

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2024/059			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		07.10.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen; Friedrichstraße 41, Flst. Nr. 8096

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 05.09.2024 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.

Aktuell vorliegende Planung:

Abbruch

Es ist geplant das sich auf dem Grundstück befindende Zweifamilienhaus und die an Wohnhaus angebaute Garage abzubrechen.

Errichtung

Auf dem Baugrundstück soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. Das Mehrfamilienwohnhaus ist mit zwei Gebäudeteile geplant, die in der Mitte mit einem Treppenhaus verbunden sind. Die zwei Gebäudeteile sind mit jeweils drei Vollgeschossen mit einer traufständigen Ausrichtung zur Veilchenstraße vorgesehen. Der Gebäudeteil zur Ecke Friedrichstraße / Veilchenstraße ist angedacht zu unterkellern und das Dach auszubauen. Durch den Dachausbau entstehen kein Vollgeschoss und auch keine weitere Wohneinheit. Dieser Wohnbereich im Dachgeschoss ist Teil der im zweiten Obergeschoss geplanten Wohneinheit. Für die Dachausführung der beiden Gebäudeteile sind Satteldächer mit 25 ° (Gebäudeteil zu Angrenzer Friedrichstraße 39) und 34 ° (Gebäudeteil zur Ecke Friedrichstraße / Veilchenstraße) Dachneigung vorgesehen. Das Treppenhaus in der Gebäudemitte soll vom Kellergeschoss bis zum zweiten Obergeschoss errichtet werden und ist mit einem sehr flachen Pultdach angedacht. Der Gebäudeteil des Mehrfamilienwohnhauses zum Angrenzer Friedrichstraße 39 ist mit einer Firsthöhe von ca. 11,12 m und der Gebäudeteil zur Ecke Friedrichstraße / Veilchenstraße ist mit einer Firsthöhe von ca. 12,16 m vorgesehen.

An der westlichen Grundstücksgrenze soll an das Mehrfamilienwohnhaus eine Grenzgarage mit sehr flachem Pultdach angebaut werden. Die Garage ist mit einer Breite mit 3,52 m, einer Tiefe von 6,00 m und einer Höhe mit 2,62 m geplant. Der Abstand von der Garage zur vorderen Grundstücksgrenze zur Friedrichstraße soll 2,39 m betragen. Die im Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ festgesetzt Bauflucht wird im Bereich dieser Garage somit eingehalten. Ebenfalls soll eine Grenzgarage zum Angrenzer Veilchenstraße 1 mit einem sehr flachen Pultdach errichtet werden. Diese Garage ist mit einer Breite von 3,00 m einer Tiefe von 6,00 m und einer Höhe von ca. 2,80 m am höchsten Punkt geplant. Diese Garage, ein ca. 4,00 m breiter Gebäudeteil des

Mehrfamilienwohnhauses, die geplante Wärmepumpe, zwei Pkw-Stellplätze liegen komplett in der von Bebauungen freizuhaltenden Bauflucht zur Veilchenstraße. Im Weiteren liegen in dieser Bauflucht der größte Teil einer Terrasse sowie eines Balkons. Die im Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ festgesetzte Bauflucht ist im Bereich zur Veilchenstraße mit einer Breite von 10,00 m ausgewiesen und im Gestaltungsplan „Falkenäcker“ ist der Bereich als Vorgarten festgesetzt. Die im Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ festgesetzte Bauflucht auf dem Baugrundstück zur Friedrichstraße, ist in einem Teilbereich mit 10,00 m Breite (Richtung Kreuzung) und im anderen Teilbereich 7,00 m Breite festgesetzt sowie als Vorgarten im Gestaltungsplan „Falkenäcker“ ausgewiesen. Diese Bauflucht wird mit einer geplanten Doppelgarage, sechs Pkw-Stellplätzen und einer Müll- und Fahrradeinhausung komplett und mit einer weiteren Müll- und Fahrradeinhausung größtenteils überschritten. Die Doppelgarage mit einer Breite von 6,00 m, einer Länge mit 6,00 m und einer Höhe von ca. 2,80 m geplant. Die Dachform ist als sehr flaches Pultdach vorgesehen, wie bei den anderen geplanten Garagen auch. Der Abstand der Doppelgarage zur Friedrichstraße ist mit 5,00 m angedacht.

Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan und Gestaltungsplan „Falkenäcker“

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baufluchten vom Straßen- und Baufluchten sowie Gestaltungsplan „Falkenäcker“ im Bereich Friedrichstraße und Veilchenstraße mit den geplanten, baulichen Anlagen wurden beantragt. Neben den oben beschriebenen, überschrittenen Baufluchten wurde von der im Gestaltungsplan „Falkenäcker“ festgesetzten, giebelständigen Ausrichtung des Wohnhauses zur Veilchenstraße abgewichen.

Städtebauliche Beurteilung

Nach Auffassung der Verwaltung, fügt sich die geplante Wohnbebauung mit dem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten und den Nebenanlagen in die Umgebungsbebauung ein. Die Größe des Grundstücks gibt eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus her. Eine solche Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus wurde entlang der Friedrichstraße an der Ecke Friedrichstraße / Falkenstraße bereits umgesetzt.

In der Umgebung befinden sich überwiegend 2 ½ geschossige Wohnhäuser und der Gestaltungsplan sieht zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in diesem Bereich entlang der Friedrichstraße vor, deshalb vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass die Fristhöhe aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar ist.

Trotz abweichend, geplanter Ausrichtung des Mehrfamilienwohnhauses fügt sich das Mehrfamilienwohnhaus, nach Auffassung der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein, da die Wohnhäuser in diesem Bereich zur Friedrichstraße alle giebelständig errichtet wurden und das Wohnhaus Veilchenstraße 1 entgegen des Gestaltungspanes „Falkenäcker“ ebenfalls traufständig zur Veilchenstraße errichtet wurde. Das Wohnhaus der Veilchenstraße hat somit die selbe Ausrichtung wie das geplante Mehrfamilienwohnhaus. Eine weitere abweichende Gebäudestellung liegt bereits im Geltungsbereich in der Merkurstraße 14 vor. Für diese wurde eine Befreiung erteilt.

