

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		36/23 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

Verglasung der bestehenden Terrassen der Wohneinheiten (WE) 1 und 4 im Erdgeschoss und Teil-Verglasung in den Fronten des Balkons im Obergeschoss; Bertholdstraße 3, Flst. Nr. 2815/6

Der nachträgliche Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 07.11.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt in keinem Bereich eines Bebauungsplanes und muss deshalb gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Bauvorhaben müssen sich das 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.

Planung

Im rückwärtigen Bereich befand sich im Obergeschoss des Wohnhauses ein Balkon dieser wurde augenscheinlich bis auf eine kleine Öffnung an der Nordseite verglast. Der Balkon hat eine Breite von 4,20 und eine Länge von 7,22 m. Die sich im rückwärtigen Bereich, an der östlich Grundstücksgrenze befindende, hintereinander gelegenen zwei Terrassen sollen verglast werden. Die Terrassen sind nicht ein sichtbar, deshalb kann nicht festgestellt werden, ob diese auch bereits verglast sind. Eine Terrasse ist 20,24 m² groß und die andere Terrasse ist 14,83 m² groß. Die Terrassen haben jeweils eine Breite von 4,15 m und eine Gesamtlänge von ca. 8,50 m.

Abweichung in Bezug Grenzbebauung

Gemäß § 6 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) dürfen Grenzbebauungen entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten werden. Die Terrassen stellen eine Grenzbebauung von ca. 8,50 m da. Hinzu kommt die Grenzbebauung des Balkons mit 4,86 m und die Grenzbebauung mit der Gartengerätehütte mit ca. 6,00 m, somit sind sowohl die zulässig Grenzbebauung von 9,00 m an einer einzelnen Grundstücksgrenze, als auch die Gesamtlänge von 15,00 m Grenzbebauung überschritten. Bei der Abweichung handelt es sich, um einen bauordnungsrechtlichen Sachverhalt, deshalb entscheidet die Baurechtsbehörde über die Abweichung der Grenzbebauung allein. Die Abweichung wurde vollständigshalber mit aufgenommen.

Städtebauliche Beurteilung

Die geplanten Terrassenverglasungen sind von der Bertholdstraße nicht sichtbar und aus städtebaulicher Sicht somit nicht relevant. Die Balkonverglasung fügt sich noch in die Umgebungsbebauung ein und ist somit städtebaulich vertretbar.

Grenzabstände/Abstandsflächen/Baulasten

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

Stellplätze

Für das Wohnhaus mit vier Wohneinheiten werden auf dem Baugrundstück sechs Pkw-Stellplätze auf dem Hof bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen werden erfüllt und aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Alle Pkw-Stellplätze sind über die Bertholdstraße anfahrbar.

Angrenzeranhörung

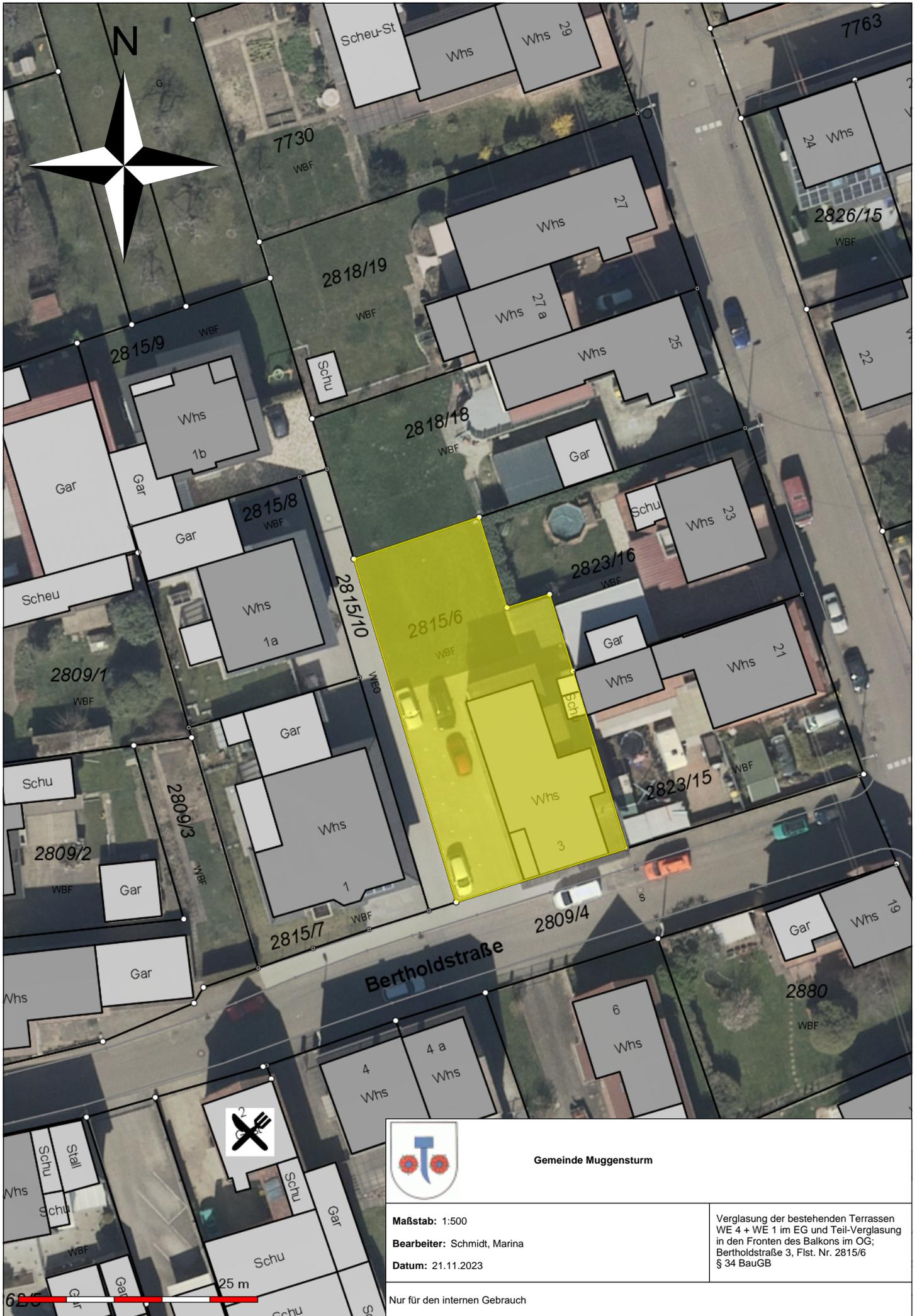
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen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

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, Verglasung der bestehenden Terrassen der Wohneinheiten 1 und 4 im Erdgeschoss und Teil-Verglasung in den Fronten des Balkons im Obergeschoss aus städtebaulicher Sicht nachträglich zu zustimmen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 21.11.2023

Verglasung der bestehenden Terrassen
WE 4 + WE 1 im EG und Teil-Verglasung
in den Fronten des Balkons im OG;
Bertholdstraße 3, Flst. Nr. 2815/6
§ 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch



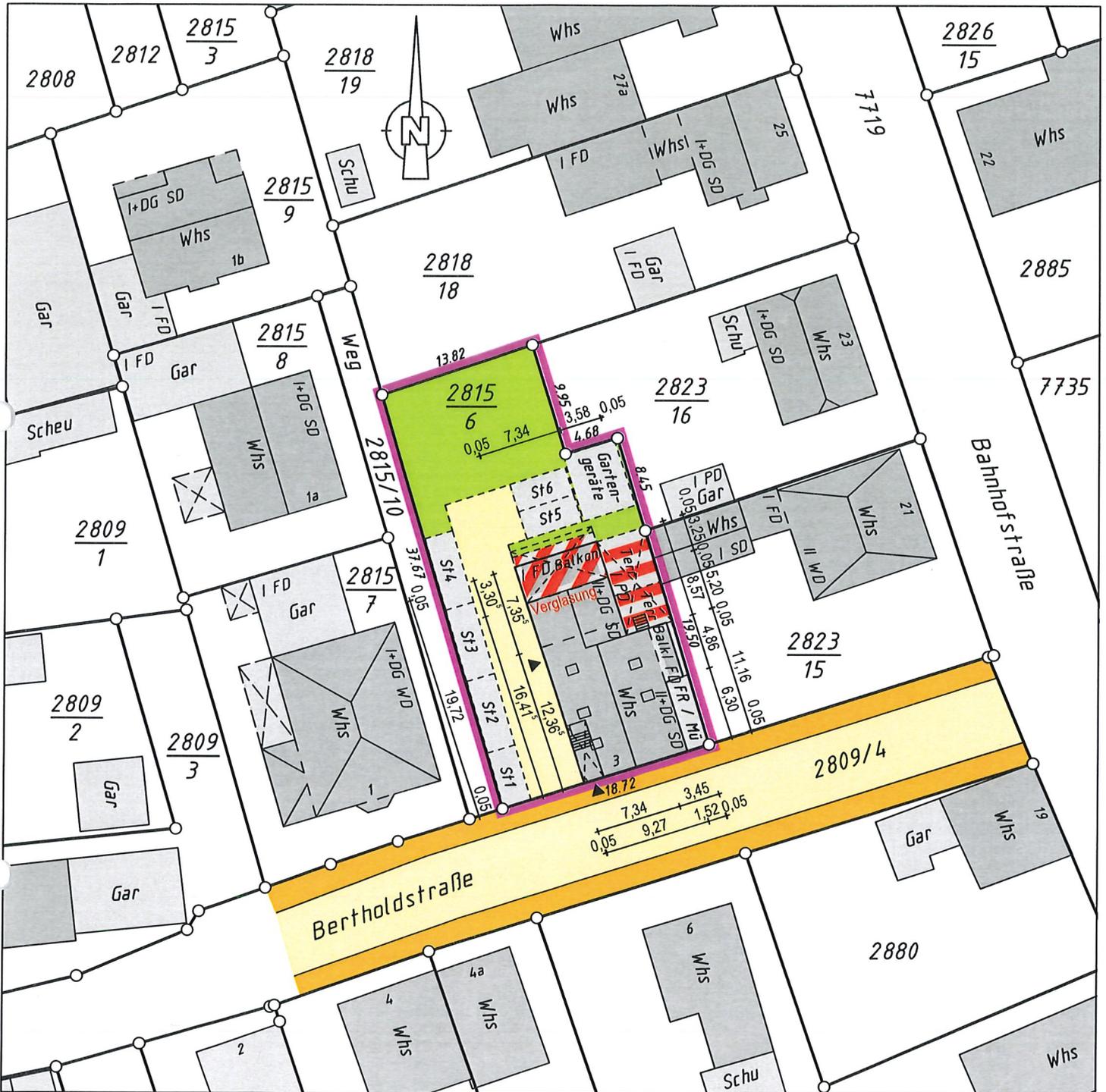
Stand November 2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm

LAGEPLAN

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

Die Grenzpunkte und Gebäude liegen nur in digitalisierter Form vor.
 Diese sind als Grundlage zur Werkplanung nicht geeignet.



Maßstab 1: 500

Zeichenerklärung

- Grenzen laut Liegenschaftskataster
- Wegfallende Grenze
- Geplante Grenze
-21.00-

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.com



17. Oktober 2023

zum Angrenzer Bahnhofstraße 25

zum Angrenzer Bahnhofstraße 23

zum Weg

6.50

6.50

6.50

5.00

Stellplatznutzung

2.50

ca. 6.00

5.00

ca. 13.50

ca. 10.80

Stellplatzfläche 6

2.50

Gartengeräte

Stellplatzfläche 5

2.50

NEU: Verglasung der best. Terrassen WE4+WE1 gegen die bestehende Nachbargebäudegrenzwand

Stellplatzfläche 4
2.50

Stellplatzfläche 3
2.50

Stellplatzfläche 2
2.50

Stellplatzfläche 1
2.50

Nutzungsänderung:
Garage wird Wohnraum/
Wohnzimmer+Küche

19.65⁵

16.41⁵

ca. 4.75⁵

Flurstück Nr. 2815/6

Schlafen WE4 WF
11.65 m²

Abstellr. WE4 WF
7.57 m²

Terrasse WE4 WF
20.24 m²
3,42 m²

Wohnzimmer/ Küche WE4 WF
25.49 m²

Terrasse WE1 WF
14.83 m²
2.25 m²

Flur WE4 WF
10.13 m²

Bad/WC WE4 WF
5.78 m²

Abstr. WE4 WF
3.61 m²

Küche WE1 WF
19.84 m²

Flur WE1 WF
3.94 m²

TH allg. NF
4.74 m²

Bad WE1 WF
6.08 m²

Wohnen WE1 WF
18.28 m²

Schlafen WE1 WF
12.33 m²

Mülleimer/Fahrradabstellfläche allg.

Grenzwand Nachbargebäude Bestand

Wohnhaus Nachbar Bestand

zum Angrenzer Bahnhofstraße 21

Flurstück Nr. 2823/1

10 2.50

1.63 2.86 11⁵ 1.78⁵ 2.62⁵

3.60⁵ 24 1.62⁵ 11⁵ 3.18⁵

4.76 2.62⁵ 2.40⁵ 58

1.70 3.77 11⁵ 3.18⁵ 1.52

zur Bertholdstraße

R.Götzl

Amtsstraße 5

Bauherr:

Projekt:

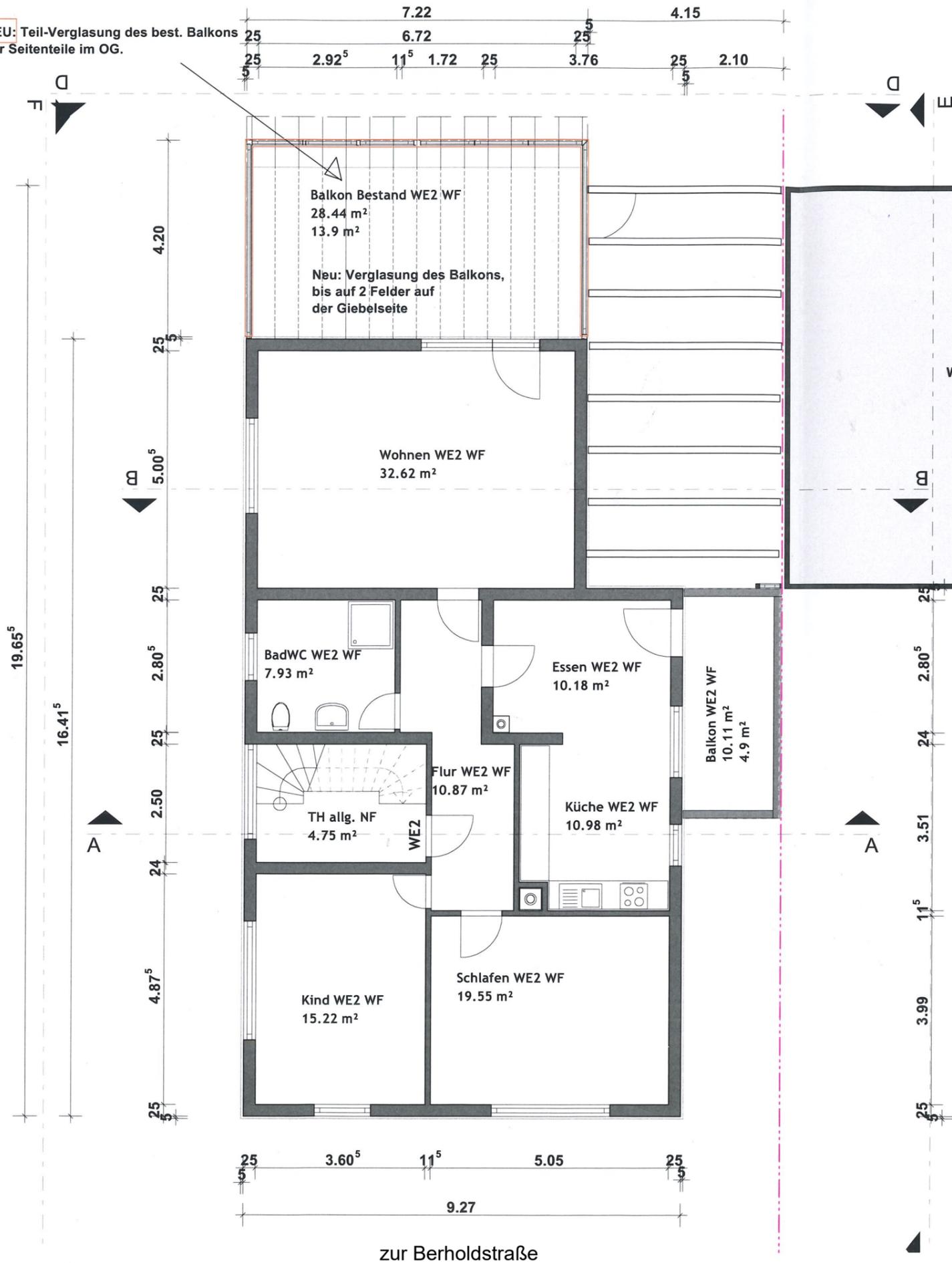
Bautell:

