

<u>Beratungsvorlage:</u>	<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 4.2a)	am 01.04.2025
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 5.7a)	am 08.04.2025

TOP:

Bauantrag/Erteilung einer Befreiung und Ausnahme für das Grundstück Attentalstraße 28, Flst. Nr. 88, Gemarkung Wittental - Neubau von 3 Tiny Houses
Teilnehmer im Gemeinderat: Ortschaftsrat Wittental

Sachverhalt:

Für das Grundstück Attentalstraße 28, Flst. Nr. 88, Gemarkung Wittental, wurde ein Bauantrag zum Neubau von 3 Tiny-Houses eingereicht.

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

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden. Im geltenden Bebauungsplan ist für das Grundstück Flst. Nr. 88, Gemarkung Wittental, ein Baufenster ausgewiesen, das im nördlichen Bereich noch unbebaut ist. Für den nördlichen Teil besteht somit grundsätzlich Baurecht. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Geplant ist, 3 freistehende Tiny-Houses mit einer Grundfläche von je 42 m² (3,5 m x 12,0 m) und einer Höhe von 4,06 m, zu errichten. Die Tiny-Houses sollen als Ferienwohnungen genutzt werden. In einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sind unter anderem sonstige Gewerbebetriebe, worunter Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO fallen, zulässig.

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 15° geplant. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Dachneigung von 45-52° vor, weshalb hierfür eine Befreiung erforderlich wird. Außerdem sieht der Bebauungsplan Traufüberstände von mindestens 0,5 m vor, die in der Planung nicht umgesetzt wurden. Der Antragsteller begründet die abweichende Dachneigung mit der vorgefertigten Bauweise und den sich daraus ergebenden „Transporteinschränkungen“.

Der Antragsteller beantragt außerdem eine Ausnahme von der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde. Darin ist in § 3 geregelt, dass für Wohnungen, die eine Wohnfläche von 40 m² nicht überschreiten, von der Festlegung, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herstellen zu müssen, im Wege der Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgesehen werden kann. Für die 3 beantragten Tiny-Houses sind 3 Stellplätze beantragt, deren Lage aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich ist.

Die im Lageplan eingezeichneten 9 Stellplätze sind per Baulast zu Gunsten des auf der anderen Seite der Straße liegenden Flst. Nr. 143/2, Gemarkung Wittental, zur Verfügung zu stellen und jederzeit ungehindert und uneingeschränkt die Nutzung zu gestatten.

Da die Tiny-Houses als Ferienwohnungen genutzt werden sollen, kann aus Sicht der Verwaltung der geringeren Stellplatzanzahl zugestimmt werden, sofern insgesamt ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 88, Gemarkung Wittental, nachgewiesen werden können.

Beschlussvorschlag:

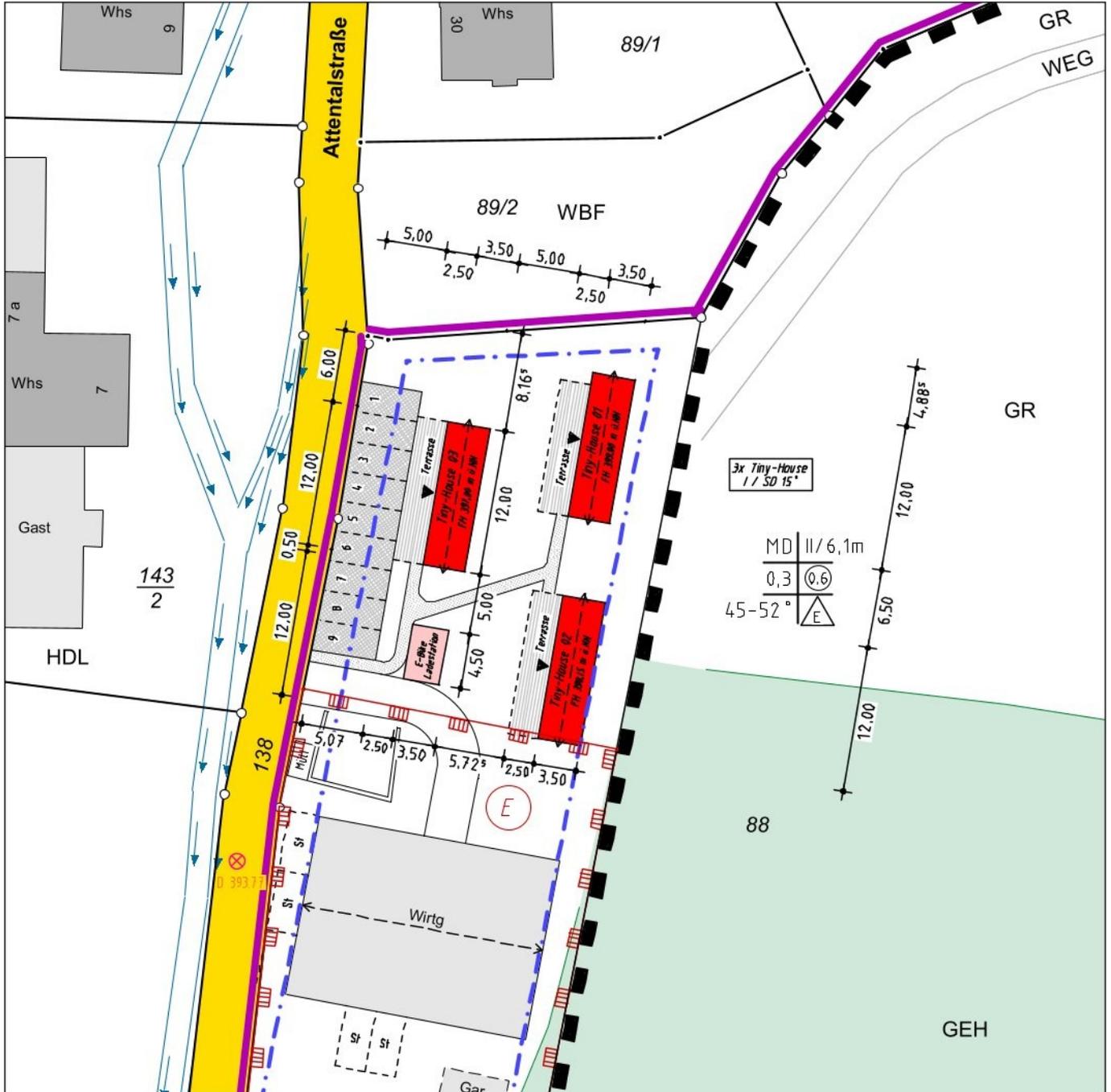
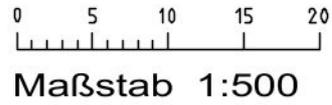
Der Bauausschuss / der Ortschaftsrat Wittental empfehlen / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen. Den Befreiungen für die abweichende Dachneigung, den fehlenden Traufüberstand sowie die Ausnahme für die abweichende Anzahl von Stellplätzen werden zugestimmt und das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)



Kreis : Breisgau-Hochschwarzwald
 Gemeinde : Stegen
 Gemarkung : Wittental
 Flurstück-Nr. : 88



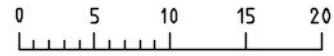
Darstellung entspricht dem LIKA
 Maße dürfen nicht abgegriffen werden
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
 Verkleinerungen sind verboten

Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

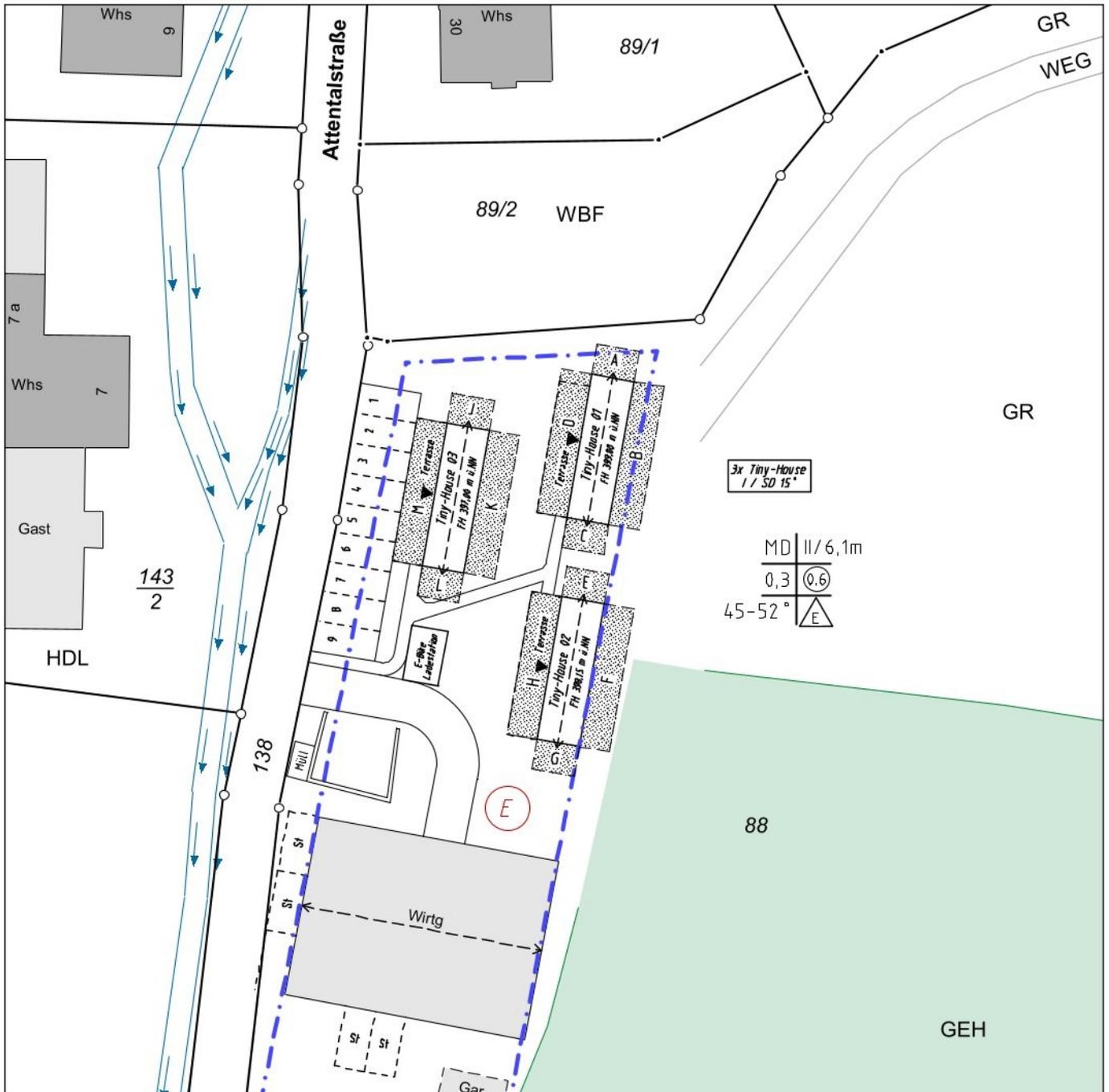


Kreis : Breisgau-Hochschwarzwald
 Gemeinde : Stegen
 Gemarkung : Wittental
 Flurstück-Nr. : 88

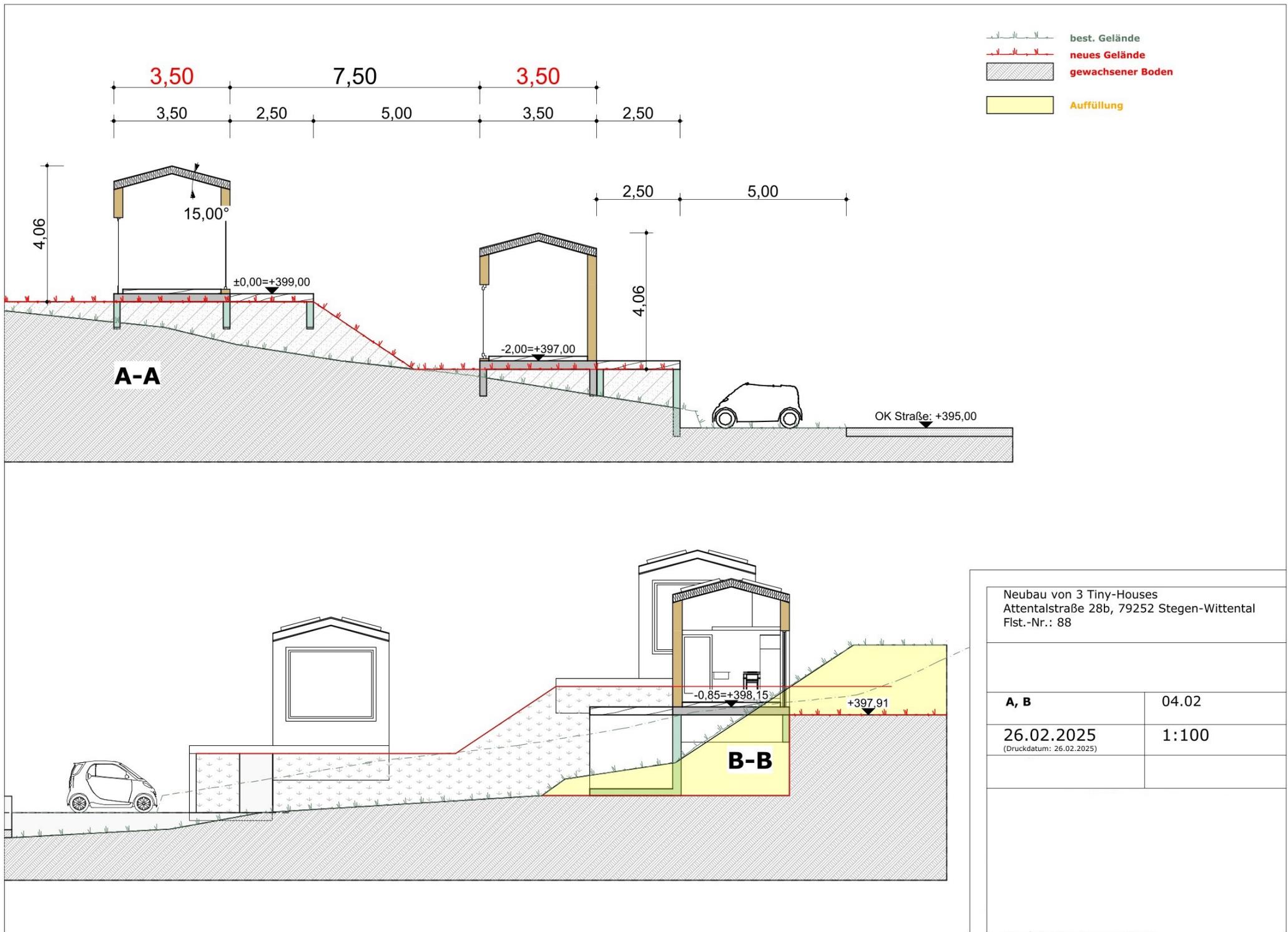


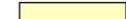
Maßstab 1:500

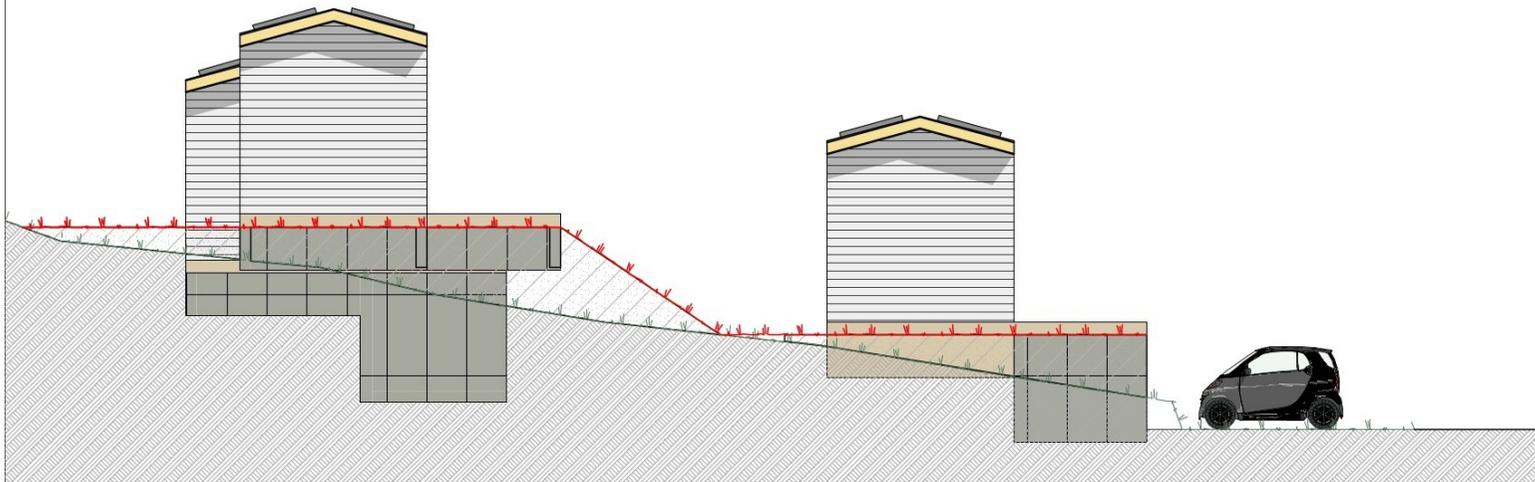
Abstandsflächenplan



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



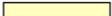
-  best. Gelände
-  neues Gelände
-  gewachsener Boden
-  Auffüllung

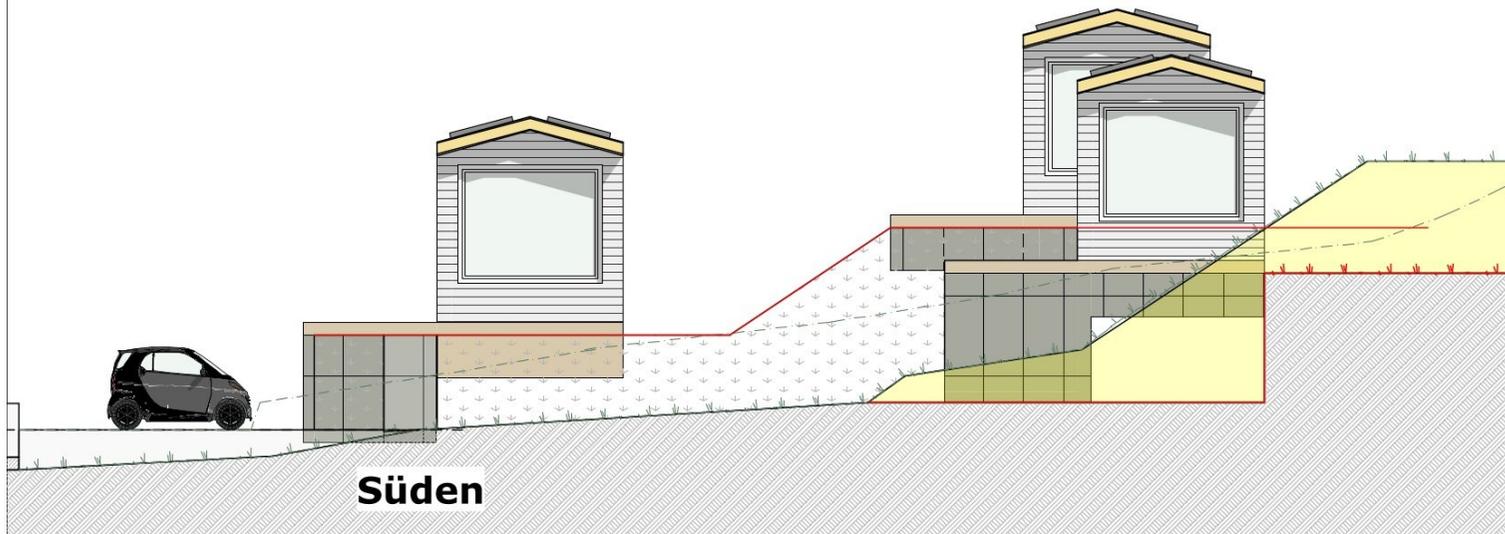


Neubau von 3 Tiny-Houses
 Attentalstraße 28b, 79252 Stegen-Wittental
 Flst.-Nr.: 88

Osten, Norden 04.03

26.02.2025 1:100
(Druckdatum: 26.02.2025)

-  best. Gelände
-  neues Gelände
-  gewachsener Boden
-  Auffüllung



Neubau von 3 Tiny-Houses
 Attentalstraße 28b, 79252 Stegen-Wittental
 Flst.-Nr.: 88

Süden, Westen 04.04

26.02.2025 1:100
(Druckdatum: 26.02.2025)