



Erstellt durch Bauamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich

Entscheidung

26.01.2023

Baugesuche

- a) **Nr. 65/2022** - denkmalschutzrechtliche Genehmigung - Anbau eines Aufzuges und Einbau von Dachgauben mit Dachgeschossausbau
Flst. Nr. 147, Hauptstraße 42, Hüfingen

 - b) **Nr. 66/2022** - Sanierung und Erweiterung des best. Wohnhauses zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete
Flst. Nr. 2652/16, Bahnhofstraße 8, Hüfingen

 - c) **Nr. 67/2022** - Umbau und Erweiterung eines best. 2-Familienhauses
Flst. Nr. 857, Grundäcker 7, **Behla**

 - d) **Nr. 68/2022** - Umbau und Sanierung eines 3-Familienhauses mit Unterkellerung und Garagen
Flst. Nr. 5, Alte Schloßstraße 17, **Hausen vor Wald**

 - e) **Nr. 01/2023** - Erweiterung / Umbau des best. Stall- / landwirtschaftlichen Gebäudes
Flst. Nr. 150/2, Außer Ort 206, **Sumpfohren**

 - f) **Nr. 02/2023** - denkmalschutzrechtliche Genehmigung - Installation einer PV-Anlage
Flst. Nr. 286/1, Ochsengasse 19, Hüfingen

 - g) **Nr. 03/2023** - Bauvoranfrage – Neubau eines 2-geschossigen Bürogebäudes
Flst. Nr. 2624/17, 2624/18, 2624/19, 2624/20 + Teil aus 2622/43, Friedenstraße, Hüfingen
-

Sachdarstellung:

a) Nr. 65/2022

Bauort / Straße: Flst. Nr. 147, Hauptstraße 42, Hüfingen
Bauvorhaben: Anbau eines Aufzuges und Einbau von Dachgauben mit Dachgeschossausbau

Die Eigentümer des Flst. Nr. 147, Hauptstraße 42 beantragen den Anbau eines Aufzuges sowie den Einbau von zwei Dachgauben.

Zur besseren Belichtung bzw. Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss ist auf der Ostseite (Hauptstraße) eine Gaube mit einer Breite von 2,52m und auf der Westseite (Süßer Winkel) eine Gaube mit einer Breite von 4,51m vorgesehen. Zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs ist auf der Nordseite der Anbau eines Aufzuges beantragt.

Für das Vorhaben liegt ein Bauvorbescheid vom 08.11.2022 vor. Entgegen der Bauvoranfrage wurde in Absprache mit dem Landesdenkmalamt nun die Anzahl der geplanten Gauben auf zwei reduziert. Ebenfalls wurde die Lage sowie Abstand des Aufzuges zum Gebäude geändert.

Die „St. Blasius Kaplanei“ ist ein Kulturdenkmal. Ebenfalls liegt das Gebäude innerhalb des denkmalgeschützten Altstadt-Ensembles. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtgebiet“.

Beschlussvorschlag zu Nr. 65/2022:

Dem Bauvorhaben Nr. 65/2022 im Innenbereich von Hüfingen wird vorbehaltlich der Zustimmung des Landesdenkmalamtes zugestimmt.

Hinweis: Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (Photovoltaikpflicht) in Verbindung mit dem Denkmalschutz sind zu beachten.

b) Nr. 66/2022

Bauort / Straße: Flst. Nr. 2652/16, Bahnhofstraße 8, Hüfingen
Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung des best. Wohnhauses zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete

Die Verwaltung beantragt den Umbau des leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnhauses in der Bahnhofstraße 8 zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge. Das Gebäude wird grundsaniert. Vorgesehen ist der Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung eines 31° geneigten Zwerchgiebels auf der Südseite. Zusätzlich ist der Einbau einer Gaube mit einer Breite von 3,02m auf der Nordseite geplant. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine zusätzliche Wohnung, das Gebäude bleibt baurechtlich zweigeschossig. Auf der Südseite werden Balkone im Ober- und Dachgeschoss angebaut. Durch den Umbau entstehen 3 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 77m² bis 100m². Auf dem Grundstück sind 3 Stellplätze ausgewiesen, zusätzliche Stellplätze sind am benachbarten Bahnhof vorhanden.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ im Mischgebiet. Für das Gebäude besteht Bestandschutz, die best. Firsthöhe bleibt unverändert.

Beschlussvorschlag zu Nr. 66/2022:

Dem Bauvorhaben Nr. 66/2022 wird zugestimmt.

Hinweis: Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (Photovoltaikpflicht) sind zu beachten.

c) Nr. 67/2022**Behla**

Bauort / Straße: Flst. Nr. 857, Grundäcker 7

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung eines best. 2-Familienhauses

Die Eigentümer des Flst. Nr. 857 im Grundäcker 7, beantragen den Umbau sowie die Erweiterung des 2-Familienhauses. Zur Vergrößerung der Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss ist ein Anbau in den Abmessungen von 8,05m x 6,24m vorgesehen. Das Treppenhaus wird zur Wohnfläche umgebaut, die Wohnung im DG erhält einen separaten Zugang über eine Außentreppe. Zur besseren Belichtung bzw. Nutzbarkeit ist auf der Westseite der Einbau einer 9° geneigten Schleppgaube mit einer Breite von 4,19 beantragt. Die best. Dachneigung des Satteldaches beträgt 38°. Über dem Anbau ist jetzt ein 9° geneigte Schleppdach vorgesehen. Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grundäcker“. Entgegen des Festsetzungen des Bplan sind folgende Befreiungen beantragt:

- Die zulässige Länge von Dachaufbauten wird auf ein Drittel der Dachlänge beschränkt.

Dies wird mit den Gauben auf der Westseite um 0,37m und auf der Ostseite um 7,37m überschritten

- Die Dachaufbauten sollen mit 9° Dachneigung anstatt mit 38-45° ausgeführt werden.

Aus der Sicht der Verwaltung könnte vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates, den Befreiungen zugestimmt werden sofern durch den Dachausbau bzw. durch die Gauben kein 2. Vollgeschoss entsteht.

Beschlussvorschlag zu Nr. 67/2022:

Dem Bauvorhaben Nr. 67/2022 mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Baubauungsplan „Grundäcker“ bezüglich

- *Überschreitungen der zulässigen Länge von Dachaufbauten sowie der*

- *Veränderten Ausführung der Dachneigung von 9° anstatt 38-45°*

wird vorbehaltlich der noch nachzuweisenden Eingeschossigkeit zugestimmt.

Hinweis: Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (Photovoltaikpflicht) sind zu beachten.

d) Nr. 68/2022**Hausen vor Wald**

Bauort / Straße: Flst. Nr. 5, Alte Schloßstraße 17

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung eines 3-Familienhauses mit
Unterkellerung und Garagen

Die Eigentümer des Flst. Nr. 5, Alte Schloßstraße 17 beantragt den Umbau mit Sanierung des best. 3-Familienhauses. Durch den Einbau eines neuen Treppenhauses wird die Einteilung der momentan leerstehenden 3 Wohnungen optimiert. Im Erdgeschoss sowie Obergeschoss werden Balkone angebaut. Für die Sanierung des Leerstandes wurde ein Antrag auf Förderung aus dem ELR-Programm gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Hausen vor Wald und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten.

Der Ortschaftsrat von Hausen vor Wald hat dem Vorhaben bereits zugestimmt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 68/2022:

Dem Bauvorhaben Nr. 68/2022 im Innenbereich von Hausen vor Wald wird zugestimmt.

e) Nr. 01/2023**Sumpfohren**

Bauort / Straße: Flst. Nr. 150/2, Außer Ort 206,
Bauvorhaben: Erweiterung / Umbau des best. Stall- / landwirtschaftlichen Gebäudes

Der Eigentümer des Flst. Nr. 150/2, Außer Ort 206, beantragt den Anbau bzw. Umbau des best. Stallgebäudes. Vorgesehen ist ein Anbau nach Norden um 11,11m sowie nach Westen um 5,50m. Damit ergibt sich eine Gesamtgröße des Stallgebäudes von 13,63m x 25,34m. Geplant ist die Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten sowie die Erweiterung des vorhandenen Alpakastalls. Das Bestandsgebäude mit einer Firsthöhe von 7,50m wird durch den Anbau verlängert. Der westliche Anbau erhält ein 19° geneigtes Schleppdach. Das Grundstück liegt im Außenbereich von Sumpfohren und ist daher nach § 35 BauGB zu bewerten. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes lag bis zum Redaktionsschluss nicht vor.

Aus der Sicht der Verwaltung könnte vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates sowie vorbehaltlich der landw. Privilegierung dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 01/2023:

Dem Bauvorhaben Nr. 67/2022 im Außenbereich von Sumpfohren wird vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung zugestimmt.
Hinweis: Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (Photovoltaikpflicht) sind zu beachten.

f) Nr. 02/2023

Bauort / Straße: Flst. Nr. 286/1, Ochsenegasse 19, Hüfingen
Bauvorhaben: Installation einer PV-Anlage

Die Eigentümer des Flst. Nr. 286/1, Ochsenegasse 19 beantragen die Errichtung einer PV-Anlage auf der Südostseite des best. Reihenhauses. Die Anlage wurde unter Berücksichtigung von Vorgaben des Landratsamtes geplant um ein optimales Erscheinungsbild zu erzielen. Es wurde ein Abstand zu den Dachkanten von mind. 3 Ziegelreihen ringsum vorgesehen. Weiterhin wurde die Anlage als zusammenhängende Fläche, ohne Rahmen und in farblicher Anpassung mit der Dacheindeckung geplant. Für das Gebäude gibt es bereits eine Genehmigung für eine Indach-Photovoltaikanlage (Solardachziegel) aus 2021 welche jedoch nicht umsetzbar ist. Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterstadt“. Zulässig ist hier nur eine rote bis rotbraune Ziegeldeckung. Ebenfalls liegt das Gebäude innerhalb des denkmalgeschützten Altstadtensembles von Hüfingen. Der Gemeinderat hat die Unzulässigkeit von Photovoltaikanlagen in der Sitzung am 29.09.2022 aufgehoben.

Laut Ansicht der Verwaltung könnten mit dieser PV-Anlage die Belange des Denkmalschutzes sowie des Klimaschutzes angemessen in Einklang gebracht werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 02/2023:

Dem Vorhaben Nr. 02/2023 wird zugestimmt.

g) Nr. 03/2023 -

Bauort / Straße: Flst. Nr. 2624/17, 2624/18, 2624/19 + 2624/20 + Teil aus 2622/43,
Friedenstraße, Hüfingen

Bauvorhaben: **Bauvoranfrage – Neubau eines 2-geschossigen Bürogebäudes**

Der Kaufinteressent der Flst. Nr. Flst. Nr. 2624/17, 2624/18, 2624/19 + 2624/20 und Teile aus 2622/43 an der Friedenstraße beantragt als Bauvoranfrage den Neubau eines Bürogebäudes. Bei dem Neubau handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Büronutzung als Rundbau. Der Durchmesser des Gebäudes beträgt 39m, die Bruttogrundfläche (Summe aller oberirdischen Grundflächen) wurde mit 1.750m² angegeben. Das Gebäude zeichnet sich durch eine klassische, runde Gebäudeform aus, wobei das Obergeschoss mit seiner umlaufenden Dachterrasse deutlich zurückversetzt ist und damit zurückhaltend wirkt.

Die max. Höhe des begrünten Flachdachs ist mit 8,40m über EG angegeben. Das EG ragt ca. 1.0m über das bestehende Gelände hinaus. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt erfolgt auf der Südseite des geplanten Rundbaus.

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Hüfingen ohne rechtskräftigem Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten. Mit der Bauvoranfrage soll insbesondere das Einfügen in die Umgebende Bebauung in Bezug auf die

- max. Gebäudehöhe (2-Geschossigkeit)
 - max. Abmessungen Ø 39m, - kreisrunde Form, - Büronutzung
 - Lage der Zufahrt zur Tiefgarage
 - mögliche Nutzung der städtischen Fläche zw. den Grundstücken und der Friedenstraße für Zugang und Parkflächen
- abgeklärt werden.

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich der 2-Geschossigkeit sowie der baulichen Nutzung in die umgebende vorhandene Bebauung ein.

Beschlussvorschlag zu Nr. 03/2023:

Dem Bauvoranfrage Nr. 03/2023 im Innenbereich von Hüfingen wird zugestimmt.