



Gemeinde Jettingen

-Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-

Datum:	11.04.2017
Drucksache:	43-2017
GR/TA/VA am:	02.05.2017
Aktenzeichen:	022.31; 632.6
verhandelt (ö/nö)	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bausache

hier: Errichtung eines 2-Familiengebäudes mit integrierter Doppelgarage an das bestehende Wohnhaus, Flst.Nr. 2751, Hauptstraße 4 im Ortsteil Unterjettingen

1. Sachvortrag

Der Bauantragssteller beabsichtigt nach dem Abbruch seiner Scheune die Errichtung eines 2-Familienhauses als Anbau an sein bestehendes Wohnhaus sowie einer integrierten Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2751 in der Hauptstr. 4. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper mit den Maßen 12,64 m auf 9,99 m mit einem Erd-, einem Ober- und einem Dachgeschoss, das als Bühne genutzt werden soll. An der nord-östlichen Front des Gebäudes befindet sich ein Anbau mit Dachgaube. Die Höhe des Neubaus hat eine Firsthöhe von 14,02 m und eine Traufhöhe von 6,65 m sowie eine Dachneigung von 55 ° wie das bestehende Wohngebäude.

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 behandeln. 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 selbst kann als "Dorfgebiet" nach der Baunutzungsverordnung eingestuft werden.

Da die bestehenden Gebäude historisch gewachsen sind, sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken deutlich unterschritten. Jedoch greift hier der Bestandsschutz, die Gebäude dürfen so bestehen. Durch den Abbruch der bestehenden Scheune fällt jedoch auch der Bestandsschutz und die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände von mindestens 2,50 m zu den Nachbargrundstücken müssen bei einer Neubebauung eingehalten werden. Dies ist beim oben beschriebenen Vorhaben der Fall. Der Grenzabstand beträgt an der schmalsten Stelle 2,50 m, maximal jedoch 2,85 m.

Mit dem Vorhaben wird nach Ansicht der Verwaltung dem im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB geforderten "Einfügen" in die Umgebungsbebauung in vollem Umfange entsprochen. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht das Vorhaben den in der Umgebungsbebauung vorhandenen Wohngebäuden und wirkt ortsbild- und baugestalterisch nicht störend. Die Erschließung mit Kanal und Wasser ist gesichert.

2. Beschlussantrag:

Der Bausache über die Errichtung eines 2-Familienhauses als Anbau an das bestehende Wohngebäude mit integrierter Doppelgarage auf dem Baugrundstück Flst. Nr. 2751 in der Hauptstraße 4, Innenbereich ohne Bebauungsplan, wird entsprechend den eingereichten Baugesuchsunterlagen nach dem Bauantrag vom 08.03.2017 gem. § 36 Abs. 1 i. V. mit § 34 BauGB zugestimmt.



