

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		34/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		04.12.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Monteurwohnung; Friedenstraße 13, Flst. Nr. 7837**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren wurde am 13.11.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans sowie Gestaltungsplans „Im Attich und Hohrain“. 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.

Der einfache Bebauungsplan „Im Attich und Hohrain“ legt keine Art der Nutzung fest. Die Art der Nutzung ist übergeordnet der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt zu entnommen. Der Bereich der Friedenstraße 13 ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als „Wohnbaufläche“ festgesetzt. Die zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind in § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

### **Planung**

Die bestehende Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienwohnhauses soll in eine Monteurwohnung für max. drei Nutzer umgenutzt werden. Die Vermietung ist an Firmen auf Montage vorgesehen. Die drei Betten sollen immer zusammen an eine Firma vermietet werden. Es sollen kein Wäscheservice und kein Verpflegungsservice erfolgen somit werden keine hotel- oder gaststättenartige Serviceleistungen angeboten.

Es sind keine baulichen Veränderungen am äußeren Wohngebäude und im Inneren geplant. Nur das Schlafzimmer soll zum Esszimmer umgenutzt werden.

Die Monteurwohnung mit Terrasse besteht aus einer Kochbereich, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer und einem Einzelzimmer, einem Doppelzimmer und einem Flur.

Durch die Umnutzung von einer Wohnung zur Monteurwohnung (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) wird die Wohnung zur gewerblichen Nutzung entwickelt.

### **Ausnahme**

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Es wurde von der Bauherrin eine Ausnahme zur Herstellung einer Beherbergungsstätte im allgemeinen Wohngebiet beantragt.

Es liegen keine genehmigten Vergleichsfälle in einem Allgemeinen Wohngebiet mit einfachem Bebauungsplan (Falkenäcker, Im Attich und Hohrain oder Im Attich und Hohrain Süd) vor bei denen

eine Ausnahme für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von Monteurwohnung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt wurde.

Im Bebauungsplangebiet „Faisen Süd“ mit qualifizierten Bebauungsplänen (Enthält mindestens die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.), wurden schon zwei Ausnahmen für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von Monteurwohnung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Sofienstraße 61 und Stefaniestraße 12) erteilt, hier ist die Art der Nutzung, aber im Bebauungsplan „Faisen Süd“, als zulässig geregelt.

Der vorliegende Antrag für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von Monteurwohnung im allgemein Wohngebiet ohne qualifizierten Bebauungsplan stellt ein Präzedenzfall dar.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Nach Auffassung der Verwaltung, ist die Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Monteurwohnung aus städtebaulicher Sicht nur aus dem Gesichtspunkt der Nutzungsart relevant, da keine baulichen Änderungen am und im Wohngebäude geplant sind. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass der Ausnahme für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden kann, da keine störenden Kriterien zu erkennen sind, die sich nachteilig aus städtebaulicher Sicht auf die Umgebung auswirken (Pkw-Stellplätze für Gewerbebetriebe sind nicht von der Gemeinde Muggensturm zu prüfen und zu beurteilen.).

### **Stellplätze:**

Es werden insgesamt vier Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz wird in der bestehenden Garage, ein Pkw-Stellplatz wird im bestehenden Carport und zwei Pkw-Stellplätze werden im Zufahrtsbereich vor der Garage und dem Carport bereitgestellt. Der Pkw-Stellplatz in der Garage und im Carport wird jeweils durch den sich unmittelbar davor befindenden Pkw-Stellplatz gefangen. Die Pkw-Stellplätze sind alle von der Friedrich-Ebert-Straße anfahrbar.

Die Prüfung der Pkw-Stellplätze für die Monteurwohnung liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt, weil es sich um ein Gewerbe handelt.

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

Die Prüfung der Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

### **Angrenzeranhörung**

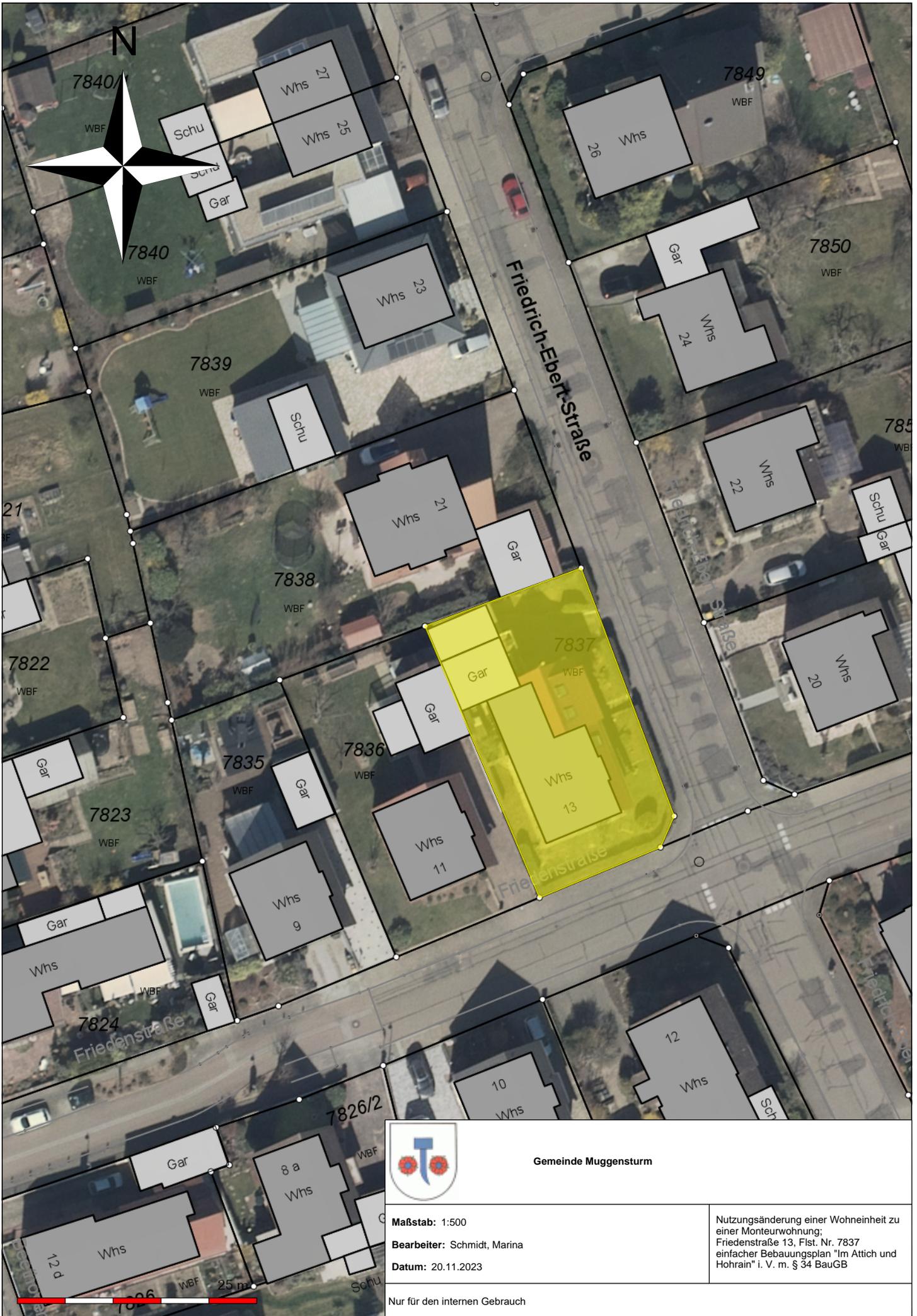
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, aus städtebaulicher Sicht der Ausnahme zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Monteurwohnung im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zuzustimmen.

