

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		06/2024 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

Bauvoranfrage Nutzungsänderung von Raum in Wohnnutzung, Errichtung von Stellplätze und Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss; Wilhelmstraße 4, Flst. Nr. 207

Die Gemeinde Muggensturm hat am 09.04.2024 durch Übersendung des zeichnerischen Teils des Lageplanes Kenntnis von der Bauvoranfrage erhalten. Die weiteren Bauvorlagen zur Bauvoranfrage sind am 11.04.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Am 02.05.2024 ist der geänderte Lageplan per E-Mail bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und muss deshalb gemäß § 34 Baugesetzbauch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Bauvorhaben müssen 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: Vorausgegangener Bauantrag im vereinfachten Verfahren aus dem Jahr 2022

Mit dem vorausgegangenen Bauantrag aus dem Jahr 2022 wurde das damals bestandene Zweifamilienwohnhaus mit Werkstatt in ein Vierfamilienhaus umgenutzt. Darüber hinaus wurden die Errichtung von Dachgauben, der Anbau eines neuen Balkons, ein Anbau eines Treppenhauses auf der Ostseite sowie eine neue Treppe an der Westseite des Wohngebäudes beantragt. Der Technische Ausschuss hatte der Planung zugestimmt und die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hatte die Baugenehmigung am 16.08.2022 erteilt.

Aktuell vorliegende Planung zum Bauvoranfrage:

Nun plant der Bauherr weitere Änderungen und möchte zu den Änderungen im Rahmen der Bauvoranfrage folgende Frage klären:

- Darf ich aus dem Abstellraum im EG eine kleine Wohnung machen?
- Reicht es, wenn ich 7 Stellplätze (für dann insgesamt 5 Wohnungen) nachweise (vgl. LBO §37 Abs. 3)? (Neu 8 Stellplätze)
- Darf ich einen Balkon für die bestehende Wohnung im 1. OG wie dargestellt errichten?

Abbruch

Die bestehende Garage zur Wilhelmstraße soll abgebrochen werden. Im Weiteren ist geplant im Erdgeschoss in der Wohnung Richtung Wilhelmstraße ein Durchbruch für eine Tür in das sich davor befindende Treppenhaus (mit der Baugenehmigung von 2022 genehmigt) zu machen.

Errichtung

In der Wohnung im rückwärtigen Bereich des Obergeschosses ist der Anbau eines neuen Balkons mit einer Länge von 3,48 m und einer Breite von 2,39 m sowie neuer Balkontür angedacht.

Die bestehende Garage im rückwärtigen Bereich soll umgebaut werden, damit zwei Pkws darin abgestellt werden können. Hierfür ist geplant das bestehende des Fensters auszubauen und das

bestehende Garagentor durch ein breiteres Garagentor zu ersetzen.

Nutzungsänderung

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses ist vorgesehen den bestehenden Abstellraum in eine kleine Wohneinheit (1-Zimmer-Wohnung) umzunutzen. Der Zugang zur neu geplanten Wohneinheit soll über die Westseite des Wohngebäudes erfolgen.

Stellplätze:

Der Bauherr hat die Bauvoranfrage mit sieben Pkw-Stellplätze für 5 Wohneinheiten eingereicht und hat sich auf § 37 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) berufen. Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Dies gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Verwaltung hat dem Bauherrn mitgeteilt, dass die Vorgabe der Gemeinde Muggensturm ist pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze bereitzustellen. Der Bauherr hatte sich dann dazu entschlossen die bestehende Garage Richtung Wilhelmstraße abzubrechen, damit acht, anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück Platz finden.

Gemäß geänderter Grundriss sollen insgesamt acht Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden. Zwei dieser Stellplätze sollen in der bestehenden Garage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks bereitgestellt werden. Die sechs weiteren Pkw-Stellplätze sollen auf der Hofffläche angelegt werden. Die Vorgabe der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen wird somit nun mit der Planung erfüllt. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen erfolgt über die Wilhelmstraße.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Balkon in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Umnutzung des Abstellraumes in eine kleine Wohneinheit tritt außerhalb des Wohngebäudes nicht in Erscheinung und ist deshalb gemäß Auffassung der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht nicht relevant.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Muggensturm sind für das Baugrundstück zwei Baulasten eingetragen. Die Baulasten regeln, dass zu Gunsten der Grundstücke Wilhelmstraße 8 (Flst. Nr. 208/1) und Wilhelmstraße 10 (Flst. Nr. 208/2) je ein Abstand von mindestens 6,00 m zu den bestehenden Wohngebäude Wilhelmstraße 8 und 10 dauernd nicht überbaut werden darf. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

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

Haushaltrechtliche Deckung: -

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Raum in Wohnnutzung, der Errichtung der Stellplätze und der Errichtung eines Balkons im 1.Obergeschoss im Rahmen der Fragestellung aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

Anlagen:

- 01 Fragen zur Bauvoranfrage
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan
- 05 Plan

Ilge
1

Über die Gemeinde Muggensturm
an die untere Baurechtsbehörde LRA - Rastatt

Eingangsvermerk der Gemeinde 11.04.2024
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde Landratsamt Rastatt Baurecht 02. April 2024
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 notwendigen 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 ¹ , Anschrift, Telefon, E-Mail ² , Fax ² Sadrija Avni Badenerstraße 43 76448 Durmersheim
--

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr. Muggensturm FISNr. 207 Wilhelmstraße 4

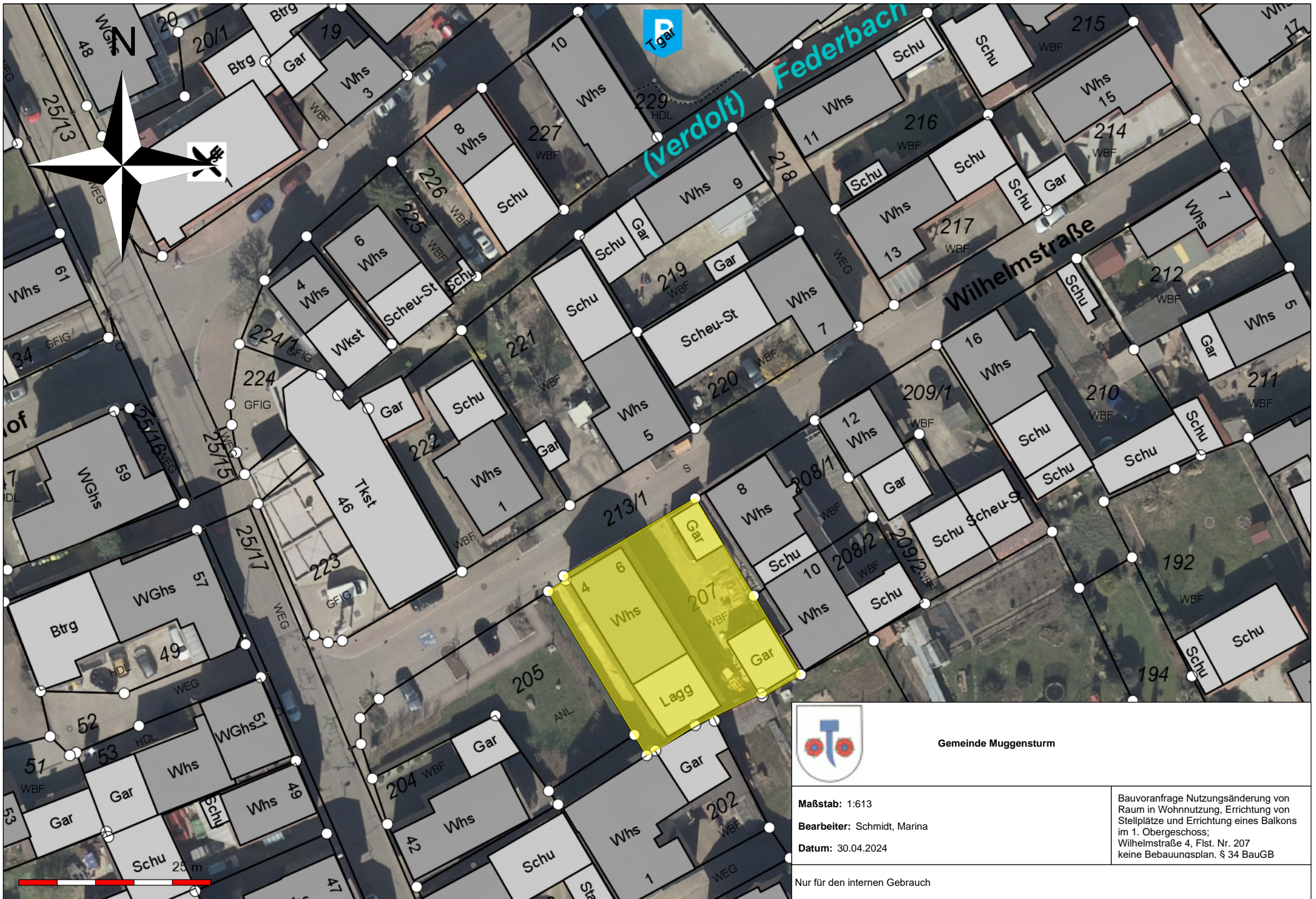
3. Bauvorhaben

- Errichtung Änderung Nutzungsänderung Sonderbau gemäß § 38 Abs. 2 Nr.
Gebäudeklasse³

Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen - Darf ich aus dem Abstellraum im EG eine kleine Wohnung machen? - Reicht es, wenn ich 7 Stellplätze (für dann insgesamt 5 Wohnungen) nachweise (vgl. LBO §37 Abs. 3)? - Darf ich einen Balkon für die bestehende Wohnung im 1. OG wie dargestellt errichten?

4. Entwurfsverfasser/in

Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift, Telefon, E-Mail ² , Fax ² Dipl.-Ing. Konrad Keller, Freier Architekt Im Grün 25 76287 Rheinstetten ab-keller@t-online.de Tel.: 07242/6058
--



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:613

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 30.04.2024

Bauvoranfrage Nutzungsänderung von Raum in Wohnnutzung, Errichtung von Stellplätze und Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss; Wilhelmstraße 4, Flst. Nr. 207 keine Bebauungsplan, § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch







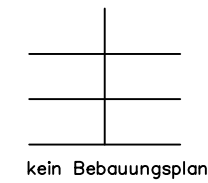
Stand April 2024



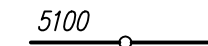
LAGEPLAN

– zur Bauvoranfrage –

Maßstab 1 : 500
 Gemeinde Muggensturm
 Gemarkung Muggensturm
 Flurst. Nr. 207
 Bauherr Avni Sadrija, Durmersheim



kein Bebauungsplan



Grenzen und Flurstücksnummern laut Liegenschaftskataster

Höhen im örtlichen System
 unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt
 Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt

Karlsruhe, 02.05.2024
 Der Sachverständige

Dipl.-Ing. (FH)
MARTIN SCHWALL
 Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
 Industriestraße 3
 76189 KARLSRUHE
 Tel. 07 21 / 79 07 20 Fax 7 90 72 10
 E-Mail info@it-geo.de
 Ingenieur für
 Vermessung BDB

**INGENIEURTEAM
 GEO GMBH**
 Vermessung
 Hydrographie
 Geoinformatik

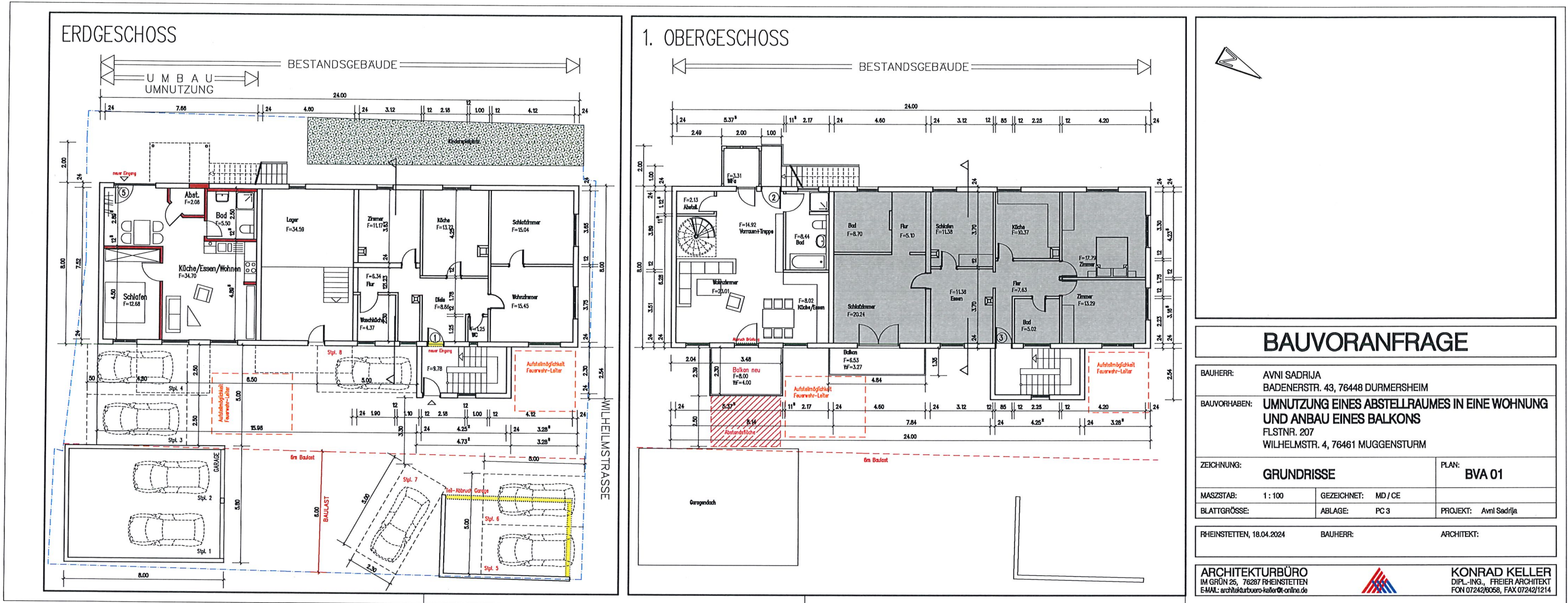
76189 Karlsruhe
 Industriestraße 3
 Telefon: 0721 / 79072-0
 Telefax: 0721 / 79072-10
 info@it-geo.de
 www.it-geo.de

zum Fliederplatz

zum Fliederplatz

zu den Angrenzern Adlergasse 1 und Lindenstraße 5

zur Wilhelmstraße



BAUVORANFRAGE		
BAUHERR:	AVNI SADIJA BADENERSTR. 43, 76448 DURMERSHEIM	
BAUVORHABEN:	UMNÜTZUNG EINES ABSTELLRAUMES IN EINE WOHNUNG UND ANBAU EINES BALKONS FLSTNR. 207 WILHELMSTR. 4, 76461 MUGGENSTURM	
ZEICHNUNG:	GRUNDRISSSE	PLAN: BVA 01
MASZSTAB:	1 : 100	GEZEICHNET: MD / CE
BLATTGRÖSSE:	ABLAGE: PC 3	PROJEKT: Avni Sadrija
RHEINSTETTEN, 18.04.2024	BAUHERR:	ARCHITEKT:
ARCHITEKTURBÜRO IM GRÜN 25, 76287 RHEINSTETTEN E-MAIL: architekturbuero-keller@online.de		KONRAD KELLER DIPL.-ING., FREIER ARCHITEKT FON 07242/6058, FAX 07242/1214

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 8 und 10

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 8 und 10