Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/712/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Schloßplatz 3; Tektur zum Umbau und zur Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses; Beschluss

Anlagen:

Ansicht Nord, Ost, Süd, West
Grundriss KG u. EG
Grundriss OG u. DG
Lageplan
Schnitt

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt am Schloßplatz 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 am Schloßplatz kann als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ eingestuft werden. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig, so dass auch der Umbau und die Sanierung eines Wohnhauses hier grundsätzlich zulässig sind.

Das Bauvorhaben war bereits 2018 Gegenstand eines Bauantrags. Nun soll die Ausführung etwas geändert werden. Unter anderem soll nun anstatt zwei Wohnungen nur noch eine Wohnung entstehen.
An der Ostseite soll nun eine der beiden Dachgauben entfallen, dafür ist an der Westseite eine neue Dachgaube geplant. Dies ist gemäß der Gestaltungssatzung Altstadt möglich, da das Dach eine Dachneigung von mehr als 40 Grad hat. Die Dachdeckung der Gaube ist in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupferblech auszuführen. Stirn- und Seitenflächen sind zu verputzen oder mit Kupferblech zu verkleiden.
In Richtung Osten ist nun ein Dachflächenfenster geplant. Dachflächenfenster sind nur in Bereichen zulässig, die nicht vom Straßenraum aus eingesehen werden können. Die betroffene Dachfläche ist allerdings einsehbar und das Dachflächenfenster gemäß der Gestaltungssatzung somit nicht zulässig.
Die Fenster sind in Holz und zumindest zweiflügelig herzustellen. In den aktuellen Plänen sind diese teilweise einflügelig dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Übrigen gesichert.

Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau erforderlichen 2 Stellplätze können aus dem Bestand angerechnet werden. Im Zuge des Bauantrags aus dem Jahr 2018 wurde für die zweite Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz mit einer Summe von 4.000,00 € von der Stadt Schongau

abgelöst. Da dieser Stellplatz nun nicht mehr erforderlich ist, ist gemäß § 6 des Stellplatzablösevertrags eine Ergänzungsvereinbarung mit dem Bauherrn zu treffen. Die 4.000,00 € sind von der Stadt Schongau an den Bauherrn zurückzuerstatten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Bauvorhaben aufgrund des Dachflächenfensters und der einflügeligen Fenster nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu verwehren. Sofern die Vorgaben der Gestaltungssatzung Altstadt eingehalten werden, kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.