

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
15.05.2024

Heubach, 06.05.2024

Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

**Mittwoch, 15.05.2024 um 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG - öffentlich

	Vorlage
1. Bauanträge / Bauvoranfragen	---
1.1. Bauvorhaben: Errichtung Kranarmregal Daimlerstraße 7, Heubach	BA/2024/019
1.2. Bauvorhaben: Neubau einer Garage Falkenweg 18, Heubach	BA/2024/020
1.3. Bauvorhaben: An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses Poststraße 20, Heubach	BA/2024/021
1.4. Bauvorhaben: Errichtung Pool in Betonbauweise mit Überdachung Rosensteinstraße 45, Lautern	BA/2024/022
1.5. Bauvorhaben: Teilabriss und Neuerrichtung Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung Nelkenweg 5, Lautern	BA/2024/023
1.6. Bauvorhaben: Änderung Garagenaufstockung Eschenweg 6, Buch	BA/2024/024
2. Bekanntgaben, Sonstiges	---

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: Errichtung Kranarmregal Daimlerstraße 7, Heubach

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Daimlerstraße 7 in Heubach soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Kragarmregal errichtet werden. Das Regal soll 17 m lang, 1,75 m tief und bis Oberkante Überdachung 6,10 m hoch sein.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kohleisen - Au, 2. Änderung“. Das Kragarmregal wird auf der festgesetzten Straßenfläche geplant. Nach den Vorschriften der LBO ist das Regallager bis zu einer Höhe von 7,50 m ohne Baugenehmigung zulässig, es bedarf aber einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Von der festgesetzten Straßenfläche wurden bereits Befreiungen erteilt, die Planung ist in diesem Punkt obsolet.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu erteilen und wird beauftragt, den Bebauungsplan „Kohleisen - Au, 2. Änderung“ zu ändern.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan „Kohleisen - Au, 2. Änderung“ anzupassen und zu ändern.

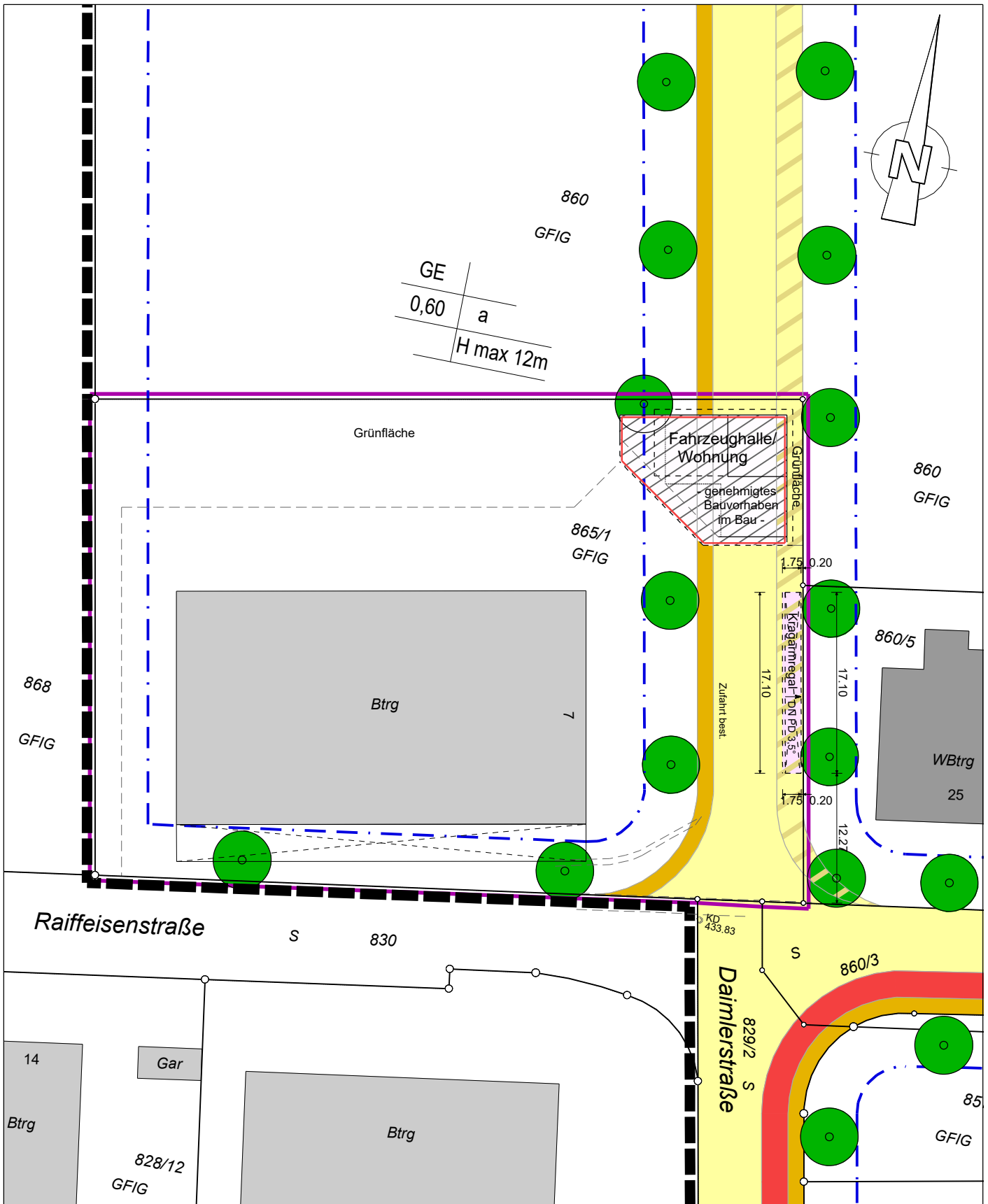
FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

- Anlage 1 ö - Lageplan
- Anlage 2 ö - Luftbild





LAGEPLAN

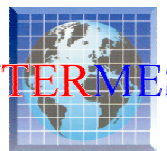
Kreis: Ostalbkreis
 Gemeinde: Heubach
 Gemarkung: Heubach
 Maßstab: 1:500
 Projektnr.: 2021 1516

INTERMESS

Vermessung und Geoinformatik
 Sachverständiger nach §5 Abs.3 LBOVVO BW
 Adlerstraße 17, 73540 Heubach
 Tel. 07173/920892, Fax 07173/180735
 email: info@intermess.de

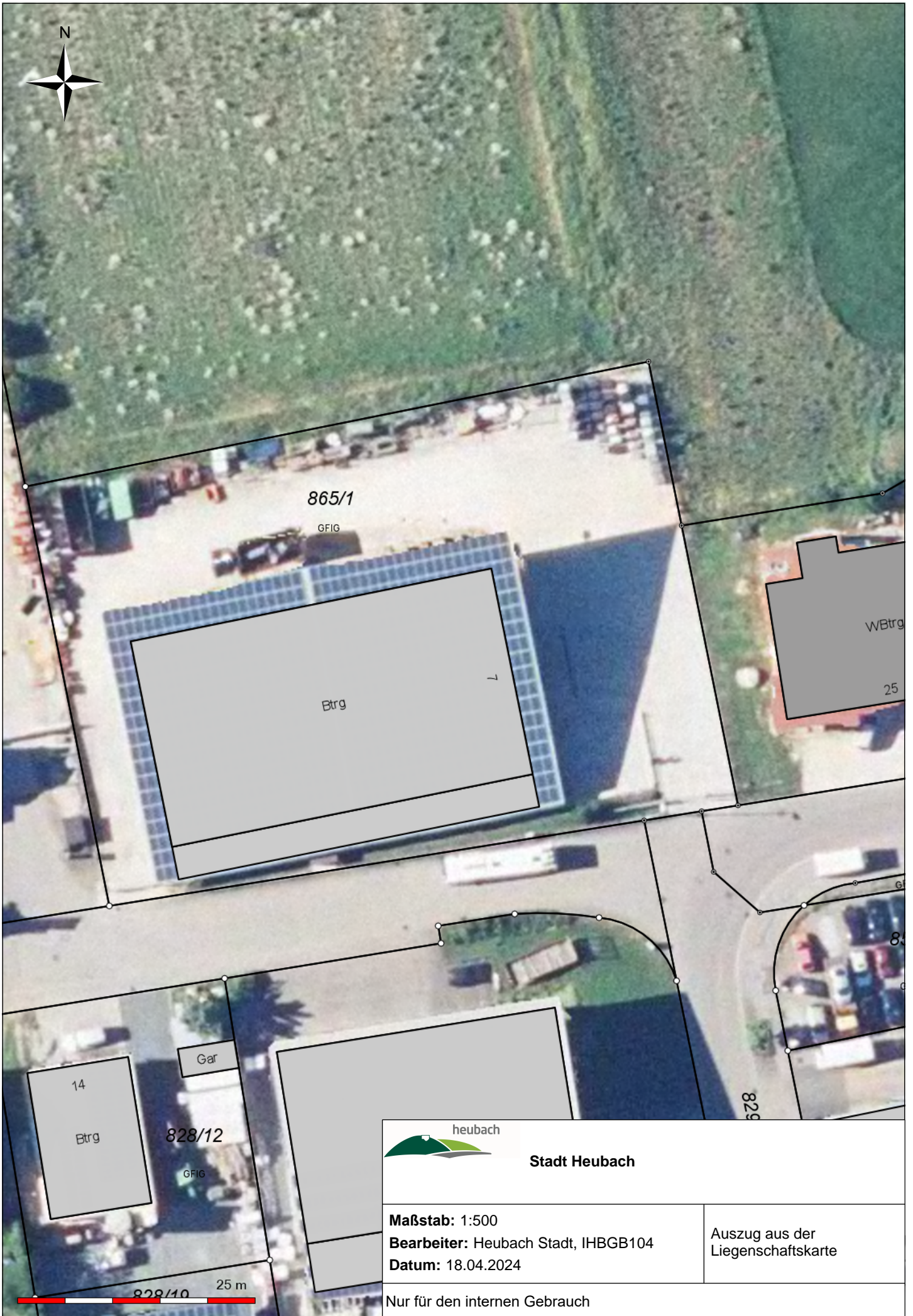
Gefertigt: 27. März 2024

Vermessung und Geoinformatik



INTERMESS

Die Übereinstimmung des Zeichn. Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach §4 Abs.4 LBOVVO wird bestätigt.
 Eventuell vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.



Stadt Heubach

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Heubach Stadt, IHBGB104

Datum: 18.04.2024

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: Neubau einer Garage Falkenweg 18, Heubach

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Im Bauausschuss am 22.11.2023 wurde der Bauantrag auf veränderte Ausführung der Garage bereits vorgestellt. Die Garage mit Stützmauer wurde bereits errichtet.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass der Baukörper der Garage den Abstand von 2,50 m zur Grenze entsprechend den Bauplänen einhält. Unterirdisch wurde jedoch eine Stützmauer zur Garage errichtet, die näher an der Grenze liegt und somit weiter außerhalb des Baufeldes als der Baukörper der Garage liegt.

Da die Stützmauer unterirdisch ist, ist sie abstandsflächenrechtlich irrelevant. Die Befreiung vom Bauverbot ist jedoch erforderlich.

Das Einvernehmen für die Garage wurde bereits erteilt. Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Befreiung vom Bauverbot für die unterirdische Stützmauer zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan

KD 474,09
SA 470,30

KD 473,50
SA 470,40

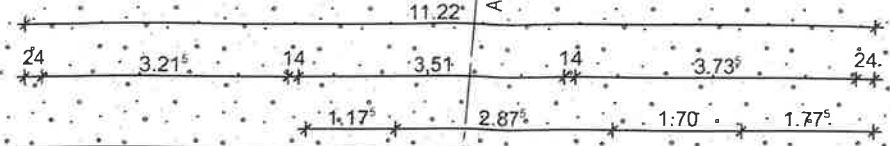
DN 100

DN 300

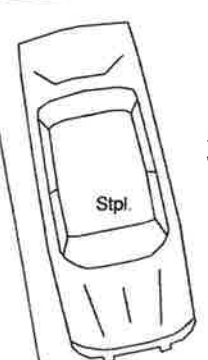
geplante Zufahrt auf dem Zufahrtsgrundstück 709/8:

Wird vom Bauherr als geschotterte Zufahrt ausgebaut

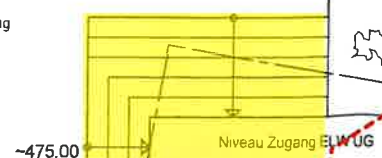
neuer Anschluss an
off. Kanal
Höhe und Lage vor Ort!



Retenzionszisterne
3m³



Zufahrt / Zugang
wasserdurchlässiger Pflasterbelag

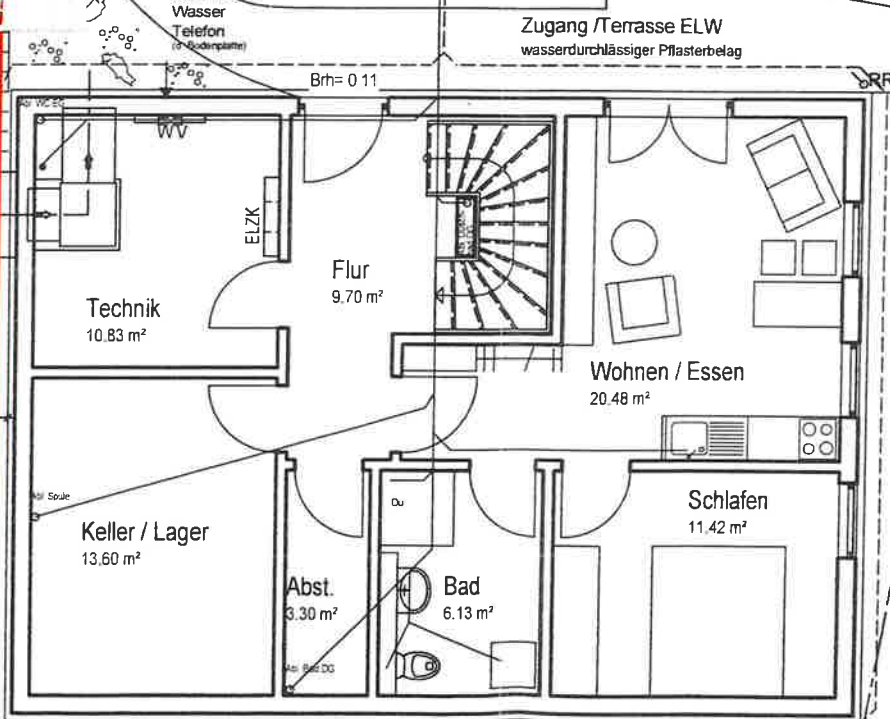
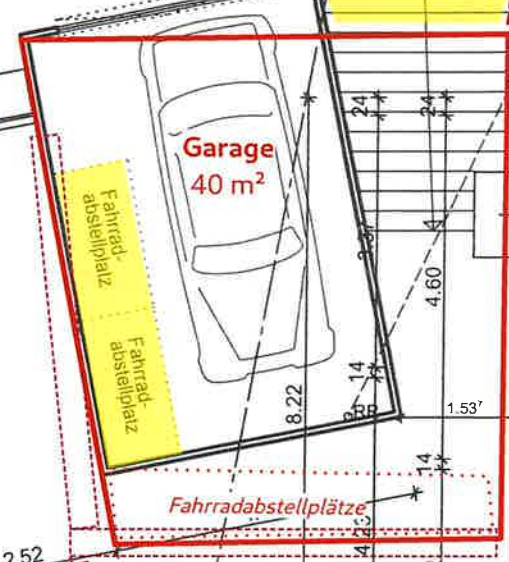


Zufahrt
wasserdurchlässiger
Pflasterbelag

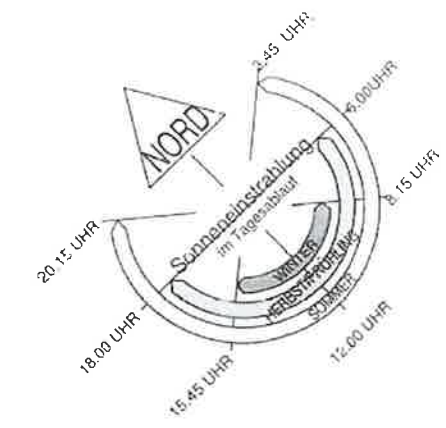
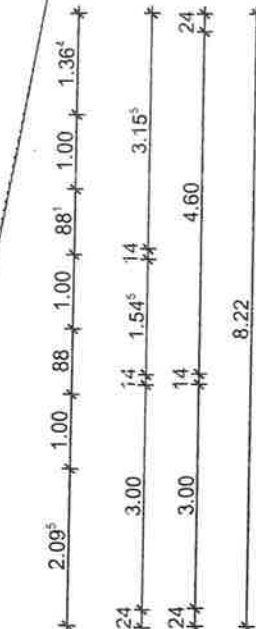
Mauer zur Gelände-
ablenkung an der
Garagenzufahrt



Mülltonnen



Garage entfällt



Änderungsantrag Lage der Garage vom 02.01.2024

Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in 73540 Heubach, Falkenweg F1St. 709/9
Bauherren:	Nicole und Peter Ganzhorn Hauptstraße 31, 73540 Heubach
Untergeschoss:	Garage im Südwesten gedreht
Plan	1:100
Masstab	



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses Poststraße 20, Heubach

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Poststraße 20 in Heubach ist der An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses geplant. Hierbei sind die Errichtung von Dachgauben und eines Anbaus geplant. Für die Durchführung des Vorhabens wird eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Folglich ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aus Sicht der Verwaltung, kann das Einvernehmen erteilt werden. Grundsätzlich ist jedoch die Frage zu stellen, ob man sich nicht im Hinblick auf die Gestaltung im Bereich von Vorhaben nach § 34 BauGB Gedanken über eine Gestaltungssatzung machen sollte.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

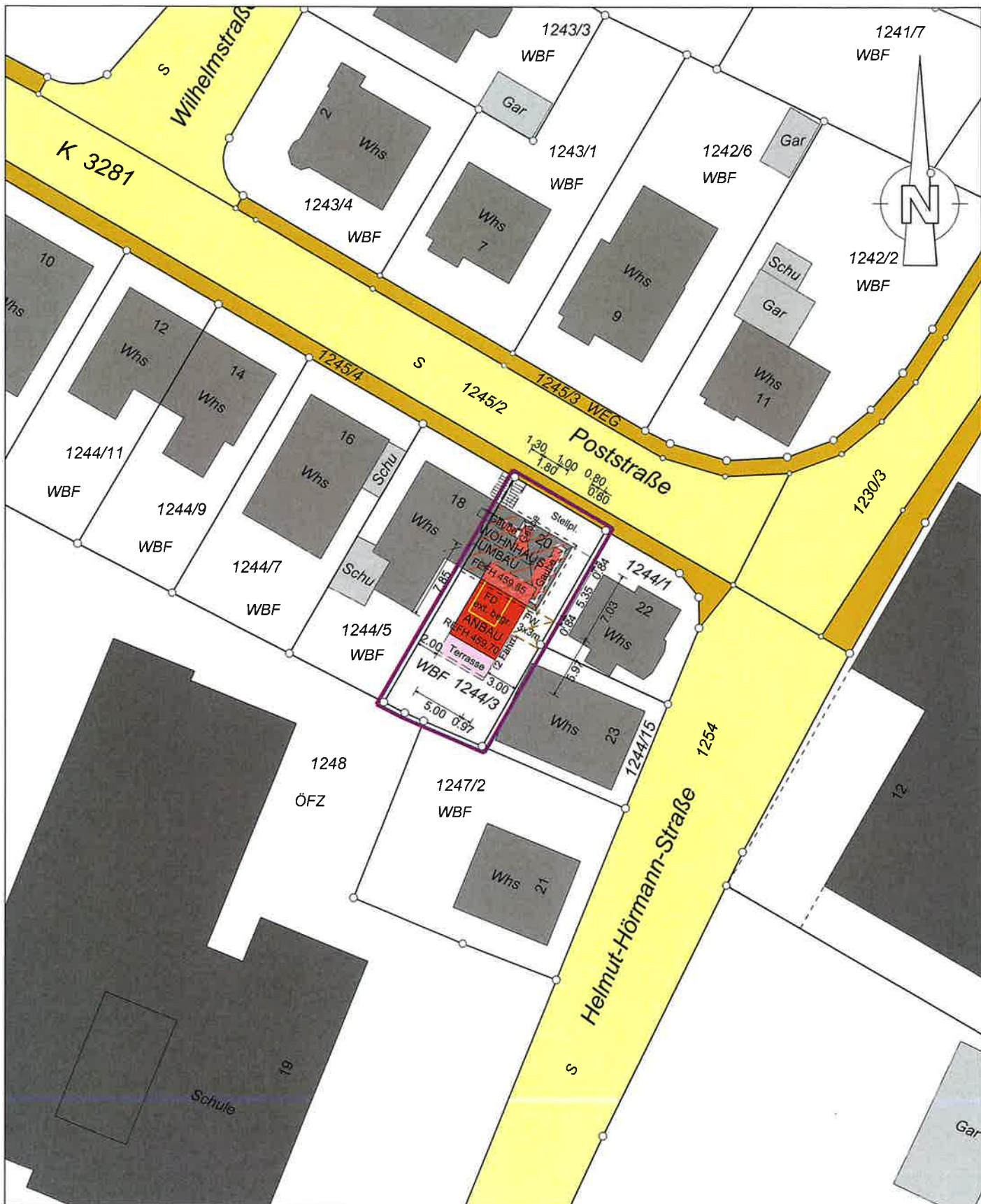
Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan
Anlage 2 nö - Ansichten



LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis
 Gemeinde: Heubach
 Gemarkung: Heubach
 Maßstab: 1:500
 Projektnr.: 2024 1098

INTERMESS

Vermessung und Geoinformatik
 Sachverständiger nach §5Abs.3 LBOVVO BW
 Adlerstraße 17, 73540 Heubach
 Tel. 07173/920892, Fax 07173/180735
 email: info@intermess.de

Gefertigt: 27. März 2024

Vermessung und Geoinformatik



Die Übereinstimmung des Zeichn. Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach §4 Abs.4 LBOVVO wird bestätigt.
 Eventuell vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
13.05.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: Errichtung Pool in Betonbauweise mit Überdachung Rosensteinstraße 45, Lautern

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Rosensteinstraße 45 in Heubach - Lautern ist die Errichtung eines Pools in Betonbauweise mit Poolüberdachung geplant.

Der Pool soll dabei 7,00 m lang und 3,50 m breit sein. Die Überdachung ist hingegen mit den Maßen 7,50 m und 4,05 sowie einer Höhe von bis zu 0,90 m geplant. Die Überdachung soll dabei aus Aluminiumprofilen mit Klarglas errichtet werden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und somit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im Rahmen der Beteiligung von Fachbehörden ging eine Stellungnahme der Wasserbehörde zum Bauvorhaben ein. Diesbezüglich wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und dementsprechend hiervon eine Abweichung erforderlich ist. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Abweichung liegen laut der Wasserbehörde im gegebenen Fall vor. Die Erteilung der wasserrechtlichen Abweichung erfolgt hierbei im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie das wasserrechtliche Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie das wasserrechtliche Einvernehmen wird erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine



ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan

41/4

42/1

Pool Innenmaße
ca. 3,5 x 7 m

41/3

Abstand von der Hauswand bis Innenkante Pool
ca. 8,0 m

Abstand von Innenkante Gartenmauer bis Innenkante Pool
ca. 4,6 m

Abstand von Innenkante Gartenmauer bis Innenkante Pool
ca. 4,7 m

0/8

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
13.05.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: Teilabriss und Neuerrichtung Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung Nelkenweg 5, Lautern

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Nelkenstraße 5 ist ein Teilabriss des bestehenden Gebäudes bis auf das Untergeschoss und die Neuerrichtung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl II - Deckblatt und Erweiterung“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Dachneigung zwischen 25° und 30° fest. Das Dach ist hierbei mit einer Dachneigung von 38° geplant. Zusätzlich sind auf beiden Dachseiten jeweils Dachgauben über jeweils ca. die Hälfte der Dachfläche mit einer Neigung von 15° geplant.

Zusätzlich wurde eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 4,50 m bis zur Traufe festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs wird dies Traufhöhe auf der nördlichen Gebäudeseite mit 5,20 m um ca. 0,70 m überstiegen.

Auf dem Baugrundstück sind zudem Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind entsprechend der Festsetzung sowohl Garagen als auch Stellplätze zu errichten. Außerhalb der Baugrenzen und somit in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist hierbei ein Stellplatz geplant. Der Dachüberstand mit einer Tiefe von 0,70 m und die geplante Wärmepumpe überschreitet ebenfalls die nördliche Baugrenze.

Es sind folglich Befreiungen von der Dachneigung, der Gebäudehöhe und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für den Dachüberstand sowie eine Wärmepumpe und den geplanten Stellplatz erforderlich. Eine vergleichbare Befreiung von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für ein Carport wurde bereits im Plangebiet erteilt, von der Dachneigung jedoch nicht. Hier sollte aus Sicht der Verwaltung kein Präzedenzfall geschaffen werden

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Befreiung von der Dachneigung zu versagen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:



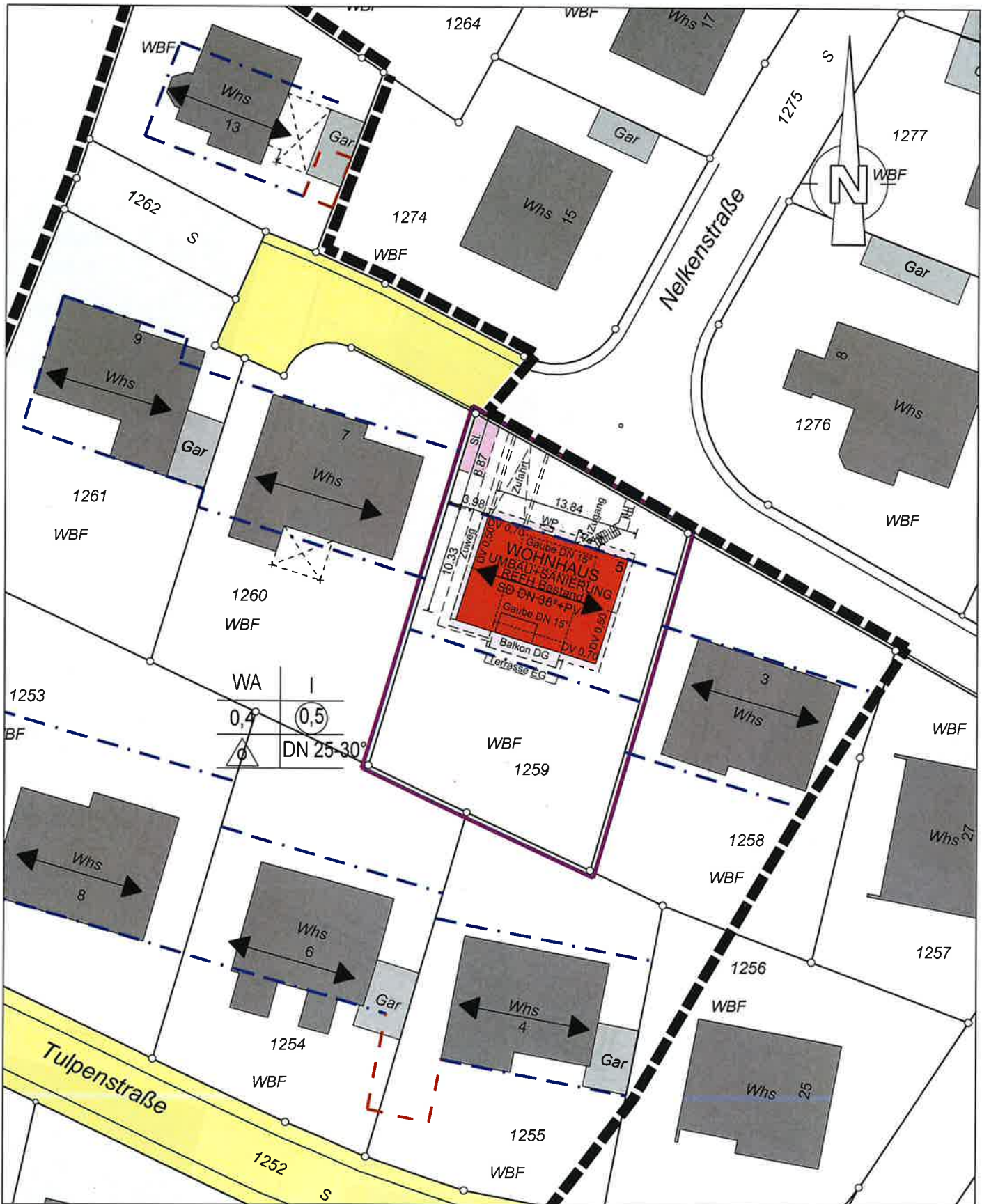
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB für die Befreiung der Dachneigung wird versagt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan



LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis

Gemeinde: Heubach

Gemarkung: Lautern

Maßstab: 1:500

Projektnr.: 2024 1097

INTERMESS

Vermessung und Geoinformatik
Sachverständiger nach §5 Abs. 3 LBOVVO BW
Adlerstraße 17, 73540 Heubach
Tel. 07173/920882, Fax 07173/180735
email: info@intermess.de

Gefertigt: 27. März 2024

Vermessung und Geoinformatik



Die Übereinstimmung des Zeichens mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach §4 Abs 4 LBOVVO wird bestätigt. Eventuell vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
15.05.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bauvorhaben: Änderung Garagenaufstockung Eschenweg 6, Buch

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Eschenweg 6 in Heubach-Buch ist die Aufstockung einer bereits vorhandenen Garage durch Anhebung geplant. Die Anhebung ist hierbei um 0,61 m geplant.

Die eigentliche Errichtung der Garage erfolgte 2009 im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Gebäude mit einer Dachneigung von 35 ° und einem Satteldach auszuführen sind. Die vorhandene Garage besitzt hierbei ein Flachdach. Zusätzlich ist festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Flächen oder im Baustreifen errichtet werden sollen. Die Garage überschreitet die festgesetzte Baugrenze dabei geringfügig (ca. 1 m²), weshalb eine Befreiung von der Festsetzung für Stellplätze und Garagen erforderlich ist.

Dementsprechend ist eine Befreiung von der Dachform, Dachneigung und Festsetzung für Stellplätze und Garagen erforderlich. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze kann nach § 23 BauNVO zugelassen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zu erteilen.

Hinweis: Das Einvernehmen hätte bereits 2009 im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens für die o.g. Befreiungen erteilt werden müssen. Dies wurde jedoch versäumt. Im Zuge des Aufstockungsantrags soll dies nun „nachgeholt“ werden. Daher ist nicht nur über die Aufstockung sondern auch über die anderen Punkte zu entscheiden, die bei der Anhebung der vorhandenen Garage jedoch nicht verändert werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:



keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan

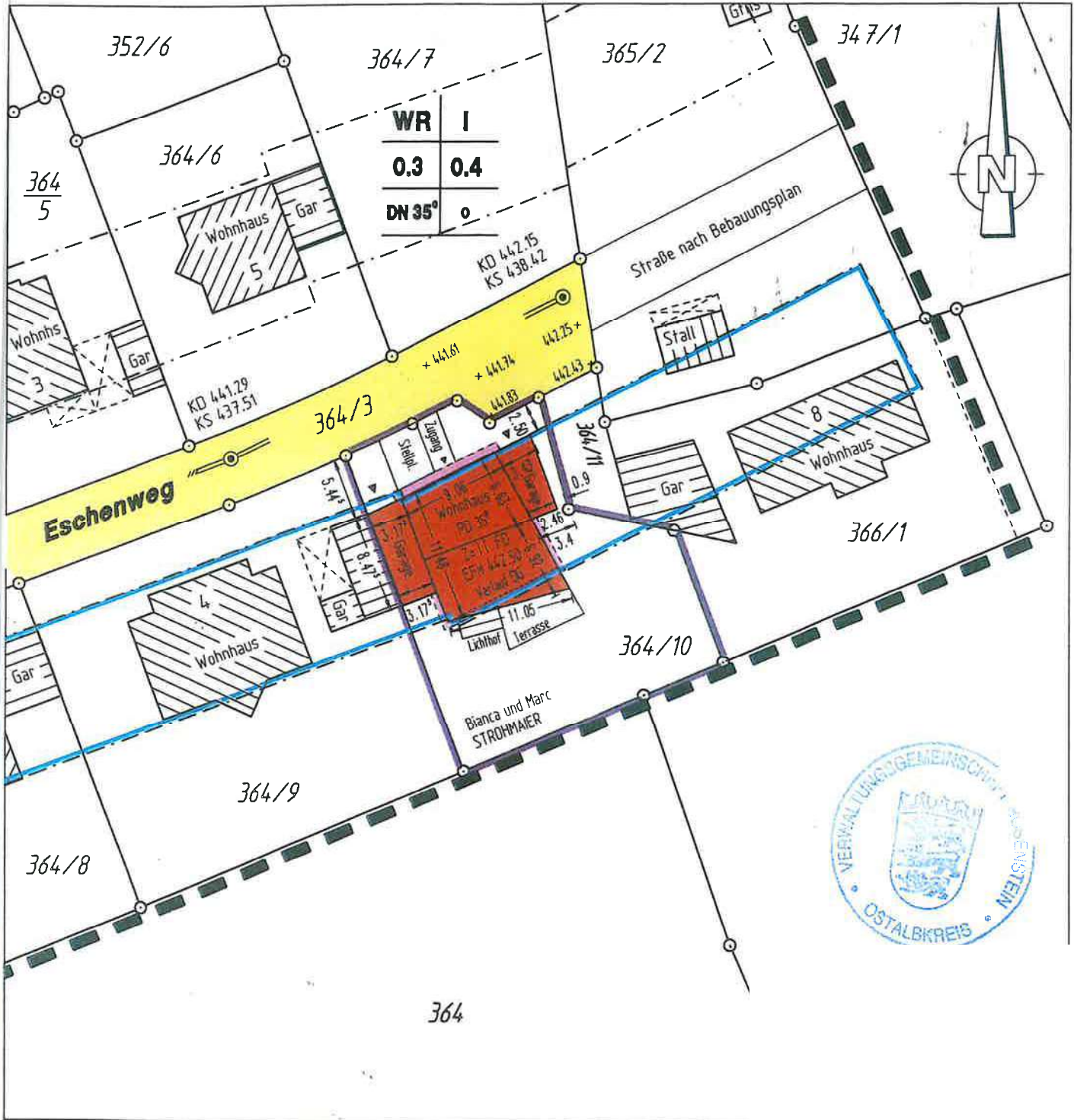
Anlage 2 nö - Ansicht

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§4u.5 LBOVVO BW)

KREIS
STADT
GEMARKUNG
FLUR

OSTALBKREIS
HEUBACH
HEUBACH
BUCH

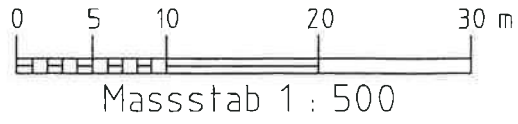


Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das alte/neue Höhensystem.
Evtl. vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.



SENG, REISSMÜLLER u. Partner
Vermessungs- u. Ingenieurbüro
Auf der Höhe 17
73529 Schwäbisch Gmünd
Tel. 07171/4959760 - Fax /996750
mail@sr-vermessung.de



gefertigt: 06.03.2009

Vermessungstechniker
GERNOT REISSMÜLLER
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Auf der Höhe 17
73529 Schwäbisch Gmünd
Tel. 07171-4959760 Fax 07171-996750