

| | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|----------------------------------|
| Gemeinde Muggensturm | | Beschlussvorschlag | | 16/23 TA | | | |
| Amt: Hauptamt | | Beratungsfolge | | Sitzung am | | | |
| | | Technischer Ausschuss | | 19.06.2023 | | | |
| AZ.: | | | | öffentlich | | | |
| Beratungsergebnis: | | | | | | | |
| Bearbeiter: Marina Schmidt | | | | | | | |
| Verfasser: Marina Schmidt | | | | | | | |
| einstimmig | Mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen | Beschlussvorschlag | Abweichung | Kein Beschluss wird nachgereicht |

Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Schillerstraße 6, Flst. Nr. 400/6

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 24.04.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Es muss nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planung

Auf dem Baugrundstück ist geplant ein zweigeschossiges, teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit grenzständiger Garage zur Nord-Ost Seite zu errichten. Die 3,00 m breite und 6,00 m lange Garage soll um 5,57 m versetzt zur Schillerstraße, im rückwärtigen Bereich, an der südöstlichen Grundstücksgrenze ihren Platz erhalten. Neben der 2,50 m hohen Flachdachgarage soll das giebelständige Wohngebäude angebaut werden. Der Baukörper des Wohnhauses soll auf einer Breite von 8,50 m und einer Länge von ca. 11,04 m errichtet werden. Das Wohnhaus ist mit einer Gebäudehöhe mit ca. 6,43 m und einer Firsthöhe von ca. 8,14 m geplant. Für das neue Einfamilienwohnhaus ist ein Satteldach mit 22° Dachneigung vorgesehen. Das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden. Der Wohnhauseingang ist auf der Nord-Ost Seite des Wohnhauses angedacht. Auf der Nord-West Seite des Grundstücks soll gegen die Straßenseite die Luft-Wasser-Wärmepumpe errichtet werden. Hinter der Luft-Wasser-Wärmepumpe ist vorgesehen eine Terrasse mit einer Breite von ca. 2,50 m und einer Länge von ca. 5,00 m anzulegen. Darüber hinaus soll eine Einfriedigung errichtet werden.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das geplante Einfamilienwohnhaus mit Garage in die Umgebungsbebauung ein und ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Dachform als giebelständiges Satteldach vorgesehen ist, wie es in diesem Bereich des Ortes üblich ist. Die Höhe und die zweigeschossige Bauweise des Wohnhauses fügen sich nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls in die Umgebung des Quartiers ein.

Die Wohnhäuser in diesem Quartier sind alle entlang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Grundstücken errichtet, aber die Landesbauordnung lässt eine Grenzbebauung von Wohnhäusern ohne Abstandsflächen nicht mehr zu. Deshalb ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Grenzbebauung mit der Garage eine gute Lösung darstellt, weil die Garagen im Quartier immer als Grenzbebauung angeordnet sind. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich städtebaulich ein Pultdach als Garagendachform noch besser einfügen würde, da die Garage auf dem Grundstück Schillerstraße 8 direkt an der Grenze zum Grundstück Schillerstraße 6 ein Pultdach hat. Das geplante Flachdach der Garage ist aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar, da

bereits auf dem Grundstück Schulstraße 12 in Richtung Schillerstraße eine große Flachdachgarage errichtet wurde.

Stellplätze

Es werden für das neue Einfamilienwohnhaus drei Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz entsteht in der neuen Garage. Im Weiteren könnte noch ein Pkw vor der Garage abgestellt werden, allerdings würde der Pkw-Stellplatz in der Garage dann zu einem gefangenen Pkw-Stellplatz werden. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück bereitzustellen wird mit der vorliegenden Planung erfüllt. Die Pkw-Stellplätze werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Schillerstraße.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist für das Baugrundstück eine Abstandsflächenbaulast von 1925 eingetragen. Demnach soll im Fall der Bebauung des Hofraumes des Grundstücks eine Entfernung von 3,60 m vom Gebäude auf dem Flurstück 399 gehalten werden.

Die Abstandsflächen des neu geplanten Einfamilienwohnhauses liegen auf dem Baugrundstück, der Schillerstraße und auf dem Grundstück der Karlstraße 7. Deshalb wünscht die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt eine Abstandsflächenbaulastenübernahme vom Eigentümer Karlstraße 7 für die Abstandsfläche des Wohnhauses Schillerstraße 6 auf seinem Grundstück.

Mit der vorliegenden Planung wurde die zulässige Grenzbebauung an den Nachbargrenzen gemäß § 6 Abs. 1 S 3 LBO an einer Grundstücksgrenze mit höchstens 9,00 m überschritten, weil hier die Planung 11,50 m vorsieht und die zulässige Grenzbebauung von insgesamt 15,00 m an allen Grundstücksgrenzen überschritten ist, weil hier mit einer Länge von 17,50 m geplant wird. Dieser Sachverhalt dient nur der Information da es sich hierbei um Bauordnungsrecht handelt. Die Entscheidung über diese Befreiung trifft die Baurechtsbehörde allein.

Die Prüfungen der Abstandsflächen und Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegen bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Neubau des Wohnhauses mit Garage aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

Anlagen:

- 01 Übersichtsplan
- 02 Fotos
- 03 Lageplan
- 04 Pläne



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500
Bearbeiter: Schmidt, Marina
Datum: 31.05.2023

Neubau eines Wohnhauses mit
 Garage;
 Schillerstraße 6, Flst. Nr. 400/6

Nur für den internen Gebrauch



Stand Mai 2023

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

Proj.: 13.911



Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist bei Aushub zu prüfen.
Unterirdische Anlagen, wie Versorgungsleitungen usw. im Baugrundstück, sind im Lageplan nicht dargestellt. Sie sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.
Die Übereinstimmung mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach §4 Abs. 4 LBOVVO werden bescheinigt.



Maßstab 1:500

gefertigt: 18.04.2023

Marquard

Bauherr: Ruben Singelmann

Talmon E.
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Haldenstraße 26, 72202 Nagold
Tel 07452/4079 Fax 07452/69366

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm

Abstandsflächen

zum Bauantrag (§ 5 LBO 2019)



Landratsamt Rastatt
Baureg.
400/7 5. Mai 2023

Proj.: 13.911



Maßstab 1:500

gefertigt: 18.04.2023
ergänzt: 12.05.2023

Marguard

Bauherr: Ruben Singelmann
Talmon E.
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Haldenstraße 26, 72202 Nagold
Tel 07452/4079 Fax 07452/69366

17.04.2023

BAUGESUCH

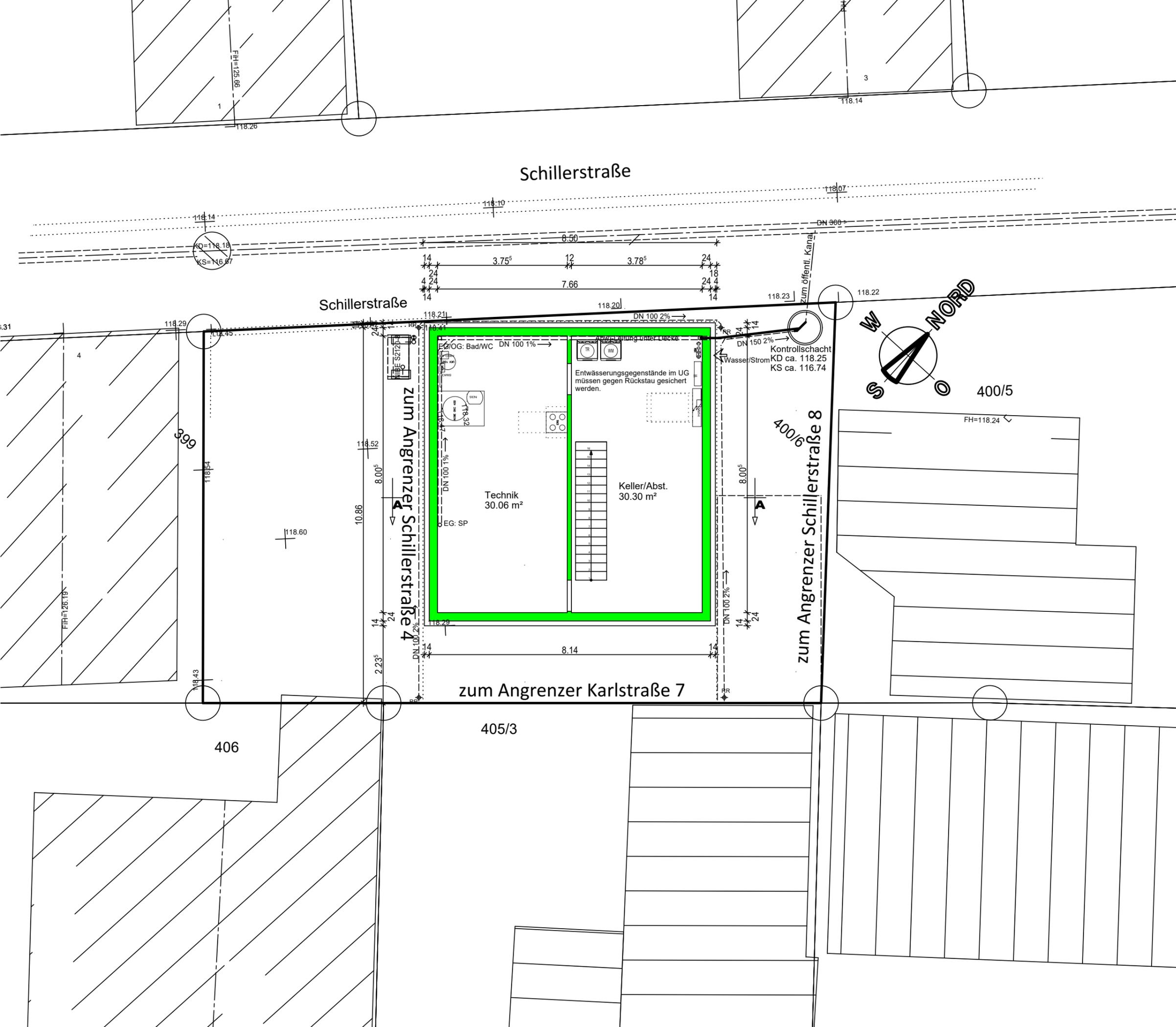
BAUVORHABEN
Neubau eines Wohnhauses
mit Garage

BAUGRUNDSTÜCK
76461 Muggensturm
Flurst. 400/6
Schillerstraße 6

BAUHERREN
Singelmann, Ruben
Schillerstr. 6
76461 Muggensturm

PLANVERFASSER
Fred Burger, Freier Architekt
Karl-Friesinger-Str. 61
75449 Wurmberg
Tel: 07044 94 00 00

UNTERGESCHOSS
PLAN NR. 1
M 1: 100



UNTERGESCHOSS

17.04.2023

BAUGESUCH

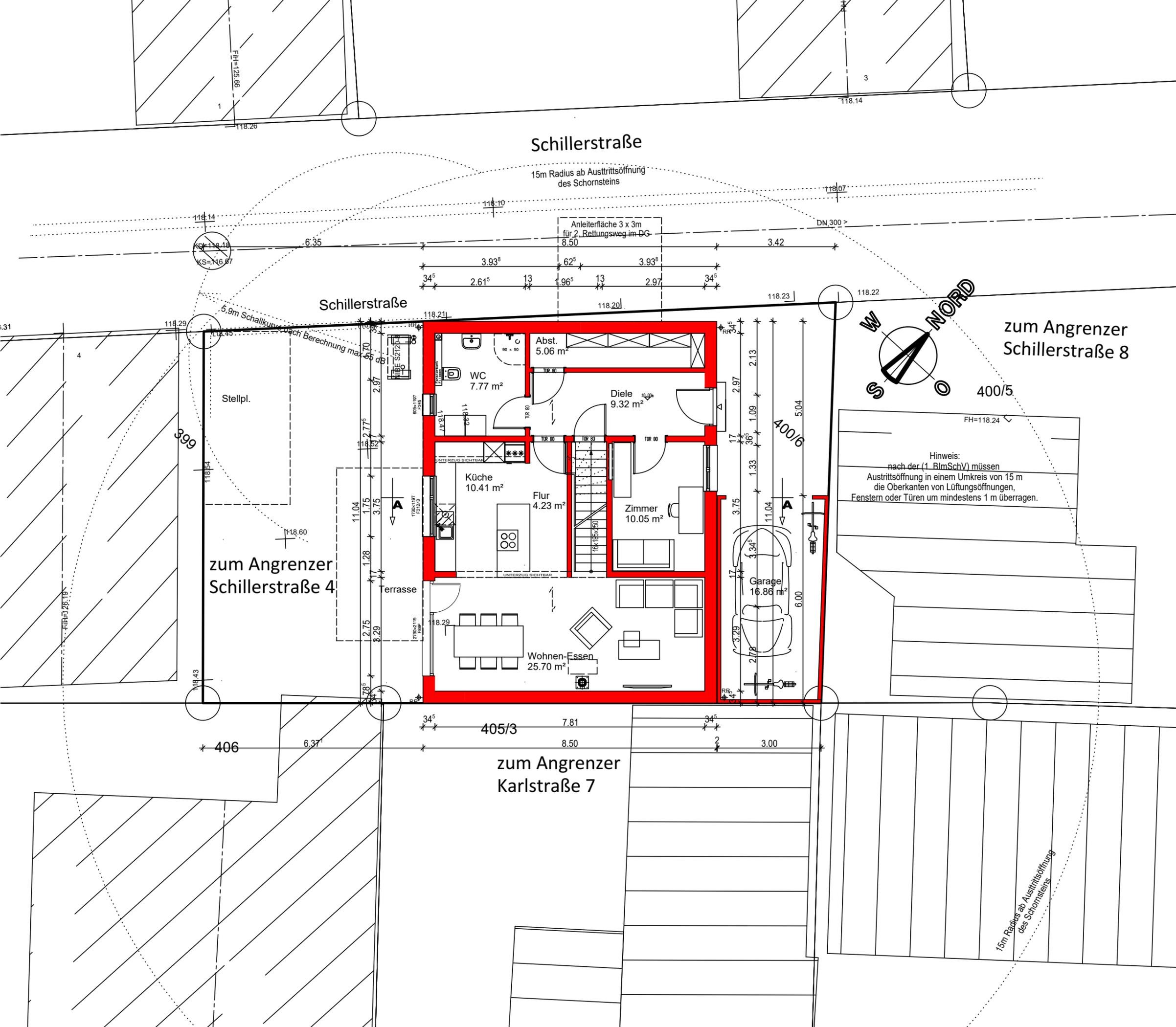
BAUVORHABEN
Neubau eines Wohnhauses
mit Garage

BAUGRUNDSTÜCK
76461 Muggensturm
Flurst. 400/6
Schillerstraße 6

BAUHERREN
Singelmann, Ruben
Schillerstr. 6
76461 Muggensturm

PLANVERFASSER
Fred Burger, Freier Architekt
Karl-Friesinger-Str. 61
75449 Wurmberg
Tel: 07044 94 00 00

ERDGESCHOSS
PLAN NR. 2
M 1: 100



ERDGESCHOSS

17.04.2023

BAUGESUCH

BAUVORHABEN
Neubau eines Wohnhauses
mit Garage

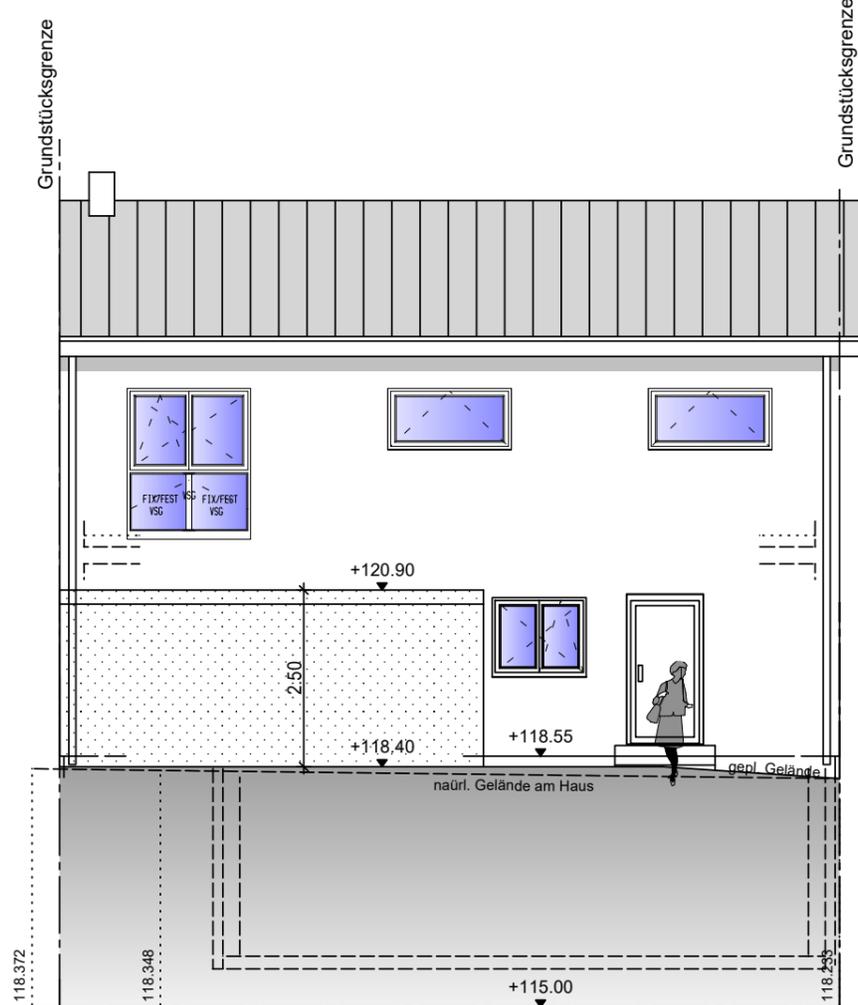
BAUGRUNDSTÜCK
76461 Muggensturm
Flurst. 400/6
Schillerstraße 6

BAUHERREN
Singelmann, Ruben
Schillerstr. 6
76461 Muggensturm

PLANVERFASSER
Fred Burger, Freier Architekt
Karl-Friesinger-Str. 61
75449 Wurmberg
Tel: 07044 94 00 00

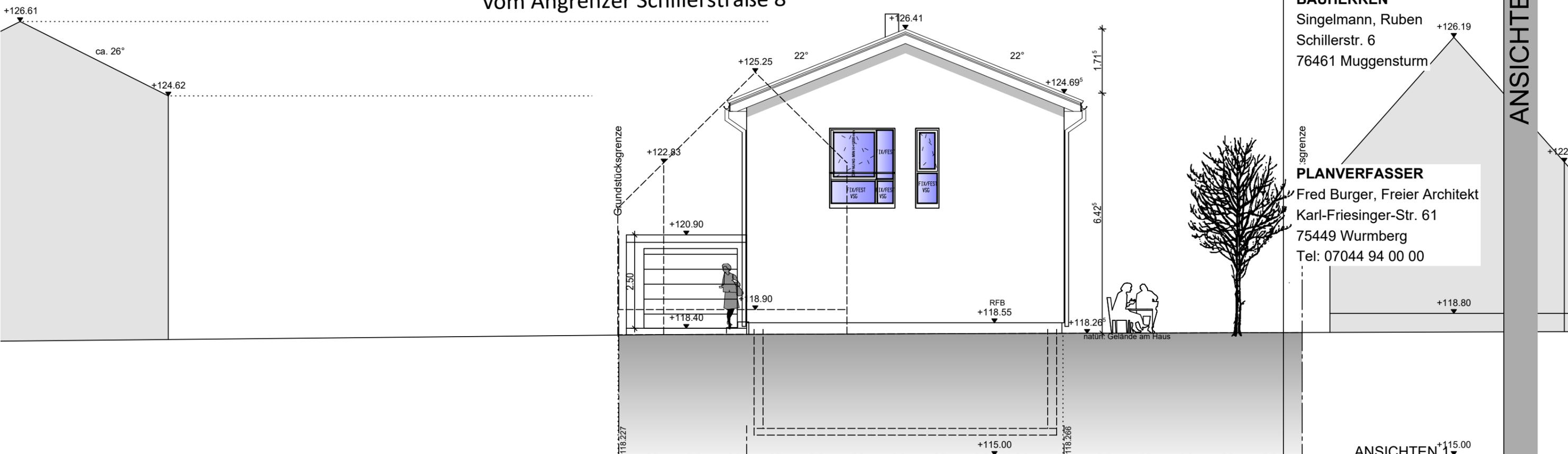
ANSICHTEN 1

NORD-OST



vom Angrenzer Schillerstraße 8

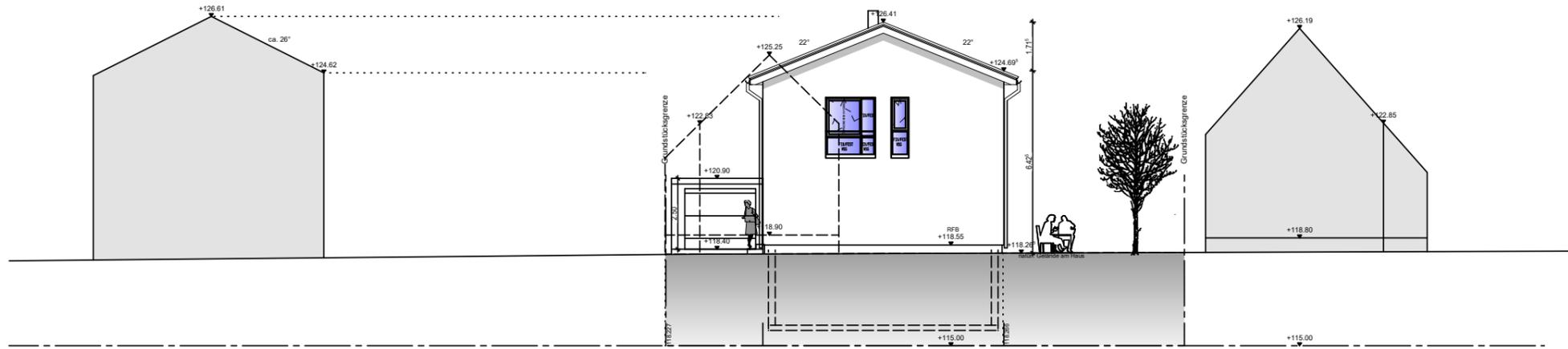
NORD-WEST



von der Schillerstraße

ANSICHTEN 1
PLAN NR. 4
M 1: 100

Strassenabwicklung 1:200



17.04.2023

BAUGESUCH

BAUVORHABEN
Neubau eines Wohnhauses
mit Garage

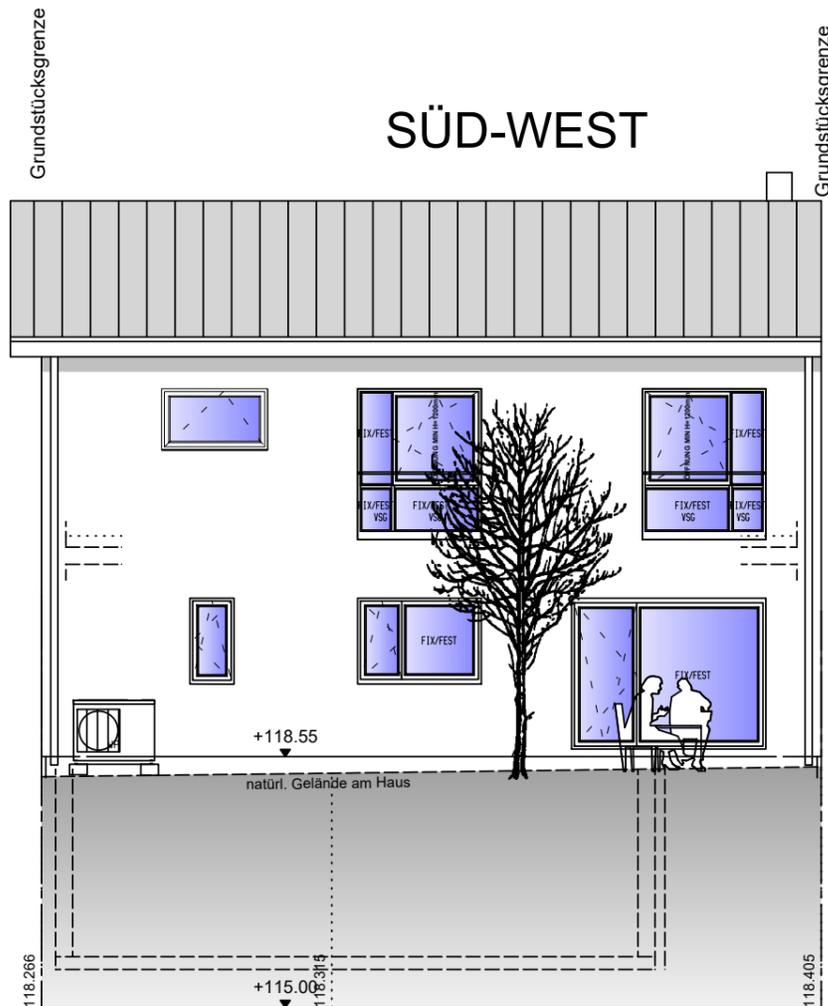
BAUGRUNDSTÜCK
76461 Muggensturm
Flurst. 400/6
Schillerstraße 6

BAUHERREN
Singelmann, Ruben
Schillerstr. 6
76461 Muggensturm

PLANVERFASSER
Fred Burger, Freier Architekt
Karl-Friesinger-Str. 61
75449 Wurmberg
Tel: 07044 94 00 00

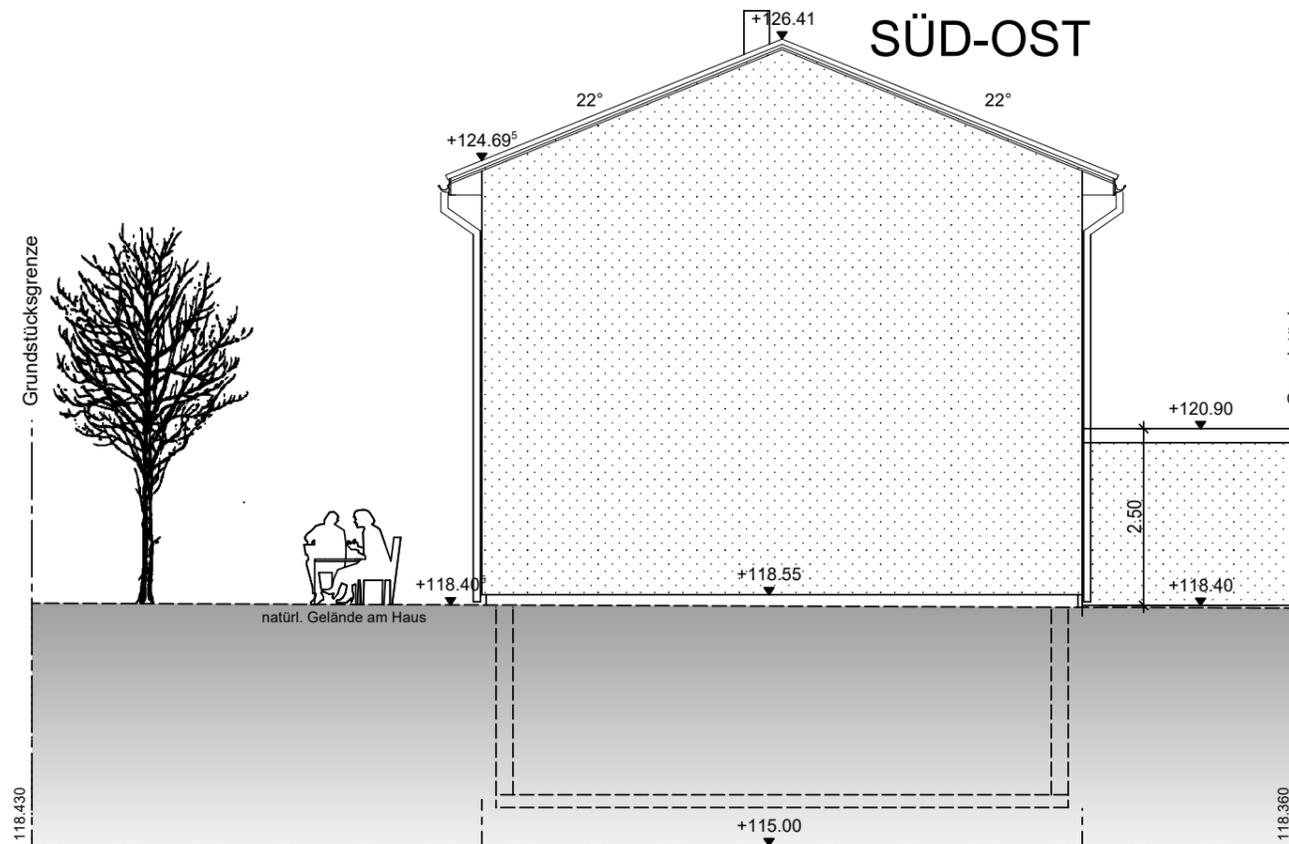
ANSICHTEN 2
PLAN NR. 5
M 1: 100

SÜD-WEST



vom Angrenzer Schillerstraße 4

SÜD-OST



vom Angrenzer Karlstraße 7