Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/701/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Colmarer Straße 16; Erweiterung Einliegerwohnung bzw. Anbau eines beheizten Wintergartens und einer Stützmauer an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Beschluss

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Lageplan

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 „Dornauer Feld“.

Geplant ist die Erweiterung einer barrierefreien Einliegerwohnung bzw. der Anbau eines beheizten Wintergartens und einer Stützmauer an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier Baugrenzen fest, die durch den geplanten Wintergarten geringfügig überschritten werden. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 4,50 m zur Grundstücksgrenze, der Anbau hält ca. 3,75 m ein. Allerdings ist hier die Besonderheit, dass das kleine dreieckige Grundstück, welches zwischen der Straße und dem Baugrundstück liegt, ebenfalls der Bauherrin gehört. Die Straße verläuft hier schräg, die Baugrenze jedoch nicht. Daher könnte die Verwaltung einer Befreiung aufgrund dieses Sonderfalles zustimmen.
Zudem ist generell ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 28° festgesetzt. Vorliegend handelt es sich um ein Pult- bzw. Walmdach mit 8,5° - 10,5° Dachneigung. Das Dach kann bei diesem untergeordneten Anbau nicht anders realisiert werden, da ansonsten die bestehenden Fenster im Obergeschoss verdeckt werden. Zudem handelt es sich um einen Wintergarten, dessen Dach teilweise verglast werden soll. Auch hier könnte die Verwaltung aufgrund der Untergeordnetheit des Anbaus einer Befreiung zustimmen.
Eine Befreiung bzw. Ausnahme vom Bebauungsplan wird auch für die Abgrabung benötigt. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass Abgrabungen nur ausnahmsweise und nur bis zu einer Tiefe von 1 m, sowie in der Breite bis zu 2,50 m und bis zur halben Hausbreite zulässig sind. Diese Maße werden durch das geplante Vorhaben überschritten.
Die Baugrenze gibt an der geplanten Stelle ein entsprechend großes Baufeld vor. Der Anbau ist innerhalb der Baugrenze jedoch nur mit einer Abgrabung des steilen Grundstückes möglich.

Die Befreiungs- bzw. Ausnahmeanträge werden hierzu noch nachgereicht.

Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Zudem werden die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen bisher nicht vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben samt Befreiung von der Dachart und -neigung sowie von der Baugrenze und der Befreiung bzw. Ausnahme für die Abgrabung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.