Gezeichnet:

zum Angrenzer Bahnhofstraße 25

NEU: Teil-Verglasung des best. Balkons der Seitenteile im OG.

zum Weg



zur Berholdstraße

Wohnhaus Nachbar Bestand

zu den Angrenzern Bahnhofstraße 21 und 23

NEU: Verglasung der best. Terrassen WE4+WE1 im EG
NEU: Teil-Verglasung des best. Balkons OG

R.Götzke, Dipl.-Ing.(FH)

Amtsstraße 5, 76593 Gernsbach

Bauherr: Bayram und Sehri Keskinsoy

Bahnhofstraße 25, 76461 Muggensturm

Projekt: Verglasung der best. Terrassen EG, Balkon OG

-Garage w. Wohnr. (WE4), Bertholdstraße 3, Muggensturm

Bauteil: 1. Obergeschoss

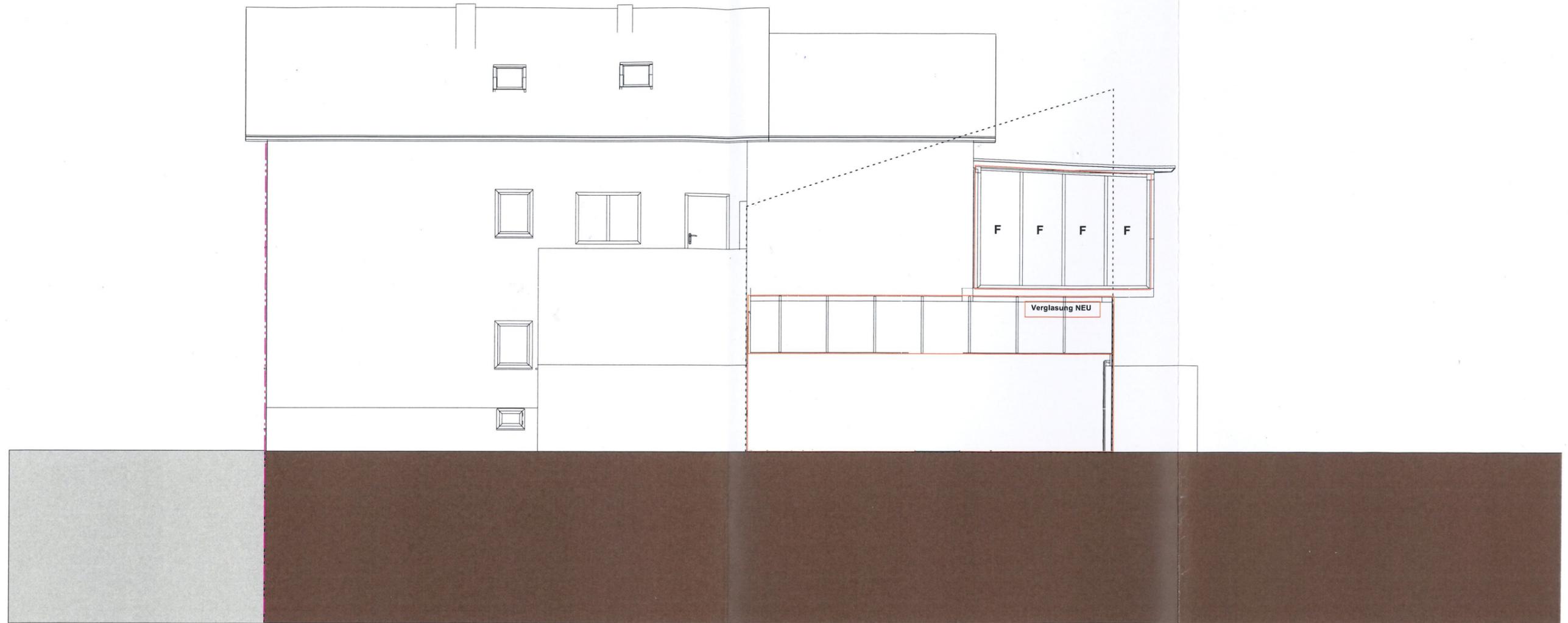
Gezeichnet:

Plan-Nr.: Plan 3

Maßstab: 1 : 100

Datum: 10.10.2023

Ansicht Ost, E--E



Ansicht von den Angrenzern Bahnhofstraße 21 und 23

R.Götzke, Dipl.-Ing.(FH)

