

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2 / 24 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		05.02.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Überdachungen für Gartenbaumaterialien, Lagerflächen und Garagen; Hauptstraße 137, Flst. Nr. 2467/11

Der Nachtragsbauantrag ist am 03.01.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Historie/Anlass:

Die Bauherrenfamilie hatte zur Weiterentwicklung sowie zum Fortbestand des Unternehmens geplant im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Gebäude mit Garagen zur gewerblichen Nutzung im EG und einer Betriebsleiterwohnung im OG zu errichten. Um zu klären, ob dies möglich ist wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Der Technische Ausschuss hatte am 08.05.2023 darüber beraten und der Bauvoranfrage im Rahmen der Fragestellung zugestimmt sowie die notwendigen Befreiungen (Wohnen im Gewerbegebiet in Form von Betriebsleiterwohnung und Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)) für das Vorhaben erteilt.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt teile mit Schreiben vom 26.06.2023 mit, dass das Vorhaben keine Aussicht auf Erfolg hat, dies wurde damit begründet, dass die Betriebsleiterwohnung im Verhältnis zur gewerblichen Fläche nicht untergeordnet sei und dass der Überschreitung der GRZ nicht erteilt werden kann. Daraufhin wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen.

Bei der Bearbeitung der Bauvoranfrage hat die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt festgestellt, dass sich auf dem Lageplan mehrere Gebäude befinden, für diese keine Baugenehmigung vorliegen. Die Baurechtsbehörde hat den Bauherrn zum Einreichen eines Bauantrags aufgefordert. Dieser liegt nun vor, über ihn ist nun zu beraten und zu beschließen.

Im Schreiben vom 26.06.2023 wurde darüber hinaus darauf verwiesen, dass auf die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ ausgewiesene Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern eingehalten werden müssen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Planung

Auf dem Baugrundstück wurden entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Hauptstraße 141 im Bereich der Bestandshalle bzw. unmittelbar davor bzw. unmittelbar dahinter fünf, Nebenanlage entlang der Grundstücksgrenze errichtet. Bei den Nebenanlagen handelt es sich um eine Doppelgarage, eine Überdachung, ein geschlossener Lagerraum, einen Lagerraum direkt neben der Bestandshalle und eine überdachte Lagerfläche. Weiter wurde eine überdachte Lagerfläche mit einer Länge von 13,62 m, eine Breite von 3,58 m und eine Höhe von 3,34 m im rückwärtigen Bereich errichtet.

Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ wurde die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Durch die errichteten Nebenanlagen wurde das zulässige Maß der GRZ im Bebauungsplan und das zulässige Maß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten. Deshalb ist eine Befreiung von Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ erforderlich. Es liegt eine Überschreitung der GRZ von 438,50 m² dies sind ca. 26,1 % vor und dies entspricht einer GRZ von ca. 0,75, statt 0,5.

Es ist kein Vergleichsfall im Geltungsbereich bei dem die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt eine Befreiung von der GRZ erteilt hat bekannt. Deshalb würde es sich bei der Erteilung einer Befreiung, um einen Präzedenzfall handeln. Der Gemeinderat hatte die GRZ Befreiung für die vorrausgehene Bauvoranfrage erteilt.

Befreiung von Baugrenze des zeichnerische Teils des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ und nicht Einhaltung der ausgewiesenen Grünfläche

Die im rückwärtigen Bereich, nahe der Grenze zum Außenbereich errichtete (Abstand 0,47 m), überdachte Lagerfläche wurde auf dem nicht überbaubaren Bereich errichtet. Damit wurde die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Am Ötigheimer Weg“ festgesetzte Baugrenze um ca. 2,50 m überschritten. Gleichzeitig wurde die Nebenanlage größtenteils auf der im zeichnerischen Bebauungsplan als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern ausgewiesene Fläche errichtet.

Aus dem Sachverhalt ergibt sich, dass eine Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ erforderlich ist. Als Vergleichsfall ist in der Hauptstraße 139 eine Befreiung mit einer Baugrenzenüberschreitung mit 12 m² durch einen Anbau bekannt. Ebenso in der Hauptstraße 139 wurde eine Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze von 6,10 m x 3,20 m (19,52 m²) durch einen Tiefhof erteilt. Darüber hinaus wurde auch auf dem Grundstück in der Hauptstraße 139 eine Befreiung für die Zulassung von drei Fahnenmasten und einer Werbetafel auf der nicht überbaubaren Fläche erteilt. Als weitere Überschreitung der Baugrenze ist in der Hauptstraße 131 a eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im geringfügigem Ausmaß mit der südwestlichen Gebäudeecke der Halle erteilt worden.

Unter Buchstabe C Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ ist geregelt, dass im Übergangsbereich vom Gewerbegebiet zum Außenbereich die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen sind. Das Landratsamt hatte bereits wie oben mitgeteilt im Schreiben vom 26.06.2023 darauf verwiesen. Aus städtebaulicher Sicht, sollte keine Befreiung von den grünordnerischen Festsetzungen erteilt werden, da die Sträucher die Abgrenzung vom Außen- und Innenbereich symbolisieren. Bisher wurden hierfür auch keine Befreiungen erteilt.

Städtebauliche Beurteilung

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit ca. 0,75m (438,50m²) zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Maß von 0,5 erheblich. Das Ausmaß der Überschreitung der Grundflächenzahl tritt durch die Gesamtgröße des Grundstücks nicht negativ in Erscheinung. Die gesamte Bebauung auf dem Grundstück zusammen wirkt nach Auffassung der Verwaltung, als städtebaulich noch vertretbar. Es gilt allerdings zu bedenken, dass eine Überschreitung in gleichem Ausmaß auf einem kleineren Grundstück eine ganz andere Wirkung haben kann. Die Verwaltung möchte darauf hinweisen, dass wenn dieser Befreiung für die Überschreitung der GRZ mit 0,75 zugestimmt wird, hiermit ein Präzedenzfall geschaffen wird.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden gemäß Baubeschreibung des aktuellen Bauantrag 5 Pkw-Stellplätze bereitgestellt, davon sind 2 Stellplätze in der Doppelgarage geplant. Auf Grund dessen, dass es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, prüft die Baurechtsbehörde des Landratsamts

Rastatt die Stellplätze.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück, auf dem Grundstück Hauptstraße 139 und auf den landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich. Gemäß § 6 Abs. 1 S 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) darf die zulässige Grenzbebauung von 9,00 m an einer einzelnen Grundstücksgrenze und von insgesamt 15,00 m nicht überschritten werden. Diese Regelung gilt nur für Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3,00 m und einer Wandfläche bis 25 m². Die Gebäude die die Maße überschreiten sind abstandsflächenpflichtig. In dem vorliegenden Bauantrag gibt es Nebengebäude die höher sind und dadurch abstandsflächenpflichtig sind. Die Prüfung der Abstandsflächen und Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

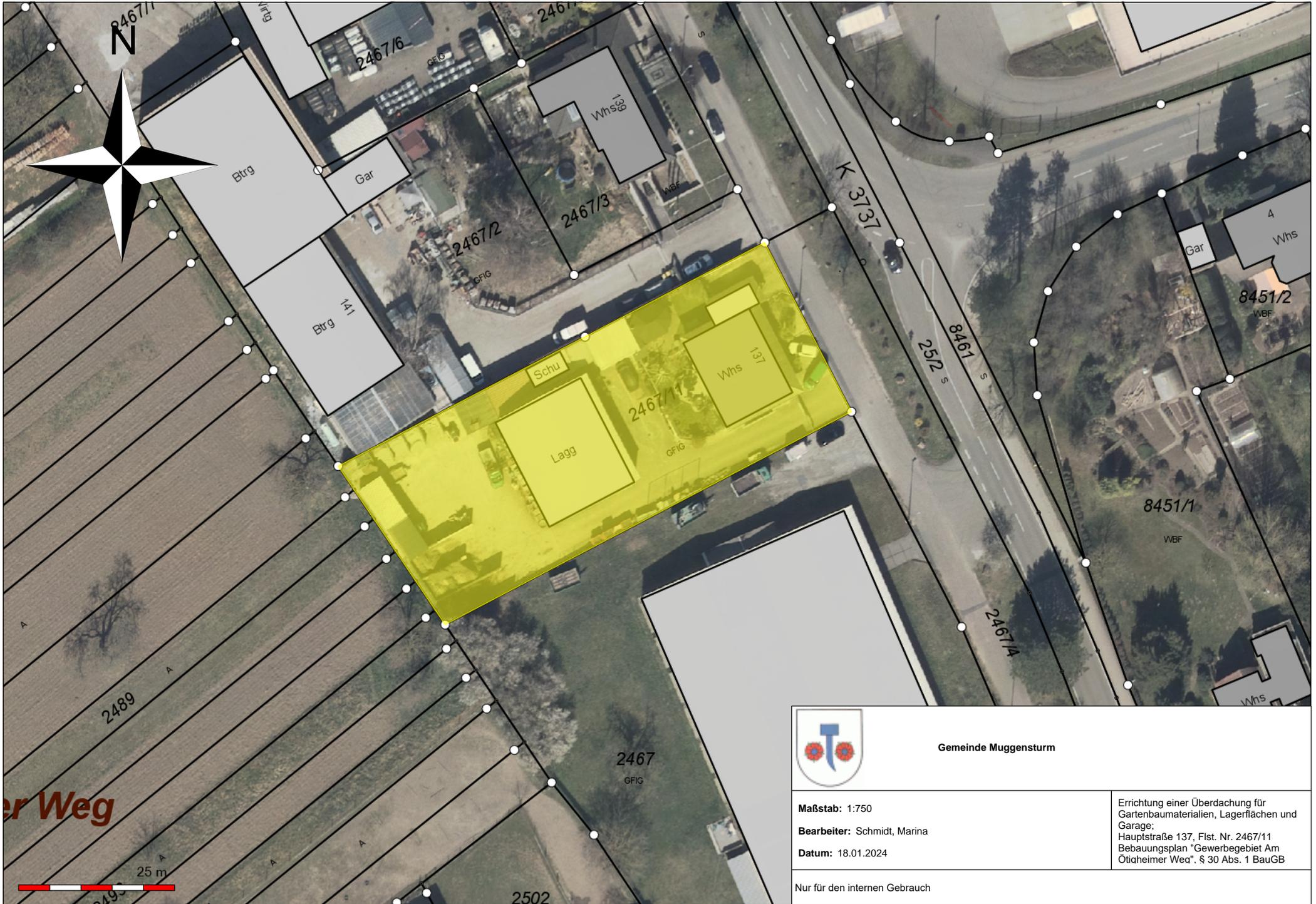
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit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

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag zur Überdachungen für Gartenbaumaterialien, Lagerflächen und Garagen aus städtebaulichen Sicht nachträglich zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung mit der Überschreitung der Grundflächenzahl nachträglich zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der Grenzbebauung nachträglich zu erteilen.
4. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die grünordnerischen Festsetzungen (Anpflanzung von Sträuchern) nicht zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:750

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 18.01.2024

Errichtung einer Überdachung für Gartenbaumaterialien, Lagerflächen und Garage;
Hauptstraße 137, Flst. Nr. 2467/11
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Ötlicheimer Wed", § 30 Abs. 1 BauGB

Nur für den internen Gebrauch





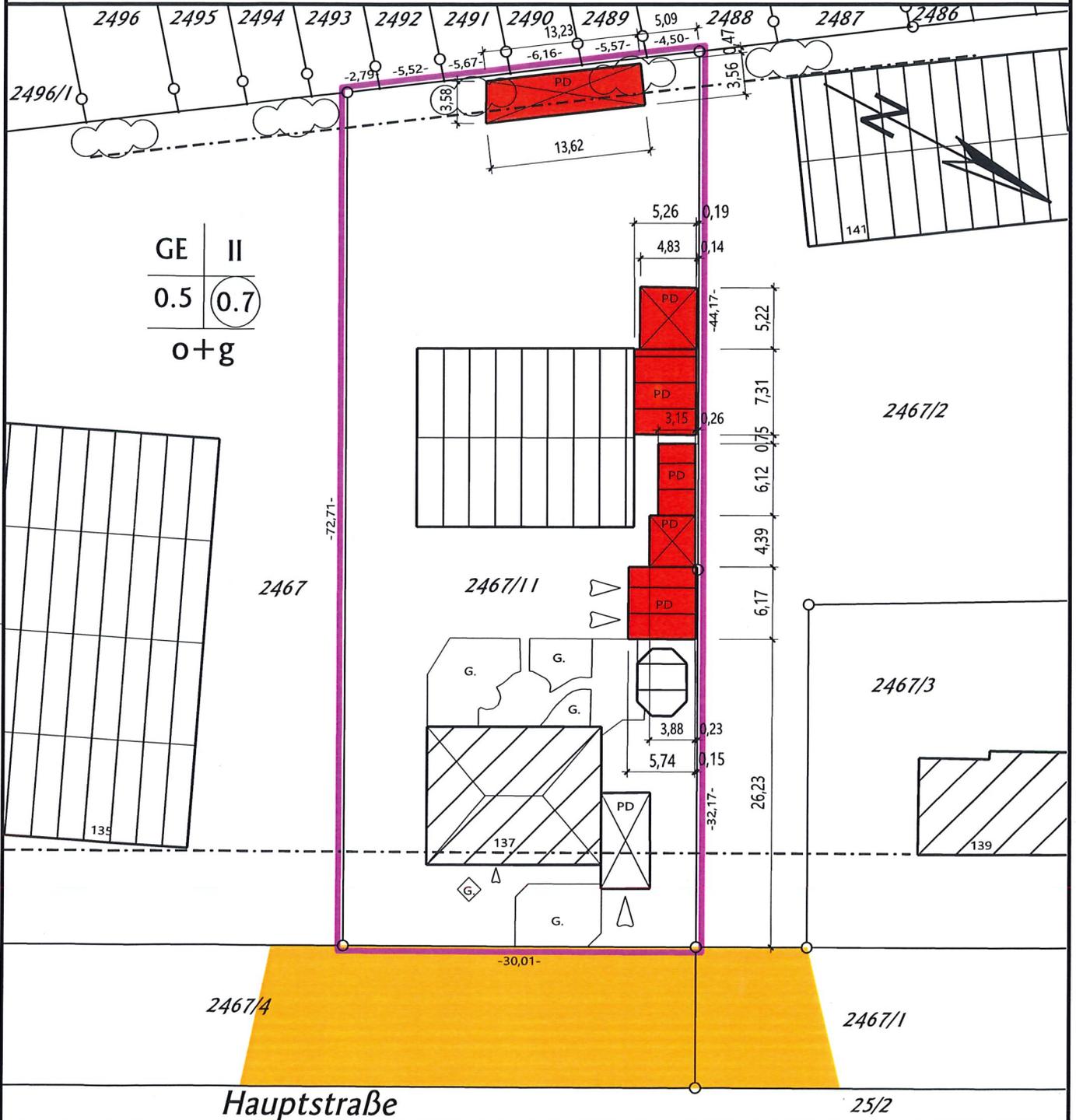
Stand April 2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 2467/1 I

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: **Überdachungen, Lagergebäude und Garage** --- Nachtragsbauantrag

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Architekt:

Sigrid Dicker
 Dipl.-Ing. Innenarchitektin
 8481 Muggensturm, Gartensir. 5a
 ☎ 07222/62300 Fax 989646

Vermessung:

Ingenieurbüro **Malige ibom**
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
 Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
 Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: **21.12.2023**

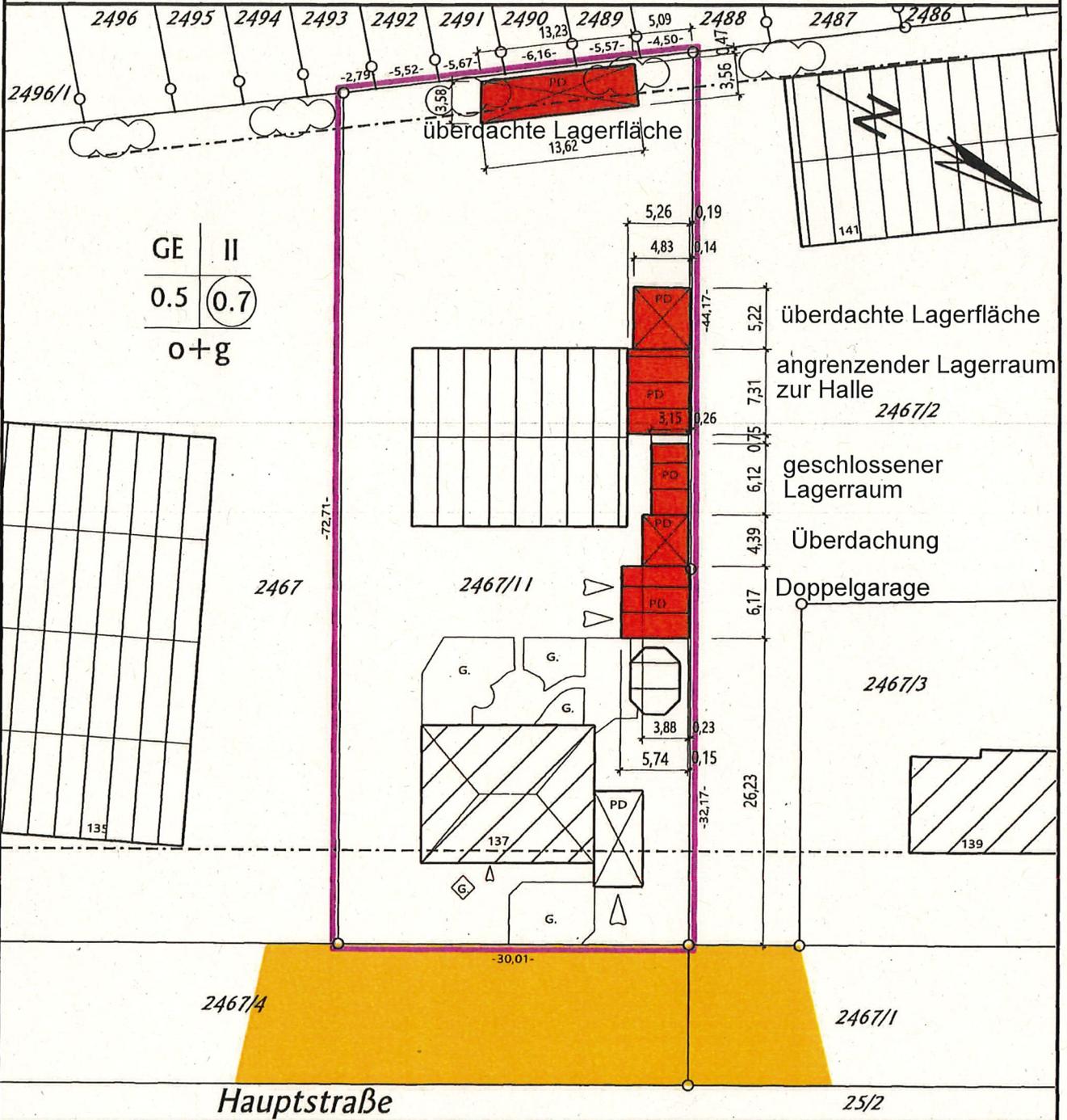
Kopie mit Benennung der baulichen Anlagen

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 2467/11

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Überdachungen, Lagergebäude und Garage --- Nachtragsbauantrag

Bauherr:

Erica Hug
Hauptstraße 137
76461 Muggensturm

Architekt:

David Dörner
Dipl.-Ing. Innenarchitektin
3481 Muggensturm, Gartensr. 6a
☎ 07222/62300 Fax 999646

Vermessung:

Ingenieurbüro **ibm**
Malige
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

