

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2026/041			
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

## **Nutzungsänderung und Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes; Wilhelmstraße 5, Flst. Nr. 221**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist am 27.03.2026 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.

### **Planung**

#### **Errichtung**

Ein 7,23 m langer und ca. 9,40 m breiter Teil des Nebengebäudes, der direkt an das bestehende Wohnhaus anschließt soll jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss in Wohnräume umgenutzt werden. Im Weiteren ist vorgesehen im Erdgeschoss des Nebengebäudes im Bereich der Umnutzung eine ca. 2,56 m hohe Wand auf der Westseite des Gebäudes zu errichten, um den Raum im Obergeschoss aufzustocken. Durch die Aufstockung verändert sich in diesem Teilbereich des Nebengebäudes die Dachneigung von 48° auf 22,57°. Die Firsthöhe des Daches des Nebengebäudes in diesem Bereich beträgt aktuell 6,97 m. Durch die Aufstockung wird die Firsthöhe des Daches in diesem Bereich nicht verändert.

Darüber hinaus ist angedacht vor dem umgenutzten und aufgestockten Bereich des Nebengebäudes eine 6,91 m lange und 2,81 m breite Terrasse zu errichten.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich die geplante Aufstockung und Umnutzung von Nebengebäude aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Teilbereich des jetzigen Nebengebäudes und von den zukünftigen Wohnräumen wird hervorgehoben und dadurch aufgewertet. Die Nutzungsänderung wirkt sich nicht auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes aus. Das Baugrundstück liegt im Mischgebiet. Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei 0,6. Durch die neu geplante Terrasse wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl nicht überschritten.

### **Stellplätze:**

Auf dem Baugrundstück werden für zwei Wohneinheiten insgesamt drei Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz befindet sich in der bestehenden Garage, ein Pkw-Stellplatz vor der Garage und ein weiterer neben der Garage im Hof. Die Pkw-Stellplätze sind von der Wilhelmstraße anfahrbar.

Gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist bei der Errichtung von

Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Die Stellplätze werden gemäß LBO von der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt geprüft.

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

Die Abstandsflächen des Nebengebäudes liegen auf dem Baugrundstück, auf den Grundstücken der Wilhelmstraße 7 und 9 sowie auf dem verdolten Federbach (ist Bestand). Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

#### **Angrenzeranhörung**

Nach der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags durch die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt wird, wenn erforderlich, auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt gemäß § 55 LBO eine Angrenzeranhörung durchgeführt.

#### **Haushaltrechtliche Deckung:**

-

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren Nutzungsänderung und Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes aus städtebaulicher Sicht zuzustimmen.

#### **Anlagen:**

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





(verdolt)

Wilhelmstraße



Gemeinde Muggensturm

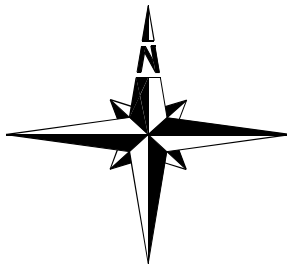
<p><b>Maßstab:</b> 1:500</p> <p><b>Bearbeiter:</b> Schmidt, Marina</p> <p><b>Datum:</b> 01.04.2026</p>	<p>Nutzungsänderung und Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes; Wilhelmstraße 5, Flst. Nr. 221 § 34 BauGB</p>
--	--

Nur für den internen Gebrauch



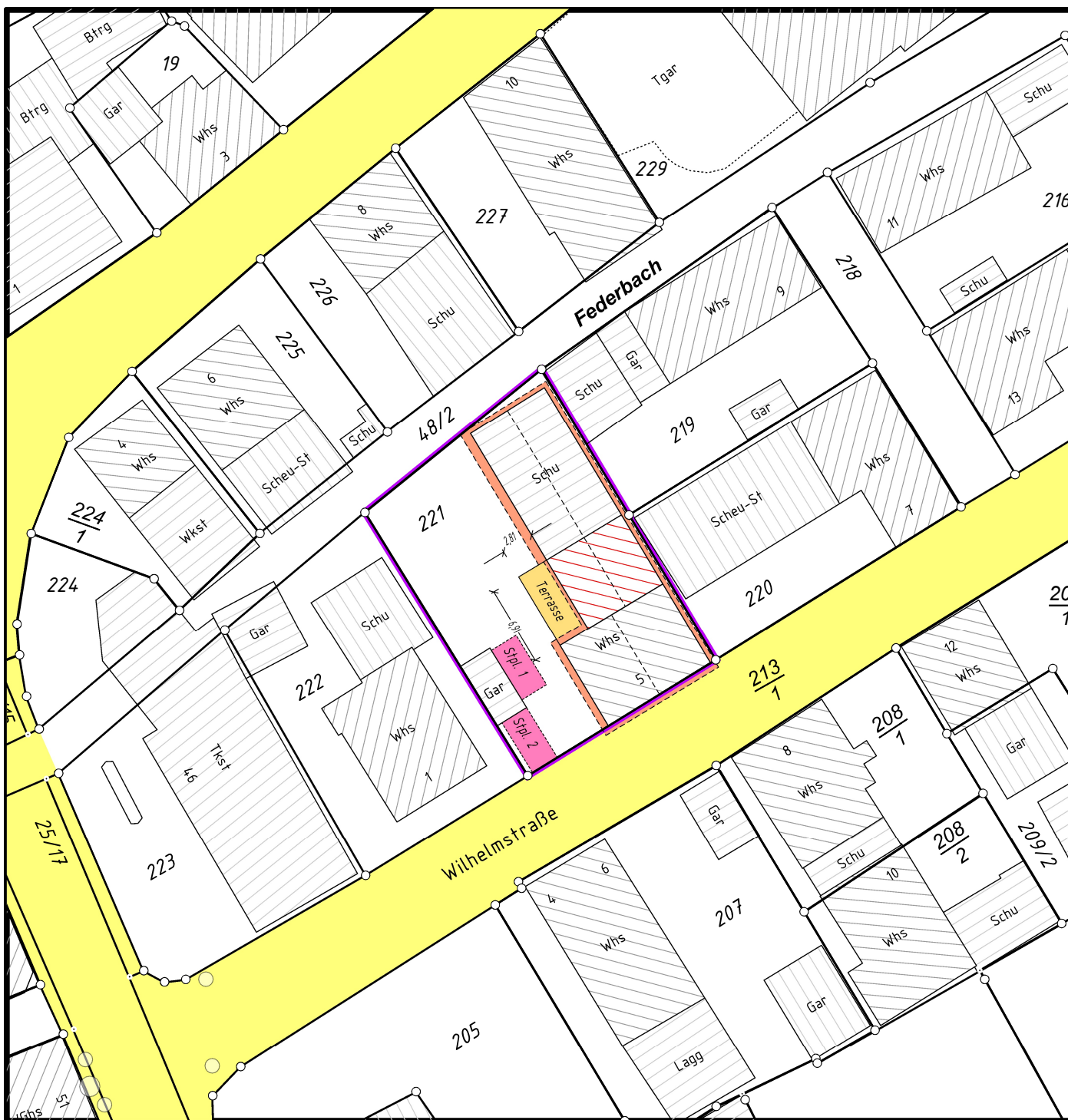
Stand: April 2026

Landkreis: Rastatt  
Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Flurst.Nr.: 221  
Bauherr: Stefan und Belinda Gottfried



# Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag  
nach §4 Abs.3 LBOVVO



Maßstab 1 : 500

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs.2 LBOVVO)  
Keine Haftung für unterirdische Leitungen.  
Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist bei Baubeginn zu prüfen!

## Vermessung

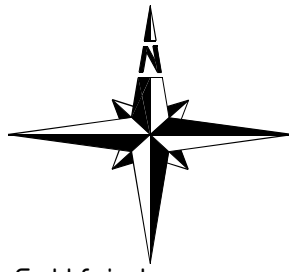


**TERRACONDATA**

Dipl.Ing.(FH) Gunter Eppelt  
Sachverständiger nach §5 Abs.2 LBOVVO  
Kelterstraße 10/1  
75228 Ispringen  
☎ +49 . 72 31 . 4 25 15 81  
☎ +49 . 72 31 . 4 25 15 82  
✉ info@terracondata.de

Datum: 16.03.2026

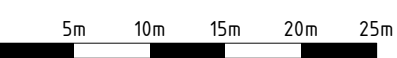
Landkreis: Rastatt  
Gemeinde: Muggensturm  
Gemarkung: Muggensturm  
Flurst.Nr.: 221  
Bauherr: Stefan und Belinda Gottfried



# Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag  
nach §4 Abs.3 LBOVVO

## Abstandsflächenplan



Maßstab 1 : 500

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs.2 LBOVVO)  
Keine Haftung für unterirdische Leitungen.  
Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist bei Baubeginn zu prüfen!

## Vermessung



### TERRACONDATA

Dipl.Ing.(FH) Gunter Eppelt  
Sachverständiger nach §4 Abs.2 LBOVVO  
Kellerstraße 10/1  
75228 Ispringen

+49 . 72 31 . 4 25 15 81

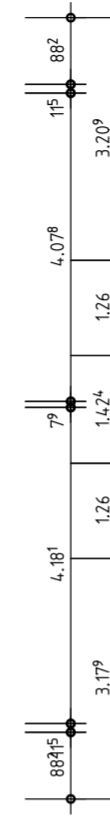
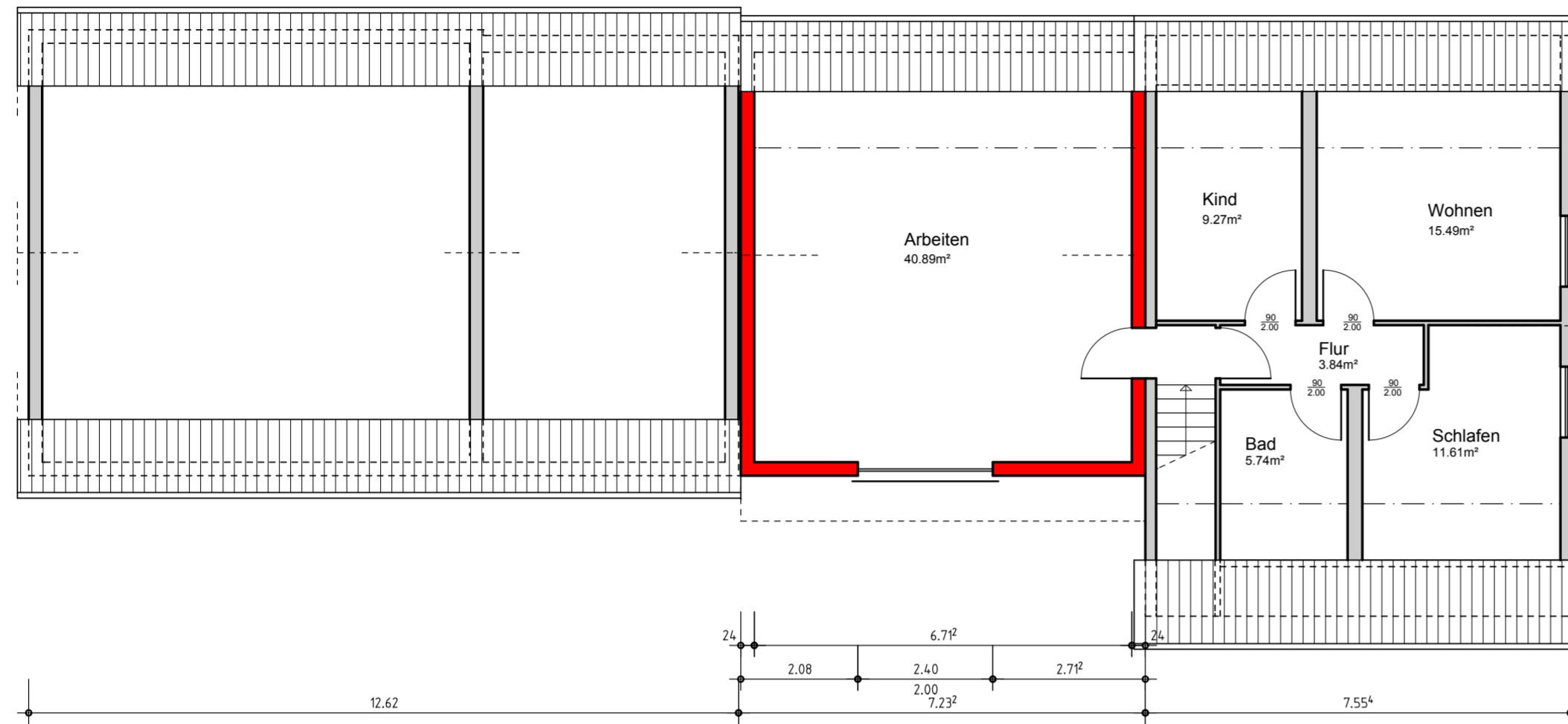
+49 . 72 31 . 4 25 15 82

info@terracondata.de

Datum: 16.03.2026

zu den Angrenzern Wilhelmstraße 7 und 9

zum verdolten Federbach

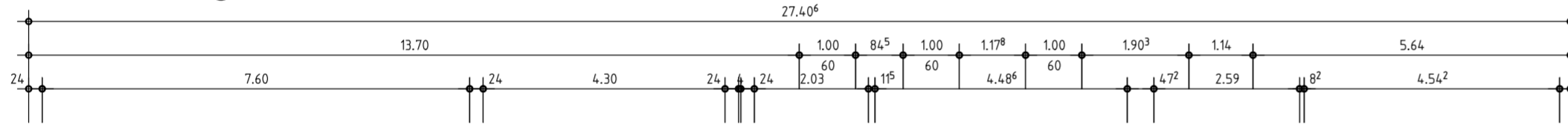


zur Wilhelmstraße

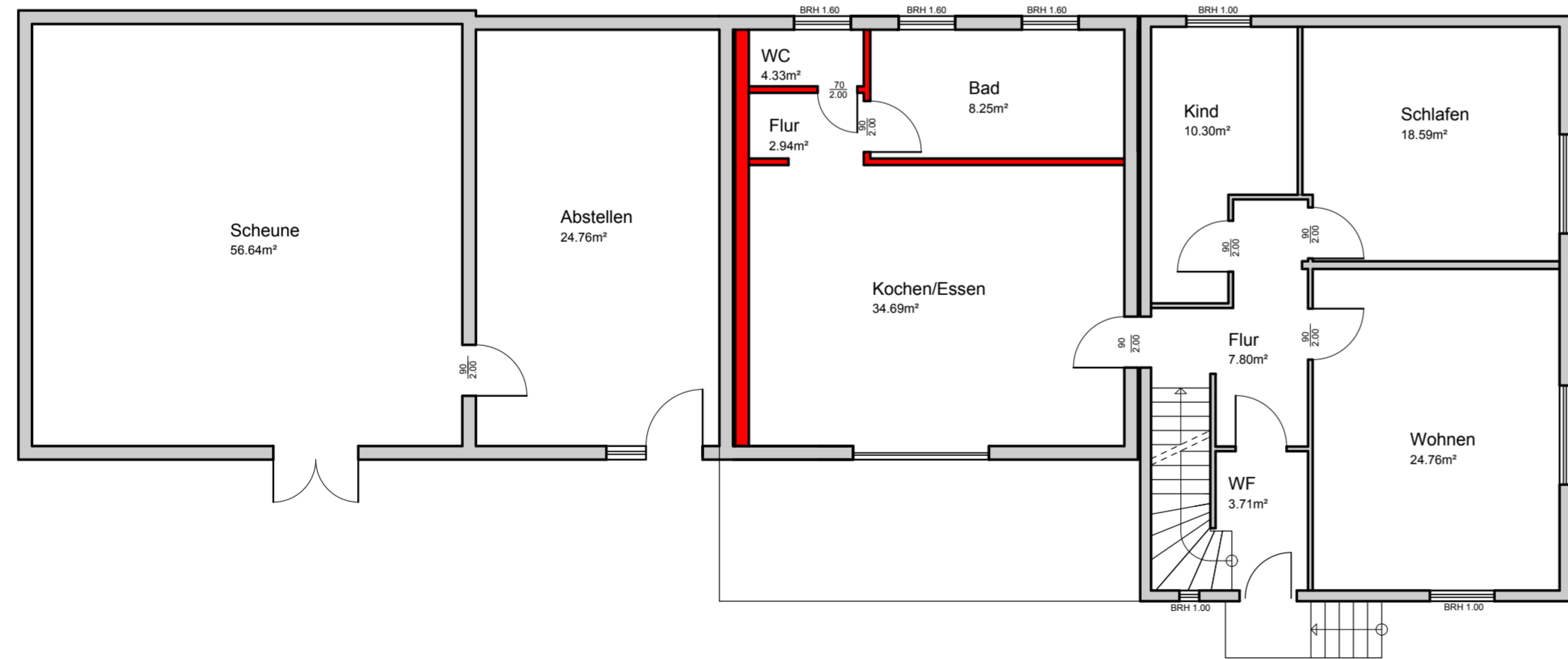
### Obergeschoss

zum Angrenzer Wilhelmstraße 1

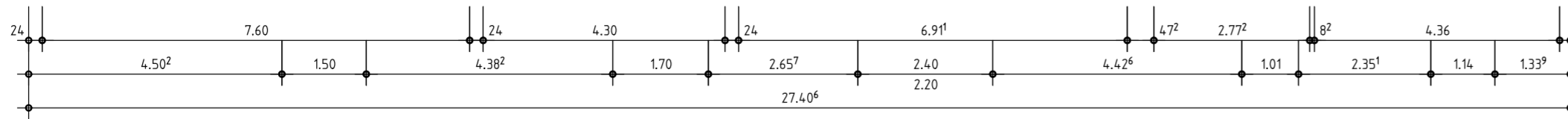
zu den Angrenzer Wilhelmstraße 7 und 9



zum verdolten Federbach



zur Wilhelmstraße



### Erdgeschoss

zum Angrenzer Wilhelmstraße 1

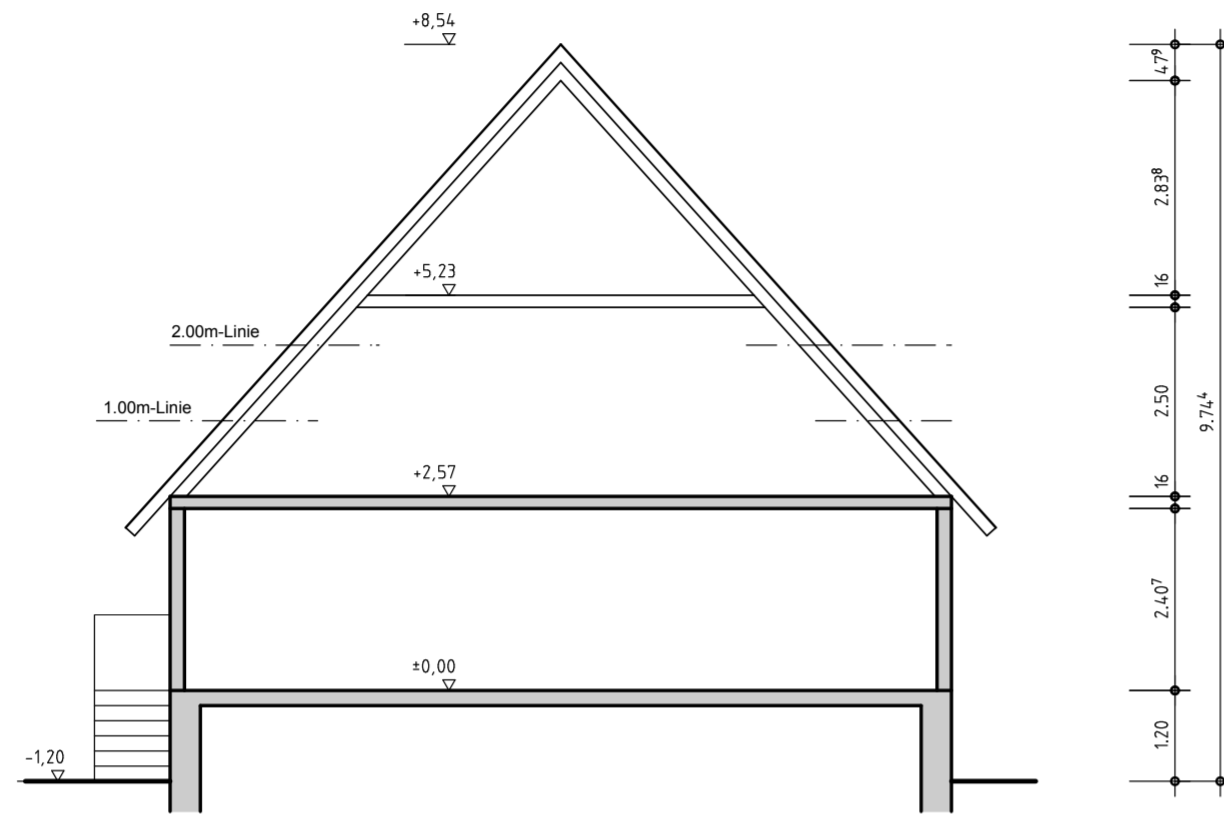
**Bauvorhaben**  
Nutzungsänderung und Aufstockung  
des bestehenden Nebengebäudes  
Wilhelmstr.5, 76461 Muggensturm

**Bauherr**  
Stefan und Belinda Gottfried  
Sulzbacher Str.8, 76316 Malsch

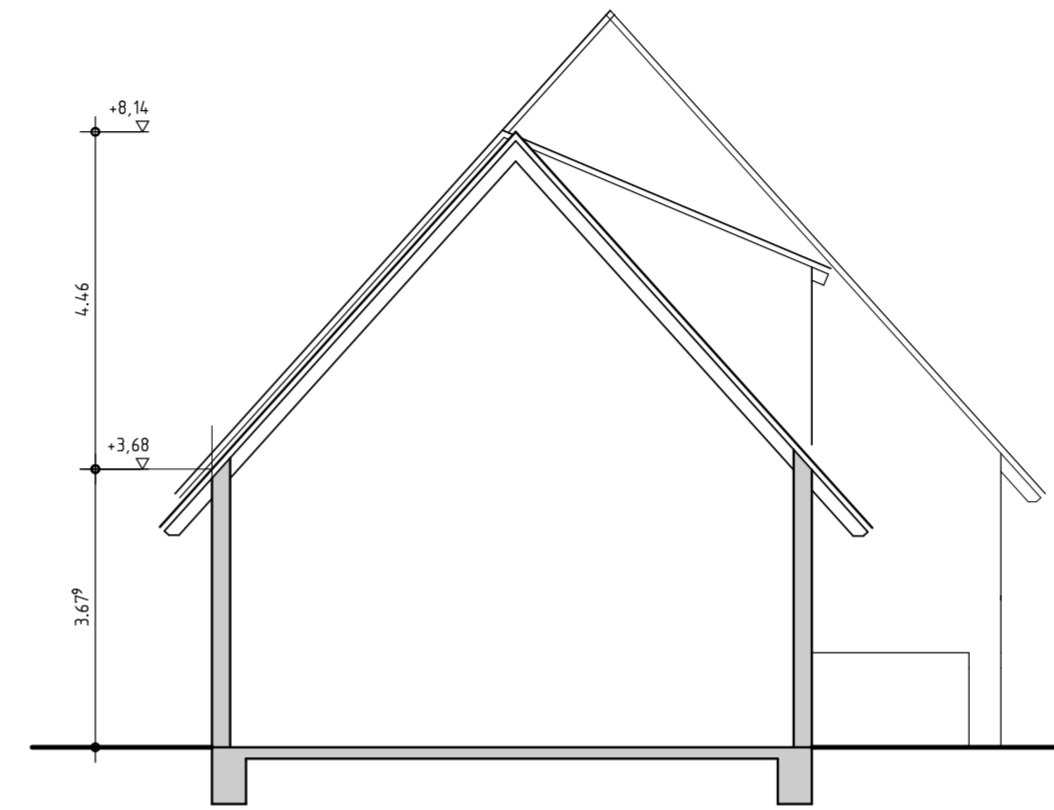
**Entwurf**

**Ingenieurbüro**  
  
**DIPL.-ING.(FH) CL.HARDART**  
 Hauptstr.87 76872 Erlenbach Tel.07275/94051  
 Fax 07275/94052 Email:claudius.hardardt@t-online.de  
 M 1:100 Gez.ch - Planstand 20.11.25

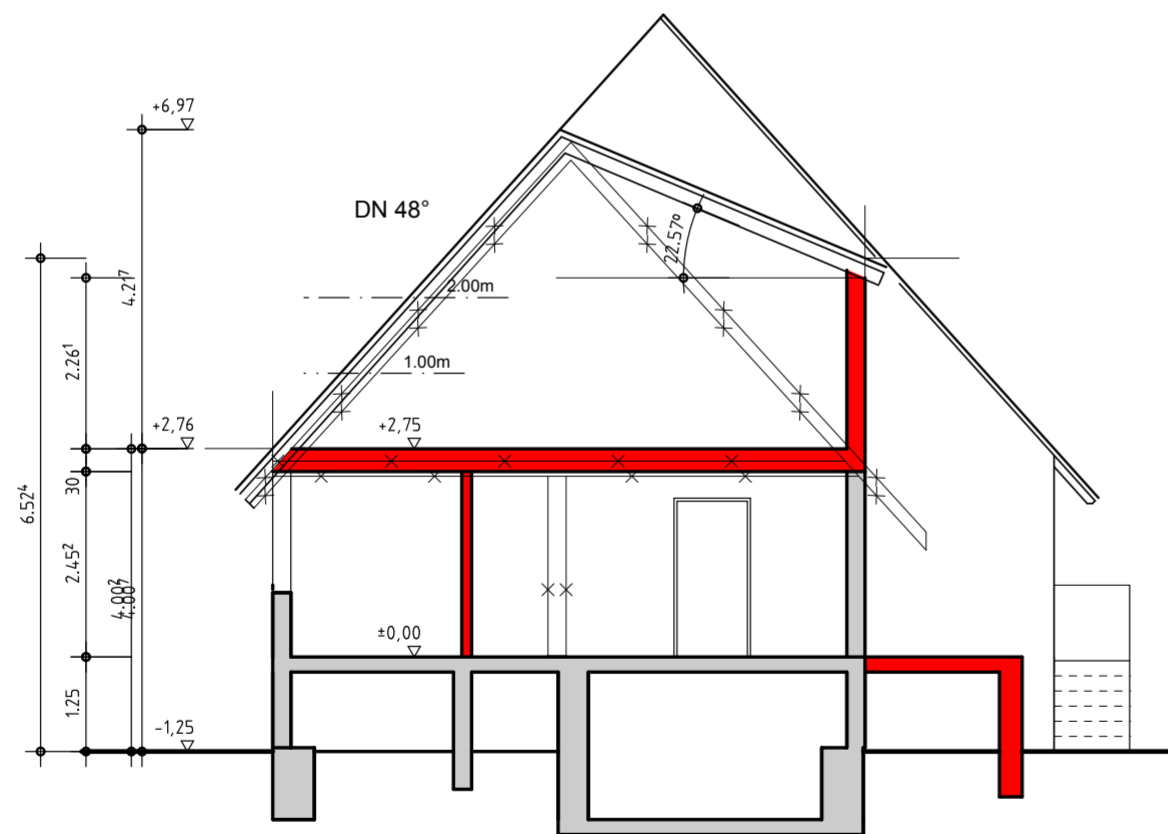
**Planinhalt**  
Grundrisse



Schnitt Vorderhaus



Schnitt Scheune (Bestand)



Schnitt Aufstockung

**Bauvorhaben**  
Nutzungsänderung und Aufstockung  
des bestehenden Nebengebäudes  
Wilhelmstr.5, 76461 Muggensturm

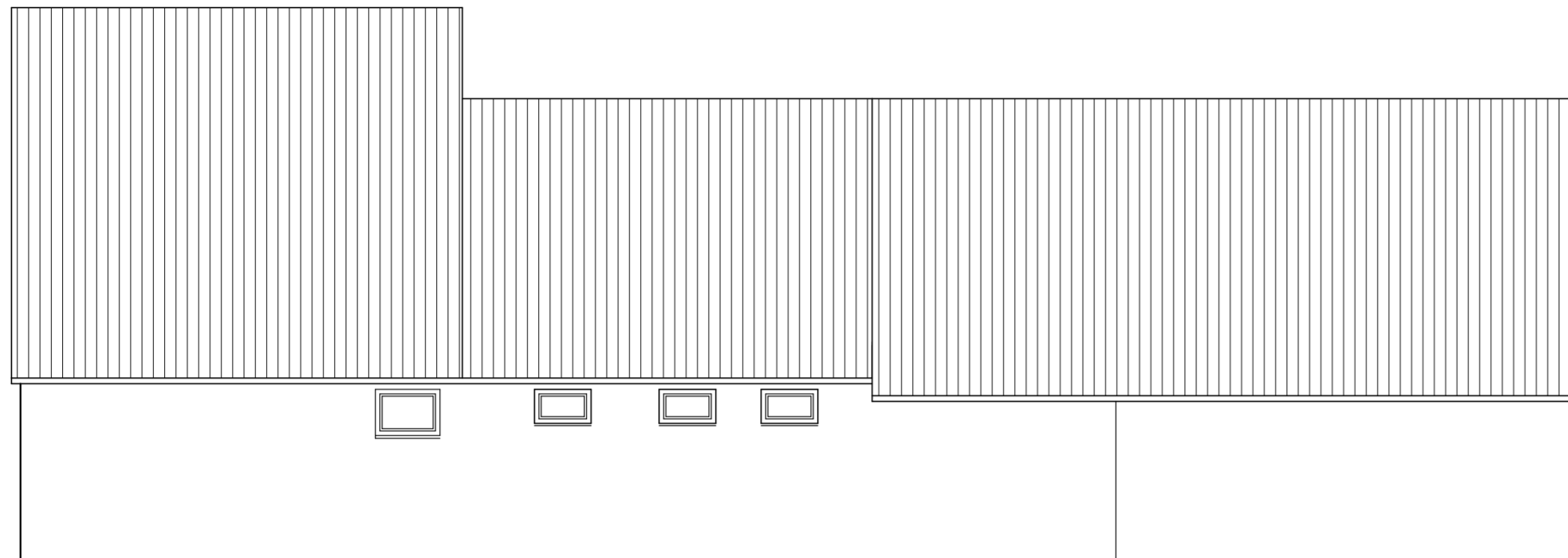
**Bauherr**  
Stefan und Belinda Gottfried  
Sulzbacher Str.8, 76316 Malsch

**Entwurf**  

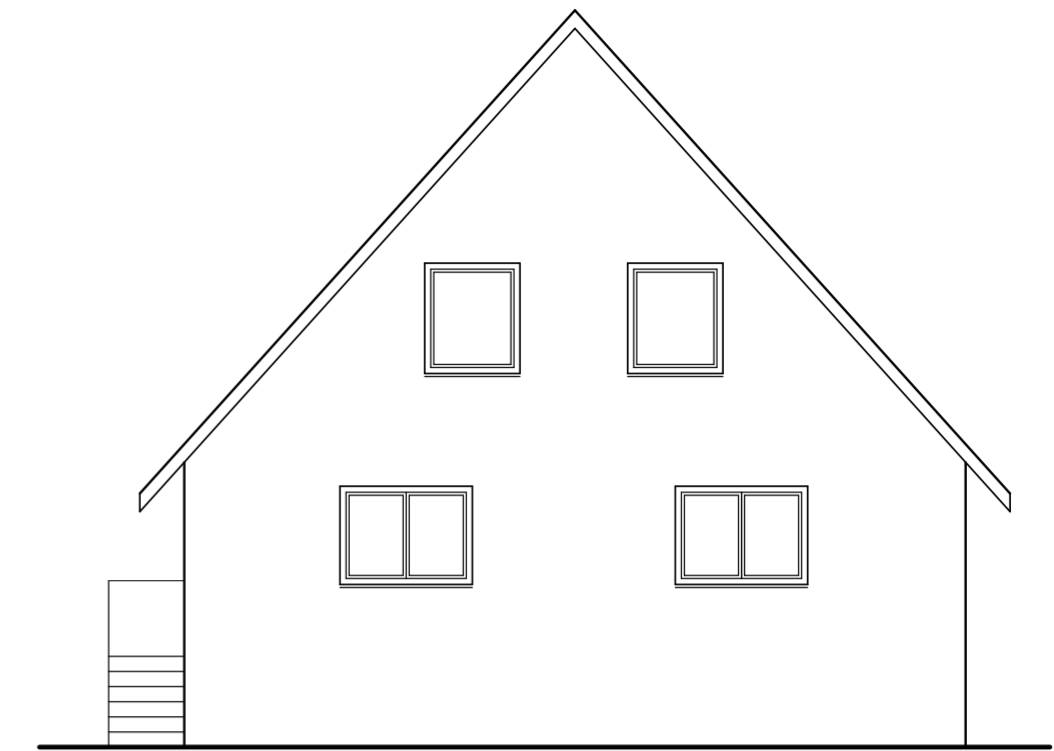
**Ingenieurbüro**  
**DIPL.-ING.(FH) CL.HARDARDT**  
 Hauptstr.87 76872 Erlenbach Tel.07275/94051  
 Fax 07275/94052 Email:claudius.hardardt@t-online.de  
 M 1:100 Gez.ch - Planstand 20.11.25

