

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		32 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		23.10.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Bauvoranfrage zum Teilabbruch eines Garagengebäudes, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Pkw-Stellplatz und Neubau einer Doppelgarage; Friedrichstraße 48, Flst. Nr. 8051**

Die Bauvoranfrage wurde am 27.09.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans sowie Gestaltungsplans „Falkenäcker“. Entlang der Friedrichstraße ist im Bereich des Baugrundstücks eine Bauflucht von ca. 5,00 m festgesetzt. 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 Frage möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Ist es möglich ein (2-Familien-) Wohnhaus in der dargestellten Form zu errichten?

### **Planung**

#### **Abbruch**

Es ist geplant ein Teil des bestehenden Garagengebäudes abzubrechen.

#### **Teilung des Grundstückes**

Das Grundstück Friedrichstraße 48 soll in der Mitte direkt hinter dem bestehenden Garagengebäude geteilt werden. Das bestehende Garagengebäude soll dann dem neu gebildeten Grundstück zugeordnet werden.

#### **Errichtung**

Im Bereich des abgebrochenen Teils des Garagengebäudes soll ein Pkw-Stellplatz errichtet werden. Auf dem neuen Grundstück ist geplant ein zweigeschossiges, giebelständiges 2-Familienwohnhaus mit Keller und Speicher zu errichten. Für die Dachausführung ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7° vorgesehen. Das Wohnhaus ist mit einer Länge von 14,40 m, einer Breite von 11,00 m und einer Firsthöhe von 7,50 m angedacht. Das 2-Familienwohnhaus soll einen 0,20 m hohen Sockel erhalten. Auf der Süd- und Ostseite sind im Obergeschoss die Errichtung von Balkonen geplant.

Auf dem Bestandsgrundstück an der Grundstücksgrenze zur Friedrichstraße 46 soll grenzständig, mit einem Abstand von 1,16 m zur Friedrichstraße Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Die Länge der Garage ist mit 6,00 m und die Breite mit 6,00 m vorgesehen.

#### **Städtebauliche Beurteilung**

Die Firsthöhe des neugeplanten 2-Familienwohnhauses ist an der des bestehenden Wohnhauses

der Friedrichstraße 48 (ca. 7,90 m) angepasst. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Höhe aus städtebaulicher Sicht noch akzeptiert werden kann, da sich die Höhe in die momentane Umgebungsbebauung einfügt. In der bestehenden Umgebungsbebauung liegen nur Satteldächer vor, aber das Gebäude auf dem Grundstück Am Pumpwerk 1 kann künftig ein Flachdach mit bis zu 5° erhalten und im Teilbereich 5 des Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ anschließend an die Friedrichstraße 49 sind unter anderem versetzte Pultdächer zulässig. Deshalb ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich das Pultdach zwischen den Satteldächern und dem zukünftigen Flachdach einfügt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dem Neubau des 2-Familienwohnhaus aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zugestimmt werden kann.

Der Teilabbruch des Garagengebäudes wird von der Verwaltung ebenfalls als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die neu geplante Doppelgarage fügt sich mit Ihrer Dachform in die Umgebungsbebauung ein, da einige Garagen und Nebengebäude in der Umgebung Flachdächer haben. Mit der neu geplanten Doppelgarage nur ein geringer Abstand zur Friedrichstraße mit 1,16 m gehalten und der größte Teil der geplanten Doppelgarage (3,84 m) liegt in der im Straßen- und Baufluchtplan „Falkenäcker“ von Bebauungen freizuhaltenden Bauflucht.

Ein Vergleichsfall mit einer Überschreitung der Bauflucht mit einem Carport (Rechtlich ist ein Carport und eine Garage gleichzusetzen.) liegt in der Hauptstraße 101 aus dem Jahr 2021 vor. Dort beträgt die Überschreitung der Bauflucht mit dem Carport allerdings nur 3,00 m und das Carport wird längs zur Hauptstraße angefahren. Das bestehende Garagengebäude auf dem Grundstück Friedrichstraße 48 wurde am 07.06.1977 durch die Stadt Rastatt mit einem Abstand von nur ca. 1,16 m zur Friedrichstraße genehmigt. Das bestehende Garagengebäude überschreitet die festgesetzte Bauflucht um ca. 3,48 m. Eine Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ wurde in der Baugenehmigung von 1977 nicht ausgesprochen.

Eine Garage mit geringem Stauraum vor der Garage wird von der Verwaltung als sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügend angesehen. Die Verwaltung vertritt grundsätzlich die Auffassung, dass ausreichend Stauraum aus optischen und funktionalen Gründen vor Garagen vorhanden sein sollte. Die Bauflucht mit Garagen und Carports ist bisher in der Friedrichstraße eingehalten, bis auf das Garagengebäude auf dem Baugrundstück. Für welches allerdings keine Befreiung erteilt wurde. Zudem wird die Straße nach der Erschließung des Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ voraussichtlich stärker frequentiert werden als bisher. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Bauflucht einzuhalten ist und deshalb die städtebauliche Zustimmung nicht gegeben werden sollte und keine Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ erteilt werden sollte.

#### Hinweis:

Der Teilabbruch des bestehenden Garagengebäudes und der Neubau der Doppelgarage sind nicht Bestandteil der Fragestellung.

#### **Stellplätze:**

Auf dem neu gebildeten Grundstück werden insgesamt 3 Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Zwei Pkw-Stellplätze werden im bestehenden Flachdachgaragengebäude bereitgestellt und ein weiterer Pkw-Stellplatz soll daneben angelegt werden. Auf dem bestehenden Grundstück Friedrichstraße 48 werden für Einfamilienwohnhaus mit der geplanten Doppelgarage zwei Pkw-Stellplätze in der Garage bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Alle Stellplätze sind über die Friedrichstraße anfahrbar. Nach der Erschließung des Neubaugebietes „Falkenäcker-Stangenäckerle“ denkt der Bauherr darüber nach, die Erschließung an die Straße zum Neubaugebiet anzuschließen.

