

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2024/090			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		18.11.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Umbau von 2 Wohneinheiten zu 4 Wohneinheiten und Errichtung einer neuen Dachgaube; Beethovenstraße 28, Flst. Nr. 7816**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 04.11.2024 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans sowie Gestaltungsplans „Im Attich und Hohrain“. 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 und Errichtung**

Das auf dem Grundstück Beethovenstraße 28 befindende Wohnhauses und die Scheune sollen umgebaut werden, dadurch ist geplant die Wohnflächen im Gebäude neu aufzuteilen. Hierfür soll die Außenwand der Scheune in nördliche Richtung abgebrochen werden und der Grundriss verbreitert werden. Im Weiteren werden sowohl im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss bestehende Wände abgebrochen und neue Wände eingezogen, hierdurch entstehen jeweils im Erdgeschoss wie im Obergeschoss zwei Wohneinheiten. Der geplante Umbau führt auch zur Änderung der Dachneigung des bestehenden, giebelständigen Satteldaches. Das Dach ist zukünftig mit 30° bzw. mit 37° Dachneigung geplant. Die bestehende Firsthöhe von 8,75 m wird nicht verändert. Es ist vorgesehen auf der Südseite eine Dachgaube mit einer Länge von 11,58 m einzubauen. Die Gesamtlänge der Dachfläche beträgt 23,80 m. Das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden. Des Weiteren wird die bestehende Garage neben dem Wohngebäude abgebrochen, damit Platz für Pkw-Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks besteht.

#### **Städtebauliche Beurteilung**

Nach Auffassung der Verwaltung, fügt sich das geplante Umbau des Wohnhauses in die Umgebungsbebauung ein, da die vordere Bauflucht mit einer Breite von 2,50 m bzw. auf einem Teilstück mit 5,00 m Breite (im Bereich des Hofes) durch die Bebauung mit dem Wohnhaus eingehalten wurde. Die hintere gedachte Bauflucht des Wohngebäudes endet auf der gleichen Höhe wie das Wohnhaus Beethovenstraße 24 und fügt sich so ebenfalls nach Auffassung der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Die für den Bereich entlang der Beethovenstraße typische, giebelständige Ausrichtung des Satteldaches wird erhalten und die Firsthöhe wird sich nicht verändern. Dachgauben sind in der Umgebung ebenfalls einige vorhanden. Die zulässige Gesamtlänge von max. 50 % für Dachgauben gemäß Dachgauben-Gestaltungsrichtlinien wurde mit der vorliegenden Planung eingehalten.

**Stellplätze:**

Auf dem Baugrundstück sollen für vier Wohneinheiten fünf Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden. Die Pkw-Stellplätze sind von der Beethovenstraße anfahrbar. Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft. Für die 4 Wohneinheiten sind mit 5 Pkw-Stellplätzen somit gemäß LBO ausreichend Stellplätze vorhanden.

**Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Gemäß dem beiliegenden Lageplan liegen die Abstandsflächen des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Baugrundstück. 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:**

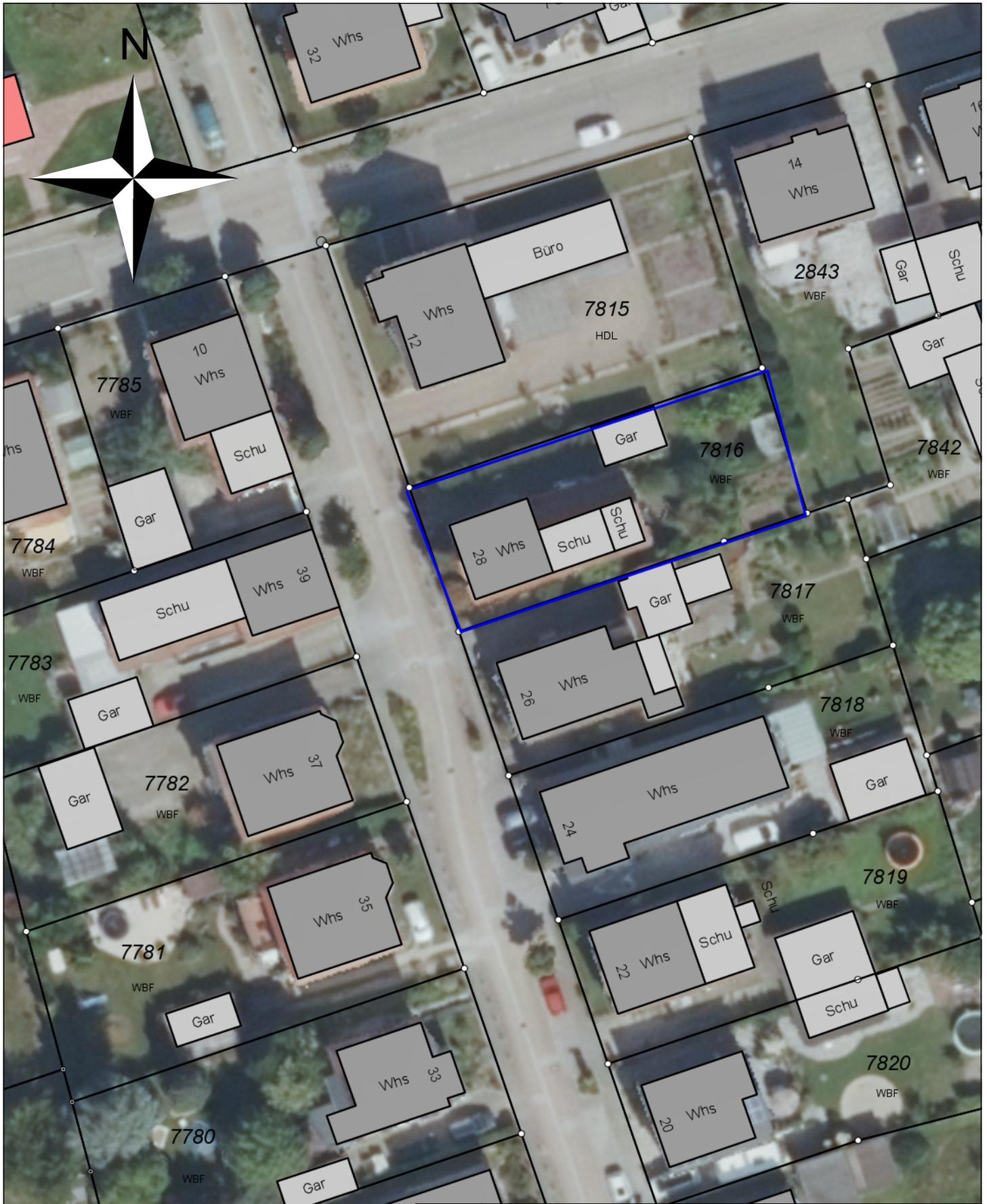
-

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zum Umbau von 2 Wohneinheiten zu 4 Wohneinheiten und der Errichtung einer neuen Dachgaube zu zustimmen.

**Anlagen:**

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 06.11.2024

Umbau von 2 Wohneinheiten zu 4 Wohneinheiten  
und Errichtung neuer Dachgaube;  
Beethovenstraße 28, Flst. Nr. 7816  
einfacher Bebauungsplan \* im Attich und Hohrain\*  
i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch





# Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag  
gemäß § 4 Abs. 2-5 der LBOVVO

Rastatt, den 23.10.2024

Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt  
Flurstücksnr: 7816  
Bauvorhaben: Umbau/Neubau zum MFH  
Bauherr: Durim Basha

Weitere als die dargestellten unterirdischen Leitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt.

Abstandsflächennachweise und Berechnungen siehe Folgeblatt.

Der Planfertiger bestätigt die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.10.2024

*G. Furrer*  
Dipl.-Ing. (FH)  
GERNOT FURRER  
Sachverständiger nach  
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W  
Hindenburgstraße 2  
76437 RASTATT  
Tel. 07222/9149900, Fax: - 01  
E-Mail info@geofurrer.de

FURRER



Hindenburgstraße 2  
76437 Rastatt

Ingenieurbüro für  
Vermessungswesen

fon (0 72 22) 9 14 99-00  
fax (0 72 22) 9 14 99-01



Bauantragspläne sind  
keine Ausführungspläne

## Bauantrag

Umbau von 2 WE auf 4 WE und  
Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT:  
Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

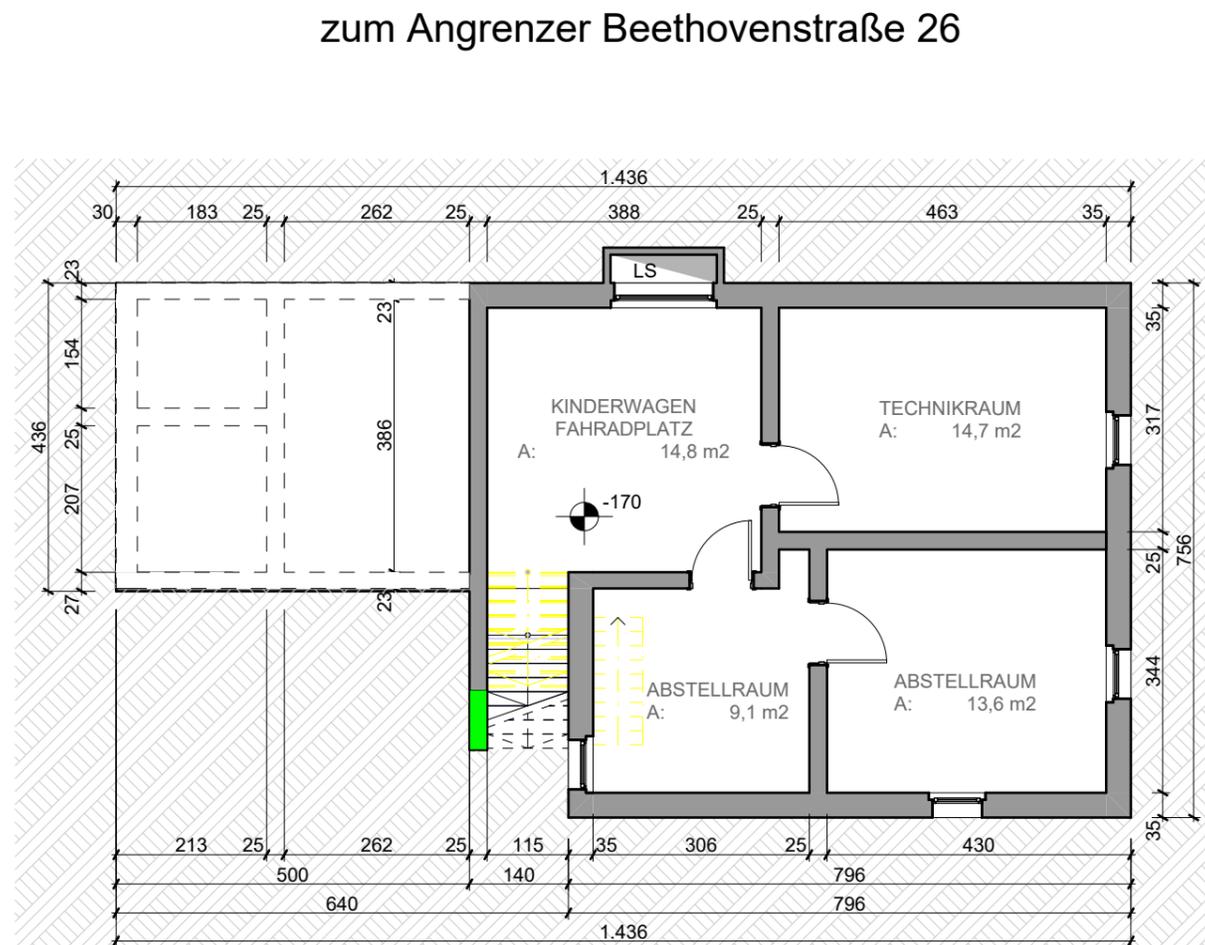
Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt



Untergeschoss  
Plannummer: 301  
Mastab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 301

Legende	
	neu
	neu
	Bestand
	Abbruch
	Stahlbeton

zum Angrenzer Vogesenstraße 14



zur Beethovenstraße

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67

Umbau von 2 WE auf 4 WE und Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR : Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT: Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt



Erdgeschoss  
Plannummer: 301  
Massstab: 1:100  
Format: A2  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 302

Legende	
	neu
	neu
	Bestand
	Abbruch
	Stahlbeton

### zum Angrenzer Beethovenstraße 26

zum Angrenzer Vogesenstraße 14



### zum Angrenzer Vogesenstraße 12

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67

Umbau von 2 WE auf 4 WE und  
Errichtung neuer Dachgauben

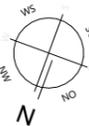
BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT:  
Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt



Dachgeschoss  
Plannummer: 301  
Massstab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 303

- Legende
- neue Wände (rot)
  - neue Räume (rot)
  - Bestand (grau)
  - Abbruch (gelb)
  - Stahlbeton (grün)

zum Angrenzer Vogesenstraße 14



zur Beethovenstraße

zum Angrenzer Vogesenstraße 12

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67

Bauantragspläne sind  
keine Ausführungspläne

## Bauantrag

Umbau von 2 WE auf 4 WE und  
Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT:  
Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt



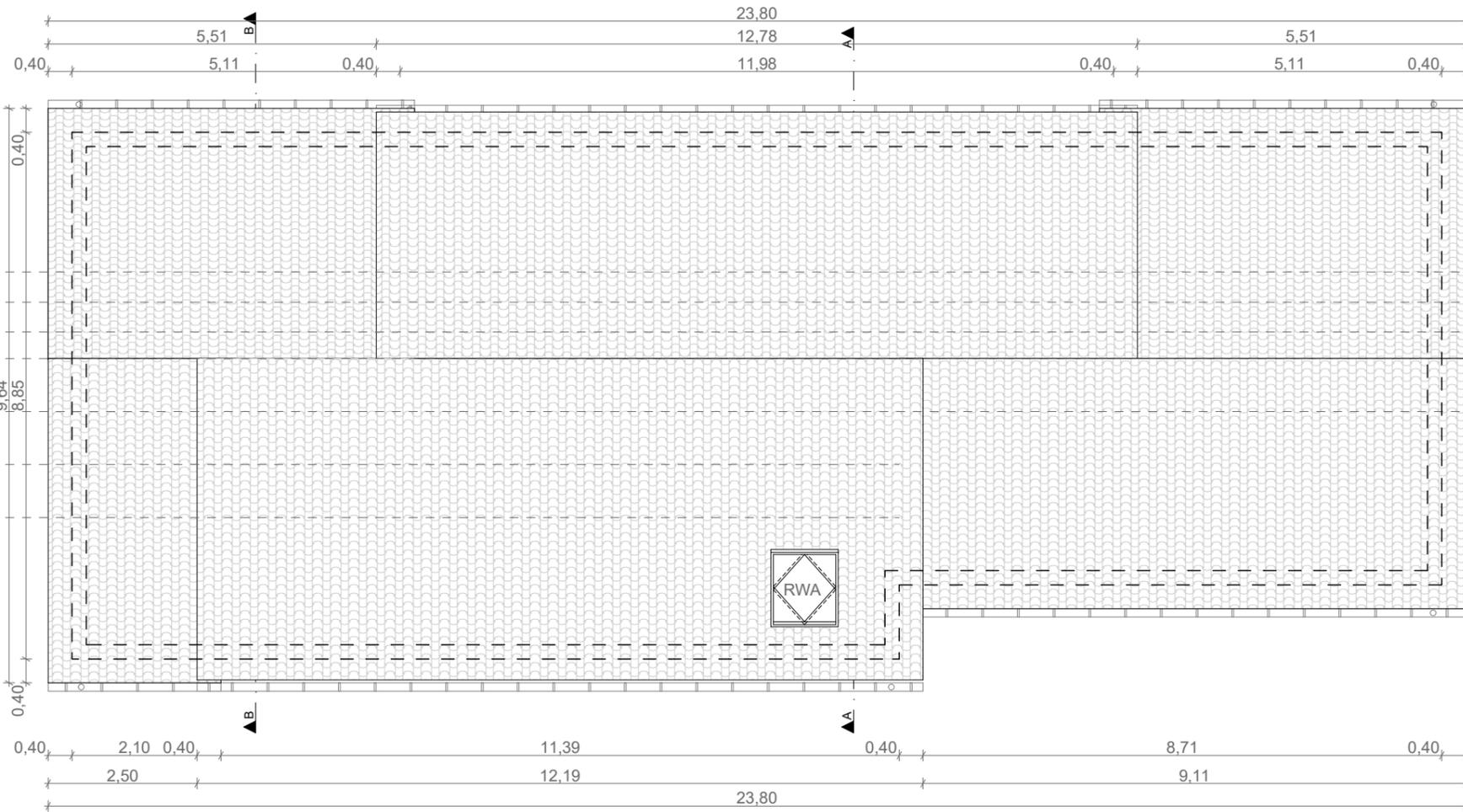
Dachboden  
Plannummer: 301  
Mastab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 304

### Legende

- neue Flächen (white outline)
- neue Flächen (red fill)
- Bestand (grey fill)
- Abbruch (yellow fill)
- Stahlbeton (green fill)

zum Angrenzer Vogesenstraße 14

zur Beethovenstraße



zum Angrenzer Vogesenstraße 12

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67



Bauantragspläne sind  
keine Ausführungspläne

## Bauantrag

Umbau von 2 WE auf 4 WE und  
Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT:  
Durim Basha

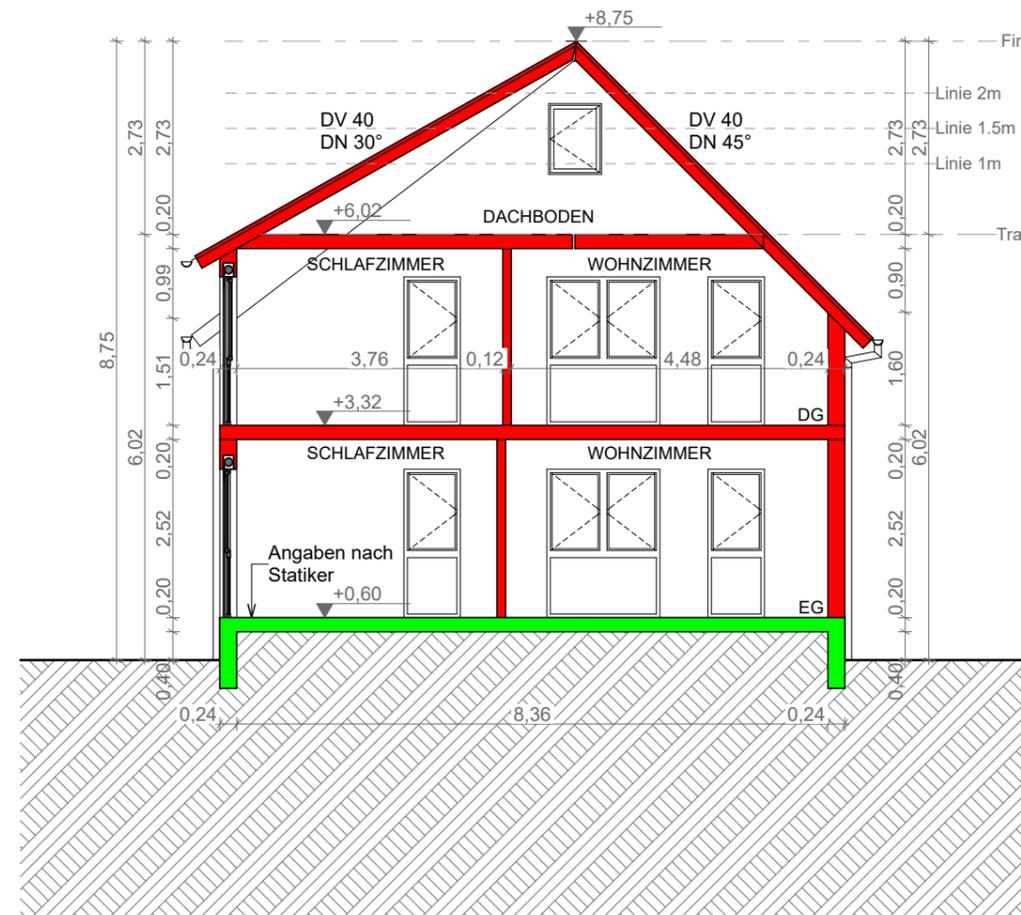
Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt

Schnitt B-B  
Plannummer: 301  
Massstab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 306

### Legende

- neu
- neu
- Bestand
- Abbruch
- Stahlbeton



Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67

Bauantragspläne sind keine Ausführungspläne

## Bauantrag

Umbau von 2 WE auf 4 WE und Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

BAUORT:  
Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt

### Ansichten

Plannummer: 301  
Masstab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 308

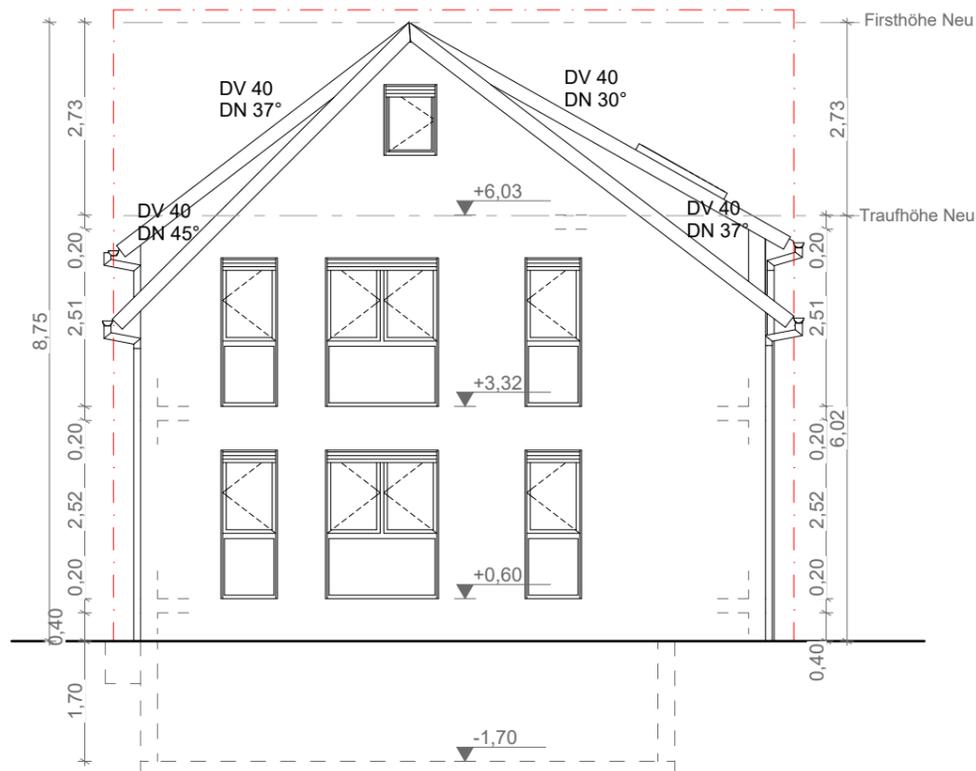
### Legende

- neu
- neu
- Bestand
- Abbruch
- Stahlbeton



Nord - Ost Ansicht

## Ansicht von der Vogesenstraße 12



Nord- West Ansicht

## Ansicht von der Vogesenstraße 14

*[Handwritten signature]*

Unterschrift Bauherr

*[Handwritten signature]*

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67

Bauantragspläne sind  
keine Ausführungspläne

# Bauantrag

Umbau von 2 WE auf 4 WE und  
Errichtung neuer Dachgauben

BAUHERR :  
Durim Basha

Am Hasenwäldchen 18/1  
76437 Rastatt

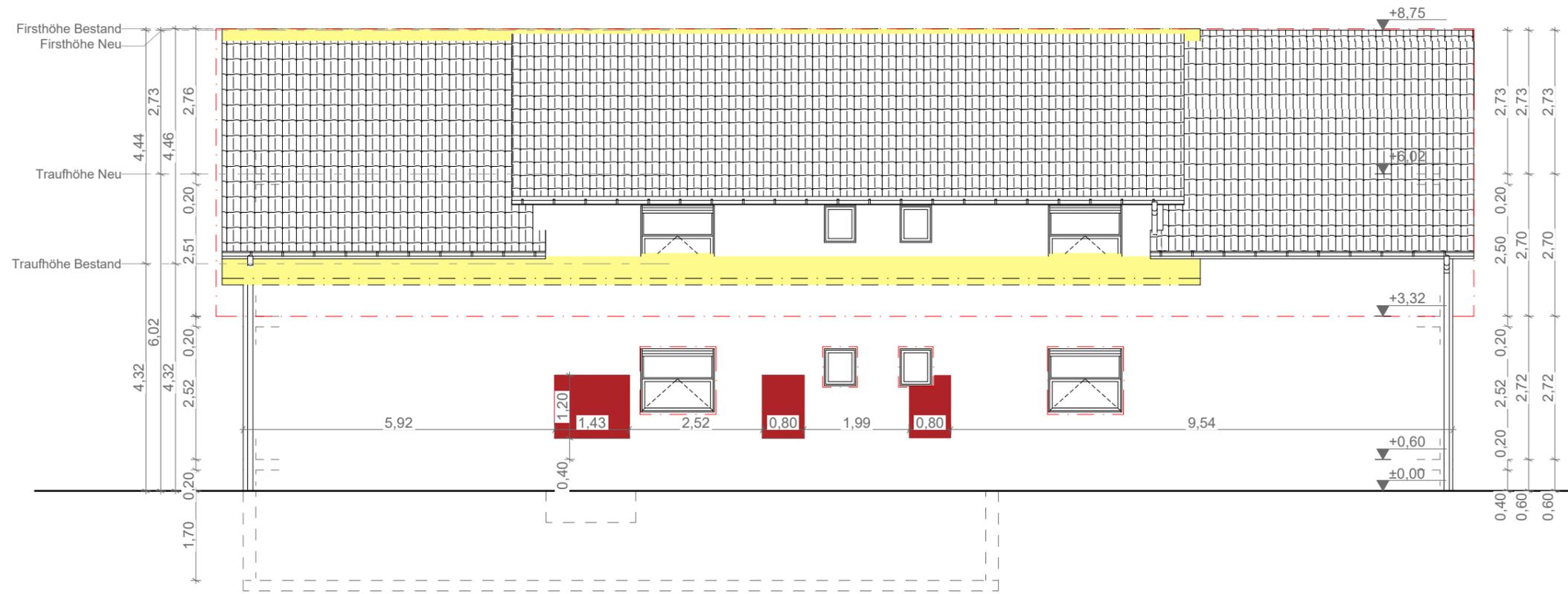
BAUORT:  
Durim Basha

Beethovenstraße 28  
76461 Muggensturm

Stadt/ Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Landkreis: Rastatt

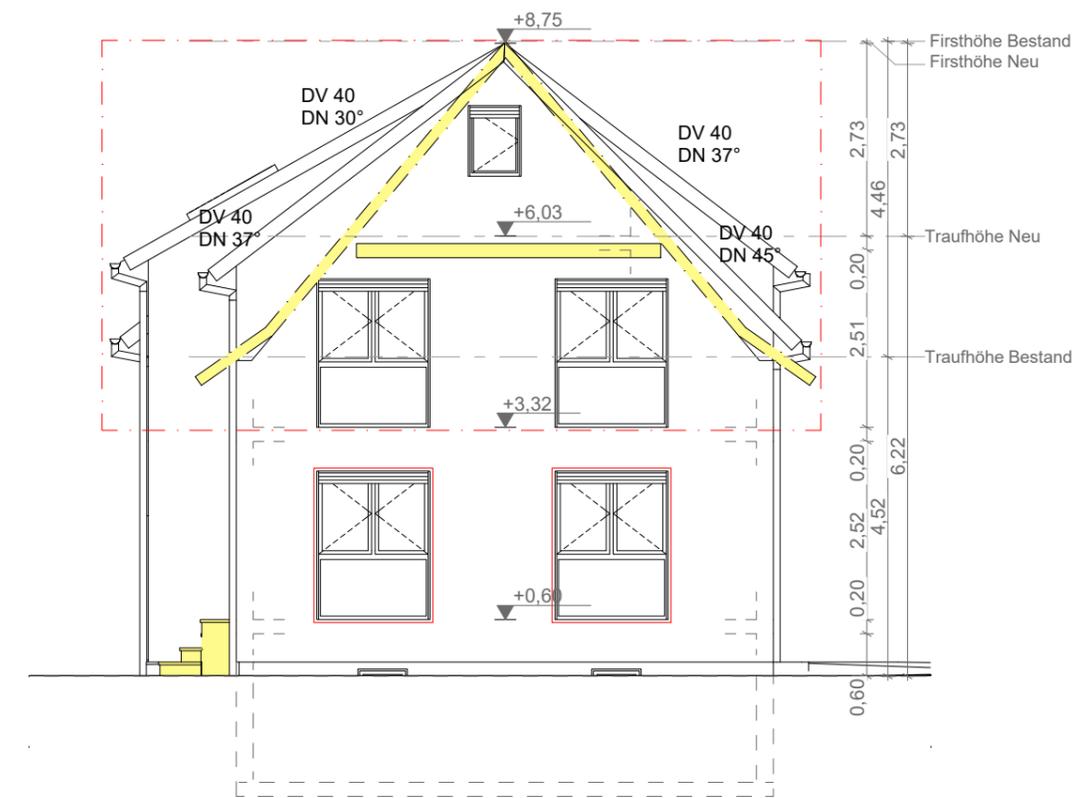
Ansichten  
Plannummer: 301  
Masstab: 1:100  
Format: A3  
arch. I dat.: sp | 01.11.2024  
Planindex: 307

Legende	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	neu
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	neu
<span style="background-color: gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Bestand
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Abbruch
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Stahlbeton



Süd- West Ansicht

Ansicht vom Angrenzer Beethovenstraße 26



Süd- Ost Ansicht

Ansicht von der Beethovenstraße

*Durim Basha*

Unterschrift Bauherr

*sp*

Unterschrift Entwurfsverfasser

Ulm, 29.10.2024

Ort, Datum

Planer:



architekten

Ravensburger Straße 33  
89079 Ulm

Email: info@sparchitekten.eu  
Web: www.sparchitekten.eu  
Tel: 0178 511 28 67