



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Schönlinder Straße 11a und 13a; Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten und Abstandsflächen
Grundrisse 1. OG + 2. OG und Schnitte
Grundrisse EG + KG und Lageplan**

Sachverhalt:

Geplant ist die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage.

Das Bauvorhaben liegt in der Schönlinder Straße in einem Bereich für den die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Zwischen Franz-Schubert- und Altenstadter Straße“ sowie die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 103 „Südlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße“ beschlossen wurde. Aktuell beurteilt sich das Vorhaben demnach noch nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Nach § 33 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt worden ist, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, wenn der Antragsteller die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Südlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße“ wurde im Zeitraum vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 sowie vom 30.09.2022 bis 31.10.2022 durchgeführt. Des Weiteren ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Lediglich die Dachneigung ist in den Plänen aktuell noch mit 25 Grad dargestellt. Hier wird es aber noch eine Änderung geben, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 27 – 29 Grad eingehalten wird. Bisher hat der Antragsteller die Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger noch nicht schriftlich anerkannt, da die Festsetzungen aber eingehalten werden, sollte dies kein Ausschlusskriterium sein. Die Erschließung ist im Übrigen gesichert. Von Seiten der Stadtwerke wurde angemerkt, dass im Baufeld ein Kanal und eine Wasserleitung verläuft. Daher ist zur Realisierung des Bauvorhabens eine Kontaktaufnahme durch den Bauherrn mit den Stadtwerken zwingend erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,55 eingehalten (Festsetzung im Bebauungsplanentwurf: 0,4; Möglichkeit der Überschreitung um 50 % auf 0,6 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,955 eingehalten (Festsetzung 1,1)

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Auf dem Baugrundstück entsteht insgesamt ein Bedarf von 48 Stellplätzen. Geplant sind 31 Tiefgaragenstellplätze und 17 oberirdische Stellplätze.

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.