



Erstellt durch Bauamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich

Entscheidung

14.12.2023

Baugesuche

- a) **Nr. 42/2023** - Errichten eines Balkonzimmers, Erweitern des Balkons
Flst. Nr. 2434/4, Nepomuk-Schelble-Straße 17, Hüfingen
 - b) **Nr. 44/2023** - Teilumnutzung Stallfläche zu Wohnhaus, Dachgeschoss-Ausbau mit
Einbau einer Dachgaube
Flst. Nr. 36, Brunnenstraße 12, **Fürstenberg**
 - c) **Nr. 45/2023** - **Bauvoranfrage** - Erweiterung / Neubau Bürogebäude
Flst. Nr. 2624/1 und Teil aus 2622/43, Hohenstraße 17, Hüfingen
 - d) **Nr. 46/2023** - **Bauvoranfrage / denkmalschutzrechtliche Genehmigung**
Neubau Unterstellschuppen
Flst. Nr. 120, Hardstraße, **Mundelfingen**
 - e) **Nr. 47/2023** - Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Unterkellerung
und Garage zu einem 6-Familienhaus
Flst. Nr. 19, Hinterstadt 16, Hüfingen
-

Sachdarstellung:

a) **Nr. 42/2023**

Bauort / Straße: Flst. Nr. 2434/4, Nepomuk-Schelble-Straße 17,

Bauvorhaben: Errichten eines Balkonzimmers, Erweitern des Balkons

Die Eigentümer des Flst. Nr. 2434/4, Nepomuk-Schelble-Straße 17, beantragen die Errichtung eines Balkonzimmers / Wintergartens sowie die Erweiterung des best. Balkons. Vorgesehen ist den best. Balkon um 2,10m zu verbreitert und zur Schaffung von weiterem Wohnraum ein Balkonzimmer in den Abmessungen von 7,20m x 3,90m aufzusetzen. Der Wintergarten hat eine Höhe von 2,96m mit einem begrünten Flachdach.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kennerbach / Auf Hohen“ im Wohngebiet. Für die Überschreitung der Baugrenze mit der südl. Ecke des Wintergartens um ca. 1,0m wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 42/2023

Dem Bauvorhaben Nr. 42/2023 sowie der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kennerbach / Auf Hohen“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, wird zugestimmt.

Auflage: Das Flachdach ist dauerhaft mind. extensiv zu begrünen.

b) Nr. 44/2023

Bauort / Straße: Flst. Nr. 36, Brunnenstraße 12, **Fürstenberg**
Bauvorhaben: Teilumnutzung Stallfläche zu Wohnhaus, Dachgeschoss-Ausbau mit Einbau einer Dachgaupe

Der Eigentümer des Flst. Nr. 36, Brunnenweg 12, beantragt eine teilweise Umnutzung ehem. Stallflächen zu Wohnraum sowie den Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Gaupe.

Im EG und OG werden dazu im leerstehenden Viehstall, Räume für Technik, Sanitär und Speicher ausgebaut. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss ist der Einbau einer Schleppgaupe mit einer Breite von 5,42m vorgesehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Inneren Abgrenzung von Fürstenberg und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten.

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein. Dem Bauvorhaben könnte daher vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrats zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 44/2023

Dem Bauvorhaben Nr. 44/2023 im Innenbereich von Fürstenberg wird zugestimmt.

c) Nr. 45/2023

Bauort / Straße: Flst. Nr. 2624/1 und Teil aus 2622/43, Hohenstraße 17, Hüfingen
Bauvorhaben: **Bauvoranfrage - Erweiterung / Neubau Bürogebäude**

Die Eigentümerin des Flst. Nr. 2624/1, Hohenstraße 17, beantragt die Erweiterung bzw. den Neubau eines Bürogebäudes als Bauvoranfrage. Bei der Erweiterung handelt es sich um den Neubau eines 2-geschossigen Gebäudes mit Büro- und Lagernutzung mit einem Eingangs-/ Verbindungskörper zum Bestandsgebäude. Im Obergeschoss ist eine reine Büronutzung vorgesehen, im UG befinden sich Sanitäre Anlagen, Lager und Technikräume.

Für den Neubau entfallen die best. Stellplätze an der Hohenstraße. Von den benötigten 6 Stellplätze werden daher 3 auf dem Grundstück und 3 weitere in der Tiefgarage des angrenzenden Wohngebäudes nachgewiesen.

Der Neubau soll durch vertikale Holzelement optisch gegliedert werden. Das Bestandsgebäude und der Neubau sollen als Ensemble wahrgenommen werden. Daher wird das Bestandsgebäude optisch ebenfalls durch eine vertikale Holzverkleidung angepasst.

Der geplante Neubau ist in den Abmessungen von 13,96m x 13,96m mit einem Verbindungskörper von 2,50m geplant. Die Höhe des begrünten Flachdachs ist mit einer Höhe von max. 5,50m über Gelände angegeben.

Das Grundstück liegt im Innenbereich von Hüfingen ohne rechtskräftigem Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten.

Mit der Bauvoranfrage sollen insbesondere folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist die angegebene maximale Gebäudehöhe (5,50m) und die Geschossigkeit baurechtlich möglich/genehmigungsfähig?

2. sind die angegebenen maximalen Abmessungen (16,50m x 13,70m) baurechtlich möglich/genehmigungsfähig?
3. sind die Geschossflächen 230 m² (oberes GeschloÙ), sowie 205 m² (unteres GeschloÙ) baurechtlich möglich/genehmigungsfähig?
4. ist die Büronutzung baurechtlich möglich/genehmigungsfähig?
5. ist die Lage der drei angegebenen Stellplätze möglich/genehmigungsfähig? Vorausgesetzt wird die Nutzung / der Ankauf eines Teiles von Flurstück 2622/43 bis zum Gehweg, sowie die Unterbringung drei weiterer Stellplätze in der angrenzenden Tiefgarage auf Flurstück 2624/15.
6. Ist die Verkleidung des bestehenden Balkons in Höhe und Breite des Bestandsgebäudes (16,10 m x 7,60 m) mit vertikalen Holzlamellen möglich/genehmigungsfähig?

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein bzw. wertet die bisherige Straßenansicht optisch auf. Die best. Zufahrt von der Friedenstraße her könnte für 3 Stellplätze weiterhin genutzt werden. Der Bauvoranfrage könnte daher in allen Fragen zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 45/2023

Der Bauvoranfrage Nr. 45/2023 wird in allen Fragen zugestimmt.

d) Nr. 46/2023

Bauort / Straße:	Flst. Nr. 120, Hardstraße,	Mundelfingen
Bauvorhaben:	Bauvoranfrage / denkmalschutzrechtliche Genehmigung	
	<u>Neubau Unterstellschuppen</u>	

Der Eigentümer des Flst. Nr. 120 beantragt als Bauvoranfrage den Neubau eines Unterstellschuppens. Auf dem Grundstück liegt das Grabungsschutzgebiet „Herrengarten“ welches dem Schutz der mittelalterlichen Wehranlage dient. Mit der Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung eines Schuppens in den Abmessungen von 8,0m x 6,0m im südöstlichen Randbereich des Grundstückes insbesondere im Hinblick auf das Grabungsgebiet geklärt werden.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich des Grundstückes liegt innerhalb der Inneren Abgrenzung von Mundelfingen und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten.

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein. Der Bauvoranfrage könnte daher vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrats und vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes, zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 46/2023

Der Bauvoranfrage Nr. 46/2023 im Innenbereich von Mundelfingen wird vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes, zugestimmt.

e) Nr. 47/2023 -

Bauort / Straße: Flst. Nr. 19, Hinterstadt 16, Hüfingen
Bauvorhaben: Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Unterkellerung und Garage zu einem 6-Familienhaus

Die Eigentümer des Flst. Nr. 19 in der Hinterstadt 16, beantragen den Umbau bzw. die Sanierung des best. Zweifamilienhauses. Durch den Anbau eines außenliegenden Treppenhauses auf der Nordseite des Gebäudes können insgesamt 6 Wohnungen auf drei Geschossen, erschlossen werden. Zusätzlich zum Treppenhaus entstehen auf der Nordseite neue Balkone bzw. Dachterrassen für die Wohnungen im OG und Dachgeschoss. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss ist der Ausbau einer Schlepplgaube auf der Südseite in einer Breite von 8,81m vorgesehen. Insgesamt entstehen 6 kleinere Wohnungen mit einer Größe von 24,21m² bis 95,13m². Für die Wohnungen sind 6 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterstadt I“ im Wohngebiet. Dachgauben sind hier nur bis zur einer Breite von max. 4,0m zulässig. Für die Überschreitung der Breite der Gaube ist daher eine Befreiung notwendig. Durch die Randlage bzw. die Solitärstellung des Gebäudes sowie die max. Gaubenbreite von 60% der Traufe könnte der Befreiung zugestimmt werden.

Ebenfalls liegt das Gebäude innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes könnte aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben sowie der Befreiung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 47/2023

Dem Bauvorhaben Nr. 47/2023 sowie der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterstadt I“ hinsichtlich der Überschreitung der max. Breite der Gaube, wird vorbehaltlich der Zustimmung des Denkmalamtes, zugestimmt.
Auflage: Das Flachdach des Anbaus ist dauerhaft mind. extensiv zu begrünen.