

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2025/147			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		23.06.2025			
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

**Umbau eines Wohnhauses;
Karlsruher Straße 32, Flst. Nr. 238**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 13.05.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt in keinem Bereich eines Bebauungsplans, deshalb muss das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (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.

Aktuell vorliegende Planung

Abbruch und Errichtung

Es ist geplant das sich auf dem Grundstück Karlsruher Straße 32 befindende Wohnhaus umzubauen. Im Dachgeschoss soll eine Wand herausgebrochen werden und ein Dachfenster eingebaut werden. Im Dachgeschoss ist vorgesehen eine zusätzliche Wohneinheit einzubauen. Die sich im Wohngebäude befindenden Treppen sollen abgebrochen werden. Auf der Hofseite befindet sich ein Treppenhaus. Dieses soll ebenfalls abgebrochen werden. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sollen über eine neue Außentreppe im rückwertigen Bereich erschlossen werden. Es ist geplant die neue Treppe mit einer Breite von 1,39 m und mit einer Länge von 7,50 m an das bestehende Wohnhaus mit integrierter Garage anzubauen. Die neue Treppe führt über den bestehenden Balkon.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung, fügt sich der geplante Umbau des Wohnhauses in die Umgebungsbebauung ein, da die Grenzbebauung für den Ortsbereich typisch ist. Das neue Treppenhaus tritt aus städtebaulicher Sicht nicht so stark in Erscheinung wie das bisherige Treppenhaus, weil es im rückwertigen Bereich geplant ist. In Bezug der Höhe des Wohnhauses treten durch den Umbau keine Veränderungen ein.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück wird ein Pkw-Stellplatz in der im Wohnhaus integrierten Garage und 2 weitere Pkw-Stellplätze auf dem Hof bereitgestellt. Die Pkw-Stellplätze sind von der Karlsruher Straße anfahrbar. 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 Kenntnisausgabe für das Gebäude

mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandsflächen des Wohnhauses liegen auf dem Baugrundstück auf dem Grundstück der Karlsruher Straße 34 und auf der Karlsruher Straße. 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 LBO eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

Haushaltrechtliche Deckung:

-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Umbau des Wohnhauses aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 19.05.2025

Umbau eines Wohnhauses;
 Karlsruher Straße 32
 Flst. Nr. 238
 § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch

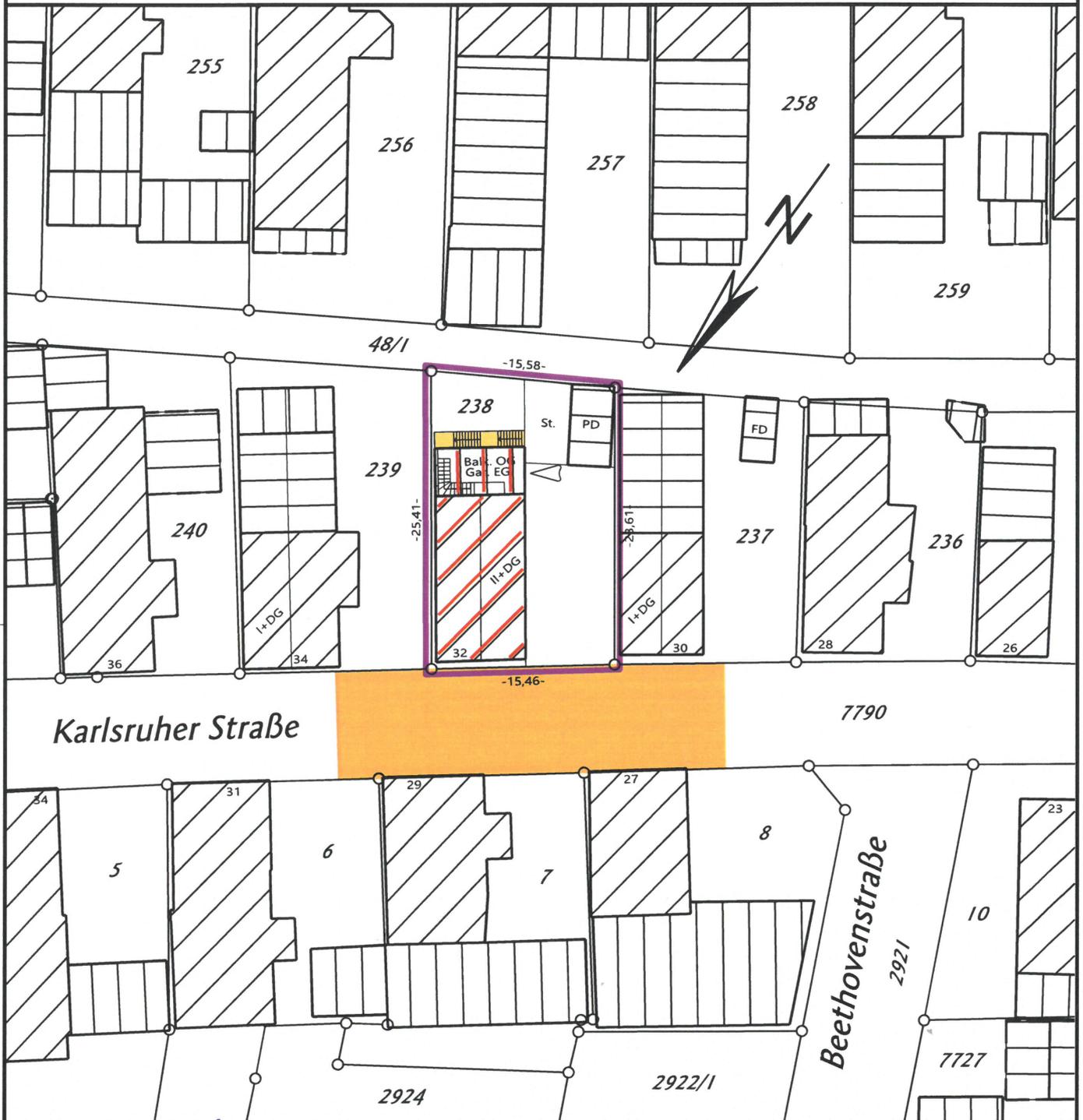


Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 238

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: **Umbau und Sanierung Wohnhaus**

Bauherr: _____ Architekt: _____

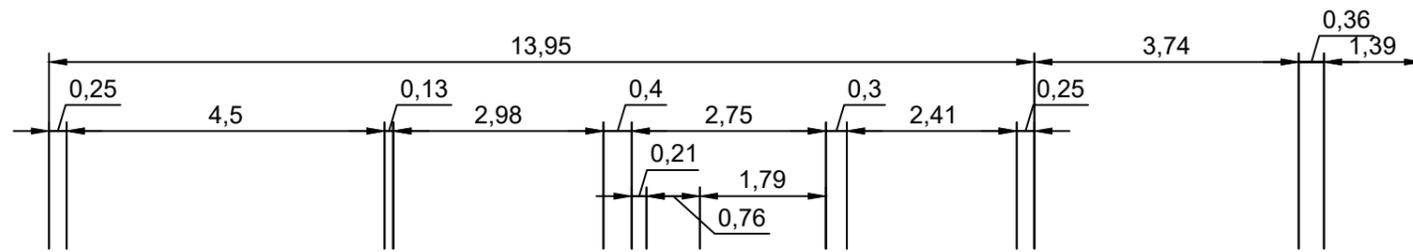
Anselm Immobilien eGbR Muggensturm
Karlsruher Straße 27
76461 Muggensturm

Vermessung:
Ingenieurbüro Malige ibm
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

