



Gemeinde Jettingen

-Haupt- und Bauverwaltungsamt, Simone Wagner-

Datum:	14.01.2019
Drucksache:	6-2019
GR/TA/VA am:	22.01.2019
Aktenzeichen:	632.2; 022
verhandelt (ö/nö)	öffentlich

Beratungsgegenstand:

TOP 7:

Bausache

hier: Errichtung eines Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf Grundstück Flst.Nr. 2171/4 in der Fasanenstraße im Ortsteil Unterjettingen

1. Sachvortrag

Die Bauantragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2171/4 in der Fasanenstraße die Errichtung eines Zweifamilienwohngebäudes mit Einliegerwohnung und Garage (insgesamt drei Wohneinheiten).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplanes "Breite 2. Änderung" vom 12.04.1979 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO. Nach den Planfestsetzungen ist eine eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss sowie mit einem Satteldach von 28° bis 35° vorgesehen. Der Kniestock ist bis max. 0,625 m zulässig.

Das Bauvorhaben soll in den Ausmaßen 15,04 m x 11,92 m und einem südlichen Erkeranbau in den Ausmaßen 4,00 m x 8,30 m errichtet werden. Der Erkeranbau überschreitet das Baufenster mit einer Fläche von ca. 9,6 m² in südliche Richtung. Auch die Abgrabung für die Terrasse im UG des Gebäudes auf der Westseite überschreitet das Baufenster mit ca. 8 m². Hierfür muss jeweils eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden. Ähnliche Befreiungen wurden innerhalb dieses Bebauungsplans bereits zugelassen.

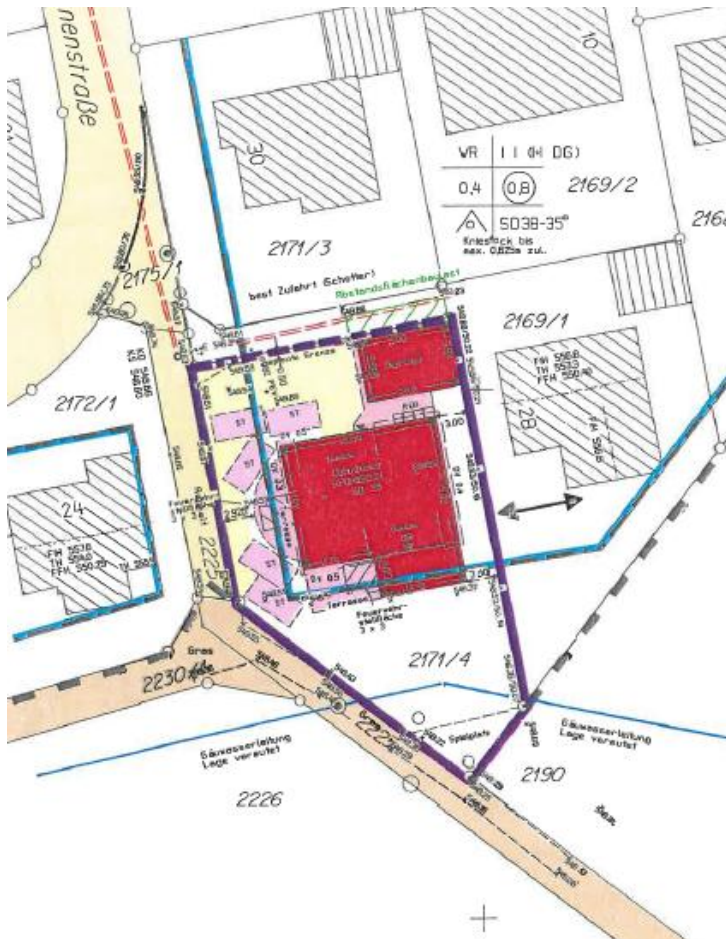
Der eingeschossige Baukörper soll im Dachgeschoss zwei Dachgauben in nördlicher und südlicher Richtung erhalten. Der Kniestock beträgt 0,62 m. Mit den Dachgauben wird das in der Dachgaubensatzung der Gemeinde Jettingen festgeschriebene maximal zulässige Längenmaß um ca. 18 cm überschritten. Außerdem halten die Dachgauben den in der Dachgaubensatzung festgeschriebenen Mindestabstand zur Hausgiebelwand nicht ein. Für die Befreiung von den Festsetzungen der Dachgaubensatzung ist das Landratsamt zuständig. Die Verwaltung spricht sich dafür aus, diese Befreiungen nicht zu erteilen, da die Dachgaubensatzung erst im Jahr 2015 neu gefasst wurde und so großzügig festgelegt wurde, dass keine weitere Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorgaben erfolgen sollen.

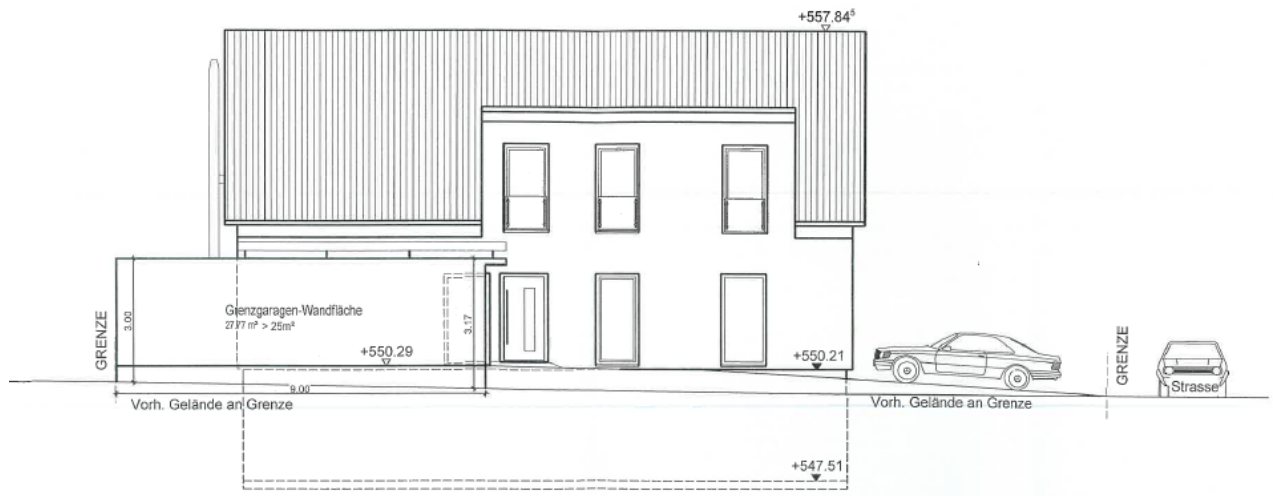
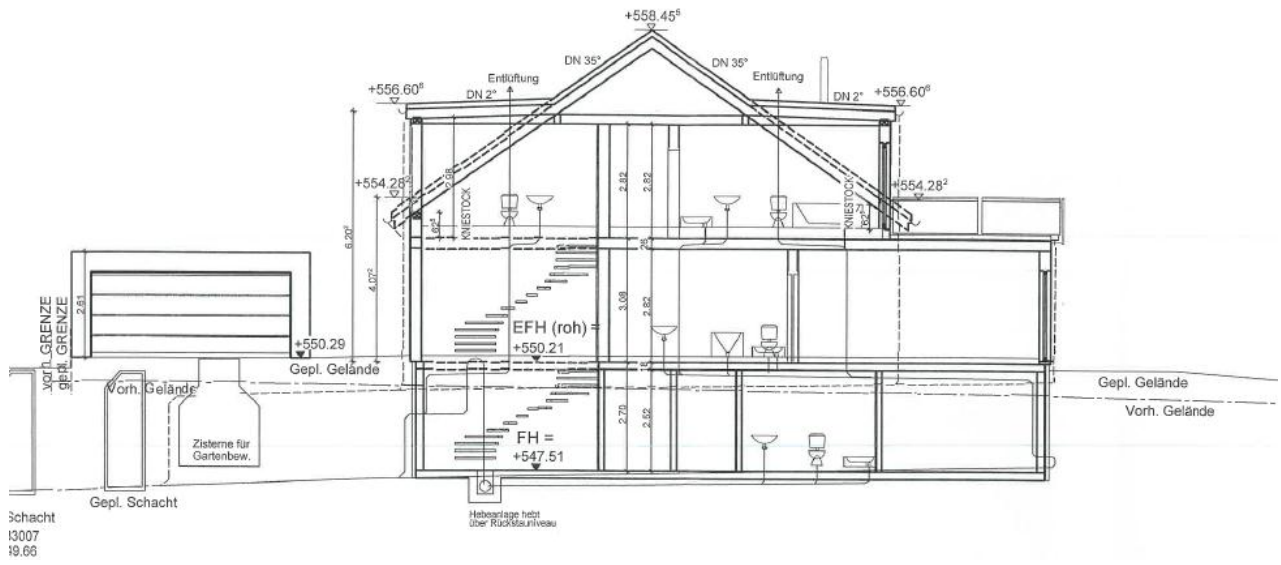
Die notwendigen sechs Stellplätze werden auf dem Grundstück ausgewiesen und entsprechen laut Aussage des Landratsamtes den Vorschriften der Garagenverordnung. Allerdings kann dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung entlang des Weges nicht erfolgen. Das Landratsamt wird daher den Bauherrn auffordern, als Kompensation eine Begrünung des Garagendaches sowie der Quergiebel einzuplanen. Auch der südliche Grundstücksteil muss als Ausgleich für die entfallende Bepflanzung bepflanzt werden.

Öffentlich-rechtliche oder nachbarschaftsschützende Belange werden weiter nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Die Angrenzer Fasanenstraße 28 müssen eine Abstandflächenbaulast übernehmen, was bereits erfolgt ist.

2. Beschlussantrag

1. Der Bausache über die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und freistehender Garage auf Grundstück Flst.Nr. 2171/4 an der Fasanenstraße im Ortsteil Unterjettingen nach dem Bauantrag vom 02.12.2018 wird das Einvernehmen bezüglich der Überschreitungen des Baufensters nach § 36 Abs. 1 i.V. mit § 31 BauGB erteilt.
2. Die Gemeinde Jettingen spricht sich gegen eine Abweichung von der Dachgaubensatzung der Gemeinde Jettingen aus. Hier müsste eine entsprechende Planänderung erfolgen.





NORD

PBB Planungsbüro Brett



WEST

