

Gemeinde Jettingen

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2019

Anwesend: Bürgermeister **Burkhardt** und 16 Gemeinderäte (Normalzahl: 18)
Schriftführer: Anna-Lisa Kellner
Abwesend: Ingwart Rinderknecht, Sabine Kirn
Befangen:
Außerdem anwesend: Jochen Hasenburger, Franziska Haupt, Walter Lang und Timo Walter, sowie PressevertreterInnen und ZuhörerInnen

Az.: 632.2;
022
§ 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

Auszüge für:

___ Bürgermeister ___ Kämmerei ___ Bauakten
 ___ Hauptamt ___ Ortsbauamt ___ Landratsamt
 ___ Ordnungsamt ___ Personalakten ___ _____

Diesen Auszug beglaubigt:

Bürgermeisteramt Jettingen
 Datum
 Unterschrift

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. Beratung

Gemeinderat Wilhelm Kern merkt an, dass die Gemeinde Jettingen für ein eigenes Haus (Mehrfamilienhaus Herrenberger Straße) bereits einmal von den Festsetzungen der Dachgaubensatzung befreit hat. Im Sinne der Gleichbehandlung müsste auch hier eine Befreiung erteilt werden. Gemeinderat Hans-Martin Ott erläutert, dass es sich dabei um einen anderen Sachverhalt und eine andere Art der Befreiung gehandelt habe.

Gemeinderat Dieter Kellner fragt, ob das Bauvorhaben bereits einmal in einer Sitzung behandelt wurde. Dies wird verneint, jedoch gab es vom selben Bauherrn bereits einmal eine Anfrage für eine Befreiung vom Bebauungsplan bzw. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Höhenvorgaben des Bebauungsplans. Damals plante der Bauherr noch ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen für das eine Befreiung von der Traufhöhe benötigt worden wäre. Dies wurde damals abgelehnt. Die jetzige Planung entspricht hinsichtlich der Höhen dem Bebauungsplan.

Gemeinderätin Silke Seeger äußert sich kritisch zu den beantragten Befreiungen. Bei einem solch großen Platz müsse doch nicht vom Baufenster befreit werden. Es wird erläutert, dass ähnliche Überschreitungen des Baufensters im Bebauungsplangebiet bereits genehmigt wurden und daher in diesem Fall keine Argumente für die Verweigerung einer Befreiung vorhanden sind.

Sodann fasst das Gremium bei 2 Gegenstimmen und 15 Zustimmungen folgende mehrheitliche

Beschlüsse:

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.