

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2026/038			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		20.04.2026			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Garage; Vogesenstraße 6, Flst. Nr. 2826**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren mit Antrag auf Abweichung nach § 6 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) mit der Grenzbebauung ist am 17.03.2026 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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich liegt im Landessanierungsgebiet „Am Bahnhof“. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist neben dem gemeindlichen Einvernehmen für das Bauvorhaben erforderlich.

### **Planung**

#### **Abbruch**

Es ist geplant den ehemaligen Stall / Schopf an der Grundstücksgrenze zum Angrenzer Vogesenstraße 8 teilweise abzubrechen und den bestehenden Teil zu sanieren, um dort die Wärmepumpe einzubauen.

#### **Errichtung**

Das sich auf dem Grundstück der Vogesenstraße 6 befindende Wohnhaus soll saniert werden. Darüber hinaus ist ein 8,75 m breiter und ca. 6,13 m langer, unterkellertes, zweigeschossiger Anbau an das bestehende Wohnhaus geplant. Die Dachgestaltung des Anbaues ist als flaches Dach mit 5 % Dachneigung angedacht. Die Höhe des Anbaus ist mit ca. 6,32 m geplant. Weiter ist vorgesehen hinter dem neu geplanten Anbau im Erdgeschoss eine Terrasse mit einer Breite von 2,10 m und einer Länge von 8,75 m zu errichten sowie im Obergeschoss ein Balkon mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 5,00 m an den neu geplanten Anbau anzubauen. Über eine neu geplante Treppe gelangt man vom Obergeschoss des Anbaus auf die Terrasse im Erdgeschoss und in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist geplant eine neue Garage mit einer Länge von 12,00 m und einer Breite von 3,48 m breit sowie einer Höhe von 3,00 m an der höchsten Stelle zu errichten. Das Dach ist ebenfalls wie beim neu geplanten Anbau auch sehr flach mit 2 % Dachneigung angedacht.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Nach Auffassung der Verwaltung, fügt sich aus städtebaulicher Sicht der geplante Anbau des Wohnhauses und die geplante Garage in die Umgebungsbebauung mit Größe und Höhe ein.

Typisch für diesen Ortsbereich sind die sehr lange Garagen und Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen, somit fügt sich auch die neu geplante Garage mit ihrer langen Grenzbebauung in die Umgebung ein.

Die Verbesserung der Nutzung allgemein sowie die Intensivierung der Wohnnutzung kann aus sanierungsrechtlicher Sicht und Ortsentwicklung grundsätzlich begrüßt werden.

Weitere Ausführungen siehe Stellungnahme des Städteplaners in der Anlage.

#### **Stellplätze:**

Auf dem Baugrundstück werden für die zwei Wohneinheiten insgesamt sechs Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Zwei von diesen geplanten Pkw-Stellplätze sollen in der geplanten Garage entstehen. Die Pkw-Stellplätze sind von der Vogesenstraße 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).

#### **Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten**

Es wurde ein Antrag auf Abweichung von der zulässigen Grenzbebauung nach § 6 Abs. 1 LBO gestellt. Die zulässige Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 LBO entlang den einzelnen Nachbargrenzen mit höchstens 9,00 m und insgesamt mit nicht mehr als 15,00 m wurde mit der liegenden Planung nicht eingehalten. Die zulässige Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze mit 9,00 m wird mit der neu geplanten, 12,00 m langen Garage, um 3,00 m überschritten. Weiter wird die insgesamt Grenzbebauung von nicht mehr als 15,00 m durch die neu geplante Garage und den bestehenden, ehemaligen Stall / Schopf an der westlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Der bestehende, ehemaligen Stall / Schopf ist an der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 8,63 m errichtet. Die insgesamt Grenzbebauung würde 20,63 m betragen und wäre somit, um 5,63 m überschritten. Bei der Regelung handelt es sich, um eine bauordnungsrechtliche Regelung. Über Befreiungen von dieser Regelung entscheidet die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt ohne Zustimmung der Gemeinde.

Darüber hinaus liegt die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat die Bauherrin darüber informiert, dass eine Anbaubaulast auf Grund der geplanten Garage erforderlich wird.

#### **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 zur Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Garage aus städtebaulicher Sicht zuzustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, der Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Garage aus sanierungsrechtlicher Sicht zu zustimmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

**Anlagen:**

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



## Stellungnahme

Betrifft: Bauvorhaben der Frau Anja Steinert,  
Flst. Nr. 2826/0, Vogesenstr. 6, Muggensturm  
Hier: Sanierung und Erweiterung Wohnhaus und Neubau Garage

Auf dem Anwesen Vogesenstr. 6 bestehen ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie mehrere Nebengebäude, aber keine Garage.

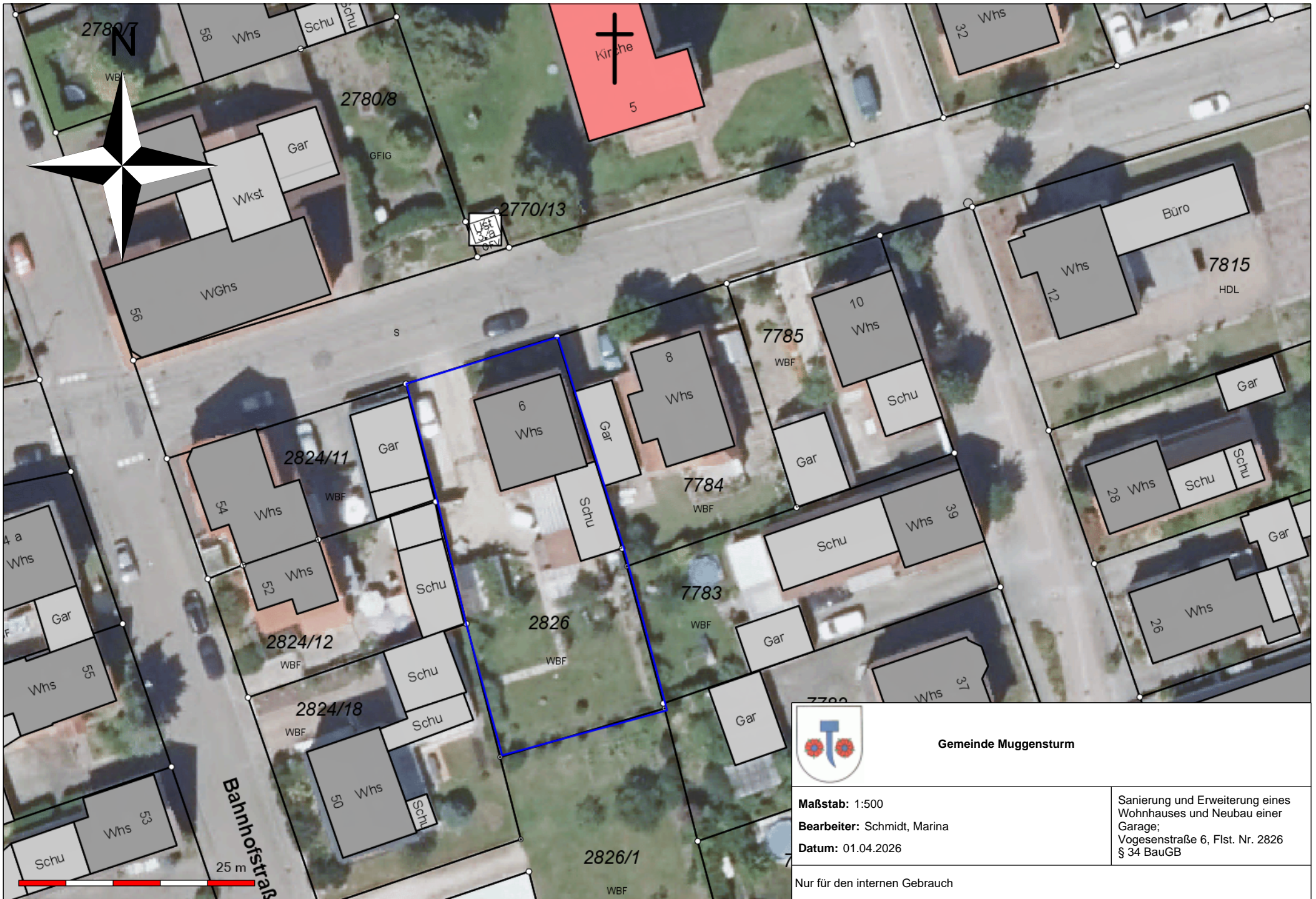
Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse soll das Wohnhaus in den Gartenbereich bzw. ein bestehendes Nebengebäude erweitert werden. Außerdem sollen zwei Garagen und zwei Stellplätze geschaffen werden.

Diese Verbesserung der Nutzung allgemein sowie die Intensivierung der Wohnnutzung kann aus der Sicht der Sanierung und Ortsentwicklung grundsätzlich begrüßt werden.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich bezüglich Größe und Höhe in die bestehende Bebauung im Osten und Westen ein. Das sensible Straßenbild, vor allen der Bereich vor der Kirche, wird durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Das relativ flache Dach der Erweiterung ist vom öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar und kann daher akzeptiert werden. Es wird aber empfohlen, den Altbau und den Anbau in der westlichen Fassade in geeigneter Form abzusetzen. Dies kann zum Beispiel durch eine farbliche Differenzierung erfolgen.

Karlsruhe, den 20.03.2026

M. Nickel



Gemeinde Muggensturm

**Maßstab:** 1:500  
**Bearbeiter:** Schmidt, Marina  
**Datum:** 01.04.2026  
 Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses und Neubau einer Garage;  
 Vogesenstraße 6, Flst. Nr. 2826  
 § 34 BauGB

Nur für den internen Gebrauch





Stand: März 2026

# Katasterauszug

Bvhb. Steinert in Muggensturm  
Flst.-Nr. 2826

Planfertiger:

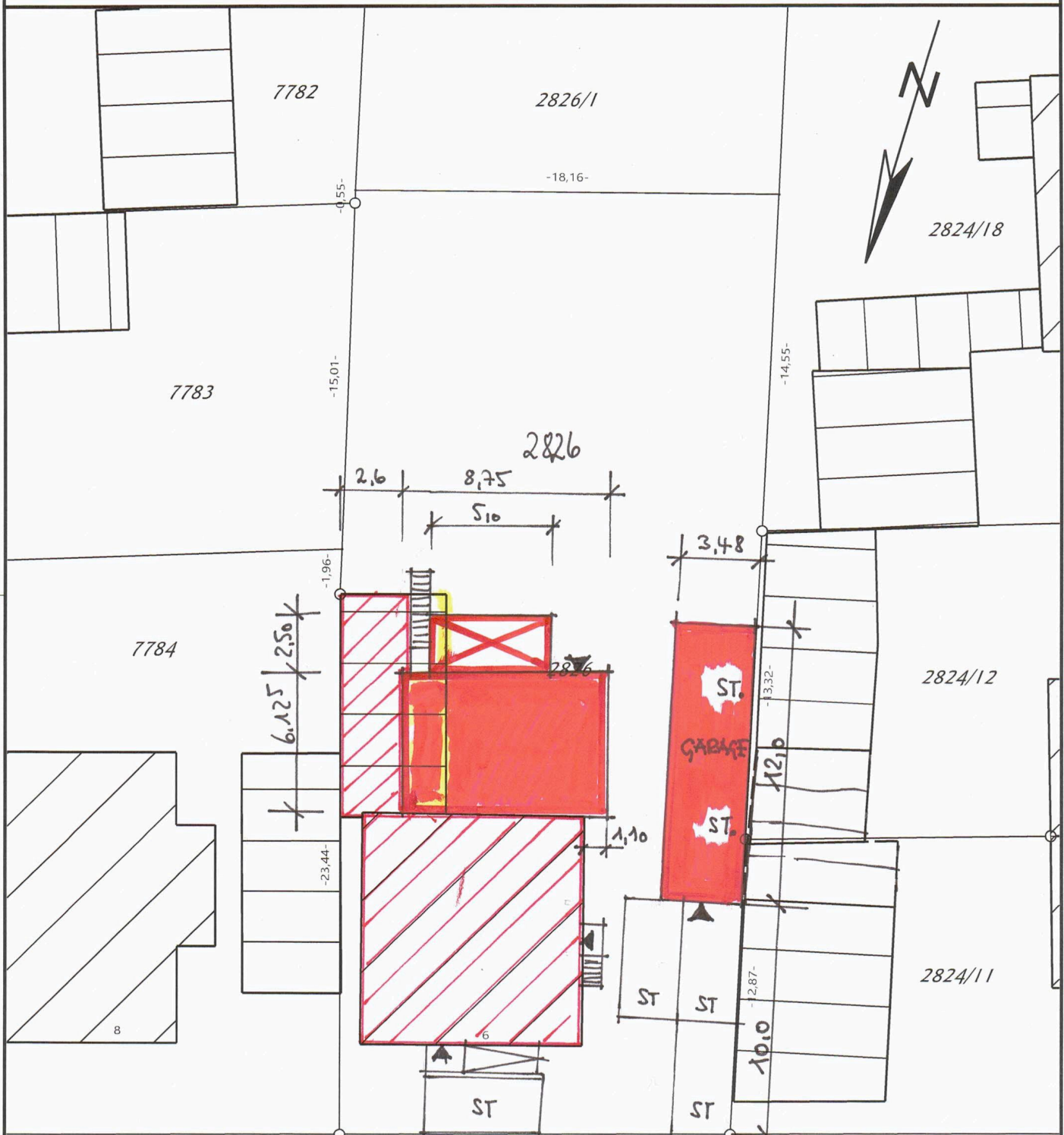
Ingenieurbüro **ibm**  
Malige

VERMESSUNG & 3D-OBJEKTERFASSUNG

Friedrich-Ebert-Str. 27 · D-76461 Muggensturm  
Tel.: 07222 - 91 60 360 · Fax: 07222 - 91 60 364  
Mail: buero@ib-malige.de · Web: www.ib-malige.de

Maßstab: 1:250

Datum: 06.10.2025



BAUHERRSCHAFT:  
ANJA STEINERT  
FALKENSTR. 5, MUGGENSTURM  
Vogesenstraße

BAUANTEIL: 16,75-  
ERWEITERUNG + SANIERUNG WOHNHHAUS +  
NEUBAU GARAGE

ROSWITHA  
**STEINERT**  
FREIE ARCHITEKTIN

76461 MUGGENSTURM  
TELEFON 07222/52277  
TELEFAX 07222/989824

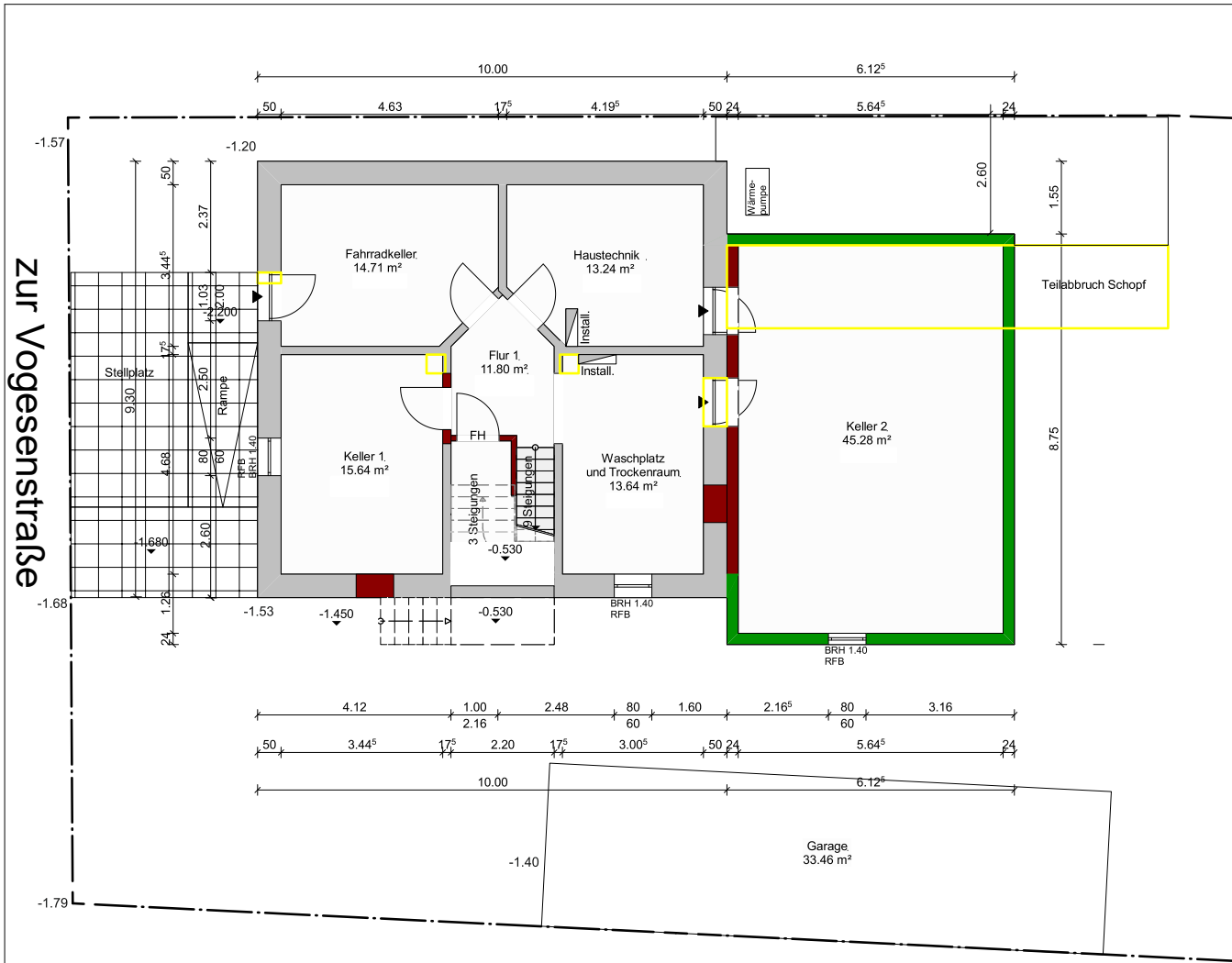
8610  
VORABZUG LAGEPLAN  
23.2.26 Ste  
9.3.26

2770/1

2770/13

2780/8

# zu den Angrenzer Vogesenstraße 8 und Beethovenstraße 39



zur Vogesenstraße

zum Grundstück mit der Flst. Nr. 2826/1

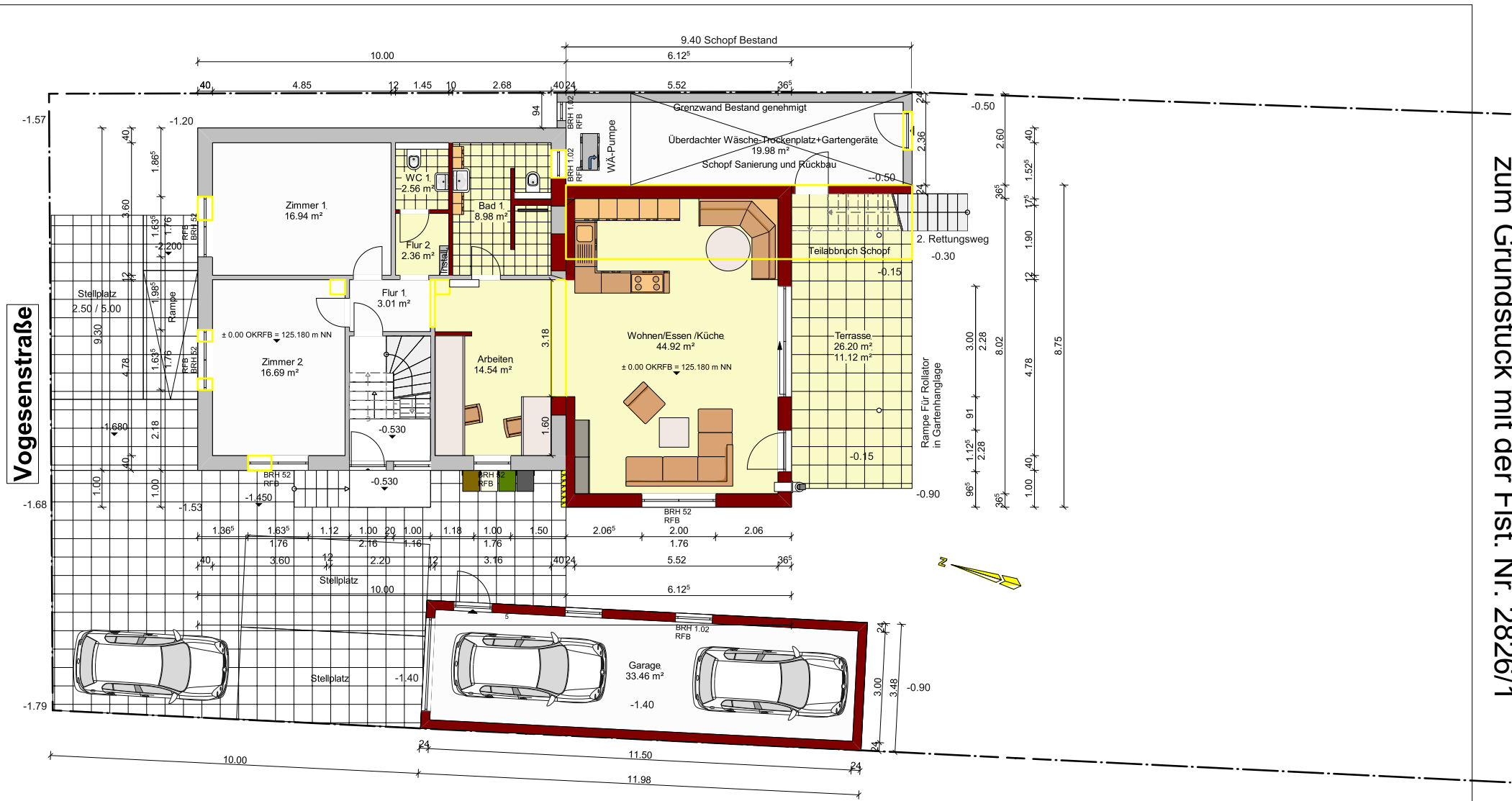
# zu den Angrenzern Bahnhofstraße 50, 52 und 54

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

<b>BAUVORHABEN:</b> <b>Bauantrag</b>		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826	
<b>BAUHERR:</b>		Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm	
<b>ARCHITEKT:</b>		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	<b>Kellergeschoss</b>	<b>DATUM:</b> 17.02.2026 23.02.26 Stein 09.03.26 Stein	<b>NAME:</b> sb



# zu den Angrenzern Vogesenstraße 8 und Beethovenstraße 39



zum Grundstück mit der Flst. Nr. 2826/1

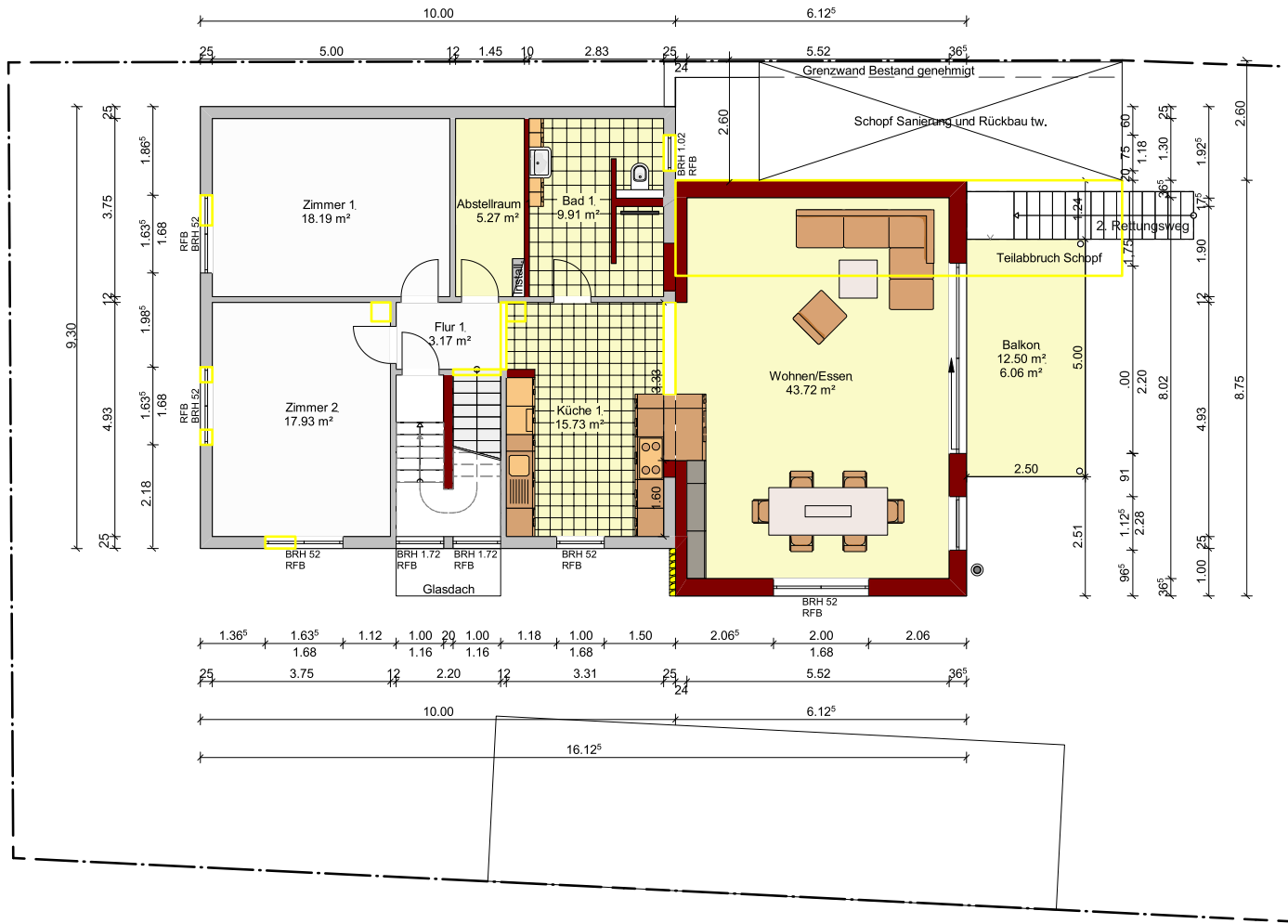
# zu den Angrenzern Bahnhofstraße 50, 52 und 54

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUVORHABEN:		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826	
Bauantrag			
BAUHERR:		Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100	Erdgeschoss	DATUM:	17.02.2026
in cm		NAME:	sb 09.03.26 Stein
		0 1 2 3 4 5 6 7m	

# zu den Angrenzern Vogesenstraße 8 und Beethovenstraße 39

zur Vogesenstraße zur



zum Grundstück mit der Flst. Nr. 2826/1

# zu den Angrenzern Bahnhofstraße 50, 52 und 54

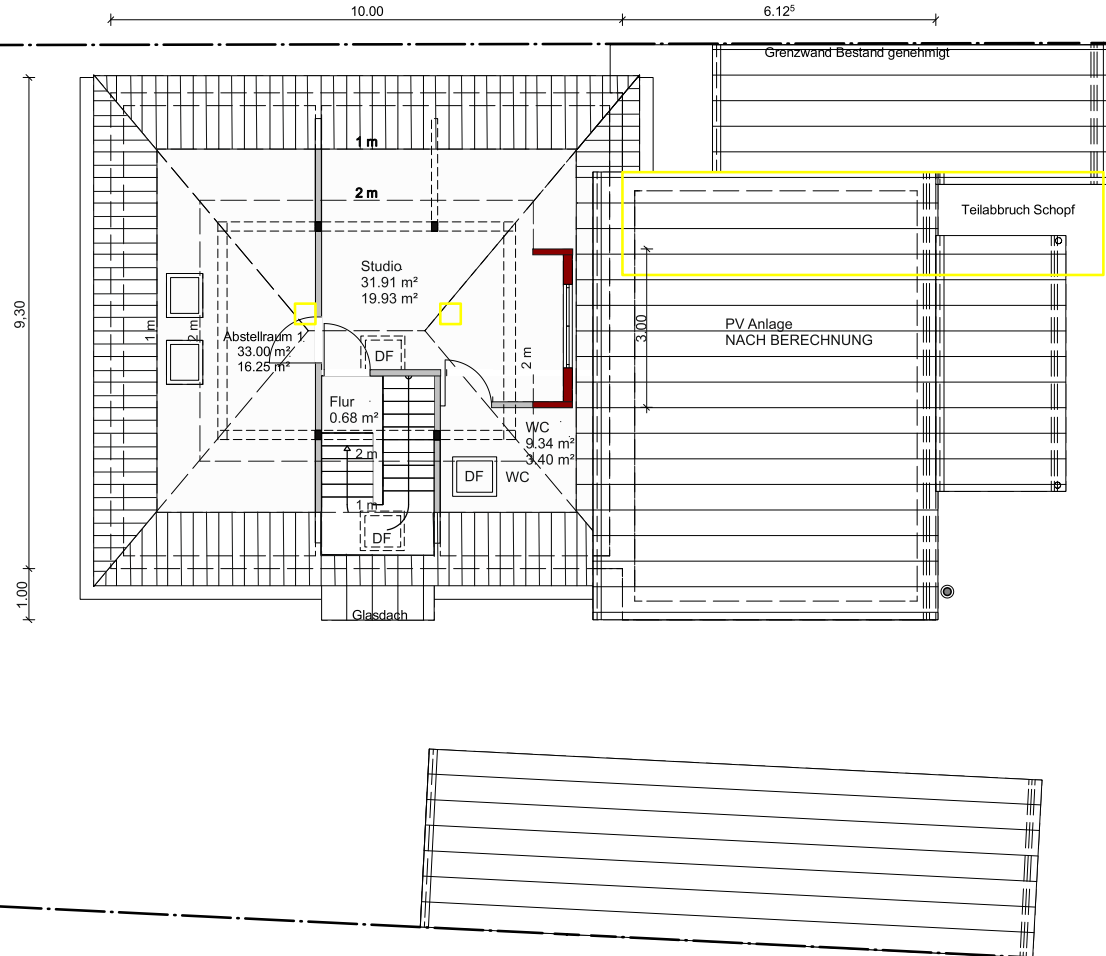
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUVORHABEN:		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826	
Bauantrag			
BAUHERR:		Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100	Obergeschoss 1		DATUM: 17.02.2026 23.02.26 Stein NAME: sb 09.03.26 Stein
in cm		0 1 2 3 4 5 6 7m	

zu den Angrenzern Vogesenstraße 8 und Friedenstraße 39

zur Vogesenstraße

zum Grundstück mit der Flst. Nr. 2826/1



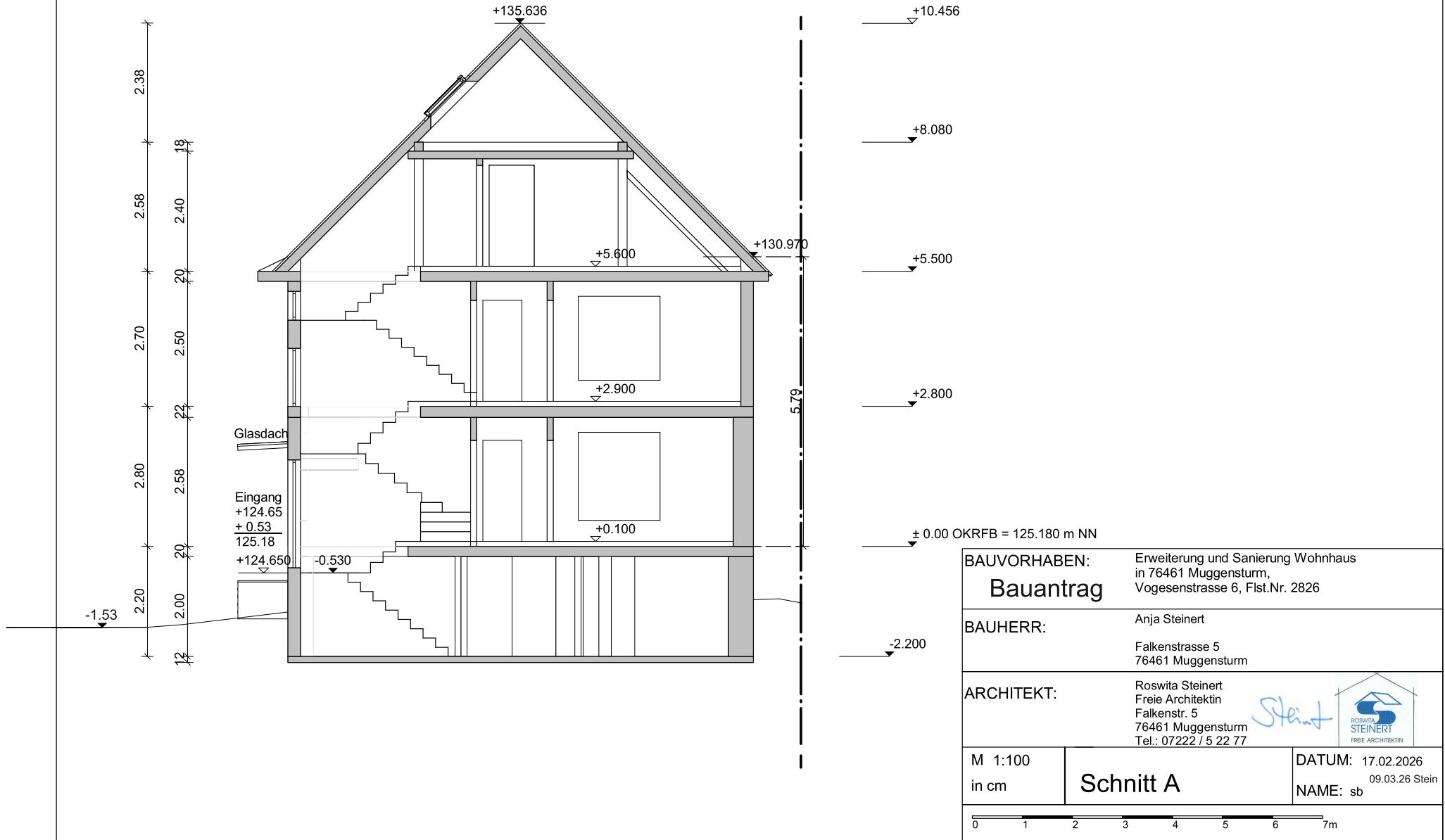
zu den Angrenzern Bahnhofstraße 50, 52 und 54

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUVORHABEN:		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826	
Bauantrag			
BAUHERR:		Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100	Dachgeschoss	DATUM: 17.02.2026	
in cm		23.02.26 Stein	
		NAME: sb 09.03.26 Stein	

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 45.0°



BAUVORHABEN: Erweiterung und Sanierung Wohnhaus  
in 76461 Muggensturm,  
Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826

BAUHERR: Anja Steinert  
Falkenstrasse 5  
76461 Muggensturm

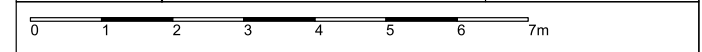
ARCHITEKT: Roswita Steinert  
Freie Architektin  
Falkenstr. 5  
76461 Muggensturm  
Tel.: 07222 / 5 22 77



M 1:100  
in cm

**Schnitt A**

DATUM: 17.02.2026  
09.03.26 Stein  
NAME: sb

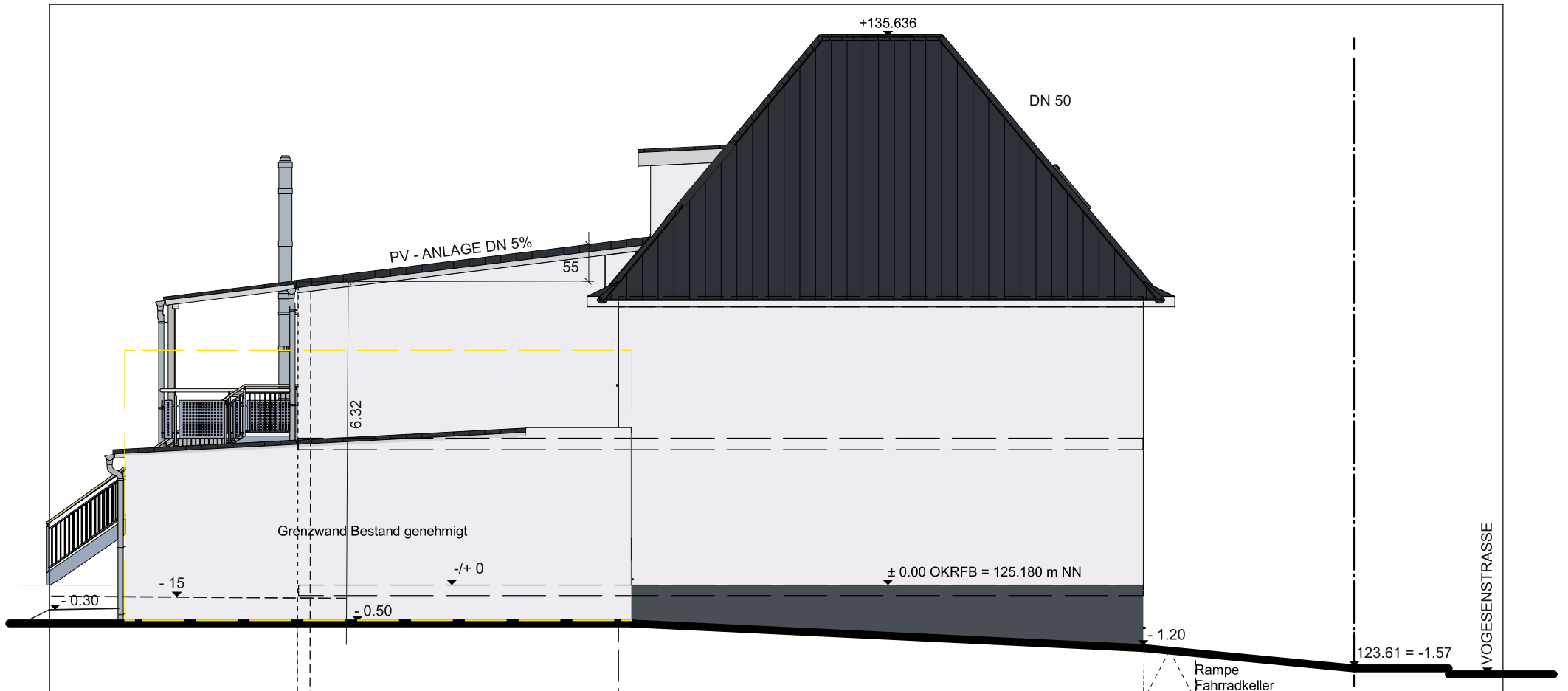






Ansicht von der Vogesenstraße

<b>BAUVORHABEN:</b> <b>Bauantrag</b>		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826	
<b>BAUHERR:</b>		Anja Steinert  Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm	
<b>ARCHITEKT:</b>		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm		DATUM: 17.02.2026 09.03.26 Stein	
Nordansicht		NAME: sb	



ABSTANDSFLÄCHE  
 $6,32 + 1/3 / 0,55 = 0,18 = 6,50 \text{ Hö} \times 0,4 = 2,60\text{m}$

Ansicht von den Angrenzern  
 Vogesenstraße 8 und Friedenstraße 39

BAUVORHABEN:		Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826
BAUHERR:		Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77
M 1:100 in cm	Ostansicht	DATUM: 17.02.2026 09.03.26 Stein NAME: sb







WANDFLÄCHE GAGAGE  
 $3.00 + 2.20 = 2.60 \times 12.00 = 31.20 \text{ qm AB OK-GELÄNDE}$

BAUVORHABEN:	Erweiterung und Sanierung Wohnhaus in 76461 Muggensturm, Vogesenstrasse 6, Flst.Nr. 2826
Bauantrag	
BAUHERR:	Anja Steinert Falkenstrasse 5 76461 Muggensturm
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77



Ansicht von den Angrenzern Bahnhofstraße 50, 52 und 54

M 1:100 in cm	Westansicht	DATUM: 17.02.2026 09.03.26 Stein NAME: sb