

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		24 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		24.07.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Merkurstraße 16, Flst. Nr. 8133

Die Bauvoranfrage wurde am 07.07.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans sowie Gestaltungsplans „Falkenäcker“. Das Bauvorhaben muss nach dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i. V. m. § 34 BauGB städtebaulich beurteilt werden. Gemäß § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Fragestellungen

Folgende Fragen möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Ist der Anbau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Carport, in behinderten gerechten Ausführung zum Eigenbedarf, an das bestehende Wohnhaus + an die bestehende Garage an der Grenze zum Flurstück 8134 möglich?
- Darf an dieser Stelle ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in behindertengerechter Ausführung für den Eigenbedarf mit ebenerdigen Eingang und Zugang zum Garten errichtet werden?
- Darf es an der Grenze zu Flst. Nr. 8134 errichtet werden?
- Darf es mit einem Carport an das bestehende Wohnhaus gekoppelt werden?

Planung

Abbruch

Es ist geplant die sich im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks befindende Doppelgarage und den daran angebauten Carport abzubauen.

Errichtung

Auf dem Baugrundstück in der Merkurstraße 16 soll im rückwertigen Bereich ein eingeschossiges, behindertengerechtes Einfamilienwohnhaus mit davorliegenden Carport errichtet werden. Das barrierefreie Wohnhaus soll direkt an die bestehende, grenzständige Garage des Angrenzers Merkurstraße 14 angebaut werden. Der davorliegende Carport mit transparentem Pultdach soll an das im vorderen Bereich des Grundstücks bestehende Zweifamilienwohnhaus angebaut werden, sodass der Zugang in den Keller des Zweifamilienwohnhauses teilweise überdacht ist. An der südlichen Grundstücksgrenze soll der 7, 00 m breite und 5,00 lange Carport direkt vor dem neu geplanten Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

Das eingeschossige Wohnhaus soll in Holzständerbauweise auf einer Länge 12,00 m und einer Breite von 8,50 m errichtet werden. Die Höhe des Wohngebäudes ist am höchsten Punkt mit ca. 3,80 m (in Richtung rückwärtigen Bereich des Grundstücks) vorgesehen. Für die Dachausführung

des Wohnhausdaches wurde ein Pultdach mit 7° Dachneigung angedacht. Dieses soll aus Sandwich-Platten bestehen, um die PV-Anlage darauf befestigen zu können. Die Fassade soll mit Holz verkleidet werden. Die Farbe des Holzes der Verkleidung sowie die Farbgebung des Daches sollen an die umliegende Bebauung angepasst.

An der nördlichen Grundstücksgrenze direkt neben dem bestehenden Zweifamilienwohnhaus soll ein 3,85 m langer und 4,00 m breiter Müll- und Fahrradschuppen errichtet werden.

Städtebauliche Beurteilung

Auf dem Baugrundstück ist durch den Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ eine vordere Bauflucht festgelegt, von dieser sind nur die Pkw-Stellplätze direkt entlang der Straße betroffen. Da Pkw-Stellplätze keine in die Höhe reichenden Bauteile haben, wird das Anlegen der Pkw-Stellplätze in der Bauflucht von der Verwaltung, als nicht hindernd angesehen.

Im rückwärtigen Bereich ist im Straßen- und Baufluchtenplan keine Bauflucht enthalten. Deshalb ist hier die Umgebungsbebauung maßgebend. Das neu geplante Einfamilienwohnhaus ist in dem Quartier das erste Haus in zweiter Reihe. Die hintere gedachte Bauflucht bilden die Wohnhäusern der Merkurstraße 14 und 20. Aus der Sichtweise würde die geplante Wohnhausbebauung zu weit in den rückwärtigen Bereich ragen. Es gibt allerdings Nebenanlagen die in diesem Bereich weiter in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke hineingehen. Das eingeschossige Wohnhaus nimmt die rückwärtige, gedachte Bauflucht der vorhandenen Nebenanlagen auf den Grundstücken Merkurstraße 14 und 18 auf, dies wird von der Verwaltung als noch unterordnend und somit als noch städtebaulich vertretbar gesehen. Städtebaulich positiv kann die übereinstimmende breite des Wohnhauses mit der Breite der auf der südlichen Seite befindenden, grenzständischen Garage gesehen werden.

Da es sich um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus handelt, fügt es sich dennoch in die Umgebungsbebauung ein, weil die Höhe des Wohnhauses im Vergleich zu den in der Umgebung vorzufindenden Nebenanlagen im Durchschnitt von der Höhe nur ca. 1,00 m höher ist. Darüber hinaus ordnen sich die Pultdächer des geplanten Wohnhauses und des geplanten Carports in die Umgebungsbebauung ein, weil die meisten Nebenanlagen in der Umgebung ebenfalls sehr flachgeneigte Pultdächer oder Flachdächer haben. Das Straßenbild zur Merkurstraße würde überwiegend von dem geplanten Carport vor dem neu geplanten Einfamilienhaus geprägt werden. Das Wohnhaus an sich hätte keine so prägende Wirkung auf das Straßenbild. Eine Bebauung in zweiter Reihe mit einem Einfamilienwohnhaus, ist aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar, auch wenn in der Umgebung überwiegend Zweifamilienwohnhäuser vorhanden sind.

Die Verwaltung möchte darauf hinweisen, dass mit Zustimmung zur geplanten, eingeschossigen Wohnhausbebauung ein Präzedenzfall für weitere mögliche Absichten in zweiter Reihe ein Wohnhaus zu bauen, geschaffen wird. Im Weiteren möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass es sein kann, dass die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt das Aufstellen eines Bebauungsplanes fordert.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für drei Wohneinheiten sieben Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze angelegt. Die Fahrräder werden im neu geplanten Müll- und Fahrradschuppen abgestellt. Ein Pkw-Stellplatz soll vor dem Müll- und Fahrradschuppen und vier Pkw-Stellplätze sollen vor dem bestehenden Zweifamilienwohnhaus, sowie ein weiterer neben dem bestehenden zwei Familienwohnhaus angelegt werden. Der Pkw-Stellplatz neben dem bestehenden Zweifamilienwohnhaus ist durch den davorliegenden an der Merkurstraße als gefangen anzusehen. Ein weiterer Pkw-Stellplatz wird auf dem Baugrundstück im neu geplanten Carport bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen wären mit der geplanten Errichtung des Carports für den Wohnzweck erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Alle Stellplätze sind über die Merkurstraße anfahrbar.

Auf dem Grundstück ist noch ein Gewerbe im als Bodenlegerbetrieb und Raumausstatter gemeldet.

Für den Betrieb prüft die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Pkw-Stellplätze.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Einfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück und auf dem Grundstück der Merkurstraße 14. Die Prüfung der Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages 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, der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.

Anlagen:

- 01 Fragen zur Bauvoranfrage
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lagepläne
- 05 Pläne

Über die Gemeinde Muggensturm
an die untere Baurechtsbehörde Landratsamt Rastatt -Baurecht-

Eingangsvermerk der Gemeinde 07. Juli 2023
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde
Aktenzeichen
Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

Antrag auf **Baugenehmigung (§ 49 LBO)** **Bauvorbescheid (§ 57 LBO)**

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 53 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendige Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind. Sind Bauantrag oder Bauvorlagen unvollständig oder entsprechen sie nicht den Formanforderungen, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO)

1. Bauherr/inName, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, Telefon, E-Mail², Fax²

Eheleute Lolita und Mathias Witt
76461 Muggensturm, Merkurstrasse 16

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Muggensturm, Muggensturm, 8133, Merkurstrasse 16

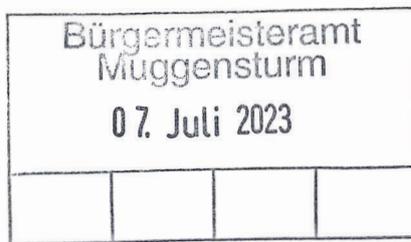
3. Bauvorhaben
 Errichtung **Änderung** **Nutzungsänderung** **Sonderbau** gemäß § 38 Abs. 2 Nr.
Gebäudeklasse³

Genauere Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärende Einzelfragen

Ist der Anbau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Carport, in behinderten gerechten Ausführung zum Eigenbedarf, an das bestehende Wohnhaus + an die best. Garage an der Grenze zu 8134 möglich? s. Erläuterung

4. Entwurfsverfasser/inName, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, Telefon, E-Mail², Fax²

Roswita Steinert Freie Architektin
76461 Muggensturm, Falkenstrasse 5
Telefon 07222-52277, Mail roswita@steinert-muggensturm.de



Roswita.Steinert.Freie.Architektin.76461Muggensturm.Falkenstrasse 5

Landratsamt Rastatt
- Baurechtsamt -

über die Gemeinde Muggensturm

Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Juni 2023

Betrifft: Bauvoranfrage zum Neubau Einfamilienwohnhaus
76461 Muggensturm, Merkurstrasse 16, Lgb-Nr. 8133
Bauherr: Eheleute
Lolita und Mathias Witt
76461 Muggensturm, Merkurstrasse 16

Beschreibung der BV:

Anbau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Carport, in behinderten gerechten Ausführung zum Eigenbedarf, an das bestehende Wohnhaus + an die best. Nachbar-Garage an der Grenze zu 8134

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage erhalten Sie 3-fach die Bauvoranfrage der Eheleute Witt.

Die bestehenden Garagen und der Schopf sollen abgerissen werden.

Die Fragen:

1. Darf an dieser Stelle ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in behindertengerechter Ausführung für den Eigenbedarf mit ebenerdigen Eingang und Zugang zum Garten errichtet werden? Siehe beiliegende Pläne
2. Darf es an der Grenze zu FI-Nr. 8134 errichtet werden?
3. Darf es mit einem Carport an das best. Wohnhaus gekoppelt werden?

Erläuterung:

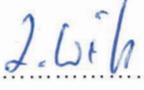
Das eingeschossige EF-WH soll an das bestehende Wohnhaus mit einem Carport zum witterungsgeschützten Ein- und Aussteigen aus dem PKW gekoppelt sein und soll einseitig angebaut an die Garage des Nachbarn FI-Nr. 8134 werden. Hier hat Herr Witt schon Kontakt zu den Nachbarn aufgenommen wegen einer etwaigen notwendigen Baulast. Eine mögliche notwendige Baulast wurde von den Nachbarn mündlich in Aussicht gestellt, auch die übrigen Nachbarn sind informiert und haben mündlich nichts gegen das Bauvorhaben.

Das Wohngebäude soll eingeschossig in Holzständerbauweise mit Pultdach, zur Aufnahme der PV-Anlage, mit Sandwiche-Platten abgedeckt errichtet werden. Farbgebung in Anpassung an die umliegende Bebauung. Die Fassade soll mit Holz verkleidet werden, auch hier farblich angepasst an die örtliche/umliegende Bebauung.

Das Gebäude gliedert sich volumenmäßig und höhenmäßig in die umliegende Bebauung ein.

Für das bestehende 3 Fam-Wohnhaus soll nördlich ein Mülltonnen- und Fahrradschuppen angebaut werden und es sollen 6 Stellplätze im Westen errichtet werden.

Mit der Bitte um Genehmigung verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen

 
.....
Die Bauherrschaft


.....
Die Architektin



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:750

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 07.07.2023

Bauvoranfrage zum Neubau eines
Einfamilienwohnhauses;
Merkurstraße 16
Flst. Nr. 8133

Nur für den internen Gebrauch



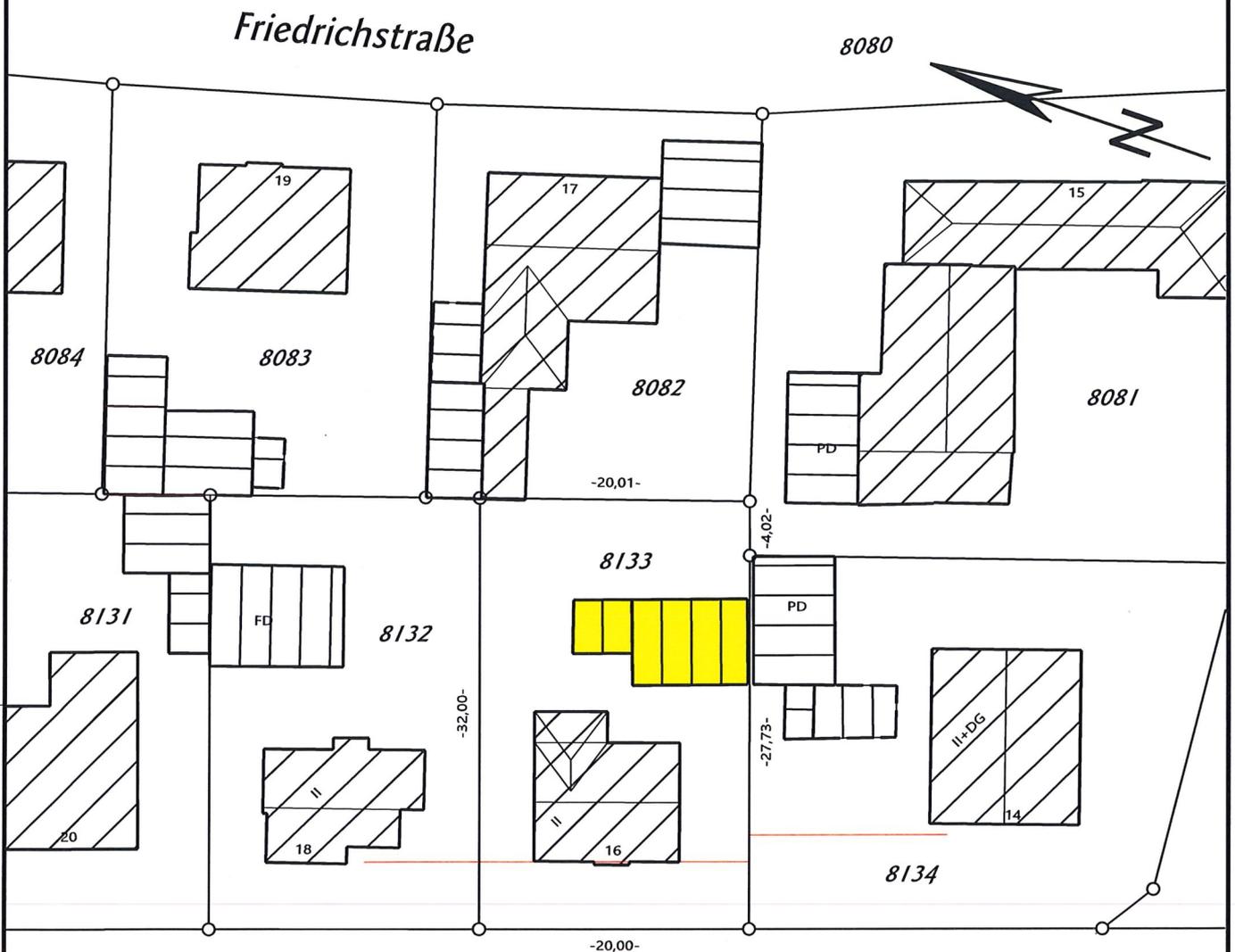
Stand Juli 2023

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8133

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: **Wohnhaus mit Carport, Müll- und Fahrradgebäude --- ABBRUCH**

Bauherr:
**Eheleute
Lolita und Mathias Witt
Merkurstraße 16
76461 Muggensturm**

Architekt:

**OSWITA
STEINERT
FREIE ARCHITEKTIN**
Skript
76461 MUGGENSTURM
TELEFON 07222/52277
TELEFAX 07222/98982A

Vermessung:

Ingenieurbüro Malige ibm
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

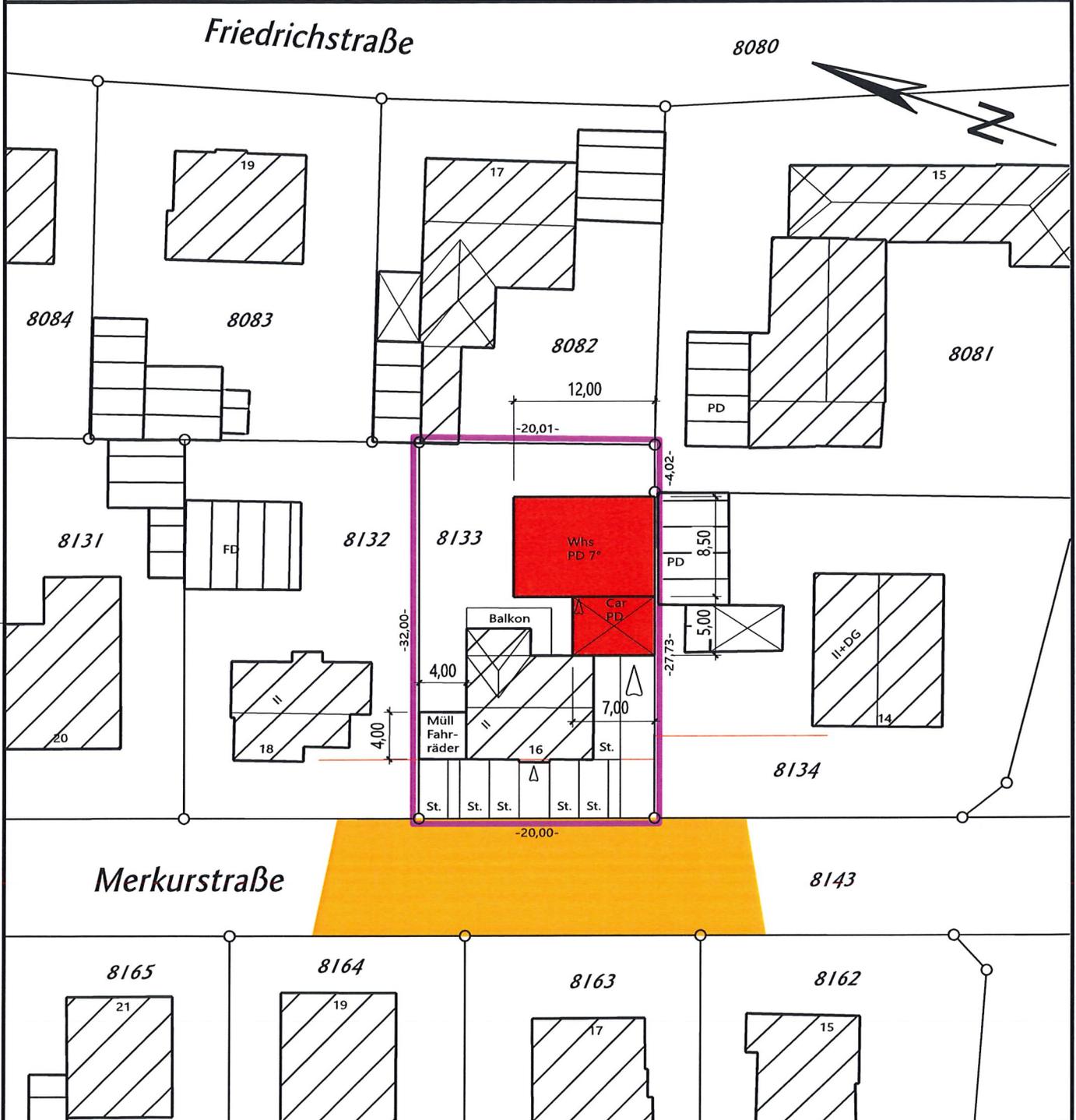
Datum: **14.06.2023**

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8133

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit Carport, Müll- und Fahrradgebäude

Bauherr:
Eheleute
Lolita und Mathias Witt
Merkurstraße 16
76461 Muggensturm

Architekt:

ROSWITA
STEINERT
FREIE ARCHITEKTIN

76461 MUGGENSTURM
TELEFON 07222/62277
TELEFAX 07222/989826

Vermessung:

