

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 09.03.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Unterfeldstraße 11, Fl. Nr. 753/18: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage

Anlagen:

200714_SBV_Ö 08_Unterfeldstr 11_Wohnhaus mit 2 WE+Doppelgarage
 2020-06-19_01_AN
 2020-06-19_02_GR
 2020-06-19_Hoehen
 2020-06-19_Keller
 2020-06-19_Nachbar_Hoehen
 Austauschplan zum Bauantrag vom 19062020

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage mit den Ausmaßen von 11,00 m x 13,79 m, die Traufhöhe wird mit 6,74 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 24° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 9,18 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Doppelgarage und Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugbiet der Grube Penzberg.

Die Verwaltung beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung zu behandeln. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ist bei der Ortsbesichtigung zu prüfen. Der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes muss erhalten bleiben.

Unterfeldstraße 11 (links):



Unterfeldstraße 9 (links):



2. Ortsbesichtigung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Das Gremium befindet bei der Ortsbesichtigung, dass die geplante Gebäudehöhe zu hoch ausfalle und sich in die umliegende Bebauung nicht einfüge. Die geplante Höhenlage des Gebäudes soll um 50 cm abgesenkt werden. Der Kniestock für die zukünftige Quartiersentwicklung wird auf 2,00 m von OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) im 1. Obergeschoss festgelegt.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der Maßgabe, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe um 50 cm reduziert wird (von 604,69 ü. NN auf 604,19 ü. NN) und die Kniestockhöhe von OKFFB im 1. Obergeschoss auf 2,00 m reduziert wird.

4. Weiterer Vortrag:

Der Bauantrag wurde ohne Einvernehmen der Stadt Penzberg an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet, da die Maßgabe zur Reduzierung mit erfüllt wurde.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 12.02.2021 Folgendes mitgeteilt:

Der abgeänderte Bauantrag zum Bauvorhaben ist am 11.02.2020, wie mit uns vorab besprochen, eingegangen. Die Stadt Penzberg hat zu der ursprünglichen Planung (siehe Pläne vom 19.06.2020) das Einvernehmen verweigert.

Das Baugrundstück mit der Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die neue reduzierte Variante fügt sich nach unserer Rechtsauffassung nun in die umliegende Bebauung ein.

Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 31.03.2021 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.

Die Stadt Penzberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach einer internen Prüfung der neuen Planunterlagen kann unserer Ansicht das Einvernehmen erteilt werden.