



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

| Beratung | Behandlung | Zuständigkeit |
|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 17.05.2022 öffentlich | Entscheidung |

Betreff

**Augsburger Straße 23; Anbau von Wohnräumen am bestehenden Wohnhaus;
Beschluss**

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburger 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 danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Augsburger Straße kann im vorliegenden Bereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Erweiterung eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Anbau eines Erkers im Norden (Eingangsbereich) und die Erweiterung des Einfamilienhauses im Westen über beide Stockwerke.

Die Wohnraumerweiterung im Westen ist ca. 3,36 m tief und 7,79 m breit geplant, zusätzlich ist ein Balkon am südwestlichen Eck des OGs vorgesehen.

Der Erker im Norden soll 1,69 m tief und 4,60 m breit werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,30 Grundflächenzahl und 0,56 Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,4 und 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden vom Landratsamt im Detail geprüft.

Da der o.g. Erker lediglich einen Abstand von 2,00 m zur Nachbargrenze im Norden einhält, dürfte er gemäß Art. 6 Abs. 6 Ziff. 2 BayBO insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.

Da der Erker mit 1,69 m Tiefe in Bezug auf das Bestandsgebäude um 0,19 m zu weit hervortritt, kann dem Bauantrag in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Es wäre eine Umplanung erforderlich.

Für das Wohngebäude inklusive Erweiterung sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau zwei Stellplätze erforderlich, einer davon in einer Garage oder einem Carport. In den Plänen ist nicht ersichtlich, ob der bestehende Carport erhalten bleibt. Eine Darstellung, bzw. ein Stellplatznachweis wäre erforderlich.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren, da der beantragte Erker das zulässige Maß nach Art. 6 Abs. 6 Ziff. 2 BayBO überschreitet.

Eine Zustimmung zur Wohnraumerweiterung kann nach abgestimmten Umplanungen in Aussicht gestellt werden.