Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/417/2022

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Pater-Strobl-Weg 1; Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 „Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße“.

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen sowie zwei Garagen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, die durch das geplante Wohnhaus an der südöstlichen Gebäudeecke geringfügig überschritten werden. Hierzu gibt es einen Befreiungsantrag. Die Verwaltung könnte diesem Befreiungsantrag aufgrund der hier schräg verlaufenden Grundstücksgrenze zustimmen.

Gemäß Bebauungsplan sind hier nur 2 Vollgeschosse möglich. Entweder ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss oder ein Erdgeschoss mit einem Obergeschoss. Bei dem Typ Erdgeschoss mit Obergeschoss darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein. Bei der aktuellen Planung mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss muss daher noch nachgewiesen werden, dass es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Die Dachaufbauten sind mit einem Schleppdach (Dachneigung 10°) in Verblechung geplant. Gemäß Bebauungsplan ist hier nur ein Satteldach mit Dachziegeln zulässig. Die Dachneigung hat 35° – 38° zu betragen.

Die geplante Wiederkehre überschreitet zudem die maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m.

Die Dachneigung der östlichen Garage ist mit ca. 10° zu niedrig. Gemäß Bebauungsplan dürfen Garagendächer nur eine Neigung von 15° - 23° haben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 leicht überschritten (Festsetzung im Bebauungsplan: 0,3). Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch die Garagen hier bis 0,45 erlaubt. Jedoch sind die Zufahrten zu den Garagen in der Berechnung noch nicht berücksichtigt, sodass die GRZ über dieses Maß hinaus noch weiter überschritten wird.

Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau werden nicht ausreichend nachgewiesen. Es handelt sich um zwei Wohnungen mit einer Grundfläche von jeweils über 50 qm. Somit sind zwei Garagenstellplätze und zwei offene Stellplätze erforderlich. Der Stauraum vor den Garagen kann jeweils zur Hälfte als Stellplatz angerechnet werden. Aktuell sind lediglich zwei Garagen geplant, wobei eine Garage den Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht ganz einhält. Hier wäre entsprechend umzuplanen, sodass die 5 m komplett eingehalten werden. Ein Stellplatz müsste noch zusätzlich nachgewiesen werden. Hier wäre empfehlenswert, die östliche Garage als Doppelgarage zu nutzen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden voraussichtlich eingehalten. Dies wird im Detail aber noch durch das Landratsamt überprüft.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag in seiner aktuellen Form abzulehnen, da zu viele Festsetzungen des Bebauungsplans verletzt sind. Eine Befreiung hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden. Die restlichen aufgeführten Punkte sollten aber gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans umgeplant werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauantrag nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Lediglich eine Befreiung hinsichtlich einer geringfügigen Überschreitung der Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden.