



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

01.07.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Jakob-Pfeiffer-Straße 19; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage;
Beschluss**

Anlagen:

**Ansichten, Schnitte
Grundrisse**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in der Jakob-Pfeiffer-Straße 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 Jakob-Pfeiffer-Straße kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage hier grundsätzlich zulässig ist. Es sollen insgesamt 10 Wohnungen entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Es wird eine GRZ II von 0,47 erreicht. In der umliegenden Bebauung wurde bereits eine GRZ II bis zu ca. 0,75 genehmigt.

Im gültigen Vorbescheid wurde entschieden, dass lediglich zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig sind. Vorliegend hat das Dachgeschoss weiterhin über min. 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von min. 2,30 m und gilt daher weiterhin als Vollgeschoss. Da das Dachgeschoss mit seinen Außenwänden aber an allen Gebäudeseiten, mit Ausnahme des Treppenhausvorsprungs zur Heimstättenstraße hin, soweit zurückversetzt ist, dass das gesamte Dachgeschoss innerhalb eines gedachten Dachraumes zu liegen käme, der z.B. in Form eines Walmdachs, welches mit seiner Traufe an den Außenwänden des darunterliegenden 1. OG abschließen würde, als Nicht-Vollgeschoss zulässig wäre, könnte die Verwaltung dieser Ausführung als Staffelgeschoss zustimmen.

Die in der Umgebung maximal vorhandene Wandhöhe wurde im Vorbescheid auf 7,80 m mit vereinzelt Überschreitungen dieses Maßes festgelegt. Der Planer gibt eine mittlere Wandhöhe von ca. 7,25 m an. Lediglich an dem Treppenhausvorsprung zur Heimstättenstraße hin wird eine Wandhöhe von 8,78 m erreicht.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen Stellplätze werden zum Großteil in der Tiefgarage, zum Teil oberirdisch an der Heimstättenstraße nachgewiesen.

Eine bestehende Straßenbeleuchtung muss für die Realisierung der Stellplätze auf Kosten des Bauherrn versetzt werden. Hierfür muss an geeigneter Stelle ein Ersatz gefunden werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert. Die Versorgungsleitungen verlaufen im Baufeld. Vor Baubeginn ist daher zwingend mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Schongau Rücksprache zu halten. Der Entwässerungsplan ist noch nachzureichen.

Vorschlag zum Beschluss:

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