

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





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

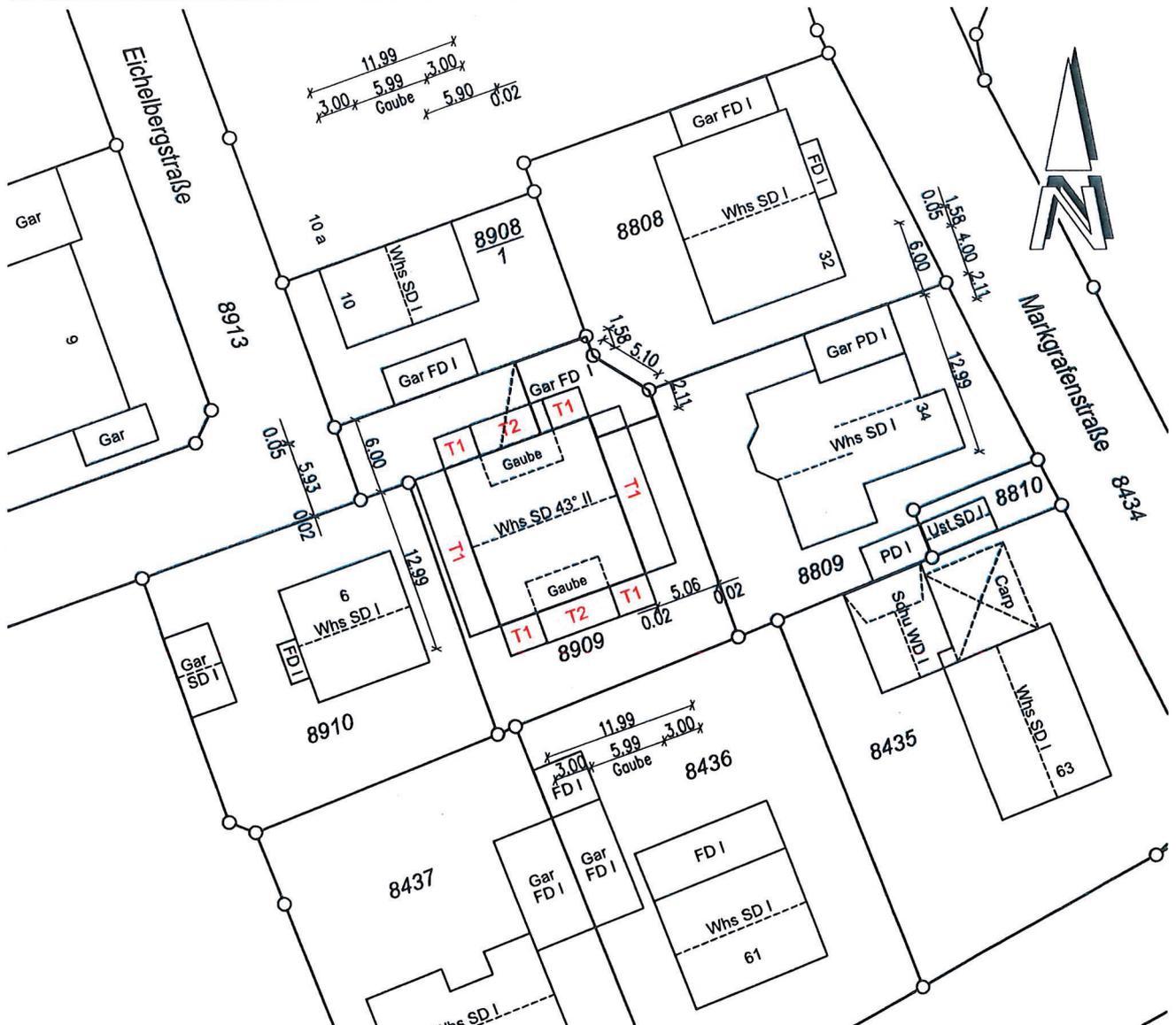
zum Baugesuch

: 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

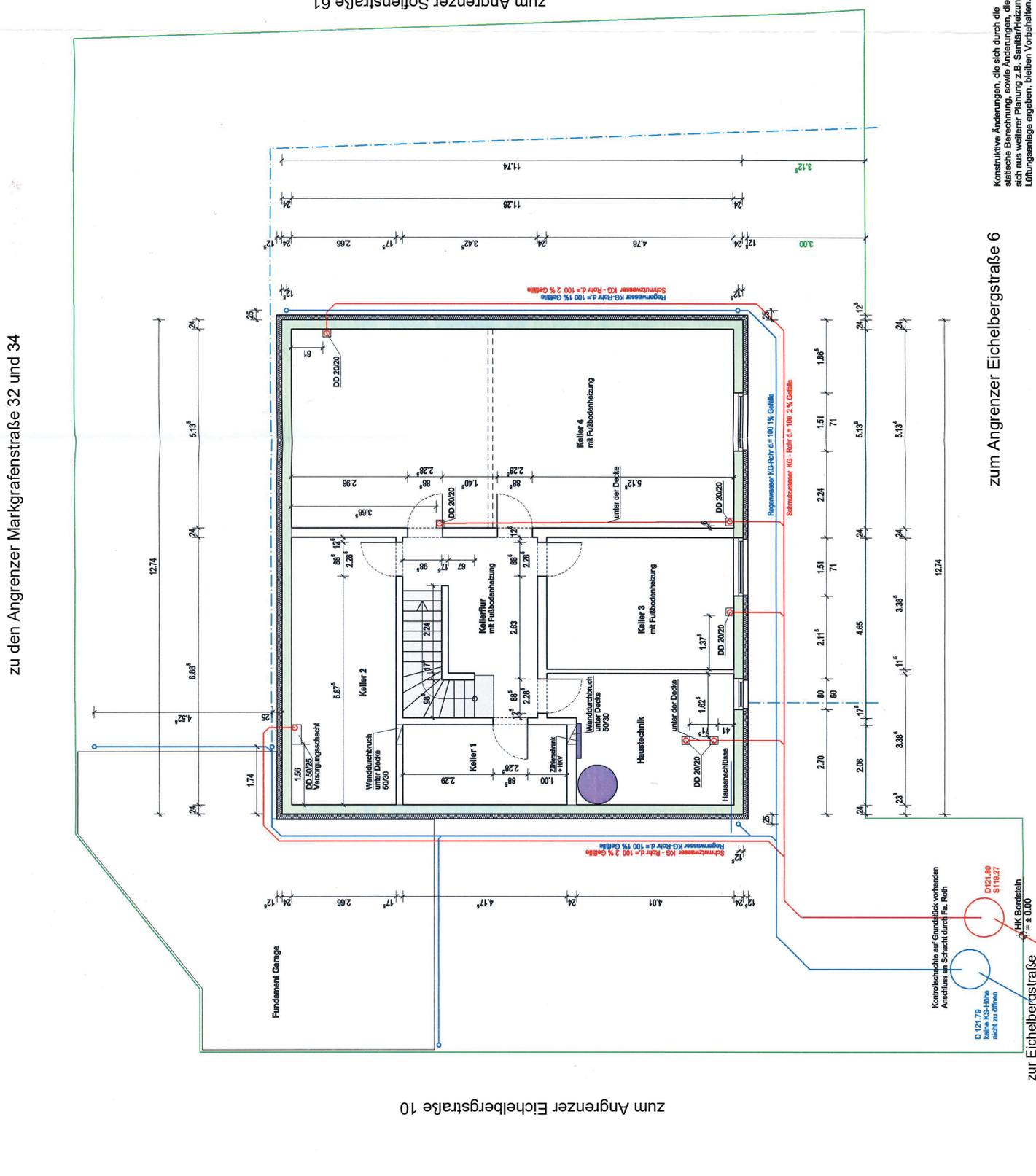
- Geschosshöhe 2,51 m i.L.roh
- Außenwände 24 cm WU-Beton
- Fugenblech Frediflex
- Perimeterdämmung 10 cm WLZ 035
- Zwischenwände KSL nach Statik
- bewehrte Bodenplatte d.= 28 cm
- n. Statik in WU-Beton
- Potentialausgleichsleiter Zink in Platte
- Edelstahlbander unter Sauberkeitsschicht
- schw. Estrich 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

<b>Roth Bau GmbH</b> Sandenhöner Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/807-0 Fax. 07274/807-47 info@roth-baumeisterhaus.de		<b>PLANVERFASSTER</b> Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) 76461 Muggensturm
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 ENT 1

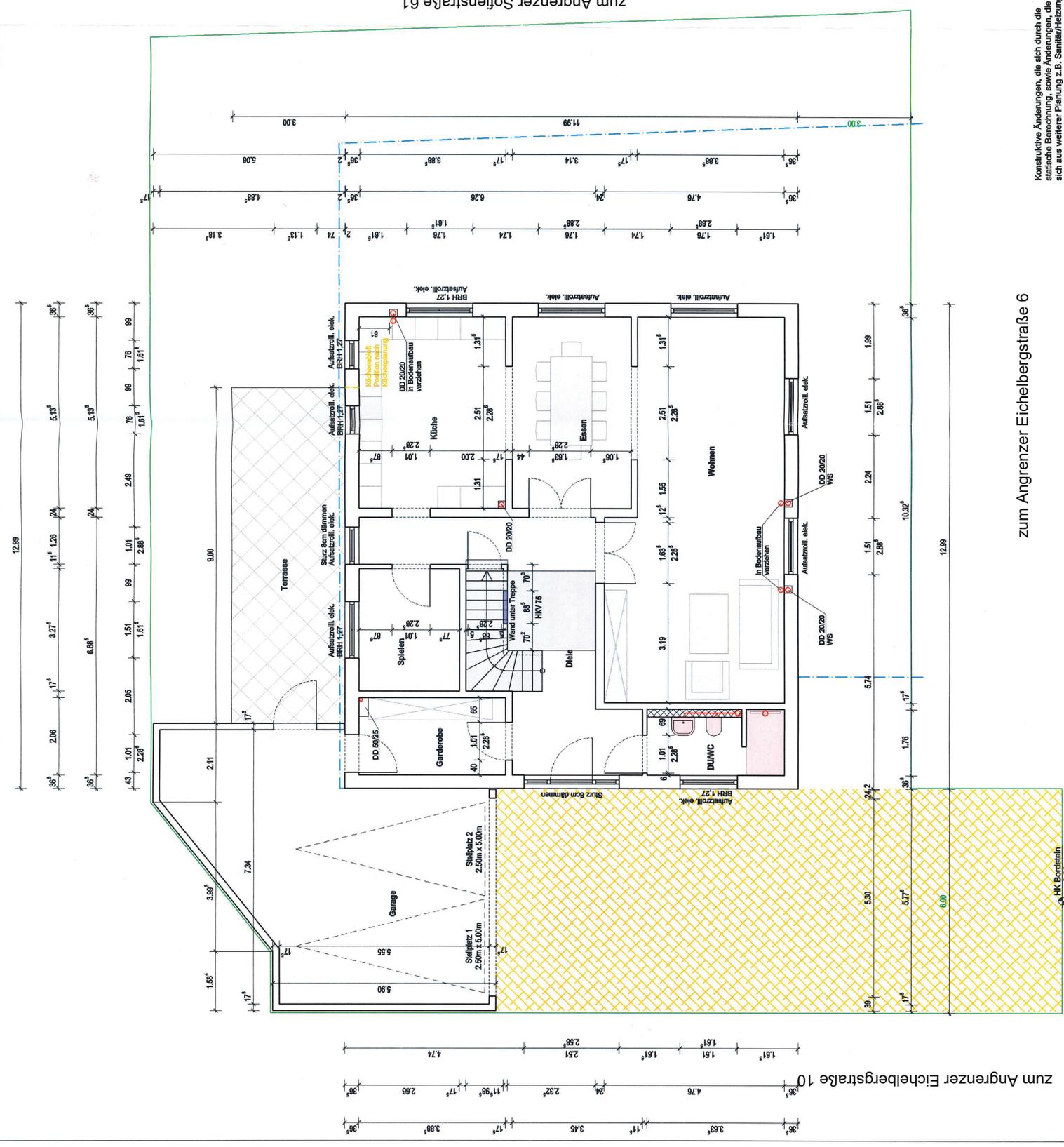


zum Angrenzer Eichelbergstraße 6

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  
 D 124,78  
 keine KS-Höhe  
 nicht zu öffnen  
 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.)
	AbJA
	Statische Elemente
	Helix-Dosen

- OK FFB + 0,15 m
- OK roh + 0,01 m
- Geschosshöhe 2,885 m i.Lichten roh
- Außenmauerwerk 36,5 cm Poroton T9
- erste 2 Schichten Mauerwerk 24 cm Poroton T14
- Aufsetzrollladenkasten Roma PURO 2.XR
- Innenmauerwerk HLZ nach Statik
- Betonterre 16 Stg. 19,28/26
- schw. Estrich mit Fußbodenheizung
- Aufbau 14 cm incl. 1 cm Belag

Maße sind am  
Bau zu prüfen!  
Alle Maße sind Rohbaumaßel

Unrichtigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

# GENEHMIGUNGSPLANUNG

**Roth**  
BAUWEISTER  
BAUS

Roth Bau GmbH  
Sandsteinweg Straße 6  
74720 Germerode  
Tel. 07141 8911  
Fax 07141 89147  
info@roth-bauweisterhaus.de

PLANNERFASER

Ulrich Roth  
Architekt (FH) Sachverständiger  
74720 Germerode  
07141 8911

BAUHER	Ehleute Mein und Monir Kabiri Sohlenstraße 66 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
UNTERSCHRIFT BAUHER		MASSSTAB	1:100
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	BLATTGRÖßE	A3
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	GEZEHNET	en
BETRIFFT	Erdgeschoss	PLAHR	2
DATUM	27.07.2023		

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





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
- Geschosshöhe: 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!

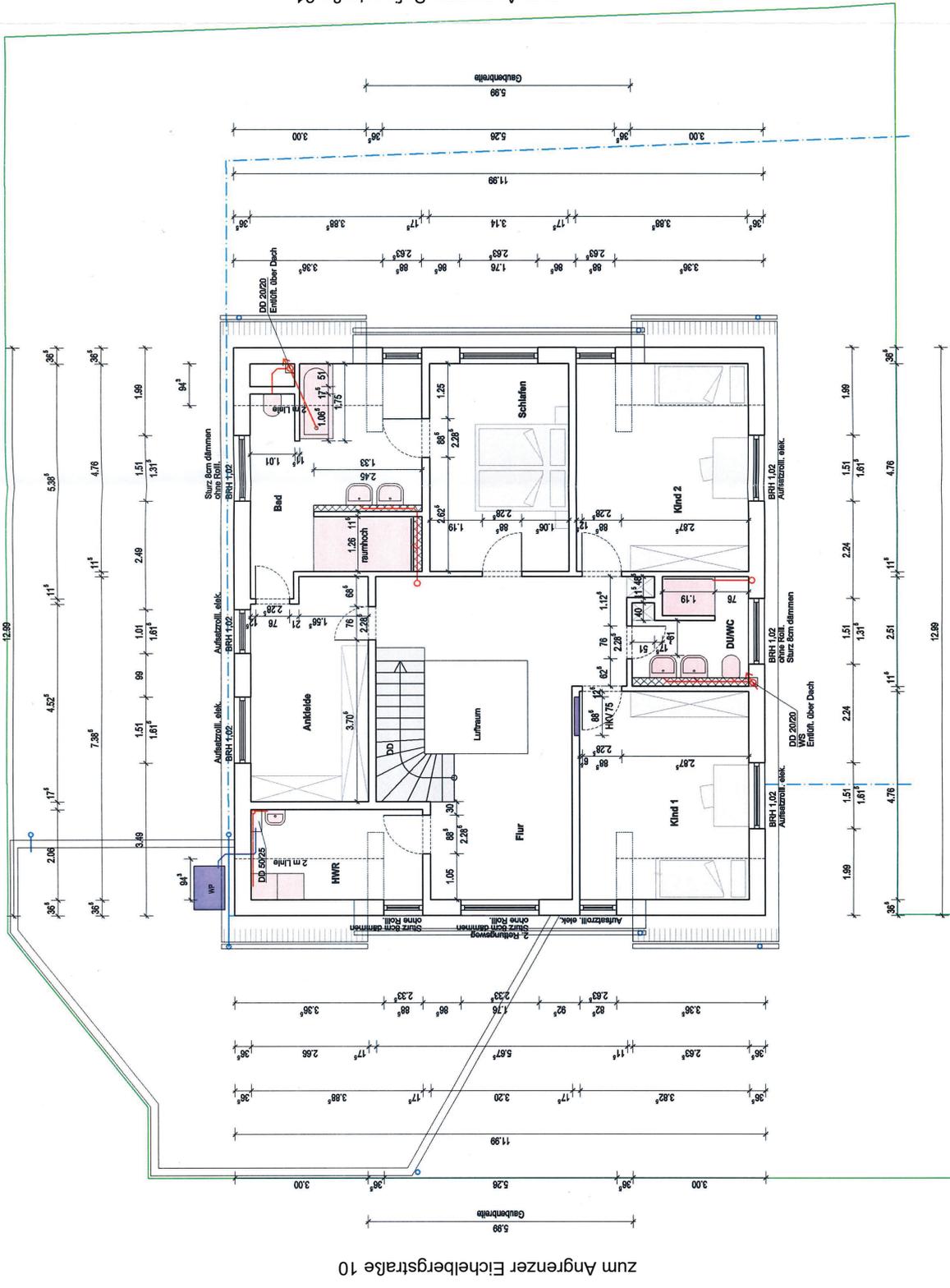
# GENEHMIGUNGSPLANUNG

**Roth Bau GmbH**  
Sonderheimer Straße 6  
57470 Lutzerath  
Tel. 02724/4807  
Fax: 02724/16747  
info@roth-baumeisterhaus.de

**BAUVERFASSER**  
Ulrich Roth  
Ulrich Roth  
76461 Muggensturm

BAUHERR	Eheleute Miana und Monir Kabiri Soliensstraße 66 76461 Muggensturm
UNTERSCHRIFT BAUHERR	
BAUORT	Eichelbergstraße 6, 76461 Muggensturm
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage
BETRIFFT	Dachgeschoss
DATUM	27.07.2023
	GEZEICHNET BT
	BLATTNO. A3
	MASSSTAB 1:100
	NUMMERN 8909
	PLANNUMMER 3

Zu den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34



Zum Angrenzer 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



**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!*

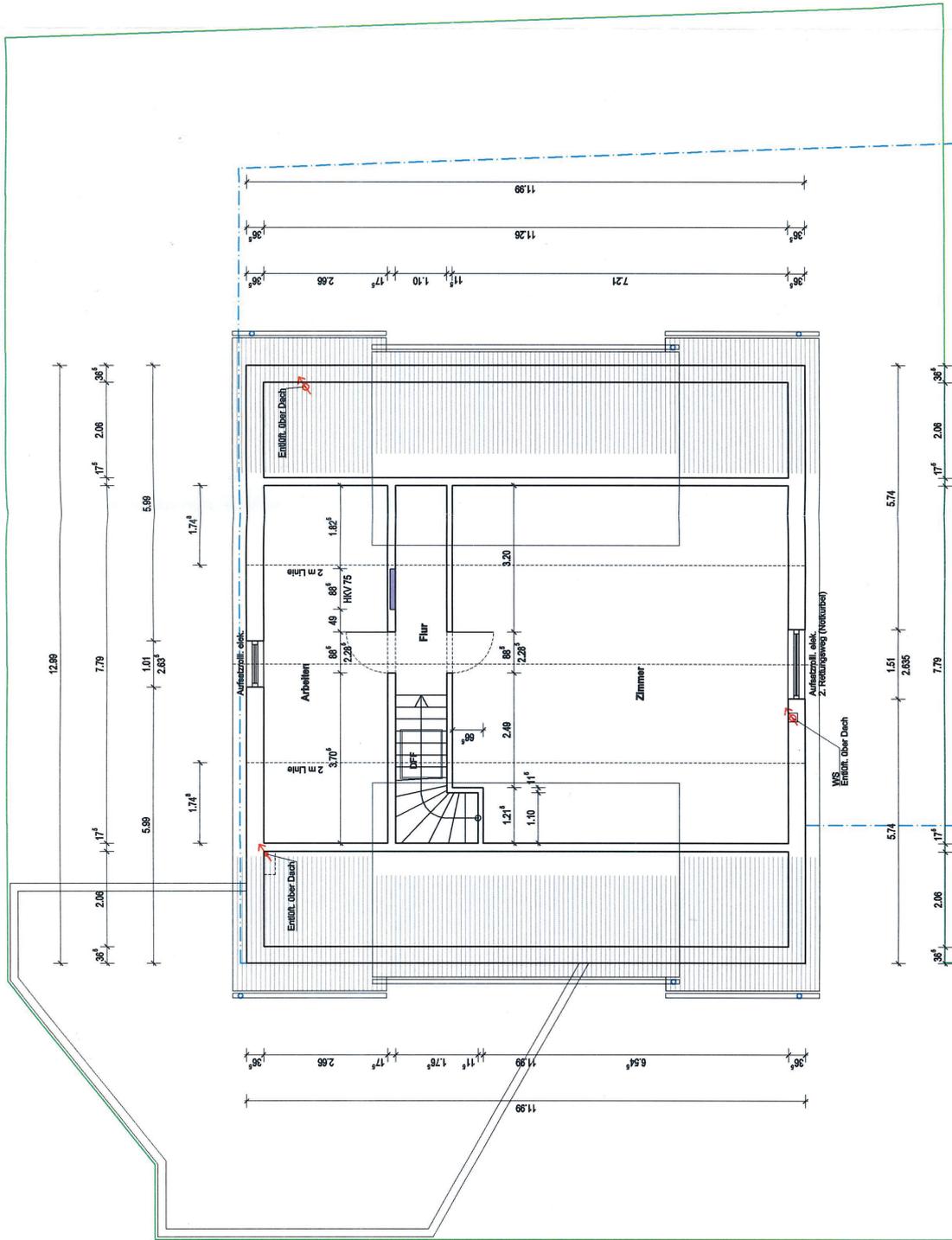
# GENEHMIGUNGSPLANUNG

**Roith Bau GmbH**  
 Sandenheimer Straße 6  
 70720 Germerheim  
 Tel: 07141/87410  
 Fax: 07141/87417  
 Info@roith-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
FLURNÜMBR.	8909
MASSSTAB	1:100
BLATTGRÖSSE	A3
GEZEICHNET	81
PLANNR.	4

Zu den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34



Zum Angrener Eichelbergstraße 10

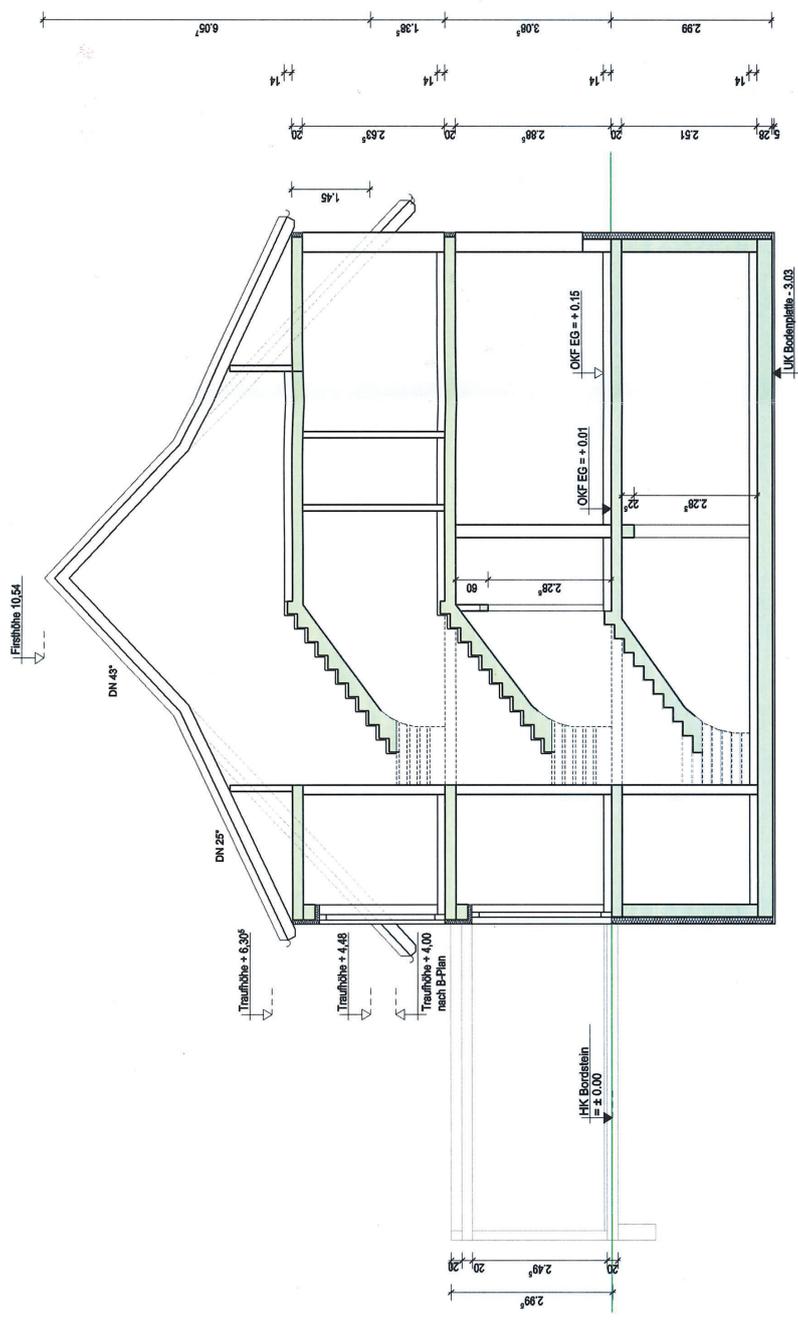
Zum Angrener Eichelbergstraße 6

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

HK Bordstein  
 ± 0.00  
 zur Eichelbergstraße

Legende

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



vom Angrenzer Eichelbergstraße 10

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

Unrichtigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

# GENEHMIGUNGSPLANUNG

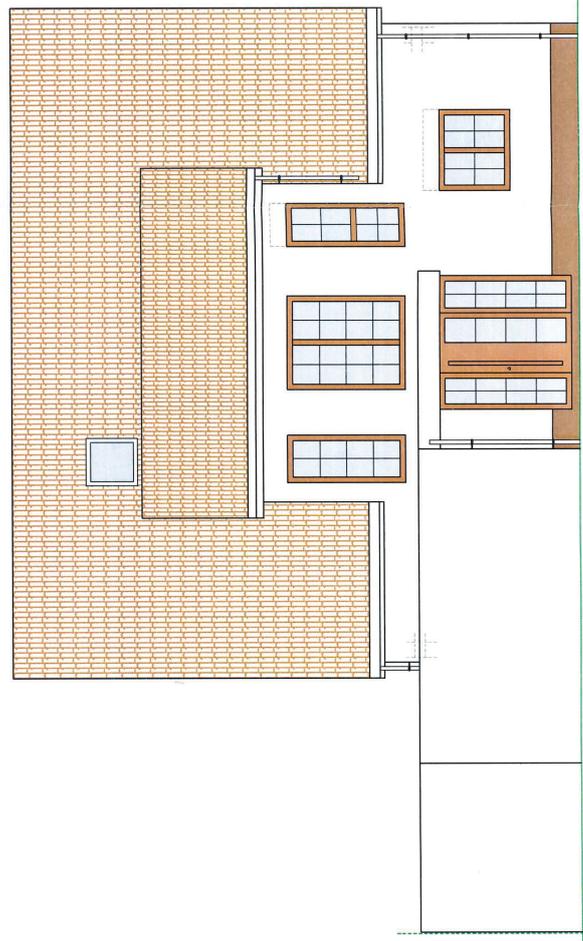
<p><b>Roth Bau GmbH</b> Sondheimer Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/807-0 Fax: 07274/807-47 Info@roth-baumeisterhaus.de</p>		<p>PLANVERFASSTER</p> <p>Ulrich Roth Ulrich Roth 76461 Muggensturm</p>
BAUHERR	Eheleute Marie und Monir Kabiri Sohlenstraße 66 76461 Muggensturm	
UNTERSCHRIFT BAUHERR		
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	Flurück 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

