



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

28.06.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Hindenburgstraße 19; Bauvoranfrage; Anbau am bestehenden Wohnhaus mit Einbau von 3 Wohnungen und Erneuerung des bestehenden Dachstuhles; Beschluss

Anlagen:

Pläne, Ansichten

Sachverhalt:

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

Geplant ist der Anbau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen an ein bestehendes Einfamilienhaus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die durch den geplanten Anbau voraussichtlich eingehalten werden (nicht ausreichend dargestellt).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 195 m² und einer GFZ von 0,47 eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ausgereizt, aber auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Kniestock ist nur teilweise bemaßt und im wiederkehrtartigen Anbau voraussichtlich höher als die zulässigen 0,40 m. Eine Befreiung liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan setzt im vorliegenden Bereich Einzel-, bzw. Doppelhäuser fest. Ob der Anbau mit 3 Wohnungen an einem Einfamilienhaus den Charakter eines Doppelhauses wahrt, ist eher fragwürdig.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert, jedoch befindet sich im Baufeld eine Wasserleitung, die laut Stadtwerke nicht überbaut werden darf. Eine Verlegung wäre denkbar.

Für das Bestandsgebäude bedarf es nach wie vor eine Garage und ein Stellplatz.

Der Anbau macht zudem zwei Garagen und vier Stellplätze erforderlich. Geplant sind jedoch lediglich die vier offenen Stellplätze. Die zwei Garagen werden nicht nachgewiesen.

Bei der Planung eines Anbaus gab es bereits Vorgespräche mit dem Stadtbauamt und dem Landratsamt. Es wurde den Bauherren u.a. mitgeteilt, dass der Doppelhauscharakter gewahrt bleiben muss und der First nicht gedreht werden darf. Das Stadtbauamt sieht diese Themen im vorliegenden Plan kritisch, zudem ist der Kniestock voraussichtlich zu hoch (nicht ausreichend bemaßt) und die Garagen nicht nachgewiesen. Aus diesem Grund kann die Bauverwaltung der Bauvoranfrage in ihrer aktuellen Form nicht zustimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

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