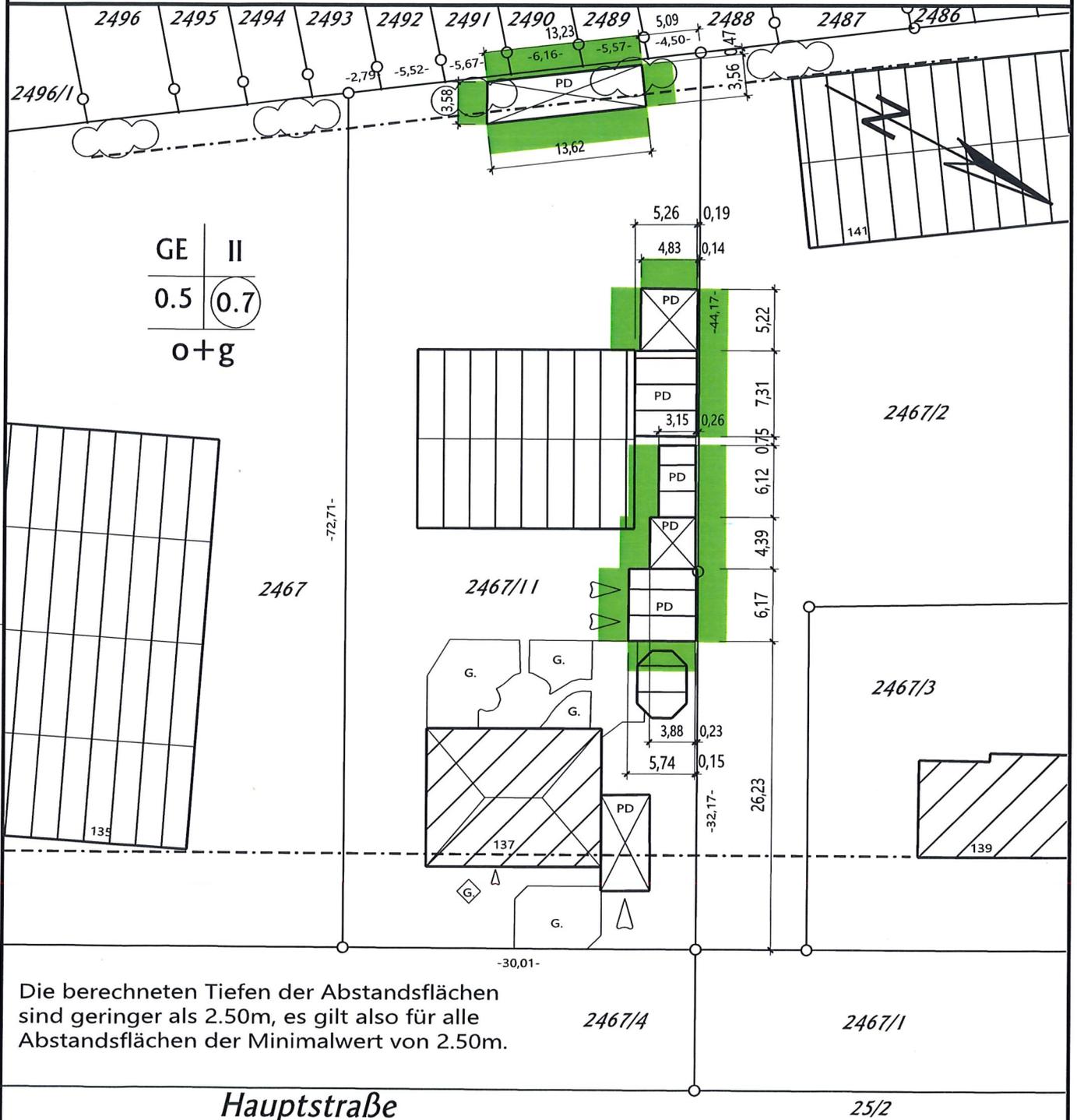
Datum: 21.12.2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 2467/11

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Die berechneten Tiefen der Abstandsflächen sind geringer als 2.50m, es gilt also für alle Abstandsflächen der Minimalwert von 2.50m.

Bauvorhaben: **Überdachungen, Lagergebäude und Garage** --- Nachtragsbauantrag

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

Ingenieurbüro Malige ibm
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
 Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
 Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum:

21.12.2023

Planungsbüro Ikker

Sigrid Ikker Dipl.-Des. Innenarchitektin
 Gartenstr. 5a 76461 Muggensturm
 Tel. 07222/52300 0172/7231872

Bauvorhaben:

Nachtragsbauantrag

überdachte Stellplätze, Lagerflächen und
 Garage

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Planstufe: Nachtragsbaueingabe

Flurstück: 2467/11

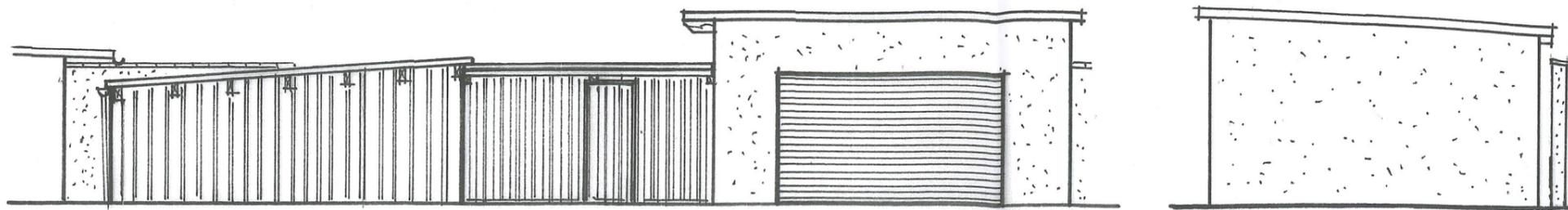
Zeichnung: **Grundrisse** und
Ansichten
 bauliche Anlagen 1, 2 und 3

Maßstab: 1:100

Datum: 03.11.2023

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:



~ ANSICHT 3 ~ ~ ANSICHT 2 ~ ~ ANSICHT 1 ~

~ SEITENANSICHT ~

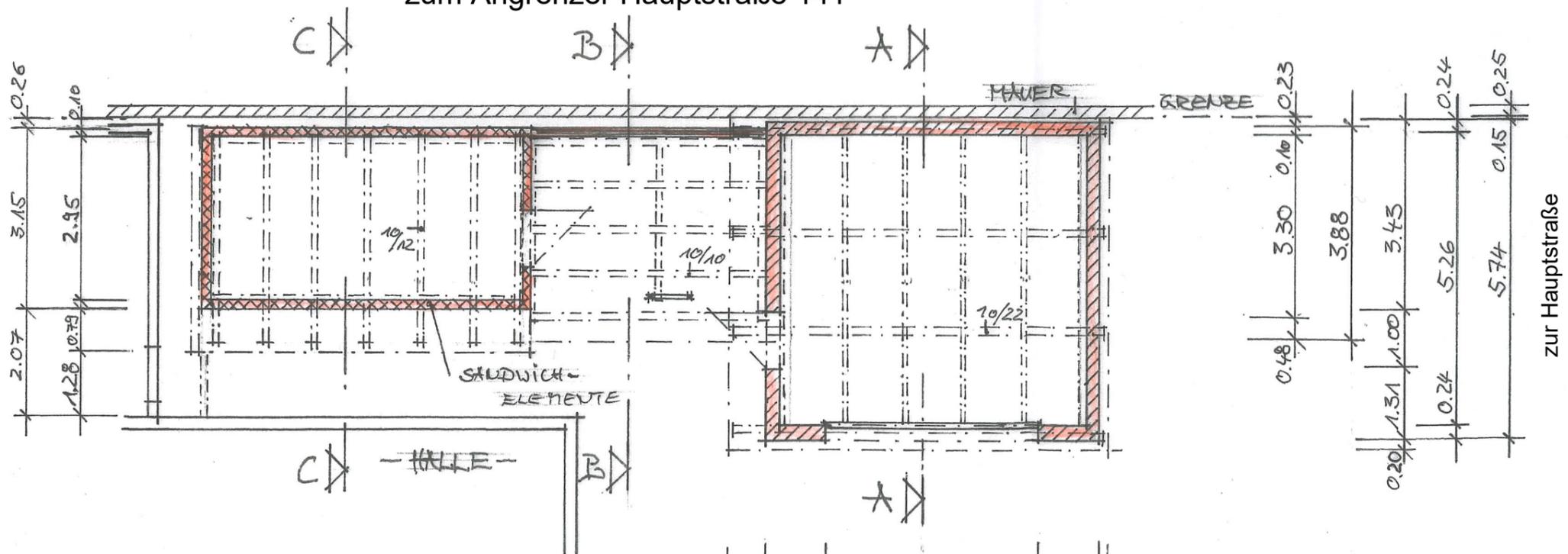
Ansicht vom Angrenzer Hauptstraße 135

~ GARAGE ~

~ GARAGE ~

Ansicht zur Hauptstraße

zum Angrenzer Hauptstraße 141



zum Außenbereich

zur Hauptstraße

~ GRUNDRISS 3 ~ ~ GR 2 ~ ~ GRUNDRISS 1 ~

zum Angrenzer Hauptstraße 135

~ GARAGE ~

Planungsbüro Ikker

Sigrid Ikker Dipl.-Des. Innenarchitektin
 Gartenstr. 5a 76461 Muggensturm
 Tel. 07222/52300 0172/7231872

Bauvorhaben:

Nachtragsbauantrag überdachte Stellplätze, Lagerflächen und Garage

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Planstufe: Nachtragsbaueingabe

Flurstück: 2467/11

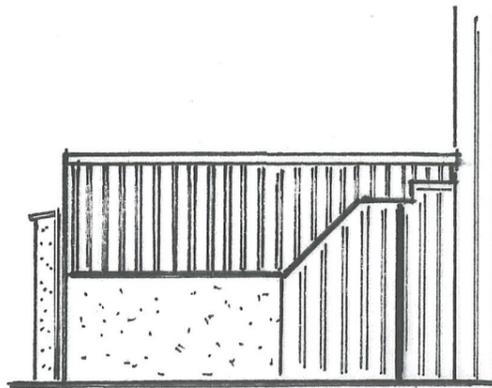
Zeichnung: **Grundrisse** und
Ansichten
 bauliche Anlagen 4 und 5

Maßstab: 1:100

Datum: 03.11.2023

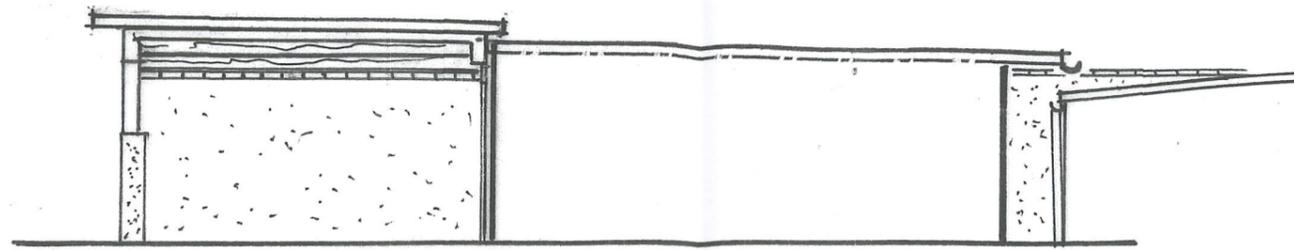
Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:



SEITENANSICHT

Ansicht vom Außenbereich

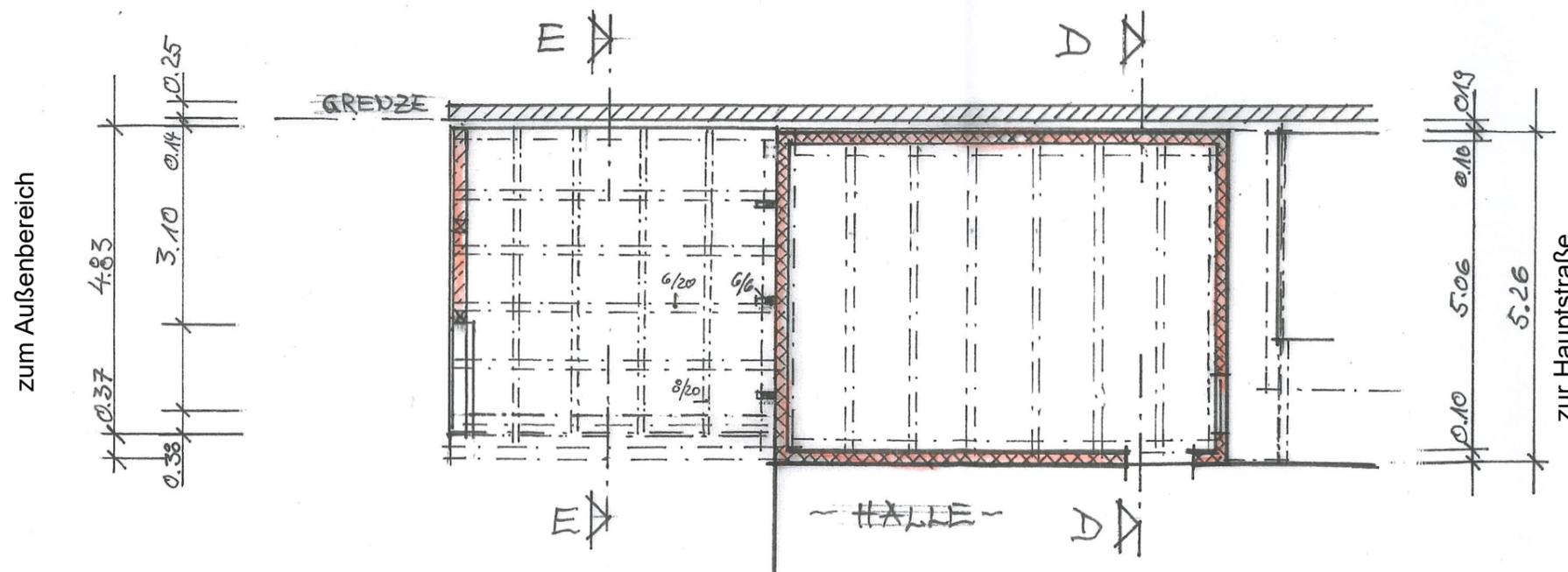


ANSICHT 5

Ansicht vom Angrenzer Hauptstraße 135

ANSICHT 4

zum Angrenzer Hauptstraße 141



0.15	4.92	0.15	5.81	1.00	0.50
0.20	5.02	0.10	7.11	0.10	0.80
	5.22		7.31		0.90

GRUNDRISS 5 GRUNDRISS 4

zum Angrenzer Hauptstraße 135

Planungsbüro Ikker

Sigrid Ikker Dipl.-Des. Innenarchitektin
 Gartenstr. 5a 76461 Muggensturm
 Tel. 07222/52300 0172/7231872

Bauvorhaben:

Nachtragsbauantrag überdachte Stellplätze, Lagerflächen und Garage

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Planstufe: Nachtragsbaueingabe

Flurstück: 2467/11

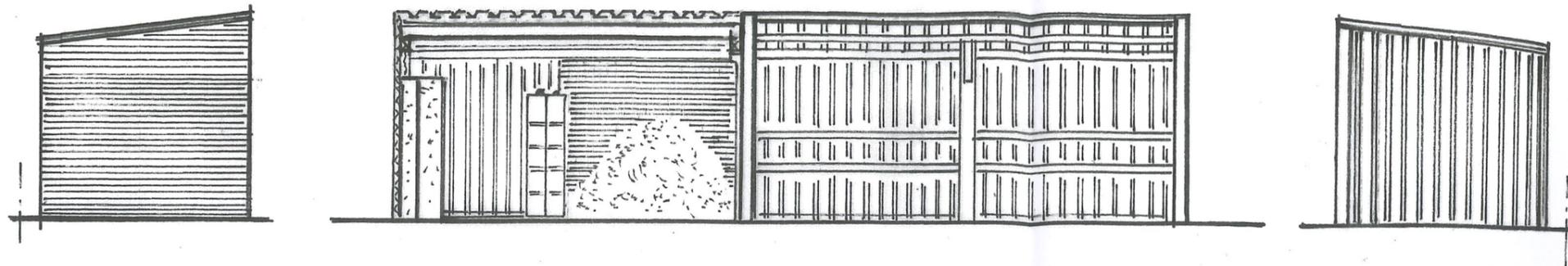
Zeichnung: **Grundriss** und
Ansichten
 bauliche Anlage 6

Maßstab: 1:100

Datum: 03.11.2023

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:



SEITENANSICHT
 LINKS

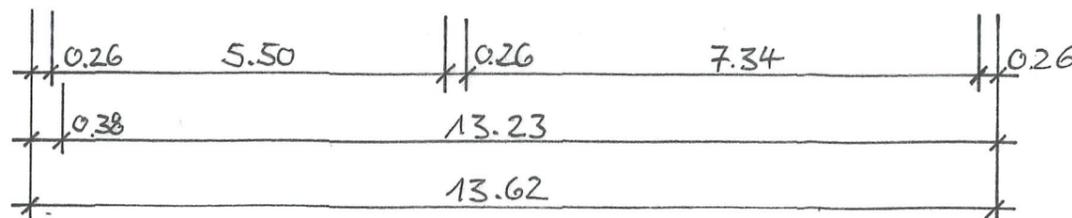
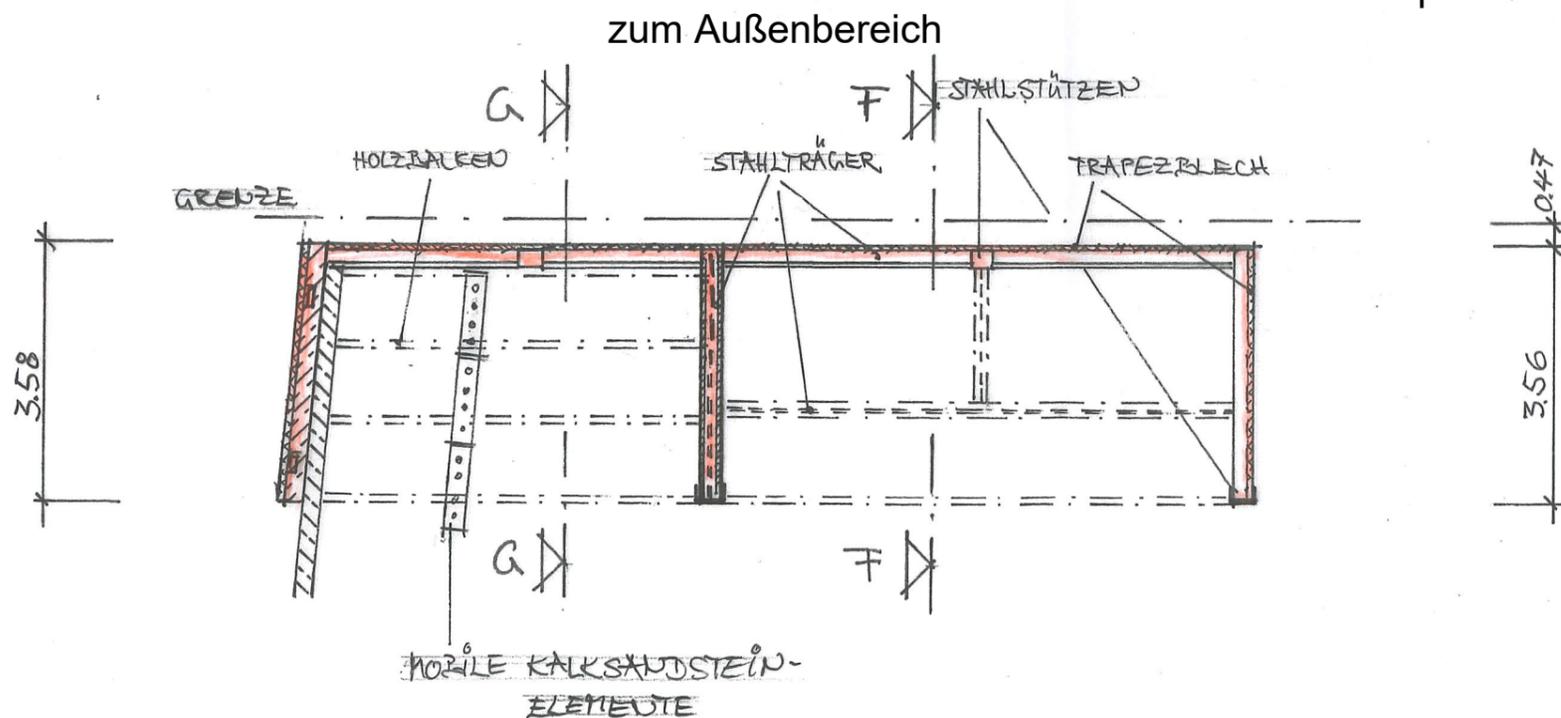
Ansicht vom Angrenzer
 Hauptstraße 135

