

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/007								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			12.01.2026								
AZ.:					öffentlich								
<b>Beratungsergebnis:</b>													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	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 m<sup>2</sup> groß. Davon sollen gem. schriftlichem Teil des Lageplanes 555 m<sup>2</sup> mit dem Wohnhaus und 69 m<sup>2</sup> 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

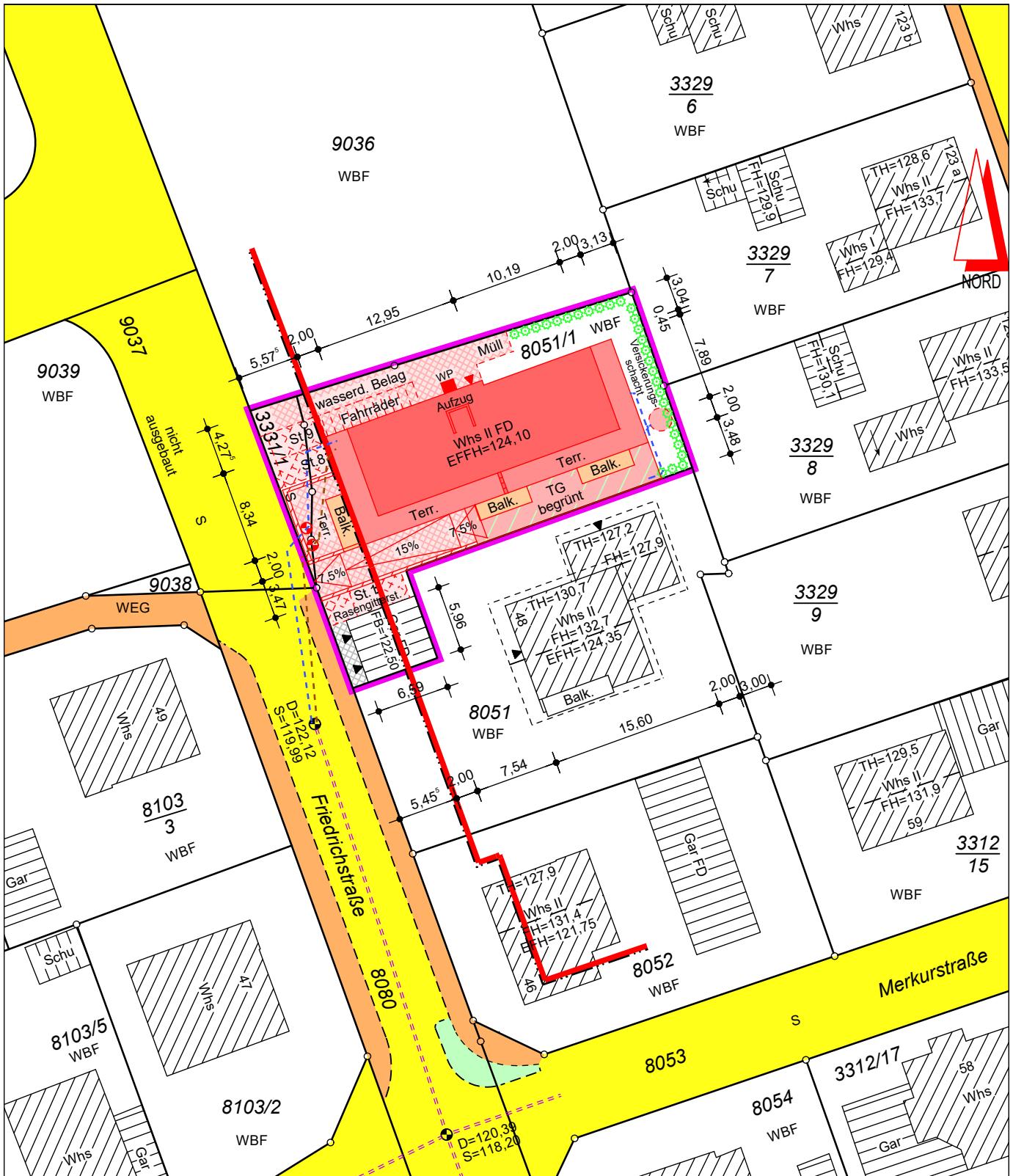
Datum: 18.12.2025

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

Nur für den internen Gebrauch



Stand: Dezember 2025



**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

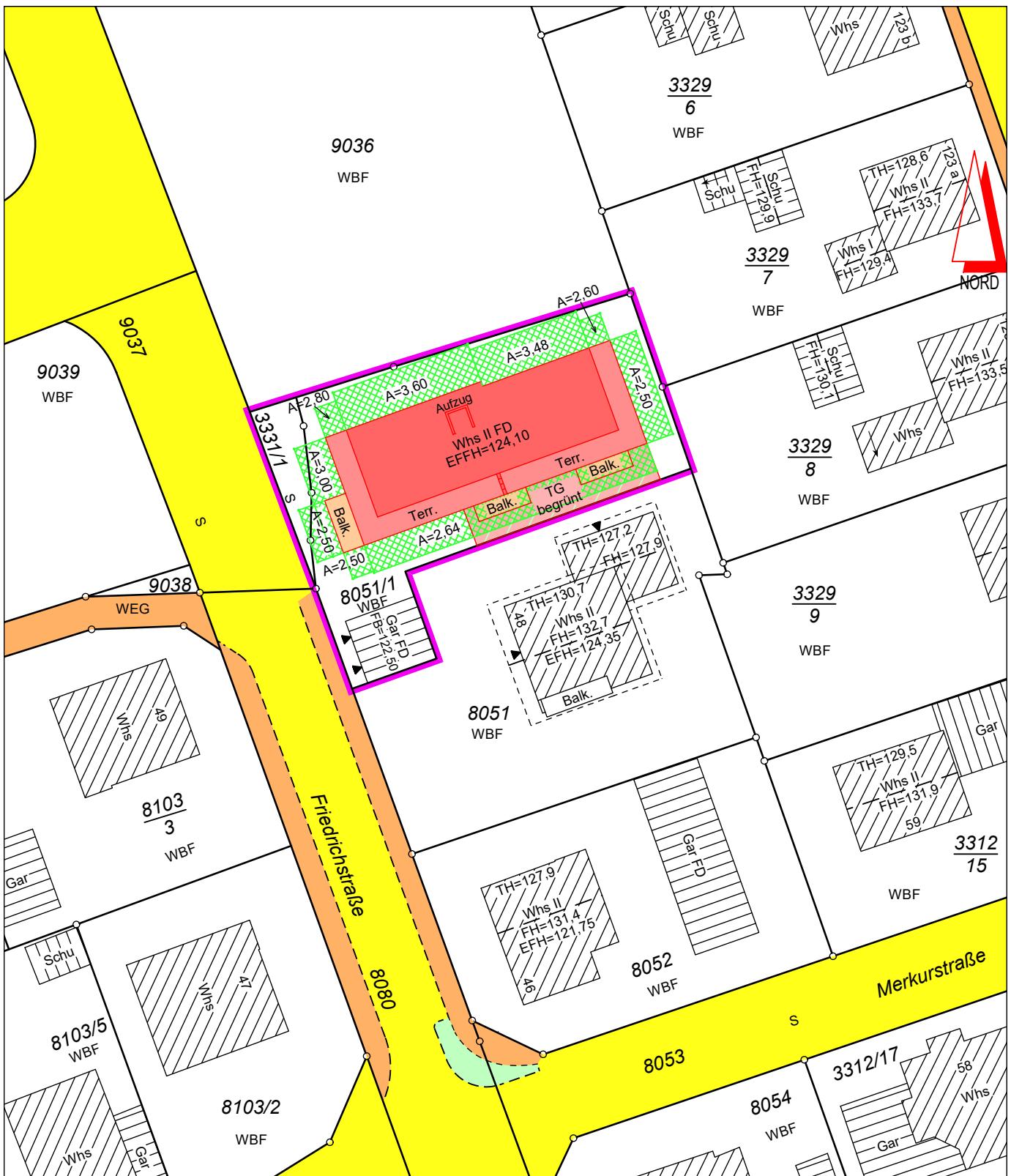
Tel. 07 424 / 70 07 79  
Mobil: 0174 / 604 19 03 E-Mail: maiervermessung@gmail.com

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

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.7,5m<sup>2</sup>

Waschküche&K09  
ca.17,5m<sup>2</sup>

Terrasse  
Lichthof  
ca.32,5m<sup>2</sup>

5.01

4.82

6.52

2.76

6.47

3.60

7.80

4.04

2.36

5.00

3.52

4

5.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

3.17

2.50

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

ca 90m<sup>2</sup>

8

A

Site plan diagram showing a garden layout. The layout includes a central lawn area (labeled 'Rasengitter-steine ca 19m<sup>2</sup>'), a paved area (labeled 'Pflaster ca 9m<sup>2</sup>'), and a paved walkway. The plan includes dimensions (0, 1m, 2m, 5m) and a scale bar. The diagram is divided into sections labeled 1, 2, and 3.

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

— 27.14 — TH = 127.2

TH-127,

Diagram illustrating a beam section with a central vertical line and a dashed horizontal line. The section is divided into two parts by a vertical line. The left part is labeled '48' and 'TH=130,7'. The right part is labeled 'Whs II' and 'FH=127,9'. A black arrow points to the top right corner of the right section.

**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\_2\_GRUNDRISS-EG**  
**M 1:100 / DIN A3**

26.11.2025

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

zur Friedrichstraße

B

A

zu den Angrenzern  
Hauptstraße 123 und

B

A

Rasengitter-steine ca 19m<sup>2</sup>

Pflaster ca 9m<sup>2</sup>

1

2

3

5m

1m

0

Ker

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

—27—14 TH-127-2

TH=127,

The diagram shows a cross-section of a beam. The top flange is hatched with diagonal lines. A vertical column is located in the center of the section. A black arrow points to the top edge of the flange. Text labels include '48' on the left, 'TH=130,7' in the middle, 'Whs II' at the bottom, and 'FH=127,9' on the right.

**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

1

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.275m<sup>2</sup>  
BGF DG ca. 188,5m<sup>2</sup>  
= 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



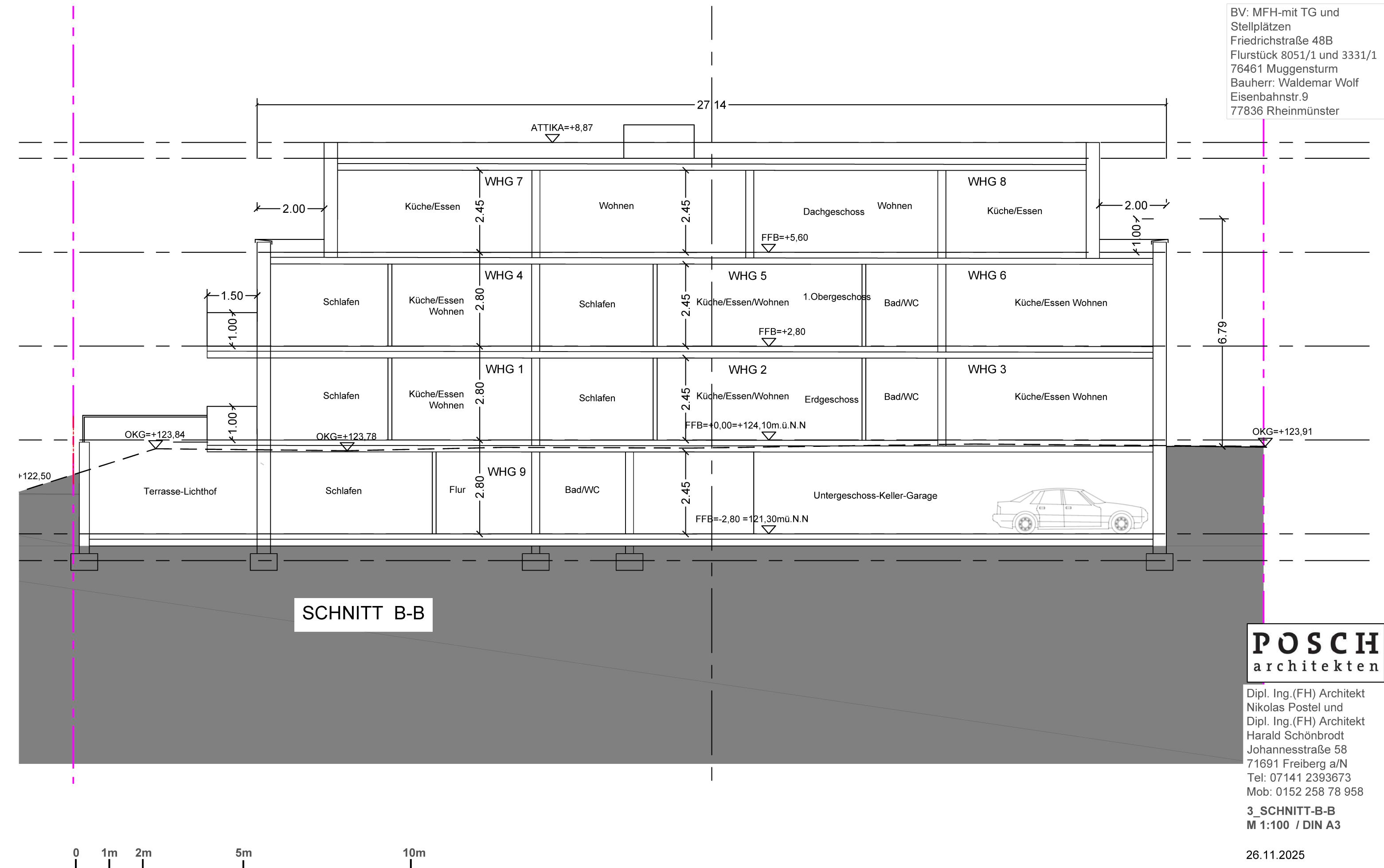
**POSCH**  
architekten

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

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

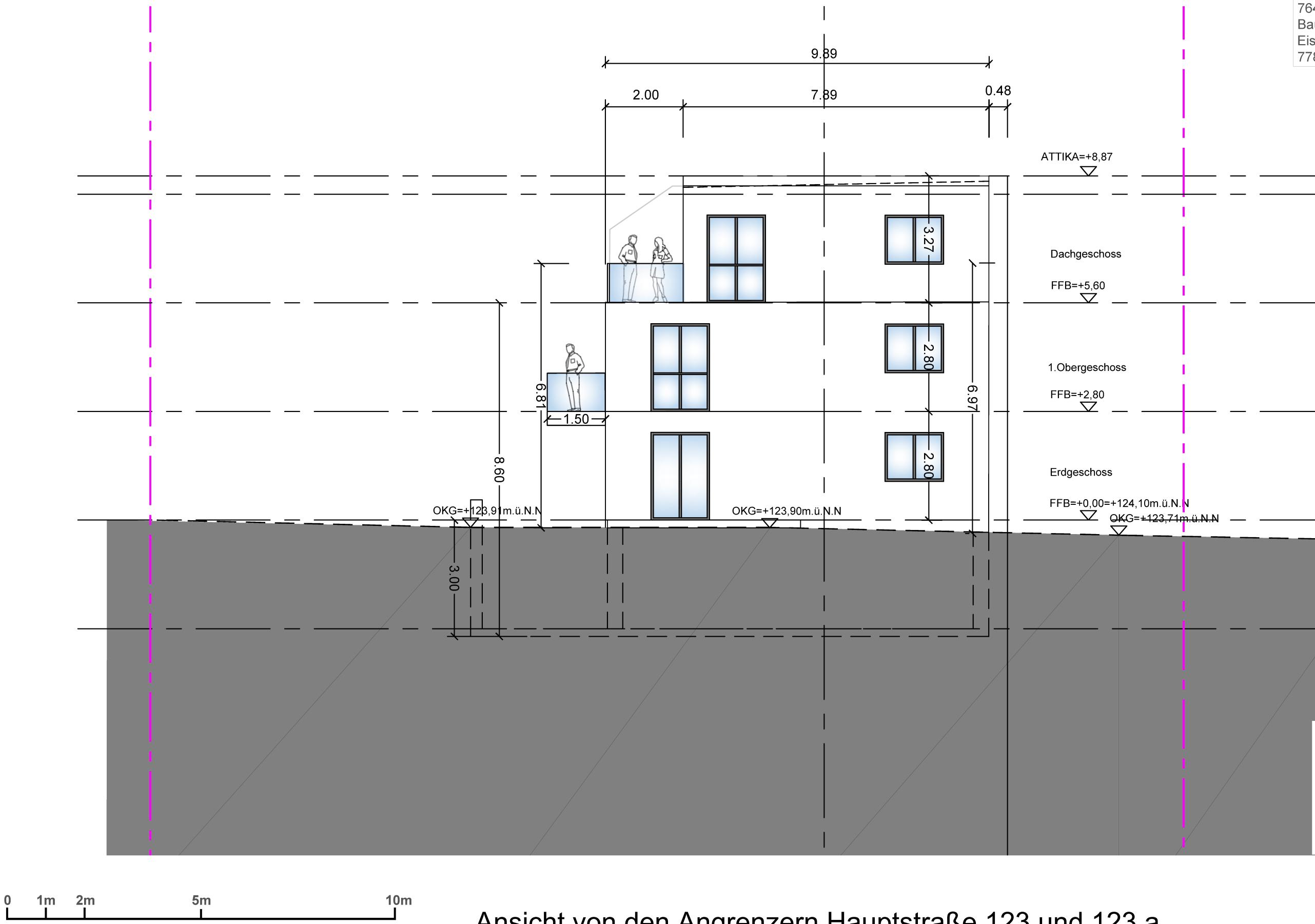
Dipl. Ing.(FH) Architekt  
Nikolas Postel und  
Dipl. Ing.(FH) Architekt  
Harald Schönbrodt  
Johannesstraße 58  
71691 Freiberg a/N  
Tel: 07141 2393673  
Mob: 0152 258 78 958

**B\_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



**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

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

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/008								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			12.01.2026								
AZ.:					öffentlich								
<b>Beratungsergebnis:</b>													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht						

**Landessanierungsgebiet „Am Bahnhof,  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze;  
Friedrichstraße, Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1**

Auf den vorausgegangenen Tagesordnungspunkt wird verwiesen.

Da die Grundstücke in der Friedrichstraße mit den Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1 im Landessanierungsgebiet „Am Bahnhof“ liegen, ist bei baulichen Veränderungen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

**Sanierungsrechtliche Beurteilung**

Aus sanierungsrechtlicher Sicht kann die Wohnraumschaffung auf den Grundstücken der Friedrichstraße mit den Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1 durch den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses positiv gesehen werden. Weitere Ausführung siehe Stellungnahme in der Anlage.

**Haushaltrechtliche Deckung:**

-

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze aus sanierungsrechtlicher Sicht zu zustimmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

**Anlagen:**

- 01 Stellungnahme
- 02 Übersichtsplan



## Stellungnahme

Betrifft: Bauvorhaben des Herrn Waldemar Wolf,  
Flst. Nr. 8051/1 + 3333/1, Friedrichstraße, Muggensturm  
Hier: Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage

Auf dem Anwesen Friedrichstraße bestehen ein Wohnhaus sowie ein Garagengebäude an der Straße. Der Rest des Grundstücks ist unbebaut. Das Flurstück 8051/1 wurde daher für eine Neubebauung abgetrennt. Das Garagengrundstück mit der Flst. Nr. 3333/1 soll unverändert beibehalten werden. Auf dem unbebauten Gartenteil soll ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach und Tiefgarage errichtet werden.

Diese Verbesserung der Nutzung allgemein sowie die Intensivierung der Wohnnutzung kann aus der Sicht der Sanierung und Ortsentwicklung grundsätzlich begrüßt werden, zumal nördlich und westlich angrenzend eine neue Wohnbebauung gemäß dem Bebauungsplan Falkenäcker-Stangenäckerle entstehen soll. Nördlich angrenzend ist eine relativ hohe Bebauung mit Flachdach (max. 5 Grad Dachneigung) vorgesehen, westlich angrenzend zweigeschossige Bebauung (Wandhöhe max. 6,5 m) mit geneigten Dachformen.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich bezüglich Größe und Höhe in die geplante Bebauung im Norden ein, weniger in die bestehende Bebauung im Süden. Auch die vorgesehene Bauflucht des Bebauungsplans wird im Wesentlichen eingehalten.

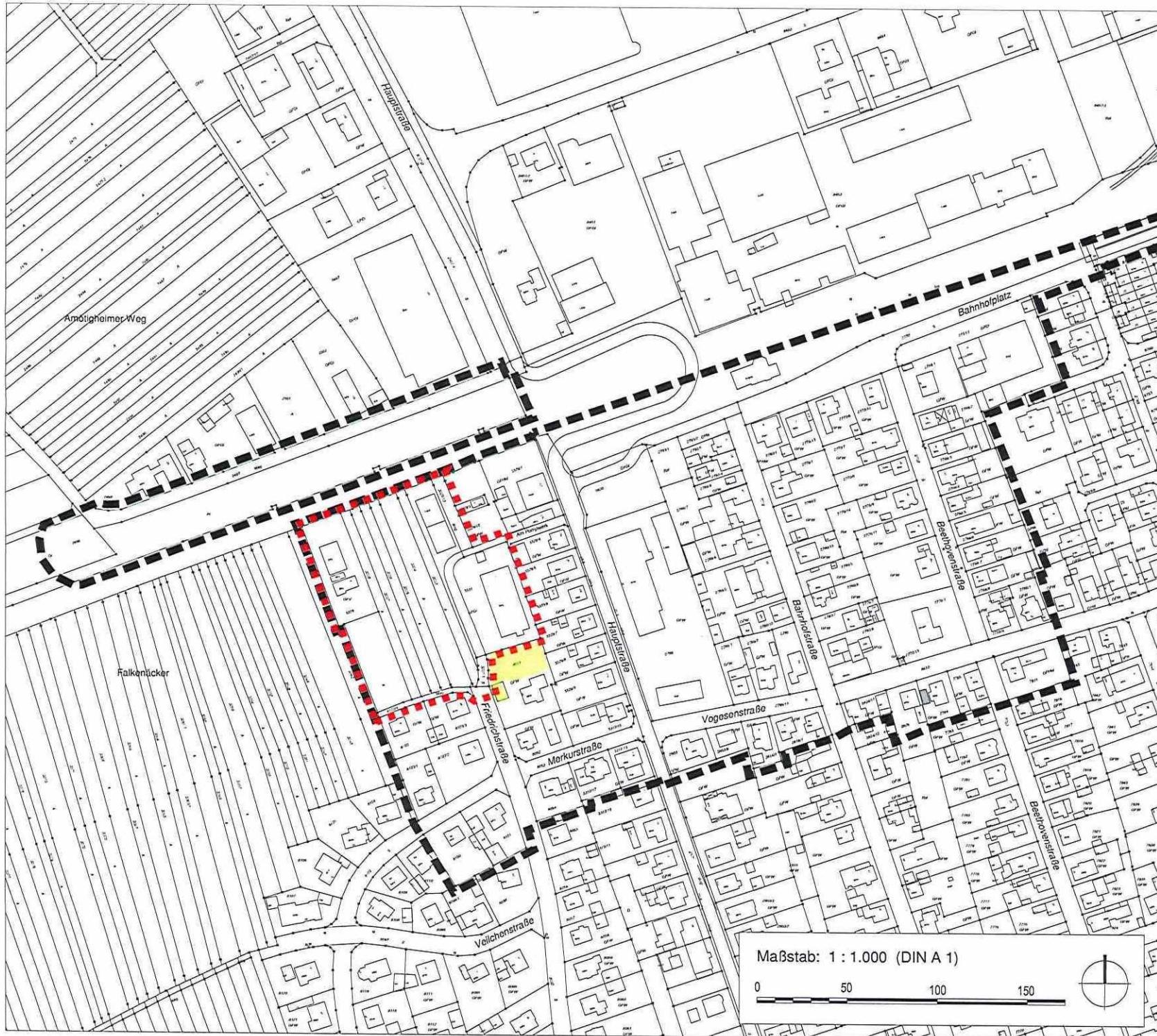
Problematisch erscheint allerdings die starke Verdichtung auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 8051/1. Die „Restflächen“ um das neue Wohnhaus ermöglichen kaum eine sinnvolle Nutzung, zum Beispiel für das Spielen der Kinder. Problematisch scheint auch die westliche „Terrasse“ vor der Bauflucht bis zur Straße, die wegen der hohen Mauern den Charakter eines Zimmers ohne Decke annehmen wird.

Karlsruhe, den 19.12.2025

M. Nickel

# Gemeinde Muggensturm

Städtebauliche Erneuerung  
"Am Bahnhof"



Auftraggeber:  
**Gemeinde Muggensturm**

Projekt:  
**Städtebauliche Erneuerung  
"Am Bahnhof"**

Plan:  
**Grenze des förmlich festgelegten  
Sanierungsgebietes**

Bearbeiter: MN	Zeichner AG
Datum:	Gekürzt
Dipl.-Ing. Michael Nickel	Mönchstraße 26
Freier Dozent	76137 Karlsruhe
Freier Architekt	

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/009								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			12.01.2026								
AZ.:					öffentlich								
<b>Beratungsergebnis:</b>													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht						

## **Bauvoranfrage Grundstücksteilung und Errichtung einer Gewerbehalle; Hauptstraße 104, Flst. Nr. 8451/1**

Die Bauvoranfrage ist am 09.10.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen. Die nachgereichten Unterlagen und der Befreiungsantrag vom Bebauungsplan für die Zufahrt sind am 17.11.2025 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

### **Fragen zur Bauvoranfrage**

Bitte sehen Sie Anlage 1 zur Vorlage.

#### Hinweis

Die Frage, ob eine Erschließung des Grundstücksteils über die Hauptstraße möglich ist wurde mit nachgereichten Unterlagen zurückgezogen.

### **Aktuelle vorliegende Planung**

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Wohnhaus sowie eine Garage. Die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus und zur Garage auf dem Grundstück Hauptstraße 104 sind bisher mit einer Baulast über das Grundstück Hauptstraße 104 a gesichert.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Grundstück Hauptstraße 104 geteilt werden kann und auf dem dann abgetrennten nördlichen Teilgrundstück eine Gewerbehalle für leichte, industrielle Nutzung (Produktion, Werkstatt, Lager) mit zugehörigen Büroräumen (leitende Verwaltungstätigkeit) errichtet werden kann. Die konkrete gewerbliche Nutzung ist derzeit noch offen, daher können Angaben zur Betriebsart, Mitarbeiterzahl und technischen Anlagen noch nicht gemacht werden. Die geplante zu bebauende Teilfläche des Grundstücks grenzt im Norden an die an Heinkelstraße und im Westen an die Hauptstraße.

Die geplante Errichtung der Gewerbehalle entspricht dem Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“. Eine spätere Erweiterung der geplanten Gewerbehalle könnte in südliche Richtung innerhalb des Baufensters erfolgen.

#### Hinweis zur Grundstücksteilung und Nutzung des südlichen Grundstücksteil als Wohnnutzung

Aktuell ist auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 kein Gewerbe angemeldet. § 1 Ziffer 9 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ lässt eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Eine Ausnahme für eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter liegt bisher nicht vor. Dieser Sachverhalt wurde bisher weder in einer Baugenehmigung geregelt noch liegt eine Baulast zu diesem Sachverhalt vor. Eine reine Wohnnutzung auf dem vorgesehenen südlich gelegenen Grundstücksteil wird von der Verwaltung im Industriegebiet als kritisch betrachtet.

### Hinweis zur geplanten Einfriedigung

In der Baubeschreibung ist aufgeführt, dass die Einfriedigung noch nicht abschließend festgelegt ist. Es soll voraussichtlich ein Metallzaun mit einer Höhe von ca. 1,50 m errichtet werden. In welchem Bereich des Grundstücks ist nicht bekannt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einfriedigung ist § 9 Ziffer 5 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ zu beachten. Hier ist festgesetzt, dass das Gesamtmaß der Einfriedigungshöhe im Bereich von Sichtdreiecken 0,70 m und im sonstigen Bereich 2,00 m nicht überschreiten darf.

### **Befreiung von der Anschlussbeschränkung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“**

Im Zuge der Bauvoranfrage wurde ein Antrag auf Befreiung von der Anschlussbeschränkung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ gestellt.

Es wird um Zulassung einer Grundstückszufahrt mit einer Breite von ca. 4,50 m über die Heinkelstraße im nördlichen Grundstückteil nach der geplanten Teilung gebeten.

Gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ ist im Bereich der angedachten Einfahrt eine Anschlussbeschränkung ausgewiesen. Das bedeutet, dass in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot besteht.

Damit eine Grundstückszufahrt auf dem nördlichen, abgetrennten Grundstückteil erfolgen könnte, wäre grundsätzlich eine Bebauungsplanänderung erforderlich, weil die Grundzüge der Planung betroffen sind. Eine solche Bebauungsplanänderung wäre gegebenenfalls vom Bauherrn zu tragen. Diese wurde bisher noch nicht beantragt. Auch ist schwer einzuschätzen, ob ein solches Verfahren überhaupt positiv abgeschlossenen werden könnte.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt teilte mit, dass die Bauvoranfrage der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenverkehrsamt zur Beurteilung vorgelegt wurde. Eine Rückmeldung würde aber noch ausstehen.

Die Zufahrt zum Grundstück Heinkelstraße 4 ist gemäß zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ ebenfalls vom von der Anschlussbeschränkung umfasst. Die Zufahrt zum Grundstück Heinkelstraße 4 ist über das Grundstück Hauptstraße 104 genehmigt. Die Grundstücke Hauptstraße 104 a und Heinkelstraße 4 wurden nachträglich geteilt. Eine Genehmigung für eine Zufahrt über die Heinkelstraße liegt nicht vor. Damit ist das Grundstück Heinkelstraße 4 kein Vergleichsfall für eine Erschließung der Zufahrt über die Heinkelstraße.

### **Stellplätze / Befreiung von der Grünfläche und Befreiung von der Sichtfläche des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“**

Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. 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. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt geprüft.

Gemäß dem Stellplatznachweis sollen 6 Pkw-Stellplätze auf dem nördlich gelegenen Grundstückteil für die gewerbliche Nutzung angelegt werden. Auf dem Baugrundstück liegt eine im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Grünfläche und eine Sichtfläche (dabei handelt es sich um eine von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche.).

Gemäß zeichnerischer Teil des Lageplanes ist vorgesehen, dass von den sechs geplanten Pkw-

Stellplätzen 3 ½ Pkw-Stellplätze in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Grünfläche und alle 6 Pkw-Stellplätze in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzte Sichtfläche liegen. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen soll über die geplante Zufahrt der Heinkelstraße erfolgen. Die Befreiung für die Pkw-Stellplätze wurde nicht eingereicht, ist aber erforderlich.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass der Antrag auf Befreiung von der Anschlussbeschränkung mit Zulassung der Grundstückszufahrt über die Heinkelstraße (im Bebauungsplan festgelegte Ein- und Ausfahrtsverbot), als sehr kritisch zu betrachten ist. Das Grundstück befindet sich im Einmündungsbereich von der Hauptstraße in die Heinkelstraße. Bei der Einmündung von der Hauptstraße in die Heinkelstraße handelt es sich um eine Vorfahrtstraße. Ein- und Ausfahrtsverbote von Zufahrten, gelten als Regelung zur Steuerung von Erschließungen und zur Gewährleistung von Sicherheit für die Teilnehmer des Straßenverkehrs und der Bevölkerung. Die Befreiung hätte zur Folge, dass die Verkehrssicherheit in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet ist.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass keine Befreiung für Pkw-Stellplätze in der Grünfläche und keine Befreiung für Pkw-Stellplätze in der Sichtfläche des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ erteilt werden sollten. Diese Vorzone vor den Baugrenzen (Baufenster) auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 wurde bewusst aus städtebaulicher und funktioneller Sicht sowie zur Sicherung der Gewährleistung der Verkehrssicherheit so im Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ festgesetzt.

Grundsätzlich ist die Errichtung der Gewerbehalle auf dem Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht zulässig und entspricht dem Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“, aber die Erschließung des Grundstücksteils ist nicht gesichert. Dies wäre nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes oder mit einer Erschließung über das vorhandene Privatgrundstück und mit Sicherung mit einer Baulast möglich.

### **Abstandsfächen/Grenzabstände/Baulasten**

Die Abstandsfächen für die Gewerbehalle liegen auf dem Baugrundstück. Die Abstandsfächen für die geplanten Pkw-Stellplätze liegen auf dem Baugrundstück und dem Gehweg der Hauptstraße. Es liegt eine Baulast vor, dass der Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 104 a (Flst. Nr. 8451) die Verpflichtung übernommen hat, dass auf dem Grundstück der Hauptstraße 104 a ein begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt in einer Breite von min. 3,00 m zum Grundstück der Hauptstraße 104 zu dulden ist.

Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsfächen bzw. Grenzabstände, der bestehenden Baulast und der Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahme einer weiteren Baulast liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

### **Angrenzeranhörung**

Eine Angrenzeranhörung gemäß § 55 LBO ist nach Mitteilung der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt nicht erforderlich.

### **Haushaltrechtliche Deckung:**

-

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung schlägt vor, der Bauvoranfrage zur Grundstücksteilung und Errichtung einer Gewerbehalle im Rahmen der Fragestellung nicht zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung von der Anschlussbeschränkung vom Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ für die geplante Zufahrt über die Heinkelstraße nicht zu erteilen, da

verkehrsrechtliche Gründe dagegensprechen und eine Erschließung über das Privatgrundstück möglich ist.

3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Pkw-Stellplätze von der festgesetzten Grünfläche vom Bebauungsplan „Industriegebiet Schleifweg“ nicht zu erteilen.
4. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Pkw-Stellplätze von der Sichtfläche des Bebauungsplanes „Industriegebiet Schleifweg“ nicht zu erteilen.

**Anlagen:**

- 01 Fragen zum Bauvorbescheid
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lageplan
- 05 Pläne

**mit Bauvorlagenberechtigung nach**

- § 43 Abs. 4 LBO
- § 43 Abs. 5 LBO
- § 43 Abs. 7 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer
- § 43 Abs. 8 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer
- § 77 Abs. 2 LBO

Nr.

Nr.

**Hinweis zum barrierefreien Bauen:**

Die Vorschriften zur Barrierefreiheit nach § 35 Abs. 1 und § 39 LBO sind zu beachten. Die Einzelanforderungen (Aufzüge, Bewegungsflächen etc.) an barrierefreie Anlagen ergeben sich aus den in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) bekanntgemachten Normen DIN 18040 Teil 1 und Teil 2.

**Grundstück**

Ort

-

Straße, Hausnummer	Gemarkung(en)	Flurstück (Zähler)	Flurstück (Nenner)
Hauptstraße	Muggensturm	8451	1

**Gebäudeklasse:** 1**Genaue Bezeichnung des Bauvorhabens**

Bauvoranfrage Grundstuecksteilung und Bebauung

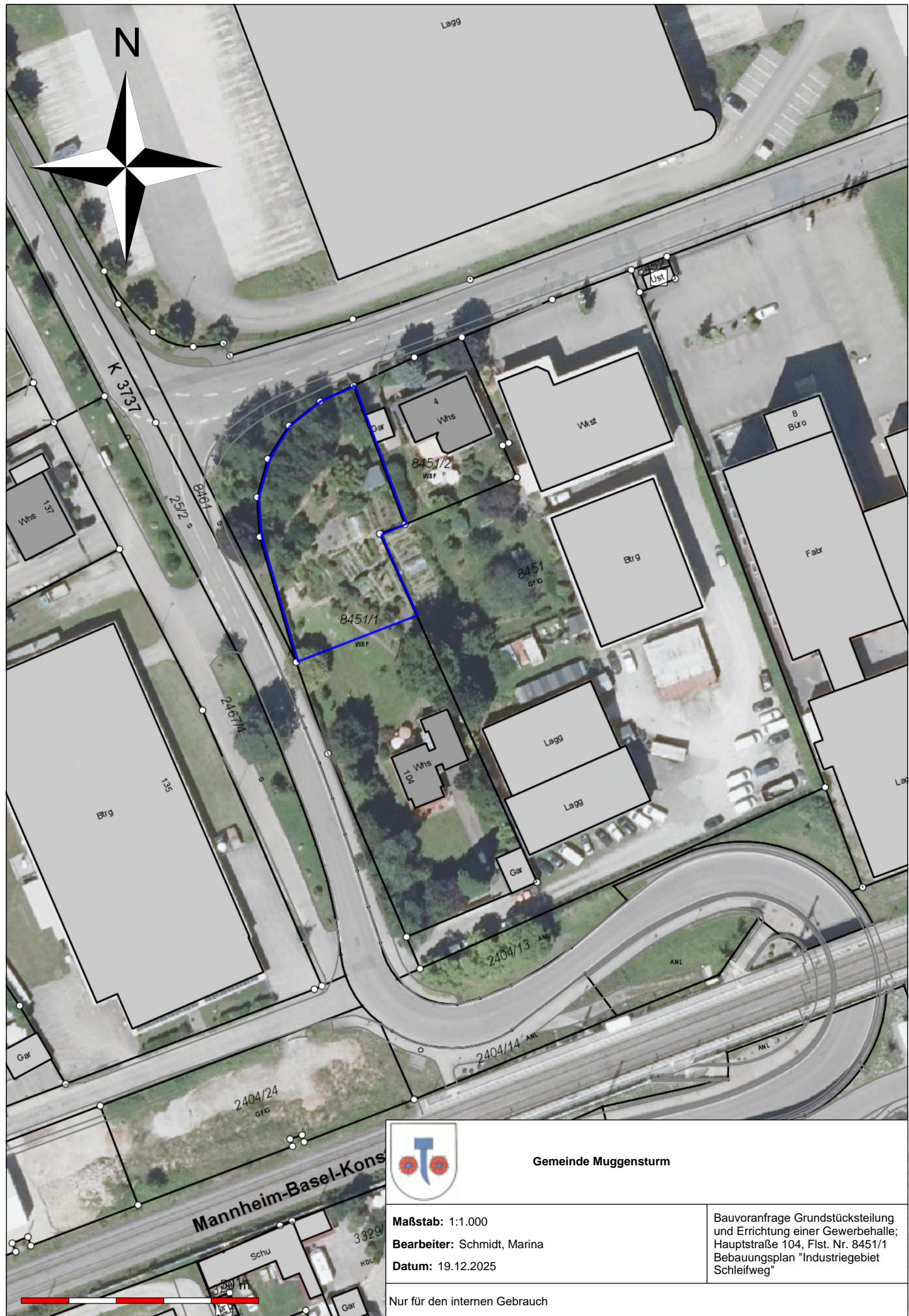
**Art des Bauvorhabens**

Errichtung

**Genaue Beschreibung des Vorhabens/der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen**

Auf dem Grundstück Flst. 8451/1, Gemarkung Muggensturm, das im Norden durch die Heinkelstraße und im Westen und Süden durch die Hauptstraße (L 76a) begrenzt wird, beabsichtigt der Bauherr, eine Teilung des Grundstücks vorzunehmen. Auf dem nördlichen Teilgrundstück soll eine eingeschossige Gewerbehalle mit Büro- und Besprechungsräumen errichtet werden. Das Gebäude ist als Stahlkonstruktion mit Satteldach geplant, die Grundabmessungen betragen ca. 11 m × 21 m, die Traufhöhe 6,0 m und die Firsthöhe 7,5 m. Die Dachneigung beträgt 15°. Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das bestehende Grundstück teilbar ist, ob auf dem neu zu bildenden nördlichen Grundstücksteil die Errichtung der geplanten Gewerbehalle bauplanungsrechtlich zulässig ist, und ob die vorgesehenen Gebäudeabmessungen, Höhen, Abstandsflächen und Zufahrten den geltenden Vorschriften entsprechen. Dem Antrag sind Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten beigefügt.

Ist das Grundstück Flst. 8451/1 teilbar? Kann im Zuge der Teilung ein eigenständiges Flurstück mit eigener Erschließung gebildet werden? Ist die geplante Nutzung als Gewerbehalle mit Büro- und Besprechungsraum im Bebauungsplan Industriegebiet Schleifweg zulässig? Sind die geplanten Abmessungen und Höhen (Traufe 6 m, First 7,5 m) genehmigungsfähig? Entsprechen die Abstandsflächen den Vorgaben, und wären ggf. Abweichungen zulässig? Wie viele Stellplätze sind für die Nutzung erforderlich und können diese auf dem Grundstück nachgewiesen werden? Ist die Zufahrt über die Hauptstraße L 76a zulässig und sind die Feuerwehr- und Rettungsflächen ausreichend? Ist die Zufahrt über die Heinkelstrasse im Norden zulässig und sind die Feuerwehr- und Rettungsflächen ausreichend? Ist die Dachneigung von 15° zulässig? Können Räume im OG auch als Aufenthalts- oder Sozialräume genehmigt werden? Wird eine eventuelle spätere Erweiterung der Halle im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht?



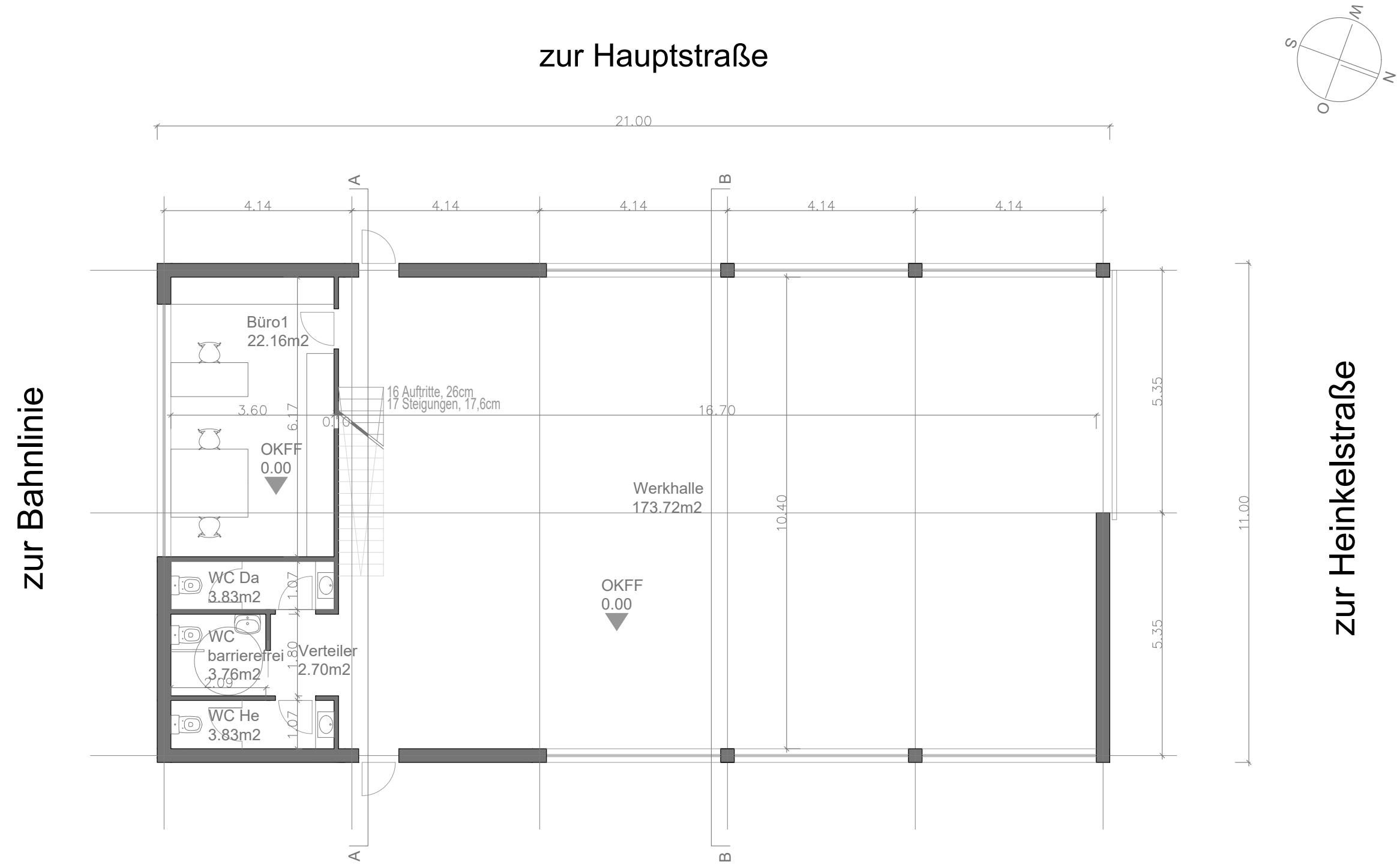






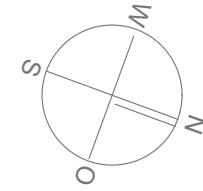
Stand: Dezember 2025





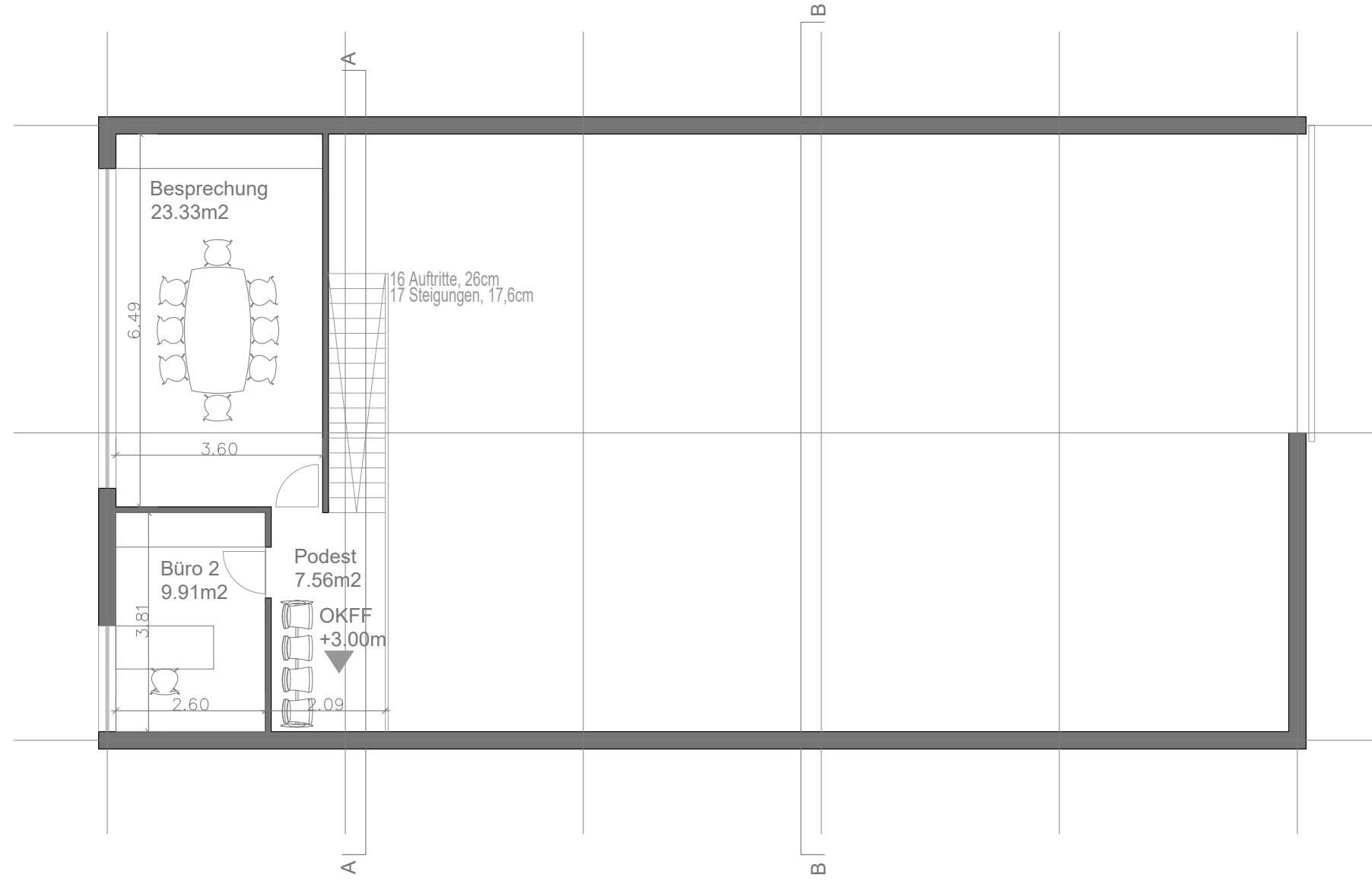
zu den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a

0	251002	O.König	E.Huber	U.Steiner	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Kellergeschoß					Planformat: A3
 		PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe			
Unterschrift / signature					



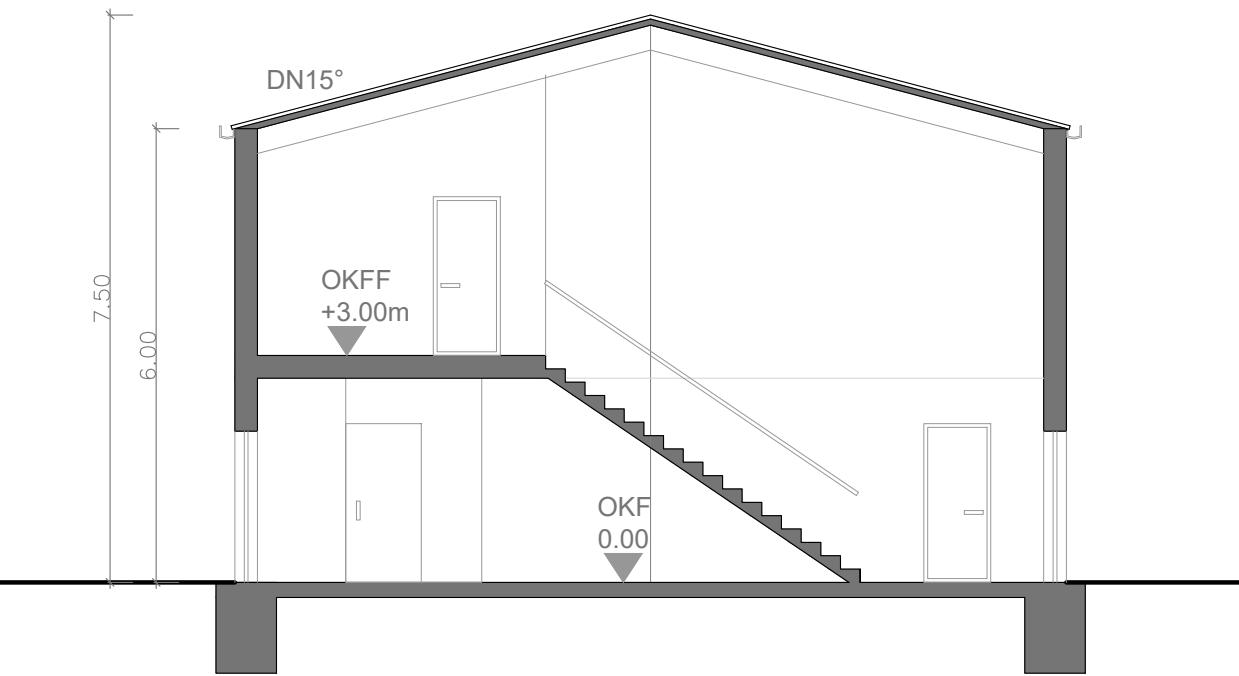
zur Hauptstraße

zur Bahnhlinie

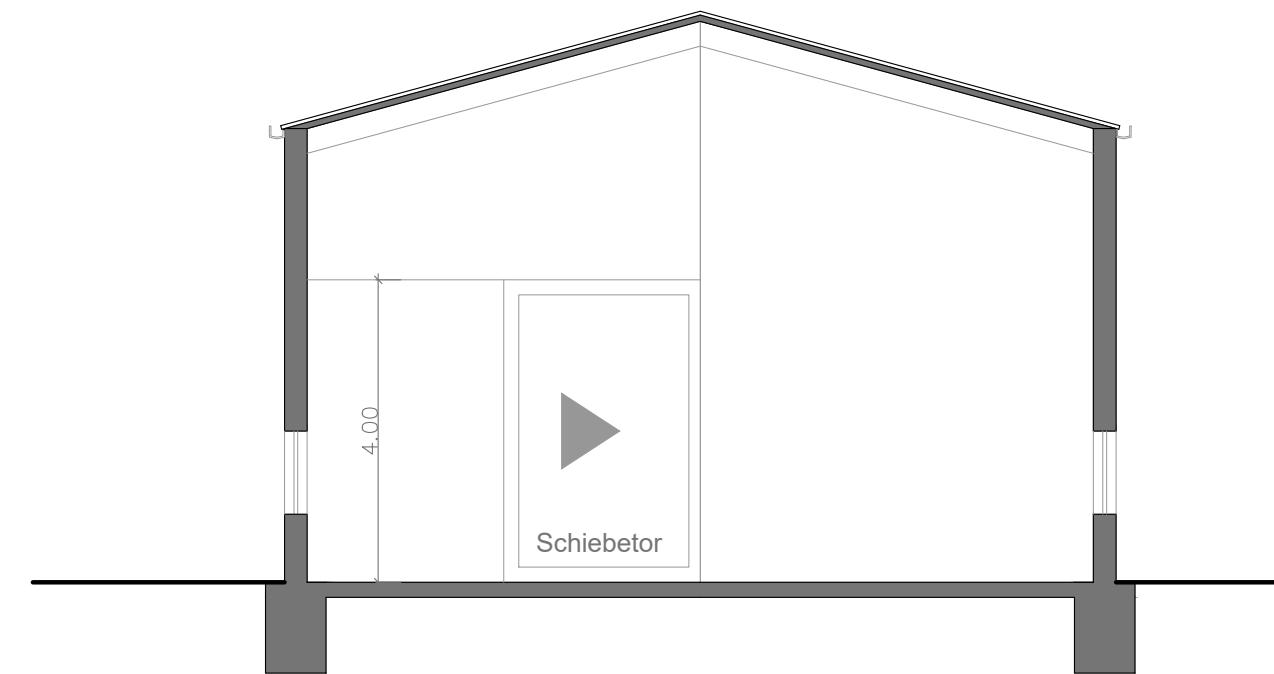


zum den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a

0	251002	O.König	E.Huber	U.Steiner	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben	Auftraggeber	Loge	Objekt		Maßstab:
Bauvoranfrage	Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm	Erdgeschoß	Hauptgeb.	Fürstbck. 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	1:100
Planbezeichnung:	Erdgeschoß	Hauptgeb.		Planformat:	A3
<b>PASOPLAN</b>					
Unterschrift / signature					



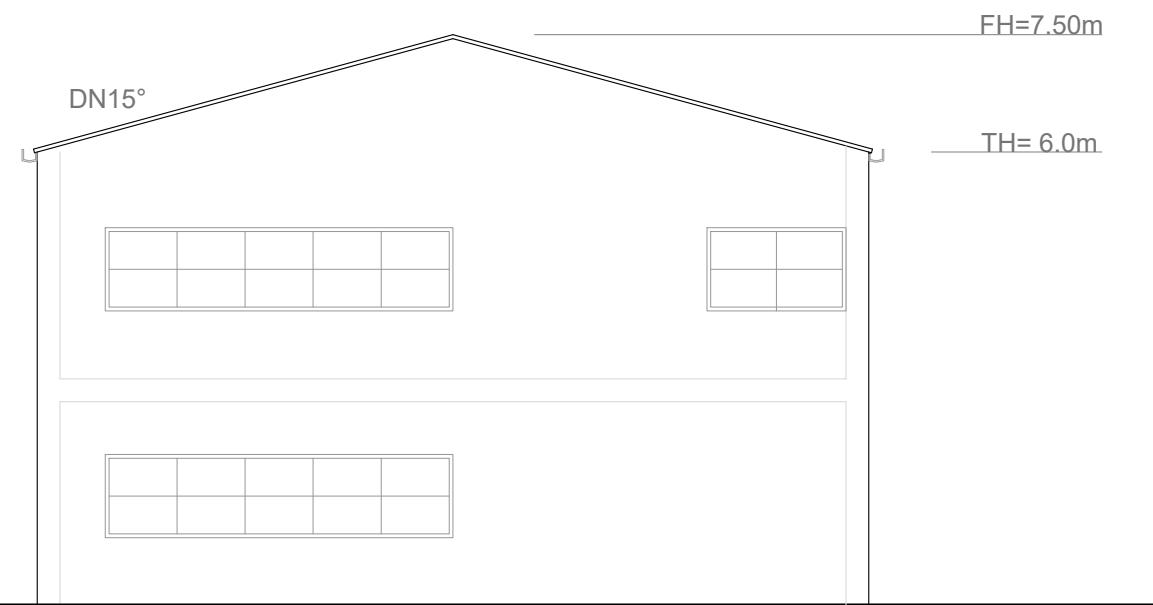
Schnitt A-A



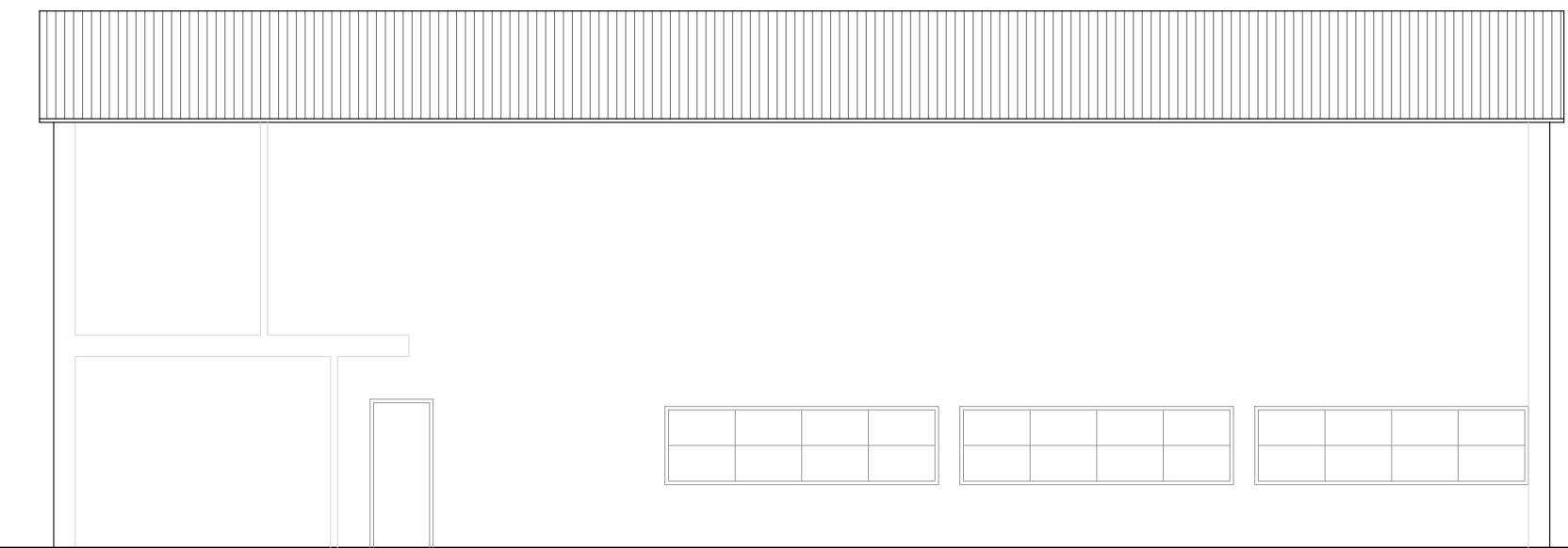
Schnitt B-B

0	251002	O.König	E.Huber	U.Steiner	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben	Auftraggeber				Maßstab:
Bauvoranfrage	Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm				1:100
Planbezeichnung:	Erdgeschoß_Gesamt.				Planformat: A3
<b>PASOPLAN</b>	PASOPLAN Uwe Steiner und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe				
Unterschrift / signature					

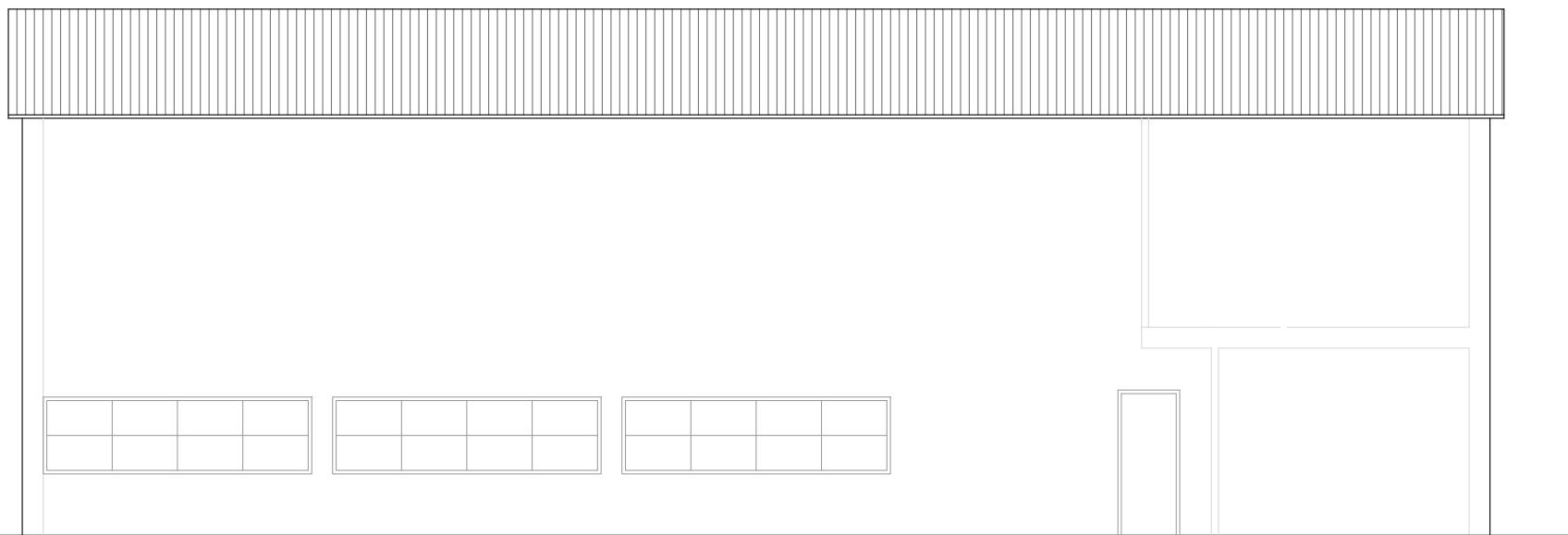
*Uwe Steiner*



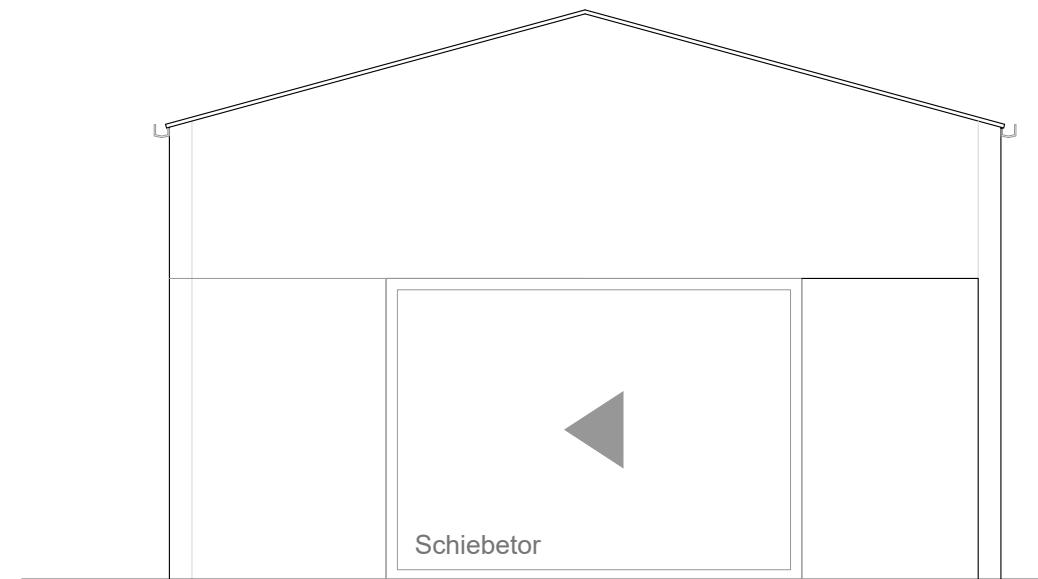
Ansicht Süden Ansicht von der Bahnlinie



Ansicht Osten Ansicht von den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a



Ansicht Westen Ansicht von der Hauptstraße



Ansicht Norden Ansicht von der Heinkelstraße

0	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer	
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben	Auftraggeber	Objekt	Loge		Maßstab:
Bauvoranfrage	Wolfgang Marx, Hauptstr. 104	Fürstlich 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a			1:100
	76461 Muggensturm	Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO			Planformat:
Planbezeichnung:	Garage				A3
<b>PASOPLAN</b>					
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe					
Unterschrift / signature					

*Uwe Steimer*