Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/581/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	18.03.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Johann-Schlitpacher-Weg 7; Bauvoranfrage zur Erweiterung des Einfamilienhauses um eine Heilpraxis und zusätzliche Wohnräume; Beschluss

Anlagen:

Ansichten, Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60.2 „Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße“.

Geplant ist ein zweigeschossiger Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus. Im Obergeschoss wird die Wohnfläche erweitert und im Erdgeschoss ein Praxisraum für eine kleine Heilpraxis mit Wartezone und WC geplant. Die Garage wird direkt angrenzend zum Anbau mit Flachdach errichtet. Beide Baukörper, das Einfamilienhaus und die Garage, sollen durch ein gemeinsames Vordach miteinander verbunden werden und eine Dachbegrünung erhalten, um eine harmonische und funktionale Einheit zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Dachform bei den Hauptgebäuden Sattel- oder Walmdächer fest, lediglich die erdgeschossigen Anbauten wären als Flachdach möglich. Da der geplante Anbau zweigeschossig ist und mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, wird hierfür eine Befreiung beantragt. Dachbegrünungen sind gemäß Bebauungsplan zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,213 Grundflächenzahl I und 0,43 Geschossflächenzahl (Bebauungsplan: 0,28 und 0,55) eingehalten. Lediglich die Grundflächenzahl II übersteigt mit 0,453 leicht die zulässige Grenze von 0,42. Geringfügige Überschreitungen der GRZ II gab es in dem Bebauungsplangebiet jedoch bisher schon.

Die Baugrenzen und Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Gemäß städtischer Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze für das Wohngebäude (hiervon einer in Garage/Carport) und 3 offene Stellplätze für die Praxis (1 Stellplatz je 20 qm Hauptnutzfläche, mind. jedoch 3) nachzuweisen. Da die Praxis laut Betriebsbeschreibung nur einen Behandlungsraum mit 20 qm hat, nur eine Person beschäftigt ist und es zu keinen Terminüberschneidungen kommt, wird eine Befreiung von der Stellplatzsatzung beantragt.
In einem ähnlichen Fall wurde bereits bei zwei Behandlungsräumen auf 2 Stellplätze befreit.
Nachgewiesen werden laut Antrag 3,5 Stellplätze (1 Garage, 0,5 im Stauraum der Garage, 2 offene Stellplätze). Aufgrund der geringen Größe der Praxis mit lediglich einem Behandlungsraum und den Gründen aus der Betriebsbeschreibung sollten 1,5 Stellplätze somit ausreichend sein.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Stadtwerke Schongau weisen darauf hin, auf den Schutz der Leitungen zu achten, das Niederschlagswasser versickern zu lassen und einen Entwässerungsplan nachzureichen.

Vorschlag zum Beschluss:

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