Ingenieurbüro
Malige 
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

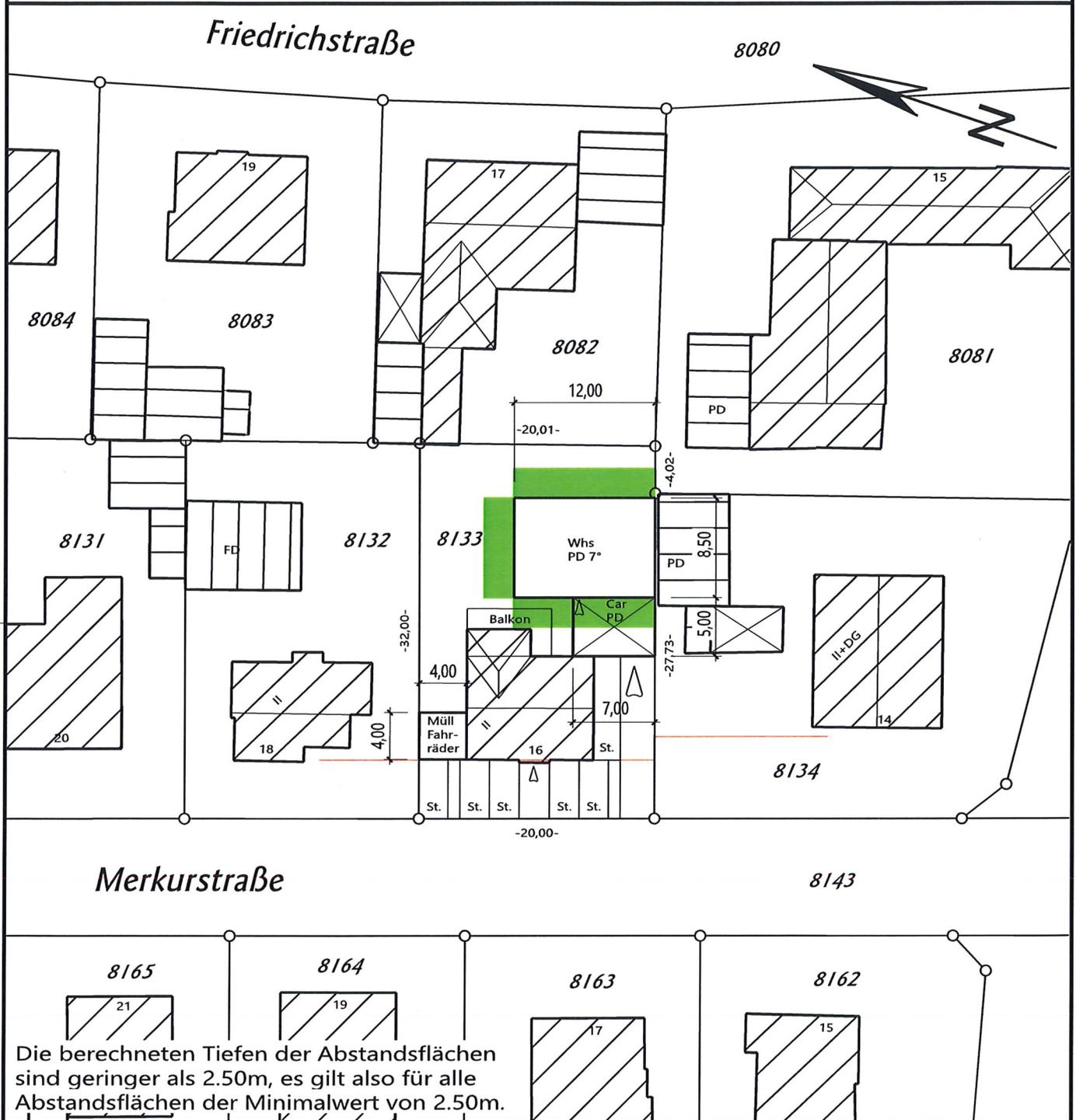
Datum: 14.06.2023

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8133

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage.



Die berechneten Tiefen der Abstandsflächen sind geringer als 2.50m, es gilt also für alle Abstandsflächen der Minimalwert von 2.50m.

Bauvorhaben: Wohnhaus mit Carport, Müll- und Fahrradgebäude

Bauherr:
Eheleute
Lolita und Mathias Witt
Merkurstraße 16
76461 Muggensturm

Architekt:

ROSWITA
STEINERT
FREIE ARCHITEKTIN
76461 MUGGENSTURM
TELEFON 07222/9160367
TELEFAX 07222/9160366

Vermessung:

Ingenieurbüro
Malige **ibm**
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str.27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: 14.06.2023

-20,01-

-4,02-

12.00

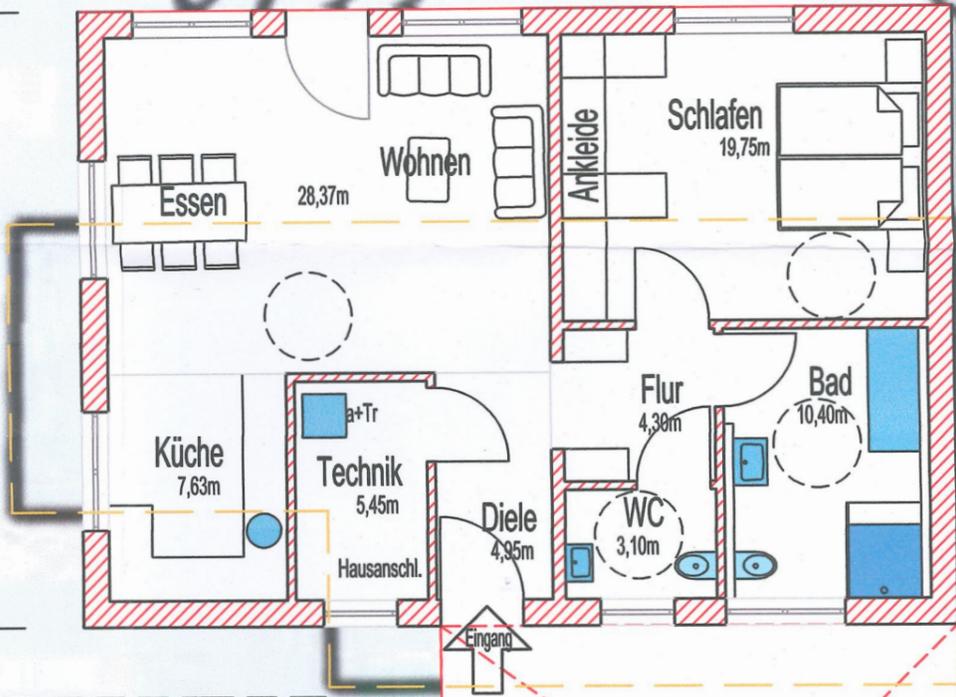
Wohnfläche Erdgeschoss ca. 83,95qm

8122

zum Angrenzer Merkurstraße 18

Abbruch Garage+Schopf

8.50



-32,00-

Garten

5.00

Balkon EG+OG

Balkon OG

Fahrräder im EG

Kellertreppe

Carport

BAUVORANFRAGE

Objekt
**Anbau
 Einfamilienwohnhaus +
 Carport**
 76461 Muggensturm
 Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft
**Eheleute Lolita und
 Mathias Witt**

76461 Muggensturm
 Merkurstrasse 16

Telefon

zum Angrenzer Merkurstraße 14

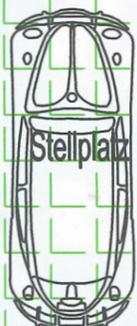
EG 1:100

ca. 4.00

ca. 3.85

Fahrräder+Müll

16



Stellplatz



Stellplatz



Stellplätze mit Rasengitter



-20,00-

Planung

 76461 MUGGENSTURM
 VOGESENSTRASSE 11
 Telefon 07222-52277
 Fax 07222-989826
 mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Mai 2023

Bauherrschaft *for Kiast...*
L. Witt
 Architektin: *Steinert*

BAUVORANFRAGE

Objekt

Anbau
Einfamilienwohnhaus +
Carport

76461 Muggensturm
Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft

Eheleute Lolita und
Mathias Witt

76461 Muggensturm
Merkurstrasse 16

Telefon

Schnitt 1:100

Planung



76461 MUGGENSTURM
Falkenstrasse 5

Telefon 07222-52277

Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

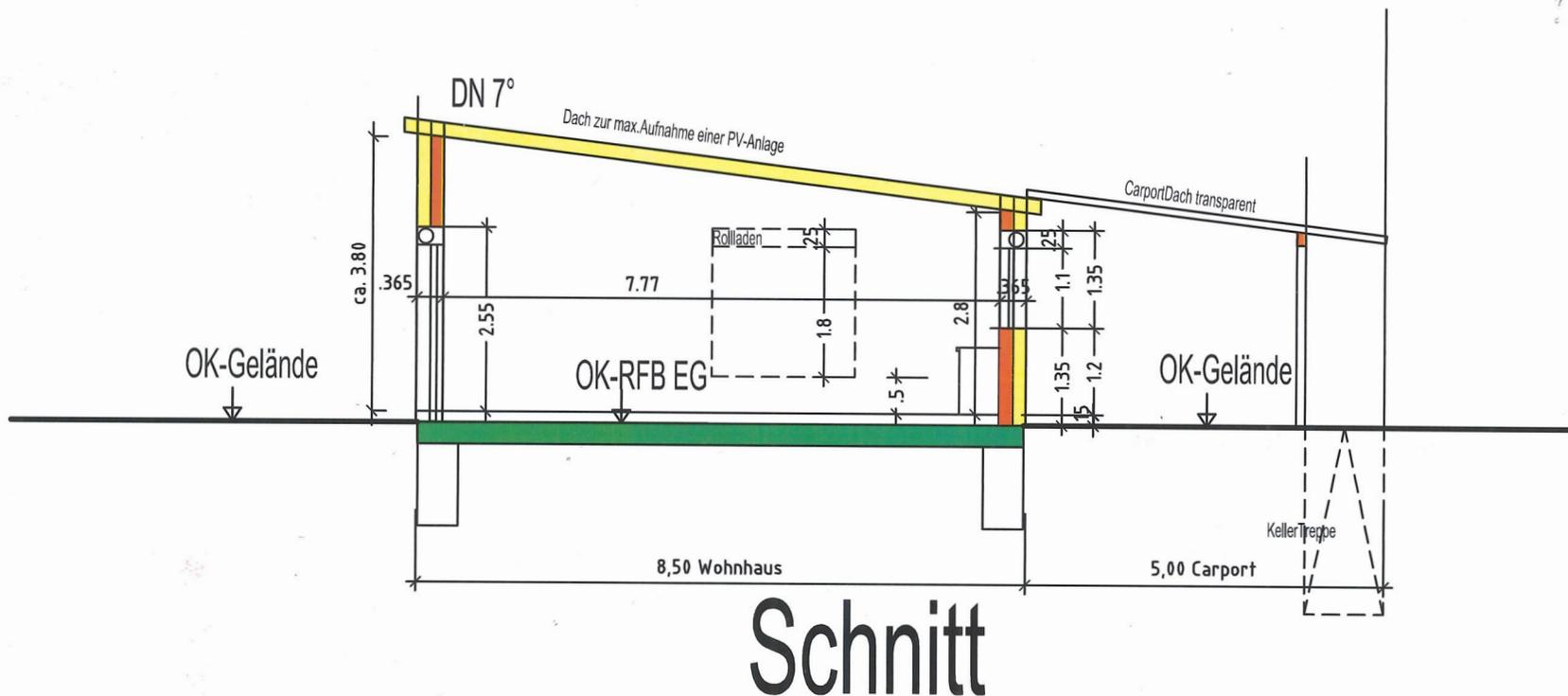
Muggensturm, Mai 2023

Bauherrschaft

Lolita und Mathias Witt

Architektin:

