

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		11 / 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

Abriss eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Karlsruher Straße 85, Flst. Nr. 3222/2

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist zusammen mit dem Antrag auf Befreiung von der GRZ vom Bebauungsplan und der Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften für die notwendigen Treppenräume und notwendige Flure am 31.03.2022 digital bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Die Papierfertigungen sind am 05.04.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Teil 2“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Planung

Abbruch

Das 1972 genehmigte Mehrfamilienwohnhaus mit Doppelgarage soll zunächst komplett abgebrochen werden.

Errichtung

Auf dem Baugrundstück

Anschließend ist auf dem Baugrundstück geplant, ein zweigeschossiges, traufständiges, Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung sowie eine innenliegende Doppel- und Einzelgarage zu errichten. Das Dach des Wohnhauses soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° ausgebildet werden. Im Dachgeschoss sollen darüber hinaus zwei Dachgauben errichtet werden. Eine Dachgaube soll auf der Südseite die andere auf der Nordseite errichtet werden. Das Wohngebäude soll eine Firsthöhe von ca. 10,83 m erhalten und eine Wandhöhe von ca. 6,20 m zwischen der Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von der Dachhaut und der Außenwand. Die Wandhöhe zusammen mit Dachgaube soll ca. 9,45 m betragen. Das Einfamilienwohnhaus ist mit einer Breite von ca. 14,64 und eine Länge von ca. 18,39 m geplant. Auf einer Breite von ca. 7,45 m ist auf der Südseite ein Gebäuderücksprung mit dem Eingangsbereich und der Einzelgarage vorgesehen. Auf der Nordseite soll ebenfalls ein Gebäuderücksprung im Bereich der Einzelgarage auf einer Breite von ca. 4,63 m entstehen.

Es ist geplant die Doppel- und die Einzelgarage in das Kellergeschoss zu integrieren. Die Einzelgarage soll grenzständig an der Ostseite des Baugrundstücks errichtet werden. Ebenfalls soll in das Kellergeschoss eine 1-Zimmer Einliegerwohnung mit Bad eingerichtet werden. Daneben sollen im Kellergeschoss vier Kellerräume, ein Technikraum und ein Raum für die Garderobe entstehen. Der Wohn- und Essbereich mit überdachten Freisitz ist im Erdgeschoss geplant. Die Schlafräume sind im Ober- und Dachgeschoss vorgesehen.

Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des zeichnerischen Teils und des der Ziffer 1.2 der Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Teil 2“

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Mittlere Hub“ und in Ziffer 1.2 der Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Teil 2“ wurde die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Mit der

vorliegenden Planung ist wird die GRZ um 78,00 m² überschritten und erreicht eine GRZ von ca. 0,3. Die Überschreitung der GRZ beträgt somit ca. 65,2%. Eine Befreiung von der GRZ wurde zusammen mit dem Bauantrag beantragt und damit begründet, dass im übrigen Baugebiet teilweise wesentlich höhere Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 erlaubt sind. In der vorliegenden Planung wird die GRZ durch die Garagenzufahrt und die Terrassennutzung überschritten. Die hauptsächlichste Überschreitung entsteht durch die GRZ Überschreitung mit der Garagenzufahrt, weil das Baufenster sehr weit von der Erschließungsstraße abgerückt ist, ergibt sich zwangsläufig eine entsprechend große Fläche für die Zufahrt. Diese Problematik ist aus Sicht des Planers im ganzen Baugebiet zu beobachten. Die Zufahrten der Nachbargrundstücke sind ähnlich groß, teilweise sogar deutlich größer und führen seiner Einschätzung nach auch zu einer Überschreitung der GZR. Als Ausgleich für die Überschreitung der GRZ im Zufahrtsbereich soll die Zufahrt mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden. Mit der Fläche für die Terrassennutzung wird die zulässige GRZ nur geringfügig überschritten (weniger als 10%).

Es wurden schon Befreiungen in der Karlsruher Straße 63, 64, 65 und 78 a von der GRZ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erteilt. Die zwei größten Befreiungen für die GRZ waren, die Überschreitung der GRZ um ca. 46,9 % mit ca. 47,30 m² in der Karlsruher Straße 64 und die Überschreitung der GRZ um ca. 22,3 % mit ca. 59,00 m² in der Karlsruher Straße 65. Die erforderliche Befreiung der GRZ für die vorliegende Planung würde in der Größe ein Präzedenzfall darstellen, weil eine Befreiung im erforderlichen Ausmaß bisher noch nicht erteilt wurde.

Abweichungen von den notwendigen Treppenträumen und notwendigen Flure

Es wurden Abweichungen für die notwendigen Treppenträume gemäß § 11 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOAVO) und für die notwendigen Flure gemäß § 12 LBOAVO beantragt. Da es sich um bauordnungsrechtliche Vorschriften handelt, sind hierzu keine Zustimmung des technischen Ausschusses erforderlich. Der Sachverhalt wird nur informatorisch mitgeteilt. Die Entscheidung über die Erteilung der Abweichungen trifft allein die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Abriss eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen, weil die das Bauvorhaben von der Verwaltung, als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Befreiung zur Überschreitung mit der GRZ erteilt werden kann, da es sich um keine Überschreitung der GRZ mit dem Hauptgebäude handelt und es in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Teil 2“ auch Bereiche mit Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets gibt, in diesen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von bis 0,3 und bis 0,4 zulässig ist. Im Weiteren hat die geplante Bebauung auf dem Baugrundstück keine Auswirkungen auf die im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks befindende Flurstück 3222/1 mit Gartenfläche, die im Bebauungsplan „Karlsruher Straße Teil 2“ als private Grünfläche ausgewiesen ist.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück sind im Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss eine Doppelgarage und eine Einzelgarage integriert somit werden drei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt. Die Garagen können über die Zufahrt zur Karlsruher Straße angefahren werden. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit wird mit dieser Planung erfüllt und aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Grenzabstände/Abstandsflächen/Baulasten

Die Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück und mit einem ganz kleinen Teil auf dem Flurstück 322/1. Die Prüfung der Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

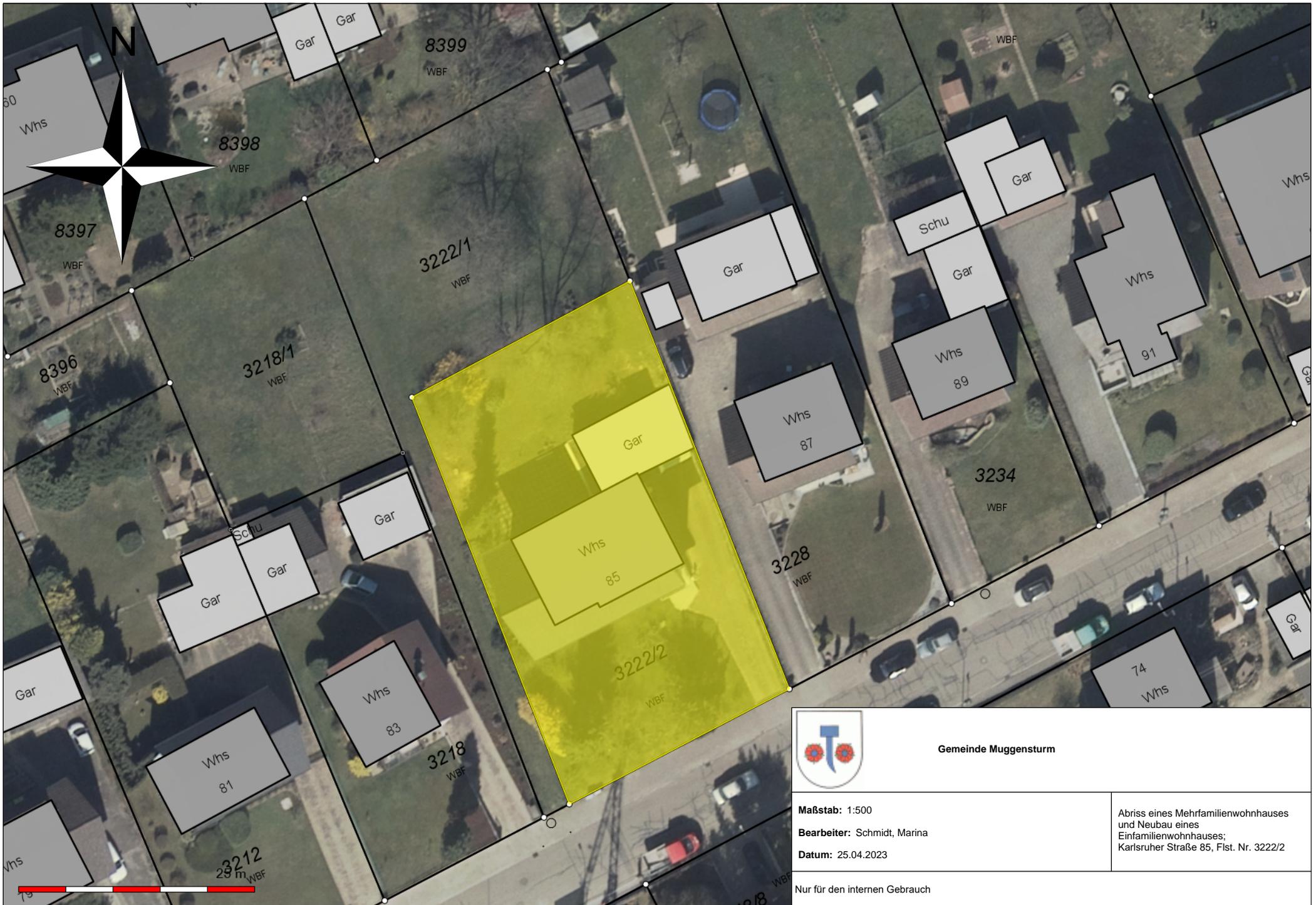
Eine Angreneranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrener gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit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

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, aus städtebaulicher Sicht, dem Abriss eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses, als gesamtes Bauvorhaben zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der GRZ um ca. 65, 2 % mit ca. 78 m² durch den Zufahrtbereich und mit der Terrassennutzung zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 25.04.2023

Abriss eines Mehrfamilienwohnhauses
und Neubau eines
Einfamilienwohnhauses;
Karlsruher Straße 85, Flst. Nr. 3222/2

Nur für den internen Gebrauch



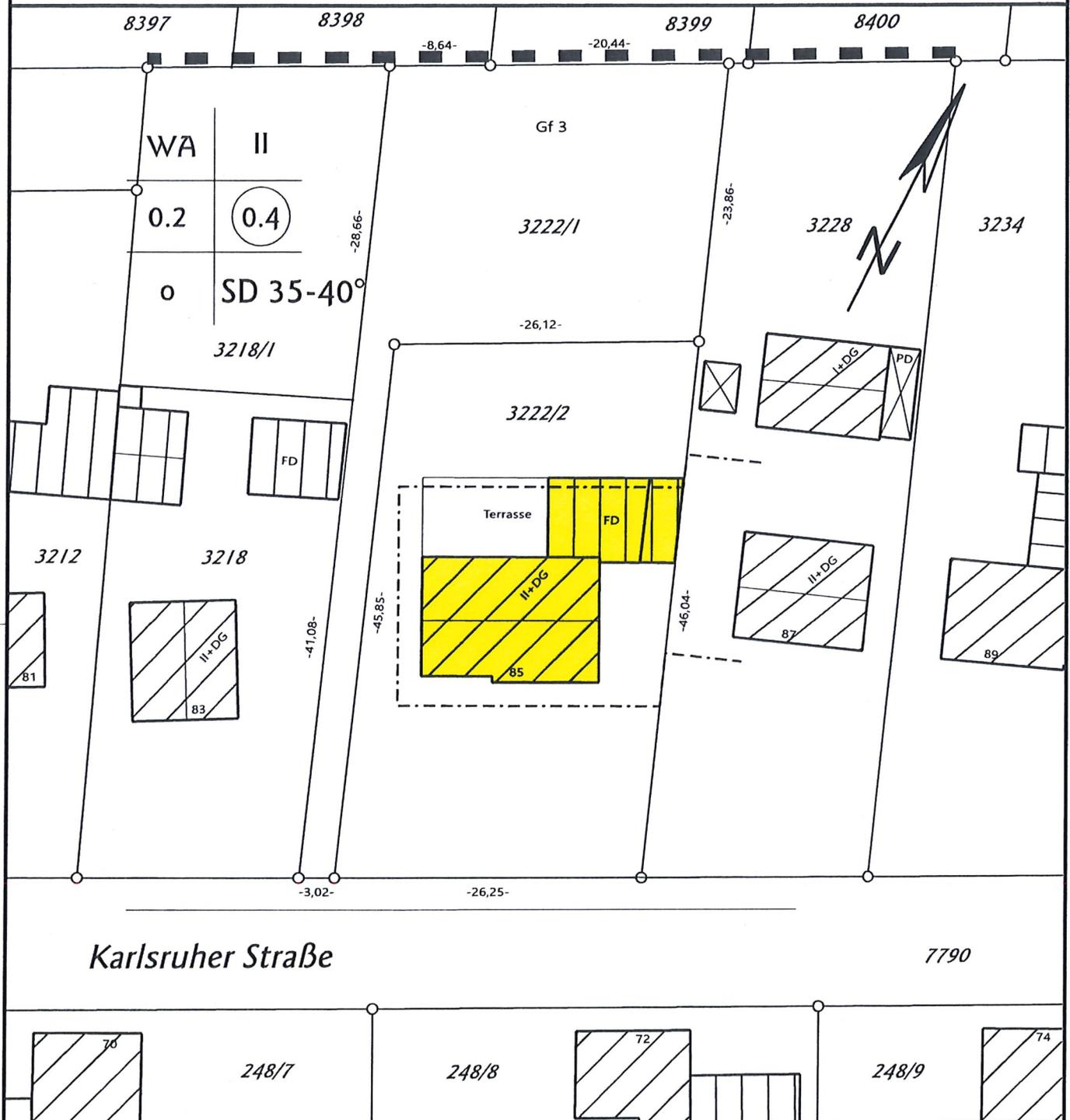
Stand April 2023

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 3222/2

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit innenliegenden Garagen --- **ABBRUCH**

Bauherr:

Antonia Winter
Merkurstraße 13
76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

Ingenieurbüro **ibom**
Malige
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

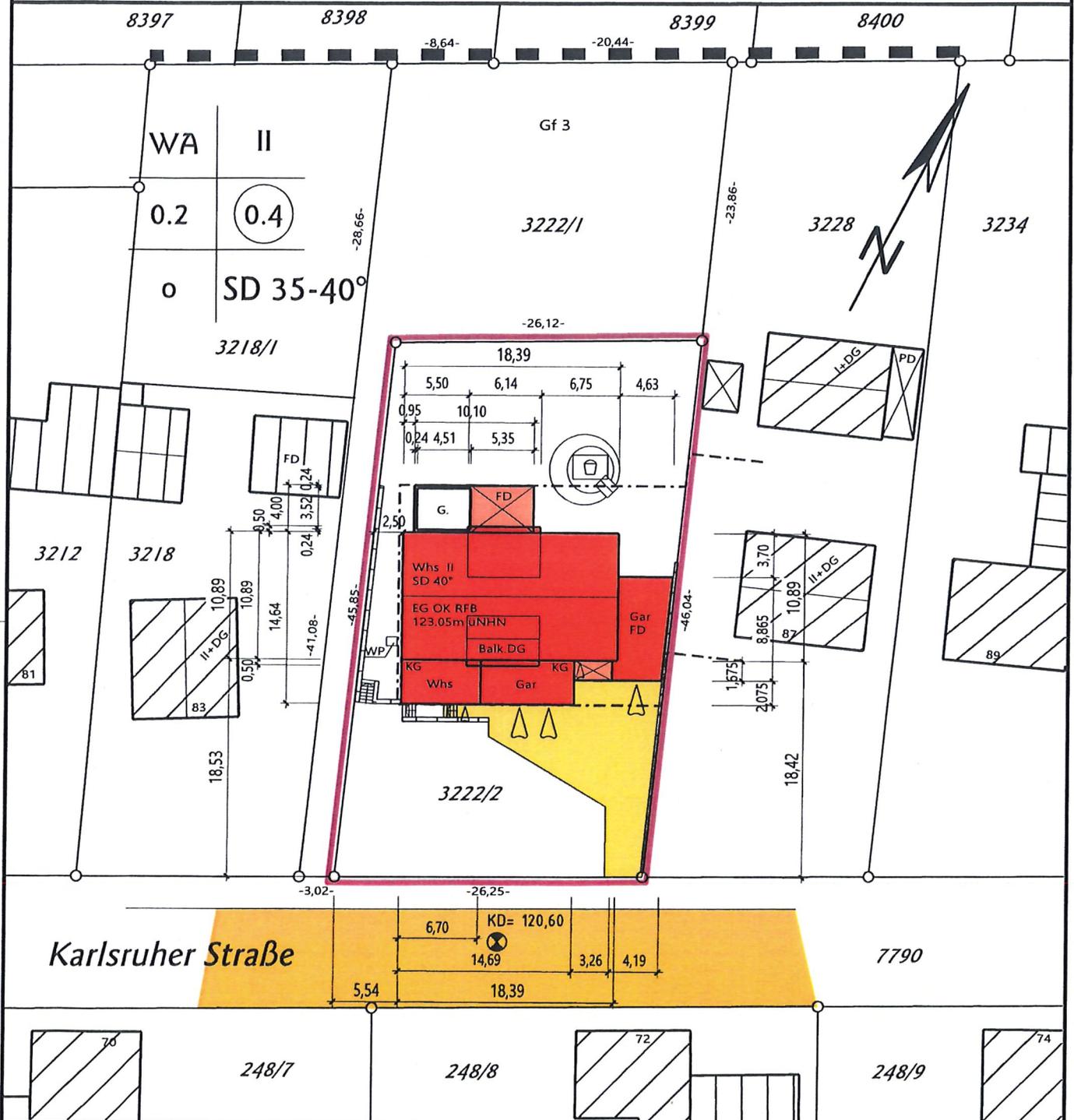
Datum: 28.03.2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 3222/2

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: **Wohnhaus mit innenliegenden Garagen**

Bauherr:

Architekt:

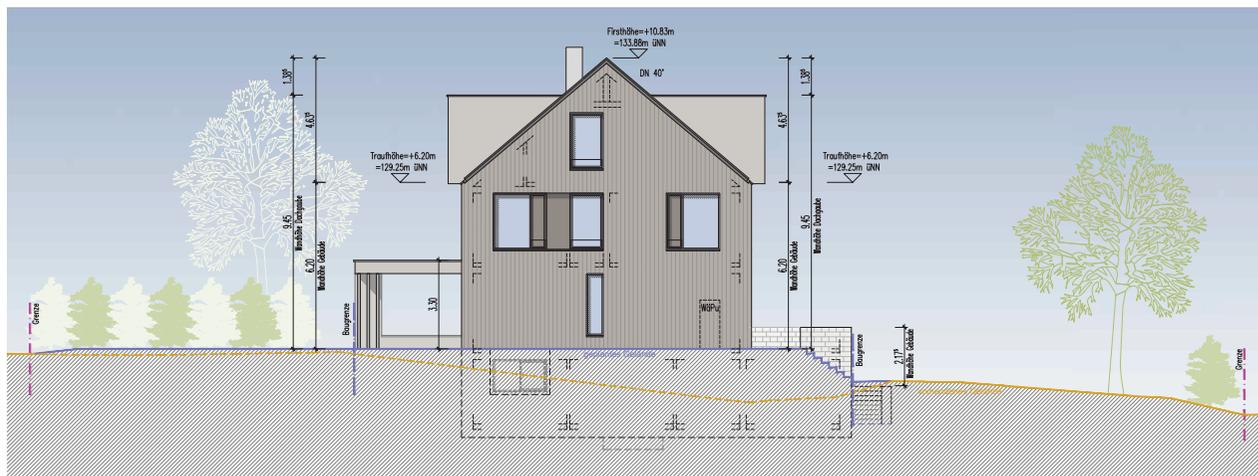
Antonia Winter
 Merkurstraße 13
 76461 Muggensturm

Vermessung:

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

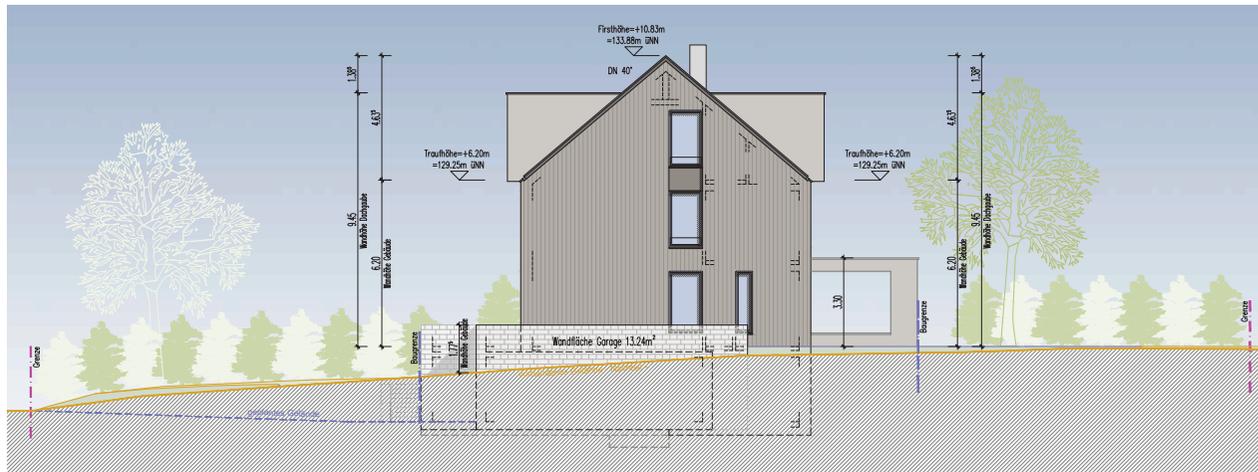
Datum: **28.03.2023**



Ansicht Süd-West vom Zugang zum Flurstück 3222/1



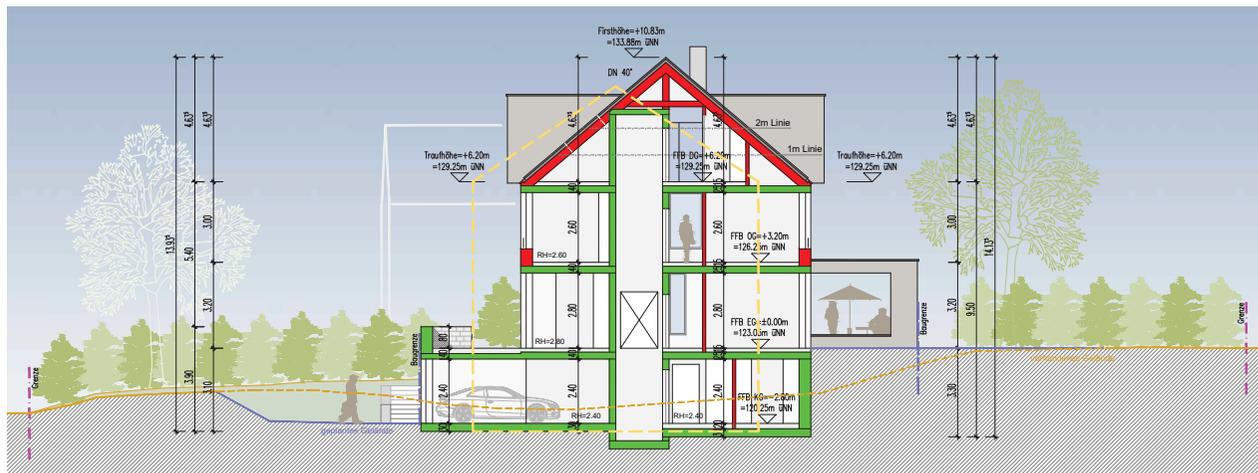
Ansicht Süd-Ost von der Karlsruher Straße



Ansicht Nord-Ost vom Angrener Karlsruher Straße 87



Ansicht Nord-West vom Flurstück 3222/1



Schnitt AA zum Angrener Karlsruher Straße 87

Legende					
	Neubau		Abriss		Mischwasser
	Bestand		Grenze		Schmutzwasser
	Stahlbeton				Regenwasser
	Holzkonstruktion				Drainage

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen u. Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch stellen rechtliche Schritte vorbehalten.

Neubau eines Einfamilienwohnhauses		BAUWERKSTADT	
Projekt	Karlsruher Straße 85 Flurstück-Nr.: 3222/2	Plannummer	102
Bauort	78461 Muggensturm	Architekt	Thomas Bechtold
Architekt	Antonia Winter Merkustraße 13 78461 Muggensturm	Bauherr	Tb/mc
Planart	Bauvergabe	Datum	28.03.2023
Plan	Ansichten, Schnitt	Maßstab	1:100
		Friedrichstraße 17 D - 77815 Bühl Tel 07223 - 999554 Fax 07223 - 999552 Tel 0170 - 3540450 info@bauwerk-stadt.de www.bauwerk-stadt.de	