



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

14.02.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Marktoberdorfer Straße 5; Anbau von 2 Wohneinheiten an ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Sanierung Bestand und Garagenneubau; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten
Grundrisse, Außenanlagen, Lageplan
Grundrisse, Schnitte**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Marktoberdorfer 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 Marktoberdorfer Straße kann im vorliegenden Bereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Erweiterung eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist der Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten an einem bestehenden Wohnhaus mit drei Wohneinheiten.

Die Wohnraumerweiterung wird mit einem Anbau/Neubau mit einer Tiefe von 11,20 m und einer Breite von 7,90 m sowie einer Wandhöhe von 6,99 m und einer Firsthöhe von 10,31 m geplant. Das Wohngebäude bekommt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad. Das Bestandsgebäude hat eine Wandhöhe von 6,85 m, eine Firsthöhe von 10,05 m und ein Satteldach mit 45 Grad Dachneigung.

Das dazwischenliegende Treppenhaus soll saniert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei 0,34 Grundflächenzahl, inklusive Nebengebäude bei 0,64, bzw. mit Hinzurechnung des Garagengrundstücks (FINr. 499) bei 0,56. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,97. Somit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO (0,4, bzw. 0,6 und 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten und die vorab mit dem Planer besprochene zu beachtende Gebäudeflucht der Nachbargebäude aufgenommen.

Für das Bestandsgebäude gibt es bereits Stellplätze.

Für die geplante Erweiterung sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau vier Stellplätze erforderlich, davon zwei in einer Garage oder einem Carport. Die beiden offenen Stellplätze

werden wie von der Verwaltung gewünscht, mit nur einer Zufahrt im Bereich der Bestandsstellplätze situiert. Die beiden Garagen werden auf dem separaten Grundstück mit der FINr. 499 geplant.

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.