



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

05.04.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Weinstraße 16; Erschaffung einer zweiten Wohneinheit sowie die Errichtung eines Balkons; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“ in der Schongauer Altstadt im denkmalgeschützten Ensemble.

Geplant ist die Sanierung des bestehenden Gebäudes mit Schaffung einer zweiten Wohneinheit und die Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss in Richtung Norden.

Auf Grund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen direkt am Gebäude und der geringen Abstandsfläche zum Nachbarn (ca. 2,80 m), ist der geplante Balkon kritisch zu betrachten.

Gemäß Art. 6 Abs. 6 Ziffer 2 BayBO bleiben Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie

- a) nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nehmen,
- b) nicht mehr als 1,50 m tief sind und
- c) mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

Beantragt wird ein Balkon mit 2,00 m Breite und 1,30 m Tiefe, welcher im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Ziffer 2 a) und b) bleibt.

Zur Einhaltung des Abstands von 2,00 m zur Nachbargrenze wäre lediglich eine Balkontiefe von 0,80 m möglich. Eine detaillierte Prüfung, ob eventuell eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erforderlich wäre, sollte durch das Landratsamt erfolgen.

Einer Befreiung von der Baugrenze könnte die Bauverwaltung zustimmen.

Der Ausbau und die Schaffung einer zweiten Wohneinheit ist grundsätzlich unproblematisch. Die denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkte werden durch das Landratsamt weiter geprüft und festgelegt.

Durch die Schaffung der zweiten Wohneinheit entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen, der abzulösen ist.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze für die Schaffung einer zweiten Wohneinheit abgelöst werden. Von der festgesetzten Baugrenze wird eine Befreiung erteilen.