



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

25.10.2022

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Augsburger Straße 83; Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Gebäude mit drei Wohnungen und einem Büro; Beschluss

Anlagen:

**Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Augsburger Straße 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 an der Augsburger Straße kann als „Mischgebiet (MI)“ eingestuft werden. Darin sind sowohl Wohngebäude, als auch Bürogebäude allgemein zulässig, so dass auch die geplante Nutzungsänderung hier grundsätzlich zulässig ist.

Bisher war in dem Gebäude eine Wohnung über das Unter- und Erdgeschoss, ein Lagerraum im Untergeschoss, sowie ein Ausstellungs- und Verkaufsraum im Erdgeschoss vorhanden. Das Dachgeschoss war nicht ausgebaut.

Nun sollen drei Wohnungen, je eine im Untergeschoss, eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss entstehen. Im Untergeschoss entsteht zudem ein Büro.

Diese Änderungen am Gebäude sind jedoch bereits erfolgt. Um ordnungsgemäße Zustände zu schaffen wurde nun nachträglich die Nutzungsänderung beantragt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,20 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 0,6) und einer Geschossflächenzahl von 0,40 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 1,2) weiterhin eingehalten.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau sind für das Bauvorhaben insgesamt 8 Stellplätze erforderlich, davon 2 Garagenstellplätze und 6 offene Stellplätze. Nachgewiesen ist lediglich eine Doppelgarage. Somit fehlen noch 6 offene Stellplätze. Diese sind noch nachzuweisen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

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. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze sind noch nachzuweisen.