

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses

11.09.2024

Heubach, 02.09.2024

## Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

**Mittwoch, 11.09.2024 um 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

### **TAGESORDNUNG - öffentlich**

	<b>Vorlage</b>
1. Bauanträge / Bauvoranfragen	
1.1. Bausache: Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung Heubach, Hauptstraße 49	BA/2024/036
1.2. Bausache: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Lautern, Rosensteinstraße Flst. 27/5	BA/2024/037
1.3. Bausache: Umbau Wohnhaus, Veränderung der Dachform am bestehenden Anbau Lautern, Bergstraße 13	BA/2024/038
1.4. Bauvoranfrage: Errichtung von Gebäuden Heubach, Postgäßle 5	BA/2024/039
1.5. Bauvoranfrage: Abbruch Dach und Aufstockung Dachgeschoss Lautern, Im grünen Winkel 22	BA/2024/041
1.6. Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes Heubach, Böbinger Straße 11	BA/2024/042
2. Entscheidungen über Baugesuche während der Sommerpause	BA/2024/040
3. Bekanntgaben, Sonstiges	---

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bausache: Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung Heubach, Hauptstraße 49**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Im ersten Obergeschoss des Gebäudes Hauptstraße 49 in Heubach soll die bestehende Wohnung in eine Ferienwohnung umgewandelt werden.

Der geplanten Ferienwohnung wird die Garage im Erdgeschoss zugeschrieben. Baurechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Nutzungsänderung ist zulässig, wenn sie sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aus Sicht der Baurechtsbehörde fügt sich das Vorhaben hinreichend in der Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert.

Das Gebäude liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Kernstadt - Hauptstraße und Umgebung“. Das Vorhaben entspricht den festgelegten Sanierungszielen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

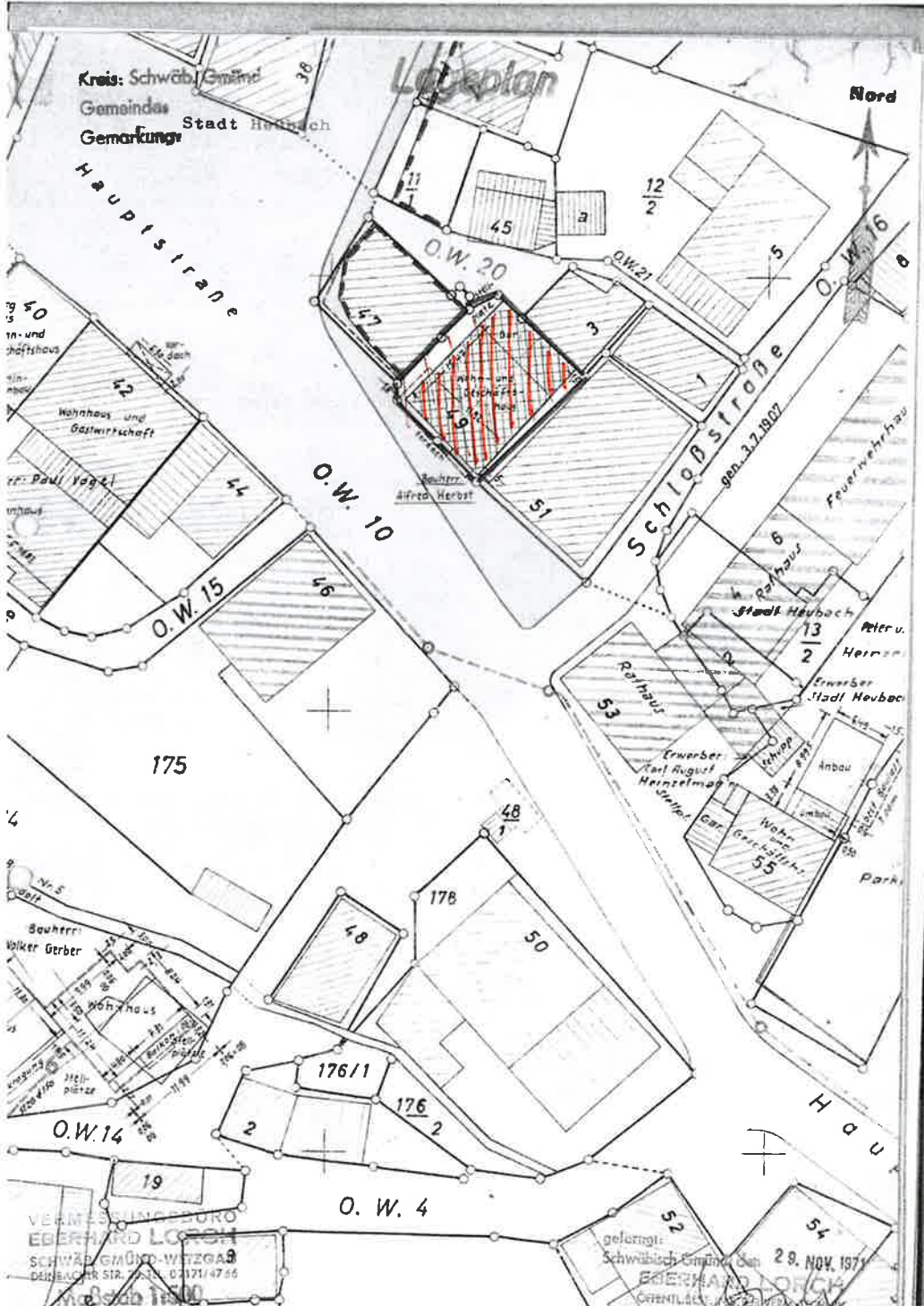
Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan



Kreis: Schwäbisch Gmünd  
 Gemeinde: Stadt Heubach  
 Gemarkung:

Lobdeplan

Nord

Hauptstraße

Schloßstraße

O.W. 20

O.W. 10

O.W. 15

175

48

178

48

50

176/1

176/2

O.W. 14

19

O.W. 4

gefertigt:  
 Schwäbisch Gmünd, den  
 29. NOV. 1971

VERMESSUNGSBÜRO  
 EBERHARD LÖSCH  
 SCHWÄBISCH G M Ü N D - W I T Z G A U  
 D I E L S C H E R S T R . 1 1  
 T E L E F O N 0 7 1 7 1 / 4 7 5 5

EBERHARD LÖSCH  
 VERMESSUNGSBÜRO

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## Bausache: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Lautern, Rosensteinstraße Flst. 27/5

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Flst. 27/5 wird eine Baugenehmigung für die Erstellung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage beantragt. Die Zufahrt soll von der Rosensteinstraße erfolgen.

Das Baugesuch ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB kann dann erteilt werden, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung teilweise noch mit größeren Garagen oder Scheunengebäude als Nebenanlagen. Die Art und das Maß der Nutzung als Einfamilienwohnhaus fügt sich in die Umgebung hinreichend ein.

Die Erschließung zur Rosensteinstraße ist über Baulasten öffentlich-rechtlich abzusichern. Diese Baulasten liegen noch nicht vor.

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

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

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

#### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

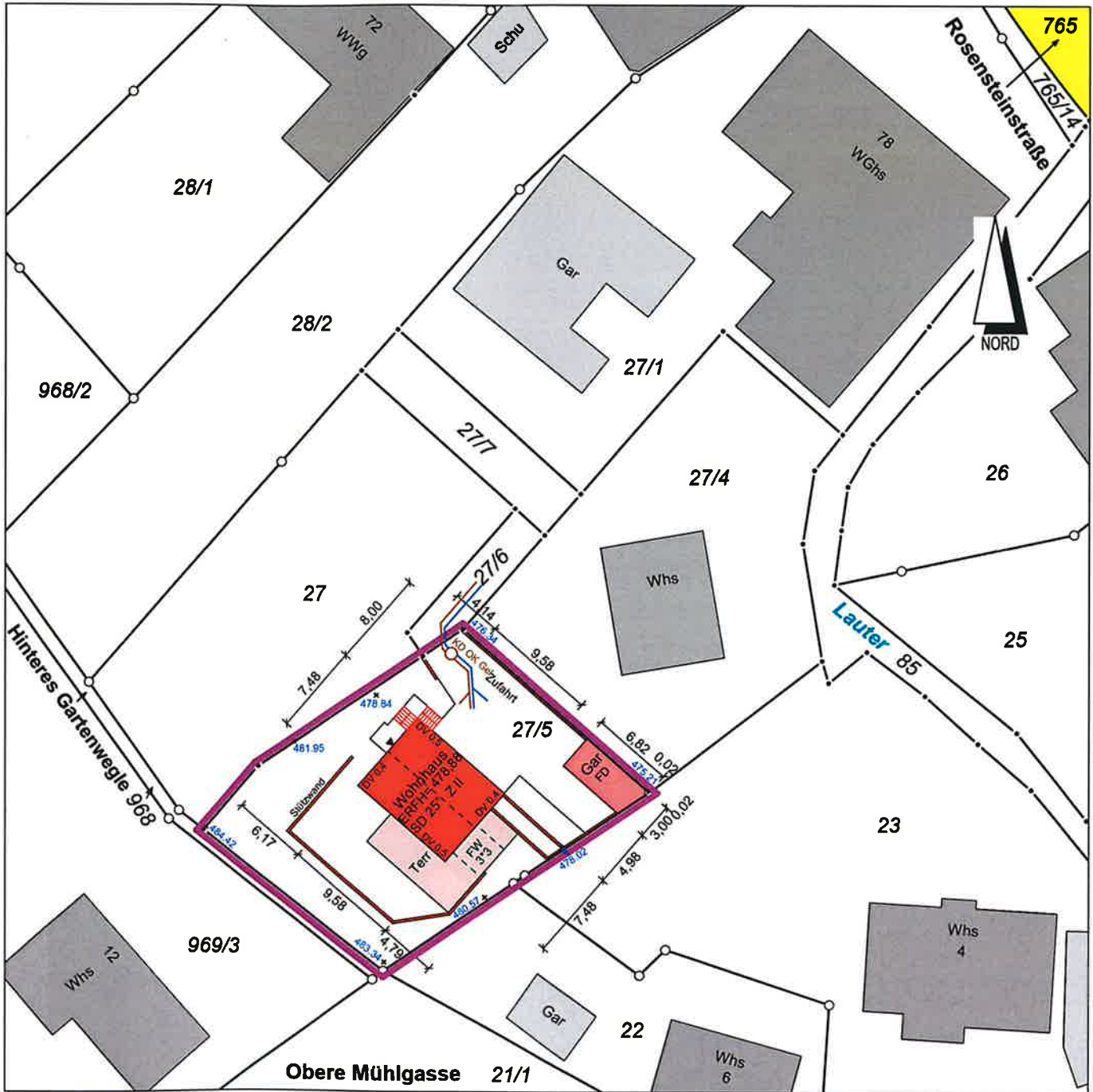
#### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan

Landkreis Ostalbkreis  
Gemeinde Heubach  
Gemarkung Lautern

# LAGEPLAN

- zeichnerischer Teil-  
zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO



**Maßstab 1:500**

Vorhandene unterirdische Versorgungsanlagen  
und Leitungen sind im Lageplan nicht dargestellt!

Auftrag: 2024-6148

Vermessungsbüro  
**Dipl.-Ing. Holger Pfitzner**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Hermann-Fein-Str. 9, 70599 Stuttgart (Plieningen)  
Tel. 0711 34218179  
Mail [vermessung@vb-pfitzner.de](mailto:vermessung@vb-pfitzner.de)  
25.06.2024

*H. Pfitzner*





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

**Bausache: Umbau Wohnhaus, Veränderung der Dachform am bestehenden Anbau  
Lautern, Bergstraße 13**

**SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Auf dem Baugrundstück Bergstraße 13 in Heubach-Lautern ist der Umbau des vorhandenen Wohnhauses sowie die Veränderung der Dachform des Anbaus geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürglesbühl 2. Änderung mit Erweiterung“. Dieser setzt eine Dachform eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 25° - 35° fest. Die Dachform des Anbaus soll zu einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° geändert werden.

Hierfür ist eine Befreiung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauBG zu erteilen.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

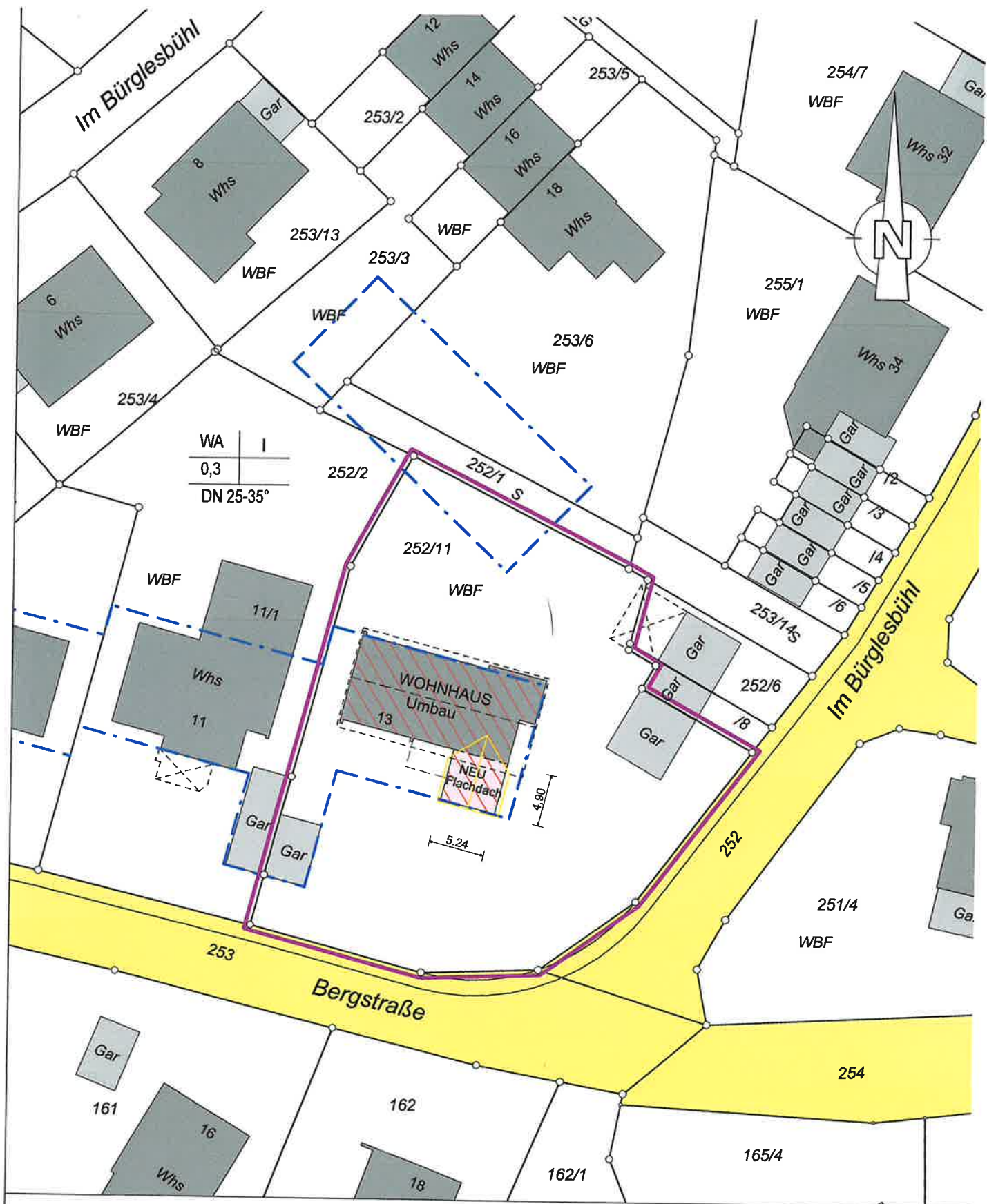
Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauBG wird erteilt.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

**ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan



# LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis  
 Gemeinde: Heubach  
 Gemarkung: Lautern  
 Maßstab: 1:500  
 ProjektNr.: 2024 1235

## 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: 24. Juli 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
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## Bauvoranfrage: Errichtung von Gebäuden Heubach, Postgäße 5

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Für das Baugrundstück Postgäße, Flst. Nr. 174/1 in Heubach wurde ein Bauvorbescheid beantragt. Im Rahmen des Bauvorbescheides soll die grundsätzliche Überbaubarkeit der gekennzeichneten Flächen abgeklärt werden.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Vorhaben ist demnach zulässig, wenn sich dieses hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer starken Überbauung der Grundstücke. In der näheren Umgebung sind jedoch auch vereinzelt nicht bebaute bzw. locker bebaute Grundstücke vorhanden.

Grundsätzlich ist das Grundstück für eine Nachverdichtung im Innenbereich prädestiniert.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Das Einvernehmen für die vorliegende Bauvoranfrage wird nach §36 i. V. mit §34 BauGB wird erteilt..

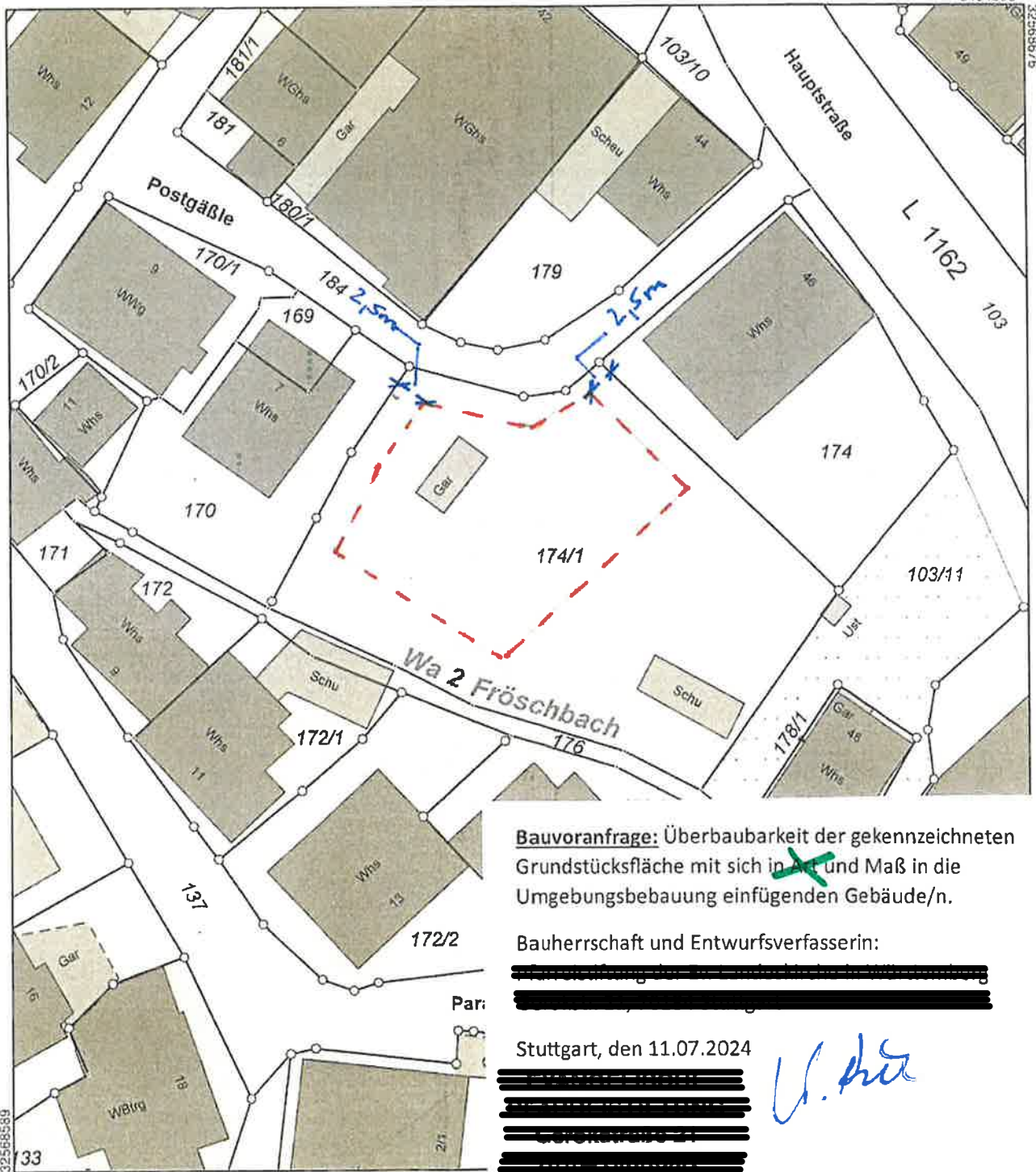
### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan

Flurstück: 174/1  
Flur: 0  
Gemarkung: Heubach

Gemeinde: Heubach  
Kreis: Ostalbkreis  
Regierungsbezirk: Stuttgart



**Bauvoranfrage:** Überbaubarkeit der gekennzeichneten Grundstücksfläche mit sich in **X** und Maß in die Umgebungsbebauung einfügenden Gebäude/n.

Bauherrschaft und Entwurfsverfasserin:

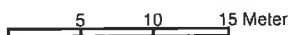
[REDACTED]

Par:

Stuttgart, den 11.07.2024

[REDACTED]

Maßstab 1:500



Die Geobasisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## Bauvoranfrage: Abbruch Dach und Aufstockung Dachgeschoss Lautern, Im grünen Winkel 22

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Baugrundstück Im grünen Winkel 22 soll das bestehende Wohngebäude aufgestockt werden. Anstelle des vorhandenen Satteldachs soll ein weiteres Wohngeschoss mit flach geneigtem Pultdach errichtet werden. Das Wohngebäude ist Bestandteil einer Hofstelle.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Abstand zwischen dem letzten bestehenden Wohngebäude Im grünen Winkel 12 und dem Wohngebäude auf dem Baugrundstück beträgt ca. 44 m. Dazwischen liegt eine Trafostation und ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude. Einen Bebauungszusammenhang kann das Wirtschaftsgebäude nicht definieren, da es sich nur um ein Nebengebäude handelt. Der Abstand zwischen den Wohngebäuden ist jedoch so gering, dass die Fläche zwischen den Wohngebäuden noch als Baulücke angesehen werden kann und eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB noch gerechtfertigt werden kann.

Das Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Umgebung ein. Auch die geplante Höhe des Gebäudes fügt sich hinreichend in die vorhandene Bebauung in der Umgebung ein.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

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

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

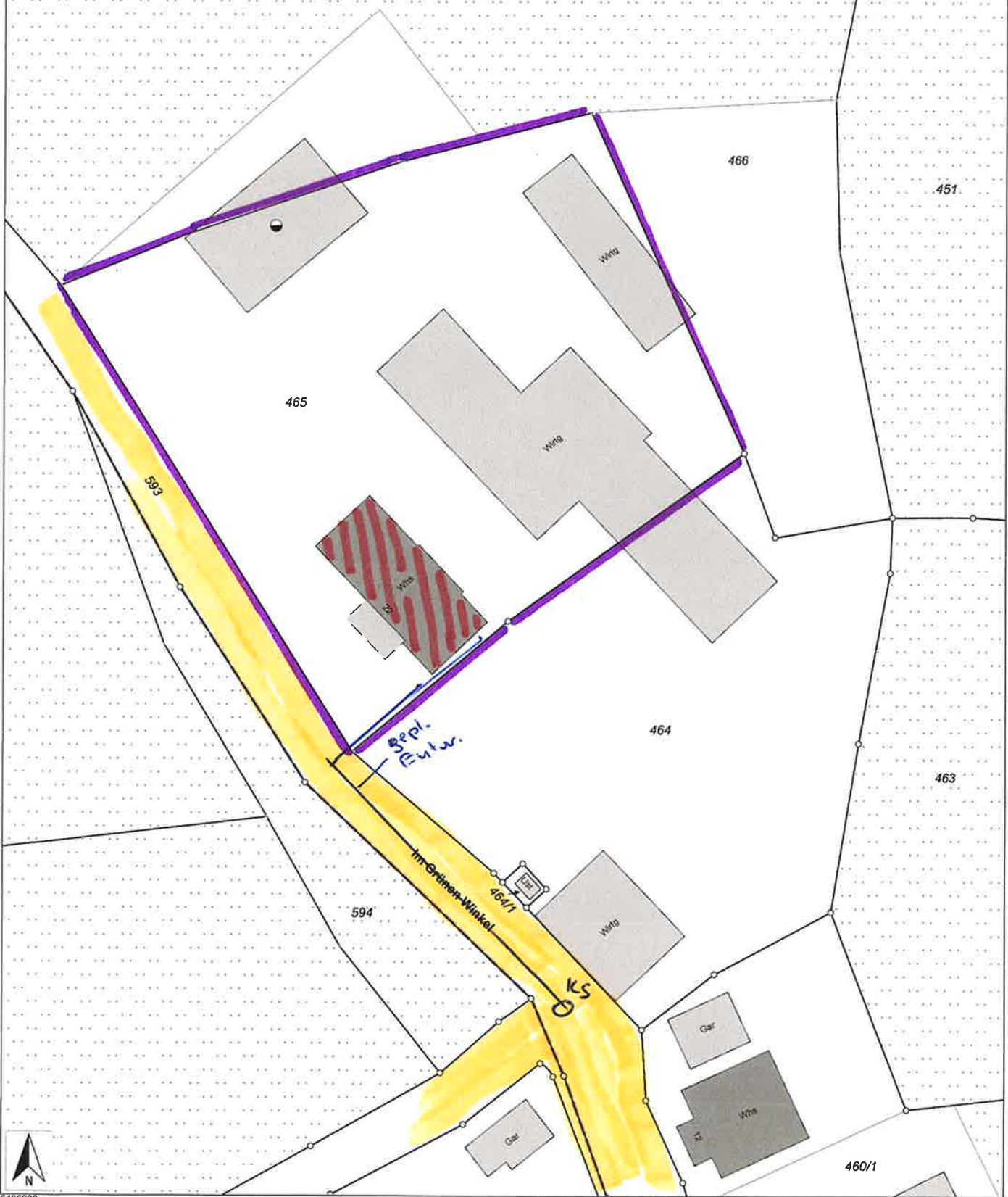
### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan





# Flurbereinigung: 2476 (B 29)



Maßstab 1:500

Die Geobasisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

**Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg**

**Landratsamt Ostalbkreis  
Vermessungsbehörde  
Gartenstraße 97  
73430 Aalen**

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte s/w 1:500**

Stand vom: 23.07.2024

Flurstück: 465  
Flur: Lautern  
Gemarkung: Lautern

Gemeinde: Heubach  
Kreis: Ostalbkreis  
Regierungsbezirk: Stuttgart





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes Heubach, Böbinger Straße 11**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Auf dem Grundstück Böbinger Straße 11 steht ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit versetztem Pultdach.

Das Gebäude soll mit einem weiteren Staffeldachgeschoss und einem Flachdach aufgestockt werden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

In der Umgebung des Gebäudes sind sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebäude vorhanden. Im Hinblick auf die Höhe befindet sich nördlich des Baugrundstückes die viergeschossige Bebauung des Triumphareals.

Südlich liegen die hohen Wohngebäude Gmünder Straße 2, 4, 6 und Postplatz 4.

Auch wenn die vergleichbare Bebauung nicht in direkter Nachbarschaft liegt erstreckt sich die Wirkung bis auf das Baugrundstück.

Die geplante Höhe und die viergeschossige Bebauung fügt sich nach unserer Einschätzung hinreichend in die Umgebung ein und stellt ein Nachverdichtung im Bestand dar.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

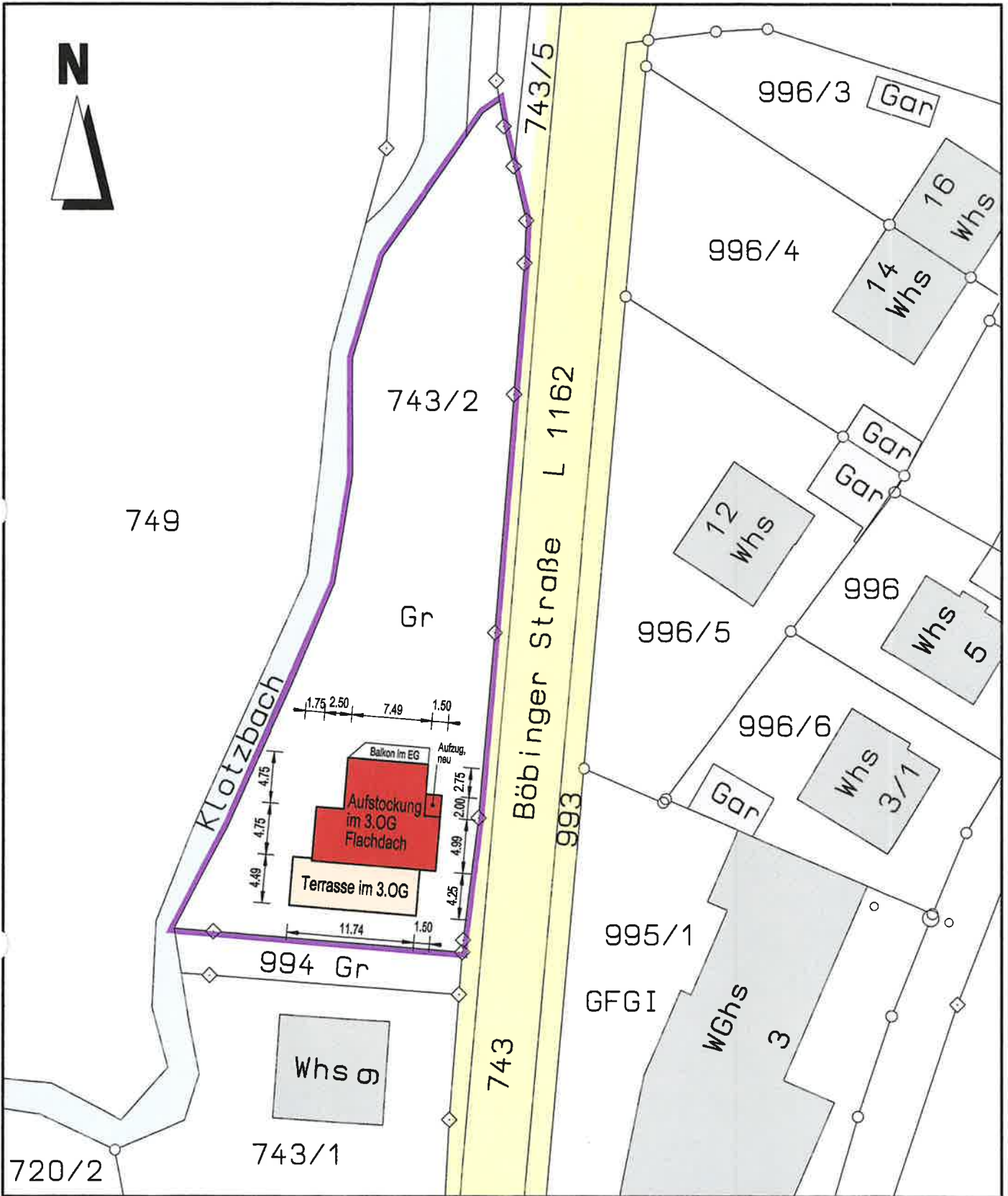
Das Einvernehmen nach §36 i.V. mit §34 BauGB wird erteilt.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

### **ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan



# LAGEPLANSKIZZE

ZEICHNERISCHER TEIL

KREIS: OSTALB  
 STADT: HEUBACH  
 GEMARKUNG: HEUBACH

gef.: Heubach, den 22.7.2024  
 Der Architekt:

*schmid architekten* Dipl.-Ing. (FH)  
 Hauptstr. 24, 73540 Heubach  
 Tel.: 07173/926140, Fax 9261420



MASSTAB 1:500



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
11.09.2024	Bauausschuss	öffentlich	Kenntnisnahme

## Entscheidungen über Baugesuche während der Sommerpause

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 wurden zur Fristwahrung über das gemeindliche Einvernehmen während der Sommerpause in Absprache mit Dr. Joy Alemazung über folgende Baugesuche entschieden:

#### **1. Bausache: Teilabbruch Garage und Neubau Doppelgarage Lautern, Untere Mühlstraße 27**

Auf dem Baugrundstück Untere Mühlstraße 27 in Heubach-Lautern sind der Abbruch einer Garage und die Errichtung einer Doppelgarage (PKW und Wohnmobil) geplant.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Stattdessen ist dieses im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch geplant.

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

#### **Entscheidung:**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 und nach Rücksprache mit Dr. Joy Alemazung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für oben stehender Teilabbruch und Neubau einer Doppelgarage erteilt.

#### **2. Bausache: Nutzungsänderung Arztpraxis wird WG für Auszubildende Heubach, Ziegelwiesenstraße 10**

Auf dem Baugrundstück steht ein Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss soll die bestehende Arztpraxis in eine Wohngemeinschaft für Auszubildende umgenutzt werden. Die WG entspricht allgemeinem Wohnen. Im Untergeschoss des Hauses bleibt eine Gewerbeeinheit bestehen.

Obergeschoss und Dachgeschoss sind bereits mit Wohnungen genutzt. In der näheren Umgebung sind sowohl Wohngebäude als auch weitere Wohn- und Geschäftsgebäude



vorhanden. Eine weitere Wohnnutzung fügt sich demnach hinreichend in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung ein.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Kernstadt – Hauptstraße und Umgebung“. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen, sodass die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

**Entscheidung:**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 und nach Rücksprache mit Dr. Joy Alemazung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für oben stehende Nutzungsänderung erteilt.

Ebenso wird die Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Kenntnisnahme

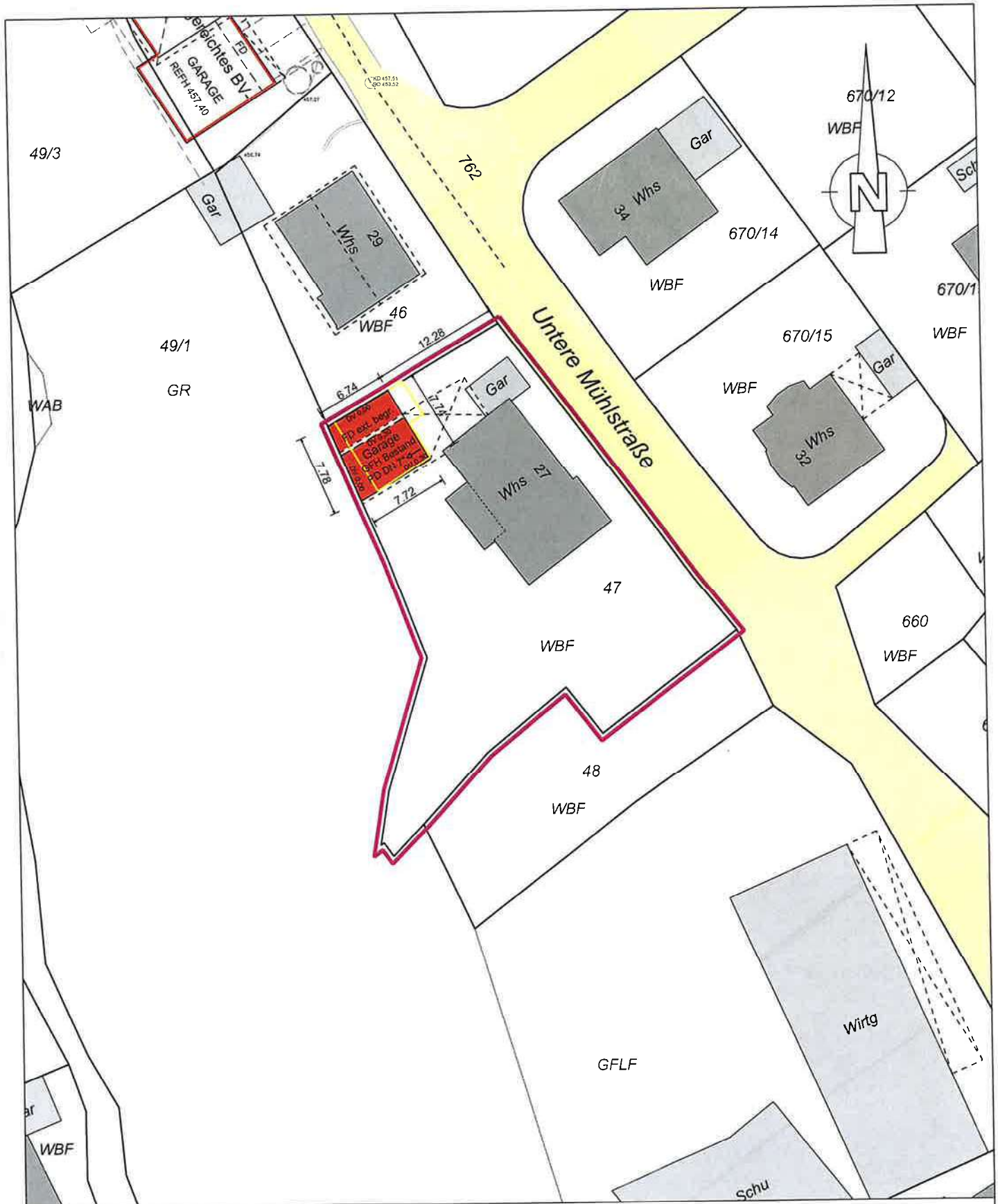
**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

**ANLAGEN:**

Anlage 1 ö - Lageplan Baugesuch Untere Mühlstraße 27

Anlage 2 ö - Lageplan Baugesuch Ziegelwiesenstraße 10



# LAGEPLAN

Kreis: Ostalbkreis  
 Gemeinde: Heubach  
 Gemarkung: Lautern  
 Maßstab: 1:500  
 Projektnr.: 2024 1182

## 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: 11. Juni 2024  
 Geändert: 03. Juli 2024

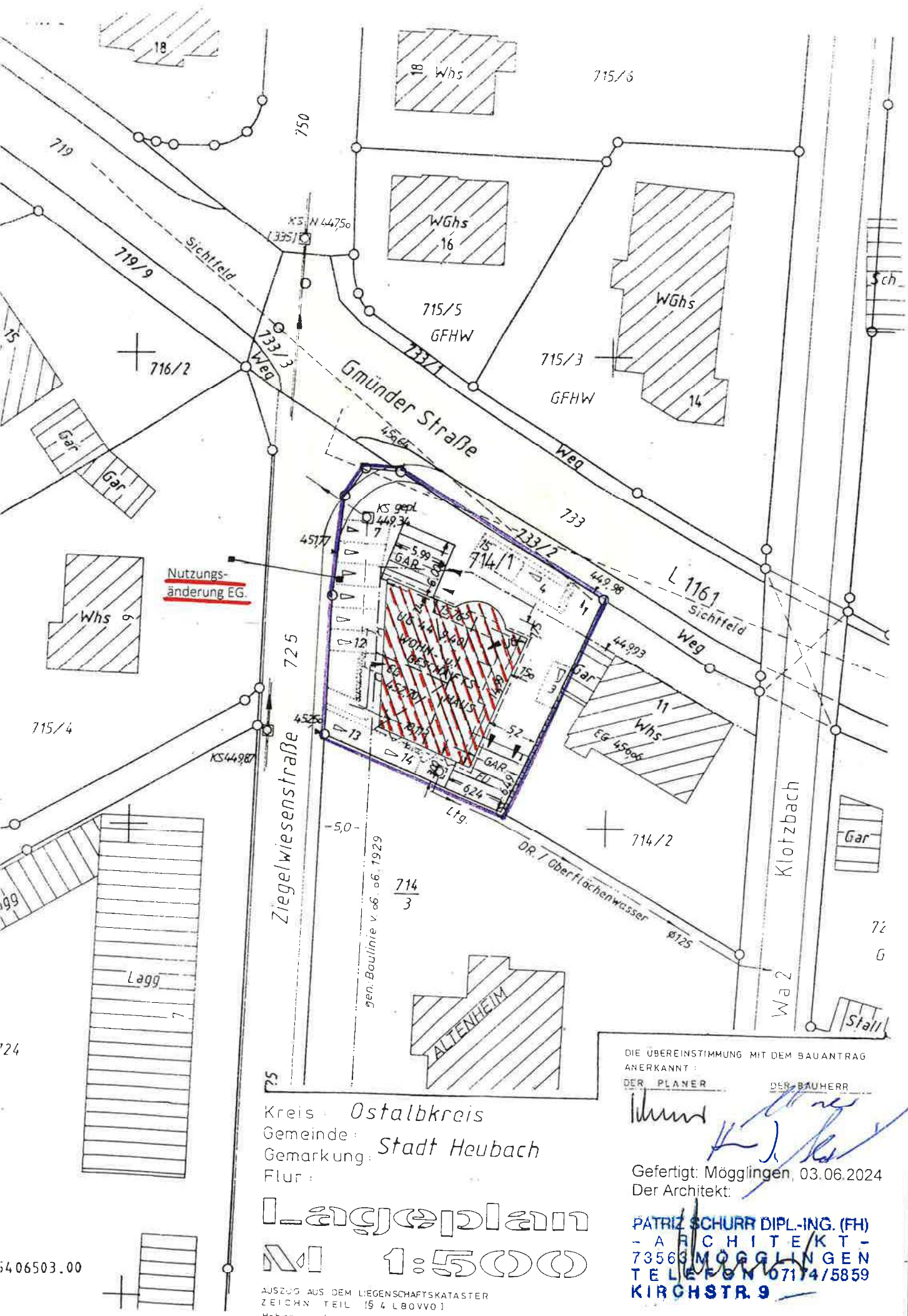
Vermessung und Geoinformatik



**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.





**Nutzungs-  
änderung EG.**

Kreis: Ostalbkreis  
 Gemeinde: Stadt Heubach  
 Gemarkung:  
 Flur:

# Lageplan M 1:5000

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
 ZEICHN. TEIL (S 4 LB00V0)  
 Höhenangaben im ORTL / NEUEN / ALTEN System

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM BAUANTRAG  
 ANERKANNT:  
 DER PLANER \_\_\_\_\_ DER BAUHERR \_\_\_\_\_

Gefertigt: Möggingen, 03.06.2024  
 Der Architekt: *[Signature]*

**PATRIZ SCHURR DIPL.-ING. (FH)  
 - ARCHITEKT -  
 73563 MÖGGLINGEN  
 TELEFON 07174/5859  
 KIRCHSTR. 9**