

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		26/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		18.09.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Eichelbergstraße 8, Flst. Nr. 8909

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren mit Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan am 10.08.2023 bei der Gemeinde eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 im Bereich des Bebauungsplanes „Faisen IV“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Planung

Auf dem Baugrundstück in der Eichelbergstraße 8 ist ein 2 1/2-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Länge 12,74 m und einer Breite von 11,74 m geplant. Der Ausbau des Dachgeschosses ist vorgesehen. Das Wohngebäude soll eine Firsthöhe von 10,54 m erhalten. Das giebelständige Satteldach ist mit einer Dachneigung von 43° geplant. Im Satteldach ist vorgesehen auf der Nord und- Südseite jeweils eine Dachgaube zu errichten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll im rückwärtigen Bereich eine 3,00 m hohe Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Südlich daneben ist der Anbau des Wohnhauses geplant. Im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses soll eine Terrasse mit einer Länge von 9,00 m und einer Breite von 3,00 m errichtet werden.

Befreiung vom Sockelhöhenplan zum Bebauungsplan „Faisen IV“

Im Sockelhöhenplan zum Bebauungsplan „Faisen IV“ wurde eine Sockelhöhe von 122,90 ü. NN festgesetzt. Die Sockelhöhe wurde um ca. 1,00 m unterschritten. Deshalb ist ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Dieser wurde mit dem Bauantrag zusammen eingereicht. Der Bauherr begründet die Befreiung damit, dass er das Wohnhaus barrierefrei begehen möchte.

Es liegen einige Vergleichsfälle mit Befreiungen von Unterschreitungen der Sockelhöhe im Bebauungsplangebiet vor. Die größten bisher erteilten Befreiungen sind in der Bernsteinstraße 2 mit einer Unterschreitung der Sockelhöhe von 0,42 m, in der Bernsteinstraße 10 mit einer Unterschreitung der Sockelhöhe von 0,30 m, in der Bernsteinstraße 23 mit einer Unterschreitung der Sockelhöhe von 0,43 m und in der Eichelbergstraße 18 die bisher größte Unterschreitung mit 0,45m.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung, ist die niedrigere Sockelhöhe aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil schon einige Bauvorhaben in diesem Bereich von der Sockelhöhe befreit wurden.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt zwei Pkw-Stellplätze in der Doppelgarage bereitgestellt.

In der geplanten Garage werden ein Pkw-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze bereitgestellt sowie darüber hinaus wird ein weiterer Stellplatz im linken Bereich vor dem Wohnhaus ins Bauvorhaben

integriert. Garage und Stellplatz sind von der Bernsteinstraße anfahrbar und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird mit dieser Planung erfüllt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Die Stellplätze sind über die Eichelbergstraße anfahrbar.

Abstandsflächen / Grenzabstände / Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück. Die Prüfung der Grenzabstände und Abstandsflächen 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, unter dem Hinweis, dass Farb- und Materialwahl gemäß dem Bebauungsplan auszuführen sind dem Neubau des Einfamilienhauses mit Garage aus städtebaulicher Sicht zuzustimmen und die erforderliche Befreiung für die niedrigere Sockelhöhe zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Übersichtplan
- 02 Foto
- 03 Lagepläne
- 04 Pläne



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 25.08.2023

Errichtung eines
Einfamilienwohnhauses mit
Garage;
Eichelbergstraße 8, Flist. Nr. 8909
Bebbaungsplan "Faisen IV"