### **Anlagen:**

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

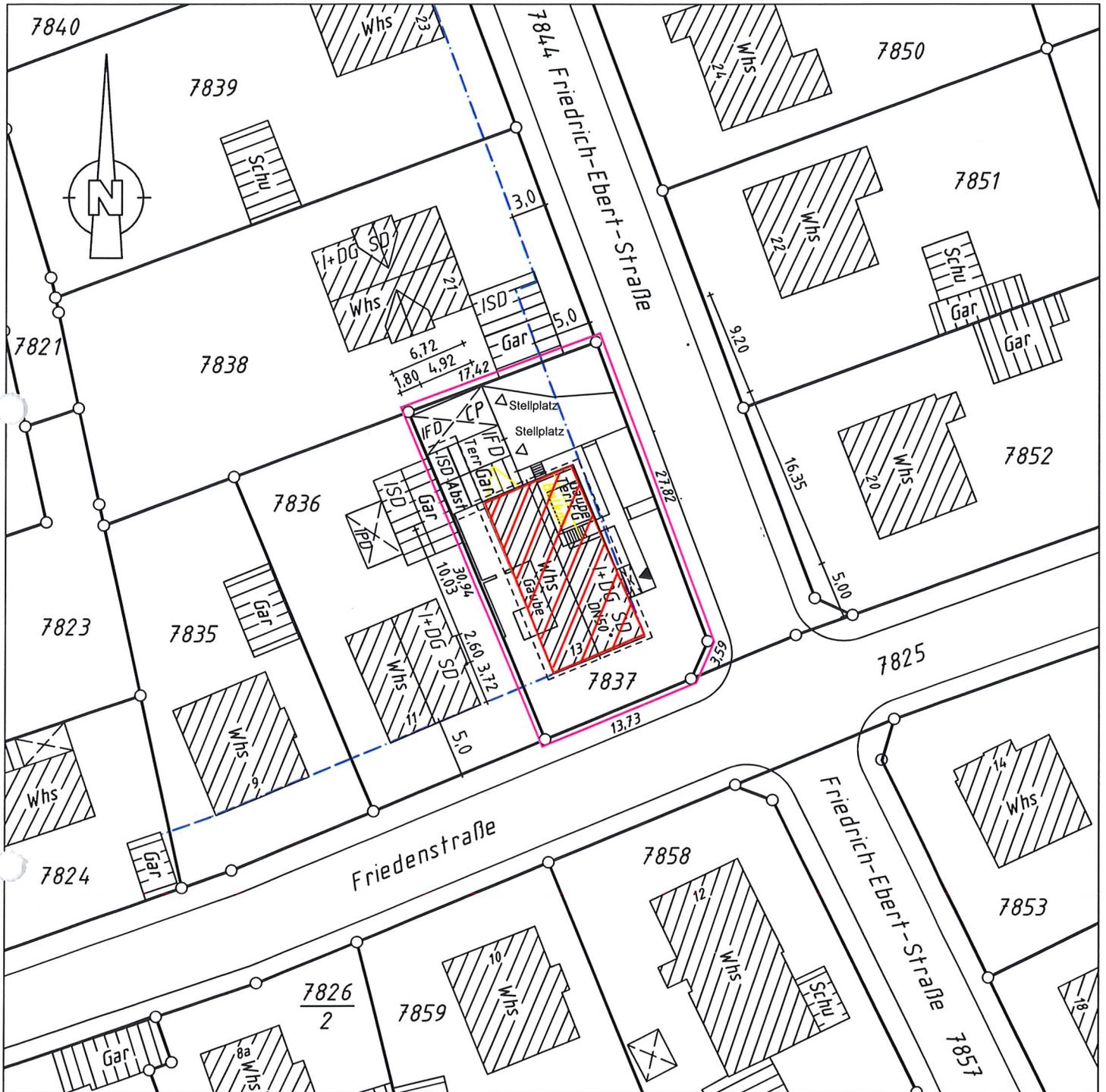
Datum: 20.11.2023

Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Monteurwohnung;  
Friedenstraße 13, Flst. Nr. 7837  
einfacher Bebauungsplan "Im Attich und Hohrain" i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch



Stand November 2023



Maßstab 1:500

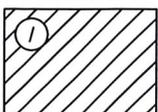
Zeichenerklärung:

- — ○ Grenzen laut Liegenschaftskataster
- — ○ Geplante Grenze
- ⊗ — ⊗ Wegfallende Grenze
- 21,00- - Grenzlänge -

Gebäude mit Geschößzahl und Firstrichtung

lt. Kataster

factsächliche Bebauung



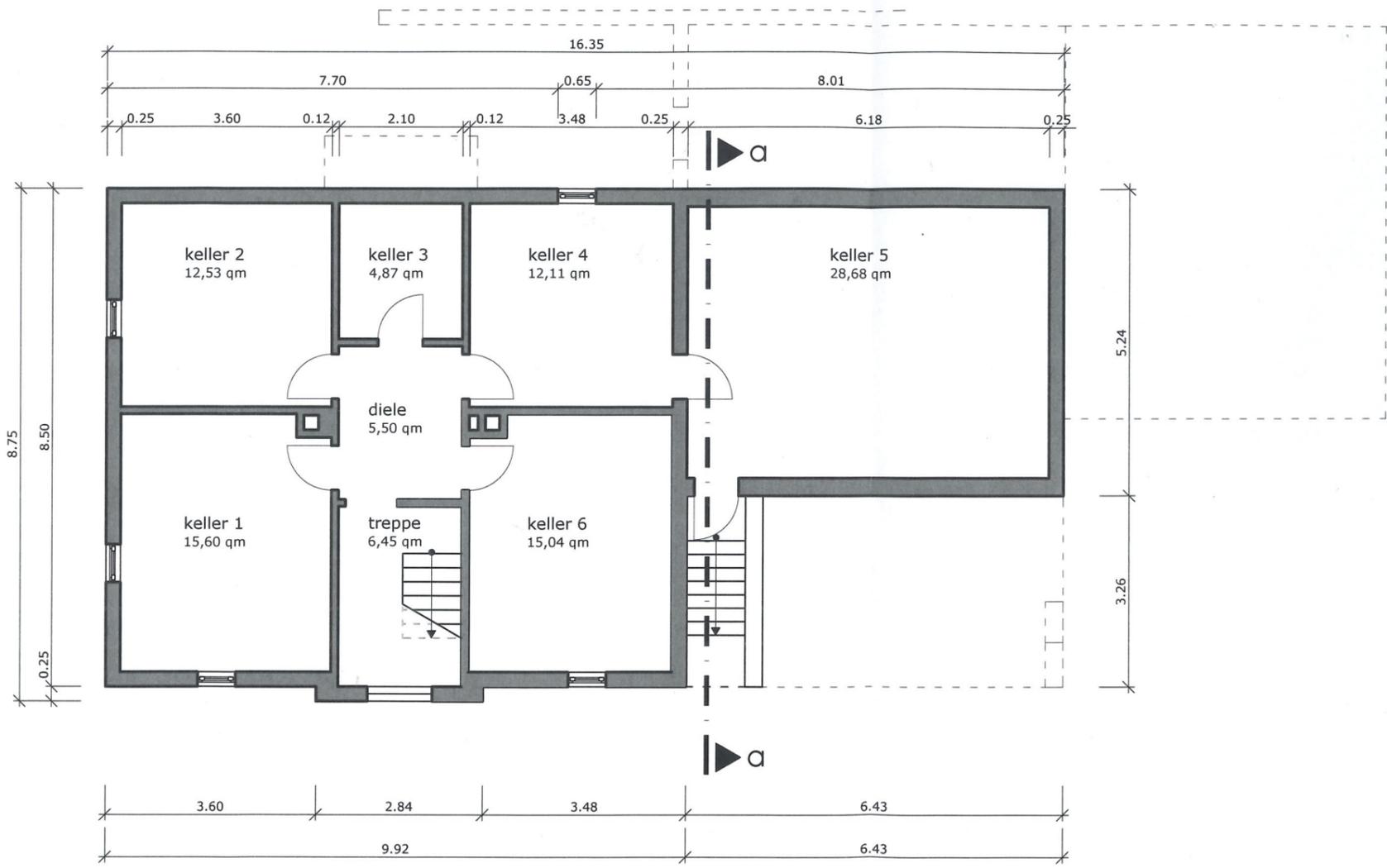
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 4 Abs. 2, 3, 4 (tatsächliche Bebauung) und 5 LBOVVO.  
 Evtl. vorh. unterird. baul. Anlagen und Leitungen sind nicht dargestellt  
 Höhen beziehen sich auf m ü. NN.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich.

Horst Engelhard  
 Vermessungstechniker  
 Neue Str. 22  
 76477 Elchesheim-Illingen  
 Tel. 0163 9185824

Elchesheim-Illingen, den 09.11.2023

zur Friedenstraße

zum Angrenzer Friedenstraße 11



zur Friedrich-Ebert-Straße

zum Angrenzer Friedrich-Ebert-Straße 21



**baueingabe**

**bauvorhaben**  
 nutzungsänderung einer  
 wohnheit  
 zu einer monteurwohnung  
 friedenstraße 13  
 76461 muggensturm  
 flst.-nr.: 7837

**bauherr**  
 christine kühn  
 friedenstraße 13  
 76461 muggensturm

**grundriss ug**

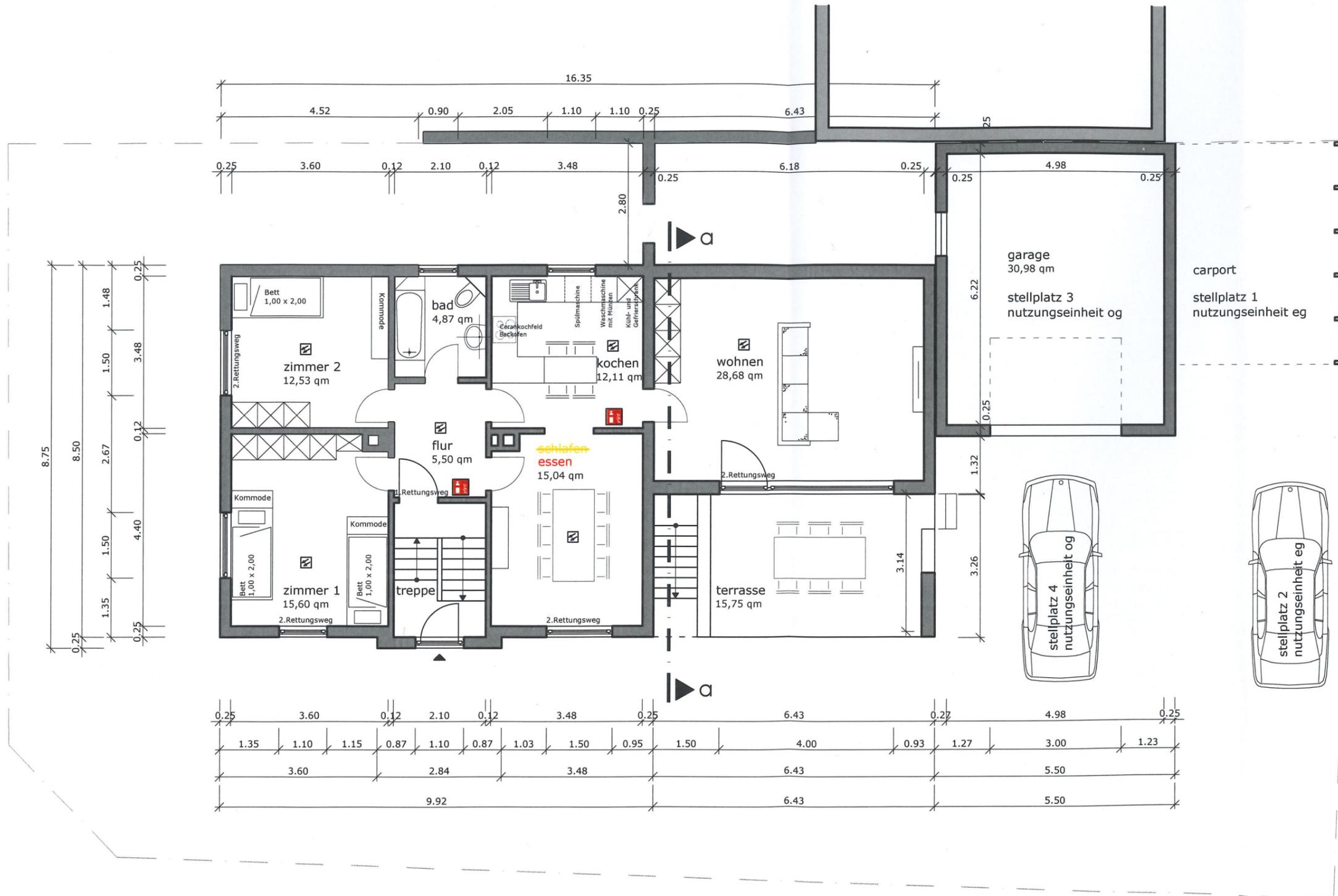
m 1 : 100  
 26.10.2023 frt-mal-ku

**a** andreas fritz freier architekt  
 dipl.-ing. fh  
 mönchhofstr. 13a fon 07245 109815  
 76467 bietigheim fax 07245 109852

09-042

zum Angrenzer Friedenstraße 11

zur Friedenstraße



zur Friedrich-Ebert-Straße

Legende:

- Feuerlöscher
- Rauchmelder

Ausstattung Küche:

- Herd mit Cerankochfeld und Backofen
- Spülmaschine
- Kühl- und Gefrierschrank
- Waschmaschine mit Münzen

Nutzungseinheit EG für einen Mieter

Es erfolgt kein Wäscheservice  
Es erfolgt kein Verpflegungsservice



baueingabe

bauvorhaben

nutzungsänderung einer wohnheit zu einer monteurwohnung  
friedenstraße 13  
76461 muggensturm  
flst.-nr.: 7837

bauherr

christine kühn  
friedenstraße 13  
76461 muggensturm

grundriss eg

m 1 : 100

26.10.2023 fri-mai-ku

andreas fritz

freier architekt  
dipl.-ing. fh

mönchhoffstr. 13a  
76467 bietigheim

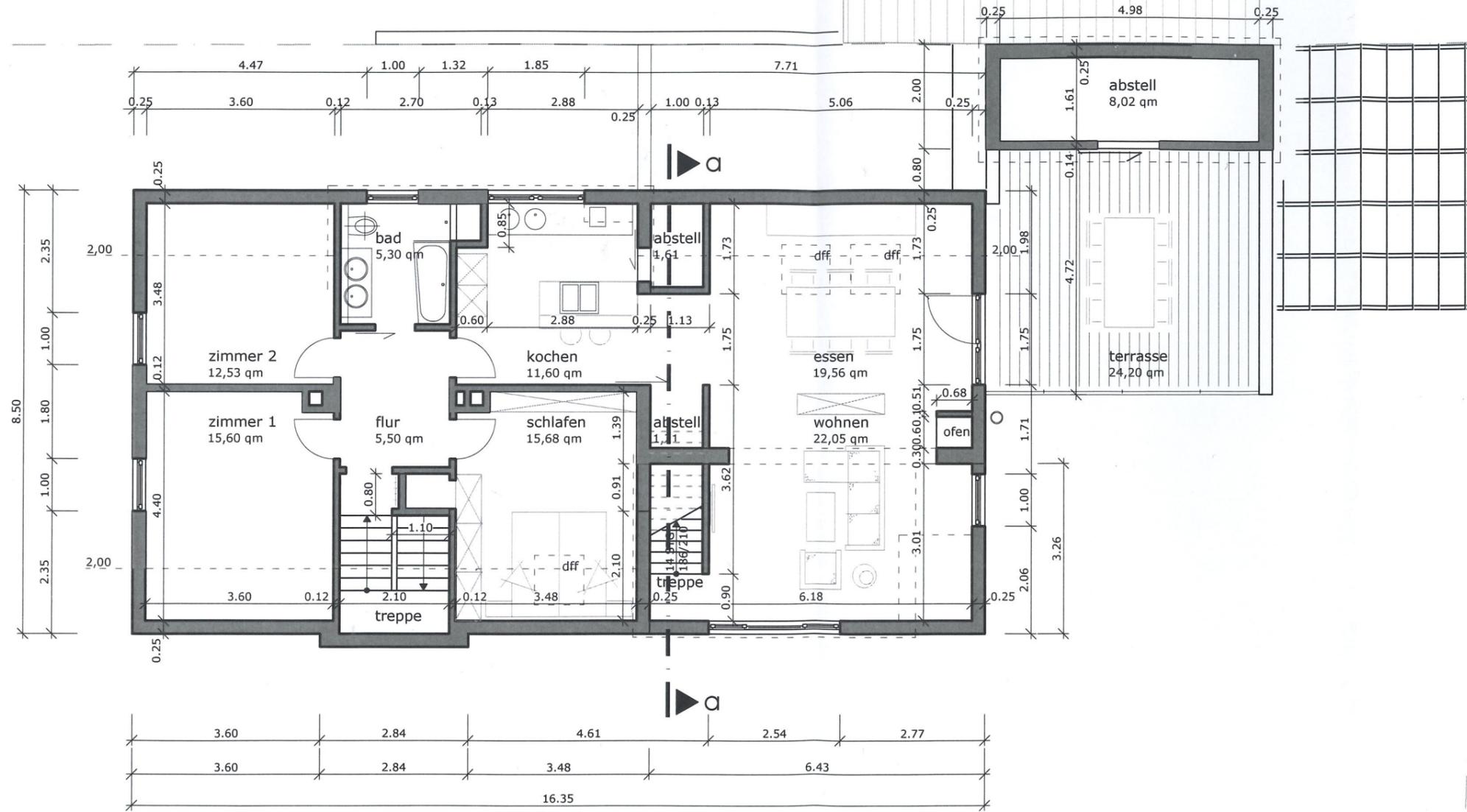
fon 07245 109815  
fax 07245 109852

zum Angrenzer Friedrich-Ebert-Straße 21

09-042

zur Friedenstraße

zum Angrenzer Friedenstraße 11



zur Friedrich-Ebert-Straße



zum Angrenzer Friedrich-Ebert-Straße 21

baueingabe

bauvorhaben  
 nutzungsänderung einer  
 wohnheit  
 zu einer monteurwohnung  
 friedenstraße 13  
 76461 muggensturm  
 flst.-nr.: 7837

