



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	17.05.2022 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Franz-Xaver-Schmädl-Straße 2; Aufteilung des bestehenden Wohnhauses in 2 Wohneinheiten, Anbau einer Außentreppe, Vergrößerung der bestehenden Gauben, Anbau von Balkonen u. eines Carports; Beschluss

Anlagen:

Ansichten, Grundrisse, Schnitt, Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Franz-Xaver-Schmädl-Straße 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 Franz-Xaver-Schmädl-Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Erweiterung bzw. der Umbau eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist eine Aufteilung des Wohnhauses in zwei Wohneinheiten. Um diese Aufteilung realisieren zu können, ist der Anbau einer Außentreppe erforderlich. Um mehr Wohnraum zu ermöglichen, ist zudem eine Vergrößerung der bestehenden Gauben sowie der Anbau von zwei Balkonen geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Baugrundstück erreicht mit der Aufstockung eine Geschossflächenzahl von 0,31 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2), sowie eine Grundflächenzahl von 0,66 (Obergrenze nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: 0,6; eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden).

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Zusätzlich wird für das Bestandsgebäude eine Abweichung von den Abstandsflächen an der Süd-Ost-Seite beantragt. Da dies den genehmigten Bestand betrifft, könnte die Verwaltung dem zustimmen, sofern die Nachbarn der Abweichung ebenfalls zugestimmt haben. Im Detail wird dies noch durch das Landratsamt geprüft werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Hierfür ist zusätzlich der Bau eines Carports geplant.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben sowie der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.