

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		19/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		03.07.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

### **Anbau eines Balkons an die DG-Wohnung; Friedrichstraße 46, Flst. Nr. 8052**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren wurde am 12.06.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht. Der geänderte Lageplan ist am 14.06.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

#### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans sowie Gestaltungsplans „Falkenäcker“. Das Bauvorhaben muss nach dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i. V. m. § 34 BauGB städtebaulich beurteilt werden. Gemäß § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Planung**

Am 2 ½ geschossigen Zweifamilienwohnhaus der Friedrichstraße 46 soll auf der Westseite, in Richtung Friedrichstraße im Dachgeschoss ein 3,50 langer und 1,60 m breiter Balkon angebaut werden. Es ist vorgesehen im Bereich des geplanten Balkons ein Fenster gegen eine Balkontür auszutauschen. Der Balkon soll mit Stahlträgern an der Fassade befestigt werden.

#### **Städtebauliche Beurteilung**

Nach Auffassung der Verwaltung, ist der Balkon asymmetrisch angeordnet und ragt mit einer Breite von ca. 1,60 in die Bauflucht der Friedrichstraße. Dennoch tritt der Balkon aus städtebaulicher Sicht nicht negativ in Erscheinung, weil eine Ausführung ohne hindernde Stahlstützen die auf dem Erdboden vor dem Wohnhaus stehen gewählt wurde. Mit der Ausführung des Balkons durch Befestigung an der Wand tritt er, als untergeordnetes Bauteil in Erscheinung. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass der Balkon aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, wenn das Balkongeländer des geplanten Balkons farblich auf die Fassade und auf das Balkongeländer des bestehenden Balkons an der Südseite abgestimmt ist. Weitere Ausführung siehe Stellungnahme des Städteplaners in der Anlage. Die Verwaltung vertritt somit, die Auffassung, dass es aus städtebaulicher Sicht, keine Bedenken für den geplanten Anbau des Balkons an die Dachgeschosswohnung gibt.

#### **Stellplätze:**

Für das Zweifamilienwohnhaus werden für die Wohnnutzung insgesamt drei Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück bereitgestellt. Zwei Pkw-Stellplätze befinden sich in dem auf dem Grundstück östlich gelegenen Garagengebäude mit Zufahrt über die Merkurstraße. Im Weiteren ist ein Pkw-Stellplatz auf der Westseite des Grundstücks mit Zufahrt über die Friedrichstraße auf dem Grundstück angelegt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück bereitzustellen, wird mit der vorliegenden Planung erfüllt und die Pkw-Stellplätze werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Auf dem Grundstück ist noch eine Treppenreinigung angemeldet. Die Pkw-Stellplätze für das Gewerbe prüft die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

**Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Die Abstandsflächen liegen gemäß dem beiliegenden Lageplan auf dem Baugrundstück. Die Prüfung der Grenzabstände, Abstandsflächen 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 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:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Anbau eines Balkons an die DG-Wohnung mit hineinragen in die Bauflucht zur Friedrichstraße aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

**Anlagen:**

- 01 städtebauliche und sanierungsrechtliche Stellungnahme vom Städteplaner
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lagepläne
- 05 Pläne

## Stellungnahme

Betrifft: Anwesen des Herrn Müslüm Koc,  
Flst. Nr. 8052, Friedrichstr. 46, Muggensturm  
Hier: Anbau eines Balkons im Dachgeschoss

Das Anwesen Friedrichstraße 46 besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse soll auf der straßenseitigen Giebelfassade ein kleiner Balkon angebaut werden. Dazu soll ein vorhandenes Fenster durch eine Fenstertür ersetzt werden. Dabei überschreitet dieser Bauteil die bestehende Baulinie um die Tiefe des Balkons.

Diese Verbesserung der Nutzung kann aus der Sicht der Sanierung und Ortsentwicklung begrüßt werden, da die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Dachgeschoss Ziel der Sanierung ist. Aus städtebaulicher Sicht kann die Maßnahme ebenfalls befürwortet werden, da die geplante Maßnahme trotz der asymmetrischen Anordnung des neuen Bauteils keine wesentliche Verschlechterung des Erscheinungsbildes darstellt. Es wird empfohlen, das Balkongeländer farblich auf die Fassade abgestimmt auszuführen.

Karlsruhe, den 15.06.2023

M. Nickel



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 12.06.2023

Anbau eines Balkons in DG-Wohnung; Friedrichstraße 46, Flst. Nr. 8052

Nur für den internen Gebrauch

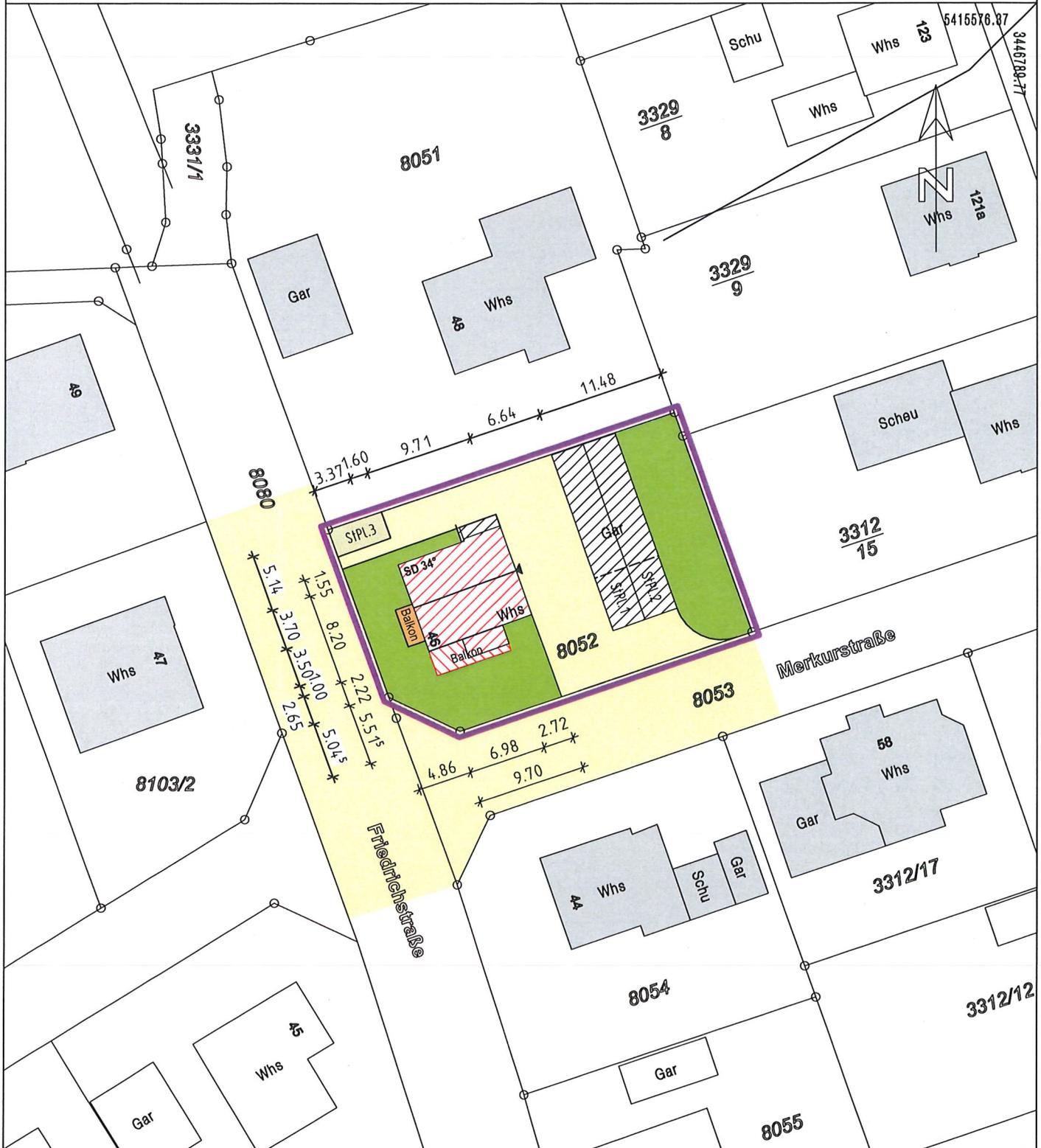




Stand Juni 2023

Flurstück: 8052  
Flur:  
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



**LAGEPLAN** nach § 4 LBOVVO  
zeichnerischer Teil zum Bauantrag

Zeichenerklärung: M=Müll, F=Fahrradabstellplatz, G= Dachgaube  
SD= Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pulldach

Maßstab M 1 : 500

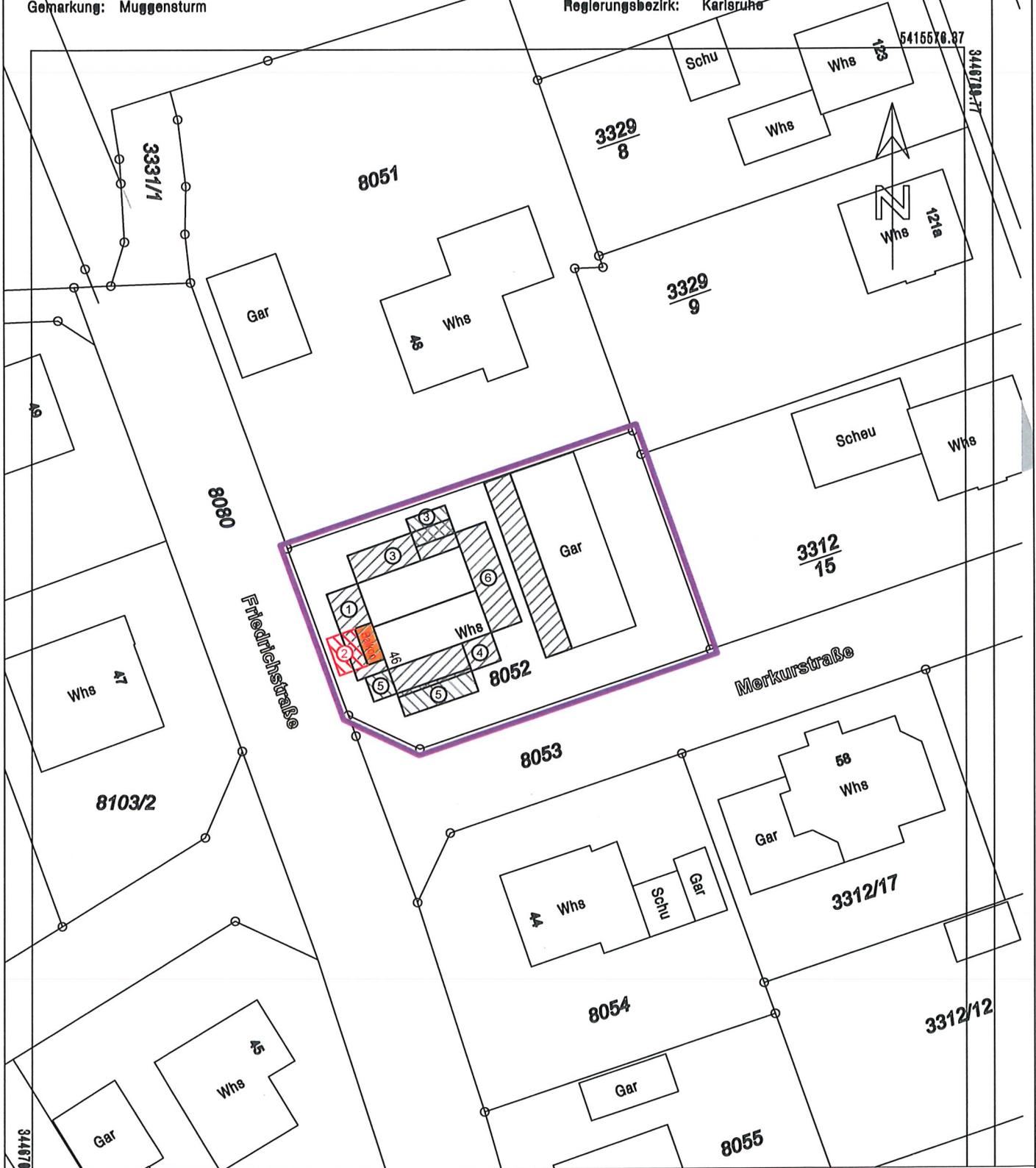
Karlsruhe, den 08.06.2023

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Frank Seidel



Flurstück: 8052  
Flur:  
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



**LAGEPLAN** nach § 4 LBOVVO  
**Abstandsflächenplan**

Zeichenerklärung: M=Müll, F=Fahrradabstellplatz, G= Dachgaube  
SD= Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pultdach

Maßstab M 1 : 500

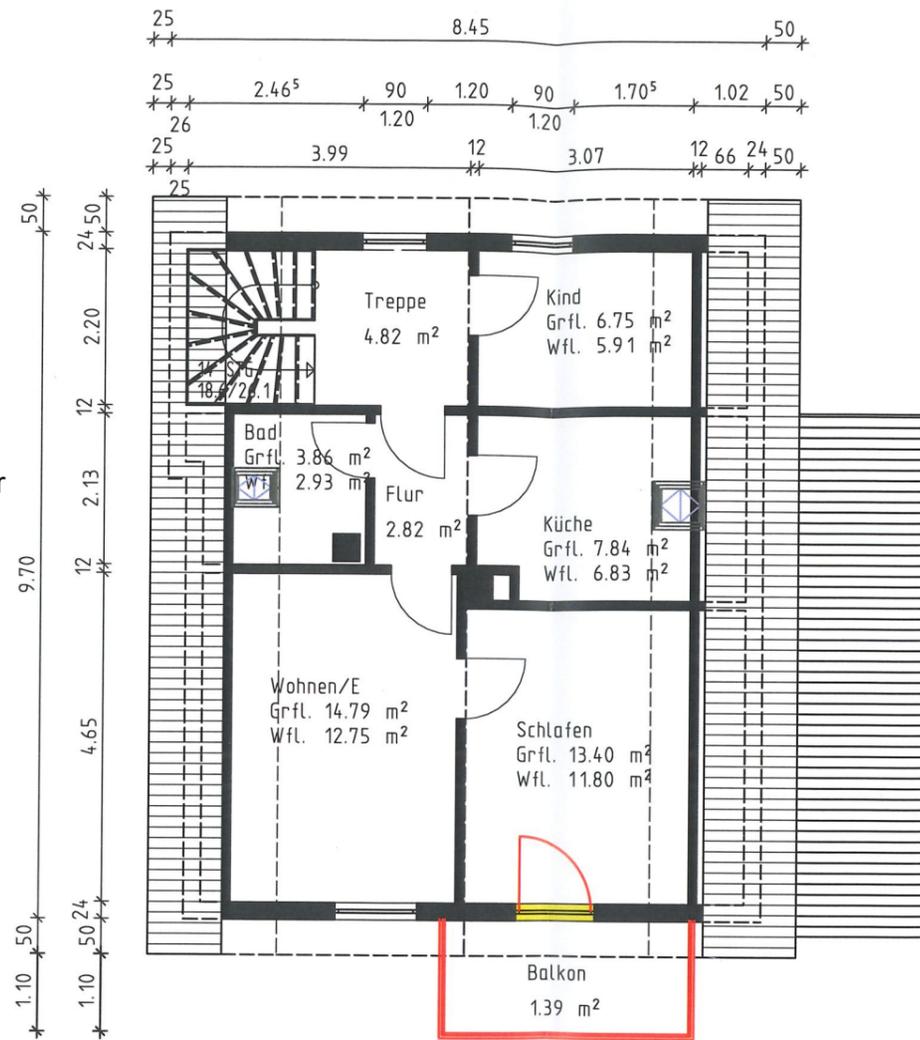
Karlsruhe, den 08.06.2023

Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. Frank Seidel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach §4 Abs. 2 (tatsächliche Bebauung),  
4 und 5 Bau Vorl. VO. Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich.



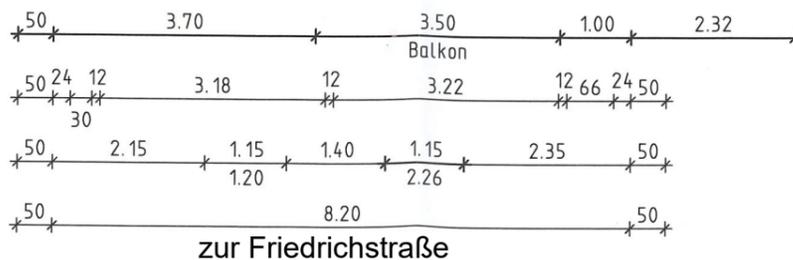
zu den Angrenzern Hauptstraße 121 und 121 a



zum Angrenzer Friedrichstraße 48

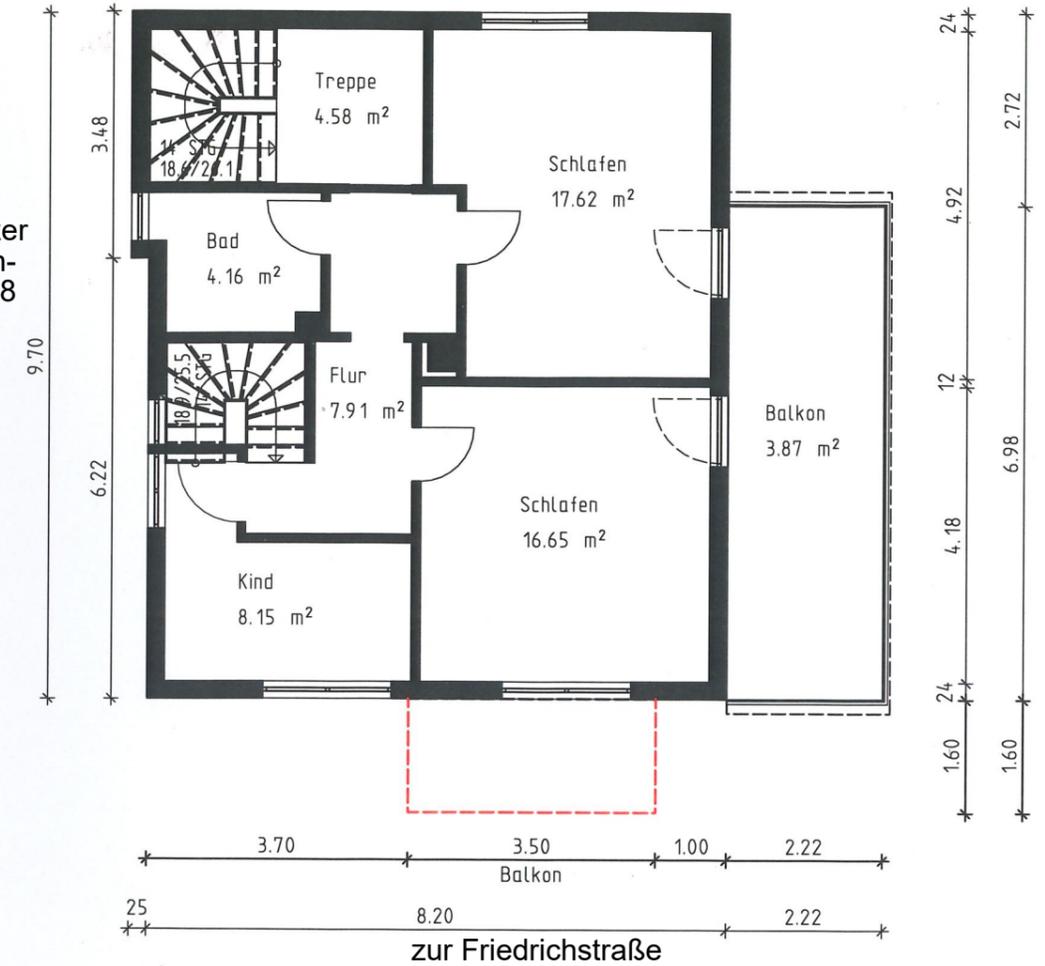
zum Angrenzer Friedrichstraße 48

zur Merkurstraße



**Grundriss Dachgeschoss**

zu den Angrenzern Hauptstraße 121 und 121 a