Nur für den internen Gebrauch



Stand August 2023

Vermessungsbüro Zielbauer & Heiler

68753 Waghäusel, Tel: 07254/98538-0 • 76646 Bruchsal, Tel: 07251/440299-0

Lageplan 1 : 500

zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

über Flurstück : 8909

der Gemeinde : Muggensturm

Abstandsflächenplan

der Gemarkung : Muggensturm

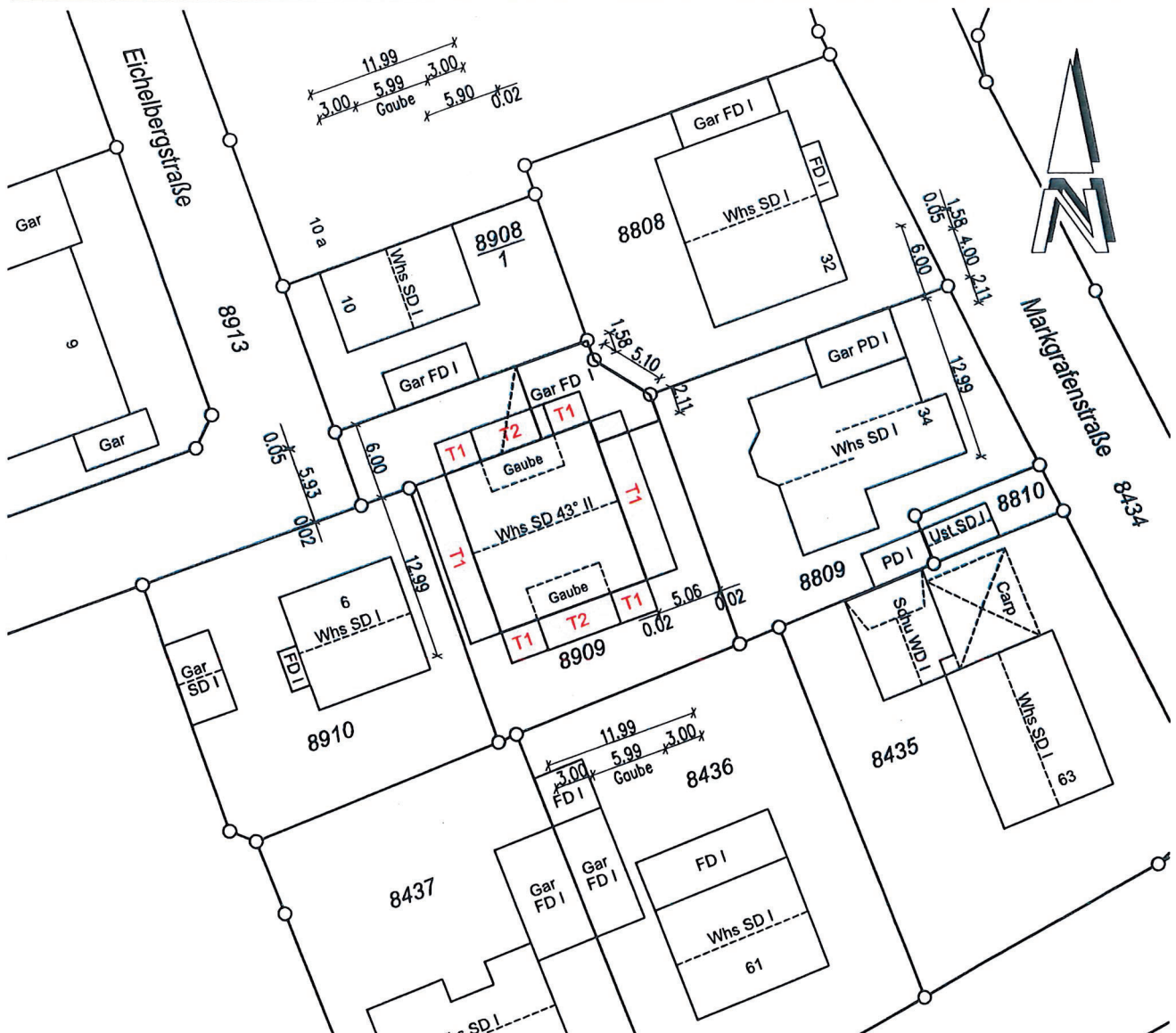
zum Baugesuch

: Maria und Monir Kabiri, Sofienstraße 56, 76461 Muggensturm

Berechnung der Abstandsflächen nach § 5 LBO:

mittlere Wandhöhe WH	WH x 0.4	min. 2.50m
T 1 = kleiner als 6.25	<2.50	2.50
T 2 = 6.305	2.52	

mittlere Wandhöhe WH	WH x 0.4	min. 2.50m



Berechnung der Abstandsflächen auf Grundlage der Gebäudeansichten (= Architektenpläne)

gefertigt, den 02.08.2023

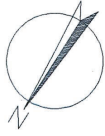
Dipl.Ing.(FH) Ch.Zielbauer

Dipl.Ing.(FH) Th.Heiler

CAD-Sachb.: BK

CAD : MUG/2023-08-02_LP_23-0458

L.A.
[Signature]



zu den Angrenzer Markgrafenstraße 32 und 34

Legende

	Stahlbeton WU-Beton
	Mauerwerk gem. Statik
	KSV- Mauerwerk gem. Statik
	Leichtbauwand Trockenbau
	Ausparcungen
	Dämmung
	Schmutzwasser
	Regenwasser
	Haustechnik (HKV, WP, etc.)
	AbLA
	Statische Elemente
	Helix-Dosen