#### **Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Zweifamilienwohnhauses auf

dem Baugrundstück. 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:**

- 1) Die Verwaltung schlägt vor, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.
- 2) Die Verwaltung schlägt vor, dem Teilabbruch des Garagengebäudes aus städtebaulich Sicht zu zustimmen.
- 3) Die Verwaltung schlägt vor, dem Neubau der Doppelgarage mit dem Hinweis, dass die Bauflucht des Straßen- und Baufluchenplanes „Falkenäcker“ eingehalten werden muss nicht zu zustimmen.

### **Anlagen:**

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

Über die Gemeinde Gemeindeverwaltung - Ortsbauamt Hauptstraße 33-35 76461 Muggensturm
an die untere Baurechtsbehörde Baurechtsamt Am Schlossplatz 5 76437 Rastatt

Eingangsvermerk der Gemeinde 27. Sep. 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/in**

Name, Vorname bzw. Firma <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup> Becker Bau GmbH Herr Hermann Becker Lange Straße 4 76467 Bietigheim
--

**2. Baugrundstück**

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr. 76461 Muggensturm Lgb.Nr. 8051 <del>Friedenstr. 48</del> Friedrichstraße 48
---

**3. Bauvorhaben**
 Errichtung  Änderung  Nutzungsänderung  Sonderbau gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 
Gebäudeklasse<sup>3</sup> 

Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärende Einzelfragen Ist es möglich ein (2-Familien-)Wohnhaus in der dargestellten Form zu errichten?
--

**4. Entwurfsverfasser/in**

Name, Vorname bzw. Firma <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup> Architektur- und Sachverständigenbüro Reichert Dipl.-Ing. Karin Reichert-Beck, Freie Architektin Waldprechtsstraße 1, 76316 Malsch 07246-1211
--



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 09.10.2023

Bauvoranfrage zum Teilabbruch eines Garagengebäudes, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Pkw-Stellplatz und Neubau einer Doppelgarage; Friedrichstraße 48, Flst. Nr. 8051 einfacher Bebauungsplan Falkenacker i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch



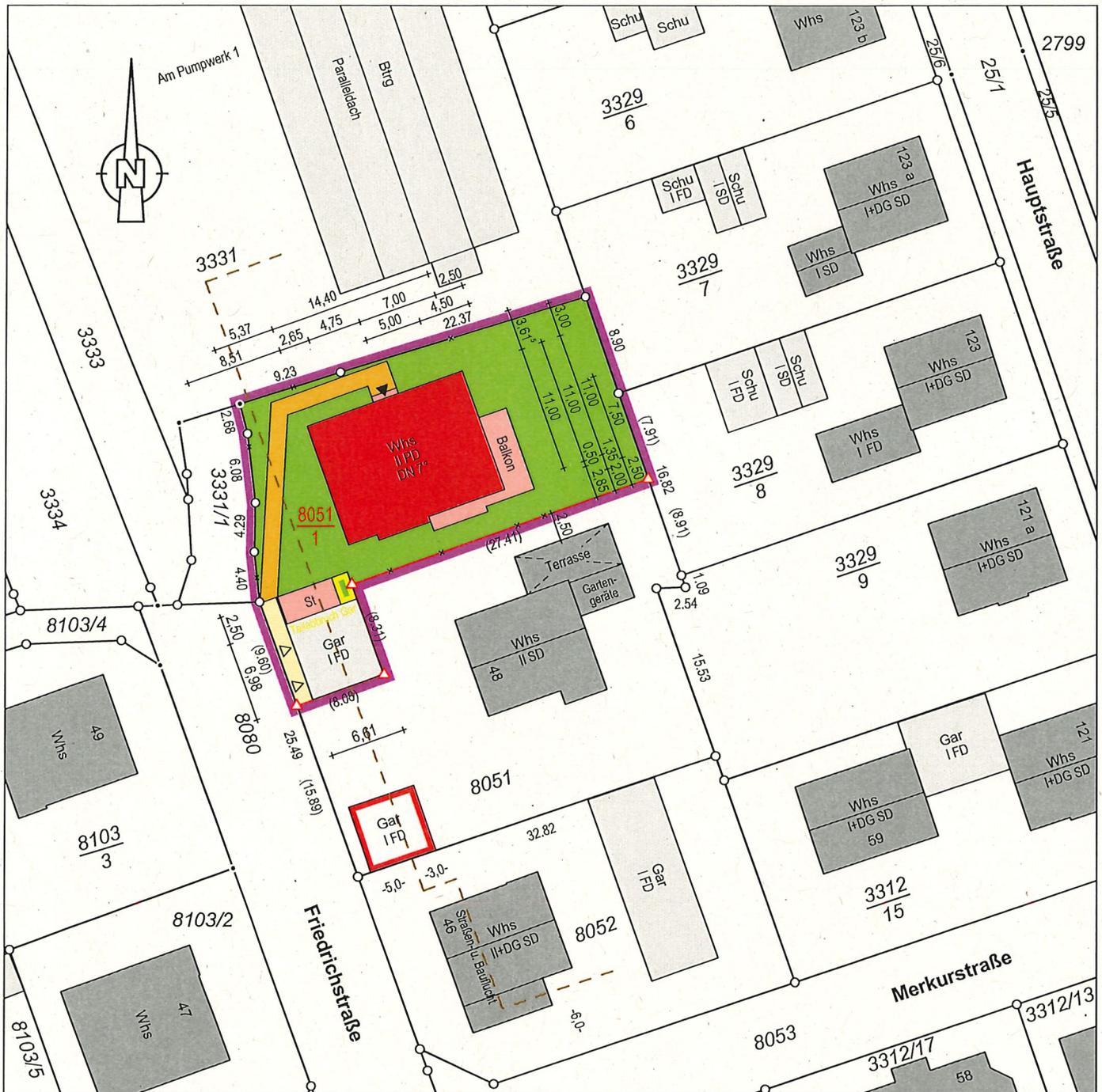


Stand Oktober 2023

Landkreis: Rastatt  
 Gemeinde: Muggensturm  
 Gemarkung: Muggensturm

# LAGEPLAN

nach §4 Abs.2-5 LBOVVO  
 Zeichnerischer Teil zum Bauantrag



Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §4 Abs.2, 3, 4 (tatsächliche Bebauung) und 5 LBOVVO.  
 Evtl. vorh. unterirdische bauliche Anlagen und Leitungen sind nicht dargestellt.  
 Höhen beziehen sich auf m ü. NN.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich.

**Zeichenerklärung**

- Grenzen laut Liegenschaftskataster
- ⊗—⊗ Wegfallende Grenze
- Geplante Grenze  
-21.00- -Grenzlänge-

**Gebäude mit Geschoszahl und Firstrichtung**

Gebäude lt. Kataster	tatsächliche Bebauung
//	//

**VERMESSUNGSBÜRO KLEIN**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Draisstr. 1  
 76448 Durmersheim  
 Telefon 07245/91949-0  
 info@vermessung-klein.com



11. Oktober 2023

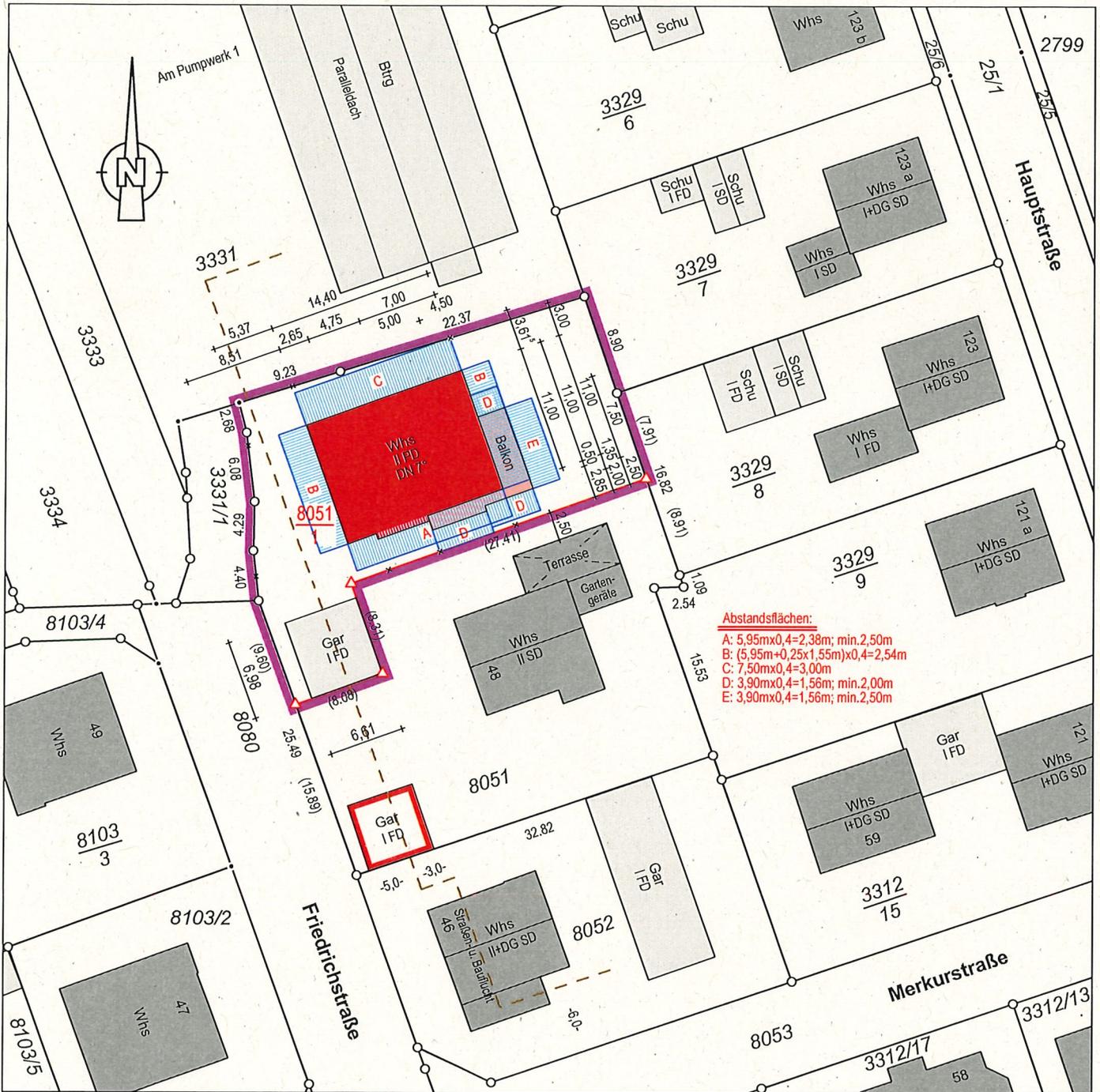
*[Handwritten signature]*

Landkreis: Rastatt  
 Gemeinde: Muggensturm  
 Gemarkung: Muggensturm

# LAGEPLAN

nach §4 Abs.2-5 LBOVVO  
 Zeichnerischer Teil zum Bauantrag

## ABSTANDSFLÄCHENPLAN



Maßstab 1: 500

### Zeichenerklärung

- Grenzen laut Liegenschaftskataster
- Wegfallende Grenze
- Geplante Grenze
- Grenzlänge -

### Gebäude mit Geschöszahl und Firstrichtung

Gebäude lt. Kataster	tatsächliche Bebauung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §4 Abs.2, 3, 4 (tatsächliche Bebauung) und 5 LBOVVO.  
 Evtl. vorh. unterirdische bauliche Anlagen und Leitungen sind nicht dargestellt.  
 Höhen beziehen sich auf m ü. NN.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich.

