



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

11.02.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Finkenstraße 1; Dachstuhlerneuerung über dem bestehenden Wohnhaus und Ausbau des Dachgeschosses; Beschluss

Anlagen:

**Bestand Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Lageplan**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Finkenstraße 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 Finkenstraße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch die Dachstuhlerneuerung und der Ausbau des Dachgeschosses eines Wohngebäudes hier grundsätzlich zulässig sind.

Geplant ist, die Dachneigung von bisher 27 Grad auf 35 Grad zu erhöhen. Der First wird dabei von bisher 8,03 m auf 9,29 m erhöht. Im Dachgeschoss kann dadurch eine bisherige Speichernutzung zum Wohnraum ausgebaut werden. Der zusätzliche Wohnraum soll die Bestandswohnung um ein Schlafzimmer, Bad und Büro erweitern.

Im Sinne der Nachverdichtung ist die Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss zu befürworten. Allerdings befinden sich nur wenige vergleichbar hohe Gebäude in der Umgebung. Es sind in der näheren Umgebung Firsthöhen von 8,33 m bis 8,80 m vorhanden. In der Drosselstraße ist bei einem Gebäude sogar eine Firsthöhe von 9,29 m vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten. Das Baugrundstück erreicht mit der Aufstockung eine Geschossflächenzahl von 0,38, in Allgemeinen Wohngebieten ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen muss noch nachgewiesen werden. Diese sollten aber unproblematisch eingehalten sein.

Der Stellplatzbedarf bleibt unverändert, da lediglich eine vorhandene Wohnung vergrößert wird.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

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