

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		9 / 2023 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		08.05.2023			
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 eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Am Federbach 33, Flst. Nr. 8901

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 23.03.2022 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

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

Planung

Auf dem aktuell noch unbebauten Baugrundstück ist geplant ein zweigeschossiges, traufständiges Einfamilienhaus mit unterkellierter Doppelgarage zu errichten. Das Wohnhaus soll eine Breite von 11,80 m und eine Länge von 10,50 m erhalten. Das Dach des Einfamilienwohnhauses soll in Form eines Satteldaches mit 35° Dachneigung ausgebildet werden. Das Wohnhaus ist mit einer Firsthöhe von ca. 10,43 m und einer Traufhöhe von max. 6,20 m von Erdgeschoss-Fußboden bis zu dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite geplant. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen. Es dient als Speicher. Das Wohnhaus ist mit 3,00 m Abstand zur Straße geplant und der Wohnhauseingang ist auf der Seite zur Straße Am Federbach vorgesehen. Die Terrasse und der Gartenbereich sollen an der Nordseite des Baugrundstücks errichtet bzw. angelegt werden. An der Ostseite des Baugrundstücks soll grenzständig mit einem Abstand von 5,80 m eine Doppelgarage an das Wohnhaus angebaut werden. Die Garage ist mit einer Breite von ca. 6,00 m, einer Tiefe von 9,00 m und einer Höhe zur Straße mit ca. 2,96 m geplant. Da die Garage ein sehr leicht geneigtes Pultdach mit 3° Dachneigung erhalten soll, ist die Garage zum rückwärtigen Bereich etwas niedriger wie zur Straße hin. Die Garage ist über die ganze Fläche hinweg unterkellert.

Befreiung von der Baugrenze von der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes „Mittlere Hub“

Im zeichnerischen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mittlere Hub“ wurden die Baugrenzen für die Bebauung mit dem Wohnhaus auf den Grundstücken festgelegt. Bei der vorliegenden Planung wird die Baugrenze zur Straße Am Federbach mit der Errichtung des Wohnhauses auf einer Länge von 10,50 m mit einer Breite von ca. 7,00 m auf der Erdgeschosebene des Wohnhauses überschritten (entspricht ca. 73,50 m²). Die unterkellerte Garage liegt in den Baugrenzen für die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Eine Befreiung für die Errichtung des Wohnhauses teilweise außerhalb des Baufensters mit einem Abstand von drei Meter zur Straße Am Federbach wurde vom Bauherrn beantragt und wie folgt begründet „Das bestehende Baufenster teilt das Grundstück in ungünstige nutzbare Gartenflächen + der Terrasse an Straße. Durch Anordnung des Wohngebäudes in Richtung Straße erschließt sich eine große Gartenfläche in Richtung NW + an die bestehenden WohnGärten, somit entsteht ein besser, einsehbarer Lebensraum mit mehr Qualität. Darüber hinaus führen die kürzeren Zuwege zum Haus allgemein zu einer geringeren Flächenversiegelung.“

Es gib schon viele Grundstücke bei denen die Baugrenze mit kleineren Vorbauten zur Straße oder mit Nebenanlagen im Rückwärtigen Bereich überschritten sind. Auch sind ein paar Baugrenzenüberschreitungen mit Wohnhäuser vorhanden. Allerdings ist der Verwaltung nicht bekannt, dass schon einmal eine Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze von ca. 7,00 m Breite erteilt wurde oder eine Überschreitung im Umfang von 73,50 m² oder mehr erteilt wurde. Die Vorliegende Überschreitung stellt im Hinblick auf die Breite der Überschreitung der Baugrenze von ca. 7,00 m und einem Umfang von ca. 73,50 m ein Präzedenzfall dar.

Zum Beispiel liegt eine Befreiung der Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus im Eschenweg 9 vor. Hier wurde die Baugrenze auf einer Länge von ca. 12,00 m mit einer Breite von ca. 2,00 m - 3,00 m überschritten. Auf einer Teillänge von ca. 4,50 m beträgt die Überschreitung der Baugrenze ca. 3,00 m. Der Abstand zur Straße (Eschenweg) beträgt somit zwischen 3,00 m und 4,00 m. Im Weiteren wurde eine Befreiung für die Überschreitung von zwei Terrassen mit darüber liegenden Balkone auf dem Grundstück Richtung zur Straße Am Federbach erteilt. Die Breite der Überschreitung beträgt ca. 1,50 m. Die gesamte Überschreitung des Baufensters mit Bebauung auf dem Grundstück beträgt ca. 43,50 m².

Eine weitere Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus zur Ostseite liegt Am Federbach 13 vor. Hier beträgt die Breite der Überschreitung der Baugrenze ca. 2,34 m und die Länge ca. 11,00 m. Auch wurde die Baugrenze in der Breite von ca. 1,70 m und einer Länge von ca. 3,40 m mit dem Wintergarten an der Nordseite des Grundstücks überschritten. Die gesamte Überschreitung des Baufensters mit Bebauung auf dem Grundstück beträgt ca. 31,52m².

Darüber hinaus liegt eine Befreiung für Überschreitung der Baugrenze zur Straßenseite mit der Treppe und Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Am Federbach 27 vor. Die Breite der Überschreitung beträgt ca. 1,00 m und die Länge ca. 5,00 m.

Auch die Baugrenze auf dem Grundstück Am Federbach 29 ist in einer Breite von ca. 1,00 m auf einer Länge von 2,00 m mit dem Eingangspodest überschritten. Hierfür wurde ebenfalls eine Befreiung erteilt.

Schräg gegenüberliegend auf dem Grundstück Am Federbach 28 wurde eine Befreiung für die Überschreitung Baugrenze zur Straße mit dem Treppenhaus in der Breite von ca. 1,00 m und in der Länge ca. 3,00 m erteilt. Dieser Vorbau reicht fast bis in den Straßenraum hinein.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit einer Breite von ca. 5,00 m und einer Länge von ca. 6,00 m liegt beispielsweise für das Nebengebäude auf dem Grundstück Am Federbach 1 zur L 67 hin vor. Im Nebengebäude beinhaltet eine Garage ein Schuppen und eine Dachterrasse.

Ein weiteres Beispiel für eine ca. 5,00 m breite Überschreitung der Baugrenze mit erteilter Befreiung liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Federbach 16 vor. Auf diesem Grundstück wurde die hintere Baugrenze mit einem Pavillon und einem Schuppen auf einer Länge von ca. 8,50 m vor. Auch die vordere Baugrenze zur Straße Am Federbach wurde mit dem Treppenvorbau nicht eingehalten. Die Überschreitung in der Breite beträgt ca. 1,5 m und in der Länge ca. 3,40 m. Die gesamte Überschreitung des Baufensters auf diesem Grundstück beträgt ca. 47,75 m²

Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlere Hub“ von 1992 für die Garagendachform

In Ziffer 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlere Hub“ von 1992 ist geregelt, dass Garagen mit einem Satteldach oder unter der Dachfläche des Hauptgebäudes auszuführen sind.

In der vorliegenden Planung ist die Doppelgarage mit einem sehr flachen Pultdach vorgesehen. Deshalb ist eine Befreiung für die abweichende Garagendachform erforderlich.

Ein Vergleichsfall mit einer Befreiung für einen Pultdachcarport mit zwei Pkw-Stellplätzen liegt im Ahornweg 12 b vor. Es handelt sich zwar um ein Carport, aber aus rechtlicher Sicht ist Carport und Garage gleich zu setzen bzw. sehen.

Von der Garagendachform wurde ebenfalls beim Carport im Buchenweg 3 abgewichen. Hier wurde eine Befreiung für ein Flachdach erteilt.

Städtebauliche Beurteilung

Zusammenfassend kann zu den Überschreitungen mit der Baugrenze mitgeteilt werden, dass Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen in der näheren Umgebung zur Straße hin vorliegen. Besonders prägend ist der Vorbau auf dem Grundstück Am Federbach 28, da dieser fast bis an die Straße reicht und auch die Bauflucht auf der Seite des geplanten Vorhabens wird durch Überschreitungen in geringerem Umfang mit Vorbauten unterbrochen. Im rückwärtigen Bereich gibt größere Überschreitungen der Baugrenzen von Nebenanlagen mit einer Breite von bis zu ca. 5,00 m. Überschreitungen der Baugrenzen durch Wohnhäuser sind auch vorhanden, aber in der Breite und mit dem Flächenmaß nicht in dem Umfang, wie in der vorliegenden Planung. Auch wurde von einmal eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung mit einem Wohnhaus mit Abstand von nur 3,00 m - 4,00 m zur Straße (Eschenweg) erteilt.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Überschreitung der Baugrenze mit einer Breite von ca. 7,00 m aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar ist. Die Verwaltung weist daraufhin, dass links und rechts des Baugrundstücks sich unbebaute Baugrundstücke befinden. Erteilt man für diesen Bauantrag eine Befreiung für eine größere Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus muss damit gerechnet werden, dass bei einer Bebauung der aktuell noch unbebauten, angrenzenden Grundstücke auch eine Befreiung in der Form beantragt werden könnte.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich die Doppelgarage auch abweichend mit einem Pultdach ins Straßenbild einfügt und somit städtebaulich vertretbar ist.

Stellplätze:

Auf dem Grundstück wird für das neu geplante Einfamilienwohnhaus eine Doppelgarage bereitgestellt. Die Garage hat einen Abstand von 5,80 m zur Straße, sodass vor der Garage noch zwei weitere Pkws abgestellt werden können. Insgesamt werden vier Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird mit dieser Planung mehr als erfüllt und aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Grenzabstände/Abstandsflächen/Baulasten

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

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wurde nach dem das Landratsamt Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrages bestätigt hatte 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, die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus zu erteilen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die abweichende Garagendachform mit Ausbildung eines Pultdaches zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:750
Bearbeiter: Schmidt, Marina
Datum: 18.04.2023

Neubau eines
 Einfamilienwohnhauses mit
 Garage;
 Am Federbach 33, Flst. Nr. 8901

Nur für den internen Gebrauch



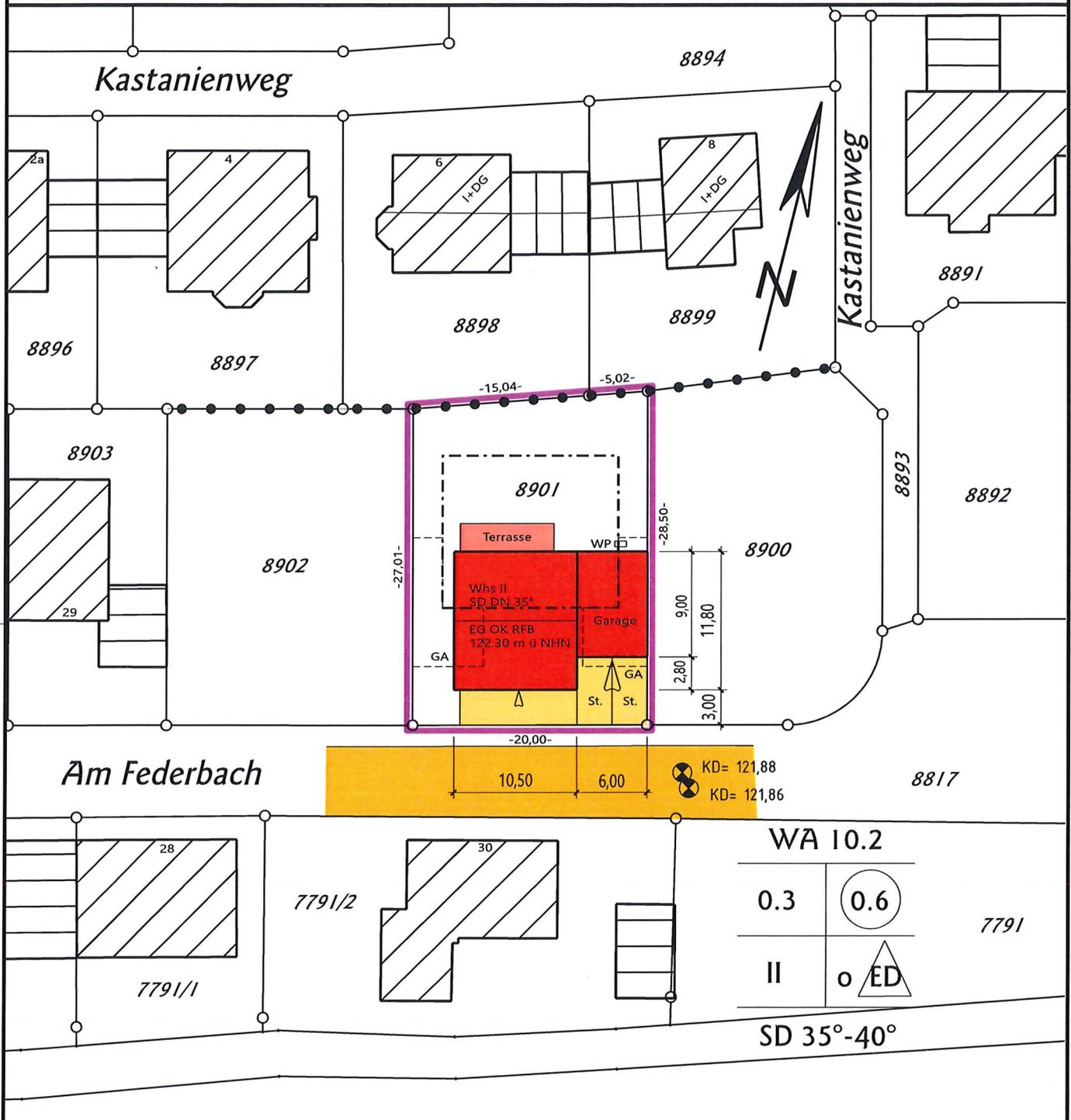
Stand April 2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 8901

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage

Bauherr:

Architekt:

Vermessung:

Nicole und Alexander Herz
 Eichelbergstraße 13
 76461 Muggensturm

Ingenieurbüro Malige ibom
 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

A. Herz

ROSWITA STEINERT
 FREIE ARCHITEKTIN

Datum: 01.03.2023

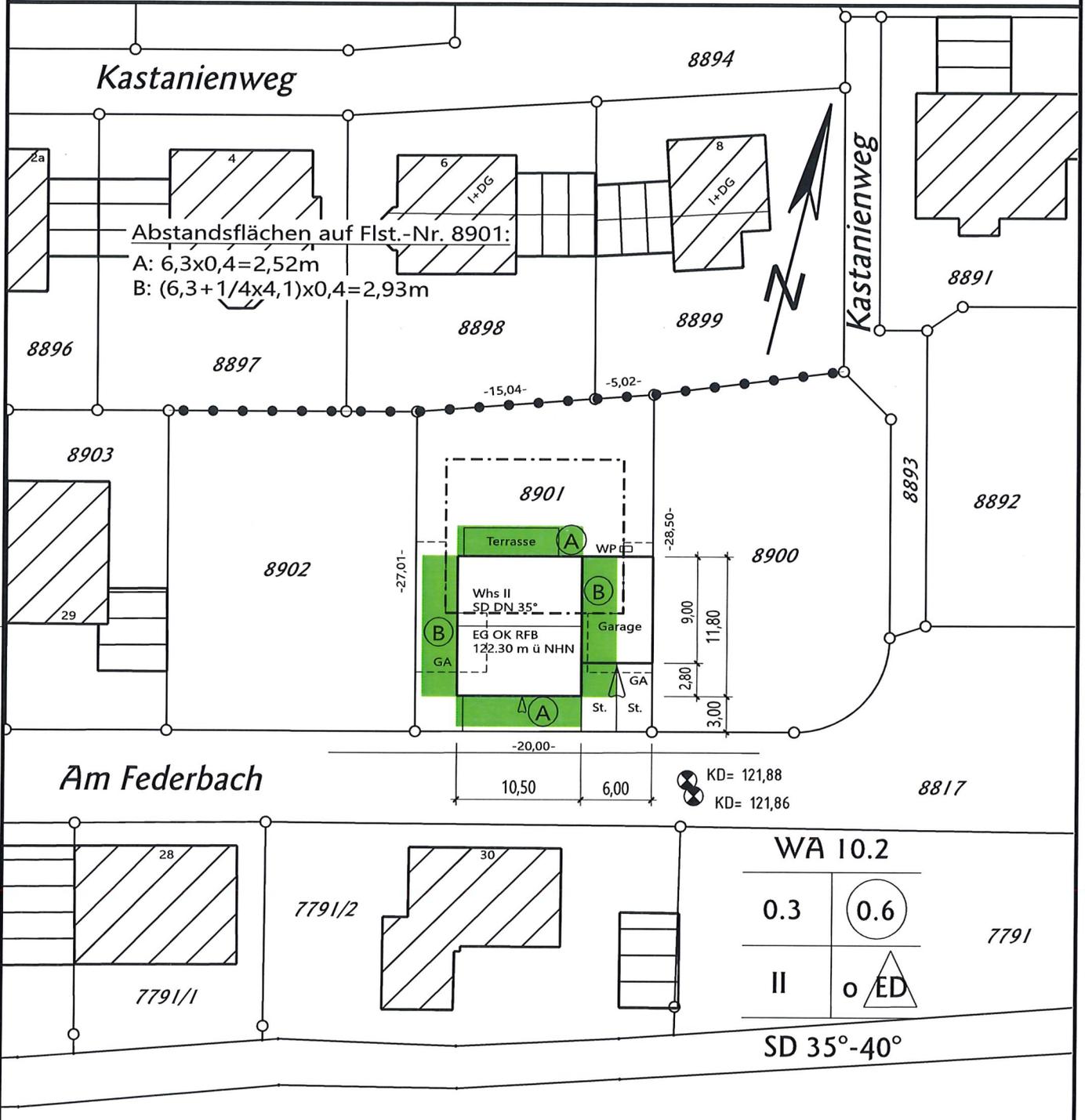
TELEFON 07222/52277
 TELEFAX 07222/989325

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 8901

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage

Bauherr:

Architekt:

Vermessung:

Nicole und Alexander Herz
 Eichelbergstraße 13
 76461 Muggensturm

ROSWITA
 STEINERT
 FREIE ARCHITEKTIN
 MUGGENSTURM
 TELEFON 07222/52277
 TELEFAX 07222/465025

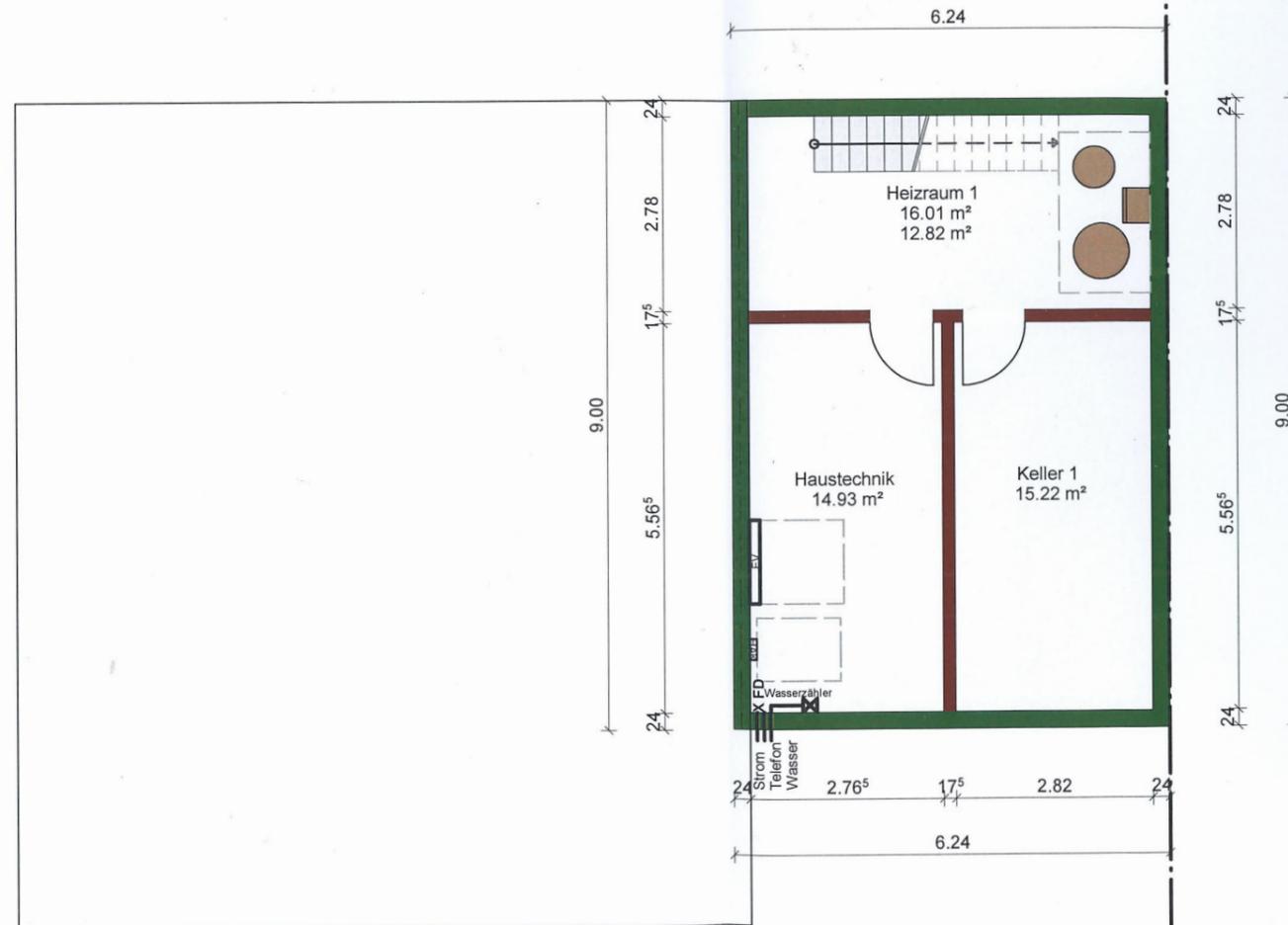
Ingenieurbüro Malige **ibm**
 VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG
 Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
 Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
 Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: 01.03.2023

Handwritten signature/initials

zu den Angrenzern Kastanienweg 6 und 8

zum Angrenzer Am Federbach 31



zum Angrenzer Am Federbach 33

zur Straße Am Federbach

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Kellergeschoss
DATUM: 01.03.2023	NAME: Kraft/sb



zu den Angrenzern Kastanienweg 6 und 8

zum Angrenzer Am Federbach 31

zum Angrenzer Am Federbach 33



Am Federbach

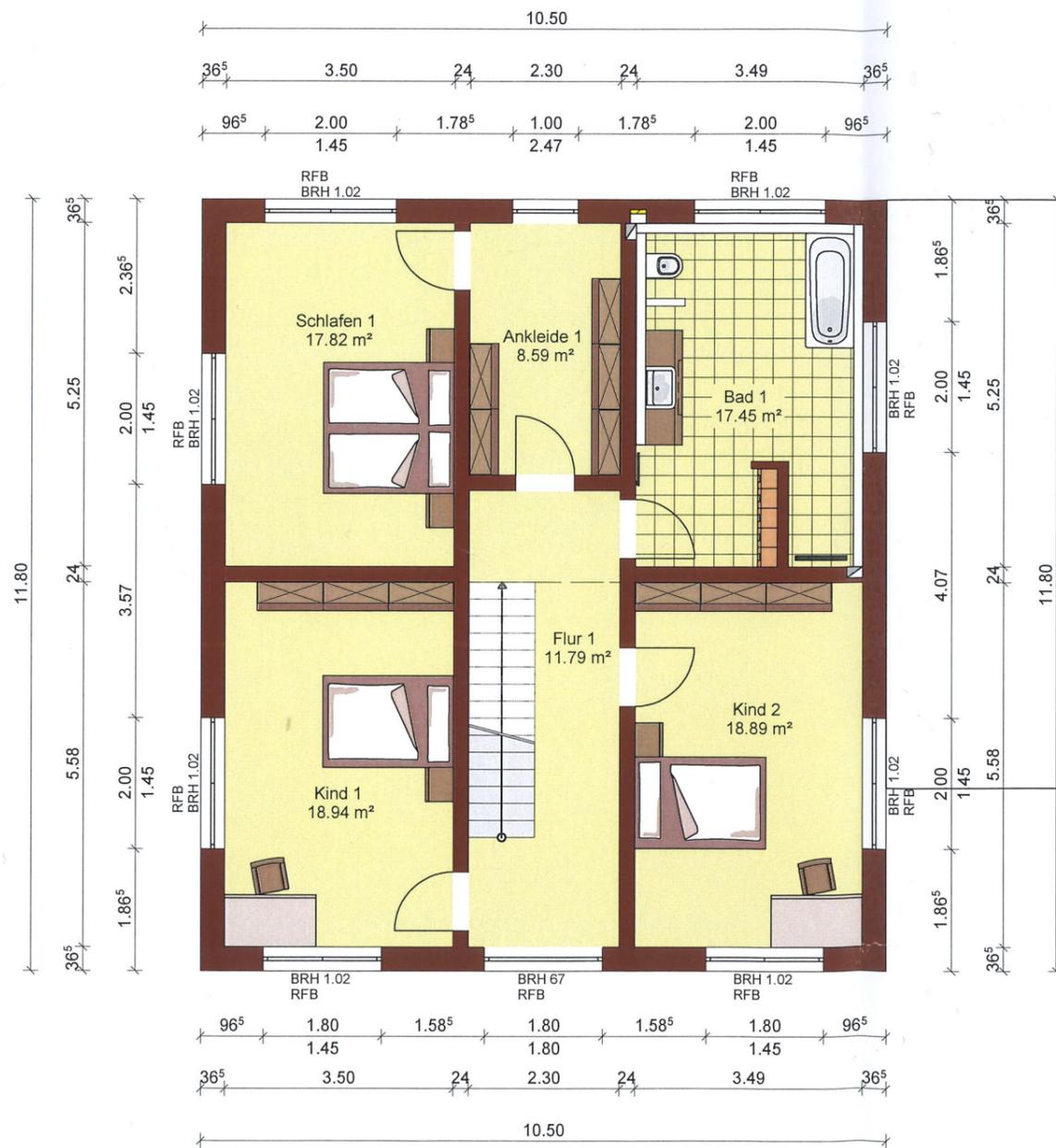
BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77

M 1:100 in cm	Erdgeschoss	DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb
------------------	-------------	-------------------------------------

zu den Angrenzern Kastanienweg 6 und 8

zum Angrenzer Am Federbach 31

zum Angrenzer Am Federbach 33

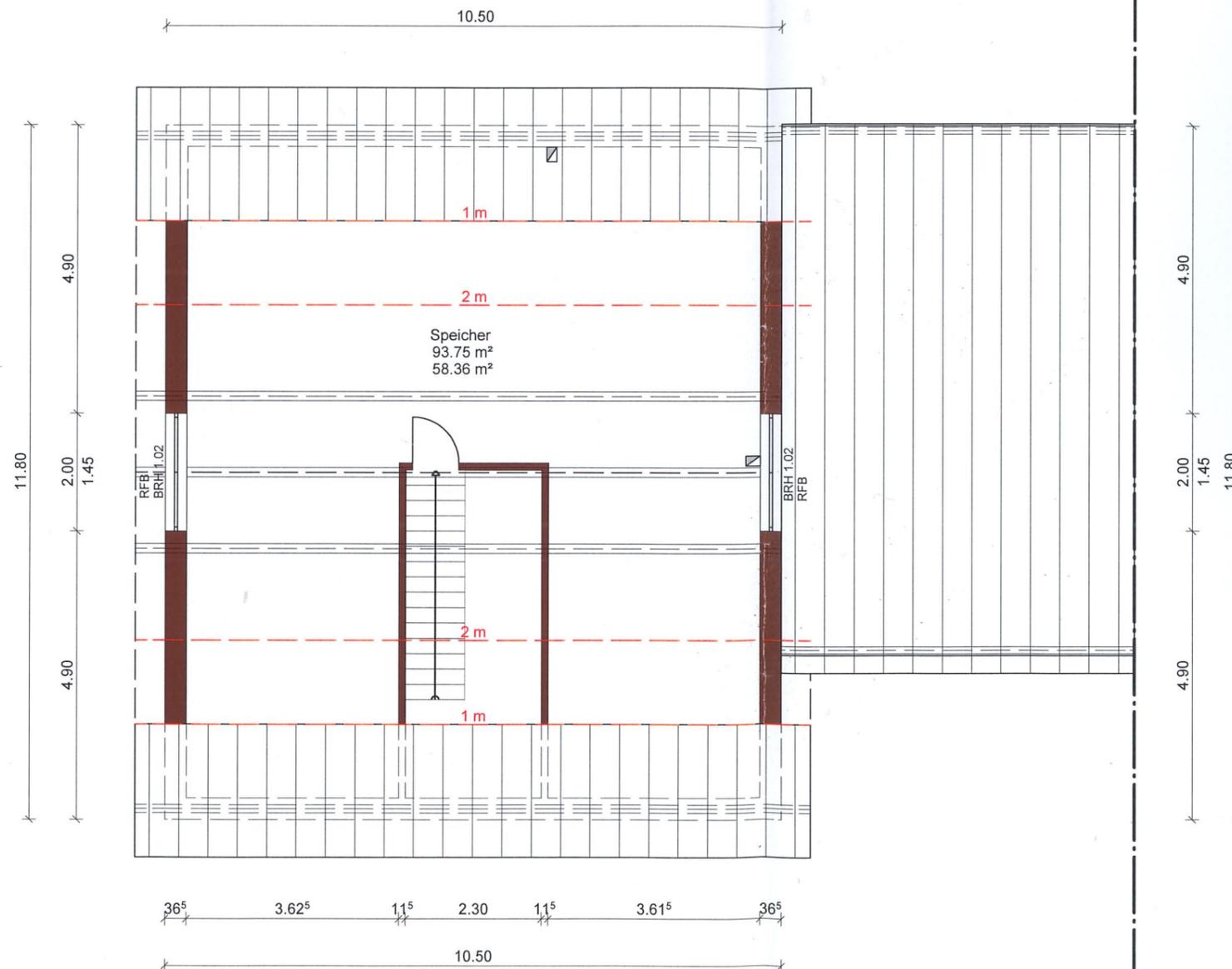


zur Straße Am Federbach

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Obergeschoss 1
DATUM: 01.03.2023	NAME: Kraft/sb

zu den Angrenzern Kastanienweg 6 und 8

zum Angrenzer Am Federbach 31



zum Angrenzer Am Federbach 33

zur Straße Am Federbach

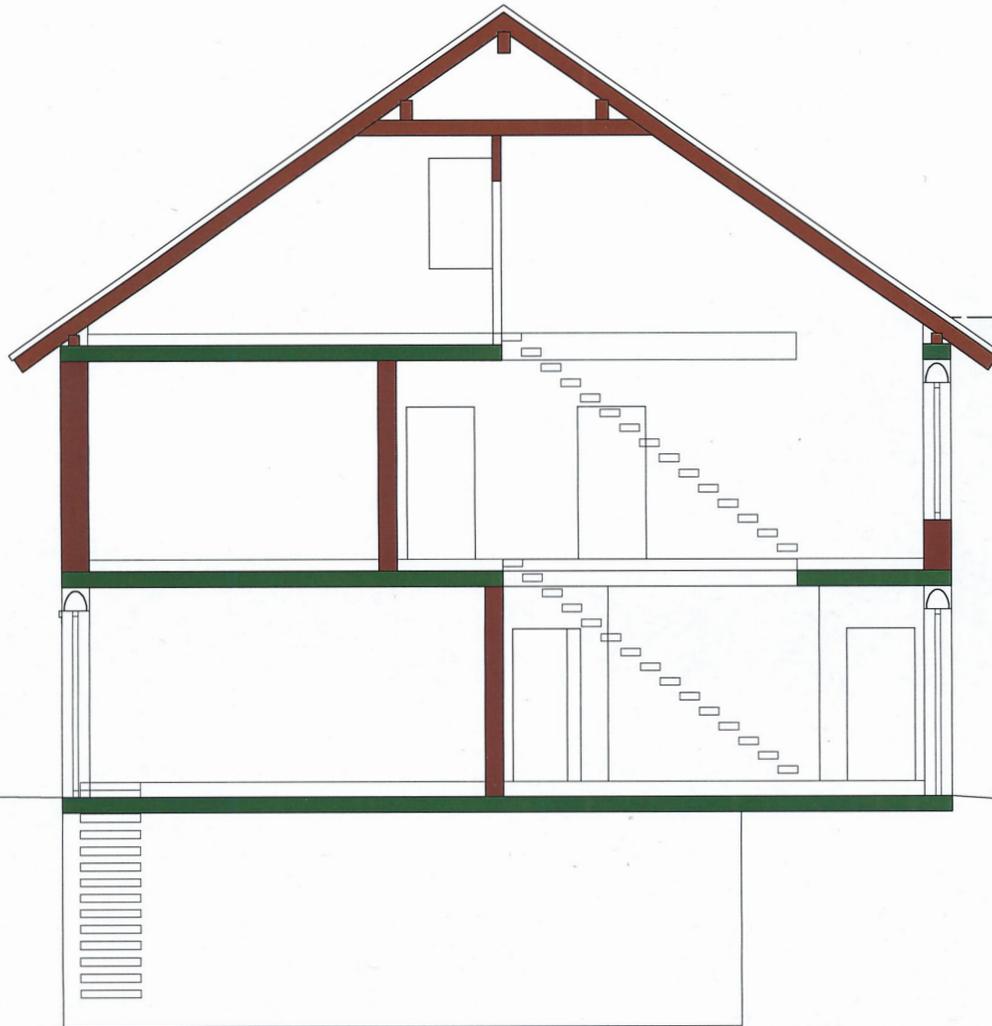
BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Dachgeschoss
DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb	



Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 35.0°

1.515
2.97
2.77
2.97
2.77
2.97
2.77
2.77
2.57
25



6.09
Traufhöhe ab Erdgeschoss-Fußboden max. 6.20m

+10.425 Firsthöhe
+8.710
+5.940
+2.970
± 0.00 OKRFB = 122.300 m NN
-2.770

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901

BAUHERR: Nicole und Alexander Herz
Eichelbergstr. 13
76461 Muggensturm

FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG: B. Weißbecher Bau GmbH
Wilhelmstr. 44
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 36 54
Fax: 07222 / 8 15 24



ARCHITEKT: Roswita Steinert
Freie Architektin
Falkenstr. 5
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 22 77



M 1:100
in cm

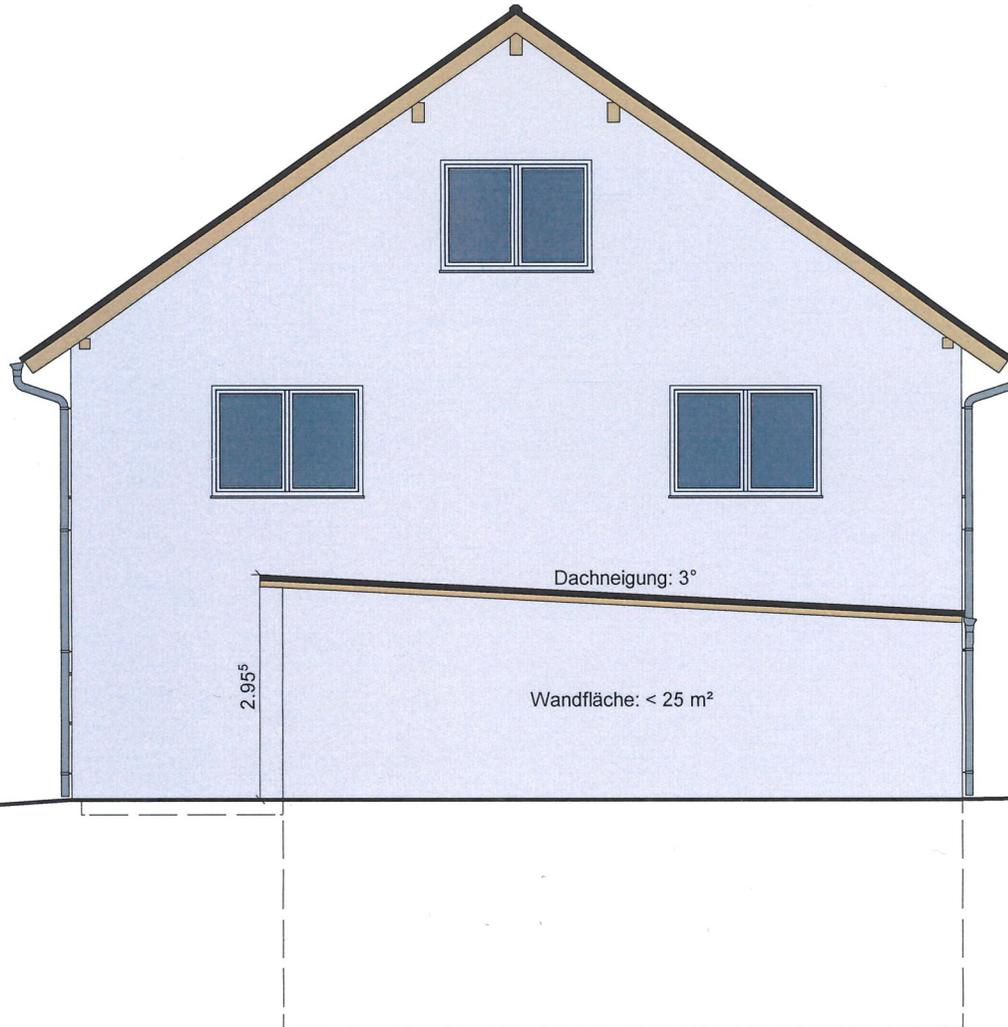
Schnitt A

DATUM: 01.03.2023
NAME: Kraft/sb



Ansicht von den Angrenzern Kastanienweg 6 und 8

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901	
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm	<i>Herz</i>
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	<i>Steinert</i>
M 1:100 in cm	Nordansicht	DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb



Ansicht vom Angrenzer Am Federbach 35

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901	
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm	<i>Alle</i>
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	<i>Steinert</i> 
M 1:100 in cm	Ostansicht	DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb



Ansicht zur Straße Am Federbach

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901	
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm	<i>A. Herz</i>
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	<i>Steinert</i> 
M 1:100 in cm	Südansicht	DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb



Ansicht vom Angrenzer Am Federbach 31

BAUVORHABEN:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in 76461 Muggensturm, Am Federbach 33, Flst.Nr. 8901	
BAUHERR:	Nicole und Alexander Herz Eichelbergstr. 13 76461 Muggensturm	<i>A. Herz</i>
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	<i>Steinert</i> 
M 1:100 in cm	Westansicht	DATUM: 01.03.2023 NAME: Kraft/sb