### VERMESSUNGSBÜRO KLEIN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Draisstr. 1  
 76448 Durmersheim  
 Telefon 07245/91949-0  
 info@vermessung-klein.de



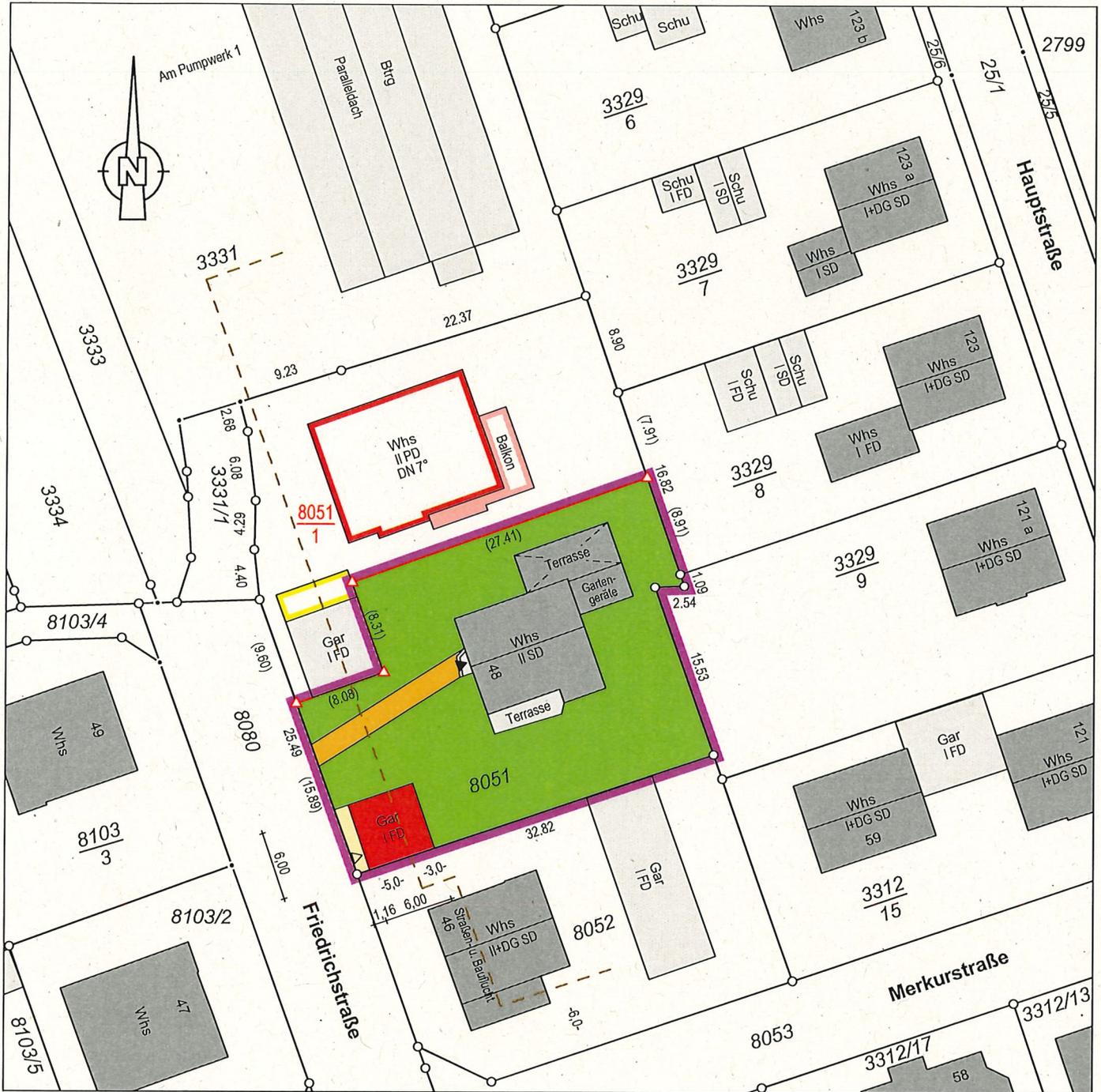
11. Oktober 2023

*[Handwritten signature]*

Landkreis: Rastatt  
 Gemeinde: Muggensturm  
 Gemarkung: Muggensturm

# LAGEPLAN

nach §4 Abs.2-5 LBOVVO  
 Zeichnerischer Teil zum Bauantrag



Maßstab 1: 500

**Zeichenerklärung**

- Grenzen laut Liegenschaftskataster
- Wegfallende Grenze
- Geplante Grenze - Grenzlänge -

**Gebäude mit Geschößzahl und Firstrichtung**

Gebäude lt. Kataster      tatsächliche Bebauung



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §4 Abs.2, 3, 4 (tatsächliche Bebauung) und 5 LBOVVO. Evtl. vorh. unterirdische bauliche Anlagen und Leitungen sind nicht dargestellt. Höhen beziehen sich auf m ü. NN. Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich.

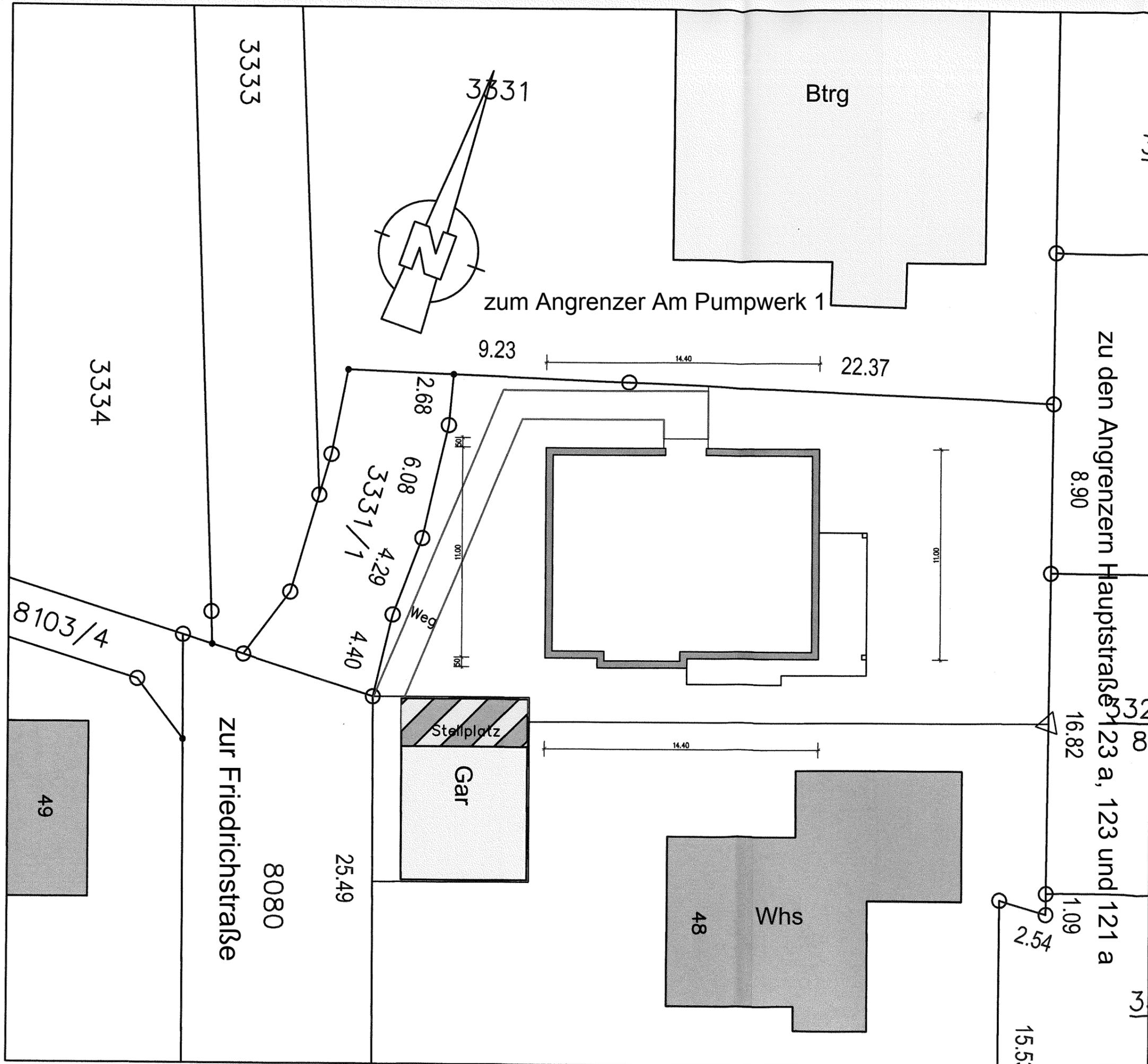
**VERMESSUNGSBÜRO KLEIN**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Draisstr. 1  
 76448 Durmersheim  
 Telefon 07245/91949-0  
 info@vermessung-klein.de



11. Oktober 2023

*[Handwritten signature]*



**Bauvorhaben**

Bauanfrage  
 Errichtung eines Wohnhauses  
 Friedrichstraße 48  
 76461 Muggensturm  
 Lgb.Nr. 8051

**Bauherr**

Becker Bau GmbH  
 Herr Hermann Becker  
 Lange Straße 4  
 76461 Muggensturm

**Planinhalt**

Schnitt

**Unterschriften**

Bauherr  
 \_\_\_\_\_  
*[Signature]*

Planverfasser  
 \_\_\_\_\_  
*[Signature]*

Architektur- und Sachverständigenbüro  
**Reichert**  
 Dipl.-Ing. Karin Reichert-Beck  
 Freie Architektin  
 Waldprechtsstraße 1, 76316 Malsch  
 Tel.: 07246-1211 Fax: 07246-5482

DATUM	02.08.2023	1
PLANGROSSE	DIN A3	
MASZTAB	M 1:100	
PROJ.NR.	245/23	

## Bauvorhaben

Bauanfrage  
Errichtung eines Wohnhauses  
Friedrichstraße 48  
76461 Muggensturm  
Lgb.Nr. 8051