ANSICHT 6

Ansicht von der Hauptstraße
 zum Außenbereich

SEITENANSICHT
 RECHTS

Ansicht vom Angrenzer
 Hauptstraße 141



GRUNDRISS 6

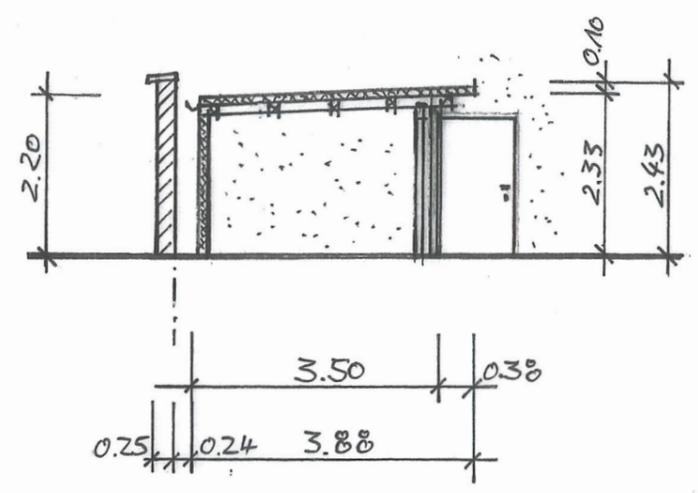
zur Hauptstraße

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

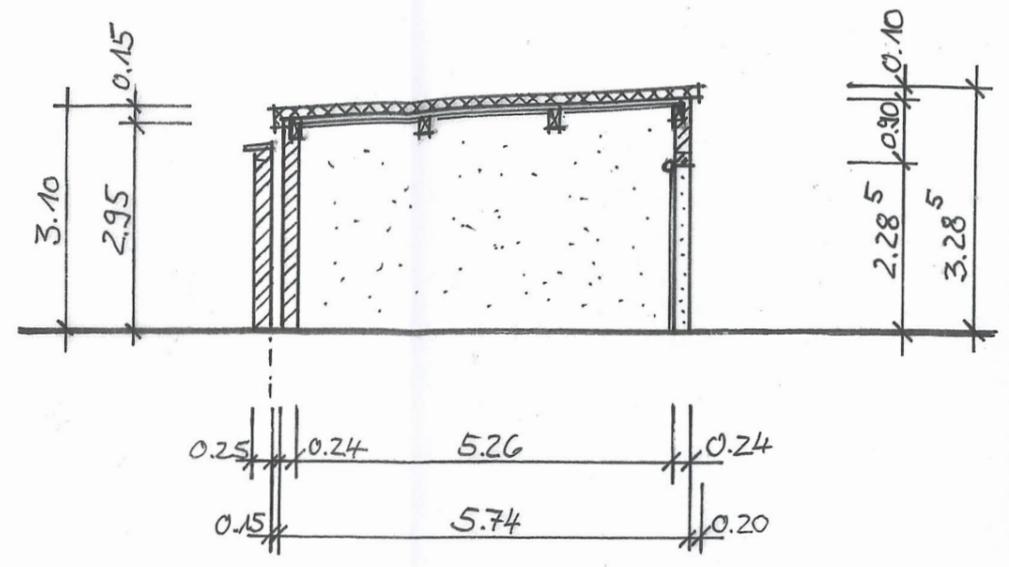
— SCHNITT B-B —

von Überdachung



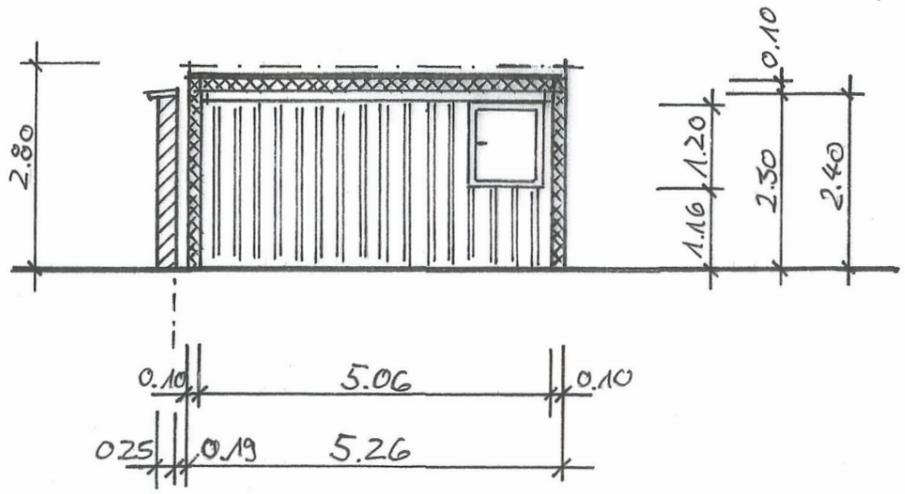
— SCHNITT A-A —

von Doppelgarage



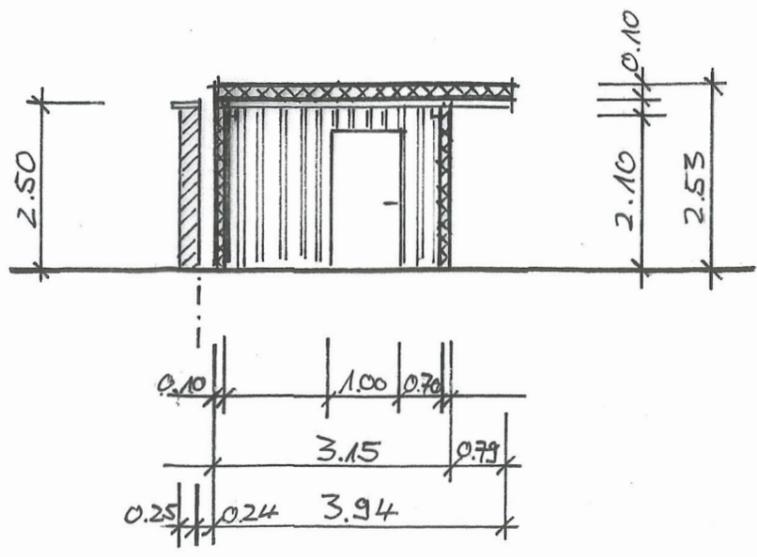
— SCHNITT D-D —

von Lagerraum angrenzend an Bestandhalle



— SCHNITT C-C —

von geschlossener Lagerraum



Planungsbüro Ikker

Sigrid Ikker Dipl-Des. Innenarchitektin
 Gartenstr. 5a 76461 Muggensturm
 Tel. 07222/52300 0172/7231872

Bauvorhaben:

Nachtragsbauantrag

überdachte Stellplätze, Lagerflächen und
Garage

Bauherr:

Erica Hug
 Hauptstraße 137
 76461 Muggensturm

Planstufe:

Nachtragsbaueingabe

Flurstück:

2467/11

Zeichnung:

Schnitte
 bauliche Anlagen 1, 2, 3 und 4
 Schnitte A, B, C, D

Maßstab:

1:100

Datum:

03.11.2023

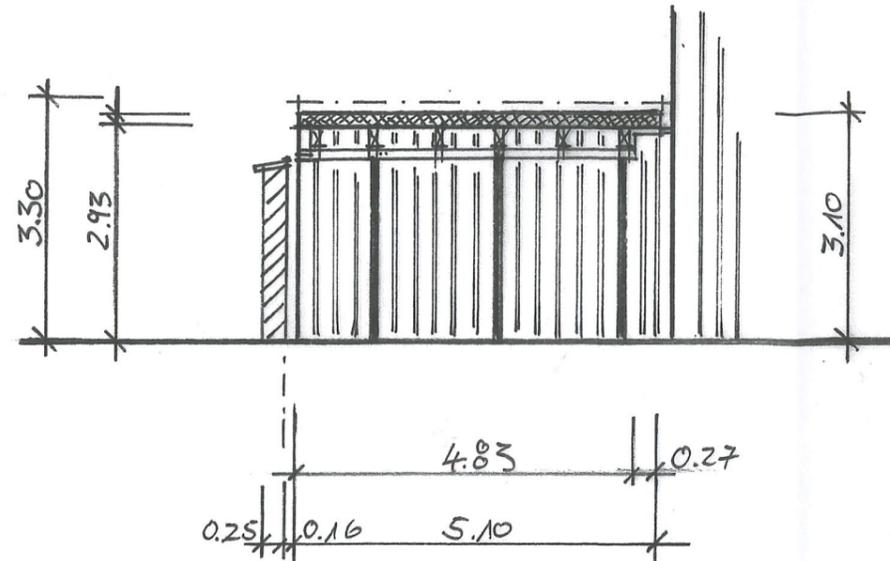
Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser:

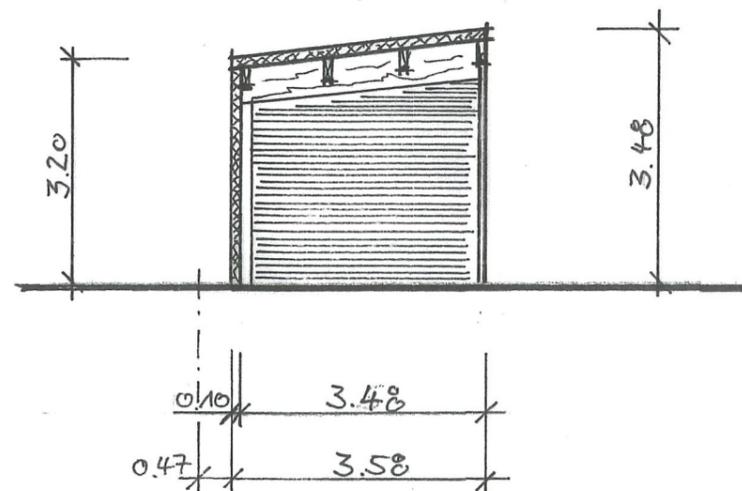
Planungsbüro Ikker

Sigrid Ikker Dipl.-Des. Innenarchitektin
Gartenstr. 5a 76461 Muggensturm
Tel. 07222/52300 0172/7231872

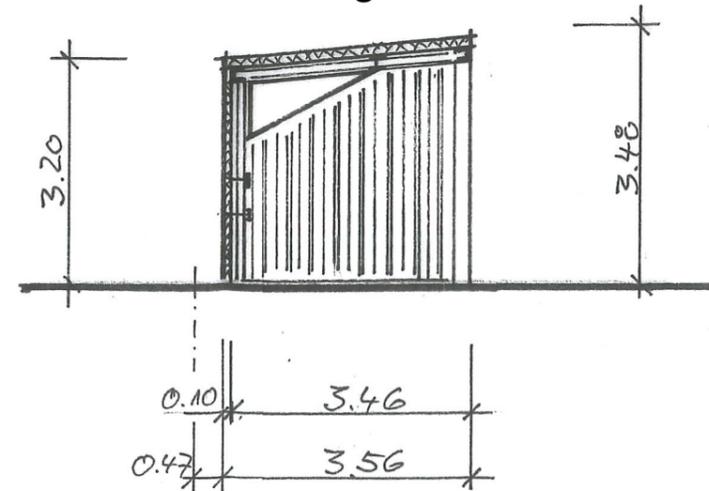
— SCHNITT E-E — von überdachte Lagerfläche



— SCHNITT G-G — von überdachte Lagerfläche im rückwärtigen Bereich



— SCHNITT F-F — von überdachte Lagerfläche im rückwärtigen Bereich



Bauvorhaben:

Nachtragsbauantrag
überdachte Stellplätze, Lagerflächen und
Garage

Bauherr:

Erica Hug
Hauptstraße 137
76461 Muggensturm

Planstufe:

Nachtragsbaueingabe

Flurstück:

2467/11

Zeichnung:

Schnitte
bauliche Anlagen 5 und 6
Schnitte E, F, G

Maßstab:

1:100

Datum:

03.11.2023

Unterschrift Bauherr:

Unterschrift Planverfasser: