

| | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|----------------------------------|
| 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



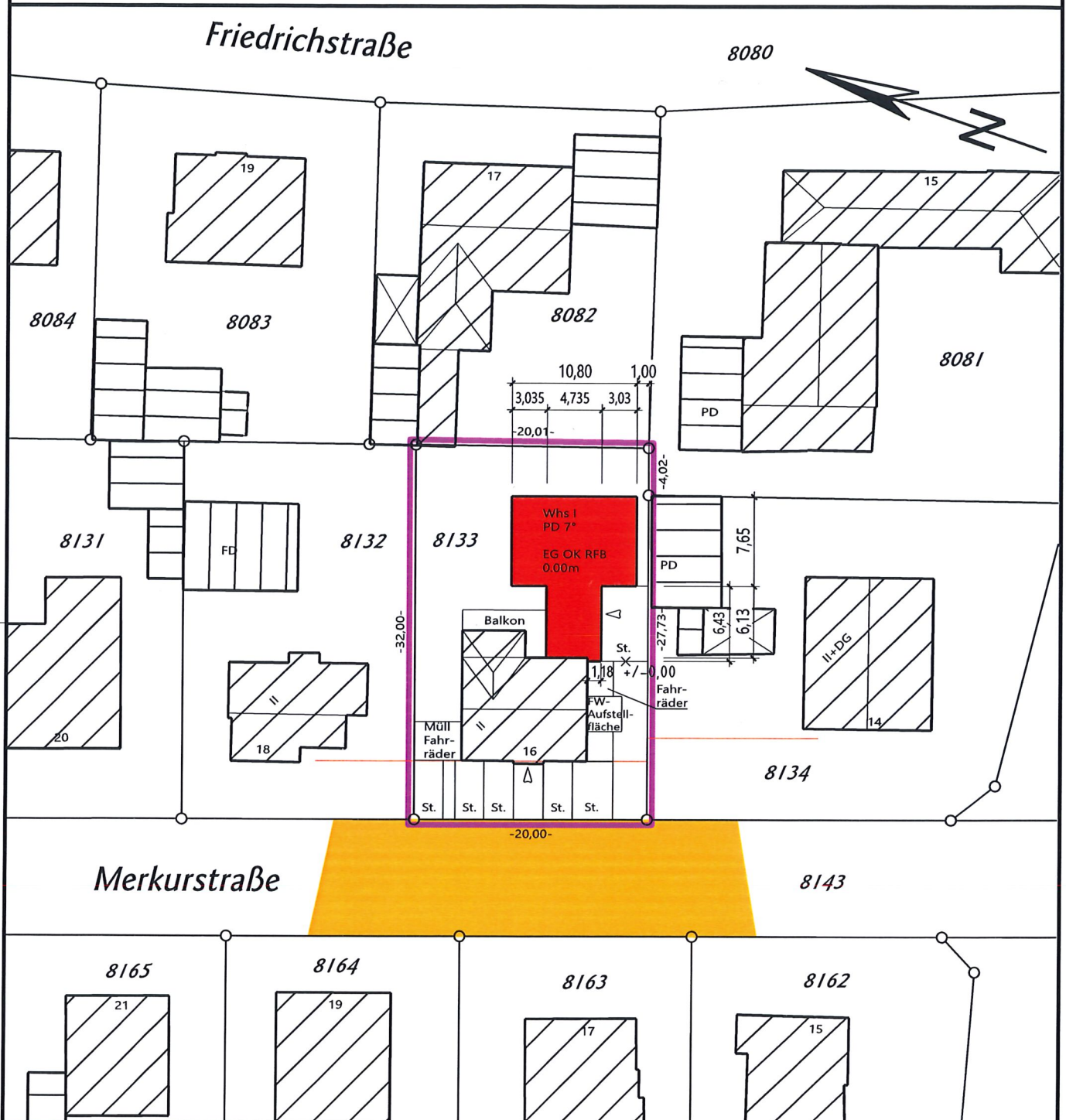


Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8133

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:

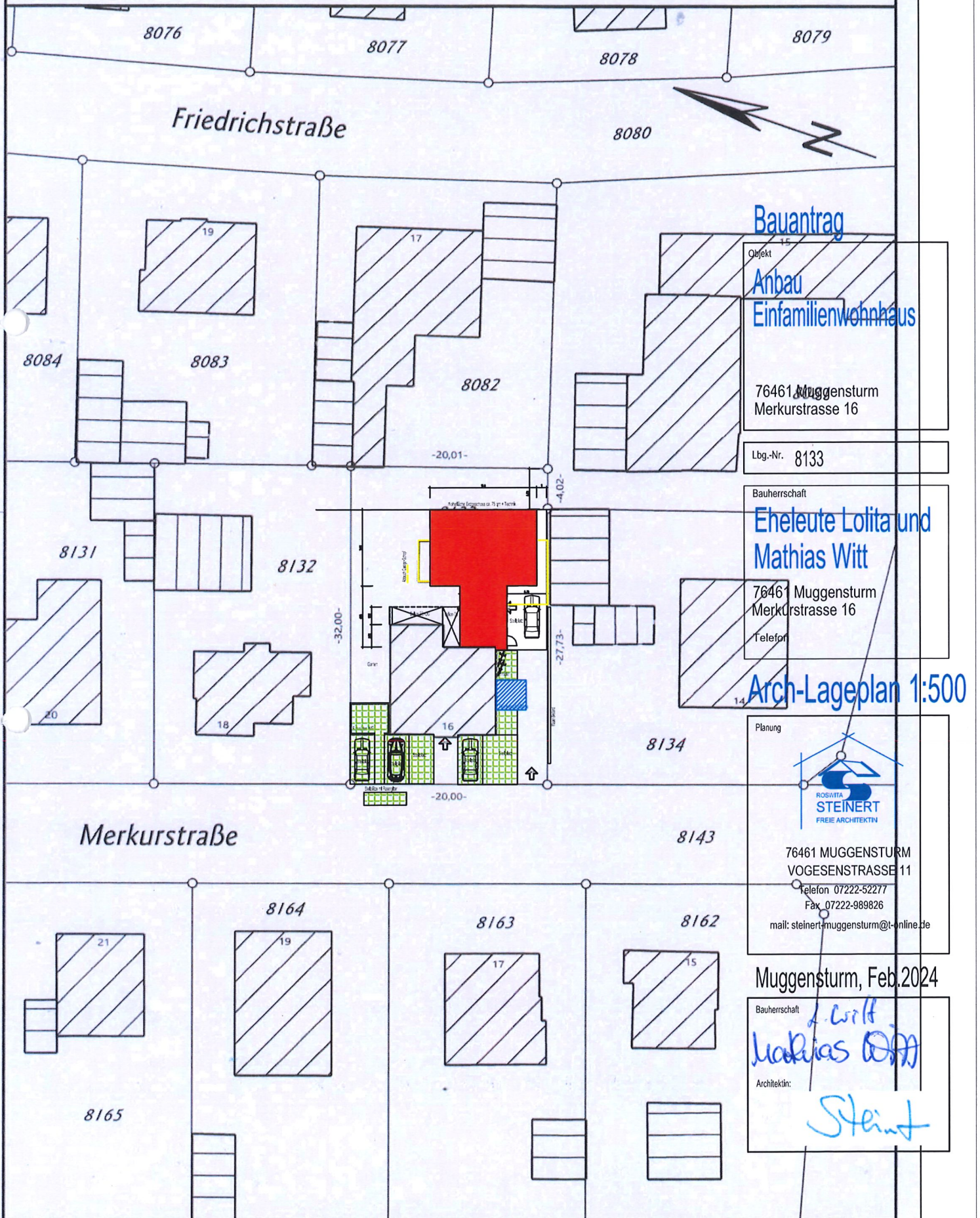
Ingenieurbüro **ibm**
Malige

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

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

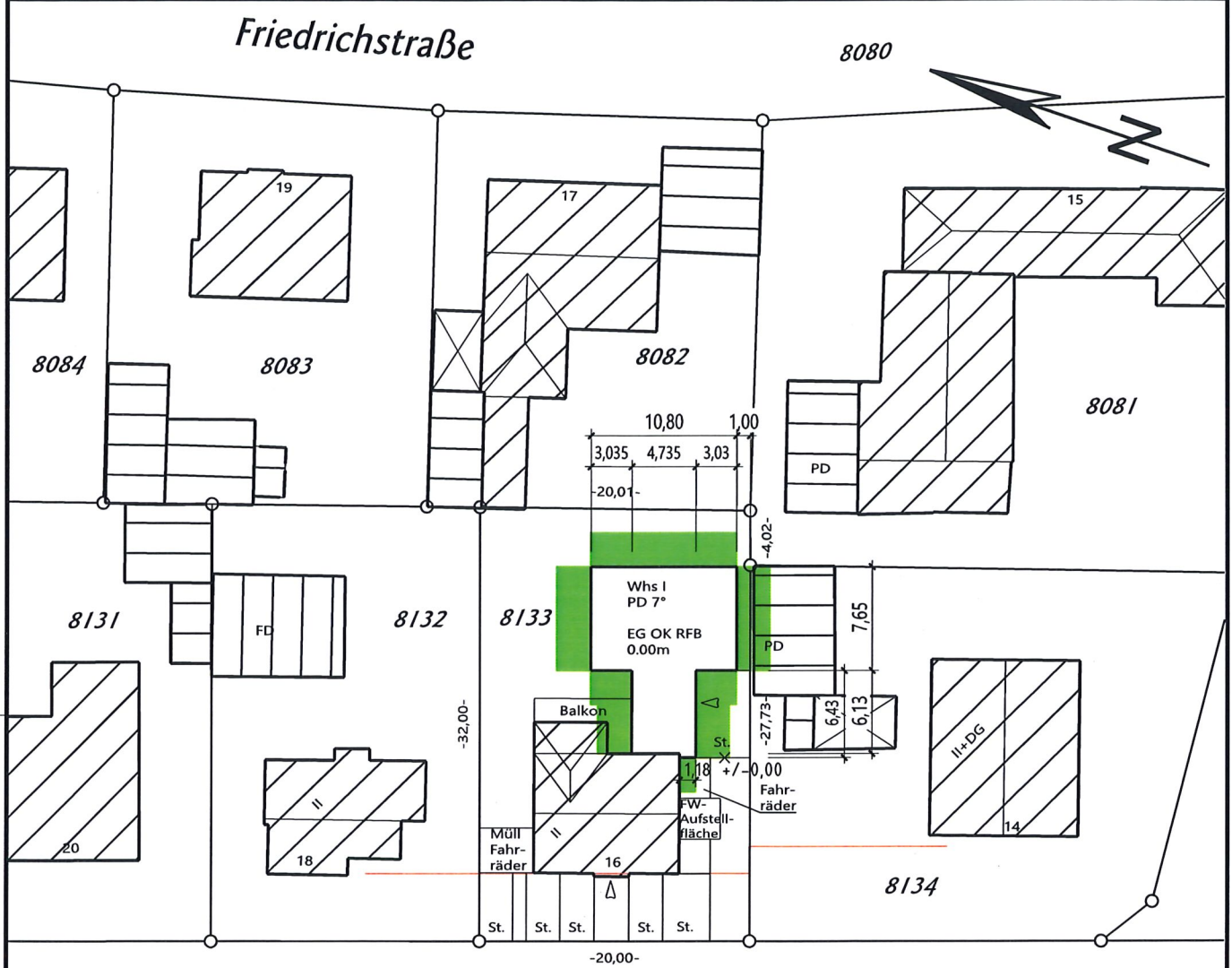
Muggensturm, Feb. 2024
Bauherrschaft **L. Witt**
Mathias Witt
Architektin:
Steinert

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



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:

Steinert
ROSWITHA
STEINERT
FREIE ARCHITEKTIN
76461 MUGGENSTURM
TELEFON 07222/52277
TELEFAX 07222/989826

Vermessung:

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

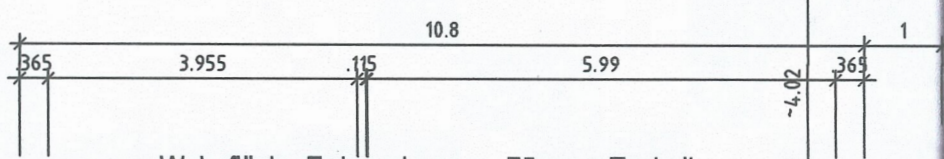
Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: **05.03.2024**

*L. Witt
Mathias Witt*

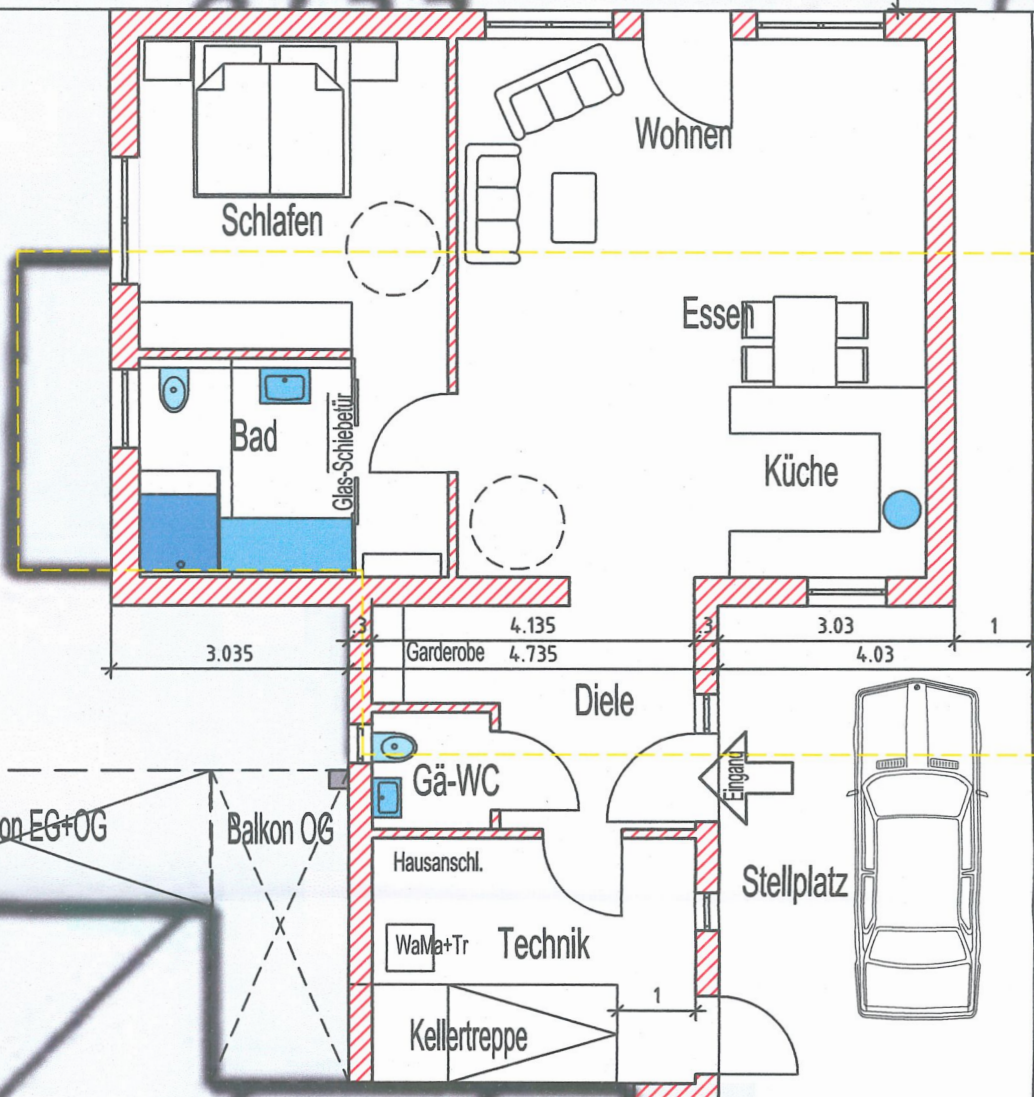
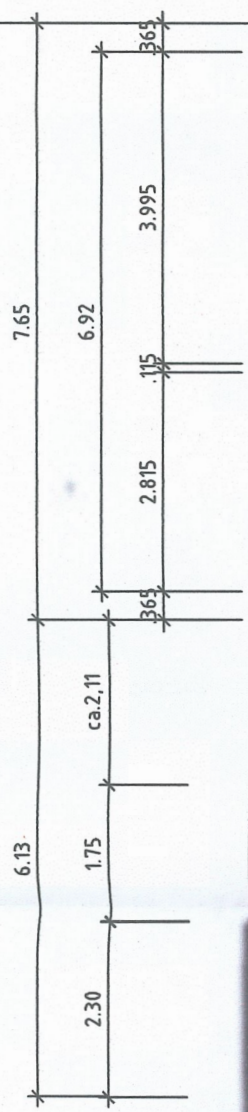
-20,01-

-4,02-

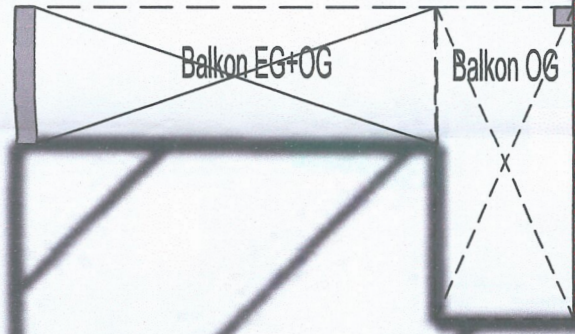


Wohnfläche Erdgeschoss ca. 75 qm + Technik

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



76461 MUGGENSTURM
VOGENSENSTRASSE 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

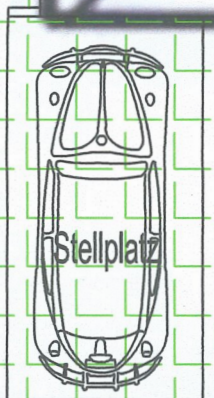
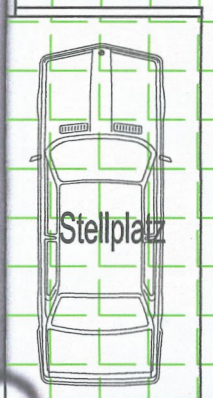
zum Angrenzer Merkurstraße 14

Mauer Bestand



Fahrräder

Feuerwehraufstellfläche



Stellplatz



Stellplatz

Stellplätze mit Rasengitter

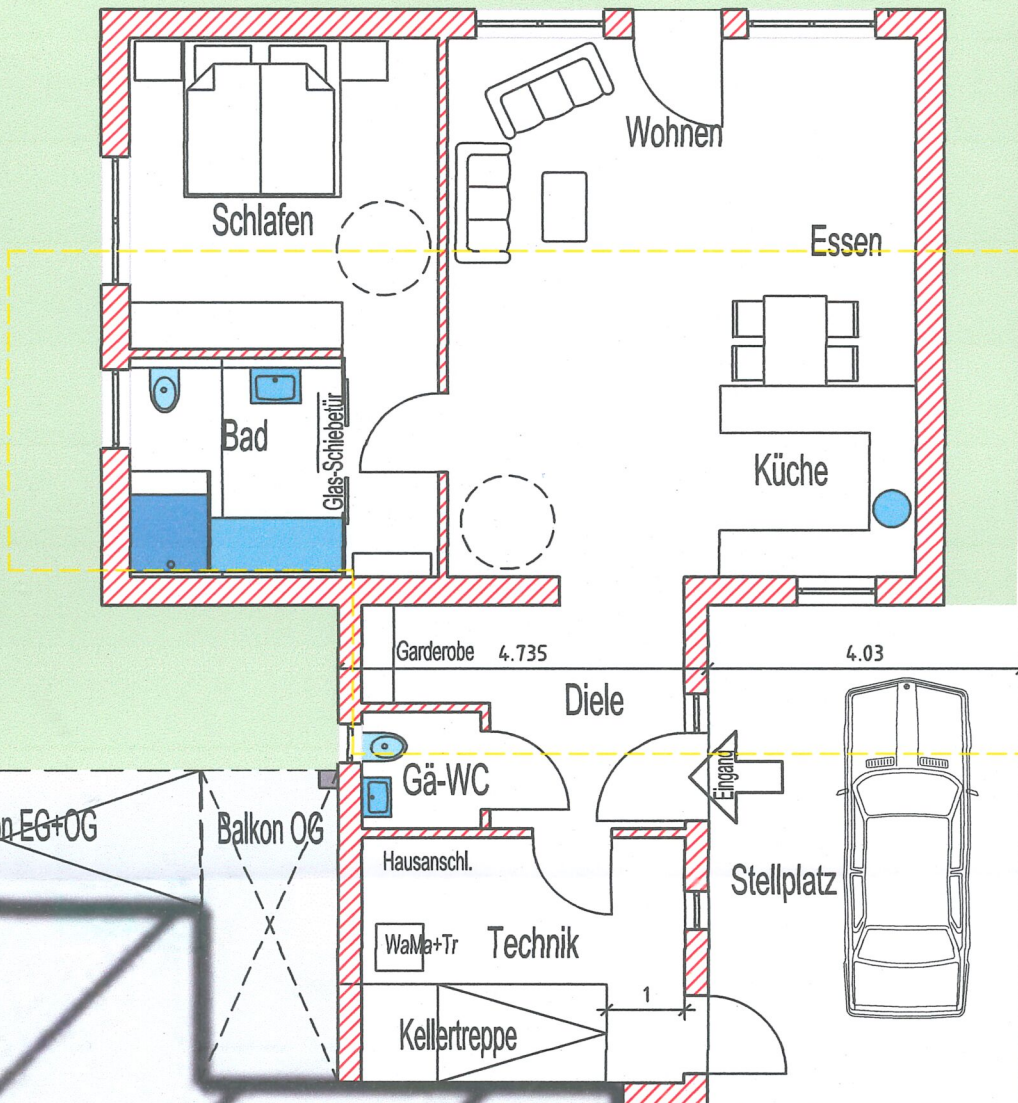
-20,00-

zur Merkurstraße



-20,01-

-4,02-



Balkon EG+OG

Balkon OG

Eingang

1

Fahrräder

Feuerwehraufstellfläche

Fahrräder+Müll

16

Eingang

Zufahrt

Stellplätze mit Rasengitter

-20,00-

zur Merkurstraße

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
VOGENSENSTRASSE 11

Telefon 07222-52277

Fax 07222-989826

mail: steinert-muggensturm@t-online.de

Muggensturm, Feb.2024

Bauherrschaft

L. Witt
M. Witt

Architektin:

Steinert

Mauer Bestand

27,73

zum Angrener Merkurstraße 18

-32,00-

zum Angrener Merkurstraße 14

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

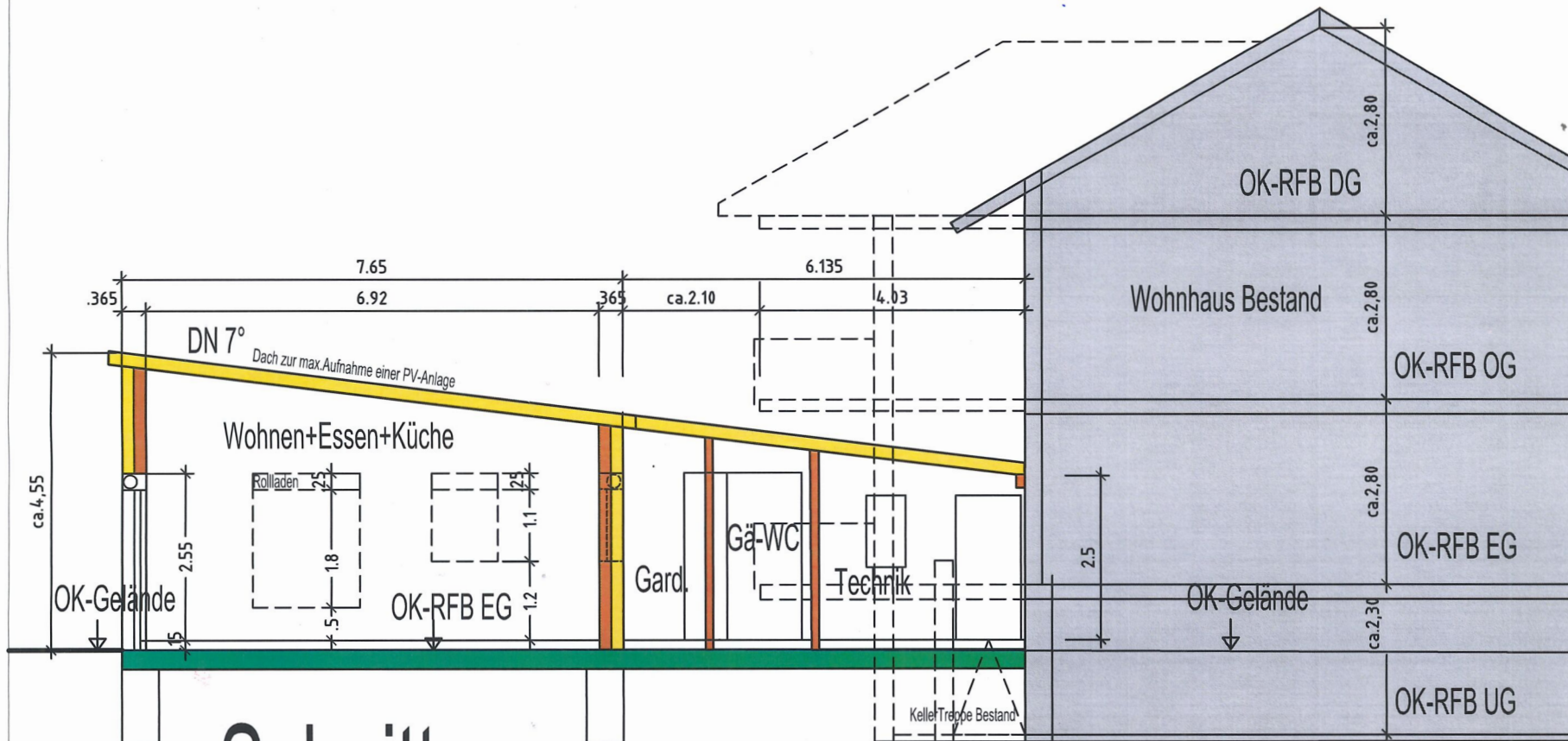
Muggensturm, Feb.2024

Bauherrschaft

L. Witt
Mathias Witt

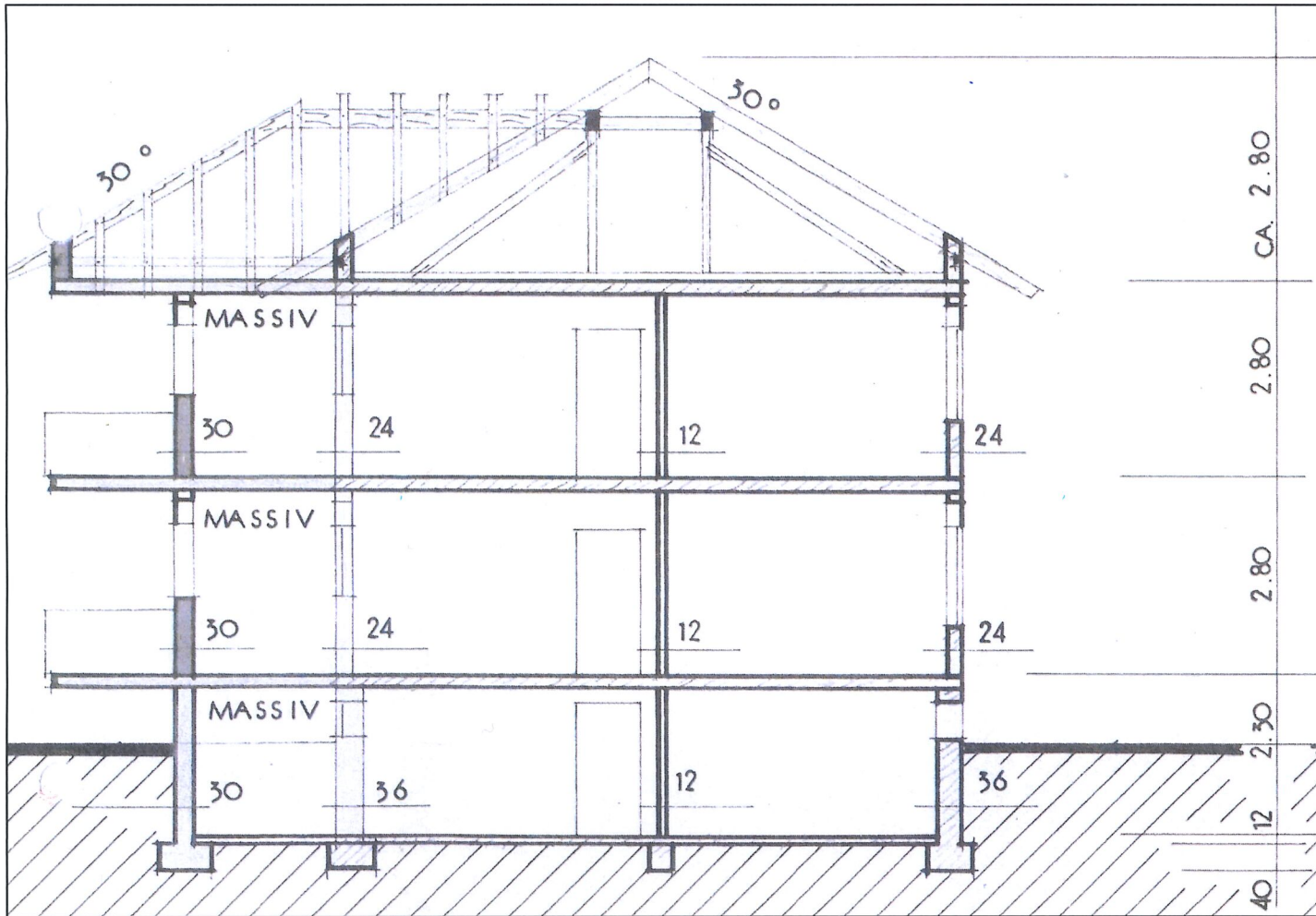
Architektin:

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

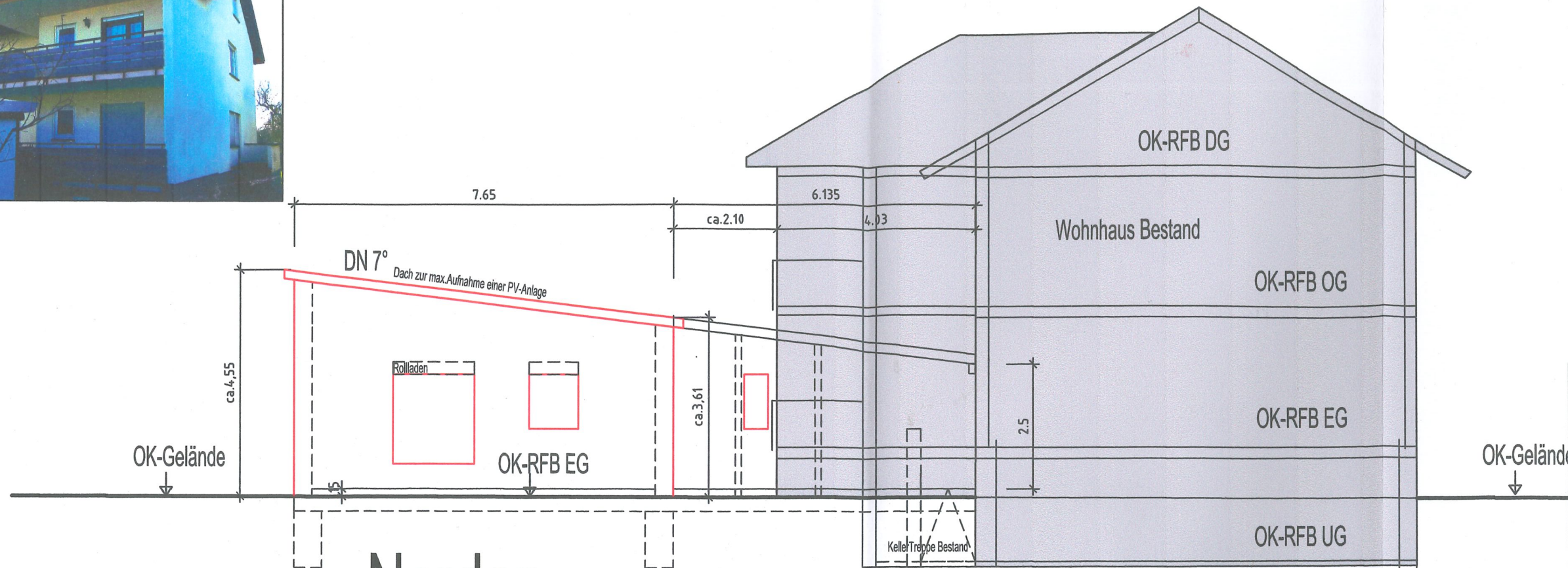
Bauherrschaft

L. Witt

Mathias Witt

Architektin:

Steinert



Norden

Ansicht vom Angrenzer Merkurstraße 18

Bauantrag

Objekt
Anbau
Einfamilienwohnhaus

76461 Muggensturm
Merkurstrasse 16

Lbg.-Nr. 8133

Bauherrschaft
Eheleute Lolita und
Mathias Witt

76461 Muggensturm
Merkurstrasse 16

Telefon

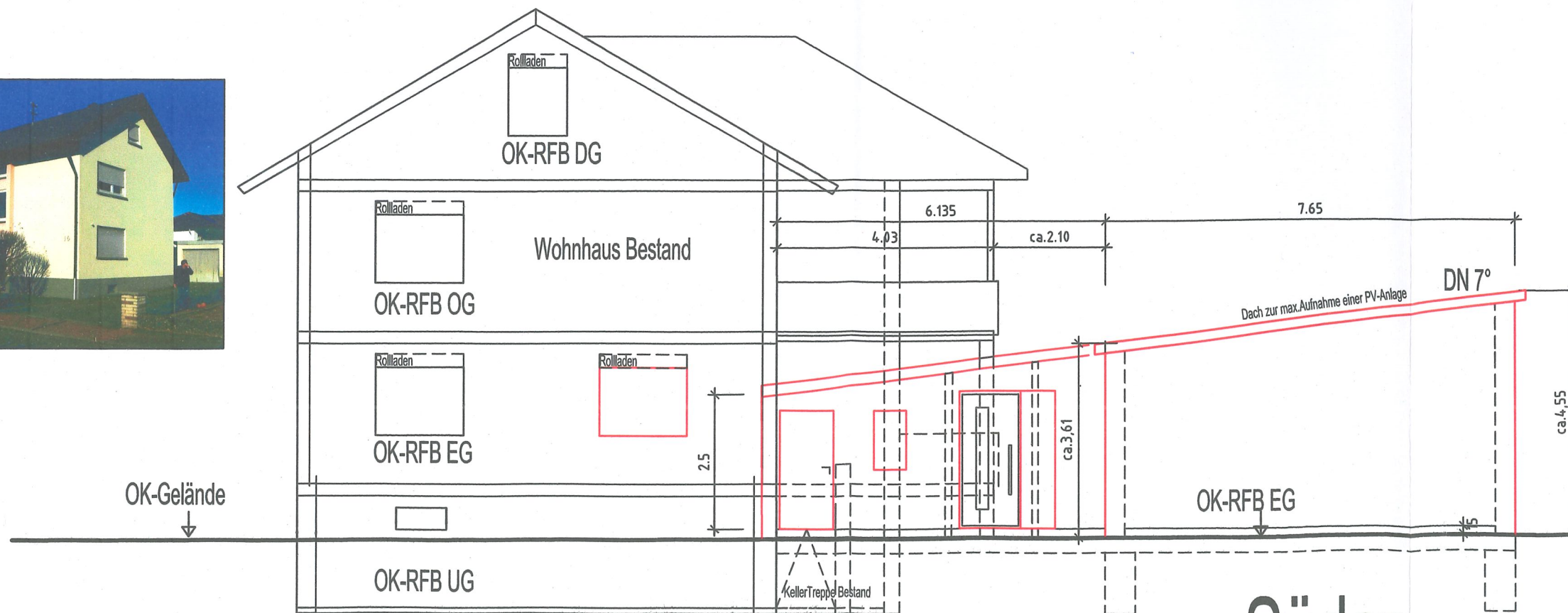
Ansichten 1 1:100

Planung

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

Muggensturm, Feb. 2024

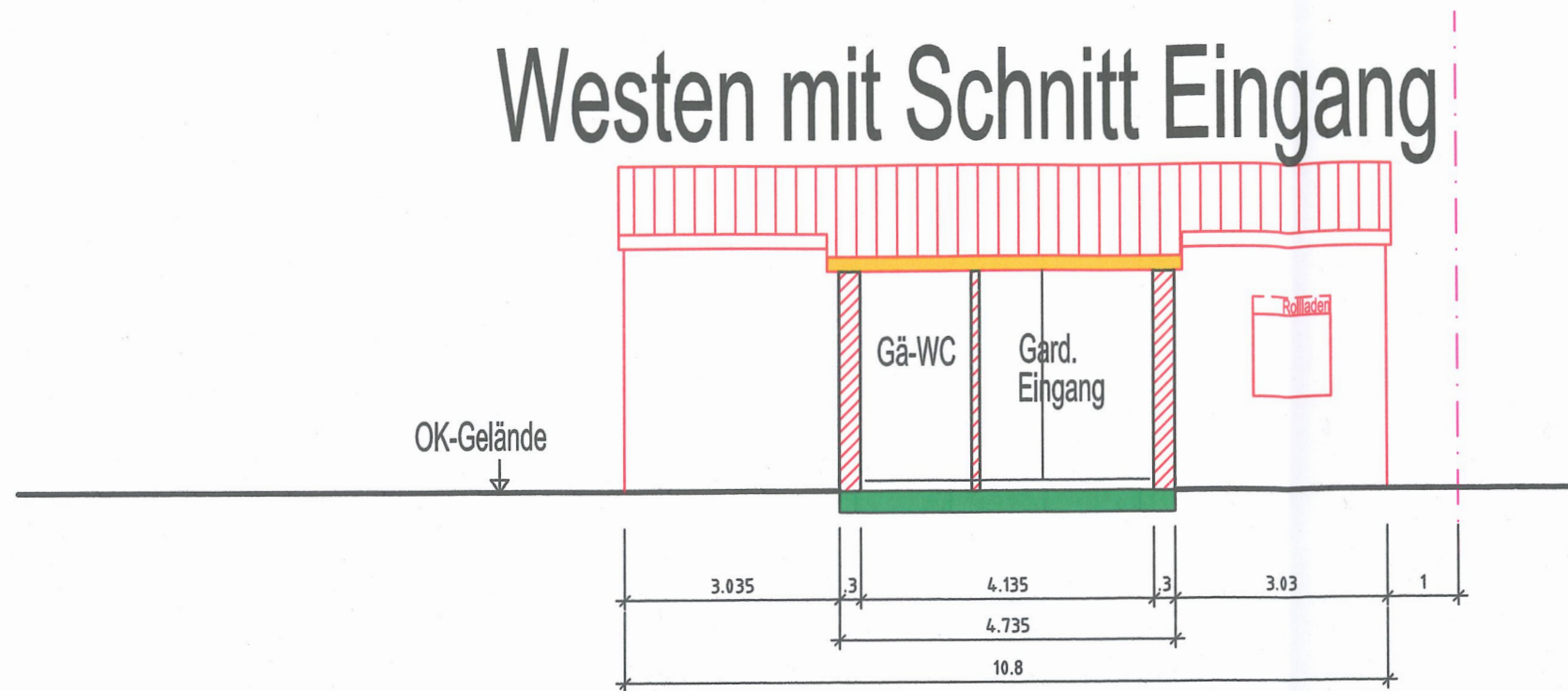
2. Witt
Mathias Witt
Architektin:
Steinert



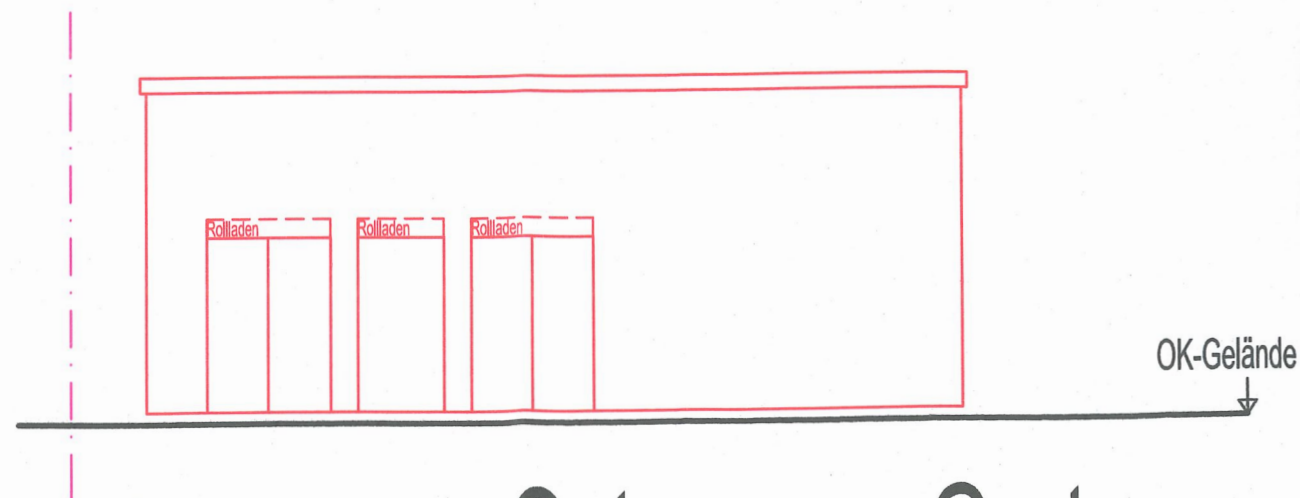
Süden

Ansicht vom Angrenzer Merkurstraße 14

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

| | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|----------------------------------|
| 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: -

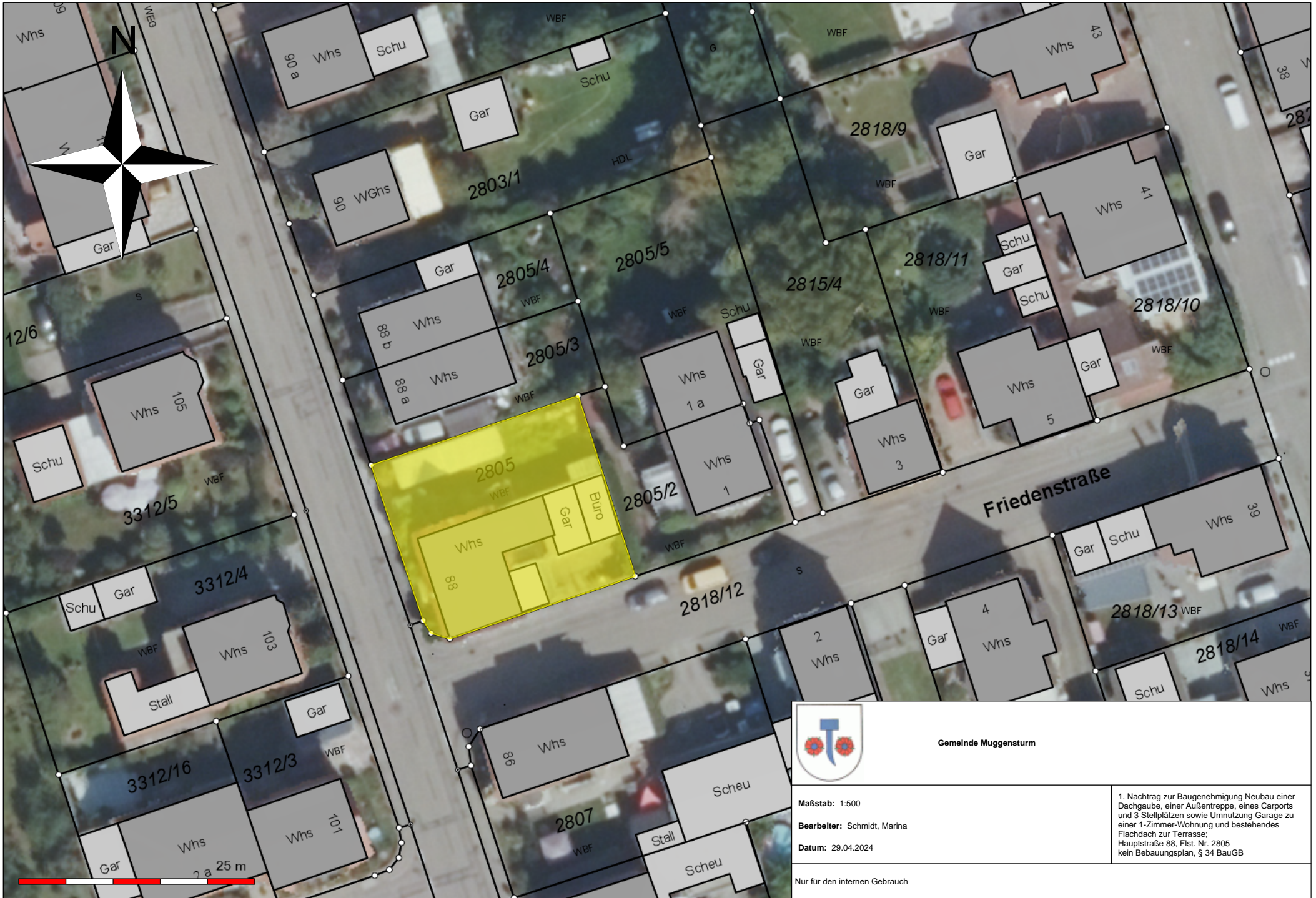
Beschlussvorschlag:

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

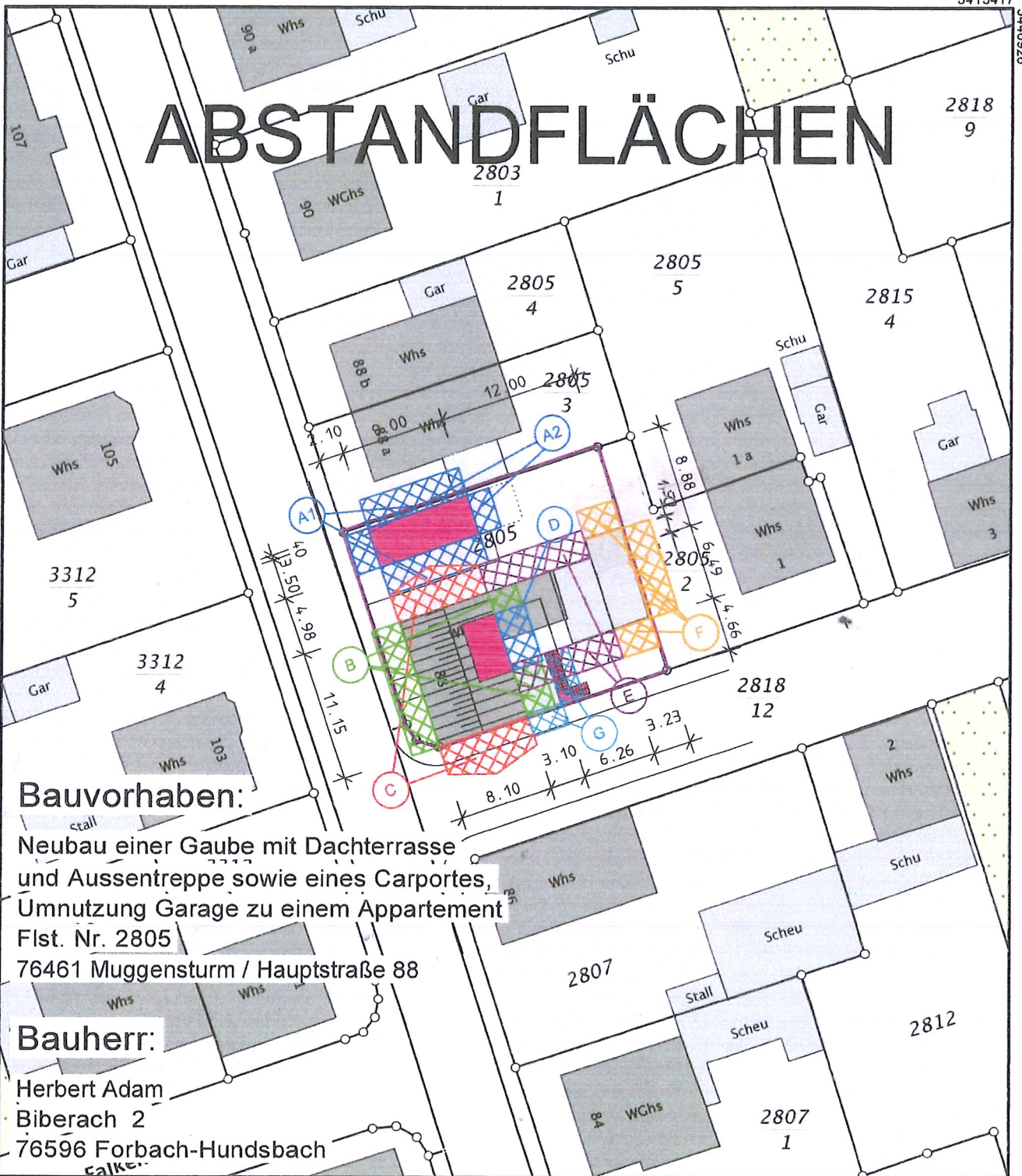
Landratsamt Rastatt
Vermessungsbehörde
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

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

Maßstab 1:500



Rastatt 10.03.24
UWE RAUBER
HOCHBAUTECHNIKER
FICHELPLANSTR. 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

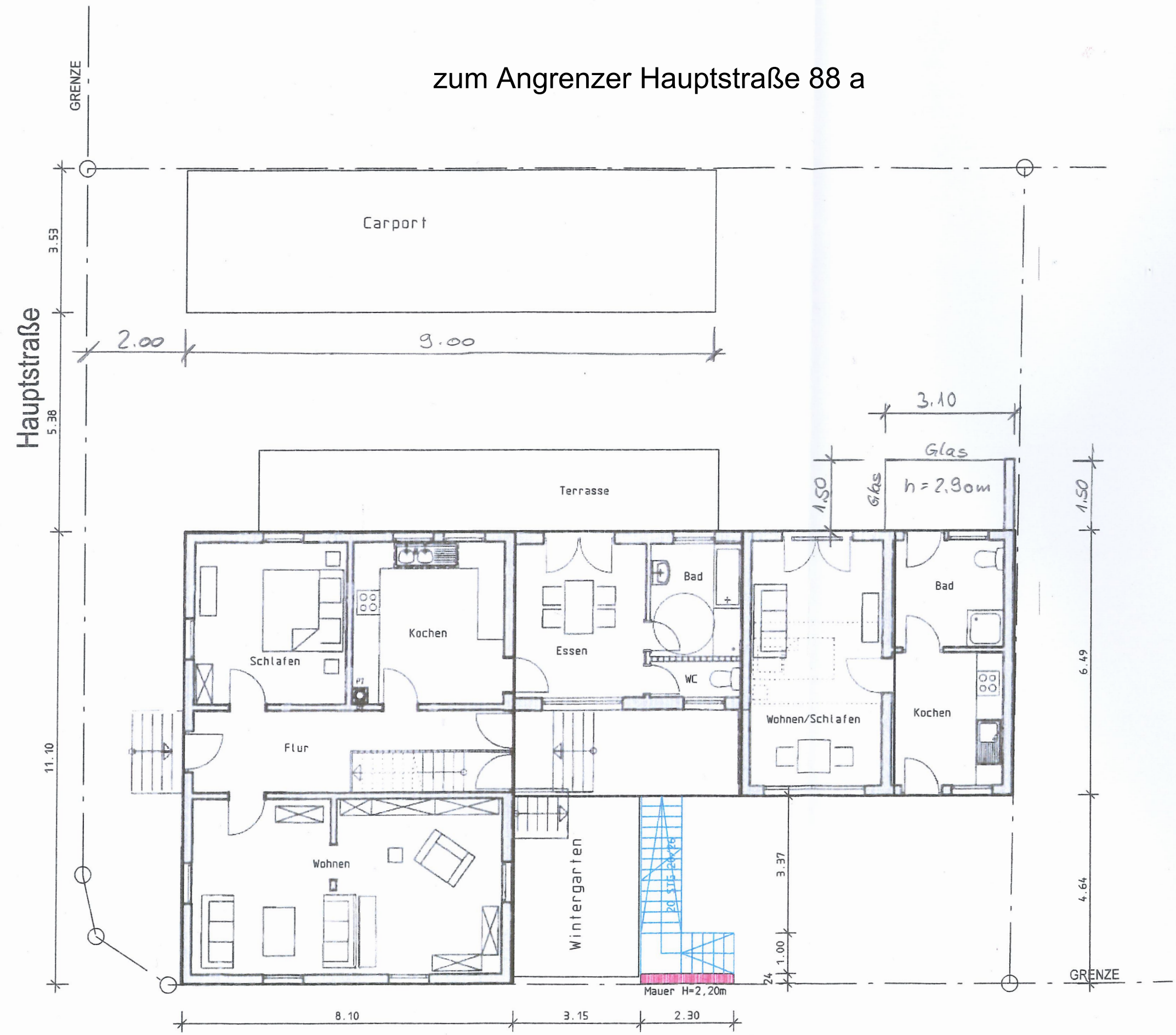
Planersteller:
 HOCHBAUTECHNIKER
 EICHELPLANSTR. 16
 76437 RASTATT
 07222/3870732
 U. RAUBER@FRENET.DE
Rauber

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:

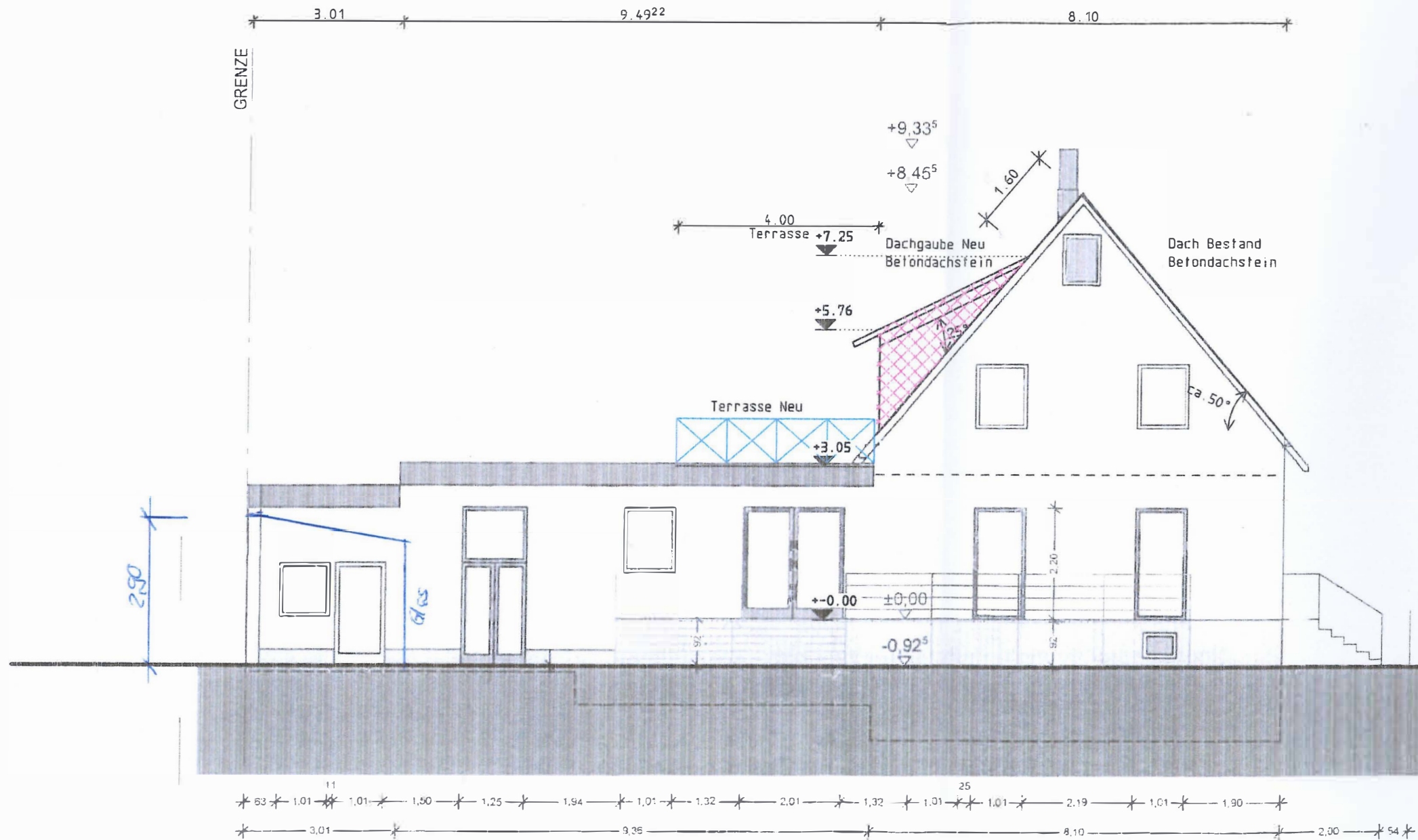


HOCHBAUTECHNIKER
EICHELPLANSTR. 18
76437 RASTATT
☎ 07222/3870732
U. RAUBER@FREEMET.DE

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

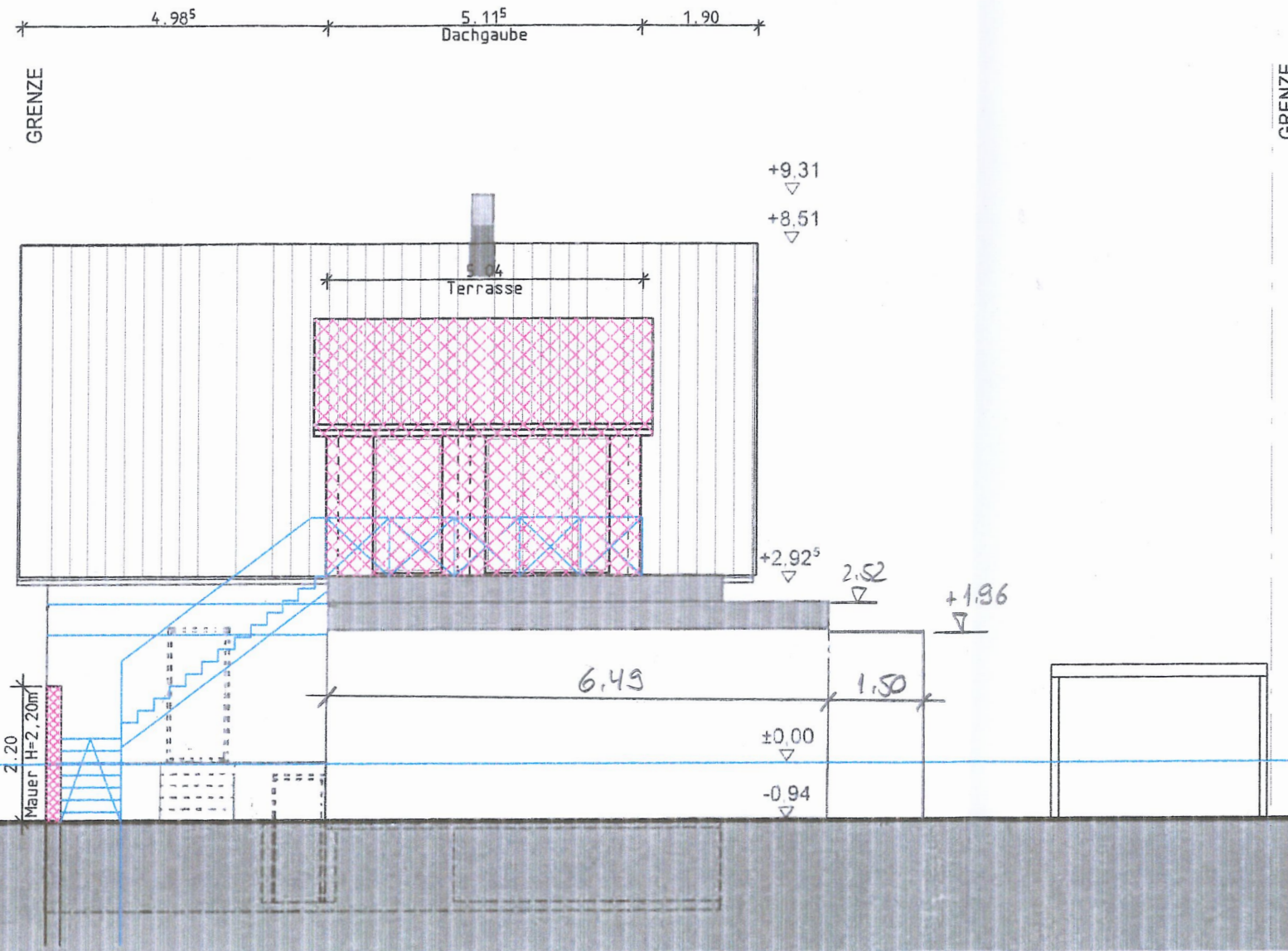
Planersteller:

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

Rauber

der Planer

Rastatt 10.03.24



ANSICHT OST

Ansicht vom Angrenzer Friedenstraße 1

| | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|----------------------------------|
| 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 |
|---|

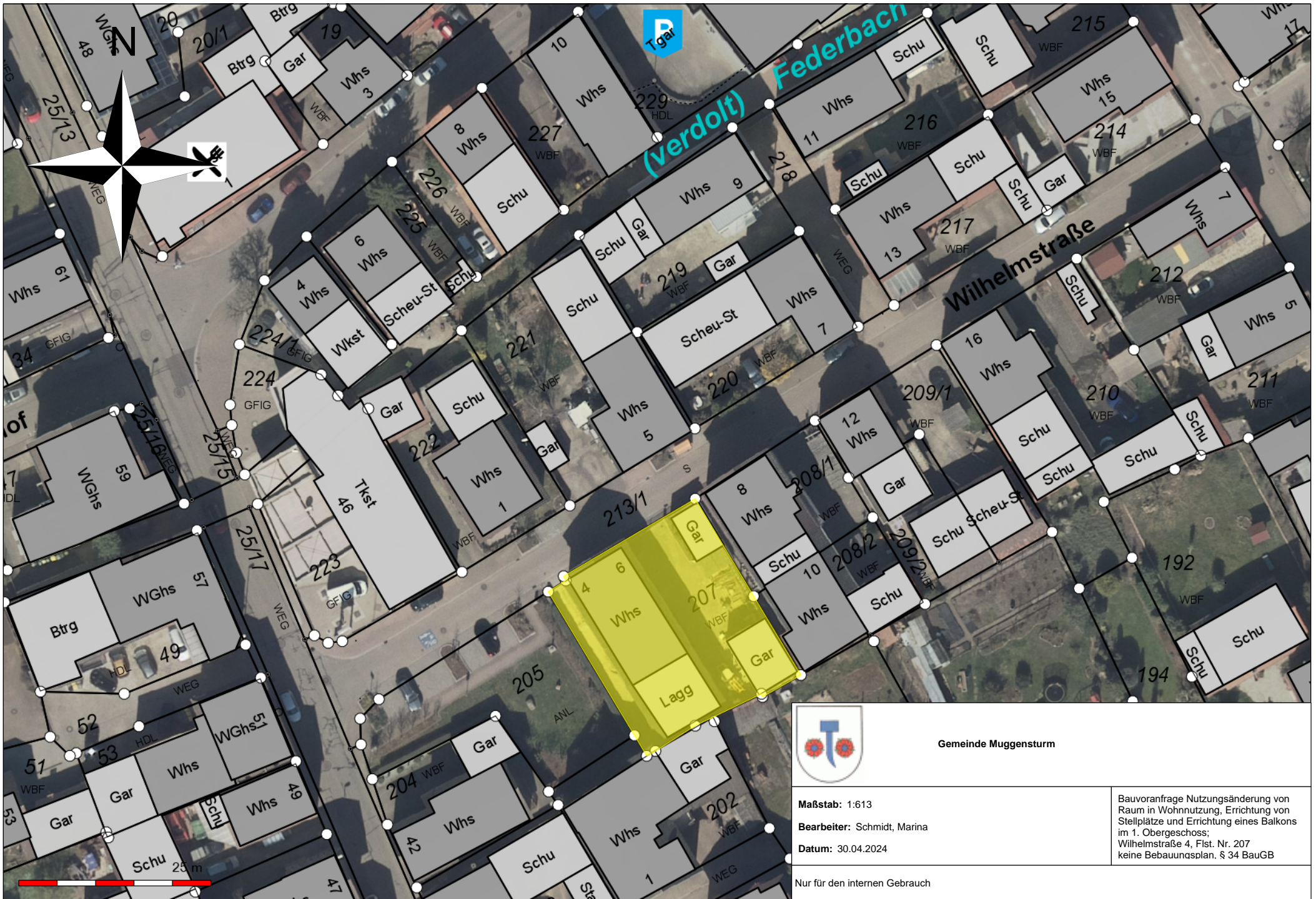
3. Bauvorhaben

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

| |
|--|
| Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen <ul style="list-style-type: none">- 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







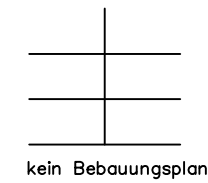
Stand April 2024



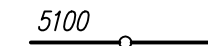
LAGEPLAN

– 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

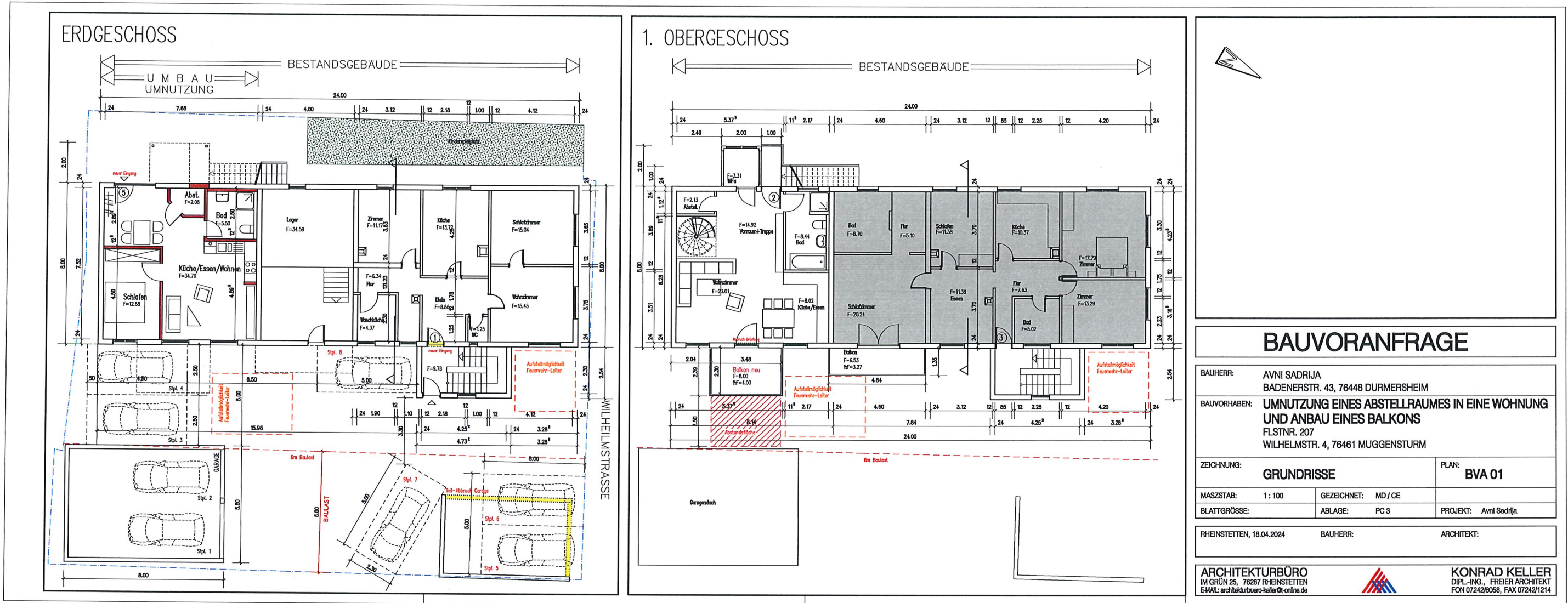
76189 Karlsruhe
 Industriestraße 3
 Telefon: 0721 / 79072-0
 Telefax: 0721 / 79072-10
 info@it-geo.de
 www.it-geo.de

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: | GRUNDRISS | 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