

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		6 / 2023 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

Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Monteurswohnung im Dachgeschoss; Sofienstraße 12, Flst. Nr. 8436

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur nachträglichen Nutzungsänderung ist am 20.03.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Faisen Süd“.

Planung

Die bestehende Wohnung im Dachgeschoss des Zweifamilienwohnhauses wurde in eine Monteurswohnung für max. fünf Personen umgenutzt. Eine Genehmigung liegt nicht vor.

Die Monteurswohnung mit Balkon besteht aus einer Küche, einem Badezimmer, einem WC, einem Flur und 3 Zimmer. Zwei der Zimmer können von je zwei Personen genutzt werden. Beim dritten Zimmer handelt es sich um ein Einzelzimmer.

Es sind keine baulichen Veränderungen in der Wohnung und auch keine am äußeren Wohngebäude durchgeführt worden bzw. es sind auch keine geplant. Durch die Umnutzung von einer Wohnung zur Monteurswohnung wurde die Wohnung zur gewerblichen Nutzung entwickelt.

Ausnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Faisen Süd“ wurde im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dadurch wurden die §§ 2 bis 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplans.

Grundsätzlich können Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Im § 2 der Bebauungsvorschriften von 1975 des Bebauungsplanes „Faisen Süd“ sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1-6 BauNVO für zulässig erklärt worden.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung, ist die Nutzungsänderung aus städtebaulicher Sicht nicht relevant, da keine baulichen Änderungen am und im Wohngebäude vorgenommen wurden bzw. werden.

Stellplätze:

Es werden insgesamt drei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz wird in der bestehenden Garage und zwei Pkw-Stellplätze werden im Zufahrtsbereich vor der bestehenden Garage auf dem bereitgestellt. Der Pkw-Stellplatz in der Garage wird durch den sich unmittelbar vor der Garage befindende Stellplatz gefangen bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde Muggensturm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen wird mit dieser Planung

erfüllt.

Grenzabstände/Abstandsflächen/Baulasten

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:

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Befreiung vom Bebauungsplan „Faisen Süd“ für die Ausnahme für den Beherbergungsbetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nachträglich erteilt wird.

Anlagen:

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





April 2023

Landkreis Rustadt

Verbindl. Darstellg d. Grenzen nur für

Gemarkung

Muggensturm

Grundst. Nr.

8436

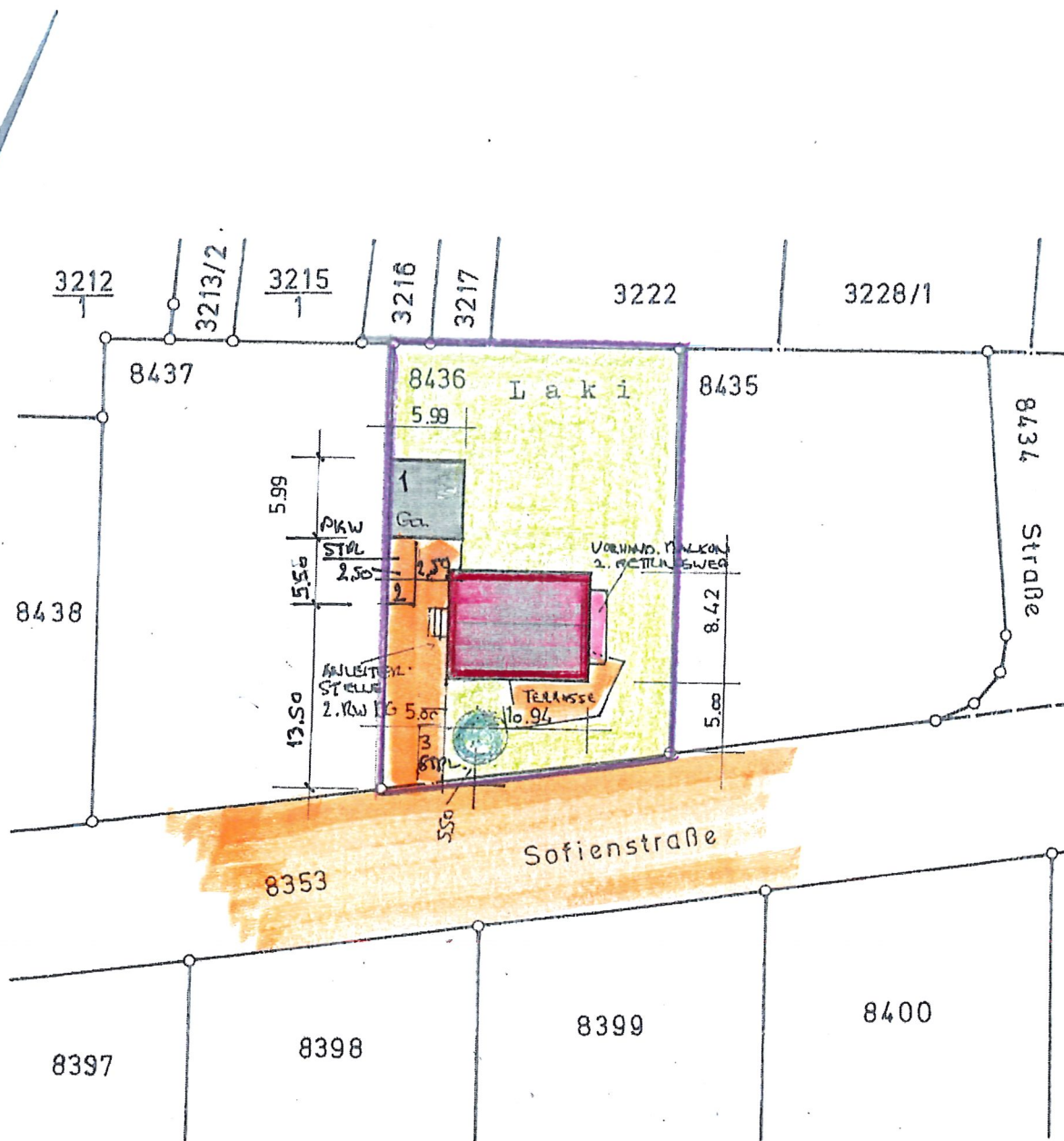
Gebäudedarstellung nach d. Stand d. amtl. Unterlagen

Lageplan

Bauherr Heinrich LAKI

Nutzungsänderung in Monteurs-
wohnung im Dachgeschoss

Unverbindl Auszug aus d. Bauleitplan



BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG

AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller:
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

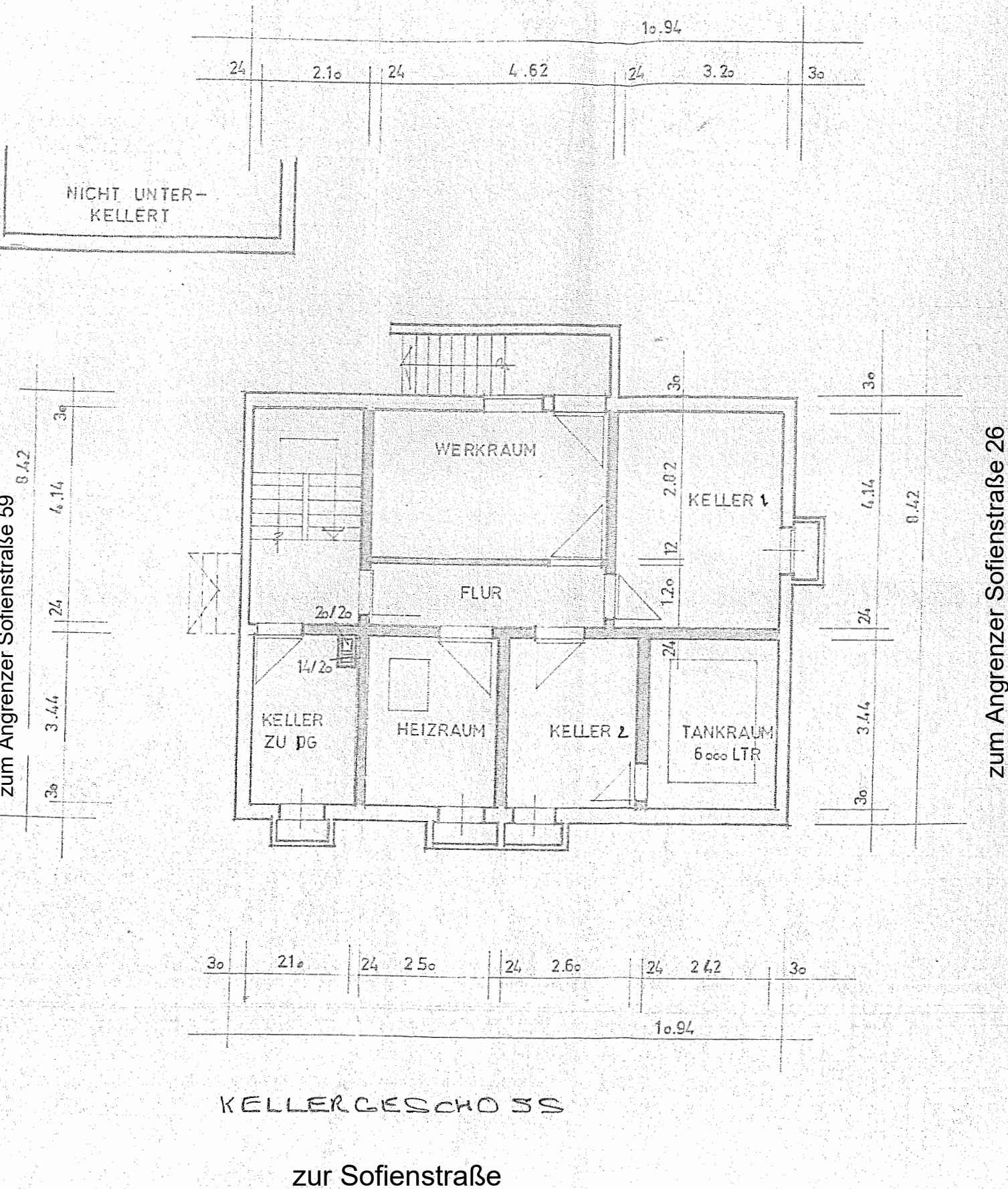
Planfertiger:
Jürgen Trusheim
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96

LAGEPLAN Mstb.: 1:500

Dat.: 06.03.2023

ÄND.: 05.04.2023

zu den Angrenzern Eichelbergstraße 6 und 8 und Markgrafenstraße 34



BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG

AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96
Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :
Grundriss : Untergeschoss (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100

Datum: 06.03.2023

Bauherr / Antragsteller :

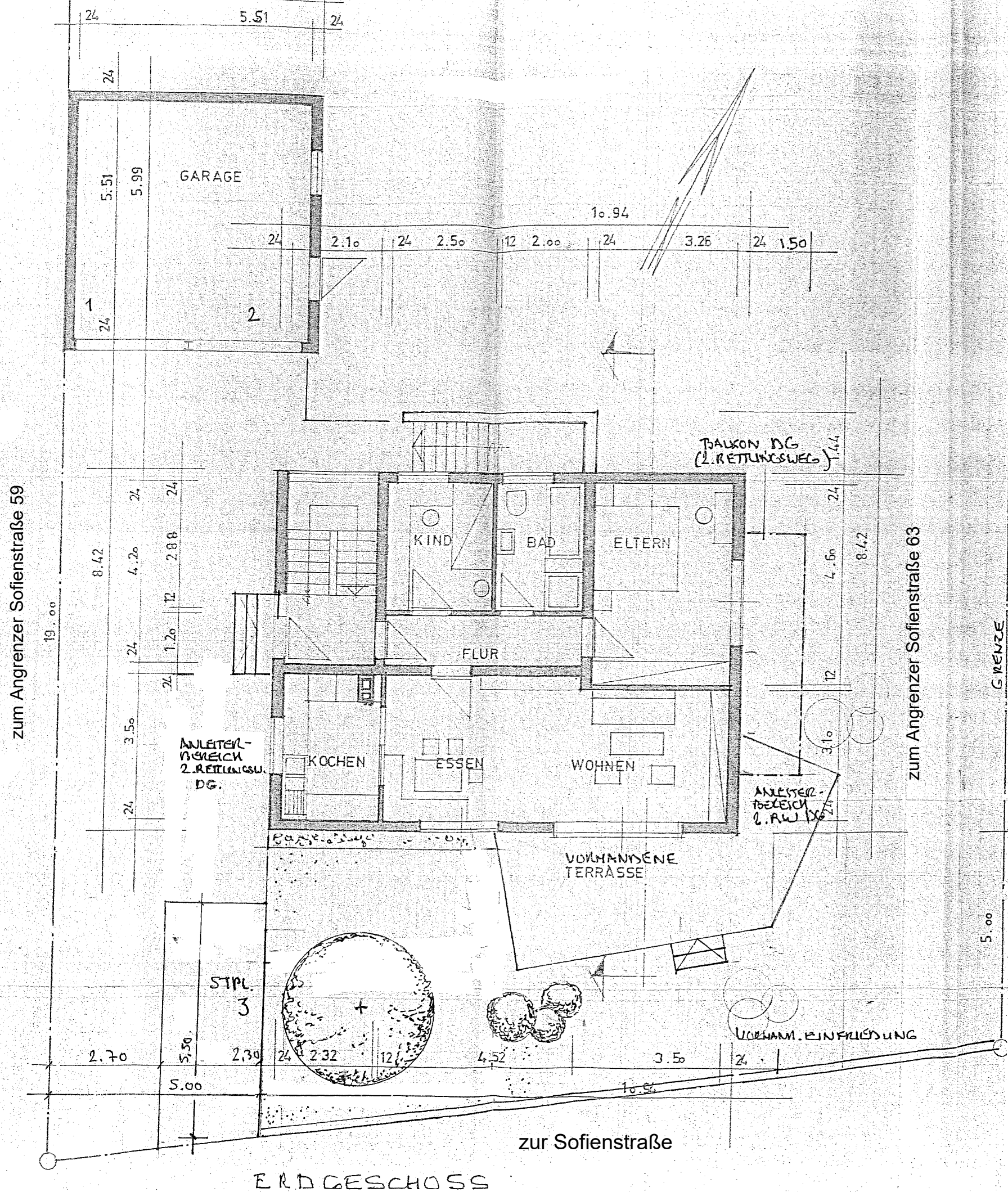
Handwritten signature of Heinrich Laki

Planfertiger :

DIPL.-ING. (FH) JURGEN TRUSHEIM, ARCHITEKT
ADALBERT-STIFTER-STRASSE 12 - 77815 BÜHL
TEL. 07223 910 990
Handwritten signature of Jürgen Trusheim

Plan-Nr.: **BA - 12**

zu den Angrenz. Eichelbergstraße 6 und 8 und Markgrafenstraße 34



BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96
Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :
Grundriss : Erdgeschoss (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100 Datum: 06.03.2023

Bauherr / Antragsteller :

Planfertiger :

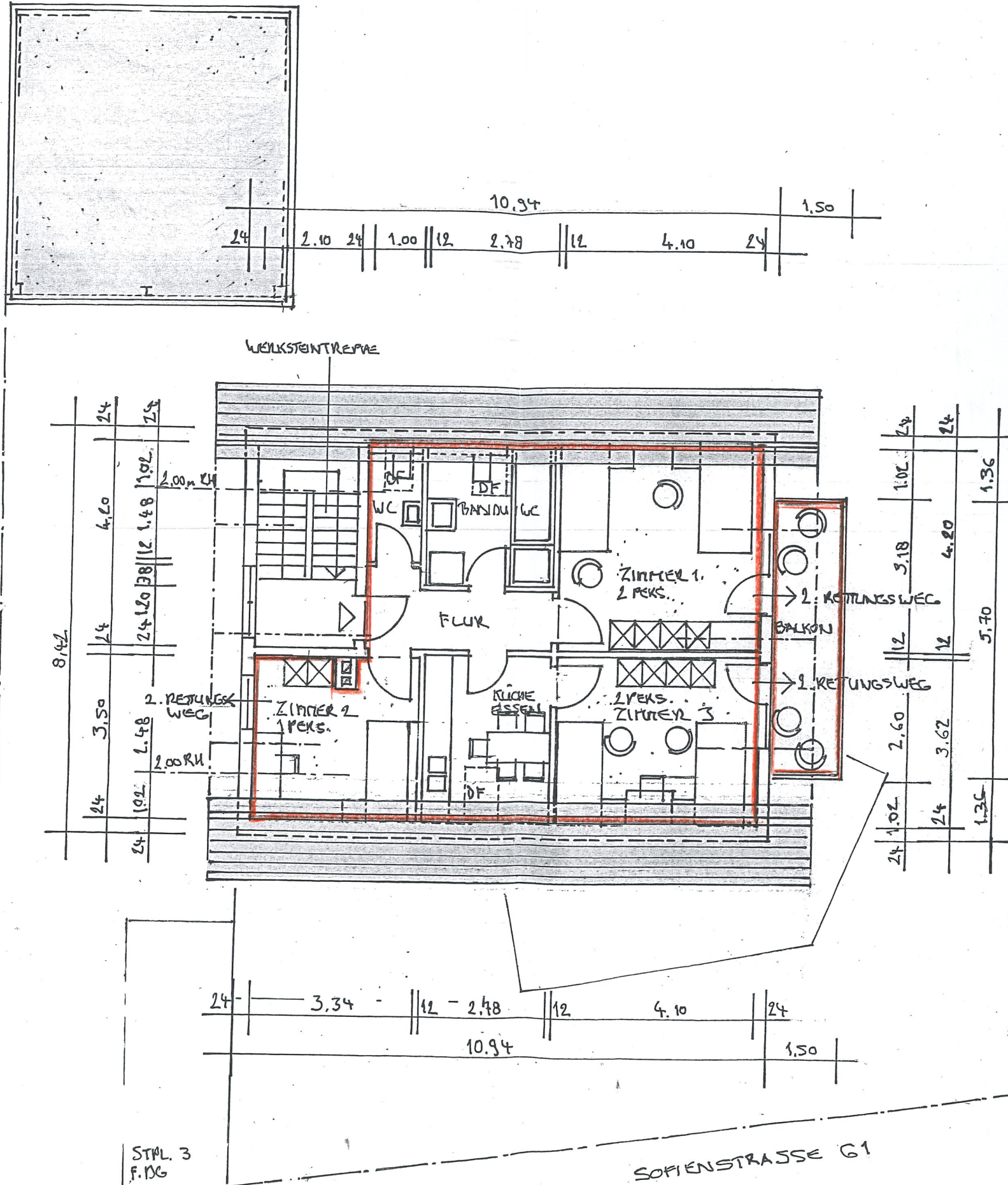
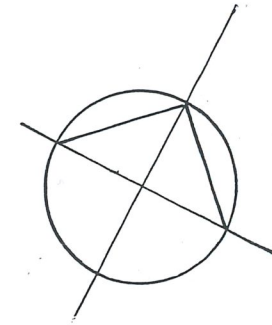
Handwritten signature: H. Laki

DIPL.-ING. (FH) JURGEN TRUSHEIM, ARCHITEKT
ADALBERT-STIFTER-STRASSE 12 · 77815 BÜHL
TEL. 072 23 910 990

Handwritten signature: Jürgen Trusheim

Plan-Nr.: **BA - 11**

zu den Angrenzer Eichelbergstraße 6 und 8 und Markgrafenstraße 34



zum Angrenzer Sofienstraße 59

zum Angrenzer Sofienstraße 61

DACHGESCHOSS (MONTEURSWOHNUNG)

BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG

AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96
Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :
Grundriss : Dachgeschoss (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100 Datum: 06.03.2023

Bauherr / Antragsteller :

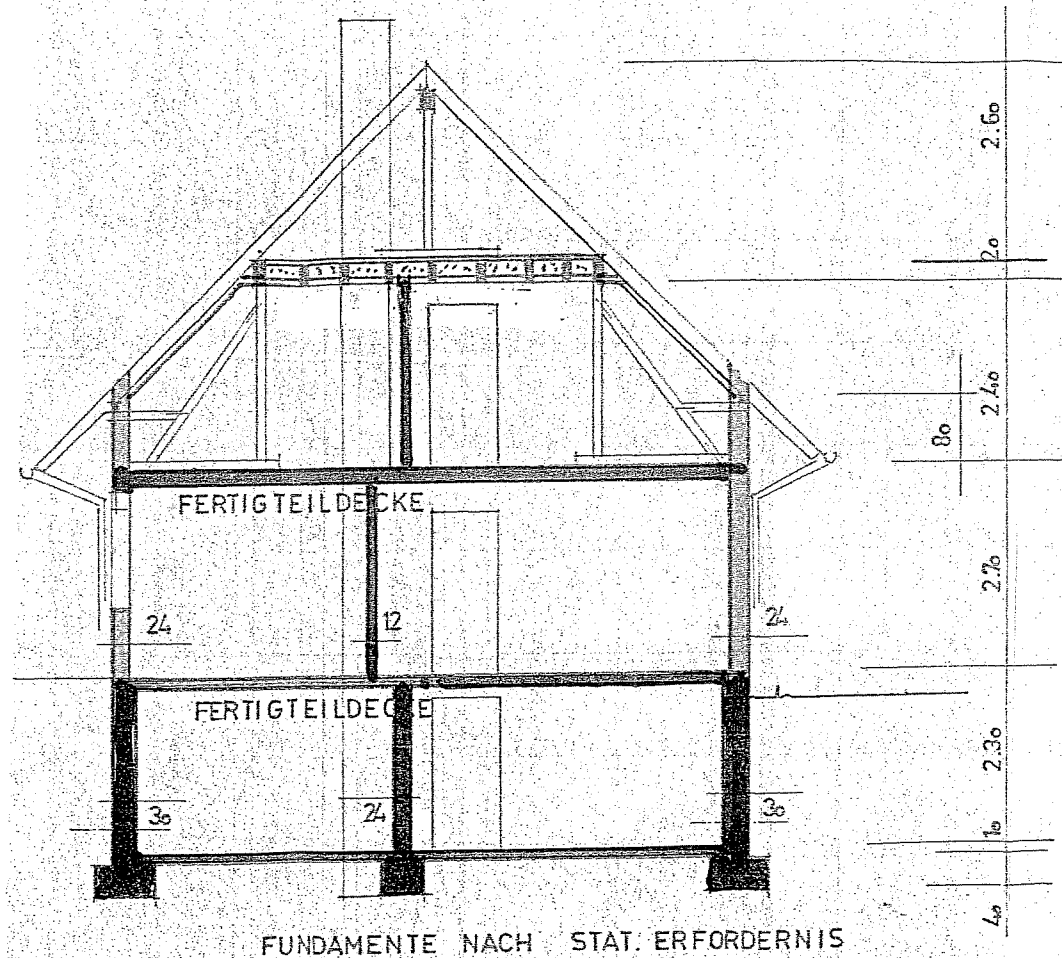
Planfertiger :

Handwritten signature of Heinrich Laki



Plan-Nr.: **BA - 10**

QUERSCHNITT A - A



FUNDAMENTE NACH STAT. ERFORDERNIS

zum Angrenzer Sofienstraße 63

BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG

AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96
Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :
Schnitt A - A (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100

Datum: 06.03.2023

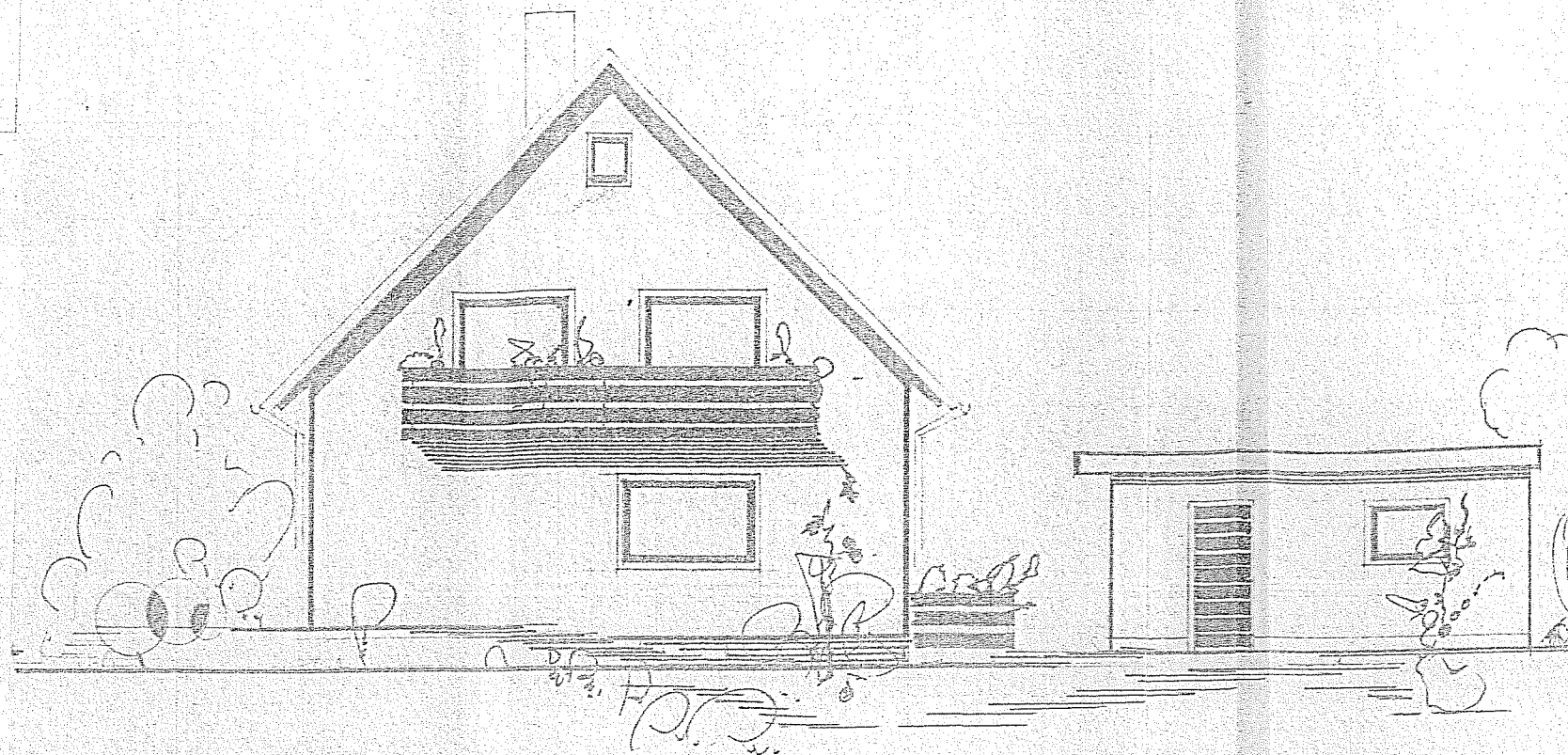
Bauherr / Antragsteller :

Planfertiger :

Handwritten signature of Heinrich Laki

DIPLOM-ING. (FH) JURGEN TRUSHEIM, ARCHITEKT
ADALBERT-STIFTER-STRASSE 12 · 77815 BÜHL
TEL. 0 72 23 / 910 990

Plan-Nr.: **BA - 13**



OSTEN

Ansicht vom Angrenzer Sofienstraße 63

DER BAUHERR:

BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :
Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm
Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim
Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl
07223-910 990 / 0171- 611 55 96
Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :
Ansichten: Westen / Osten (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100

Datum: 06.03.2023

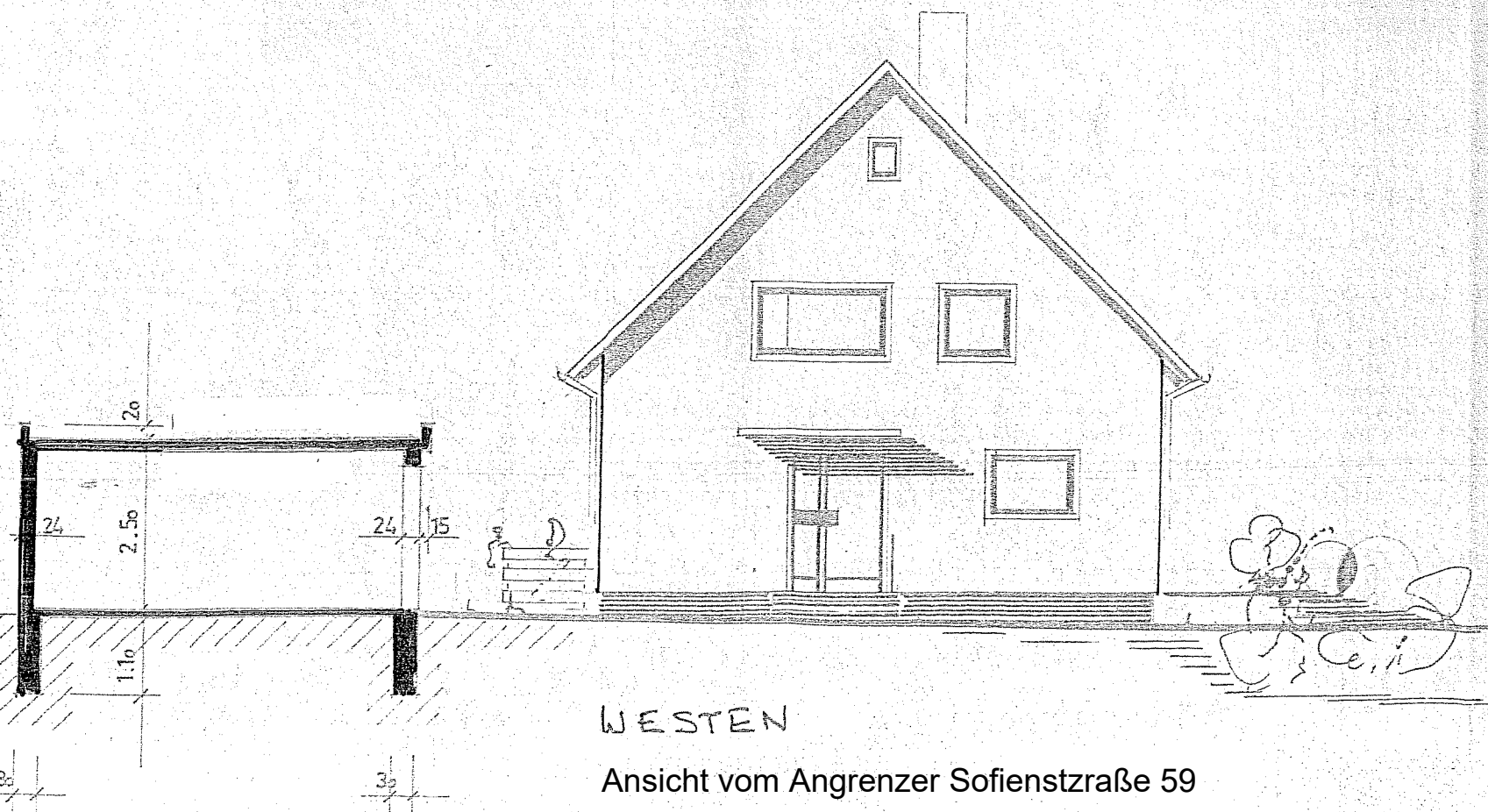
Bauherr / Antragsteller :

Planfertiger :

Handwritten signature: H.L.

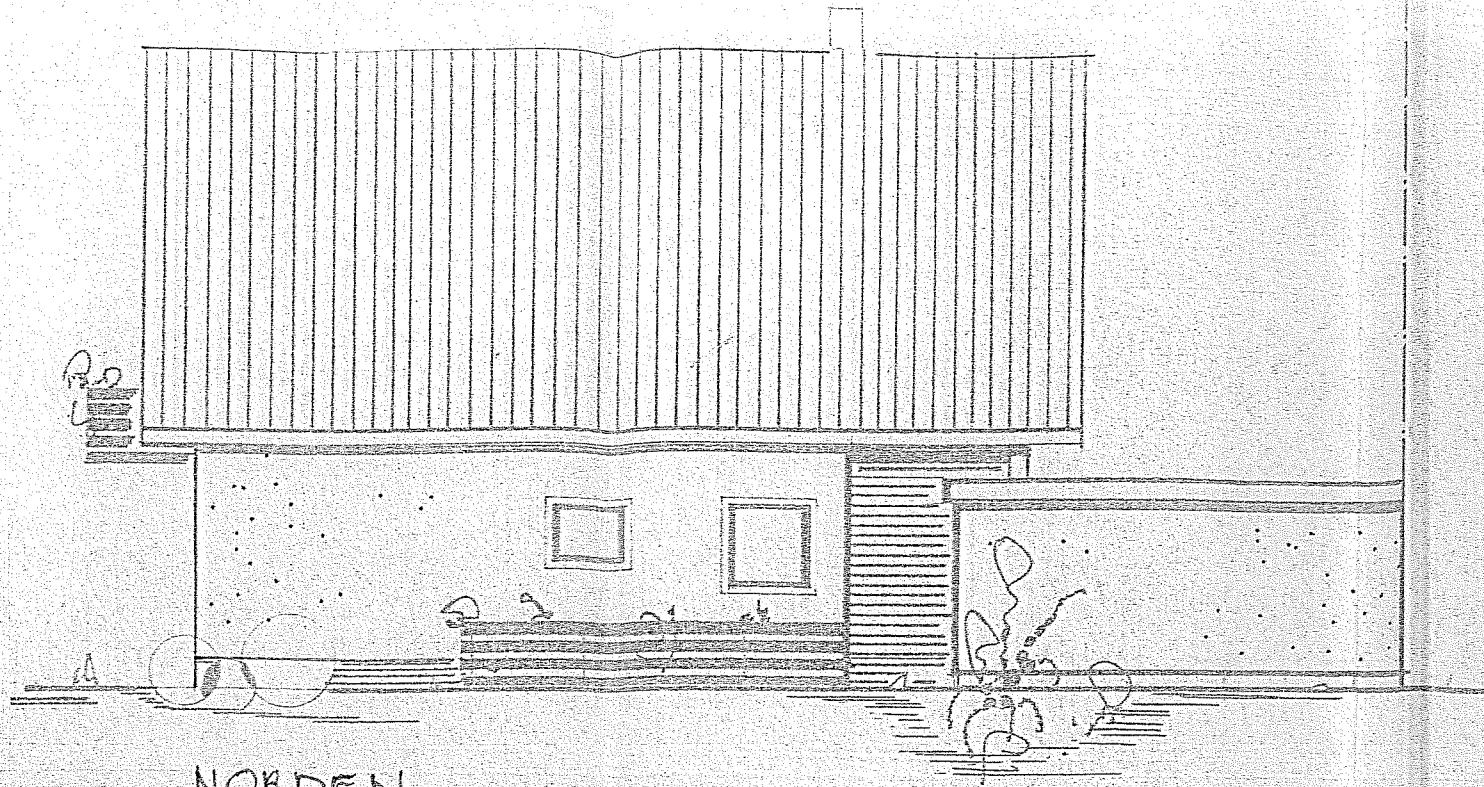
DIPL.-ING. (FH) JÜRGEN TRUSHEIM, ARCHITEKT
ADALBERT-STIFTER-STRASSE 12, 77815 BÜHL
TEL. 07223 910 990

Plan-Nr.: **BA - 15**



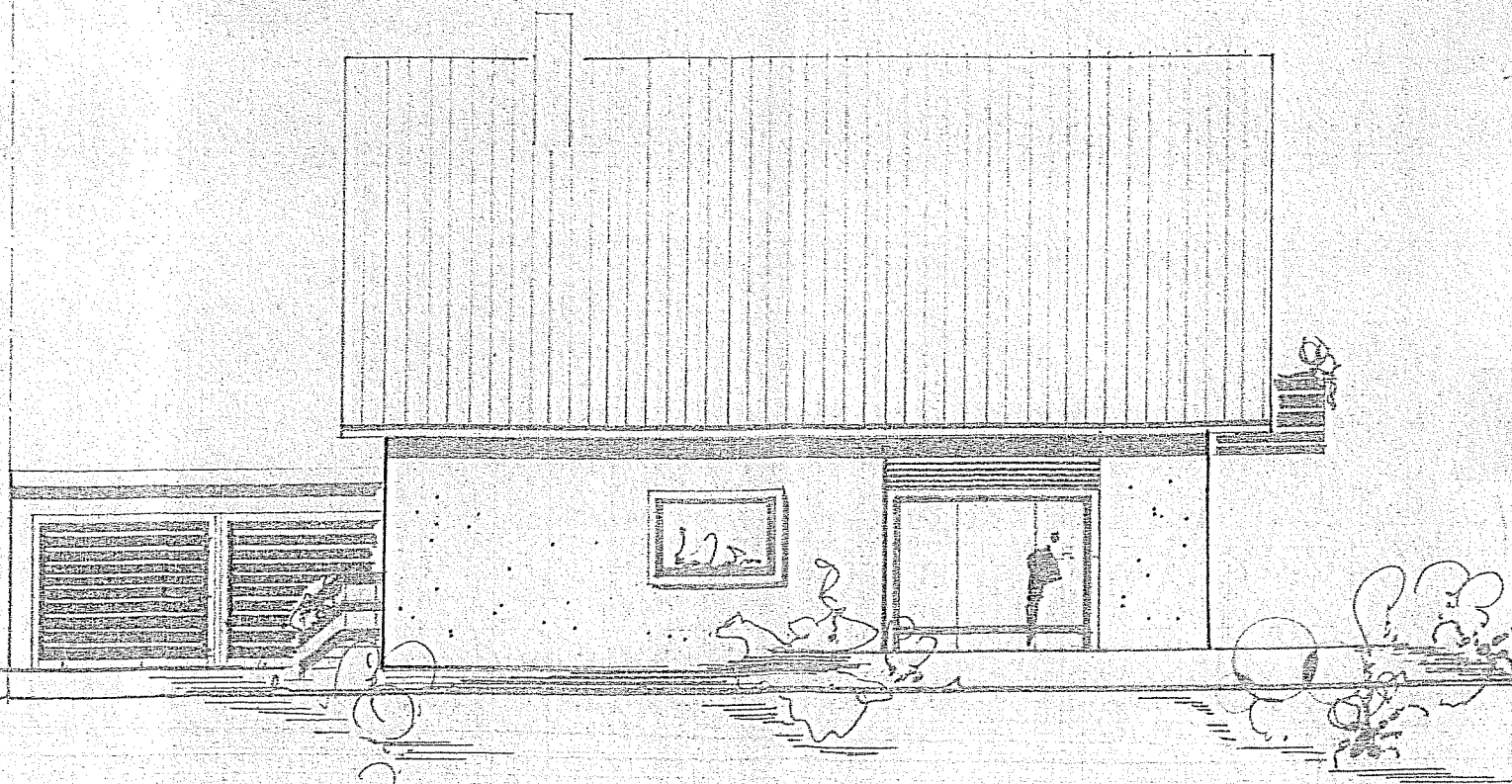
WESTEN

Ansicht vom Angrenzer Sofienstraße 59



NORDEN

Ansicht von der Eichelbergstraße 6 und 8 und Markgrafenstraße 34



SÜDEN

Ansicht von der Sofienstraße

BAUANTRAG NUTZUNGSÄNDERUNG AZ.: 2001 - 2022

Nutzungsänderung in Monteurswohnung im Dachgeschoss
76461 Muggensturm, Sofienstraße 61, Flst.Nr.: 8436

Bauherr / Antragsteller :

Heinrich Laki, Sofienstraße 61, 76467 Muggensturm

Tel.: 07222 - 830 440

Planfertiger :

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Trusheim

Adalbert-Stifter-Straße 12, 77815 Bühl

07223-910 990 / 0171- 611 55 96

Mail: juergen.trusheim@t-online.de

Darstellung :

Ansichten: Norden / Süden (vorhandenes Gebäude)

Maßstab.: 1 : 100

Datum: 06.03.2023

Bauherr / Antragsteller :

Planfertiger :

Handwritten signature: H. Laki

DIPL.-ING. (FH) JURGEN TRUSHEIM, ARCHITEKT
ADALBERT-STIFTER-STRASSE 12 · 77815 BÜHL
TEL. 0 72 23 910 990

Plan-Nr.: **BA - 14**