

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		29 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		09.10.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung / zum Umbau eines Raumes zur Einzimmerwohnung mit separatem Eingang;  
Friedrichstraße 51, Flst. Nr. 8103**

Die Bauvoranfrage ist am 17.08.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Am 20.09.2023 sind ein Schnitt und eine Ansicht sowie die Frage zur Bauvoranfrage nachträglich bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

**Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans 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. Im Straßen- und Bauflichtenplan sind keine Bauflichten im Bereich des Baugrundstücks eingetragen. 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.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Am Bahnhof“.

**Fragestellungen**

Folgende Fragen möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Kann eine Baumaßnahme im OG eines freistehenden Gebäudes ausgeführt werden, bei dem ein Raum in eine Einzimmerwohnung umgebaut wird?

**Planung**

Es wurde eine grenzständige Garage errichtet, diese wurde zur Werkstatt umgenutzt und anschließend wurde ein Raum auf dieser errichtet. Nun soll der Raum zur Einzimmerwohnung umgebaut werden in dem ein Bad eingebaut werden soll. Die geplante Einzimmerwohnung hat zur Stichstraße zur Friedrichstraße einen separaten Eingang über eine Außentreppe. Der Raum hat eine Breite von 3,87 und eine Länge von 7,01 m. Das Gebäude wurde auf der Grundstücksgrenze zum Angrenzer Friedrichstraße 49 errichtet und weist eine Firsthöhe von 4,92 m auf. Das Erdgeschoss hat eine Höhe von 2,07 m und das Obergeschoss hat eine Höhe von 2,24 m. Das Dach des Gebäudes wurde als sehr flaches Pultdach bzw. Flachdach ausgebildet.

Es liegen bei der Gemeinde Muggensturm keine Baugenehmigungen für die Errichtung der Garage, der Umnutzung in eine Werkstatt und auch nicht zur Aufstockung mit einem Raum über der Werkstatt vor. Dies wurde der Baurechtsbehörde mitgeteilt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt wird darum gebeten zu prüfen, ob dieses Gebäude der nachträglichen Baugenehmigung bedarf.

**Städtebauliche Beurteilung**

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es aus städtebaulicher Sicht kritisch zu sehen ist, wenn der Raum im Obergeschoss als Wohnraum genutzt werden soll, weil sich auf den Grundstücken in der

Nähren Umgebung keine Bebauung mit zwei Wohnhäusern befindet. Im Weiteren ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich in dem Bereich an dem das Gebäude errichtet wurde, das als Wohngebäude = Hauptnutzung genutzt werden soll optisch nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Als Nebengebäude ist es aus städtebaulicher Sicht sehr hoch kann aber gerade noch akzeptiert werden, weil sich auf dem Grundstück auf der Merkurstraße 57 auch eine Garage mit einer Höhe von ca. 4,30 m befindet die von der Baurechtsbehörde des Landratsamts als Garage ohne Wohn-und Gewerbenutzung geduldet wird.

#### **Stellplätze:**

Es kann nicht beurteilt werden, ob ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt werden, weil eine der beiden Garage als Werkstatt nutzt wird, die Hoffläche vor dem Haus augenscheinlich nur Platz zum Abstellen von einem Pkw bietet kann und ein großer Teil des Grundstücks eingefriedigt ist. Vor der Garage könnte noch ein Auto abgestellt werden. Dann würde es sich beim Garagenstellplatz, um einen gefangenen Pkw-Stellplatz handeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Muggensturm die Anforderung hat, dass pro Wohneinheit 1,5 anfahrbare Pkw-Stellplätze bereitzustellen sind. Die Prüfung ob, für die Gewerbe in Form von Hausmeisterservice und Vertrieb von Bäderprodukten ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück angelegt wurden liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

#### **Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Die Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück, dem Grundstück der Friedrichstraße 49 und der Merkurstraße 57 a. Nach Auffassung der Verwaltung ist das Wohngebäude abstandsflächenpflichtig. Die Prüfung der Grenzabstände, Abstandsflächen sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine nachträgliche Baugenehmigung in Widerspruch zum Abstandsflächenrecht steht, falls von den Nachbarn keine Baulast übernommen wird.

#### **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, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung / zum Umbau eines Raumes zur Einzimmerwohnung mit separatem Eingang aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung nicht zu zustimmen.

#### **Anlagen:**

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



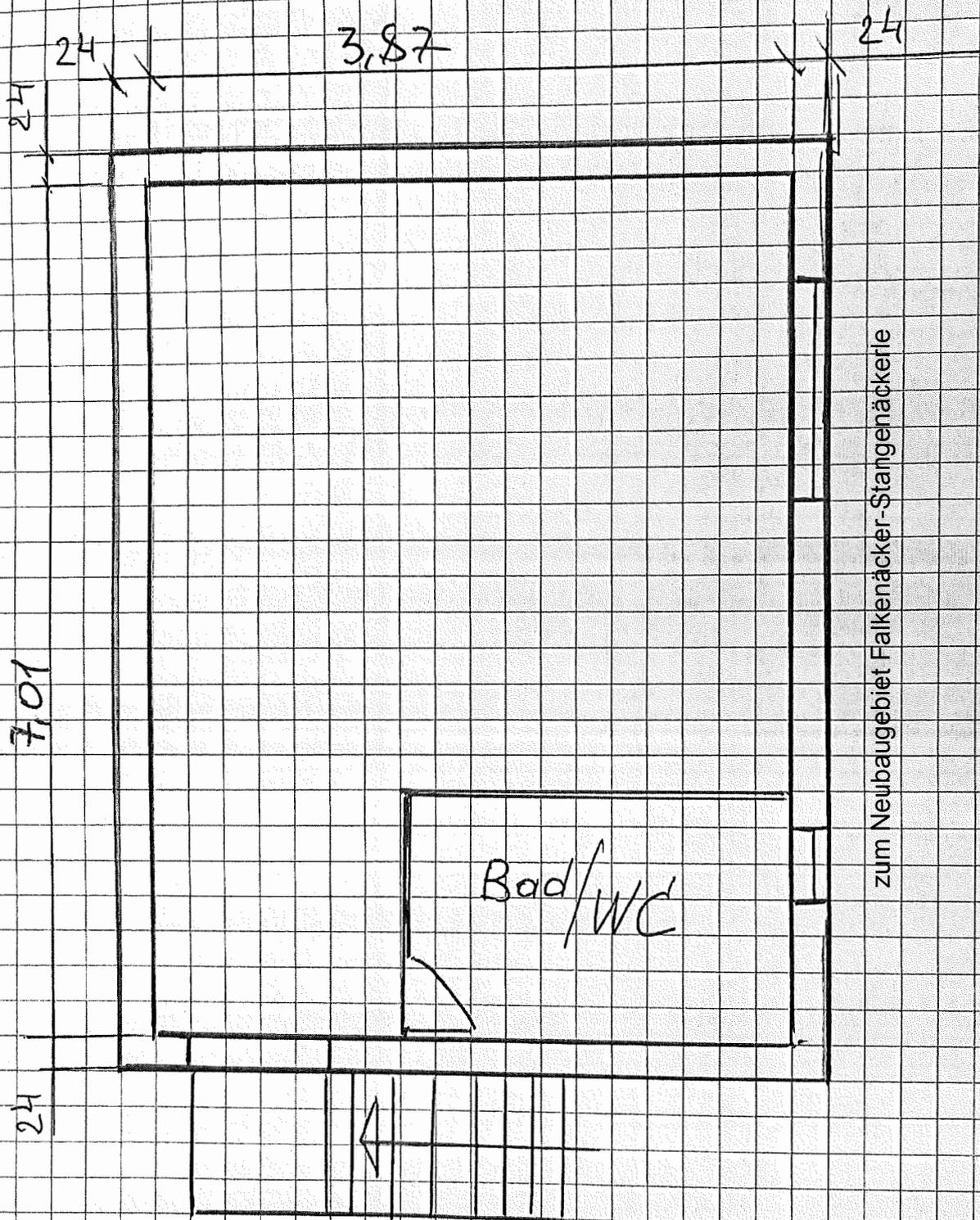




Stand September 2023



zu den Angrenzern Merkurstraße 57 und 57 a



zum Neubaugebiet Falkenacker-Stangenackerle

zur Stichstraße zur Friedrichstraße

zur Friedrichstraße 49

7,01

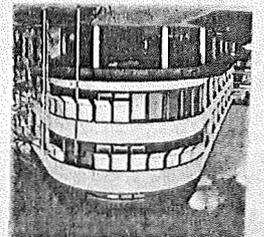
24

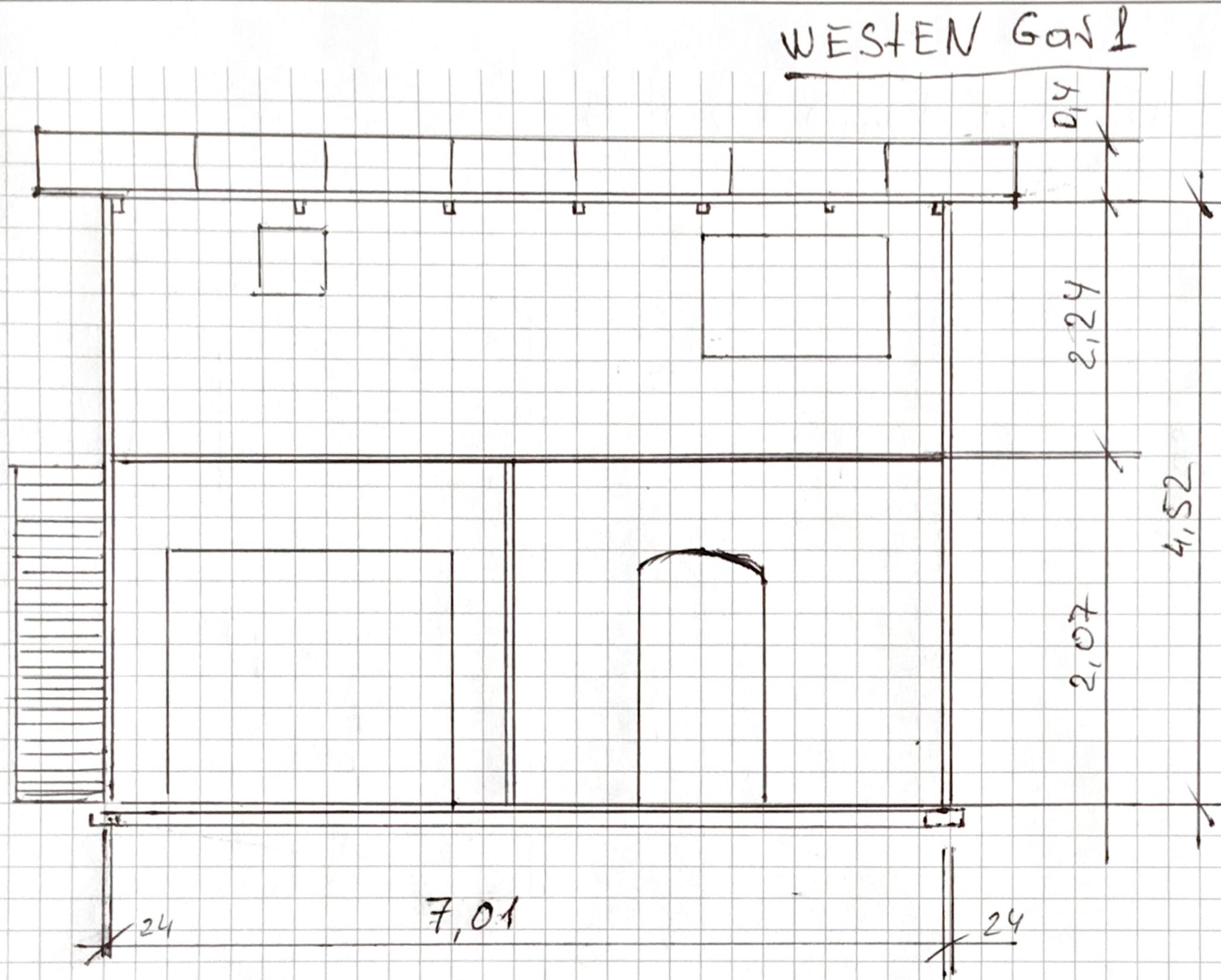
24

3,87

24

24



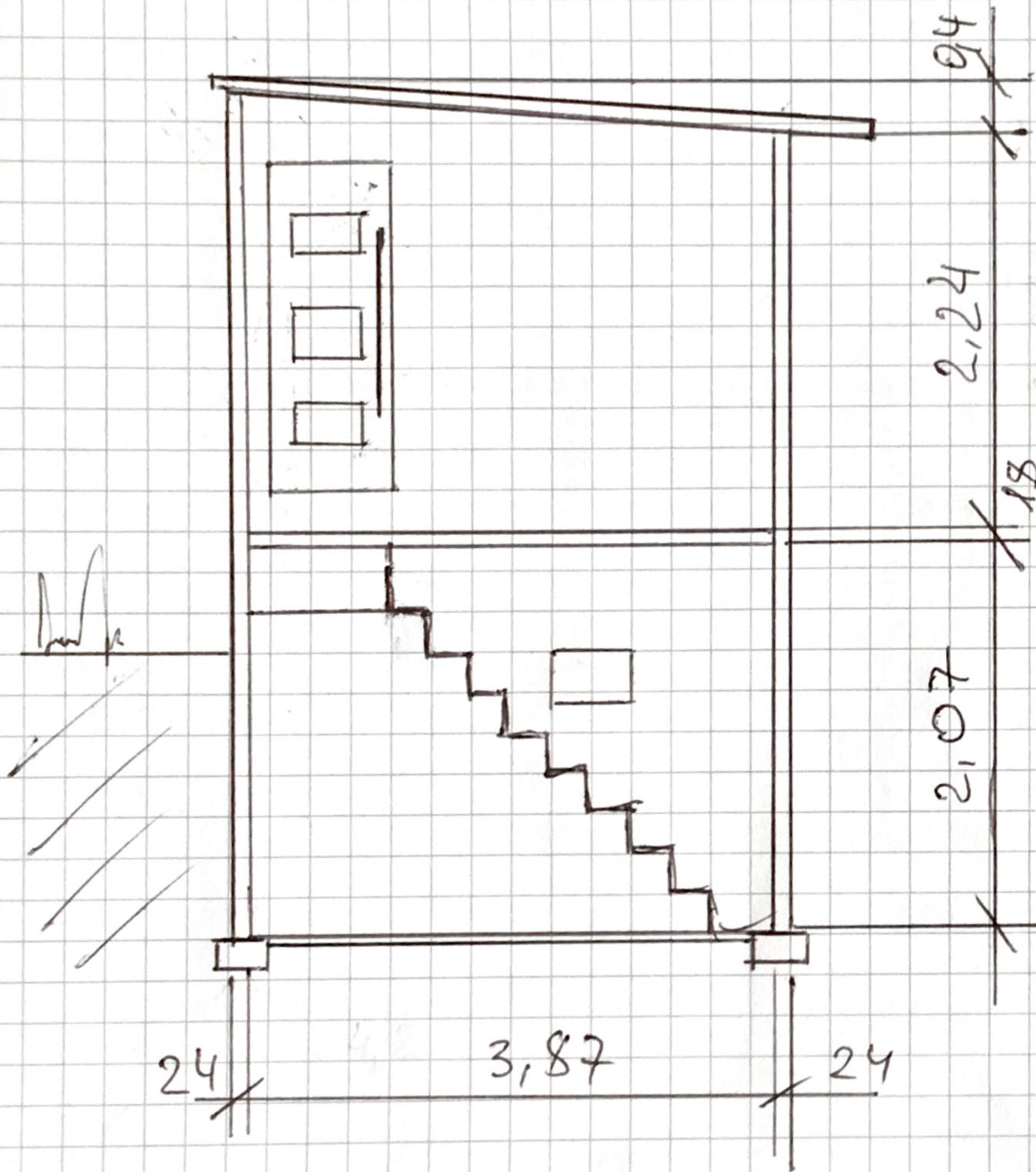


vom Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle



**ERHARDT**  
**BÜROWELT**

Osten Gart Querschnitt

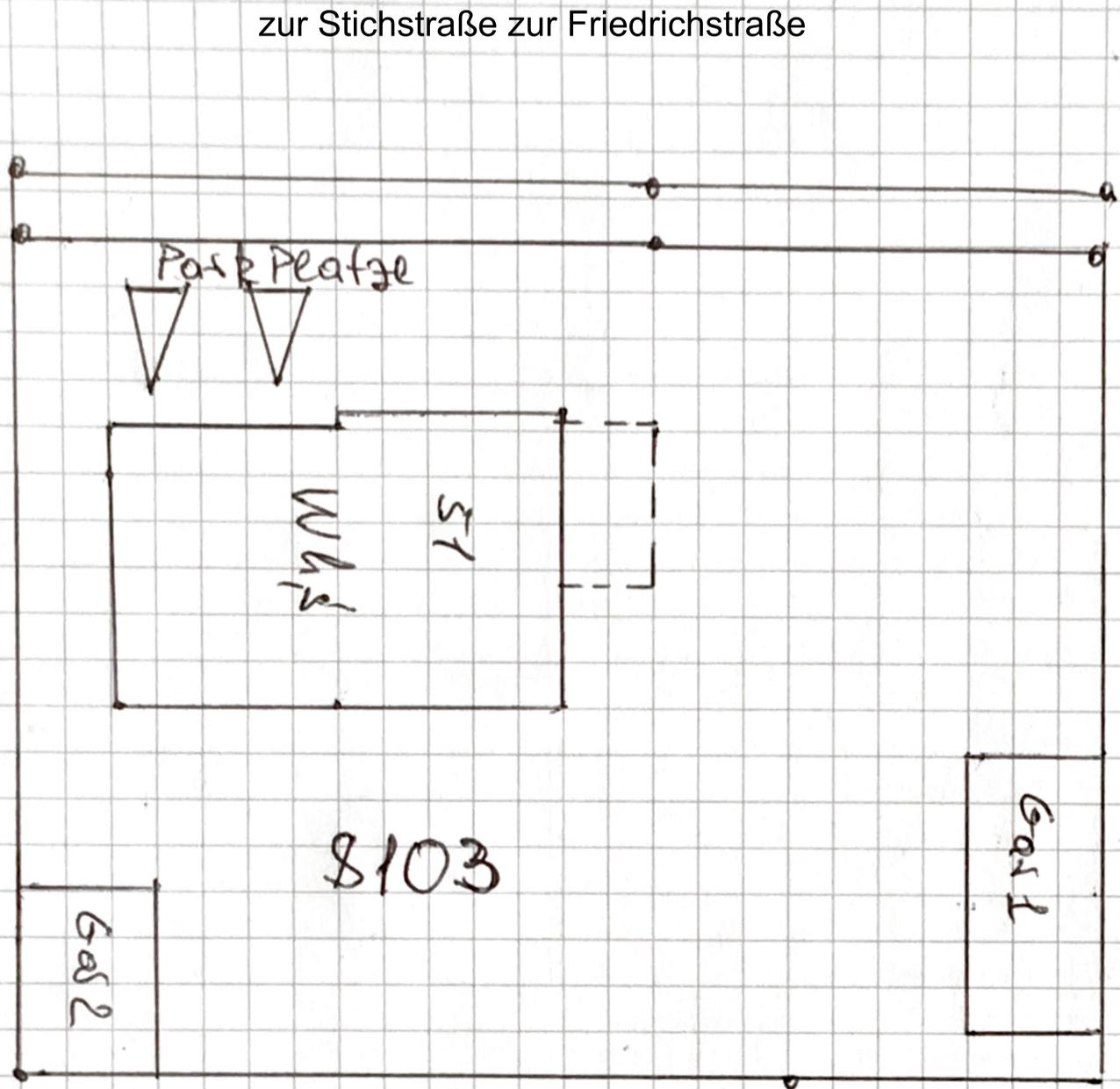


von der Stichstraße zur Friedrichstraße



# ERHARDT BÜROWELT

zum Neubaugebiet Falkenäcker-Stangenäckerle



Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		30 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		09.10.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe; Hauptstraße 49, Flst. Nr. 54/1**

Die Bauvoranfrage wurde am 15.09.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt in keinem Bereich eines Bebauungsplanes und muss deshalb gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Bauvorhaben müssen sich das 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.

### **Fragestellungen**

Folgende Fragen möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem Flurstück 54/1 in zweiter Reihe möglich?

### **Planung**

#### **Abbruch**

Es ist geplant den freistehenden Schuppen im rückwärtigen Bereich abzubrechen.

### **Errichtung**

Es ist im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks geplant ein Einfamilienhaus zu errichten. Das geplante Wohnhaus hält die hintere Bauflucht diese durch die Wohnhäuser der Hauptstraße 53 und 55 gebildet werden ein. Im Weiteren stellt das Wohnhaus Hauptstraße 43 eine Wohnbebauung in zweiter Reihe dar.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Die Wohnhäuser der Hauptstraße 43, 53 und 55 stellen die bestehende Bebauung in zweiter Reihe dar. Die hintere Bauflucht wird gemäß Lageplan aufgenommen, deshalb vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass die Nachverdichtung mit dem Einfamilienhaus positiv gesehen werden kann.

### **Stellplätze:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Muggensturm die Anforderung hat, dass pro Wohneinheit 1,5 anfahrbare Pkw-Stellplätze bereitzustellen sind.

### **Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung gesichert sein muss. Die Erschließung könnte über den vorderen Teil des Grundstücks und dann durch die Scheune erfolgen. Hier könnte eine Erschließung über eine Baulastenübernahme geregelt werden oder durch Realteilung. Diese Prüfung und Entscheidung liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt, wie auch für die der Abstandsflächen und der Grenzabstände.

### **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:**

Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen solange die hintere bestehende Bauflucht (gebildet durch Hauptstraße 53 und 55) nicht überschritten wird.

### **Anlagen:**

- 01 Frage zur Bauvoranfrage
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan

Über die Gemeinde <b>Muggensturm</b>
an die untere Baurechtsbehörde

Bürgermeisteramt Muggensturm <b>Anlage 4</b>	
Eingangsvermerk der Gemeinde	15.09.2019
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde	
Aktenzeichen	
Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen	

**Antrag auf** **Baugenehmigung (§ 49 LBO)** **Bauvorbescheid (§ 57 LBO)**

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 53 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendige Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind. Sind Bauantrag oder Bauvorlagen unvollständig oder entsprechen sie nicht den Formanforderungen, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO)

**1. Bauherr/in**

Name, Vorname bzw. Firma <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup> Henri Eck Hauptstrasse 49 76461 Muggensturm  07222/5971968
--

**2. Baugrundstück**

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr. Muggensturm Flurstück 54/1 Hauptstrasse 49
--

**3. Bauvorhaben**

Errichtung  Änderung  Nutzungsänderung  Sonderbau gemäß § 38 Abs. 2 Nr.   
Gebäudeklasse<sup>3</sup>

Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärende Einzelfragen <b>Ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf Flurstück 54/1 in ZWEITER Reihe möglich?</b>
---

**4. Entwurfsverfasser/in**

Name, Vorname bzw. Firma <sup>1</sup> , Anschrift, Telefon, E-Mail <sup>2</sup> , Fax <sup>2</sup>
--





Stand September 2023

Flurstück: 54/1  
Flur:  
Gemarkung: Muggensturm

Gemeinde: Muggensturm  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



5413050.96

Maßstab 1:500



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.