Amtsstraße 5, 76593 Gernsbach

Bauherr: Bayram und Sehri Keskinsoy

Bahnhofstraße 25, 76461 Muggensturm

Projekt: Verglasung der best. Terrassen EG, Balkon OG

-Garage w. Wohnr. (WE4), Bertholdstraße 3, Muggensturm

Bauteil: **Ansicht Ost, E--E**

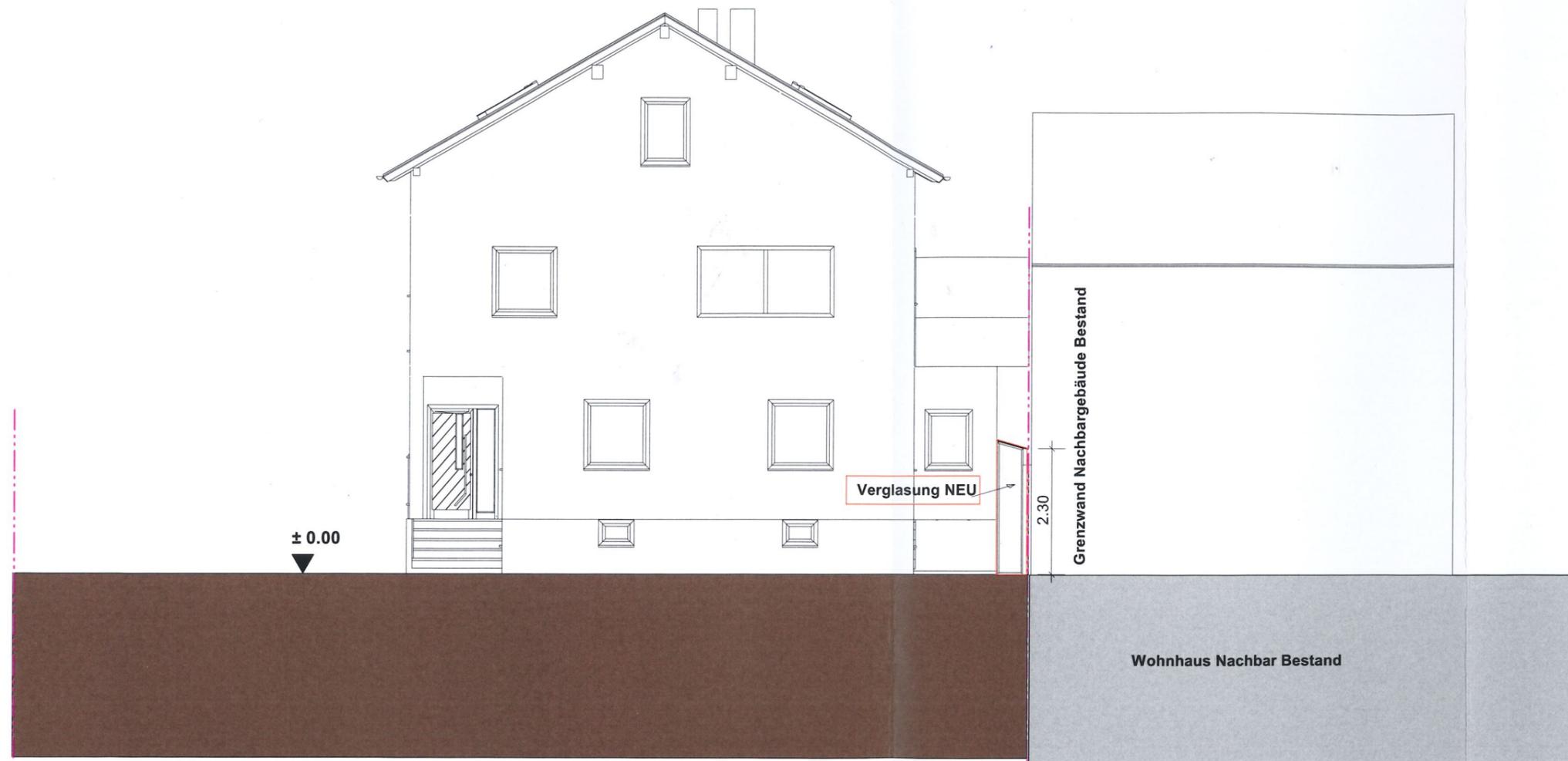
Gezeichnet:

Plan-Nr.: Plan 6

Maßstab: 1 : 100

Datum: 10.10.2023

Ansicht Süd, C--C



Ansicht von der Bertoldstraße

R.Götzke, Dipl.-Ing. (FH)

