



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Weber

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

12.12.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Erlenweg 1; Bauvoranfrage: Sanierung Wohngebäude, Ausbau Dachgeschoss;
Beschluss**

Anlagen:

Schnitt_Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Erlenweg 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 Erlenweg kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Sanierung und der Dachgeschossausbau eines Wohngebäudes grundsätzlich zulässig sind.

Geplant ist die Sanierung des Gebäudes. Das Dachgeschoss soll zudem ausgebaut werden, der Dachstuhl gedämmt und um 50 cm angehoben werden. Für Sanierungsmaßnahmen sind laut Landratsamt grundsätzlich Erhöhungen um die 20 cm möglich. Durch die Anhebung des Dachs entsteht voraussichtlich ein drittes Vollgeschoss. Das Haus wird somit höher, als die umliegende Bebauung.

Die Verwaltung könnte der Bauvoranfrage samt Aufstockung um 50 cm zustimmen, da dadurch eine effektiver nutzbare Wohnung im Dachgeschoss entsteht und dies in Zeiten knappen Wohnraums befürwortet werden kann.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Sollte durch den Dachgeschossausbau eine zusätzliche Wohnung entstehen, müssen die Stellplätze im folgenden Bauantrag nachgewiesen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

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