bauherr  
 christine kühn  
 friedenstraße 13  
 76461 muggensturm

grundriss og

m 1 : 100

26.10.2023 frt-mai-ku

**a** andreas fritz freier architekt  
 dipl.-ing. fh  
 mönchhoffstr. 13a fon 07245 109815  
 76467 bietigheim fax 07245 109852

09-042

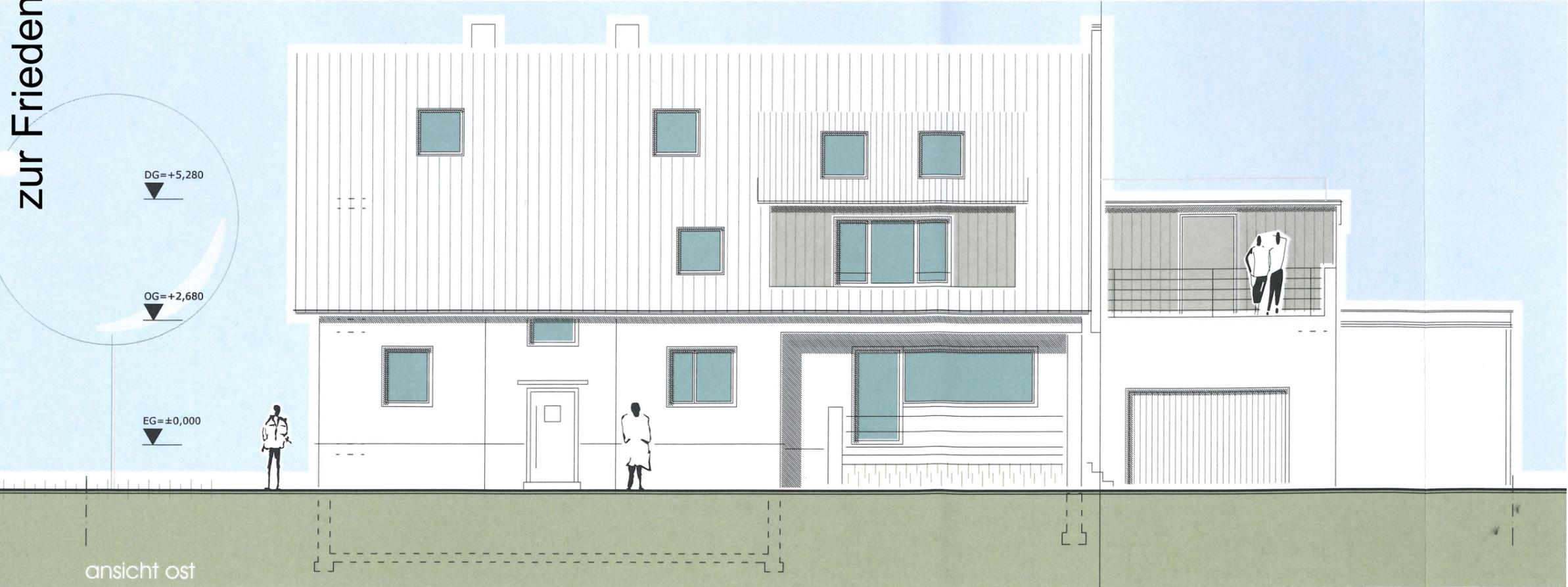


zur Friedensstraße



ansicht west

Ansicht vom Angrenzer von der Friedenstraße 11



ansicht ost

Ansicht von der Friedrich-Ebert-Straße

**bau eingabe**

**bauvorhaben**

nutzungsänderung einer  
wohneinheit  
zu einer monteurwohnung  
friedenstraße 13  
76461 muggensturm  
flst.-nr.: 7837

**bauherr**

christine kühn  
friedenstraße 13  
76461 muggensturm

**west- und ostansicht**

m 1 : 100

26.10.2023 frt-mal-ku

**a** andreas fritz freier architekt  
dipl.-ing. fh

mönchhoffstr. 13a fon 07245 109815  
76467 bietigheim fax 07245 109852

09-042