

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.03.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Johannisberg 36, Fl. Nr. 2068/11: Bauantrag zum Ausbau Loggia zu Wohnfläche und Einbau eines Zwerchgiebels einer Doppelhaushälfte			
Anlagen:			
1201 20210212 Genehmigungsplanung			

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Ausbau einer Loggia zur Wohnfläche und Einbau einer Widerkehr an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 2068/11 der Gemarkung Penzberg, Johannisberg 36, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Ausbau einer Loggia zur Wohnfläche und Einbau einer Widerkehr an die bestehende Doppelhaushälfte. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 25°. Die Neigung des Hauptdaches von 25° entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, die eine Neigung von mindestens 28° vorsieht. Ein Antrag auf Befreiung für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Gemäß den Bestandsunterlagen ergibt sich eine Dachneigung von ca. 25°, somit knapp unter der Mindestanforderung von 28°, die zur Errichtung von Zwerchgiebeln in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt ist.

Die Festlegung entsprechend § 3 Nr. 3 b wird eingehalten, da die Breite des Zwerchgiebels von 4,50 m weniger beträgt als die Hälfte der Trauflänge der Doppelhaushälfte. Die Trauflänge von 19 m des gesamten Doppelhauses erlaubt eine Gesamtbreite aller Dachaufbauten bis ca. 9,50 m.

Im Sinne der Ortsgestaltungssatzung, durch planerische und gestalterische Maßnahmen das Ortsbild zu verbessern, bringt der geplante Zwerchgiebel eine positive Veränderung durch Optimierung des Verhältnisses der Baumasse und Bauteile des Hauptdaches.

Aktuell bemisst sich die südliche Dachfläche (Doppelhaushälfte) auf ca. 9,5 m x 6,8 m (Trauflänge x First bis Traufe), wobei die Höhe des Daches (lotrecht von Traufe bis First) ca. 3,20 m beträgt. Demgegenüber ist die sichtbare Höhe des Erdgeschosses bis zur Traufe nur ca. 2,70 m.

Daraus ist gut ersichtlich, dass die bestehende Dachfläche überproportional groß ist und im Erscheinungsbild massig wirkt. Der Einbau eines Zwerchgiebels würde das Dach gliedern, die wahrnehmbare Dachfläche wesentlich reduzieren und in ein angemessenes Verhältnis zwischen Baumasse und Bauteil rücken, wie in der Genehmigungszeichnung dargestellt. Daher bitten wir, die geplante Abweichung im Sinne der Ortsgestaltung zu genehmigen.

Von Seiten der Verwaltung ist eine Verhältnismäßigkeit vom geplanten Dachaufbau zum Hauptdach gegeben.