

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 5.1c)	am 13.05.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 6.10c)	am 20.05.2025

TOP:**Bauantrag/Erteilung von Befreiungen für das Grundstück Flst. Nr. 92/72, Gemarkung Stegen, Baugebiet Nadelhof - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport****Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nadelhof und beurteilt sich nach §30 Baugesetzbuch (BauGB).

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Carport und Garage. Das Hauptgebäude hat eine Fläche von 11,10 m x 13,18 m (Gesamtfläche 146,3 m²). Es ist mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,43 m (Vorgabe Bebauungsplan: 6,50 m), die Firsthöhe beträgt 10,50 m (Bebauungsplan 10,50 m). Das Gebäude soll ein Satteldach mit 45° Dachneigung erhalten. In den Planunterlagen sind zwei Stellplätze nachgewiesen.

Das Baufenster wird nach Norden mit dem Dachüberstand der Veranda und der Garage um bis zu 30 cm überschritten, auf der Südseite wird die Baugrenze ebenfalls mit dem Dachüberstand um bis zu 50 cm überschritten. Für die Überschreitung wird eine Befreiung erforderlich.

Abweichend von den Bebauungsvorschriften unter 2.1.6 sind Garagen und Carports in das Gebäude einzubeziehen oder mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Unabhängig von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig, sofern die Dächer als Terrassen genutzt oder begrünt werden. Mit dem vorliegenden Bauantrag wird eine Dachneigung von 15° beantragt und somit wird eine weitere Befreiung erforderlich. Die Veranda im Norden und der eingeschossige Vorbau im Süden sind mit einer Dachneigung von 15° geplant. Der Bebauungsplan sieht für die Dächer des Hauptgebäudes jedoch 25-45° vor. Auch hierfür wird eine Befreiung erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiungen zum Bauvorhaben nicht zu erteilen, da der Bebauungsplan Nadelhof noch neu ist. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB sollte nicht erteilt werden.

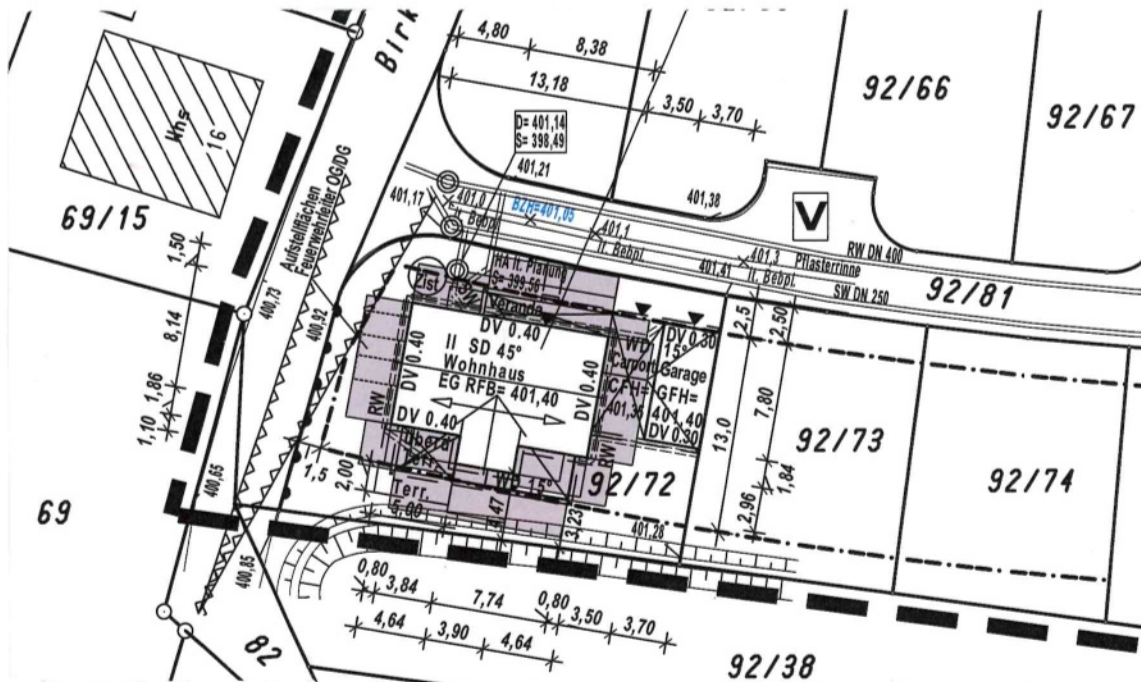
Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, die erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen und das Bauvorhaben abzulehnen. Das Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.



Gemeinde : Stegen
 Gemarkung: Stegen, OT Oberbirken
 Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald

Berechnung u. Darstellung der Abstandsflächen



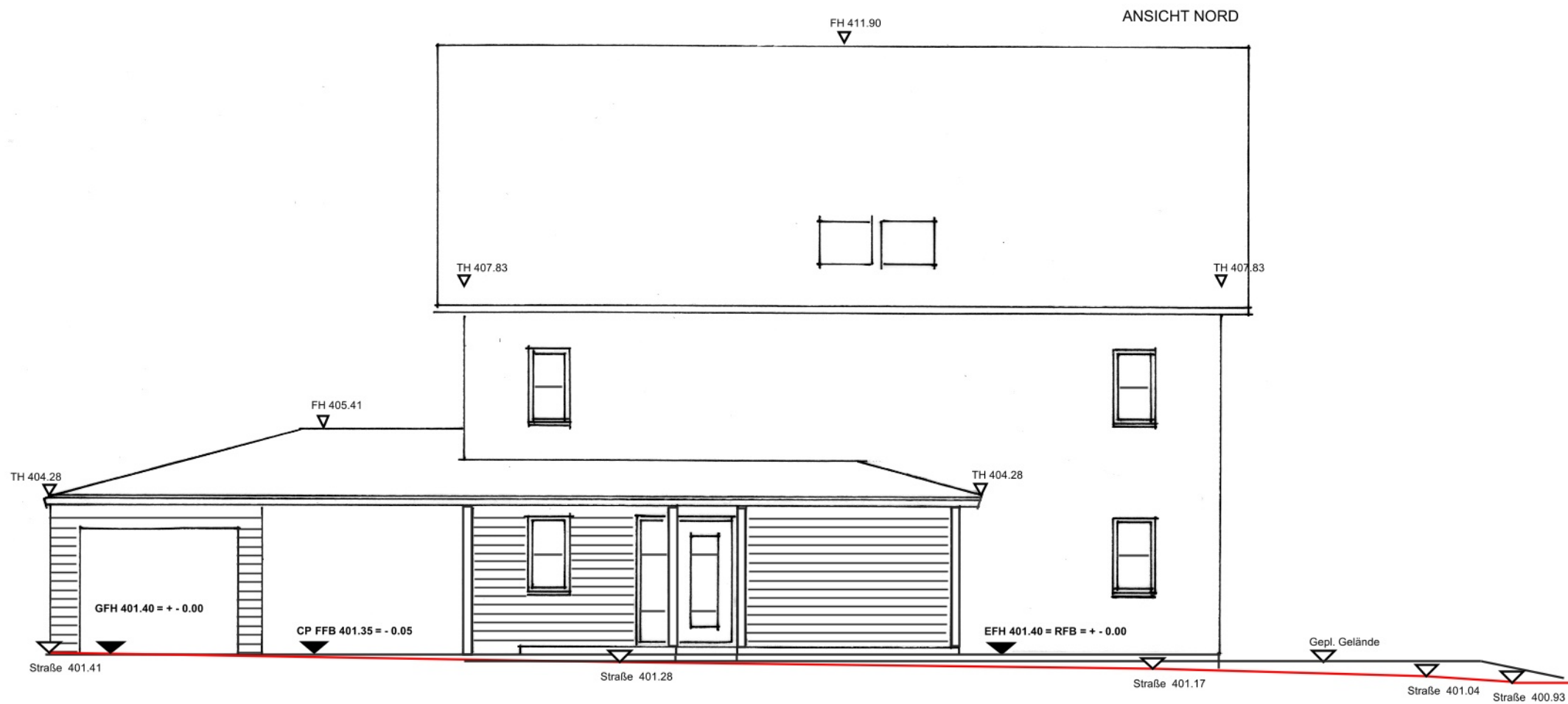
Wohnhaus

NORDEN SD 45°: $((6.48+6.58):2) \times 0.4 = 2.61 \text{ m}$
 Veranda : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m,
 ausreichend Abstand bis Mitte öffentliche Straße vorhanden.
OSTEN WD EG : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m
 Wiederkehr : $7.71 \times 0.4 = 3.08 \text{ m}$
 SD 45° : $((6.58+6.48):2)+(4.07:4)) \times 0.4 = 3.02 \text{ m, vorh. } 7.20 \text{ m}$
 Veranda : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m
SÜDEN WD EG : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m, vorh. 3.23 m
 SD 45° : $6.58 \times 0.4 = 2.63 \text{ m}$
 Wiederkehr : $(7.71+(1.95:4)) \times 0.4 = 3.28 \text{ m, vorh. } 4.47 \text{ m}$
WESTEN SD 45°: $(6.58+(4.07:4)) \times 0.4 = 3.04 \text{ m}$
 Veranda : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m
 WD EG : erforderliche Abstandsfläche 2.50 m
 Wiederkehr : $7.71 \times 0.4 = 3.08 \text{ m}$
 ausreichend Abstand bis Mitte öffentliche Straße vorhanden.

Garage

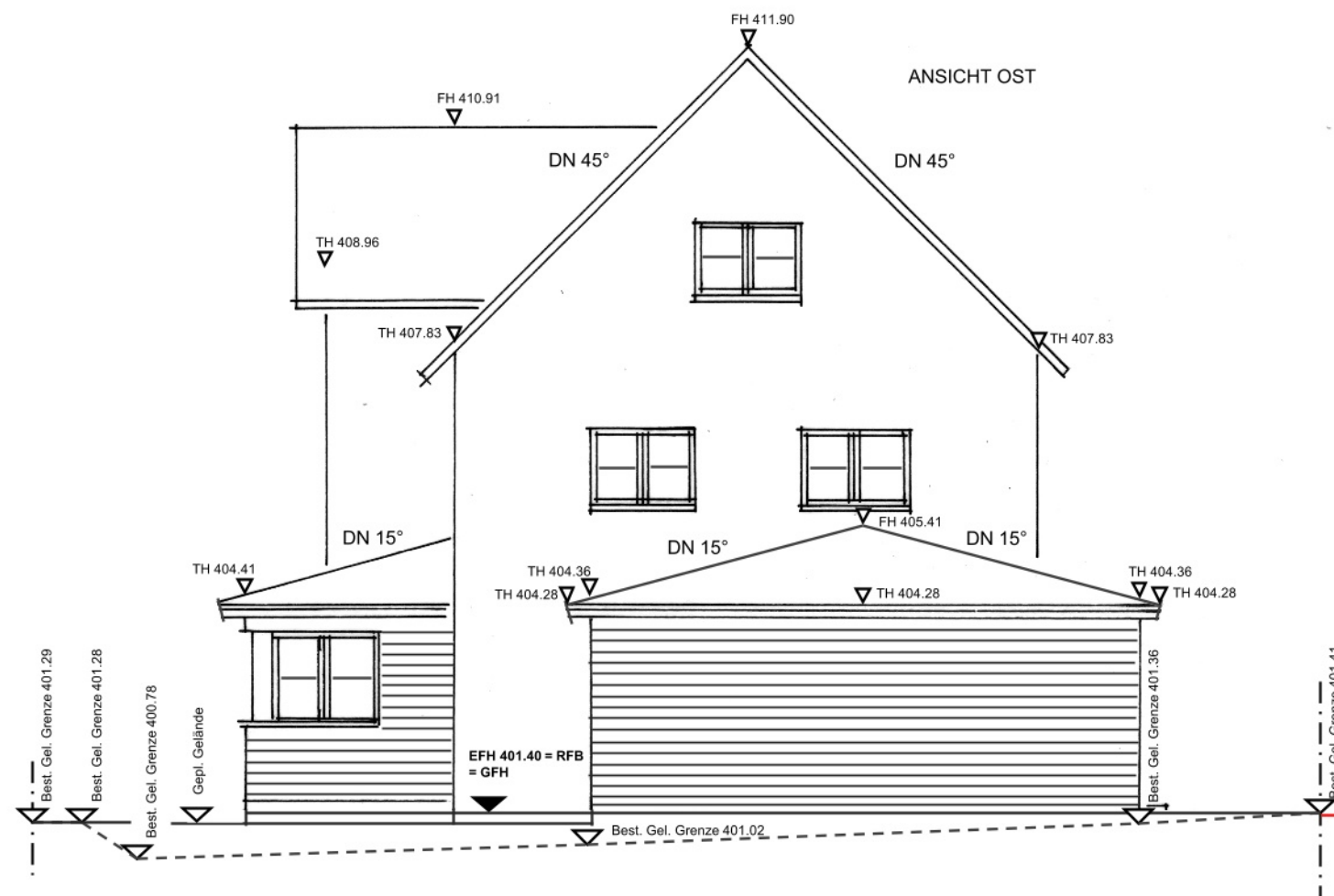
Wandhöhe : 3.00 m = 3.00 m
Wandfläche : $((3.34+3.00):2) \times 7.80 = 24.73 \text{ m}^2 < 25.0 \text{ m}^2$
Grenzlänge : 7.80 m < 9.00 m

- ⇒ Die Garage ist nicht abstandsflächenpflichtig
- ⇒ Sie ist als Grenzbau zulässig.



Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses
mit Garage und Carport
Baugebiet Nadelhof
79252 Stegen
Flurstück: 92/72

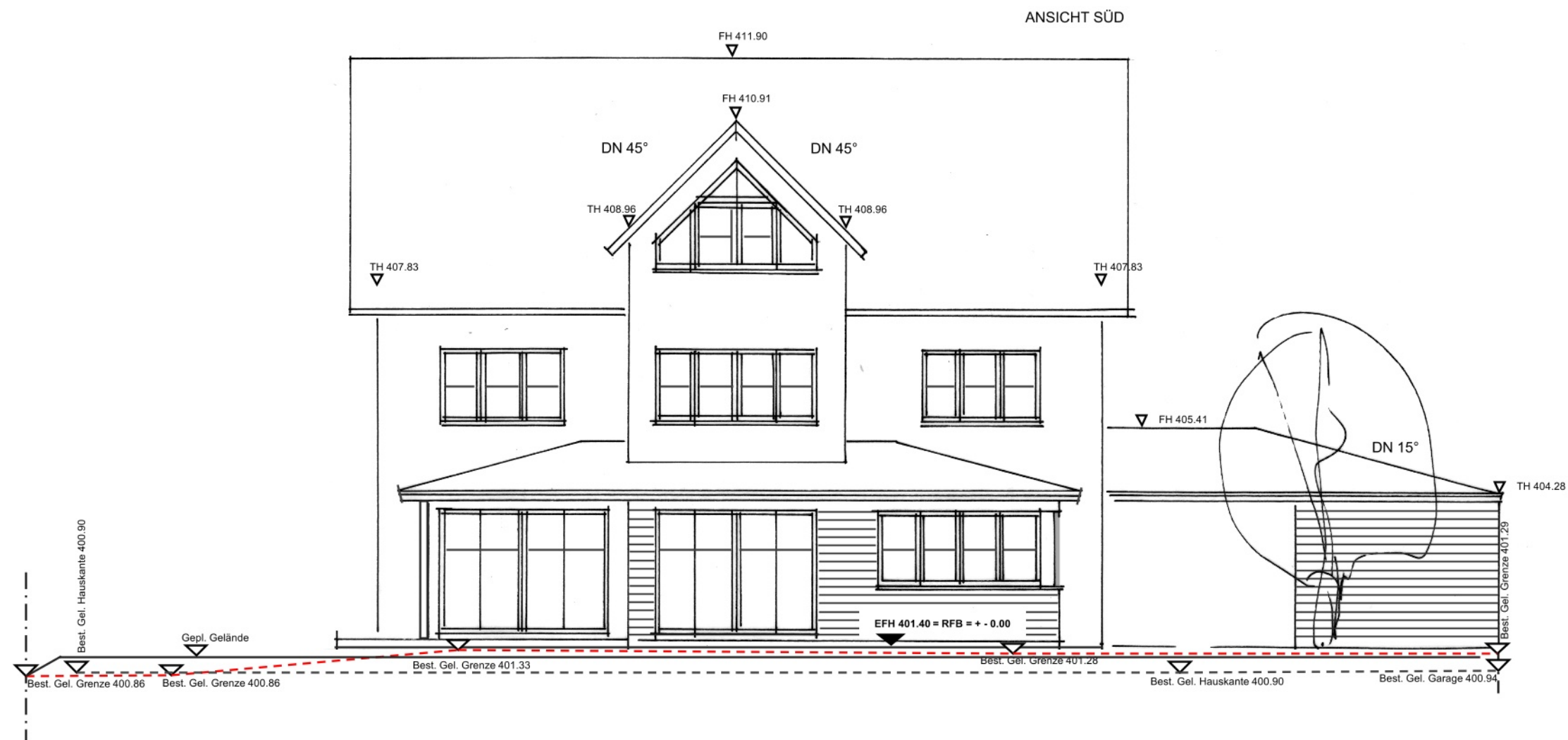


Ansicht Nord

M 1:100

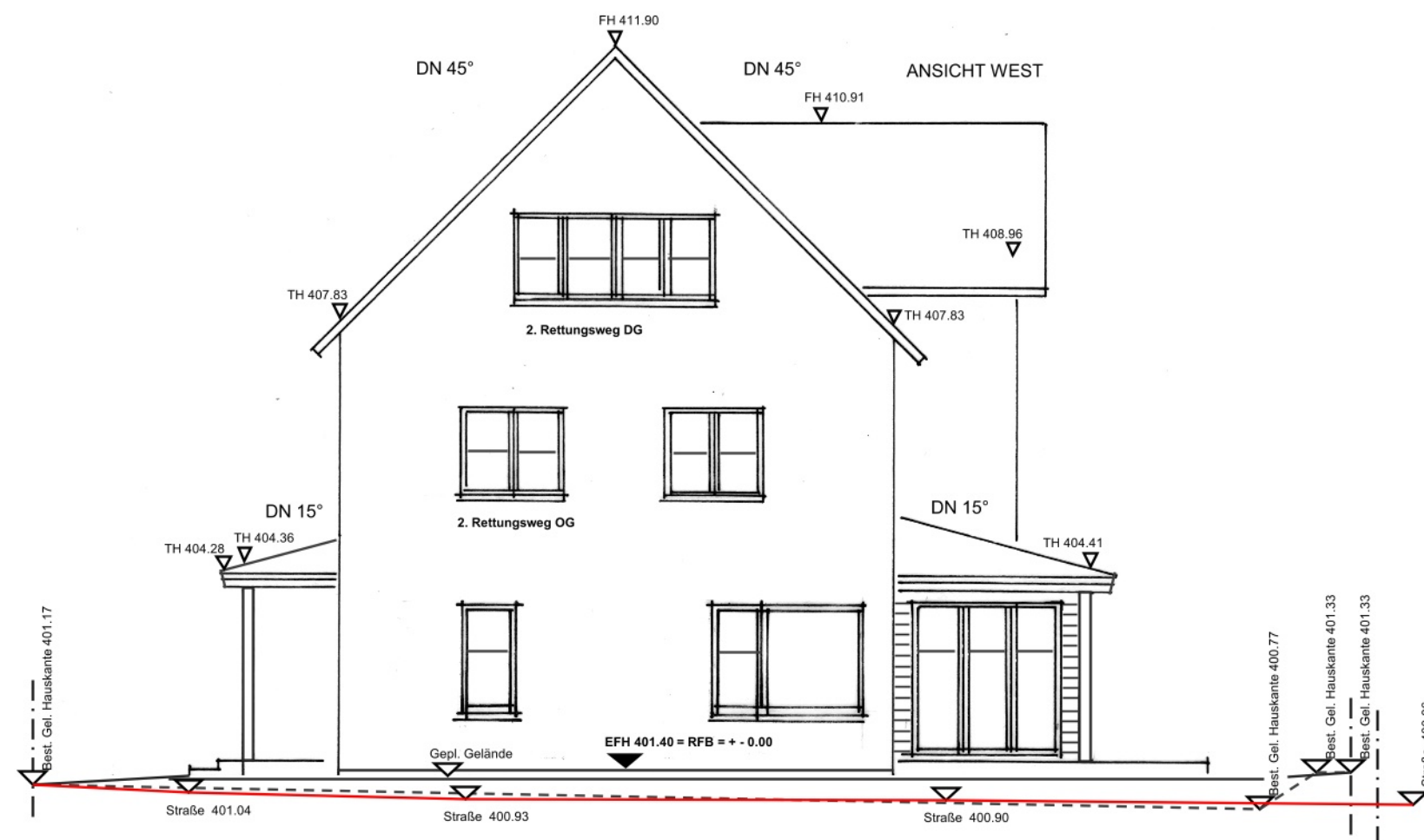
Ansicht Ost

M 1:100



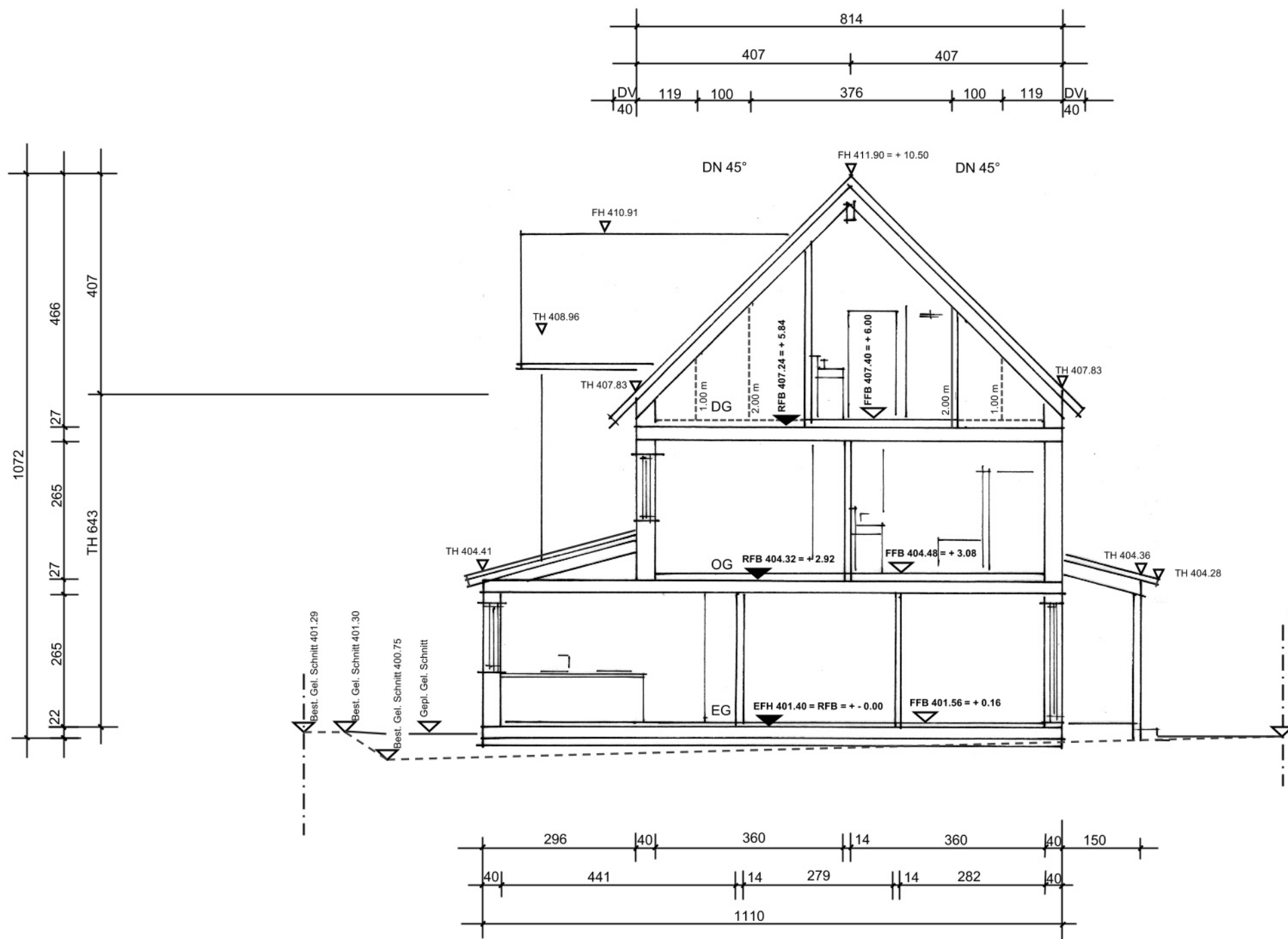
Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses
mit Garage und Carport
Baugebiet Nadelhof
79252 Stegen
Flurstück: 92/72



Ansicht Süd M 1:100

Ansicht West M 1:100



Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses
mit Garage und Carport
Baugebiet Nadelhof
79252 Stegen
Flurstück: 92/72

03.03.2025

Schnitt A - A

M 1:100

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses
mit Garage und Carport
Baugebiet Nadelhof
79252 Stegen
Flurstück: 92/72

Berechnungen vom 03.03.2025**Bebaute Fläche**

Wohnhaus	$13,18 \times 8,14 + 7,74 \times 2,96$	130,20 m²
Garage/ Carport	$7,80 \times 7,20$	56,16 m²

Umbauter Raum

Wohnhaus		
EG	$13,18 \times 8,14 + 7,74 \times 2,96 \times 2,92$	380.18 m ³
OG	$13,18 \times 8,14 + 4,00 \times 1,86 \times 2,92$	335.00 m ³
DG	$13,18 \times 8,14 \times 0,59 + 13,18 \times 8,14 \times 4,07 : 2$ $+ 4,00 \times 1,86 \times 0,59 + 4,00 \times 2,42 \times 1,13$ $+ 4,00 \times 3,11 \times 1,95 : 2$	309,08 m ³
Gesamt		1.024,26 m³
Garage/ Carport	$7,80 \times 7,20 \times 2,88 + 7,80 \times 7,20 \times 1,13 : 2$ $- 4,40 \times 7,80 : 3$	182,03 m ³

Wohnfläche

EG		
Diele/ TH/ Abst.	$4,44 \times 5,44 - 1,44 \times 1,62 - 2,00 \times 0,14$ $- 2,82 \times 2,14 + 1,00 \times 1,00$	16,51 m ²
WC	$1,45 \times 2,21$	3,20 m ²
Technik/ HW	$4,16 \times 3,65 - 1,37 \times 1,44 - 0,66 \times 0,14$	17,06 m ²
Essen/ Kochen	$4,00 \times 5,72 + 2,99 \times 4,41 + 0,80 \times 1,45$ $- 0,14 \times 0,66$	37,13 m ²
Wohnen	$4,45 \times 4,45$	19,80 m ²
Zimmer	$2,89 \times 4,45$	12,86 m ²
OG		
Flur	$1,16 \times 5,60 + 0,22 \times 2,14$	6,97 m ²
Zimmer 1	$3,60 \times 4,45 - 1,20 \times 0,70$	15,18 m ²
Zimmer 2	$3,60 \times 4,45 - 1,20 \times 0,60$	15,30 m ²
Zimmer 3	$3,20 \times 4,86$	15,55 m ²
Zimmer 4	$3,60 \times 4,45 - 1,20 \times 0,60$	15,30 m ²
Bad	$3,60 \times 5,51 - 2,26 \times 0,70$	18,25 m ²

DG

Flur	$1,06 \times 4,54$	4,81 m ²
Bad	$2,70 \times 3,11 + 1,00 \times 2,26 + 0,30 \times 2,26 : 2$	11,00 m ²
Schlafen/ Ankleide	$4,45 \times 4,45 + 1,70 \times 0,14 + 3,20 \times 5,08$ $- 4,96 \times 1,00 : 2 - 3,15 \times 0,75 \times 2 : 2$	31,45 m ²

Wohnfläche gesamt **240,37 m²**

Nutzfläche**DG**

Speicher 1	$0,17 \times 4,45 + 1,00 \times 4,45 : 2$	2,98 m ²
Speicher 2	$0,92 \times 4,45 + 1,00 \times 4,45 : 2 + 0,50 \times 1,20$	6,91 m ²