

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ortschaftsrats  
13.05.2024



Heubach, 08.05.2024

## **Einladung zur Sitzung des Ortschaftsrats**

Zur Sitzung des Ortschaftsrats am

**Montag, 13.05.2024 um 19:00 Uhr,  
Sitzungssaal Bezirksamt, Rosensteinstraße 46, 73540 Heubach-Lautern**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

### **TAGESORDNUNG - öffentlich**

#### **Vorlage**

1. Bürgerfragestunde
2. Bericht aus den Gremien
3. Bauanträge/Bauvoranfragen
- 3.1. Bauvorhaben: Errichtung Pool in Betonbauweise mit Überdachung  
Rosensteinstraße 45, Lautern OR/2024/003
- 3.2. Bauvorhaben: Teilabriss und Neuerrichtung Einfamilienwohnhaus mit  
Einliegerwohnung  
Nelkenweg 5, Lautern OR/2024/004
4. Standort Altglascontainer Abzweigung „Rosensteinstr. / Untere Mühlstr.“ OR/2024/005
5. Bekanntgaben/Sonstiges

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Philipp Woditsch, Ortsvorsteher





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
13.05.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung

## **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, dem Bauausschuss zu empfehlen, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie das wasserrechtliche Einvernehmen zu erteilen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Bauausschuss, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie das wasserrechtliche Einvernehmen zu erteilen

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine



**ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan

41/4

42/1

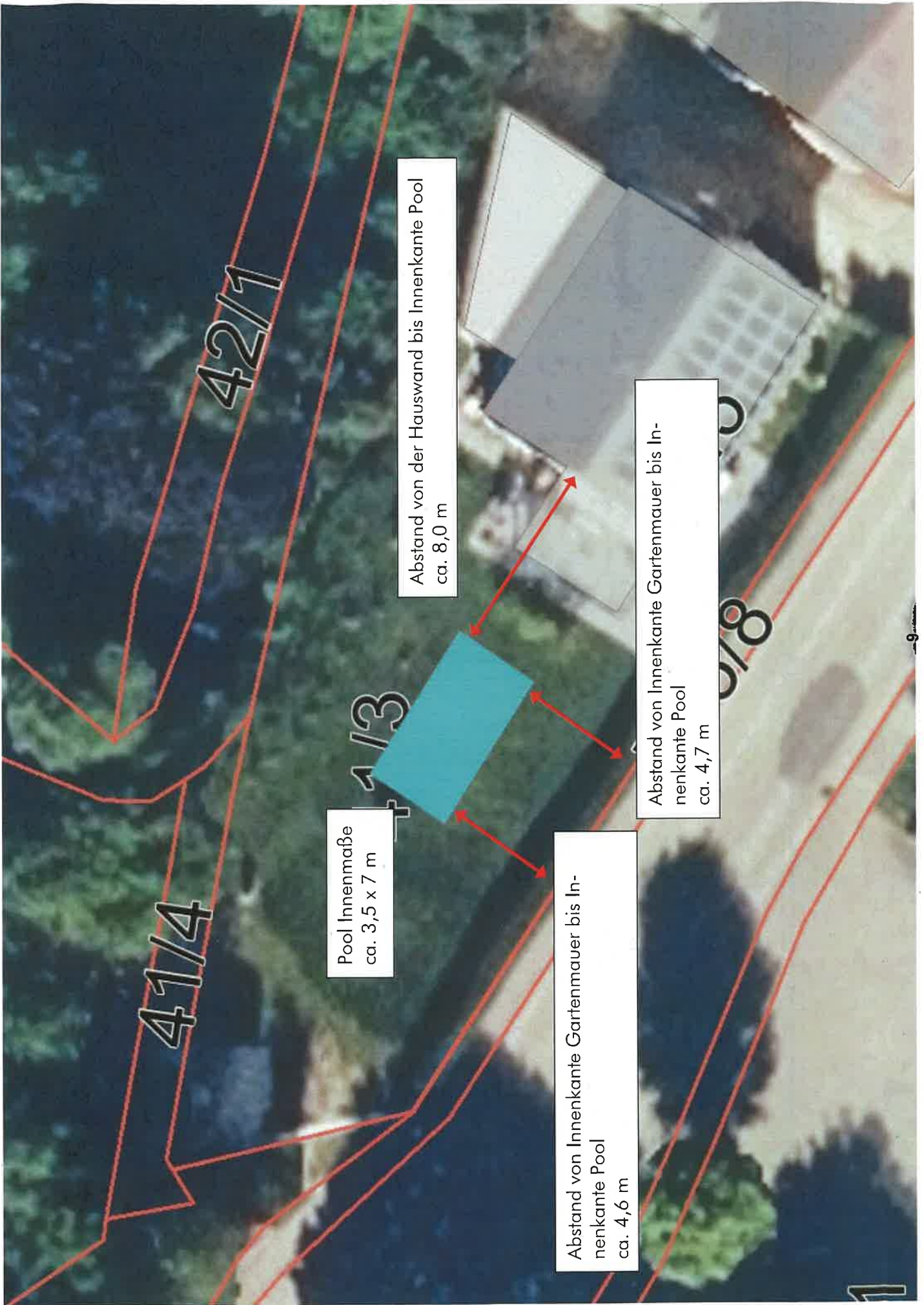
1/13

Pool Innenmaße  
ca. 3,5 x 7 m

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









Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
13.05.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung

## **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.

Außerdem 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, dem Bauausschuss zu empfehlen, das Einvernehmen für die Befreiung von der Dachneigung zu versagen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**



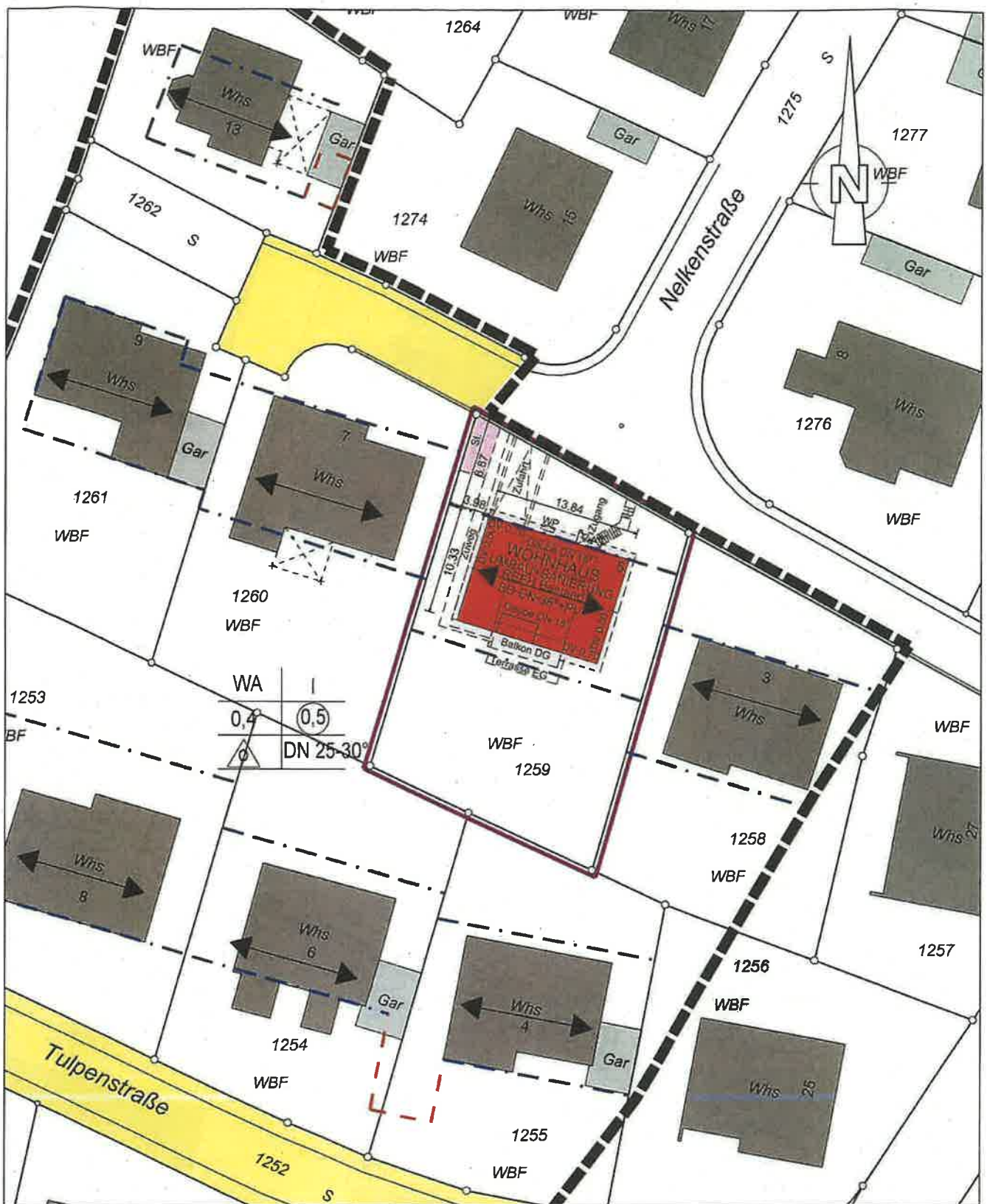
Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Bauausschuss das Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB für die Befreiung der Dachneigung zu versagen.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

**ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan



WA	I
0,4	(0,5)
DN 25-30°	

# 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 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: Ordnungsamt

Verfasser:

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
	Ortschaftsrat	öffentlich	Entscheidung

## Standort Altglascontainer Abzweigung „Rosensteinstr. / Untere Mühlstr.“

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

An den Altglascontainern an der Abzweigung Rosensteinstr. / Untere Mühlstraße kommt es regelmäßig zu Verstößen bzgl. der Einwurfzeiten, sodass dadurch für anliegende Anwohner eine Lärmbelästigung entsteht. Des Weiteren führen hohe Temperaturen im Sommer zu einer störenden Geruchsbildung für Anwohner und Verweilende auf dem nahe gelegenen „72h-Platz“. Laut aktuellen Vorgaben ist für Container in der dort verwendeten Bauform ein Abstand zur nächsten Wohnbebauung von 12m einzuhalten. Dieser Abstand wird am aktuellen Standort nicht eingehalten.

Ein alternativer Standort wäre (wie auch früher bereits vorhanden) in der „Oberen Mühlgasse“ neben dem Friedhof. An diesem Standort könnte z.B. auf zwei Parkplätze verzichtet werden und dafür die Altglascontainer aufgestellt werden. Dort ist zwar auch umliegende Wohnbebauung vorhanden, jedoch könnte der vorgegebene Abstand von 12m eingehalten werden.

Als weitere Alternative könnte auf den Standort „Rosensteinstr. / Untere Mühlstr.“ komplett verzichtet werden. Es bliebe dann bei einem Containerstandort in Lautern in der Bergstraße.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Standort für die Altglascontainer wird aufgelöst – alternativ soll eine Verlegung der Container an die „Obere Mühlgasse“ erfolgen.

#### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

#### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö. - Standort Altglascontainer Rosensteinstr.-Untere Mühlstr.pdf

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Anlagen zu TOP4:

Aktueller Standort:



Möglicher Standort „Obere Mühlgasse“:



