

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		23 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		24.07.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Dachgeschossausbau und Einbau von zwei Dachgauben; Vogesenstraße 126, Flst. Nr. 8607

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 06.06.2023 per E-Mail und am 12.06.2023 in Papierform bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Der schriftliche Teil des Lageplans ist am 15.06.2023 per E-Mail und am 19.06.2023 in Papierform bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Der Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans ist am 03.07.2023 per E-Mail bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

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

Planung

Das Dachgeschoss des bestehenden Einfamilienwohnhauses soll ausgebaut werden, hierbei wird der Flur neu aufgeteilt und ein WC einbaut. Ergänzend ist geplant, die Nutzbarkeit der Kinderzimmer im Dachgeschoss zu verbessern, deshalb sollen in den Bereichen der Kinderzimmer Dachgauben eingebaut werden. Eine Dachgaube soll zur Vogesenstraße hin auf einer Länge von ca. 4,47 m und die zweite Dachgaube soll zur Sofienstraße mit einer Länge von ca. 4,54 m errichtet werden. Die Anordnung der Dachgauben erfolgt jeweils in der Mitte der Dachfläche. Für die Gestaltung der Dachgauben ist Pultdächer vorgesehen. Die Räume im Bereich der Dachgauben erhalten durch deren geplante Einbau eine Höhe von 2,45 m.

Befreiung vom Abstand mit dem Gebäudefirst gemäß § 7 Abschnitt 3 Buchstabe b der 8. Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen II Teil I und II“

Die beiden Gauben wurden mit einem Abstand zwischen der Oberkante von den Dachaufbauten und dem Gebäudefirst mit ca. 0,60 m geplant. Der § 7 Abschnitt 3 Buchstabe b der 8. Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen II Teil I und II“ legt ein Mindestabstand zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und dem Gebäudefirst von 1,60 m, gemessen entlang der Dachfläche fest.

Ein Antrag auf Befreiung für den Abstand vom Gebäudefirst wurde beantragt. Die Befreiung wurde vom Antragsteller damit begründet, dass die Überschreitung notwendig sei, um eine Nutzung zu ermöglichen. Im Weiteren wird der Antrag auf Befreiung, damit begründet, dass durch die Zeltdachform (Zeltdach ist eine besondere Form des Walmdachs.) die Dachflächen sehr klein im Vergleich zum Satteldach sind sowie, dass er eine wirtschaftliche Gesamtlösung für den zusätzlichen Wohnraum möchte.

In der Vogesenstraße 116 wurde 2009 eine Befreiung für den geringeren Abstand mit 0,4 m von der Dachgaube bis zum Dachfirst erteilt. Die Befreiung wurde gemäß § 2 der Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 11.12.1985 erteilt. Die 8. Änderung der Bebauungsvorschriften vom 16.02.2017 hatte damals noch nicht bestanden. Aber der sachliche Inhalt der Festsetzung war damals der Selbe wie, in der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 16.02.2017.

In der Wagnerstraße 10 wurde 2003 ebenfalls eine Befreiung für den geringeren Abstand mit 0,5 m von der Dachgaube bis zum Dachfirst erteilt. Die Befreiung wurde gemäß § 2 der Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 11.12.1985 erteilt. Die 8. Änderung der Bebauungsvorschriften vom 16.02.2017 hatte damals noch nicht bestanden. Aber der sachliche Inhalt der Festsetzung war damals der Selbe, wie in der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 16.02.2017.

Befreiung von der Dachneigung für die geplanten Dachgauben gemäß § 7 Abschnitt 3 der 8. Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen II Teil I und II“

Die vorliegende Planung sieht die Dachgestaltung der neuen Dachgauben mit jeweils 5° Dachneigung vor. Im § 7 Abschnitt 3 der 8. Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen II Teil I und II“ wurde festgesetzt, dass Gaupen, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte ab 25 ° zulässig sind, deshalb ist eine Befreiung von der Dachneigung der Dachgauben erforderlich.

In der Wagnerstraße 10 wurde 2003 eine Befreiung für die Gestaltung einer Gaube mit 16° Dachneigung statt der damals festgesetzten 28° gemäß § 2 der Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 11.12.1985. Die 8. Änderung der Bebauungsvorschriften vom 16.02.2017 hatte damals noch nicht bestanden.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung, ist der Auffassung, dass die geplante Gestaltung der zwei, neuen Dachgauben städtebaulich vertretbar ist.

Die Verwaltung vertritt darüber hinaus die Auffassung, dass die Befreiung für einen Abstand von der Dachgaube zum Gebäudefirst mit 0,60 m erteilt werden sollte, da die Einhaltung des Abstands von 1,60 m von den Gauben zum Gebäudefirst zu kaum einer verbesserten Nutzbarkeit der Zimmer auf Grund der vorhandenen Dachform des Hauptdaches führt. Im Weiteren wäre ein aufrechtes Stehen auch mit Einbau der Dachgaube nicht möglich. Weiter stellt sich der Sachverhalt so da, dass schon in zwei Vergleichsfällen Befreiungen für den Abstand zwischen der Dachgaube und dem Gebäudefirst mit noch geringerem Abstand von der Dachgaube zum Gebäudefirst (0,40 m und 0,50 m) erteilt wurden. Die beiden Befreiungen wurden zwar auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 der Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplanes „Faisen II Teil I und II“ vom 11.12.1985 erteilt, aber inhaltlich regelt der § 7 Abschnitt 3 der 8. Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen II Teil I und II“ vom 16.02.2017 das Selbe.

Die Nutzbarkeit der Räume in der Höhe mit einer Ausführung der Dachgaube mit einer Dachneigung ab 25° würde nach Auffassung der Verwaltung sehr eingeschränkt werden. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung der Dachgaube würde ebenfalls ein aufrechtes Stehen in den betroffenen Räumen nicht möglich machen. Deshalb wird von der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass eine abweichende Dachneigung der Dachgaube mit 5° aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar ist.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für das Einfamilienwohnhaus zwei Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz in der Garage und ein Pkw-Stellplatz vor der Garage. Die Pkw-Stellplätze sind über die Vogesenstraße anfahrbar. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen wird mit der Planung erfüllt.

Grenzabstände/Abstandsflächen/Baulasten

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

Angrenzeranhörung

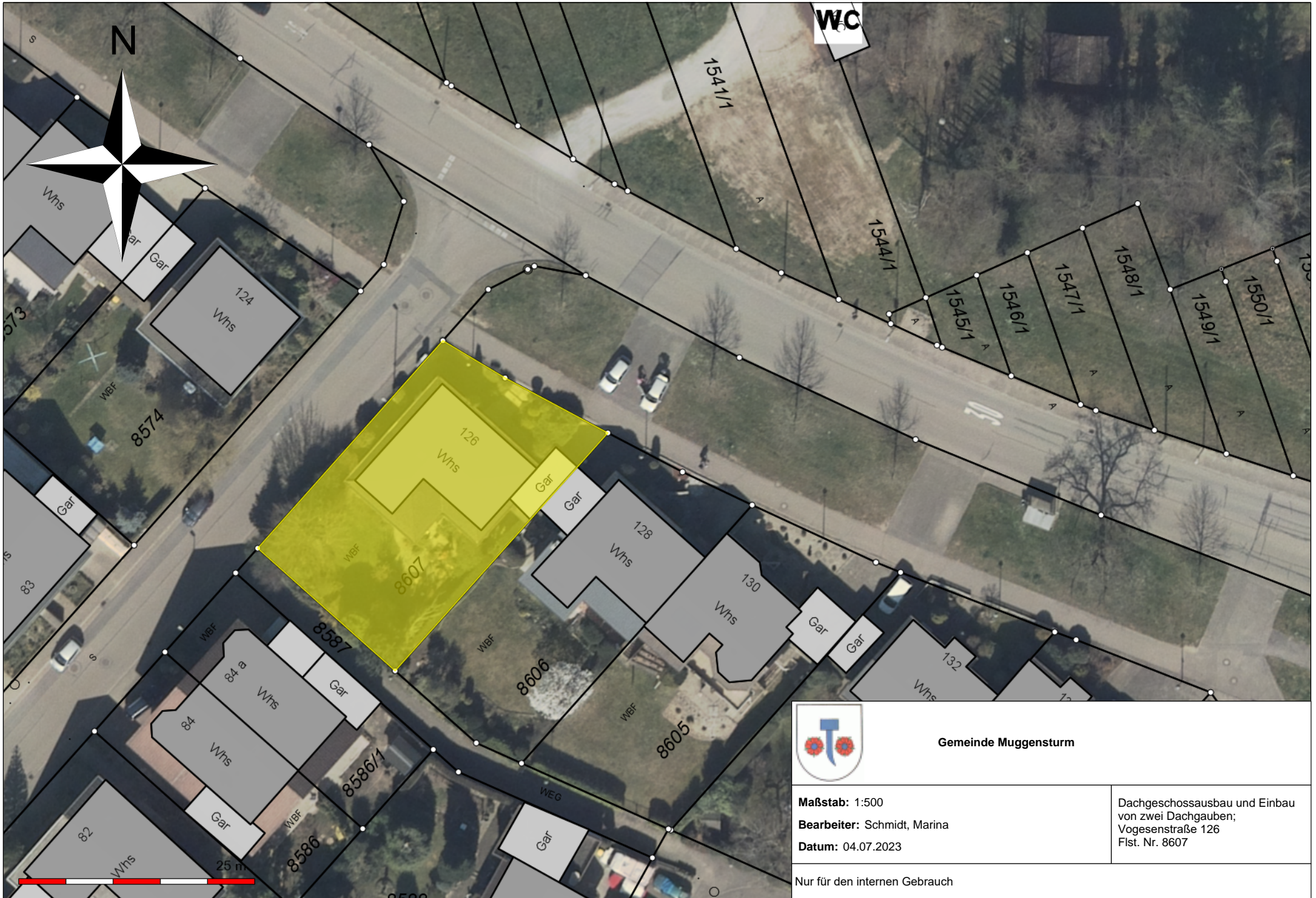
Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Antrages bestätigt wurde durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit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

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, dem Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von zwei Dachgauben aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für den geringeren Abstand mit ca. 0,60 m statt min. 1,60 m von der Oberkante der Dachgauben und dem Gebäudefirst zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Unterschreitung der Dachneigung der Dachgauben mit 5° statt min. 25° zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500
Bearbeiter: Schmidt, Marina
Datum: 04.07.2023

Dachgeschossausbau und Einbau
 von zwei Dachgauben;
 Vogesenstraße 126
 Flst. Nr. 8607

Nur für den internen Gebrauch



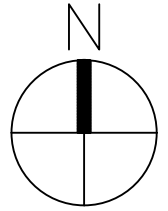
Stand Juli 2023

Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

Kreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: _____
Flurstück-Nr.: 8607/0

Lageplan



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:500



Auszug aus dem LIKA

SKM
ARCHITEKTEN

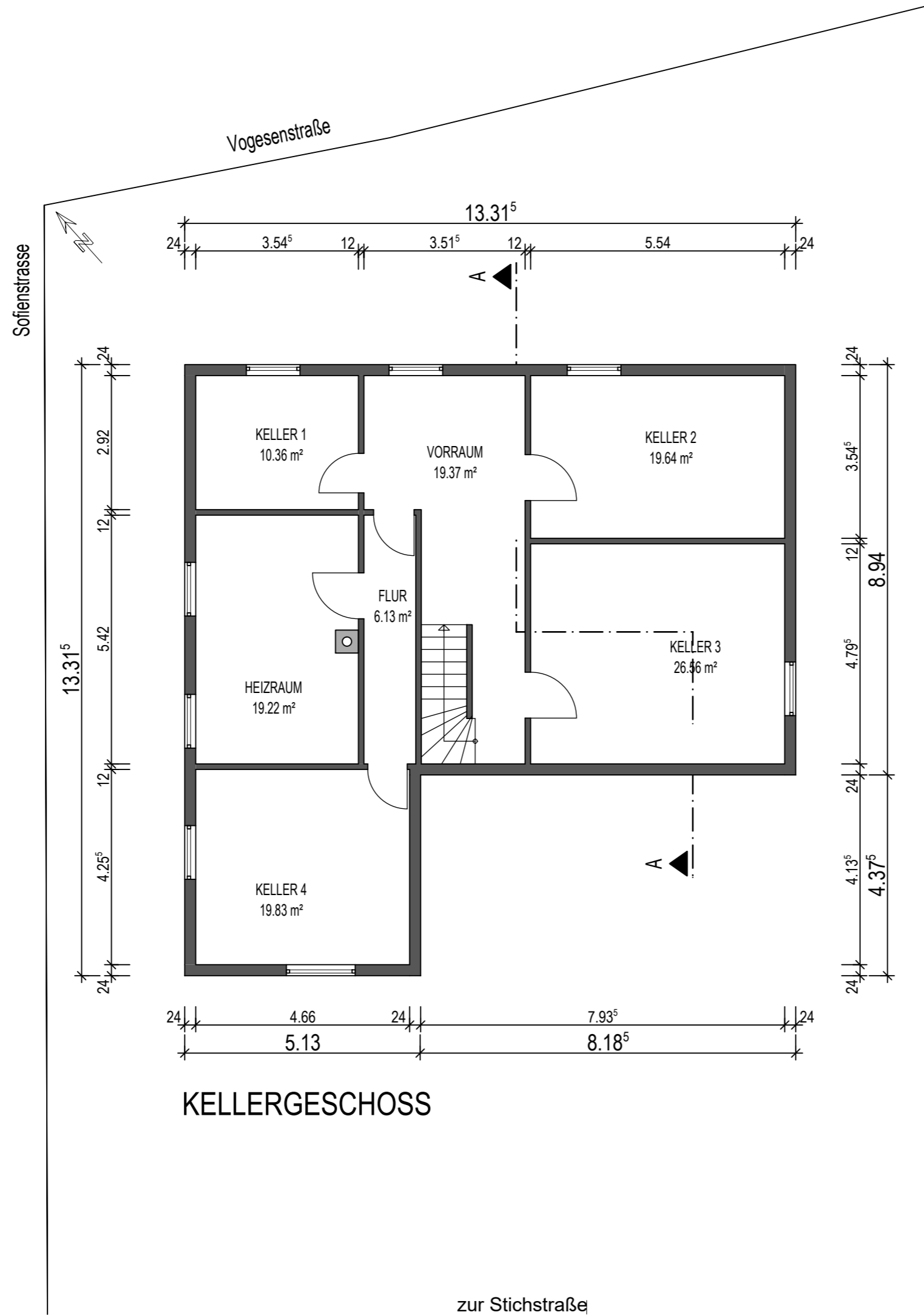
Friedrichstraße 3 77815 Bühl
07223/93670 info@skm-architekten.de

DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES
VOGESENSTRASSE 126
76461 MUGGENSTURM

BAUHERR/IN: THOMAS WALTER
WALDENFELSSTRASSE 10
76316 WALDPRECHSWEIER

PL.NR.
LGPL 01

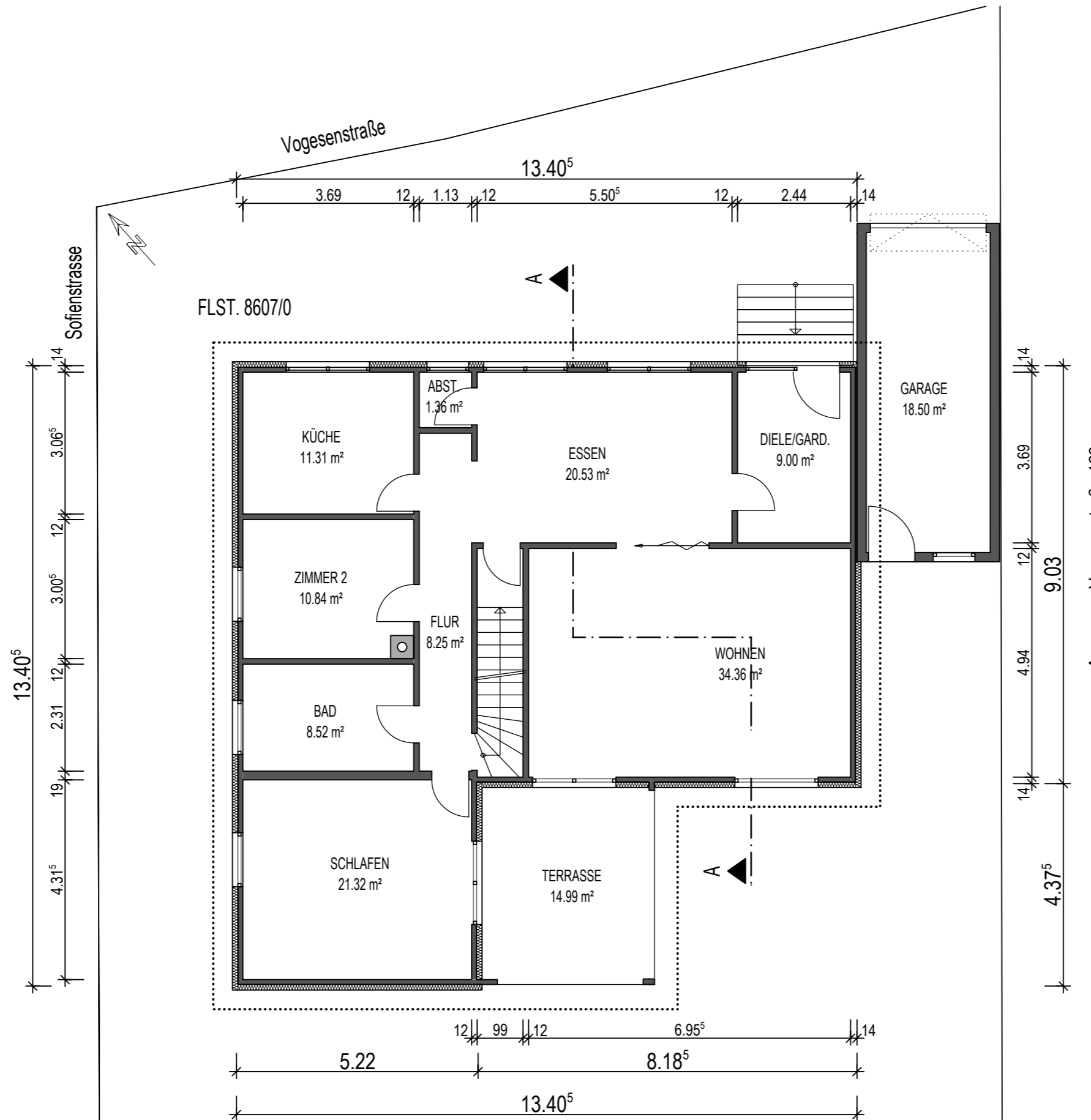
BÜHL, DEN 25.05.2023



zum Angrenzer Vogesenstraße 128

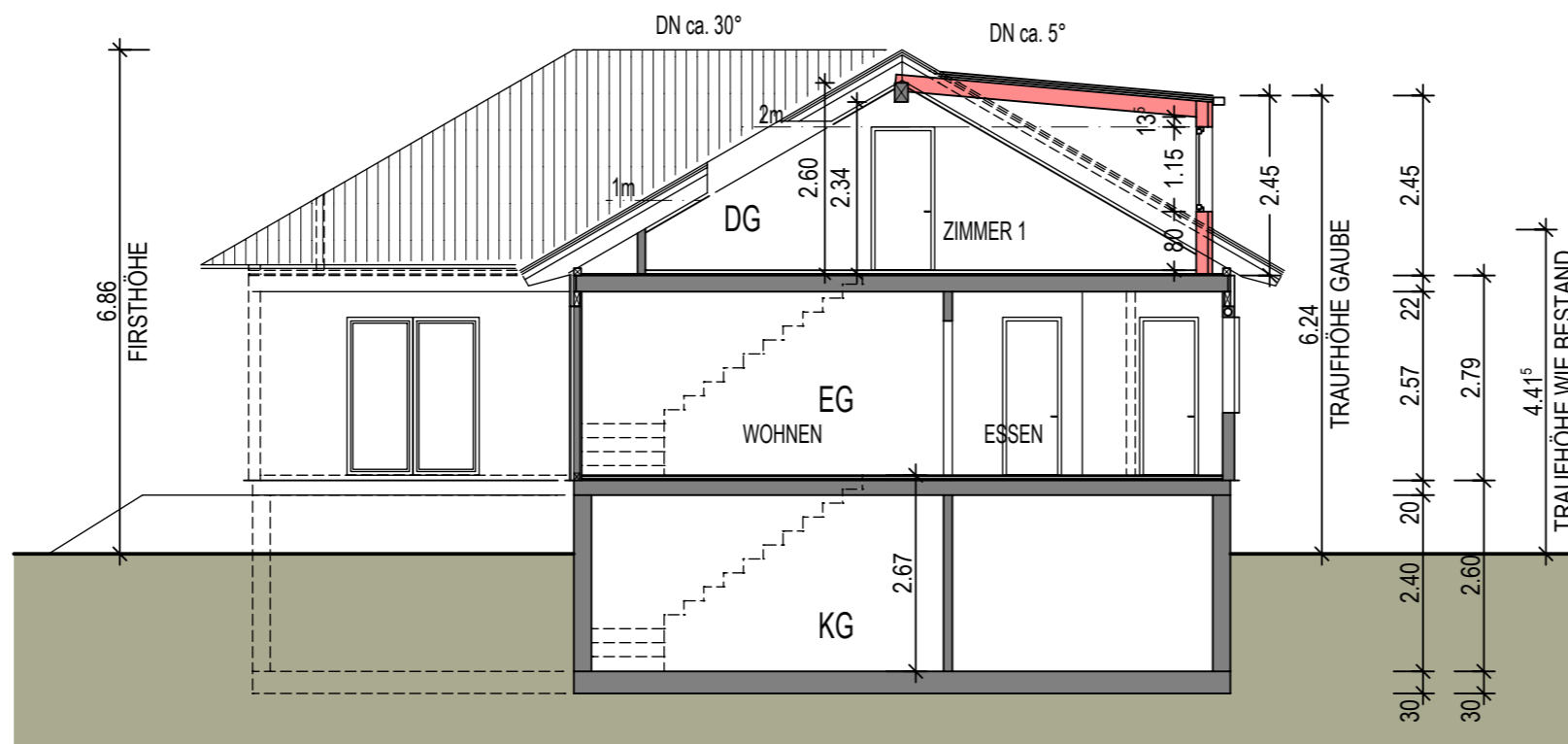
	BESTAND		 Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGESENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM			BEA: lo PROJEKT-NR. 2229 PL 109 PLANART: BAUEINGABE BLATTGRÖSSE A3 MAßSTAB: 1 : 100 PL.NR. BE 08
BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER			BÜHL, DEN 25.05.2023
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS			

zur Stichstraße



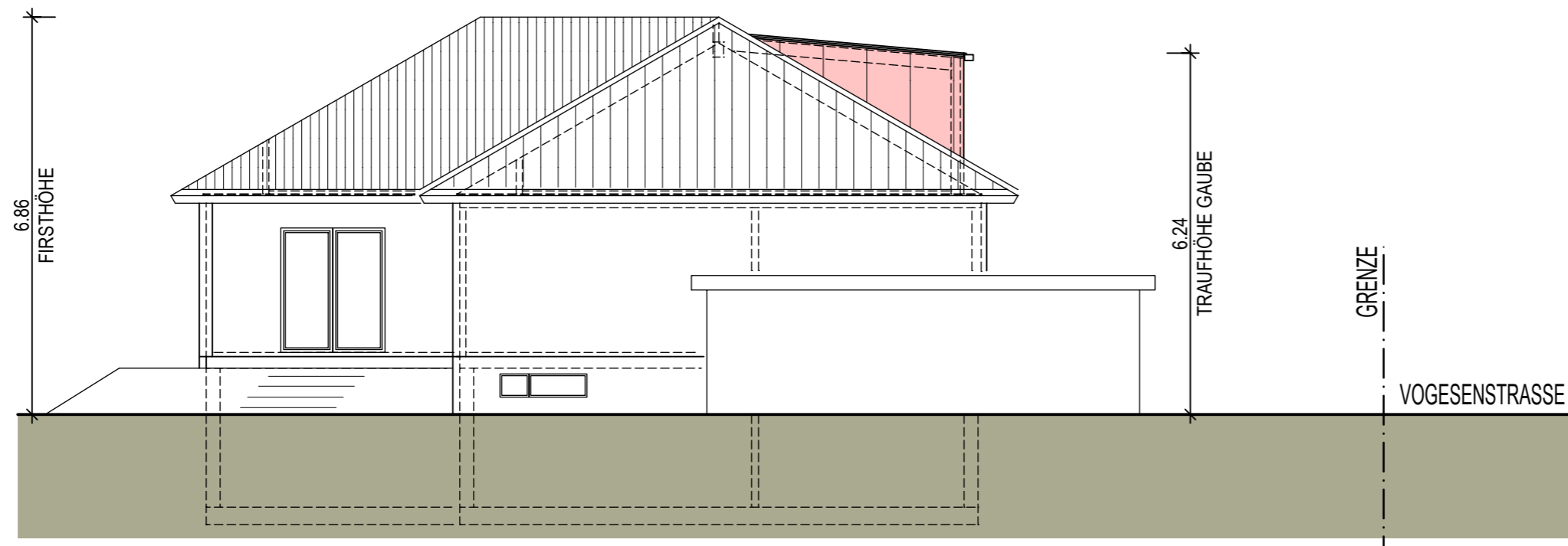
	BESTAND		SKM ARCHITECTEN Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de
	NEUBAU		
	ABBRUCH		

DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGESENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM		BEA: lo PROJEKT-NR. 2229 PL 108 PLANART: BAUEINGABE BLATTGRÖSSE A3 MAßSTAB: 1 : 100 PL.NR. BE 07
BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER		
GRUNDRISS ERDGESCHOSS		
BÜHL, DEN 25.05.2023		








SCHNITT A-A vom Angrenzer Vogesenstraße 128

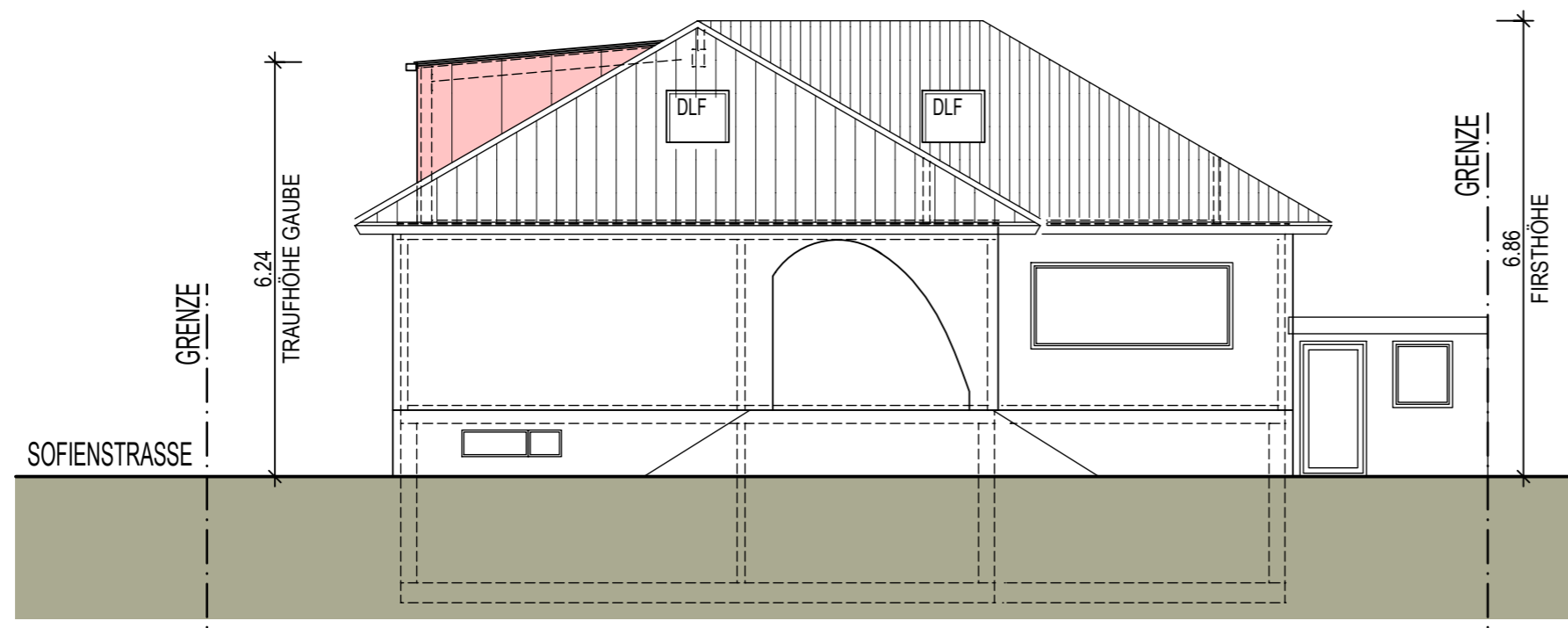
	BESTAND		<p>Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de</p>
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
<p>DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGESENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM</p> <p>BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER</p> <p>SCHNITT A-A</p>			<p>BEA: lo</p> <p>PROJEKT-NR. 2229 PL 105</p> <p>PLANART: BAUEINGABE</p> <p>BLATTGRÖSSE A3</p> <p>MAßSTAB: 1 : 100</p> <p>PL.NR. BE 06</p>
<p>BÜHL, DEN 25.05.2023</p>			



ANSICHT SÜD OST

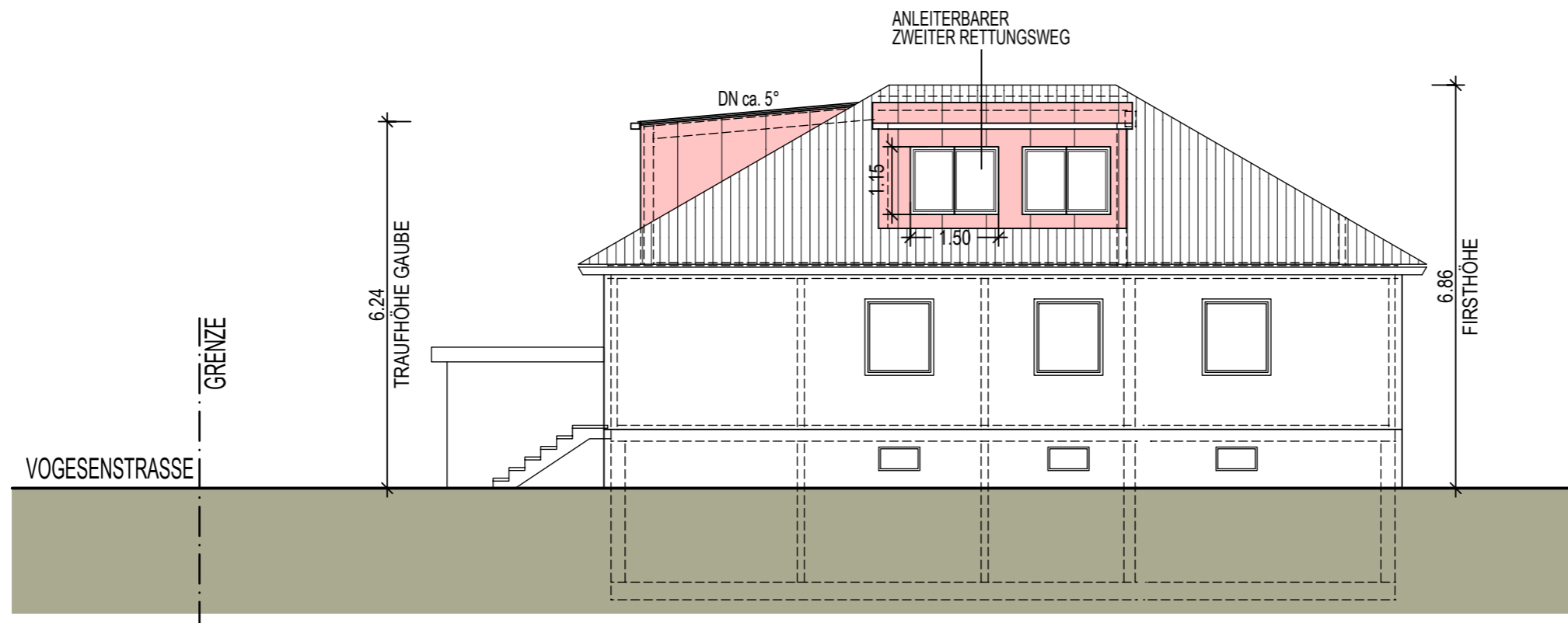
Ansicht vom Angrenzer Vogesenstraße 128

	BESTAND		 Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
<p>DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGENSENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM</p> <p>BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER</p> <p>ANSICHT SÜD-OST</p> <p>BÜHL, DEN 25.05.2023</p>			
<p>BEA: lo PROJEKT-NR. 2229 PL 101 PLANART: BAUEINGABE BLATTGRÖSSE A3 MAßSTAB: 1 : 100 PL.NR. BE 02</p>			



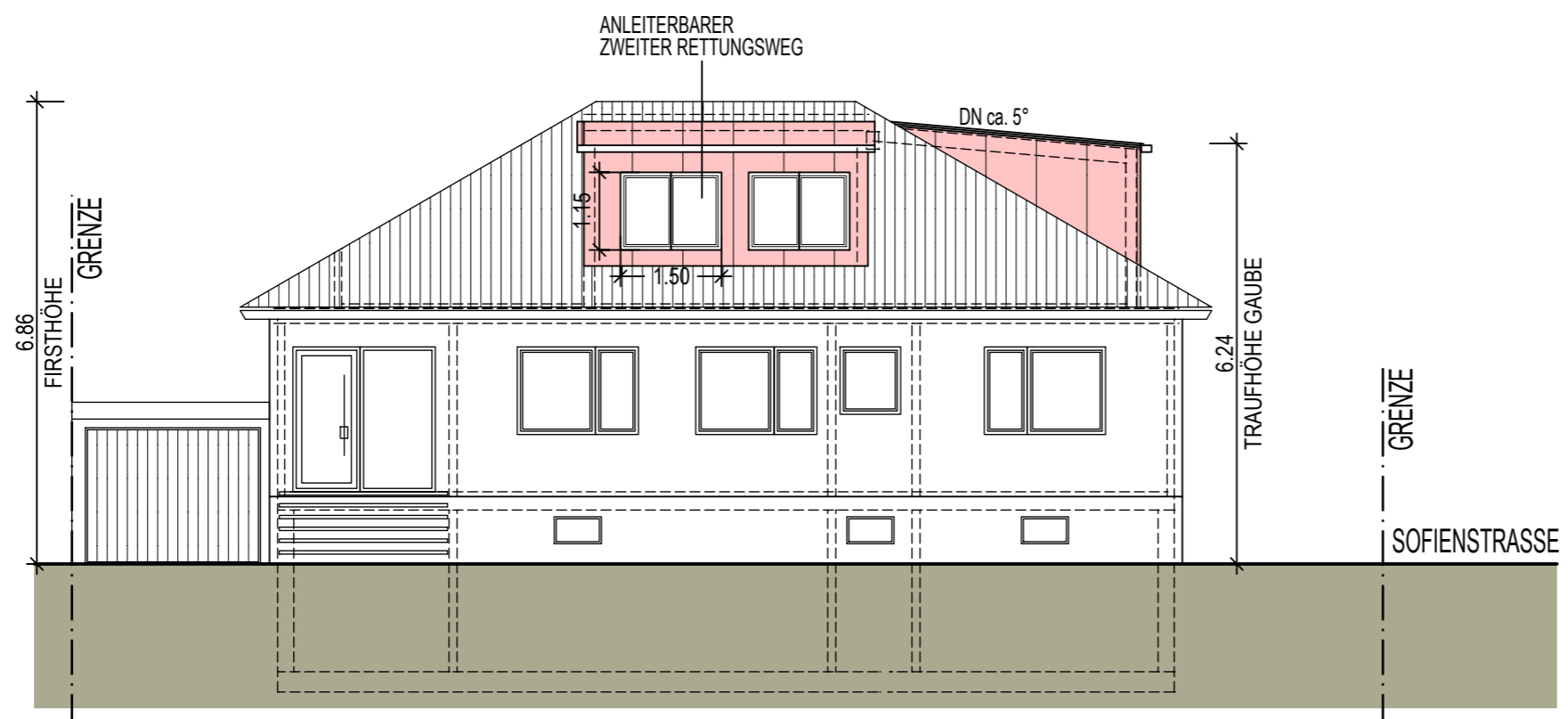
ANSICHT SÜD WEST Ansicht von der Stichstraße

	BESTAND		 Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGEESENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM		BEA: lo PROJEKT-NR. 2229 PL 102 PLANART: BAUEINGABE BLATTGRÖSSE A3 MAßSTAB: 1 : 100 PL.NR. BE 03	
BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER		BÜHL, DEN 25.05.2023	



ANSICHT NORD WEST
SOPHIENSTRASSE

	BESTAND		 Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGESSENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM			BEA: lo PROJEKT-NR. 2229 PL 103 PLANART: BAUEINGABE BLATTGRÖSSE A3 MAßSTAB: 1 : 100 PL.NR. BE 04
BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER			BÜHL, DEN 25.05.2023
ANSICHT NORD-WEST			



ANSICHT NORD OST
VOGESENSTRASSE

	BESTAND		<p>Friedrichstraße 3 77815 Bühl 07223/93670 info@skm-architekten.de</p>
	NEUBAU		
	ABBRUCH		
<p>DACHGESCHOSSUMBAU EINES WOHNHAUSES VOGESENSTRASSE 126 76461 MUGGENSTURM</p> <p>BAUHERR/IN: THOMAS WALTER WALDENFELSSTRASSE 10 76316 WALDPRECHSWEIER</p> <p>ANSICHT NORD-OST</p> <p style="text-align: right;">BÜHL, DEN 25.05.2023</p>			
<p>BEA: lo</p> <p>PROJEKT-NR. 2229 PL 104</p> <p>PLANART: BAUEINGABE</p> <p>BLATTGRÖSSE A3</p> <p>MAßSTAB: 1 : 100</p> <p>PL.NR. BE 05</p>			