Steinert



vom Angrenzer Merkurstraße 18

BAUVORANFRAGE

Objekt

Anbau
Einfamilienwohnhaus +
Carport

76461 Muggensturm
Merkurstraße 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft

Eheleute Lolita und
Mathias Witt

76461 Muggensturm
Merkurstraße 16

Telefon

Ansichten 1:100

Planung



76461 MUGGENSTURM
Falkenstrasse 5

Telefon 07222-52277

Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Mai 2023

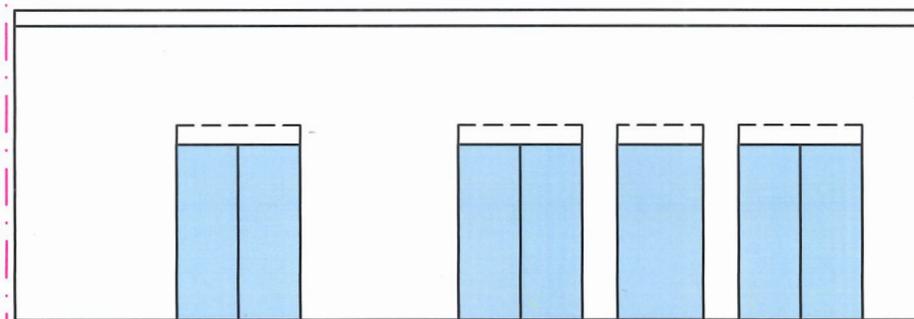
Bauherrschaft

*Mathias Witt
L. Witt*

Architektin:

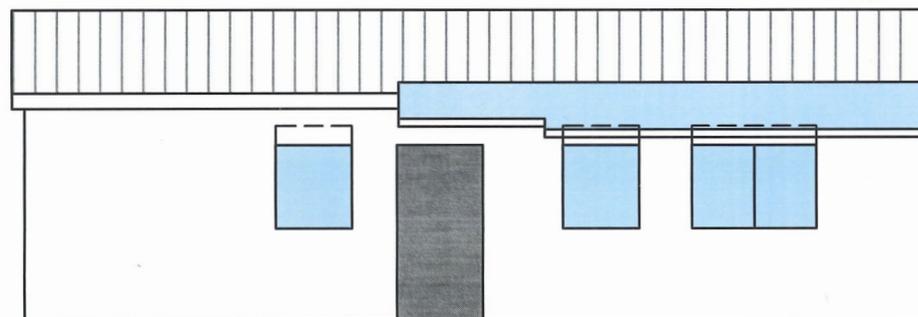
Steinert

Osten



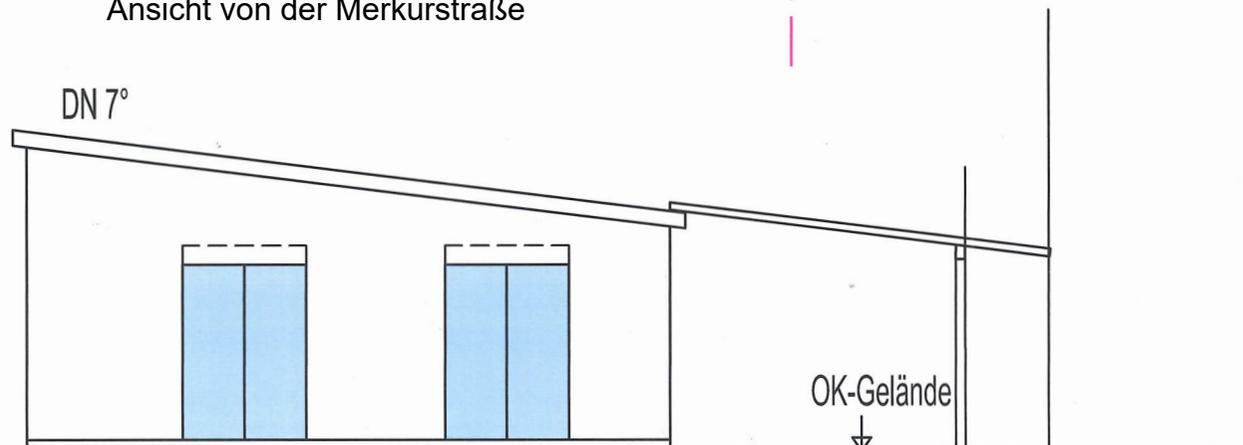
Ansicht vom Angrenzer Friedrichstraße 17

Westen



Ansicht von der Merkurstraße

Norden



Ansicht vom Angrenzer Merkurstraße 18