



SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 059/2018	vom	07.05.2018	BAUVERWALTUNGSAMT	
Sitzung des	OR Je	GR		
am	16.05.2018	16.05.2018		
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö	ö		
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)		E		

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Städtebauliches Entwicklungskonzept, Flst. 287/1, Baumgartenweg in Jettenburg

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Verwaltung wird beauftragt die Variante _____ weiter zu Verfolgen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:



- wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Die Gemeinde Kusterdingen ist inzwischen Eigentümer des Flst. 287/1, Baumgartenweg in Jettenburg. Das Flurstück soll nun eine sinnvolle Bebauung zugeführt werden. Die Verwaltung hat hierzu vier Varianten möglicher Entwicklungen dieses Flurstücks erarbeitet. Das Grundstück hat eine Fläche von 868 m², womit maximal sechs Wohneinheiten darauf errichtet werden können. Ebenfalls zu beachten gilt, dass die einzelnen Haustypen verschiedene Mindestgrößen an die Einzelgrundstücke erfordern: Einzelhaus 350 m², Doppelhaushälfte 200 m² und ein Reihenhauses 150 m². Somit ergibt sich eine höhere oder niedrigere Dichte für dieses Flurstück. Die Varianten decken alle Möglichkeiten der Bebauung ab. Alle Entwürfe entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Dorfbereich Jettenburg Teilbereich 1, 1. Änderung.

Beschreibung der einzelnen Varianten:

Variante 1

Bebauung mit zwei Einzelhäusern. Jedes Grundstück hat eine Größe von 434 m². Hier besteht die Möglichkeit diese als Einfamilienhäuser anzubieten. Mehrere Wohneinheiten pro Grundstück sind möglich, da für eine Fläche von 434 m² 3 Wohneinheiten zulässig sind. Das nördliche Grundstück wird über den Baumgartenweg erschlossen und das südliche Grundstück von der Auchttertstraße.

Variante 2

Bebauung mit einem Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften. Das Einzelhausgrundstück hat eine Größe von 350 m² und jede Doppelhaushälfte hat eine Grundstücksgröße von 259 m². Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit die Gebäude als Einfamilienhäuser zu nutzen oder mehrere Wohneinheiten dort unterzubringen (350 m² = 3 WE; 259 m² = 2 WE). Die Doppelhaushälften werden über den Baumgartenweg erschlossen und das Einzelhaus über die Auchttertstraße.

Variante 3

Bebauung mit drei Reihenhäusern. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von Reihenhäusern, konnte hier im Süden kein Einzelhaus mehr Platz finden. Die Grundstücke haben eine Größe von 289 m². Ebenfalls könnten diese als Einfamilienhaus dienen oder Platz für zwei Wohnungen bieten. Rechnerisch wäre es ebenfalls möglich noch ein viertes Reihenhauses unterzubringen und die Häuserzeile von Nord nach Süd auszurichten. Allerdings entstehen dadurch Probleme bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Daher wurde die Anzahl auf drei reduziert. Die Reihenhäuser werden vom Baumgartenweg erschlossen.

Variante 4

Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Das Grundstück bietet Platz für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Die Stellplätze könnten in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht sein und die Zufahrt erfolgt über den Baumgartenweg. Wenn die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus gewünscht ist und dies an ein Bauträger übergeben wird ist die Voraussetzung für den Kauf, dass dieser die Wohnung anhand der Vergaberichtlinie der Gemeinde vermietet oder verkauft.



Sandra Bauer

Anlagen

Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante 1 - 4

Variante 1



Variante 2





Kirone

GFLF 1:500

Variante 4

