

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	18.09.2018	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Nantesbuch 5, Fl. Nrn. 1301 und 1302: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses			
Anlagen:			
Außenbereichssatzung_Nantesbuch			
Vorbescheid Umbau der Hofstelle mit Stall_2018-08-13			
Stellplatzsatzung_Aktuell-farbige Darstellung			

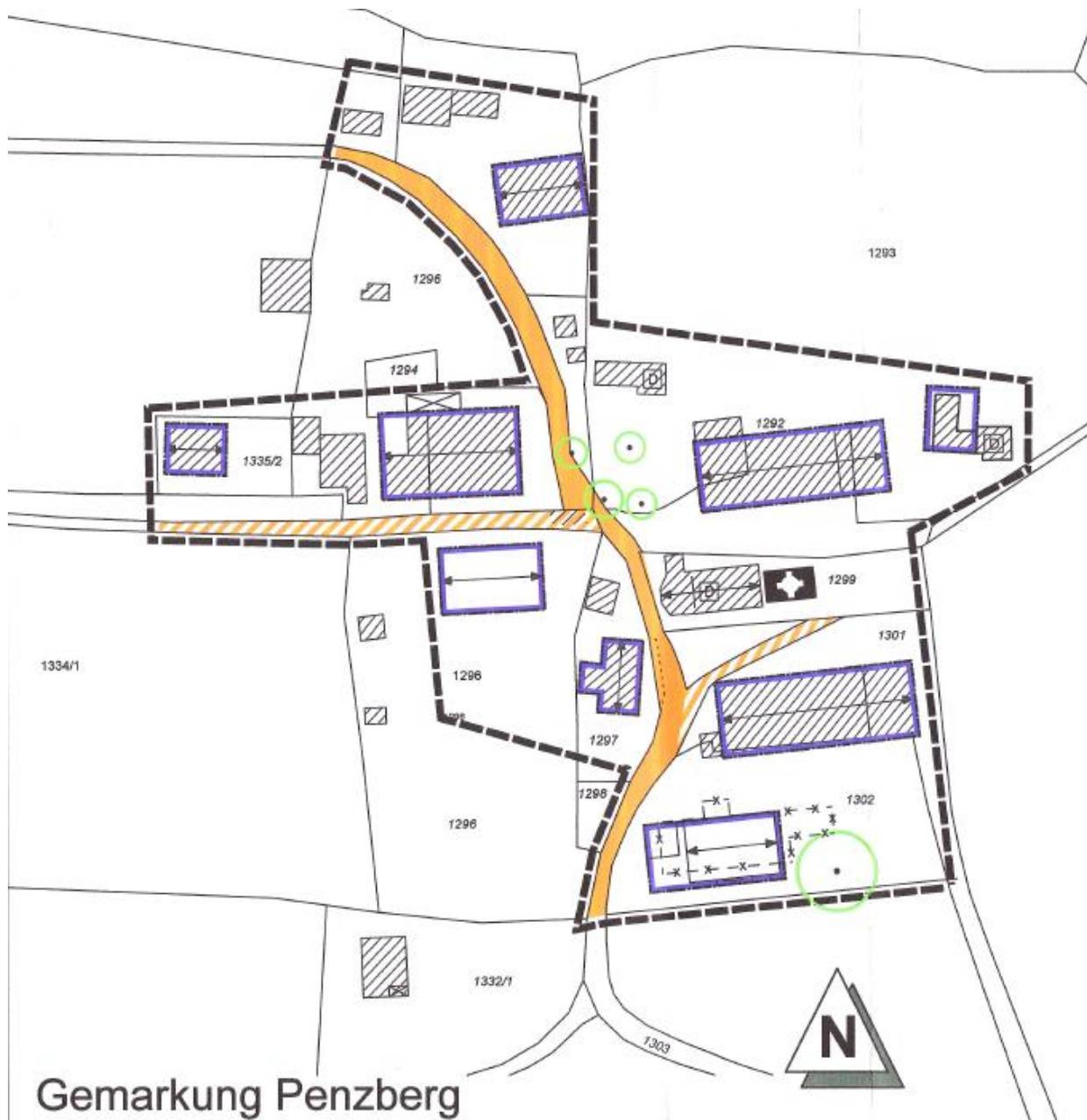
1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 Wohneinheit, Einbau einer Backstube mit Neben-, Lager- und Sozialräumen und Einbau eines Schulungs- / Tagungsraumes mit Neben- und Sozialräumen im ehemaligen Stall, Einbau von 2 zusätzlichen Wohneinheiten und Gästezimmern in der ehemaligen Tenne auf den Grundstücken Flurnummern 1301 und 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5.

Die Grundstücke Flurnummern 1301 und 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 befindet sich im ländlich geprägten Außenbereich. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist § 35 BauGB anwendbar.

Für den Ortsteil „Nantesbuch“ hat die Stadt Penzberg eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, die am 28.06.2013 in Kraft getreten ist.

Der Planteil der Außenbereichssatzung ist nachfolgend dargestellt:

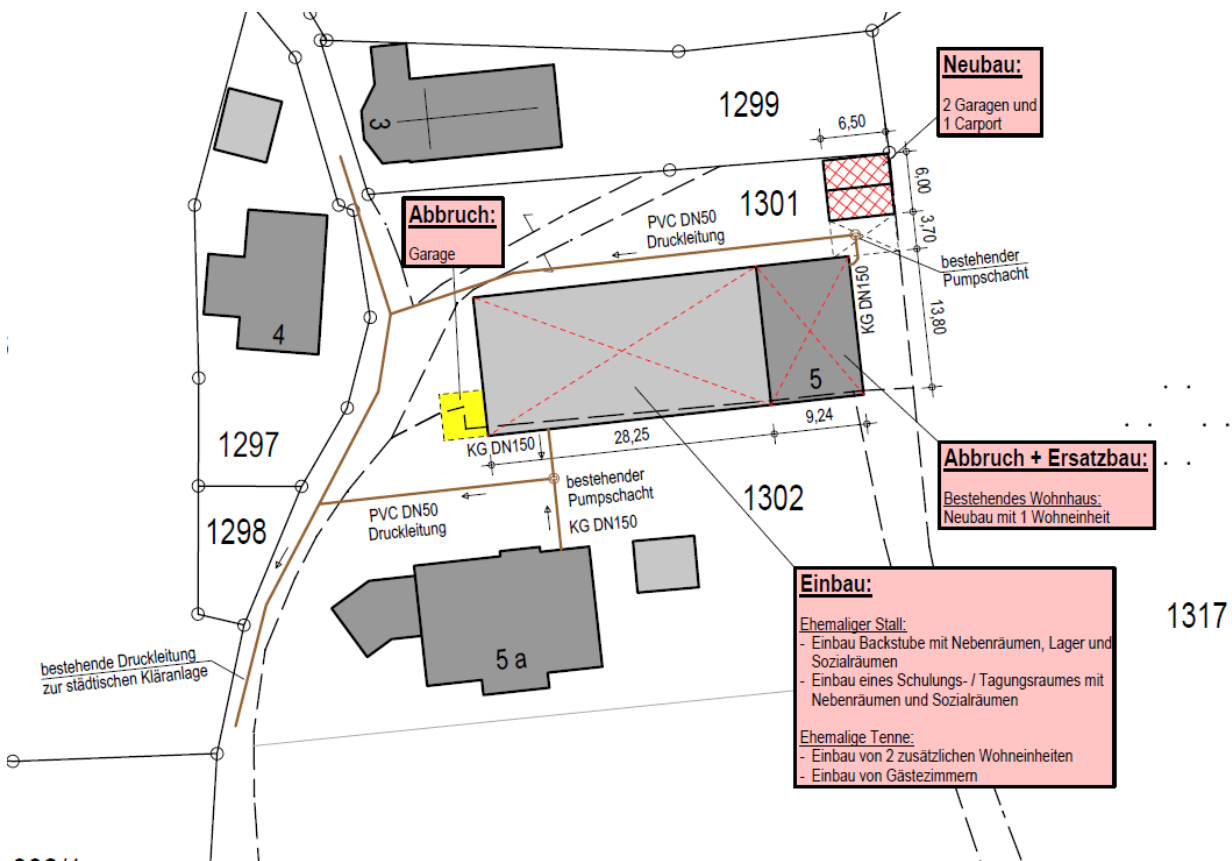


Die Außenbereichssatzung dient zur Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Gemäß Abschnitt C § 5 der Außenbereichssatzung dürfen Wohnungen in dem derzeit vorhandenen Baubestand errichtet werden.

Gemäß Abschnitt C § 6 der Außenbereichssatzung ist die Baugestaltung an der vorhandenen, ortstypischen Bauweise auszurichten und Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgender Plan zugrunde:



Dem Antrag auf Vorbescheid liegen folgende Fragestellungen zugrunde:

1. Ist der Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 Wohneinheit möglich?
2. Ist der Einbau einer Backstube (Umzug aus dem bestehenden Tagescafé, Nantesbuch 5a) mit Neben-, Lager- und Sozialräumen im ehemaligen Stall möglich?
3. Ist der Einbau eines Schulungs- / Tagungsraumes mit Neben- und Sozialräumen im ehemaligen Stall möglich?
4. Ist der Einbau von 2 zusätzlichen Wohneinheiten in der ehemaligen Tenne möglich?
5. Ist der Einbau von Gästezimmern in der ehemaligen Tenne möglich, wenn ja, wie viele?

Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragestellungen:

1. Der Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 Wohneinheit ist denkbar, sofern die hierfür erforderlichen Garagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrt nachgewiesen werden und gemäß Abschnitt C § 6 der Außenbereichssatzung die Garage im Hauptgebäude integriert wird.
2. Für die Nutzung Backstube mit Neben-, Lager- und Sozialräumen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg Stellplätze nachzuweisen. Außerdem ist eine Aussage bezüglich der Nachnutzung der entfallenden Flächen im Gebäude Nantesbuch 5a zu treffen.
3. Der Einbau eines Schulungs- / Tagungsraumes mit Neben- und Sozialräumen im ehemaligen Stall ist gemäß § 35 BauGB nicht zulässig, da die Nutzung als Beherbergungsgewerbe nicht dem Satzungszweck entspricht.
4. Für den Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten in der ehemaligen Tenne sind die hierfür erforderlichen Garagen und Stellplätze nachzuweisen, wobei die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren sind.
5. Der Einbau von Gästezimmern in der ehemaligen Tenne ist gemäß § 35 BauGB nicht zulässig, da die Nutzung als Beherbergungsgewerbe nicht dem Satzungszweck entspricht.

Stellungnahme der Verwaltung zum Vorhaben:

Die beantragten Nutzungen im Stall- und Tennengebäude löst eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen aus. Für diese Nutzungen werden auf dem Grundstück lediglich 3 Stellplätze (davon 2 Stellplätze in einer Garage und 1 Stellplatz in einem Carport) nachgewiesen, die zudem nicht den Festsetzungen der Außenbereichssatzung (Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren) entsprechen und aufgrund der Tennenauffahrt derzeit nicht benutzbar sind.

Zudem sind die für die Gaststätte (genehmigt als Tagescafé) bereits auf dem nicht mehr zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindlichen Grundstück Flurnummer 1333 der Gemarkung Penzberg errichteten Stellplätze noch nicht genehmigt.

