

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2025/148			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		23.06.2025			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

**Nutzungsänderung: Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken;
Karlsruher Straße 6, Flst. Nr. 225**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 26.05.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt in keinem Bereich eines Bebauungsplans, deshalb muss das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (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

Der an der nördlichen Grundstücksgrenze gestandene Schuppen wurde abgebrochen. Es ist geplant das bestehende 2 ½ geschossige Wohngebäude in drei Wohneinheiten umzubauen und umzunutzen. Hierzu sollen Wände im Erdgeschoss und Dachgeschoss herausgebrochen werden und den Speicher zu einer Wohneinheit ausgebaut werden. Das Dach des Wohnhauses wurde bereits erneuert und Dachflächenfenster eingebaut sowie der bestandene Kamin abgebrochen. Die Firsthöhe des Wohnhauses beträgt 10,38 m. Im Weiteren wurden Fensteröffnungen geschlossen und neue Fenster eingebaut.

Die Erschließung zu den Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss erfolgt über eine Treppe in der bestehenden Scheune. Diese ist in östlicher Richtung an das Wohnhaus angebaut und teilweise auf dem verdolten Federbach errichtet worden. Das Dach der bestehenden Scheune wurde erneuert und Dachflächenfenster eingebaut. Die bestehende Scheune, soll im Erdgeschoss als Fahrradabstellplatz und Waschküche verwendet werden. Die Scheune wird im Obergeschoss und Dachgeschoss nicht ausgebaut. Das Dachgeschoss soll als Speicher dienen.

Äußerliche Veränderungen gibt es an dem Wohnhaus in Bezug der Fenster, dem neuen Dach des Wohnhauses und dem neuen Dach der Scheune sowie dem Kamin.

Städtebauliche Beurteilung

Das Wohnhaus wurde nahe der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Bei der nahen Bebauung an der Grundstücksgrenze handelt es sich um den Bestand. Für diesen Bereich des Ortes ist eine nahe Bebauung der Grundstücksgrenze bzw. Grenzbebauungen typisch. Das Wohnhaus ist in der Höhe unverändert geblieben. Die überbaute Grundstückfläche wurde durch den Abbruch des Schuppens ein bisschen reduziert. Der Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und der Nutzungsänderung fügt sich nach Auffassung der Verwaltung mit der Höhe aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung ein.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für die 3 Wohneinheiten drei Pkw-Stellplatz bereitgestellt. Die Pkw-Stellplätze sind von der Karlsruher Straße 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.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandsflächen des Wohnhauses liegen auf dem Baugrundstück, auf dem Grundstück der Karlsruher Straße 4 und auf dem verdolten Federbach. 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:

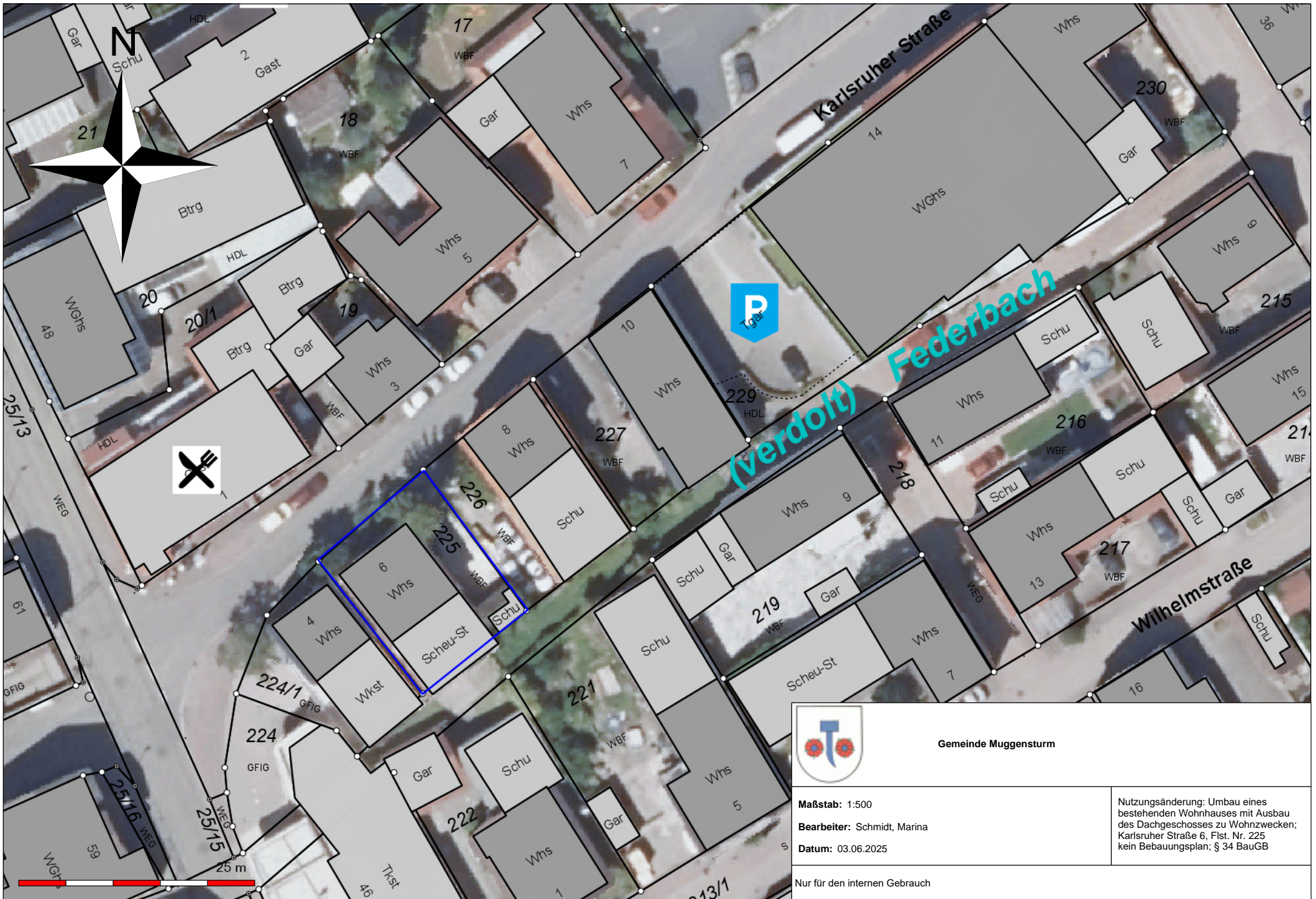
-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Nutzungsänderung und dem Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 03.06.2025

Nutzungsänderung: Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken; Karlsruher Straße 6, Flst. Nr. 225 kein Bebauungsplan; § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch



Stand: Juni 2025

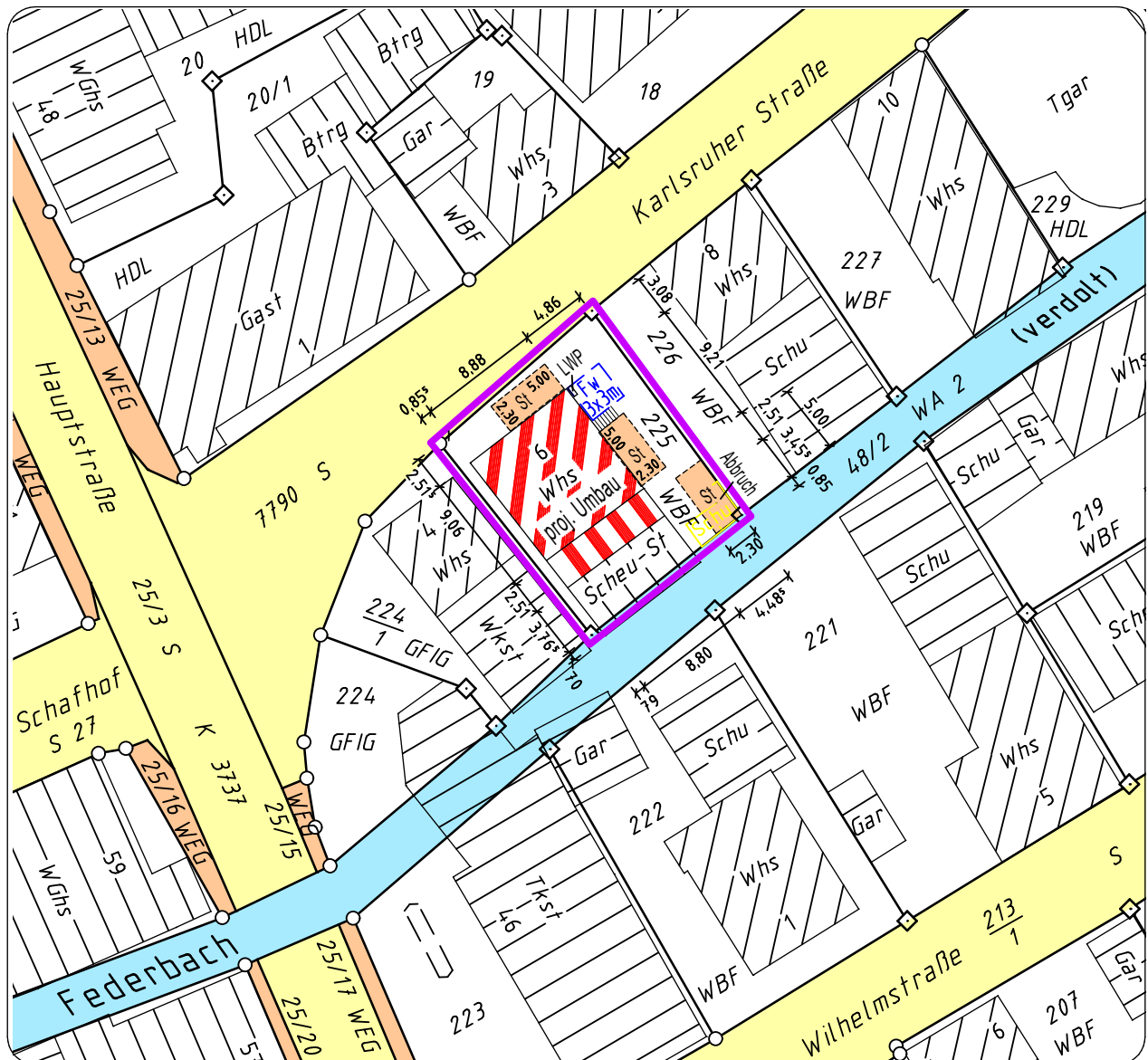
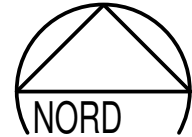
Kreis Rastatt

Gemeinde: Muggensturm

Gemarkung: Muggensturm

Flur:

Lageplan



Die Grenzen entsprechen dem LIKA,
Einzeichnung nach § 4 Abs.2 LBOVVO

Höhenangaben in (...) sind Planungshöhen.
Unterirdische Leitungen sind nicht bzw.
nicht vollständig und ohne Gewähr dargestellt.

Maßstab 1:500

ibb

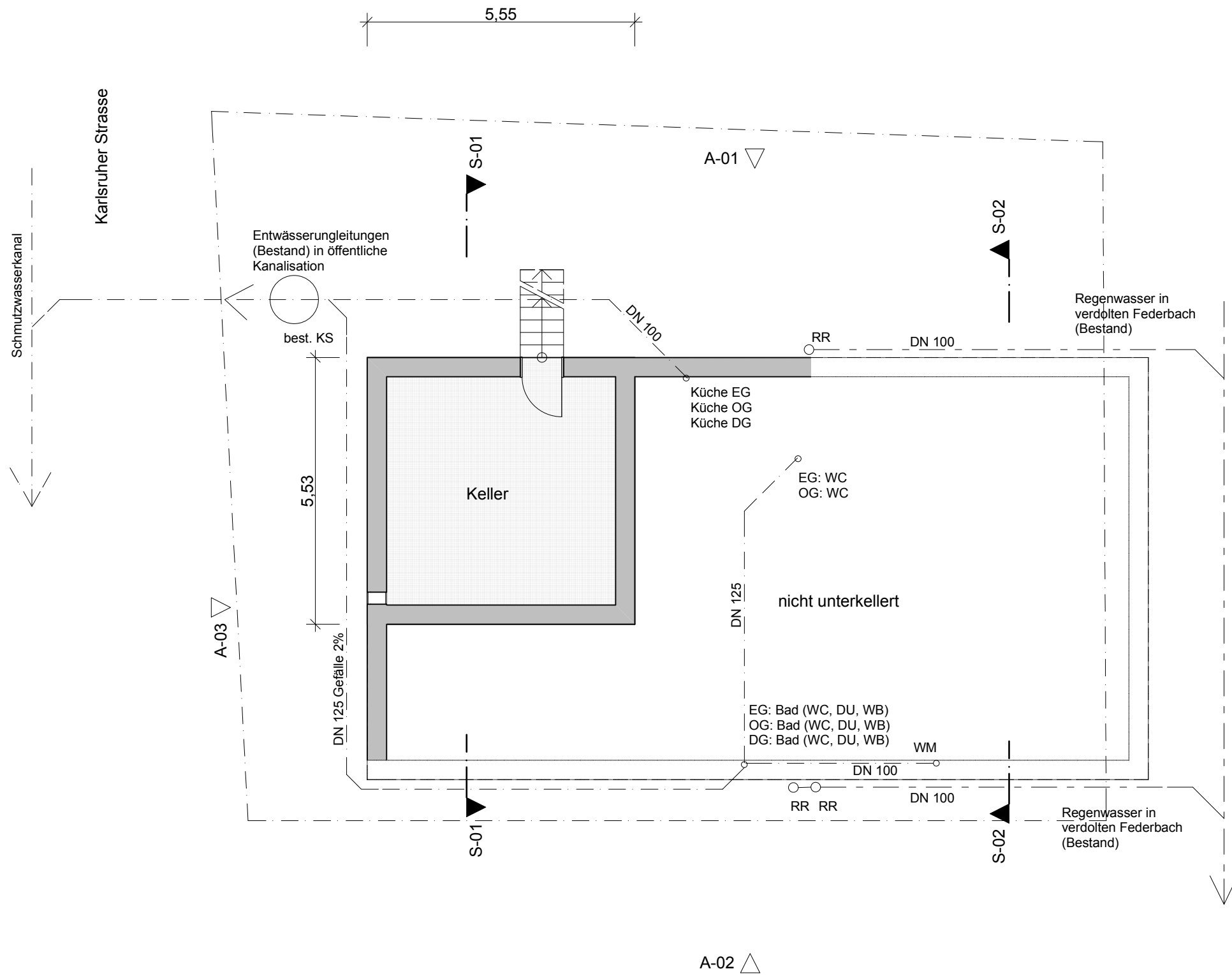
Ingenieurbüro für Vermessung
Dipl.-Ing.(FH) Stefan Bröcker

Sachverständiger nach § 5, Abs.3 (6) LBOVVO

Karl-Gärtner-Straße 26
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: 07142 / 33 99 518

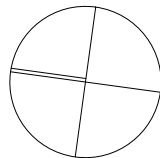
gefertigt: Bietigheim-Bissingen, den 22.05.2025

zum Angrenzer Karlsruher Straße 8




zum Angrenzer Karlsruher Straße 4

N



zum verdolten Federbach



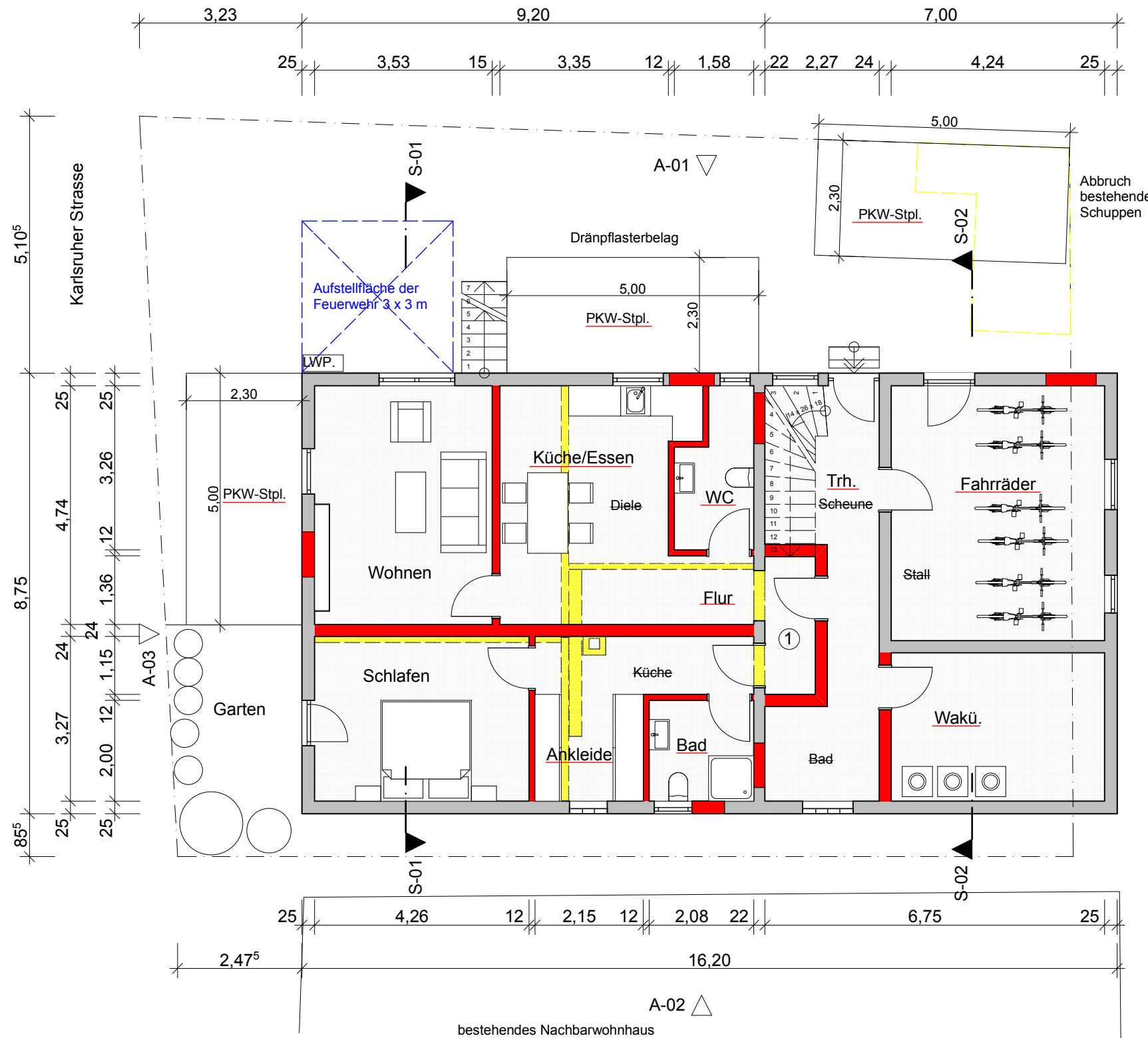
NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

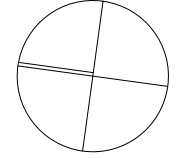
UNTERGESCHOSS **M 1 : 100**
ENTWÄSSERUNG

gefertigt, den 23.05.2025

zum Angrenzer Karlsruher Straße 8



N



zum verdolten Federbach



NUTZUNGÄNDERUNG:
 Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
 Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

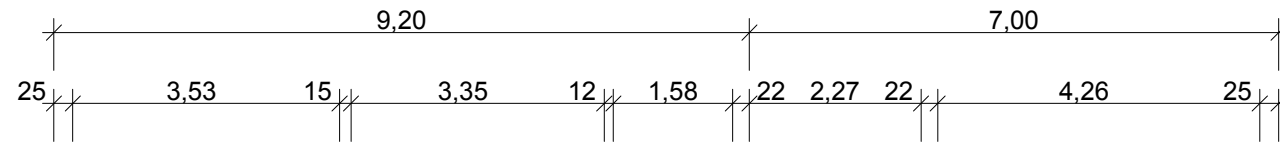
ERDGESCHOSS

M 1 : 100

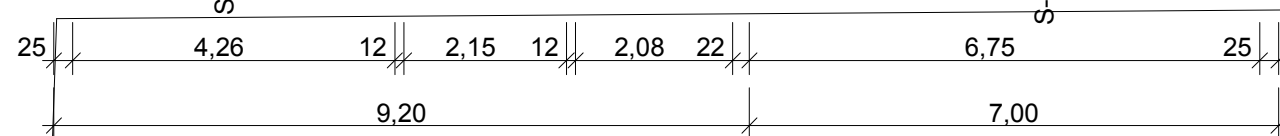
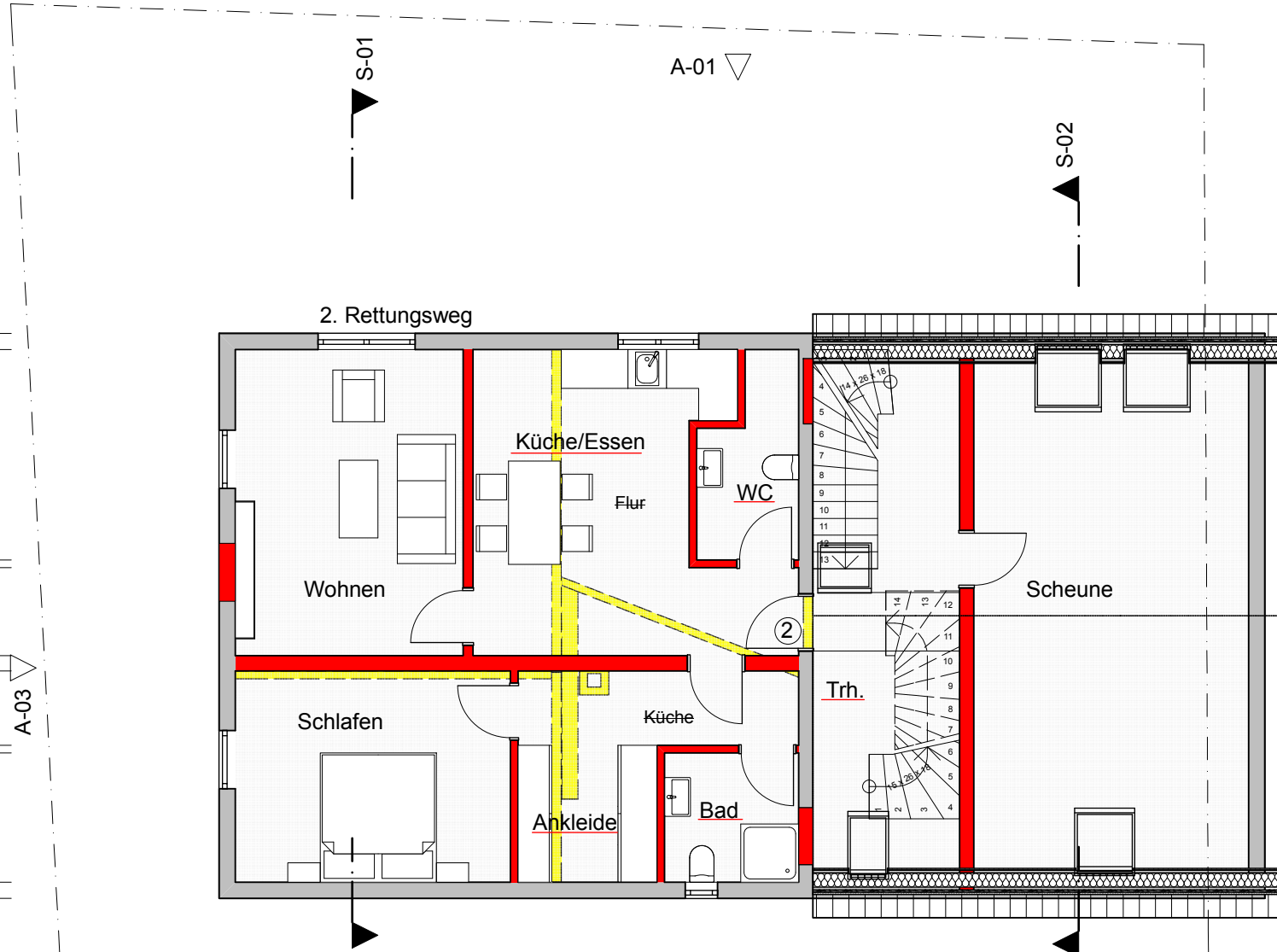
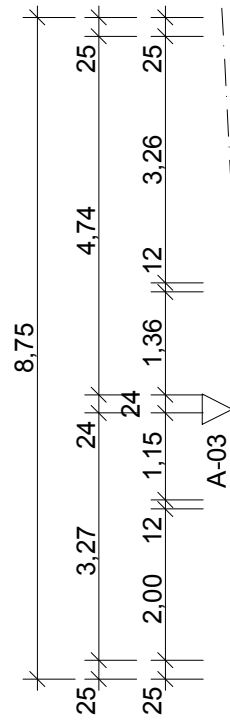
gefertigt, den 23.05.2025

zum Angrenzer Karlsruher Straße 4

zum Angrenzer Karlsruher Straße 8

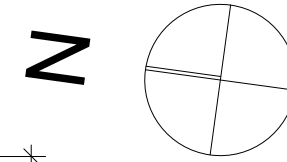


zur Karlsruher Straße



A-02 ▽
bestehendes Nachbarwohnhaus

zum Angrenzer Karlsruher Straße 4



zum verdolten Federbach



NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

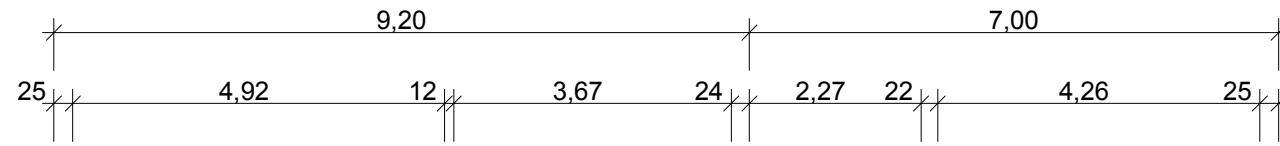
Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

OBERGESCHOSS

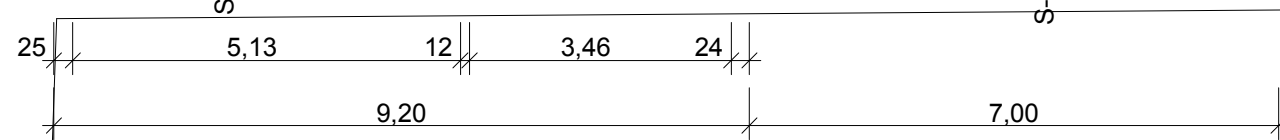
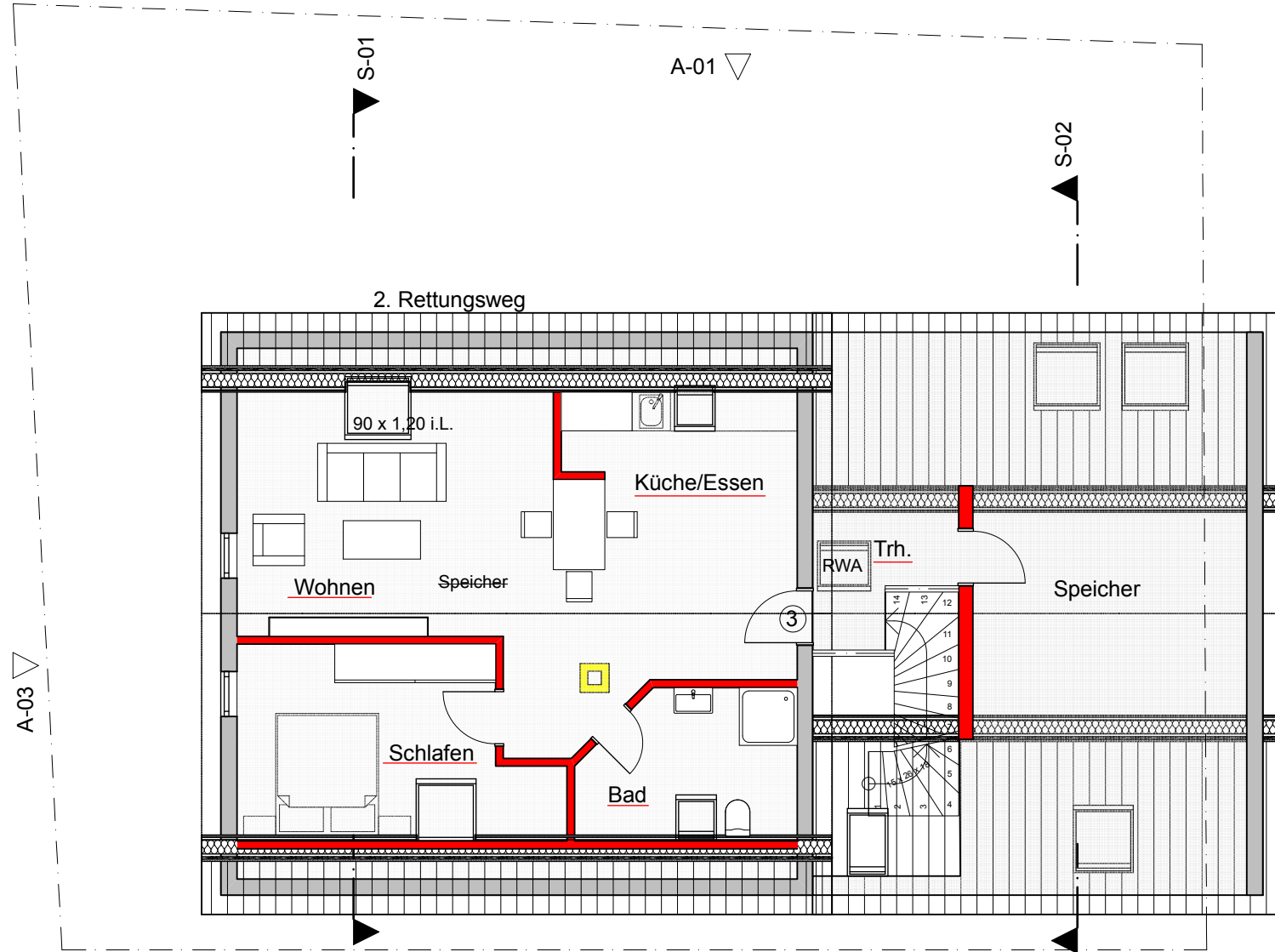
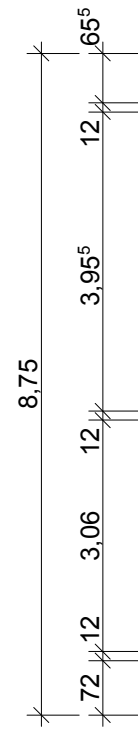
M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025

zum Angrenzer Karlsruher Straße 8

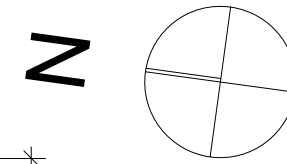


zur Karlsruher Straße

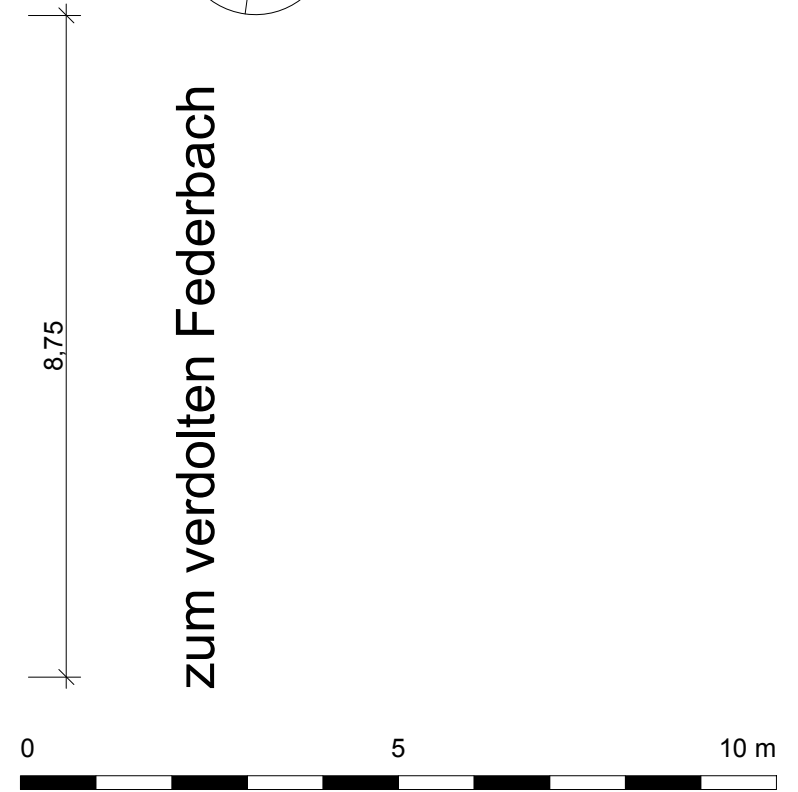


A-02 ∇
bestehendes Nachbarwohnhaus

zum Angrenzer Karlsruher Straße 4



zum verdolten Federbach



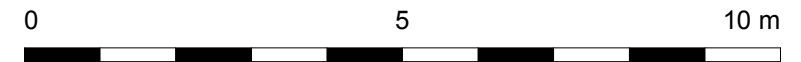
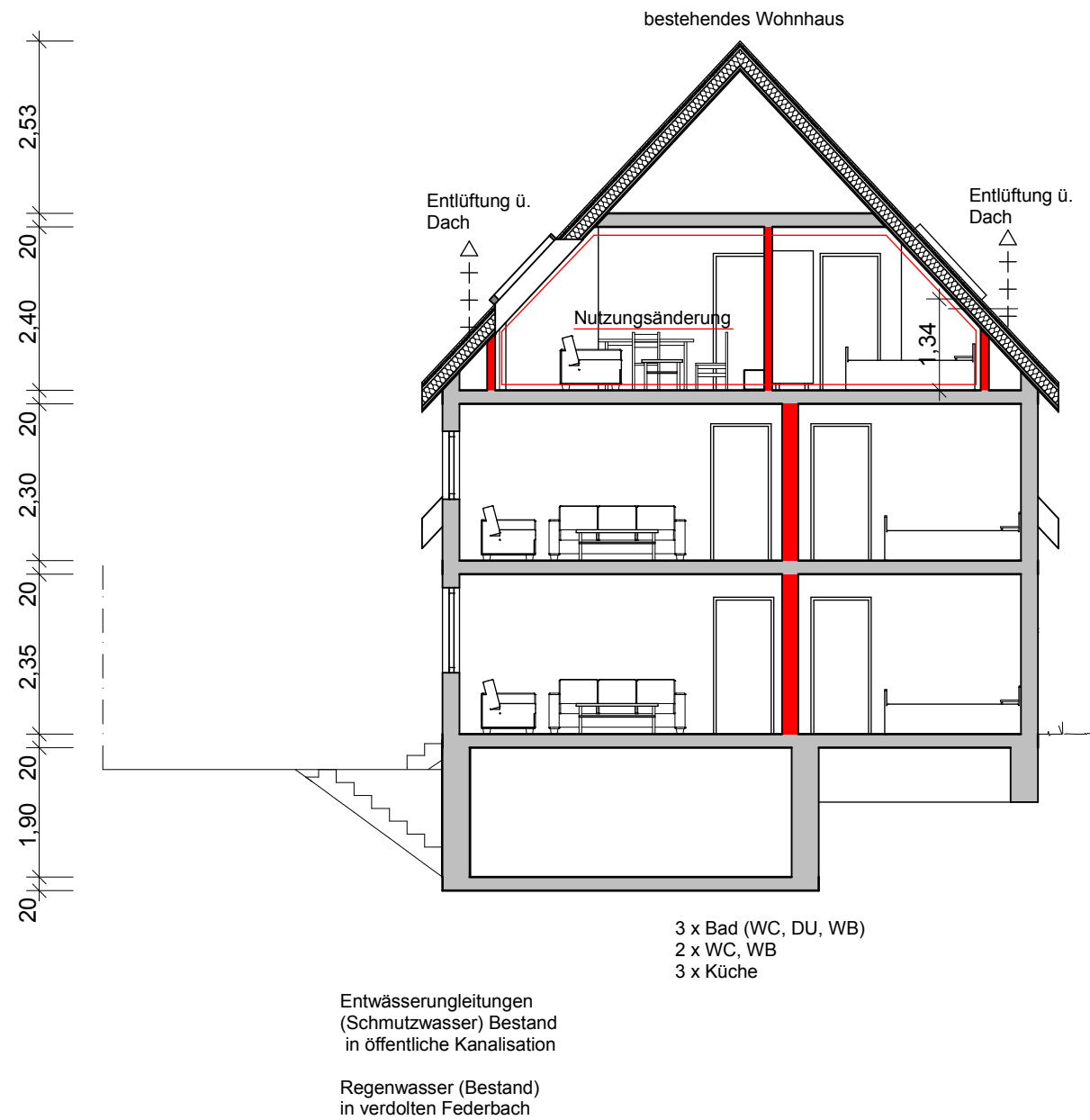
NUTZUNGÄNDERUNG:
 Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des
 Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
 Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

DACHGESCHOSS

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025



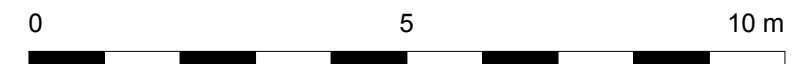
NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

SCHNITT

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025



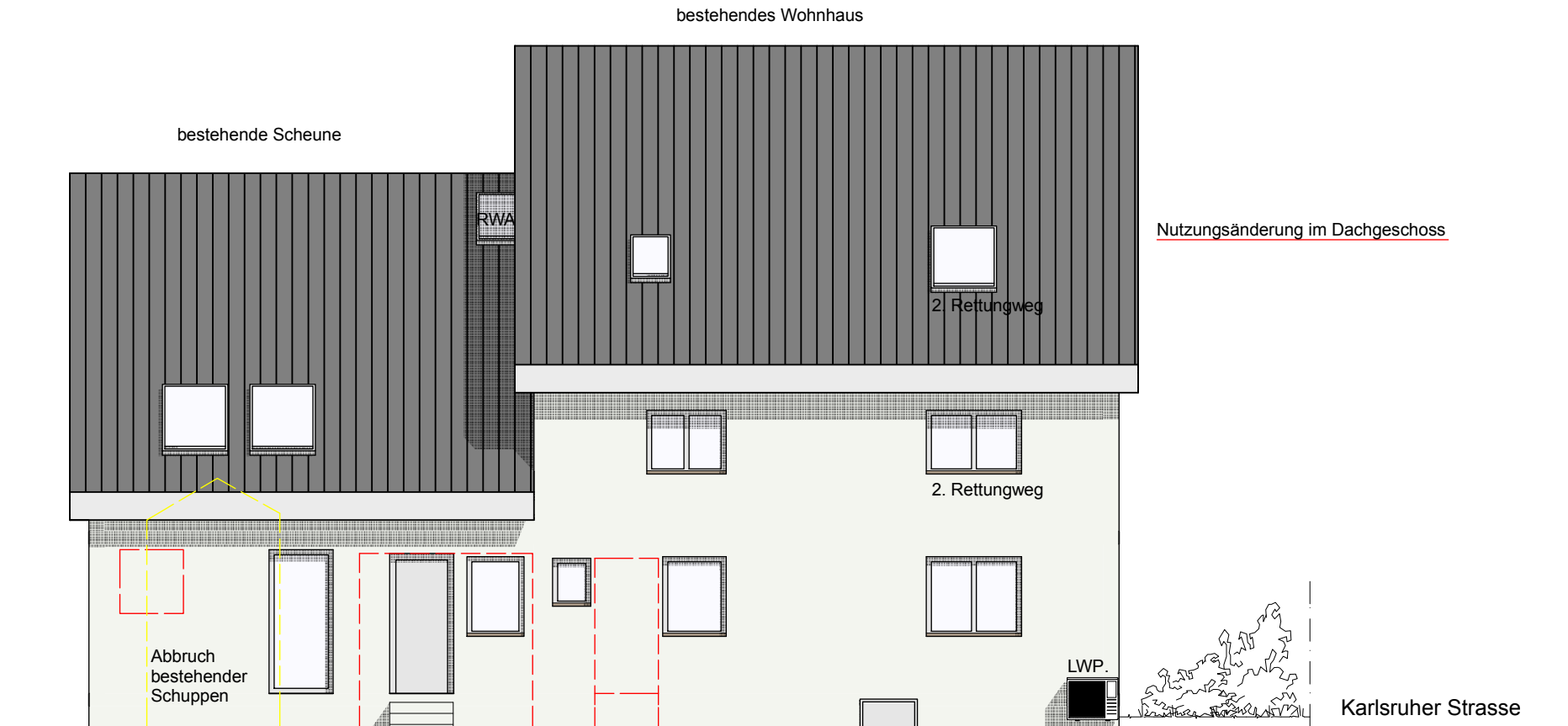
NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

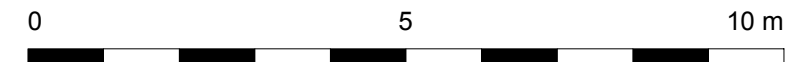
ANSICHT NORD

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025



Ansicht vom Angrenzer Karlsruher Straße 8



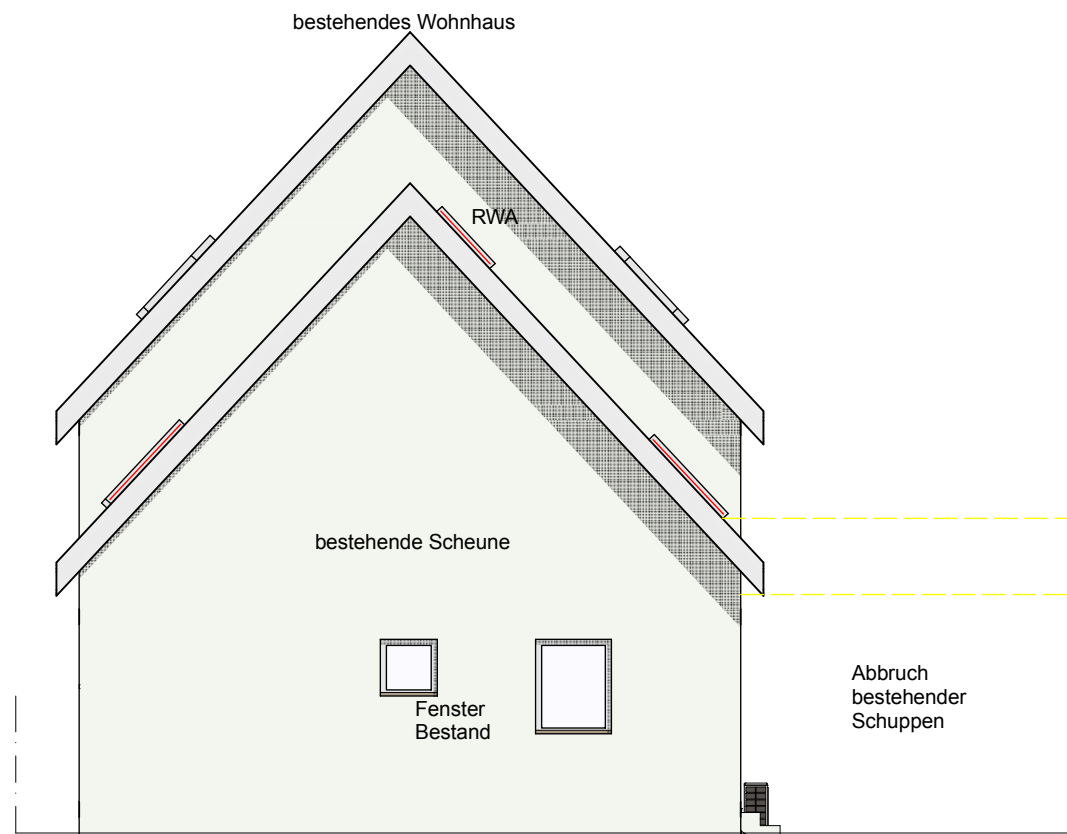
NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

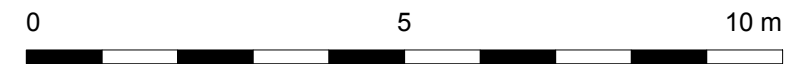
ANSICHT OST

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025



Ansicht vom verdolten Federbach



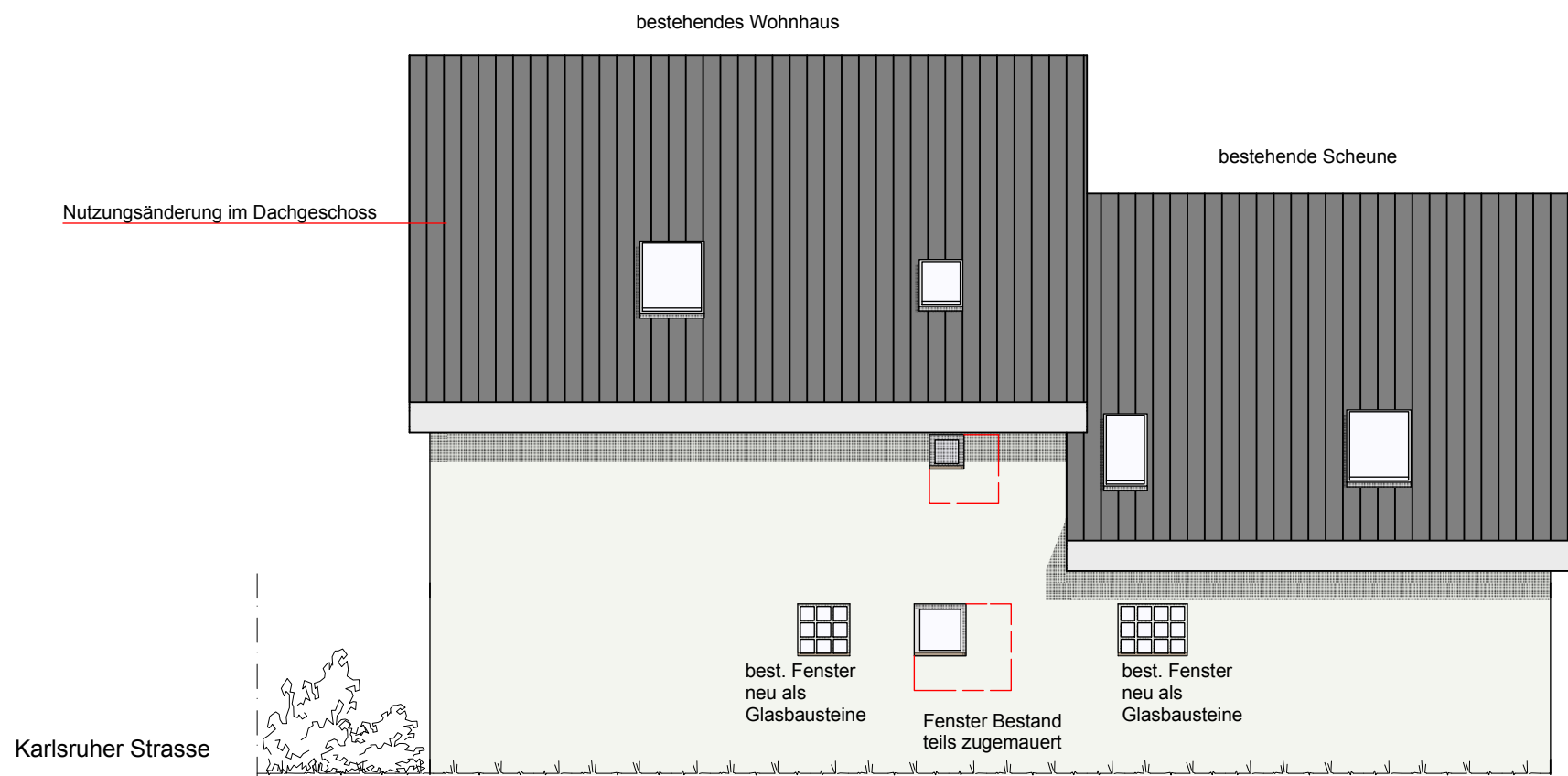
NUTZUNGÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

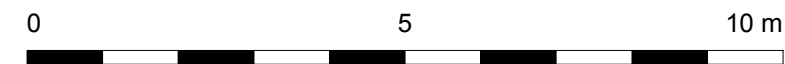
ANSICHT SÜD

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025



Ansicht vom Angrenzer Karlsruher Straße 4



NUTZUNGSÄNDERUNG:
Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
 Flst. 225, Karlsruher Str. 6, 76461 Muggensturm

Herrn Marius Ardelean, Richard-Wagner-Strasse 32, 76316 Malsch
 Herrn Ovidiu Tomut, Hildastr. 9, 76437 Rastatt

ANSICHT WEST

M 1 : 100

gefertigt, den 23.05.2025