



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Weber

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

05.04.2022

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Theodor-Heuss-Straße 23; Anbau eines Wohnhauses am bestehenden Reihenhause;  
Beschluss**

Anlagen:

**Grundrisse, Ansichten, Schnitt  
Lageplan  
Luftbild**

---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 „Schongau West II“.

Geplant ist der Anbau eines Wohnhauses an einem bestehenden Reihenhause.

Dazu muss die bestehende Garage rückgebaut werden, eine neue Garage soll im Nordwesten des Grundstücks entstehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die durch das geplante Einfamilienhaus überschritten werden. Ein Befreiungsantrag fehlt bisher.

Das Maß der baulichen Nutzung wird voraussichtlich eingehalten, eine Berechnung hierzu fehlt jedoch ebenfalls. Diese Unterlagen wurden vom Landratsamt nachgefordert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ausgereizt (Erker 2 m an der Grundstücksgrenze), aber eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert, jedoch befindet sich im Baufeld (im Bereich der Garage) der Wasserhausanschluss, der laut Stadtwerke nicht überbaut werden darf.

Für das Bestandsgebäude und den Neubau bedarf es insgesamt zwei Garagen und zwei Stellplätze. Geplant ist lediglich eine Garage und drei offene Stellplätze. Zudem hält die Garage nicht den durch Bebauungsplan festgesetzten und somit erforderlichen Stauraum von 5 m zur öffentlichen Fläche ein, sondern wurde mit nur 3 m Stauraum geplant.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Bei der Planung eines Anbaus gab es seit 2018 einige Vorgespräche mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt. Bereits 2018 wurde gemäß Landratsamt und den vorhandenen Unterlagen erklärt, dass eine Baugrenzenüberschreitung in gleicher Hausflucht der Häuserreihe maximal nach Osten unter Einhaltung der Abstandsflächen möglich ist. Das Landratsamt bleibt bei seiner Sichtweise und erklärt, dass der Reihenhausecharakter gewahrt bleiben muss.

Auf Grund des versetzten Anbaus, der fehlenden Unterlagen (u.a. Befreiungsantrag) und der Garagenproblematik kann die Bauverwaltung dem Bauantrag in seiner aktuellen Form nicht zustimmen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren.