Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/393/2022

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	20.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Dornauer Weg; FlNr. 437; Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Beschluss

Anlagen:

Ansicht
Darstellung Hang
Grundriss
Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Dornauer Weg 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 südlich des Dornauer Wegs kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses hier grundsätzlich zulässig ist.

Es ist geplant, zusätzlich zum Bestandsgebäude Dornauer Weg 16, ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 9,5 m x 8 m zu errichten. Aus Sicht der Bauverwaltung reiht sich dieses Einfamilienhaus noch in die vorhandene fiktive Baulinie ein, sodass es als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gesehen werden kann.

Beim Maß der baulichen Nutzung sollte die allgemeine Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten werden. Dies ist aber voraussichtlich kein Problem.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden voraussichtlich ebenfalls eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert, sofern das städtische Grundstück mit der Flurnummer 436 vom Bauherrn erworben wird. Die Versorgung mit Wasser ist gewährleistet. Die Anbindung an die Kanalisation muss ggf. mittels einer Hebeanlage realisiert werden.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Bauverwaltung wurde vom Bauherrn aufgezeigt, dass für das Bauvorhaben nur ein minimaler Baum-, bzw. Strauchbestand weichen muss. Der Großteil soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Das Hanggrundstück der FlNr. 437, welches im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche festgelegt ist, wird von der Bebauung freigehalten und soll laut Bauherr dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) zum Schutz der Bepflanzung und der dort heimischen Tiere angeboten werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.