

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2025/139
Amt: Hauptamt				Beratungsfolge			Sitzung am
				Technischer Ausschuss			12.05.2025
AZ.:							öffentlich
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Neubau einer Garage; Schafhof 17, Flst. Nr. 3743

Die Gemeinde Muggensturm hat am 17.02.2025 durch die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt Kenntnis vom Bauantrag im vereinfachten Verfahren erhalten. Am 02.04.2025 sind die durch die Baurechtsbehörde nachgeforderten Unterlagen bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhof“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Vorausgegangener Bauantrag mit Baugenehmigung aus dem Jahr 1984

Im Jahr 1984 wurde bereits in dem vorgesehenen Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück eine Garage mit Flachdach beantragt und genehmigt, aber das damalige Bauvorhaben wurde nie umgesetzt. Die Baugenehmigung vom 06.12.1984 ist heute nicht mehr gültig. Mit der Baugenehmigung wurde damals eine Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baulinie erteilt. Die Baulinie wurde, damals mit der Garage um ca. 1,50 m überschritten. Die Baugenehmigung beinhaltete Grüneinträge von der Baurechtsbehörde. Diese umfassten, eine Anpassung der Höhe der geplanten Garage mit 2,50 m statt der beantragten 2,55 m und eine Anpassung der Wandfläche an der Grundstücksgrenze zum Angrenzer Schafhof 19, dass diese max. 25,00 m² groß sein durfte.

Aktuelle Planung

Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung einer Grenzgarage mit Flachdach an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Garage ist mit einer Breite von 5,37 m (zur Straße hin), einer Tiefe von 9,00 m und einer Höhe von 2,75 m vorgesehen. Es ist angedacht auf dem Dach der Garage eine Begrünung anzulegen. Der Abstand zur Straße ist mit 5,00 m vorgesehen.

Befreiungen von der Baulinie des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Schafhof“ und vom Vorgarten als nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß 4. Änderungen des § 10 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schafhof“

Mit der vorliegenden Planung zum Neubau einer Garage wird die Baulinie zur Straße mit den drei geplanten Pkw-Stellplätzen vor der Garage und vor dem Wohngebäude sowie mit der Zufahrt zur Garage im Vorgartenbereich überschritten, deshalb ist eine Befreiung von der Baulinie gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Schafhof“ erforderlich.

Die drei geplanten Pkw-Stellplätze vor der Garage und vor dem Wohnhaus sowie die Zufahrt zur neu geplanten Garage liegen im Bereich der privaten Grünfläche die gemäß 4. Änderungen des § 10 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schafhof“, als Vorgärten in Form von Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Es ist eine Befreiung von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß der 4. Änderungen des § 10 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Schafhof“ erforderlich.

Die erforderlichen Befreiungen wurden beantragt.

Es wurden schon einige Befreiungen für Überschreitungen der Baulinien im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erteilt. Bereits 1984 wurden Befreiungen für die Überschreitung der Baulinie und für die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Vorgartenbereich auf dem Baugrundstück Schafhof 17 mit der damals geplanten Garage erteilt.

Im Weiteren liegt ein Vergleichsfall auf dem Grundstück Schafhof 13 vor. Hier wurde 1979 eine Befreiung für die Überschreitung der Baulinie mit einer Garage um 6,00 m erteilt. Ebenfalls wurde auf dem Grundstück Schafhof 7 a im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage von 2024 eine Befreiung für die Überschreitung der Baulinie um 5,50 m mit dem geplanten Carport erteilt. Daneben liegen noch weitere geringfügigere Überschreitungen der Baulinien auf den Grundstücken Schafhof 7 a, 9 und 38 vor.

Städtebauliche Beurteilung

Grundsätzlich vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass es positiv gesehen werden sollte, wenn Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Die vordere Bauflucht entlang der Schafhof Straße wird, aber durch die Errichtung der drei geplanten Pkw-Stellplätze vor der Garage und vor dem Wohngebäude sowie mit der geplanten Zufahrt zur geplanten Garage unterbrochen. Grundsätzlich vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass Baulinien im Bebauungsplan einzuhalten sind. Allerdings wurde die vordere Bauflucht auf diesem Grundstück schon mit der Zufahrt zur Garage an der westlichen Grundstücksgrenze unterbrochen. Auch mit dem 1984 beantragten Bauantrag wurden die Befreiungen für die Überschreitung der Baulinie und für die Überbauung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich mit der damals geplanten Garage an der östlichen Grundstücksgrenze erteilt. Neben der Überschreitung der Baulinie auf dem Baugrundstück liegen, schon einige weitere Baulinienüberschreitungen entlang der Straße „Schafhof“ vor. Da bereits schon Befreiungen in noch größerem Umfang, als in der vorliegenden Planung erteilt wurden, schlägt die Verwaltung vor die Befreiungen für die Überschreitung der Baulinie und für die Bebauung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich für die drei geplanten Pkw-Stellplätze und die Zufahrt zur geplanten Garage zu erteilen.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für das Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten insgesamt 6 Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Neben den neu geplanten Stellplätzen bestehen zwei Pkw-Stellplätze in der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt zu den vorhandenen Pkw-Stellplätzen und der geplanten Garage erfolgt über die Straße des Schafhofs.

Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). 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. Satz 1 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 Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft. Für die 2 Wohneinheiten sind mit 6 Pkw-Stellplätzen somit gemäß LBO ausreichend Stellplätze vorhanden.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Verwaltung kommt zu der Einschätzung, dass die Garage ohne Grenzabstand errichtet werden darf, weil gemäß § 6 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Wandhöhe der geplanten Garage nicht mehr als 3,00 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25,00 m² ist. Auch die zulässig Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 LBO entlang den einzelnen Nachbargrenzen mit höchstens 9,00 m und insgesamt mit nicht mehr als 15,00 m wurde mit der liegenden Planung eingehalten. 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 Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt hat mitgeteilt, dass kein Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts vorliegen, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen. Im Weiteren wurde mitgeteilt, dass eine Angrenzerbenachrichtigung nach § 55 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) nicht erforderlich ist.

Haushaltrechtliche Deckung:

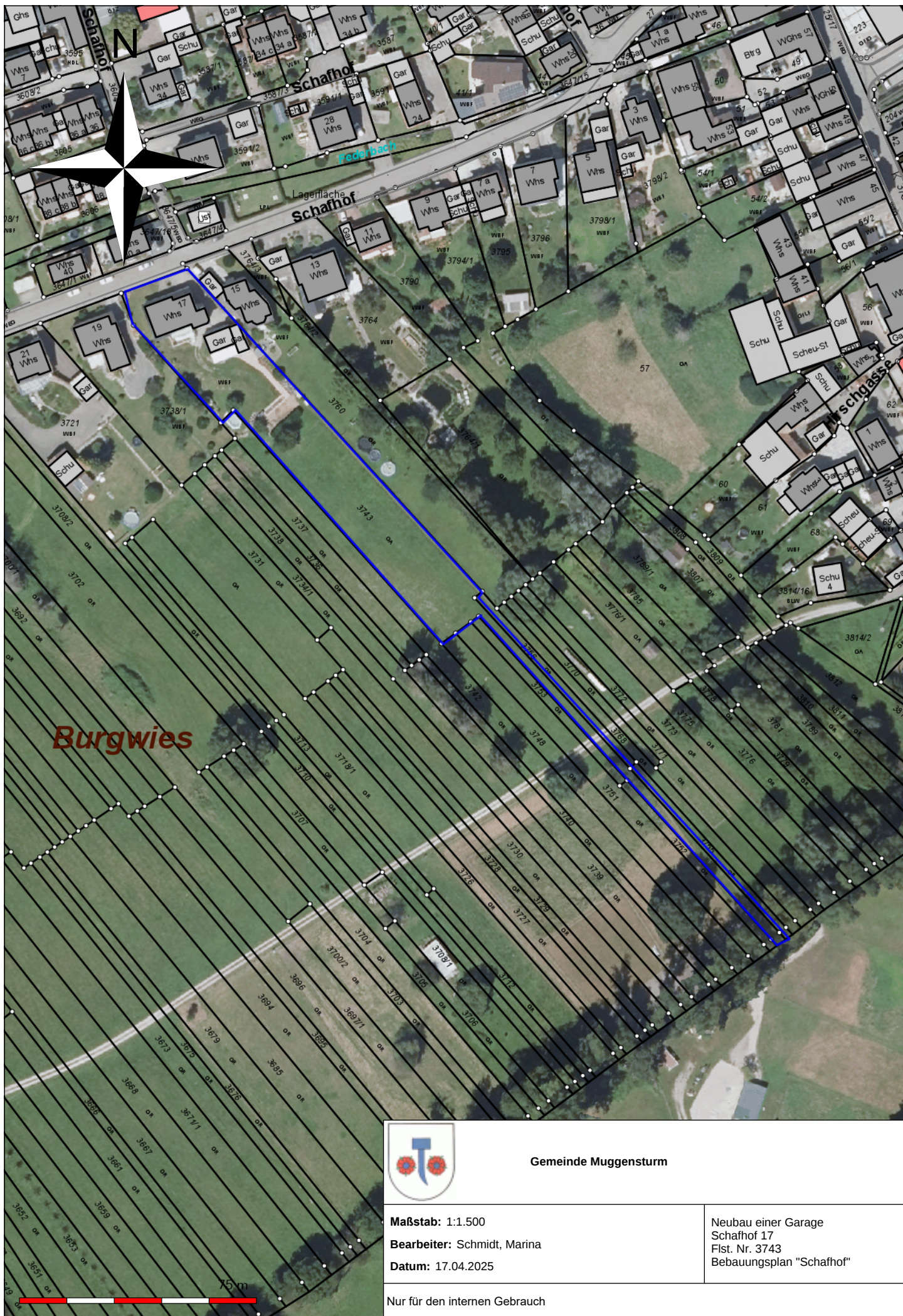
-

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, der vorliegenden Planung zum Neubau einer Garage zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der Baulinie mit den drei geplanten Pkw-Stellplätzen und der Zufahrt zur neu geplanten Garage zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung von der unüberbaubaren Grundstücksfläche für die drei geplanten Pkw-Stellplätze und der Zufahrt zur neu geplanten Garage zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:1.500

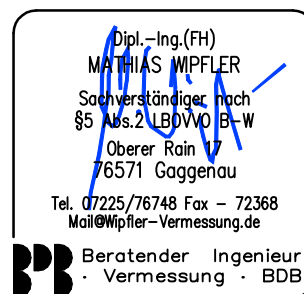
Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 17.04.2025

Neubau einer Garage
Schafhof 17
Flst. Nr. 3743
Bebauungsplan "Schafhof"

Nur für den internen Gebrauch





BAUEINGABE

BAUHERRSCHAFT :
BENJAMIN + STEFANIE WEHRLE
SCHEFFELSTRASSE 11
76461 MUGGENSTURM

EIGENTUMER :
EHEL .
RÜDIGER + PETRA HORNING
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM

BAUORT :
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM
FLST.NR. : 3743

BAUVORHABEN :
NEUBAU EINER GARAGE

BEZEICHNUNG :
ERDGESCHOSS M. 1:100

BAUHERRSCHAFT : EIGENTUMER :

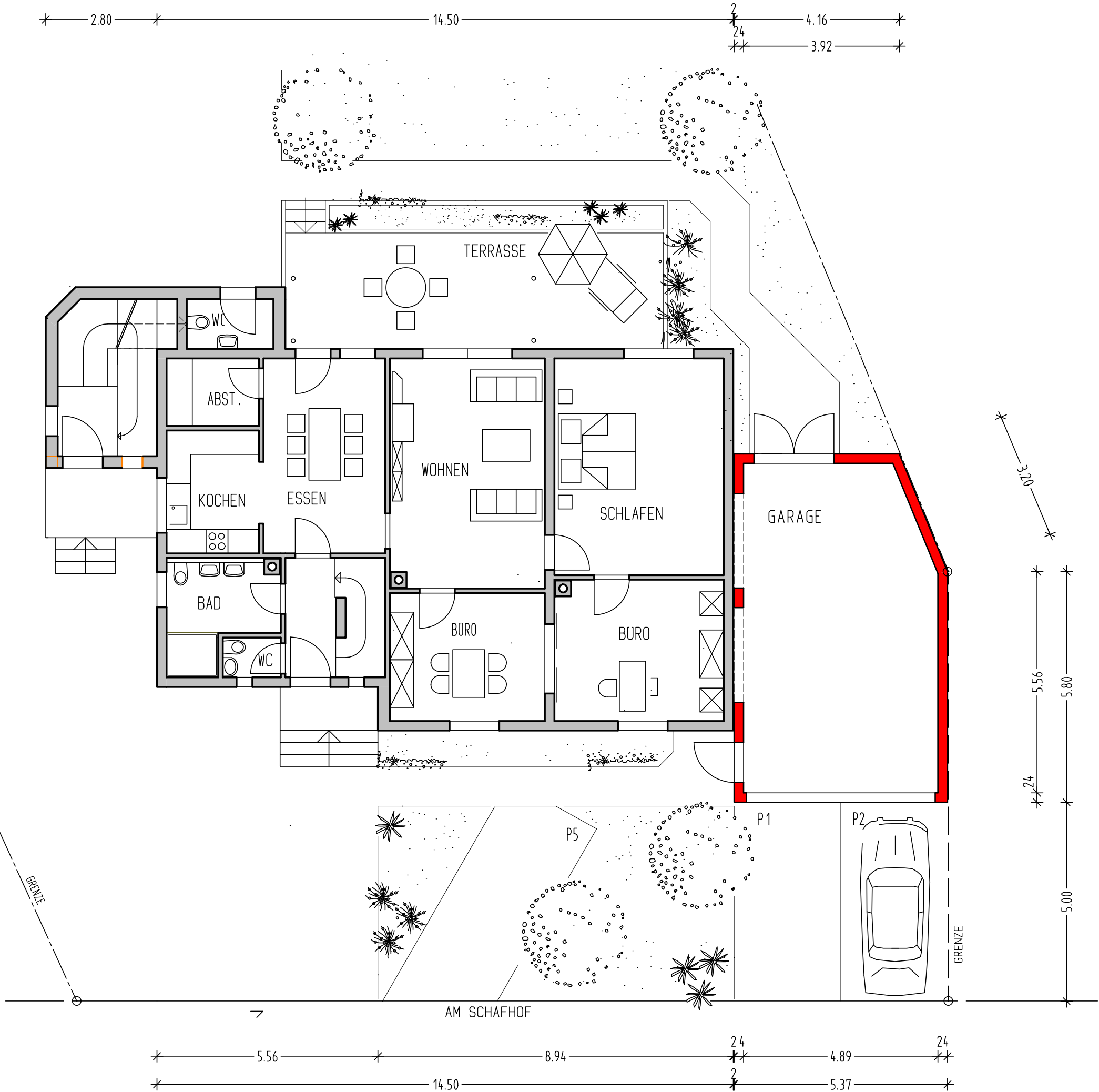
PLANVERFASSER :
ARMIN KÜHN
HILDASTRASSE 3
76470 OTIGHEIM

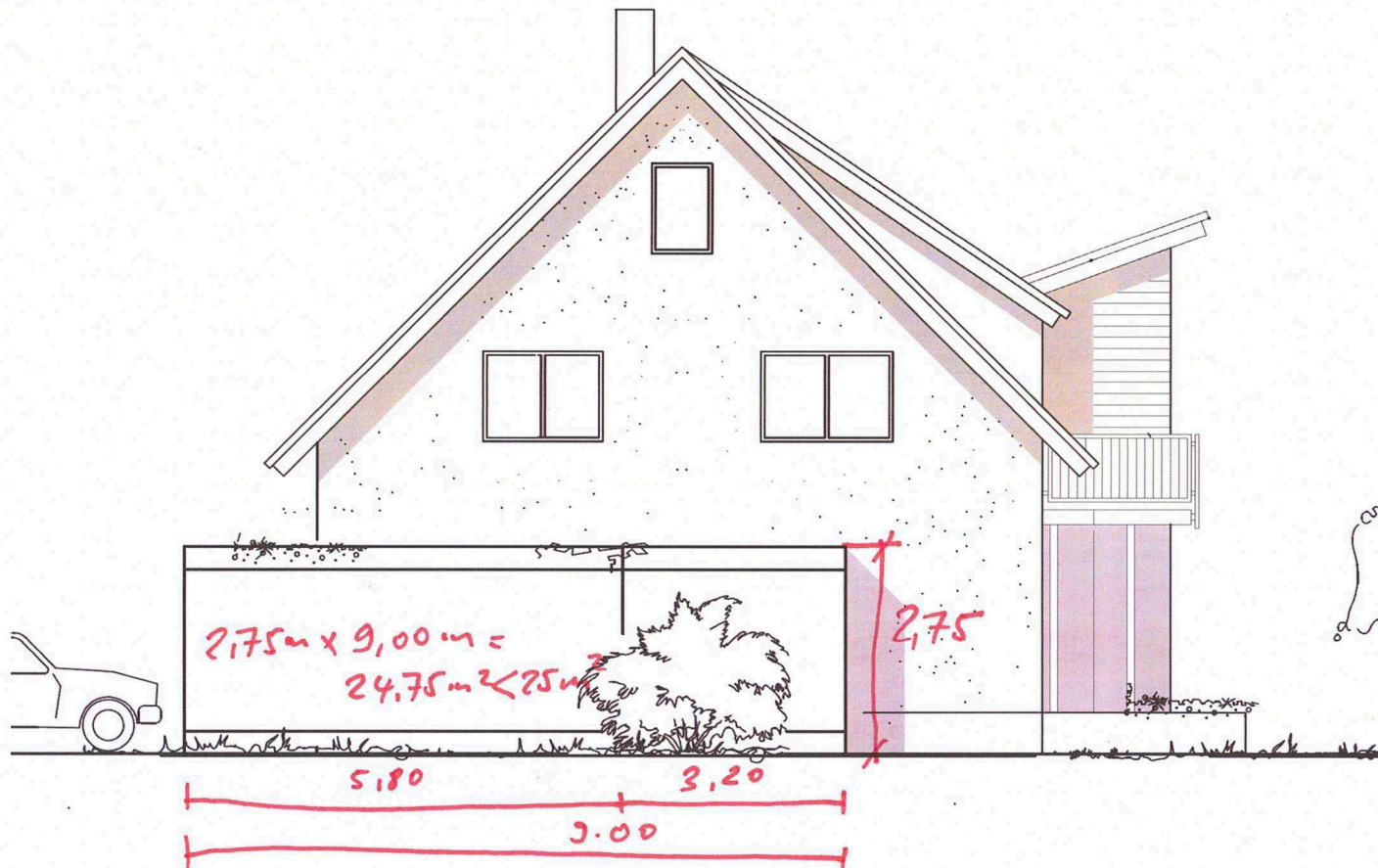
MUGGENSTURM, IM FEBRUAR 2025

zum Außenbereich

zum Angrenzer Schafhof 19

zum Angrenzer Schafhof 15

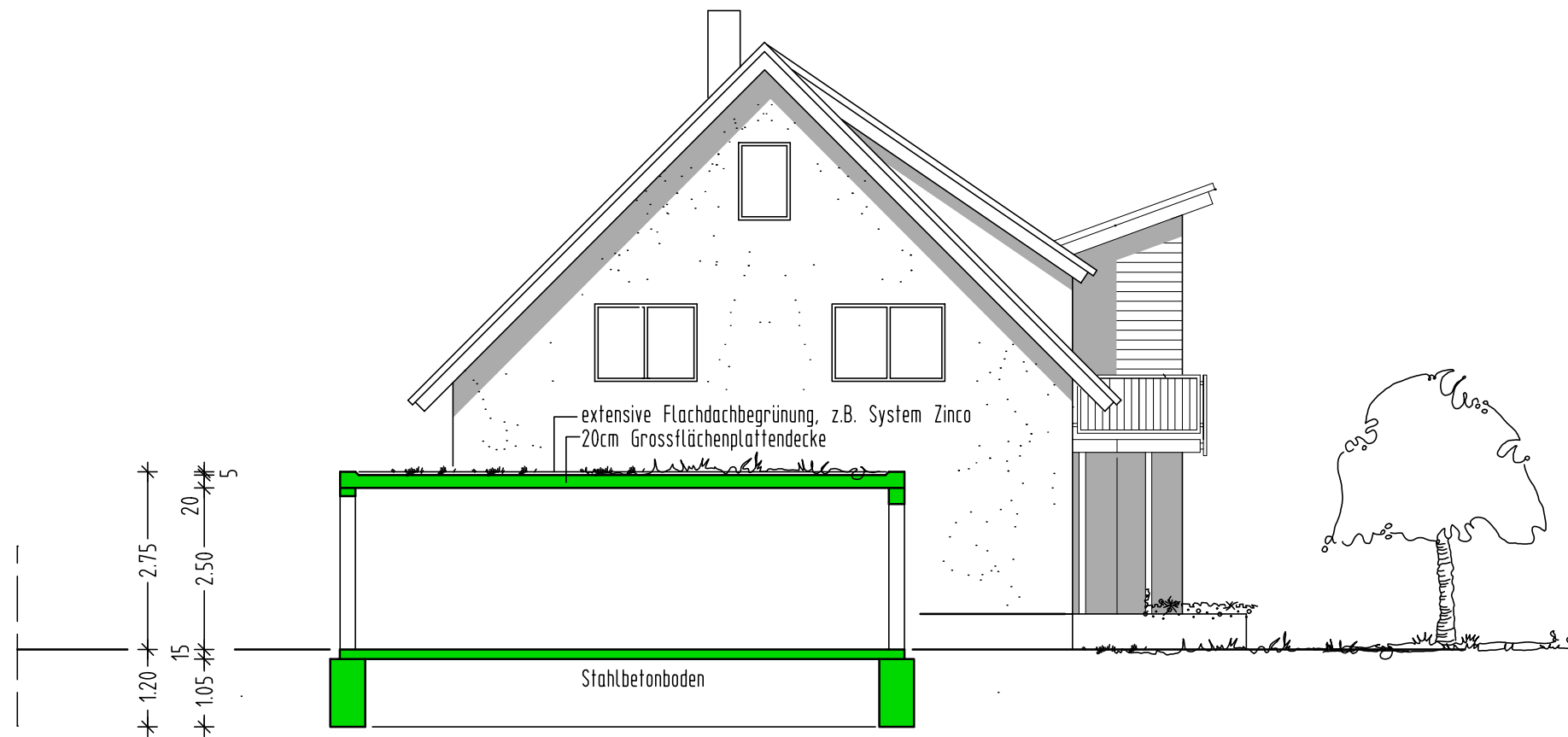




WESTANSICHT

BV Wehrle Nussenschwam
01.04.2025

Vermessungsbüro
Mathias Wipfler Dipl. Ing. (FH)
Oberer Rain 17
76571 Gaggenau
Telefon 0 72 25 / 7 67 48



SCHNITT



SÜDANSICHT

Ansicht vom Außenbereich

BAUEINGABE

BAUHERRSCHAFT :
BENJAMIN + STEFANIE WEHRLE
SCHEFFELSTRASSE 11
76461 MUGGENSTURM

EIGENTÜMER :
EHEL.
RÜDIGER + PETRA HORNUNG
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM

BAUORT :
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM
FLST.NR. : 3743

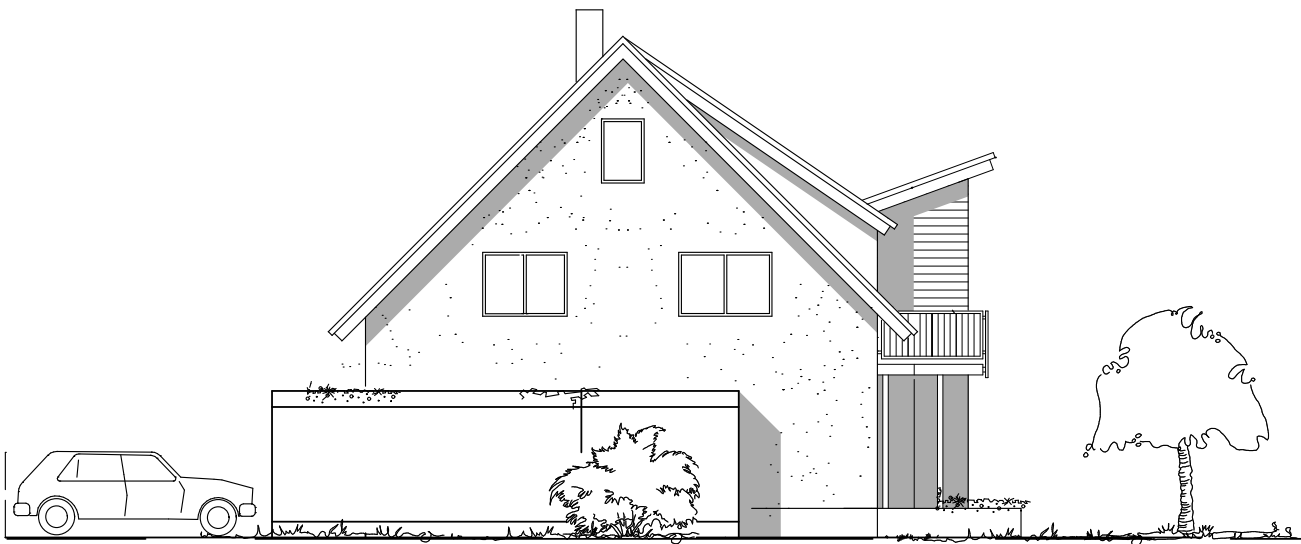
BAUVORHABEN :
NEUBAU EINER GARAGE

BEZEICHNUNG :
SCHNITT + ANSICHT M. 1:100

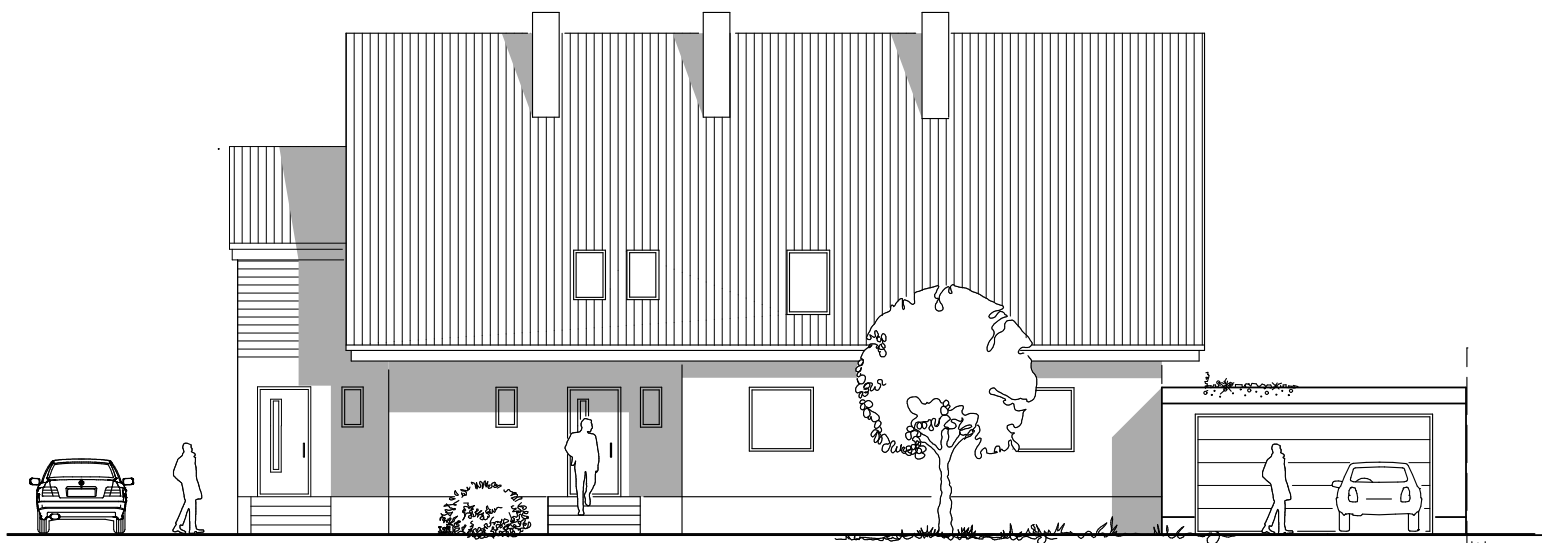
BAUHERRSCHAFT : EIGENTÜMER :

PLANVERFASSER :
ARMIN KÜHN
HILDASTRASSE 3
76470 OTIGHEIM

MUGGENSTURM, IM FEBRUAR 2025



WESTANSICHT Ansicht vom Angrenzer Schafhof 19



NORDANSICHT Ansicht von der Straße Schafhof

BAUEINGABE

BAUHERRSCHAFT :
BENJAMIN + STEFANIE WEHRLE
SCHEFFELSTRASSE 11
76461 MUGGENSTURM

EIGENTUMER :
EHEL .
RÜDIGER + PETRA HORNING
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM

BAUORT :
AM SCHAFFHOF 17
76461 MUGGENSTURM
FLST NR . : 3743

BAUVORHABEN :
NEUBAU EINER GARAGE

BEZEICHNUNG :
ANSICHT N + W M . 1:100

Benjamin Wehrle
Stefanie Wehrle
BAUHERRSCHAFT :

Petra Horning
R. L.
EIGENTUMER :

PLANVERFASSER :
ARMIN KÜHN
HILDASTRASSE 3
76470 OTIGHEIM

MUGGENSTURM, IM FEBRUAR 2025