Bei der Überschreitung der Bauflucht mit einem Wohngebäudeteil von 4,00 m und den Nebenanlagen handelt es sich um eine große Überschreitung, aber es wurde bereits eine noch massivere Überschreitung der Bauflucht von 11,00 m mit dem Mehrfamilienwohnhausteil, Garagen und Stellplätzen in der Falkenstraße genehmigt. Hierbei handelte es sich, ebenfalls um ein Eckgrundstück bei diesem die Baufluchten zu beiden Straßenseiten erheblich überschritten wurden, wie bei der vorliegenden Planung.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück soll für sechs Wohneinheiten zwölf Pkw-Stellplätze angelegt werden, davon vier in Garagen. Darüber hinaus sollen Fahrradstellplätze in den Müll- und Fahrradeinhausungen bereitgestellt werden. Die Anforderung der Gemeinde 1,5 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit bereitzustellen, werden mit der vorliegenden Planung erfüllt und werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Neun Pkw-Stellplätze sind über die Friedrichstraße und drei Pkw-Stellplätze über die Veilchenstraße anfahrbar.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück. Die Grenzgaragen sind gemäß § 6 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ohne eigene Abstandsflächen zulässig. 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 LBO eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

Haushaltrechtliche Deckung:

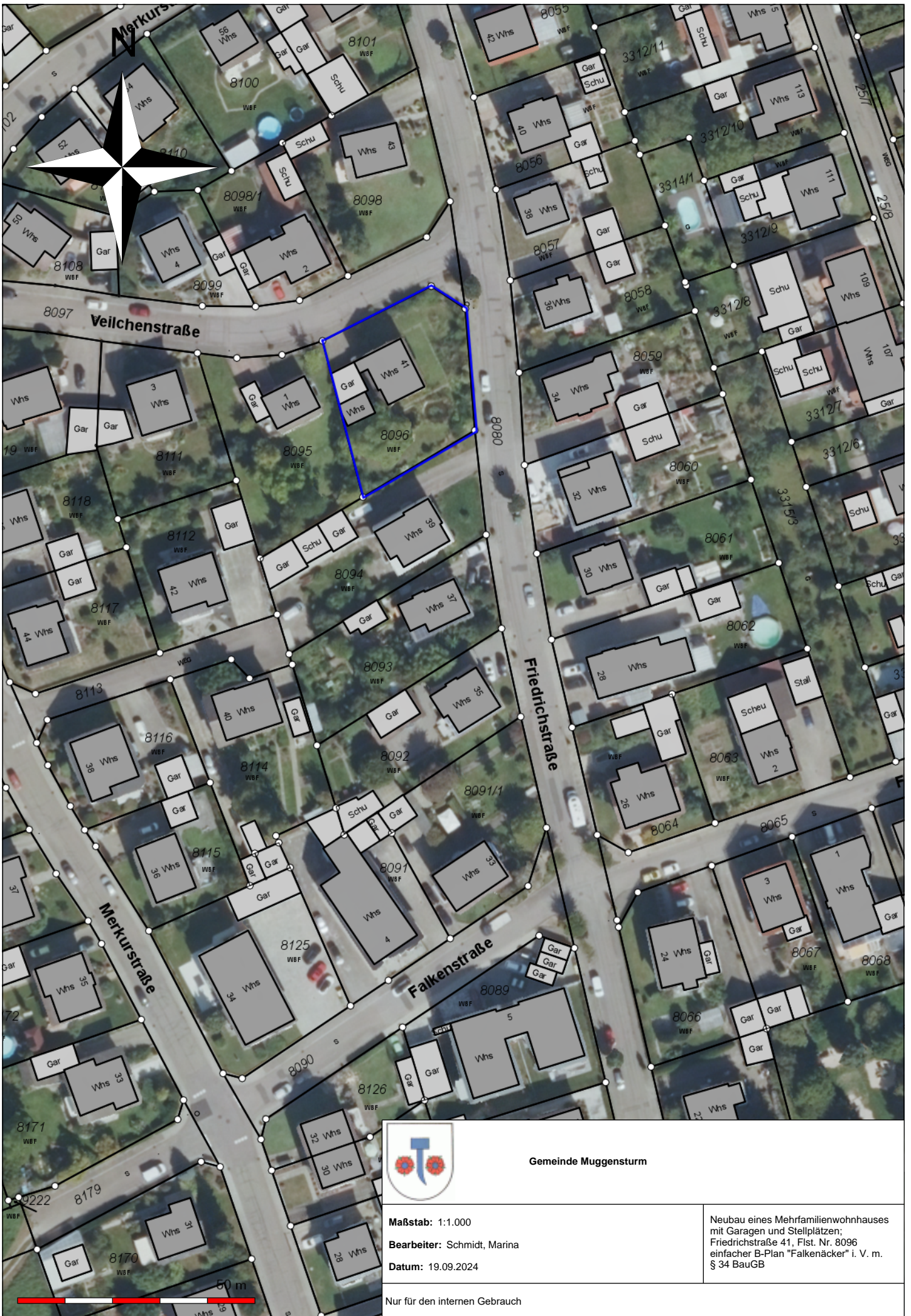
-

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung vom Straßen- und Baufluchtenplan „Falkenäcker“ für die Überschreitung der Baufluchten mit den baulichen Anlagen zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung vom Gestaltungsplan „Falkenäcker“ für die abweichende, traufständige Ausrichtung des Mehrfamilienwohnhauses zur Veilchenstraße statt der festgesetzten, giebelstättigen Ausrichtung zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 19.09.2024

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen; Friedrichstraße 41, Flst. Nr. 8096 einfacher B-Plan "Falkenacker" i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch





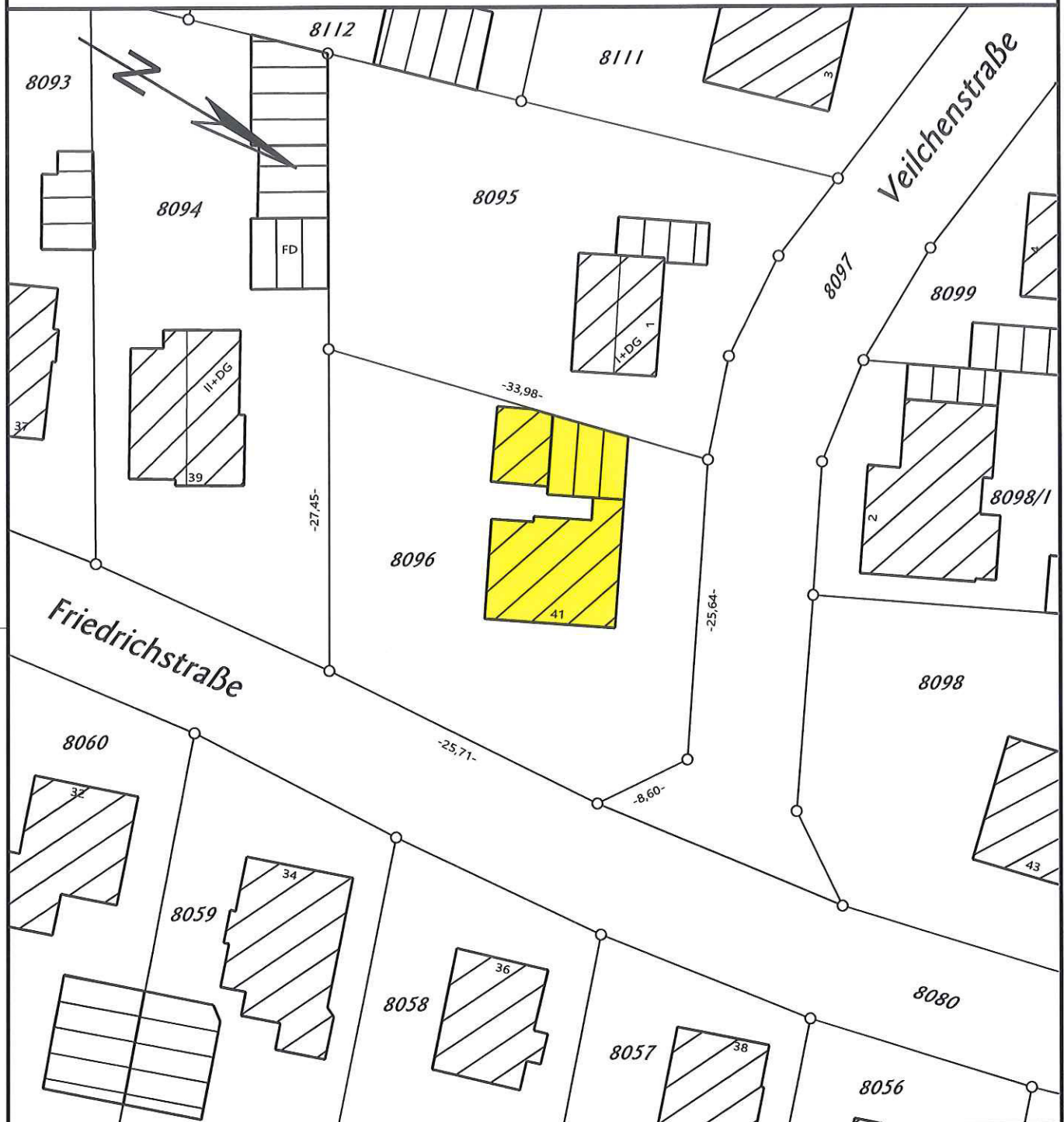
Stand: September 2024

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8096

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit Garagen, Müll- und Fahrradeinhausung

Bauherr:

Architekt:

Vermessung: --- ABBRUCH

B. Weißbecher Bau GmbH
Wilhelmstraße 44
76461 Muggensturm

Ingenieurbüro Malige **ibm**
VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

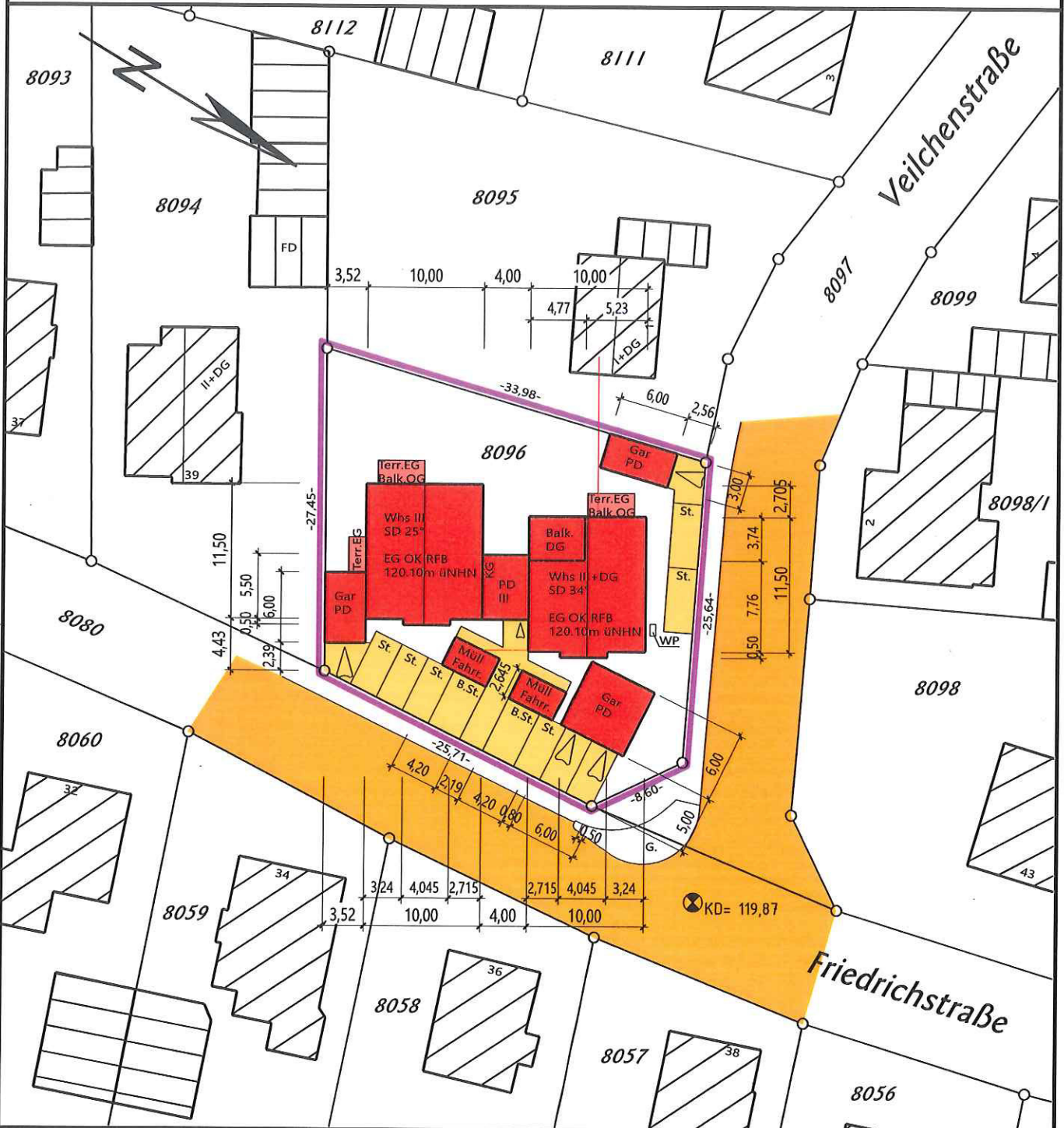
Datum: 23.08.2024

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 8096

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit Garagen, Müll- und Fahrradeinhausung

Bauherr:

Architekt:

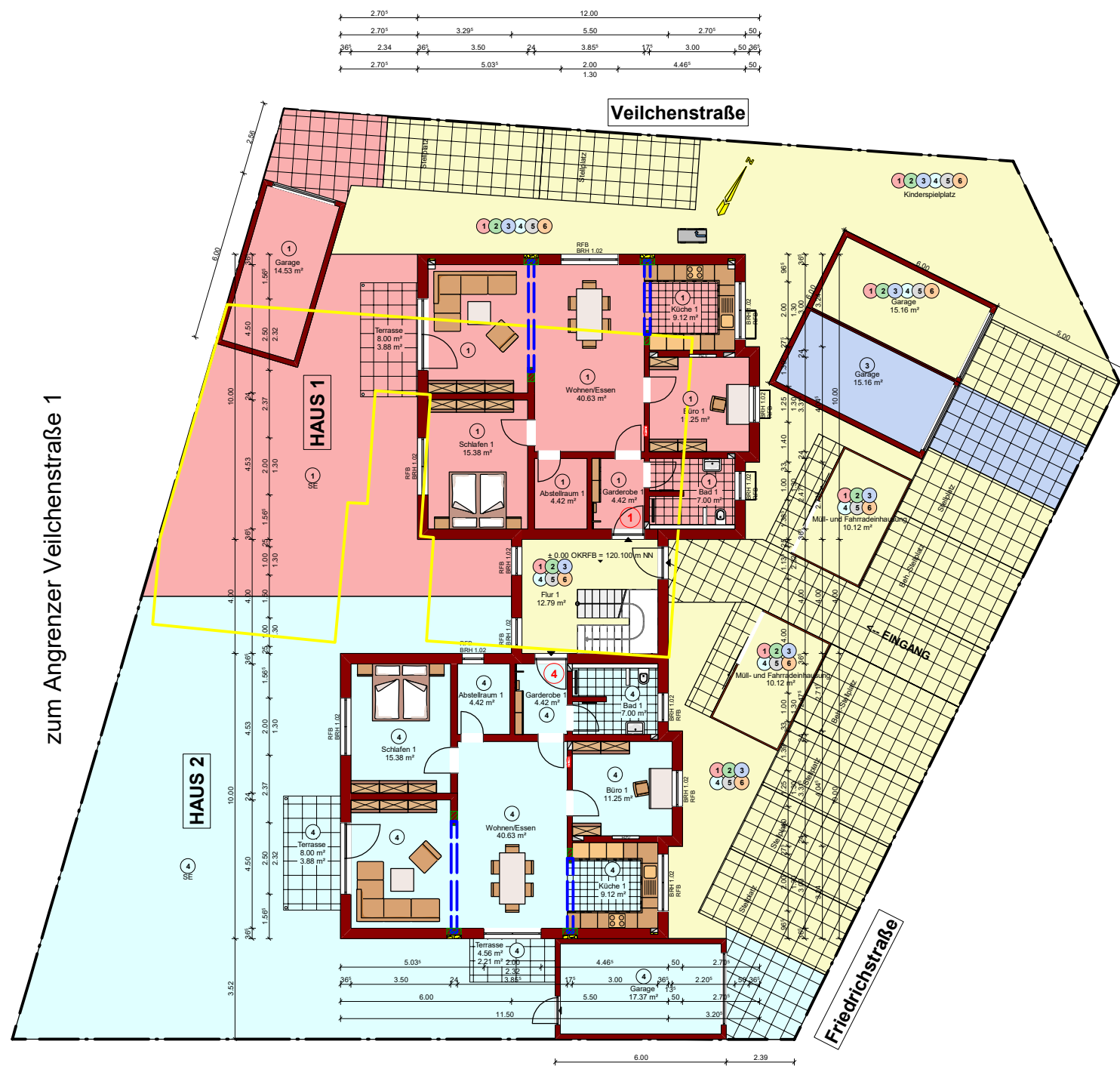
Vermessung:

B. Weißbecher Bau GmbH
Wilhelmstraße 44
76461 Muggensturm

Ingenieurbüro **ibom**
Malige
VERMESSUNG & 3D-OD-ENTWURFSMESSUNG

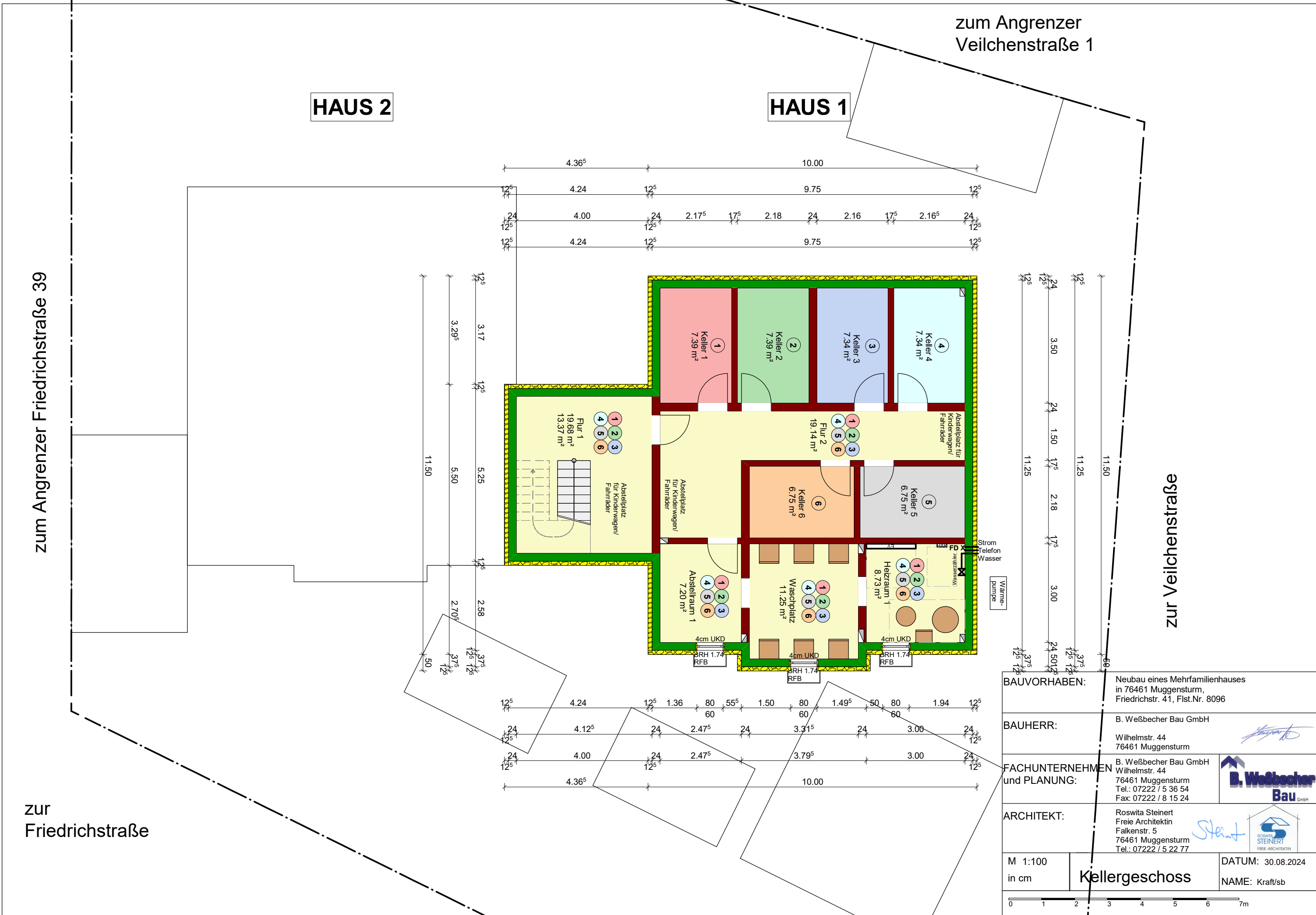
Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Datum: 23.08.2024



zum Angrener Friedrichstraße 39

BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:200 in cm	Übersichtsplan	DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
0 2 4 6 8 10 12 14m		



HAUS 2

HAUS 1

zum Angrenzer
Veilchenstraße 1

zum Angrenzer Friedrichstraße 39

zur Veilchenstraße

zur
Friedrichstraße

BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Kellergeschoss
DATUM: 30.08.2024	NAME: Kraft/sb