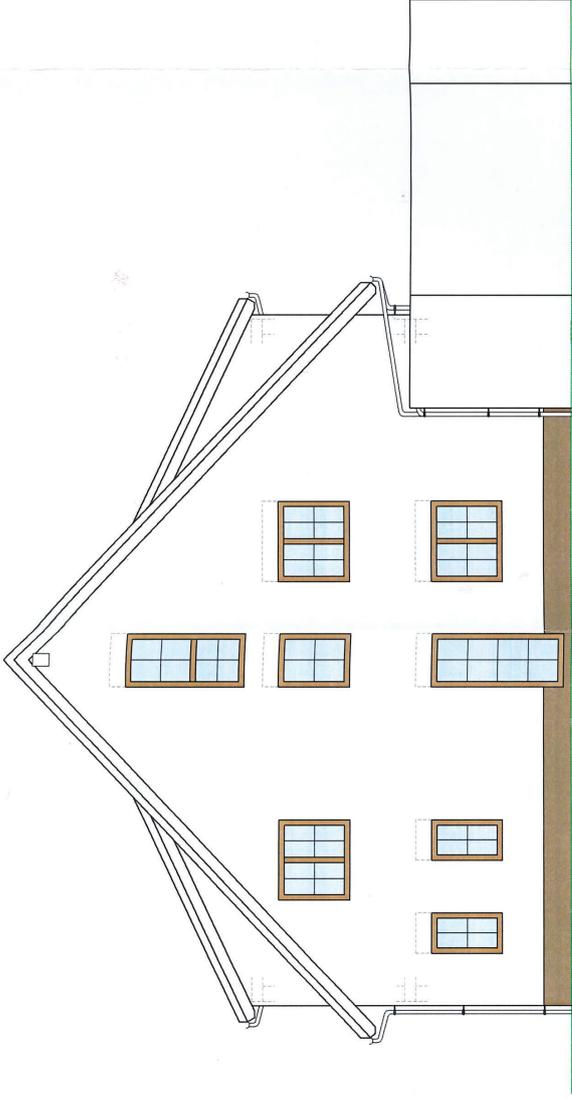
Maße sind am  
Bau zu prüfen!  
Alle Maße sind Rohbaumaß!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		<b>PLANVERFASSER</b> Roth Bau GmbH Sauerheimer Straße 6 76461 Muggensturm Tel. 07274/76747 oder 8811 Fax: 07274/76747 info@roth-bauwerksteinehaus.de		Ute Schön Dipl.-Ing. (FH) Bauleitung 76726 Semmerath	
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm	UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	PLANSTÜCK	8909	PLANSTAB	1:100
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	BLATTGRÖßE	A3	PLANNR.	6
BETRIFFT	Nord-, Westansichten	GEZEICHNET	en	DATUM	27.07.2023

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 Markgrafstraße 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

<b>Roth</b> BAUWEISTER MAUS		<b>PLANERFASSER</b> Roth Bau GmbH Sondernheimer Straße 6 76726 Gernsheim Tel: 07274/1007 oder 8811 Fax: 07274/10747 info@roth-baumaus.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.