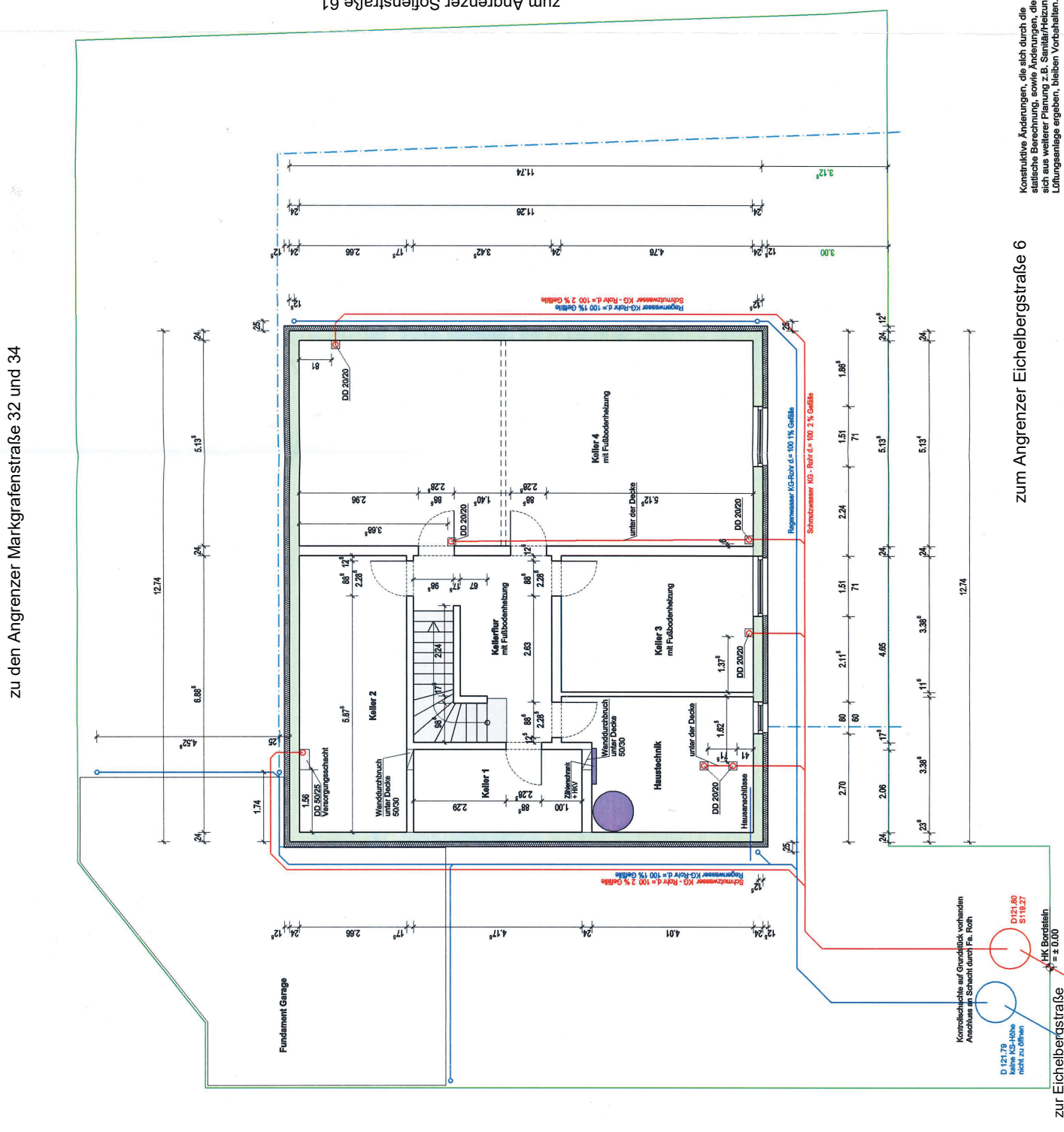
- Geschosshöhe 2,51 m i.L.roh
- Außenwände 24 cm WU-Beton
- Fugenblech Frediflex
- Perimeterdämmung 10 cm WLZ 035
- Zwischenwände KSL nach Statik
- bewehrte Bodenplatte d.= 28 cm
- n. Statik in WU-Beton
- Potentialausgleichsleiter Zink in Platte
- Edelstahlbander unter Sauberkeitsschicht
- schw. Estrich Aufbau 14 cm incl.
- 1cm bauseitiger Belag
- Betontreppe mit Fliesenbelag 15 Stg. 18.1/26
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lichtschächte: Montagehöhe 15cm unterhalb KG-Fenster (Aufstockelemente baurehenseits)
- Doppelmuffen 80 cm unter KG-Decke (Achsmat)

Maße sind am Bau zu prüfen!
Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Roth Bau GmbH Sondernheimer Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/807800 oder 8811 Fax. 07274/807847 info@roth-baumeisterhaus.de		PLANVERFASSTER Ulrich Roth 76461 Muggensturm 07274/807800
BAUHERR	Eheleute Meire und Monir Kabiri Sohlenstraße 56 76461 Muggensturm	
UNTERSCHRIFT BAUHERR		
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FÜHRERSTÜCK 8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB 1:100
BETRIFFT	Kellergeschoss	BLATTGRÖSSE A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET 8/1



Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.

zum Angrenzer Eichelbergstraße 6

zur Eichelbergstraße

Kontrollleuchte auf Grundfläche vorhanden
Anschlüsse an Schein durch Fz. Roh

D 124,78
keine KS-Höhe
nicht zu öffnen

D 121,80
S 118,27

HK Bordstein
± ± 0,00

zum Angrenzer Eichelbergstraße 10



Legende

	Stahlbeton WU-Beton
	Mauerwerk gem. Statik
	KSV - Mauerwerk gem. Statik
	Leichtbauwand Trockenbau
	Ausparungen
	Dämmung
	Schmutzwasser
	Regenwasser
	Haustechnik (HKV, WP, etc.)
	ABA
	Statische Elemente
	Halbo-Doorn

- Satteldach Dachneigung 43°
- Schleppgaube Dachneigung 25°
- Kniestock: 0,92 m
- Geschosshöhe 2,635 m i.Lichten roh
- 20 cm Sparren nach Statik
- Geschosssdecke: 20 cm in Beton
- Außenmauerwerk 36,5 cm Poroton T9
- Innenmauerwerk HLZ nach Statik
- schw. Estrich mit Fußbodenheizung
- Aufbau 14 cm incl. 1 cm Belag
- Betontreppe 15 Sg. 18.9/26

Maße sind am Bau zu prüfen!
Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unrichtigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

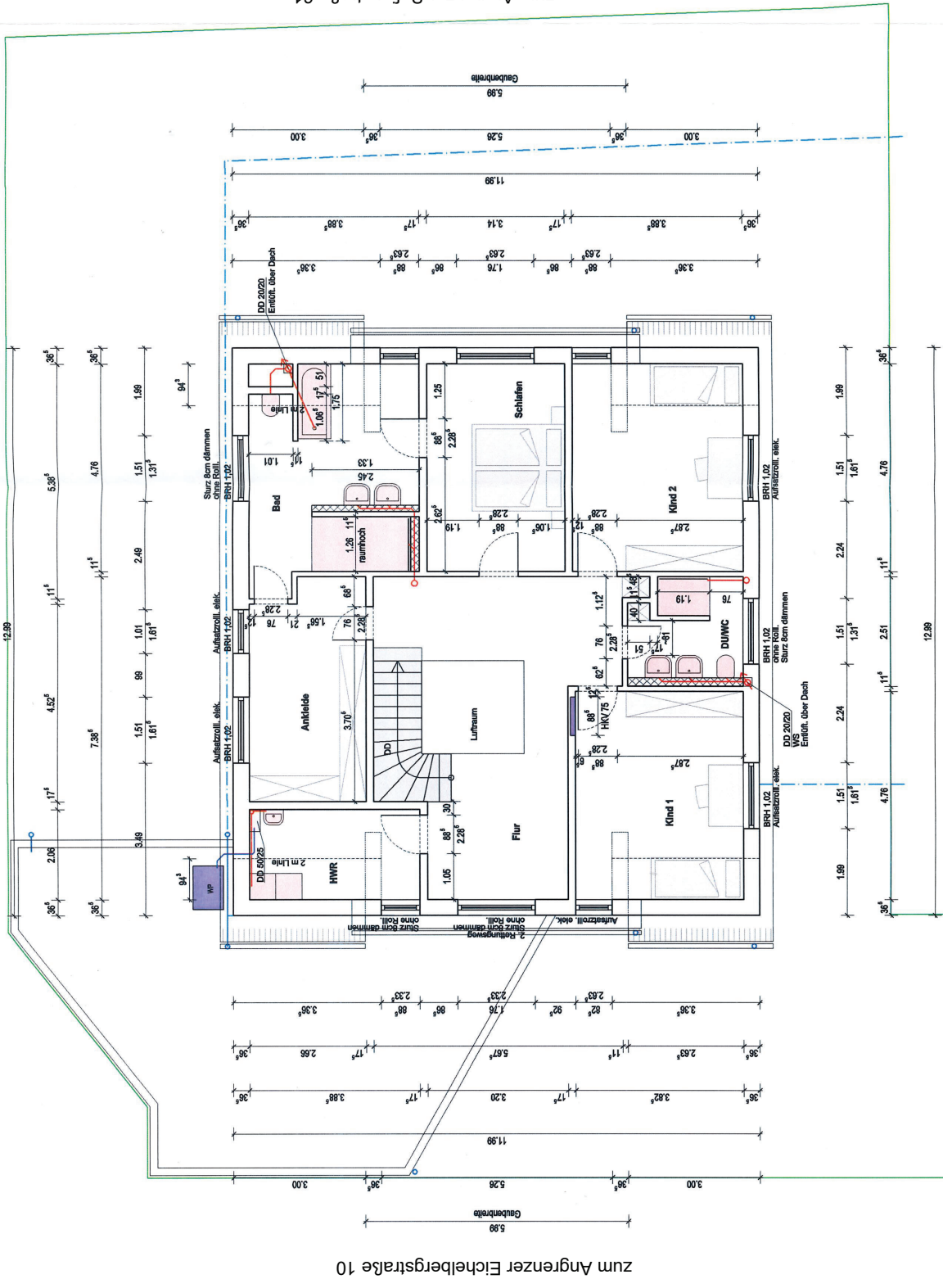
PLANNERFASSER

Roth Bau GmbH
Sendelmeier Straße 6
89074 Ainhart
Tel. 0724/4807400
Fax: 0724/48747
info@roth-baumeisterhaus.de

BAUHER
Ulrich Roth
Ulrich Roth & Söhne
76734 Schmalzgrün

BAUHER	Eheleute Miana und Monir Kabiri Soliensstraße 66 76461 Muggensturm	PLANNUMMER	8909
UNTERSCHRIFT BAUHER		PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage
BAUORT	Eichelbergstraße 6, 76461 Muggensturm	BLATTGRÖßE	A3
DATUM	27.07.2023	BETRIFFT	Dachgeschoss
		GEZEICHNET	3
		BLATTNUMMER	81

Zu den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34

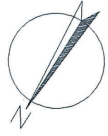


Zum Angrener Eichelbergstraße 6

Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.

zur Eichelbergstraße
HK Bordstein
± 0.00

Zum Angrener Eichelbergstraße 10



Legende

- Stahlbeton | WU-Beton
- Mauerwerk gem. Statik
- KSV-Mauerwerk gem. Statik
- Leichtbauwand | Trockenbau
- Ausparungen
- Dämmung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Haustechnik (HKV, WP, etc.)
- ABMA
- Statische Elemente
- Halbo-Dosen

- Satteldach Dachneigung 43°
- Schleppgaube Dachneigung 25°
- 20 cm Sparren nach Statik
- Außenmauerwerk 36,5 cm Poroton T9
- Innenmauerwerk HLZ nach Statik
- schw. Estrich mit Fußbodenheizung
- Aufbau 14 cm incl. 1 cm Belag

Maße sind am Bau zu prüfen!

Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unrichtigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG



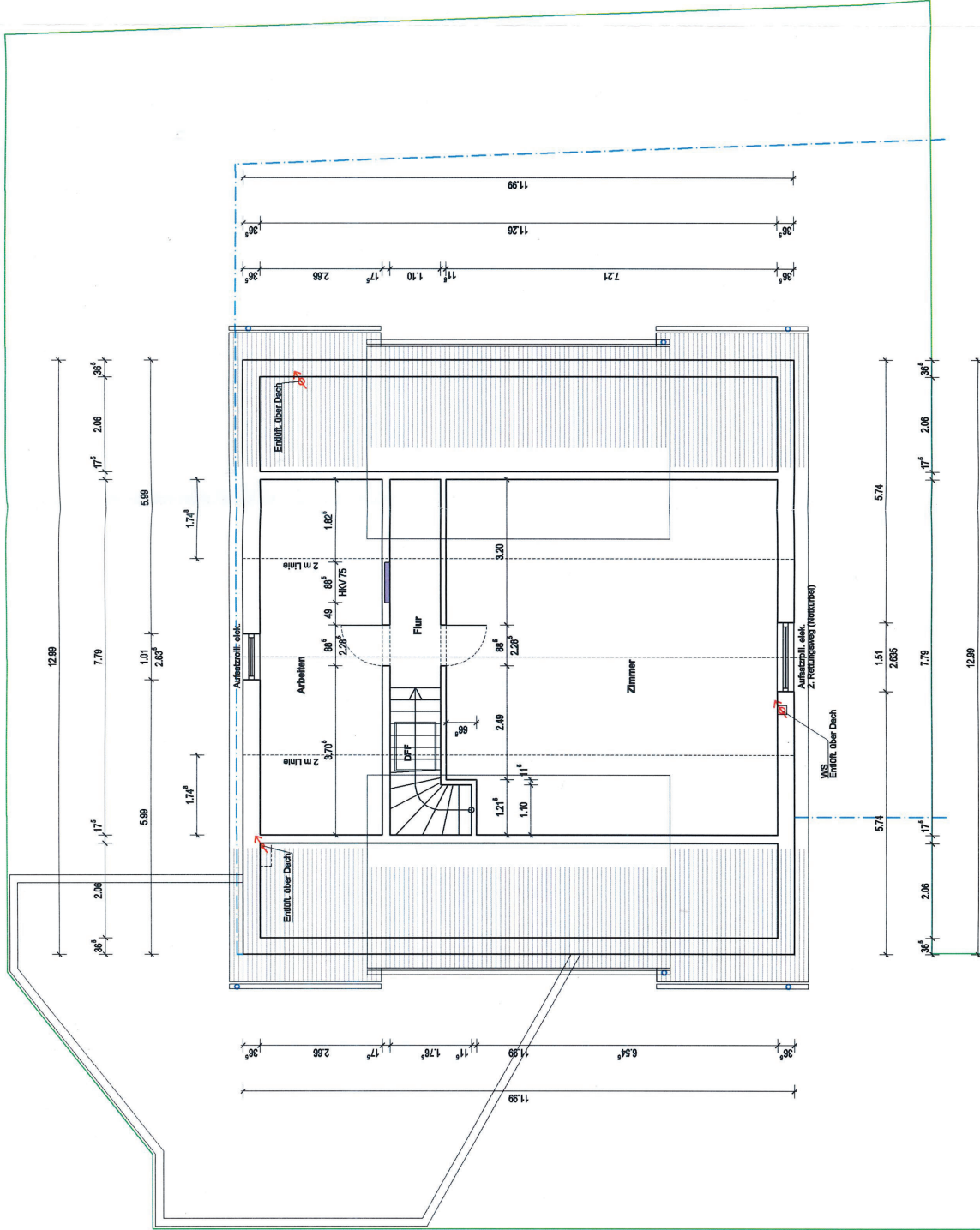
Roth Bau GmbH
 Sandenheimer Straße 6
 70720 Germerheim
 70720 Germerheim
 Fax: 0714/76747
 Info: roth-baumeisterhaus.de

PLANVERFASSTER

Ulrich Roth
 Architekt (PA) Sachverständiger
 70720 Germerheim

BAUHERR	Eheleute Mena und Monir Kabiri Sohlenstraße 66 76461 Muggensturm
UNTERSCHRIFT BAUHERR	
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage
BETRIFFT	Speicher
DATUM	27.07.2023
	GEZEICHNET B1
	PLANKR. A3
	MASSSTAB 1:100
	FLURRÜCK 8909
	PLANKR. 4

Zu den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34



Zum Angrener Eichelbergstraße 6

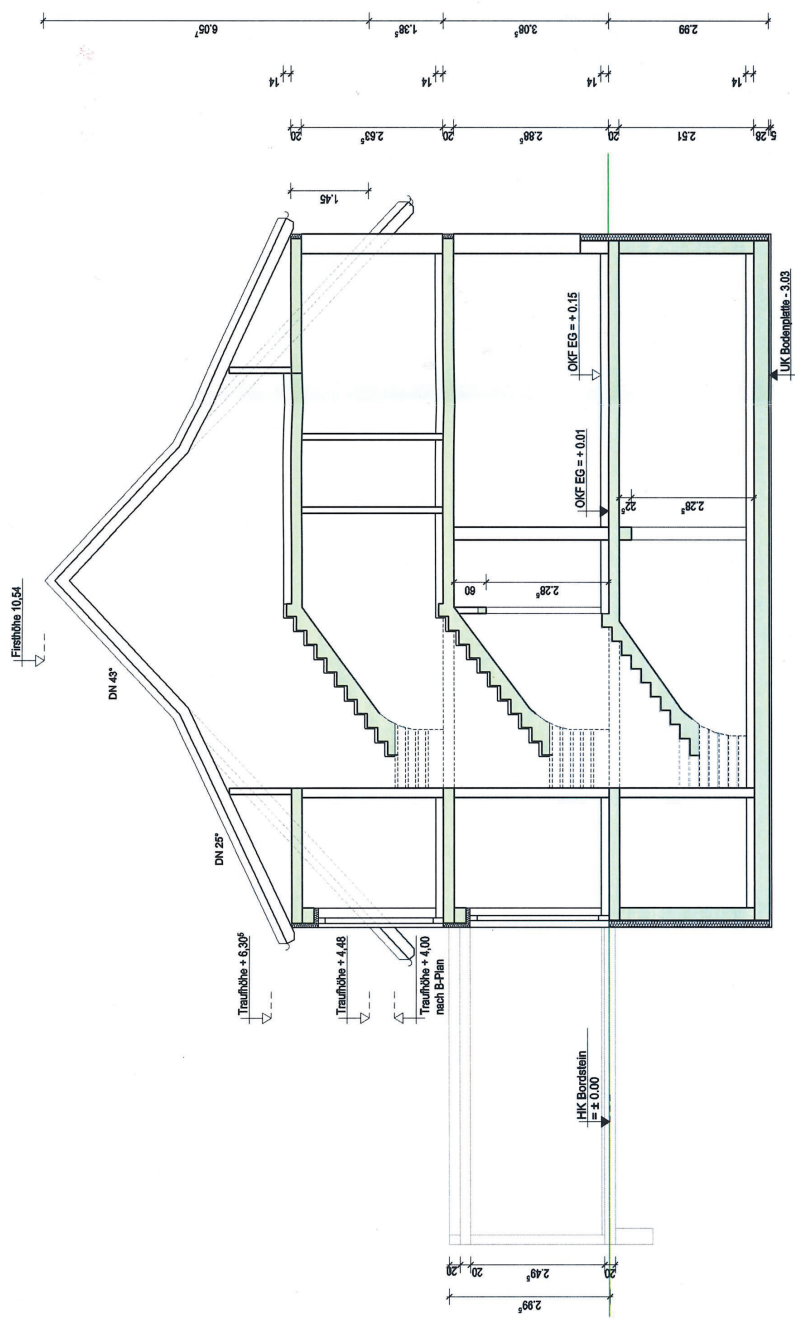
Zum Angrener Eichelbergstraße 10

Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.

HK Bordstein
 ± 0.00
 zur Eichelbergstraße

Legende

	Stahlbeton WU-Beton
	Mauerwerk gem. Statik
	KSV- Mauerwerk gem. Statik
	Leichtbauwand Trockenbau
	Ausparierungen
	Dämmung
	Schmutzwasser
	Regenwasser
	Haustechnik (HKV, WP, etc.)
	ABLA
	Statische Elemente
	Halbo-Dosen



