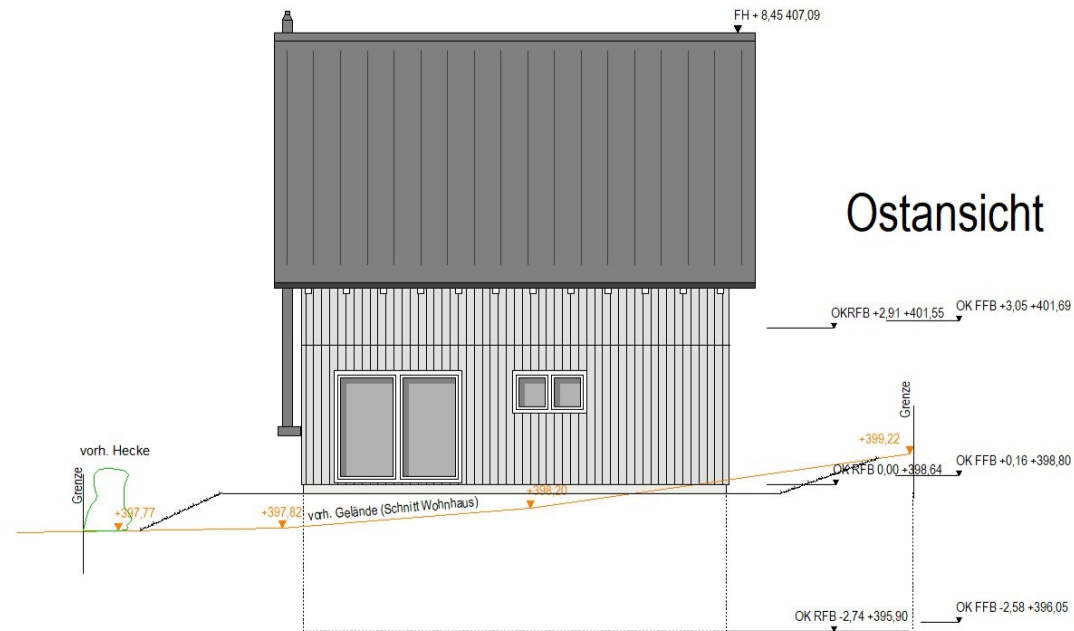
Schnitt







## Westansicht



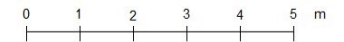
## Ostansicht

Projekt:

Neubau eines Einfamilienhauses  
 Attentalstraße  
 Flurstück 89/2  
 in 79252 Stegen

Bauherr:

Entwurfsverfasser:



Maßstab 1:100 Datum Aug. 2024 Format A3

Planungsstufe: **Bauvoranfrage**

Index	Datum	Art der Änderung	Name

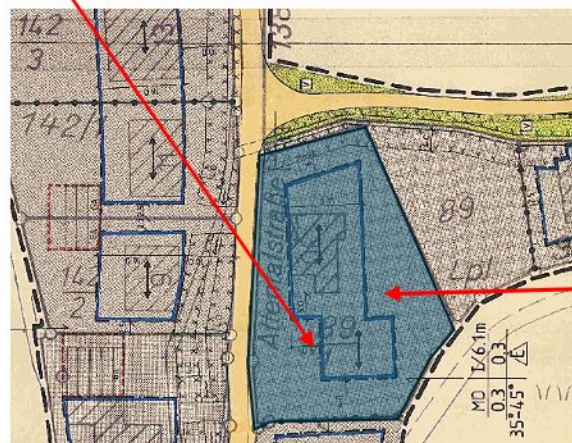
Planinhalt:

Traufansichten

## Anlage 1 zum Antrag auf Befreiung (Frage 1 und 2 des Bauvorbescheids)

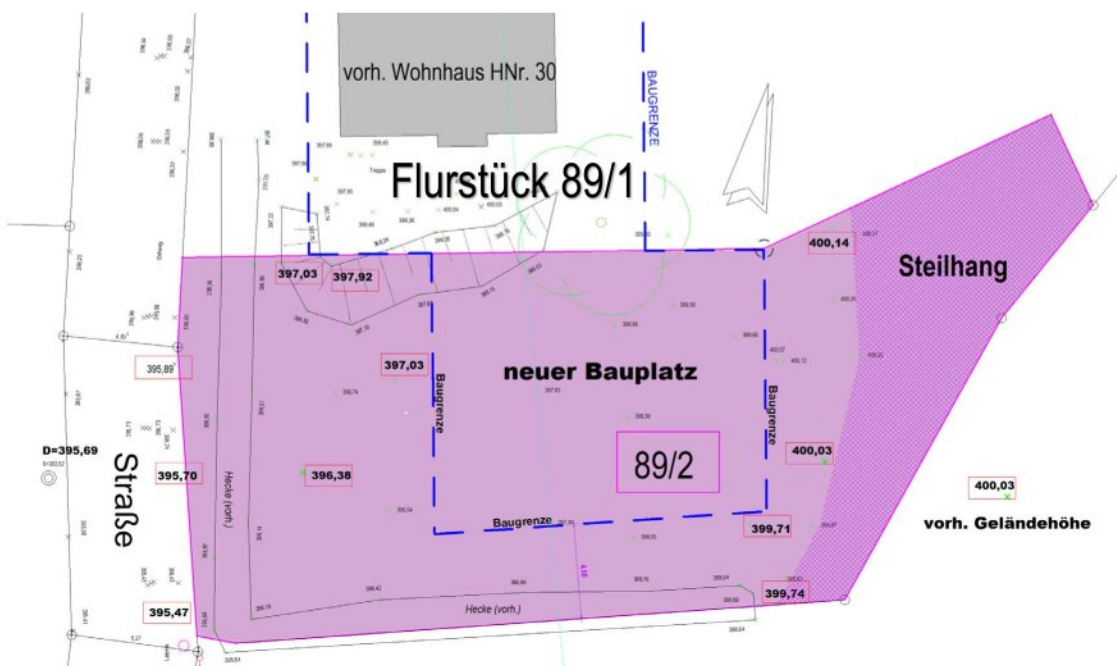
### Begründung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und der Garage

Der Bebauungsplan „Albrechtshof-Attental“ im Ortsteil Wittental der Gemeinde Stegen wurde im Jahr 1986 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt wurde für das Flurstück 89/1 ein Baufenster vorgesehen, das sich im westlichen Bereich (Strassenseite) größtenteils an der vorhandenen Bebauung orientiert. Im südlichen Teil des Grundstücks wurde das Baufenster mit einem 5 m Versatz in Richtung Osten eingepplant.



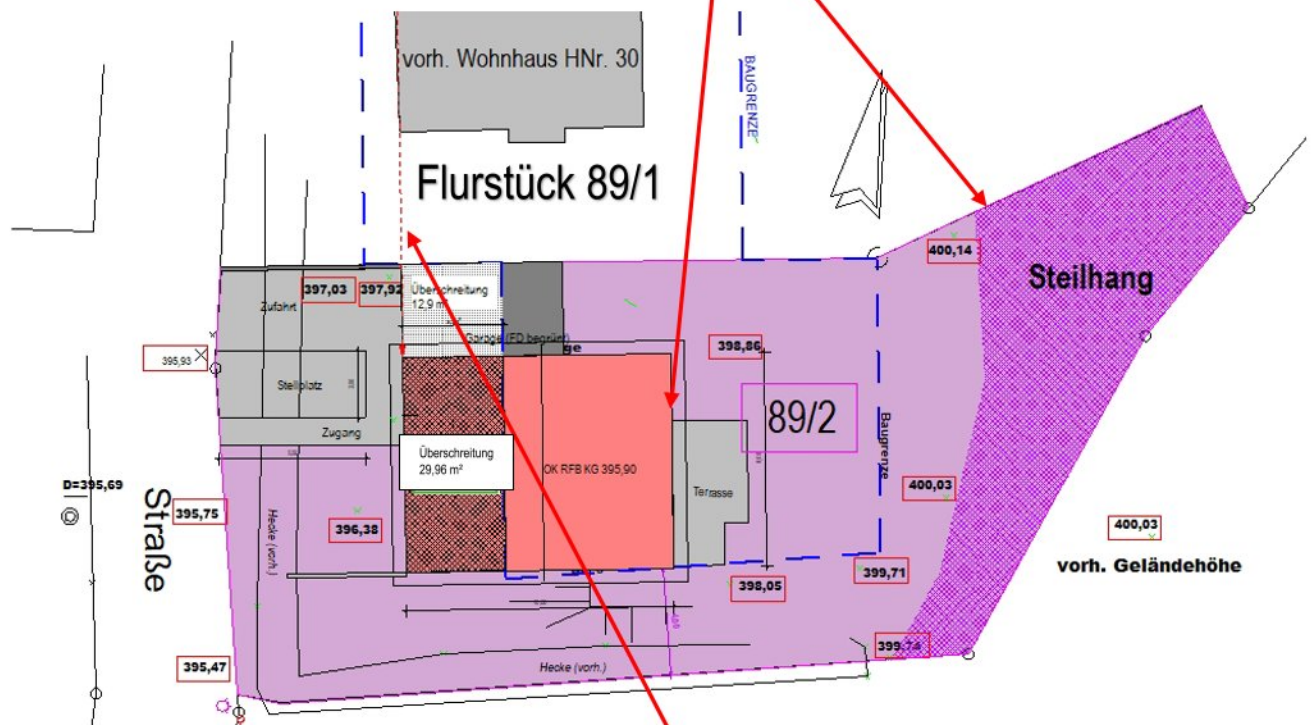
Flurstück 89/1

Inzwischen wurde von dem Flurstück 89/1 ein zirka 16 Meter breiter Streifen im Süden abgeteilt. Der neue Bauplatz hat die Flurstücksnummer 89/2.





Auf diesem neuen Flurstück (89/2) soll ein Einfamilienhaus mit Grenzgarage im Norden errichtet werden. Das hier zu beplanende Baugrundstück fällt in den Bereich des Richtung Osten versetzten Baufensters. Das Grundstück hat eine Hanglage, sodass nach der jetzigen Planung mit Kellergeschoss, die Gebäudewand im Osten des Erdgeschosses im Mittel auf der Höhe des vorhandenen Geländes liegt. Auf einem weiter östlich liegenden Teil befindet sich ein Steilhang.



Ein Zurücksetzen des hier geplanten Wohnhauses und der Garage in Richtung Osten ist durch die neu entstandene Situation sehr ungünstig.

Die meisten anderen Häuser sind gar nicht oder nur kaum von so einer starken Hanglage betroffen. Deshalb wäre es gut, wenn dies berücksichtigt werden würde.

Eine Platzierung des geplanten Wohnhauses und der Garage in Flucht der bereits vorhandenen Bebauung würde sich eher harmonisch in das Gesamtbild der Ortslage fügen.





Bauplatz

Durch das Vorrücken der Gebäude in Richtung Straße, ist das Haus weniger im Hang eingebettet und es bleibt zwischen geplanter Terrasse und dem vorh. Steilhang mehr nutzbarer Raum, sodass hier mehr Gestaltungsfreiheit für diesen Freiflächenbereich gegeben ist.

Nachfolgend sind die klaren Vorteile des geplanten Standortes noch mal stichpunktartig aufgeführt:

- Gleichmäßiges Ortsbild
- Weniger Versiegelung durch kürzere Wege zum Haus
- Weniger Erdbewegung durch geringere Erdarbeiten (weniger Transport, weniger Emissionen, weniger Umweltbelastungen)

Die Durchführung des Bauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da alle Baufenster östlich der Straße näher Richtung Straße liegen.

