



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

20.09.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

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

Anlagen:

**Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

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

Geplant ist ein Anbau am bestehenden Wohnhaus. Dadurch sollen drei Wohnungen geschaffen werden. Zusätzlich soll der bestehende Dachstuhl erneuert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die durch den geplanten Anbau eingehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 175 m² und einer GFZ von 0,42 eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls eingehalten.

Der Bebauungsplan setzt im vorliegenden Bereich Einzel- bzw. Doppelhäuser fest. Da sich das Gebäude auf einem Grundstück befindet, wird hier von einem Einzelhaus und nicht von einem Doppelhaus ausgegangen, weshalb der Anbau möglich ist. Auch die festgesetzte Firstrichtung bleibt mit dem bestehenden Hauptbaukörper eingehalten, ein Anbau darf dabei auch eine abweichende Firstrichtung haben. Die festgesetzte Kniestockhöhe von 40 cm wird durch den Anbau eingehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von max. 35 Grad wird durch den Anbau überschritten. Geplant ist eine Dachneigung von 39 Grad. Ein Befreiungsantrag liegt vor. Hierfür wurde zudem vom Landratsamt im Rahmen eines Vorbescheides bereits eine Befreiung zugesichert.

Für das Bestandsgebäude bedarf es nach wie vor einer Garage und eines Stellplatzes. Der Anbau macht zudem zwei Garagen und vier Stellplätze erforderlich. Somit sind insgesamt drei Garagen und fünf Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Geplant sind aktuell lediglich eine Garage und sechs offene Stellplätze.

Gemäß Bebauungsplan dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Demnach müsste eine Doppelgarage an die Nachbargarage im Osten angebaut werden. Ein Stauraum von 5 m ist zu beachten, dieser kann jedoch jeweils zur Hälfte als Stellplatz angerechnet werden. Für die Stellplätze außerhalb der Baugrenzen müsste noch eine Befreiung beantragt werden.

Die Bauverwaltung schlägt vor, dem Bauvorhaben nur zuzustimmen, sofern in dem Anbau maximal 2 Wohneinheiten realisiert werden. Somit kann der Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück auf

insgesamt 3 Garagen und 3 offene Stellplätze reduziert werden. Dieses Ausmaß an versiegelter Vorgartenfläche würde die Vorgaben des Bebauungsplans noch einigermaßen einhalten.

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

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben sowie der Befreiung für die Dachneigung nur zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern in dem Anbau nur 2 Wohneinheiten realisiert werden. Die Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau umzuplanen. Eine Befreiung bezüglich der Errichtung von offenen Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen wird nur in Aussicht gestellt, sofern lediglich zwei zusätzliche Wohneinheiten entstehen und somit der Stellplatzbedarf reduziert werden kann. Die Garagen sind innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen.