

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bauausschusses
12.06.2024

Heubach, 31.05.2024

Einladung zur Sitzung des Bauausschusses

Zur Sitzung des des Bauausschusses am

**Mittwoch, 12.06.2024 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. Bausache: Nutzungsänderung der Hoffläche zu Verkaufsfläche eines KFZ-Handels Buch, Bucher Hauptstraße 27	BA/2024/026
1.2. Bausache: Errichtung einer Einzelgarage Heubach, Sudetenstraße 15	BA/2024/027
1.3. Bausache: Neubau von vier Reihenhäusern mit Garage Heubach, Uhlandstraße 5	BA/2024/028
1.4. Bausache: Umbau und Umnutzung des Erdgeschosses Heubach, Hauptstraße 41	BA/2024/029
2. Bekanntgaben, Sonstiges	---

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
12.06.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

**Bausache: Nutzungsänderung der Hoffläche zu Verkaufsfläche eines
KFZ-Handels
Buch, Bucher Hauptstraße 27**

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück Flst. 28 in Heubach- Buch wurde die Genehmigung für eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche für gebrauchte PKWs beantragt. Auf einer Fläche von 300 m² sollen 14 Stellplätze als Ausstellungsfläche dienen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt. Die Umgebung ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Es sind sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Reifenverkauf mit Werkstatt.

Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche fügt sich demnach in der Umgebung ein. Störungen für die Umgebung sind nicht zu erwarten.

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



28



Verkaufsfläche mit Stellplätzen M 1:200

BAUANTRAG

Nutzungsänderung der Hoffläche
zu Verkaufsfläche eines Kfz-Handels

Grundstück:
Flur: 2, Flurnr.: 28, Gem.: Heubach
Bucher Hauptstraße 5, 7
73540 Heubach-Buch

Bauherr/in:
[REDACTED]

Planinhalt:
Verkaufsfläche mit Stellplätzen

Architekt/in:
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Uwe Klaila, M.Eng.
Bauerngasse 34 90443 Nürnberg
0911.3776012 klaila@arcor.de



Stand: 19.04.2024



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
12.06.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bausache: Errichtung einer Einzelgarage Heubach, Sudetenstraße 15

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück Sudetenstraße 15 in Heubach soll eine Fertiggarage erstellt werden. Die Garage wird mit einer Grundfläche von 18 m² geplant und fällt somit unter die verfahrensfreien Bauvorhaben.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vordere Strut, 6. Änderung, der für den Bereich der geplanten Garage nicht überbaubare Grundstücksfläche vorsieht.

Daher ist eine Befreiung von der nichtüberbaubaren Fläche erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
12.06.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bausache: Neubau von vier Reihenhäusern mit Garage Heubach, Uhlandstraße 5

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Auf dem Grundstück Uhlandstraße 5 in Heubach soll anstatt des bisher geplanten Mehrfamilienwohnhauses nun ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lache“.

Das Reihenhaus rückt ca. 3,20 m von der festgesetzten Baulinie ab. Dadurch rutscht sowohl der Baukörper als auch die geplanten Terrassen im rückwärtigen Bereich ins festgesetzte Bauverbot. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Sockel nicht mit Naturstein ausgeführt, das Gelände wird nicht extra aufgeschüttet und die geplanten bodentiefen Fenster werden mit waagrechten Kämpfern ausgeführt.

Für diese Punkte werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

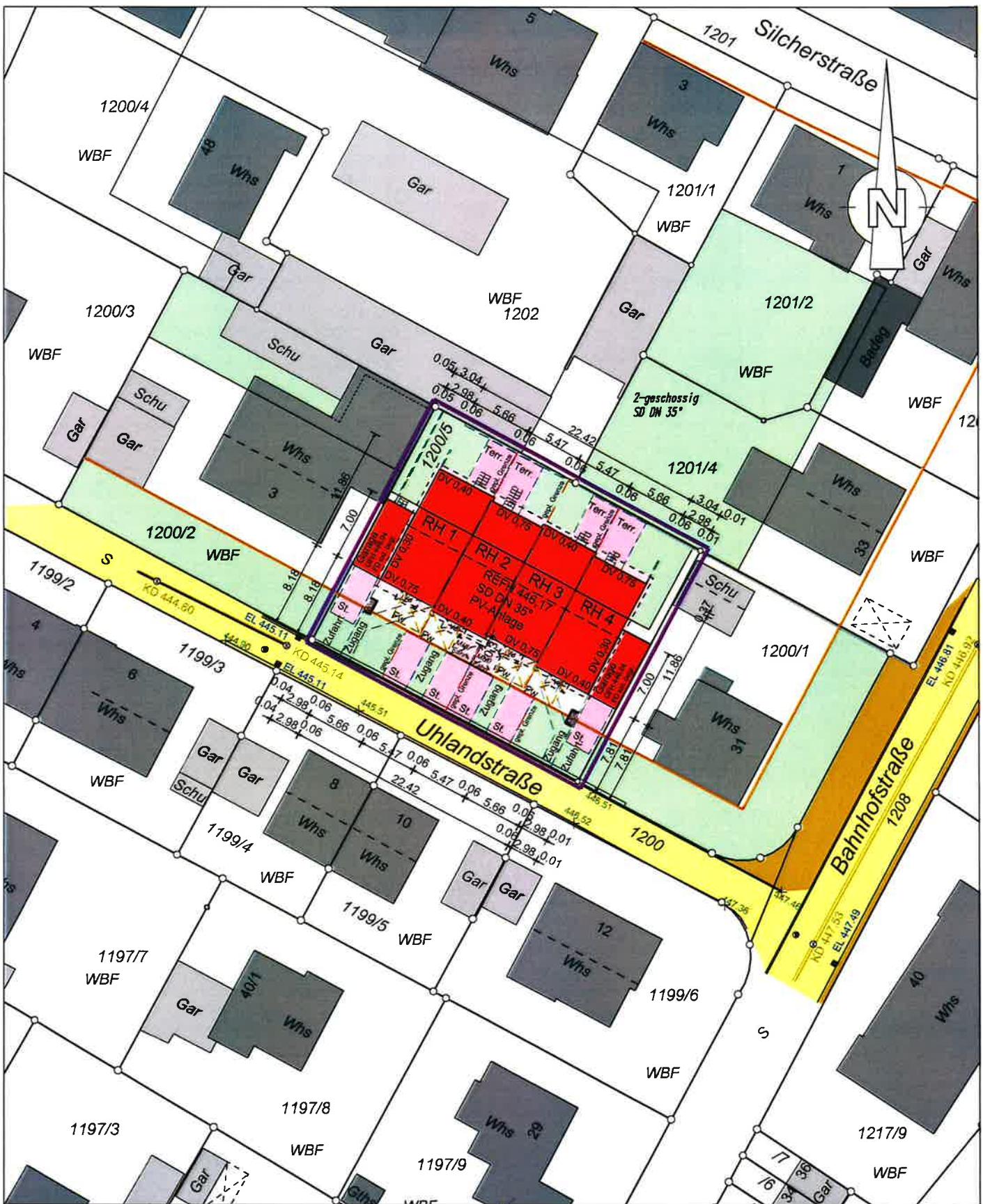
Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauGB wird erteilt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan



LAGEPLAN

Höhensystem:
 NN-Höhen
 Koordinatensystem:
 Gauß-Krüger

Kreis: Ostalbkreis
 Gemeinde: Heubach
 Gemarkung: Heubach
 Maßstab: 1:500
 Projektnr.: 20221485

Vermessungsbüro
Dipl. Ing. Andreas Lingel
 Ziegelstraße 17 73481 Aalen
 Tel. 07361/52 82 8 00
 Fax 07361/52 82 8 29
 info@vermessung-lingel.de
 Gefertigt: 29. April 2024



Die Übereinstimmung des Zeichens, 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
12.06.2024	Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

Bausache: Umbau und Umnutzung des Erdgeschosses Heubach, Hauptstraße 41

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Mit Bauantrag vom 08.05.2024 wird eine Nutzungsänderung der beiden Ladengeschäfte in ein Kosmetikstudio und einen Automatenladen beantragt.

Das Baugrundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebung ist durch verschiedene Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geprägt. Die Nutzungsänderung fügt sich demnach hinreichend in die Umgebung ein.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2024 zudem den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Entlang der Hauptstraße“ gefasst. Das Vorhaben liegt innerhalb des Planbereichs. Die Stadt Heubach beabsichtigt durch das Bebauungsplanverfahren „Entlang der Hauptstraße“ die Attraktivität der innerörtlichen Hauptverkehrsachse zu steigern. Konkret soll die Lebendigkeit der Erdgeschosse entlang der Hauptstraße planungsrechtlich gesichert und somit die Attraktivität der Erdgeschosszonen weiterhin gewährleistet werden.

Das Bauvorhaben liegt außerdem innerhalb des Sanierungsgebietes. Es ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, das baurechtliche Einvernehmen zu erteilen. Zudem wird das vom Gemeinderat festgelegte Sanierungsziel sowie das Ziel des Bebauungsplanverfahrens, Gewebe und Dienstleistung im Bereich der Erdgeschosszone entlang der Hauptstraße zu erhalten, durch die Nutzungsänderung befürwortet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.



FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

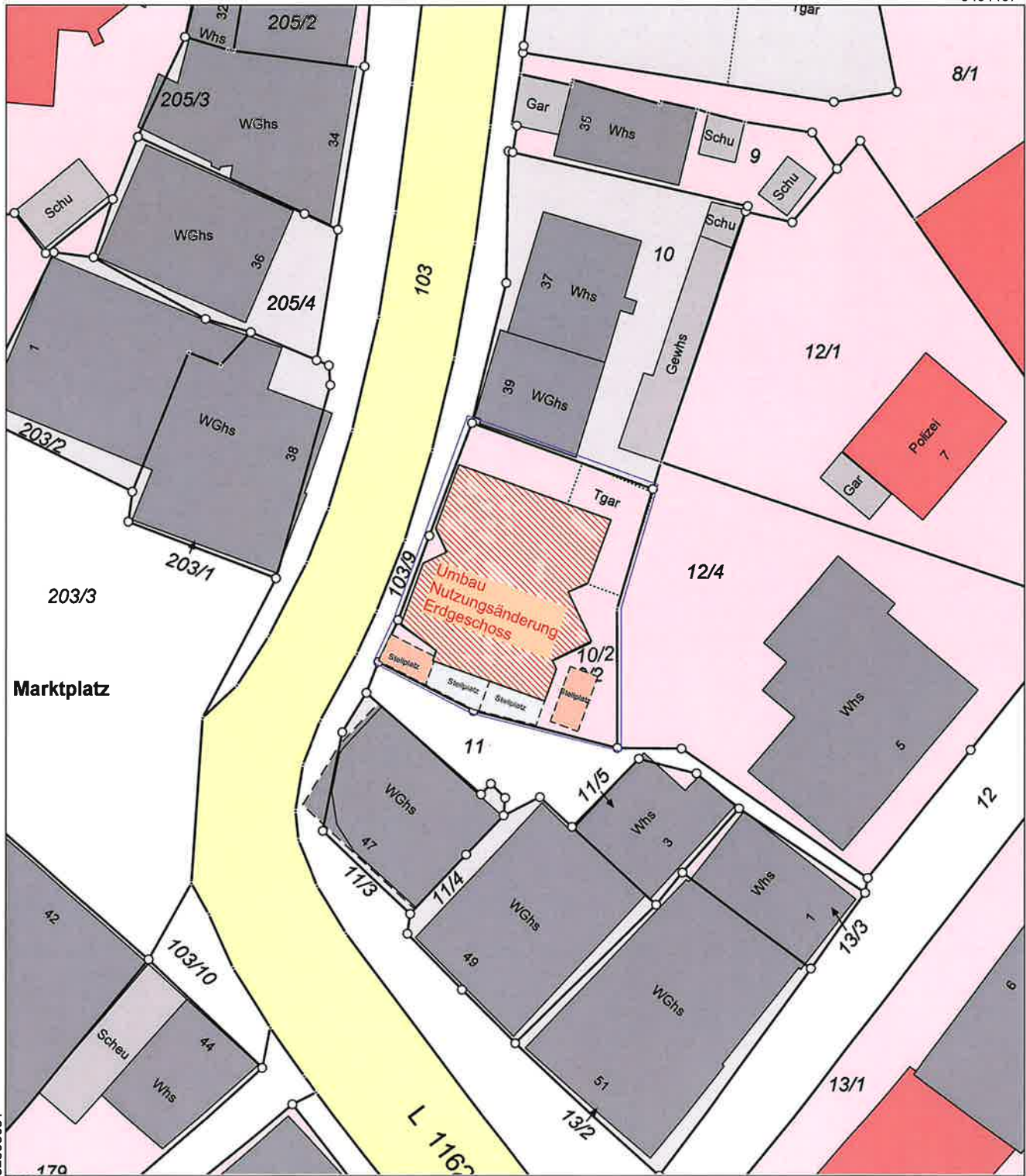
ANLAGEN:

Anlage 1 ö - Lageplan

Flurstück: 10/2
Flur: 0
Gemarkung: Heubach

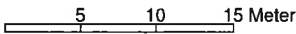
Gemeinde: Heubach
Kreis: Ostalbkreis
Regierungsbezirk: Stuttgart

5404467



5404367

Maßstab 1:500



ingo pagel - freier architekt
mönchfeldstr. 62
70378 stuttgart
tel.: 0170-3012083
mail: ingopagel@gmx.de

Planverfasser: Ingo Pagel

Planungsphase:
Baugesuch

Projekt:
Umbau, Umnutzung
Erdgeschoss
Hauptstraße 41
73540 Heubach
Flurst. 11/2

Plan freigegeben Datum/Unters:

Planinhalt:

Lageplan