Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
28.02.2024

heubach
STADTVERWALTUNG

Heubach, 20.02.2024

Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

Mittwoch, 28.02.2024 um 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG - <u>öffentlich</u>

	Vorlage
1. Bauanträge / Bauvoranfragen	- - -
1.1. Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Carport Lautern, Flst. 68	BA/2024/005
1.2. Sanierung einer Villa und Einbau eines Aufzugs Heubach, Hauptstraße 76	BA/2024/006
1.3. Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienwohnhaus Heubach, Am Auhölzle 20	BA/2024/007
1.4. Neubau eines Zweifamilienhauses - Nachtrag zur Baugenehmigung vom 20.08.2017 Heubach, Banater Straße 10	BA/2024/008
1.5. Vereinfachtes Verfahren: An- und Umbau an das bestehende Wohnhaus Heubach, Bernhardusstraße 4	BA/2024/009
2. Bekanntgaben, Sonstiges	- - -

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister

Sitzungsvorlage

BA/2024/005

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt Verfasser: Winfried Mürdter

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

TOP 3.1 1.1 – 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.

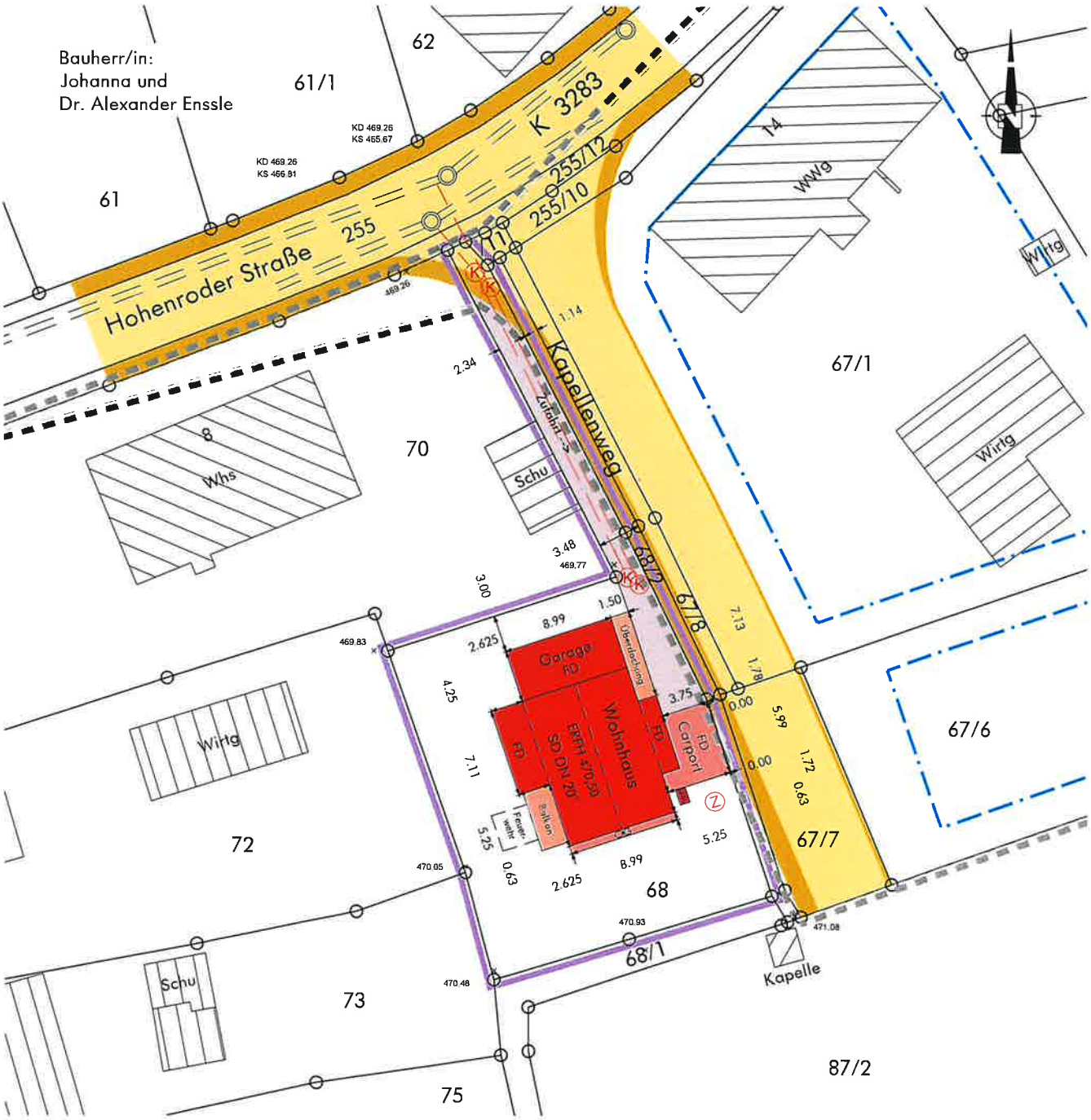
BESCHLUSSVORSCHLAG: Da Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: keine
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Lageplan Anlage 2 ö - Aktuelle Erschließungssituation

Lageplan zeichnerischer Teil zum Bauantrag

(§ 4 LBOVVO Baden-Württemberg)

Kreis : Ostalbkreis Stadt : Heubach Gemarkung : Lautern

Flur : 0



Originalmaßstab 1 : 500

0 5 10 20 m

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

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 28
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Stadtentwicklung CAD / GIS Vermessung
Sachverständiger nach § 5 (3) LBOVVO

27. März 2023
17
15
14
K 32
20 m

Sitzungsvorlage

BA/2024/006

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
28.02.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

TOP 1.2 – Sanierung einer Villa und Einbau eines Aufzugs Heubach, Hauptstraße 76

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Für das Grundstück Hauptstraße 76 wird eine Baugenehmigung für den Umbau und den Einbau eines Aufzugs im bestehenden Wohngebäude beantragt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert, an der bestehenden Nutzung ändert sich nichts. Das Vorhaben fügt sich in der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: keine
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Lageplan

LAGEPLAN

Legende:
☐ graf. Grenzpunkte
○ endg. Grenzpunkte

Kreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Heubach
Gemarkung: Heubach
Maßstab: 1:500
Projektnr.: 2023 1216

Vermessungsbüro
Dipl. Ing. Andreas Lingel
Ziegelstraße 17, 73431 Aalen
Tel. 07361/52 82 8 00
Fax 07361/52 82 8 29
info@vermessung-lingel.de

Gefertigt: 30. November 2023

Höhensystem:
NN-Höhen
Koordinatensystem:
Gauß-Krüger

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.

Sitzungsvorlage

BA/2024/007

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
28.02.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

TOP 1.3 – Vereinfachtes Verfahren: Neubau Einfamilienwohnhaus Heubach, Am Auhölzle 20

