



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

20.09.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Lorenz-Wegele-Bichl 5a; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage; 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 Garage hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Abbruch des Bestandsgebäudes, sowie die Neuerrichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 8,75 m auf 11 m und einer Garage mit Flachdach.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,46 (Obergrenze nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: 0,6) eingehalten. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2) ebenfalls eingehalten.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Garagen wird nachgewiesen. Die Garage wird abweichend von der Garagensatzung der Stadt Schongau mit einem Flachdach geplant. Das Flachdach der Garage sollte jedoch begrünt werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen der Doppelhaushälfte werden eingehalten. Die Garage hält zwar die zulässige Grenzbebauung von 9 m Länge je Grundstücksgrenze gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nummer 1 BayBO ein. Jedoch wird die hierfür maximal erlaubte mittlere Wandhöhe von 3 m überschritten, weshalb eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgen muss.

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 Dachform wird zugestimmt, sofern das Flachdach der Garage begrünt wird. Des Weiteren muss für die Garage eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgen.