

	Gemeinde Jettingen -Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-	Datum:	27.11.2018
		Drucksache:	139-2018
		GR/TA/VA am:	18.12.2018
		Aktenzeichen:	632.6; 022
		verhandelt (ö/nö)	öffentlich
Beratungsgegenstand:	TOP 9: Bausache <input type="checkbox"/> hier: Bauvoranfrage über die Errichtung eines Wohnhaus mit Garage auf Grundstück Flst.Nr. 2770/1, Wielandstraße 5, Jettingen im Ortsteil Unterjettingen		

1. Sachvortrag

Die Bauantragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Flst.Nr. 2770/1 an der Wielandstraße 5, die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage. Die Zufahrt ist von der Mötzingener Straße aus vorgesehen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplanes "1. Änderung Etwiesen-Rumpler" vom 11.08.1988 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung. Für den Bereich des Baugrundstücks setzt der Bebauungsplan eine 2-geschossige Bauweise (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8) mit einer Traufhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 11,50 m fest. Zulässig sind Einzelhäuser mit Satteldach, Dachneigung 45°, giebelständig zur Wieland- bzw. zur Mötzingener Straße.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper mit versetztem Pultdach, Dachneigung 15°, in den Ausmaßen von ca. 11,75 m x 8 m. Bedingt durch das versetzte Pultdach hat das Gebäude im 1-geschossigen nördlichen Bereich eine Traufhöhe von 5,70 m und eine Firsthöhe von 7,80 m, im 2-geschossigen südlichen Bereich eine Traufhöhe von 6,80 m und eine Firsthöhe von 9,09 m. Das Wohngebäude befindet sich auch zu allen Seiten innerhalb der zulässig überbaubaren Flächen nach dem Bebauungsplan. Überschreitungen des Bebauungsplans bestehen bei der Grenzgarage, die das Baufenster um ca. 27 m² überschreitet sowie bei der Dachform, die beim geplanten Vorhaben ein versetztes Pultdach, in der Bebauungsplanfestsetzung jedoch ein Satteldach vorsieht.

Vor 5 Jahren wurde auf dem Nachbargrundstück Flst. 2770, das im gleichen Bebauungsplanbereich liegt, ebenfalls ein Wohngebäude mit einem versetzten Pultdach und einer Dachneigung von 8° genehmigt und errichtet.

Die Überschreitung des Baufensters mit der Grenzgarage ist hingegen kritisch zu beurteilen, da dies in diesem Bebauungsplan noch nicht zugelassen wurde. Der Stauraum vor der Garage beträgt an der schmalsten Stelle nur 5 m.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens sollte der Stauraum von der Garage mind. 6 m betragen, so dass ein problemloses Ein- und Ausfahren von der Mötzingener Str. gewährleistet ist.

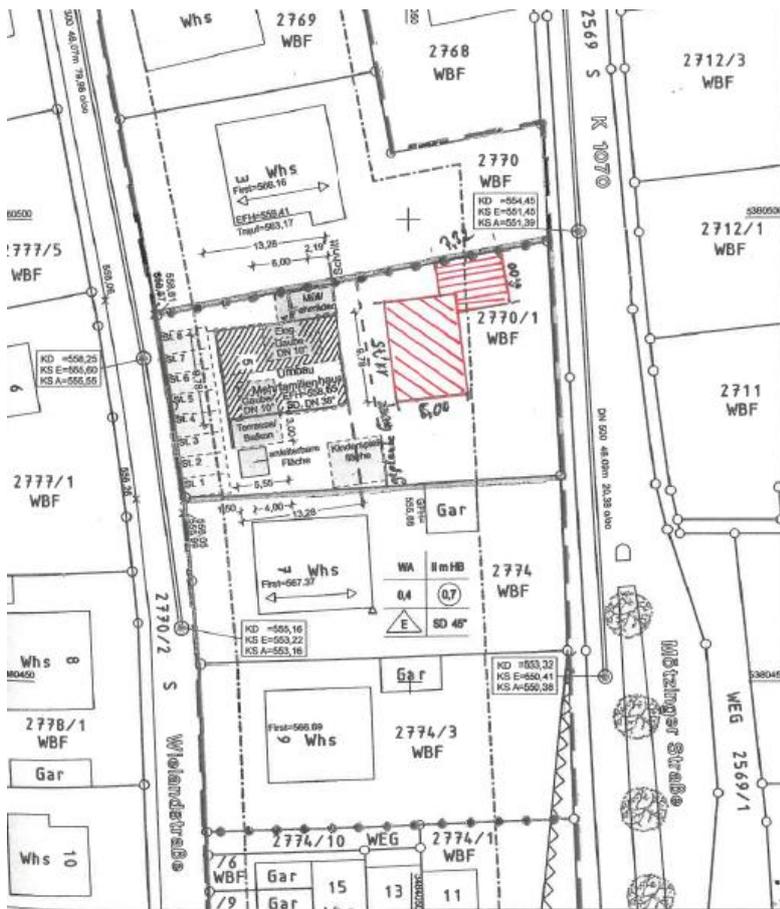
Die Erschließung ist nach Einschätzung des technischen Ortsbauamtes voraussichtlich machbar, sollte aber im folgenden Bauantrag nochmals genau geprüft werden.

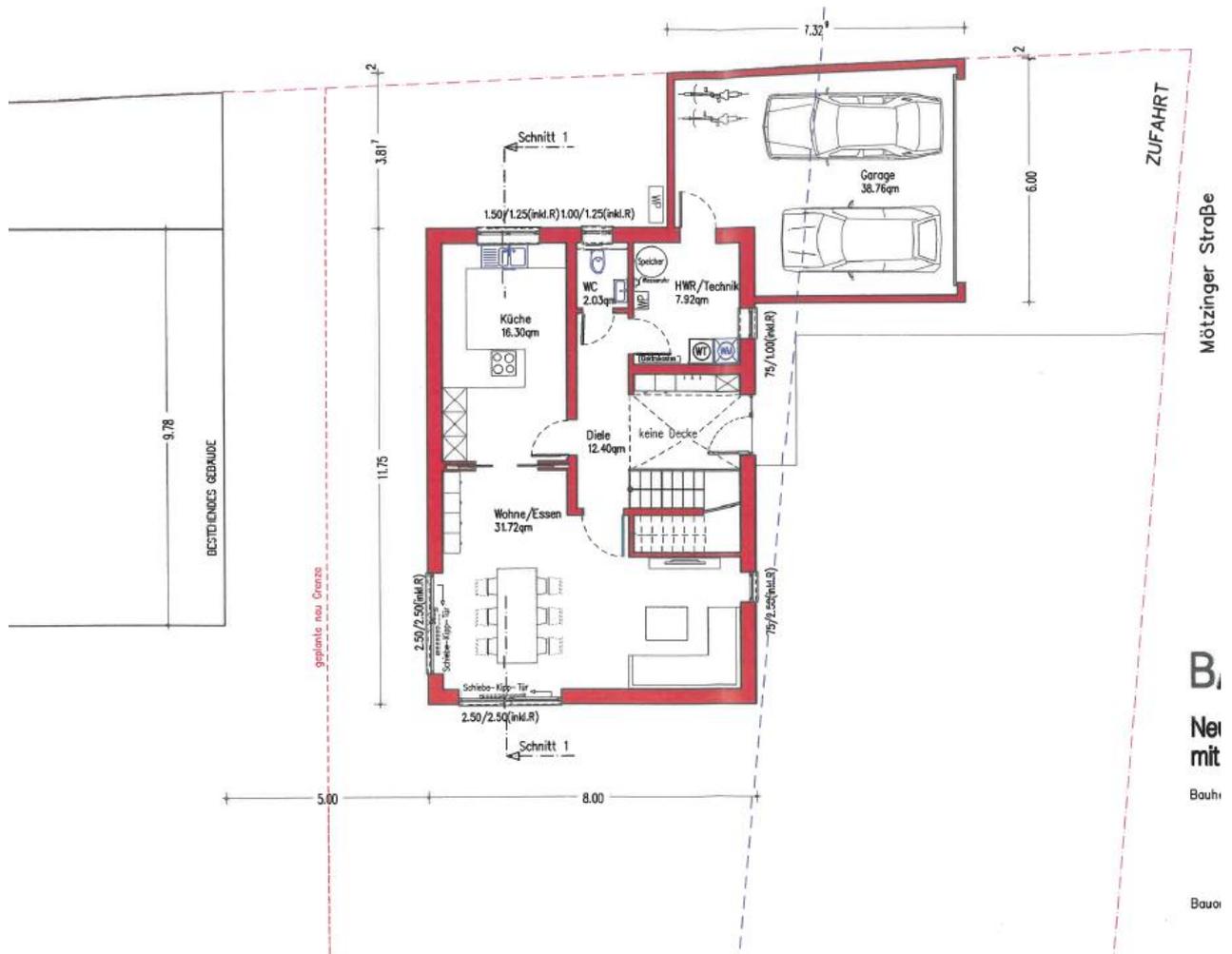
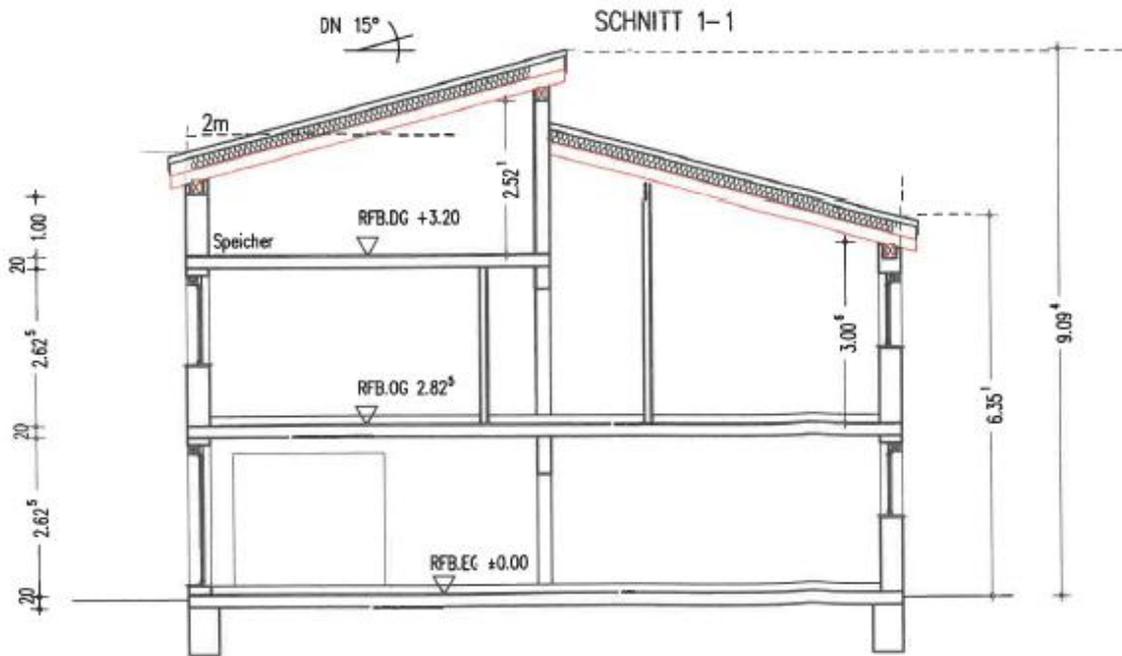
Die Zufahrt auf die Mötzingen Straße ist möglich. Der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt wurde laut Straßenbauamt im Landratsamt Böblingen bereits im Zuge des Bauvorhabens Wielandstraße 3 bis an die Kreuzung „In der Breite“ verlegt.

Im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung ist das Bauvorhaben zu begrüßen.

2. Beschlussantrag

1. Der Bauvoranfrage über die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienwohngebäudes mit Grenzgarage auf Grundstück Flst.Nr. 2770/1, Wielandstraße 5, erteilt die Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 31 BauGB ihr Einvernehmen.
2. Beim folgenden Bauantrag muss die Erschließung des Grundstücks mit Wasser- und Kanalanschluss eingehend geprüft werden.





B.
Ne
mit
 Bauh

Bauo