

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2026/009	
Amt: Hauptamt				Beratungsfolge			Sitzung am	
				Technischer Ausschuss			12.01.2026	
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	

Bauvoranfrage Grundstücksteilung und Errichtung einer Gewerbehalle; Hauptstraße 104, Flst. Nr. 8451/1

Die Bauvoranfrage ist am 09.10.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Die nachgereichten Unterlagen und der Befreiungsantrag vom Bebauungsplan für die Zufahrt sind am 17.11.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

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

Fragen zur Bauvoranfrage

Bitte sehen Sie Anlage 1 zur Vorlage.

Hinweis

Die Frage, ob eine Erschließung des Grundstücksteils über die Hauptstraße möglich ist wurde mit nachgereichten Unterlagen zurückgezogen.

Aktuelle vorliegende Planung

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Wohnhaus sowie eine Garage. Die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus und zur Garage auf dem Grundstück Hauptstraße 104 sind bisher mit einer Baulast über das Grundstück Hauptstraße 104 a gesichert.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Grundstück Hauptstraße 104 geteilt werden kann und auf dem dann abgetrennten nördlichen Teilgrundstück eine Gewerbehalle für leichte, industrielle Nutzung (Produktion, Werkstatt, Lager) mit zugehörigen Büroräumen (leitende Verwaltungstätigkeit) errichtet werden kann. Die konkrete gewerbliche Nutzung ist derzeit noch offen, daher können Angaben zur Betriebsart, Mitarbeiterzahl und technischen Anlagen noch nicht gemacht werden. Die geplante zu bebauende Teilfläche des Grundstücks grenzt im Norden an die an Heinkelstraße und im Westen an die Hauptstraße.

Die geplante Errichtung der Gewerbehalle entspricht dem Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“. Eine spätere Erweiterung der geplanten Gewerbehalle könnte in südliche Richtung innerhalb des Baufensters erfolgen.

Hinweis zur Grundstücksteilung und Nutzung des südlichen Grundstücksteil als Wohnnutzung

Aktuell ist auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 kein Gewerbe angemeldet. § 1 Ziffer 9 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ lässt eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Eine Ausnahme für eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter liegt bisher nicht vor. Dieser Sachverhalt wurde bisher weder in einer Baugenehmigung geregelt noch liegt eine Baulast zu diesem Sachverhalt vor. Eine reine Wohnnutzung auf dem vorgesehenen südlich gelegenen Grundstücksteil wird von der Verwaltung im Industriegebiet als kritisch betrachtet.

Hinweis zur geplanten Einfriedigung

In der Baubeschreibung ist aufgeführt, dass die Einfriedigung noch nicht abschließend festgelegt ist. Es soll voraussichtlich ein Metallzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m errichtet werden. In welchem Bereich des Grundstücks ist nicht bekannt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einfriedigung ist § 9 Ziffer 5 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ zu beachten. Hier ist festgesetzt, dass das Gesamtmaß der Einfriedigungshöhe im Bereich von Sichtdreiecken 0,70 m und im sonstigen Bereich 2,00 m nicht überschreiten darf.

Befreiung von der Anschlussbeschränkung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“

Im Zuge der Bauvoranfrage wurde ein Antrag auf Befreiung von der Anschlussbeschränkung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ gestellt.

Es wird um Zulassung einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von ca. 4,50 m über die Heinkelstraße im nördlicher Grundstücksteil nach der geplanten Teilung gebeten.

Gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ ist im Bereich der angedachten Einfahrt eine Anschlussbeschränkung ausgewiesen. Das bedeutet, dass in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot besteht.

Damit eine Grundstückszufahrt auf dem nördlichen, abgetrennten Grundstücksteil erfolgen könnte, wäre grundsätzlich eine Bebauungsplanänderung erforderlich, weil die Grundzüge der Planung betroffen sind. Eine solche Bebauungsplanänderung wäre gegebenenfalls vom Bauherrn zu tragen. Diese wurde bisher noch nicht beantragt. Auch ist schwer einzuschätzen, ob ein solches Verfahren überhaupt positiv abgeschlossen werden könnte.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt teilte mit, dass die Bauvoranfrage der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenverkehrsamt zur Beurteilung vorgelegt wurde. Eine Rückmeldung würde aber noch ausstehen.

Die Zufahrt zum Grundstück Heinkelstraße 4 ist gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ ebenfalls vom von der Anschlussbeschränkung umfasst. Die Zufahrt zum Grundstück Heinkelstraße 4 ist über das Grundstück Hauptstraße 104 genehmigt. Die Grundstücke Hauptstraße 104 a und Heinkelstraße 4 wurden nachträglich geteilt. Eine Genehmigung für eine Zufahrt über die Heinkelstraße liegt nicht vor. Damit ist das Grundstück Heinkelstraße 4 kein Vergleichsfall für eine Erschließung der Zufahrt über die Heinkelstraße.

Stellplätze / Befreiung von der Grünfläche und Befreiung von der Sichtfläche des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“

Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. 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. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt geprüft.

Gemäß dem Stellplatznachweis sollen 6 Pkw-Stellplätze auf dem nördlich gelegen Grundstücksteil für die gewerbliche Nutzung angelegt werden. Auf dem Baugrundstück liegt eine im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Grünfläche und eine Sichtfläche (dabei handelt es sich um eine von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche.).

Gemäß zeichnerischer Teil des Lageplanes ist vorgesehen, dass von den sechs geplanten Pkw-

Stellplätzen 3 ½ Pkw-Stellplätze in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Grünfläche und alle 6 Pkw-Stellplätze in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Sichtfläche liegen. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen soll über die geplante Zufahrt der Heinkelstraße erfolgen. Die Befreiung für die Pkw-Stellplätze wurde nicht eingereicht, ist aber erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass der Antrag auf Befreiung von der Anschlussbeschränkung mit Zulassung der Grundstückszufahrt über die Heinkelstraße (im Bebauungsplan festgelegte Ein- und Ausfahrtsverbot), als sehr kritisch zu betrachten ist. Das Grundstück befindet sich im Einmündungsbereich von der Hauptstraße in die Heinkelstraße. Bei der Einmündung von der Hauptstraße in die Heinkelstraße handelt es sich um eine Vorfahrtstraße. Ein- und Ausfahrtsverbote von Zufahrten, gelten als Regelung zur Steuerung von Erschließungen und zur Gewährleistung von Sicherheit für die Teilnehmer des Straßenverkehrs und der Bevölkerung. Die Befreiung hätte zur Folge, dass die Verkehrssicherheit in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet ist.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass keine Befreiung für Pkw-Stellplätze in der Grünfläche und keine Befreiung für Pkw-Stellplätze in der Sichtfläche des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ erteilt werden sollten. Diese Vorzone vor den Baugrenzen (Baufenster) auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 wurde bewusst aus städtebaulicher und funktioneller Sicht sowie zur Sicherung der Gewährleistung der Verkehrssicherheit so im Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzt.

Grundsätzlich ist die Errichtung der Gewerbehalle auf dem Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht zulässig und entspricht dem Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“, aber die Erschließung des Grundstücksteils ist nicht gesichert. Dies wäre nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes oder mit einer Erschließung über das vorhandene Privatgrundstück und mit Sicherung mit einer Baulast möglich.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandflächen für die Gewerbehalle liegen auf dem Baugrundstück. Die Abstandflächen für die geplanten Pkw-Stellplätze liegen auf dem Baugrundstück und dem Gehweg der Hauptstraße. Es liegt eine Baulast vor, dass der Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 104 a (Flst. Nr. 8451) die Verpflichtung übernommen hat, dass auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 a ein begehbare und befahrbarer Zugang und Zufahrt in einer Breite von min. 3,00 m zum Grundstück der Hauptstraße 104 zu dulden ist.

Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände, der bestehenden Baulast und der Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahme einer weiteren Baulast liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung gemäß § 55 LBO ist nach Mitteilung der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt nicht erforderlich.

Haushaltrechtliche Deckung:

-

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zur Grundstücksteilung und Errichtung einer Gewerbehalle im Rahmen der Fragestellung nicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung von der Anschlussbeschränkung vom Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ für die geplante Zufahrt über die Heinkelstraße nicht zu erteilen, da

verkehrsrechtliche Gründe dagegensprechen und eine Erschließung über das Privatgrundstück möglich ist.

3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Pkw-Stellplätze von der festgesetzten Grünfläche vom Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ nicht zu erteilen.
4. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Pkw-Stellplätze von der Sichtfläche des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ nicht zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Fragen zum Bauvorbescheid
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan
- 05 Pläne

mit Bauvorlagenberechtigung nach☐ § 43 Abs. 4 LBO☐ § 43 Abs. 5 LBO☐ § 43 Abs. 7 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer Nr.☐ § 43 Abs. 8 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer Nr.☐ § 77 Abs. 2 LBO**Hinweis zum barrierefreien Bauen:**

Die Vorschriften zur Barrierefreiheit nach § 35 Abs. 1 und § 39 LBO sind zu beachten. Die Einzelanforderungen (Aufzüge, Bewegungsflächen etc.) an barrierefreie Anlagen ergeben sich aus den in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) bekanntgemachten Normen DIN 18040 Teil 1 und Teil 2.

Grundstück

Ort

-

Straße, Hausnummer

Gemarkung(en)

Flurstück (Zähler)

Flurstück (Nenner)

Hauptstraße

Muggensturm

8451

1

Gebäudeklasse:

1

Genaue Bezeichnung des Bauvorhabens

Bauvoranfrage Grundstuecksteilung und Bebauung

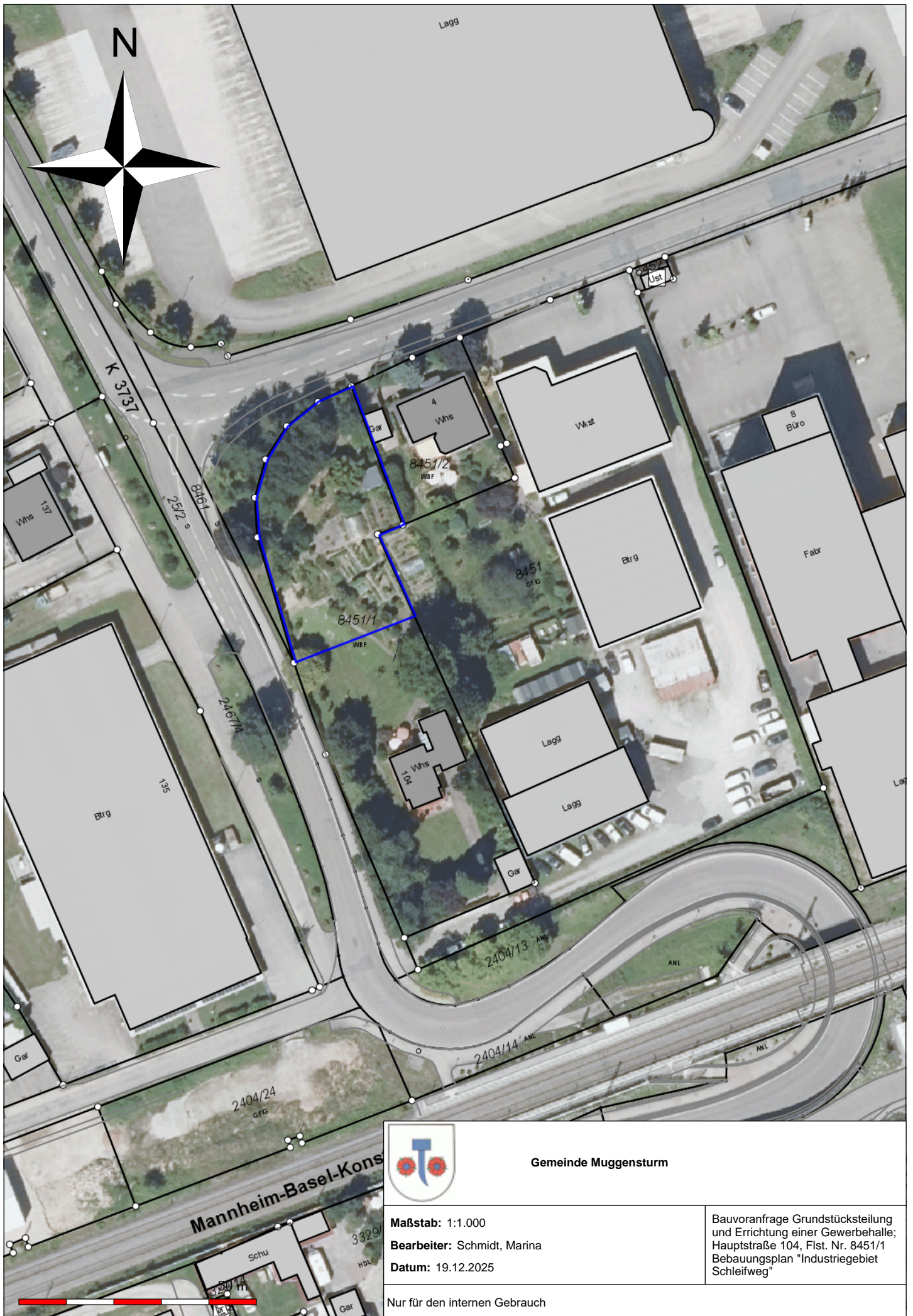
Art des Bauvorhabens

Errichtung

Genaue Beschreibung des Vorhabens/der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen

Auf dem Grundstück Flst. 8451/1, Gemarkung Muggensturm, das im Norden durch die Heinkelstraße und im Westen und Süden durch die Hauptstraße (L 76a) begrenzt wird, beabsichtigt der Bauherr, eine Teilung des Grundstücks vorzunehmen. Auf dem nördlichen Teilgrundstück soll eine eingeschossige Gewerbehalle mit Büro- und Besprechungsräumen errichtet werden. Das Gebäude ist als Stahlkonstruktion mit Satteldach geplant, die Grundabmessungen betragen ca. 11 m × 21 m, die Traufhöhe 6,0 m und die Firsthöhe 7,5 m. Die Dachneigung beträgt 15°. Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das bestehende Grundstück teilbar ist, ob auf dem neu zu bildenden nördlichen Grundstücksteil die Errichtung der geplanten Gewerbehalle bauplanungsrechtlich zulässig ist, und ob die vorgesehenen Gebäudeabmessungen, Höhen, Abstandsflächen und Zufahrten den geltenden Vorschriften entsprechen. Dem Antrag sind Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten beigelegt.

Ist das Grundstück Flst. 8451/1 teilbar? Kann im Zuge der Teilung ein eigenständiges Flurstück mit eigener Erschließung gebildet werden? Ist die geplante Nutzung als Gewerbehalle mit Büro- und Besprechungsraum im Bebauungsplan Industriegebiet Schleifweg zulässig? Sind die geplanten Abmessungen und Höhen (Traufe 6 m, First 7,5 m) genehmigungsfähig? Entsprechen die Abstandsflächen den Vorgaben, und wären ggf. Abweichungen zulässig? Wie viele Stellplätze sind für die Nutzung erforderlich und können diese auf dem Grundstück nachgewiesen werden? Ist die Zufahrt über die Hauptstraße L 76a zulässig und sind die Feuerwehr- und Rettungsflächen ausreichend? Ist die Zufahrt über die Heinkelstrasse im Norden zulässig und sind die Feuerwehr- und Rettungsflächen ausreichend? Ist die Dachneigung von 15° zulässig? Können Räume im OG auch als Aufenthalts- oder Sozialräume genehmigt werden? Wird eine eventuelle spätere Erweiterung der Halle im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht?



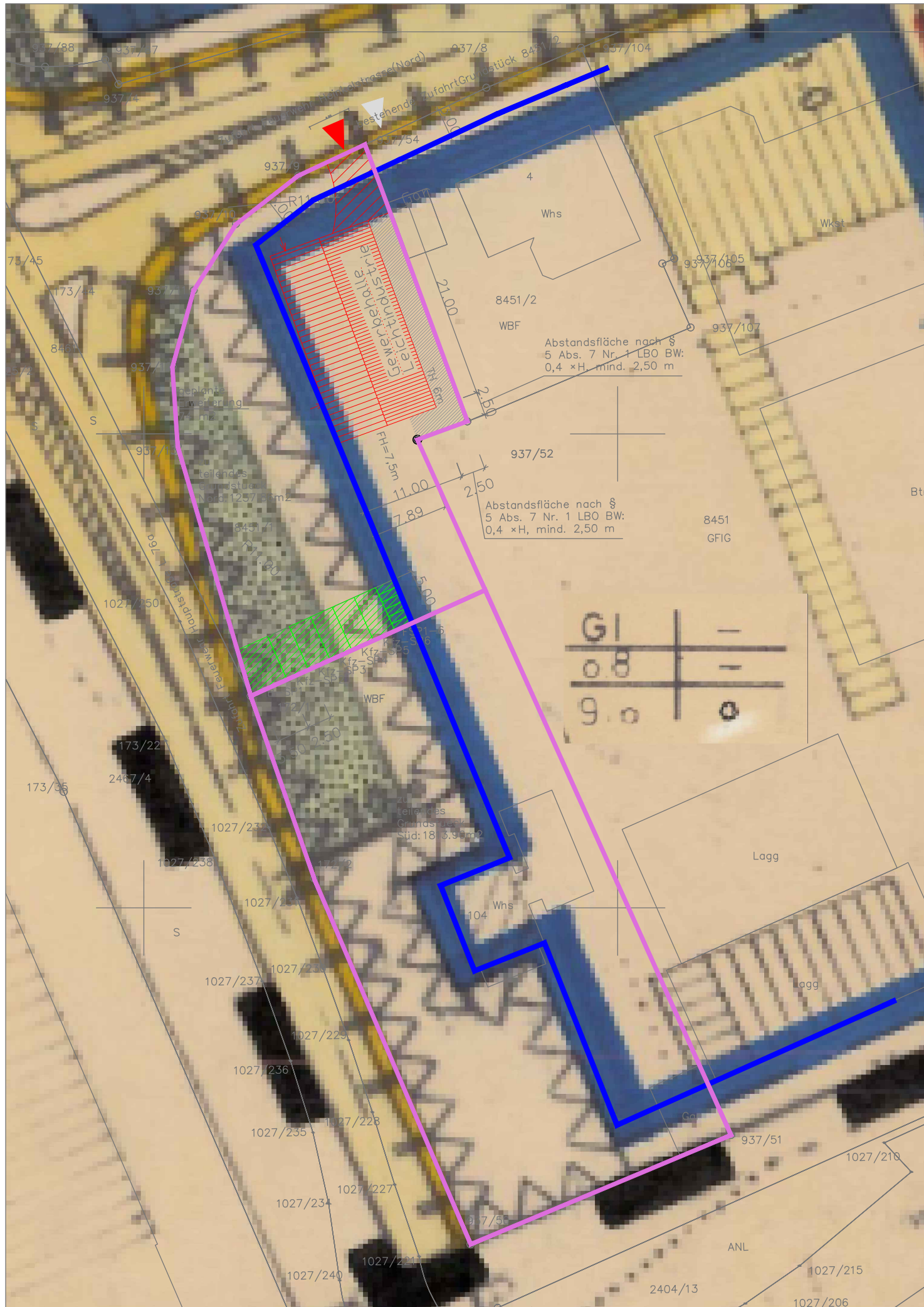
















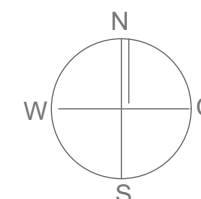
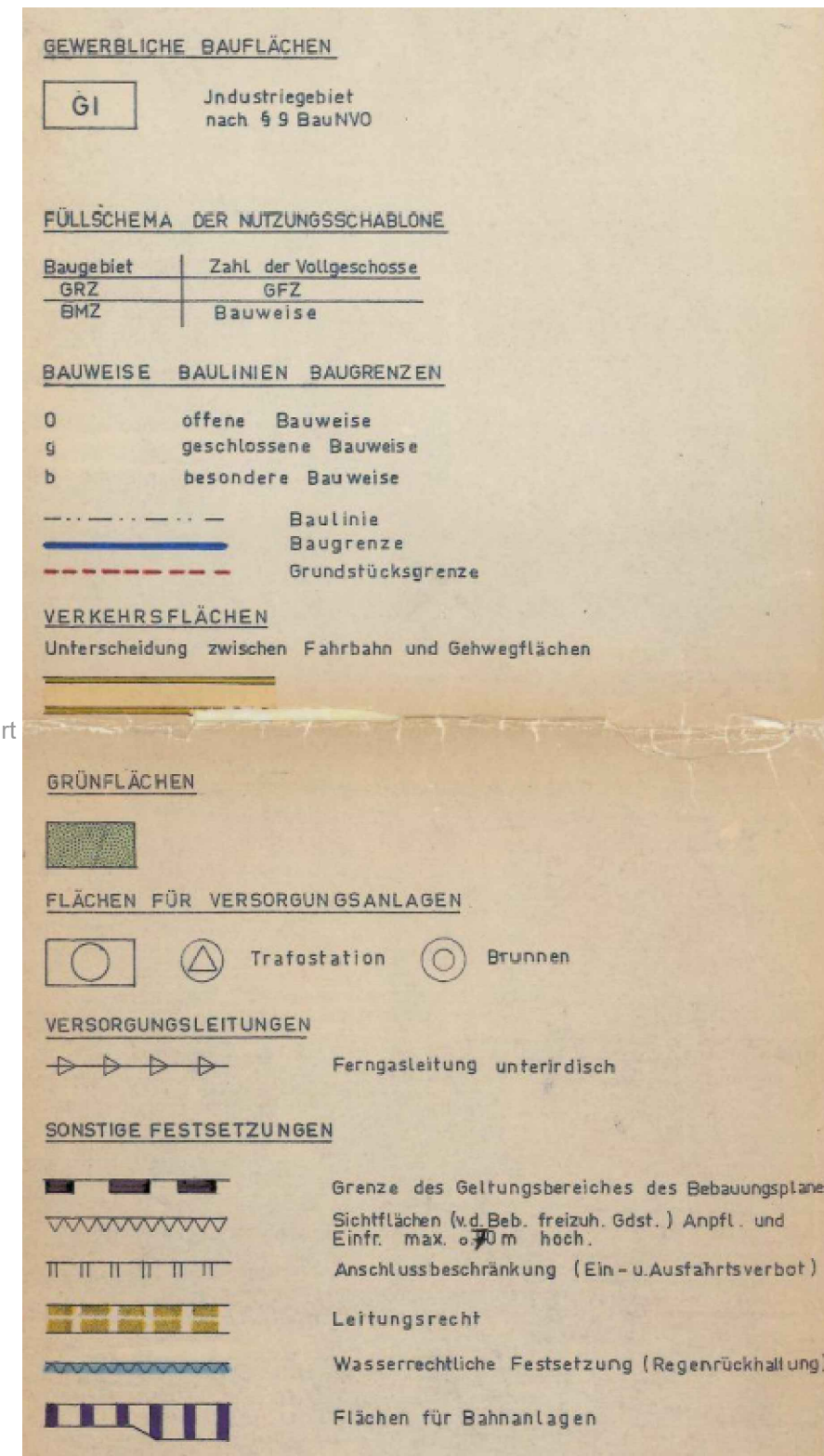


Stand: Dezember 2025

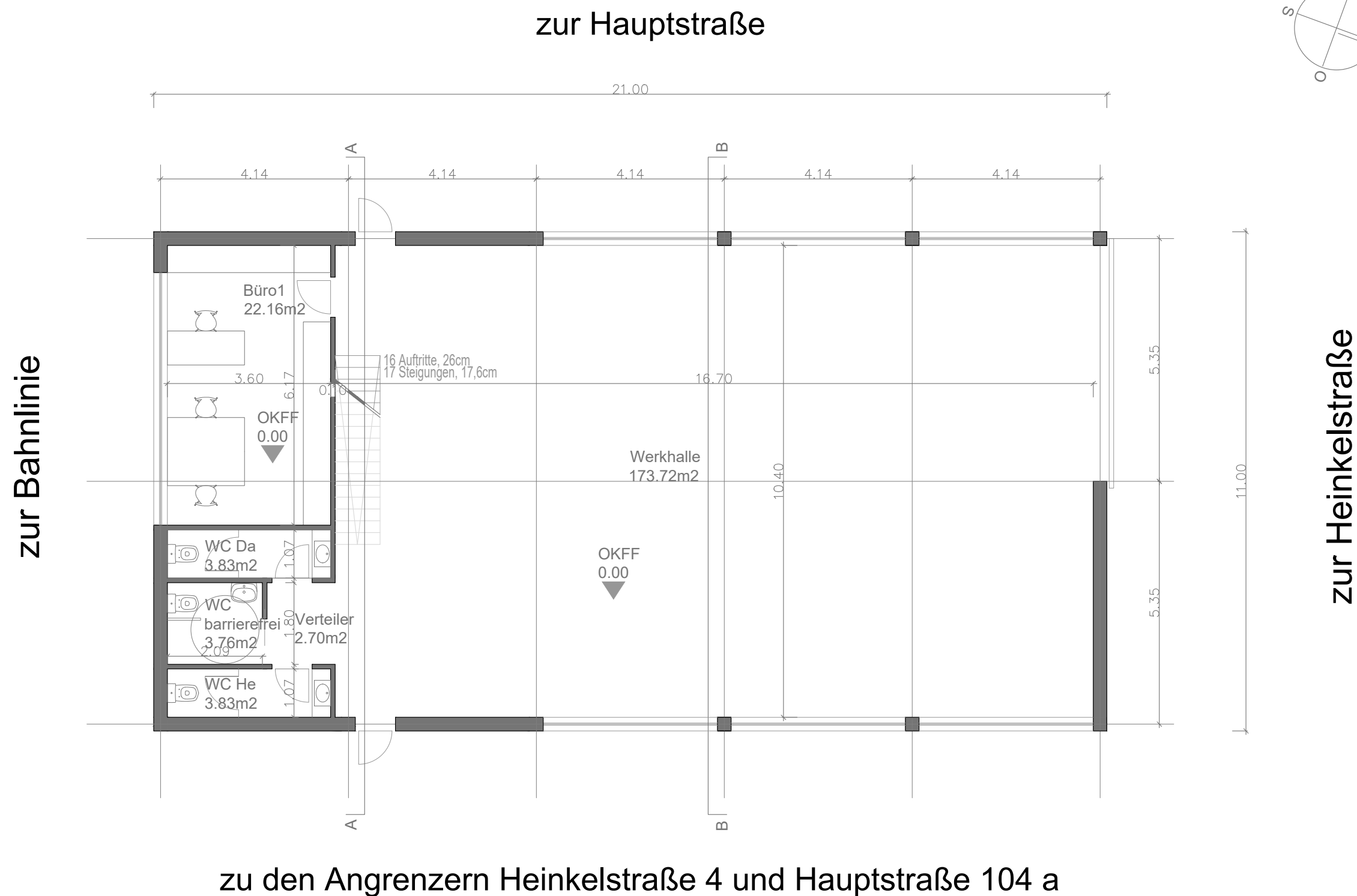
Legende



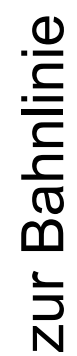
- | | |
|---|--|
|  | vorhandene Bauteile |
|  | Baugrenzen |
|  | geplante Anlagen |
|  | Grundstücksgrenzen |
|  | Stellplätze Bestand |
|  | Stellplätze neu |
|  | geplante Anlagen |
|  | Vorhandene bauliche Anlagen |
|  | Abstandsflächen |
|  | bestehende Einfahrt Grundstück 8451/2 |
|  | Einfahrt Grundstück und Feuerwehrzufahrt
4,50 m Durchfahrtsbreite, tragfähig 16 t |
|  | Feuerwehr-Aufstellfläche |



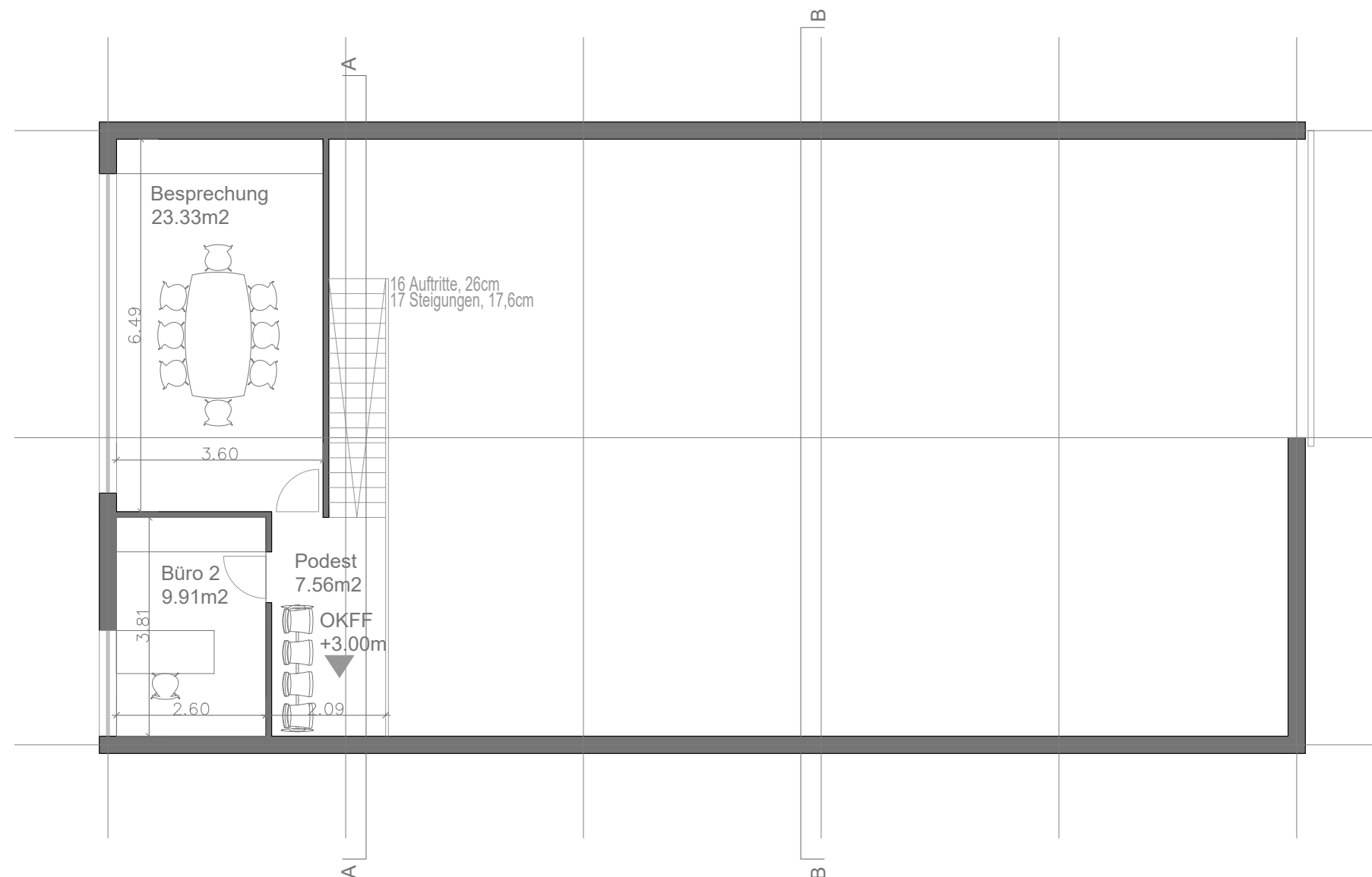
1	251105	O.König	E.Huber	U.Steimer	Hinterl Bebbplan/ Elbm Einfahrt Hauptstrasse/AB FI
2	251020	O.König	E.Huber	U.Steimer	Einfahrt Hauptstrasse/Henkelstrasse, Flaechen
0	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer	Information
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben Bauvoranfrage Gewerbehalle Leichtindustrie		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	
Planbezeichnung: <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Lageplan </div>		Maßstab: <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px;"> 1:500 </div>			
Planformat: <div style="display: inline-block; border: 1px solid black; padding: 5px;"> A3 </div>					
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe					
Unterschrift / signature <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> </div>					



	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Kellergeschoss					Planformat: A3
 					
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe					
Unterschrift / signature					
					

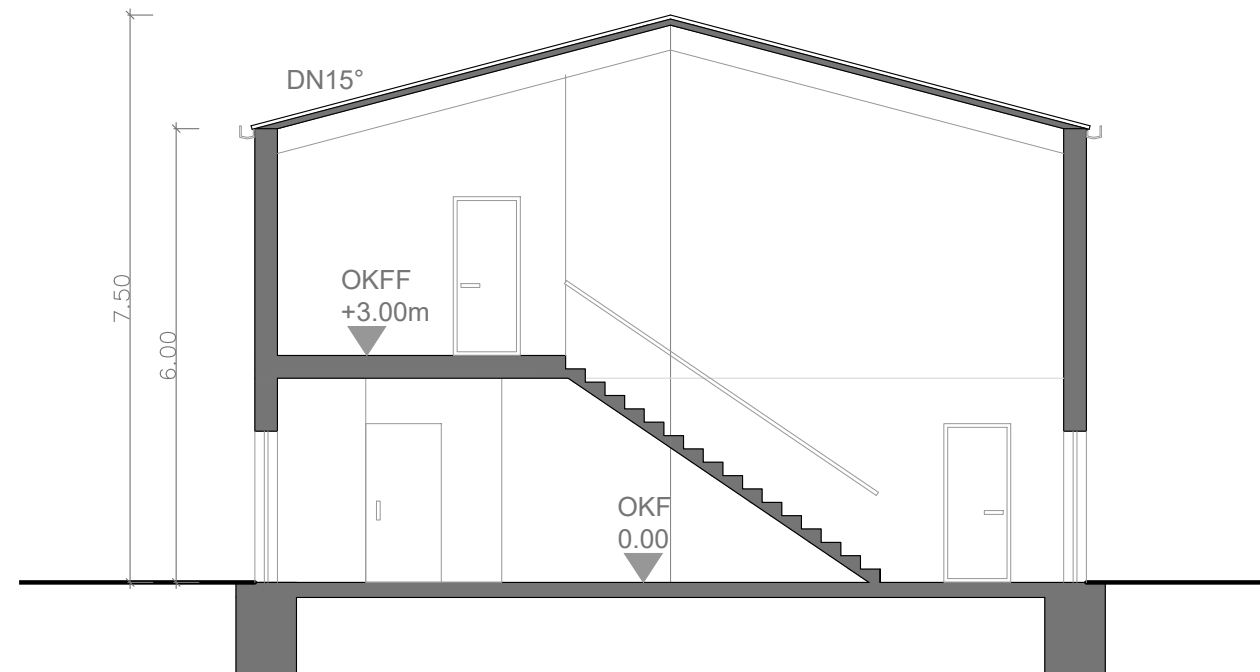


zur Heinkelstraße

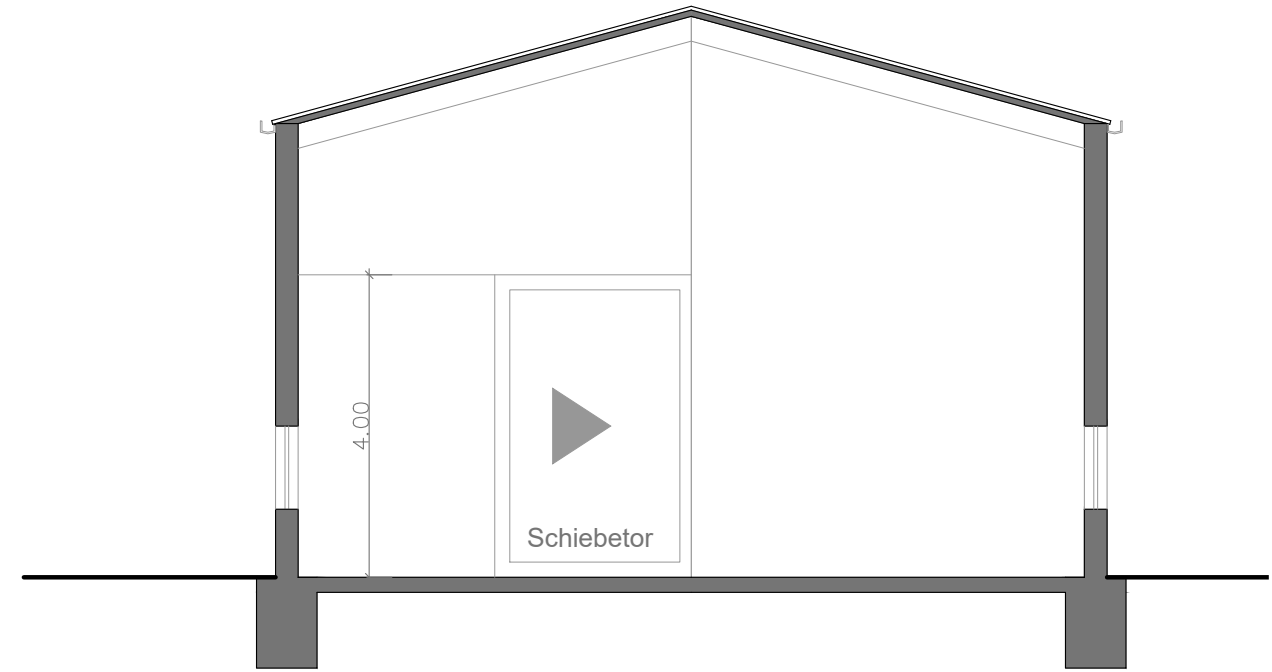


zum den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a

	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Fürstlück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Erdgeschoss Hauptgeb.					Planformat: A3
					
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schiachthof 21A, 76131 Karlsruhe					
Unterschrift / signature					
					

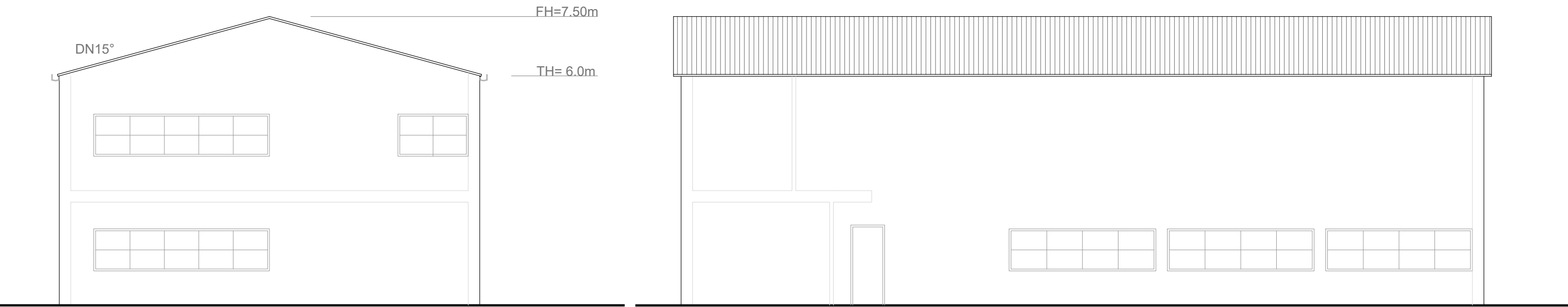


Schnitt A-A



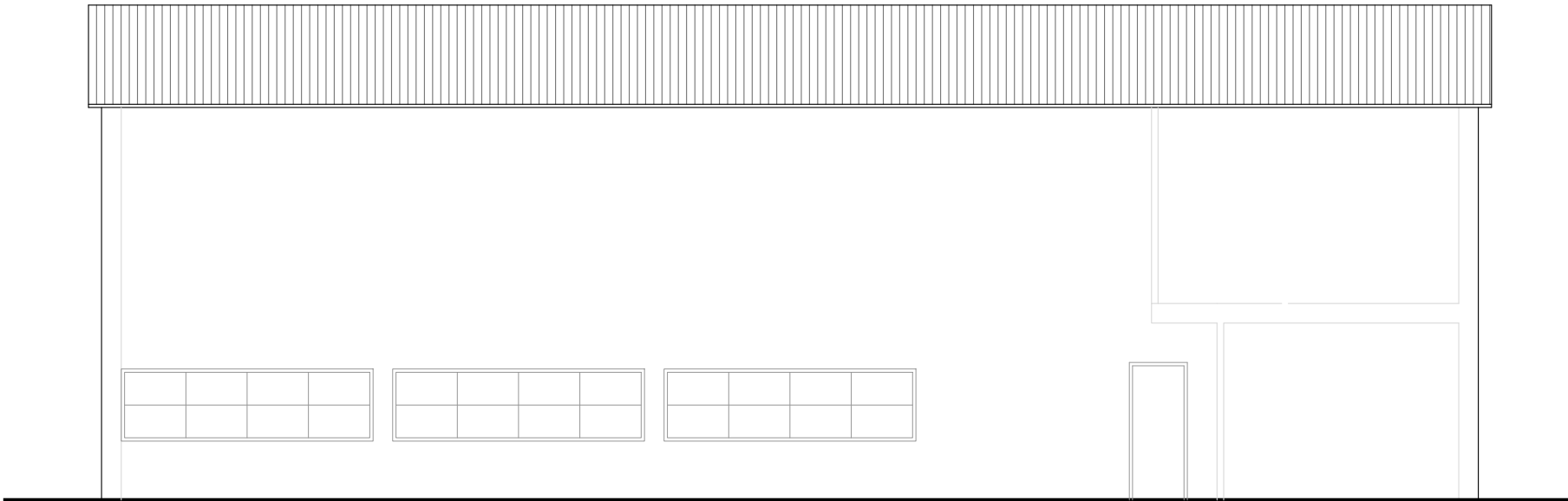
Schnitt B-B

O	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer		
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar	
Bauvorhaben Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO		Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Erdgeschoss_Gesamt.					Planformat: A3	
						
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe						
Unterschrift / signature 						

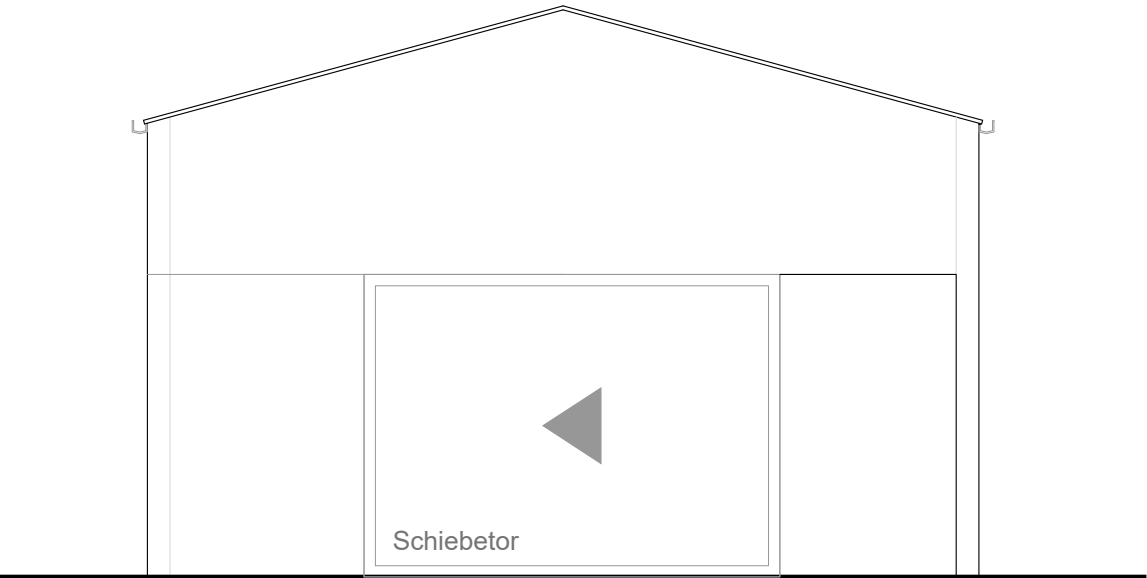


Ansicht Süden Ansicht von der Bahnlinie

Ansicht Osten Ansicht von den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a



Ansicht Westen Ansicht von der Hauptstraße



Ansicht Norden Ansicht von der Heinkelstraße

0	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer		
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar	
Bauvorhaben Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO		Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Garage						Planformat: A3
PASOPLAN						
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe						
Unterschrift / signature						

Uwe Steimer