

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		17-23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		19.06.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Umbau/Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung von Wohnen im EG und Anbau einer Garage; Vogesenstraße 18, Flst. Nr. 7845

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren wurde am 25.05.2023 zusammen mit dem Antrag auf Befreiung vom Straßen- und Bauflichtenplan „Im Attich und Hohrain“ bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplan / Gestaltungsplan „Im Attich und Hohrain“. Dieses muss deshalb nach dem einfachen Bebauungsplan gemäß 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und dem § 34 BauGB städtebaulich beurteilt werden. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planung

Beim bestehenden, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus auf dem Baugrundstück in der Vogesenstraße 18 soll das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang soll das Wohnhaus um ca. 1,50 m erhöht werden sowie das bestehende Dach durch ein neues Dach ersetzt werden. Das Bestandswohngebäude weist eine Traufhöhe von 5,60 m und eine Firsthöhe von ca. 8,36 m auf. Nach den Umbauarbeiten würde das Wohnhaus eine Traufhöhe von 7,45 m und eine Firsthöhe von 9,86 m erhalten und das Wohngebäude soll zukünftig als Einfamilienwohnhaus genutzt werden.

Im Erdgeschoss des Wohngebäudes soll die Außenwand im Bereich des dahinterliegenden Wohnraumes abgebrochen werden, damit der Essbereich zu einem Wohn- und Essbereich umgestaltet werden kann. Dafür soll ein 4,00 m breiter und 6,44 m langer Raum an das Bestandsgebäude angebaut werden. Die Dachform im Bereich des geplanten Anbaues ist als Pultdach vorgesehen. Anschließend an den Anbau des Einfamilienhauses ist geplant eine neue Terrasse mit einer Länge von 6,44 m und einer Breite von ca. 2,50 m anzulegen.

Die neu geplante Garage soll im Bereich zur Vogesenstraße an das Wohngebäude angebaut werden. Die Garage ist mit einer Breite von 4,00 m und einer Länge von 6,00 m sowie mit einer Höhe von 2,80 m an der höchsten Stelle vorgesehen. Als Dachgestaltung wurde ein Pultdach mit 3° Dachneigung angedacht.

Befreiung vom Straßen und Bauflichtenplan „Im Attich und Hohrain“

Die geplante Garage mit Zufahrt längs zur Vogesenstraße liegt komplett in der ca. 5,00 m breiten und von Bebauungen freizuhalten Bauflicht des Straßen- und Bauflichtenplanes „Attich und Hohrain“. Deshalb wurde ein Antrag auf Befreiung vom Straßen- und Bauflichtenplan „Im Attich und Hohrain“ eingereicht. Die Bestandsgarage steht somit als Pkw-Stellplatz ergänzend zur Verfügung.

Nach Kenntnis der Verwaltung wurde bisher noch keine Überschreitung von der Bauflucht mit einer kompletten Garage, die außerhalb der Bauflucht liegt, erteilt. Allerdings wurde schon eine geringfügige Überschreitung der Bauflucht mit einer Garage in der Vogesenstraße 7 erteilt.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich der Anbau sowohl von der Größe, wie von der Gestaltung in die Umgebungsbebauung einfügt. Da bereits in der näheren Umgebung Anbauten vorhanden sind, die sich über zwei Geschosse erstrecken und ein Anbau vorhanden ist, der größer ist, als der in der Planung vorgesehene. Des Weiteren fügt sich die Aufstockung der Gebäudehöhe ebenfalls in die Umgebung ein. Auch die Dachneigung entspricht in etwa der, der Wohngebäude in der näheren Umgebung. Die Verwaltung, ist der Auffassung, dass die Errichtung der Garage aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar ist.

Die Verwaltung ist ebenso der Auffassung, dass die Befreiung für die Überschreitung der vorderen Bauflucht mit der Garage erteilt werden sollte, weil dies städtebaulich noch vertretbar ist und es auf dem Grundstück kaum Möglichkeiten gibt eine Garage zu errichten ohne, dass die Bauflucht des Straßen- und Baufluchtenplanes „Im Attich und Hohrain“ überschritten wird oder um zwei Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

Stellplätze:

Es werden zwei Pkw-Stellplätze und zwei Fahrrad-Stellplätze auf dem Baugrundstück bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz ist in der neu geplanten Garage vorgesehen und ein weiterer Pkw-Stellplatz in der Bestandsgarage. Ergänzend kann vor die neu geplante Garage ein Pkw abgestellt werden, dadurch wird der Pkw-Stellplatz in der Garage zum gefangenen Pkw-Stellplatz. Ergänzend wird ein Pkw-Stellplatz in der Bestandsgarage bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück bereitzustellen wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen für den Anbau auf dem Baugrundstück und die Garage ist nicht abstandsflächenpflichtig. Die Prüfungen der Abstandsflächen und Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegen bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags 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:

- a) Die Verwaltung schlägt vor, dem Umbau und der Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung von Wohnen im EG und Anbau einer Garage aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.
- b) Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der Bauflucht des Straßen- und Baufluchtenplanes „Im Attich und Hohrain“ zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 31.05.2023

Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung im EG und Anbau einer Garage; Vogesenstraße 18, Flst. Nr. 7845

Nur für den internen Gebrauch



Stand Juni 2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 7845

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Umbau und Sanierung Wohnhaus, Anbau, Garage

Bauherr:

Architekt:

Vermessung:

Isabell und Johannes Kopp
 Auf dem Berg 33
 76467 Bietigheim

Johannes Kopp

Steinert

ROSWITA
 STEINERT
 FREIE ARCHITEKTIN
 76461 MUGGENSTURM
 TELEFON 07222/52277
 TELEFAX 07222/969829

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:

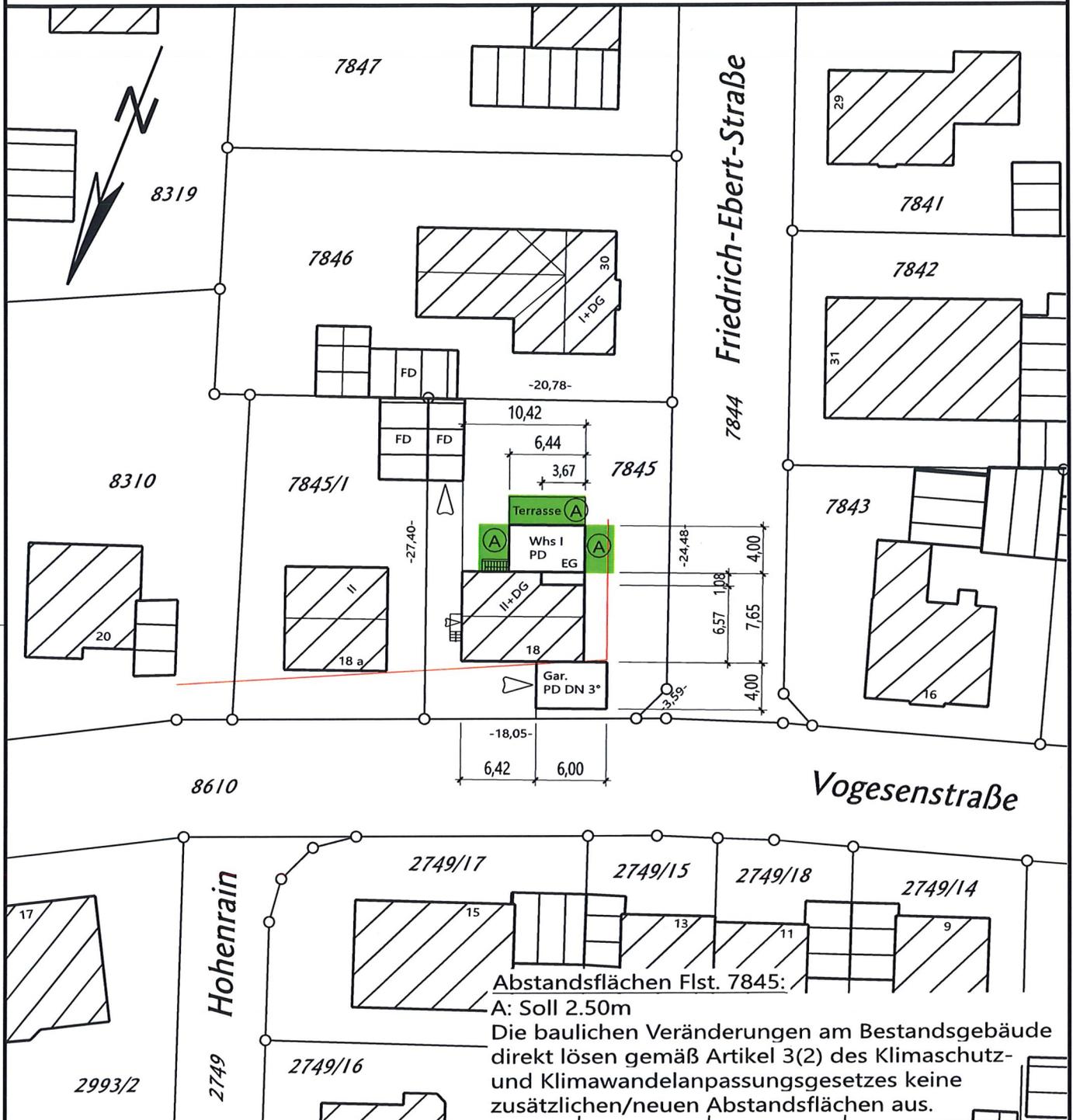
11.05.2023

Landkreis: Rastatt
 Gemeinde: Muggensturm
 Gemarkung: Muggensturm
 Flurstücknr.: 7845

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Abstandsflächen Flst. 7845:

A: Soll 2.50m

Die baulichen Veränderungen am Bestandsgebäude direkt lösen gemäß Artikel 3(2) des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes keine zusätzlichen/neuen Abstandsflächen aus.

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung Wohnhaus, Anbau, Garage

Bauherr:

Architekt:

Vermessung:

Isabell und Johannes Kopp
 Auf dem Berg 33
 76467 Bietigheim

Johannes Kopp

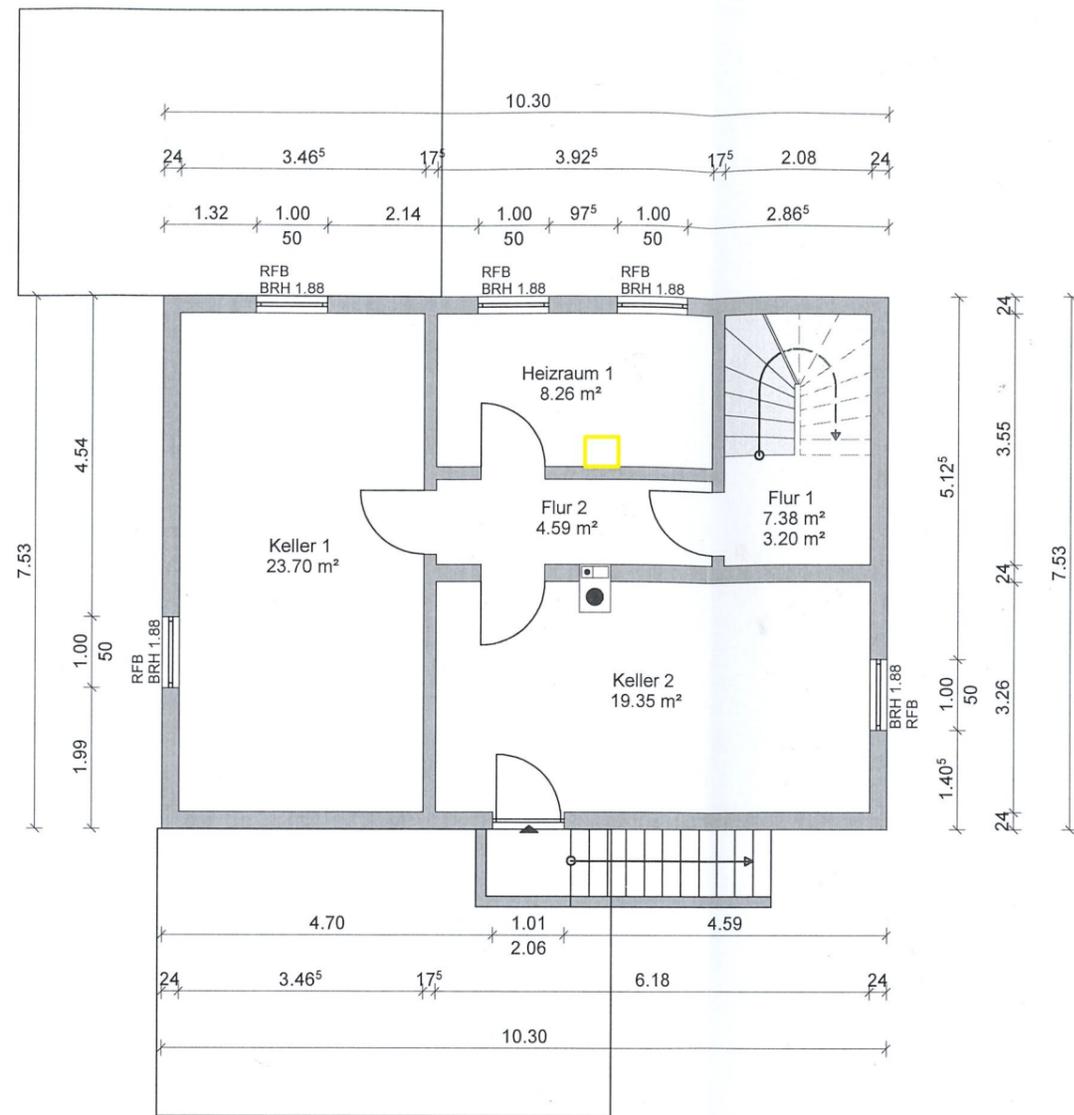
ROSWITA STEINERT
 FREIE ARCHITEKTIN
 746 MUGGENSTURM
 TELEFON 07222/52277
 TELEFAX 07222/989826

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:

11.05.2023
 22.05.2023

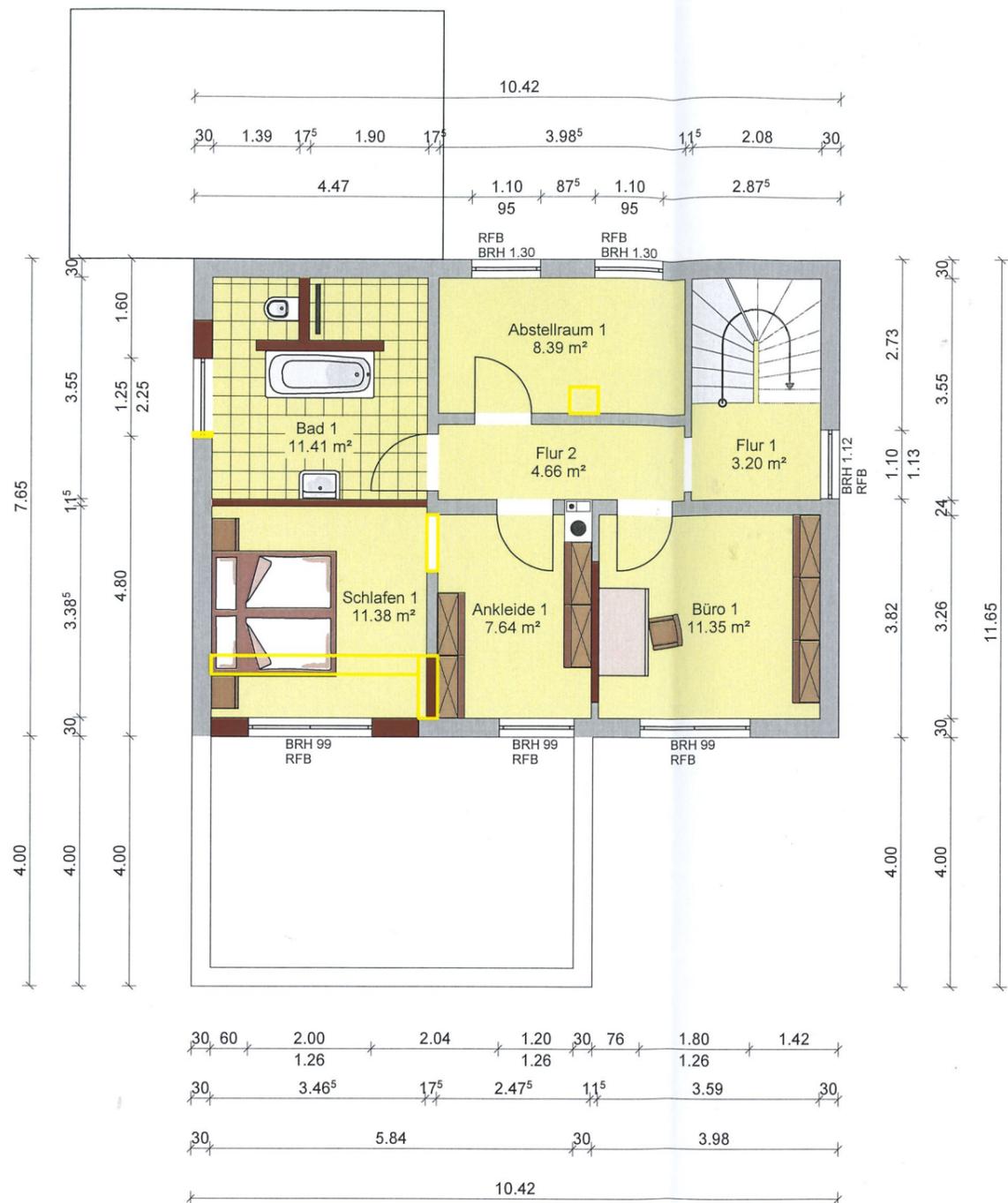


zum Angrenzer
Vogesenstraße 18 a

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Entwässerung Anbau neu --> Anschluss an Bestand

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim
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:	23.05.2023
NAME:	Kraft/sb



zum Angrenzer
Vogesenstraße 18 a

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Entwässerung Anbau neu --> Anschluss an Bestand

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	<i>Johannes Kopp</i>
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	B. Weißbecher Bau GmbH
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	<i>Steinert</i> ROSWITA STEINERT FREIE ARCHITECTIN
M 1:100 in cm	Obergeschoss 1	DATUM: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb



zum Angrenzer
Vogesenstraße 18 a

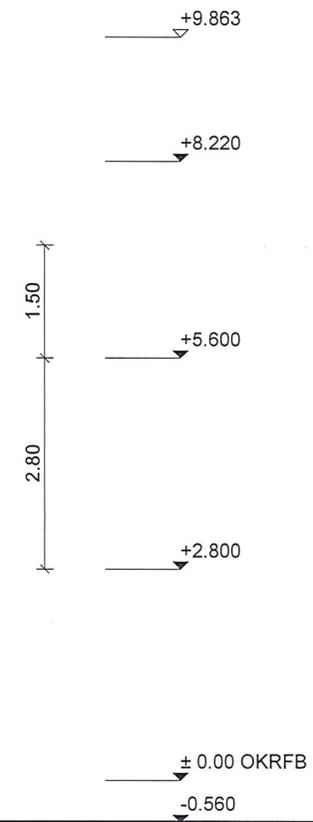
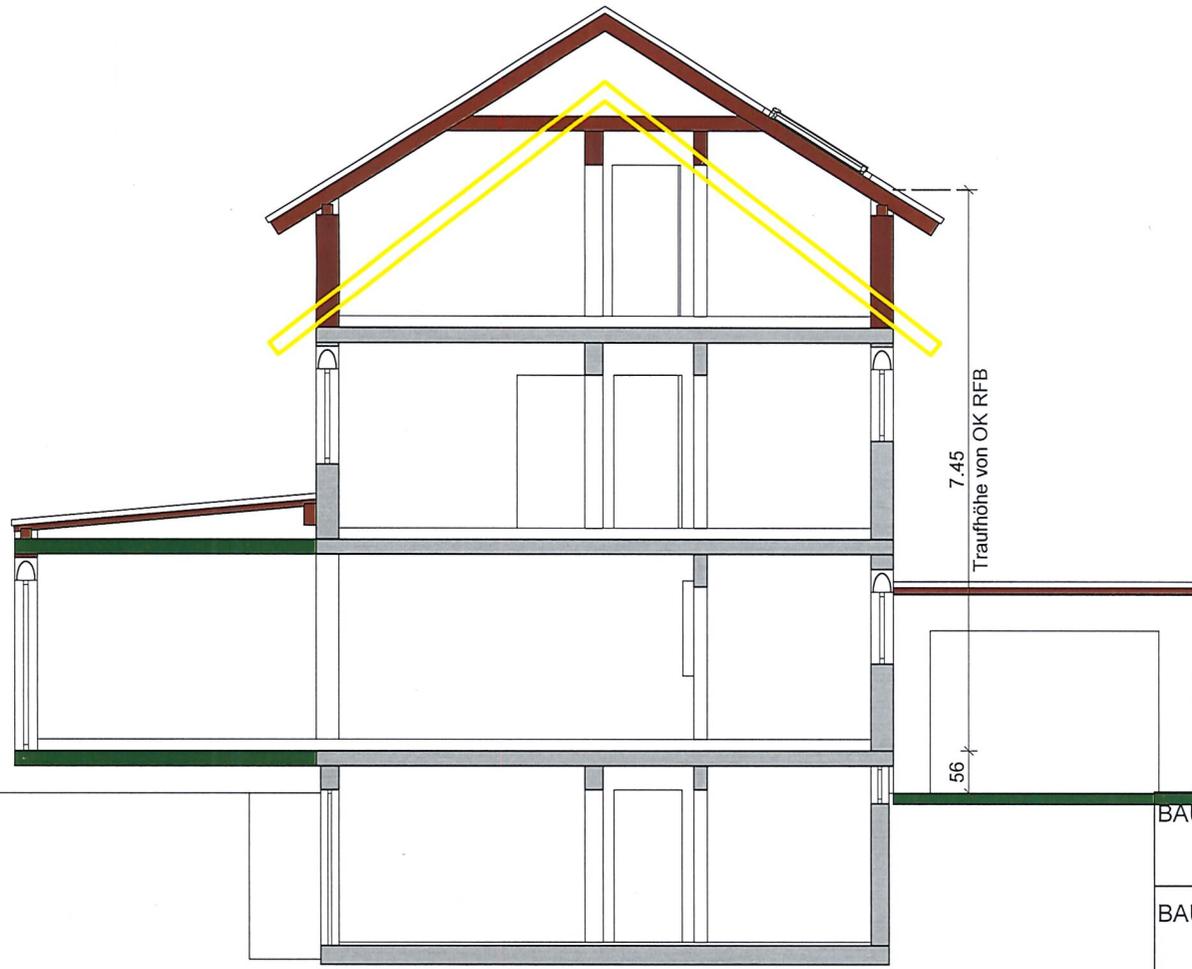
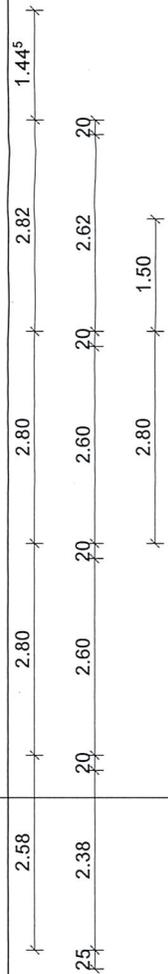
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Entwässerung Anbau neu --> Anschluss an Bestand

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim
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: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb	

Dachkonstruktion lt. Statik

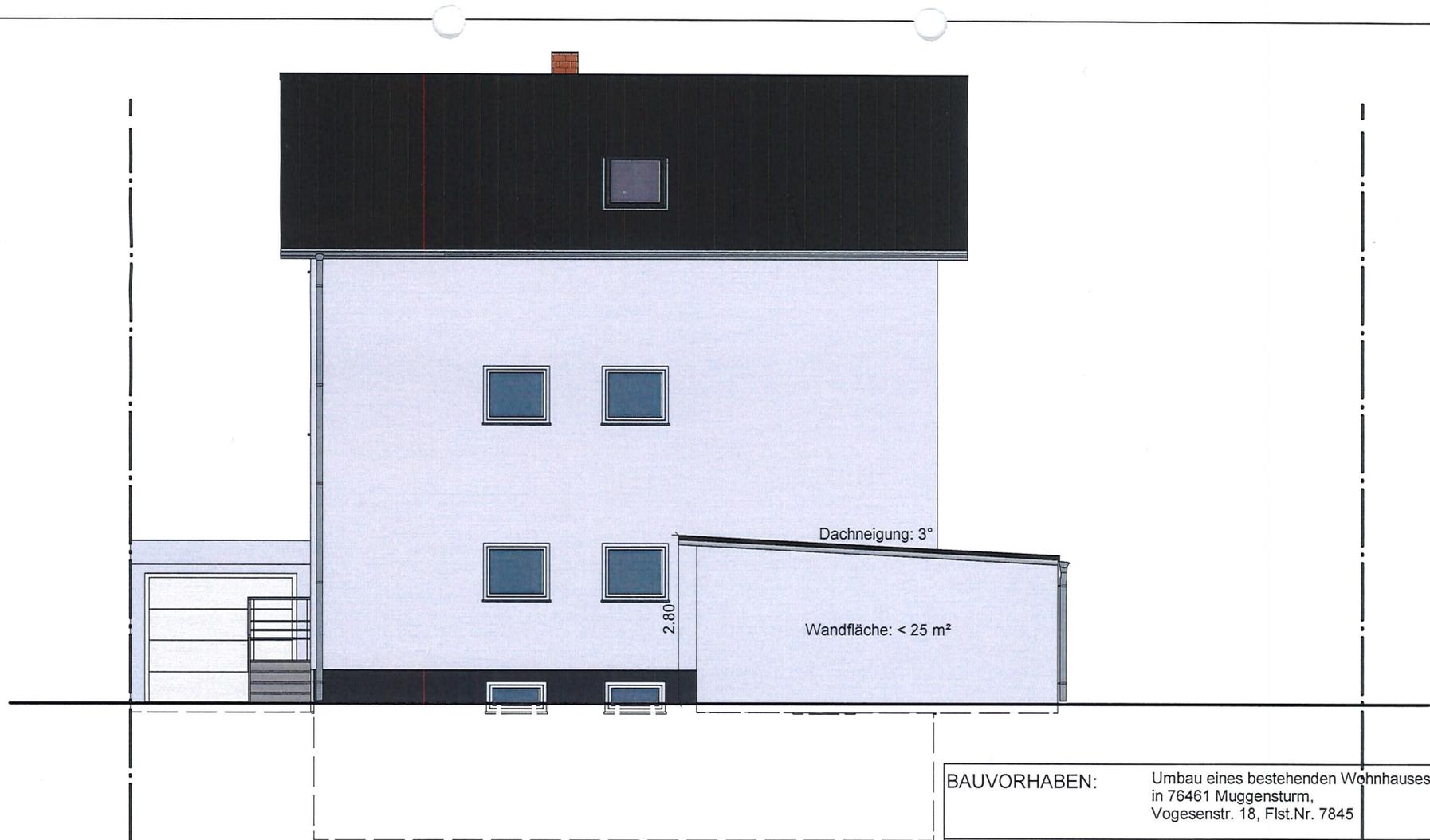
Dachneigung: 32.0°



vom Angrenzer Vogesenstraße 18 a

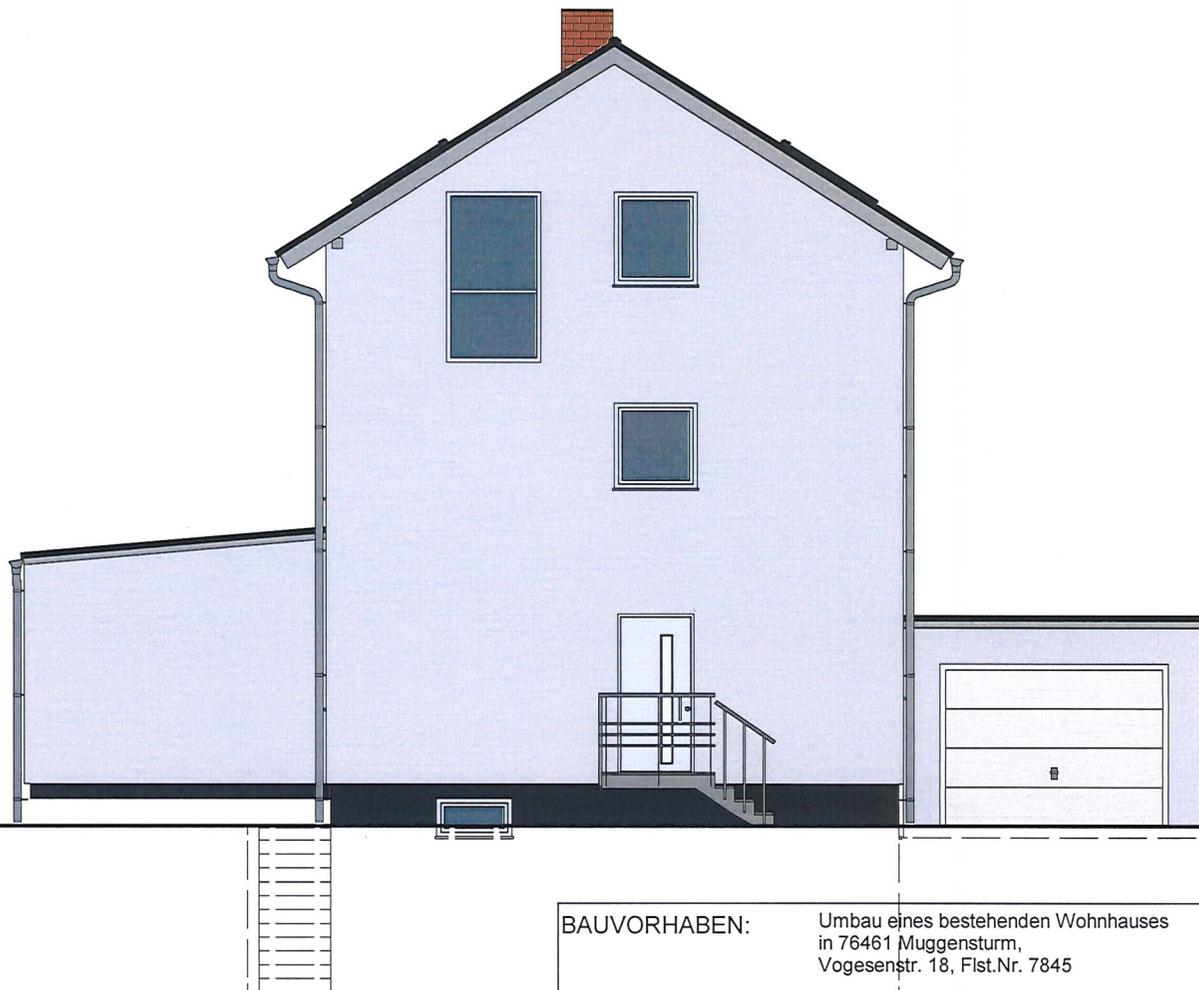
BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp -2.580 Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Schnitt A	DATUM: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb





von der Vogesenstraße

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	<i>Johannes Kopp</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: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb



vom Angrenzer Vogesenstraße 18 a

BAUVORHABEN:		Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:		Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	
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	Ostansicht		DATUM: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb

Johannes Kopp



Steinert





vom Angrenzer Friedrich-Ebert-Straße 30

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	<i>Johannes Kopp</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: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb



von der Friedrich-Ebert-Straße

BAUVORHABEN:	Umbau eines bestehenden Wohnhauses in 76461 Muggensturm, Vogesenstr. 18, Flst.Nr. 7845	
BAUHERR:	Isabell und Johannes Kopp Auf dem Berg 33 76467 Bietigheim	<i>Johannes Kopp</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: 23.05.2023 NAME: Kraft/sb