



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

20.09.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Lorenz-Wegele-Bichl 5b; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport; Beschluss

Anlagen:

Ansichten und Schnitt
Grundrisse
Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Lorenz-Wegele-Bichl 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 im Lorenz-Wegele-Bichl kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Abbruch des Bestandsgebäudes, sowie die Neuerrichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 8 m auf 11 m und eines Carports mit Flachdach.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,42 (Obergrenze nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: 0,6) eingehalten. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,58 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2) ebenfalls eingehalten.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Garagen wird nachgewiesen. Das Carport ist mit einem Abstand von 0,10 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Gemäß der Garagensatzung der Stadt Schongau wäre hier ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Da das Carport aber, abweichend von der Garagensatzung, mit einem Flachdach ohne Dachüberstand errichtet wird und es sich zudem am Ende einer Sackgasse befindet, könnte hier eine Befreiung erteilt werden. Die Bauverwaltung schlägt vor, einen Mindestabstand von 0,5 m zu fordern. Bezüglich des Flachdaches des Carports kann eine Befreiung von der Garagensatzung erteilt werden, sofern es begrünt wird.

Da die öffentlich gewidmete Straßenfläche des Lorenz-Wegele-Bichl ca. an der Grundstücksgrenze zwischen FINr. 1027/13 u. 1027/8 endet, ist die Erschließung des Baugrundstücks über ein Geh- und Fahrrecht auf dem Nachbargrundstück FINr. 1027/8 zu sichern. Die Bauverwaltung weist darauf hin, dass an der bestehenden Straße keine Verbesserungen durchgeführt werden können. Ein weiterer Ausbau, auch hinsichtlich eines Wendehammers kann hier nicht erfolgen. Daher bleibt es hier auch in Zukunft bei der vorhandenen begrenzten Wendemöglichkeit am Ende der Straße. Durch die zusätzliche Bebauung wird die Situation aufgrund des zusätzlichen Verkehrs eher noch verschlechtert.

Laut Auskunft vom Landratsamt ist die Erschließung mit der Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes jedoch gesichert. Eine fehlende Erschließung ließe sich nur schwer begründen, da die Situation mit der begrenzten Wendemöglichkeit schon beim bestehenden Wohnhaus gegeben war. Bezüglich der Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen wird noch die Brandschutzdienststelle vom Landratsamt beteiligt. Sofern von dort keine Einwände kommen, wird die Erschließung als gesichert angesehen.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Einer Befreiung von der Garagensatzung hinsichtlich der Reduzierung des Mindestabstands zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 0,5 m und hinsichtlich der Dachform wird zugestimmt. Das Flachdach des Carports muss jedoch begrünt werden. Die Erschließung hat über ein eingetragenes Geh- und Fahrtrecht auf FINr. 1027/8 zu erfolgen. Ein Ausbau der bestehenden Straße wird nicht in Aussicht gestellt.