

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2026/060			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		18.05.2026			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses und Garagen; Schafhof 19, Flst. Nr. 3738/1

Die Bauvoranfrage ist am 10.04.2026 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

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

Fragen zur Bauvoranfrage

Folgende Fragen möchte der Bauherr mit der Bauvoranfrage klären:

1. Befreiung für die Zulassung der Zufahrten / Einfahrten über die private Grünfläche zur Garage Straßenseite und Hofeinfahrt / Zufahrt zur rückwärtigen Garage. Wird die Befreiung erteilt?
2. Straßenseitige Garagen mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan festgesetzt. Wohnhaus mit Firstrichtung parallel zu den Grundstücksgrenzen, Ausrichtung zur Sichtachse Grundstück bzw. Freigelände. Ist die Ausrichtung der Gebäude und sind die Firstrichtungen wie dargestellt genehmigungsfähig?

Planung

Abbruch

Es ist vorgesehen das bestehende Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Schafhof 19 abzubrechen.

Errichtung

Auf dem Baugrundstück Schafhof 19 ist im vorderen Grundstücksbereich Richtung Schafhofstraße geplant ein Garagengebäude mit einer Länge von 13,95 m, einer Breite von 7,50 m und einer Höhe von 7,90 m auf der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zu errichten. Die Dachgestaltung des Garagengebäude ist mit einem taufständigen Satteldach mit einer Dachneigung von 40° angedacht.

Im Weiteren ist vorgesehen hinter dem Garagengebäude ein neues, giebelständiges Wohnhaus mit Keller und Terrasse zu errichten. Das zweigeschossige Wohnhaus ist einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° geplant. Das Wohnhaus soll eine Länge von 14,50 m, einer Breite von 10,50 m und einer Firsthöhe von ca. 8,74 m errichtet werden.

Darüber hinaus ist im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schafhof 17 eine 9,00 m tiefe und 6,68 breite Flachdachgarage geplant.

Befreiung von der privaten Grünfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche und dem Vorgarten mit den Zufahrten zu den Garagen

In den zeichnerischen Teilen des Bebauungsplans „Schafhof“ von 1965 ist ein private Grünfläche auf dem Baugrundstück direkt hinter dem Gehweg über die komplette Breite des Grundstücks festgesetzt.

Darüber hinaus ist in § 10 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplanes

„Schafhof“ festgesetzt, dass die Vorgärten als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

Für die Zufahrten zu den geplanten Garagen ist eine Befreiung von der privaten Grünfläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche und von der Festsetzung in § 10 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schafhof“ als Vorgarten erforderlich.

Befreiung des geplanten Wohnhauses von der Firstrichtung

In den zeichnerischen Teilen des Bebauungsplans „Schafhof“ von 1965 ist die Ausrichtung von den Gebäuden in traufständiger Weise festgesetzt.

Es ist vorgesehen das neue Wohnhaus in zweiter Reihe hinter dem neu geplanten Garagengebäude mit giebelständiger Ausführung des Daches zu errichten, deshalb ist für die Ausrichtung des Daches eine Befreiung erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung

Bei der vorliegenden Planung, liegen lediglich die Zufahrten zu den neu geplanten Garagen in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Schafhof“ als privaten Grünfläche und Vorgarten festgesetzte Fläche.

In der Vergangenheit wurden bereits schon für größere Überbauungen wie Garage und Carport Befreiungen von den unüberbaubaren Grundstücksflächen ist erteilt. Des Weiteren wurde im Jahr 2025 eine Befreiung auch für die Zufahrt zur Garage und für einen Stellplatz in der privaten Grünfläche und im Vorgarten auf dem direkt daneben liegenden Grundstück Schafhof 17 erteilt.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die erforderliche Befreiung von der privaten Grünfläche und vom Vorgarten für die Zufahrten zu den Garagen aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind.

Es liegen für eine abweichende Firstrichtung vom aktuell bestehenden Wohnhaus keine Befreiung vor. Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Schafhof 19 hat aktuell seinen First in zwei Richtungen. Die Baugenehmigung wurde damals ohne Befreiung erteilt.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die abweichende, giebelständige Ausrichtung des Wohnhauses hinter dem langen, traufständigen Garagengebäude mit Satteldach aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar ist.

Stellplätze:

In der neu geplanten Garage im rückwärtigen Bereich werden zwei Pkw-Stellplätze und im neu geplanten Gargengebäude entlang der Straße werden ebenfalls Pkw-Stellplätze bereitgestellt. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Schafhof Straße.

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 Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen 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 zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses und Garagen im Rahmen der Fragestellung zu zustimmen.
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die Zufahrten der geplanten Garagen von der privaten Grünfläche und dem Vorgarten zu erteilen.
3. Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung für die abweichende Firstrichtung Wohnhauses mit giebelständiger statt mit traufständiger Ausrichtung zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Fragen zur Bauvoranfrage
- 02 Übersichtsplan
- 03 Fotos
- 04 Lagepläne
- 05 Plan

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)

Schafhof 19

Muggensturm

3738

1

Gebäudeklasse:**Genauere Bezeichnung des Bauvorhabens**

Abbruch Wohnhaus, Neubau Wohnhaus + Garagen

Art des Bauvorhabens

Errichtung

Genauere Beschreibung des Vorhabens/der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen

1. Befreiung für die Zulassung der Zufahrten / Einfahrten über die private Grünfläche (laut Bbpl.) zur Garage Strassenseite und Hofeinfahrt / Zufahrt zur rückwärtigen Garage. Hierzu ist ein Übersichtslageplan der aktuell vorhandenen Einfahrten bzw. der befestigten Bereiche entlang der Straße beigefügt. Wird die Befreiung erteilt ? 2. Strassenseitige Garage mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan festgelegt. Wohnhaus mit Firstrichtung parallel zu den Grundstücksgrenzen, Ausrichtung zur Sichtachse Grundstück bzw. Freigelände. Ist die Ausrichtung der Gebäude und sind die Firstrichtungen wie dargestellt genehmigungsfähig ?

1. Befreiung für die Zulassung der Zufahrten / Einfahrten über die private Grünfläche (laut Bbpl.) zur Garage Strassenseite und Hofeinfahrt / Zufahrt zur rückwärtigen Garage. Hierzu ist ein Übersichtslageplan der aktuell vorhandenen Einfahrten bzw. der befestigten Bereiche entlang der Straße beigefügt. Wird die Befreiung erteilt ? 2. Strassenseitige Garage mit Firstrichtung wie im Bebauungsplan festgelegt. Wohnhaus mit Firstrichtung parallel zu den Grundstücksgrenzen, Ausrichtung zur Sichtachse Grundstück bzw. Freigelände. Ist die Ausrichtung der Gebäude und sind die Firstrichtungen wie dargestellt genehmigungsfähig ?

Anlagen

Baubeschreibung:

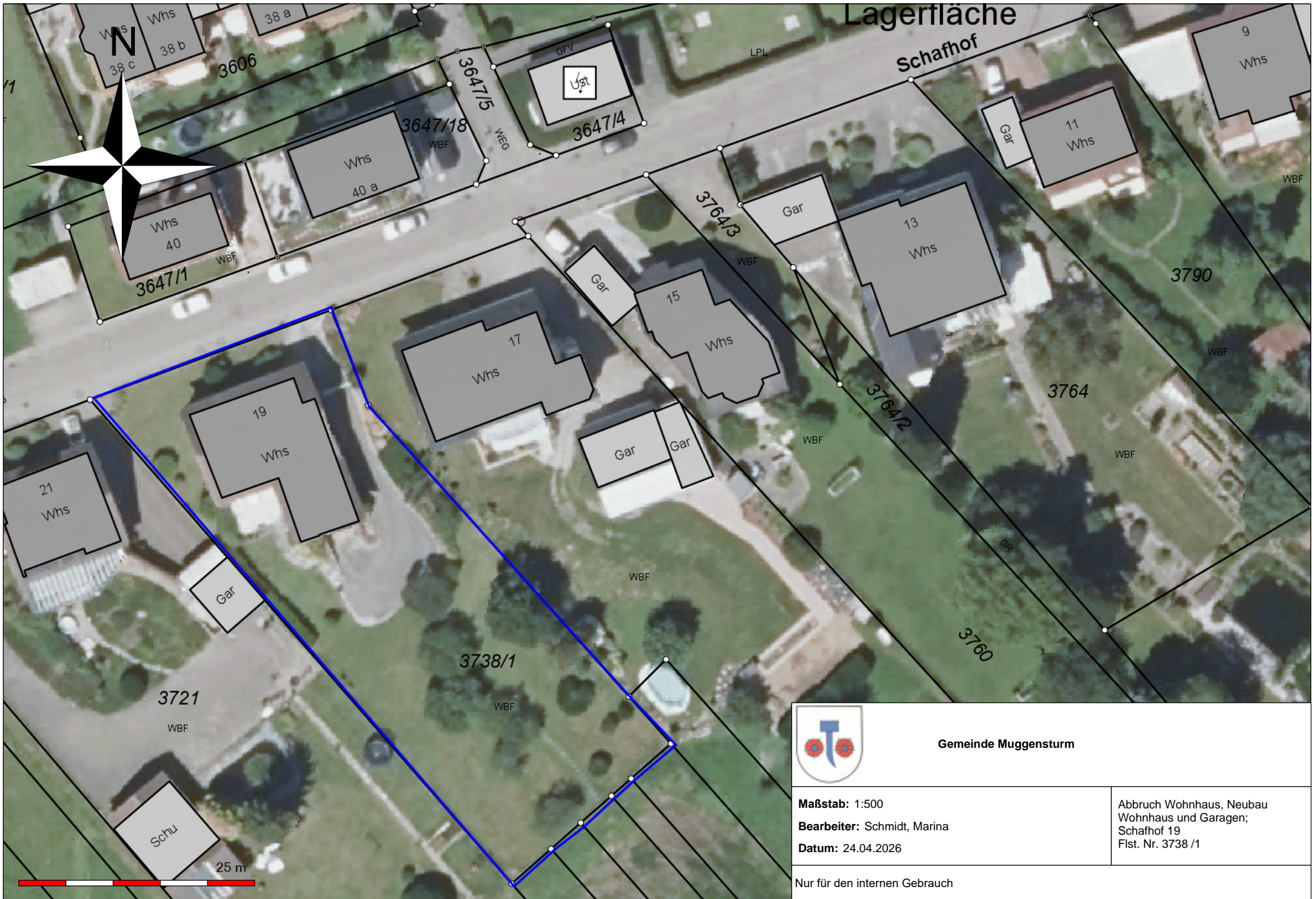
20260409 wolters bbschr.pdf


Schnitte:

20260409 wolters systemschnitt.pdf

Lageplan schriftlicher Teil (§ 4 LBOVVO):

20260409 wolters lp schrift.pdf

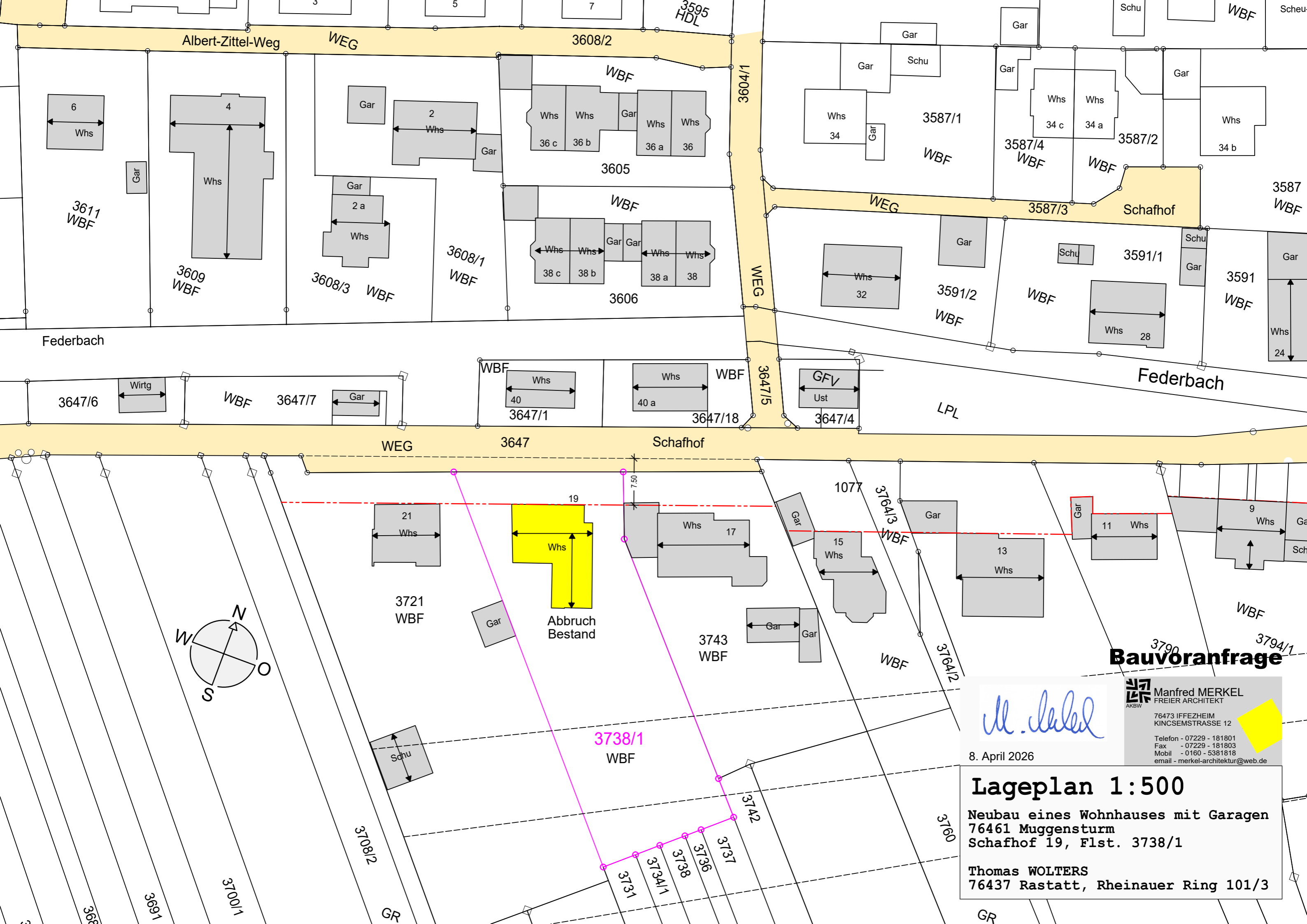


 Gemeinde Muggensturm	
Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Schmidt, Marina Datum: 24.04.2026	Abbruch Wohnhaus, Neubau Wohnhaus und Garagen; Schafhof 19 Flst. Nr. 3738/1
Nur für den internen Gebrauch	





Stand: April 2026

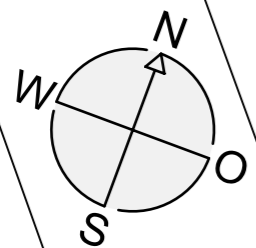
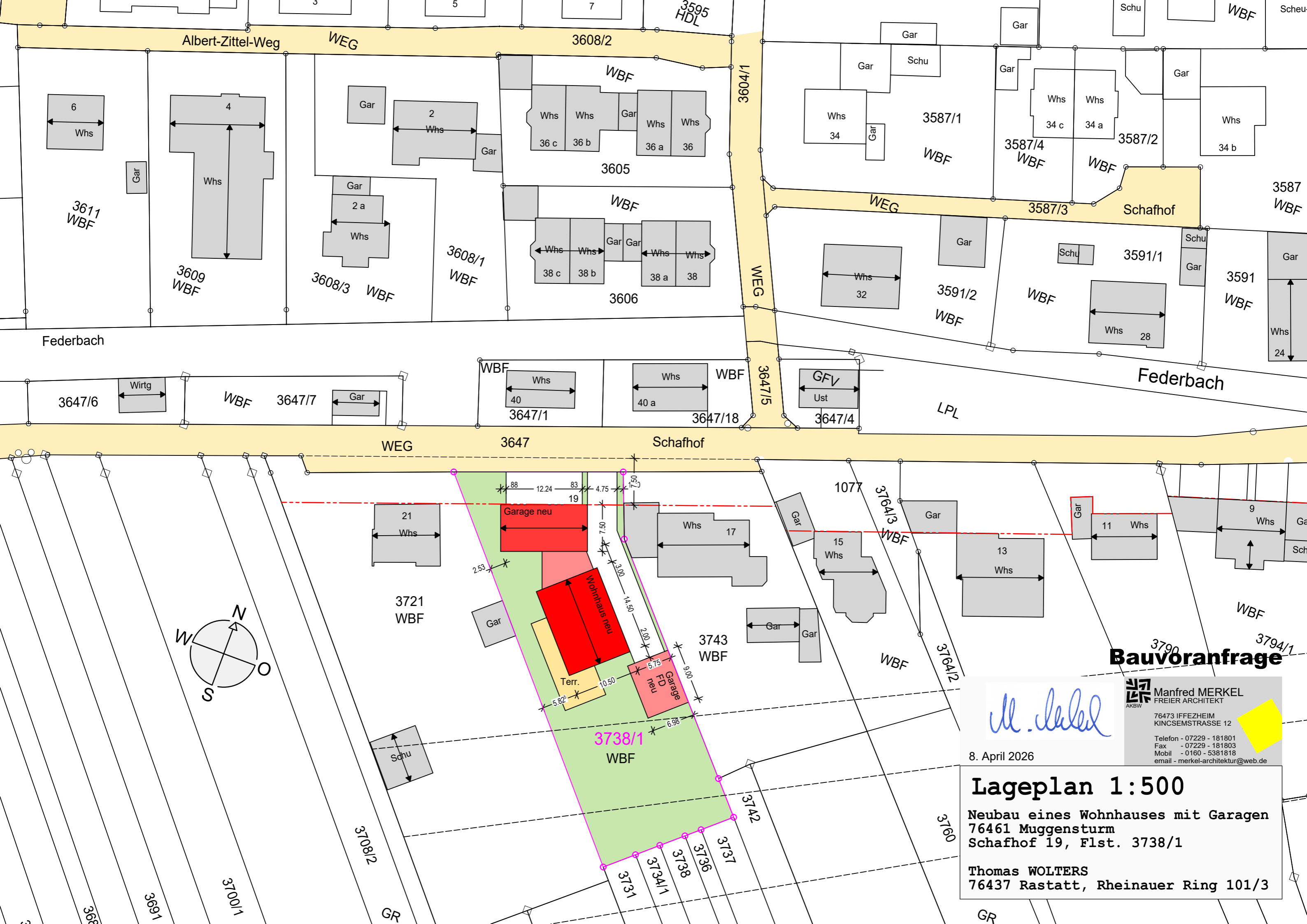


Bauvoranfrage

Manfred Merkel
Manfred MERKEL
 FREIER ARCHITEKT
 76473 IFFEZHEIM
 KINCSEMSTRASSE 12
 Telefon - 07229 - 181801
 Fax - 07229 - 181803
 Mobil - 0160 - 5381818
 email - merkel-architektur@web.de

8. April 2026

Lageplan 1:500
 Neubau eines Wohnhauses mit Garagen
 76461 Muggensturm
 Schafhof 19, Flst. 3738/1
 Thomas WOLTERS
 76437 Rastatt, Rheinauer Ring 101/3