Anlage 2 zum Antrag auf Befreiung (Frage 3 zum Bauvorbescheid)

### **Begründung für die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 63 cm.**

Das geplante Wohnhaus wird aufgrund der vorliegenden Hanglage mit einem Kellergeschoss errichtet.

Der Rohfußboden des Kellergeschosses liegt ca. 15 cm (395,90) über der mittleren Straßenhöhe, sodass das Kellergeschoss über der Rückstauenebene (Höhe Schachtdeckel des öffentlichen Kanals 395,69) liegt und eine Entwässerung ohne Hebeanlage erfolgen kann.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das Kellergeschoss.

Im angefüllten Bereich des Kellergeschosses sind der HWR und Kellerräume vorgesehen. Ein kleiner Bereich im Westen soll der Familie als Hobbyraum und Arbeitszimmer dienen. Da die Familie beruflich auf ein Arbeitszimmer angewiesen ist, wird der Raum insgesamt benötigt. Außerdem ist dieser Raum v.a. perspektivisch für eine mögliche barrierefreie Pflege von Angehörigen vorgesehen.

Der eigentliche Wohnbereich befindet sich im Erd- und Dachgeschoss. Hier steht der Familie eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zur Einhaltung der zulässigen Traufhöhe, müsste das geplante Wohnhaus entweder 63 cm tiefer geplant werden oder bei Beibehaltung der geplanten Höhe für den RFB Kellergeschoss (395,90), müsste der Kniestock im Dachgeschoss um das Maß von 63 cm reduziert werden.

Ein Tiefersetzen des Gebäudes hätte zur Folge, dass der RFB des Kellergeschosses unter dem Straßenniveau, neben dem ein Bach verläuft, liegen würde. Bei extremen Regenereignissen, die in zunehmender Häufigkeit und Intensität vorkommen, besteht eine Überflutungsgefahr des Kellergeschosses.

Eine Reduzierung des Kniestocks würde die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erheblich mindern, weil weniger nutzbare Wohnfläche für eine derzeit vierköpfige Familie im DG (aktuell: 52,56 m<sup>2</sup>) erzeugt werden kann. Eine Erhöhung um die geplanten 63 cm würde die Nutzbarkeit deutlich verbessern, was auch einer nachhaltigeren Schaffung von Wohnraum entspricht und in vielen Orten ein öffentliches Interesse darstellt. Hinzu kommt eine gestiegene Anforderung an die Bauhöhe, aufgrund eines höheren Fußbodenaufbaus durch heutige Bautechnik und u.a. des Einbaus einer Fußbodenheizung.

Die geplante Erhöhung der Traufhöhe ermöglicht eine harmonische Integration des Gebäudes in die bestehende Umgebung, ohne den Grundriss des Gebäudes (8m x 10m) zu vergrößern. Durch die Erhöhung wird das Gebäude nicht nur optisch ansprechender, sondern fügt sich auch besser in die architektonische Gestaltung der Nachbarschaft ein.

Mit der Traufhöhe des Bebauungsplanes müsste die Grundfläche in der Länge des Hauses stark vergrößert werden, um im DG den notwendigen Raum zu erzeugen. Dazu käme eine größere Versiegelung und damit ein geringerer Grünflächenanteil. Eine für die Familie unnötige Vergrößerung der Grundfläche durch die zu niedrige Traufhöhe, schränkt das Gebäude in seiner Erscheinung ein und führt dazu, dass es wie eine alleinstehende Doppelhaushälfte wirkt, was nicht im Einklang mit dem bestehenden Ortsbild steht.

*Anmerkung zur den Befreiungen Überschreitung Baugrenze und Traufhöhe:*

Beide Befreiungen sind ein Eingriff zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, der für alle Nachbarn keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt.