



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

11.02.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Fronwieserstr. 49; Dachgeschossausbau; Beschluss

Anlagen:

Dachgeschoss Grundriss
Dachgeschoss Grundriss Bestand
Schnitt

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 „Schongau West II“.

Geplant ist der Dachgeschossausbau zur Nutzung als Kinderzimmer.

Durch die Änderung des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung sind Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken grundsätzlich verfahrensfrei geworden, sofern die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird.

Allerdings gilt dies nur, sofern alle Festsetzungen eines Bebauungsplans eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Bei der Grundstücksfläche von 182 m² dürfte somit eine maximale Geschossfläche von 91 m² vorhanden sein. Durch den Dachgeschossausbau erreicht das Wohngebäude allerdings eine Geschossfläche von ca. 120 m², was einer GFZ von 0,66 entspricht. Für diese Überschreitung gibt es einen Befreiungsantrag.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden weiterhin eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Der Stellplatzbedarf bleibt unverändert.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Verwaltung könnte im Sinne der Nachverdichtung dem Befreiungsantrag zustimmen und die erforderliche isolierte Befreiung erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Dachgeschossausbau zuzustimmen und die notwendige isolierte Befreiung zu erteilen.