Amtsstraße 5, 76593 Gernsbach

Bauherr: Bayram und Sehri Keskinsoy

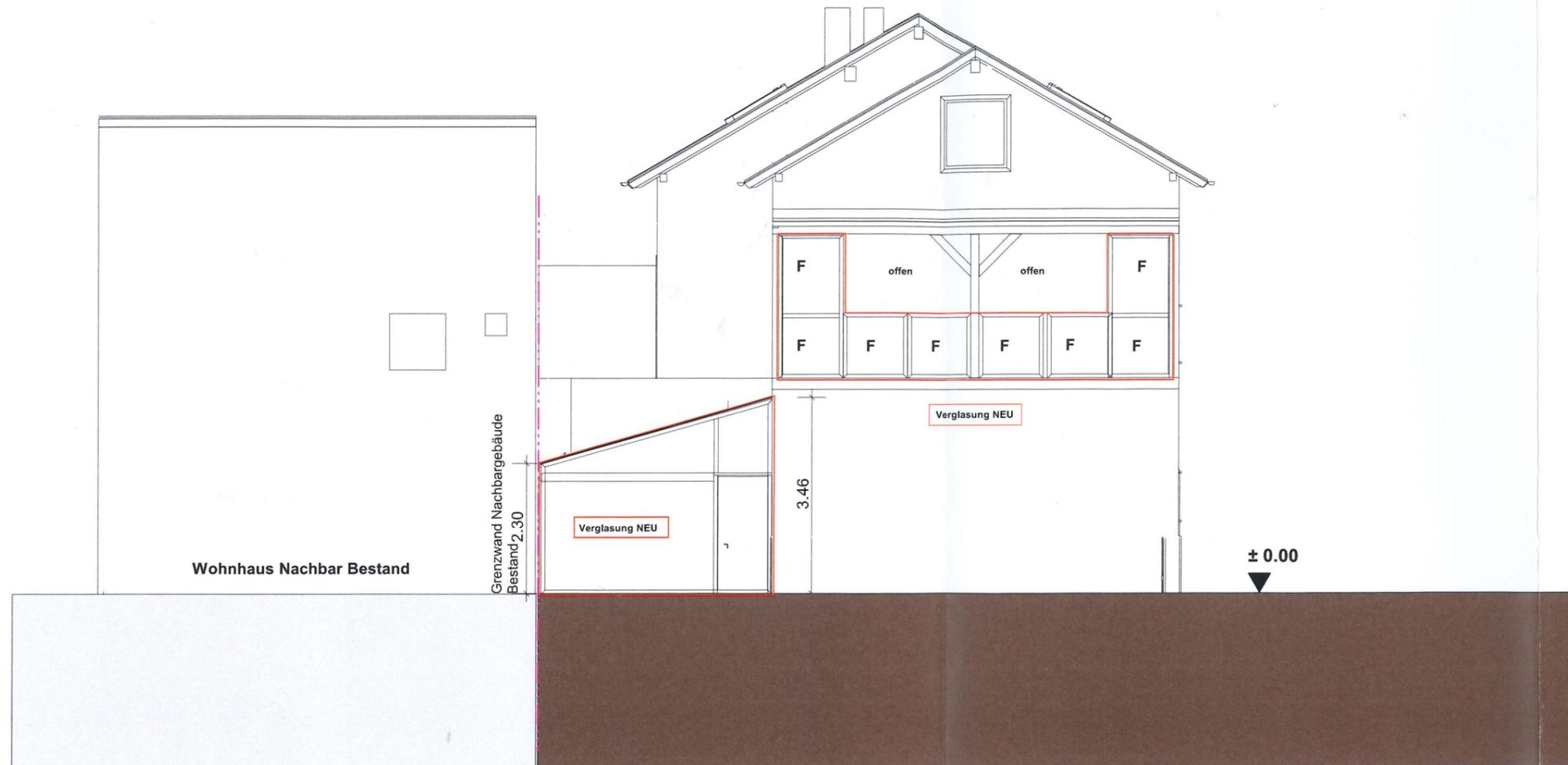
Bahnhofstraße 25, 76461 Muggensturm

Projekt: Verglasung der best. Terrassen EG, Balkon OG
-Garage w. Wohnr. (WE4), Bertholdstraße 3, Muggensturm

Bauteil: **Ansicht Süd, C--C**

Gezeichnet: Plan-Nr.: Plan 5 Maßstab: 1 : 100 Datum: 10.10.2023

Ansicht Nord, D--D



Ansicht vom AnAnsichtengrenzer Bahnhofstraße 25

R.Götzke, Dipl.-Ing.(FH)

Amtsstraße 5, 76593 Gernsbach

Bauherr: Bayram und Sehri Keskinsoy

Bahnhofstraße 25, 76461 Muggensturm

Projekt: Verglasung der best. Terrassen EG, Balkon OG

-Garage w. Wohnr. (WE4), Bertholdstraße 3, Muggensturm

Bauteil: Ansicht Nord, D--D

Gezeichnet:

Plan-Nr.: Plan 1

Maßstab: 1 : 100

Datum: 10.10.2023