

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2026/061			
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

Aufstockung Wohnhaus mit Anbau Treppenhaus mit Aufzug; Wolf-Eberstein-Straße 9, Flst. Nr. 7881

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren mit Antrag auf Abweichung zur gesetzlichen Neuregelung zum „Baturbo“ ist am 13.04.2026 bei der Gemeinde Muggensturm eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Baturbo

Es liegt ein Antrag auf Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB zu Gunsten des Wohnungsbaus vor, deshalb ist eine Zustimmung nach § 36 a BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Gemäß § 36 a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3 b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Nach § 36 a Abs. 3 BauGB kann die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 36 a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach § 36 a Absatz 1 Satz 4 BauGB anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde Muggensturm, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird oder nicht. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass für die geplante Aufstockung des Wohnhauses mit Anbau eines Treppenhauses mit Aufzug sollte keine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Aktuell vorliegende Planung

Abbruch

Die bestehende Innertreppe die, bisher die Funktion hat die einzelnen Geschosse des bestehenden Wohnhauses zu verbinden soll abgebrochen werden.

Errichtung

Auf dem Grundstück der Wolf-Ebersteinstraße 9 a ist geplant beim bestehenden Zweifamilienwohnhaus das Dachgeschoss zu Wohnraum auszubauen und aufzustocken sowie ein neues Treppenhaus mit Aufzug anzubauen. Ebenso soll der bestehende Wohnhausanbau erweitert werden. Im Weiteren ist geplant auf dem Anbau ein Balkon zu errichten.

Befreiung vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ mit der Wandhöhe des Wohnhauses, des Treppenhauses und des Anbaus

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ ist auf dem Baugrundstück eine maximale Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt. Vorgesehen ist das Dachgeschoss aufzustocken, dass eine Wandhöhe des Wohnhauses von 9,23 m entsteht. Darüber hinaus ist beim neu geplanten Treppenhaus ebenfalls eine Wandhöhe von 9,23 m angedacht. Die Wandhöhe ist somit beim Wohnhaus und neu geplanten Treppenhaus um 2,23 m überschritten.

Befreiung vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ mit der Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau des Wohnhauses

Der im Erdgeschoss und Obergeschoss bestehende Anbau wurde mit Baugenehmigung von 1962 mit 7,75 m genehmigt. Mit der vorliegenden Planung soll dieser Anbau auf eine Länge von 9,97 m erweitert werden. Die Baugrenze wird dadurch um ca. 2,00 m überschritten und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen Abstand von 2,50 m wird nicht eingehalten. Der Anbau unterliegt durch die Veränderung nicht mehr dem Bestandschutz. Die Überschreitung der Baugrenze ist auch nicht von Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ abgedeckt. Demnach können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis 1,50 m überschritten werden.

Befreiung vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ für Dachneigung Wohnhaus, Dachform und Dachneigung des neuen Treppenhauses und des Anbaus

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ sind auf dem Baugrundstück Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22°- 28° festgesetzt. Es ist geplant das neue Satteldach des Wohnhauses mit 15° statt zwischen 22° und 38° zu errichten. Das Satteldach des Wohnhauses soll damit flacher geneigt ausgeführt werden. Für den Treppenhausanbau ist ein Flachdach mit 3° Dachneigung vorgesehen statt einer Dachform und eine Dachneigung gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“. Für den Erweiterungsbau ist ebenfalls ein Flachdach angedacht, um darauf den geplanten Balkon errichten zu können statt einer Dachform und eine Dachneigung gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“.

Befreiung von Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ mit den Stellplätzen

Auf dem Baugrundstück sollen für die drei Wohneinheiten insgesamt drei Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden. Zwei Pkw-Stellplätze werden in der Doppelgarage und ein Pkw-Stellplatz wird im Carport bereitgestellt. Die Pkw-Stellplätze sind von der Wolf-Eberstein-Straße anfahrbar.

In Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ ist die Zahl der Stellplätze festgesetzt. Je Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Nach Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ sind für die vorgesehenen drei Wohneinheiten fünf Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Im Grundriss des Erdgeschosses der vorliegenden Planung wurden drei statt fünf Pkw-Stellplätze nachgewiesen, deshalb ist Ziffer 3 der

örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ nicht eingehalten.

Befreiung von Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ vom Pflanzgebot

Gemäß Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum regionaler Herkunft zu pflanzen. Das Baugrundstück ist 530 m² groß, somit sind drei heimischer standortgerechter Laubbaum oder Streuobstbaum regionaler Herkunft zu pflanzen. In der Planung sind keine Bäume dargestellt.

Städtebauliche Beurteilung

Für die erforderlichen Befreiungen liegen bisher keine Befreiungen dieser Art vor. Der Bebauungsplan „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ wurde 2019 rechtskräftig.

Die Umgebungsbebauung wird überwiegend von 2- und 2 ½ - geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt. In Ziffer 10.1 der Begründung des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ ist ausgeführt, dass im Baugebiet nur die im zeichnerischen Teil festgesetzten Dachformen zulässig sind, weil diese im weitgehend bebauten Gebiet schon vorkommen und der Gebietscharakter gewahrt werden soll. In Ziffer 9. 2 der Begründung des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ ist aufgeführt, dass bei den max. 7,00 m Wandhöhe zwei Vollgeschosse mit Sockel und Kniestock möglich ist.

Gemäß Ziffer 9.7 der Begründung des Bebauungsplans „Beethovenstraße Mitte – Wolf-Eberstein-Straße“ sichern die grünordnerische Festsetzungen eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Aus Gründen des Klimaschutzes sollte auf das Pflanzgebot der Bäume nicht verzichtet werden.

Eine Zustimmung nach § 36 a Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus kann erteilt werden, wenn die Planung mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Abweichung zu Gunsten des Wohnungsbaus könnte aus Sicht der Verwaltung für die Wohnbebauung mit Aufstockung und Erweiterung des Wohnhauses mit Anbau des Treppenhauses und des Auszugs geteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung, sollte aber auf die Einhaltung der festgesetzten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gemäß Bebauungsplan bestanden werden. Deshalb wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Zustimmung für die Gesamtplanung nicht zu erteilen.

Abstandsflächen/Grenzabstände/Baulasten

Die Abstandflächen liegen auf dem Baugrundstück und auf dem Grundstück der Wolf-Eberstein-Straße 7. Die Zuständigkeit zur Prüfung der Abstandsflächen bzw. Grenzabstände sowie die Notwendigkeit von evtl. Aufforderung zur Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Haushaltrechtliche Deckung:

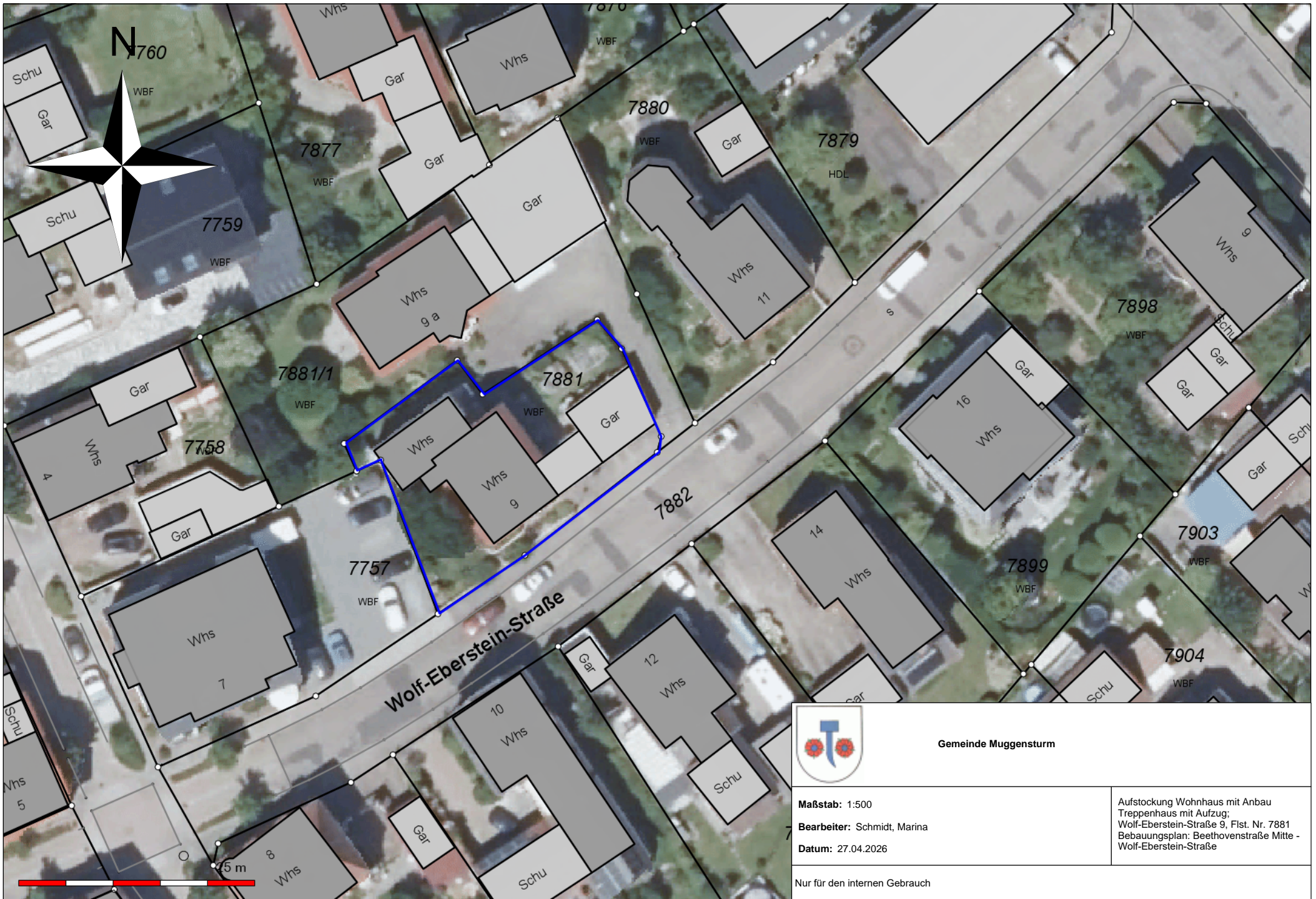
-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, das Projekt nur mit der Maßgabe, dass die Stellplätze laut Bebauungsplan mit 1,5 je Wohneinheit eingehalten wurden zuzustimmen. Sollte dies nicht erfolgen, erfolgt auch keine Zustimmung zum Projekt.

Anlagen:

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



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 27.04.2026

Aufstockung Wohnhaus mit Anbau
Treppenhaus mit Aufzug;
Wolf-Eberstein-Straße 9, Flist. Nr. 7881
Bebauungsplan: Beethovenstraße Mitte -
Wolf-Eberstein-Straße

Nur für den internen Gebrauch





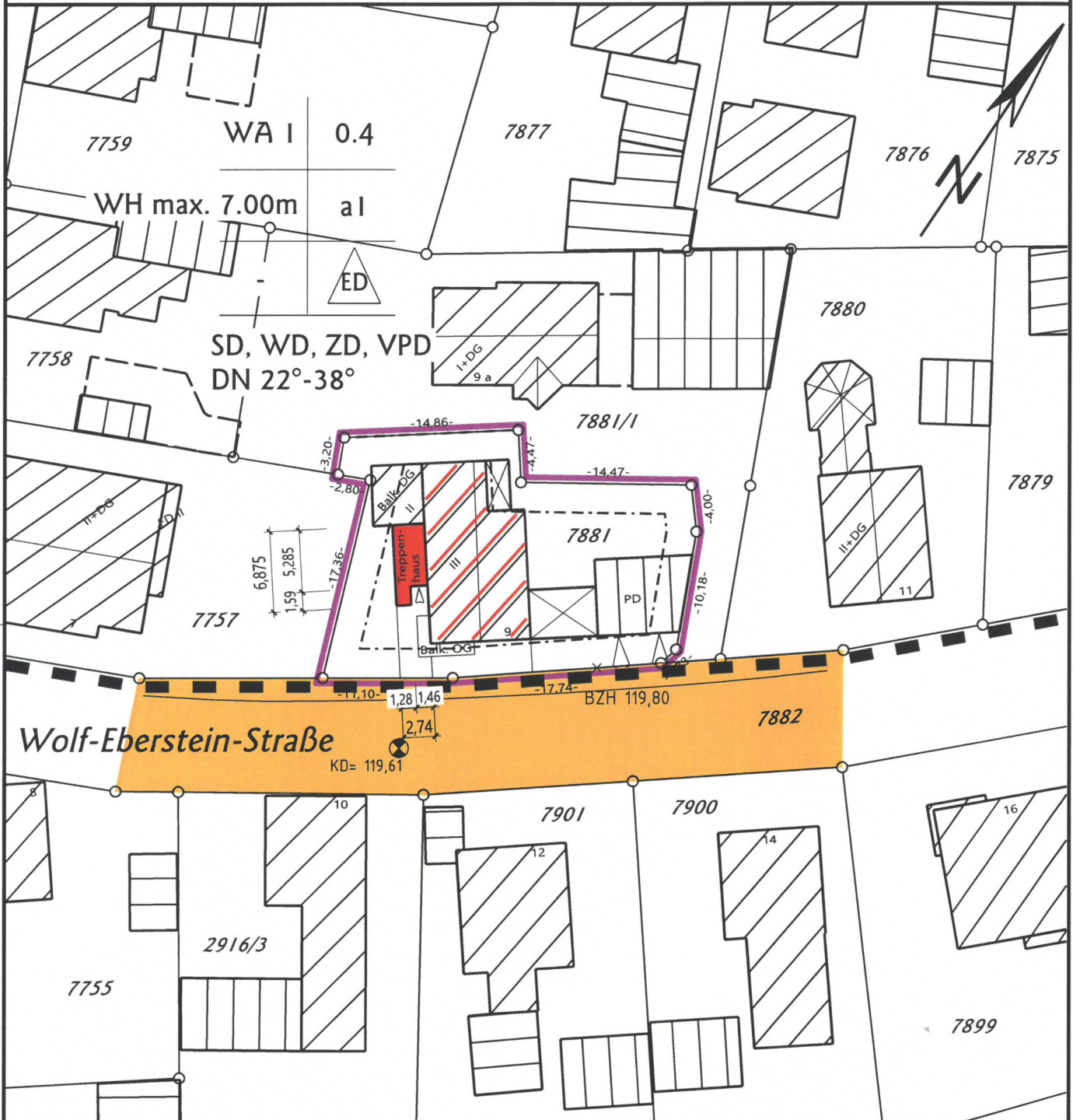
Stand: April 2026

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 7881

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug

Bauherr:

Familie Günther
Wolf-Eberstein-Straße 9
76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

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

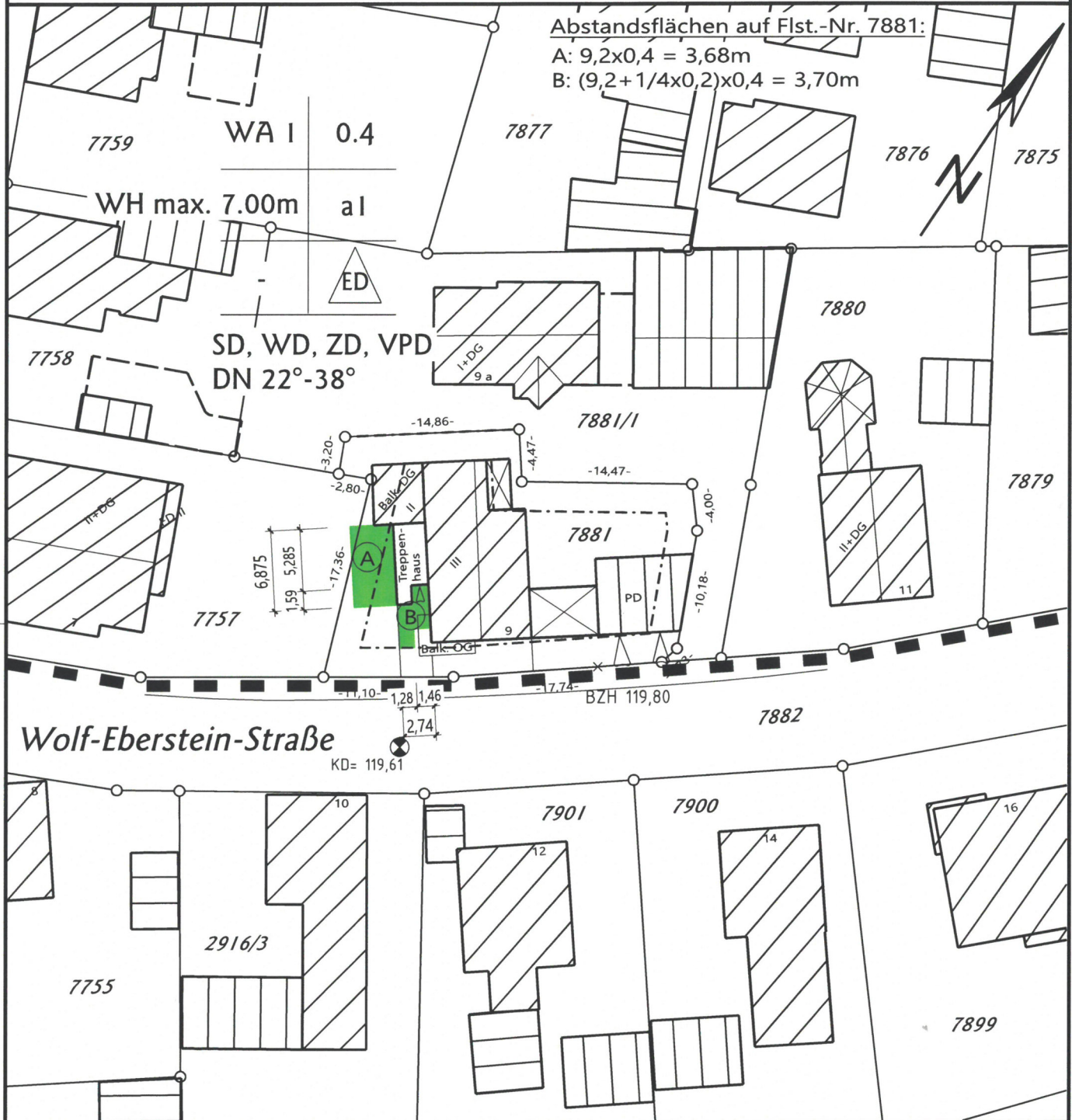
Datum: 02.02.2026

Landkreis: Rastatt
Gemeinde: Muggensturm
Gemarkung: Muggensturm
Flurstücknr.: 7881

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug

Bauherr:

Familie Günther
Wolf-Eberstein-Straße 9
76461 Muggensturm

Architekt:

Vermessung:

Ingenieurbüro Malige **ibm**
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

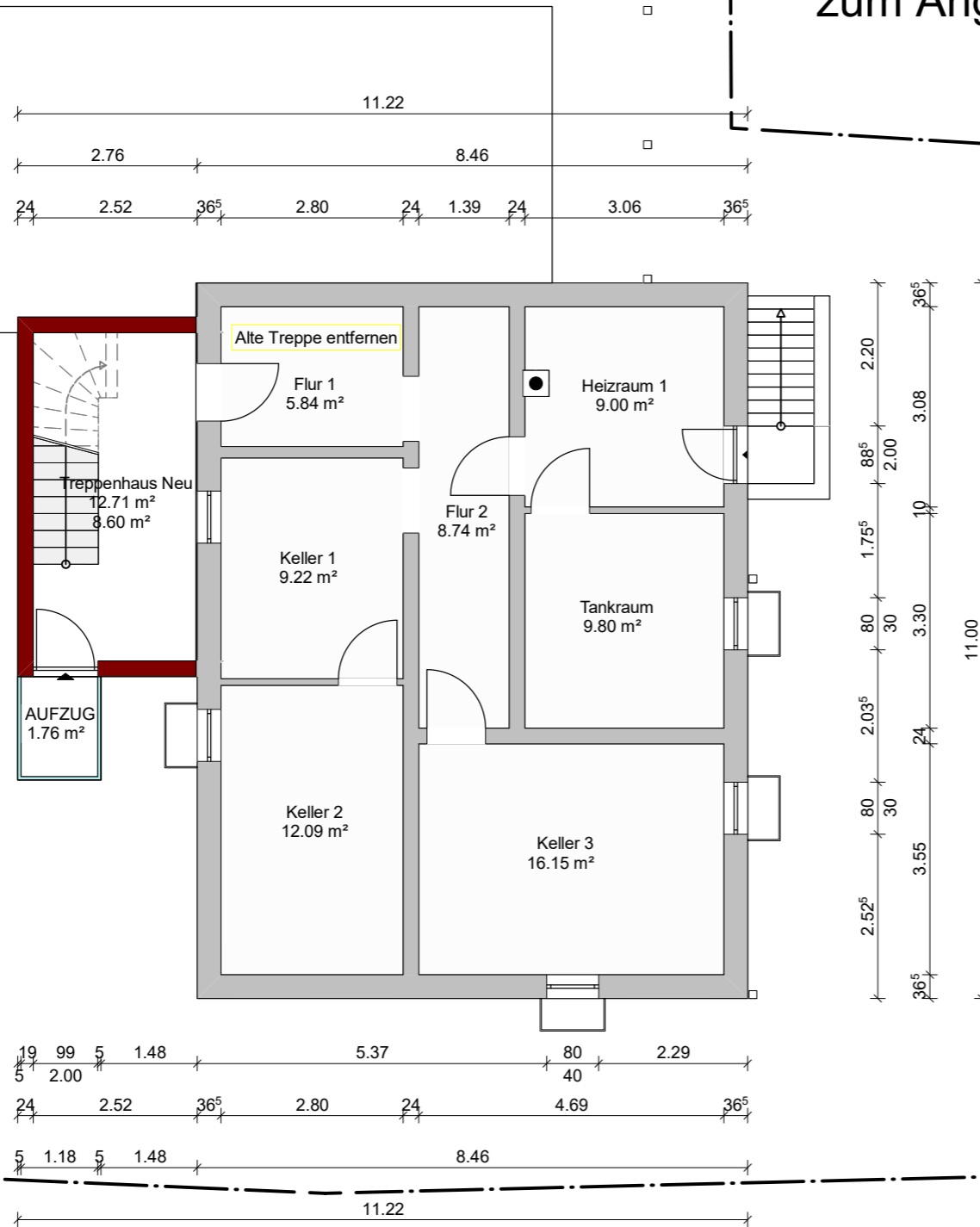
Datum: 02.02.2026

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 7

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 9 a

zum Angrenzer-Wolf-Eberstein-Straße 11

zur Wolf-Eberstein-Straße

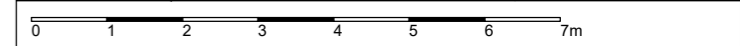


- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77



M 1:100 in cm	Kellergeschoss	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
------------------	-----------------------	-------------------------------------

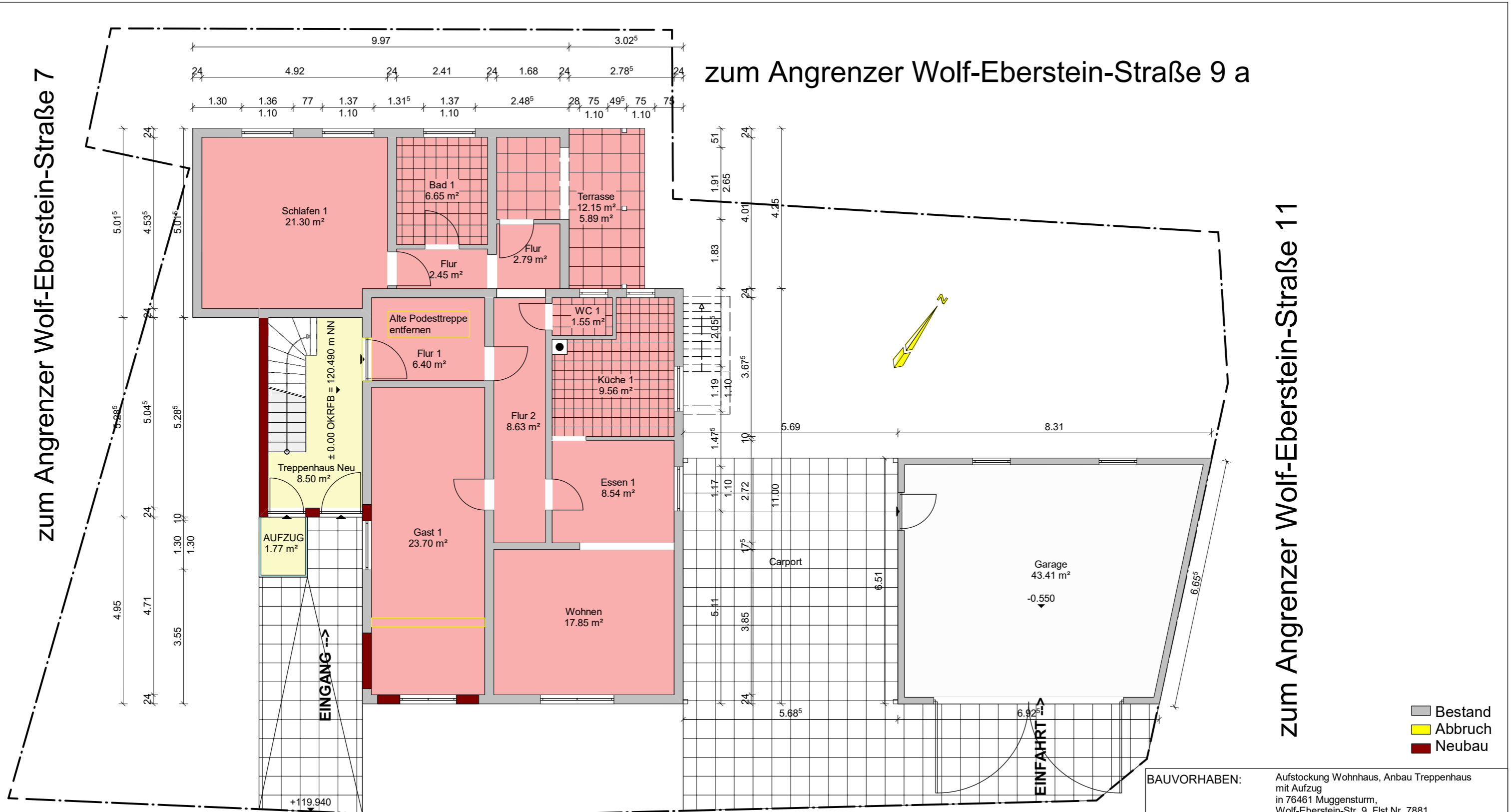


zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 7

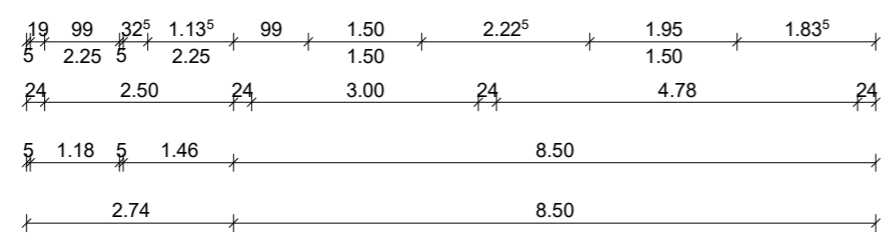
zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 9 a

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 11

zur Wolf-Eberstein-Straße



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

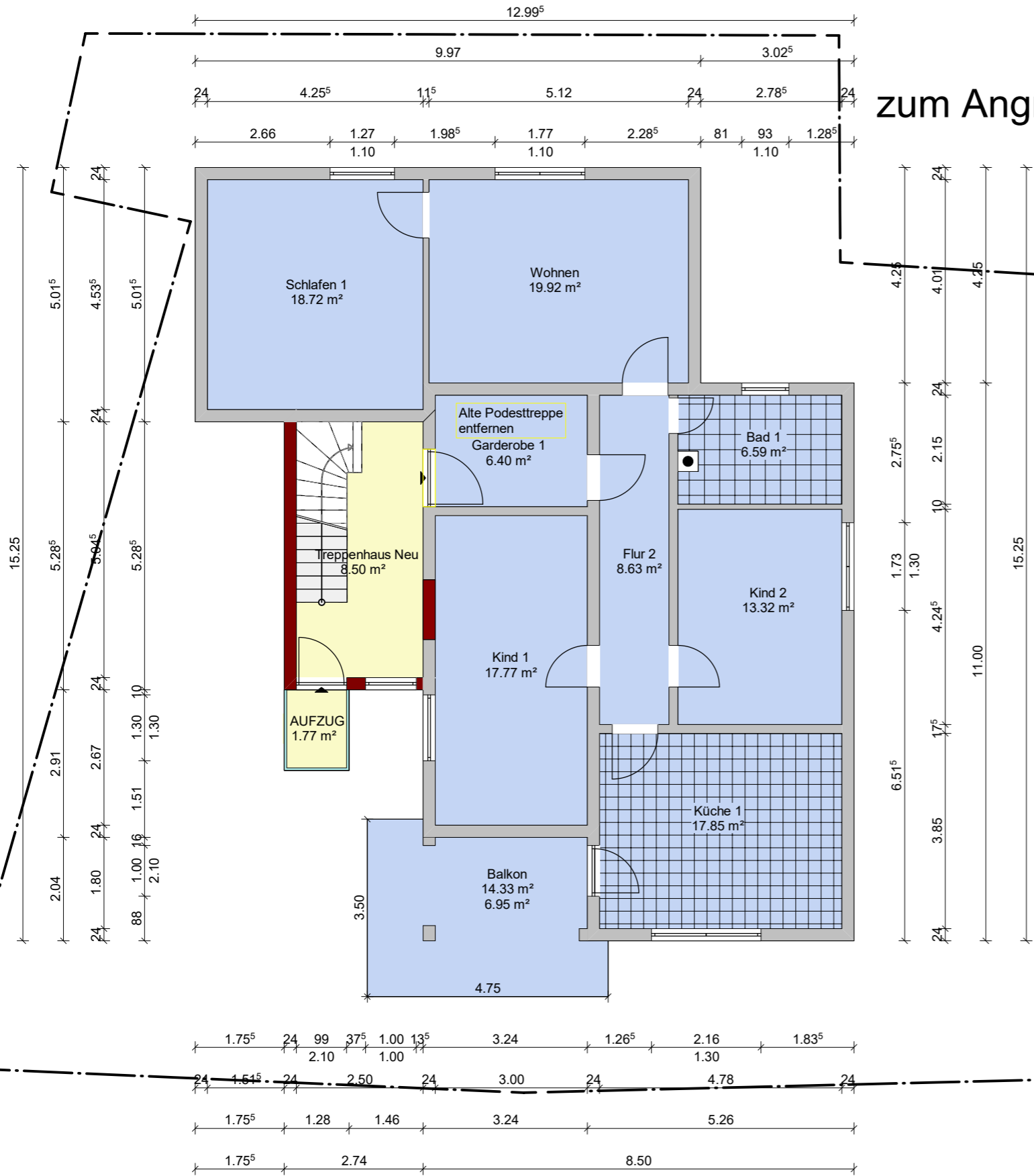


BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Erdgeschoss	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m		

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 7

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 9 a

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 11



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

zur Wolf-Eberstein-Straße

BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Obergeschoss 1	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m		

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 7



zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 9 a

zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 11



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

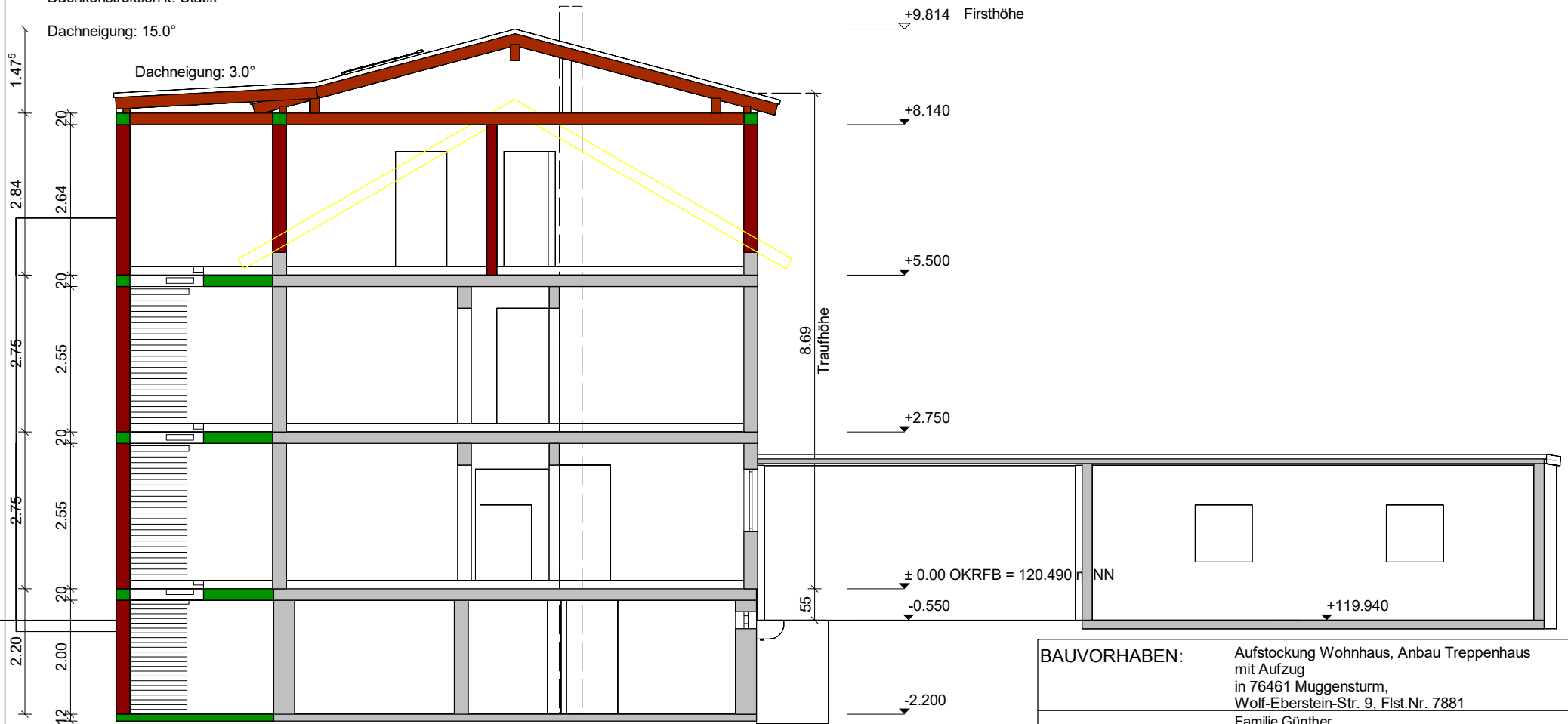
zur Wolf-Eberstein-Straße

BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Dachgeschoss	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
0 1 2 3 4 5 6 7m		

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 15.0°

Dachneigung: 3.0°



BAUVORHABEN: Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881

BAUHERR: Familie Günther
Wolf-Eberstein-Str. 9
76461 Muggensturm

FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG: B. Weißbecher Bau GmbH
Wilhelmstr. 44
76461 Muggensturm
Tel.: 07222 / 5 36 54
Fax: 07222 / 8 15 24



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



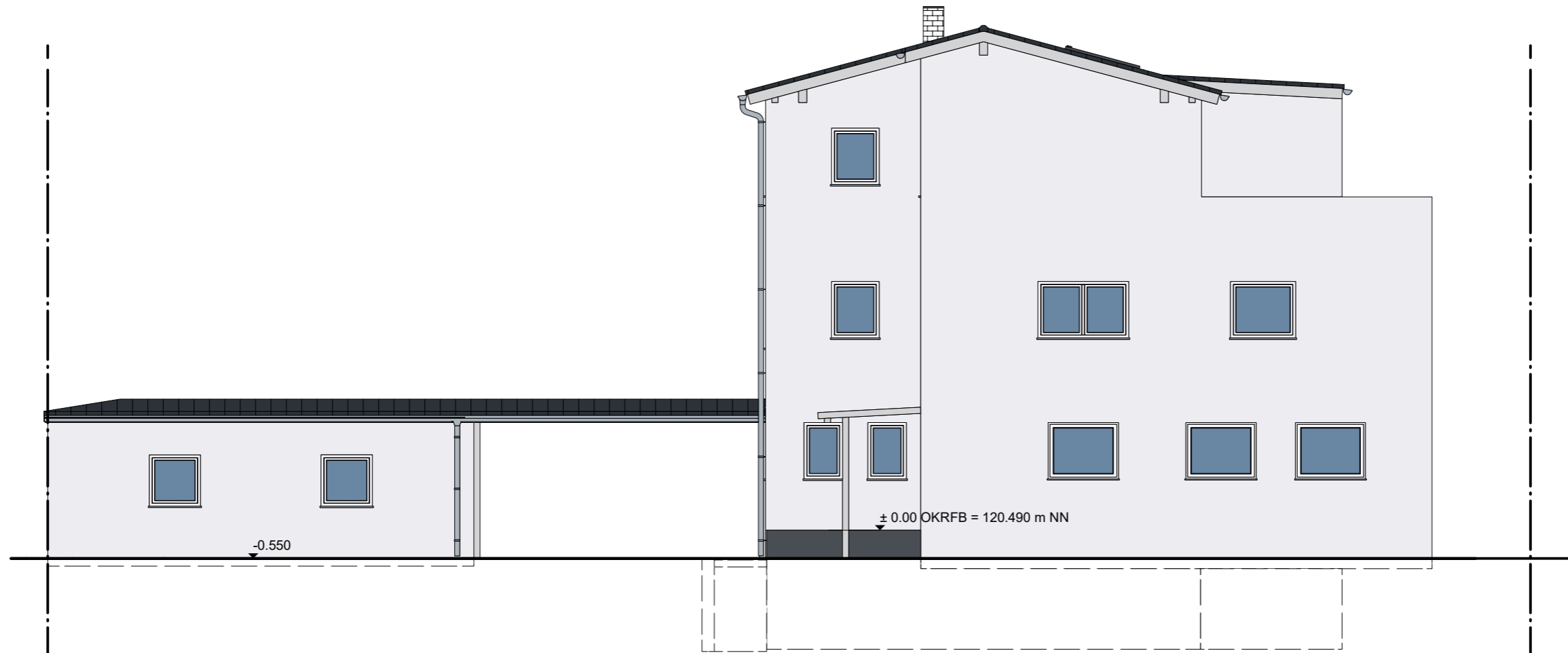
M 1:100
in cm

Schnitt




DATUM: 17.02.2026

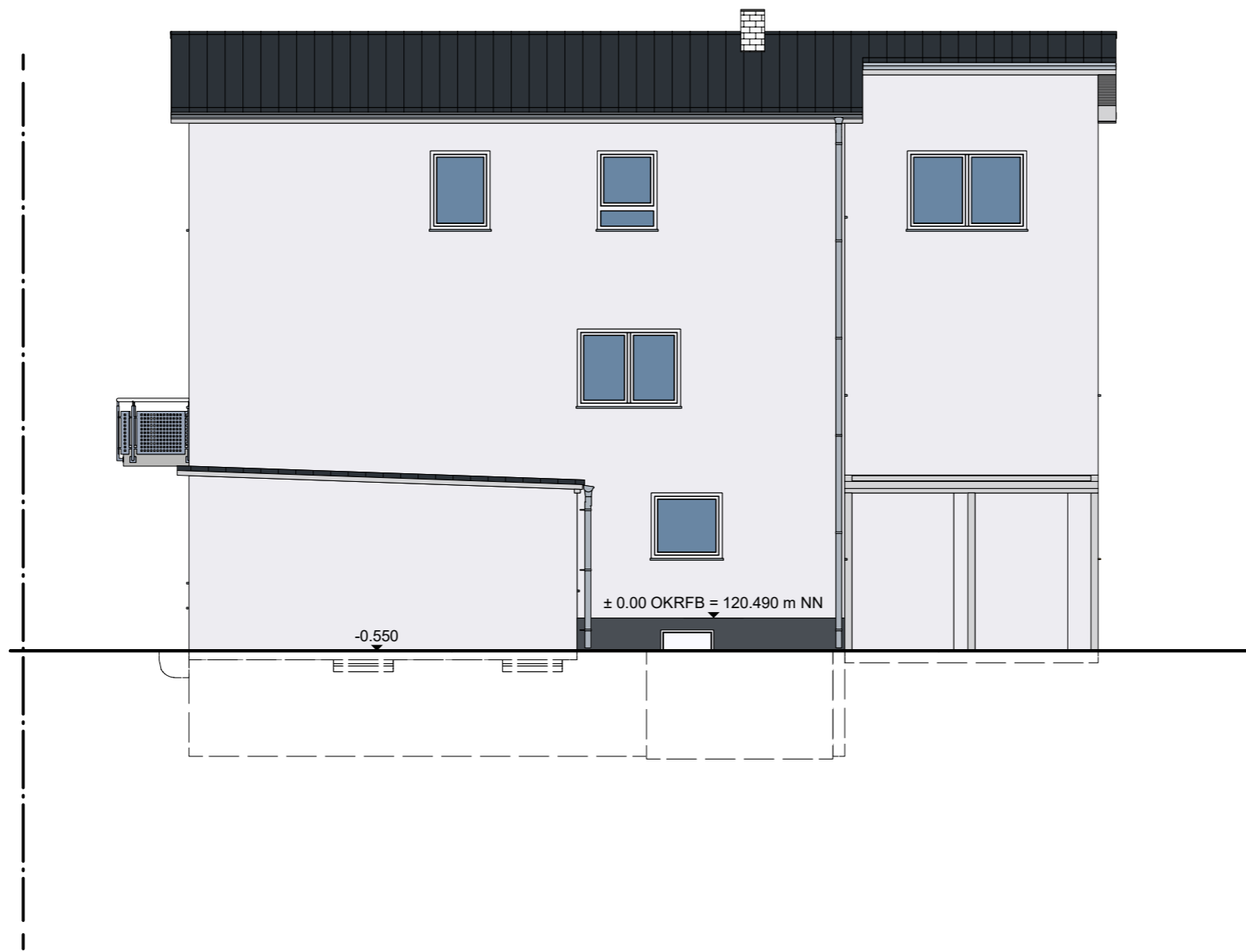
NAME: Kraft/sb








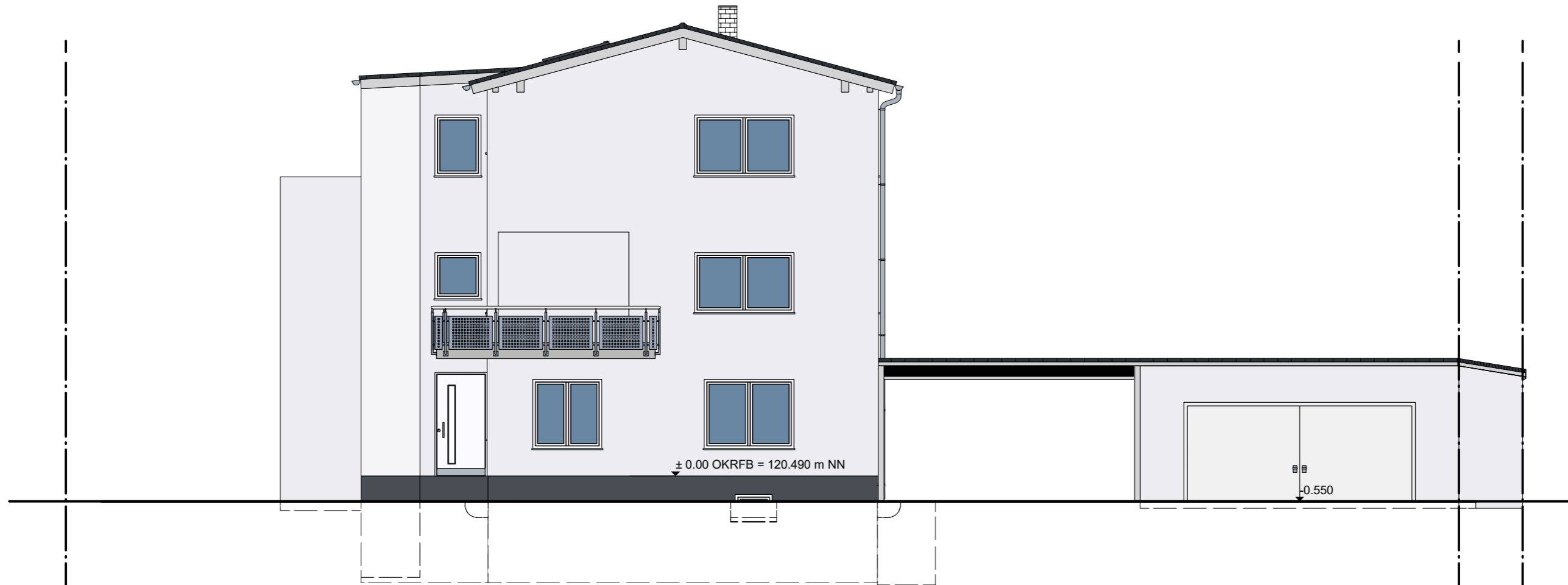
Ansicht vom Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 9 a

BAUVORHABEN:		Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:		Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Nordansicht		DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
			



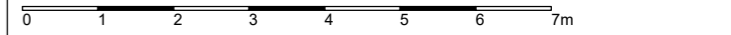


Ansicht zum Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 11

BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Ostansicht	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
		




Ansicht von der Wolf-Eberstein-Straße

BAUVORHABEN:		Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:		Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:		B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:		Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Südansicht		DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
			



Ansicht vom Angrenzer Wolf-Eberstein-Straße 7

BAUVORHABEN:	Aufstockung Wohnhaus, Anbau Treppenhaus mit Aufzug in 76461 Muggensturm, Wolf-Eberstein-Str. 9, Flst.Nr. 7881	
BAUHERR:	Familie Günther Wolf-Eberstein-Str. 9 76461 Muggensturm	
FACHUNTERNEHMEN und PLANUNG:	B. Weißbecher Bau GmbH Wilhelmstr. 44 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 36 54 Fax: 07222 / 8 15 24	
ARCHITEKT:	Roswita Steinert Freie Architektin Falkenstr. 5 76461 Muggensturm Tel.: 07222 / 5 22 77	
M 1:100 in cm	Westansicht	DATUM: 17.02.2026 NAME: Kraft/sb
