

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 freizuhalten 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

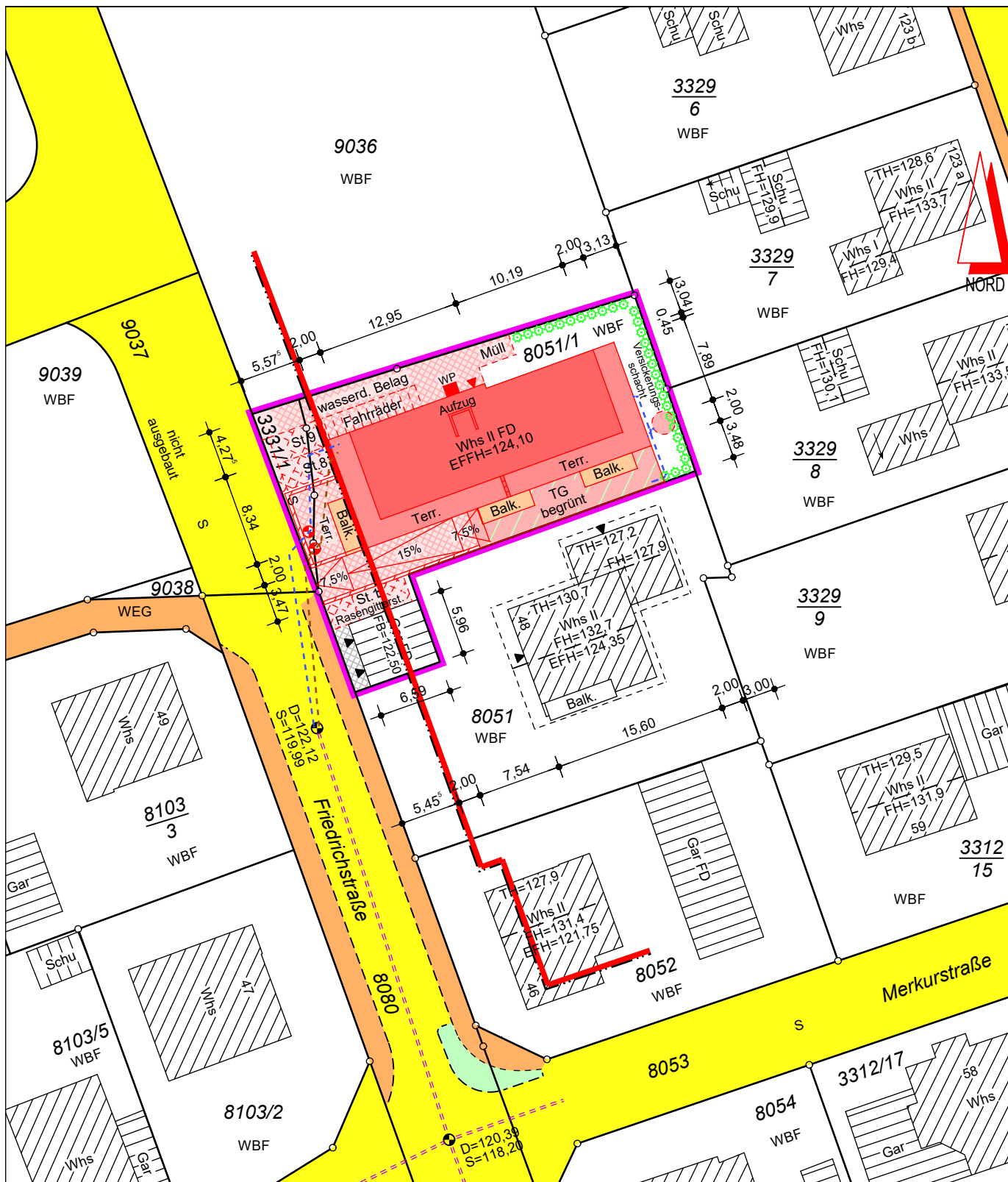
Datum: 18.12.2025

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze:
Friedrichstraße
Flurstücke 8051/1 und 3331/1
einfacher Bebauungsplan "Falkenäcker",
§ 30 III 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 Kanalan schlusses ist vor dem Erdaushub zu überprüfen!

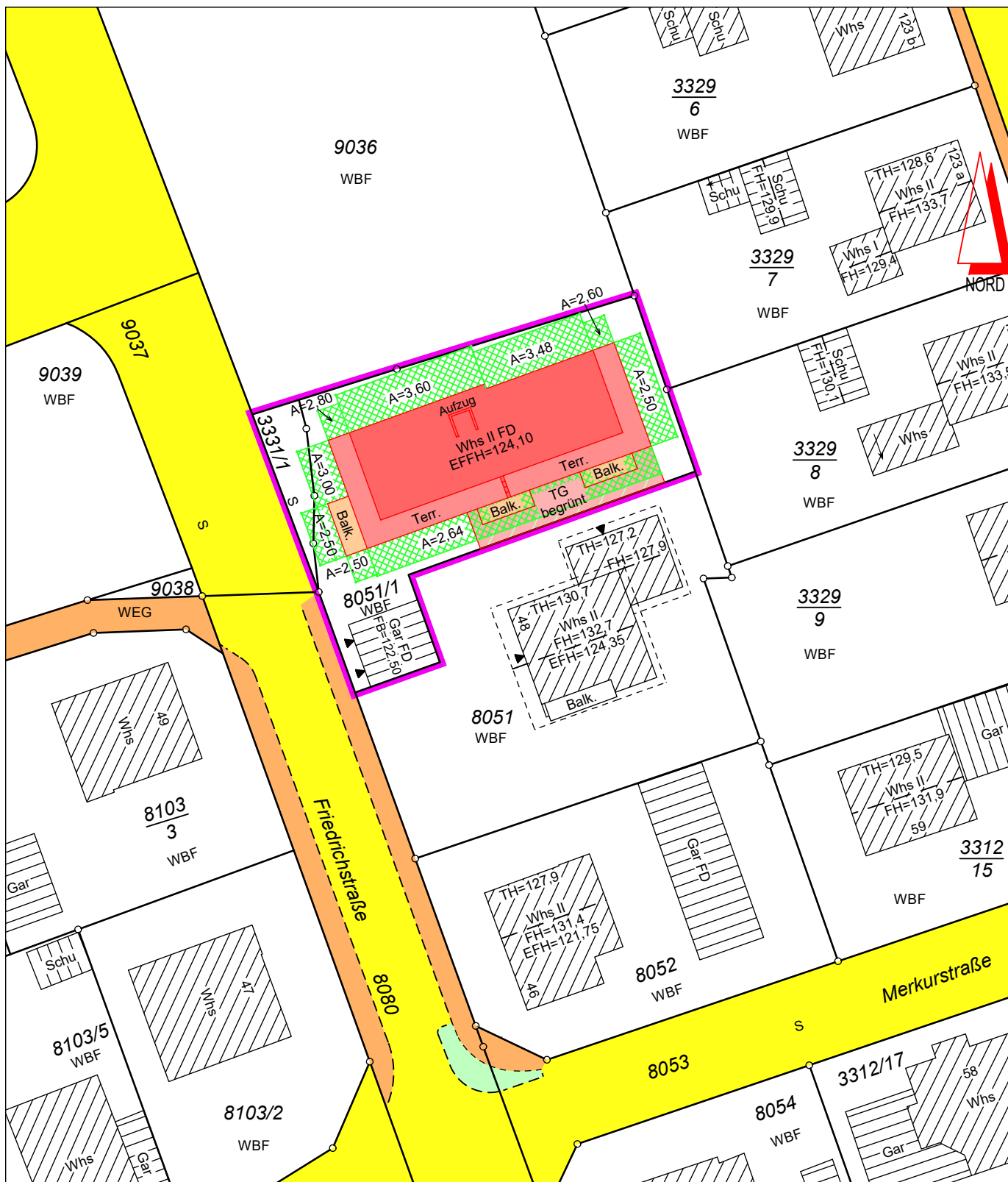
Datum: 17.11.2025

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

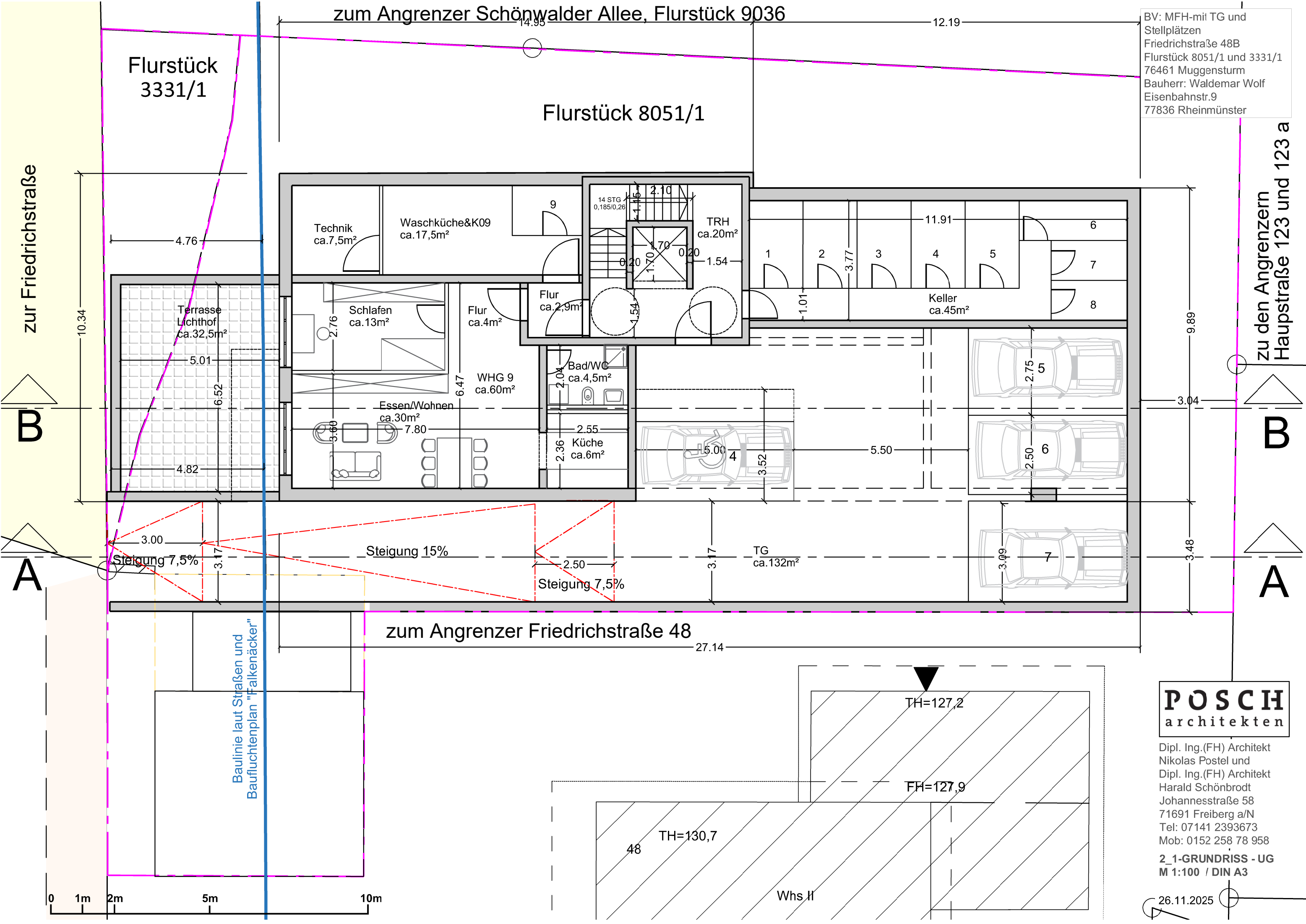
Auftragsnr.: 25088

Datum: 17.11.2025

geändert:

Abstandsflächen nach §5 LBO 2019

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



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
2_1-GRUNDRISS - UG
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025

zur Friedrichstraße

B

A

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

zu den Angrenzern
Hauptstraße 123 un

B

A

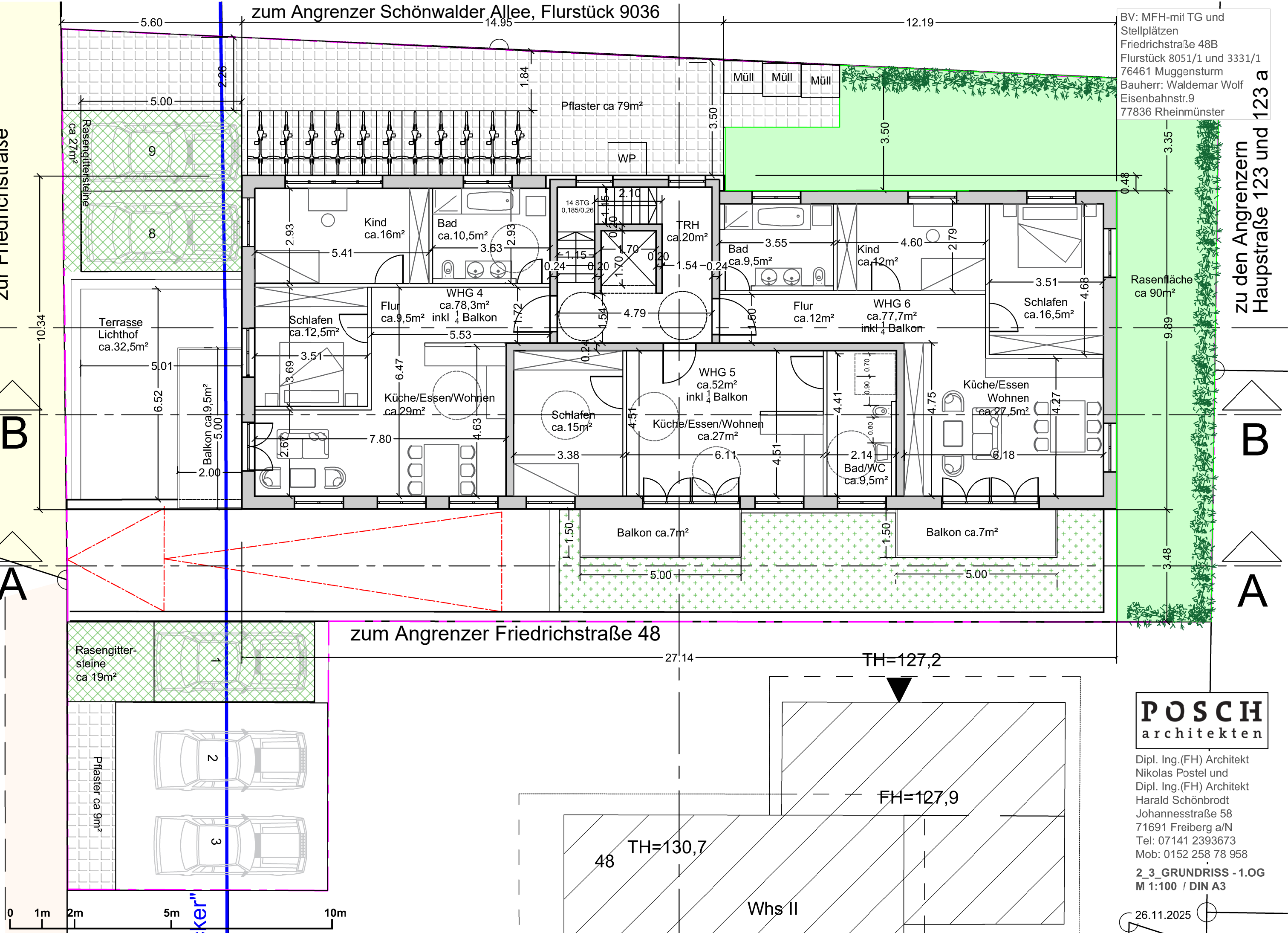
BV: MFH-mit TG und
Stellplätzen
Friedrichstraße 48B
Flurstück 8051/1 und 3331/1
76461 Muggensturm
Bauherr: Waldemar Wolf
Eisenbahnstr.9
77836 Rheinmünster

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

2_3_GRUNDRISS -1.OG
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025 (



zum Angrenzender Schönwalder Allee, Flurstück 9090

zur Friedrichstraße

B

A

zu den Angrenzern
Hauptstraße 123 und 123 a

B

A

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

Schlafen
ca. 13,5m²

2.51
Bad

TRH
ca. 20m²

Bad
ca.9,5m²


Schlafen
ca. 16,5m²

Küche/Esse
ca.27.5m²

WHG 7
ca.67m²

Wohnen
ca.15,5m²

Flur
ca.8,5m²

 Wohnen
ca.14m²

Küche/Essen
ca.17,5m²

Terrasse ca.22,5m²

Terrasse ca.19m²

zum Angrenzer Friedrichstraße 48

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

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

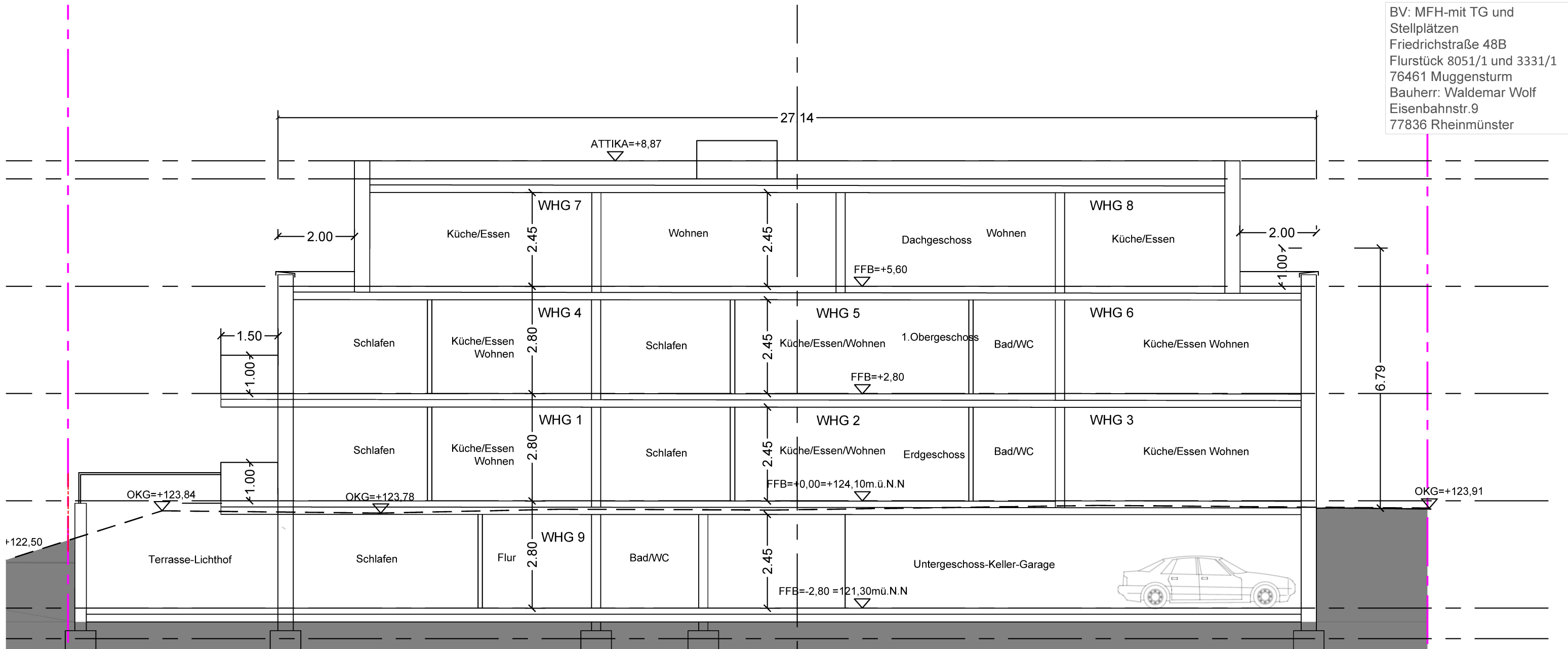
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Nikolas Postel und
Dipl. Ing.(FH) Architekt
Harald Schönbrodt
Johannesstraße 58
71691 Freiberg a/N
Tel: 07141 2393673
Mob: 0152 258 78 958

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

26.11.2025

0 1m 2m 5m 10m

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



SCHNITT B-B

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



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

4_ANSICHT NORD
M 1:100 / DIN A3

0 1m 2m 5m 10m

Ansicht vom Angrenzer Schönwalder Allee, Flurstück 9036

26.11.2025

Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing includes the following dimensions and level markers:

- Horizontal Dimensions:**
 - Total width: 9.89
 - Segment 1 (left): 2.00
 - Segment 2 (middle): 7.89
 - Segment 3 (right): 0.48
- Vertical Dimensions:**
 - Overall height from ground to roofline: 8.60
 - Height from ground to first floor level: 6.81
 - Height from first floor level to roofline: 6.97
 - Height from ground to second floor level: 3.00
- Level Markers (Right Side):**
 - ATTIKA=+8.87
 - Dachgeschoss
 - FFB=+5.60
 - 1.Obergeschoss
 - FFB=+2.80
 - Erdgeschoss
 - FFB=+0.00=+124.10m.ü.N.N
 - OKG=+123.71m.ü.N.N
- Level Markers (Left Side):**
 - OKG=+123.91m.ü.N.N
 - OKG=+123.90m.ü.N.N
- Architectural Details:**
 - Two human figures are shown on the second floor for scale.
 - Windows are depicted with blue panes and black frames.
 - Door widths are labeled: 1.50, 2.80, 2.80, and 3.27.

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



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

4. ANSICHT SÜD
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025

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



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

4_ANSICHT_WEST
M 1:100 / DIN A3

26.11.2025

Ansicht von der Friedrichstraße

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2026/008	
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	

**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 Falkenacker-Stangenackerle 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.

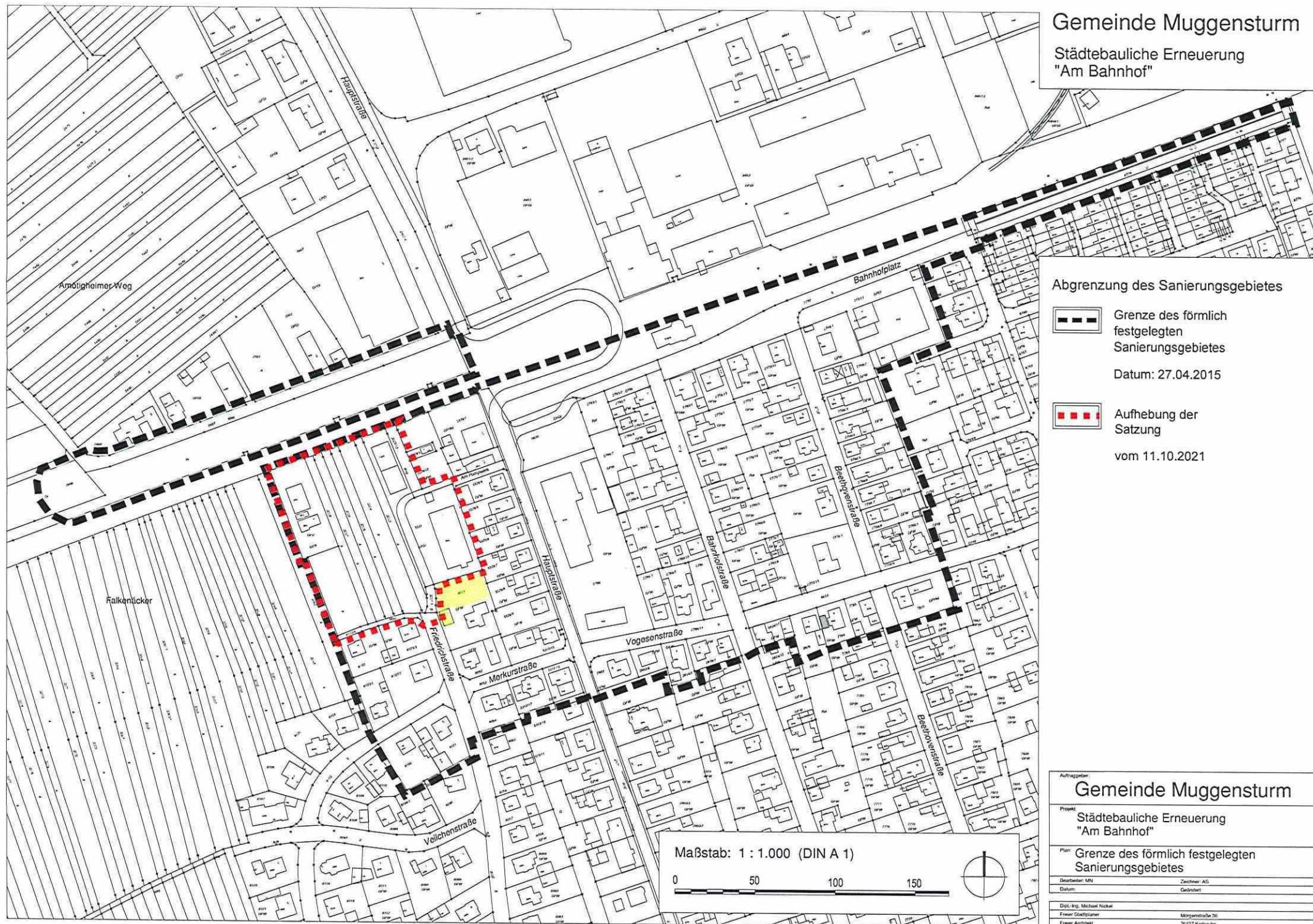
Problematisch erscheint allerdings die starke Verdichtung auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 8051/1. Die „Restflächen“ um das neue Wohnhaus ermöglichen kaum eine sinnvolle Nutzung, zum Beispiel für das Spielen der Kinder. Problematisch scheint auch die westliche „Terrasse“ vor der Bauflucht bis zur 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"



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Datum: 27.04.2015

 Aufhebung der Satzung

vom 11.10.2021

Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A 1)

0 50 100 150



Auftraggeber:
Gemeinde Muggensturm

Projekt:
Städtebauliche Erneuerung
"Am Bahnhof"

Plan:
Grenze des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes

Gezeichnet: MN

Zeichner: AG

Datum:

Gezeichnet:

Dipl.-Ing. Michael Nickel

Freier Stadtplaner

Freier Architekt

Morgestraße 30

76137 Karlsruhe

Gemeinde Muggensturm				Beschlussvorschlag			2026/009	
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	

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 nördlicher Grundstücksteil 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 Grundstücksteil 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 abgeschlossen 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 gelegen Grundstücksteil 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.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandflächen für die Gewerbehalle liegen auf dem Baugrundstück. Die Abstandflächen 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 Abstandsflächen 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 Nr.☐ § 43 Abs. 8 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer Nr.☐ § 77 Abs. 2 LBO**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 beigelegt.

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?

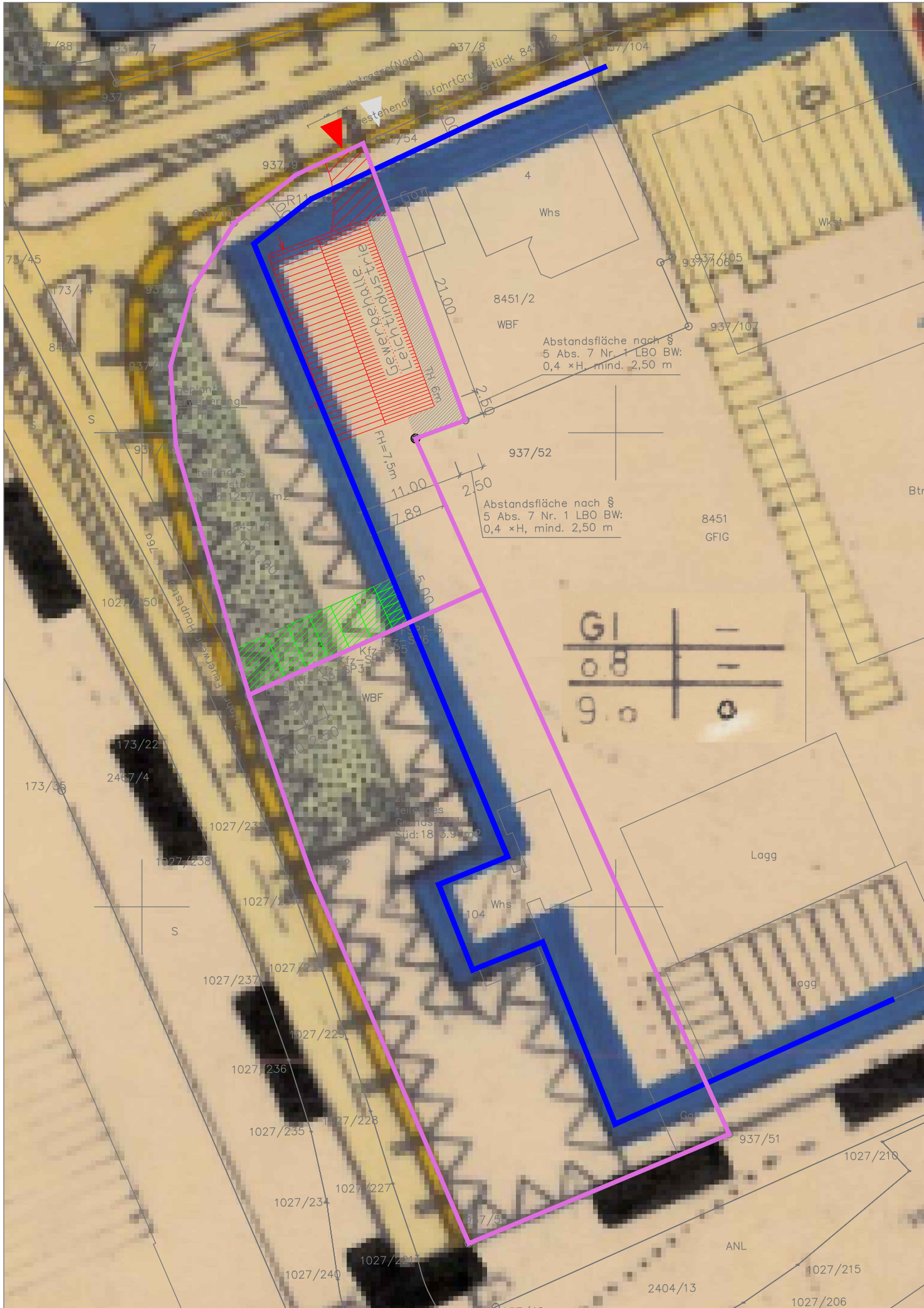
















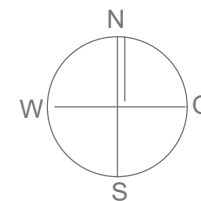
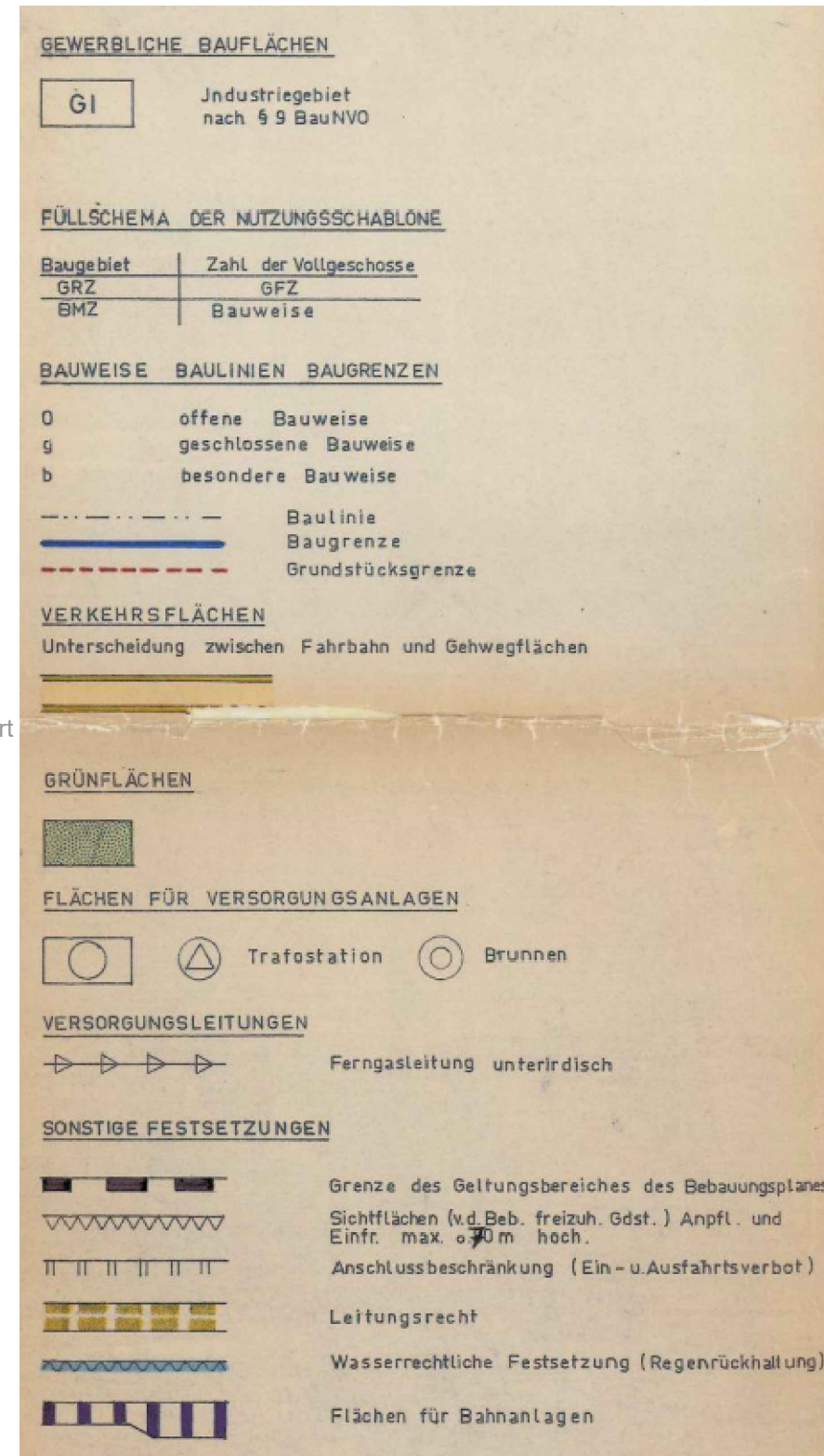