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

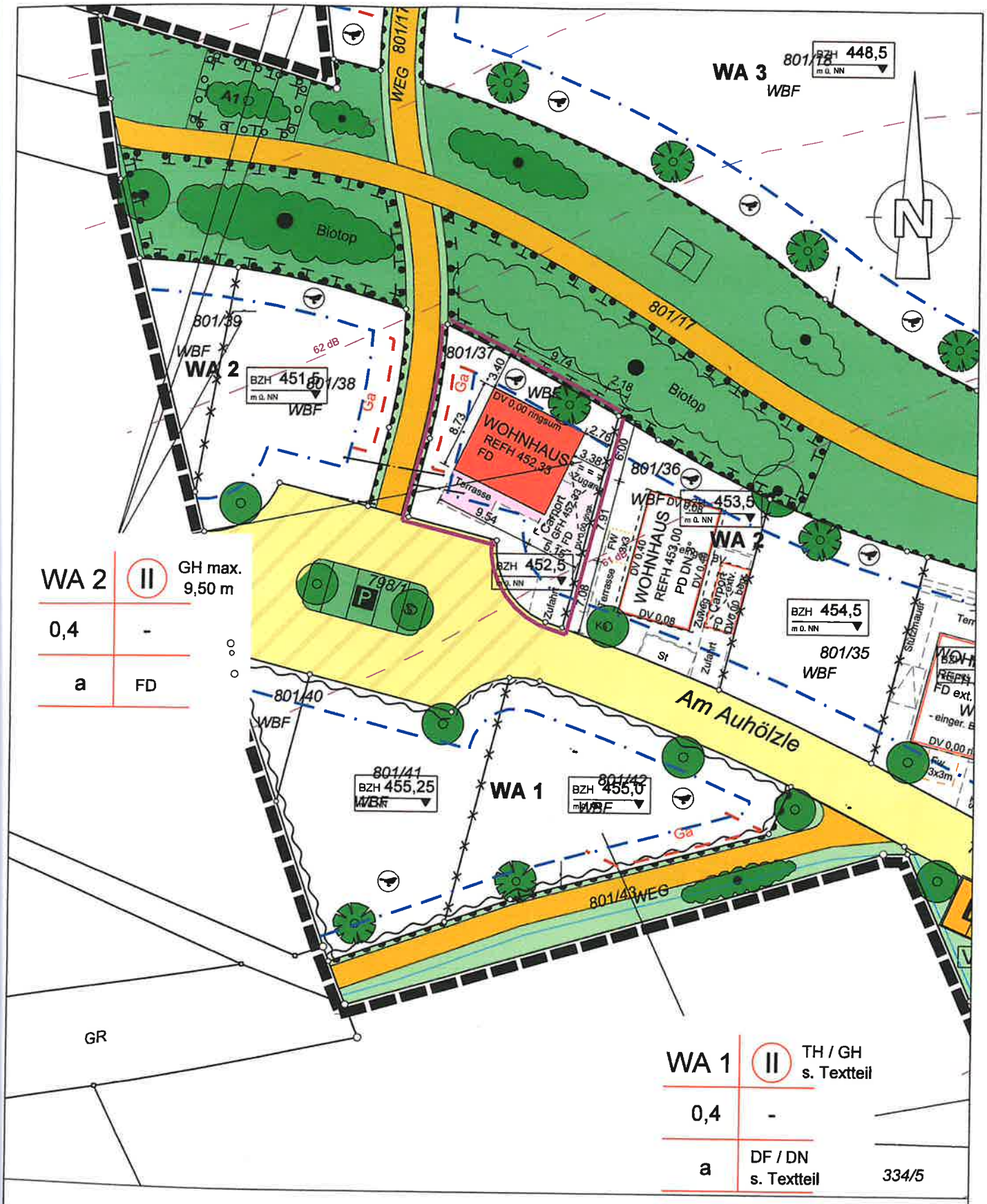
Auf dem Baugrundstück Am Auhölzle 20 wird die Baugenehmigung zur Erstellung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz beantragt. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Auhölzle.

Auf der Südseite des Gebäudes wird eine Terrasse geplant, die die Baugrenze überschreitet. Gemäß Ziffer 1.4 des Bebauungsplans könnten Terrassen auch außerhalb des Baufeldes zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Entgegen dieser Bedingung des Bebauungsplans hält die geplante Terrasse nur einen Abstand von ca. 0,85 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein. Die geplante Terrasse bedarf einer Befreiung. Es ist die einzige auf dem Grundstück geplante Befreiung.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird nicht erteilt.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: keine
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Lageplan



WA 2	II	GH max. 9,50 m
0,4	-	
a	FD	

WA 1	II	TH / GH s. Textteil
0,4	-	
a	DF / DN s. Textteil	

LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Heubach
Gemarkung: Heubach

Maßstab: 1:500

Projektnr.: 20231411

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: 19. Dezember 2023

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.

Sitzungsvorlage

BA/2024/008

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt Verfasser:

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
28.02.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

TOP 1.4 – Neubau eines Zweifamilienhauses Nachtrag zur Baugenehmigung vom 20.08.2017 Heubach, Banater Straße 10

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

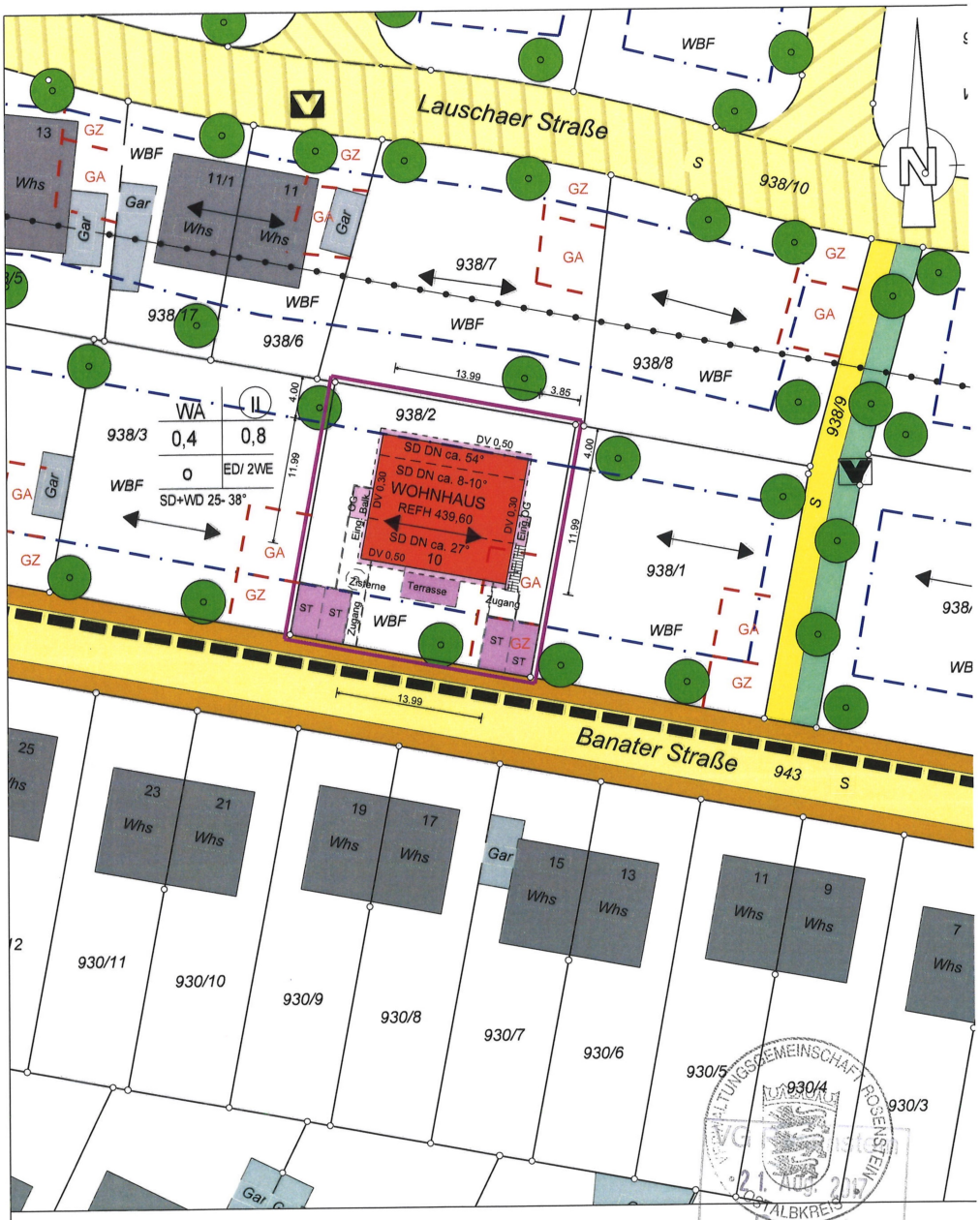
Auf dem Baugrundstück Banater Straße 10 in Heubach ist ein Ausbau des Dachgeschosses geplant. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Strut II, 1. Änderung“. Dieser setzt fest, dass je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss.

Folglich ist eine Befreiung von der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnung erforderlich. Vergleichbare Befreiungen wurden im Plangebiet bisher nicht erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu versagen und die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl an Wohneinheiten sowie Dachaufbauten und Nebengiebel zu untersuchen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur Bebauungsplanänderung vorzulegen.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird versagt. Die Verwaltung wird beauftrag den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sowie Dachaufbauten und Nebengiebel zu untersuchen und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur Bebauungsplanänderung vorzulegen.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: keine
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Lageplan



LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis

Gemeinde: Heubach

Gemarkung: Heubach

Maßstab: 1:500

Projektnr.: 2017 1273

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: 18. Juli 2017

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.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROSENSTEIN
OSTALBKREIS
21. AUG. 2017
Bauamt

Sitzungsvorlage

BA/2024/009

heubach STADTVERWALTUNG

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
28.02.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

TOP 1.5 – Vereinfachtes Verfahren: An- und Umbau an das bestehende Wohnhaus Heubach, Bernhardusstraße 4

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

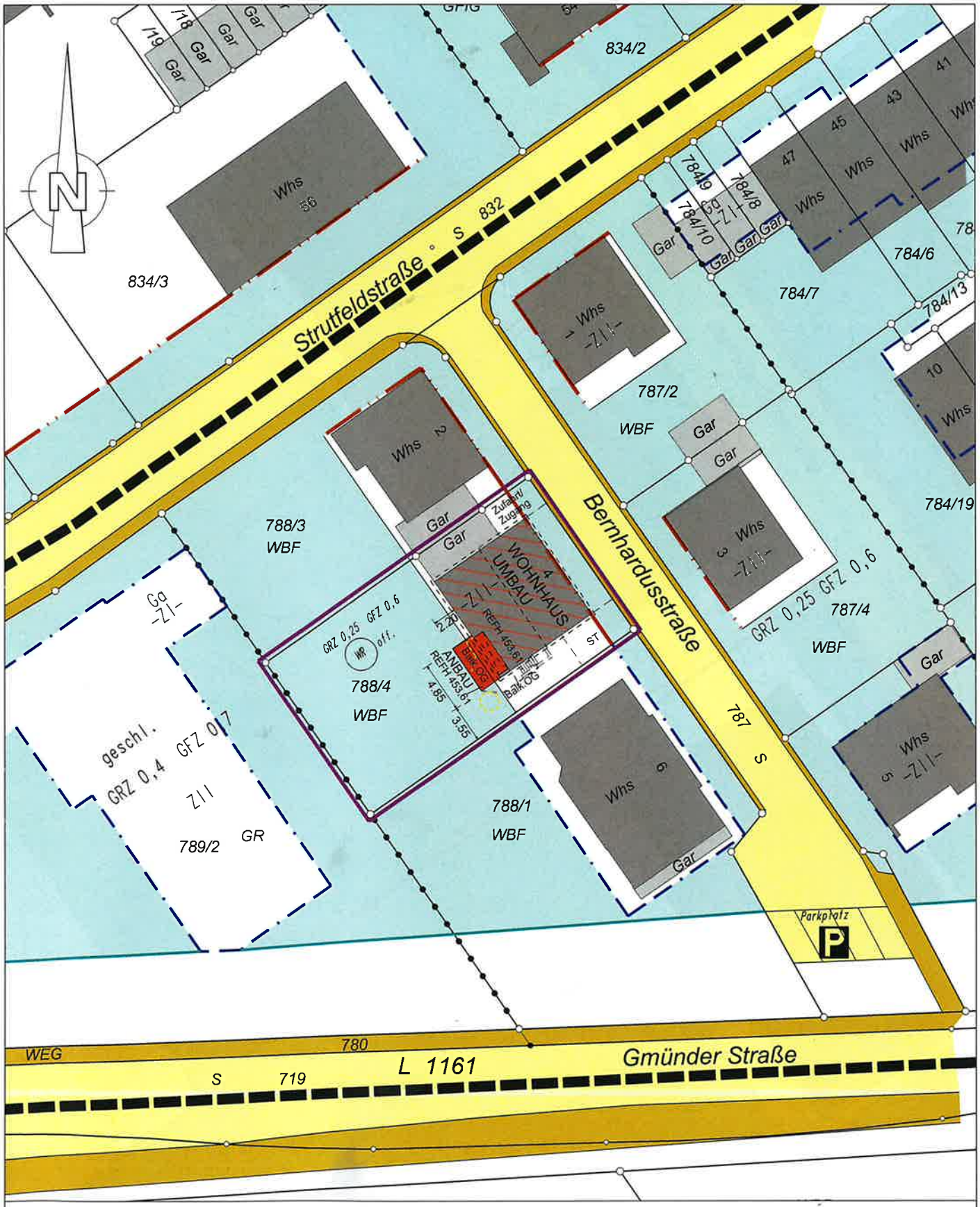
Auf dem Grundstück Bernhardusstraße 4 in Heubach wird ein Anbau im Erdgeschoss geplant.

Das bestehende Wohnzimmer soll durch einen Anbau mit einer Tiefe von 2,20 m und einer Länge von 4,85 m erweitert werden. Auf dem Flachdach des Anbaus soll eine Terrasse entstehen. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintere Strut, 3. Änderung“.

Der geplante Anbau überschreitet das festgesetzte Baufeld mit einer Tiefe von ca. 1,50 m. Für die Überschreitung bedarf es einer Befreiung.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG: Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.
FINANZIELLE AUSWIRKUNG: keine
ANLAGEN: Anlage 1 ö - Lageplan



LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis

Gemeinde: Heubach

Gemarkung: Heubach

Maßstab: 1:500

Projektnr.: 2024 1037

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: 07. Februar 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.