## Bauherr

Becker Bau GmbH  
Herr Hermann Becker  
Lange Straße 4  
76467 Bietigheim

## Planinhalt

Schnitt

## Unterschriften

Bauherr



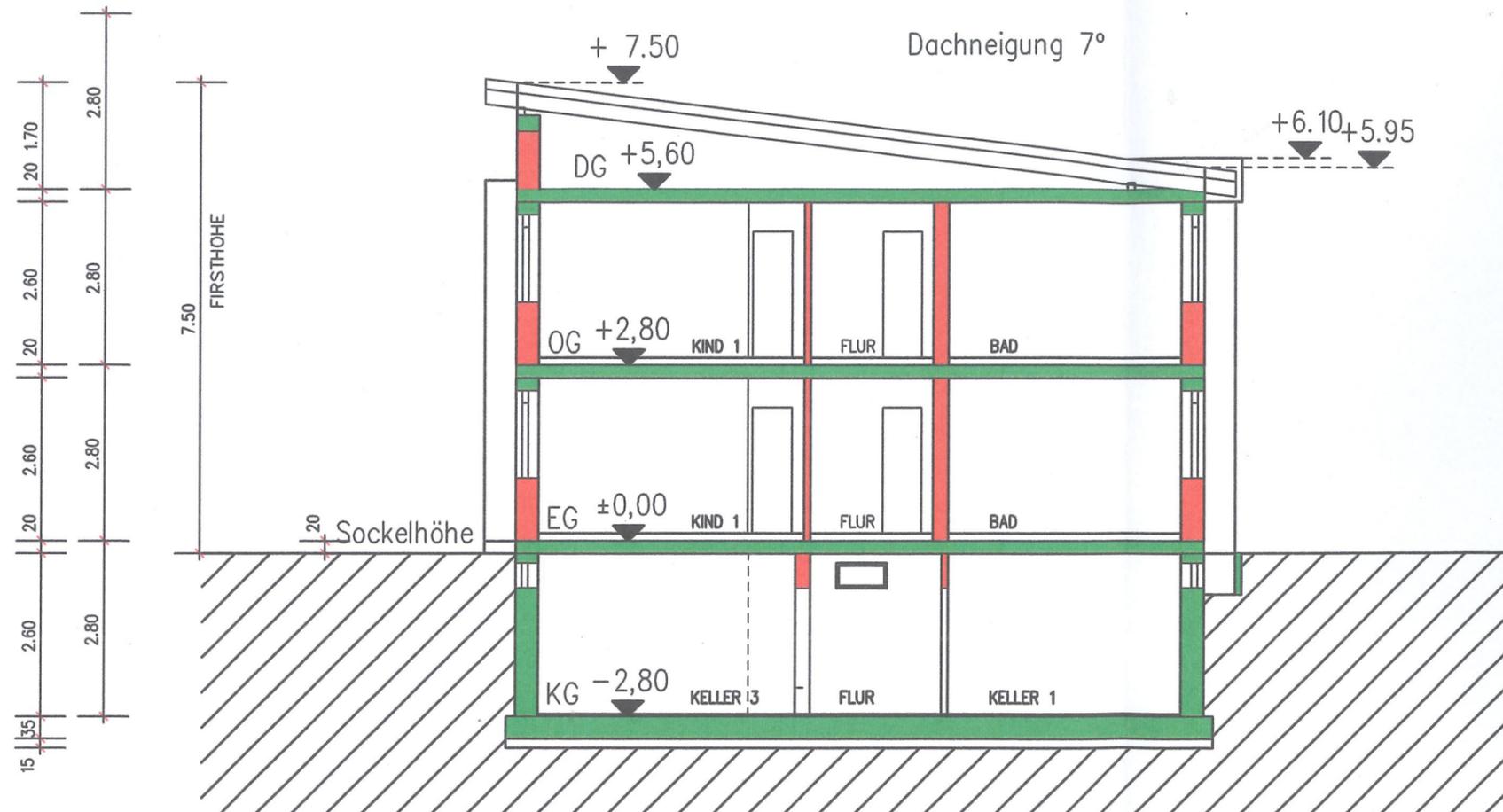
Planverfasser



Architektur- und Sachverständigenbüro  
**Reichert**  
Dipl.-Ing. Karin Reichert-Beck  
Freie Architektin  
Waldprechtsstraße 1, 76316 Malsch  
Tel.: 07246-1211 Fax: 07246-5482

DATUM 02.08.2023  
PLANGROSSE DIN A3  
MASZTAB M 1:100  
PROJ.NR. 245/23

2



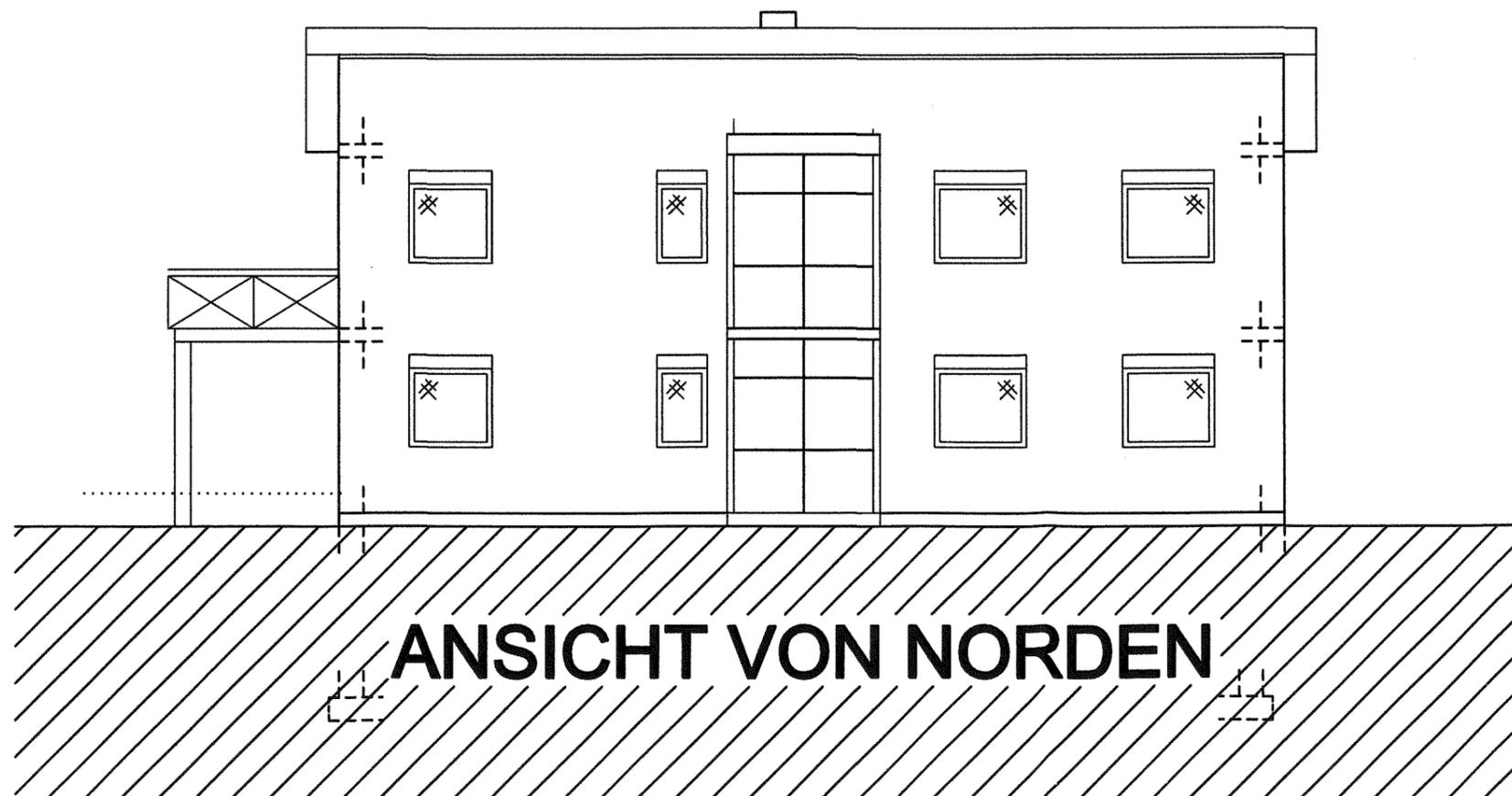
## SCHNITT A - A

von der Friedrichstraße



## ANSICHT VON SÜD

Ansicht von Angrenzer Friedrichstraße 48



## ANSICHT VON NORDEN

Ansicht von Angrenzer Am Pumwerk 1

### Bauvorhaben

Bauanfrage  
Errichtung eines Wohnhauses  
Friedrichstraße 48  
76461 Muggensturm  
Lgb.Nr. 8051

### Bauherr

Becker Bau GmbH  
Herr Hermann Becker  
Langestraße 4  
76467 Bietigheim

### Planinhalt

Ansichten

### Unterschriften

Bauherr

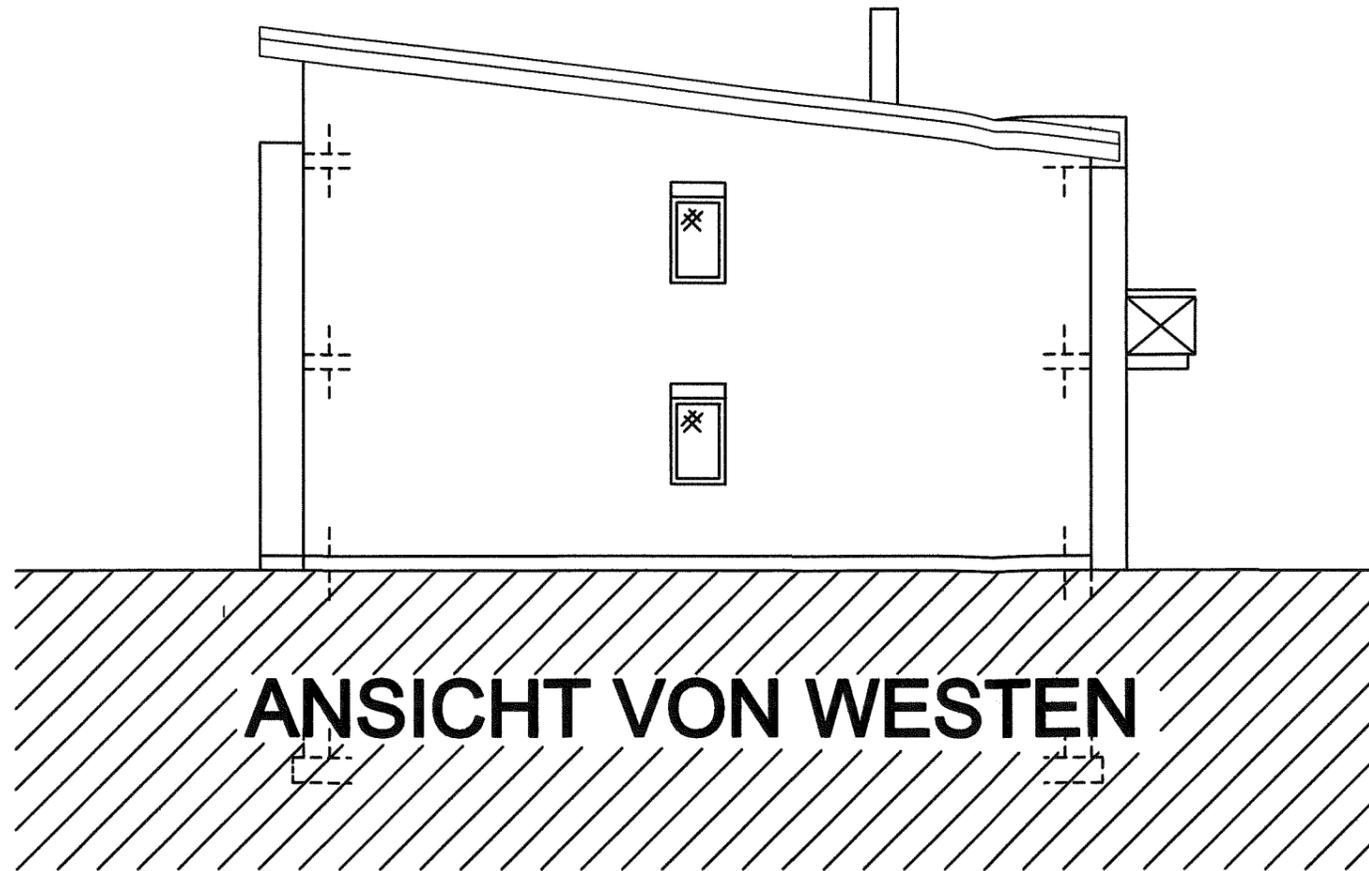
Planverfasser



Architektur- und Sachverständigenbüro  
**Reichert**  
Dipl.-Ing. Karin Reichert-Beck  
Freie Architektin  
Waldprechtsstraße 1, 76316 Malsch  
Tel.: 07246-1211 Fax: 07246-5482

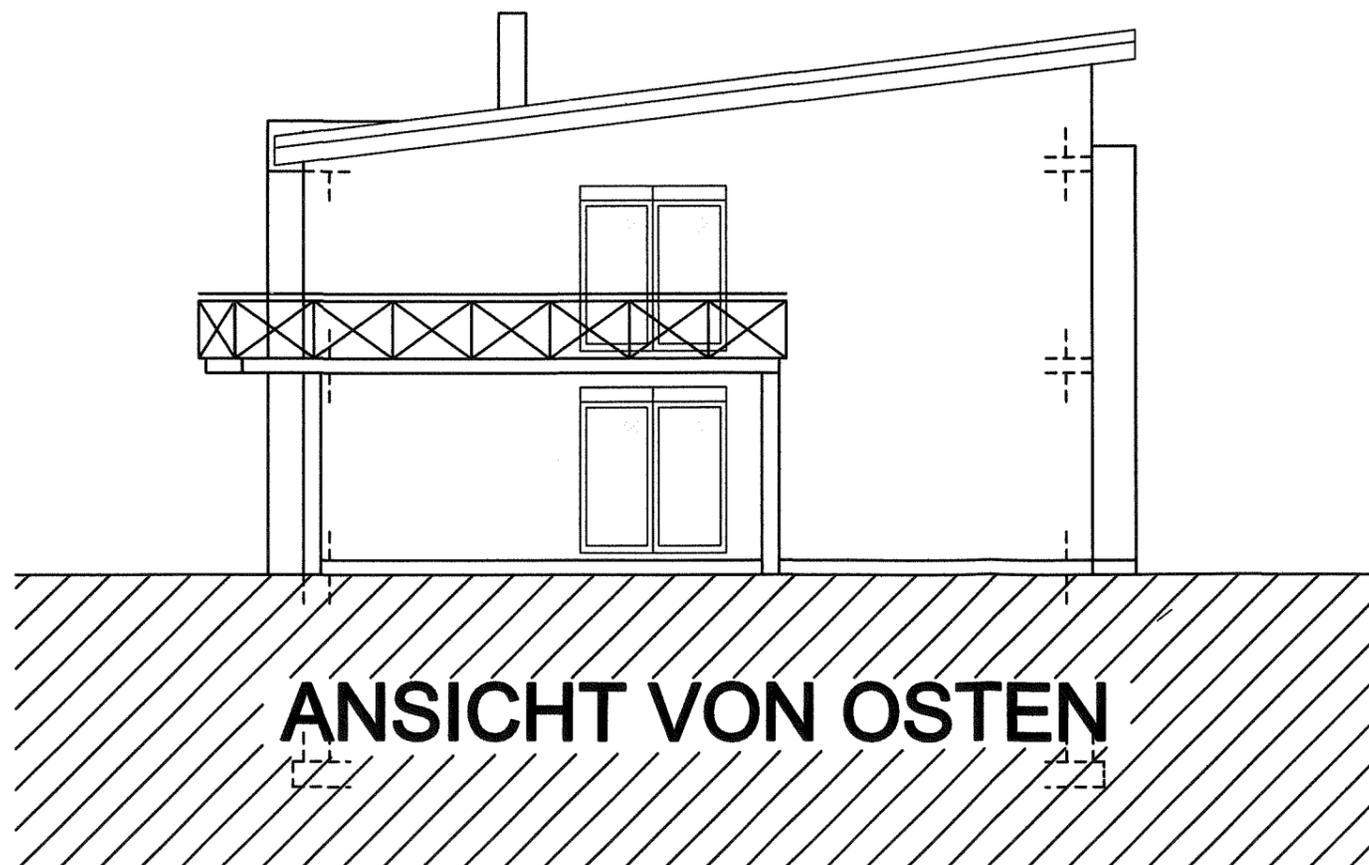
DATUM 02.08.2023  
PLANGROSSE DIN A3  
MASZTAB M 1:100  
PROJ.NR. 245/23

3



## ANSICHT VON WESTEN

Ansicht von der Friedrichstraße



## ANSICHT VON OSTEN

Ansicht von der Hauptstraße 121 a, 123 und 123 a

### Bauvorhaben

Bauanfrage  
Errichtung eines Wohnhauses  
Friedrichstraße 48  
76461 Muggensturm  
Lgb.Nr. 8051

### Bauherr

Becker Bau GmbH  
Herr Hermann Becker  
Lange Straße 4  
76467 Bietigheim

### Planinhalt

Ansichten

### Unterschriften

Bauherr

Planverfasser



Architektur- und Sachverständigenbüro  
**Reichert**  
Dipl.-Ing. Karin Reichert-Beck  
Freie Architektin  
Waldprechtsstraße 1, 76316 Malsch  
Tel.: 07246-1211 Fax: 07246-5482

DATUM 02.08.2023  
PLANGROSSE DIN A3  
MASZTAB M 1:100  
PROJ.NR. 245/23

4