

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		05/2024 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		13.05.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

1. Nachtrag zur Baugenehmigung Neubau einer Dachgaube, einer Außentreppe, eines Carports und 3 Stellplätzen sowie Umnutzung Garage zu einer 1-Zimmer-Wohnung und bestehendes Flachdach zur Terrasse; Hauptstraße 88, Flst. Nr. 2805

Die Gemeinde Muggensturm hat am 19.03.2024 Kenntnis vom Nachtrag zum Bauantrag erhalten. Die Bauvorlagen zum Bauantrag sind am 22.03.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und muss deshalb gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Das Bauvorhaben muss sich 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.

Historie: Vorausgegangene Bauantrag aus 2018 mit Baugenehmigung in 2019

Mit dem vorausgegangenen Bauantrag aus 2018 sollte der damals bereits bestandene Carport und die bestandene Terrasse nachträglich genehmigt werden. Ebenso sollte die Garage in eine 1-Zimmer-Wohnung umgenutzt werden. Am bestehenden Wohngebäude sollte eine Außentreppe angebaut und eine Dachgaube mit Terrasse errichtet werden. Der Technische Ausschuss hatte der damaligen Planung zugestimmt und die Baurechtsbehörde hatte die Baugenehmigung am 14.02.2019 erteilt. Die Baurechtsbehörde hatte eine baurechtliche Überprüfung bzw. Abnahme durchgeführt und festgestellt, dass der vorzufindende Zustand nicht mit der Baugenehmigung übereinstimmt und den Bauherrn aufgefordert einen Nachtrag zum Bauantrag einzureichen.

Aktuell vorliegende Planung:

Aktuell liegt der Gemeinde Muggensturm zur städtebaulichen Beurteilung der Nachtrag zur Baugenehmigung von 2019 vor, um die Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Friedenstraße 1 nachträglich genehmigen lassen. In der Planung von 2018 waren in den Räumen an der Grundstücksgrenze zur Friedenstraße 1 ein Abstellraum und ein Raum für Gartengeräte vorgesehen. In der aktuell vorliegenden Planung ist in den Räumlichkeiten an der Grundstücksgrenze zur Friedenstraße 1 eine Küche und ein Bad vorgesehen. Darüber hinaus wurde im Erdgeschoss an die 1-Zimmer-Wohnung in Richtung Norden ebenfalls als Grenzbebauung (Grenze zu den Grundstücken Friedenstraße 1) ein Anbau aus Glas mit Pultdach angebaut. Der Anbau weist eine Breite von 1,50 m, eine Länge von 3,10 m und eine Höhe von 2,90 m auf. Der Anbau aus Glas wird gemäß Bauherr als Windfang genutzt und soll ebenso nachträglich genehmigt werden.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Auf dem Baugrundstück liegt an der östlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung von 6,49 m mit Wohnraum sowie mit 1,50 m mit Windfang vor somit beträgt die Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze insgesamt 7,99 m. Die Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch den Carport beträgt 9,00 m. Gemäß § 6 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschritten werden. Dies wurde bei der vorliegenden Planung nicht beachtet. Es handelt dabei sich um eine bauordnungsrechtliche Vorgabe. Dieser Sachverhalt wurde nur zur Information aufgeführt, die Entscheidung darüber tritt die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt. Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Wohngebäudes mit Anbau auf dem Baugrundstück, auf dem Grundstück der Friedenstraße 1, auf der Friedenstraße und auf dem Gehweg der Hauptstraße. Die Abstandsflächen des Carports liegen auf dem Baugrundstück und auf dem Grundstück der Hauptstraße 88 a. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt.

Städtebauliche Beurteilung

Die Gesamtbebauung von Wohngebäude, Carport und Anbau der 1-Zimmer-Wohnung inklusive Anbau aus Glas wird aus städtebaulicher Sicht von der Verwaltung, von der Friedenstraße aus gesehen als zu dicht und massiv wirkend beurteilt. Im Weiteren wird die Bebauung an der östlichen Grenze mit Wohnräumen von der Verwaltung als kritisch gesehen, da an Wohnräume andere Anforderungen wie an Abstell- und Lagerräume gestellt werden.

Aufgabe der Gemeinde kann nicht sein, geänderte Bauausführungen zu Baugenehmigungen im Nachhinein zu legalisieren.

Stellplätze:

Das bestehende Wohnhaus umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. In der Baugenehmigung von 2019 wurden fünf Stellplätze als Bestandteil der Baugenehmigung erfasst. Davon sind drei Stellplätze als notwendige Stellplätze gemäß § 37 LBO in der Baugenehmigung erfasst. Gemäß Grundriss des Erdgeschosses von 2018 werden zwei Stellplätze im Carport und zwei daneben sowie ein weiterer im Hof Richtung Friedenstraße auf dem Grundstück bereitgestellt. Der Stellplatz in der Friedenstraße ist durch öffnen des Tors anfahrbar. Es wurde festgestellt, dass das Abstellen von Pkws im Carport aktuell nicht möglich ist. Dieser Sachverhalt wurde bereits an die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt zu Prüfung weitergegeben.

Angrenzeranhörung

Nach der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt wird, wenn erforderlich auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt gemäß § 55 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

Haushaltrechtliche Deckung: -

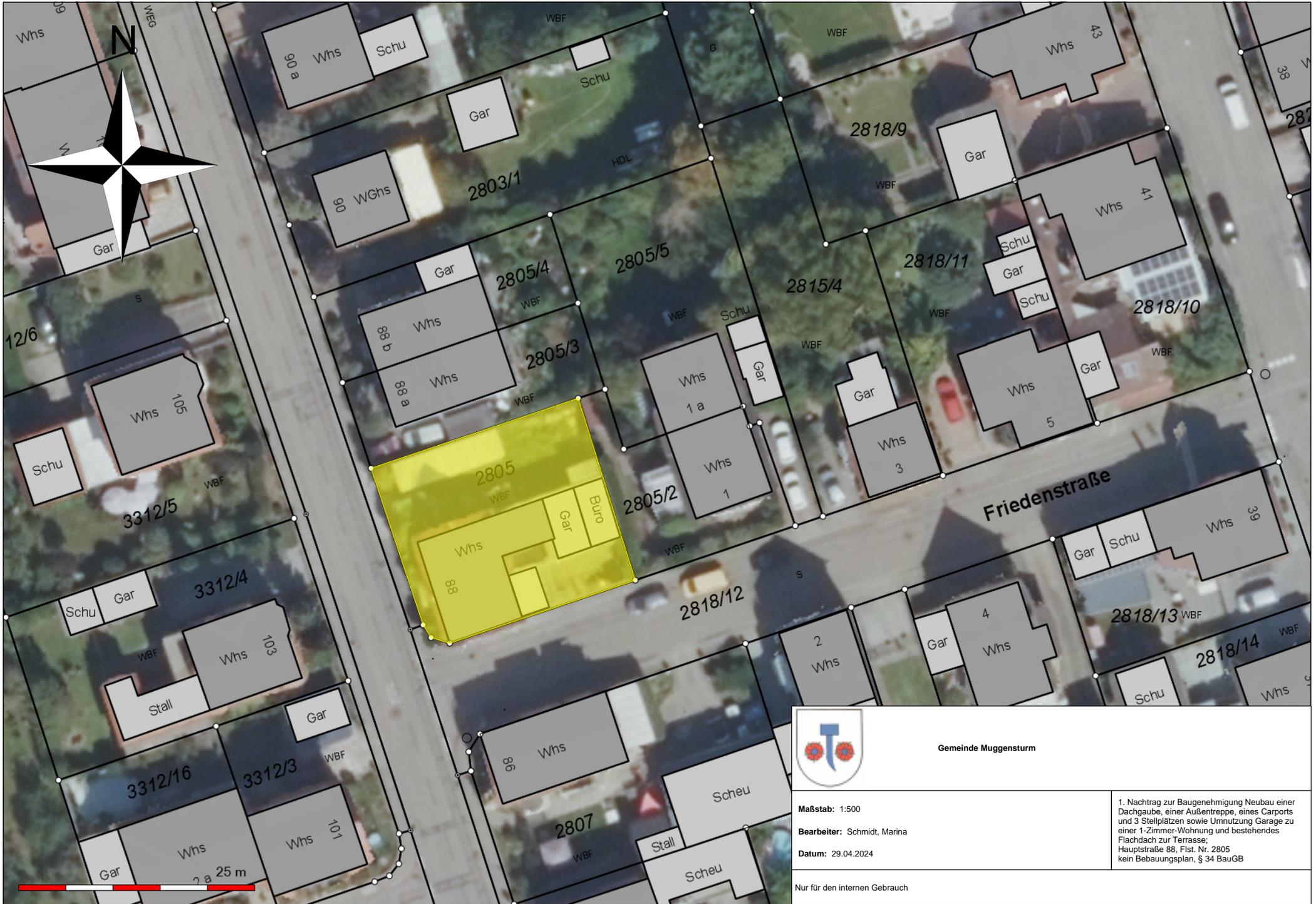
Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem 1. Nachtrag zur Baugenehmigung Neubau einer Dachgaube, einer Außentreppe, eines Carports und 3 Stellplätzen sowie Umnutzung Garage zu einer 1-Zimmer-Wohnung und bestehendes Flachdach zur Terrasse aus städtebaulicher Sicht nicht zu zustimmen.

Anlagen:

01 Übersichtsplan

02 Fotos
03 Lageplan
04 Pläne



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 29.04.2024

1. Nachtrag zur Baugenehmigung Neubau einer Dachgaube, einer Außentreppe, eines Carports und 3 Stellplätzen sowie Umnutzung Garage zu einer 1-Zimmer-Wohnung und bestehendes Flachdach zur Terrasse;
Hauptstraße 88, Flst. Nr. 2805
kein Bebauungsplan, § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch





Stand: April 2024

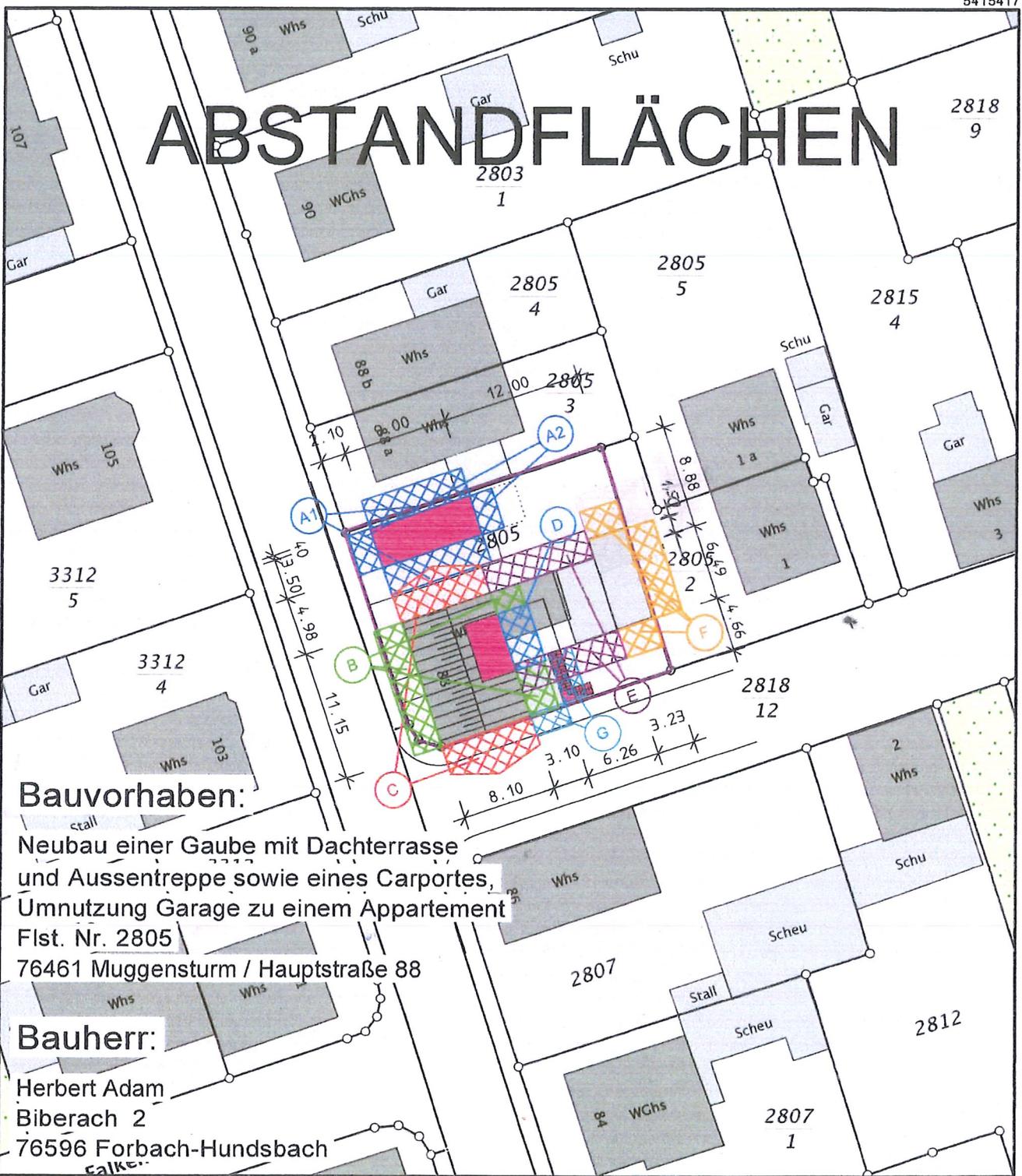
Landratsamt Rastatt
Vermessungsbehörde
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Stand vom: 06.07.2017

Flurstück: 2805
Flur:
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Regierungsbezirk: Karlsruhe

ABSTANDFLÄCHEN



Bauvorhaben:

Neubau einer Gaube mit Dachterrasse
und Aussentreppe sowie eines Carportes,
Umnutzung Garage zu einem Appartement
Flst. Nr. 2805

76461 Muggensturm / Hauptstraße 88

Bauherr:

Herbert Adam
Biberach 2
76596 Forbach-Hundsbach

3446839

5415317

Maßstab 1:500



Rastatt 10.03.24
UWE RAUBER
HOCHBAUTECHNIKER
RICHTELPLANSTR. 10
76437 RASTATT

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.

Blatt 1 von 6
 Grundriss Erdgeschoss

Bauvorhaben:
 Errichtung einer Gaube und
 einer Aussentreppe
 Flst. Nr. 2805
 Hauptstraße 88
 76461 Muggensturm

Bauherren:
 Herbert Adam
 Biberach 2
 76596 Forbach-Hundsbach

die Bauherren

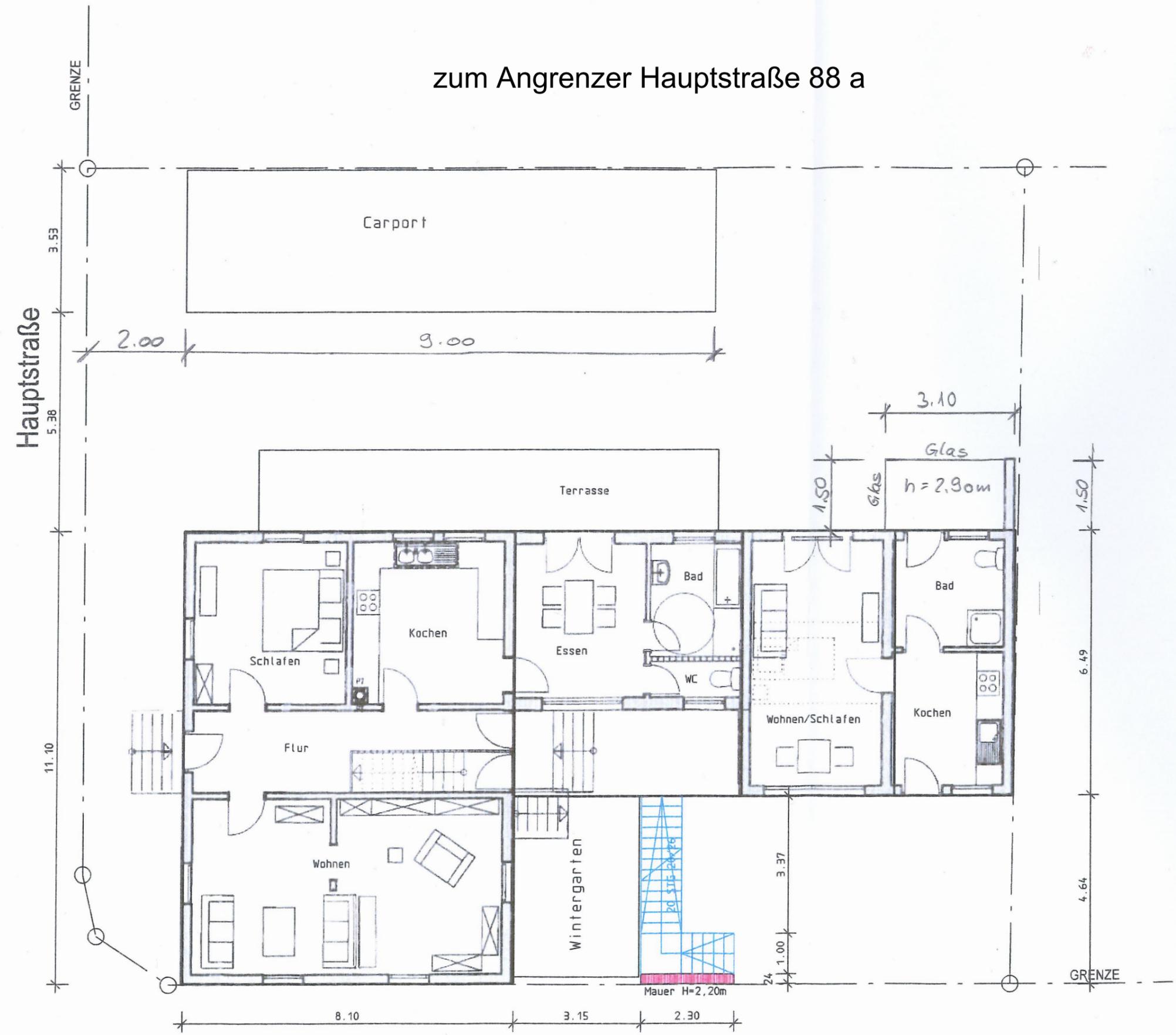
Planersteller:
 HOCHBAUTECHNIKER
 EICHELPLANSTR. 16
 76437 RASTATT
 07222/3870732
 U. RAUBER@FRENET.DE
Rauber

der Planer

Rastatt 10.03.24

zum Angrenzer Hauptstraße 88 a

zum Angrenzer Friedenstraße 1



Bauantrag

Blatt 4 von 6
Ansicht Nord

Bauvorhaben:

Errichtung einer Gaube und
einer Aussentreppe
Flst. Nr. 2805
Hauptstraße 88
76461 Muggensturm

Bauherren:

Herbert Adam
Biberach 2
76596 Forbach-Hundsbach

die Bauherren

Planersteller:

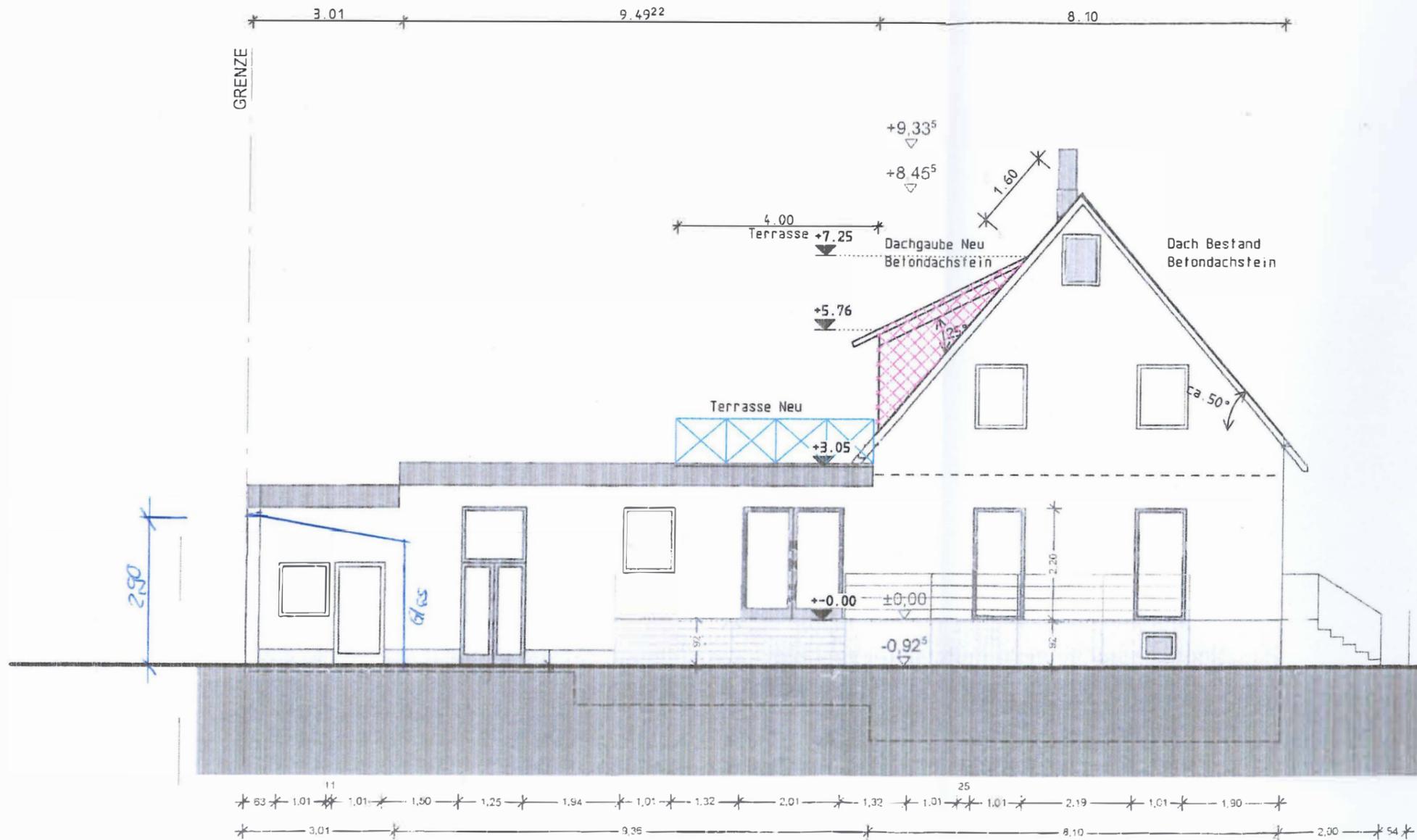


HOCHBAUTECHNIKER
EICHELPLANSTR. 18
76437 RASTATT
☎ 07222/3870732
U. RAUBER@FREEMET.DE

Rauber

der Planer

Rastatt, 10.03.24



ANSICHT NORD

Ansicht vom Angrenzer Hauptstraße 88 a

Bauantrag

Blatt 3 von 6

Ansicht Ost

Bauvorhaben:

Errichtung einer Gaube und

einer Aussentreppe

Flst. Nr. 2805

Hauptstraße 88

76461 Muggensturm

Bauherren:

Herbert Adam

Biberach 2

76596 Forbach-Hundsbach

die Bauherren

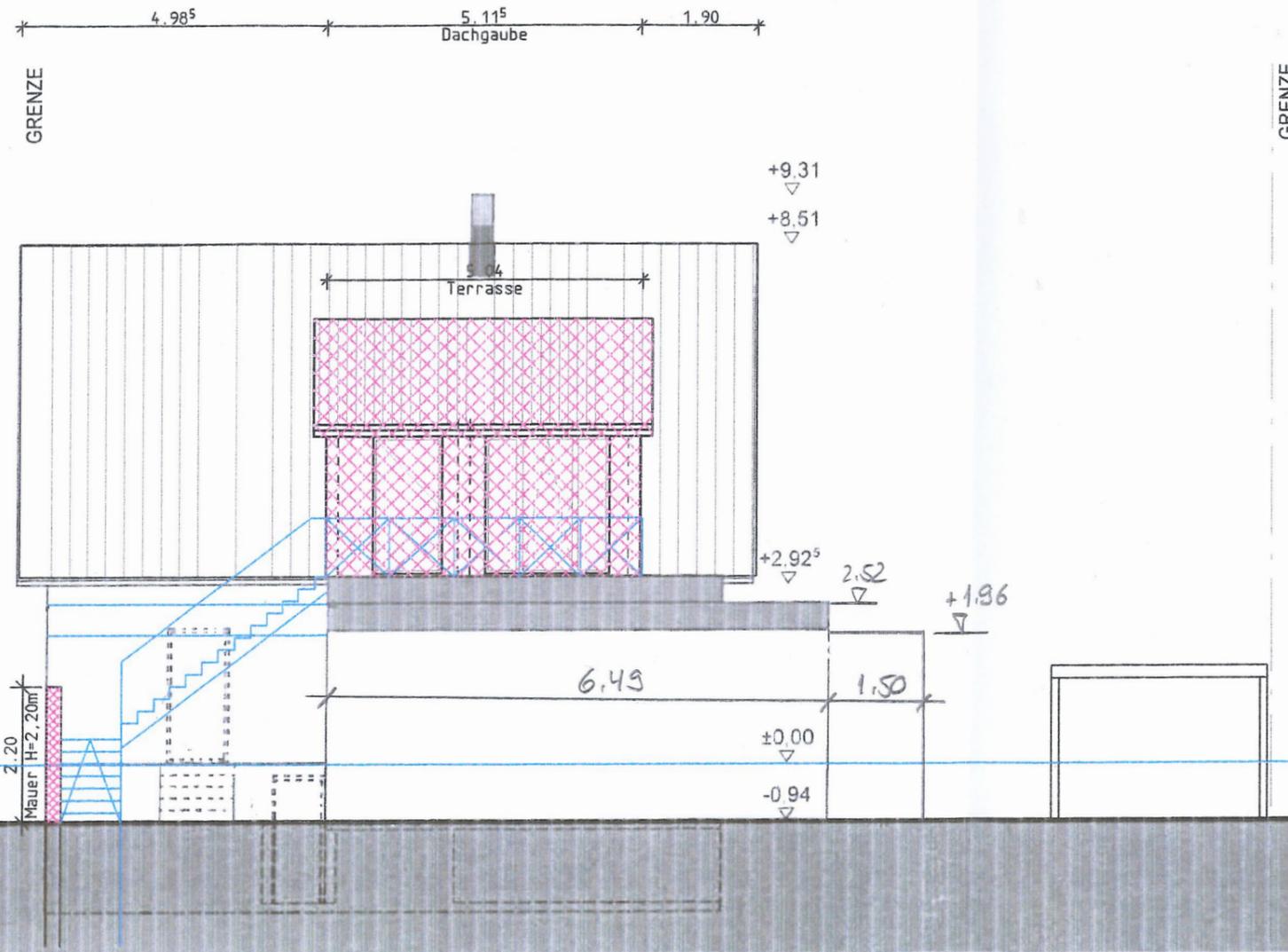
Planersteller:

HOCHBAUTECHNIKER
EICHELPLANSTR. 16
76437 RASTATT
☎ 07222/3870732
U. RAUBER@FREINET.DE

Rauber

der Planer

Rastatt 10.03.24



ANSICHT OST

Ansicht vom Angrenzer Friedenstraße 1