



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

08.03.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Weidenstraße 11; Einbau einer Dachgeschosswohnung mit 2 Dachgauben;
Beschluss**

Anlagen:

**Grundriss, Ansicht, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Weidenstraße 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 Weidenstraße kann als „Reines Wohngebiet (WR)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Einbau einer Dachgeschosswohnung und der Einbau von 2 Dachgauben hier grundsätzlich zulässig ist. Geplant sind im Einzelnen je eine Dachgaube mit einer Breite von 6,73 m auf der Nord- und Südseite des Gebäudes. Die Dachgeschosswohnung erreicht damit eine Grundfläche von ca. 76 m².

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung ermöglichte der Gesetzgeber, dass die Änderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also ohne einen Bebauungsplan, im Genehmigungsverfahren beantragt werden können. (Art. 58 Abs. 2 BayBO) Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Der Bauherr hat für das Vorhaben 3 neue offene Stellplätze geplant. Wenn man die Dachgeschosswohnung jedoch isoliert betrachtet, würde hierfür gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau 1 offener Stellplatz und 1 Garagenstellplatz gefordert werden. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sieht bei solchen Nutzungsänderungen zu Wohnen jedoch vor, dass auf die geforderten Stellplätze verzichtet werden kann, wenn sich die Berechnung als unverhältnismäßig herausstellt. Da es sich hier aufgrund des niedrigen Kniestocks des Hauptdaches um eine vergleichsweise kleine Dachgeschosswohnung handelt, bei der kein hoher Stellplatzbedarf zu erwarten ist, würde die Verwaltung hier 2 offene Stellplätze als ausreichend ansehen. Somit könnte eine unnötige Versiegelung des Grundstückes, insbesondere des Vorgartens, vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung zuzustimmen. Für das Bauvorhaben werden zwei offene Stellplätze gefordert.