



| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauverwaltung | Sachbearbeiter Frau Welz | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | 21.09.2021 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |

Betreff**Amselstr. 27a; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Beschluss****Anlagen:****Grundrisse, Ansichten, Schnitt****Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in der Amselstraße in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Das Gebiet in der Amselstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist ein ca. 10,50 m auf 9,00 m großes Gebäude mit einem Walmdach (DN 24 Grad) und einer Wandhöhe von 5,60 m.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,22 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,4) und einer Geschosflächenzahl von 0,32 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften liegen größtenteils vor.

Bei der erstmaligen Behandlung des Bauantrags in der Sitzung vom 22.06.2021 wurde durch die Bauverwaltung auf die umliegende Bebauung in zweiter Reihe hingewiesen, in welcher es ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-29 Grad, einem Kniestock von maximal 1 m und eine maximale Wandhöhe von 4,24 m gibt. Da hier ein Walmdach und eine Wandhöhe von 5,60 m geplant wird, wurde das gemeindliche Einvernehmen verwehrt und eine Umplanung gefordert, welche sich in die umliegende Bebauung einfügt.

Seitens des Landratsamts erfolgte zwischenzeitlich die Rückmeldung an die Stadt, dass die Kriterien der Dachgestaltung, des Kniestocks und der Wandhöhe nicht ausreichen, um das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Auch eine gesonderte Betrachtung der Häuser in zweiter Reihe sei nicht möglich, hier müsse das gesamte Quartier betrachtet werden. Nach Ortseinsicht des Landratsamts spreche hier nichts gegen das Einfügen nach § 34 BauGB. Bei

einer erneuten Ablehnung des Bauvorhabens durch den Bau- und Umweltausschuss wird das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen voraussichtlich ersetzen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.