

	Gemeinde Jettingen -Haupt- und Bauverwaltungsamt, Anna-Lisa Kellner-	Datum:	14.11.2017
		Drucksache:	112-2017
		GR/TA/VA am:	21.11.2017
		Aktenzeichen:	022
		verhandelt (ö/nö)	öffentlich
Beratungsgegenstand:	TOP 5: Bausache: Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Carport, Fahrrad- und Müllabstellraum auf Grundstück Flst.Nr. 5778, Urdorfstraße 9 im Ortsteil Oberjettingen		

1. Sachvortrag

Die Bauantragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 5778 an der Urdorfstraße im Ortsteil Oberjettingen die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Carport und Fahrrad- und Müllabstellraum.

Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplan "1. Änderung Dürre Wiesen" vom 12.12.1980.

Das Gebäude soll in den Ausmaßen von 12,60 m x 14,10 m errichten werden. Mit dem geplanten Wohngebäude wird die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung des Satteldaches geringfügig überschritten. Festgesetzt sind max. 30° Dachneigung, geplant sind 35° (die Toleranzgrenze liegt bei +/- 5°). Die vorliegende Planung sieht eine Traufhöhe von 3,50 m vor, wie im Bebauungsplan vorgeschrieben. Die geplante Firsthöhe beträgt 8,43 m. Nach dem Bebauungsplan sind II Vollgeschosse (I + I DG) zulässig. Des Weiteren liegen der Dachvorsprung, die Hauswand an der Ostseite und die Terrasse mit insgesamt 26,00 qm außerhalb des Baufensters.

Bei dem Nachbargebäude wurde ebenfalls die Dachneigung mit 35° zugelassen. Die EFH beträgt bei der vorliegenden Planung 561,10 m bei den Nachbargebäuden 560,36 m und 561,78 m.

Eine Stellplatzberechnung fehlt und wurde nachgefordert. Insgesamt sind 4 Stellplätze nachzuweisen.

Da das Wohnhaus ohne Keller gebaut wird, das Grundstück aber einen Geländeabfall zum Feld hin aufweist, muss das Gelände eingeebnet werden. Die dafür notwendige Aufschüttung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt bereits durch den Bauherrn vorgenommen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im betreffenden Bebauungsplangebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig. Da in der ersten Fassung des Baugesuchs nicht ersichtlich war, wie hoch die Aufschüttungen sein sollen und wie diese zu den Nachbargrundstücken und zum sich direkt anschließenden Feld abgefangen werden sollen, wurden hierzu Unterlagen nachgefordert. Nachdem diese nun eingegangen sind und die Aufschüttung für die Bodenplatte bereits erfolgte, kann das Baugesuch nun bewertet werden.

Bei einer Vorortbegehung am 03.11.2017 wurden das Gelände und die Aufschüttung gemeinsam mit Herrn Traxler vom Landratsamt besichtigt und die Ausführungen aus den Plänen nachvollzogen. Dabei fiel auf, dass das Gelände hin zum Feld deutlich zu hoch werden würde um noch ein harmonisches Einfügen in die Umgebung gewährleisten zu können. Grundsätzlich entspricht die Bebauung an sich aber den Bebauungsplanfestsetzungen. Einzig bei der Terrasse, die komplett außerhalb des Baufensters liegt, wäre die Forderung nach einer Absenkung durchsetzbar. Dies wird hiermit auch entsprechend vorgeschlagen. Durch die

Herabsetzung der Terrasse um ca. 40 cm wird der Übergang in den Landschaftsraum harmonischer gestaltet. Um den Geländeunterschied und die Aufschüttung zu den Nachbarn hin abzufangen sind Stützmauern (max. Höhe ca. 1,00 m) und Abböschungen vorgesehen. Hier wird an die Bauherren appelliert, die Abböschungen so auszuführen, dass die Nachbarn kein Problem mit dem Niederschlagswasser bekommen.

2. Beschlussantrag

Zur der Bausache über die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf Grundstück Flst.Nr. 5778 an der Urdorfstraße wird entsprechend den eingereichten Baugesuchsunterlagen nach dem Bauantrag vom 04.09.2017 unter folgenden Bedingungen die Befreiungen für das Überschreiten des Baufensters mit dem Dachvorsprung, der Hauswand an der Ostseite und der Terrasse mit insgesamt 26,00 qm, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 i.V. mit § 31 BauGB erteilt:

- Die Terrasse ist um 40 cm ausgehend von der EFH herunterzusetzen um einen harmonischeren Übergang in den Landschaftsraum zu gewährleisten.









