

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		32 / 23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		23.10.2023			
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 Teilabbruch eines Garagengebäudes, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Pkw-Stellplatz und Neubau einer Doppelgarage; Friedrichstraße 48, Flst. Nr. 8051

Die Bauvoranfrage wurde am 27.09.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans sowie Gestaltungsplans „Falkenäcker“. Entlang der Friedrichstraße ist im Bereich des Baugrundstücks eine Bauflucht von ca. 5,00 m festgesetzt. 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.

Fragestellungen

Folgende Frage möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

- Ist es möglich ein (2-Familien-) Wohnhaus in der dargestellten Form zu errichten?

Planung

Abbruch

Es ist geplant ein Teil des bestehenden Garagengebäudes abzubrechen.

Teilung des Grundstückes

Das Grundstück Friedrichstraße 48 soll in der Mitte direkt hinter dem bestehenden Garagengebäude geteilt werden. Das bestehende Garagengebäude soll dann dem neu gebildeten Grundstück zugeordnet werden.

Errichtung

Im Bereich des abgebrochenen Teils des Garagengebäudes soll ein Pkw-Stellplatz errichtet werden. Auf dem neuen Grundstück ist geplant ein zweigeschossiges, giebelständiges 2-Familienwohnhaus mit Keller und Speicher zu errichten. Für die Dachausführung ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7° vorgesehen. Das Wohnhaus ist mit einer Länge von 14,40 m, einer Breite von 11,00 m und einer Firsthöhe von 7,50 m angedacht. Das 2-Familienwohnhaus soll einen 0,20 m hohen Sockel erhalten. Auf der Süd- und Ostseite sind im Obergeschoss die Errichtung von Balkonen geplant.

Auf dem Bestandsgrundstück an der Grundstücksgrenze zur Friedrichstraße 46 soll grenzständig, mit einem Abstand von 1,16 m zur Friedrichstraße Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Die Länge der Garage ist mit 6,00 m und die Breite mit 6,00 m vorgesehen.

Städtebauliche Beurteilung

Die Firsthöhe des neugeplanten 2-Familienwohnhauses ist an der des bestehenden Wohnhauses

der Friedrichstraße 48 (ca. 7,90 m) angepasst. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Höhe aus städtebaulicher Sicht noch akzeptiert werden kann, da sich die Höhe in die momentane Umgebungsbebauung einfügt. In der bestehenden Umgebungsbebauung liegen nur Satteldächer vor, aber das Gebäude auf dem Grundstück Am Pumpwerk 1 kann künftig ein Flachdach mit bis zu 5° erhalten und im Teilbereich 5 des Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ anschließend an die Friedrichstraße 49 sind unter anderem versetzte Pultdächer zulässig. Deshalb ist die Verwaltung der Auffassung, dass sich das Pultdach zwischen den Satteldächern und dem zukünftigen Flachdach einfügt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dem Neubau des 2-Familienwohnhaus aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zugestimmt werden kann.

Der Teilabbruch des Garagengebäudes wird von der Verwaltung ebenfalls als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die neu geplante Doppelgarage fügt sich mit Ihrer Dachform in die Umgebungsbebauung ein, da einige Garagen und Nebengebäude in der Umgebung Flachdächer haben. Mit der neu geplanten Doppelgarage nur ein geringer Abstand zur Friedrichstraße mit 1,16 m gehalten und der größte Teil der geplanten Doppelgarage (3,84 m) liegt in der im Straßen- und Baufluchtplan „Falkenäcker“ von Bebauungen freizuhaltenden Bauflucht.

Ein Vergleichsfall mit einer Überschreitung der Bauflucht mit einem Carport (Rechtlich ist ein Carport und eine Garage gleichzusetzen.) liegt in der Hauptstraße 101 aus dem Jahr 2021 vor. Dort beträgt die Überschreitung der Bauflucht mit dem Carport allerdings nur 3,00 m und das Carport wird längs zur Hauptstraße angefahren. Das bestehende Garagengebäude auf dem Grundstück Friedrichstraße 48 wurde am 07.06.1977 durch die Stadt Rastatt mit einem Abstand von nur ca. 1,16 m zur Friedrichstraße genehmigt. Das bestehende Garagengebäude überschreitet die festgesetzte Bauflucht um ca. 3,48 m. Eine Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ wurde in der Baugenehmigung von 1977 nicht ausgesprochen.

Eine Garage mit geringem Stauraum vor der Garage wird von der Verwaltung als sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügend angesehen. Die Verwaltung vertritt grundsätzlich die Auffassung, dass ausreichend Stauraum aus optischen und funktionalen Gründen vor Garagen vorhanden sein sollte. Die Bauflucht mit Garagen und Carports ist bisher in der Friedrichstraße eingehalten, bis auf das Garagengebäude auf dem Baugrundstück. Für welches allerdings keine Befreiung erteilt wurde. Zudem wird die Straße nach der Erschließung des Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ voraussichtlich stärker frequentiert werden als bisher. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Bauflucht einzuhalten ist und deshalb die städtebauliche Zustimmung nicht gegeben werden sollte und keine Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ erteilt werden sollte.

Hinweis:

Der Teilabbruch des bestehenden Garagengebäudes und der Neubau der Doppelgarage sind nicht Bestandteil der Fragestellung.

Stellplätze:

Auf dem neu gebildeten Grundstück werden insgesamt 3 Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Zwei Pkw-Stellplätze werden im bestehenden Flachdachgaragengebäude bereitgestellt und ein weiterer Pkw-Stellplatz soll daneben angelegt werden. Auf dem bestehenden Grundstück Friedrichstraße 48 werden für Einfamilienwohnhaus mit der geplanten Doppelgarage zwei Pkw-Stellplätze in der Garage bereitgestellt. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Alle Stellplätze sind über die Friedrichstraße anfahrbar. Nach der Erschließung des Neubaugebietes „Falkenäcker-Stangenäckerle“ denkt der Bauherr darüber nach, die Erschließung an die Straße zum Neubaugebiet anzuschließen.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Zweifamilienwohnhauses auf

dem Baugrundstück. Die Prüfung der Grenzabstände 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, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses aus städtebaulicher Sicht im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.
- 2) Die Verwaltung schlägt vor, dem Teilabbruch des Garagengebäudes aus städtebaulich Sicht zu zustimmen.
- 3) Die Verwaltung schlägt vor, dem Neubau der Doppelgarage mit dem Hinweis, dass die Bauflucht des Straßen- und Baufluchenplanes „Falkenäcker“ eingehalten werden muss nicht zu zustimmen.

Anlagen:

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