Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/501/2023

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Meisenstraße 12; Bauvoranfrage; Errichtung eines Dreifamilienhauses, Garagen und Stellplätze; Beschluss

Anlagen:

Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Meisenstraße 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 Meisenstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen hier grundsätzlich zulässig ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweistöckiges Bestandsgebäude mit zwei Wohnungen. Die sich ebenfalls dort im Bestand befindlichen Garagen und Gartenschuppen sollen abgerissen werden.
Geplant ist der Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 9,50 m auf 9,50 m, 6,20 m Wand- und 9,40 m Firsthöhe in der zweiten Reihe des Grundstücks. In diesem Gebäude sollen drei Wohnungen realisiert werden (eine Wohnung unter 50 qm).
Zwischen den beiden Gebäuden werden die Stellplätze und Garagen geplant, mit einer gemeinsamen Zufahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,13 Grundflächenzahl (bzw. 0,37 GRZ II) und 0,26 Geschossflächenzahl (Obergrenze nach § 17 BauNVO: 0,4/0,6 und 1,2) eingehalten.

Gemäß Stadtwerke wäre eine Erschließung durch sie möglich, die Leitungen dürfen allerdings nicht überbaut werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Näher zu betrachten wäre noch die hinten auf dem Grundstück verlaufende Hochspannungsleitung und Positionierung des Gebäudes.

Nachdem die vorliegende Planung den im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 89 „Südlich der Marktoberdorfer Straße“ im Bau- und Umweltausschuss behandelten ersten Planungsansätze, wie dieses Grundstück und die südlich davon gelegenen Grundstücke überplant werden könnten, nicht widerspricht, könnte eine Zustimmung zu der Bauvoranfrage ohne negative Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele der Stadt erfolgen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

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