Gemeinde Jettingen -Haupt- und Bauverwaltungsamt, Anna-Lisa Kellner-		Datum: Drucksache: GR/TA/VA am: Aktenzeichen: verhandelt (ö/nö)	13.12.2017 121-2017 19.12.2017 022 öffentlich
Beratungsgegenstand:	**TOP 5** **Bausache hier: Errichtung eines Doppelhauses und eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf Grundstück Flst.Nr. 3205 an der Eichenwiesenstraße im Ortsteil Unterjettingen**		

1. Sachvortrag

Die Bauantragssteller beabsichtigen die Errichtung eines Doppelhauses und eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst.Nr.3205 an der Eichenwiesenstraße im Ortsteil Unterjettingen.

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 Doppelhaus soll mit einer Grundfläche von 5,66 m x 11,40 m errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt 5,78 m und die Firsthöhe 9,77 m. Das Reihenhaus soll mit einer Grundfläche von 5,66 m x 11,40 m errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt 5,78 m und die Firsthöhe 9,77 m. Die geplanten Satteldächer haben eine Dachneigung von 35°. Die geplanten Garagen, Carports und Stellplätze sollen auf dem südlichen Teil des Grundstücks an der Eichenwiesenstraße errichtet werden. Insgesamt sind 2 Garagen, 3 Carports und 5 Stellplätze vorgesehen.

Mit dem Vorhaben kann nach Ansicht der Verwaltung dem im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB geforderten "Einfügen" in die Umgebungsbebauung entsprochen werden. Das Bauvorhaben bildet baugestalterisch eine Einheit, die sich im dortigen Ortsbereich ortsbildgestalterisch nicht störend auswirkt. Öffentlich-rechtliche oder nachbarschaftsschützende Vorschriften werden im Übrigen durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt.

Die Erschließung des Grundstückes im Hinblick auf die Entwässerung wird von Seiten der Verwaltung kritisch gesehen. Geplant ist die Entwässerung dreier Gebäudeteile über die Eichenwiesenstraße mit Hilfe einer Hebeanlage, die sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser in den Kanal in der Eichenwiesenstraße pumpt. Im Falle eines Stromausfalls oder eines technischen Defekts kann die Hebeanlage das Schmutzwasser nicht in den Kanal pumpen, was im Falle eines gleichzeitigen Regenfalls nicht nur für die Eigentümer der Häuser, sondern auch für die Angrenzer dieser Gebäude zu einem Problem werden kann. Daher wurde das Landratsamt Böblingen als Genehmigungsbehörde darum ersucht, die Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären. Eine Stellungnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Genehmigung der Entwässerung liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde also des Landratsamtes. Daher wird hier lediglich nochmals auf die Problematik hingewiesen und darum

gebeten, die Entwässerung auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sorgfältig zu prüfen und ggf. Auflagen zur Sicherung einer funktionierenden Entwässerung zu machen.

2. Beschlussantrag

1. Der Bausache über die Errichtung eines Doppelhauses und eines Reihenhauses mit 3 Wohneinheiten mit 2 Garagen, 3 Carports und 5 Stellplätzen wird entsprechen der eingereichten Baugesuchsunterlagen und dem Bauantrag vom 12.09.2017 gemäß § 36 Abs. 1 i. V. mit § 34 Abs. 1 BauGB zugestimmt.
2. Auf die Problematik hinsichtlich der Entwässerung des Grundstückes bzw. der Gebäude 3, 4 und 5 im Falle eines technischen Defekts der Hebeanlage oder bei Stromausfall wird nochmals explizit hingewiesen. Die Gemeinde bittet darum, die Entwässerung auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt nochmals sorgfältig zu prüfen und ggf. Auflagen zur Sicherung einer funktionierenden Entwässerung zu machen.

Bergstraße
Schulstraße
Eichenwiesenstraße
Lange Straße
3376
3271/1
3268
3267
3266
3264
3265
3246
3245
3244
3248/1
3197
3203
3203/1
3202
3237
3238
3240
3195
3196
3198
3211
3210
3208
3205
3204
3204/1
3233
3235
3235/1
3235/2
3235/3
3220
3229
3228
3186
3184
3183
3175
3176
3174/2
3214
3216
3217
3218
3218/1
3219
3221
3222
3222/1
3224
3224/1
3224/2
3226
110
110/2
111/1
112