

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum 17.03.2020	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Am Isabellenschacht 18, Fl. Nr. 845/80 und 845/81: Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd,,

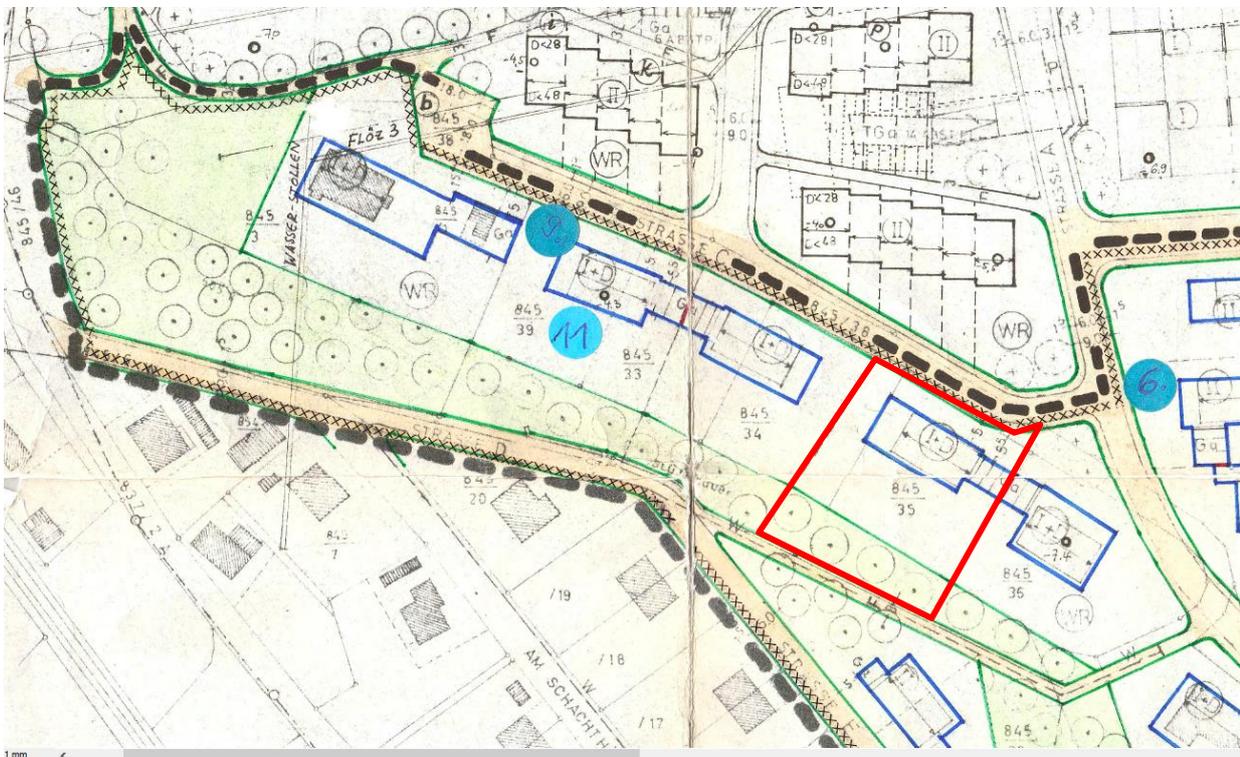
Anlagen:

Am Isabellenschacht_Bebauungsstudie GSP 14_02_2020
 Antrag Abweichung B-Plan
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 B-Plan
 Formular Befreiung von Bauvorschriften

1. Vortrag:

Die Grundstücke Flurnummern 845/80 und 845/81 befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend ausschnittsweise für die Grundstücke dargestellt:



- Die Art der baulichen Nutzung ist als reines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist
 - durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² bei Einzelhäusern,
 - durch die Anzahl der Vollgeschosse I+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m),
 - durch die festgesetzten Baugrenzen (Länge 24m x 12m) bestimmt.

- Die Dachform ist als Satteldach, die Dachneigung mit 24° bis 28° festgesetzt.

Mit Schreiben vom 17.02.2020 wird folgender Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I" eingereicht.

Vorbemerkung:

Das ca. 1.690 m² große Grundstück (Fl. Nr. 845/80, 845/81) befindet sich in Penzberg am Isabellenschacht 18 und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus (I+D) sowie einer Doppelgarage an der Grundstücksgrenze bebaut. (siehe Anlage 2)



Der Antragsteller beabsichtigt nun, das in die Jahre gekommene Wohnhaus (Baujahr ca. 1960) abzureißen, um an gleicher Stelle bzw. innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein neues, der Grundstücksgröße adäquates Einfamilienhaus (GRZ:0,25) zur Eigennutzung zu errichten.

Da die Neubebauung sowohl dem heutigen, gestiegenen Flächenbedarf einer Familie, als auch den neuesten energetischen Anforderungen Rechnung tragen soll, beabsichtigt der Antragsteller hierbei von einigen der damaligen Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes teilweise abzuweichen.

Folgende planliche und textliche Festsetzungen sind hierbei betroffen:

- teilweise Abweichung der planlich festgesetzten Geschossigkeit
- geringfügige Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen
- Abweichung der textlich festgesetzten Dachform bzw. Dacheindeckung

Fragestellungen:

Die nachfolgenden Fragestellungen beziehen sich konkret auf die beigelegte Planzeichnung (Anlage 1)



1. Kann die Errichtung des Einfamilienhauses, wie im Lageplan dargestellt, hinsichtlich seiner Geschossigkeit genehmigungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?

Erläuterung:

Die geplante Bebauung weist eine Höhenstaffelung mit einem lediglich im rückwärtigen und der Straße abgewandten zweigeschossigen Gebäudeteil auf. Straßenbegleitend ist der Baukörper dem B-Plan entsprechend überwiegend eingeschossig, um die bestehenden Gebäudefluchten und die, in der Nachbarschaft vorhandenen Traufhöhen aufzunehmen. Die Baukörperhöhe des rückwärtigen, zweigeschossigen Gebäudeteils orientiert sich hierbei an den vorhandenen Firshöhen der Nachbarhäuser und fügt sich dementsprechend in die umgebene Bebauung.

2. Kann die Errichtung des Einfamilienhauses, wie im Lageplan dargestellt, hinsichtlich seiner Dachform genehmigungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?

Erläuterung:

Die geplante Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach reduziert die Gebäudehöhe, fügt sich dadurch optimal in die umgebene Bebauung und ermöglicht darüber hinaus die optimale Positionierung von Solarelementen.

3. Kann die Errichtung des Einfamilienhauses, wie im Lageplan dargestellt, hinsichtlich der geringen Abweichung bezüglich der Baugrenzen genehmigungsrechtlich in Aussicht gestellt werden?

Erläuterung:

Die geplante Bebauung überschreitet lediglich mit einem untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteil, in geringem Maße und analog zum Bestand die Baugrenze. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

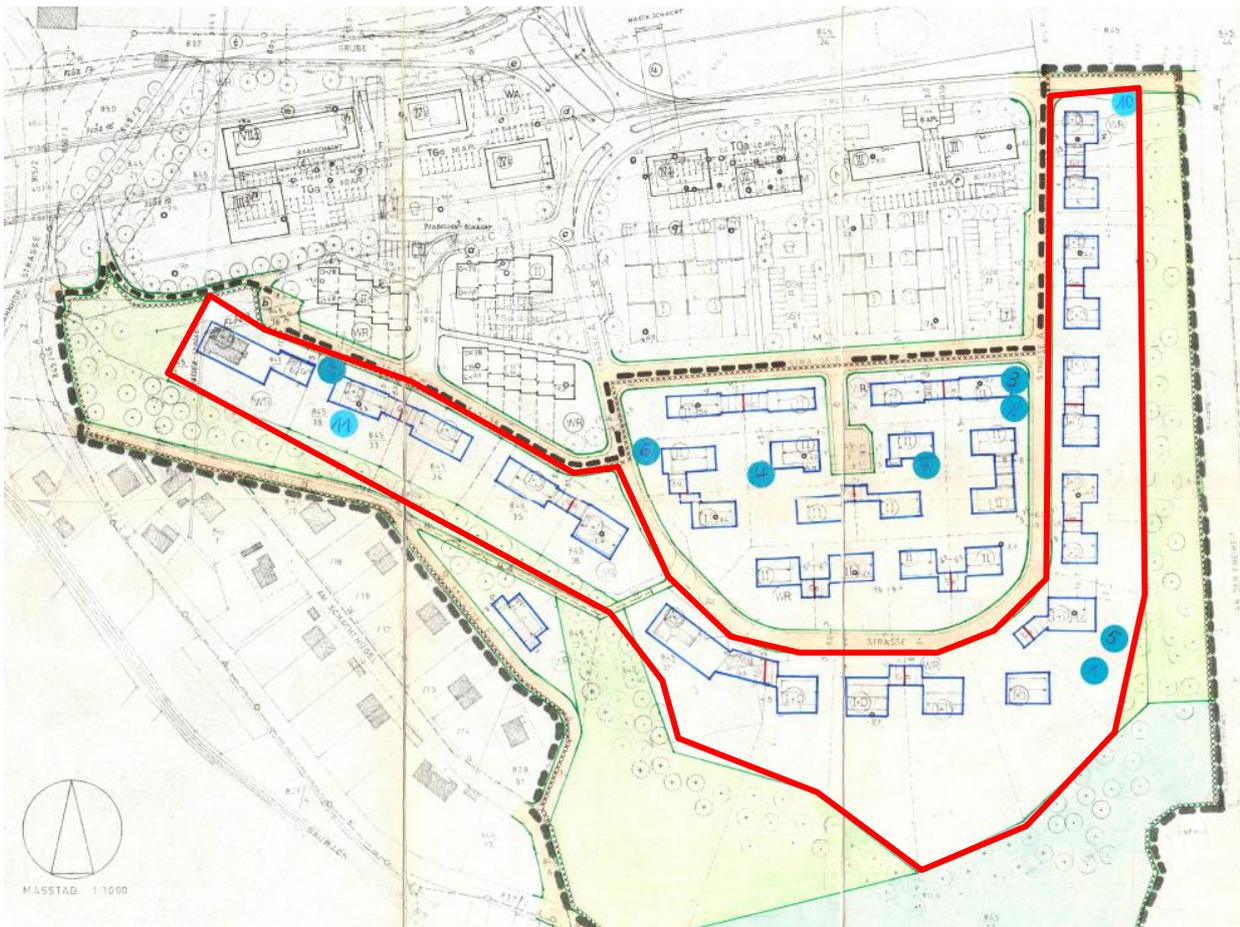
Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß Artikel 63 bayerische Bauordnung (BayBO) entscheidet über die Zulassung von Befreiungen die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) im Einvernehmen mit der Gemeinde (Stadt Penzberg)

Für den Antrag ist zu prüfen, ob hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anhaltspunkte hierfür sind, dass für den rot umrandeten Bereich des Bebauungsplans einheitlich eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 0,75 m festgesetzt ist. Außerdem ist einheitlich das Satteldach als Dachform mit einer Dachneigung von 24° bis 28° festgesetzt. Von dieser Festsetzung sind bislang keine Abweichungen vorhanden.



Außerdem muss die Abweichung städtebaulich vertretbar sein und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Ob die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann ohne vorheriger Beteiligung der Nachbarn nicht geprüft werden.

Da die Errichtung des Wohngebäudes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ entspricht, ist hierfür die Einreichung eines Bauantrags im Genehmigungsverfahren erforderlich. Hierbei sind gemäß Art. 66 BayBO vom Bauherrn oder seinem Beauftragten die Eigentümer der Nachbargrundstücke unter Vorlage von Lageplan und Bauzeichnungen zu beteiligen.

Da im Antrag weder die Bauzeichnungen zur Beurteilung vorhanden sind, als auch die Nachbarbeteiligung durch den Bauherrn nicht erfolgt ist, fehlen wichtige Planunterlagen zur Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Durch die beantragte Abweichung bezüglich der Baugrenzenüberschreitung im Nordwesten wird bemerkt, dass sich diese Baugrenzenüberschreitung negativ auf die bestehende Bauflucht auswirken würde.

Sofern durch den Antrag die Grundzüge der Planung berührt werden, ist die Erteilung einer Befreiung nicht möglich. In diesem Fall wäre die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich, um den Bauwunsch zu ermöglichen. Da diese Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat, wäre die Änderung nur für das Antragsgrundstück städtebaulich nicht vertretbar, dies bedeutet, dass eine Bebauungsplanänderung mit Änderung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachform für einen städtebaulich sinnvoll abgegrenzten Bereich durchzuführen ist.