

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		29 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		09.10.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung / zum Umbau eines Raumes zur Einzimmerwohnung mit separatem Eingang;
Friedrichstraße 51, Flst. Nr. 8103**

Die Bauvoranfrage ist am 17.08.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Am 20.09.2023 sind ein Schnitt und eine Ansicht sowie die Frage zur Bauvoranfrage nachträglich bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans 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. Im Straßen- und Bauflichtenplan sind keine Bauflichten im Bereich des Baugrundstücks eingetragen. 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.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“.

Fragestellungen

Folgende Fragen möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Kann eine Baumaßnahme im OG eines freistehenden Gebäudes ausgeführt werden, bei dem ein Raum in eine Einzimmerwohnung umgebaut wird?

Planung

Es wurde eine grenzständige Garage errichtet, diese wurde zur Werkstatt umgenutzt und anschließend wurde ein Raum auf dieser errichtet. Nun soll der Raum zur Einzimmerwohnung umgebaut werden in dem ein Bad eingebaut werden soll. Die geplante Einzimmerwohnung hat zur Stichstraße zur Friedrichstraße einen separaten Eingang über eine Außentreppe. Der Raum hat eine Breite von 3,87 und eine Länge von 7,01 m. Das Gebäude wurde auf der Grundstücksgrenze zum Angrenzer Friedrichstraße 49 errichtet und weist eine Firsthöhe von 4,92 m auf. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von 2,07 m und das Obergeschoss hat eine Höhe von 2,24 m. Das Dach des Gebäudes wurde als sehr flaches Pultdach bzw. Flachdach ausgebildet.

Es liegen bei der Gemeinde Muggensturm keine Baugenehmigungen für die Errichtung der Garage, der Umnutzung in eine Werkstatt und auch nicht zur Aufstockung mit einem Raum über der Werkstatt vor. Dies wurde der Baurechtsbehörde mitgeteilt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt wird darum gebeten zu prüfen, ob dieses Gebäude der nachträglichen Baugenehmigung bedarf.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es aus städtebaulicher Sicht kritisch zu sehen ist, wenn der Raum im Obergeschoss als Wohnraum genutzt werden soll, weil sich auf den Grundstücken in der

Nähren Umgebung keine Bebauung mit zwei Wohnhäusern befindet. Im Weiteren ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich in dem Bereich an dem das Gebäude errichtet wurde, das als Wohngebäude = Hauptnutzung genutzt werden soll optisch nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Als Nebengebäude ist es aus städtebaulicher Sicht sehr hoch kann aber gerade noch akzeptiert werden, weil sich auf dem Grundstück auf der Merkurstraße 57 auch eine Garage mit einer Höhe von ca. 4,30 m befindet die von der Baurechtsbehörde des Landratsamts als Garage ohne Wohn-und Gewerbenutzung geduldet wird.

Stellplätze:

Es kann nicht beurteilt werden, ob ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt werden, weil eine der beiden Garage als Werkstatt nutzt wird, die Hoffläche vor dem Haus augenscheinlich nur Platz zum Abstellen von einem Pkw bietet kann und ein großer Teil des Grundstücks eingefriedigt ist. Vor der Garage könnte noch ein Auto abgestellt werden. Dann würde es sich beim Garagenstellplatz, um einen gefangenen Pkw-Stellplatz handeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Muggensturm die Anforderung hat, dass pro Wohneinheit 1,5 anfahrbare Pkw-Stellplätze bereitzustellen sind. Die Prüfung ob, für die Gewerbe in Form von Hausmeisterservice und Vertrieb von Bäderprodukten ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt wurden liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück, dem Grundstück der Friedrichstraße 49 und der Merkurstraße 57 a. Nach Auffassung der Verwaltung ist das Wohngebäude abstandsflächenpflichtig. Die Prüfung der Grenzabstände, Abstandsflächen sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine nachträgliche Baugenehmigung in Widerspruch zum Abstandsflächenrecht steht, falls von den Nachbarn keine Baulast übernommen wird.

