Gemeinde Jettingen

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 07.11.2017

Anwesend:	Bürgermeister **Burkhardt** und 16 Gemeinderäte (Normalzahl: 18)
Schriftführer:	Anna-Lisa Kellner
Abwesend:	Michael Strohäker und Sabine Kirn
Befangen:	
Außerdem anwesend:	Otto Hauser, Walter Lang und Jochen Hasenburger, sowie Vertreterinnen der Presse und Zuhörer und Zuhörerinnen

Az.: 022.32; 022
§ 6

Bausache

hier: Errichtung von einem Reihenwohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf Grundstück Flst.Nr. 6178 an der Nagolder Straße/ Leintelstraße im Ortsteil Oberjettingen

1. Sachvortrag

Die Bauantragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 6178 an der Nagolder Straße / Leintelstraße im Ortsteil Oberjettingen die Errichtung eines Reihenwohngebäudes mit 3 Wohneinheiten und 6 Pkw-Stellplätzen. Das Bauvorhaben wurde bereits in der nichtöffentlichen Sitzung am 16.05.2017 vorberaten.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Bereich des qualifizierten und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Leintel" vom 02.06.2008. Der Bebauungsplan sieht auf diesem Grundstück Einzelhäuser und auch Hausgruppen mit einer Dachneigung von 30 – 45° entlang einer Baulinie vor. Die Firstrichtung und die Höhen sind ebenfalls festgelegt, allerdings richteten sich die Bebauungsplanfestsetzungen nach der damals noch vorhandenen Bebauung. Außerdem weisst der Bebauungsplan entlang der Leintelstraße öffentliche Stellplätze aus. In seiner nichtöffentlichen Sitzung am 16.05.2017 hatte der Gemeinderat beschlossen, die öffentlichen Stellplätze aufzugeben, wenn die damalige Planung mit 4 Reihenhäusern umgewandelt wird in eine Planung mit nur drei Reihenhäusern. Diese Forderung wurde vom Bauträger umgesetzt. Die öffentlichen Stellplätze werden auf Kosten des Bauträgers in einen Gehweg umgebaut. Die dann noch übrige Fläche wird mit dem Eigentümer des Grundstücks gegen eine Fläche in der Schillerstraße (künftig „In den Streuobstwiesen") getauscht, die für den Ausbau der Straße im Zuge des Neubaugebiets „Amsel 1. BA" benötigt wird.

Das Reihenhaus soll in den Ausmaßen von 21,04 m x 10,00 m errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt 6,35 m und die Firsthöhe beträgt 9,85 m. Das geplante Satteldach hat einer Dachneigung von 35 °. Im Bebauungsplan sind für das Grundstück zwei unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen festgelegt, da bei der Bebauungsplanung davon ausgegangen wurde, dass das Gesamtgrundstück in zwei Grundstücke aufgeteilt und diese mit jeweils einem Haus bebaut werden. Für die Bebauung entlang der Leintelstraße wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 582,50 m festgesetzt. Für die Bebauung an der Ecke Leintelstraße/Nagolder Straße wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 583,80 m festgelegt. Auch bei der Firstrichtung wurden zwei unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Für das fiktive Grundstück entlang der Leintelstraße wurde eine giebel- oder traufständige Bauweise festgelegt, für das fiktive Eckgrundstück Leintelstraße/Nagolder Straße wurde eine Ausrichtung des Firsts zur Nagolder Straße hin festgesetzt. Der Bauherr hat die Erdgeschossfußbodenhöhe für alle Reihenhäuser auf 583,60 m geplant. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben so gut in die Umgebungsbebauung ein. Der teilweisen Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe kann daher zugestimmt werden. Da die Erdgeschossfußbodenhöhe entgegen den Planeintragungen und Festsetzungen bei 583,60 m statt bei 582,50 m festgelegt ist, überschreitet auch die Traufhöhe, gerechnet von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe die Bebauungsplanfestsetzungen um knapp einen Meter. Aus den vorgenannten Gründen kann dieser Überschreitung ebenfalls zugestimmt werden. Die Ausrichtung der Reihenhäuser erfolgt zur Leintelstraße hin. Die Reihenhäuser stehen traufständig zur Leintelstraße. Daher wird auch von der Bebauungsplanfestsetzung des fiktiven Eckgrundstücks Leintelstraße/Nagolder Straße, die hier eine Firstausrichtung senkrecht zur Nagolder Straße vorsieht, abgewichen. Dies ist bedingt durch die Reihenhausbebauung und kann daher nicht anders ausgeführt werden.
Eine weitere Abweichung besteht bei der Festsetzung der Baulinie. Die Reihenhäuser werden entgegen der ersten Planungen nicht direkt an die Straße und somit an die Baulinie gesetzt, sondern abgerückt von der Straße. Dies ist bedingt durch die Zufahrtssituation und die notwendigen Stellplätze. Auch für diese Abweichung kann nach Ansicht der Verwaltung eine Befreiung erteilt werden.

Die Dachgauben entsprechen der Dachgaubensatzung der Gemeinde Jettingen.

Die notwendigen Stellplätze sind nachgewiesen.

2. Beratung

Gemeinderat Klaus Brösamle fragt, weshalb hier die Befreiung von der Baulinie befürwortet wird und in anderen Fällen eine solche Befreiung nicht erteilt wird. Bürgermeister Burkhardt erläutert, dass sich die Festsetzungen im Bebauungsplan nach der damals noch vorhandenen Bebauung

gerichtet haben. Eine Baulinie direkt an der Leintelstraße halte man für eine neue Bebauung des Grundstückes nicht für notwendig und sinnvoll. Die Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen müsse seiner Meinung nach immer im Einzelfall betrachtet werden und im vorliegenden Fall wäre die Befreiung die sinnvollere Lösung für die Bebauung und auch das Ortsbild.

Sodann fasst das Gremium bei 17 Zustimmungen folgenden einstimmigen

Beschluss:

Der Bausache über die Errichtung von 3 Reihenhäusern mit 6 Stellplätzen wird entsprechend der eingereichten Baugesuchsunterlagen und dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 i.V. mit § 31 BauGB zugestimmt.