

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses  
27.11.2024

Heubach, 19.11.2024

## Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

**Mittwoch, 27.11.2024 um 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

### **TAGESORDNUNG - öffentlich**

	<b>Vorlage</b>
1. Vergabe Wasserlecksuche durch Geräuschpegelmessung	BA/2024/048
2. Vorstellung der Planung Mensa und Ganztagsbetreuung	BA/2024/052
3. Bauanträge / Bauvoranfragen	
3.1. Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Stall und Berghalle zu Garage, Schettelbachhof 1, 73540 Heubach-Lautern	BA/2024/045
3.2. Bauvorhaben: Umbeschriftung einer vorhandenen Werbeanlage, Hauptstraße 6	BA/2024/046
3.3. Bauvorhaben: Geänderte Ausführung Stallerweiterung und gepl. Güllebehälter, Hohenroder Straße 73, 73540 Heubach-Lautern	BA/2024/047
3.4. Bauvorhaben: Anbau an Wohnhaus, Franz-Keller-Straße 49	BA/2024/050
3.5. Bauvorhaben: Dachform und Traufhöhenüberschreitung, Erlenstraße 31, Heubach-Buch	BA/2024/051
4. Bekanntgaben, Sonstiges	

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## Vergabe Wasserlecksuche durch Geräuschpegelmessung

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Zur Eindämmung der Wasserverluste im Trinkwassernetz von Heubach werden laufend die Wasserdurchflüsse an den Hochbehälter gemessen und ausgewertet. Zur Eingrenzung der Rohrbrüche sind im Ortsnetz zusätzlich auf den Hydranten Geräuschpegelmesser installiert. Diese messen und zeichnen die Geräusche im Wasserleitungsnetz auf.

Somit lassen sich potentielle Rohrbrüche in dem Wasserleitungsnetz deutlich besser eingrenzen und zielgerichtet reparieren. Diese Technologie hat sich als effektiv erwiesen, um Wasserschäden frühzeitig zu identifizieren und kostspielige Folgeschäden zu minimieren.

Es liegen zwei Angebote vor:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. SMART EAR der Megger Germany GmbH (Seba KMT) | 600 €/netto je Geräuschlogger |
| 2. SePem 351 der Hermann Sewerin GmbH           | 631 €/netto je Geräuschlogger |

Zur Erweiterung der bestehenden Geräuschlogger und vor allem als Ersatz für alte Geräuschlogger wurden bei 2 Herstellern Ersatz- und Neubeschaffung von 50 Geräuschlogger auf der „Körperschall“- Technologie angefragt. Die Geräuschlogger der Fa. Seba KMT werden bereits im Ortsnetz in Lautern erfolgreich eingesetzt.

Um den Aufwand für das manuelle Abfahren aller im Ortsnetz verteilten Geräuschlogger zu minimieren, sind die Geräuschlogger mit einer SIM-Karte ausgestattet und senden die Daten automatisch an die dazugehörige „Poseydon“ – Schnittstelle. Die Laufzeit der Akkus sowie die dazugehörige Lizenz für die Schnittstelle sind mit 5 Jahren als Abo angeboten und kosten weitere 300 € je Datenlogger (ca. 60 €/Jahr je Logger für die SIM-Karte und die Account-Gebühren).

Somit ergibt sich bei der Firma Seba KMT eine Angebotssumme für 50 Geräusch- und Frequenzlogger inklusive Fracht, Account-Gebühren und die SIM-Karten sowie dem erforderlichen Zubehör und Nachlass von **insgesamt 55.939,67 €/brutto**.

Die Investition in die leistungsfähigen Geräuschlogger von der Megger Germany GmbH wird nicht nur die Qualität der Lecksuche in Heubach erhöhen, sondern auch langfristig Kosten im Bereich der Schadensbehebung und Instandhaltung einsparen. Die Gerätelieferung wird noch 2024 zugesagt. Daher wird inständig empfohlen, die Vergabe an die Megger Germany GmbH zu beschließen.



**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Anschaffung der 50 Frequenz- und Geräuschlocker wird an die Megger Germany GmbH zur Angebotssumme für 55.939,67 €/brutto vergeben.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

753300000010

HHPL 2024 – 400.000 €

**ANLAGEN:**

- keine -





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Kenntnisnahme

## Vorstellung der Planung Mensa und Ganztagsbetreuung

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Architekt Schmid wird uns Einblicke in die architektonischen Entwürfe geben und die geplanten Maßnahmen detailliert vorstellen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Kenntnisnahme

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

### **ANLAGEN:**

- keine -



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bauvorhaben: Nutzungsänderung von Stall und Berghalle zu Garage, Schettelbachhof 1, 73540 Heubach-Lautern**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Gegenstand des vorliegenden Bauvorhabens ist die geplante Umnutzung des bestehenden Stalls sowie der Berghalle zu einer Garage mit einer Grundfläche von ca. 1499 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und liegt auch nicht im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Daher ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Beim Vorhaben handelt es sich weder um ein privilegiertes Vorhaben nach Absatz 1, noch um ein Vorhaben nach Absatz 2, da das Vorhaben voraussichtlich öffentliche Belange nach Absatz 3 beeinträchtigt.

Beim beantragten Vorhaben handelt es sich jedoch um ein begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Nach Absatz 4 Nr. 1 sind Änderung der bisherigen Nutzung von Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebs möglich, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung von erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt wird, das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist und das Gebäude in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs steht. Die Voraussetzungen für eine Begünstigung liegen in diesem Fall voraussichtlich vor.

Einem Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Aktuell befindet sich das Vorhaben in der Phase der Beteiligung der betroffenen Fachbehörden. Die Straßenverkehrsbehörde, die Gewerbeaufsicht und die Naturschutzbehörde haben bisher keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung geäußert.

Die Stadtverwaltung Heubach schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.



**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Dem Antrag zur Umnutzung des bestehenden Stalls und der Berghalle in eine Garage wird durch den Bauausschuss gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB das Einvernehmen unter dem Vorbehalt erteilt, dass keine Bedenken der betroffenen Fachbehörden bestehen.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

**ANLAGEN:**

Anlage 1 - Lageplan

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg  
 Landratsamt Ostalbkreis  
 Vermessung und Geoinformation  
 Bahnhofstraße 50, 73430 Aalen  
 Telefon: 07361 / 953 500

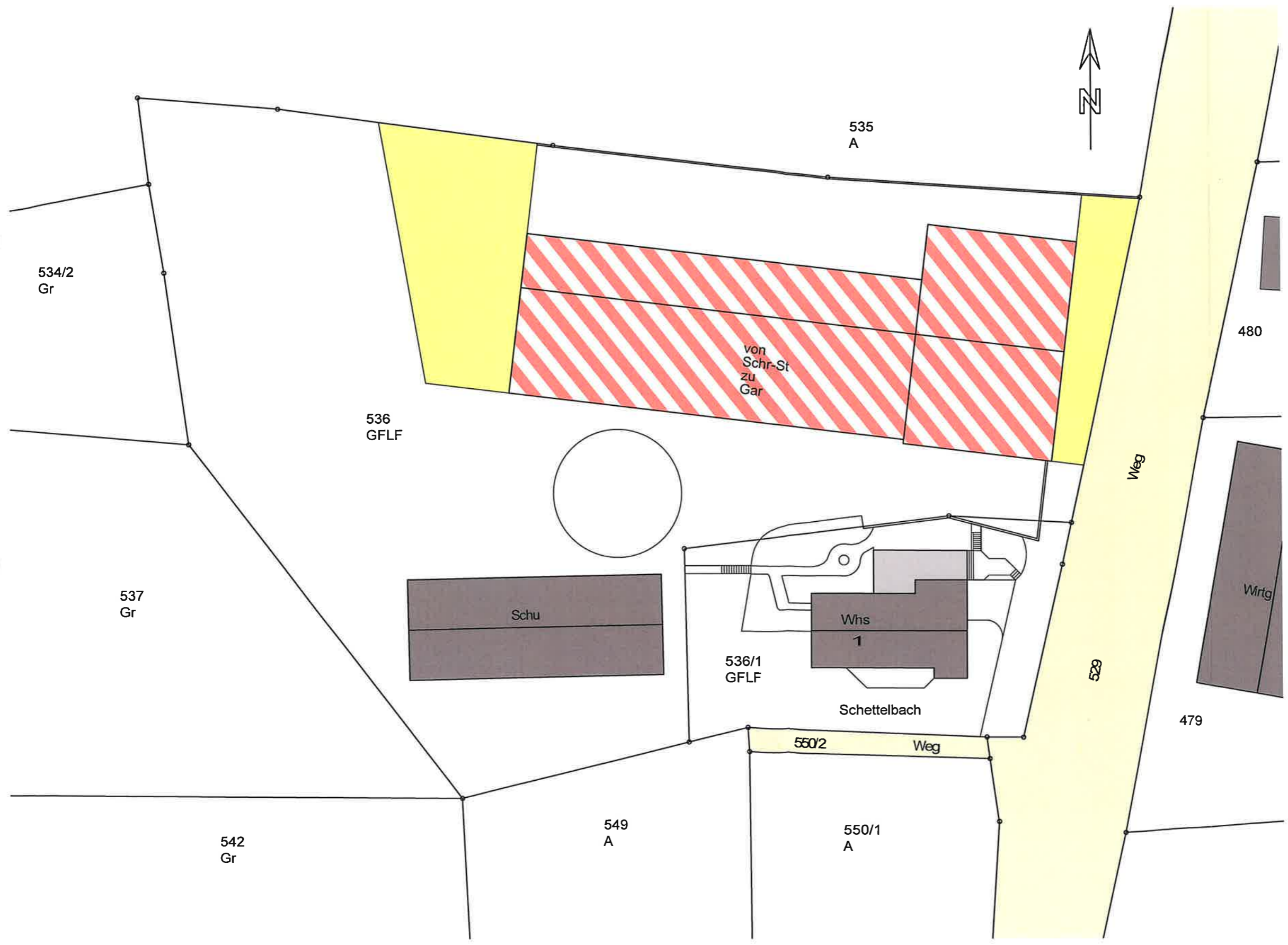
**Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster**  
 Liegenschaftskarte 1 : 500  
 Erstellt am 10.03.2009

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Maßstab 1 : 500  Meter

Flurstück: 536/1  
 Flur: -  
 Gemarkung: Lautern

Gemeinde: Heubach  
 Ostalbkreis



[REDACTED]

**NUTZUNGSÄNDERUNG  
 VON STALL UND  
 BERGEHALLE  
 ZU GARAGE**  
 SCHETTELBACHHOF 1  
 73540 HEUBACH-LAUTERN  
 FLST.NR.: 536

**LAGEPLAN  
 M.1:500**

ANERKANNT:  
 LAUTERN, DEN 25.09.2024  
 DIE BAUHERRSCHAFT:

*[Signature]*

GEFERTIGT:  
 SCHWÄB.GMÜND, DEN 25.09.2024  
 DER ARCHITEKT:

**EUGEN BASTIAN**  
 Dipl. Bauing. (FH)  
 Goethestr. 101/1  
 73525 Schwäbisch Gmünd  
 Tel. 0 71 71 / 6 55 64

*[Signature]*

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bauvorhaben: Umbeschriftung einer vorhandenen Werbeanlage, Hauptstraße 6**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

An dem Gebäude Hauptstraße 6 sollen für die Werbetafeln in den Fenstern entlang der Straße und das Firmenschild über dem Eingang eine baurechtlich und eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Heubach.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung des Antrags nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Um festzustellen, ob das Vorhaben zulässig ist, müssen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie das Einfügen in die umliegende Umgebung überprüft werden.

Die für die Werbeanlagen geplanten Elemente, darunter die Fensterwerbetafeln sowie das Firmenschild, fügen sich in das Gesamtbild der Umgebung ein. Es ist hervorzuheben, dass die bereits bestehenden Werbeanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft in Bezug auf Farbgestaltung, Beleuchtung und Größe ein angemessenes Maß aufweisen. Das geplante Firmenschild und die Werbetafeln zeichnen sich durch eine zurückhaltende und attraktive Gestaltung aus, die nicht durch aufdringliche Farbtöne oder übermäßige Lichtquellen auffällt. Zudem wurde festgestellt, dass von diesen Werbeanlagen keine Ablenkungswirkung für den Straßenverkehr ausgeht, was insbesondere für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer von großer Bedeutung ist.

Die Stadtverwaltung Heubach empfiehlt daher, das baurechtliche und sanierungsrechtliche Einvernehmen zu erteilen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Bauausschuss beschließt, das baurechtliche Einvernehmen nach § 34 BauGB und das sanierungsrechtliche Einvernehmen nach § 144 BauGB für die Errichtung der Werbetafeln in den Fenstern und des Firmenschildes am Gebäude Hauptstraße 6 zu erteilen.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

**keine**



**ANLAGEN:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Bild Werbeanlage





Hbad

Gar

Gdehs

1247/1

Wghs

Wghs

1248/1

Stadthalle

WEG

742/4

103/3

4

Wghs

740/5 HDL

Birg

2

740/1

Gar

HDL

740/3

Wghs

735/1

Gdehs

Evang. Freikirchliche Gemeinde

Schu

10

Wghs

740/2

740/12

QFZ

740/11

740/4

Wghs

Gar

730/5

Wghs

4

730

S

730/10

Wghs

6

Kath. Gemeindehaus

734

Karlstraße

Red area at bottom right







**LÖWENMETZGEREI**

*Immer eine gute Wahl!*

IMBISS

Telefon 07133/8765

Einbahnstraße  
↓

SCHMID





Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bauvorhaben: Geänderte Ausführung Stallerweiterung und gepl. Güllebehälter, Hohenroder Straße 73, 73540 Heubach-Lautern**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Am 20.01.2023 wurde für das Grundstück Hohenroder Str. 73 in Lautern die Baugenehmigung zum Neubau eines Stalls, Güllebehälters und Fahrsilos erteilt. Bei der Umsetzung des Projekts stellte sich jedoch heraus, dass der Stallanbau größer ausgeführt wurde als ursprünglich genehmigt und der Standort des Güllebehälters verschoben wurde. Um diesen Änderungen Rechnung zu tragen, wird nun eine Anpassung der Baugenehmigung beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Gemäß § 35 (1) 1. BauGB, ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Landratsamt für Landwirtschaft, Naturschutz, Veterinär und Wasserwirtschaft wurde über die erforderlichen Änderungen informiert und angehört, jedoch stehen die Rückmeldungen der Behörde bislang aus.

Die Stadtverwaltung schlägt vor das Einvernehmen unter dem Vorbehalt der positiven Rückmeldungen das Landratsamtes zu erteilen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für die geänderte Ausführung der Stallerweiterung und des gepl. Güllebehälter nach § 35 BauGB, unter dem Vorbehalt der positiven Rückmeldungen durch das Landratsamt.

#### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

**keine**

#### **ANLAGEN:**

Anlage 1 - Lageplan



GWMS

Hohenroder Straße

461

458

455

454

266

267

268

269

271

2731

276

2761

27713

27714

27014

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## Bauvorhaben: Anbau an Wohnhaus, Franz-Keller-Straße 49

### SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

An der Nord-West-Seite des bestehenden Gebäudes Franz-Keller-Straße 49 soll im Erdgeschoss ein Hobby- und Abstellraum und im Dachgeschoss ein Hauswirtschafts- und Büroraum mit Balkon angebaut werden. Die geplante Erweiterung im EG setzt auf die bereits bestehende Bebauung im Untergeschoss auf.

Das geplante Dachgeschoss ragt bis zur Grundstücksgrenze aus. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung ist dabei geprägt von einer Nutzung durch Wohnen. Südlich befindet sich das Pflegeheim „Villa Rosenstein“.

Das Vorhaben fügt sich daher in die Art der Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der von außen nicht sichtbaren baulichen Änderungen besteht weitestgehend Bestandsschutz für das Gebäude. Dementsprechend fügt sich das Vorhaben auch weiterhin hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche ein.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Stadtverwaltung schlägt vor das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

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

#### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

#### **ANLAGEN:**



Anlage 1 - Lageplan Franz-Keller-Straße 49





1552/2

LH

Gar

Whs

47

1553/3

WBF

Whs

49/1

49

1553/1

WBF

S

74

WBF

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
27.11.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

## **Bauvorhaben: Dachform und Traufhöhenüberschreitung, Erlenstraße 31, Heubach-Buch**

### **SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:**

Für das Baugrundstück Erlenstraße 31 in Heubach-Buch wurde ein Bauvorbescheid beantragt.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“. Der Bebauungsplan setzt als zulässige Dachformen Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° ohne Dachaufbauten fest.

Geplant ist der Abriss der Walmdächer auf beiden Gebäudeteilen sowie die Errichtung von Flachdächern. Zusätzlich ist eine maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 4,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die Aufstockung auf dem südlichen Gebäudeteil überschreitet die festgesetzte Gebäudehöhe um ca. 2,30 m. Es sind daher Befreiungen von der Traufhöhe, der Dachneigung und Dachform erforderlich. Es wurden bereits im Plangebiet Befreiungen von der Dachform für Flachdachanbauten gewährt.

Unter dem Gesichtspunkt einer gewünschten Nachverdichtung und der Tatsache, dass das geplante Flachdach nicht höher wird als der derzeit bestehende First des Walmdaches kann aus städtebaulicher Sicht für die Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans befürwortet werden.

Die Stadtverwaltung Heubach schlägt vor das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zu erteilen.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB.

#### **FINANZIELLE AUSWIRKUNG:**

keine

#### **ANLAGEN:**

Anlage 1 - Lageplan





