



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	17.05.2022 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Amselstraße 13a; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; Beschluss

Anlagen:

**Abstandsflächenübernahme Darstellung
Ansichten, Grundrisse, Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Amselstraße 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 Amselstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit 11,49 m auf 8,49 m, einer Wandhöhe von 5,70 m, einer Firsthöhe von 7,12 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° Grad.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,23 Grundflächenzahl und 0,37 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.

Durch die gedrehte Situierung des Wohnhauses fallen kleine Teile der erforderlichen Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück im Norden. Diese werden per Erklärung übernommen.

Da in der umliegenden Bebauung die Gebäude bisher immer entlang der nördlichen Grenze platziert wurden, empfiehlt die Bauverwaltung die Verschiebung des Wohnhauses entsprechend der Umgebung.

Nach einer entsprechenden Umplanung könnte dem Antrag zugestimmt werden.

Die für das Einfamilienhaus erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden u.a. in einem Carport nachgewiesen.

Hierfür braucht es jedoch Befreiungen von der Garagensatzung in Bezug auf

- die Dachform: Es wird ein Pultdach mit 7° Grad Dachneigung statt eines Satteldaches beantragt.
- die Dacheindeckung: Es werden dunkelgraue Dachziegel wie beim Wohnhaus beantragt.

Von der Dachform und der Dacheindeckung könnte nach Ansicht der Bauverwaltung befreit werden.

Nachbarunterschriften liegen größtenteils vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern das Wohnhaus entsprechend der umliegenden Bebauung an die nördliche Grundstücksgrenze gedreht wird. Für die Dachform und Dacheindeckung des Carports werden Befreiungen erteilt.