**Planinhalt**  
**Schnitte**

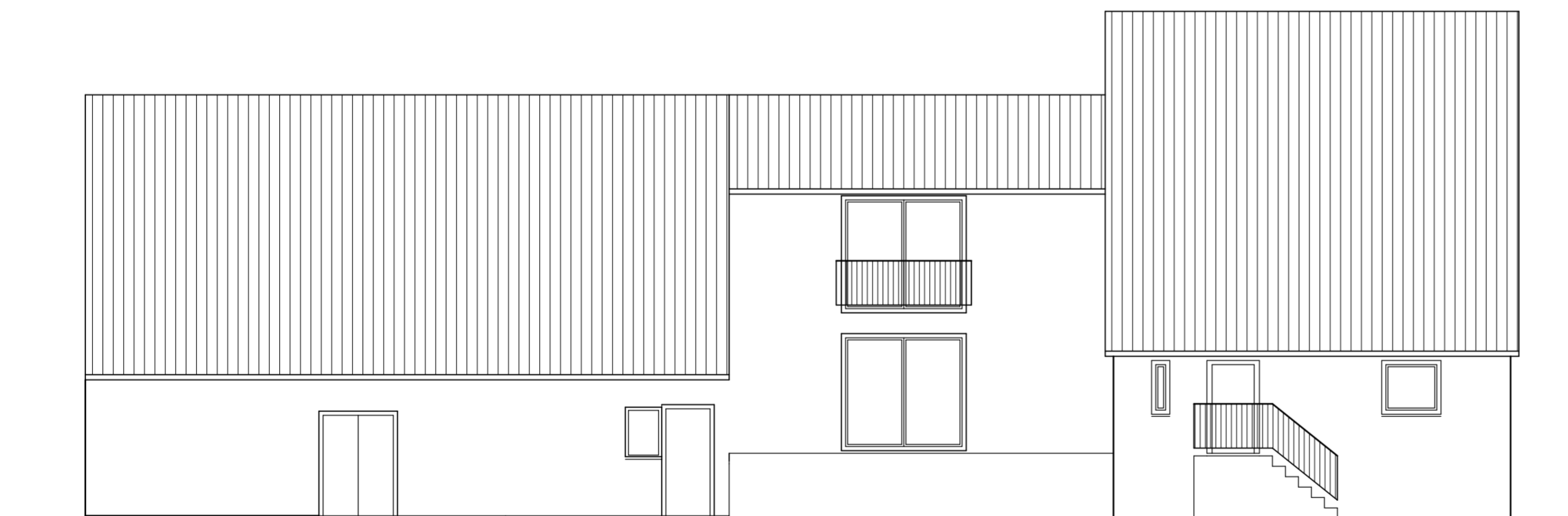
—



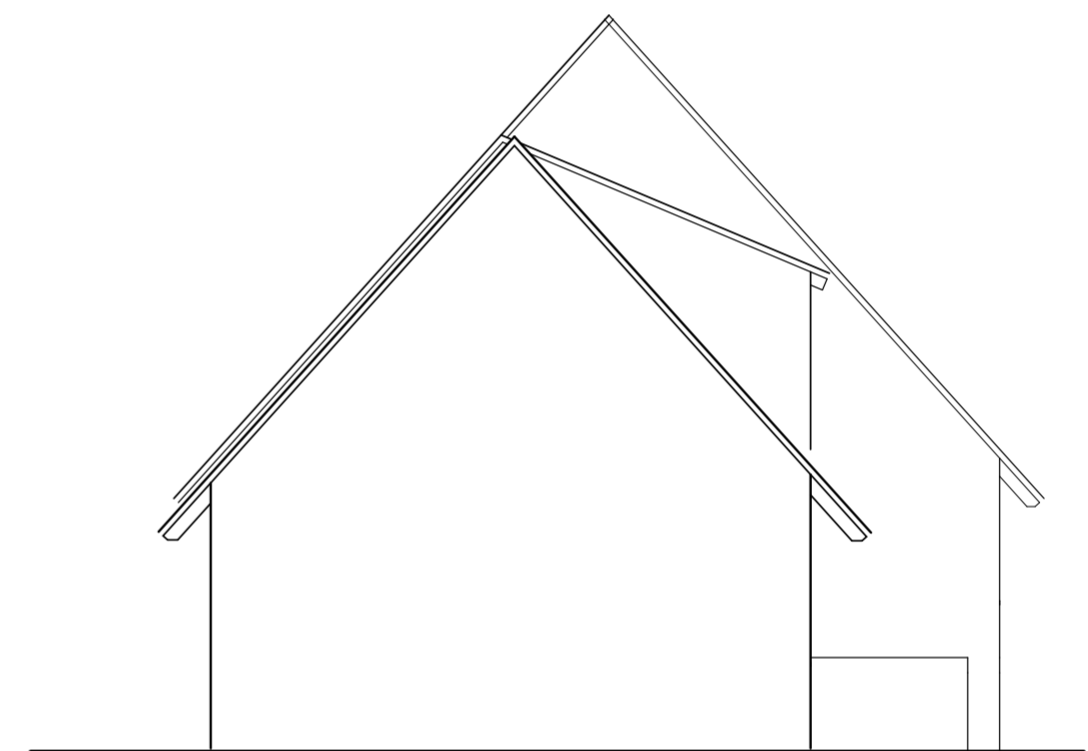
**Ansicht Nord (Nachbarseite)** Ansicht von den Angrenzern Wilhelmstraße 7 und 9



**Ansicht Ost (Strasse)**  
Wohnhaus Bestand Ansicht von der Wilhelmstraße



**Ansicht Süd (Hofseite)** Ansicht vom Angrenzer Wilhelmstraße 1



**Ansicht West**  
Scheune Bestand  
Ansicht vom verdolten Federbach

**Bauvorhaben**  
Nutzungsänderung und Aufstockung  
des bestehenden Nebengebäudes  
Wilhelmstr.5, 76461 Muggensturm

**Bauherr**  
Stefan und Belinda Gottfried  
Sulzbacher Str.8, 76316 Malsch

**Entwurf**



**Ingenieurbüro**  
DIPL.-ING.(FH) CL.HARDARDT  
Hauptstr.87 76872 Erlenbach Tel.07275/94051  
Fax 07275/94052 Email:claudius.hardardt@t-online.de  
M 1:100 Gez.ch - Planstand 20.11.25

**Planinhalt**  
**Ansichten**  
-