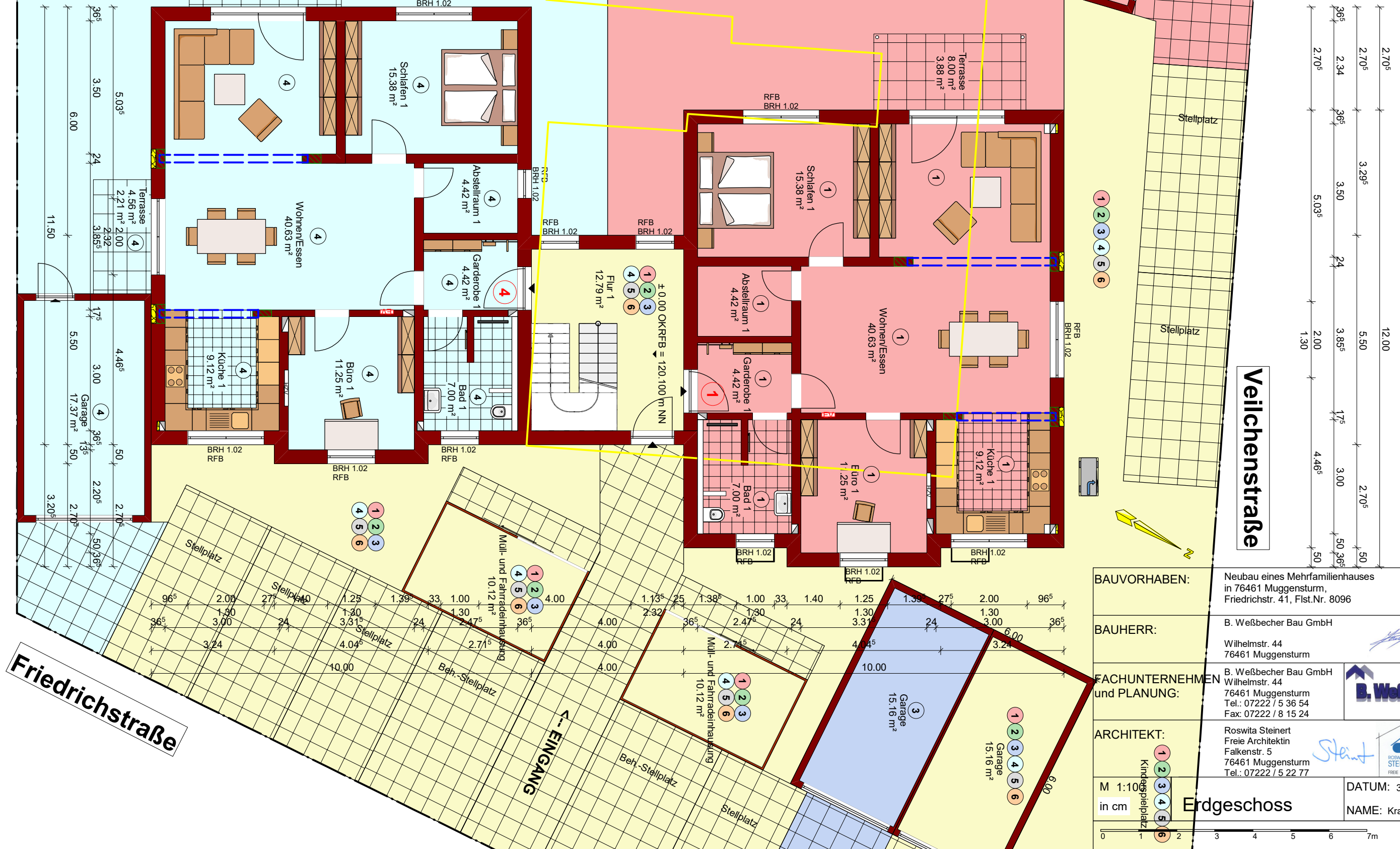
zum Angrenzer Friedrichstraße 39

zum Angrenzer Veilchenstraße 1

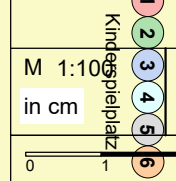
HAUS 2

HAUS 1

Veilchenstraße

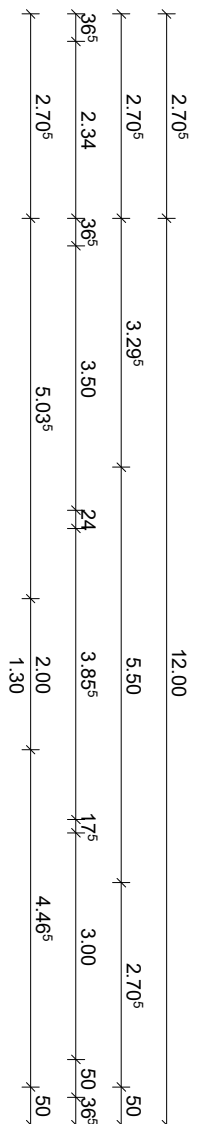


BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:10 in cm	Kinderspielplatz
Erdgeschoss	
DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb	



Friedrichstraße

← EINGANG



Zum Angrenzer Friedrichstraße 39

zum Angrenzer
Veilchenstraße 1

zur Veilchenstraße

zur
Friedrichstraße



BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Obergeschoss 1
DATUM: 30.08.2024	NAME: Kraft/sb

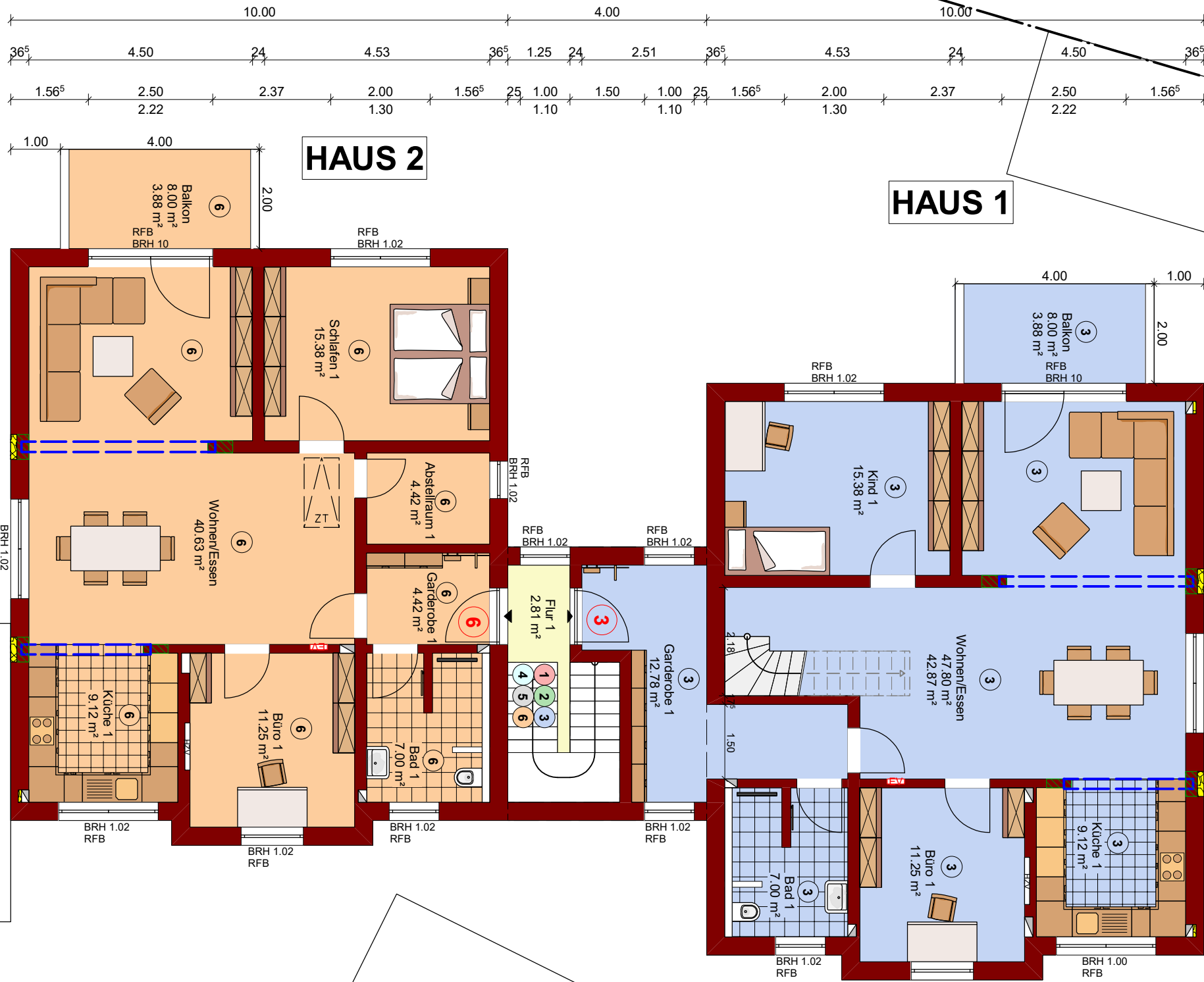


zum Angrenzer Friedrichstraße 39

zum Angrenzer
Veilchenstraße 1

zur Veilchenstraße

zur
Friedrichstraße



BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Obergeschoss 2
DATUM: 30.08.2024	NAME: Kraft/sb



HAUS 2

HAUS 1

zum Angrenzer
Veilchenstraße 1

zur Veilchenstraße

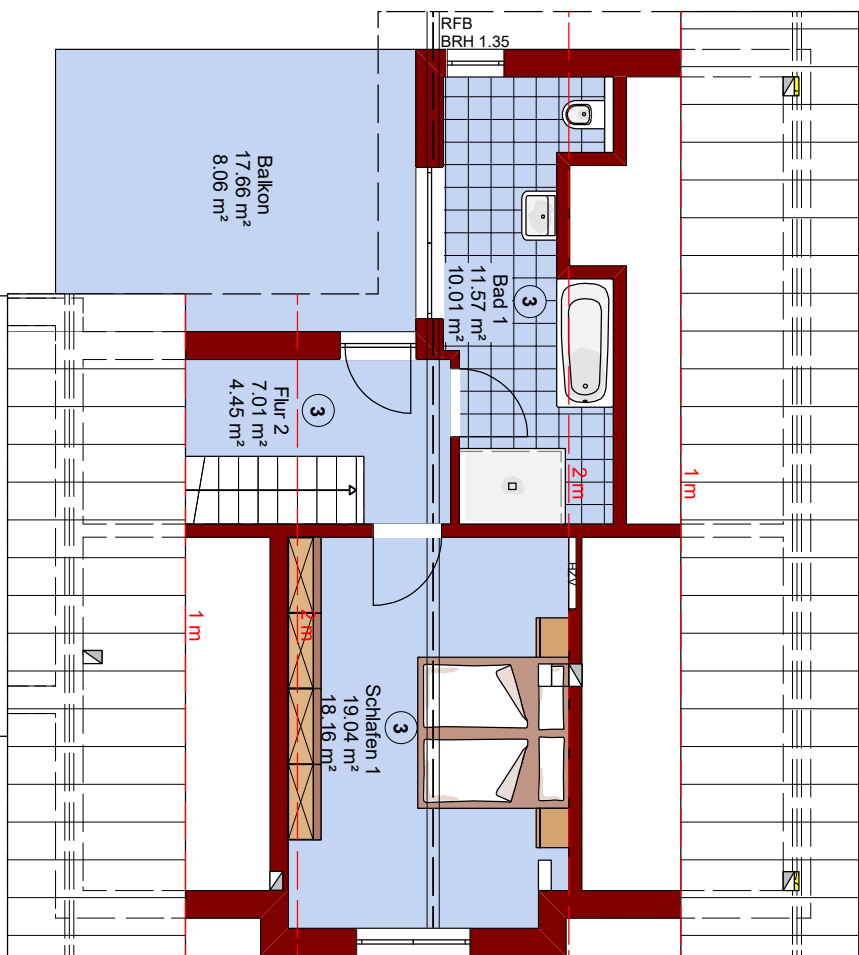
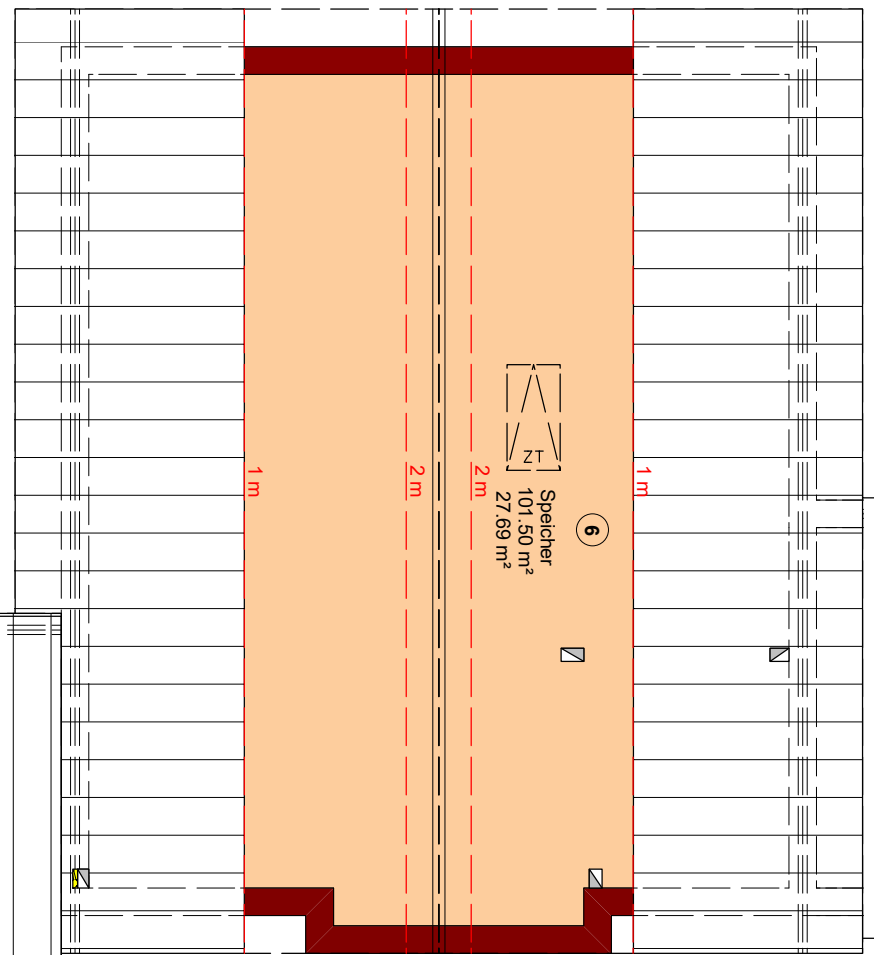
zum Angrenzer Friedrichstraße 39

6.00
11.50
5.50
50
3.20⁵
2.70⁵

10.00 4.00 10.00
9.27 4.00 4.40⁵ 2.25 2.07⁵
10.00 4.36⁵ 3.40⁵ 1.00 41⁵ 75
2.32 97 4.06⁵

2.70⁵ 2.70⁵
2.34 36⁵ 3.29⁵
5.92 5.50 12.00
17⁵ 4.67⁵ 2.70⁵
50 36⁵ 50

3.24 4.04⁵ 6.71⁵
36⁵ 3.24 3.31⁵ 2.71⁵ 36⁵ 4.00 2.71⁵ 1.27⁵ 1.50 1.27 3.24
3.24 4.04⁵ 2.71⁵ 4.00 36⁵ 2.47⁵ 24 3.31⁵ 4017⁵ 2.66⁵ 36⁵
3.24 4.04⁵ 2.71⁵ 4.00 2.71⁵ 4.04⁵ 3.24
10.00 4.00 10.00



BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Dachgeschoss
DATUM: 30.08.2024	NAME: Kraft/sb



Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 25.0°

Dachneigung: 34.0°

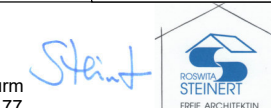


BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Schnitt A	DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m		



Ansicht von der Veilchenstraße

BAUVORHABEN:		Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Nordansicht		DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m			

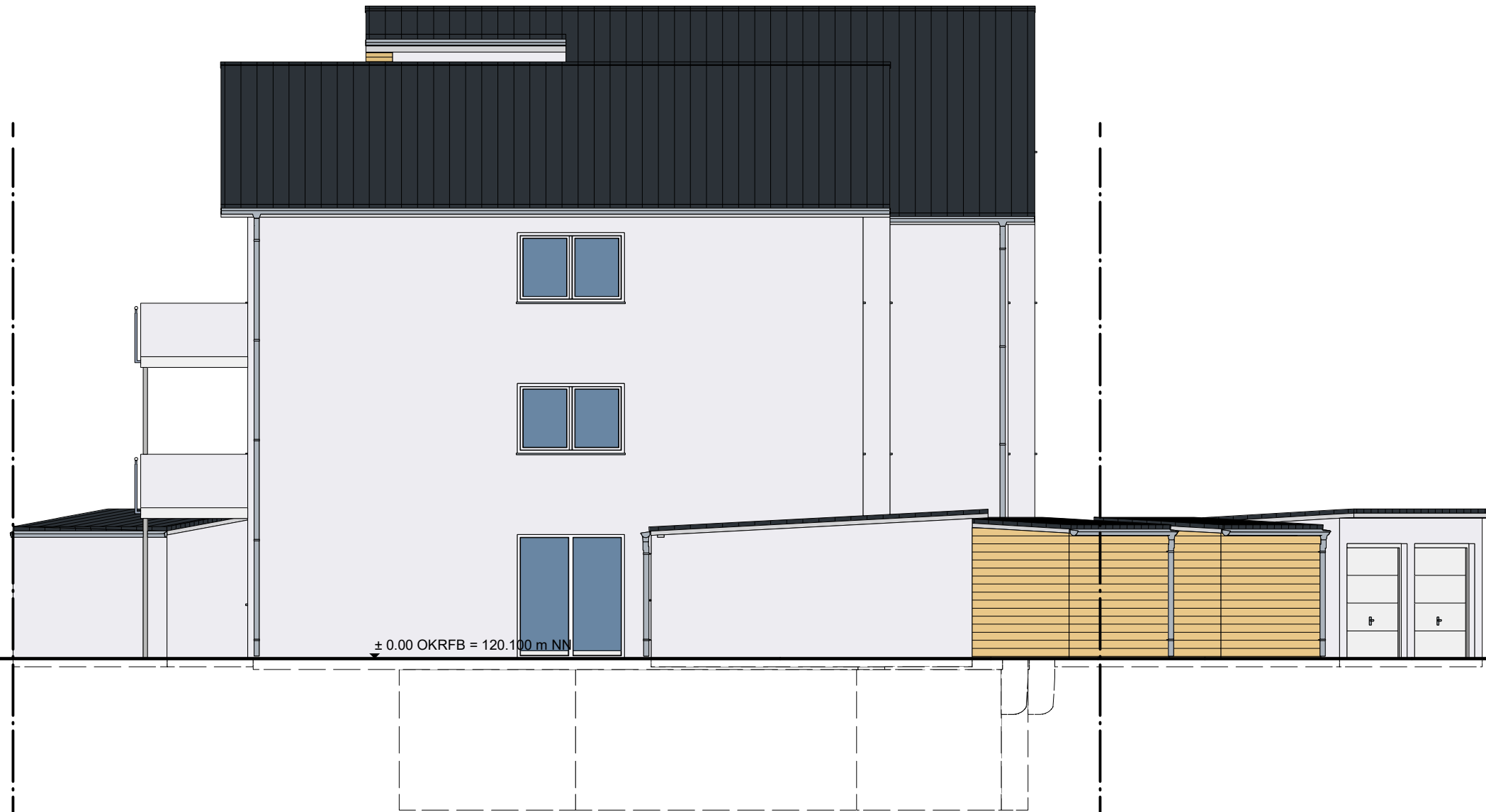




Ansicht von der Friedrichstraße

BAUVORHABEN:		Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Ostansicht		DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m			









Ansicht vom Angrenzer Friedrichstraße 39

BAUVORHABEN:		Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Südansicht		DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m			





Ansicht zum Angrenzer Veilchenstraße 1

BAUVORHABEN:	Neubau eines Mehrfamilienhauses in 76461 Muggensturm, Friedrichstr. 41, Flst.Nr. 8096	
BAUHERR:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	 
M 1:100 in cm	Westansicht	DATUM: 30.08.2024 NAME: Kraft/sb