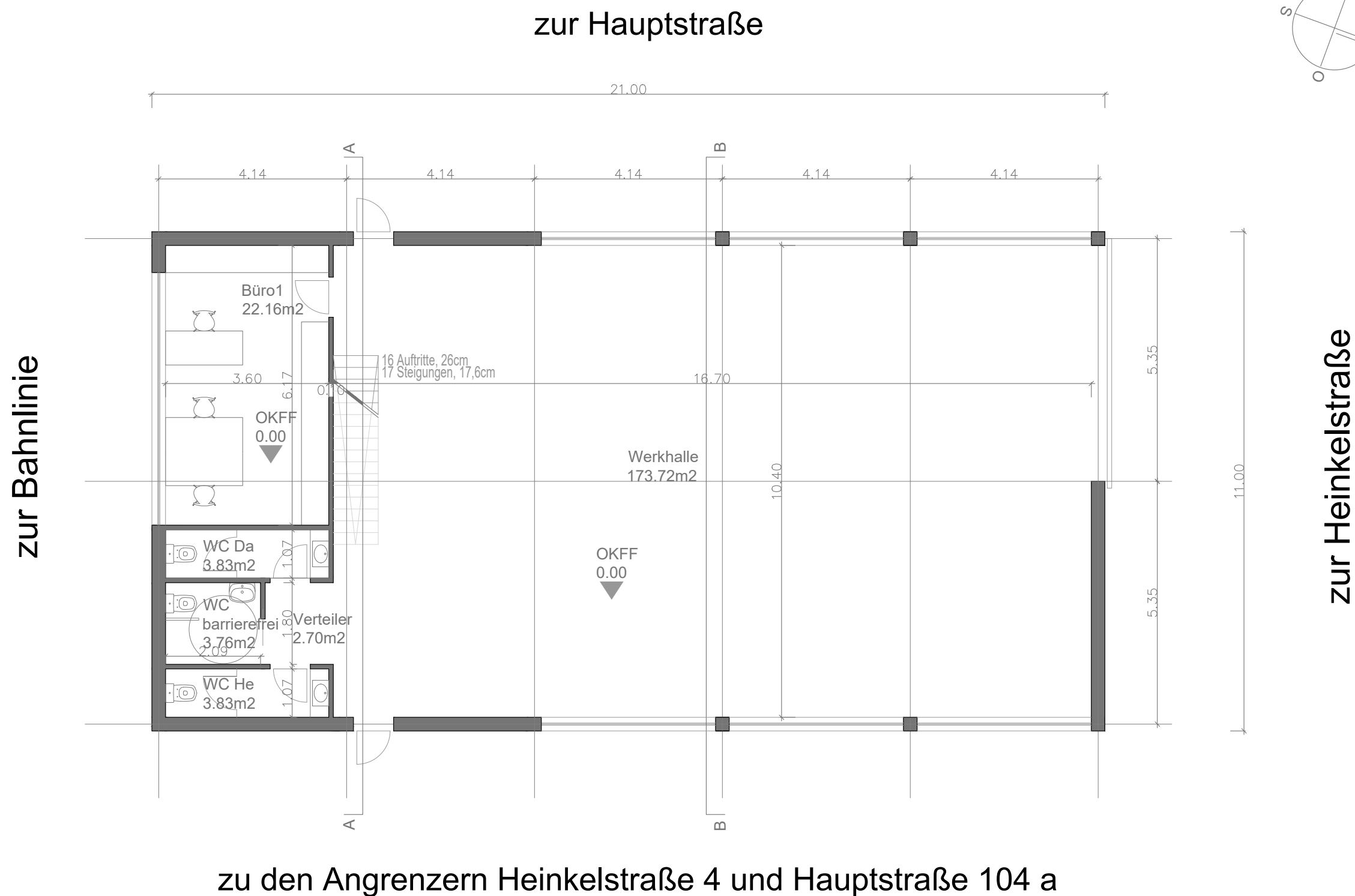
Legende



- | | |
|---|---|
|  | vorhandene Bauteile |
|  | Baugrenzen |
|  | geplante Anlagen |
|  | Grundstücksgrenzen |
|  | Stellplätze Bestand |
|  | Stellplätze neu |
|  | geplante Anlagen |
|  | Vorhandene bauliche Anlagen |
|  | Abstandsflächen |
|  | bestehende Einfahrt Grundstück 8451/2 |
|  | Einfahrt Grundstück und Feuerwehrezufahrt
4,50 m Durchfahrtsbreite, tragfähig 16 t |
|  | Feuerwehr-Aufstellfläche |



2	251105	O.König	E.Huber	U.Steimer	Hinter Beblon / Elm Einfahrt Hauptstrasse/AB Fl
1	251020	O.König	E.Huber	U.Steimer	Einfahrt Hauptstrasse/Henkelstrasse, Flaechen
0	251002	O.König	E.Huber	U.Steimer	Information
Variante	Datum	created	checked	approved	Kommentar
Bauvorhaben Bauvoranfrage Gewerbehalle Leichtindustrie		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO	
Planbezeichnung: Lageplan		Maßstab: 1:500			
PASOPLAN					
Unterschrift / signature		PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe 			

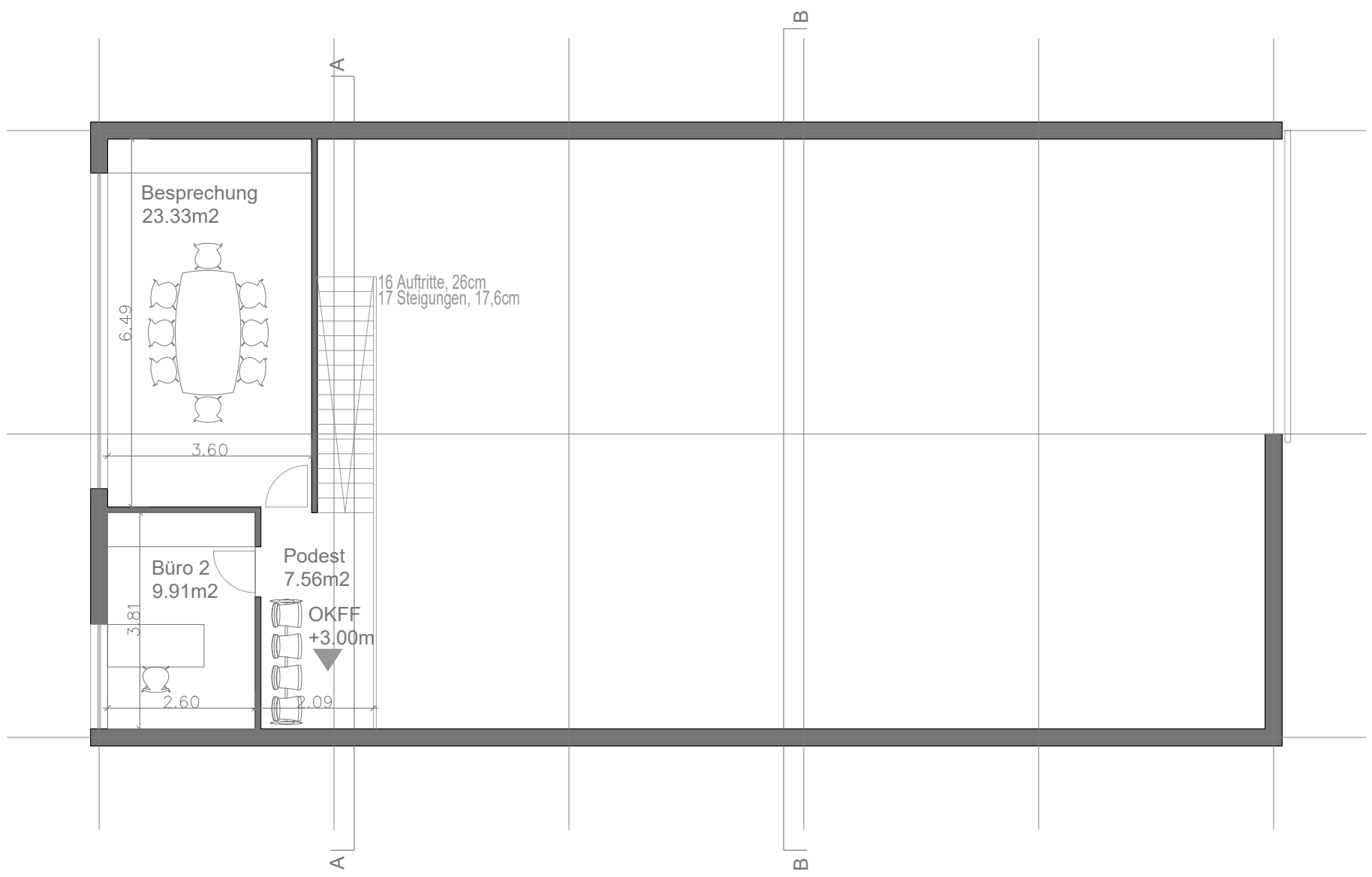
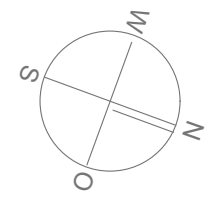


Alue Skuter

zur Bahnlinie

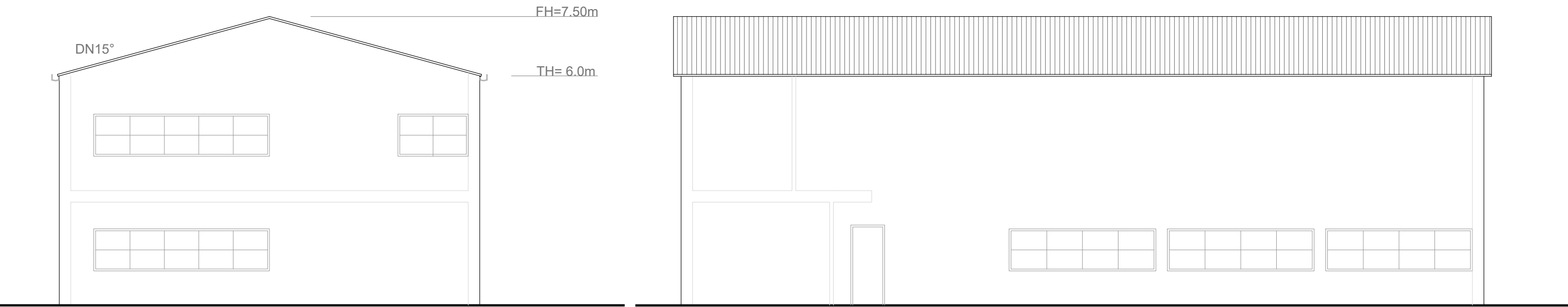
zur Hauptstraße

zur Heinkelstraße



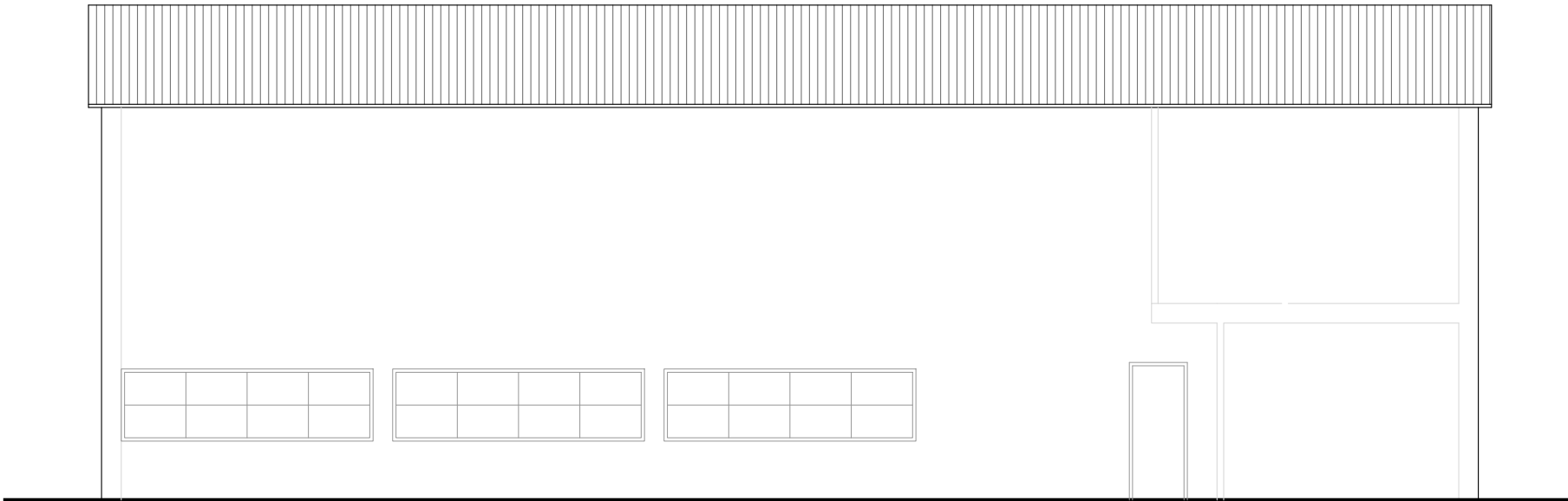
zum den Angrenzern Heinkelstraße 4 und Hauptstraße 104 a

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

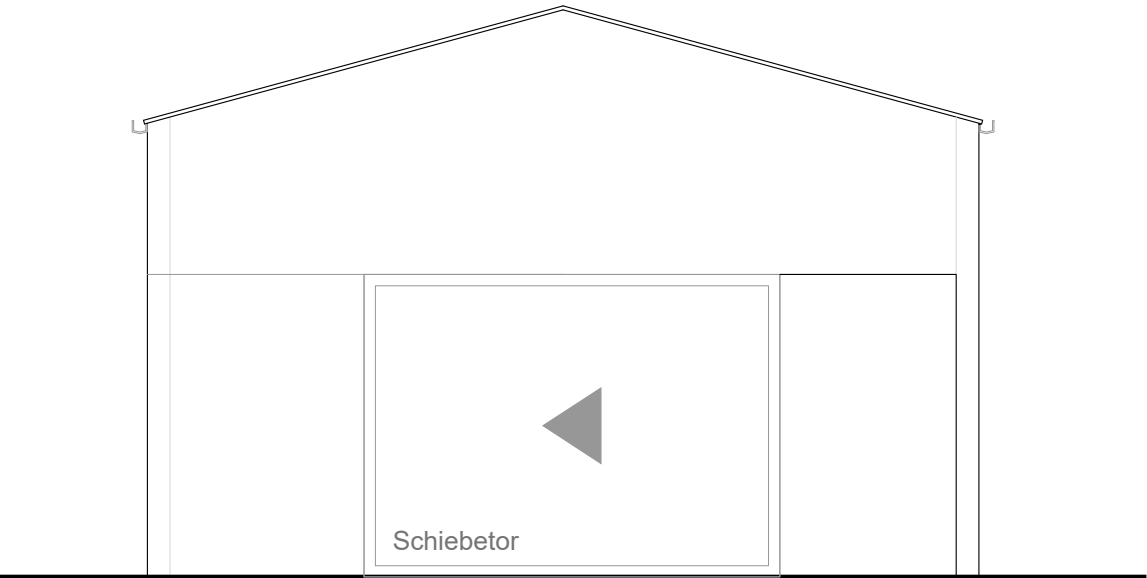


Ansicht Süden Ansicht von der Bahnlinie

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 Bauvoranfrage		Auftraggeber Wolfgang Marx, Hauptstr. 104 76461 Muggensturm		Lage Objekt Flurstück 8451/1, Gemarkung Muggensturm, Hauptstraße L 76a Bebauungsplan: Industriegebiet „Schleifweg“, § 9 BauNVO		Maßstab: 1:100
Planbezeichnung: Garage						Planformat: A3
PASOPLAN						
PASOPLAN Uwe Steimer und Erich Huber, Alter Schlachthof 21A, 76131 Karlsruhe						
Unterschrift / signature						

Uwe Steimer