

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		04/2024 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

**Anbau eines Einfamilienwohnhauses;  
Merkurstraße 16, Flst. Nr. 8133**

Die Gemeinde Muggensturm hat am 16.04.2024 durch Übersendung des zeichnerischen Teils des Lageplanes Kenntnis vom Bauantrag im vereinfachten Verfahren erhalten. Die weiteren Bauvorlagen zum Bauantrag im vereinfachten Verfahren sind am 18.04.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

**Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans sowie Gestaltungsplans „Falkenäcker“. 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.

**Historie: Vorausgegangene Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023**

Die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses war gemäß der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt nicht genehmigungsfähig, weil die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt das geplante Einfamilienwohnhaus als Zweite-Reihen-Bebauung beurteilt haben und diese in der näheren Umgebung nicht bzw. nicht in diesem Umfang vorhanden ist. Daraufhin hat der Bauherr die Bauvoranfrage zurückgezogen.

**Aktuell vorliegende Planung:**

**Abbruch**

Es ist geplant die sich im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks befindende Doppelgarage und den daran angebauten Carport abzubrechen.

**Errichtung**

Auf dem Baugrundstück in der Merkurstraße 16 ist geplant im rückwärtigen Bereich ein eingeschossiges, behindertengerechtes Einfamilienwohnhaus an das bestehende Zweifamilienwohnhaus anzubauen. Die beiden Wohnhäuser sind durch den Zugangsbereich der Kellertreppe zum Bestandswohnhaus und mit dem Technikraum miteinander verbunden.

Der geplante, barrierefreie Wohnhausanbau soll mit 1,00 m Abstand zur Grenzgarage des Angrenzers Merkurstraße 14 errichtet werden. Der eingeschossige Wohnhausanbau soll in Holzständerbauweise auf einer Länge 10,80 m und einer Breite von 7,65 m errichtet werden. Die Fassade soll verputzt werden. Für die Dachausführung des Anbaus wurde ein Pultdach mit 7° Dachneigung angedacht. Dieses soll aus Sandwich-Platten bestehen, um die PV-Anlage darauf befestigen zu können. Die Höhe des Anbaus des Einfamilienwohnhauses ist am höchsten Punkt mit ca. ca. 4,55 m (in Richtung rückwärtigen Bereich des Grundstücks) und am niedrigsten Punkt (in Richtung Bestandswohnhaus) mit 2,50 m vorgesehen.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Auf dem Baugrundstück ist durch den Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ eine vordere Bauflucht festgelegt, von dieser sind nur die Pkw-Stellplätze direkt entlang der Straße betroffen. Da Pkw-Stellplätze keine in die Höhe reichenden Bauteile haben, wird das Anlegen der Pkw-Stellplätze in der Bauflucht von der Verwaltung, als nicht hindernd angesehen.

Im rückwärtigen Bereich ist im Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ keine Bauflucht enthalten. Deshalb ist hier die Umgebungsbebauung maßgebend. Die hintere gedachte Bauflucht bilden die Wohnhäusern der Merkurstraße 14 und 20. Aus der Sichtweise würde die geplante Wohnhausanbau zu weit in den rückwärtigen Bereich ragen. Der Abstand vom Anbau des Wohnhauses zur rückwärtigen Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,00 m. Der Abstand vom Wohnhaus bis zur Grundstücksgrenze beträgt in der Friedrichstraße 15 im selber Quartier auch nur 4,00 m. Im Quartier sind darüber hinaus Nebenanlagen vorhanden die weiter in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke hineinragen. Positiv wird von der Verwaltung gesehen, dass beim geplanten, eingeschossige Wohnhausanbau die rückwärtige, gedachte Bauflucht der Garage auf dem Grundstück Merkurstraße 14 und des Carports auf dem Grundstück Merkurstraße 18 aufgenommen wurde. Dadurch sieht die Verwaltung der geplante Anbau des Einfamilienwohnhauses als noch unterordnend und somit als noch städtebaulich vertretbar an.

Die Höhe des eingeschossiges Wohnhausanbau, fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, weil die Höhe des Wohnhauses im Vergleich zu den in der Umgebung vorzufindenden Nebenanlagen im Durchschnitt in etwa die Höhe haben, wie die Höhe des Anbaus des Wohnhauses (im Mittel auf Grund des Pultdachs gesehen).

Darüber hinaus ordnet sich das Pultdach des Anbaus des Einfamilienwohnhaus in die Umgebungsbebauung ein, weil die meisten Nebenanlagen in der Umgebung ebenfalls sehr flachgeneigte Pultdächer oder Flachdächer haben.

### **Stellplätze:**

Auf dem Baugrundstück werden für drei Wohneinheiten sechs Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze angelegt. Fünf Pkw-Stellplatz sollen in der vorderen Bauflucht des Grundstückes errichtet werden. Ebenso soll ein weiterer Pkw-Stellplatz neben dem neu geplanten Anbau des Wohnhauses angelegt werden. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen werden mit dem geplanten Anbau des Einfamilienwohnhauses erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Alle Stellplätze sind über die Merkurstraße anfahrbar.

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

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Anbaus des Einfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück und auf dem Grundstück der Merkurstraße 14. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

### **Angrenzeranhörung**

Die Vollständigkeit des Antrags wurde durch die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt bestätigt. Die Angrenzeranhörung wurde auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt gemäß § 55 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) durchgeführt.

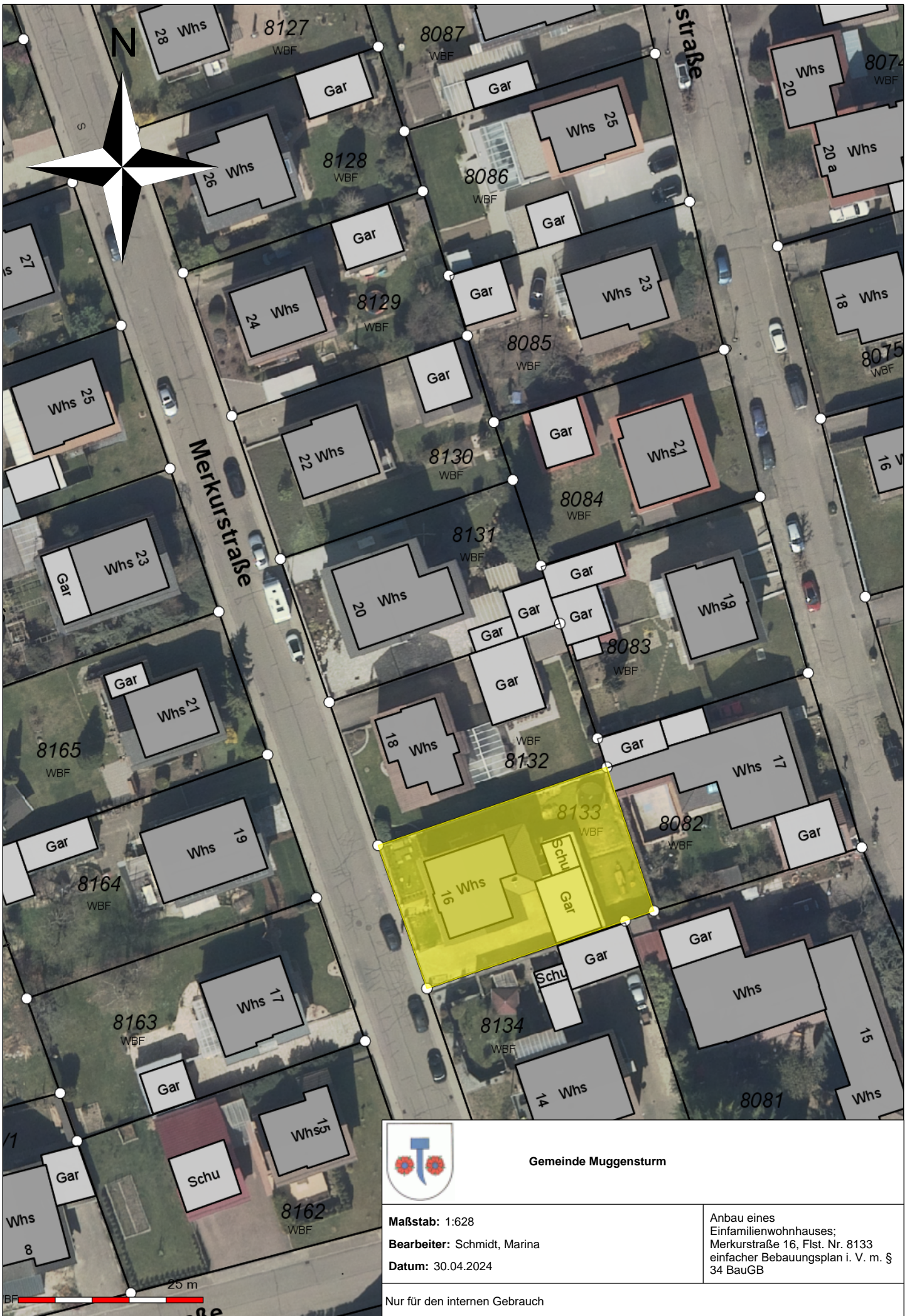
**Haushaltrechtliche Deckung:** -

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Anbau eines Einfamilienwohnhauses aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

**Anlagen:**

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:628

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 30.04.2024

Anbau eines  
Einfamilienwohnhauses;  
Merkurstraße 16, Flst. Nr. 8133  
einfacher Bebauungsplan i. V. m. §  
34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch

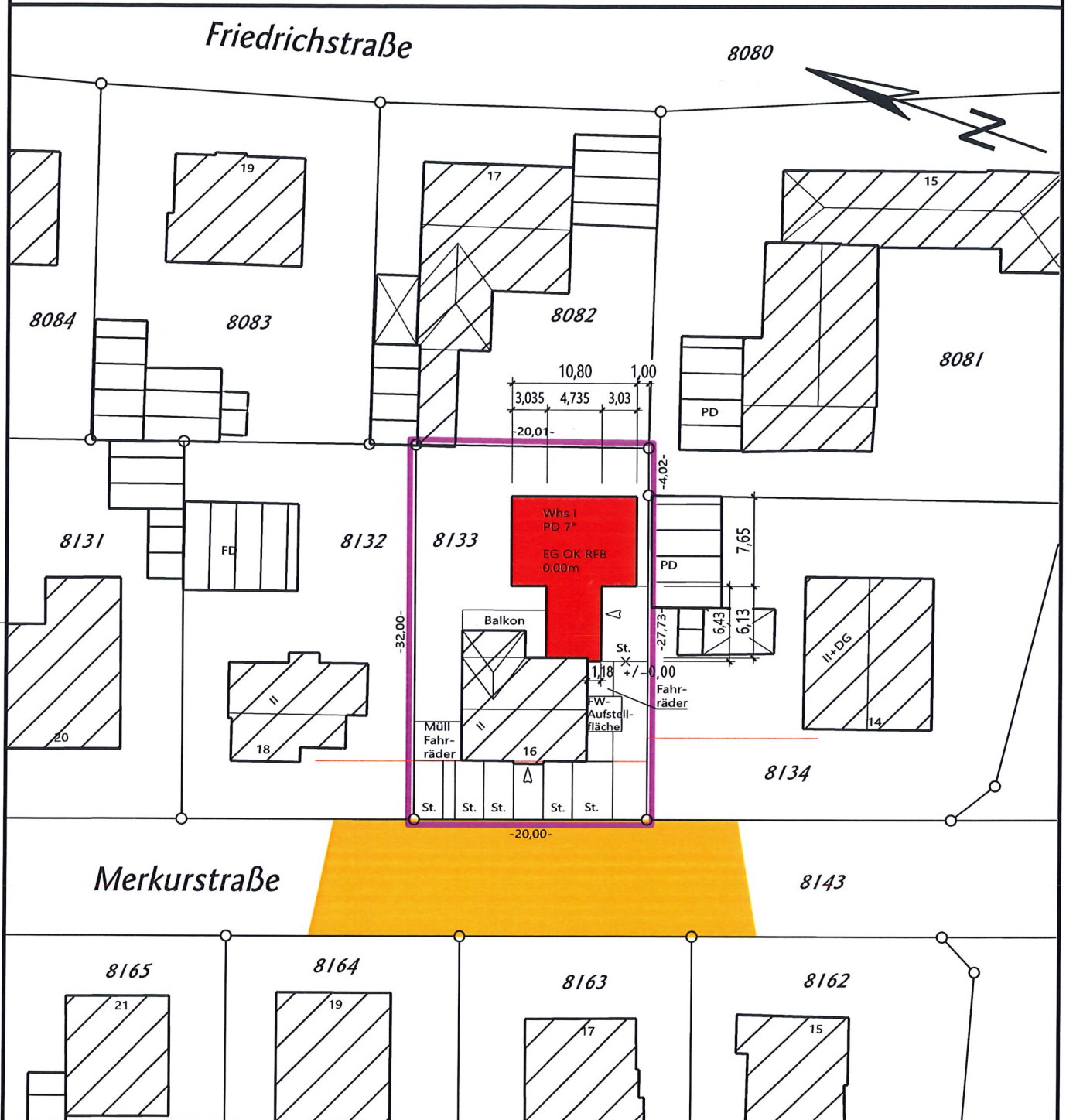


Landkreis: Rastatt  
Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Flurstücknr.: 8133

# Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus

Bauherr:  
Eheleute  
Lolita und Mathias Witt  
Merkurstraße 16  
76461 Muggensturm

Architekt:

ROSWITA  
STEINERT  
FREIE ARCHITEKTIN  
76461 MUGGENSTURM  
TELEFON 07222/52277  
TELEFAX 07222/989826

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: 05.03.2024

L. Witt  
Mathias Witt

# Katastrerauszug

Bvhb. Witt in Muggensturm  
Flst.-Nr. 8133

Planfertiger:

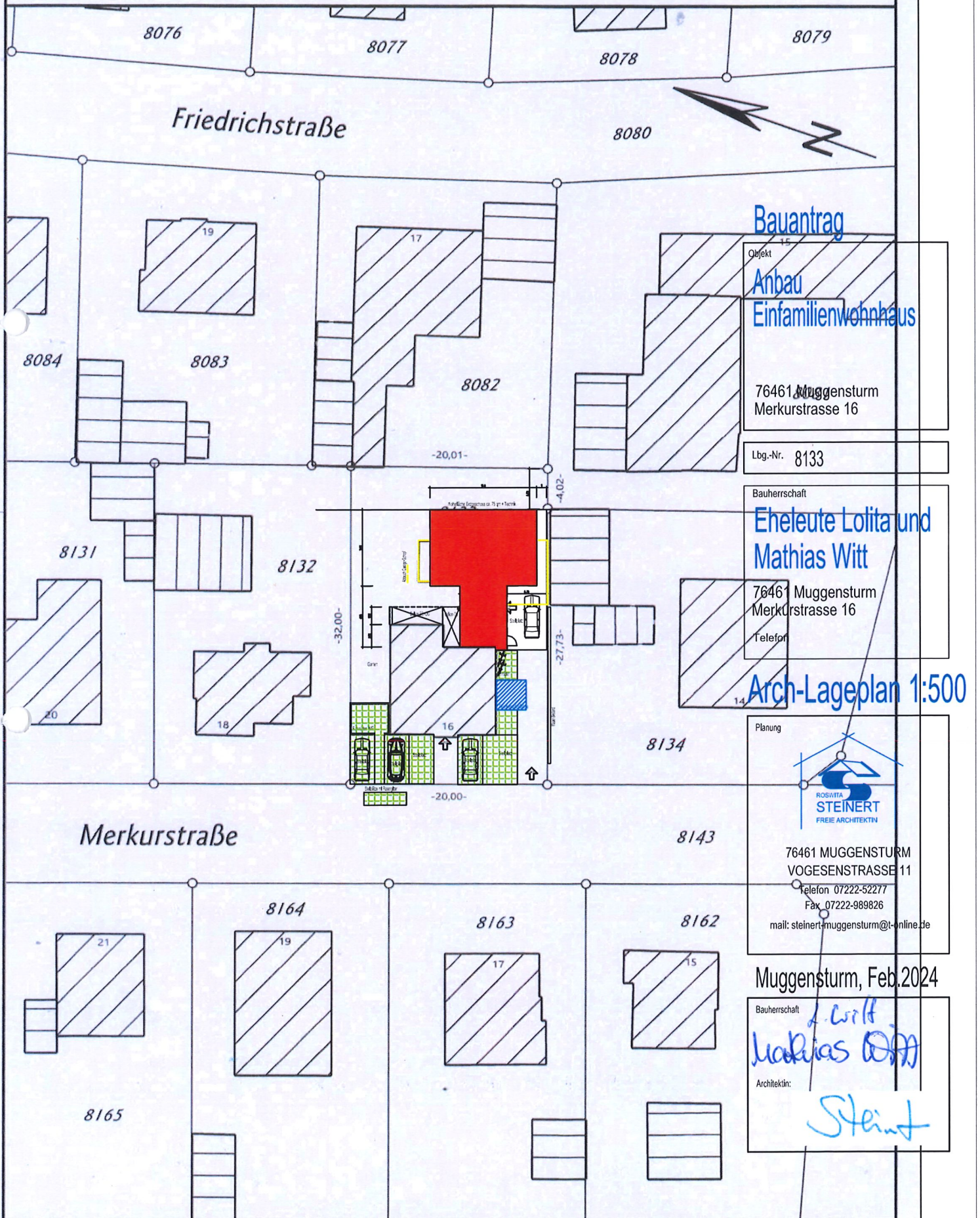
Ingenieurbüro **ibm**  
**Malige**

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

Maßstab: 1:500

Datum: 27.06.2022



**Bauantrag**  
Objekt  
**Anbau**  
**Einfamilienwohnhaus**  
76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16  
Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft  
**Eheleute Lolita und Mathias Witt**  
76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16  
Telefon

**Arch-Lageplan 1:500**

Planung  
  
ROSIITA  
**STEINERT**  
FREIE ARCHITEKTIN  
76461 MUGGENSTURM  
VOGESENSTRASSE 11  
Telefon 07222-52277  
Fax 07222-989826  
mail: steinert-muggensturm@t-online.de

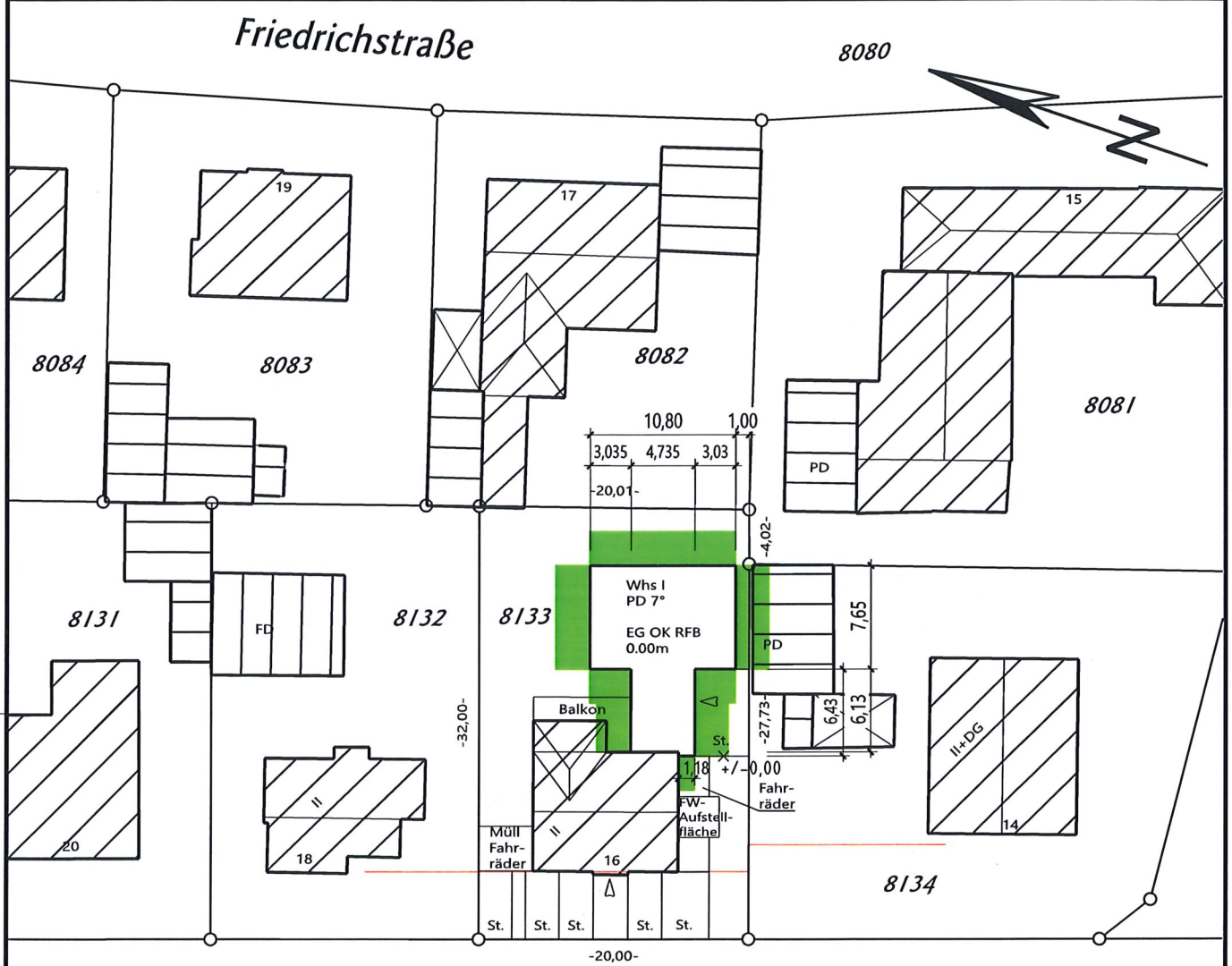
Muggensturm, Feb.2024  
Bauherrschaft **L. Witt**  
**Mathias Witt**  
Architektin:  
**Steinert**

Landkreis: Rastatt  
Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Flurstücknr.: 8133

# Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



**Merkurstraße**

8143

8165

8164

8163

8162

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

Bauvorhaben: **Wohnhaus**

Bauherr:  
**Eheleute  
Lolita und Mathias Witt  
Merkurstraße 16  
76461 Muggensturm**

Architekt:

**ROSWITA  
STEINERT  
FREIE ARCHITEKTIN**

76461 MUGGENSTURM  
TELEFON 07222/52277  
TELEFAX 07222/989826

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

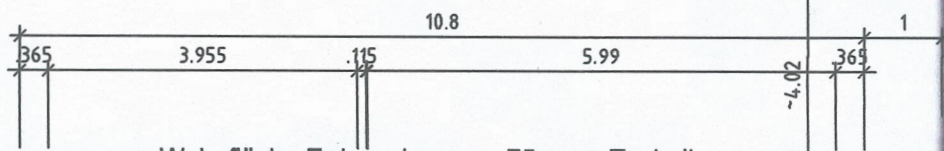
Datum: **05.03.2024**

*L. Witt  
Mathias Witt*



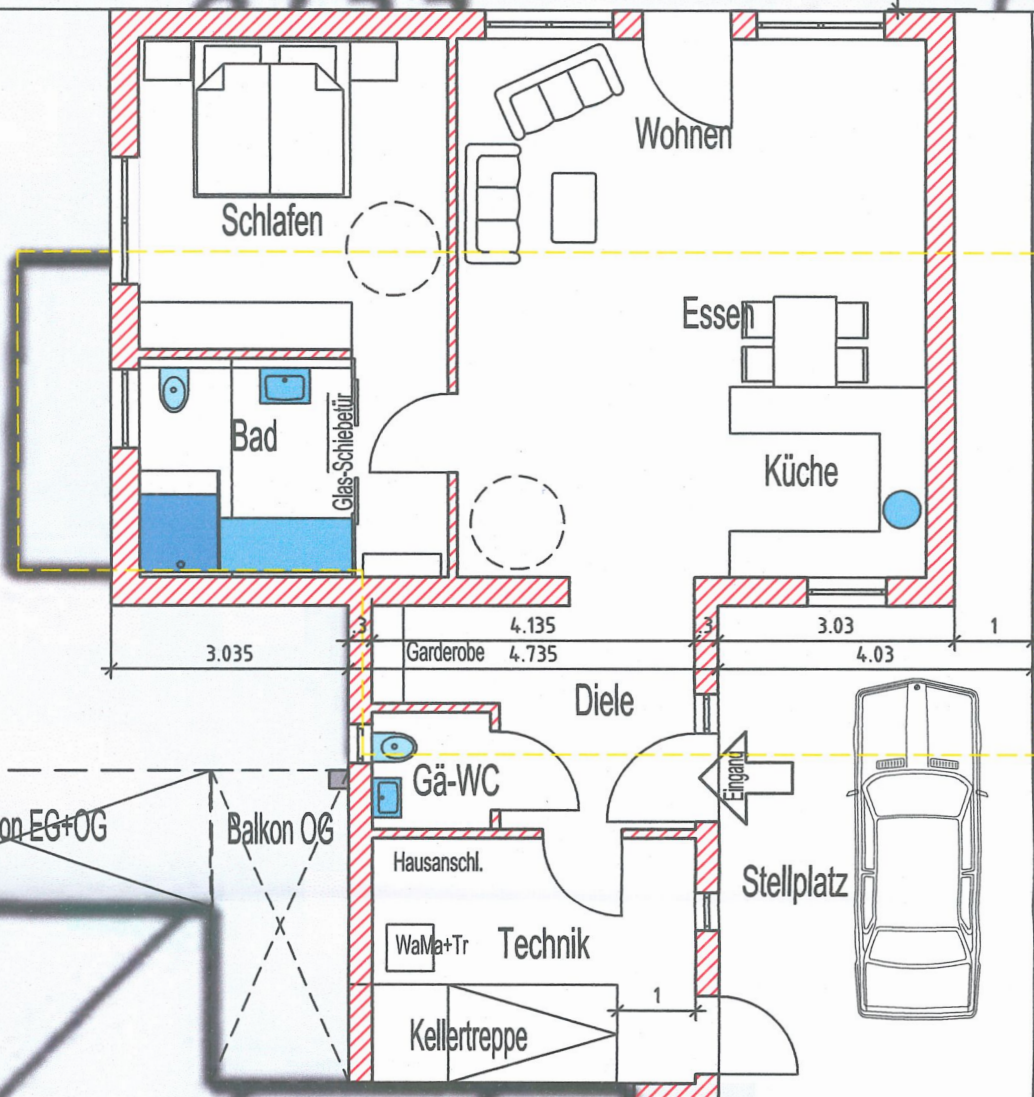
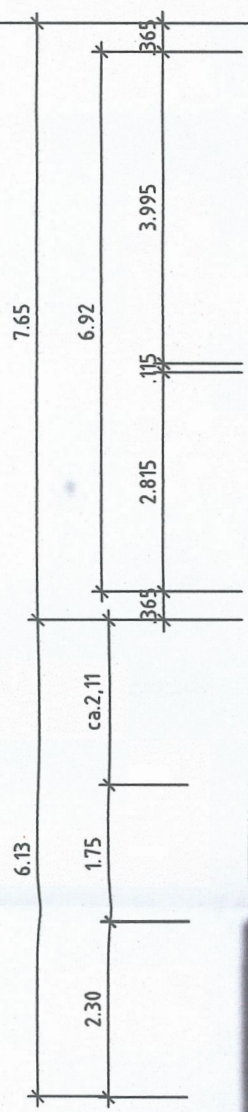
-20,01-

-4,02-

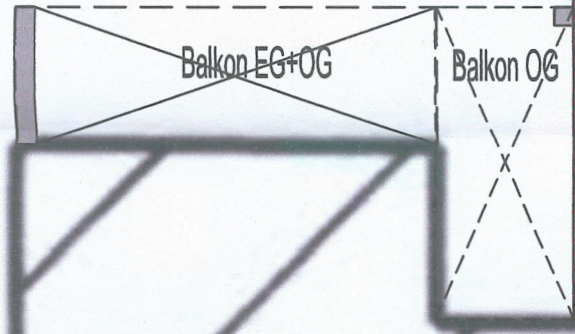


Wohnfläche Erdgeschoss ca. 75 qm + Technik

Abbruch Garage+Schopf



Garten



Bauantrag

Objekt  
**Anbau  
 Einfamilienwohnhaus**  
 76461 Muggensturm  
 Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133  
 Bauherrschaft  
**Eheleute Lolita und  
 Mathias Witt**  
 76461 Muggensturm  
 Merkurstrasse 16  
 Telefon

EG 1:100  
 Planung  
  
 76461 MUGGENSTURM  
 VOGESENSTRASSE 11  
 Telefon 07222-52277  
 Fax 07222-989826  
 mail: steinert-muggensturm@t-online.de

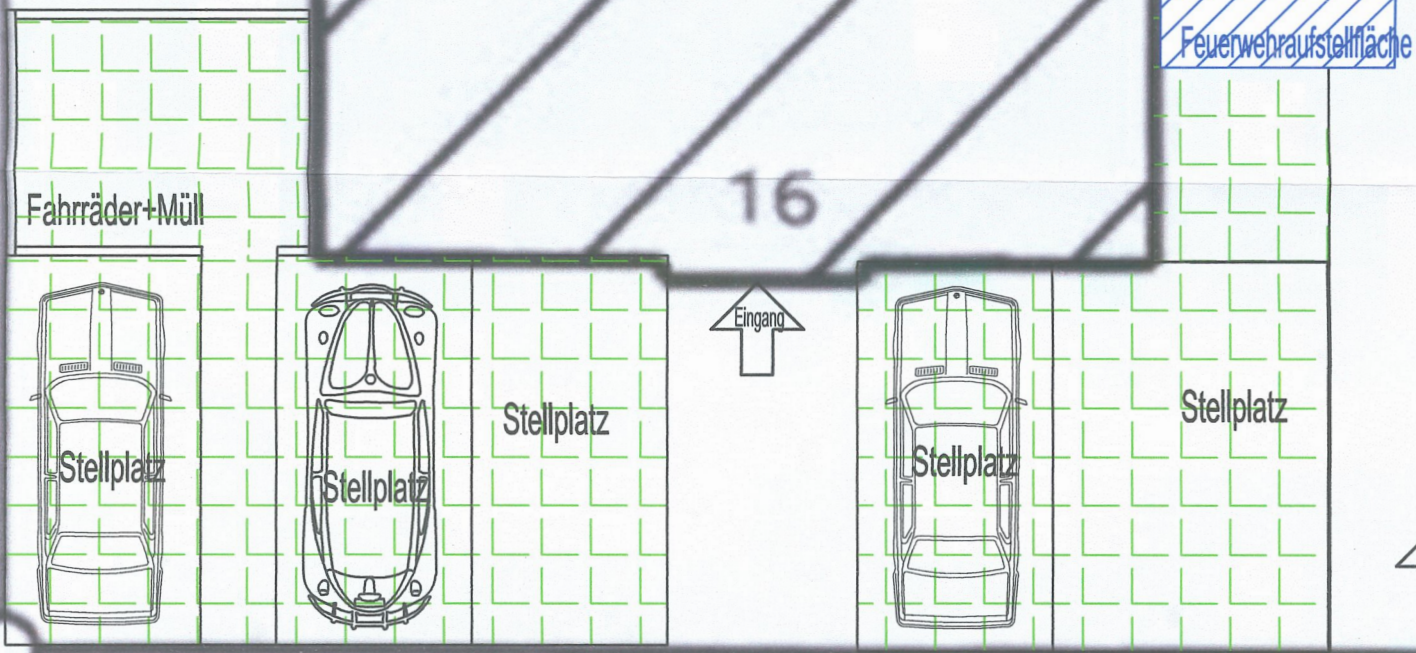
Muggensturm, Feb. 2024  
 Bauherrschaft *L. Witt*  
*Mathias Witt*  
 Architektin:  
*Steinert*

-32,00-

zum Angrenzer Merkurstraße 18

zum Angrenzer Merkurstraße 14

Mauer Bestand

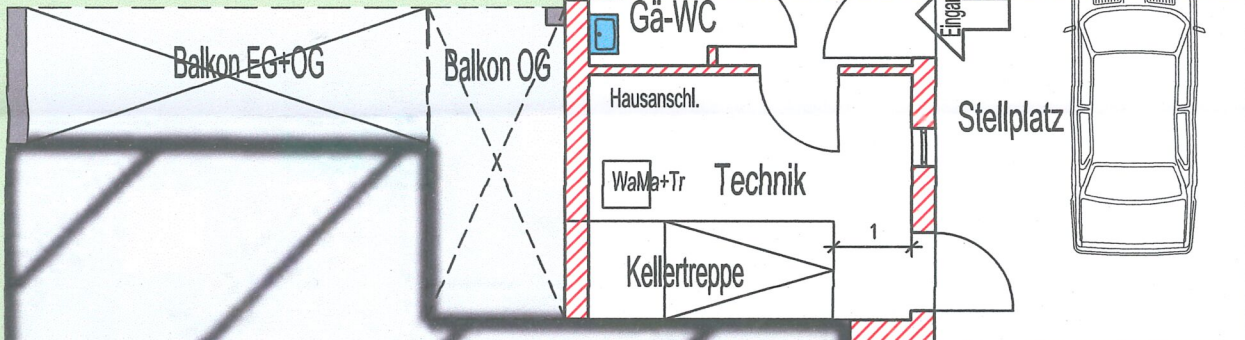
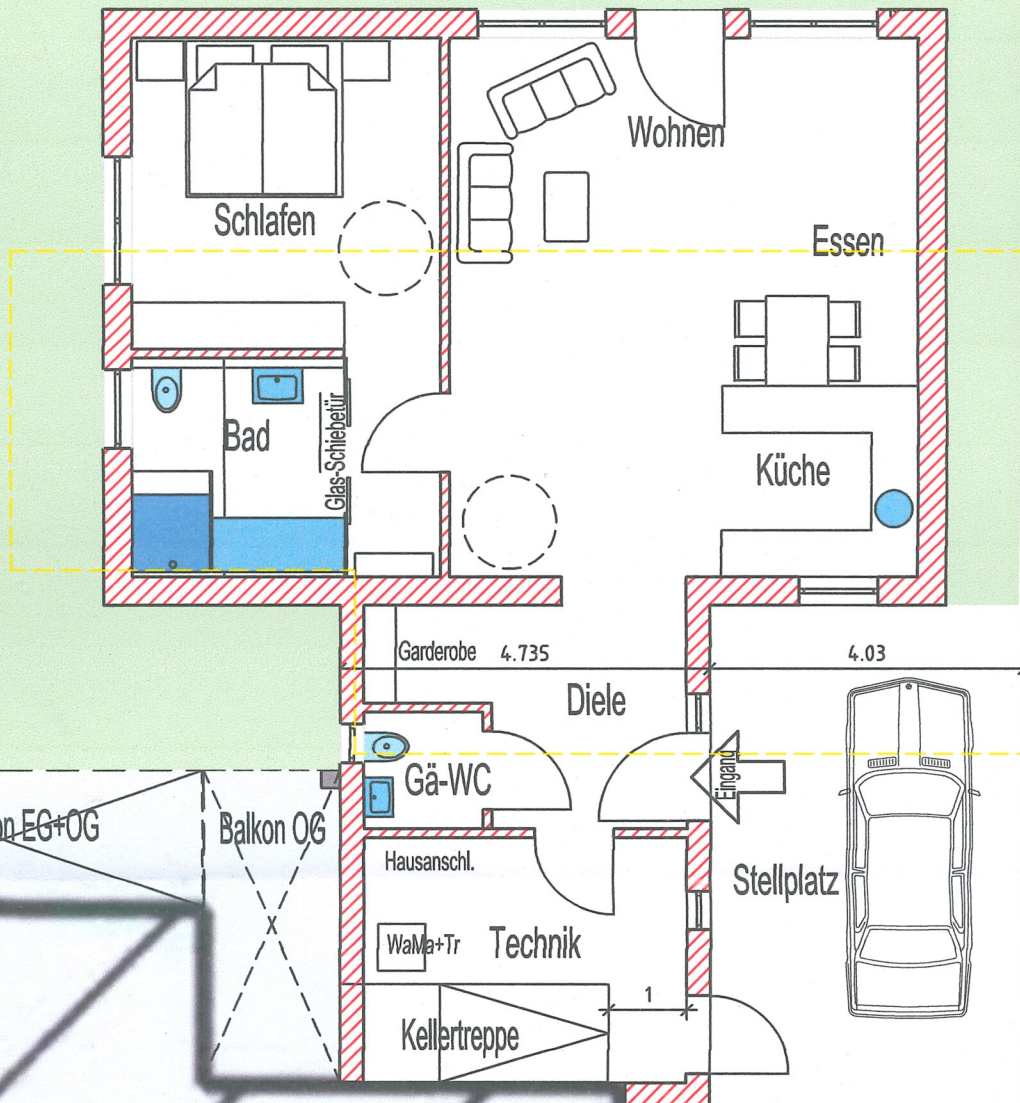


-20,00-

zur Merkurstraße

-20,01-

-4,02-



Bauantrag

Objekt  
**Anbau  
Einfamilienwohnhaus**

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft

**Eheleute Lolita und  
Mathias Witt**

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Telefon

EG Gartengrün 1:100



76461 MUGGENSTURM  
VOGESENSTRASSE 11

Telefon 07222-52277

Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Feb.2024

Bauherrschaft

*L. Witt  
M. Witt*

Architektin:

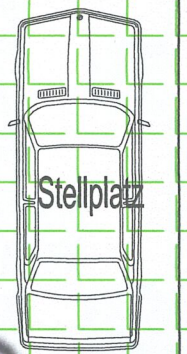
*Steinert*

zum Angrener Merkurstraße 18

-32,00-

zum Angrener Merkurstraße 14

Fahrräder+Müll



Stellplatz



Stellplatz

Stellplätze mit Rasengitter

-20,00-

zur Merkurstraße



Mauer Bestand

# Bauantrag

Objekt

Anbau  
Einfamilienwohnhaus

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft

Eneleute Lolita und  
Mathias Witt

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Telefon

Schnitt 1:100

Planung



76461 MUGGENSTURM  
Falkenstrasse 5  
Telefon 07222-52277  
Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

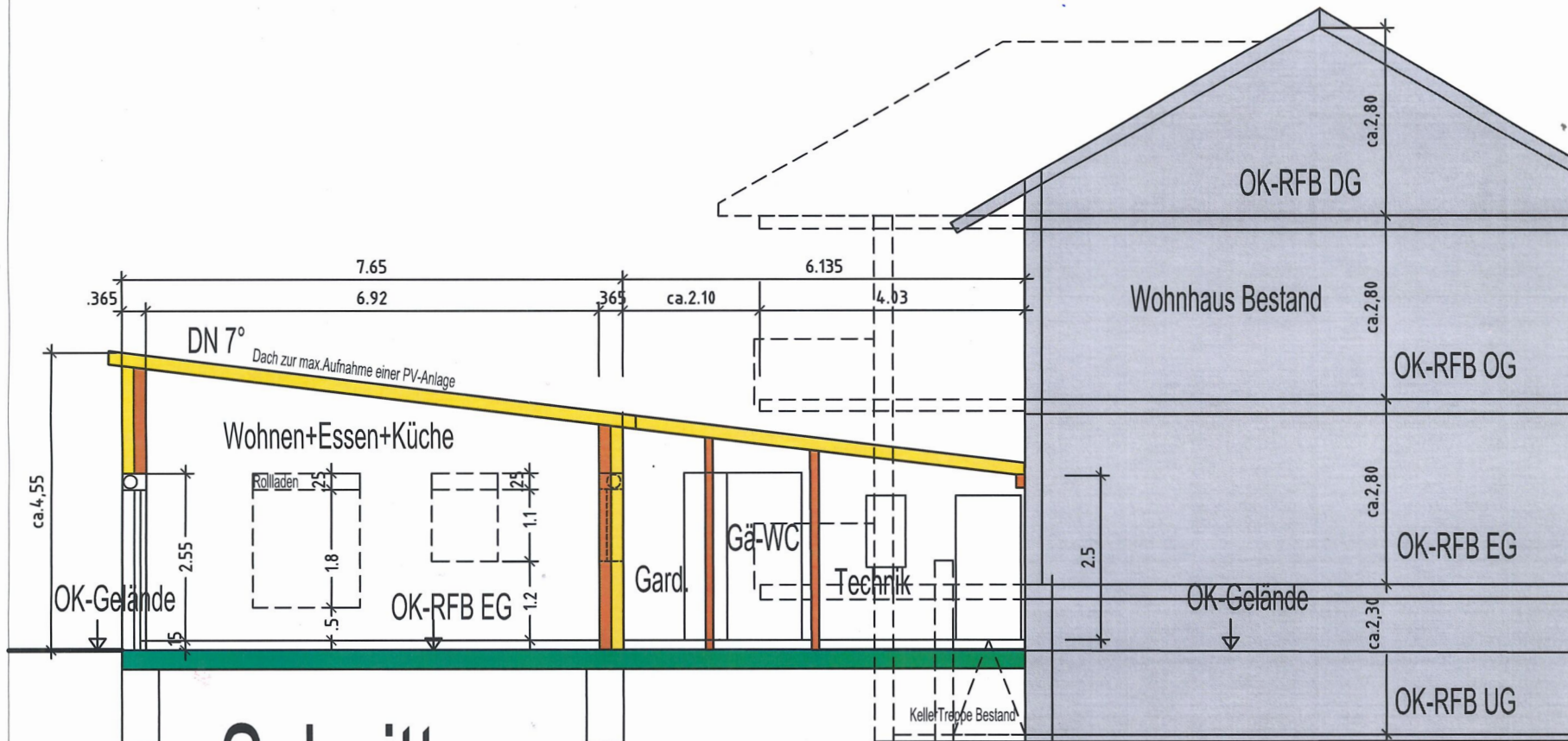
Muggensturm, Feb.2024

Bauherrschaft

L. Witt  
Mathias Witt

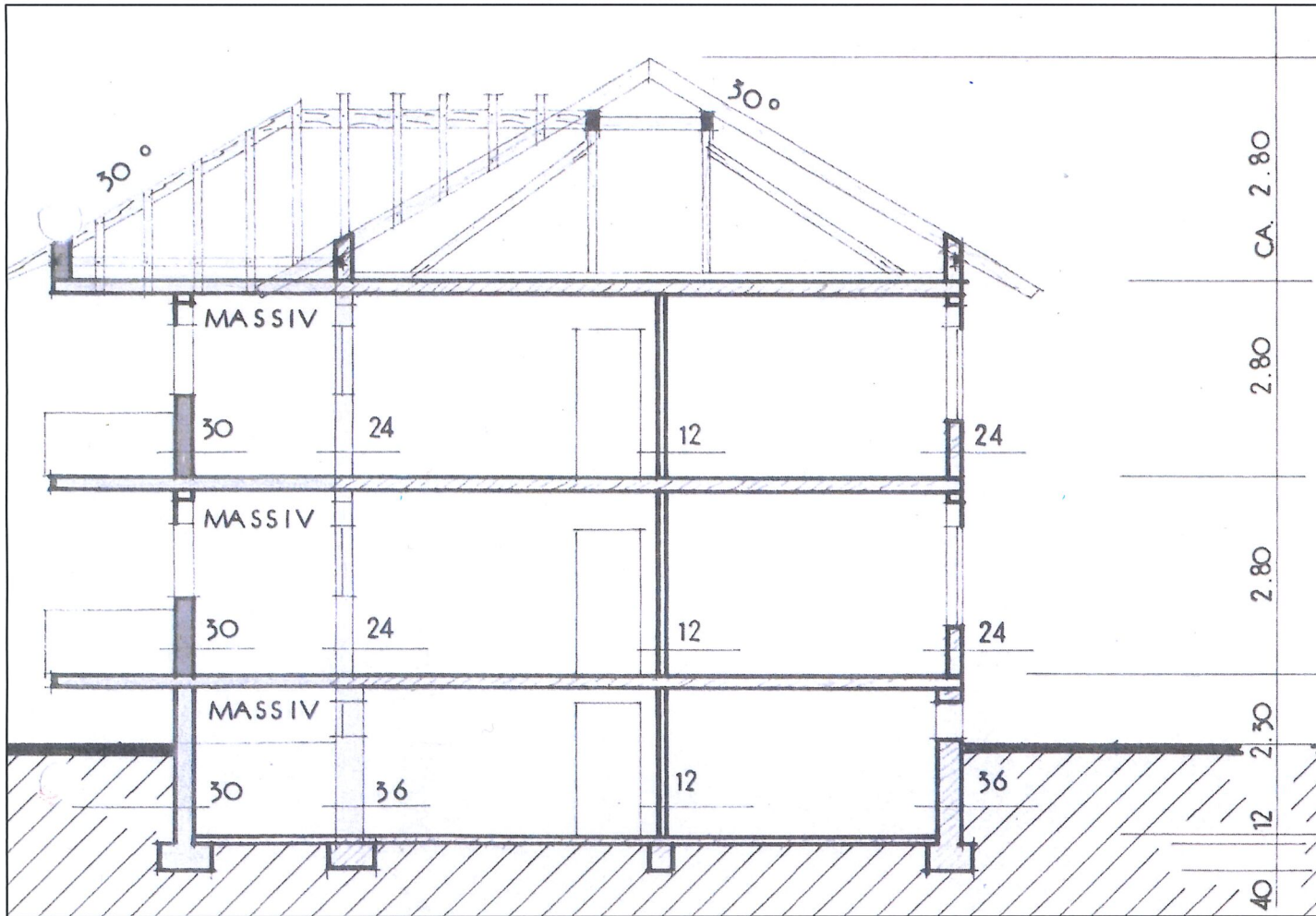
Architektin:

Steinert



# Schnitt

vom Angrenzer Merkurstraße 18



# Schnitt Wohnhaus Bestand

vom Angrenzer Merkurstraße 18

## Bauantrag

Objekt

Anbau  
Einfamilienwohnhaus

76461 Muggensturm  
Merkurstraße 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft

Eheleute Lolita und  
Mathias Witt

76461 Muggensturm  
Merkurstraße 16

Telefon

## Schnitt Bestand 1:100

Planung



76461 MUGGENSTURM  
Falkenstrasse 5

Telefon 07222-52277

Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Feb.2024

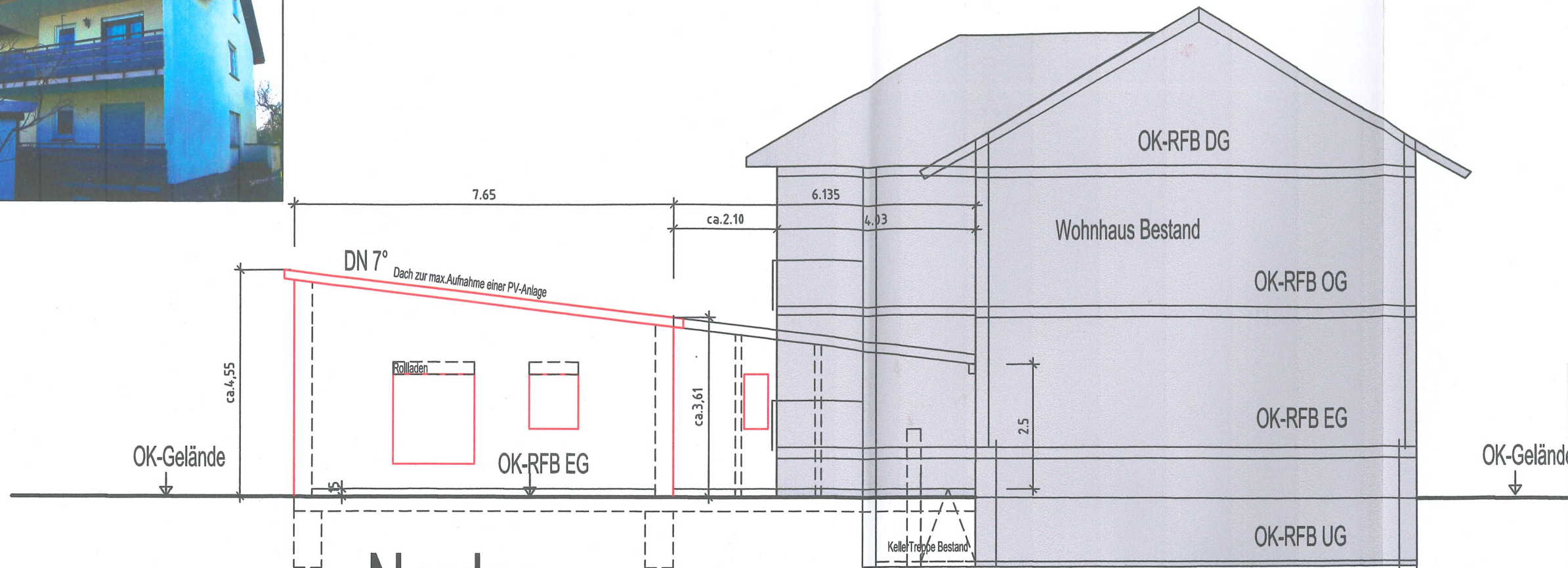
Bauherrschaft

*L. Witt*

*Mathias Witt*

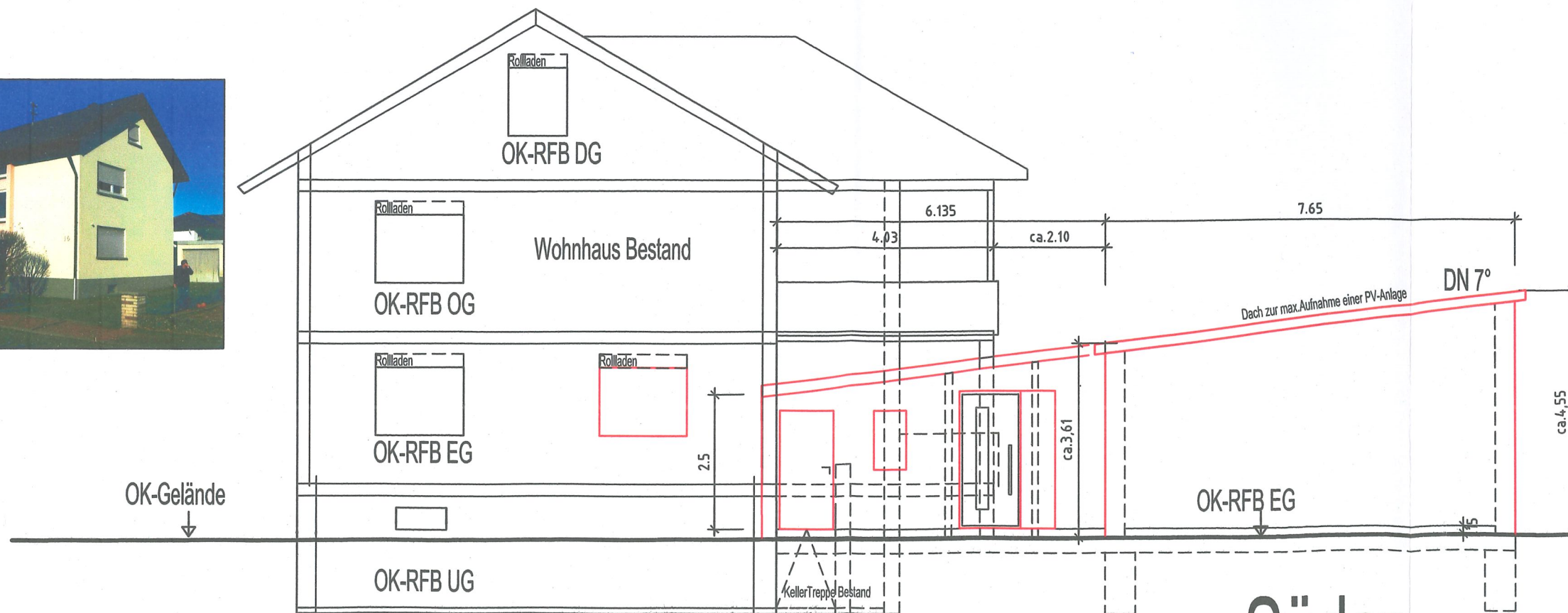
Architektin:

*Steinert*



Norden

Ansicht vom Angrenzer Merkurstraße 18



Süden

Ansicht vom Angrenzer Merkurstraße 14

Bauantrag

Objekt  
Anbau  
Einfamilienwohnhaus

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft  
Eheleute Lolita und  
Mathias Witt

76461 Muggensturm  
Merkurstrasse 16

Telefon

Ansichten 1 1:100

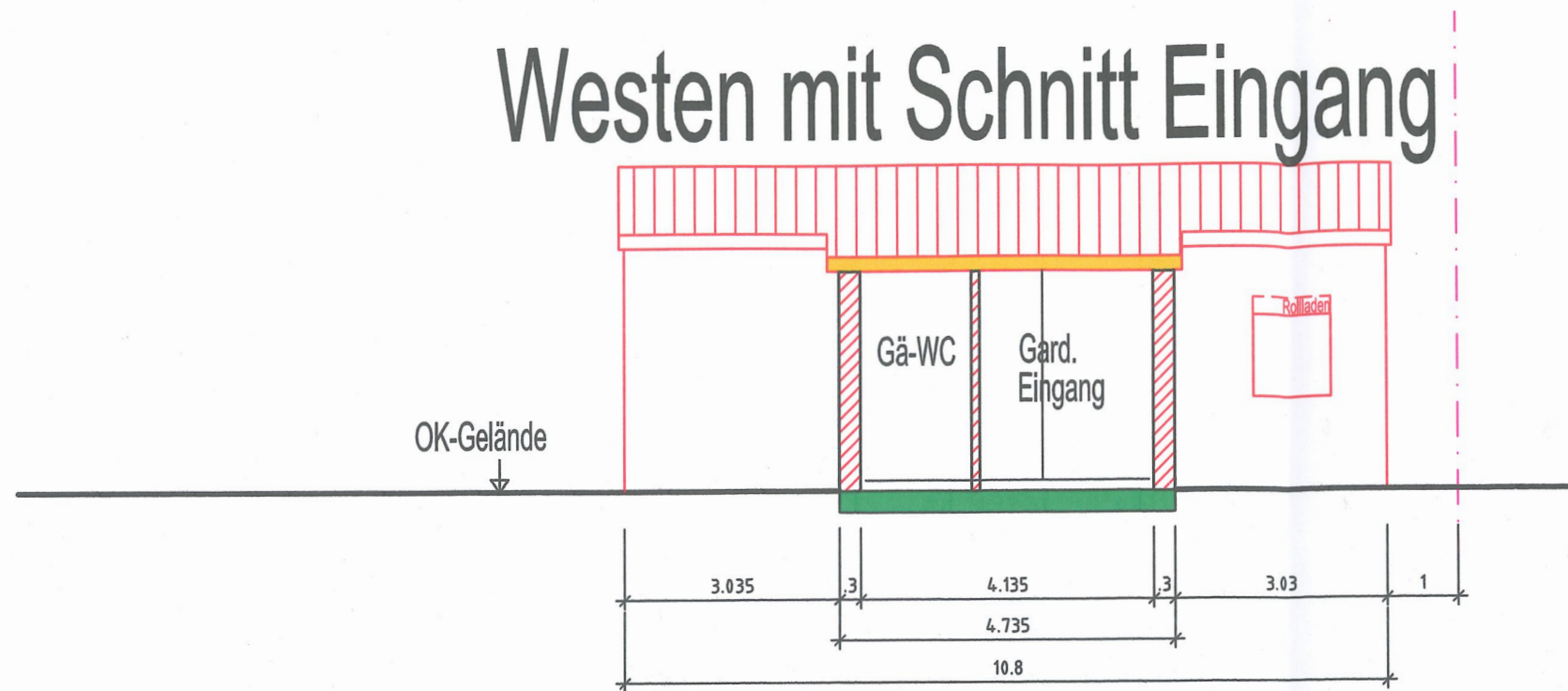
Planung

76461 MUGGENSTURM  
Falkenstrasse 5  
Telefon 07222-52277  
Fax 07222-989826  
mail: steinert-muggensturm@t-online.de

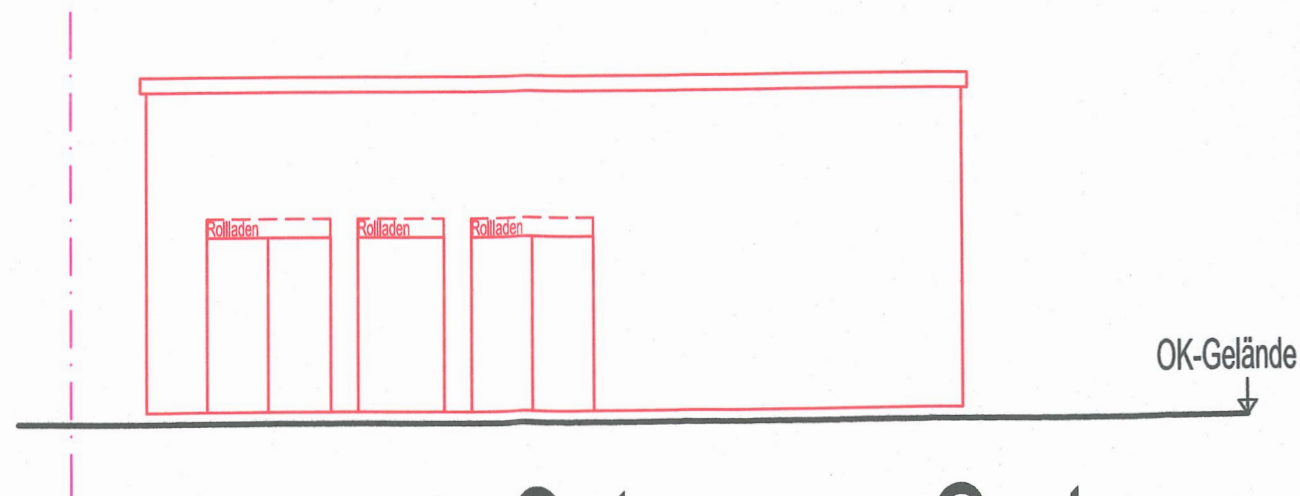
Muggensturm, Feb. 2024

Architektin:  
Mathias Witt  
Steinert

# Westen mit Schnitt Eingang



Ansicht von der Merkurstraße



# Osten vom Garten

Ansicht vom Angrenzer Friedrichstraße 17

## Bauantrag

Objekt  
**Anbau  
 Einfamilienwohnhaus**  
 76461 Muggensturm  
 Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft  
**Eheleute Lolita und  
 Mathias Witt**  
 76461 Muggensturm  
 Merkurstrasse 16  
 Telefon

## Ansichten 2 1:100

Planung  
  
**ROSWITA  
 STEINERT**  
 FREIE ARCHITECTIN  
 76461 MUGGENSTURM  
 Falkenstrasse 5  
 Telefon 07222-52277  
 Fax 07222-989826  
 mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Feb.2024

Bauherrschaft *L. Witt*  
*Mathias Witt*  
 Architektin:  
*Steinert*