



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.03.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Dornauer Weg 16a; Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses; Beschluss

Anlagen:

Ansichten und Schnitt

Grundriss

Lageplan

Vergleich Bauvolumen Dornauer Weg 20

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Dornauer Weg 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 allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein zulässig wäre (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Das Gebiet südlich des Dornauer Wegs kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Errichtung eines Doppelhauses hier grundsätzlich zulässig ist.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.09.2022 wurde bereits eine erste Bauvoranfrage vorgestellt, welche noch ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 9,5 m x 8 m, einer Dachneigung von 35°, sowie einen Kniestock von 1,25 m zum Thema hatte. Dieser Bauvoranfrage wurde mehrheitlich zugestimmt.

Nun ist abweichend davon geplant, ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,64 m x 13,64 m, einer Dachneigung von 25°, sowie einer Wandhöhe von 5,89 m und einer Firsthöhe von 8,35 m zu errichten. Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich dieses Bauvolumen weiterhin in die umliegende Bebauung ein. Des Weiteren ist nun geplant, die Firstrichtung zu drehen, sodass das Gebäude traufständig zum Dornauer Weg steht. Auch dies ist möglich, da in der umliegenden Bebauung sowohl giebelständige, als auch traufständige Gebäude vorhanden sind.

Beim Maß der baulichen Nutzung sollte die allgemeine Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten werden. Dies ist aber voraussichtlich kein Problem.

Die Bauverwaltung weist darauf hin, dass mit dem Bauantrag die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau notwendige Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen ist. Die beiden Carportstellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein, es darf also kein gefangener Stellplatz entstehen.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden voraussichtlich ebenfalls eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.