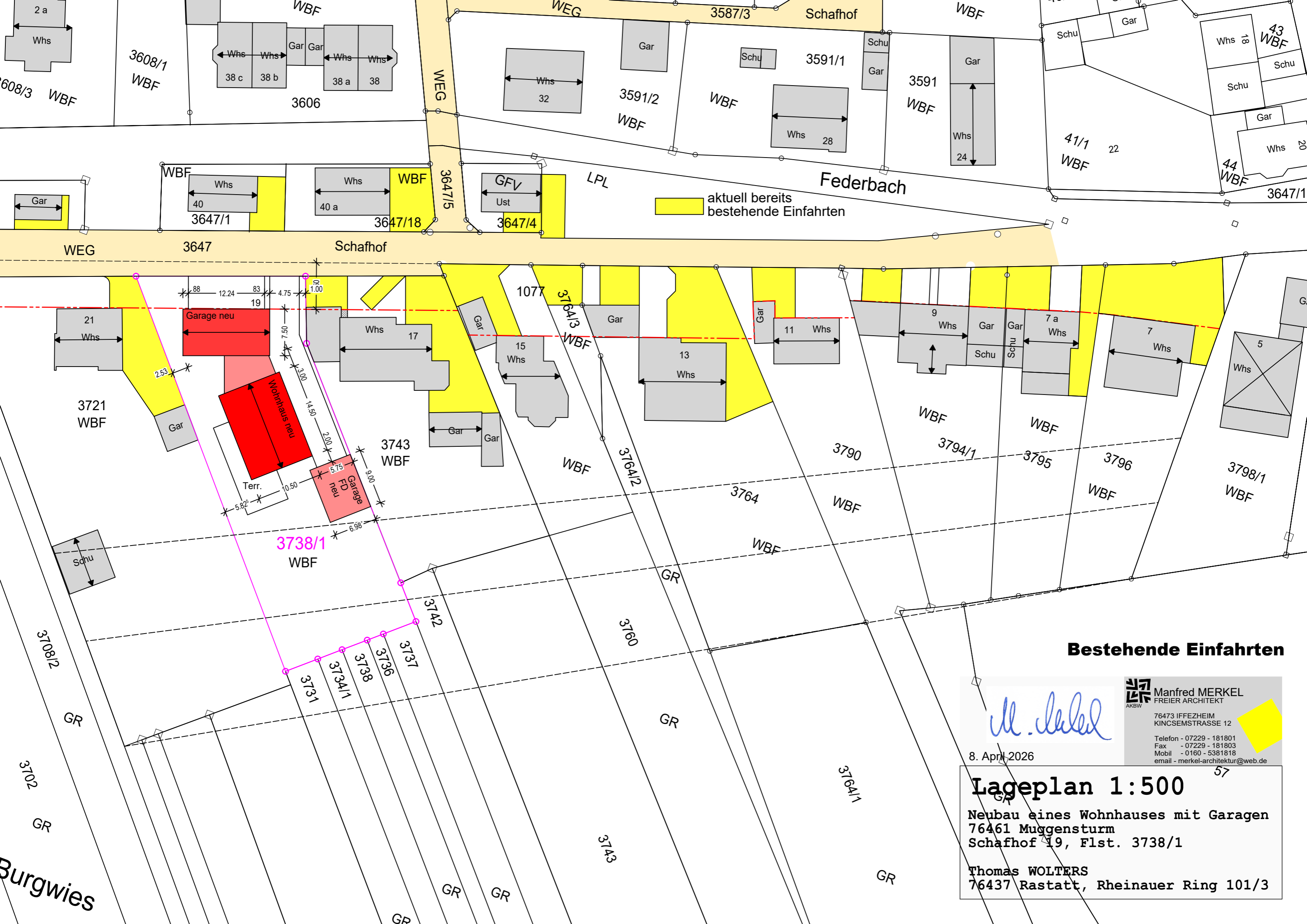
Bauvoranfrage

Handwritten signature

Manfred MERKEL
 FREIER ARCHITEKT
 76473 IFFEZHEIM
 KINCSEMSTRASSE 12
 Telefon - 07229 - 181801
 Fax - 07229 - 181803
 Mobil - 0160 - 5381818
 email - merkel-architektur@web.de

8. April 2026

Lageplan 1:500
 Neubau eines Wohnhauses mit Garagen
 76461 Muggensturm
 Schafhof 19, Flst. 3738/1
 Thomas WOLTERS
 76437 Rastatt, Rheinauer Ring 101/3



aktuell bereits bestehende Einfahrten

Bestehende Einfahrten

M. Merkel

Manfred MERKEL
 FREIER ARCHITEKT
 76473 IFFEZHEIM
 KINCSEMSTRASSE 12
 Telefon - 07229 - 181801
 Fax - 07229 - 181803
 Mobil - 0160 - 5381818
 email - merkel-architektur@web.de

8. April 2026

Lageplan 1:500
 Neubau eines Wohnhauses mit Garagen
 76461 Muggensturm
 Schafhof 19, Flst. 3738/1
 Thomas WOLTERS
 76437 Rastatt, Rheinauer Ring 101/3

