Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/599/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	03.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Christophstraße 61; Energetische Sanierung der Außenhülle des bestehenden Wohnhauses und Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss durch teilweise Erhöhung der westseitigen Traufe; Beschluss

Anlagen:

Ansichten Straße_Garten
Eingabeplan_Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 94 „Historische Altstadt“, welcher jedoch nur Festsetzungen zu Vergnügungsstätten enthält. Im Übrigen beurteilt sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen).

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich in diesem Bereich um ein besonderes Wohngebiet (WB - § 4a BauNVO), in welchem eine Wohnnutzung und sonstiges Gewerbe allgemein zulässig ist.

Geplant ist die energetische Sanierung an der Außenhülle des bestehenden Wohnhauses und Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss durch die teilweise Erhöhung der westseitigen Traufe.
Im Zuge der energetischen Sanierung des Gebäudes soll die kurze Dachtraufe an der Westfassade bis zur Traufkante des südlichen Nachbarn angehoben werden, um die Nutzbarkeit des Raumes, sowie die Belüftung und Belichtung durch das senkrechte Fenster zu verbessern. An der zugänglichen Nord- und Westfassade soll ein verputztes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht werden. Die Fassade an der Christophstraße bleibt unverändert. Alle bislang nicht oder unzureichend isolierten Dachflächen, inklusive der ost-seitigen Schleppgauben sollen fachgerecht, sowohl zwischen den Sparren als auch auf der Dachschalung energetisch gedämmt und gegen Wind abgedichtet werden. Die Eindeckung erfolgt wie im Bestand mittels Biberschwanz-Dachziegeln.

Gemäß der anstehenden Ortsgestaltungssatzung wäre eine außenliegende Fassadendämmung grundsätzlich nur bei Gebäuden der Nachkriegszeit ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch der altstadtgerechte Charakter des Gebäudes sowie des Straßenbildes nicht beeinträchtigt und bestehende Baufluchten eingehalten werden. Verbindlich ist in jedem Fall mineralischer Glattputz mit handwerklichem Erscheinungsbild.
Das Gebäude ist zwar nicht aus der Nachkriegszeit, wurde jedoch 1982 umfänglich umgebaut und renoviert, ein größer Wiederkehr wurde eingebaut, zudem wurde das Gebäude aufwendig unterkellert.
Da das WDVS lediglich im straßenabgewandten Bereich angebracht werden soll und das Gebäude durch die Umbaumaßnahmen 1982 den ursprünglichen Charakter verloren hat, könnte der Maßnahme von Seiten der Verwaltung ausnahmsweise zugestimmt werden, sofern mineralischer Glattputz mit handwerklichem Erscheinungsbild angebracht wird.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

An der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ändert sich durch die geplante Maßnahme nichts.

Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der energetischen Sanierung der Außenhülle des bestehenden Wohnhauses und Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss durch teilweise Erhöhung der westseitigen Traufe zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Es ist mineralischer Glattputz mit handwerklichem Erscheinungsbild anzubringen.