

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ortschaftsrats  
31.01.2024

Heubach, 23.01.2024

## **Einladung zur Sitzung des Ortschaftsrats**

Zur Sitzung des Ortschaftsrats am

**Mittwoch, 31.01.2024 um Uhr,  
Sitzungssaal Bezirksamt, Rosensteinstraße 46, 73540 Heubach-Lautern**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

Tagesordnung

Öffentlich:

1. Bürgerfragestunde
2. Bericht aus den Gremien
3. Bauanträge / Bauvorhaben
  - 3.1. Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Carport Lautern, Flst. 68 BA/2024/005
4. Waaghäusle  
Sanierung der ehemaligen Wiegefläche OR/2024/002
5. Bekanntgaben, Sonstiges

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Philipp Woditsch  
Ortsvorsteher



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
31.01.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Vorberatung
28.02.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

### **TOP 3.1 – Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Carport Lautern, Flst. 68**

#### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Bauvorhaben:	Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Carport
Baugrundstück:	Heubach-Lautern, Flst. 68
Lage (§ 34 BauGB):	unbeplanter Innenbereich
Befreiung (§ 31 BauGB):	nicht erforderlich
Einvernehmen (§ 36 BauGB):	erforderlich
Nachbarbeteiligung:	nicht erforderlich

#### **Stellungnahme der Baurechtsbehörde:**

Auf dem Grundstück Flst. 68, Kapellenweg in Lautern wird ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport geplant.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Für das Wohnhaus wurde im Dezember 2021 bereits ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Die nun vorliegende konkrete Bauplanung weicht in der Lage des Wohnhauses jedoch von der Bauvoranfrage ab. Das Wohnhaus wurde im Vergleich zur Bauvoranfrage etwas nach Süden verschoben, so dass das Baugesuch noch einmal zur Erteilung des Einvernehmens vorgelegt wird.

Für die Beurteilung der Bauvoranfrage 2021 wurden die Wohngebäude Schulstraße 3/1 und Ulmenweg 6 als Bezugspunkte angenommen. Das Baugrundstück wurde als Baulücke gesehen. Das nun geplante Wohngebäude ragt etwas aus der gedachten Bebauungslinie



zwischen den Bezugspunkten heraus. Es liegt jedoch noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Wohngebäude in der geplanten Größe fügt sich problemlos in der Umgebung ein. Eine ausreichend breite Zufahrt zur Hohenroder Straße ist inzwischen vorhanden, so dass baurechtlich auch die Erschließung des Grundstücks gesichert ist.

Erschließungssituation:

Baurechtlich ist das Grundstück mit dem Erwerb einer Teilfläche des Nachbargrundstückes gesichert. Die Herstellung der tatsächlichen Erschließung und Kostenaufteilung (Kanal, Straße etc.) wird mit dem Eigentümer nach Erteilung des Einvernehmens abgestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

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

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

**ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan  
Anlage 2 ö - Aktuelle Erschließungssituation

# Lageplan zeichnerischer Teil zum Bauantrag

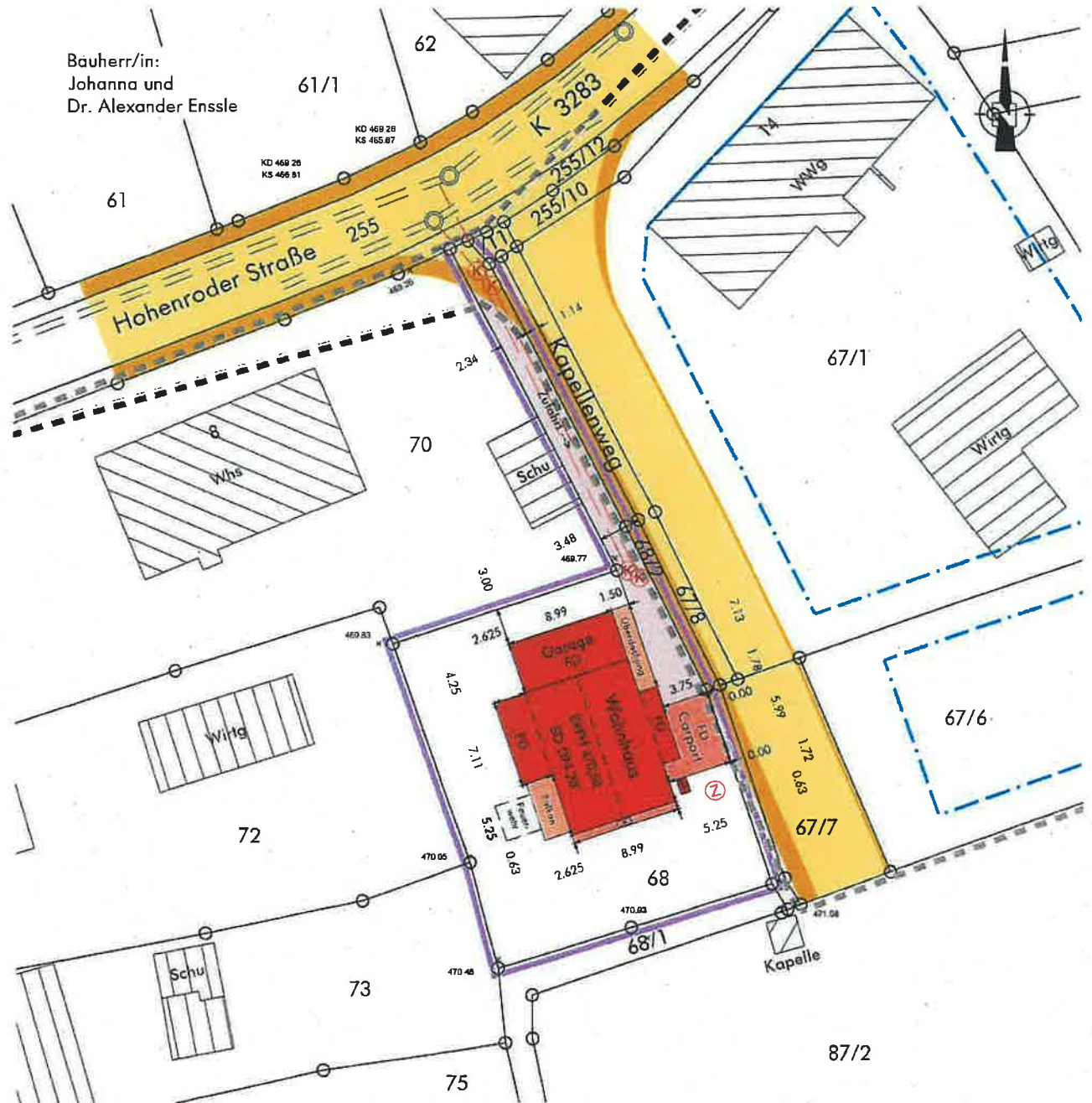
(§ 4 LBOVVO Baden-Württemberg)

Kreis : Ostalbkreis

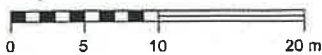
Stadt : Heubach

Gemarkung : Lautern

Flur : 0



Originalmaßstab 1 : 500



Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem.  
Höhen in Klammern sind Planungshöhen.

Für ober- und unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.  
Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster vom 11.08.2023  
wird bestätigt.

gefertigt : 10.11. / 18.12.2023

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Stadtentwicklung CAD / GIS Vermessung

Sachverständiger nach § 5 (3) LBOVVO

Dipl.-Ing. (FH)

H. Wahl  
Harald Wahl  
Hauptstraße 28  
73571 Göggingen

www.lb-wahl.de





27. März 2023



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
31.01.2024	Ortschaftsrat	öffentlich	Entscheidung

## TOP 4 – Waaghäusle Sanierung der ehemaligen Wiegefläche

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Das Stadtbauamt hat zusammen mit der Fa. Grieser die Situation an der „ehemaligen Waage“ in Bezug auf eine mögliche Zisternenlösung zum Betrieb des Gärtnerbrunnen und der Instandsetzung des schadhafte Holzbohlenbelag geprüft.

Eine Zisternenlösung in der bestehenden Grube ist aufgrund der geringen Größe nicht sinnvoll. Zudem sind die zu erwartenden hohen Kosten für eine Maßanfertigung von einer wasserdichten Zisterne in der ehemaligen Grube der Waage sehr hoch. Auch ist die Tragkonstruktion (IPE-Stahlträger) der Holzbohlenkonstruktion nahezu durchgerostet und somit nicht zukunftsfähig und nicht mehr tragfähig.

Somit schlägt das Stadtbauamt vor, dass wenn der Brunnen einmal an eine „Zisternenlösung“ angeschlossen werden soll, besser in der Nähe vom Brunnen eine neue, wasserdichte „Standartzisterne“ eingebaut werden sollte.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass der Hohlraum unter der ehemaligen Waage jetzt mit Drainschotter verfüllt wird. Es könnten die „bestehende Holzdielen“ auf dieser Fläche wieder einbauen werden sobald der Hohlraum verfüllt ist. Diese Variante stellt aber keine dauerhafte und verkehrssichere Variante dar. Zudem besteht die Gefahr, dass sich die Bohlen bei Feuchtigkeit und einseitige Belastung sich dann „aufstellen“ und es somit eine Stolpergefahr gibt.

Das Stadtbauamt schlägt deshalb vor, nach dem verfüllen des Hohlraumes, die Oberfläche mit einem Pflasterbelag, optisch aber abgehoben vom Asphalt (sodass ein erkennen der „Wiegefläche“ möglich ist) zu pflastern. Somit stellt diese Lösung eine absolut dauerhafte und verkehrssichere Lösung dar.

Die Kosten werden auf ca. 3.000 € geschätzt.

Die Arbeiten könnten vom Bauhof kurzfristig im Frühjahr 2024 ausgeführt werden.



**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Ortschaftsrat beschließt, die Grube des Waaghäusles aufzufüllen und zu pflastern.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

ca. 3.000 €

**ANLAGEN:**

- keine -