



Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Heinrich-Huber-Straße 4; Ersatzneubau eines Mehrparteienhauses mit 5 Wohneinheiten und Nebengebäude, Bauvoranfrage; Beschluss**

Anlagen:

**Grundriss, Ansichten, Schnitt, Lageplan  
Unterflurparker**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in der Heinrich-Huber-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 danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Heinrich-Huber-Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Mehrparteienhauses hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Ersatzneubau eines Mehrparteienhauses mit 5 Wohneinheiten, ein Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen sowie 4 Unterflurparker.

Das Wohngebäude wird mit einer Grundfläche von 16,50 m auf 10,00 m, einer Wandhöhe von 10,63 m und einem Satteldach mit 40° Dachneigung geplant. Die Höhen der nördlich nachfolgenden Gebäude sind zwar unter 10,00 m, da allerdings Haus Nr. 1 und 2 wohl ebenfalls als Vergleichsgebäude herangezogen werden müssen, fügt sich das geplante Gebäude gemäß Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

In der Dachfläche soll zudem ein Dacheinschnitt entstehen.

Da in Bereichen mit Bebauungsplan meist Dacheinschnitte explizit unzulässig sind und es auch sonst im Umfeld der Bauvoranfrage keine vergleichbaren Dacheinschnitte gibt, stellt sich die Frage, ob diesem zugestimmt werden soll (Präzedenzfall)?

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gesichert.

Ein Entwässerungsplan muss jedoch nachgereicht werden, bzw. im Zuge des Bauantrags mitgeliefert werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Für das geplante Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau insgesamt 8 Stellplätze erforderlich, 2 davon in einer Garage oder einem Carport. Geplant sind 4 Unterflurparker, so dass von den 8 Stellplätzen 4 unterirdisch als Garagen angerechnet werden können.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Bauvoranfrage zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern das Wohngebäude ohne Dacheinschnitt geplant wird.