

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		09/2024 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		16.09.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Nutzungsänderung eines Abstellraumes in Wohnung und Anbau eines Balkons; Wilhelmstraße 4, Flst. Nr. 207

Die Gemeinde Muggensturm hat am 19.07.2024 durch Übersendung des zeichnerischen Teils des Lageplanes Kenntnis von dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren erhalten. Die weiteren Bauvorlagen sind am 24.07.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und muss deshalb gemäß § 34 Baugesetzbauch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Bauvorhaben müssen 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.

Historie: Vorausgegangener Bauantrag im vereinfachten Verfahren aus dem Jahr 2022

Mit dem vorausgegangenen Bauantrag aus dem Jahr 2022 wurde das damals bestandene Zweifamilienwohnhaus mit Werkstatt in ein Vierfamilienhaus umgenutzt. Darüber hinaus wurden die Errichtung von Dachgauben, der Anbau eines neuen Balkons, ein Anbau eines Treppenhauses auf der Ostseite sowie eine neue Treppe an der Westseite des Wohngebäudes beantragt. Der Technische Ausschuss hatte der Planung zugestimmt und die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hatte die Baugenehmigung am 16.08.2022 erteilt.

Historie: Bauvoranfrage mit Bauvorbescheid aus Juni 2024:

Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden:

1. Darf ich aus dem Abstellraum im EG eine kleine Wohnung machen?
 2. Reicht es, wenn ich 7 Stellplätze (für dann insgesamt 5 Wohnungen) nachweise (vgl. LBO § 37 Abs. 3)?
 3. Darf ich einen Balkon für die bestehende Wohnung im 1. OG wie dargestellt errichten?
- Der Technische Ausschuss hatte der Planung in der Sitzung am 13.05.2024 im Rahmen der Fragestellung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt und die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hatte den Bauvorbescheid am 25.06.2024 erlassen.

Der Bauvorbescheid des Landratsamt Rastatt vom 25.06.2024 gab folgende Antworten zu den Fragen:

1. Ja, unter der Voraussetzung, dass § 35 Abs. 5 LBO „Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen“ eingehalten werden.
2. Ja, sofern der 2. Rettungsweg aus den Wohnungen gewährleistet wird.
3. Ja, sofern alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Aktuell:

Abbruch

In der Erdgeschosswohnung Richtung Wilhelmstraße soll ein Durchbruch für eine Tür in das sich davor befindende Treppenhaus (mit der Baugenehmigung von 2022 genehmigt) gemacht werden.

Errichtung

In der Wohnung im rückwärtigen Bereich des Obergeschosses ist der Anbau eines neuen Balkons mit einer Länge von 3,48 m und einer Breite von 2,39 m sowie neuer Balkontür angedacht.

Die bestehende Garage im rückwärtigen Bereich soll umgebaut werden, damit zwei Pkws darin abgestellt werden können.

Nutzungsänderung

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses ist vorgesehen den bestehenden Abstellraum in eine kleine Wohneinheit (1-Zimmer-Wohnung) umzunutzen. Der Zugang zur neu geplanten Wohneinheit soll über die Westseite des Wohngebäudes erfolgen.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Balkon in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Umnutzung des Abstellraumes in eine kleine Wohneinheit tritt außerhalb des Wohngebäudes nicht in Erscheinung und ist deshalb gemäß Auffassung der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht nicht relevant.

Stellplätze:

Die Vorgabe der Gemeinde 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen wird mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat auf die Frage mit, ob es reicht, wenn 7 Stellplätze für 5 Wohneinheiten nachgewiesen werden im Bauvorbescheid mit ja geantwortet. Die Gemeindeverwaltung hatte mit Antragstellung bei der Bauvoranfrage mit dem Bauherrn die Errichtung von 8 Stellplätze vereinbart, diese im zeichnerisch Teil des Lage-planes in der Bauvoranfrage dargestellt sind. Da aber durch die Rückmeldung der Baurechts-behörde im Bauvorbescheid 7 Stellplätze rechtsverbindlich von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt genehmigt wurden, kann die Anzahl mit Antrag der Baugenehmigung nicht mehr erhöht werden. Die Zufahrt zu den vorhandenen und vorgesehenen Pkw-Stellplätzen erfolgt über die Wilhelmstraße.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Muggensturm sind für das Baugrundstück zwei Baulasten eingetragen. Die Baulasten regeln, dass zu Gunsten der Grundstücke Wilhelmstraße 8 (Flst. Nr. 208/1) und Wilhelmstraße 10 (Flst. Nr. 208/2) je ein Abstand von mindestens 6,00 m zu den bestehenden Wohngebäude Wilhelmstraße 8 und 10 dauernd nicht überbaut werden darf. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Nach der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt wird, wenn erforderlich auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt gemäß § 55 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

Haushaltrechtliche Deckung:

-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, der Nutzungsänderung eines Abstellraumes in Wohnung und Anbau eines Balkons aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

Anlagen:

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



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |
Zustellungsurkunde

Herrn
Avni Sadrija
Badener Straße 43
76448 Durmersheim

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Frau Stephan

Zimmer: C 3.17
Telefon: 07222 381-5108
Fax: 07222 381-5199
E-Mail: baurecht@landkreis-rastatt.de
Datum: 25. Juni 2024

Aktenzeichen: 536-2024

Die Europäische Datenschutzgrundverordnung sieht in Artikel 13 und 14 vor, dass die oder der Verantwortliche Sie als betroffene Person zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten informiert. Die Informationen für Sie als Betroffene*r finden Sie unter www.landkreis-rastatt.de/datenschutzhinweise. Wählen Sie dort das oben genannte Fachamt sowie Sachgebiet aus. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Information auch gerne in Papierform zu.

Antragsteller:	Herr Avni Sadrija, Badener Straße 43, 76448 Durmersheim
Vorhaben:	Bauvoranfrage: Nutzungsänderung Räume in Wohnnutzung, Stellplätze, Errichtung Balkon im 1. OG
Grundstück:	Muggensturm, Wilhelmstraße 4
Gemarkung:	Muggensturm
Flurstück:	207

Bauvorbescheid nach § 57 Landesbauordnung (LBO)

Sehr geehrter Herr Sadrija,

nach Ihrem Antrag vom 21. März 2024, hier eingegangen am 2. April 2024, vollständig am 8. Mai 2024, wird nach § 57 LBO für folgende Fragen zu dem geplanten Bauvorhaben ein Bauvorbescheid erteilt:

Frage 1:

Darf ich aus dem Abstellraum im EG eine kleine Wohnung machen?

Antwort zu Frage 1:

Ja, unter der Voraussetzung, dass § 35 Abs. 5 LBO „Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen“ eingehalten wird.

Frage 2:

Reicht es, wenn ich 7 Stellplätze (für insgesamt 5 Wohnungen) nachweise (vgl. LBO § 37 Abs. 3)?

Antwort zu Frage 2:

Ja, sofern der 2. Rettungsweg aus den Wohnungen gewährleistet wird.

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo. und Do. 08:00 – 16:00 Uhr
Di. und Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
Mi. geschlossen
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Bankverbindung

Sparkasse Rastatt-Gernsbach
IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Frage 3:

Darf ich einen Balkon für die bestehende Wohnung im 1. OG wie dargestellt errichten?

Antwort zu Frage 3:

Ja, sofern alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die Gebührenentscheidung zu diesem Bescheid ist in der Anlage beigefügt.

Bestandteile dieses Bauvorbescheides sind:

1. die allgemeinen Hinweise zum Bauvorbescheid
2. die beigefügten Planvorlagen
3. Gebührenbescheid

Bitte geben Sie das o.g. Aktenzeichen bei allen weiteren Eingaben und Rückfragen an.

Ihr Recht

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landratsamt Rastatt, Am Schlossplatz 5 in 76437 Rastatt erhoben werden.

Belehrung nach § 212a Abs. 1 BauGB

Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten (z.B. Nachbarn) haben nach § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung. Dritte können aber beim Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1 in 76133 Karlsruhe beantragen, dass die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs angeordnet wird.

Freundliche Grüße

gez. Stephan

Ausfertigungen:

- Bürgermeisteramt Muggensturm (ohne Antragsunterlagen)





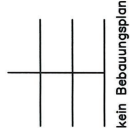


Stand: Juli 2024

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

Maßstab 1 : 500
Gemeinde Muggensturm
Gemarkung Muggensturm
Flurst. Nr. 207
Bauherr Avni Sadrija, Durmersheim



Grenzen und Flurstücksnummern
laut Liegenschaftskataster

Höhen im örtlichen System

unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Der Lageplan wurde auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters gefertigt

Karlsruhe, 08.07.2024
Der Sachverständige

Dipl.-Ing. (FH)
MARTIN SCHWALL
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B/W
Industriestraße 3
76189 KARLSRUHE
Tel. 0721 790720 Fax 7507210
E-Mail: info@t-geo.de

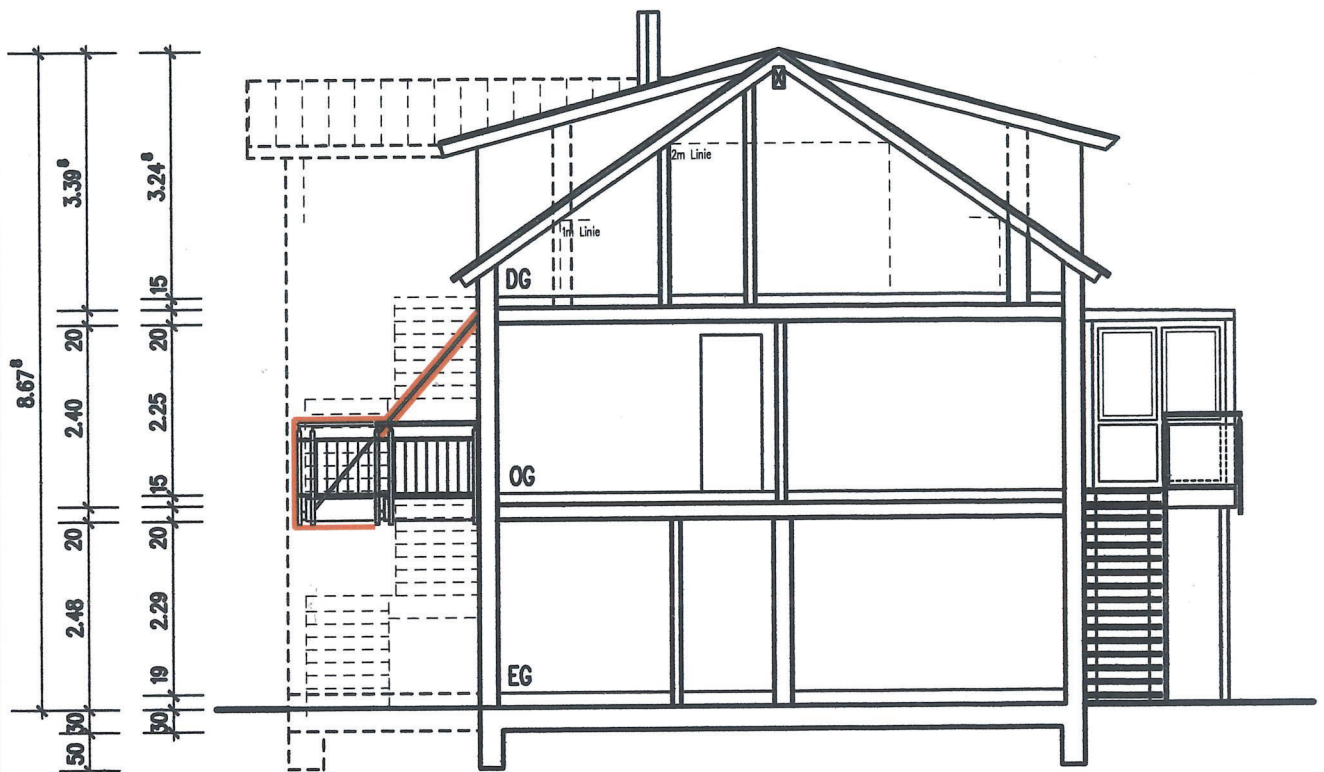
**INGENIEURTEAM
GEO GMBH**
Vermessung
Hydrographie
Geoinformatik

76189 Karlsruhe
Industriestraße 3
Telefon: 0721 / 79072-0
Telefax: 0721 / 79072-10
info@t-geo.de
www.t-geo.de

Ingenieur für
Vermessung BDB



SCHNITT



BAUEINGABE

BAUHERR: AVNI SADRIJA
BADENERSTR. 43, 76448 DURMERSHEIM

BAUVORHABEN: UMNUTZUNG EINES ABSTELLRAUMES IN EINE WOHNUNG
UND ANBAU EINES BALKONS
FLSTNR. 207
WILHELMSTR. 4, 76461 MUGGENSTURM

ZEICHNUNG: GRUNDRISSE; SCHNITT

PLAN: BE 01

MASZTAB: 1 : 100

GEZEICHNET: MD/CE

BLATTGRÖSSE:

ABLAGE: PC 3

PROJEKT: Avni Sadrija

RHEINSTETTEN, 01.07.2024

BAUHERR:

Sadrija

ARCHITEKT:

[Signature]

ARCHITEKTURBÜRO
IM GRÜN 25, 76287 RHEINSTETTEN
E-MAIL: architekturbuero-keller@t-online.de



KONRAD KELLER
DIPL.-ING., FREIER ARCHITEKT
FON 07242/6058, FAX 07242/1214

ERDGESCHOSS

zum Fliederplatz



BESTANDSGEBÄUDE



zu den Angrenzern Adlergasse 1 und Lindenstraße 5



zu den Angrenzern Wilhelmstraße 8 und 10

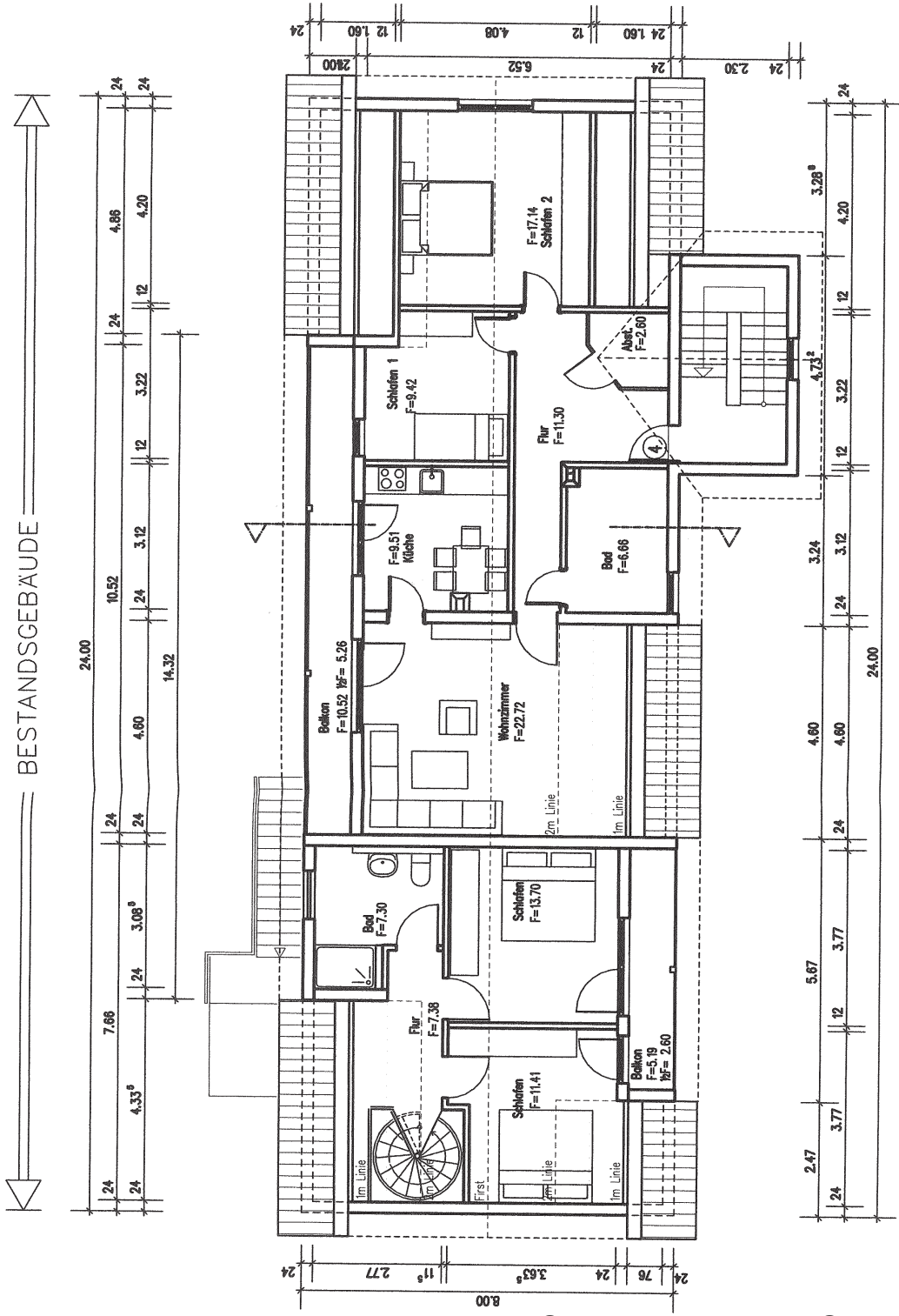
DACHGESCHOSS

zum Fliedterplatz

BESTANDSGEBÄUDE

zu den Angrenzern Adlegasse 1 und Lindenstraße 5

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 8 und 10



BAUEINGABE

BAUHERR: AVNI SADRIJA
BADENERSTR. 43, 76448 DURMERSHEIM

BAUVORHABEN: UMNUTZUNG EINES ABSTELLRAUMES IN EINE WOHNUNG
UND ANBAU EINES BALKONS
FLSTNR. 207
WILHELMSTR. 4, 76461 MUGGENSTURM

ZEICHNUNG: ANSICHTEN

PLAN: BE 02

MASZSTAB: 1 : 100

GEZEICHNET: MD/CE

BLATTGRÖSSE:

ABLAGE: PC 3

PROJEKT: Avni Sadrija

RHEINSTETTEN, 01.07.2024

BAUHERR:

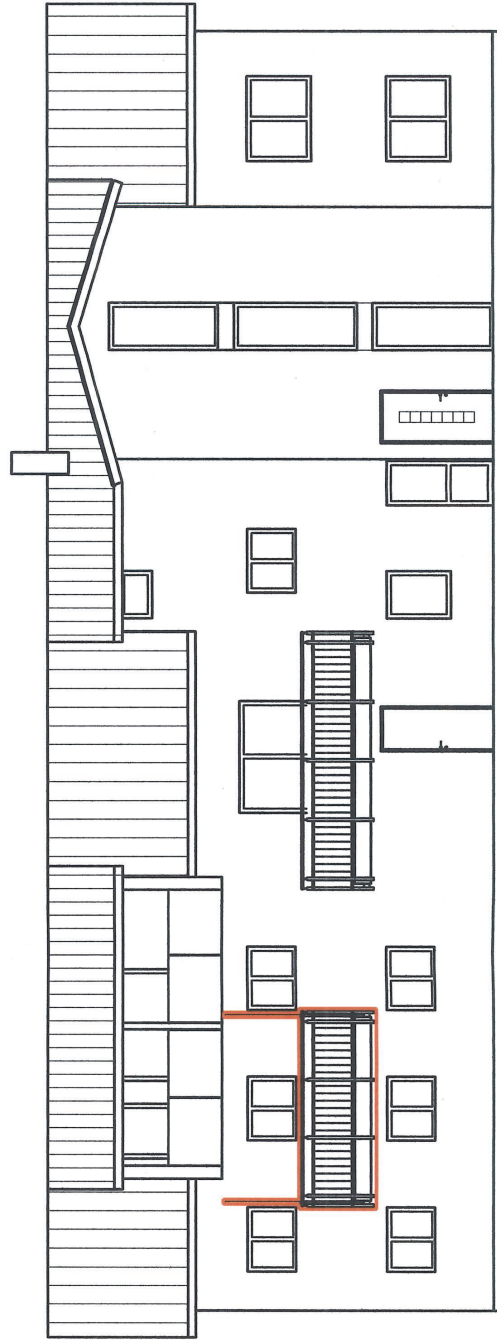
ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO
IM GRÜN 25, 76287 RHEINSTETTEN
E-MAIL: architekturbuero-keller@t-online.de



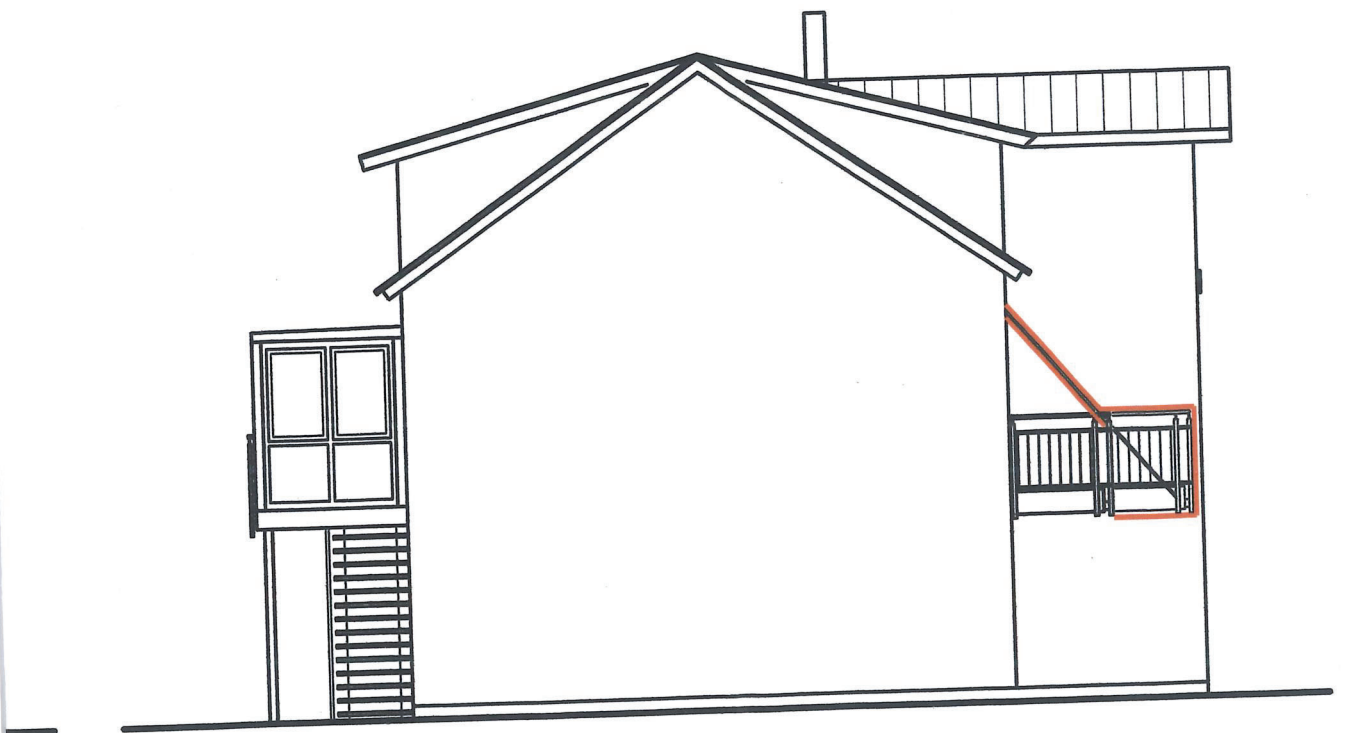
KONRAD KELLER
DIPL.-ING., FREIER ARCHITEKT
FON 07242/6058, FAX 07242/1214

ANSICHT OST



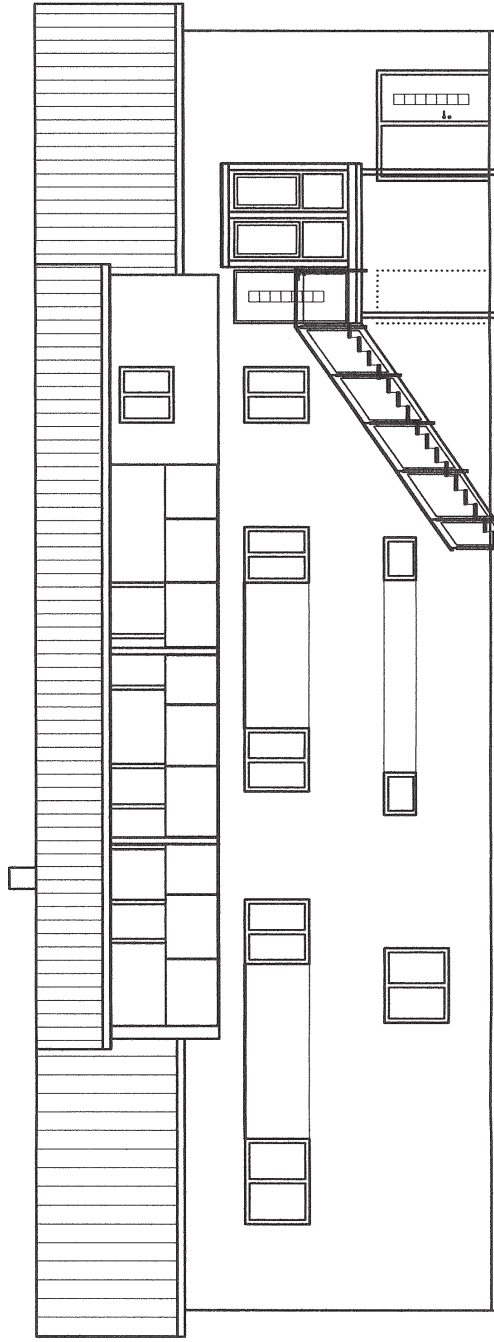
Ansicht von den Angrenzern Wilhelmstraße 8 und 10

ANSICHT SÜD



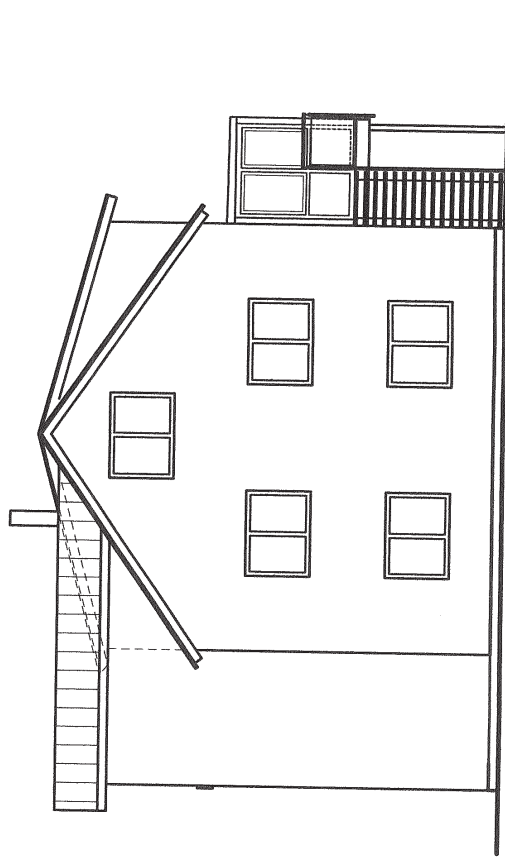
Ansicht von der Adlergasse 1 und Lindenstraße 5

ANSICHT WEST



Ansicht vom Fliederplatz

ANSICHT NORD



Ansicht von der Wilhelmstraße