



Gemeinde Jettingen

-Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-

Datum:	02.03.2017
Drucksache:	26-2017
GR/TA/VA am:	14.03.2017
Aktenzeichen:	022.31; 632.6
verhandelt (ö/nö)	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bausache

hier: Abbruch des bestehenden Wohngebäude Kohlplatte 28 und Errichtung eines Dreifamilienwohngebäudes mit Stellplätzen und integrierter Pkw-Doppelgarage auf Grundstück Flst.Nr. 3216 im Ortsteil Unterjettingen

1. Sachvortrag

Die Bauantragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst. Nr. 3216, Kohlplatte 28 in Unterjettingen das vorhandene Bestandsgebäude abzureißen und ein Dreifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage zu errichten.

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich des Ortsteiles von Unterjettingen ohne qualifizierte Planfestsetzungen und ist deshalb nach § 34 BauGB –Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- zu beurteilen. Hiernach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Gebiet kann als Allgemeines Wohngebiet beurteilt werden.

Das Wohngebäude soll in den Ausmaßen von 15,50 m x 12,00 m errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt an der Straßenseite 8,62 m und in nördlicher Richtung 5,98 m, und die Firsthöhe beträgt 10,92 m. Die Höhe ist somit geringer als die des bisherigen Gebäudes mit einer Firsthöhe von 11,79 m. Das ungleichschenklige Satteldach hat eine Dachneigung von 30° (zur Kohlplatte) bzw. 15°. Der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit der Doppelgarage und den zusätzlich 3 ausgewiesenen Stellplätzen Genüge getan, da eine Wohnung im EG nur 44,76 qm groß ist und dafür ein Stellplatz ausreichend ist.

Mit dem Vorhaben kann nach Ansicht der Verwaltung dem im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB geforderten "Einfügen" in die Umgebungsbebauung entsprochen werden. Es wirkt ortsbildgestalterisch nicht störend. Öffentlich-rechtliche oder nachbarschaftsschützende Vorschriften werden im Übrigen durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt.

Da sich das Vorhaben außerdem im Sanierungsgebiet „Kohlplatte/Öschelbronner Straße“ befindet, wird der Abriss voraussichtlich gemäß der Sanierungsrichtlinie über das Sanierungsgebiet gefördert. Da das Bauvorhaben neuen Wohnraum schafft und so die Wohnnutzung innerhalb des Sanierungsgebiets stärkt, kann auch die Sanierungsgenehmigung für das vorliegende Bauvorhaben erteilt werden.

2. Beschlussantrag

1. Der Bausache über die Errichtung eines Dreifamilienwohngebäudes mit integrierter Doppelgarage und 3 Stellplätzen wird entsprechend den eingereichten Baugesuchsunterlagen und dem Bauantrag vom 07.02.2017 gemäß § 36 Abs. 1 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen erteilt.
2. Der Bausache wird weiterhin die Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB erteilt.