vom Angrenzter Eichelbergstraße 10

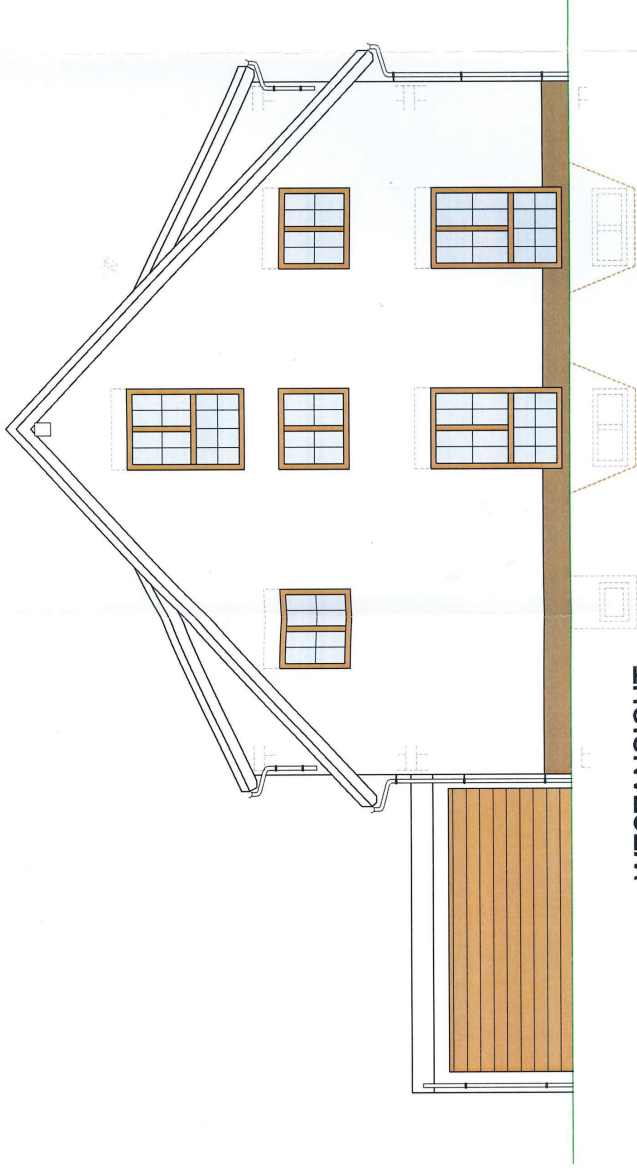
Maße sind am
Bau zu prüfen!
Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unrichtigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

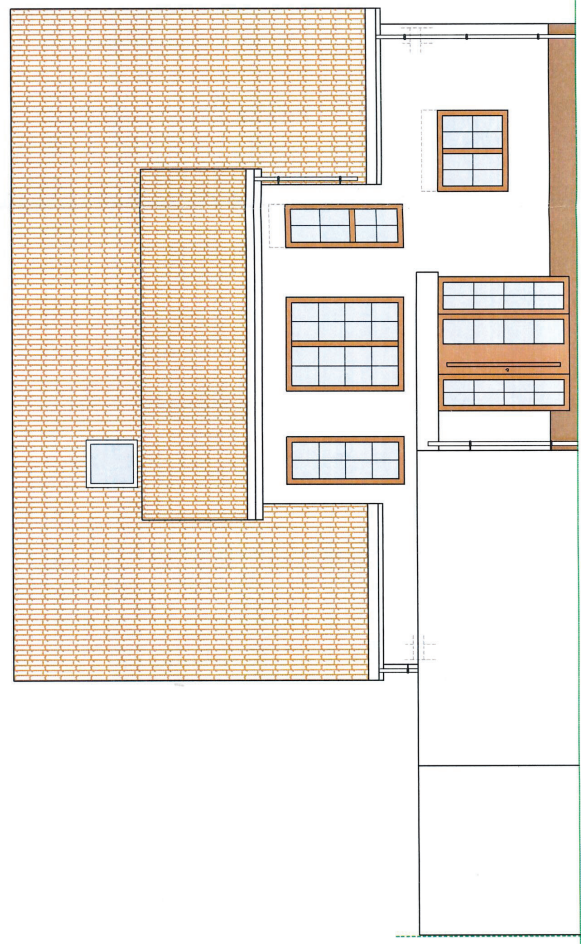
<p>Roth Bau GmbH Sondheimer Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/807-0 Fax: 07274/807-47 Info@roth-baumeisterhaus.de</p>		<p>PLANVERFASSTER</p> <p>Ulrich Roth 76461 Muggensturm 76738 Schmalzgrün</p>
BAUHERR	Eheleute Marie und Monir Kabiri Sohlenstraße 66 76461 Muggensturm	
UNTERSCHRIFT BAUHERR		
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	PLATZNR. 8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB 1:100
BETRIFFT	Schnitt	BLATTGRÖSSE A3
DATUM	27.07.2023	ZEICHNET EN
		PLANNR. 5

Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.



