

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
22.01.2025

Heubach, 13.01.2025

Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

**Mittwoch, 22.01.2025 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. BV: Umnutzung & Aufstockung einer Arztpraxis zu drei Wohneinheiten, Beißwanger Straße 11/1	BA/2024/014
1.2. BV: Anbau im OG aus Balkon wird Schlafzimmer, Bahnhofstraße 35	BA/2024/035
1.3. BV: Neubau einer Halle für Plattenaufteilsäge, Im Morgen1	BA/2025/002
1.4. BV: Errichtung Wohnhaus, Käserei und Maschinenhalle	BA/2025/003
2. Schaffung Räume GT-Betreuung Schillerschule, Vergabe Planungsleistungen	BA/2025/001
3. Bekanntgaben, Sonstiges	---

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
22.01.2025	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

BV: Umnutzung & Aufstockung einer Arztpraxis zu drei Wohneinheiten, Beißwanger Straße 11/1

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück Beißwanger Straße 11/1 in Heubach soll das bestehende Gebäude umgebaut und aufgestockt werden. Es sollen insgesamt drei Wohneinheiten hergestellt werden. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des unqualifizierten Ortsbauplans zwischen Gmünder- und Beißwanger Straße. Die Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich demnach nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zulässig, da es sich in seiner Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der Umgebung des Baugrundstückes sind sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Eine weitere Wohnnutzung fügt sich demnach hinreichend in der Umgebung ein. Die geplante Gebäudehöhe fügt sich in der Umgebungsbebauung ein.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Umnutzung und Aufstockung der Arztpraxis zu drei Wohneinheiten in der Beißwanger Straße 11/1 zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

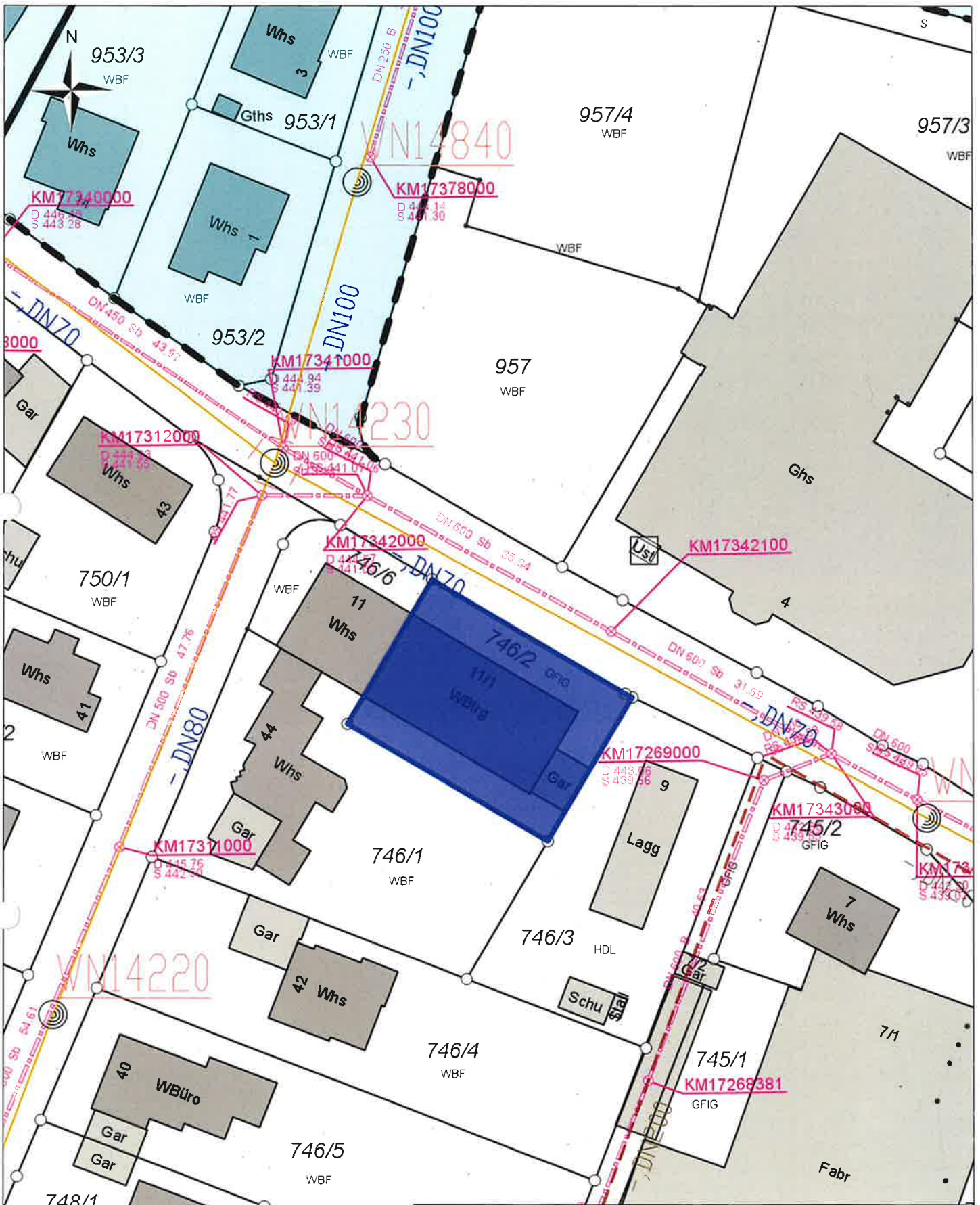
Der Bauausschuss erteilt nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB das Einvernehmen zur Umnutzung und Aufstockung der Arztpraxis zu drei Wohneinheiten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

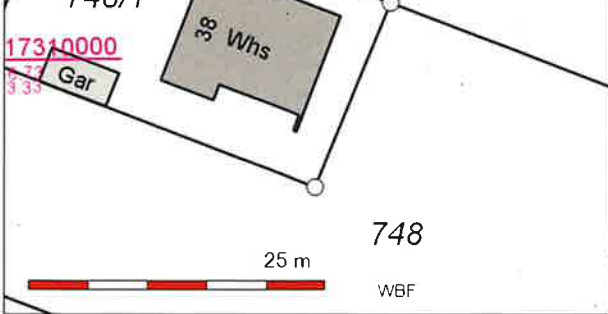
keine

ANLAGEN:

Anlage 1 - Lageplan



	
Stadt Heubach	
Maßstab: 1:641 Bearbeiter: Heubach Stadt, IHBGB109 Datum: 13.12.2024	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nur für den internen Gebrauch	





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
22.01.2025	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

BV: Anbau im OG aus Balkon wird Schlafzimmer, Bahnhofstraße 35

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Bahnhofstraße 35 in Heubach ist der Anbau eines weiteren Raums auf den bestehenden überdachten Balkon im Obergeschoss geplant. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lache“. Das Vorhaben ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Dächer bei zweistöckiger Bebauung als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° auszuführen sind. Etwaige Dachaufbauten sind nur bei einer einstöckigen Bebauung zulässig, wenn diese die geschlossene Wirkung des Hauptdachs nicht beeinträchtigen. Diese dürfen nicht bis zum Hausgrund fortgesetzt werden und einen Abstand von min. 2,0 m zur Giebelkante einhalten. Der Anbau soll als Flachdach ausgeführt und der Aufbau bis zum Hausgrund fortgesetzt werden. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan des Gebäudes bei einer zweistöckigen Bebauung höchstens 6,50 m hoch sein dürfen. Dabei ist jedoch das Gelände so zu modellieren, dass die Gebäudehöhe nicht mehr als 6,0 m beträgt. Maßgeblich ist hierbei die Höhe vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne.

Durch den Anbau der Räumlichkeit im Obergeschoss beträgt die geplante Gebäude 6,50 m. Es sind daher Befreiungen von der Festsetzung für Dächer (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) und zur Gebäudehöhe nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Stadtverwaltung schlägt vor das Einvernehmen für das Bauvorhaben „Anbau im OG Balkon zu Schlafzimmer“ in der Bahnhofstraße zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen wird nach § 36 i.v.m. §30 Abs. 1 BauGB erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

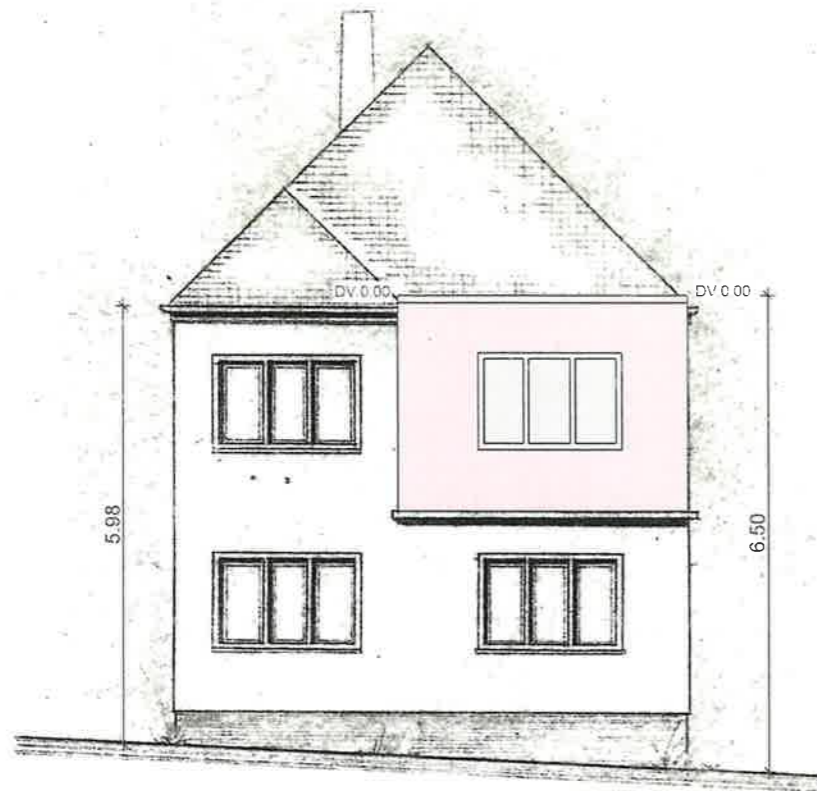
ANLAGEN:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Plan







Die Süd-Seite M.1:100

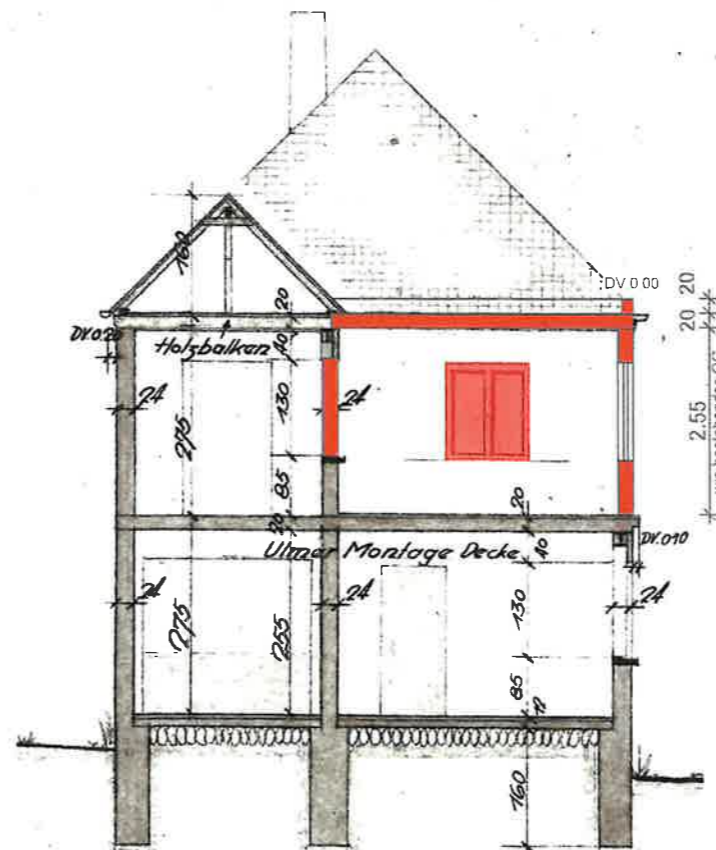


Die West-Seite M.1:100

Schnitt A-B M.1:100



Die Ost-Seite M.1:100



Anbau im Obergeschoss aus Balkon wird Schlafen

BAUGESUCH

Bauort

Bahnhofstraße 35
73540 Heubach

Bauherr

~~Eheleute~~
~~Mirsada und Behdjet Osmani~~
~~Hauptstraße 81/1~~
~~73540 Heubach~~

Anerkannt:

Planung

ap architekten preiß
Paradiesstraße 26
73525 Schwäbisch Gmünd
Tel: 07171 10498-0
post@architekten-preiss.de

Gefertigt:

ap architekten preiß
Paradiesstr. 26 | 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel: 0 71 71 / 104 980 | post@architekten-preiss.de

Planinhalt

Schnitt, Ansichten

Maßstab	Plan-Nr.	Datum	ProjektNr.	Bearbeiter
1:100	3	18.11.2024	24025	RB



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
22.01.2025	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

BV: Neubau einer Halle für Plattenaufteilsäge, Im Morgen1

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück Im Morgen 1 in Heubach soll zwischen den bereits bestehenden Gewerbehallen eine neue Halle zur Aufstellung einer neuen Plattenaufteilsäge gebaut werden. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, so dass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nördlich und östlich des Baugrundstückes schließt der Außenbereich bzw. weitere Gewerbebetriebe und der Flugplatz an. Südlich führt die nördliche Entlastungsstraße mit Grünwall und Radweg am Baugrundstück vorbei, bevor Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 140 m beginnt.

Die geplante Halle mit ca. 298 m² Grundfläche fügt sich in der Umgebung ein. Die Erschließung des Baugrundstückes ist über die Straße Im Morgen gesichert. Die Gewerbeaufsicht wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese liegt jedoch noch nicht vor.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

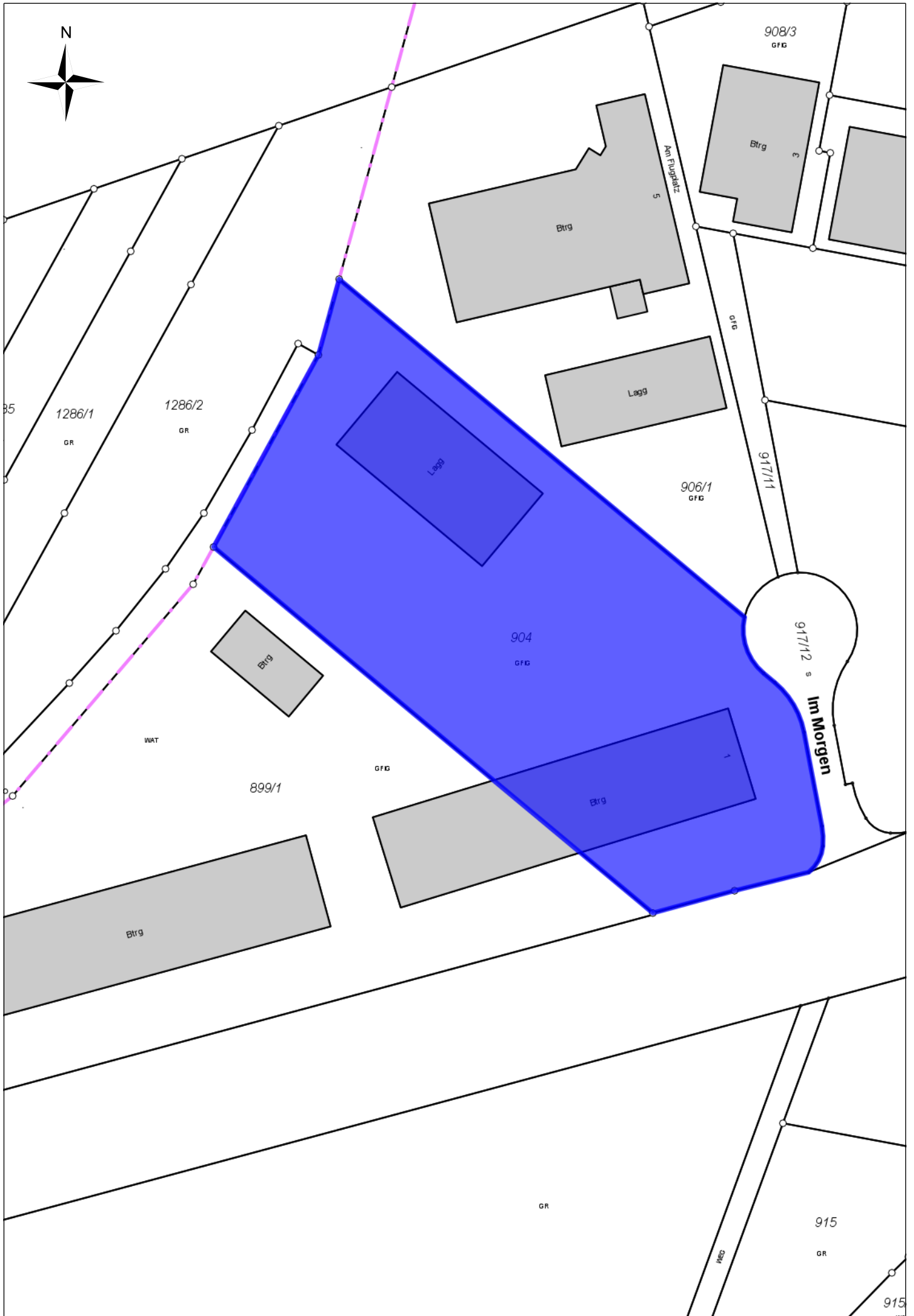
Das Einvernehmen wird nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau einer Halle für Plattensäge“ erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Lageplan - Im Morgen 1





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
22.01.2025	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

BV: Errichtung Wohnhaus, Käserei und Maschinenhalle

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Die Bauvoranfrage wurde bereits am 16.10.2024 unter **BA/2024/043** in der Sitzung des Bauausschusses behandelt.

Das Einvernehmen wurde aufgrund nicht gesicherter Erschließungsfragen nicht erteilt.

Für das Baugrundstück Flst. 261 in Heubach – Lautern wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung einer Käserei mit Wohnhaus, Garage und Maschinenhalle auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig ist.

Der bereits bestehende Ziegenstall soll erweitert werden und mit einem Milchtankraum ergänzt werden. Der bereits genehmigte Milchziegenstall entfällt. Die gesamte Ausdehnung der baulichen Anlage entspricht der bisher schon genehmigten Größe. Die baulichen Anlagen rücken nicht näher an die bestehende Wohnbebauung heran.

Das Landratsamt Ostalbkreis - Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei dem Betrieb der Antragstellerin um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB handelt. Grundsätzlich ist eine Hofkäserei eine landwirtschaftsfremde gewerbliche Tätigkeit. Sie stellt im hier vorliegenden Fall einen Nebenbetrieb dar. Dieser ist dem landwirtschaftlichen Betrieb direkt zugeordnet und unmittelbar mit der Produktion der Ziegenmilch verbunden. Da die Ziegenmilchproduktion eine Nische innerhalb der landwirtschaftlichen Erzeugung darstellt (keine Molkerei für Ziegenmilch in der Umgebung), ist die Ziegenhof Rosenstein GbR auf die eigene Milchverarbeitung inkl. Angeschlossener Direktvermarktung angewiesen.

Insgesamt kommt das Landratsamt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Baumaßnahmen dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Sie sind in ihrer Größe angemessen und am geplanten Ort zweckmäßig. Nach Auffassung des Landratsamtes liegen die Voraussetzungen für das privilegierte Bauen im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich vor. Dieser Sachverhalt wurde von der Baurechtsbehörde nochmals geprüft. Die Käserei verarbeitet zukünftig deutlich mehr Ziegenmilch als Kuhmilch.

Im neu gebauten Ziegenstall ist Platz für 70-80 Ziegen. Der begrenzende Faktor der Käseerzeugung ist die Dimensionierung der Käserei. Diese wird so ausgelegt, dass durch die Ziegenmilch eine Auslastung von ca. 80% erreicht wird. Die restliche Kapazität wird durch Kuhmilch aufgefüllt. Für die Betreiberin ist es attraktiver Ziegenmilch zu verarbeiten, da hierbei eine höhere Wertschöpfung generiert werden kann. Da der deutlich überwiegende Teil der



verarbeiteten Milch die selbsterzeugte Ziegenmilch darstellt, sieht die Baurechtsbehörde eine direkte Verbindung zur Urproduktion.
Aus Sicht des Geschäftsbereich Landwirtschaft kann daher die Käserei an der Privilegierung des gesamten Vorhabens teilhaben.

Nach Auffassung der Verwaltung sind alle Vereinbarungen zur Erschließung durch den Kaufvertrag gesichert. Die Grundstückseigentümerin wurde hierin verpflichtet die Erschließungskosten für ein künftiges Vorhaben zu tragen.
In den vergangenen Monaten wurden sämtliche offenen Fragen durch entsprechende Gespräche umfassend geklärt.

Die Stadtverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

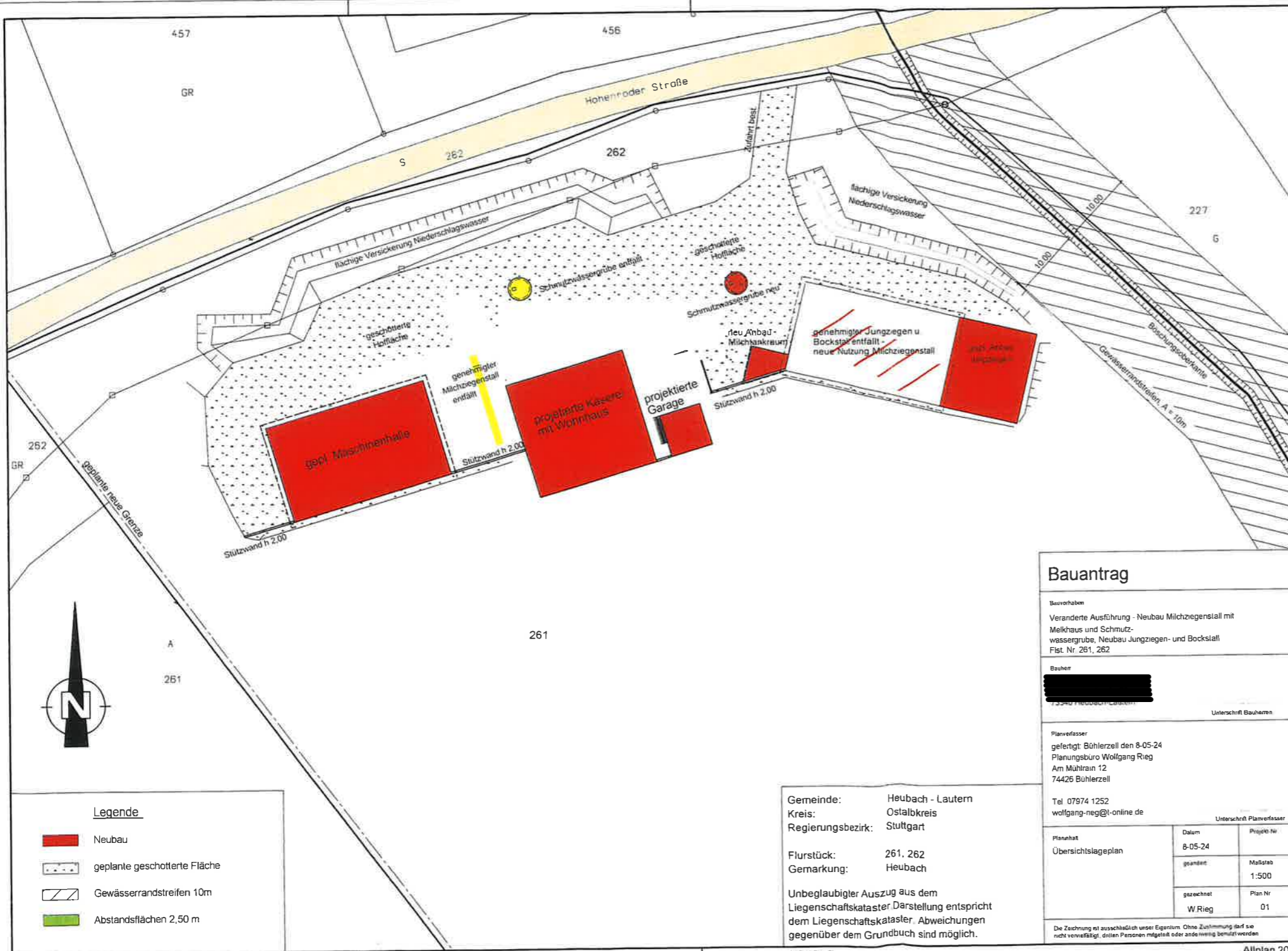
Das Einvernehmen wird nach § 35 Abs. 1 BauGB erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

- keine -



Legende

	Neubau
	geplante geschotterte Fläche
	Gewässerrandstreifen 10m
	Abstandsflächen 2,50 m

Gemeinde: Heubach - Lautern
 Kreis: Ostalbkreis
 Regierungsbezirk: Stuttgart
 Flurstück: 261, 262
 Gemarkung: Heubach

Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Bauantrag

Bauverfahren
 Veränderte Ausführung - Neubau Milchziegenstall mit Melkhaus und Schmutzwassergrube, Neubau Jungziegen- und Bockstall
 Flst. Nr. 261, 262

Bauherr
 [Redacted Name]
 Unterschrift Bauherrn

Planverfasser
 gefertigt: Bühlerzell den 8-05-24
 Planungsbüro Wolfgang Rieg
 Am Mühlrain 12
 74426 Bühlerzell
 Tel. 07974 1252
 wolfgang-rieg@t-online.de
 Unterschrift Planverfasser

Planinhalt Übersichtslageplan	Datum 8-05-24	Projekt Nr.
	geändert	Maßstab 1:500
	gezeichnet W Rieg	Plan Nr. 01

Die Zeichnung ist ausschließlich unser Eigentum. Ohne Zustimmung darf sie nicht vervielfältigt, Dritten Personen mitgeteilt oder anderweitig benutzt werden.

H/B = 297 / 420 (0,12m²)

Allplan 2017

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Sandra Stöffler

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
22.01.2025	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Schaffung Räume GT-Betreuung Schillerschule, Vergabe Planungsleistungen

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Im Rahmen der fortwährenden Entwicklungen im Bildungssystem wird ab dem Schuljahr 2026/2027 eine rechtliche Verpflichtung in Kraft treten, die die Kommunen und Schulen dazu anhalten wird, Plätze in der Ganztagesbetreuung für alle Erstklässler anzubieten. Bis zum Jahr 2030 wird diese Verpflichtung zudem auf alle Schüler bis zur vierten Klasse ausgeweitet. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und eine qualitativ hochwertige Bildungs- und Betreuungsumgebung zu schaffen, ist die Einrichtung einer Ganztagesbetreuung an den Schulen dringend erforderlich.

Die Räume für die Ganztagesbetreuung sollen im Bereich des jetzigen überbauten Schulhofbereichs der Grundschule entstehen. Diese integrieren sich somit komplett ins bestehende Gebäude. Die Raumaufteilung der Klassenzimmer in der oberen Ebene wird nach unten gespiegelt. Für die dadurch entfallenden Lagerflächen für Müllcontainer und sonstige Geräte, soll in einem anderen Bereich des Schulhofes ein Ersatz in Form eines einfachen unbeheizten Nebengebäudes, geschaffen werden. Insgesamt werden vier Räume für den Ganztagesbetrieb mit einer Fläche von ca. 265 m² entstehen.

Die Umsetzung der Bauvorhaben soll ab den Pfingstferien 2025 bis Anfang 2026 erfolgen.

Für das Bauvorhaben Ganztagesbetreuung wurde ein Antrag für Gewährung Schulbauförderung sowie der Antrag auf Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock gestellt. Der Bewilligungsbescheid für Ausgleichstock liegt in Höhe von 356.000,00 € vor. Die Baugenehmigung liegt vor.

Um das Bauvorhaben zu starten, werden die Planungsleistungen vergeben.

Architektenleistung:

Das Architekturbüro Schmid war bereits bei der Generalsanierung der Schillerschule 2008/09 tätig, so dass im Büro bereits eine Planungsgrundlage vorhanden ist. Auch in vielen anderen Bauvorhaben hat das Architekturbüro Schmid die Stadt stets sehr gut unterstützt.

Grundlage ist die HOAI 2021 und anrechenbare Kosten von insgesamt brutto 869.003,36 €. Das Angebot basiert auf Honorarzone III / Basishonorarsatz zuzüglich 3% Nebenkosten.

Die Leistungsphasen 1-4 (entspricht brutto 27.170,81 €) wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 12.11.2024 beauftragt. Nun sollen die Leistungsphasen 5-8 (entspricht brutto 65.048,51 €) beauftragt werden. Somit ergibt sich ein Gesamthonorar von brutto 92.219,32 €.

Ingenieurleistung HLS:

Das Ingenieurbüro Streit betreute die Stadt Heubach bereits bei anderen Bauvorhaben und hat uns immer sehr gut zugearbeitet.

Grundlage ist die HOAI 2021 und geschätzte anrechenbare Kosten von brutto 96.033.- €. Das Angebot basiert auf Honorarzone II / unterer Honorarsatz zuzüglich 5% Nebenkosten.

Beauftragt werden Leistungsphasen 1-8, somit ergibt sich ein Gesamthonorar von brutto 24.613,61 €.

Ingenieurleistungen Elektrotechnik

Das Ingenieurbüro Remstal Elektroplanung ist das Nachfolgerbüro von Elektroplanung Beirle, mit welchem die Stadt in der Vergangenheit viele Bauvorhaben, unter anderem die Digitalisierung der Schillerschule, bearbeitet hat. Somit liegen dem Büro viele Planungsgrundlagen bereits vor.

Grundlage ist die HOAI 2013 und geschätzte anrechenbare Kosten von brutto 95.200.- €. Das Angebot basiert auf Honorarzone II.

Beauftragt werden Leistungsphasen 1-8, somit ergibt sich ein Gesamthonorar von brutto 22.742,90 €.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Verwaltung schlägt vor die Planungsleistungen folgendermaßen zu vergeben:

Architekturbüro Schmid: Erweiterung des Auftrags um Leistungsphase 5-8

Ingenieurbüro Streit: Beauftragung Leistungsphase 1-8

Ingenieurbüro Remstal Elektroplanung: Beauftragung Leistungsphase 1-8

Somit ergibt sich eine Gesamt-Vergabesumme für Planungsleistungen in Höhe von brutto 139.575,83 €

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Ganztagesbetreuung: 7211 0019 0100

HHPL 2025 – 800.000,00 €

HHPL 2026 – 120.000,00 €

ANLAGEN:

- keine -