



## STADT PENZBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND VERKEHRSANGELEGENHEITEN

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.07.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 19:28 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

### Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.

Das Ausschussmitglied Dr. Bauer war bei  
TOP N 5 abwesend.  
Anwesend ab 16:45 Uhr

Keller, Thomas  
Kühberger, Michael  
Lenk, Hardi  
Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

### Schriftführer

Fuchs, Günter

### Verwaltung

Blank, Johann  
Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Schug, Astrid

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 04.06.2019  | 3/164/2019 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung  |            |
| <b>2.1</b> | Attraktivierung der Spielplätze: Zwischenbericht des Bauhofs   | 3/166/2019 |
| <b>3</b>   | Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße": Vorberatung über die Aufstellung des Bebauungsplanes  | 3/142/2019 |
| <b>4</b>   | 36. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 981/34, Rosenstraße 1, zur Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche, Firstrichtung und Dachneigung: Aufstellungs- und Auslegung | 3/153/2019 |
| <b>5</b>   | Fichtenstraße 1 und 3, Fl. Nr. 1170: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen   | 3/154/2019 |
| <b>6</b>   | Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaushaus mit 4 Garagen   | 3/149/2019 |
| <b>7</b>   | Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 3 Carports  | 3/158/2019 |
| <b>8</b>   | Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb  | 3/155/2019 |
| <b>9</b>   | Musikschule im Metropol: Freigabe der Bauantragsunterlagen zur Genehmigung im Verwaltungsweg   | 3/162/2019 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Genehmigung des Protokolls vom 04.06.2019**

---

### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 04.06.2019 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Mitteilungen der Verwaltung**

---

### **2.1 Attraktivierung der Spielplätze: Zwischenbericht des Bauhofs**

---

#### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hatte für die Attraktivierung von Spielplätzen in 2018 und 2019 zusätzliche Haushaltsmittel in den Haushalt eingestellt.

In Ortsterminen wurden Entscheidungen für die einzelnen Plätze beschlossen.

Der Bauhof zeigt in der Sitzung einige Fotos zur Dokumentation des Erreichten.

**Zur Kenntnis genommen**

## **3 Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße": Vorberatung über die Aufstellung des Bebauungsplanes**

---

### **1. Vortrag:**

Die bereits bebauten Grundstücke östlich der südlichen Nonnenwaldstraße befinden sich in einem nicht überplanten Gebiet, so dass sich deren Bebaubarkeit nach den Regelungen der §§ 34 und 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) beurteilt.

Zur baulichen Entwicklung der Grundstücke an der Nonnenwaldstraße sowie zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe an der Nonnenwaldstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

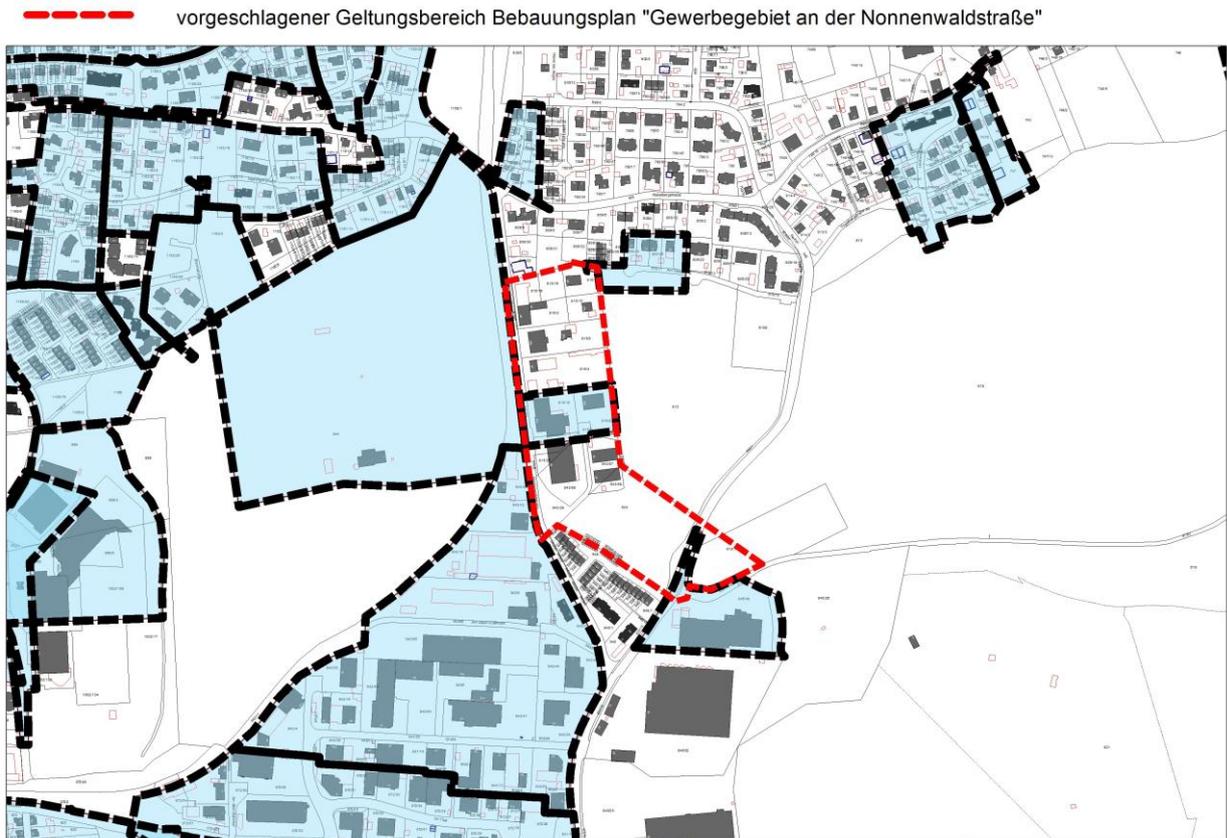
Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 letzter Satz BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

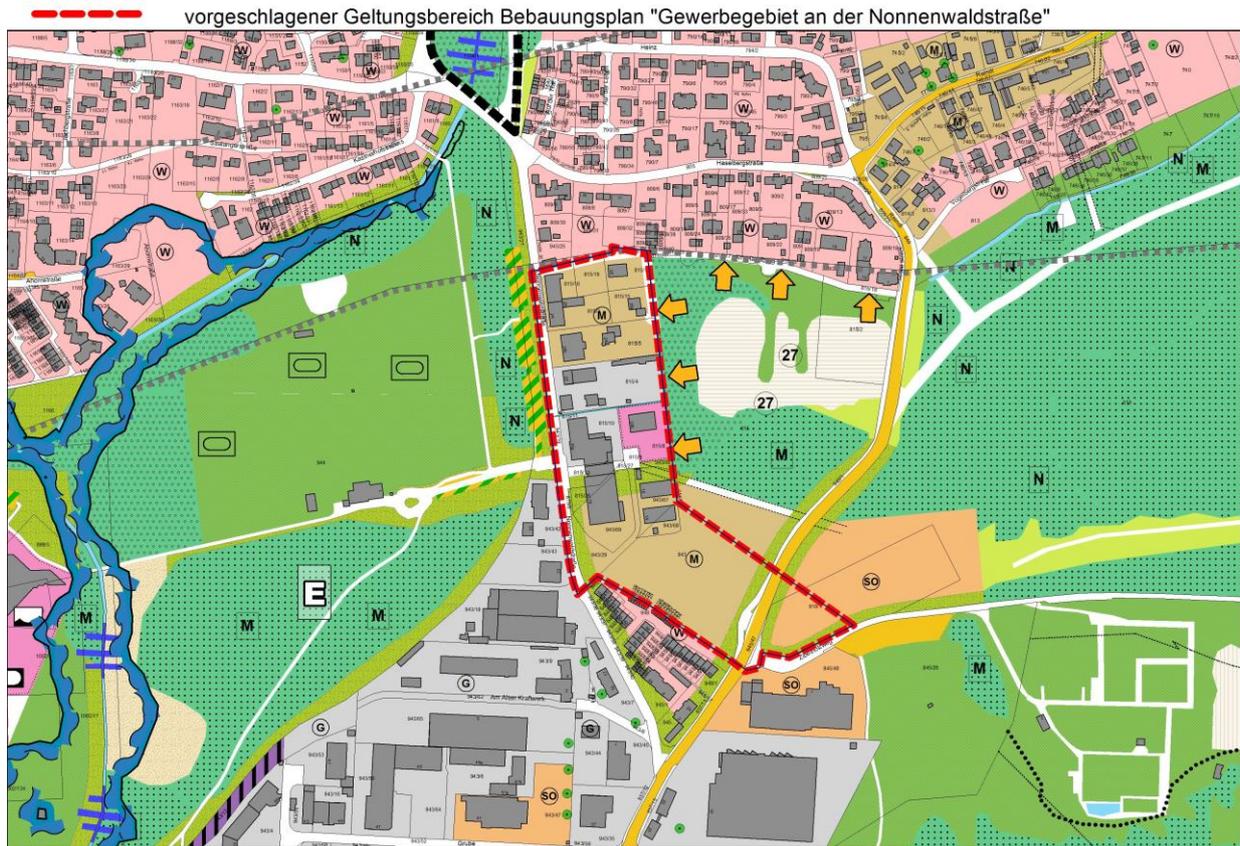
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere folgenden Belangen, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind:

- Nr. 1: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Nr. 8 c: Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

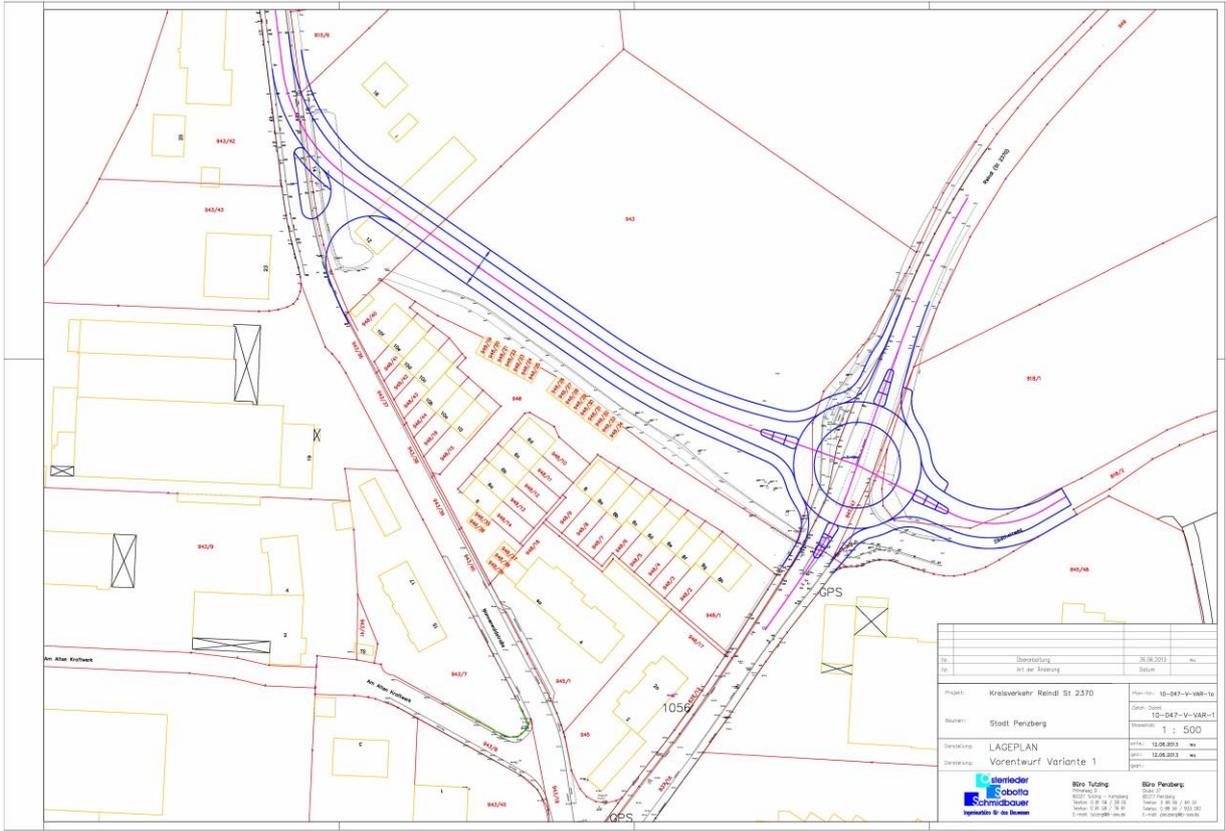
Der für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ vorgeschlagene Geltungsbereich ist in nachfolgendem Lageplan rot umrandet dargestellt. Die schwarz umrandeten und blau gefüllten Flächen stellen die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Planbereich dar.



Die nächste Plandarstellung zeigt den vorgeschlagenen Geltungsbereich auf Plangrundlage des Flächennutzungsplans.



Die Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltet auch die mögliche Änderung der Verkehrsführung mit Anbindung an die Staatsstraße St 2370 (Grube) über eine Kreisverkehrsanlage.

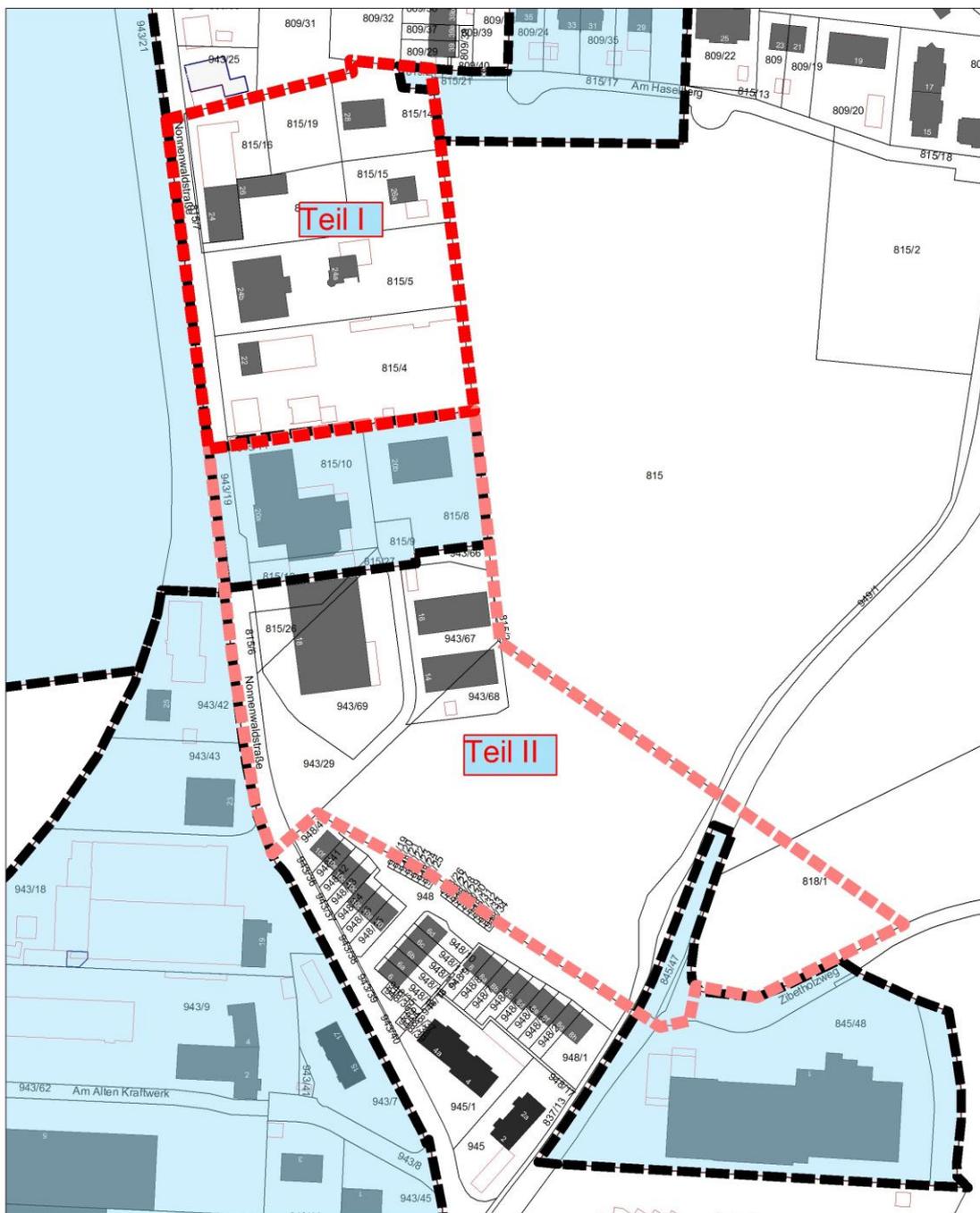


Da im Bereich der Grundstücke Flurnummern 815/4 und 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, 24 a und 24 b, Bauabsichten bestehen, die Auswirkungen auf die benachbarten Gewerbebetriebe verursachen oder einer Planaufstellung bedürfen, könnte der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ in den Teilbereich I sowie den Teilbereich II untergliedert werden. Der Teilbereich I könnte dann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße – Teil II“ wird das Regelverfahren anzuwenden sein.

M = 1:2000

-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße - Teil 1"



## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ zu beschließen.

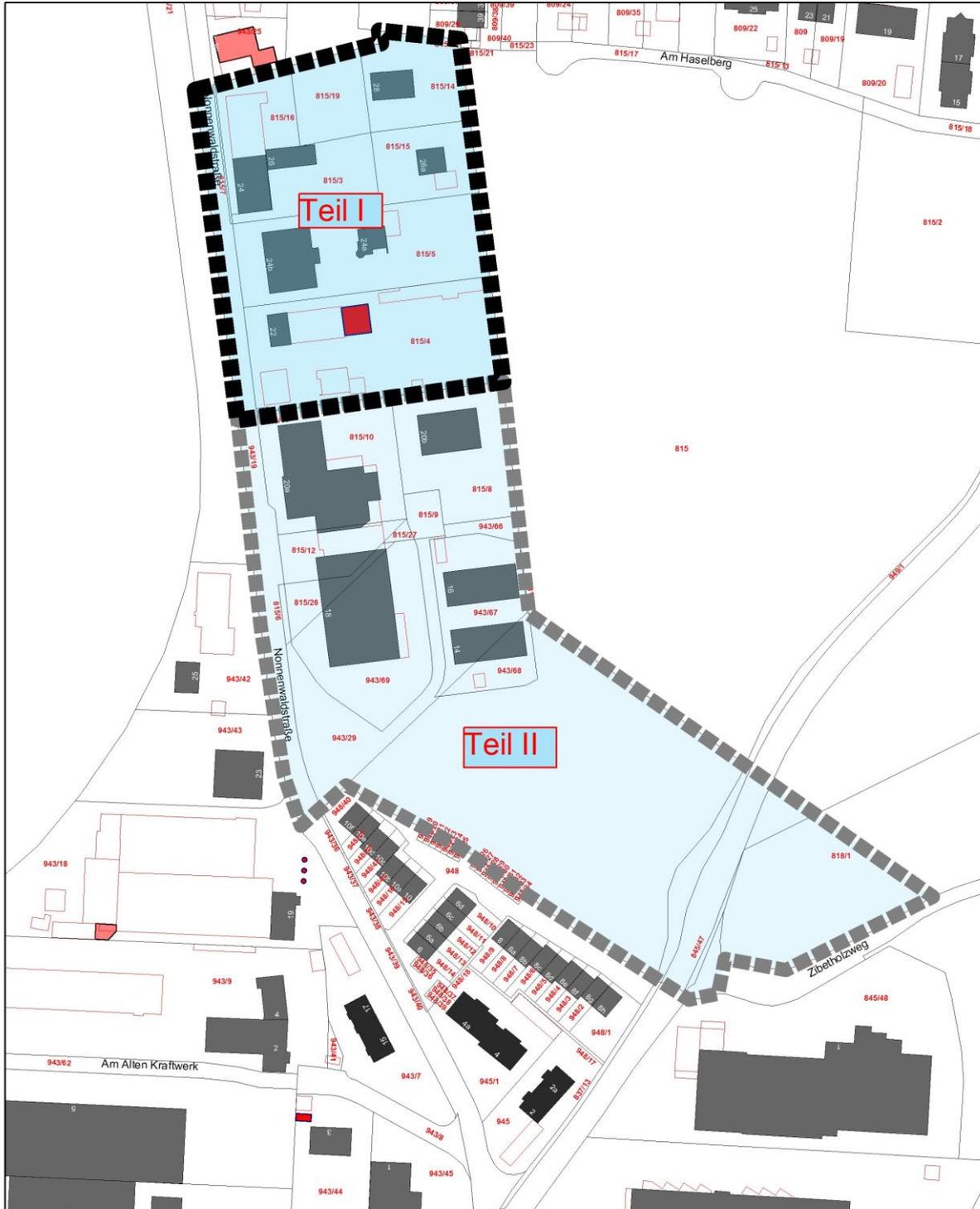
Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens für den bereits bebauten Teilbereich Nonnenwaldstraße 22 bis Nonnenwaldstraße 28 empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Stadtrat, die Aufstellung des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche zu untergliedern und die Aufstellung des „Teil I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße Teil I“ ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt und umfasst die Grundstücke Flurnummern 815/3, 815/4, 815/5, 815/7, 815/11, 815/14, 815/15, 815/16 und 815/19 der Gemarkung Penzberg.

M = 1:2000

----- Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße"

----- Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße - Teil I"



### 3. Sitzungsverlauf:

Bezüglich des Planerfordernisses zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurden keine gegenteiligen Meinungen geäußert.

Über einen sinnvollen Umfang des Geltungsbereichs wurden Meinungen mit dem Ergebnis ausgetauscht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans die bereits gewerblich bebauten Grundstücke auf der Ostseite der südlichen Nonnenwaldstraße umfassen soll. Eine Zweiteilung des Bebauungsplans soll nicht erfolgen. Insbesondere südlich der bestehenden Gebäude Nonnenwaldstraße 14, 16 und 18 besteht derzeit kein Handlungsbedarf zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

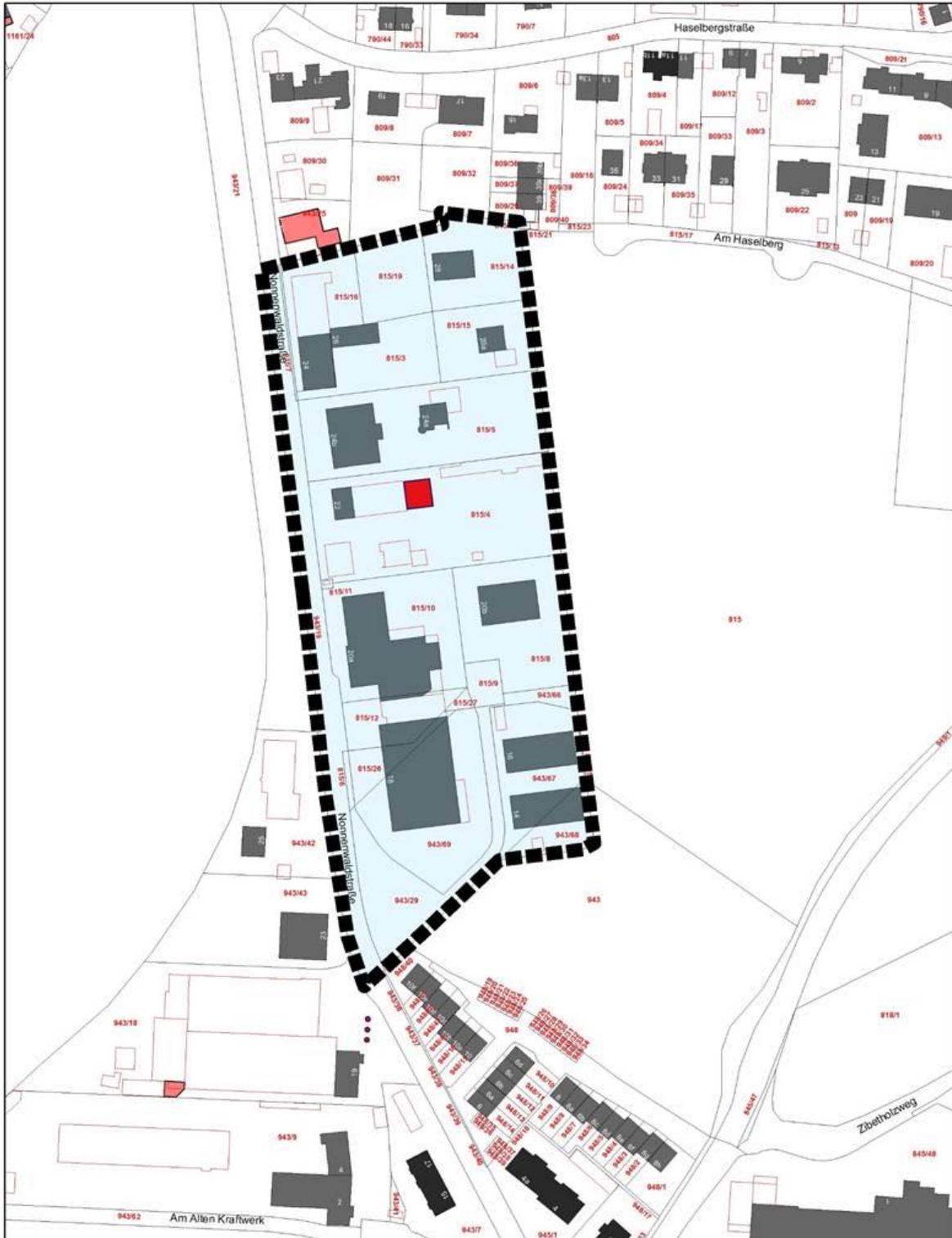
#### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ zu beschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt und umfasst die Grundstücke Flurnummern 815/3, 815/4, 815/5, 815/6, 815/7, 815/8, 815/9, 815/10, 815/11, 815/12, 815/14, 815/15, 815/16, 815/19, 815/26, 815/27, 943/19 Teilfläche, 943/29, 943/66, 943/67 und 943/68 der Gemarkung Penzberg.