WESTANSICHT

von der Eichelbergstraße und vom Angrenzer Eichelbergstraße 6




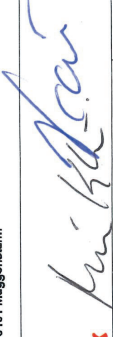
NORDANSICHT

vom Angrenzer Eichelbergstraße 10

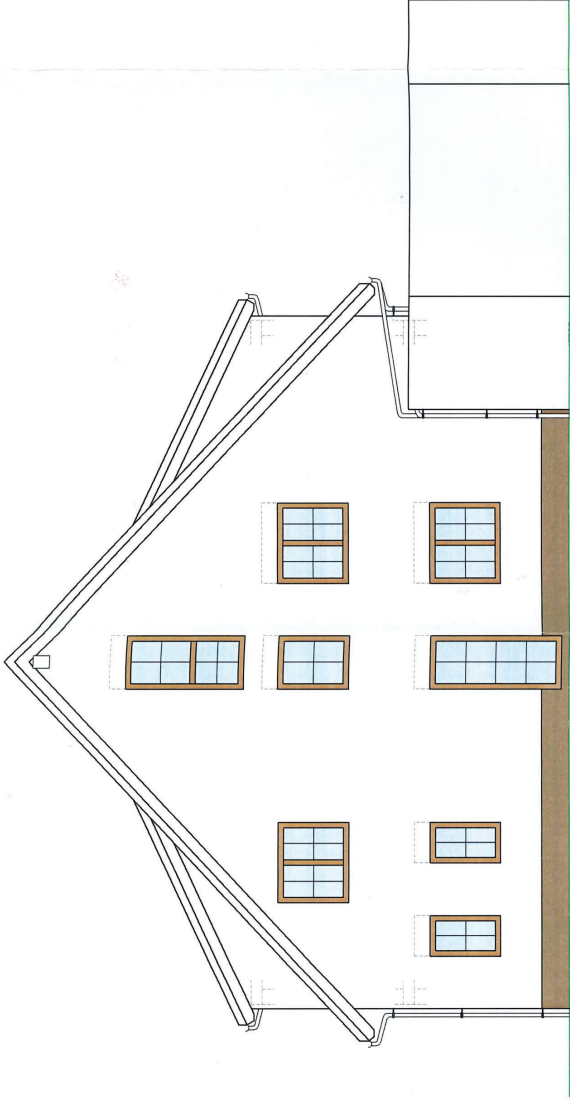
Maße sind am
Bau zu prüfen!
Alle Maße sind Rohbaumaß!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

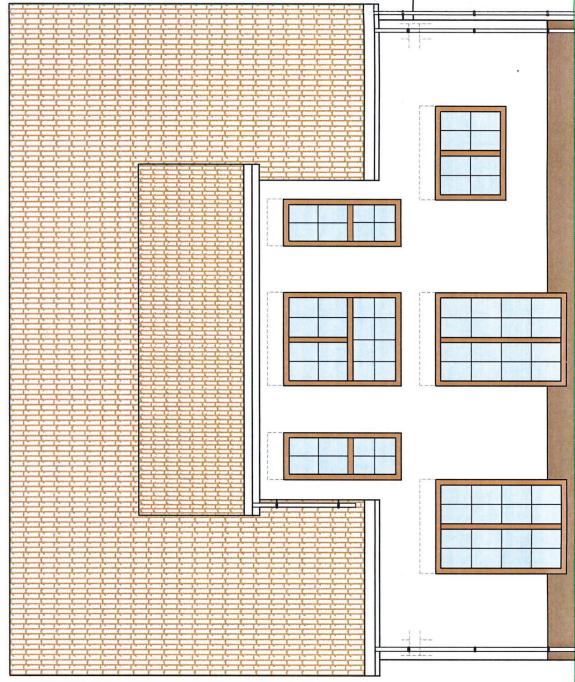
		PLANVERFASSER Roth Bau GmbH Sauerländer Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/76747 oder 8811 Fax: 07274/76747 info@roth-bauwerksteine.de		Ute Schön Dipl.-Ing. (FH) Bauleitung 76736 Semmerath	
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm	UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	PLANSTÜCK	8909	PLANSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Nord-, Westansichten	BLATTGRÖSSE	A3	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en	GEZEICHNET	en
		PLANKR.	6	PLANKR.	6

Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.



SÜDANSICHT
OST

von den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34



WESTANSICHT
Süd

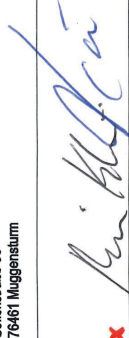
vom Angrener Sofienstraße 61

Maße sind am
Bau zu prüfen !

Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unredlichkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Roth BAUWEISTER MAUS		PLANERFASSER Roth Bau GmbH Sondersheimer Straße 6 76726 Gernsheim Tel: 07274/1007 oder 8811 Fax: 07274/10747 info@roth-baumeisterhaus.de	Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur 76726 Gernsheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 55 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichebergstraße 8, 76461 Muggensturm		
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage		
BETRIFFT	Süd-, Westansicht		
DATUM	27.07.2023		
	FLURSTÜCK	8909	
	WEGESTRASSE		
	MAßSTAB	1:100	
	BLATTGRÖßE	A3	
	GEZEICHNET	EN	
	PLANKR.	7	

Konstruktive Änderungen, die sich durch die
 weitere Ausführung sowie Änderungen, die
 sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/
 Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.