zur Merkurstraße

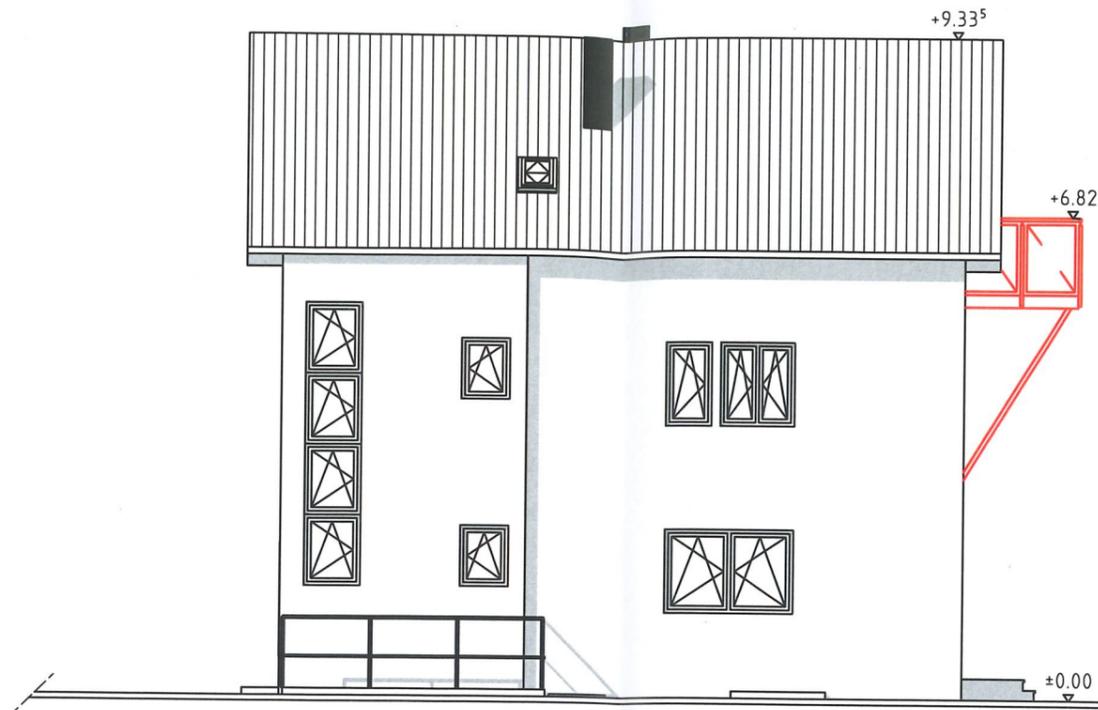
**Grundriss Obergeschoss**

# BAUANTRAG

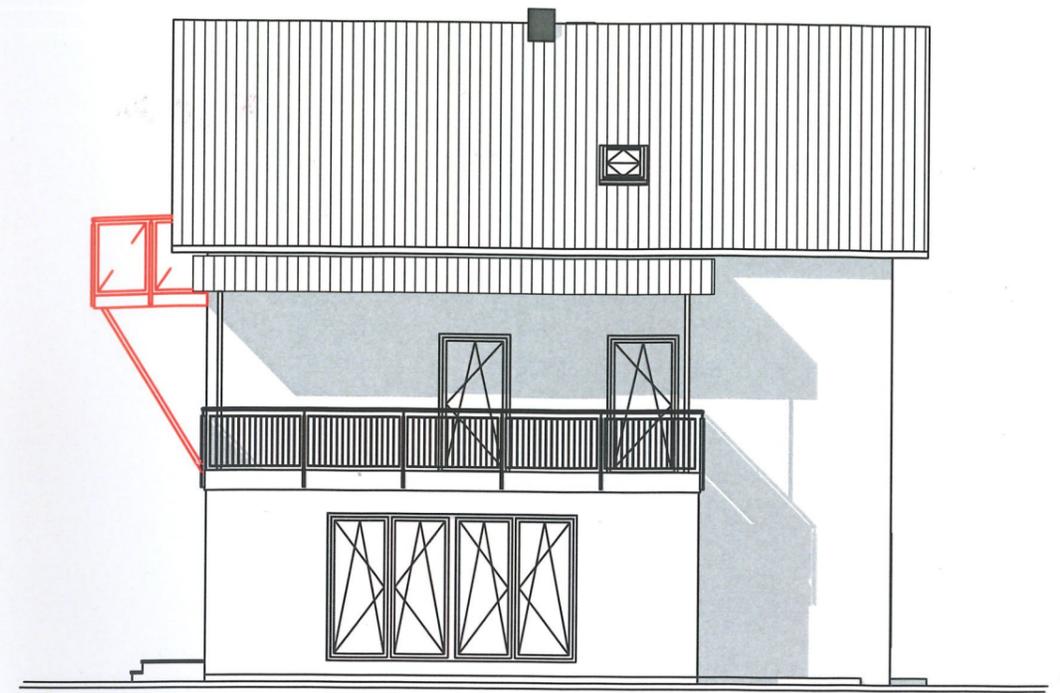
<p>08.06.2023</p> <p>Datum, Unterschrift Bauherr</p>	<p>08.06.2023</p> <p>Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser</p>
--	--



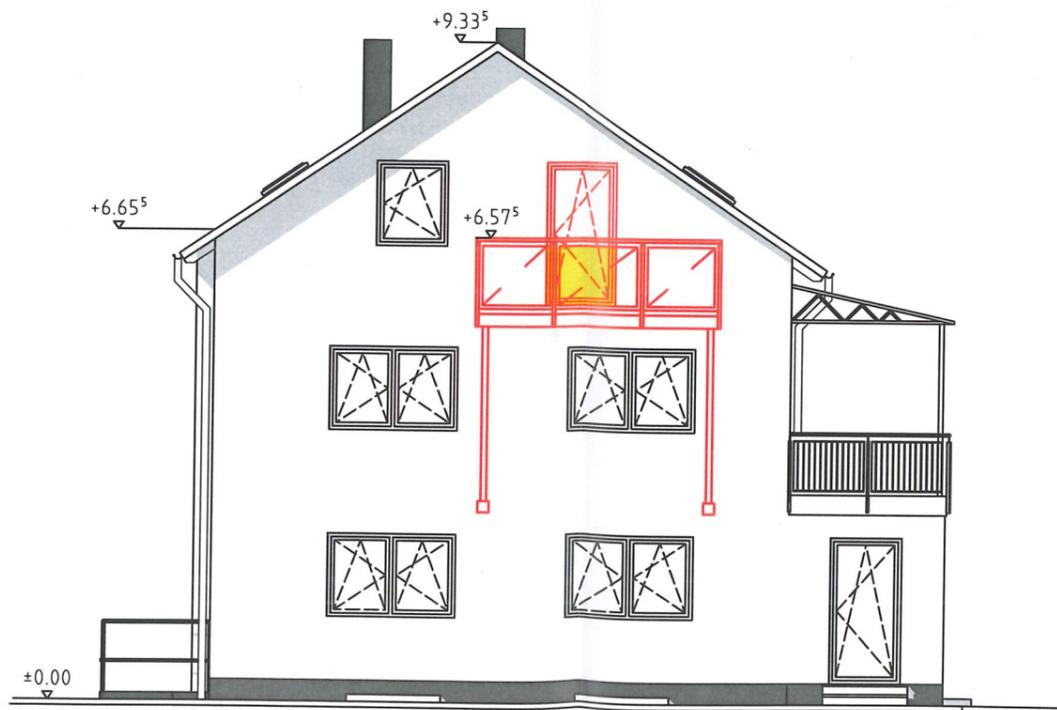
<b>BAUANTRAGSPLANUNG</b>	
<p><b>BAUHERR</b> Müslüm Koc Friedrichstraße 46, 76461 Muggensturm</p>	<p><b>OBJEKT</b> Anbau Balkon DG-Wohnung Friedrichstraße 46, 76461 Muggensturm</p>
<p><b>PLANINHALT</b> BA01 - Grundrisse</p>	<p><b>ENTWURFSVERFASSER</b> Dipl.-Ing. Frank Seidel Niddastraße 41, 76229 Karlsruhe</p>
<p><b>MASSTAB</b> 1 : 100</p>	<p><b>PROJEKT-NR.</b> 2023-24</p>
<p><b>PLAN-NR.</b> BA01</p>	<p><b>DATUM</b> 08.06.2023</p>



vom Angrenzer Friedrichstraße 48 **Ansicht Nord**



**Ansicht Süd** von der Merkurstraße



**Ansicht West** von der Friedrichstraße

# BAUANTRAG

08.06.2023 Datum, Unterschrift Bauherr		08.06.2023 Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser	
<b>BAUANTRAGSPLANUNG</b>			
<b>BAUHERR</b> Müslüm Koc Friedrichstraße 46, 76461 Muggensturm		<b>OBJEKT</b> Anbau Balkon DG-Wohnung Friedrichstraße 46, 76461 Muggensturm	
<b>PLANINHALT</b> BA02 - Ansichten		<b>ENTWURFSVERFASSER</b> Dipl.-Ing. Frank Seidel Niddastraße 41, 76229 Karlsruhe	
<b>MASSTAB</b> 1 : 100	<b>PROJEKT-NR.</b> 2023-24	<b>PLAN-NR.</b> BA02	<b>DATUM</b> 08.06.2023



Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		20/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		03.07.2023			
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

**Anbau eines Balkons an die DG-Wohnung;  
Friedrichstraße 46, Flst. Nr. 8052**

Auf den vorausgegangenen Tagesordnungspunkt 19/23 wird verwiesen.

Da das Grundstück Friedrichstraße 46 im Sanierungsgebiet liegt, ist bei baulichen Veränderungen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

**Sanierungsrechtliche Beurteilung**

Der Anbau des Balkons im Dachgeschoss des Zweifamilienwohnhauses verbessert die Nutzung und Wohnverhältnisse im Dachgeschoss. Der Sachverhalt stellt ein Sanierungsziel dar und kann aus sanierungsrechtlicher Sicht begrüßt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Anbau eines Balkons an die DG-Wohnung aus sanierungsrechtlicher Sicht zu zustimmen.

**Anlagen:**

- 01 städtebauliche und sanierungsrechtliche Stellungnahme vom Städteplaner
- 02 Übersichtsplan

## Stellungnahme

Betrifft: Anwesen des Herrn Müslüm Koc,  
Flst. Nr. 8052, Friedrichstr. 46, Muggensturm  
Hier: Anbau eines Balkons im Dachgeschoss

Das Anwesen Friedrichstraße 46 besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse soll auf der straßenseitigen Giebelfassade ein kleiner Balkon angebaut werden. Dazu soll ein vorhandenes Fenster durch eine Fenstertür ersetzt werden. Dabei überschreitet dieser Bauteil die bestehende Baulinie um die Tiefe des Balkons.

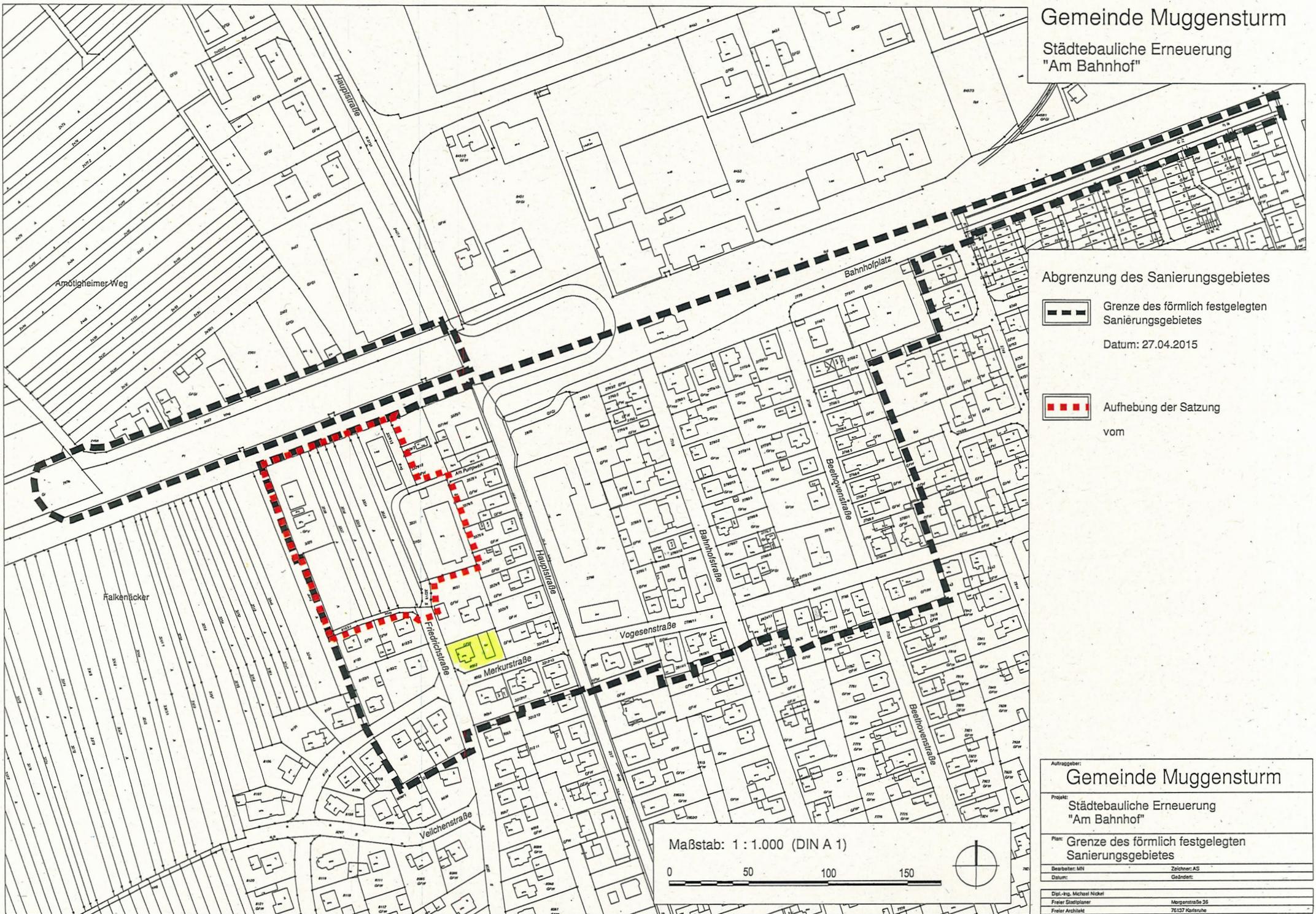
Diese Verbesserung der Nutzung kann aus der Sicht der Sanierung und Ortsentwicklung begrüßt werden, da die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Dachgeschoss Ziel der Sanierung ist. Aus städtebaulicher Sicht kann die Maßnahme ebenfalls befürwortet werden, da die geplante Maßnahme trotz der asymmetrischen Anordnung des neuen Bauteils keine wesentliche Verschlechterung des Erscheinungsbildes darstellt. Es wird empfohlen, das Balkongeländer farblich auf die Fassade abgestimmt auszuführen.

Karlsruhe, den 15.06.2023

M. Nickel

# Gemeinde Muggensturm

Städtebauliche Erneuerung  
"Am Bahnhof"



## Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Datum: 27.04.2015

 Aufhebung der Satzung vom

Auftraggeber:  
**Gemeinde Muggensturm**

Projekt:  
Städtebauliche Erneuerung  
"Am Bahnhof"

Plan:  
Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Bearbeiter: MN  
Datum:

Zeichner: AS  
Geändert:

Dipl.-Ing. Michael Nickel

Freier Stadtplaner

Freier Architekt

Morgenstraße 36

76137 Karlsruhe

Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A 1)



Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		21/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		03.07.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Überbauung des Schrammbords der Luisenstraße durch Anbringen einer Außendämmung an die Fassade des Wohnhauses; Luisenstraße 18, Flst. Nr. 387**

### **Planung**

Um das Haus in der Luisenstraße 18 auf ein zeitgemäßes, energetisches Niveau zu bringen, soll eine Dämmung an die Außenfassade angebracht werden. Mit der geplanten, ca. 16 cm starken Dämmung und dem darüber liegenden ca. 2 cm starken Putz an der Fassade soll das davorliegende, zwischen 67 cm - 69 cm breite, Schrammbord der Luisenstraße teilweise überbaut werden, deshalb wurde ein Antrag auf Überbauung der Grundstücksgrenze gestellt.

Der Antrag ging bei der Gemeinde Muggensturm am 19.06.2023 per E-Mail ein.

Der Sockel soll nicht gedämmt werden. Zwischen der bestehenden Fassade und dem Sockel befindet sich ein Versatz von ca. 4 cm, dieser soll in der Stärke an den Sockel angeglichen werden. Die Außendämmung, zusammen mit dem Putz, würde somit mit einer Breite von ca. 22 cm in das gemeindeeigene Grundstück mit der Flst. Nr. 308 ragen und es verbliebe eine Restbreite des Schrammbords der Luisenstraße von ca. 45 cm.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Gemäß § 7 c Nachbarrechtsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks zu dulden, dass eine Wärmedämmung, die nachträglich auf die Außenwand eines an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudes aufgebracht wurde, sowie die mit dieser in Zusammenhang stehenden untergeordneten Bauteile auf das Grundstück übergreifen, soweit und solange

1. diese die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und eine zulässige beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig behindern und
2. die übergreifenden Bauteile nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig oder zugelassen sind.

Eine nur geringfügige Beeinträchtigung im Sinne von § 7 c Satz 1 Nummer 1 Nachbarrechtsgesetz liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 m überschreitet. Die Duldungspflicht besteht nur, wenn im Zeitpunkt der Anbringung der Wärmedämmung eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere, die Belange der Eigentümer beziehungsweise Nutzungsberechtigten schonendere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden konnte. Diese Vorschrift ist zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur sehr bedingt anwendbar.

### **Beurteilung**

Es handelt sich bei dem gemeindeeigenen Grundstück, das überbaut werden soll, um keinen Gehweg, sondern um ein Schrammbord, welches aktuell zwischen 67 cm - 69 cm breit ist, daher ist das Gehen hier derzeit nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Eigentümer der Luisenstraße 18 hat keine andere Möglichkeit, als das davorliegende Schrammbord teilweise zu überbauen, wenn er das Wohnhaus von außen dämmen möchte.

Nach § 7 c Nachbarrechtsgesetz muss eine Überbauung der Grenze von bis zu 25 cm geduldet werden, wenn nachträglich eine Wärmedämmung angebracht wird. Hier ergibt sich eine Überbauung von ca. 22 cm, diese muss folglich aus privatrechtlicher Sicht geduldet werden, wenn die Benutzung des Grundstücks nicht, oder nur geringfügig behindert wird. Auf der Restbreite des Schrammbords von 45 cm ist das Gehen nach der Überbauung nicht mehr möglich. Allerdings steht, aus Sicht der Verwaltung, einer weiteren Verengung durch die Wärmedämmung nichts entgegen, da das Gehen schon vorher nur sehr eingeschränkt möglich war und somit die Benutzung des Grundstücks nur geringfügig beeinträchtigt wird.

In Vergleichsfällen (Luisenstraße 14, Lindenstraße 8, Rathausstraße 13, Wilhelmstraße 22, Beethovenstraße 23 a und Wolf-Ebersteinstraße 6) wurde bei Zustimmung der Überschreitung durch den Gemeinderat immer eine Dienstbarkeit in der II. Abteilung im Grundbuch eingetragen. Durch diesen Eintrag ist die Gemeinde von jeglichen Ersatzansprüchen freigestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag auf Überbauung der Grundstücksgrenze im Bereich Luisenstraße (Schrammbord), mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu zustimmen.

**Anlagen:**

- 01 Übersichtsplan
- 02 Fotos
- 03 Lageplan



Gemeinde Muggensturm

**Maßstab:** 1:500

**Bearbeiter:** Schmidt, Marina

**Datum:** 22.06.2023

Anbringen einer Außendämmung;  
Luisenstraße 18, Flist.Nr. 387;  
Betroffenes Grundstück:  
Luisenstraße, Flist. Nr. 308

Nur für den internen Gebrauch







Stand Juni 2023



N

Schulstraße

Luisenstraße



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 22.06.2023

Anbringen einer Außendämmung;  
Luisenstraße 18, Flist.Nr. 387;  
Betroffenes Grundstück:  
Luisenstraße, Flist. Nr. 308

Nur für den internen Gebrauch

25 m