

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

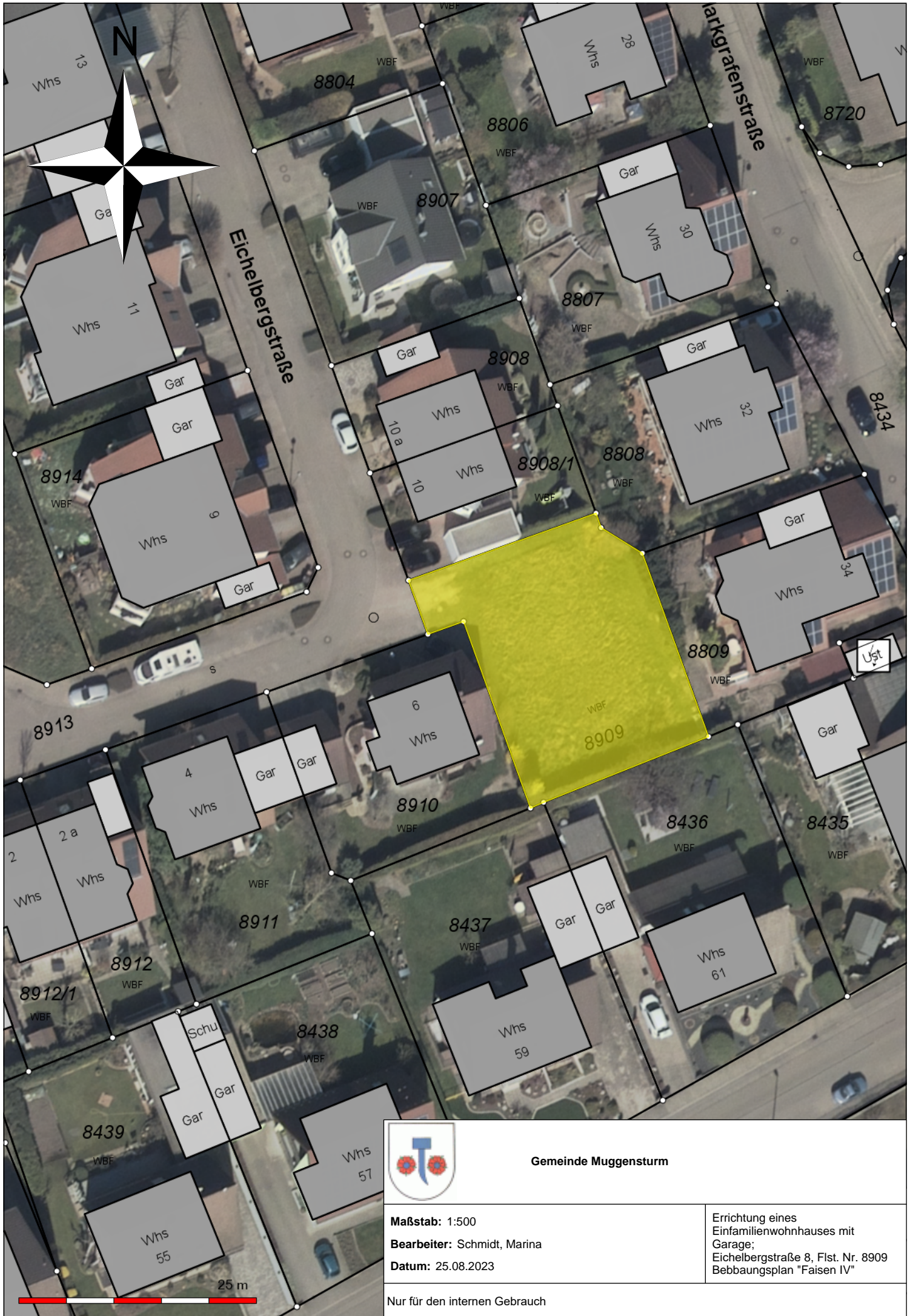
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit 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



N



Eichelbergstraße

Markgrafenstraße



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 25.08.2023

Errichtung eines
Einfamilienwohnhauses mit
Garage;
Eichelbergstraße 8, Flst. Nr. 8909
Bebauungsplan "Faisen IV"

Nur für den internen Gebrauch

25 m





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

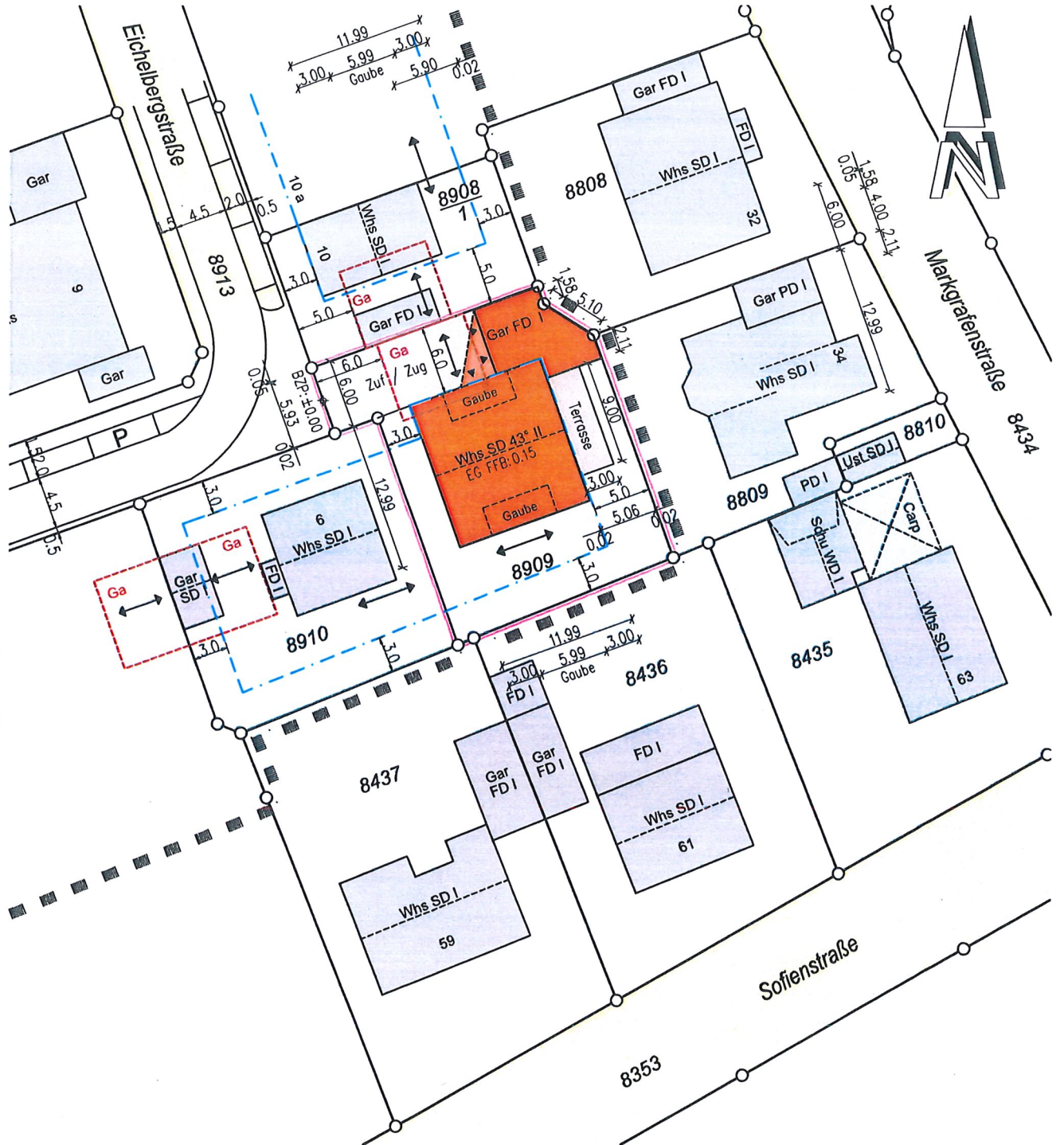
über Flurstück : 8909

der Gemeinde : Muggensturm

der Gemarkung : Muggensturm

zum Baugesuch

: Maria und Monir Kabiri, Sofienstraße 56, 76461 Muggensturm



1	WA	II	2
3	0,4	0,6	4
5	-	0	6
7	SD	38°-45°	8
9	-	ED	10

1. Art der baul. Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Baumassenzahl
6. Bauweise
7. Dachform
8. Dachneigung.
9. Zul. Wohneinheiten
- 10.



Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.
Ortsvergleich hat stattgefunden (keine Grenzfeststellung)
Geplantes Bauvorhaben ist nicht eingetragen.

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

Handwritten signatures and initials: 'L.A.' and a signature.

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

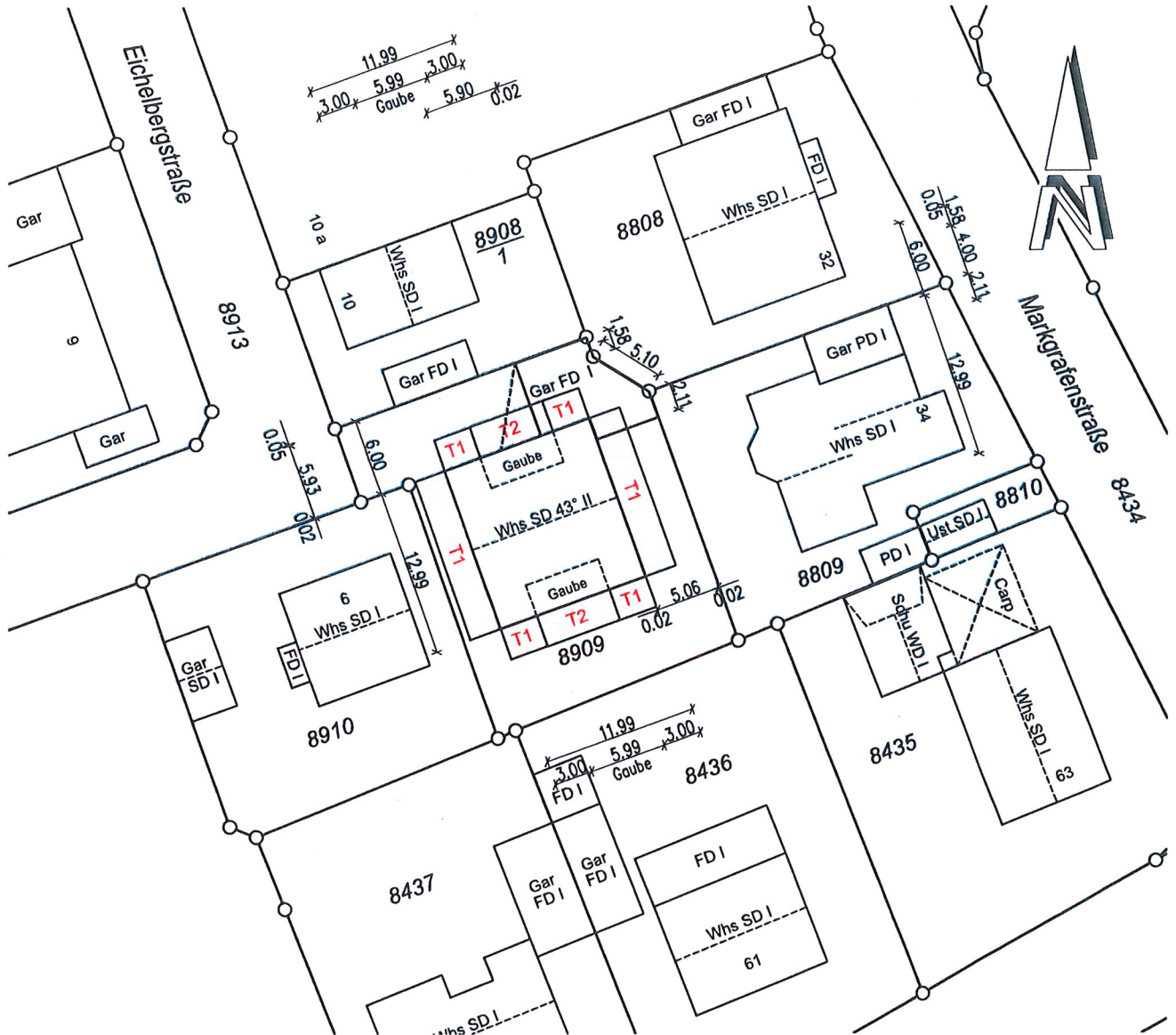
zum Baugesuch

: 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

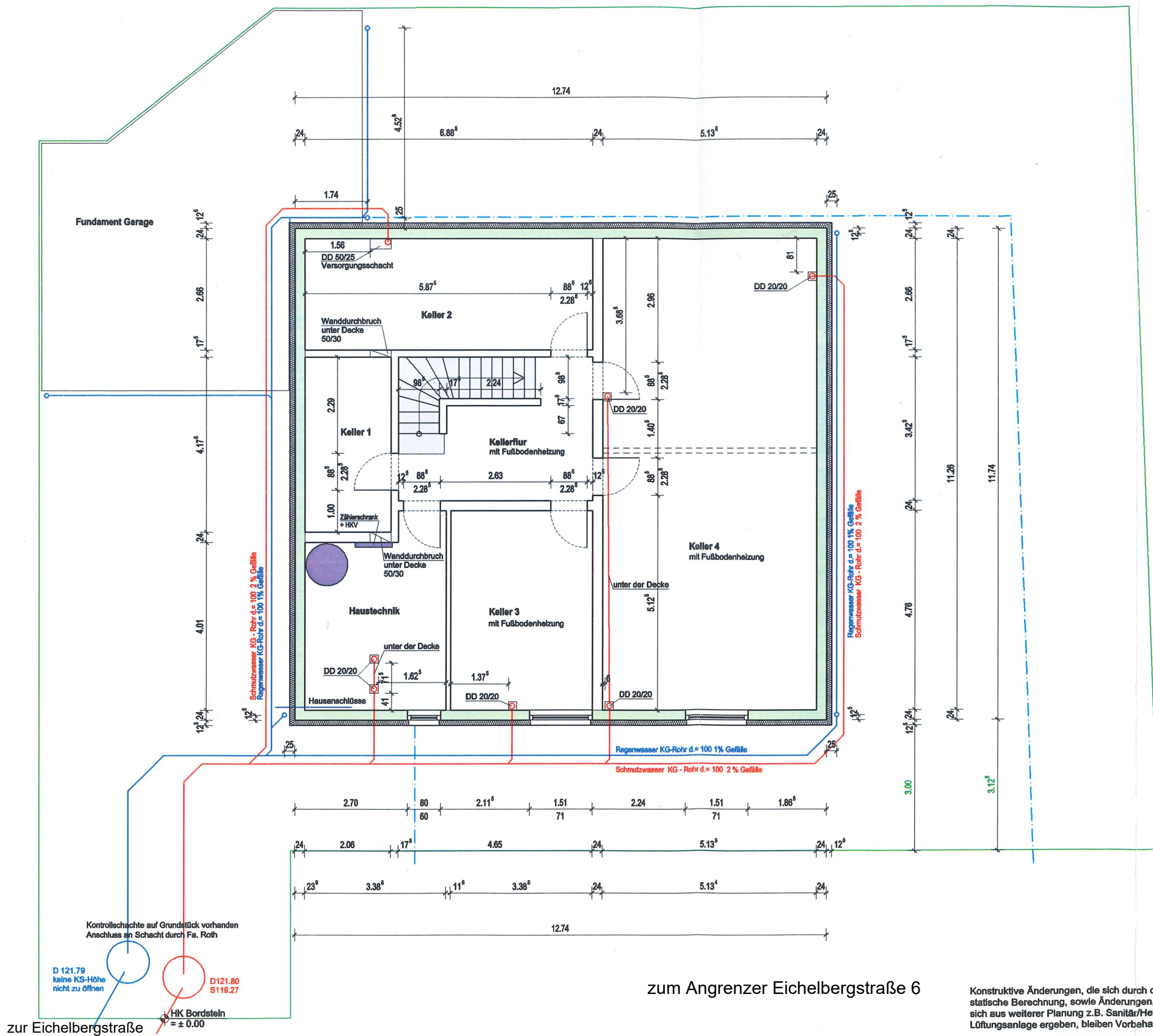
CAD-Sachb.: BK

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

L.A.
[Signature]

zu den Angrenzer Markgrafenstraße 32 und 34

zum Angrenzer Eichelbergstraße 10



Legende

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

- Geschosshöhe 2,51 m i.L.roh
- Außenwände 24 cm WU-Beton
- Fugenblech Fradiflex
- Perimeterdämmung 10 cm WLZ 035
- Zwischenwände KSL nach Statik
- bewehrte Bodenplatte d.= 28 cm n. Statik in WU-Beton
- Potentialausgleichsanker Zink in Platte
- Edelstahlbanderler 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 bauphysikalischer Seite)
- Doppelmuffen 80 cm unter KG-Decke (Achismaß)

Maße sind am Bau zu prüfen!

Alle Maße sind Rohbaumaße!

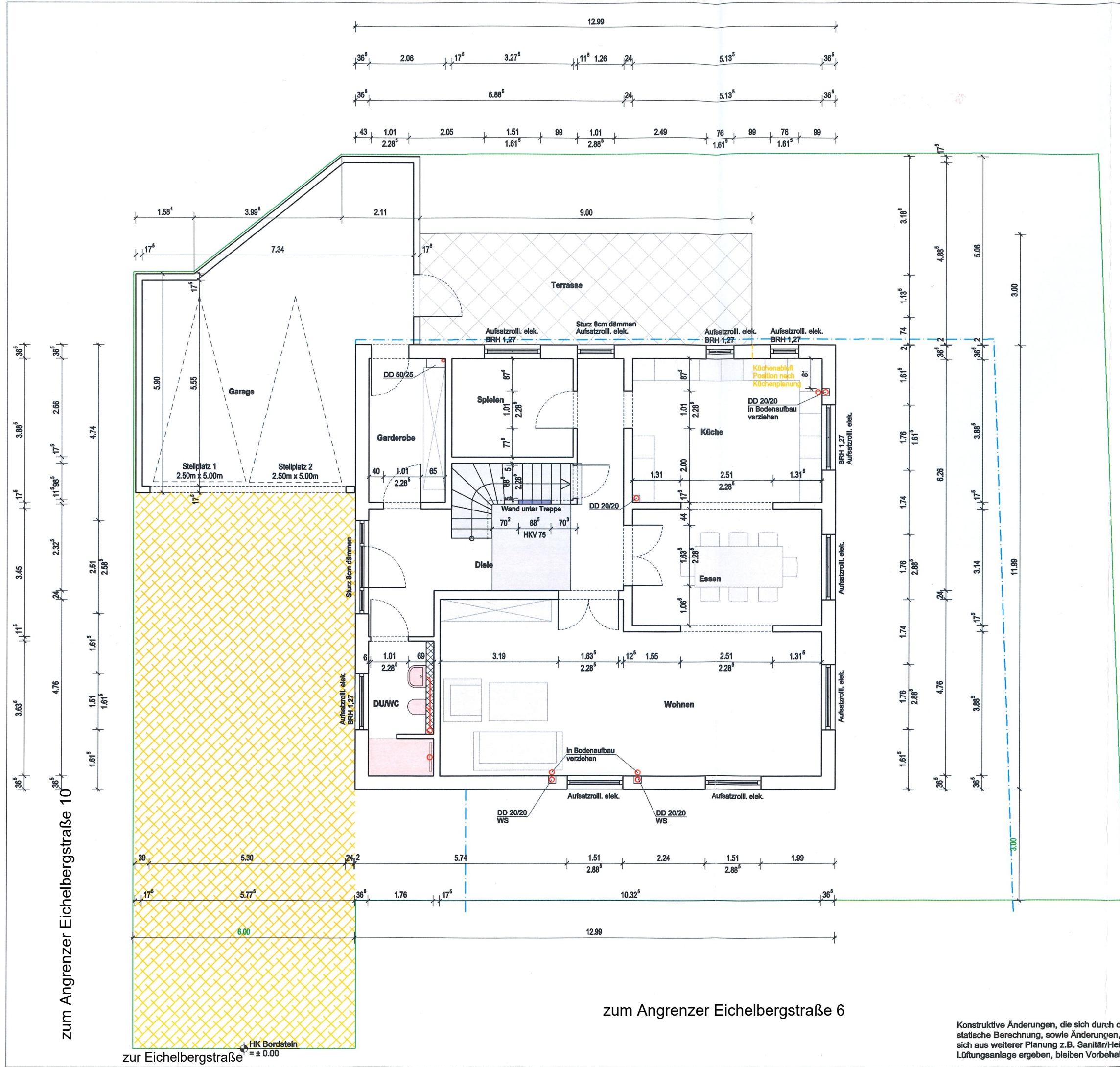
Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondernheimer Straße 6 76726 Germersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Baubetrieb 76726 Germersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Kellergeschoss	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en
		PLAN-NR.	1

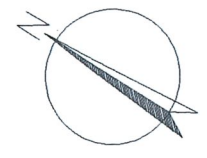
zum Angrenzer Eichelbergstraße 6

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



Legende

- Stahlbeton | WU-Befon
- Mauerwerk gem. Statik
- KSV - Mauerwerk gem. Statik
- Leichtbauwand | Trockenbau
- Aussparungen
- Dämmung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Haustechnik (HKV, WP, etc.)
- Abluft
- Statische Elemente
- Halox-Dosen



zum Angrener Sofienstraße 61

- 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
- Aufsatzrollladenkasten Roma PURO 2.XR
- Innenmauerwerk HLZ nach Statik
- Betontreppe 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 Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondemheimer Straße 6 76726 Gernersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Bauberater 76726 Gernersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm		FLURSTÜCK 8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage		MASSSTAB 1:100
BETRIFFT	Erdgeschoss		BLATTGRÖSSE A3
DATUM	27.07.2023		GEZEICHNET en
			PLAN-NR. 2

zum Angrener Eichelbergstraße 6

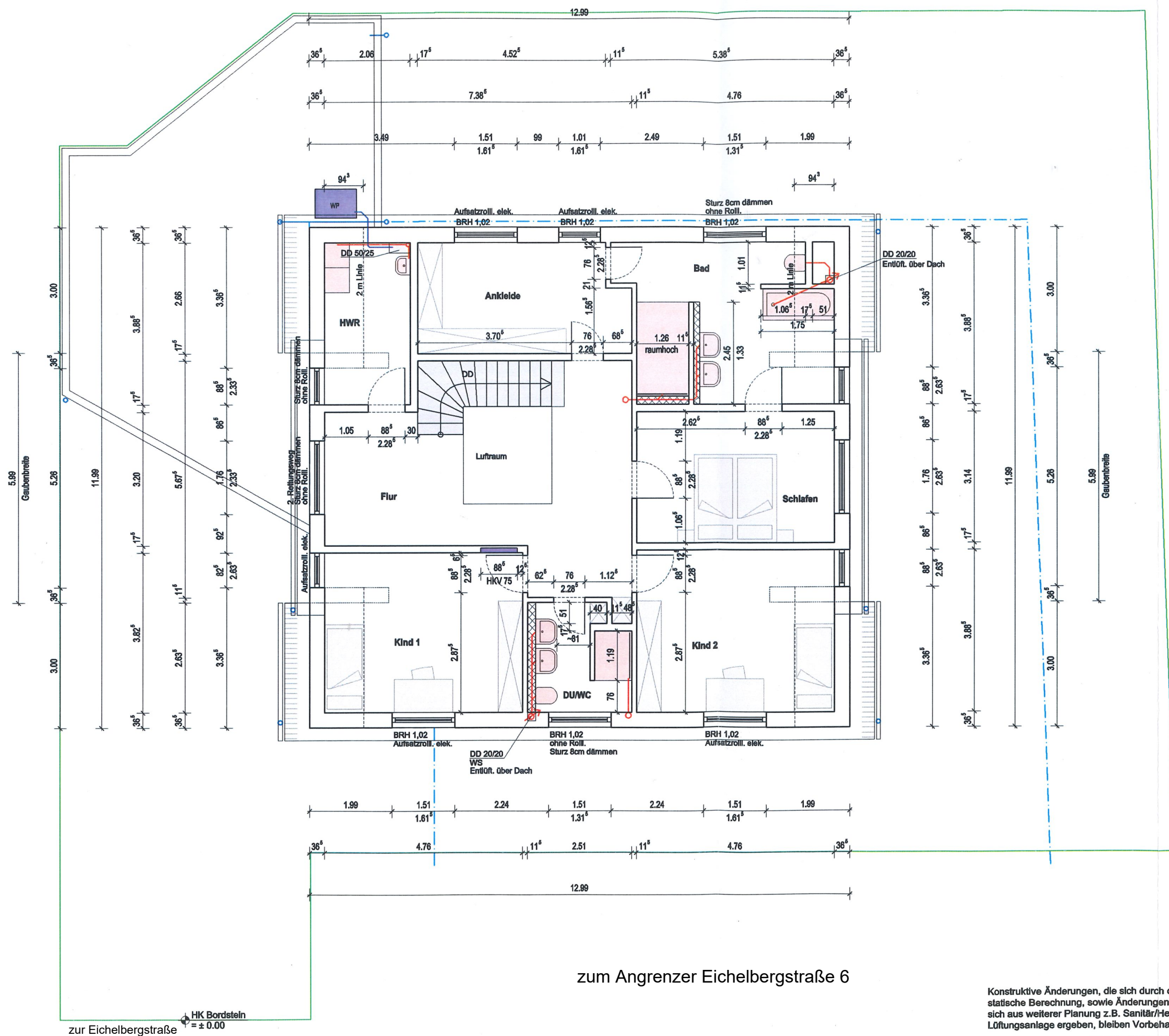
Konstruktive Änderungen, die sich durch die statische Berechnung, sowie Änderungen, die sich aus weiterer Planung z.B. Sanitär/Heizung/Lüftungsanlage ergeben, bleiben vorbehalten.

zum Angrener Eichelbergstraße 10

zur Eichelbergstraße
HK Bordstein
= ± 0.00

zu den Angrenzern Markgrfenstraße 32 und 34

zum Angrener Eichelbergstraße 10

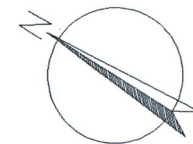


zum Angrener Eichelbergstraße 6

zur Eichelbergstraße
HK Bordstein
± ± 0.00

Legende

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



zum Angrener Sofienstraße 61

- Satteldach Dachneigung 43°
- Schleppegaube 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 Stg. 18,9/26

Maße sind am Bau zu prüfen!

Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

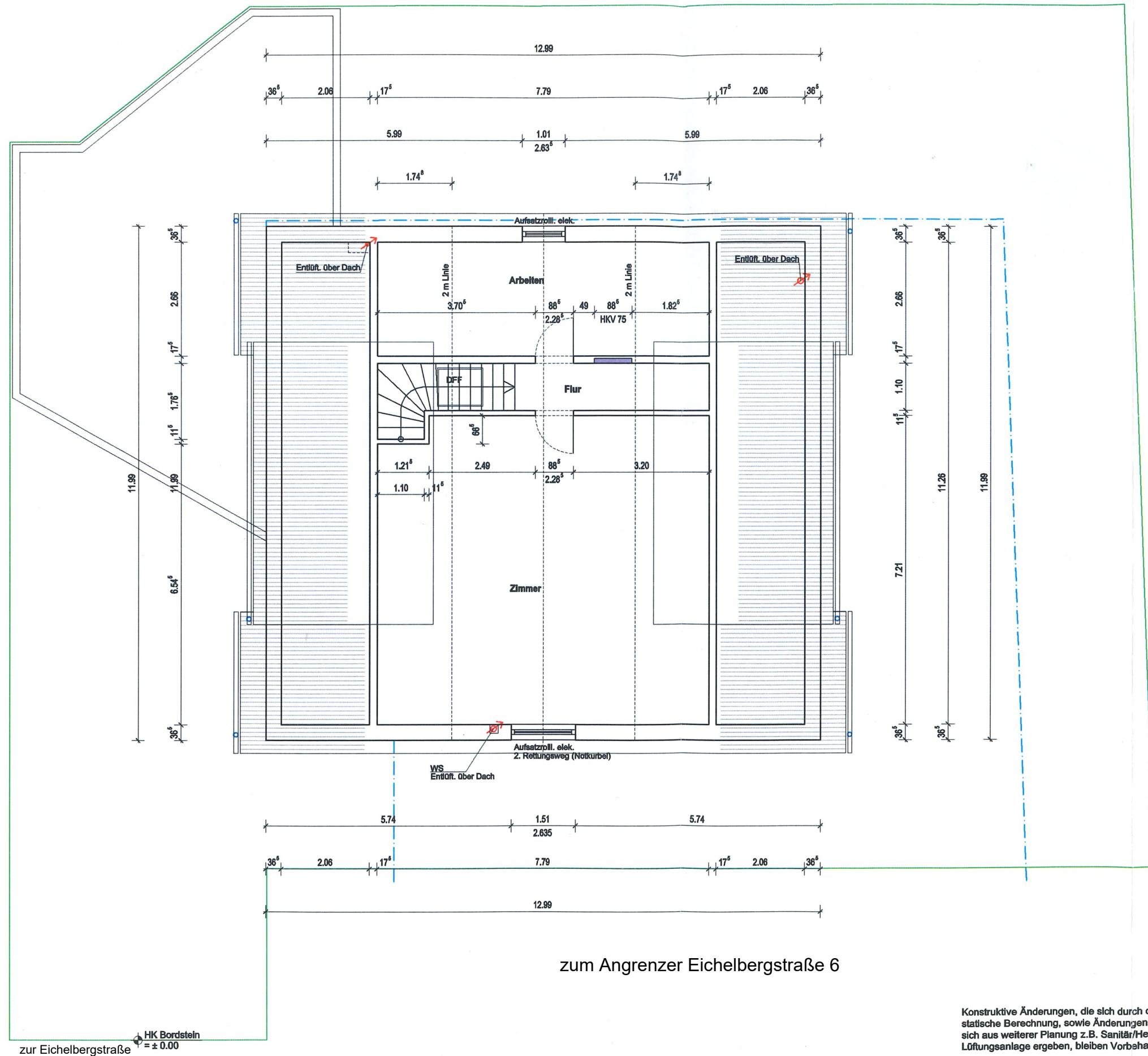
GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondernelmer Straße 6 76726 Gernersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Baubetrieb 76726 Gernersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Dachgeschoss	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en
		PLAN-NR.	3

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

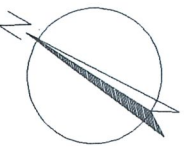
zum Angrenzer Eichelbergstraße 10

zu den Angrenzer Markgrafenstraße 32 und 34



Legende

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



- Satteldach Dachneigung 43°
- Schleppegaube 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 !

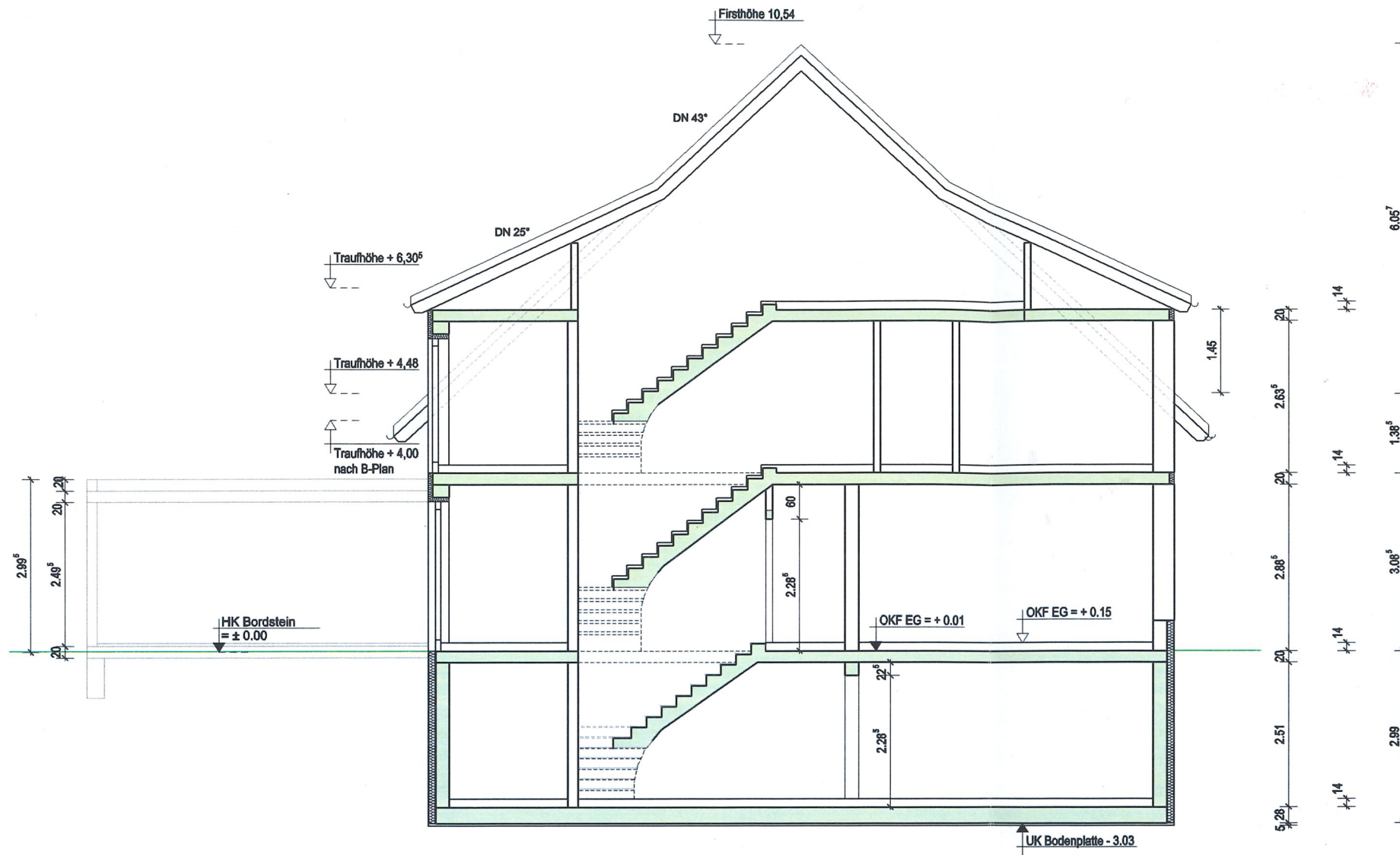
Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondernhelmer Straße 6 76726 Gernshelm Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Baumeister 76726 Gernshelm
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Speicher	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en
		PLAN-NR.	4

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



vom Angrenzer Eichelbergstraße 10

Legende

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

Maße sind am Bau zu prüfen !

Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondernheimer Straße 6 76726 Gemersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Baubetrieb 76726 Gemersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Schnitt	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en
		PLAN-NR.	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



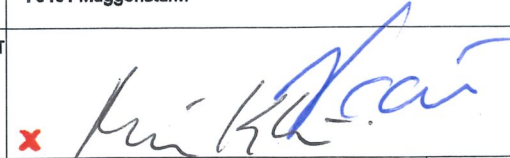
vom Angrenzer Eichelbergstraße 10

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

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

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

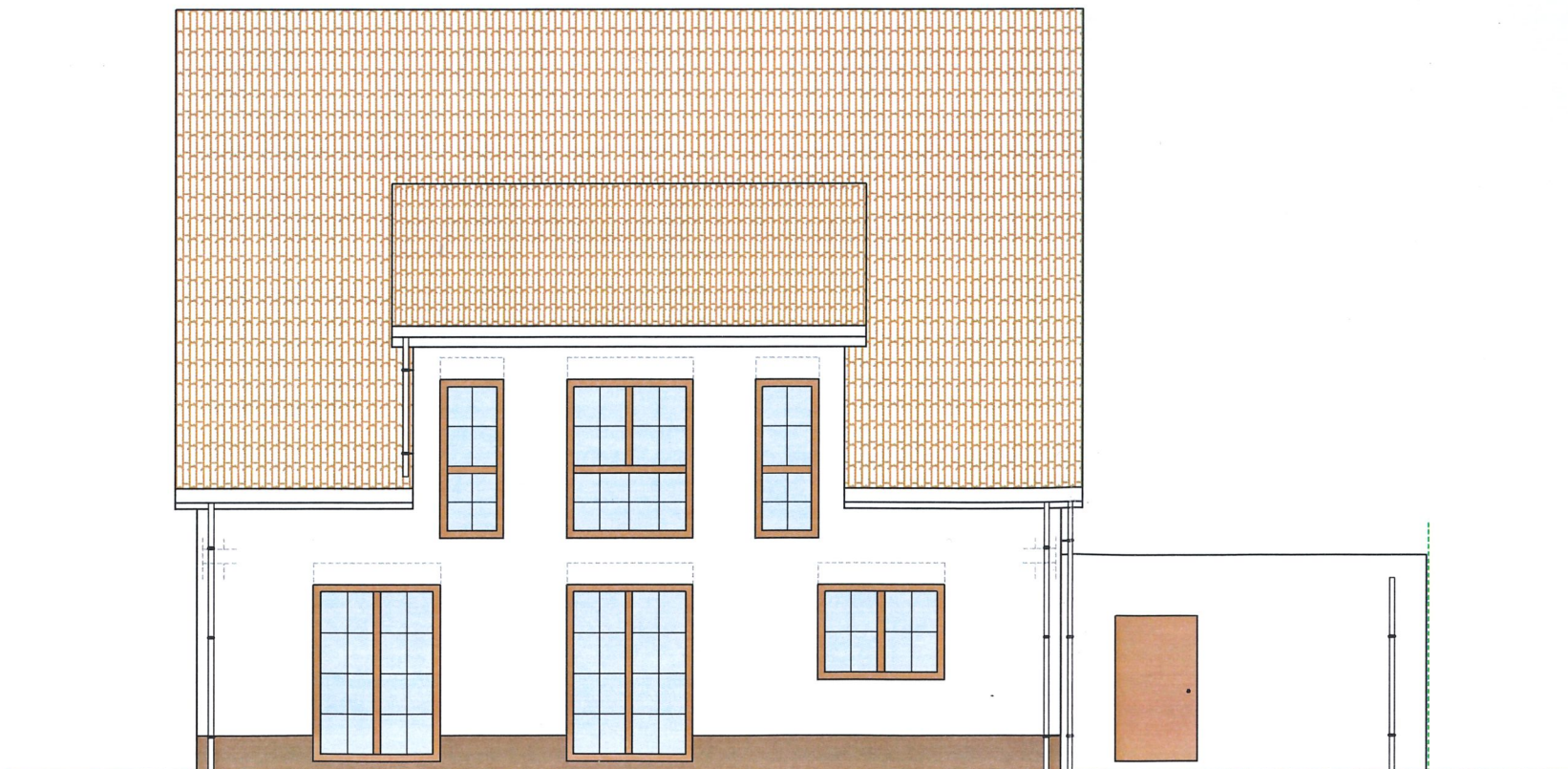
GENEHMIGUNGSPLANUNG

 Roth Bau GmbH Sondernheimer Straße 6 76726 Germersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 Info@roth-baumeisterhaus.de		PLANVERFASSER  Ulrich Röth Dipl.-Ing. (FH) Baubetrieb 76726 Germersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm	
UNTERSCHRIFT BAUHERR		
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK 8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB 1:100
BETRIFFT	Nord-, Westansichten	BLATTGRÖSSE A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET en PLAN-NR. 6



SÜDANSICHT
OST

von den Angrenzern Markgrafenstraße 32 und 34



WESTANSICHT
Süd

vom Angrenzer Sofienstraße 61

Maße sind am
Bau zu prüfen !

Alle Maße sind Rohbaumaße!

Unstimmigkeiten sind der Bauleitung unverzüglich anzuzeigen!

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		Roth Bau GmbH Sondernelmer Straße 6 76726 Gemersheim Tel: 07274/1007 oder 8911 Fax: 07274/76747 info@roth-baumeisterhaus.de	PLANVERFASSER Ulrich Roth Dipl.-Ing. (FH) Baubetrieb 76726 Gemersheim
BAUHERR	Eheleute Maria und Monir Kabiri Sofienstraße 56 76461 Muggensturm		
UNTERSCHRIFT BAUHERR			
BAUORT	Eichelbergstraße 8, 76461 Muggensturm	FLURSTÜCK	8909
PROJEKT	Einfamilienwohnhaus mit Garage	MASSSTAB	1:100
BETRIFFT	Süd-, Westansicht	BLATTGRÖSSE	A3
DATUM	27.07.2023	GEZEICHNET	en
		PLAN-NR.	7

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

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		27/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		18.09.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser:							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Bau einer Einfriedigung; Schwarzwaldstraße 12, Flst. Nr. 8669

Der nachträgliche Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan zum Bau einer Einfriedigung ist bei der Gemeinde Muggensturm am 27.07.2023 eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Die Errichtung einer Einfriedigung ist grundsätzlich gemäß Ziffer 7 Buchstabe a des Anhangs zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) verfahrensfrei. Allerdings müssen auch die Verfahrensfreie Bauvorhaben den öffentlichen rechtlichen Vorschriften gemäß § 50 Abs. 5 LBO entsprechen. Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Faisen III“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Planung

Es wurde an der Ostseite des Baugrundstücks auf einer Länge von ca. 15,00 m eine Einfriedigung aus Holzlattenelementen und Aluminiumprofilen mit dazwischenliegenden Mauerelementen mit einer Höhe von ca. 2,00 m errichtet. Im Kurvenbereich und an der Nordseite des Baugrundstücks befindet sich aktuell eine ca. 2,00 m hohe Heckenbepflanzung. Es ist vorgesehen diese zu entfernen.

Es ist geplant in diesem Bereich ein Sockel mit 0,10 m - 0,20 m und darauf ein Sichtschutz mit Paneelen zu errichten. Insgesamt soll die Einfriedigung mit einer Höhe von 1,00 m im Kurvenbereich und entlang der Nordseite des Grundstücks errichtet werden. Der Zufahrtsbereich zur Doppelgarage soll dabei frei von der Einfriedigung bleiben.

Befreiung von den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen III“

In § 9 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen III“ von 1977 wurde folgendes geregelt:

- Die Abgrenzung der privaten Gartenfläche mit Kantensteinen gegen die öffentliche Verkehrsfläche wird einheitlich festgesetzt. Ausnahmsweise kann als Abgrenzung eine Einfriedigung eine Mauer mit max. einer Höhe von 0,30 m ab Hinterkante Gehweg aus Sichtbeton, Natursteinen, Waschbeton, oder Betonverblendsteinen mit Heckenhinterpflanzung gewählt werden.
- Im Weiteren sind Einfriedigungen in Form von Heckenhinterpflanzungen mit dahinterliegendem Drahtgeflecht mit grünem Plastiküberzug zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf im Bereich der Straße und des Vorgartens 0,80 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten und zu sonstigen Einfriedigungen darf die Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss eine einheitliche Art der Einfriedigung gewählt werden.

Von diesen Regelungen weichen die vorliegende Planung und die bereits errichtete Einfriedigung in der Höhe und vom Material ab. Des Weiteren fehlt die Heckenhinterpflanzung. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat den Bauherrn auf aufgefordert einen nachträglichen Antrag auf Befreiung eingereicht.

Der Verwaltung ist im Bebauungsplangebiet „Faisen III“ kein genehmigter, vergleichbarer Fall vor,

bekannt in dem eine Befreiung für eine Einfriedigung erteilt wurde. Eine Erteilung einer Befreiung würde ein Präzedenzfall schaffen.

Ein Antrag für die Errichtung einer Einfriedigung mit einer Höhe von 2,30 m zum Angrenzer statt der höchstens zulässigen 1,50 m wurde von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Eine Einfriedigung mit einer Höhe von 2,10 m – 2,30 m zum Angrenzer hin wurde von der Baurechtsbehörde den Teilrückbau bis zu einer Höhe von 1,50 m gefordert.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die nachträgliche Befreiung für den Bau der Einfriedigung aus städtebaulicher Sicht nicht erteilt werden sollte, da diese städtebaulich nicht vertretbar ist und eine Genehmigung Präzedenzwirkung im ganzen Bereich des Bebauungsplangebiet „Faisen III“ mit sich bringen würde.

Darüber hinaus ist die Sicht im Kreuzungsbereich für den Verkehr durch die lebende Einfriedigung über 0,80 m eingeschränkt. Das Ordnungsamt wird den Eigentümer unabhängig vom Befreiungsantrag auffordern, dass die ca. 2,00 m hohe Hecke auf das zulässige Maß von 0,80 m in den gesetzlich geregelten Schnittzeiten zurückgeschnitten werden muss.

Grenzabstände/ Abstandsflächen/Baulasten

Die Prüfung der Grenzabstände, 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 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, die nachträgliche Befreiung für den Bau der Einfriedigung aus städtebaulicher Sicht nicht zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Übersichtplan
- 02 Fotos
- 03 Pläne



Gemeinde Muggensturm

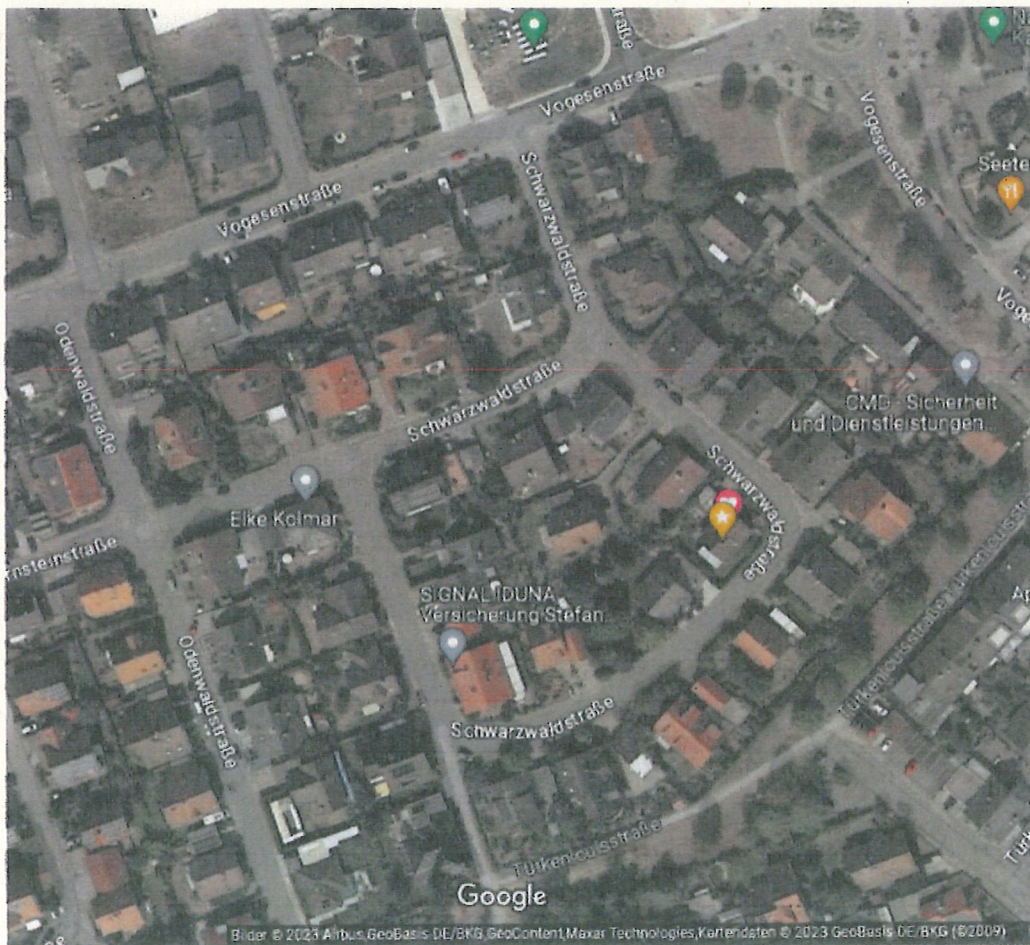
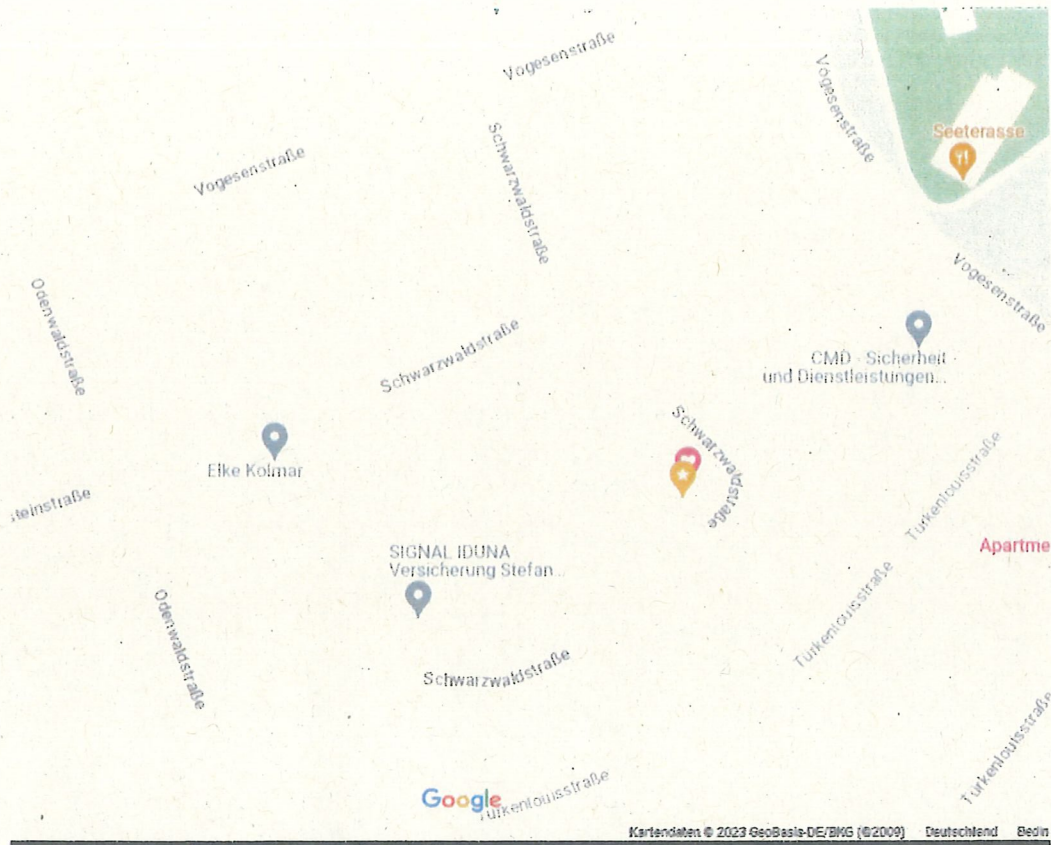
Maßstab: 1:750

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 24.08.2023

Bau einer Einfriedigung;
Schwarzwaldstraße 12, Flst. Nr.
8669
Bebauungsplan Faisen III

Nur für den internen Gebrauch

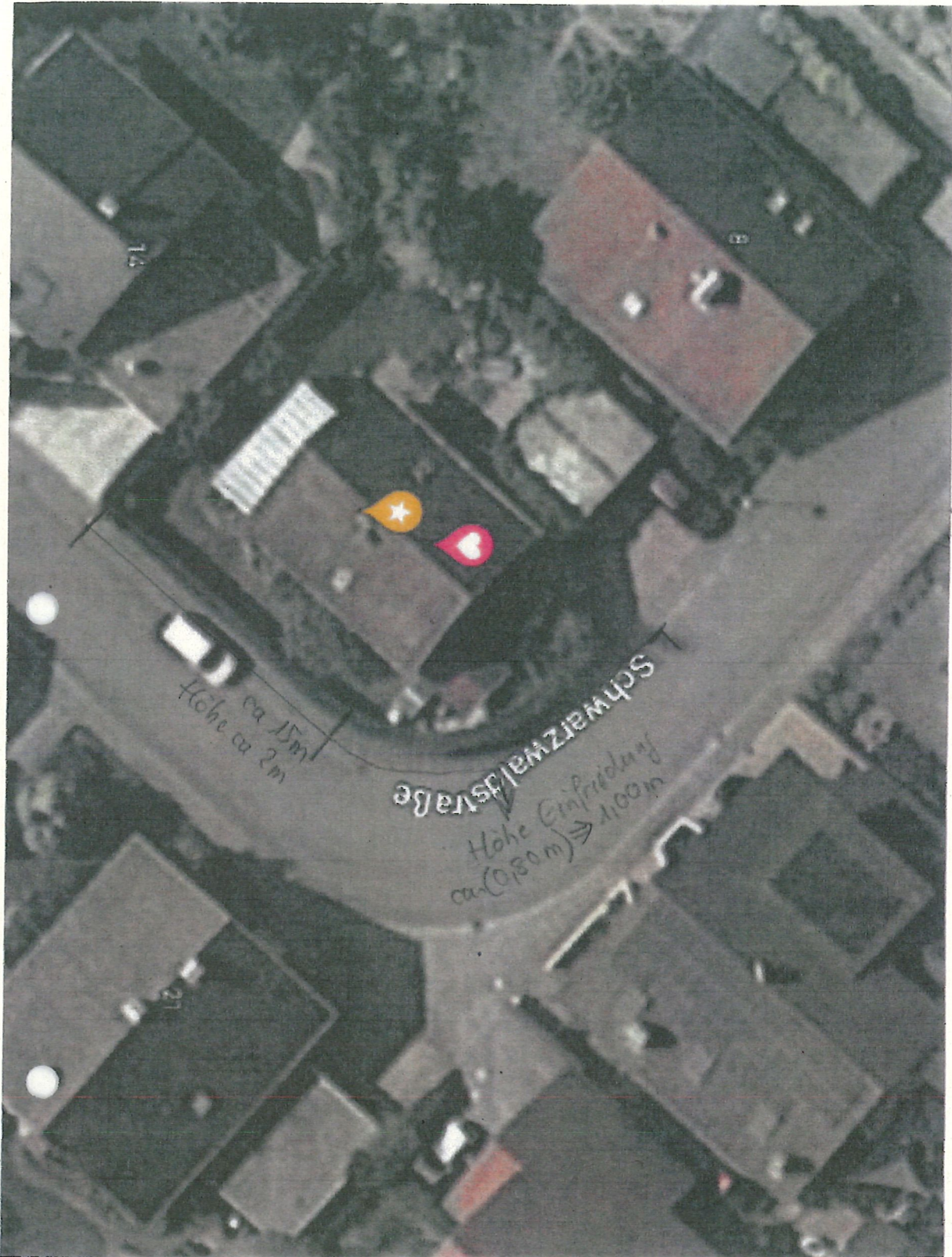








Stand August 2023



17

18

ca 15m
Höhe ca 2m

Schwarzwaldbühlstraße

Höhe Einfriedung
ca (0,80m) ←
1100m

