



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

19.03.2024

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Weidenstraße 20; Abbruch der Flachdachgarage und Errichtung einer Satteldachgarage, Anbau eines Wintergartens mit Einbau eines Zwerggiebels am bestehenden Mehrfamilienhaus; Beschluss

Anlagen:

**Eingabeplan
Lageplan eingez.**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Weidenstraße 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 an der Weidenstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses hier grundsätzlich zulässig ist.

Geplant ist hier die bestehende Flachdachgarage abzubauen und eine neue Satteldachgarage zu errichten. Die Satteldachgarage entspricht der Garagensatzung der Stadt Schongau.

Des Weiteren soll im Erdgeschoss ein Wintergarten (2,30 m x 8,07 m) zum südlichen Garten hin errichtet werden. Im Dachgeschoss soll ein Zwerggiebel mit Balkon entstehen (5,44 m Breite). Beides, sowohl ähnliche Wintergärten, als auch Zwerggiebel wurden in der Umgebung bereits genehmigt.

Im Vergleich zum Bestand entsteht nun auch im Keller und im Dachgeschoss eine Wohnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Baugrundstück erreicht mit der Erweiterung eine Grundflächenzahl von 0,395 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 0,4), sowie eine Geschossflächenzahl von 0,405 (Obergrenze gem. § 17 BauNVO: 1,2).

Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Allerdings sind aktuell drei Zufahrten geplant. Im Rahmen der Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund wird grundsätzlich maximal zwei Zufahrten zugestimmt. Daher kann dem Stellplatz Nr. 6 nicht zugestimmt werden. Da daher nicht ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können, muss die Wohnnutzung entsprechend verringert werden, z.B. durch Verzicht auf die Kellerwohnung, welche einen Stellplatz auslöst.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Im Rahmen der Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund werden lediglich zwei Zufahrten genehmigt. Dem Stellplatz Nr. 6 wird nicht zugestimmt. Die Wohnnutzung ist entsprechend zu verringern.