



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

26.07.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Theodor-Heuss-Straße 23; Bauvoranfrage; Anbau eines Wohnhauses am bestehenden Reihenhaus; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse
Lageplan**

Sachverhalt:

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

Geplant ist der Anbau eines Wohnhauses mit Wintergarten an einem bestehenden Reihenhaus. 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.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ausgereizt, aber eingehalten.

Die beantragten außenwandbündigen Gauben (sog. Zwerchhäuser) sollen mit höherem Kniestock und Wandhöhe als das Bestandsgebäude ausgebildet werden. Auch die Wand des Hauptgebäudes wird leicht erhöht dargestellt. Da der Bebauungsplan festsetzt, dass Kniestock und Wandhöhe zulässig sind wie Bestand, bedarf es hierzu ebenfalls Befreiungsanträge.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass die Firsthöhe der Zwerchhäuser mindestens 0,50 m unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen muss. Im Antrag sind es lediglich 0,40 m. Ein Befreiungsantrag liegt nicht vor. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, dem nicht zuzustimmen, um keinen Präzedenzfall zu schaffen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert, jedoch befindet sich im Baufeld (im Bereich der Garage) der Wasserhausanschluss, der laut Stadtwerke nicht überbaut werden darf. Zudem muss auf die Straßenlaterne acht gegeben werden.

Für das Bestandsgebäude und den Neubau bedarf es gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schongau 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 3,27 m Stauraum geplant.

Die Verwaltung empfiehlt die beiden erforderlichen überdachten Stellplätze zusammengebaut und gedreht, längs der Fahrtrichtung, sowie einen freien Stellplatz daneben im Nordosten des Grundstücks gesammelt für beide Häuser (Bestand und Neubau) zu platzieren, um im Bereich des Bestandsgebäudes den Vorgarten zu erhalten und die versiegelte Fläche im Nordosten entsprechend des Bebauungsplans mit Garagen/Carports und Zufahrt zu überplanen. Der Stauraum vor den beiden überdachten Stellplätzen kann zur Hälfte angerechnet werden.

Diese Stellplatzplanung soll im auf den Vorbescheid folgenden Bauantrag berücksichtigt werden, um ein Einvernehmen zu erlangen.

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 Reihenhausharakter gewahrt bleiben muss.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag samt Befreiungen in Bezug auf die Baugrenzenüberschreitung sowie die Wand- und Kniestockerhöhung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Firsthöhe der Zwerchhäuser muss mindestens 0,50 m unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen. Die Stellplätze sind bei einem auf den Vorbescheid folgenden Bauantrag entsprechend der Vorlage zu planen.