Angrenzeranhörung

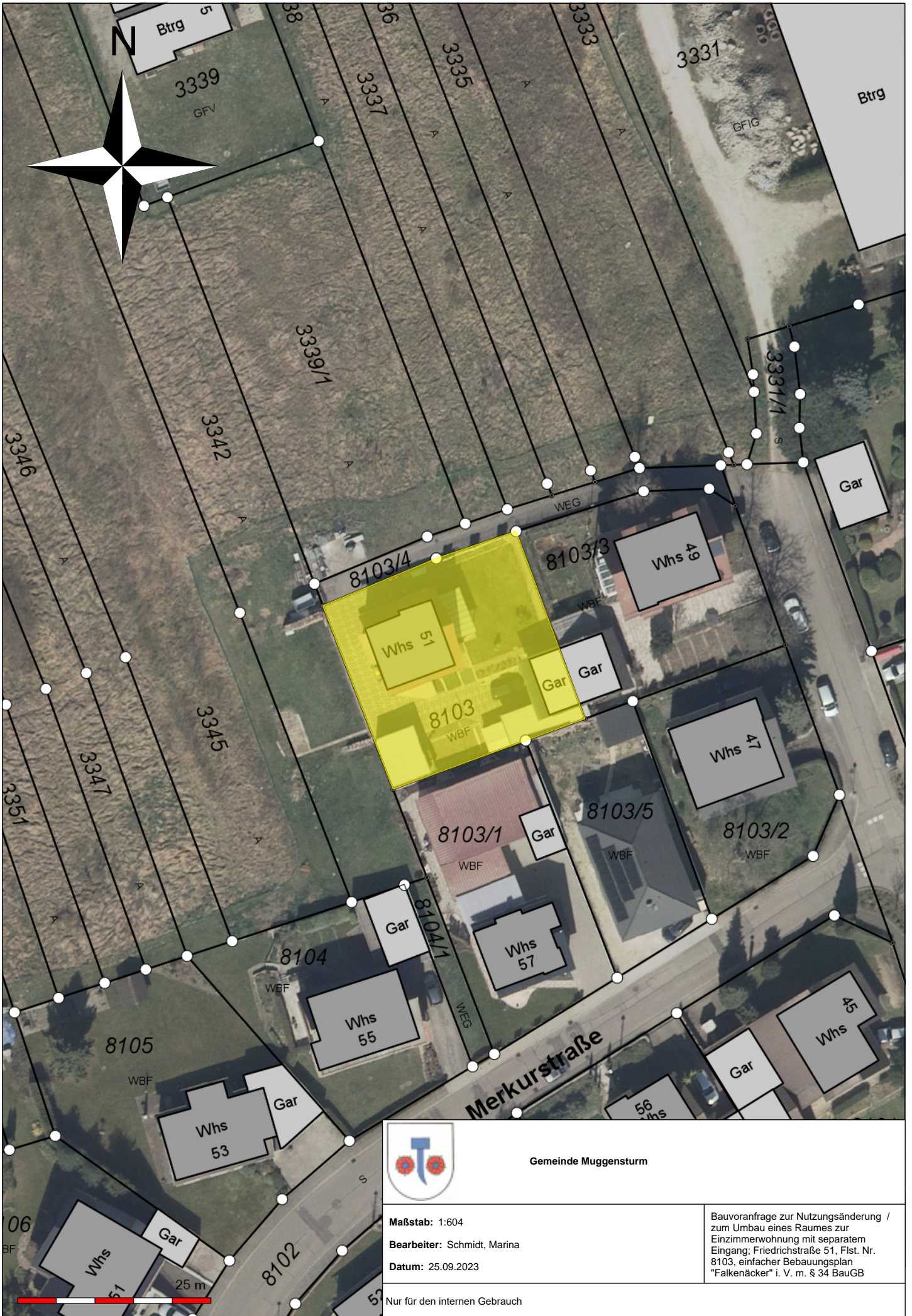
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen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

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung / zum Umbau eines Raumes zur Einzimmerwohnung mit separatem Eingang aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung nicht zu zustimmen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:604

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 25.09.2023

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung /
zum Umbau eines Raumes zur
Einzimmerwohnung mit separatem
Eingang; Friedrichstraße 51, Flst. Nr.
8103, einfacher Bebauungsplan
"Falkenäcker" i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch

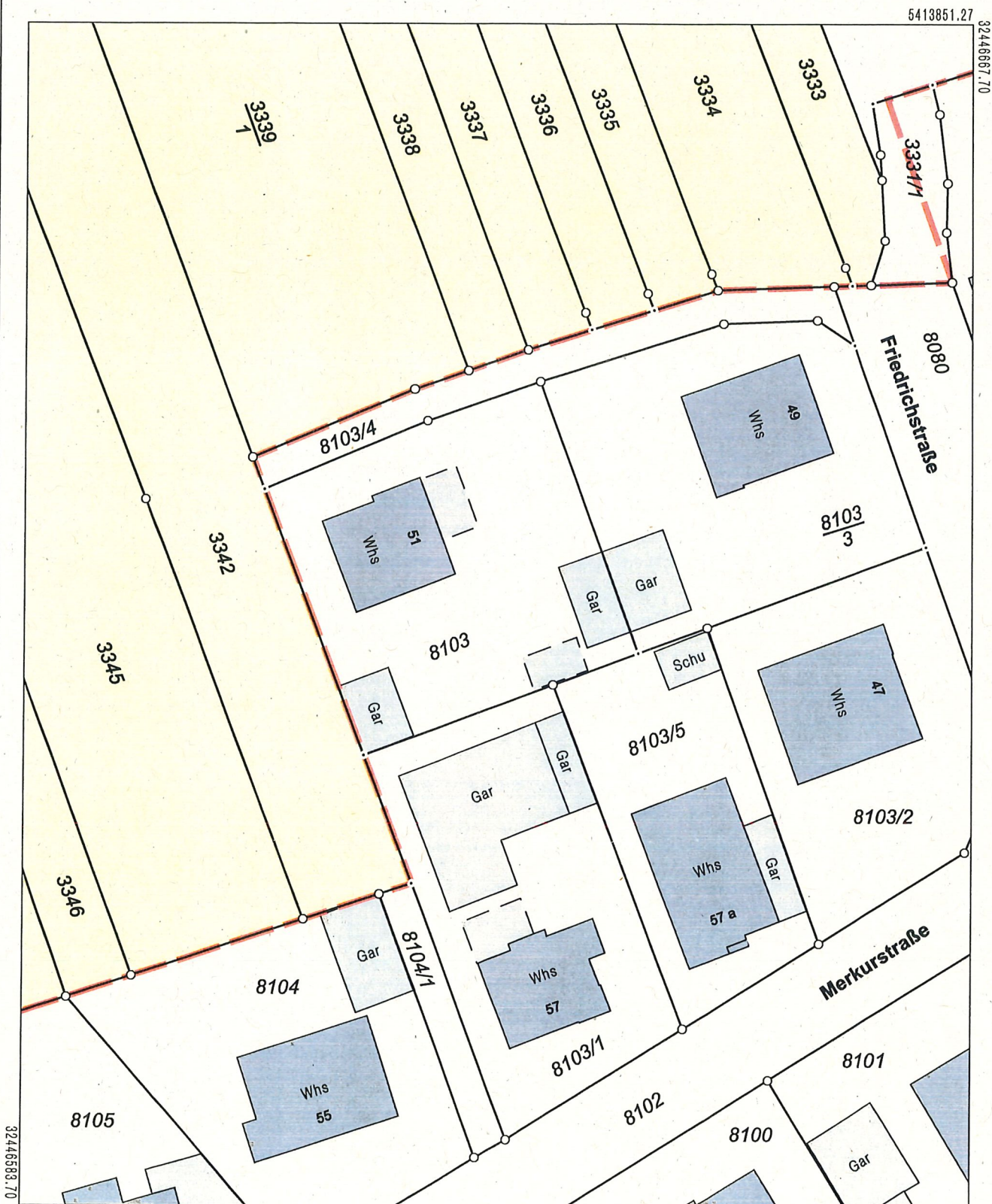




Stand September 2023

Flurstück: 8103
Flur: 3339
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Regierungsbezirk: Karlsruhe

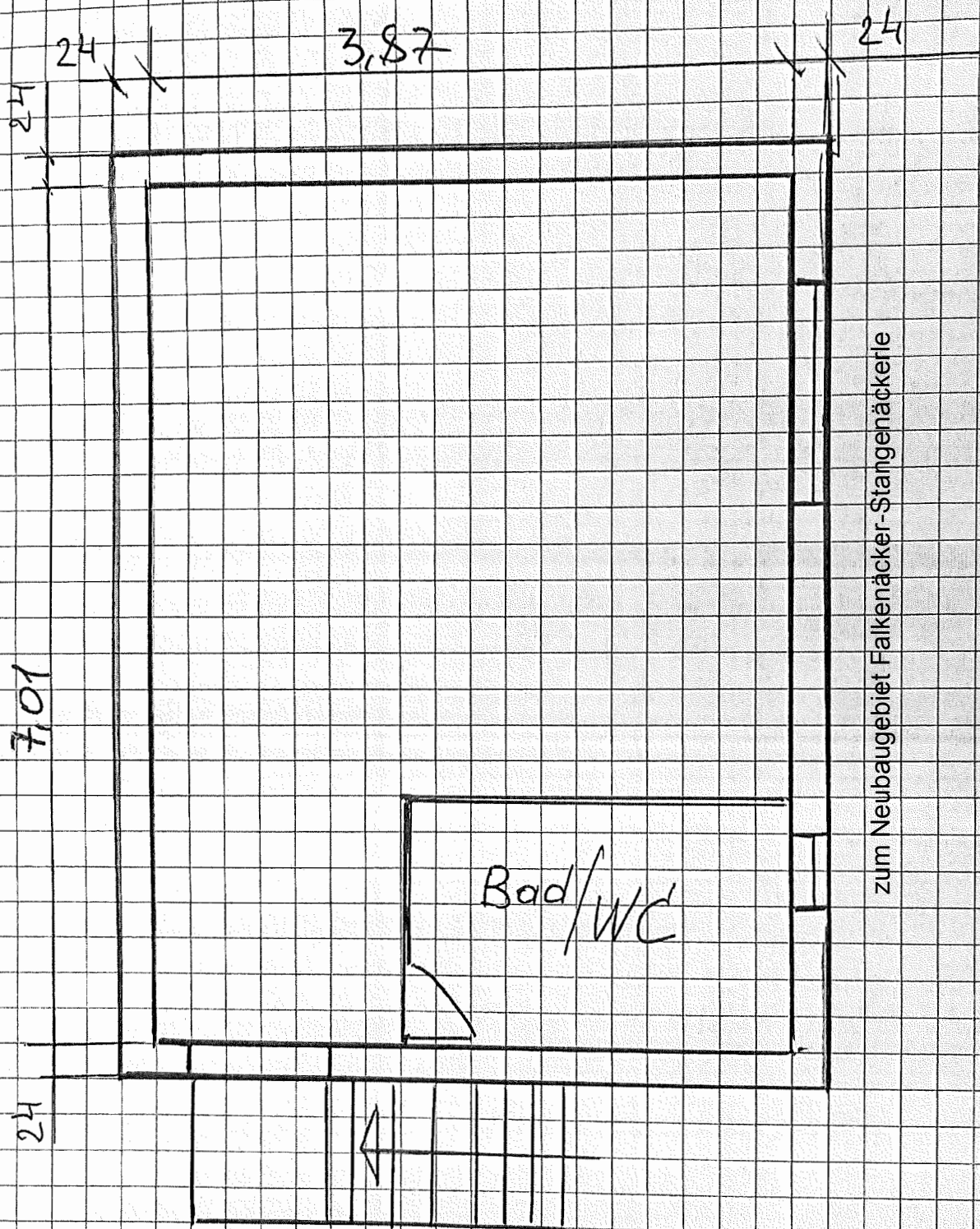


5413747.77

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

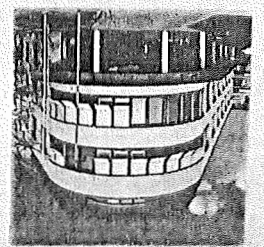
zu den Angrenzern Merkurstraße 57 und 57 a

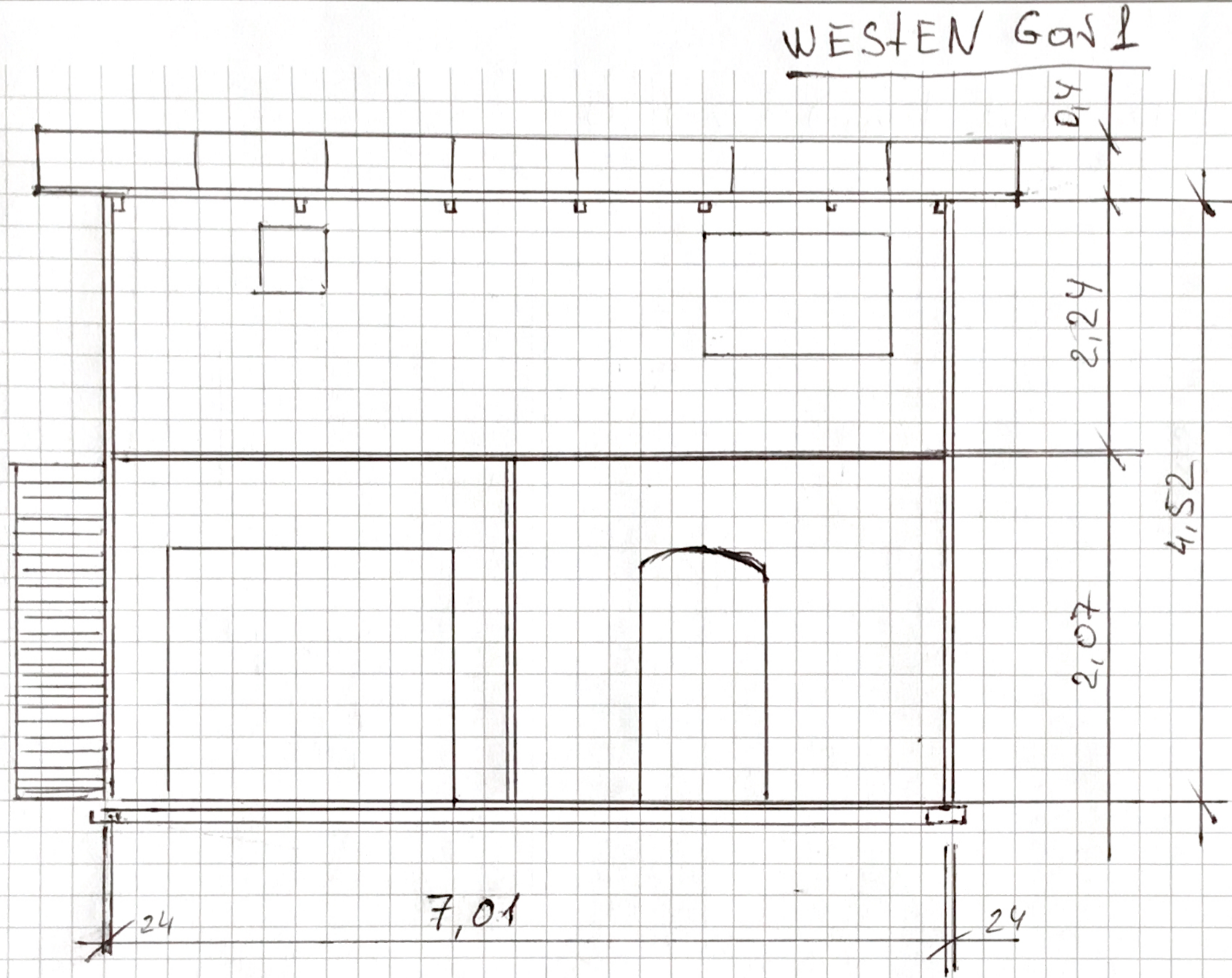


zur Friedrichstraße 49
7,01

zum Neubaubiet Falkenacker-Stangenackerle

zur Stichstraße zur Friedrichstraße



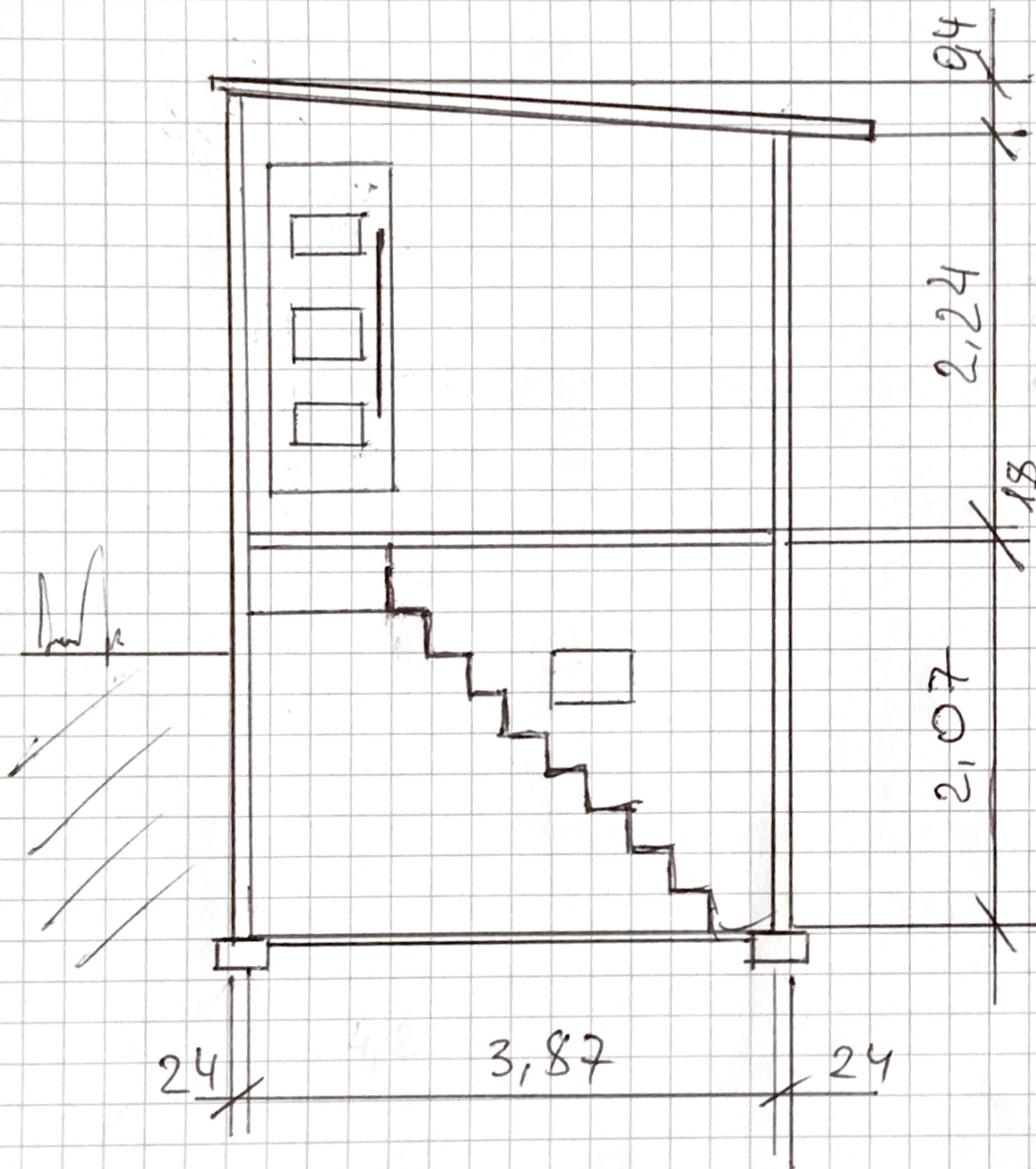


vom Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle



ERHARDT
BÜROWELT

Osten Gart Querschnitt

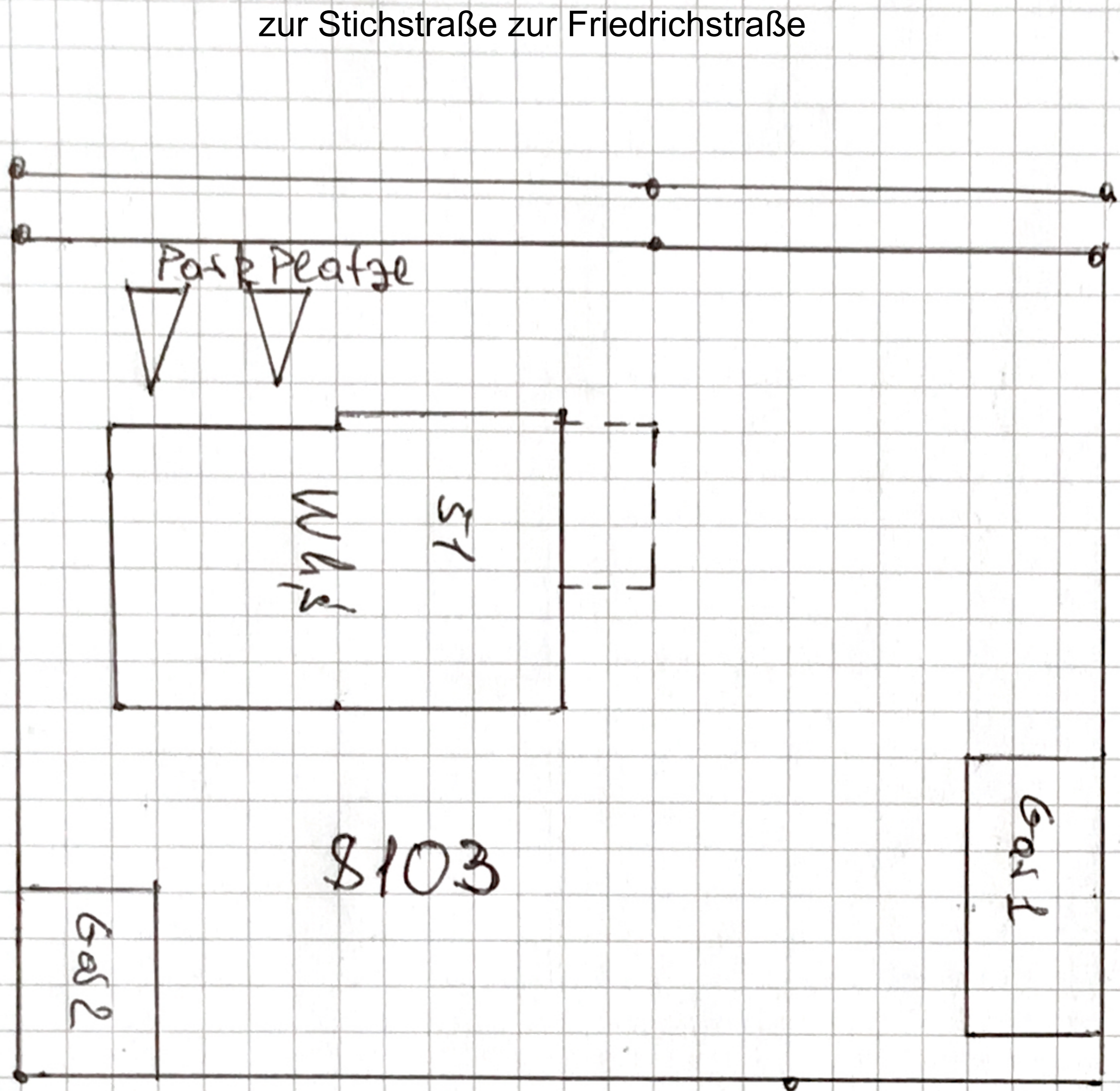


von der Stichstraße zur Friedrichstraße



ERHARDT BÜROWELT

zum Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle



zur Stichstraße zur Friedrichstraße

zum Angrenzer Friedrichstraße 49

zu den Angrenzern Merkurstraße 57 und 57 a