

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		5 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		08.05.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gebäudes mit Garagen zur gewerblichen Nutzung und mit Betriebsleiterwohnung;  
Hauptstraße 137, Flst. Nr. 2467/11**

Die Bauvoranfrage ist am 13.03.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

**Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

**Fragestellungen**

Folgende Frage möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Darf im hinteren Bereich des Grundstückes gemäß beigefügter Planung ein Haus mit Betriebsleiterwohnung im OG und Garagen im EG gebaut werden?

**Planung**

Die Bauherrenfamilie hat zur Weiterentwicklung sowie zum Fortbestand des Unternehmens in Muggensturm ein Konzept erarbeitet. Es ist eine Unternehmensteilung geplant mit dem Zweck eines neuen Teilgeschäftsfeldes. Für die Umsetzung des Teilgeschäftsfeldes werden zusätzliche Flächen benötigt. Diese Weiterentwicklung hatte die Bauherrenfamilie zu nächst auf einem anderen Grundstück geplant, dieses die Bauherrenfamilie erwerben wollte. Da es zum Grundstückserwerb nicht kam, möchte die Bauherrenfamilie nun mit der Bauvoranfrage klären, ob es auf dem Grundstück in der Hauptstraße 137 möglich ist ein weiteres Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu errichten. Es befinden sich bereits ein Wohnhaus, ein Betriebsgebäude, ein Carport und einige weitere Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.

Im Erdgeschoss des neu geplanten Gebäudes sollen zwei Garagen zum Unterstellen des zusätzlich benötigten Maschinenparks untergebracht werden. Die Garagen sollen mit zwei Garagentoren versehen werden. Das neue Teilgeschäftsfeld soll durch einen weiteren Geschäftsführer, dem Sohn der Bauherrenfamilie geführt werden. Für diesen ist im Obergeschoss des neu geplanten Gebäudes eine Betriebsleiterwohnung mit einem Büroraum vorgesehen. Der Zugang zur Betriebsleiterwohnung ist über eine Treppe von den Garagen aus geplant. Es wurde bei der Planung vorgesehen, dass das Obergeschoss zur Hauptstraße 1,77 m und zur Seite des Angrenzers Hauptstraße 135 1,59 m über das Erdgeschoss hinausragen soll. Das neue Gebäude hat im Obergeschoss eine Breite von 11,16 m und eine Länge von 13,41 m. Das neue, zweigeschossige Gebäude soll wie das bereits auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus ein Walmdach erhalten und die Dachneigung wurde mit 25° vorgesehen. Die Gebäudehöhe wurde mit ca. 7,32 m geplant.

Bei einer Bauvoranfrage wird immer über jetzt schon bekannte, erforderliche Befreiungen entschieden.

**Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ für Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **für Betriebsleiterwohnung**

Es ist eine Befreiung vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als Gewerbegebiet festgelegt wurde. In Ziffer 1.2 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ wurde geregelt, dass die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Es wurde schon mehrfach eine solche Befreiung erteilt zum Beispiel in der Hauptstraße 131 a, 131 und 143 -145. Es liegt auch ein Vergleichsfall in der Hauptstraße 133 vor, bei diesem zwei Befreiungen für Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für zwei Wohneinheiten erteilt wurden.

### **Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ wurde die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wurde das zulässige Maß der Grundflächenzahl im Bebauungsplan und das zulässige Maß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten, deshalb ist eine Befreiung vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ erforderlich. Es liegt eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 324,00 m<sup>2</sup> dies sind ca. 19,3 % und eine Überschreitung der GRZ vom Bebauungsplans vom „Gewerbegebiet Am Ötigheimer Weg“ von 883,00 m<sup>2</sup> vor das entspricht einer GRZ von ca. 0,89.

Es ist kein Vergleichsfall im Geltungsbereich bekannt in dem die GRZ gemäß dem Bebauungsplan überschritten wurde, deshalb würde es sich bei der Erteilung einer Befreiung, um einen Präzedenzfall handeln.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Nach Auffassung der Verwaltung, kann das neue Gebäude im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks grundsätzlich errichtet werden, im Bebauungsplan wurde keine zulässige Höchstzahl an Gebäude auf einem Baugrundstück festgelegt. Darüber hinaus liegt das neu geplante Gebäude innerhalb der Baugrenze. Es wird von der Verwaltung vorgeschlagen, der Errichtung des Gebäudes mit Garagen zur gewerblichen Nutzung und mit Betriebsleiterwohnung im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.

Die Befreiung von der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet sollte, nach Auffassung der Verwaltung auf Grund der vorhandenen Vergleichsfälle erteilt werden. Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit der Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet sollte, nach Auffassung der Verwaltung, solange Gültigkeit haben, solange es sich, um ein eigenständiges Unternehmen handelt. Es sollte bei der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt angeregt werden, die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für das Wohnen im Gewerbegebiet in Form einer Betriebsleiterwohnung in der Baugenehmigung mit einer auflösenden Bedingung zu verbinden oder durch eine Koppelungsbaulastenübernahme geregelt werden, sowie bei den bisherigen Vergleichsfällen auch.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass das neu geplante Gebäude im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes städtebaulich vertretbar ist. Das Maß der Grundflächenzahl ist mit ca. 0,89 zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Maß von 0,5 erheblich überschritten.

Das Ausmaß der Überschreitung der Grundflächenzahl tritt durch die Gesamtgröße des Grundstücks nicht negativ in Erscheinung und die gesamte Bebauung auf dem Grundstück zusammen mit dem neuen Gebäude wirkt nach Auffassung der Verwaltung, als städtebaulich noch vertretbar. Es gilt allerdings zu bedenken, dass eine Überschreitung in gleichem Ausmaß auf einem kleineren Grundstück eine ganz andere Wirkung haben kann. Die Verwaltung möchte darauf hinweisen, dass wenn dieser Befreiung für die Überschreitung der GRZ mit 0,89 zugestimmt wird, wird hiermit ein Präzedenzfall geschaffen.

### **Stellplätze:**

Auf dem Baugrundstück werden gemäß den vorausgegangenen Baugenehmigungen aus dem Jahr 1999 für den bestehenden Betrieb und des Wohngebäudes ein Carport mit einem Pkw-Stellplatz und daneben ein weiterer Pkw-Stellplatz sowie drei weitere Pkw-Stellplätze für den bestehenden Betrieb bereitgestellt. Insgesamt werden bisher fünf Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück bereitgestellt. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze für das neu geplante Gebäude bzw. dem neuen Betrieb können aus der Bauvoranfrage nicht entnommen werden. Da es sich um zwei Gewerbebetriebe handelt, prüft die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Pkw-Stellplätze.

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

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen der Bauwerke auf dem Baugrundstück. Die Prüfung der Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

#### **Angrenzeranhörung**

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zur Errichtung des Gebäudes mit Garagen zur gewerblichen Nutzung und mit Betriebsleiterwohnung im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung von der Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Wohnen im Gewerbegebiet in Form einer Betriebsleiterwohnung zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von ca. 0,89 vom Bebauungsplan zusammen mit der Überschreitung der GRZ gemäß dem § 19 Abs. 4 BauNVO zu erteilen.
4. Die Verwaltung schlägt vor, dass das für das Wohnen im Gewerbegebiet eine Kopplungsbulast übernommen werden soll oder eine auflösende Bedingung in die Baugenehmigung mit aufgenommen werden soll.

#### **Anlagen:**

- 01 Frage zur Bauvoranfrage
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan
- 05 Pläne

Über die Gemeinde Muggensturm
an die untere Baurechtsbehörde Baurechtsamt Rastatt am Schlossplatz 5 76437 Rastatt

<b>Bürgermeisteramt Muggensturm</b> <b>Anlage 4</b>	
Eingangsvermerk der Gemeinde 13. März 2023	
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde	
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 notwendige 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 <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup> Erica Hug Hauptstraße 137 76461 Muggensturm
---

**2. Baugrundstück**

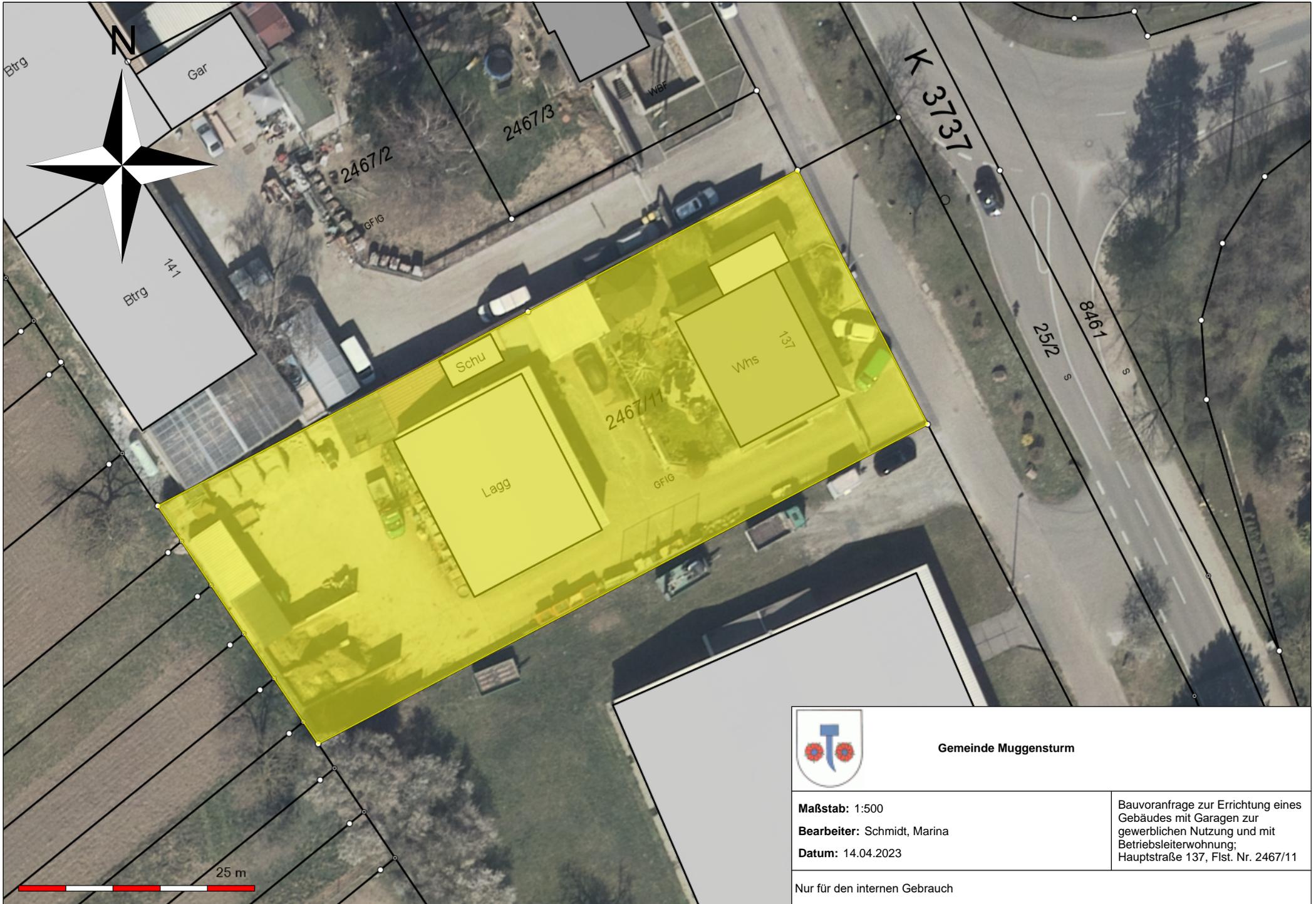
Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr. 76461 Muggensturm FStNr. 2467/11 Hauptstraße 137
--

**3. Bauvorhaben**
 **Errichtung**  **Änderung**  **Nutzungsänderung**  **Sonderbau** gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 
Gebäudeklasse<sup>3</sup> 

Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärende Einzelfragen Darf im hinteren Bereich des Grundstückes gemäß beigefügter Planung ein Haus mit Betriebswohnung im OG und Garagen im EG gebaut werden?
---

**4. Entwurfsverfasser/in**

Name, Vorname bzw. Firma <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup> Obert Hardy, Beethovenstr. 41, 76461 Muggensturm, Tel. 07222-1599932, h.obert@massiv-bau.de
--



Gemeinde Muggensturm

**Maßstab:** 1:500  
**Bearbeiter:** Schmidt, Marina  
**Datum:** 14.04.2023

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gebäudes mit Garagen zur gewerblichen Nutzung und mit Betriebsleiterwohnung; Hauptstraße 137, Flst. Nr. 2467/11

Nur für den internen Gebrauch



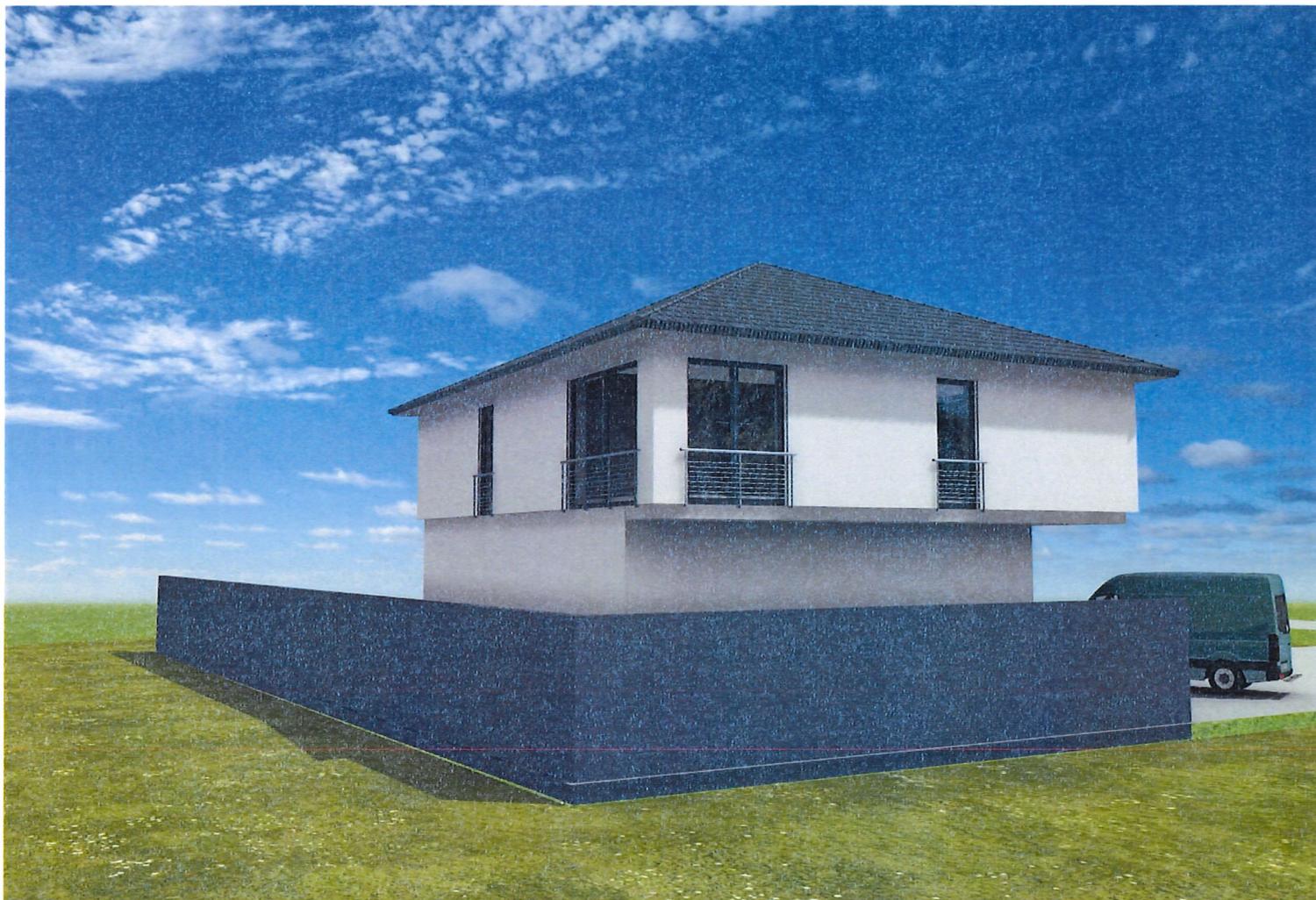


Stand April 2023

# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO

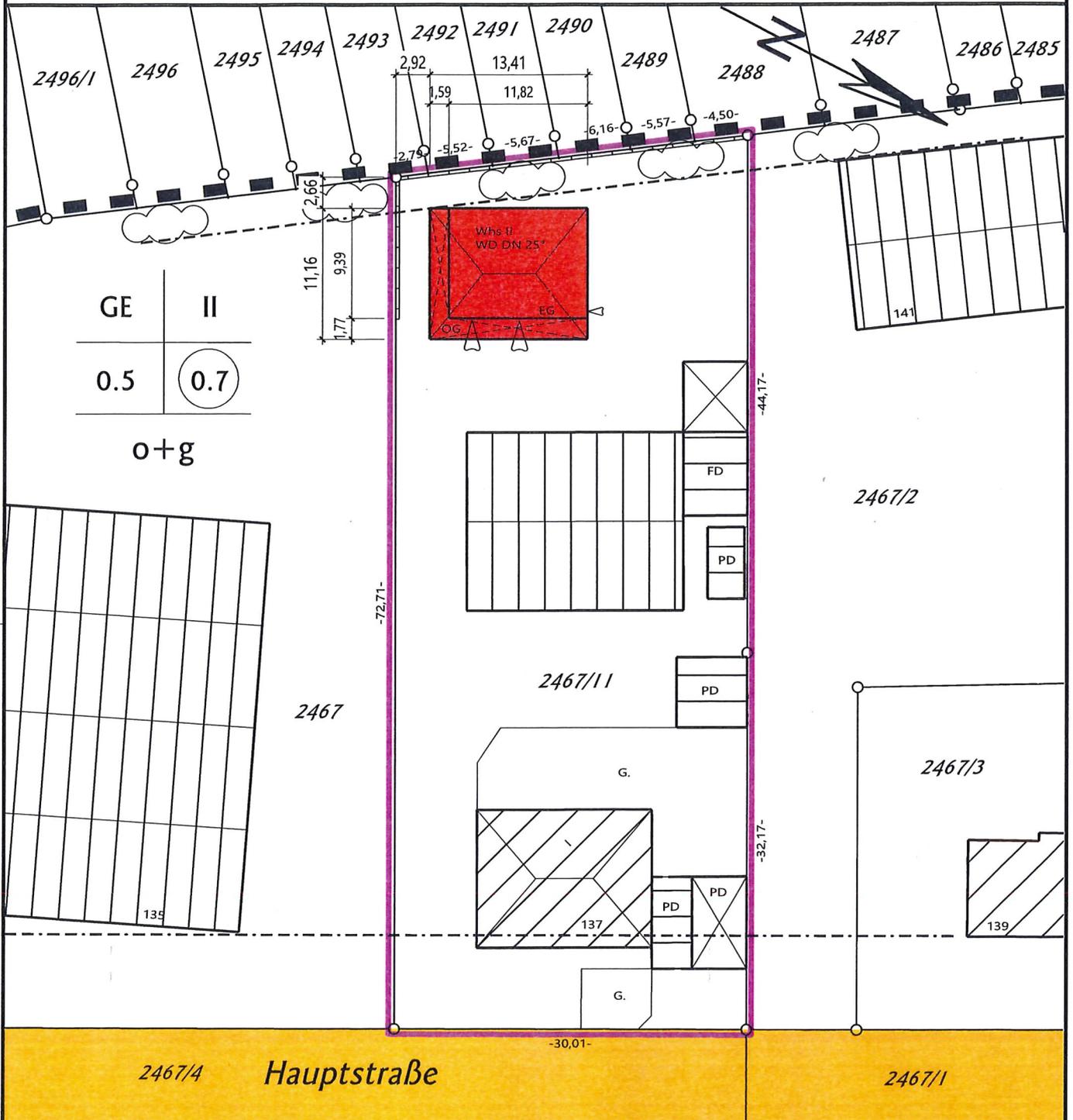


Landkreis: Rastatt  
 Gemeinde: Muggensturm  
 Gemarkung: Muggensturm  
 Flurstücknr.: 2467/11

# Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage.



GE	II
0.5	0.7

o+g

Bauvorhaben: Wohnhaus mit innenliegender Garage

Bauherr:

Architekt:

Erica Hug  
 Hauptstraße 137  
 76461 Muggensturm

Vermessung:



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

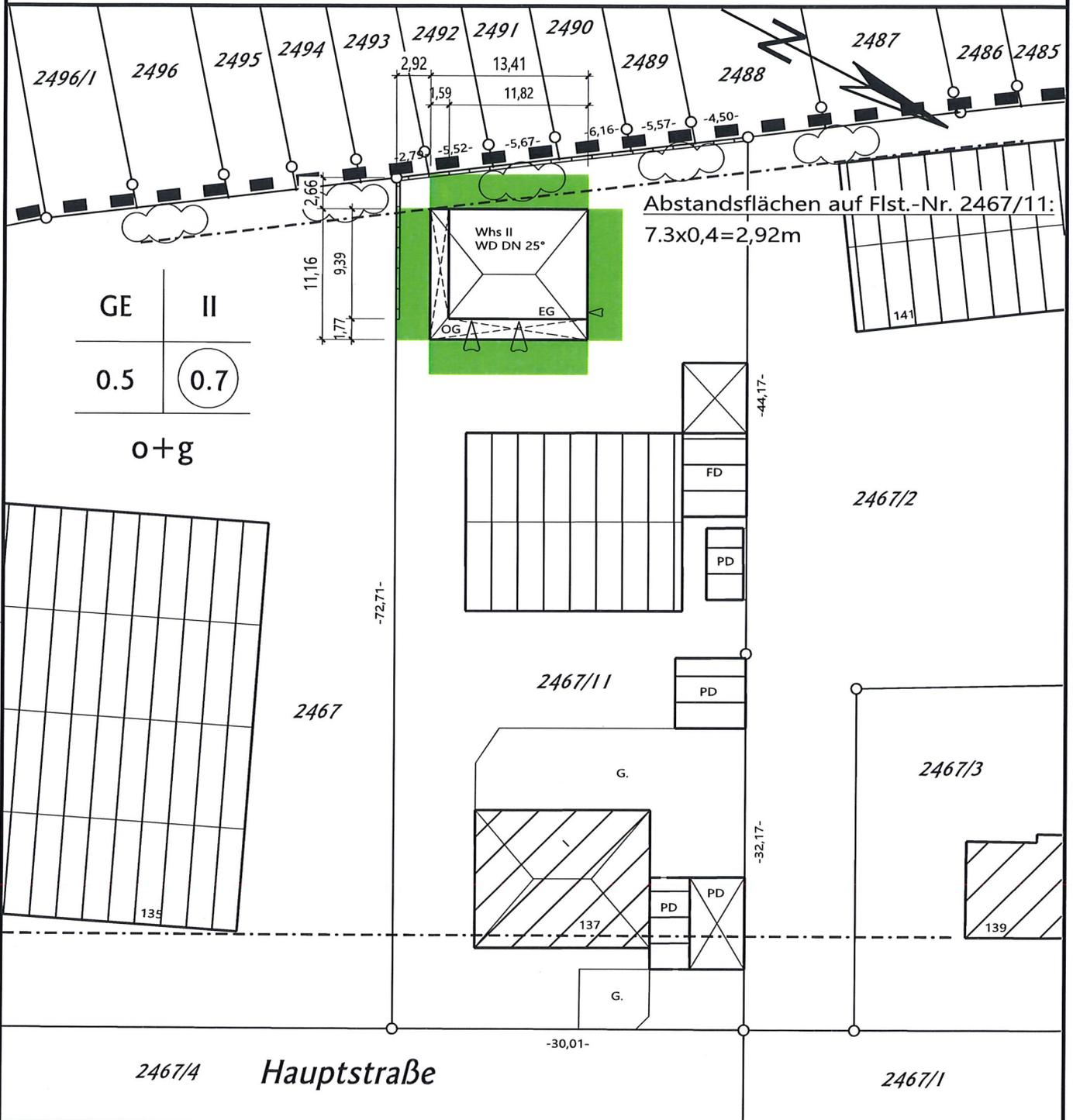
Datum: 01.03.2023

Landkreis: Rastatt  
 Gemeinde: Muggensturm  
 Gemarkung: Muggensturm  
 Flurstücknr.: 2467/11

# Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit innenliegender Garage

Bauherr:

Architekt:

Erica Hug  
 Hauptstraße 137  
 76461 Muggensturm

Vermessung:  
**Ingenieurbüro Malige ibm**  
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERASSUNG

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: 01.03.2023

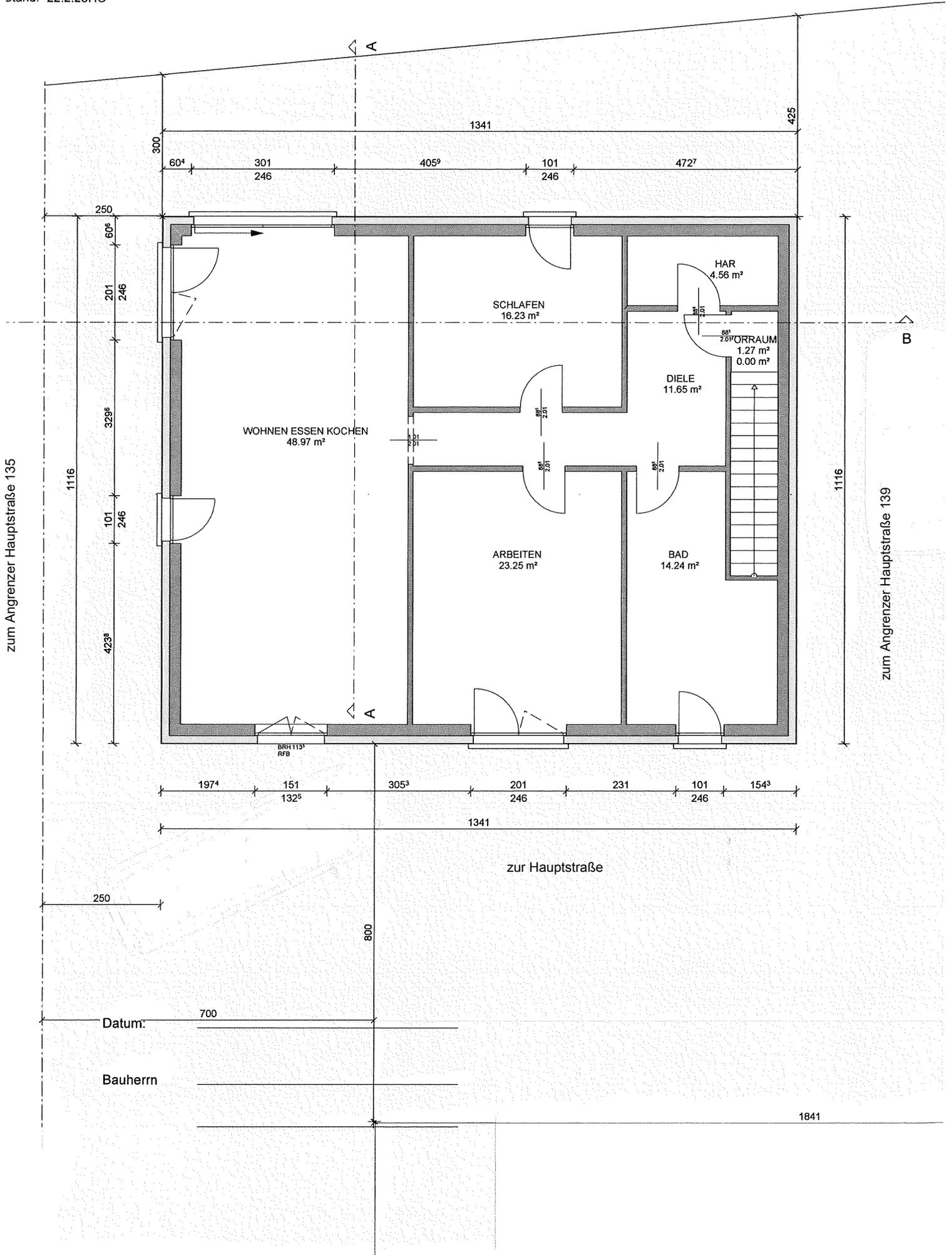


# HUG Muggensturm

## Grundriss Obergeschoss

zum Außenbereich

Stand: 22.2.23HO





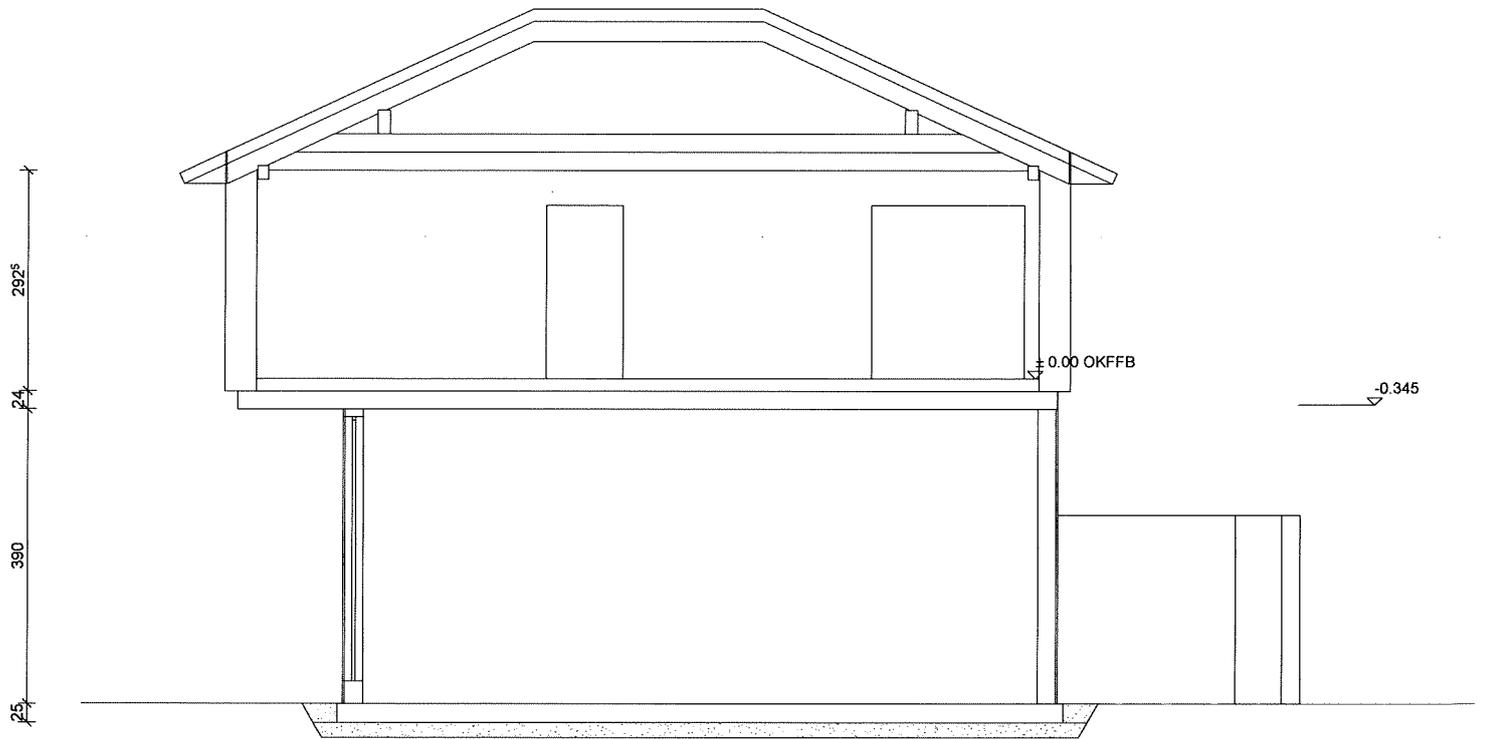
# HUG Muggensturm

## Schnitt

Stand: 22.2.23HO

STUDIOBINDERDACH - NUTZBARER DACHRAUM  
Ausführung der Decke als Holzbalkendecke  
mit unterseitiger Gipskartonverkleidung

Dachneigung: 25.0°



zum Außenbereich

- ANGENOMMENER GELÄNDEVERLAUF FÜR DIE ANGEBOTSERSTELLUNG -  
DER GENAUE GELÄNDEVERLAUF WIRD IN DER BAUDURCHSPRACHE GEKLÄRT !  
DIE STÄRKEN DER BODENPLATTE UND DECKEN KÖNNEN LAUT STATIK VARIIEREN !

Datum: \_\_\_\_\_

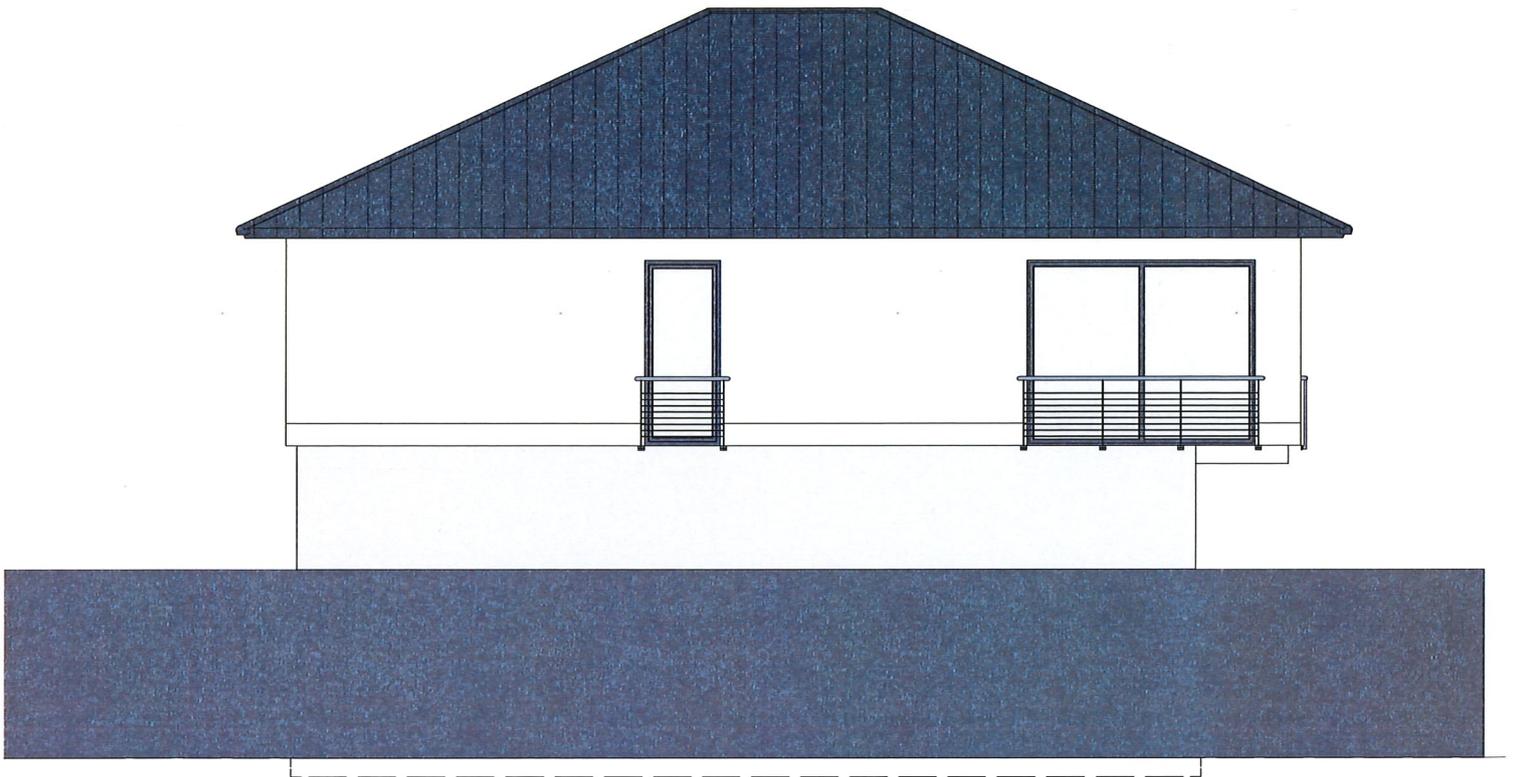
Bauherrn \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



Ansicht vom Außenbereich

Datum: \_\_\_\_\_

Bauherrn \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



Ansicht von der Hauptstraße

Datum: \_\_\_\_\_

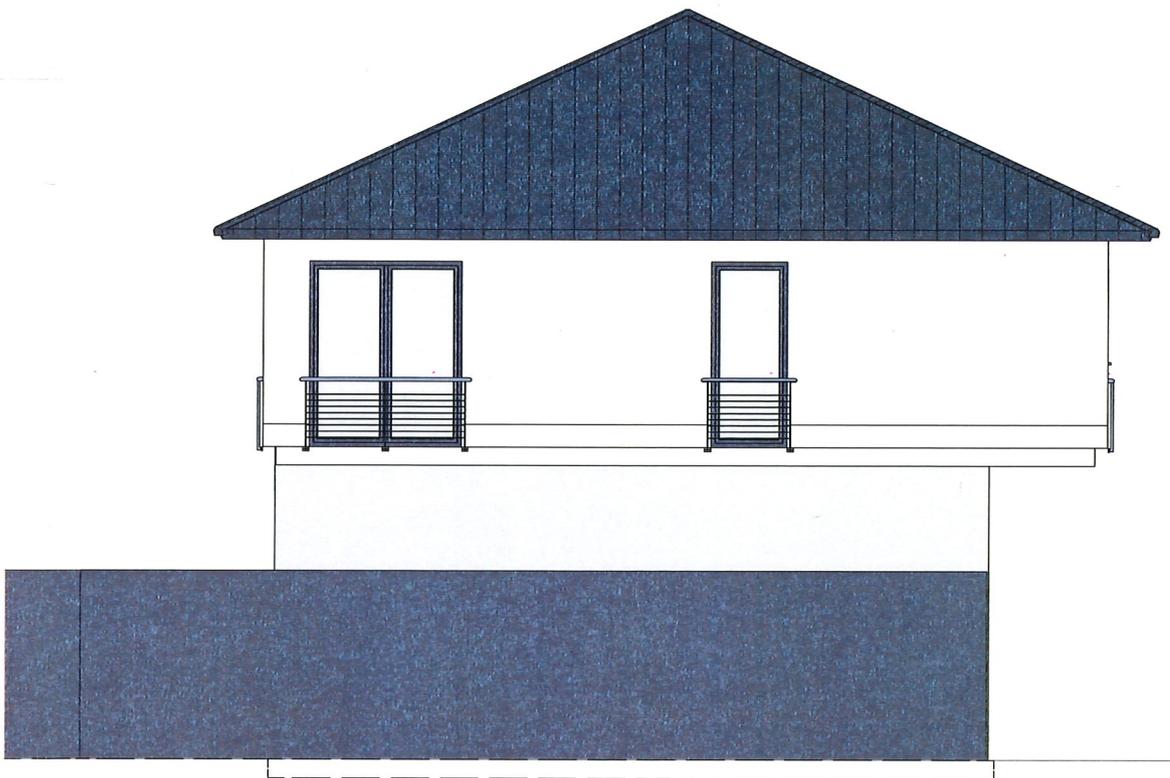
Bauherrn \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



Ansicht vom Angrenzer Hauptstraße 135

Datum: \_\_\_\_\_

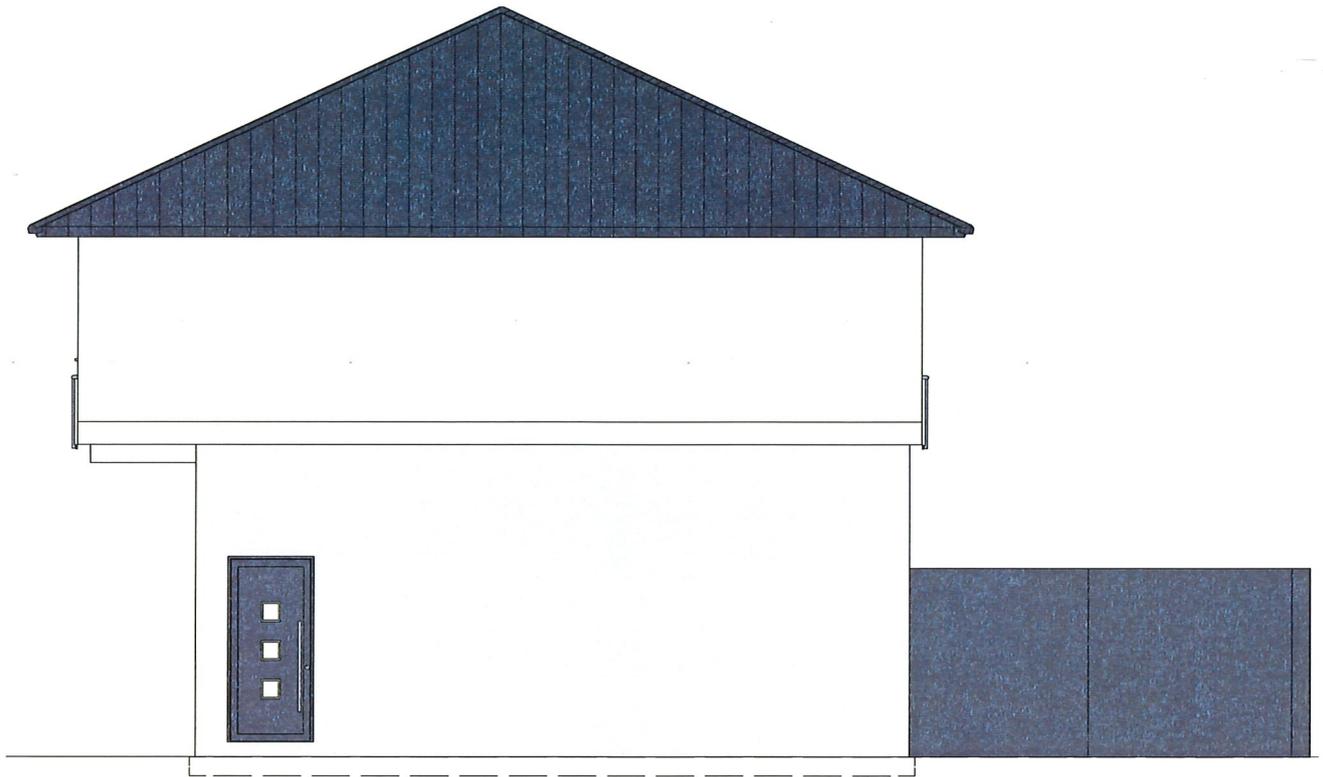
Bauherrn \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# HUG Muggensturm

Ansicht

Stand: 22.2.23HO



Ansicht vom Angrenzer Hauptstraße 139

Datum: \_\_\_\_\_

Bauherrn \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_