



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Frau Welz

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

02.05.2023

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Fanschuhstraße 3; 1. Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten als Anbau an das bestehende Wohnhaus nach Rückbau des landwirtschaftlichen Anbaus; Beschluss**

Anlagen:

**Ansichten und Schnitte  
Grundrisse  
Lageplan**

---

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Fanschuhstraße 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).

Die Fanschuhstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die beantragte Erweiterung des Wohnhauses um 8 Wohneinheiten hier grundsätzlich zulässig ist.

Im Januar 2020 wurde das Vorhaben bereits positiv beschieden. Hierbei handelt es sich nun um die 1. Tektur. Im Wesentlichen wurde nun die Kellerrampe vergrößert und an die Nordwestseite des Gebäudes angeordnet. Die Südost Fassade wird nun durchgängig gestaltet, sodass es keine Balkone mehr gibt. Dafür werden nun an beiden Traufseiten je zwei Zwerchhäuser mit Schleppdach geplant. Auch die Fensteröffnungen sind nun etwas größer geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,12 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,4) und einer Geschossflächenzahl von 0,27 (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 1,2) eingehalten.

Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die erforderlichen Stellplätze entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung werden nachgewiesen. Von Seiten der Verwaltung wird lediglich dem Stellplatz Nr. 19 nicht zugestimmt. Hier handelt es sich um einen Längsparker an der Fanschuhstraße, der zum einen eine erhöhte Gefahr für den Schulweg darstellt und zum anderen befindet sich im Bereich des Stellplatzes auch eine Straßenbeleuchtung, welche nicht versetzt werden kann. Entweder ist der Stellplatz gem. dem am 27.01.2020 genehmigten Plan zu realisieren, hier war zumindest noch ein Grünstreifen zwischen Gehweg und Stellplatz geplant, oder der Stellplatz ist an anderer Stelle des Grundstücks bzw. alternativ auch gedreht (senkrecht zur Fanschuhstraße) zu realisieren.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Von Seiten der Stadtwerke wird angemerkt, dass auf diesem Grundstück parallel zur Fanschuhstraße eine Fernwärmeleitung verläuft, deren Schutzstreifen (insgesamt 5 m) nicht überbaut werden darf. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern dieser Schutzstreifen dennoch durch den geplanten Carport überbaut wird, die Stadtwerke im Notfall jederzeit eine Freilegung der Fernwärmeleitung und somit einen Abbau des Carports verlangen können. Dieses Recht ist mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Stellplatz Nr. 19 ist entsprechend umzuplanen.