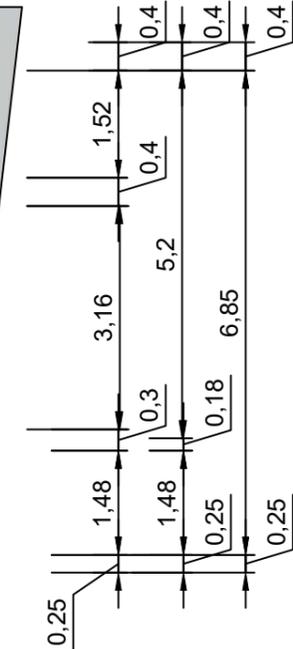
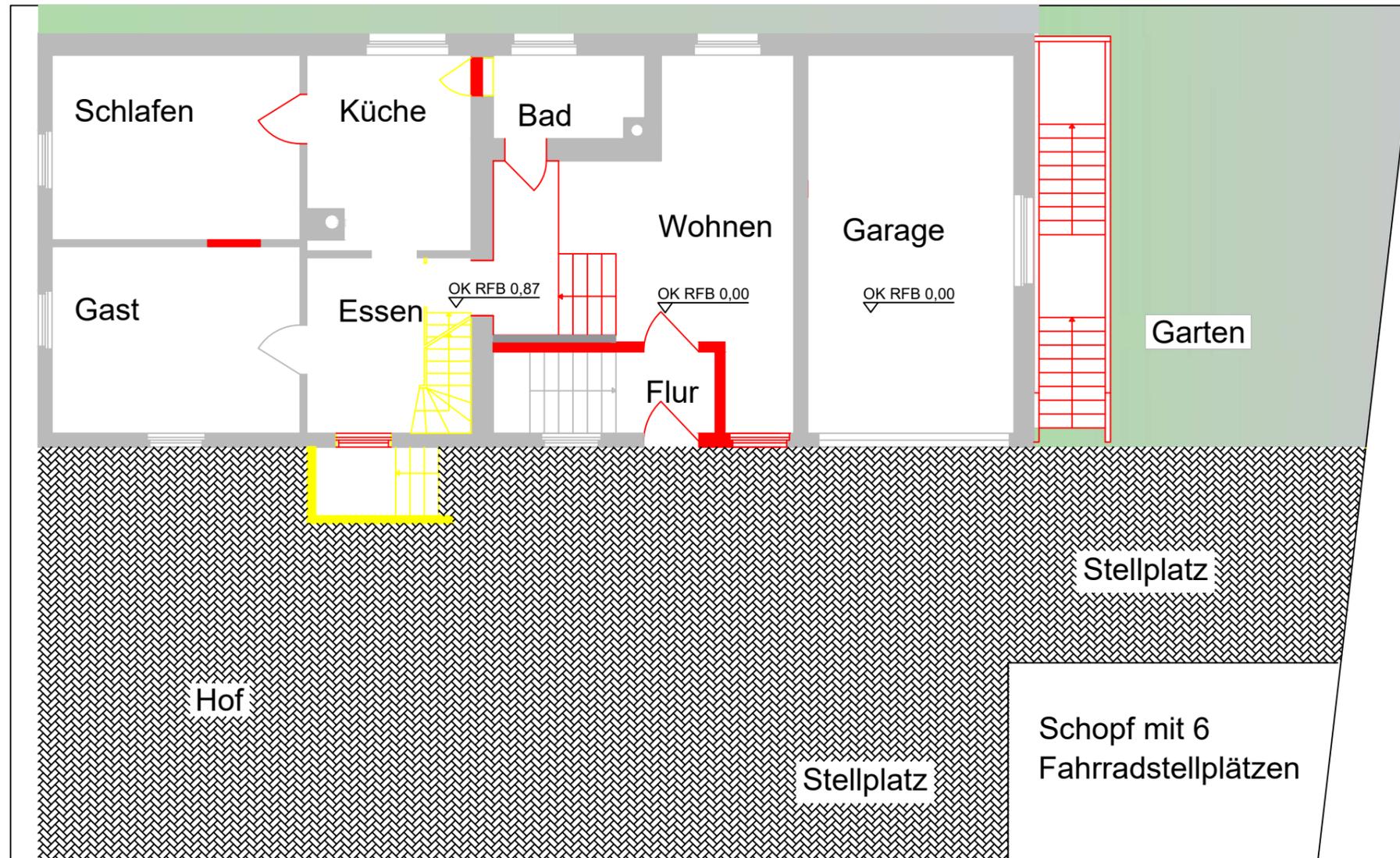
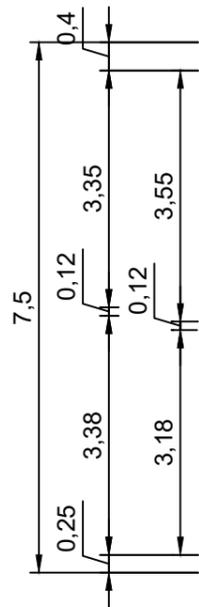
Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: **08.05.2025**

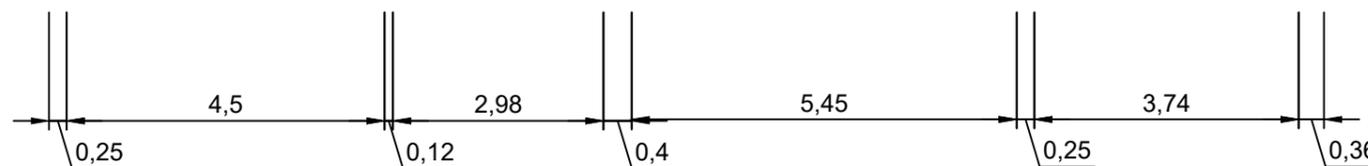
zum Angrenzer Karlsruher Straße 34



zur Karlsruher Straße



zum verdolten Federbach



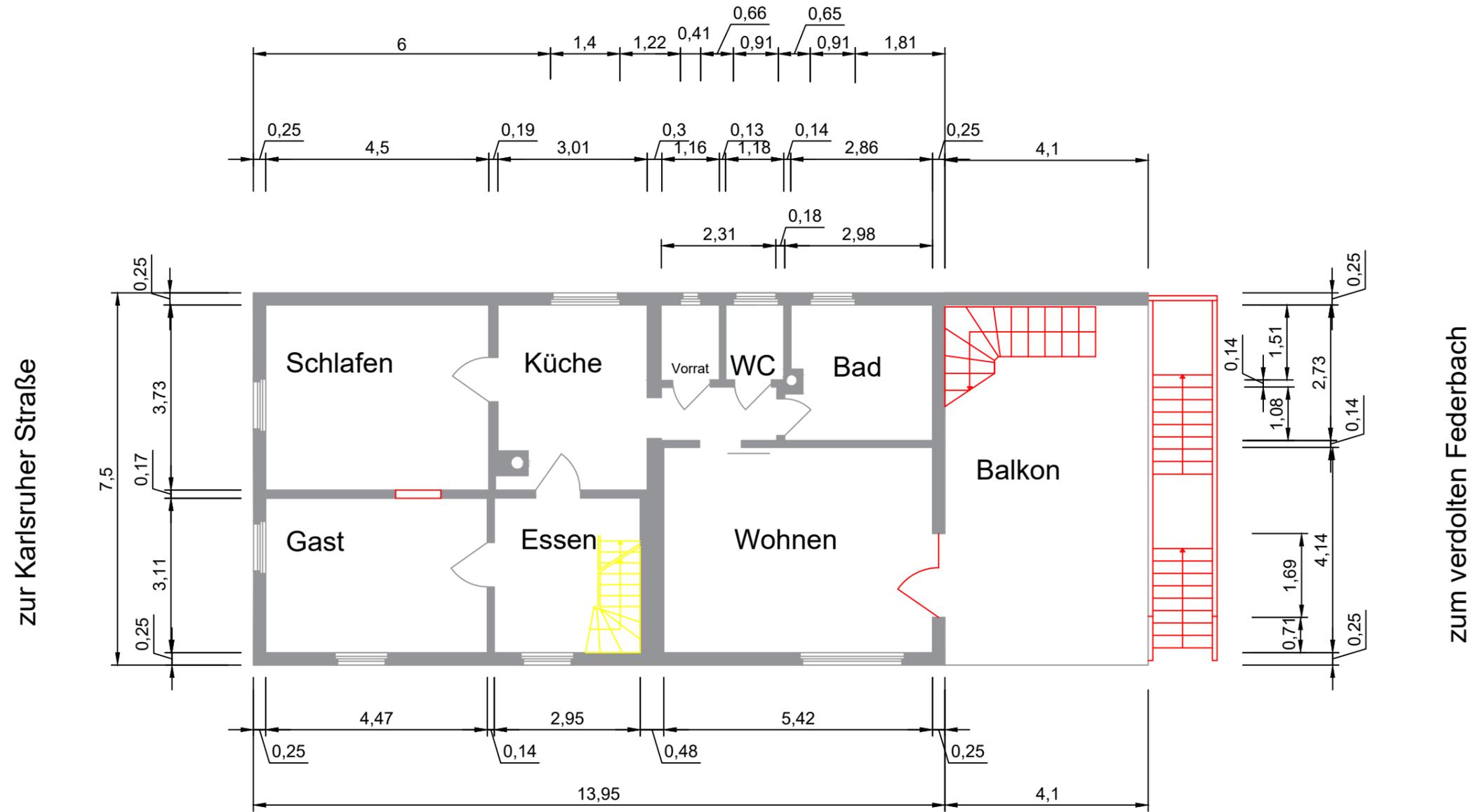
Grundriss Erdgeschoss M 1:100



zum Angrenzer Karlsruher Straße 30

Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
 Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
 Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28

zum Angrenzer Karlsruher Straße 34

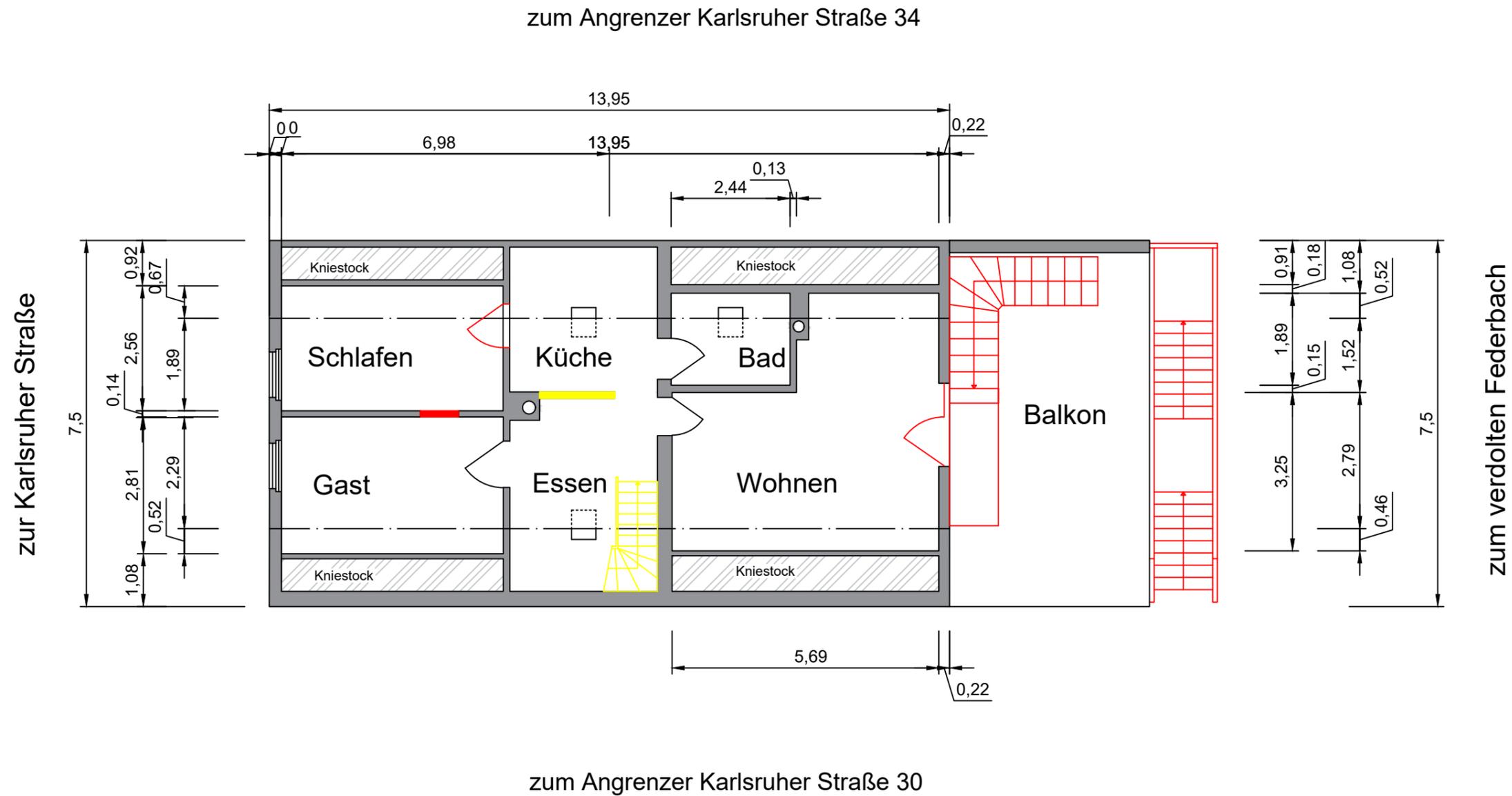


zum Angrenzer Karlsruher Straße 30

Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100



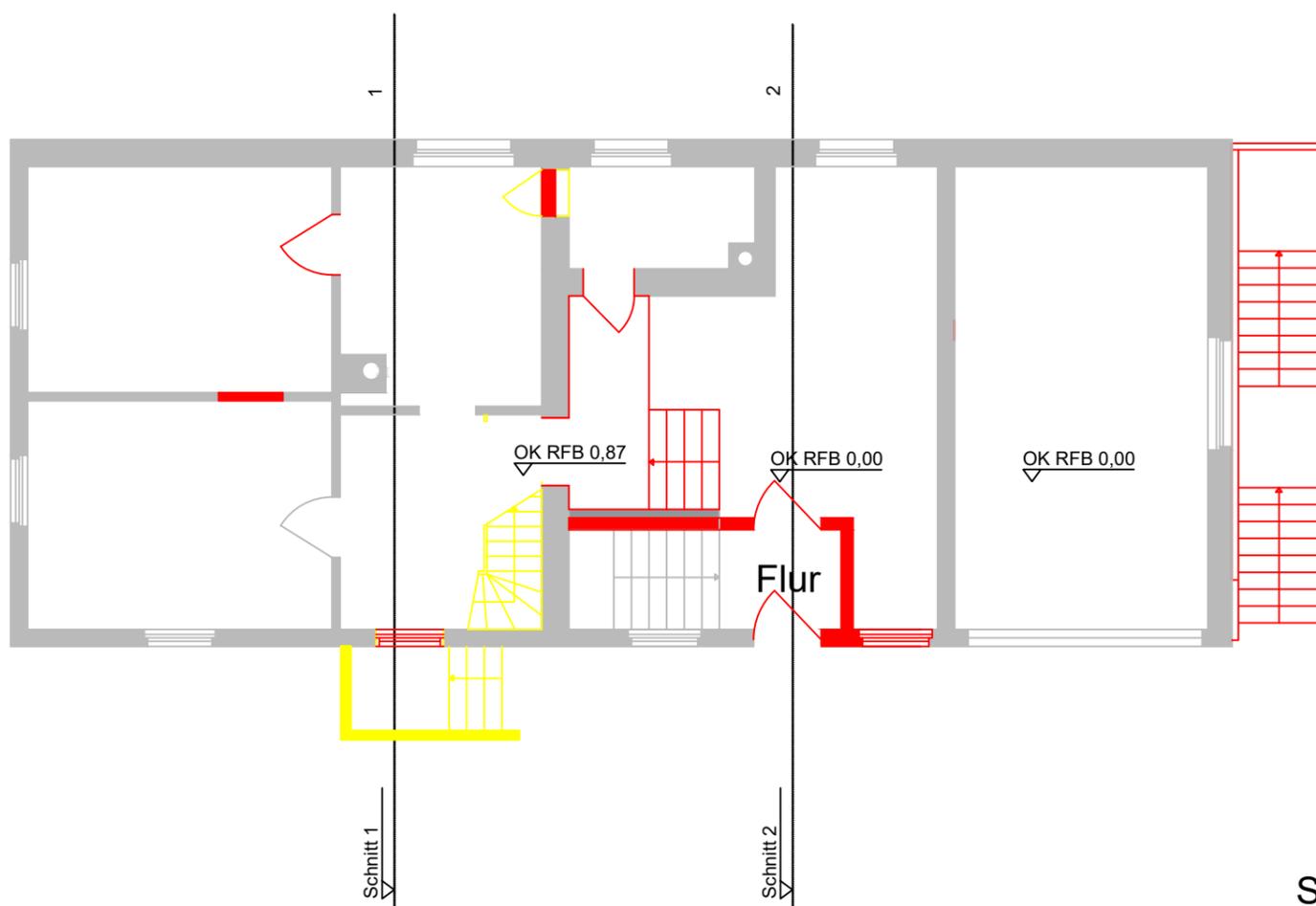
Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28



Grundriss Dachgeschoss M 1:100



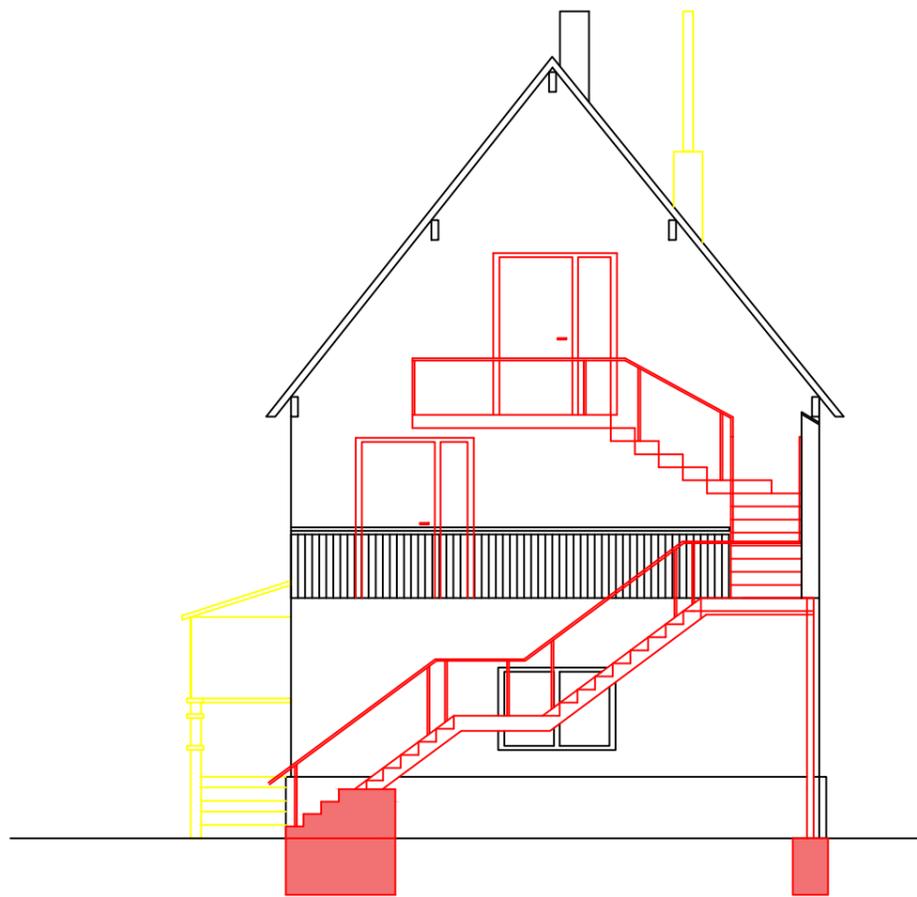
Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
 Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
 Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28



Schnitte M 1:100

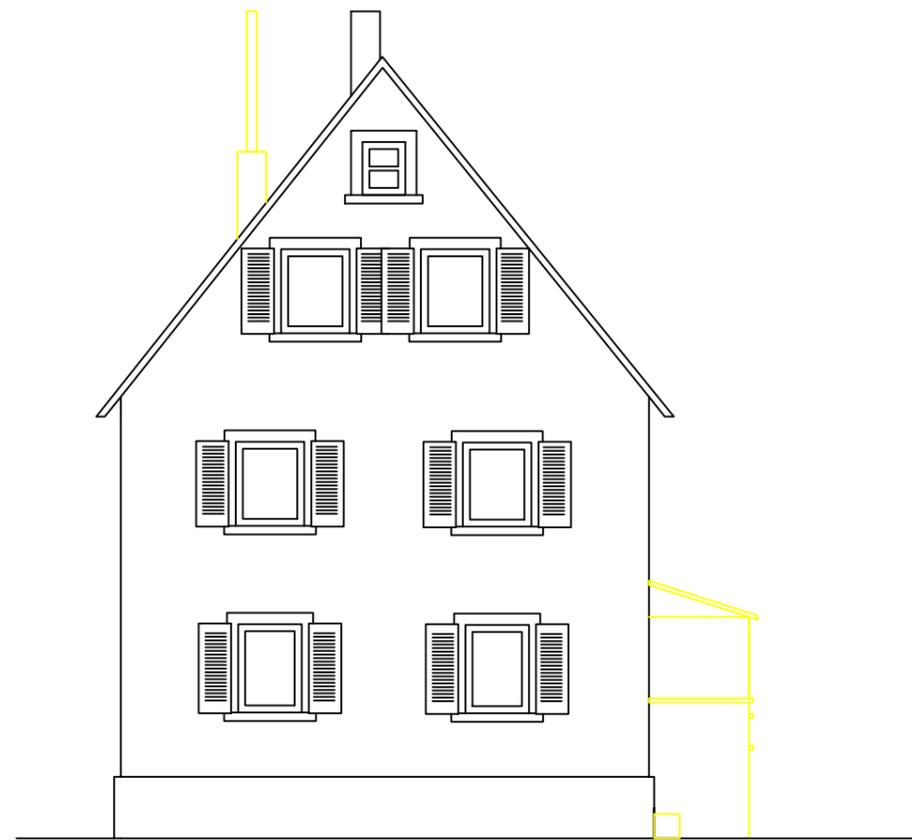


Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
 Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
 Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28



Ansicht Süd/Ost

Ansicht vom verdolten Federbach



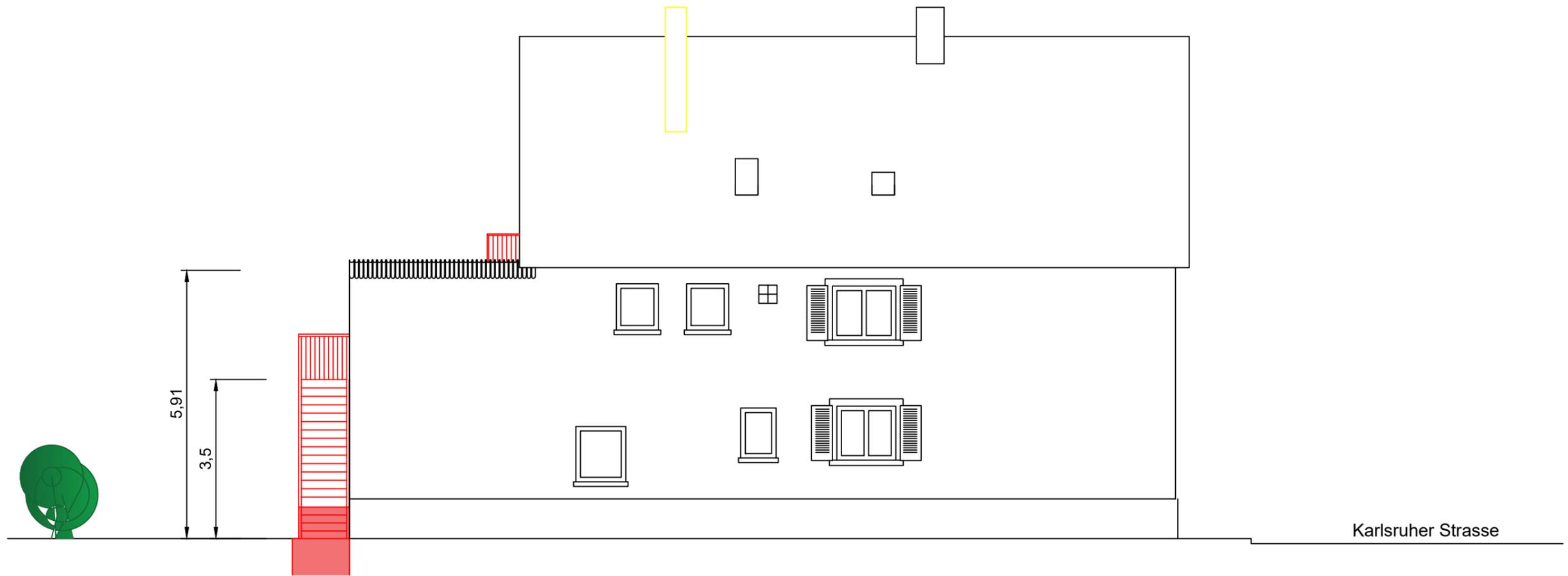
Ansicht Nord-West

Ansicht von der Karlsruher Straße

Ansichten M 1:100



Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28

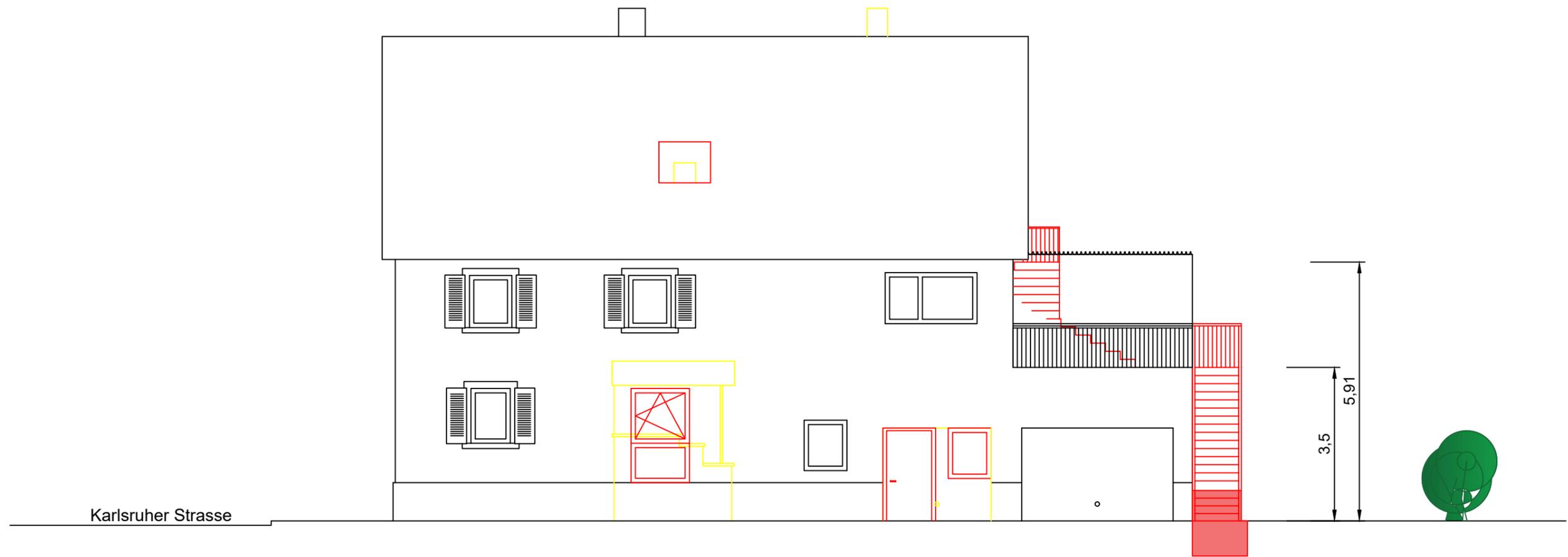


Ansicht Nord-Ost

Ansicht vom Angrenzer Karlsruher Straße 34



Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28



Ansicht Süd-West

Ansicht vom Angrenzer Karlsruher Straße 30

Ansichten M 1:100



Wohnhausrenovierung Muggensturm, Karlsruherstrasse 32, Fl-Nr. 238
Bauherr: Anselm Immobilien eGbR Muggensturm, Karlsruherstrasse 27
Ersteller: Günther Fritz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
76461 Muggensturm, Markgrafenstrasse 28