

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/007								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			12.01.2026								
AZ.:					öffentlich								
Beratungsergebnis:													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht						

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze; Friedrichstraße, Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren mit Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan ist am 27.11.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplan 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.

Die in der aktuell vorliegenden Planung enthaltene Terrasse des neu geplanten Mehrfamilienwohnhauses befindet sich mit einer Breite von 4,76 m in der von Bebauungen freizuhaltenen Bauflucht. Ebenfalls in dieser Bauflucht ist ein Balkon im Obergeschoss des neu geplanten Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen sowie drei Pkw-Stellplätze. Der Balkon liegt in einer Breite von 1,50 m in der Bauflucht. Die drei neu geplanten Pkw-Stellplätze liegen zum größten Teil in der Bauflucht.

Aktuell vorliegende Planung

Auf den Baugrundstücken ist vorgesehen ein 32,15 m langes, 9,89 m breites und 8,87 m hohe Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und ausgebautem Kellergeschoss sowie Stellplätzen zu errichten. Das Mehrfamilienhaus mit Flachdach soll in offener Bauweise erbaut werden und sich über zwei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss erstrecken.

Die Baugrundstücke sind insgesamt 694 m² groß. Davon sollen gem. schriftlichem Teil des Lageplanes 555 m² mit dem Wohnhaus und 69 m² mit Stellplätzen überbaut werden.

Ein Teil der Bestandsgarage soll abgebrochen werden und dafür an der Stelle ein neuer Stellplatz angelegt werden.

Städtebauliche Beurteilung

Direkt neben den Baugrundstücken schließt das Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ an. Auf dem Flurstück 9036 im Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ ist eine mögliche Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss in offener Bauweise gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Falkenäcker-Stangenäckerle“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 möglich. Die Wandhöhe auf dem Flurstück 9036 wird zwischen 9,00 m und 13,00 m betragen und als Dachform ist ein Flachdach bis 5 ° Dachneigung nach zeichnerischem Teil des Bebauungsplans „Falkenäcker-Stangenäckerle“ zulässig.

Das Flachdach beim geplanten Mehrfamilienwohnhaus fügt sich nach Auffassung der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein, weil das Wohnhaus auf dem Flurstück 9036 in der Zukunft auch ein Flachdach als einzige zulässige Dachform gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Falkenäcker-Stangenäckerle“ bekommen wird. Die Höhe des Mehrfamilienwohnhauses mit 8,87 m ist ein harmonischer Übergang zwischen dem Bestandsort und dem Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“. Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich, aus städtebaulicher Sicht, die Höhe und die offene Bauweise ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein.

Die GRZ beträgt auf den Baugrundstücken 0,8. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt der Orientierungswert für die GRZ im Mischgebiet 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet 0,4. Die Baugrundstücke liegen teilweise im Allgemeinen Wohngebiet und teilweise im Mischgebiet. Die Baugrundstücke werden sehr verdichtet werden.

Es liegen einige Befreiungen für Überschreitungen mit Bebauungen vom einfachen Bebauungsplan „Falkenäcker“ vor.

In der Grundstück Friedrichstraße 41 wurde 2024 eine Befreiung mit der Überschreitung mit einem Teil des Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen vom einfachen Bebauungsplan „Falkenäcker“ erteilt. Hier lagen ein Teil, mit einer Breite von 3,00 m von einer Terrasse und von zwei Balkonen sowie einige Pkw-Stellplätze in der Bauflucht.

2023 wurde in der Friedrichstraße 46 eine Befreiung mit der Überschreitung der Bauflucht mit zwei Balkonen vom einfachen Bebauungsplan „Falkenäcker“ erteilt.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden für neun Wohneinheiten insgesamt neun Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt. Vier Pkw-Stellplätze sind in der neu geplanten Tiefgarage im Untergeschoß vorgesehen. Zwei Pkw-Stellplätze werden in der auf dem Baugrundstück bestehenden Garage bereitgestellt. Drei Pkw-Stellplätze sollen im vorderen Grundstücksbereich zur Friedrichstraße angelegt werden. Die Pkw-Stellplätze können von der Friedrichstraße aus angefahren werden.

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). Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandsflächen liegen auf den Baugrundstücken. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat eine Baulast vorbereitet, in der regelt wird, dass die Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücknummern 8051/1 und 3331/1 die Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn sie ein einheitliches Grundstück bilden würden.

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 Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Überschreitung der Bauflucht mit der Terrasse, dem Balkon und den Pkw-Stellplätzen vom einfachen Bebauungsplan „Falkenäcker“ zu erteilen.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:750

Bearbeiter: Schmidt, Marina

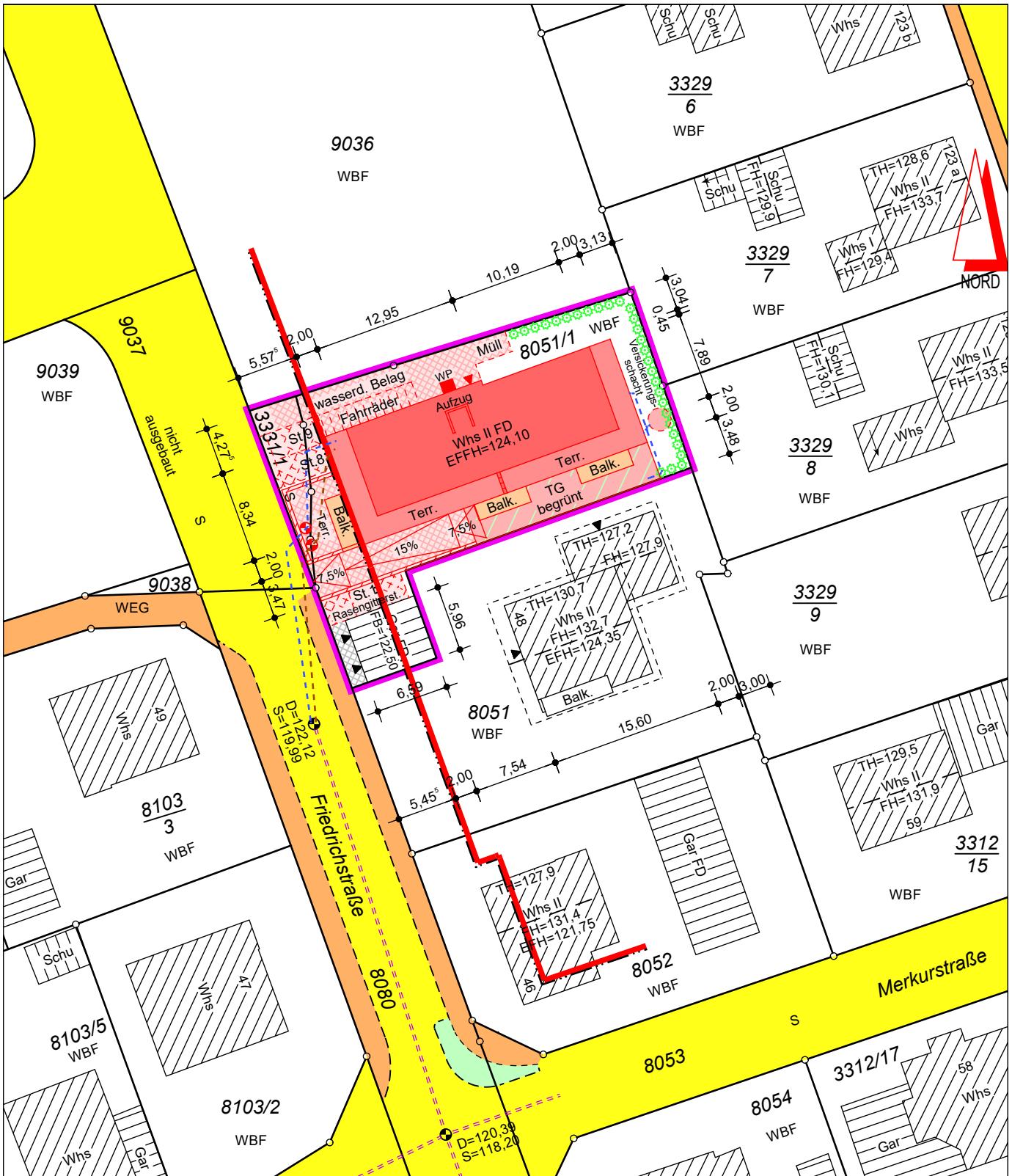
Datum: 18.12.2025

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit
Tiefgarage und Stellplätze:
Friedrichstraße
Flurstücke 8051/1 und 3331/1
einfacher Bebauungsplan "Falkenäcker",
§ 30 III BaGGB i. V. m. § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch



Stand: Dezember 2025



Lageplan
zum Bauantrag gemäß §4 LBOVVO

Freier Vermessungsingenieur
V. Maier, Dipl.-Ing.
78554 Aldingen, Im Eigenleh 34

Tel. 07 424 / 70 07 79
Mobil: 0174 / 604 19 03 E-Mail: maiervermessung@gmail.com

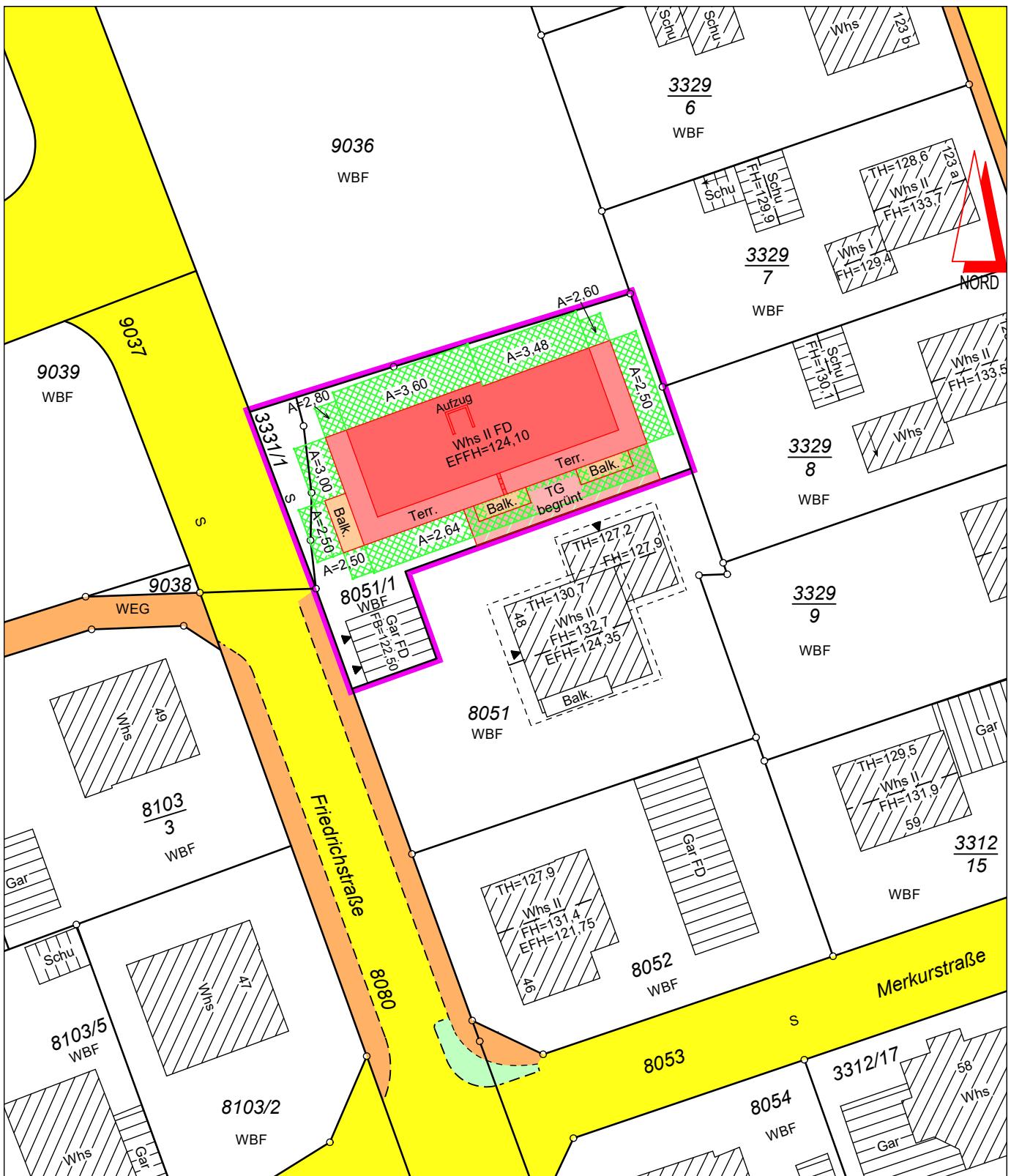
Gemarkung: Muggensturm
Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Lage: Friedrichstr.
Flurstück: 8051/1, 3331/1

Maßstab: 1:500
Bauherr: Wolf, Waldemar
Auftragsnr.: 25088

Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist vor dem Erdaushub zu überprüfen!

Datum: 17.11.2025 geändert:
NN - Höhen. Keine Gewähr für unterirdische Leitungen!

Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger unbedingt mitzuteilen!



**Lageplan
zum Bauantrag gemäß §4 LBOVVO**

Gemarkung: Muggensturm
Gemeinde: Muggensturm
Kreis: Rastatt
Lage: Friedrichstr.
Flurstück: 8051/1, 3331/1

Freier Vermessungsingenieur
V. Maier, Dipl.-Ing.
78554 Aldingen, Im Eigenleh 34

Tel. 07 424 / 70 07 79
Mobil: 0174 / 604 19 03 E-Mail: maiervermessung@gmail.com

Maßstab: 1:500
Bauherr: Wolf, Waldemar
Auftragsnr.: 25088

Datum: 17.11.2025 geändert:

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. §4(4) LBOVVO

Abstandsflächen nach §5 LBO 2019

zum Angrenzer Schönwalder Allee, Flurstück 9036

BV: MFH-mit TG und Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster

Flurstück
3331/1

Flurstück 8051/1

zur Friedrichstraße

B

A

zu den Angrenzern
Haupstraße 123 und 123 a

B

A

Technik
ca.7,5m²

Waschküche&K09
ca.17,5m²

Terrasse
Lichthof
ca.32,5m²

5.01

6.52

4.82

2.76

6.47

3.60

7.80

2.36

5.00

3.52

4

Steigung 7,5%

3.00

3.17

Steigung 15%

2.50

3.17

Steigung 7,5%

3.09

7

27.14

Whs II

TH=130,7

TH=127,2

TH=127,9

W

14.95

12.19

9.89

3.04

3.48

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

2.10

1.70

0.20

1.54

1.54

1.01

3.77

11.91

6

7

5

4

3

2

1

Flur
ca.2,9m²

0.20

1.70

0.20

1.54

1.54

1.01

3.77

11.91

6

7

8

Keller
ca.45m²

2.75

5

2.50

6

2.50

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

5

2.75

zum Angrenzer Schönwalder Allee, Flurstück 9036

BV: MFH-mil TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster

zur Friedrichstraße

B

A

zu den Angrenzern
Haupstraße 123 un

Rasenfläche

-

B

A

Site plan diagram showing a garden layout with a central lawn, a paved area, and a paved driveway. The lawn is 19m² and the paved area is 9m². Three cars are shown parked in the driveway. A blue vertical line marks the property boundary. A scale bar at the bottom shows 0, 1m, 2m, and 5m.

1

2

3

Rasengittersteine ca 19m²

Pflaster ca 9m²

0 1m 2m 5m

Key

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

27.14 TH = 127.2

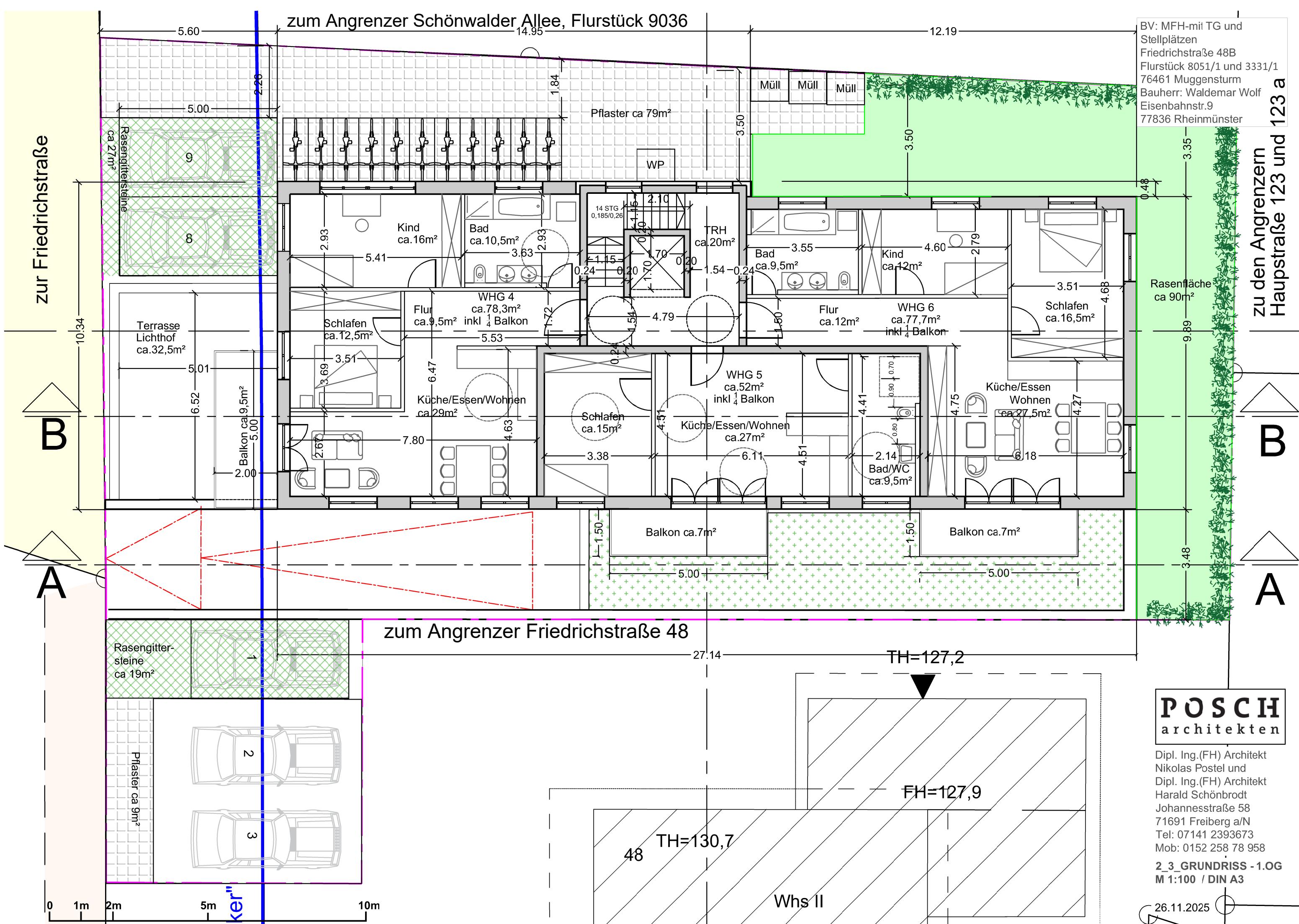
TH-127

Diagram illustrating a beam section with a central vertical web and two flanges. The top flange is labeled $FH=127,9$. The bottom flange is labeled $TH=130,7$. A vertical column on the left is labeled 48. A label "Whs II" is located at the bottom center. A black arrow points downwards from the top flange towards the central web.

POSCH
architekten

Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mob: 0152 258 78 958

26.11.2025



POSCH
architekten

Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mob: 0152 258 78 958
2_3_GRUNDRISS - 1.0
M 1:100 / DIN A3

– 26.11.2025

zum Angrenzer Schönwalder Allee, Flurstück 9036
1195

BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster

BGF 1.OG ca.275m²
BGF DG ca. 188,5m²
= 68,5% < 75%
-> KEIN Vollgeschoss

zur Friedrichstraße

B

A

zu den Angrenzern
Haupstraße 123 und 123 a

B

A

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

0 1m 2m 5m 10m

POSCH
architekten

Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mehr 0152 262 70 262

GRUNDRISS - DG
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025

BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster



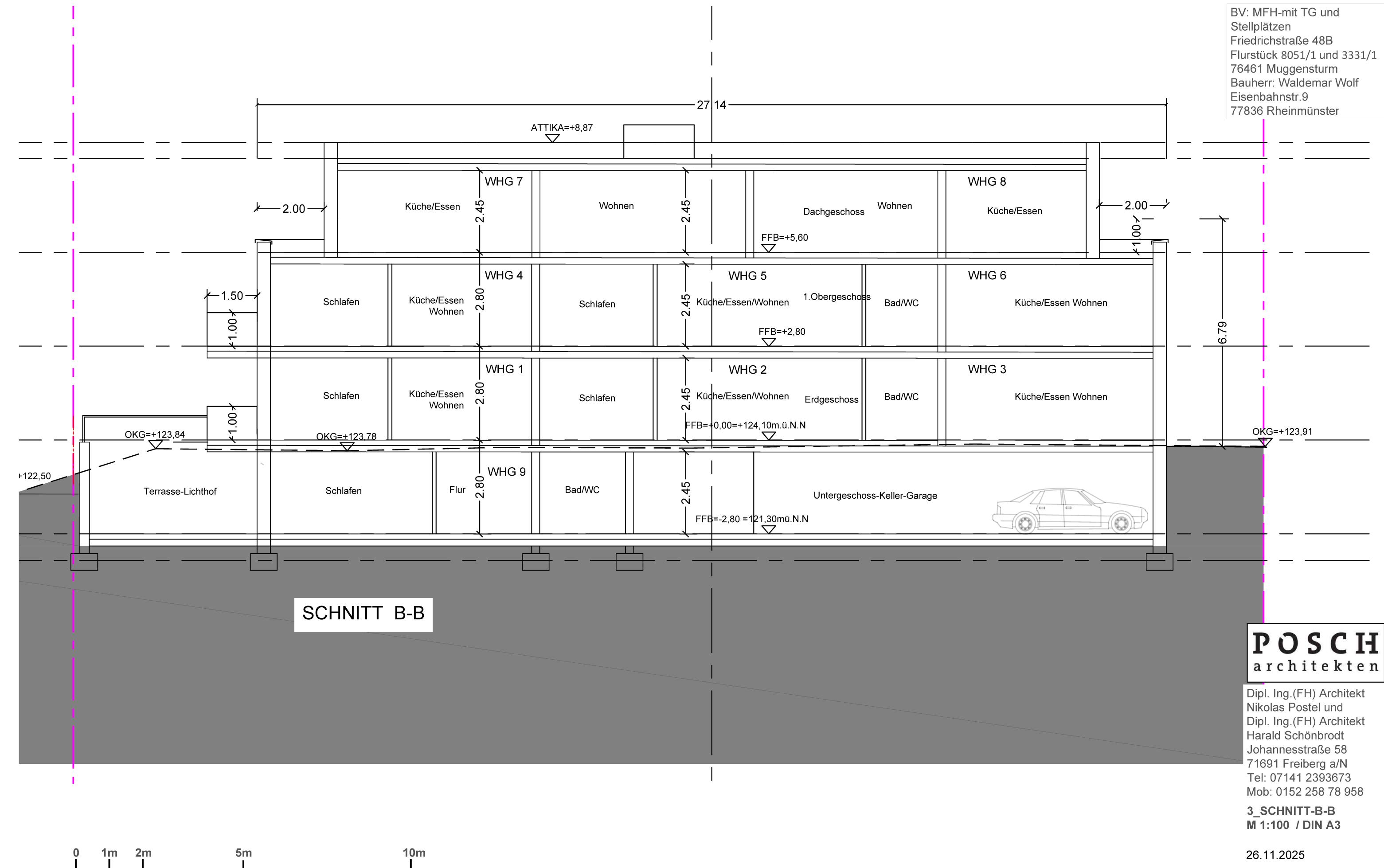
POSCH
architekten

Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mob: 0152 258 78 958

3_SCHNIT-A-A
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025

BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster



POSCH
architekten

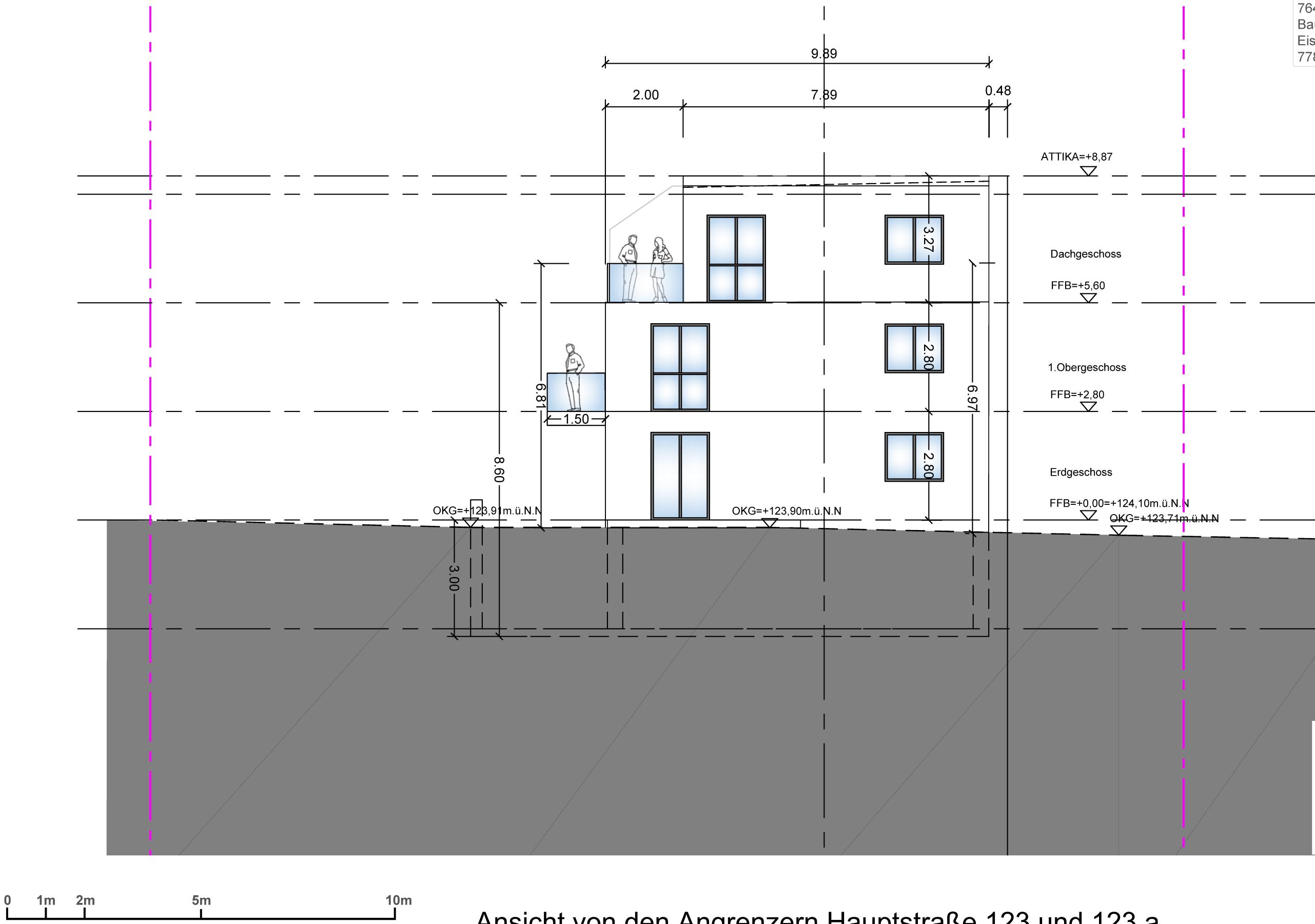
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mob: 0152 258 78 958

3_SCHNITT-B-B M 1:100 / DIN A3

26.11.2025



BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster



Ansicht von den Angrenzern Hauptstraße 123 und 123 a

BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster



Ansicht vom Angrenzer Friedrichstraße 48

BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster



Ansicht von der Friedrichstraße