M = 1:2000

----- Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße"



Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**  
Gegenstimme: StR Kühberger

**36. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 981/34, Rosenstraße 1, zur Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche, Firstrichtung und Dachneigung: Aufstellungs- und Auslegung**

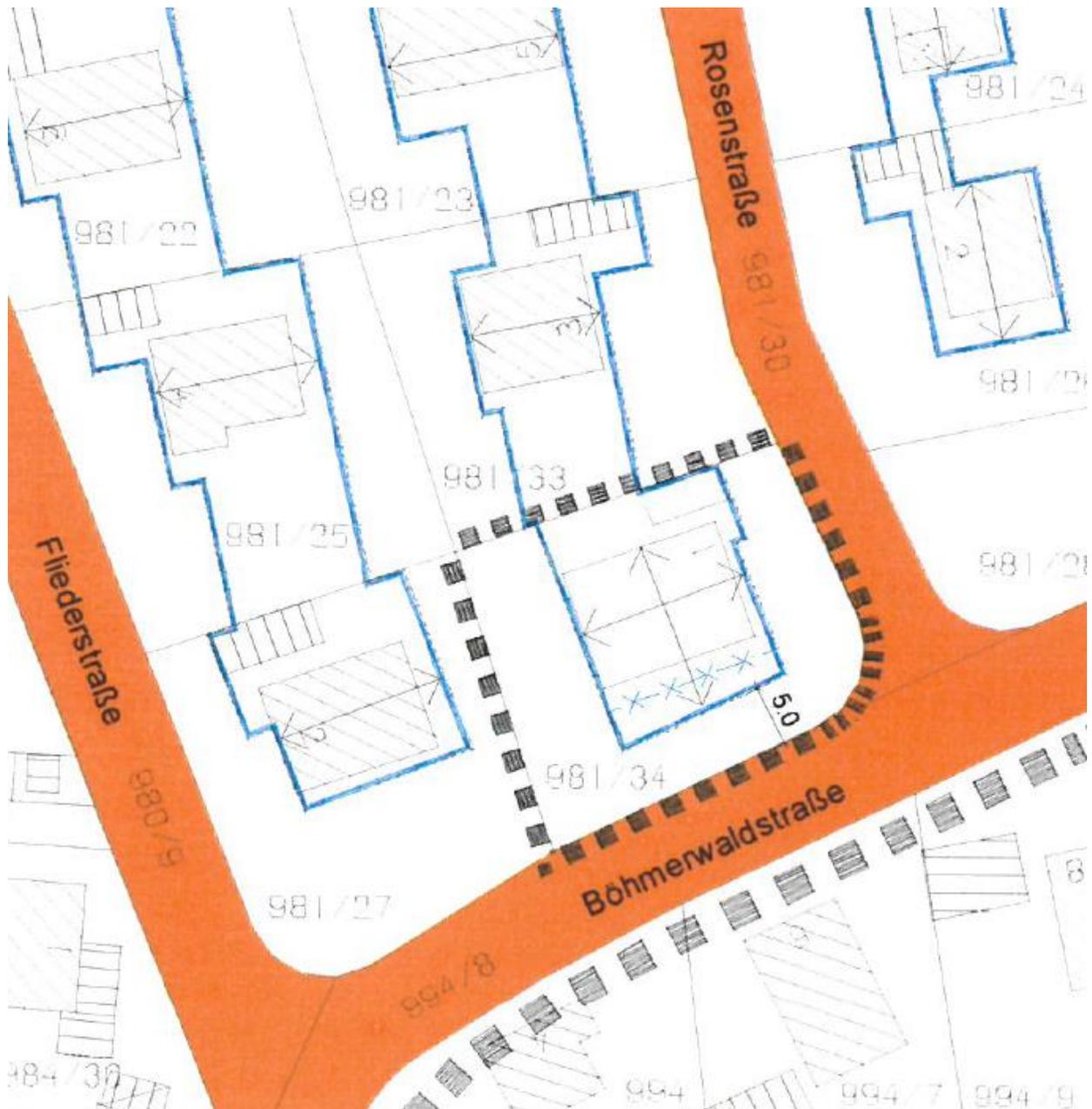
**1. Vortrag:**

Antrag auf 36. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/34, Rosenstraße 1.

Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg:



Geltungsbereich der 36. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“:



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 1, die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendermaßen geändert werden:

- Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- Neuregelung der Firstrichtung und der Dachneigung
- Die Punkte 5.4 (Länge zu Breite des Gebäudes) und 5.5 (Dachdeckungsfarbe und -material) in den Festsetzungen A, Bebauungsplan sollen bei der Errichtung eines Flachdaches entfallen

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen die beantragte Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ nicht berührt werden, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die Aufstellung der 36. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/3 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB an.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 1, die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendermaßen geändert werden:

- Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- Neuregelung der Firstrichtung und der Dachneigung
- Die Punkte 5.4 (Länge zu Breite des Gebäudes) und 5.5 (Dachdeckungsfarbe und -material) in den Festsetzungen A, Bebauungsplan sollen bei der Errichtung eines Flachdaches entfallen

## **3. Beschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die Aufstellung der 36. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/3 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB an.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 981/34 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 1, die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgendermaßen geändert werden:

- Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)
- Neuregelung der Firstrichtung und der Dachneigung
- Die Punkte 5.4 (Länge zu Breite des Gebäudes) und 5.5 (Dachdeckungsfarbe und -material) in den Festsetzungen A, Bebauungsplan sollen bei der Errichtung eines Flachdaches entfallen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Sichtdreieck zur Böhmerwaldstraße zu überprüfen und mit aufzunehmen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **5 Fichtenstraße 1 und 3, Fl. Nr. 1170: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen**

#### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1170 der Gemarkung Penzberg, Fichtenstraße 1 und 3.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Gegenstand des Vorbescheidsantrages ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen mit den Ausmaßen von 7,95 m x 10,45 m. Die Wandhöhe wird mit 5,43 m dargestellt, als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung von 24° gewählt. Die benötigten Stellplätze müssen in Form einer Garage und einem Stellplatz nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nachgewiesen werden.

### Erläuterung bzw. Situation zum Vorhaben:

Das Grundstück Fl. Nr. 1170 soll zuzüglich Zufahrtsfläche parzelliert werden und die Teilfläche im Westen mit zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage bebaut werden. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 6 werden eingehalten.

### Fragen des Antragstellers:

- a) Sind zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> mit den Gebäudeaußenmaßen von ca. 10,50 m x 8,00 m und der Bauform laut Planung zulässig?
- b) Ist die Lage von den Gebäuden inkl. Garagen wie im Lageplan dargestellt so zulässig?
- c) Ist die Höheneinordnung von den Gebäuden inkl. Garagen wie in den Schnitten/Ansichten dargestellt so zulässig?
- d) Ist die Geländemodellierung wie in den Schnitten/Ansichten dargestellt so zulässig?
- e) Kann für die Aufteilung des Grundstückes und die geplante Zufahrt laut Planung eine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden?
- f) Ist eine Nutzung der Garagen als Dachterrassen mit notwendigen Absturzsicherungen für die jeweiligen Einfamilienhäuser baurechtlich zulässig?

### Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a - e) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- f) Für die Nutzung der Garage als Dachterrasse, Einfamilienhaus 1, kann die baurechtliche Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden, da die Abstandsfläche zur geplanten Grundstücksgrenze nicht eingehalten wird.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1170 der Gemarkung Penzberg, Fichtenstraße 1 und 3, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Doppelgarage des Einfamilienhauses 1 nicht als Dachterrasse genutzt wird.

Der Vorbescheidsantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

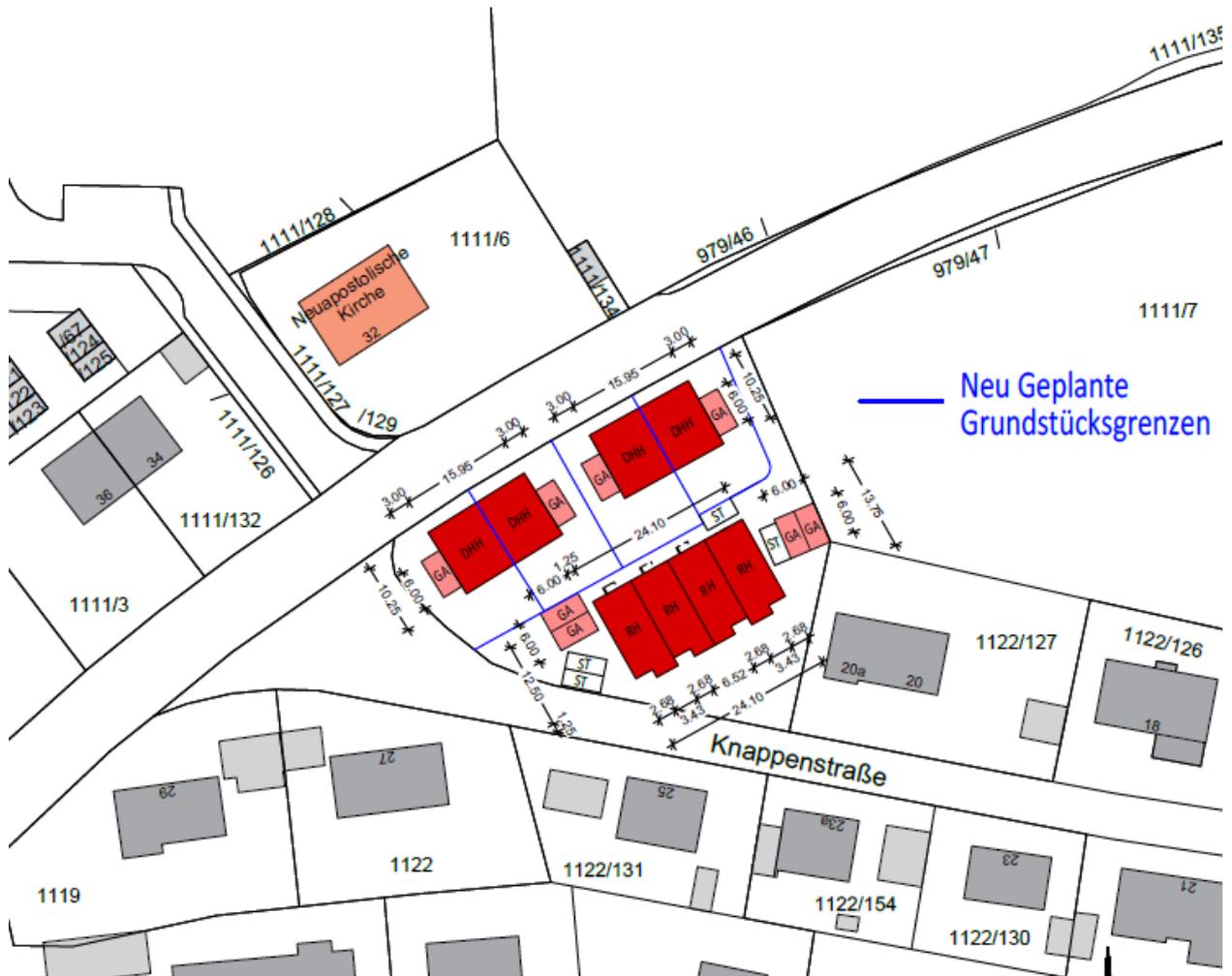
**6 Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihnhaus mit 4 Garagen**

## **1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.06.2019:**

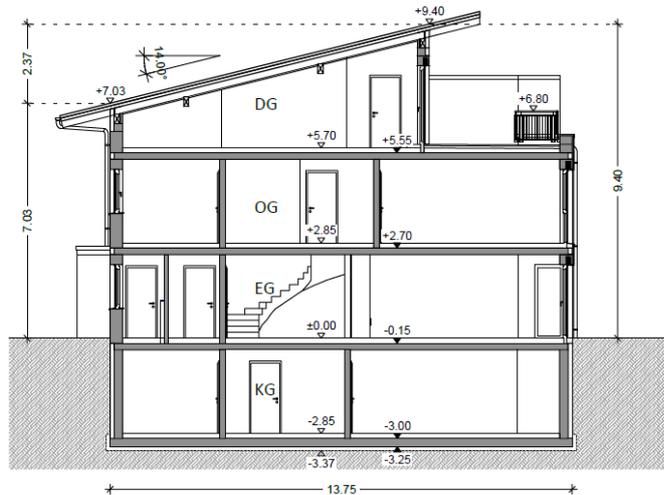
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihnhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 10,25 m x 15,95 m und einer Traufhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,21 m, sowie die Errichtung eines Vierspanners mit den Ausmaßen von 12,50 m x 24,10 m und einer Traufhöhe von 7,03 m sowie einer maximalen Höhe der Dachkonstruktion von 9,80 m. Die Dachneigung des Satteldaches der zwei Doppelhäuser wird mit 27° angegeben. Das Pultdach des Vierspanners wird mit 14° angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,295 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,59 angegeben.

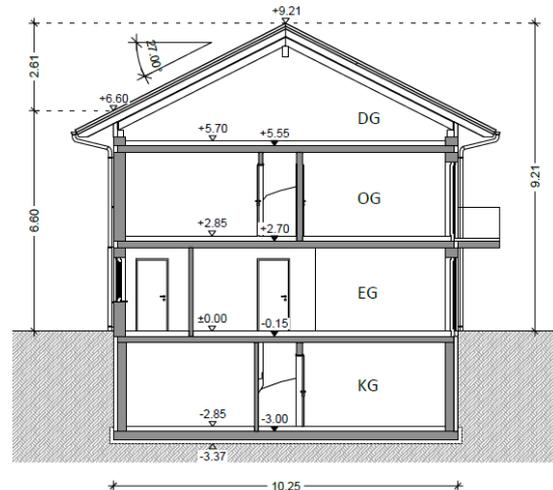
Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei:



### Schnitt Reihenhaus:



### Schnitt Doppelhaus:



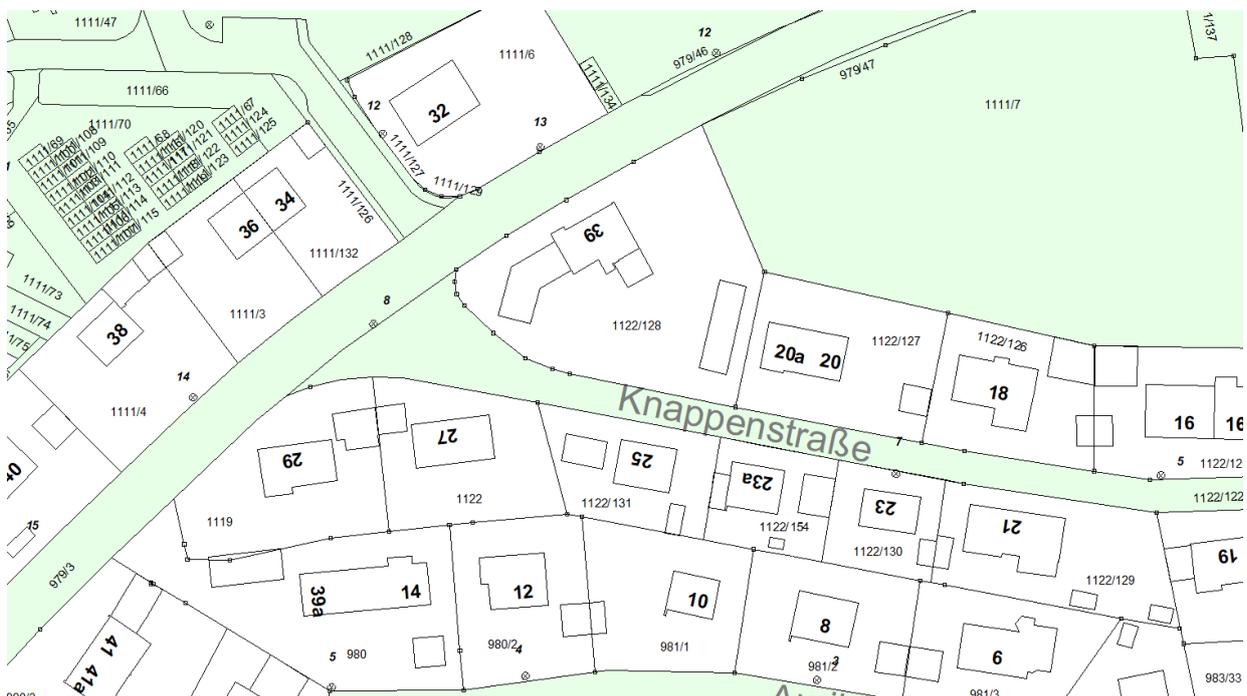
Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- Kann vorliegendes Grundstück mit Gebäuden gemäß beiliegendem Lageplan und Gebäudeschnitten bebaut werden?

### 2. Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Wankstraße 39 befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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.

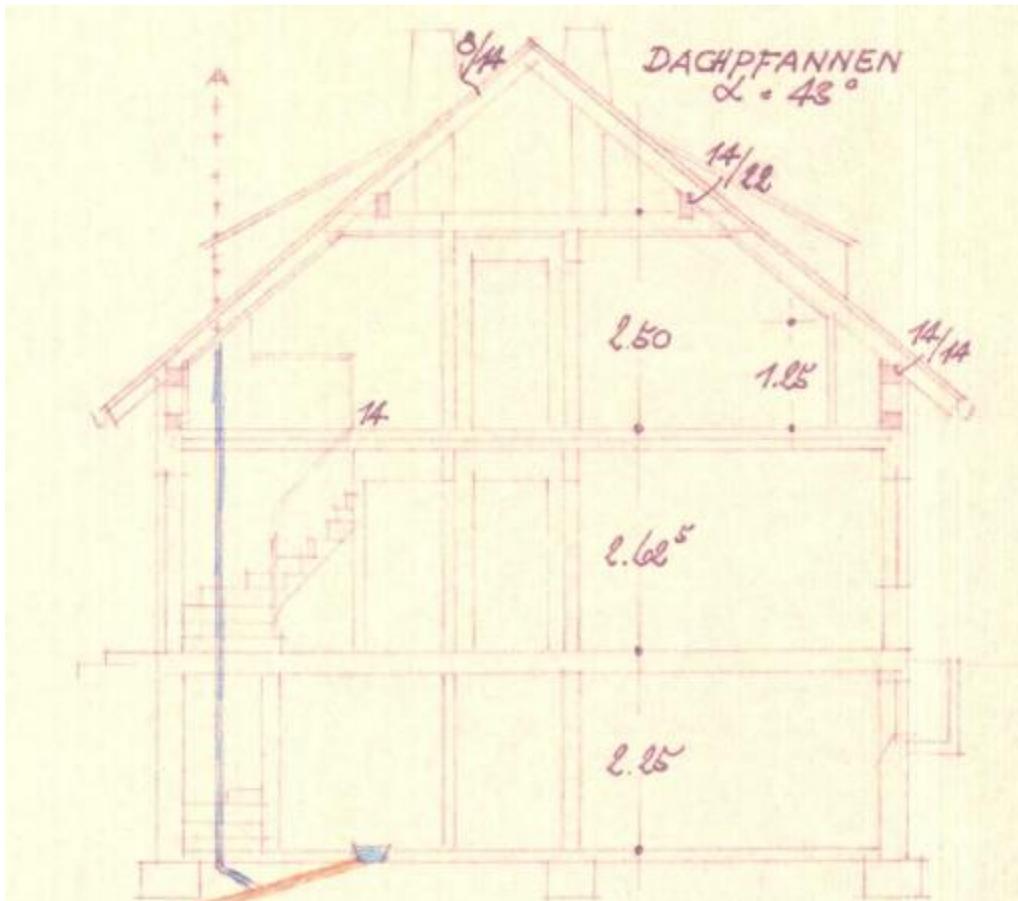
Zur Entscheidung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann unter Zuhilfenahme von Lageplänen sowie vorhandenen Straßenbildern geprüft werden.





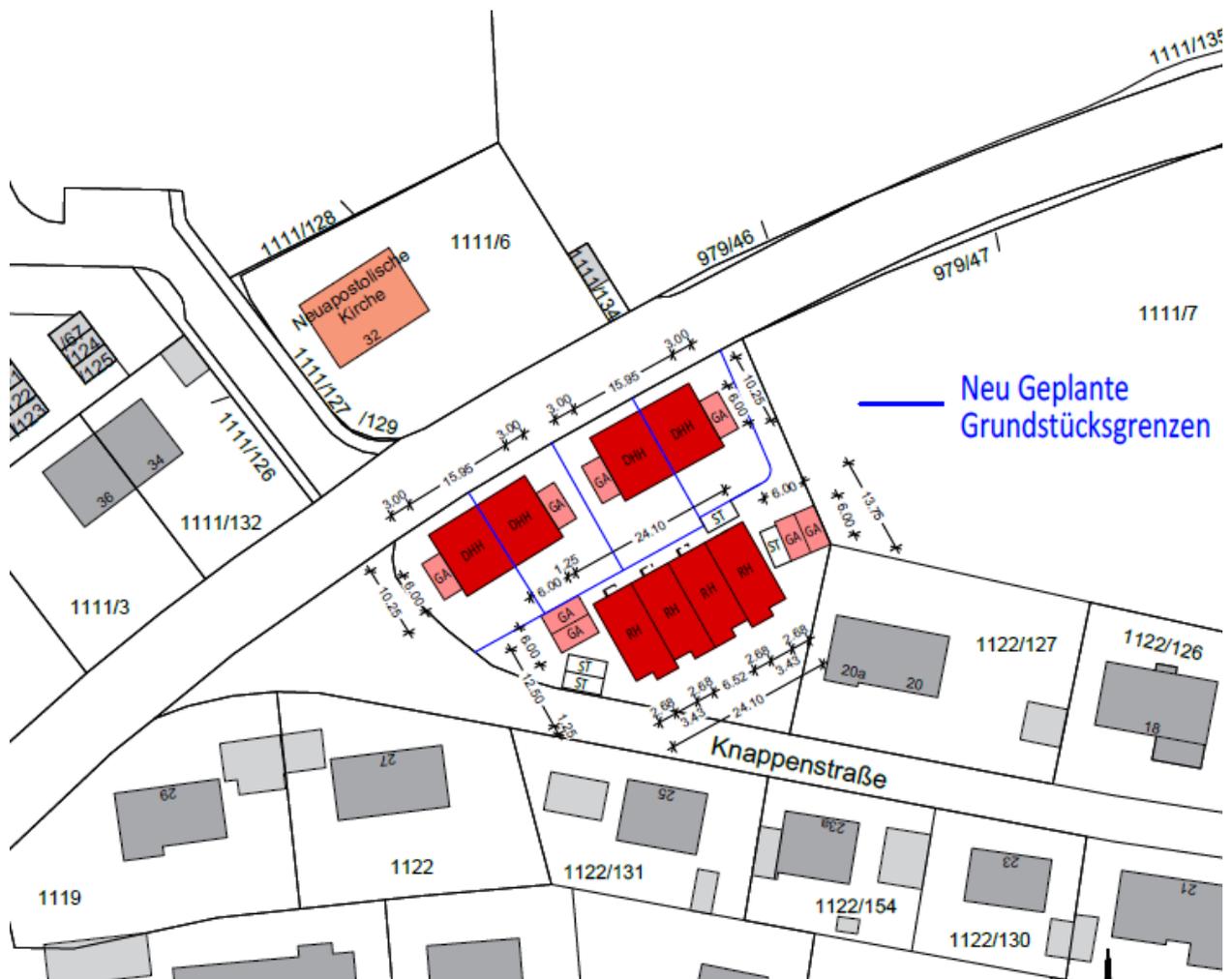


Nach Sichtung des Lageplans sowie der einzelnen Straßenbilder kann festgestellt werden, dass die Grundstücke entlang der Knappenstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Die Wohngebäude sind eingeschossig mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung geprägt. Die bestehenden Wohngebäude weisen eine Traufhöhe von ca. 4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 7,20 m auf.



Das beantragte Vorhaben fügt sich lediglich bezüglich der beiden Doppelhäuser entlang der Wankstraße ein. Die Gebäude an der Wankstraße weisen bereits eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach auf.

Die vier Reihenhäuser mit Pultdach an der Knappenstraße fügen sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudeausmaße) nicht in die Umgebungsbebauung ein, da das beantragte Gebäude mit einer Länge von über 24 m und einer Gebäudebreite von über 13 m sowie einer Gebäudehöhe von fast 10 m die bestehende Struktur der eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser um ca. 50 % bezüglich der Flächenmaße sowie ca. 40 % bezüglich der Gebäudehöhe überschreiten würde.



Aus dem nachfolgend dargestellten Luftbild ist ersichtlich, dass das angrenzende Nachbargrundstück als Waldgrundstück bewachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück entsprechend gekennzeichnet. Dieses Waldgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg.

Das derzeitige Wohnhaus weist einen Abstand von ca. 22 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf.

Die beantragten Wohngebäude weisen einen Abstand von lediglich ca. 7 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf, die beantragten Garagen grenzen sogar direkt an das Waldgrundstück an.

Aufgrund einer an die Waldfläche heranrückenden Wohnbebauung besteht die Gefährdung der künftigen Gebäude sowie Personen durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg. Die Stadt Penzberg könnte dann als Eigentümerin der Waldfläche für Schäden haftbar gemacht werden.



### **3. Beschlussvorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.06.2019:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und vier Reihenhäusern mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich das Vorhaben im Hinblick der 4 beantragten Reihenhäuser bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie eine potentielle Gefährdung von Gebäuden sowie Personen des östlichen Grundstücksteils durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurfs aus dem östlich angrenzenden Waldgrundstück vorliegt.

Die Grundstücke entlang der Knappenstraße sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Wohngebäude weisen eine eingeschossige Bebauung mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung auf. Die Traufhöhe der bestehenden Wohngebäude beträgt ca. 4 m und die Firsthöhe ca. 7,2 m.

Die beantragten vier zweigeschossigen Pultdachhäuser mit einer Wandhöhe von 7,03 m bzw. 9,40 m sowie einer Dachneigung von lediglich 14° wären bezüglich der Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe sowie Dachform und Dachneigung ein Fremdkörper im bisherigen harmonischen Erscheinungsbild des Straßenzugs.

Sofern der Antrag auf Vorbescheid dahingehend geändert wird, dass an Stelle der vier Reihenhäuser lediglich ein Doppelhaus mit Satteldach mit Firstrichtung in Ost-West-Richtung (Traufseite entlang der Knappenstraße) beantragt wird, das die Baustruktur der an der Knappenstraße befindlichen Wohnhäuser aufnimmt (Gebäudegröße und Gebäudehöhe, sowie Dachform und Dachneigung), sowie die Gefährdung durch umstürzende Bäume des östlich angrenzenden Waldgrundstücks aufgrund Windwurf (z.B. durch die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands) ausgeschlossen werden kann, könnte die Zustimmung erteilt werden.

### **4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.06.2019:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem

Reihenhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, zurückzustellen, da die Durchführung einer Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.07.2019 für die Beurteilung des Antrages erforderlich ist. Dem Antragsteller wird empfohlen, bis zum 09.07.2019 ein Lattengerüst zur Höhen- und Positionsdarstellung der beabsichtigten Wohngebäude zu errichten.

### **5. Ortsbesichtigung:**

Bei der Ortsbesichtigung wird festgestellt, dass durch die geplante Errichtung eines 3-geschossigen Reihenhauses mit Pultdach der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, nicht eingehalten wird.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung ergibt, dass ein Doppelhaus mit Satteldach und einem Kniestock von 2,00 m den Charakter des Wohngebiets wiedergibt. Zudem muss die Höhenlage zur Straße über Normalnull (ü. NN) in die Planung mit aufgenommen werden.

### **6. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass die Planunterlagen bezüglich des 3-geschossigen Reihenhauses mit Pultdach auf zwei Doppelhaushälften mit Satteldach und einem Kniestock von 2,00 m reduziert werden.

Das geplante 3-geschossige Reihenhaus mit Pultdach fügt sich nicht in das bestehende Wohngebiet ein, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Satteldach geprägt ist. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der Vorbescheidsantrag nach Änderung der Planung zu einem Doppelhaus mit Satteldach und einem Kniestock von 2,00 m sowie Angaben zur Höhenlage zur Straße über Normalnull (ü. NN) auf dem Verwaltungsweg zum Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden kann.

Der Vorbescheidsantrag kann nach Abänderung der Planunterlagen an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

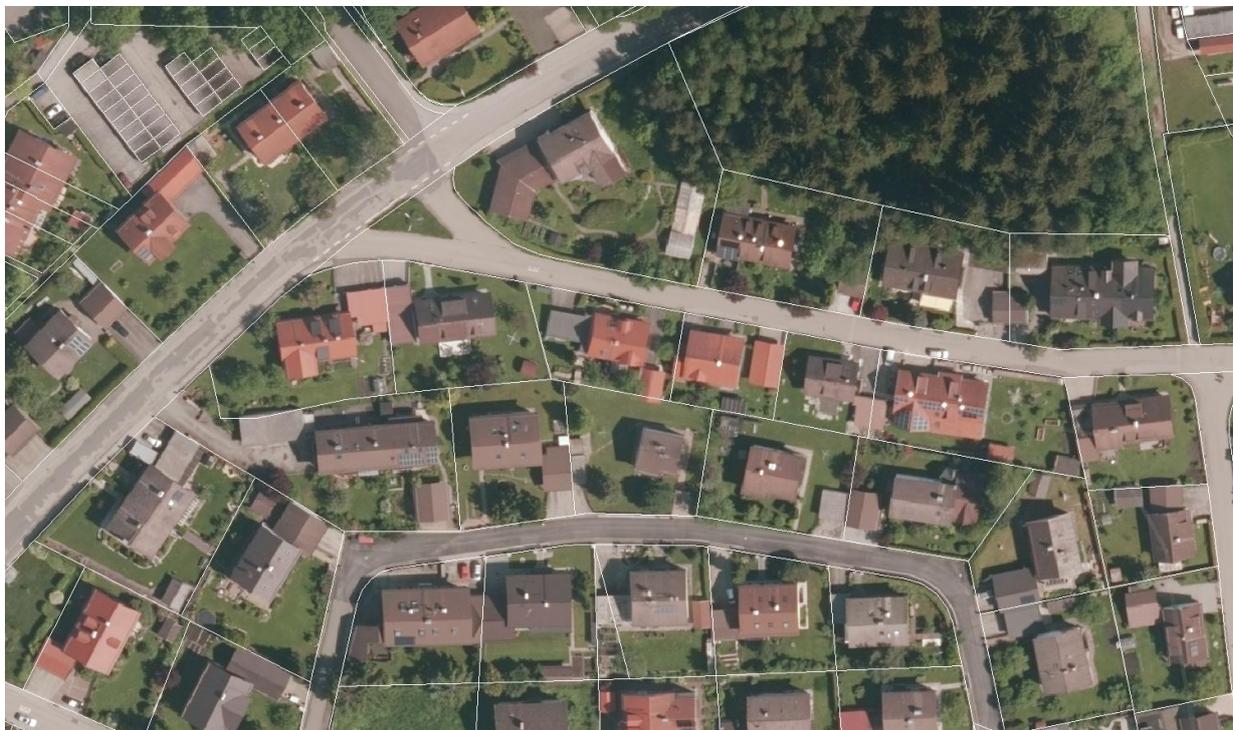
**7 Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 3 Carports**

### **1. Vortrag:**

Neubau von vier Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 3 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

Das Grundstück Fl. Nr. 1122/128 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung zweier Doppelhäuser mit den Ausmaßen von 10,25 m x 15,90 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angegeben sowie einer Gebäudehöhe von 9,32 m von OK FFB Erdgeschoss. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Carports nachgewiesen. Die Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen. Die Einfügung nach Maß zur baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Wandhöhe ist aus Sicht des Stadtbauamtes in der Umgebung gegeben.

Aus dem nachfolgend dargestellten Luftbild ist ersichtlich, dass das angrenzende Nachbargrundstück als Waldgrundstück bewachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück entsprechend gekennzeichnet. Dieses Waldgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg.



Das derzeitige Wohnhaus weist einen Abstand von ca. 22 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf.

Die beantragten Wohngebäude weisen einen Abstand von lediglich ca. 7 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf, die beantragten Garagen grenzen sogar direkt an das Waldgrundstück an.

Aufgrund einer an die Waldfläche heranrückenden Wohnbebauung besteht die Gefährdung der künftigen Gebäude sowie Personen durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg. Die Stadt Penzberg könnte dann als Eigentümerin der Waldfläche für Schäden haftbar gemacht werden.

Um Gefahren für die Wohnbevölkerung auszuschließen, ist gem. Art. 3 Abs. 1 BayBO ein Bebauungsabstand von mindestens 20 m (Baumlänge) zu dem angrenzenden Wald erforderlich oder an den neu zu planenden Gebäuden werden verstärkte Sicherheitsmaßnahmen zur Abwehr von aus dem Wald drohenden Gefährdungen getroffen.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 3 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, das gemeindliche Einvernehmen mit dem Hinweis, dass für die Doppelhaushälften 3 und 4 verstärkte Sicherheitsmaßnahmen zur Abwehr von aus dem Wald drohenden Gefährdungen durch Baumwurf bzw. Baumbruch getroffen werden.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem

Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **8 Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb**

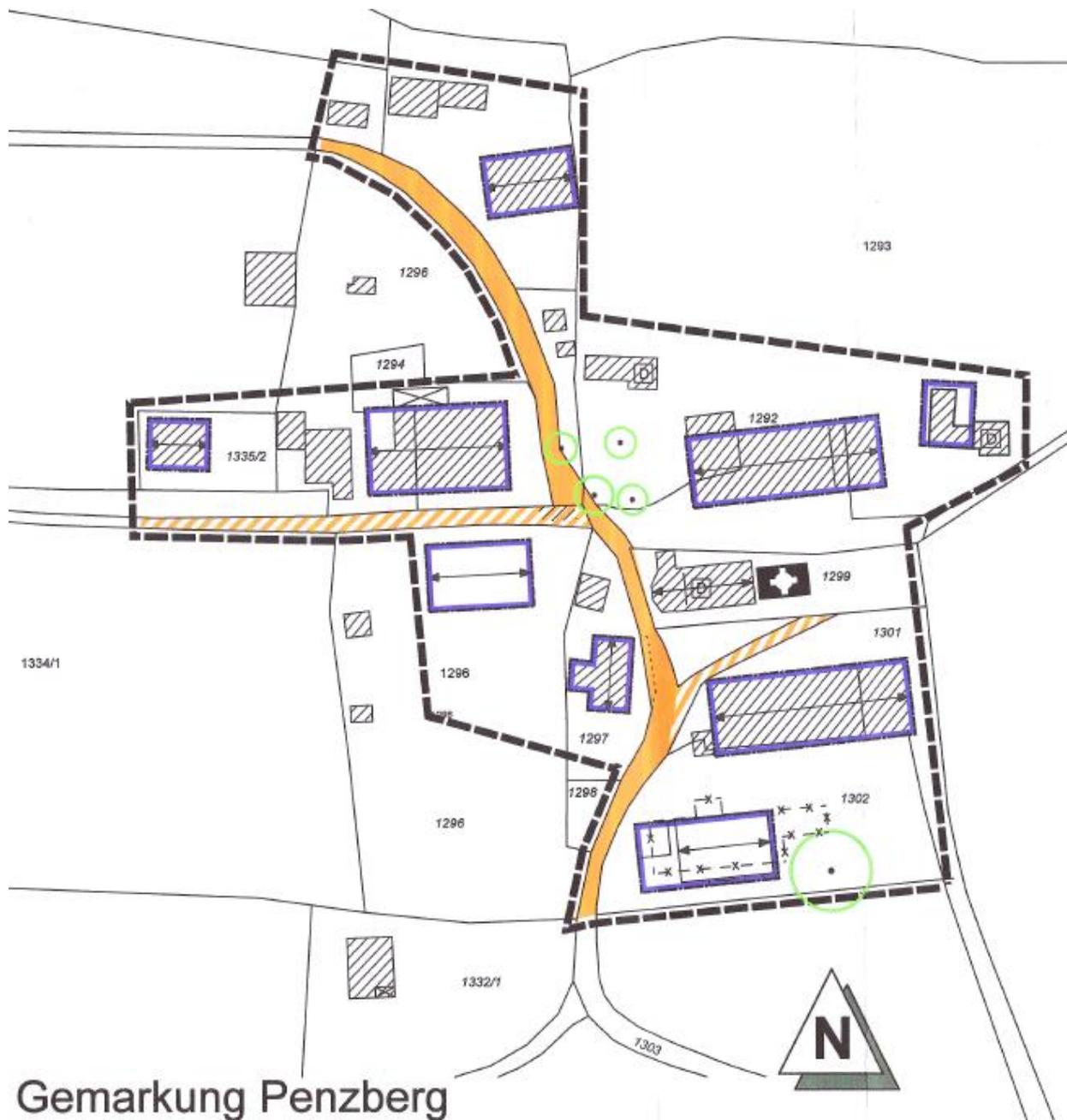
---

#### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a.

Das Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nantesbuch vom 28.06.2013.

Der Planteil der Außenbereichssatzung ist nachfolgend dargestellt:

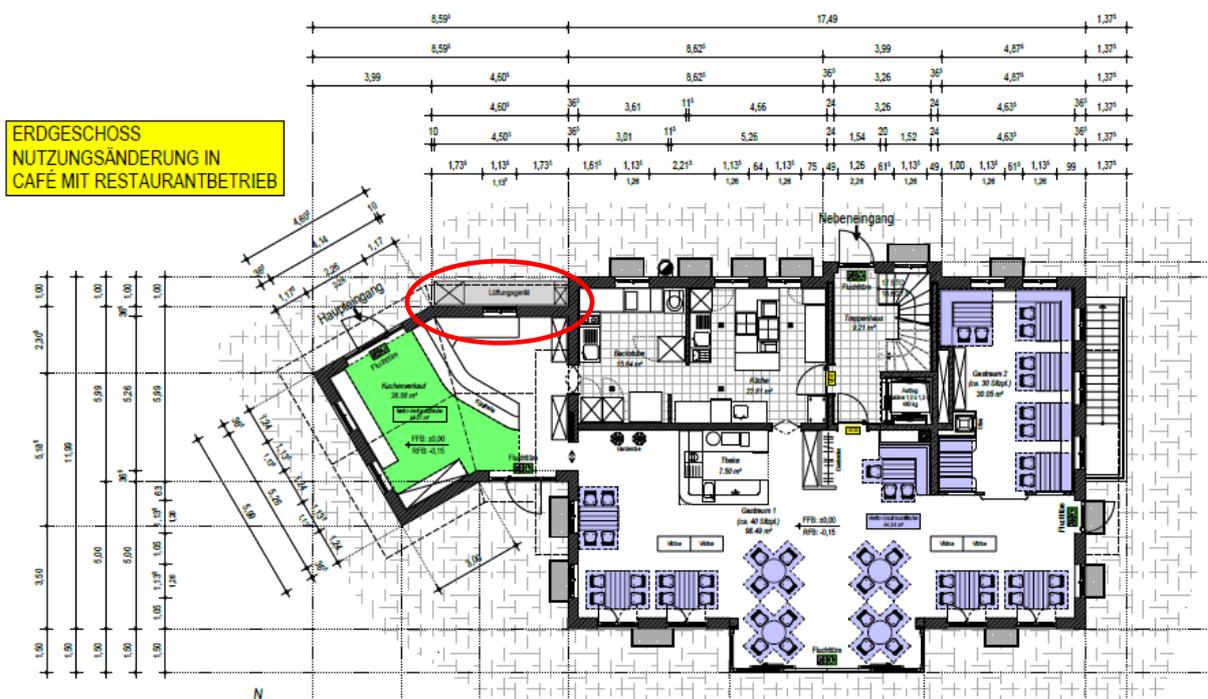


## Gemarkung Penzberg

Die für das Café mit Restaurantbetrieb nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Vorhaben insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze befinden sich im Norden und Westen des Cafés mit Restaurantbetrieb. Weitere 7 Stellplätze stehen nördlich und westlich des bestehenden und stillgelegten Stall- und Tennengebäudes auf dem angrenzenden nördlichen Grundstück zur Verfügung.

Die bereits errichtete Lüftungsanlage ist in der Erdgeschossplanung zur nachträglichen Genehmigung mit aufgenommen worden.



## 2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

## 3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, zurückzustellen, da für die Entscheidung eine Betriebsbeschreibung erforderlich ist. Dem Antragsteller ist durch die Verwaltung mitzuteilen, dass die Betriebsbeschreibung für den Gaststättenbetrieb bis zum 27.08.2019 nachzureichen ist.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die Gaststättenerlaubnis zur geänderten Nutzung eines Tagescafés gegenüber einer Gaststätte zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **9 Musikschule im Metropol: Freigabe der Bauantragsunterlagen zur Genehmigung im Verwaltungsweg**

### 1. Vortrag:

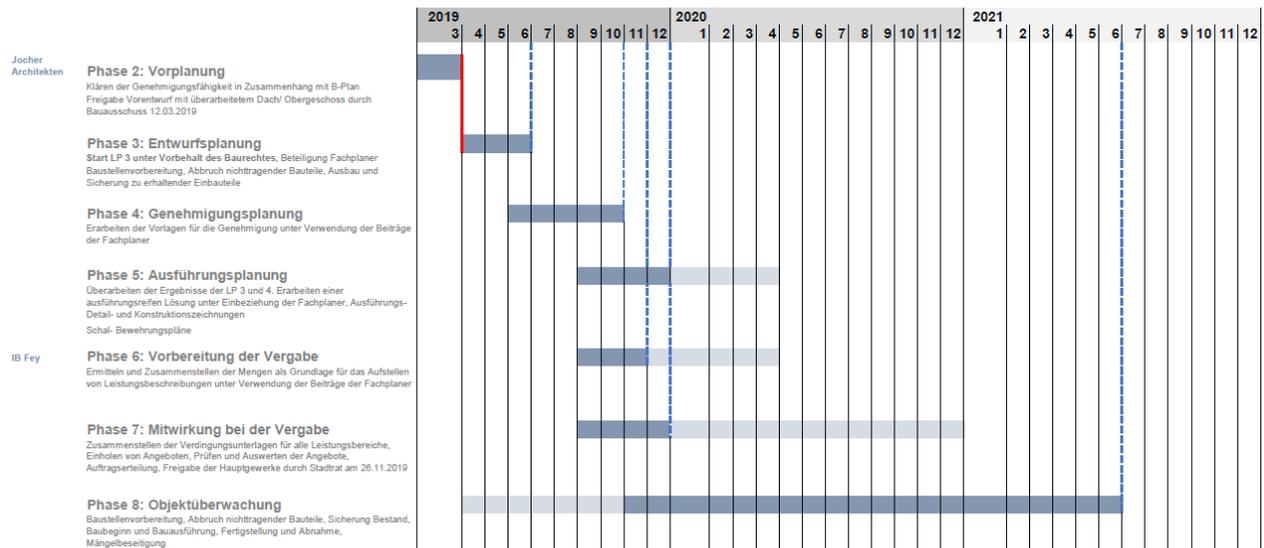
Das Stadtbauamt legt mit dieser Vorlage den Entwurfstand des Projekts vor.

Auf Grund der zeitlichen Abläufe im Projekt ist es zur Einhaltung des unten dargestellten

Terminplans notwendig die Genehmigung vorab der Freigabe des Entwurfes auf den Weg zu bringen.

Es sollen die Bauantragsunterlagen in der sitzungsfreien Zeit beim Landratsamt Weilheim Schongau zur Genehmigung im Verwaltungsweg eingereicht werden. Die Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens kann nach § 16.2. a) in „einfachen Bauanträgen“ durch die Erste Bürgermeisterin ausgesprochen werden.

Terminplan  
**MUSIKSCHULE IM METROPOL**  
 Friedrich-Ebert-Str. 15, 82377 Penzberg  
 Bauherr: Stadt Penzberg



**JS** STEPHAN JOCHER.  
 Architekten • Stadtplaner • Generalplaner  
 Stand 01.07.2019

## 2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten bevollmächtigt die Erste Bürgermeisterin der Stadt Penzberg dem Bauvorhaben des Umbaus des Metropol-Gebäudes das gemeindliche Einvernehmen zur Beantragung der Baugenehmigung im Verwaltungsweg zu geben.

## 3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
 Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
 Schriftführung