



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.03.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Lorenz-Wegele-Bichl 3; Anbau von Wohnräumen im Süden, Erweiterung einer Gaube an der Nordseite; Beschluss

Anlagen:

**Ansichten, Grundrisse
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Lorenz-Wegele-Bichl 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).

Der Lorenz-Wegele-Bichl kann 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 erdgeschossigen Anbaus im Süden über die ganze Hausbreite von 10,5 m und einer Tiefe von 4,0 m mit einem 7°-Grad-Pulldach aus Metall und eine Gaube auf der Nordseite des Wohngebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,15 Grundflächenzahl und 0,30 Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,4 und 1,2) eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Den beiden beantragten Erweiterungsmaßnahmen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Problematisch ist jedoch die aus den Plänen zu erkennende Aufstockung/Nutzung der Garage im Obergeschoss. Eine Wohnnutzung an der Grenze ist nicht zulässig, bzw. bräuchte eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn.

Daher kann der Garagennutzung im 1. OG in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden. Entweder ist die Nutzung in ein Nebengebäude, auch im Obergeschoss zu ändern, oder es muss eine Abstandsflächenübernahme nachgereicht werden. Dann könnte eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Stadt Schongau sind wie im Bestand bereits nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben in Bezug auf die Wohnraumerweiterung im Süden und der Gaube im Norden des Wohnhauses zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Wohnnutzung im Obergeschoss des Garagengebäudes kann ohne Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn nicht zugestimmt werden und das gemeindliche Einvernehmen ist zu verwehren. Eine Zustimmung zur Wohnraumerweiterung im Obergeschoss der Garage kann mit Abstandsflächenübernahme des Nachbarn oder nach abgestimmter Umplanung in Aussicht gestellt werden.