



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

23.06.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Gartenweg 23; Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen;
Beschluss**

Anlagen:

Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Gartenweg 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).

Der Gartenweg kann als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Neubau eines Doppelhauses mit Garagen hier grundsätzlich zulässig ist.

Der Bauherr möchte im Rahmen der Bauvoranfrage wissen, welche Baugrenzen einzuhalten sind und welche Vorgaben hinsichtlich der Wand- und Firshöhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sowie der GRZ und GFZ bestehen.

Die Baugrenze sollte nicht, wie vorliegend, anhand der äußeren Gebäudeecken der Nachbargebäude ermittelt werden, sondern anhand der Gebäudeecken, die dem Baugrundstück zugewandt sind. Somit würde sich das geplante Doppelhaus etwas nach hinten in Richtung Garten verschieben und sich besser in den vorhandenen Bestand einfügen.

Das Doppelhaus sollte sich auch hinsichtlich der restlichen Vorgaben an dem vorhandenen Bestand der umliegenden Bebauung orientieren.

Insbesondere sollten maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

In der Umgebung sind zudem lediglich Satteldächer vorhanden, dies sollte daher beibehalten werden. Die Firstrichtung könnte jedoch frei gewählt werden, da sowohl giebelständige, als auch traufständige Gebäude bereits vorhanden sind.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die geplante Grundstücksteilung ist grundsätzlich so möglich, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) sollte im Rahmen der Bauvoranfrage aufgrund zu unkonkreter Angaben nicht erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, der Bauvoranfrage gemäß den oben genannten Ausführungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo) wird nicht erteilt.