



Gemeinde Jettingen

-Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-

Datum:	24.03.2017
Drucksache:	32-2017
GR/TA/VA am:	04.04.2017
Aktenzeichen:	022
verhandelt (ö/nö)	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Bausache
hier: Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Grundstück
Flst.Nr. 749/1 an der Tannenstraße im Ortsteil Oberjettingen**

1. Sachvortrag

Die Bauantragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 749/1 an der Tannenstraße die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplanes "Zellers Garten" vom 15.01.1975 in einem "Reinen Wohngebiet" nach der BauNVO.

Das Gebäude soll in den Ausmaßen von 11,50 m x 8,75 m errichten werden. Mit dem geplanten Wohngebäude wird die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung des Satteldaches geringfügig überschritten. Festgesetzt sind max. 32°, geplant sind 38° (die Toleranzgrenze liegt bei +/- 5°). Außerdem sieht die vorliegende Planung einen Kniestock mit 1,25 m bei einer Traufhöhe von 4,31 m vor. Die geplante Firsthöhe beträgt 7,75 m. Nach dem Bebauungsplan ist grundsätzlich ein Kniestock von 0,375 m zulässig sowie II Vollgeschosse (I UG + I EG). Da aber bei der Nachbarbebauung das Erdgeschoss höher liegt als bei der vorliegenden Planung, wird durch das ebenerdig liegende Erdgeschoss trotz des deutlich höheren Kniestocks die Firsthöhe an die Umgebungsbebauung angeglichen, welches sich in der Planansicht der Straßenabwicklung gut in die Umgebungsbebauung einfügt. In der umliegenden Bebauung wurden bereits Befreiungen vom Kniestock erteilt, jedoch nicht in dem Maß des vorliegenden Baugesuchs. Da jedoch die weiteren Planfestsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung beachtet sind, hat die Verwaltung bei der geplanten Überschreitung keine Bedenken. Die geplanten Quergiebel mit Flachdach entsprechen der Dachgaubensatzung der Gemeinde Jettingen.

2. Beschlussantrag

Zur der Bausache über die Errichtung eines Wohngebäudes auf Grundstück Flst.Nr. 749/1 an der Tannenstraße wird entsprechend den eingereichten Baugesuchsunterlagen nach dem Bauantrag vom 15.02.2017 das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 i.V. mit § 31 BauGB erteilt. Eine Abweichung von der 2-Geschossigkeit wird nicht befreit, lediglich die Aufteilung der Geschosse wird freigestellt.