

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 13.04.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bichler Straße 14, Fl. Nr. 840/120: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen			
Anlagen: Abstandsflächenplan Bauvoranfrage Bichlerstraße 14 Bauplan Antrag auf Vorbescheid Bichler Straße 14 pdf			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/120 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 14.

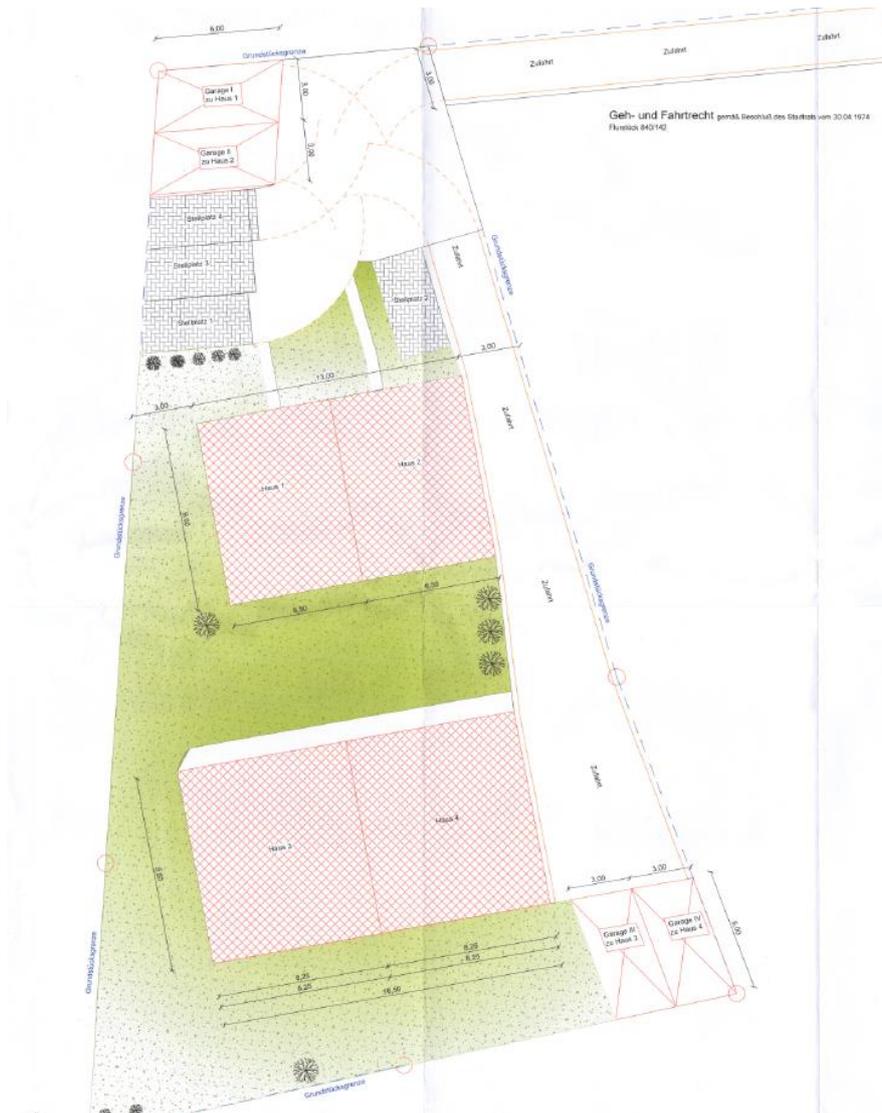
Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 9,00 m x 13,00 m und 9,50 m x 16,50 m und einer Traufhöhe von 5,28 m sowie einer Firsthöhe von 7,51 m. Die Dachneigung des Satteldaches der zwei Doppelhäuser wird mit 25° angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,50 angegeben. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Stellplätzen nachgewiesen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Fl. Nr. 840/142 der Stadt Penzberg.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich nicht zulässig sind. Wenn eine rückwärtige Erschließung (auf eine untergeordnete Straße) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Das Ein- und Ausfahren ist dann in jedem Fall nur in Fahrtrichtung vorwärts erlaubt, d. h. eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück muss gewährleistet sein. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst wenig zu behindern (z. B. nur rechts Ein- und Ausfahren).

Für die Doppelgarage im Süden beträgt die Zufahrtslänge ca. 39,00 m ohne Wendemöglichkeit auf dem Grundstück. Es sollte für die Doppelgarage eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden sein, da sonst auf die komplette Zufahrtslänge rückwärtsgefahren werden müsste. Die Verwaltung empfiehlt die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

Die Lage der geplanten Gebäude ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist das geplante Maß der Nutzung (Wohnungsnutzung) zulässig?
- c) Ist das geplante Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschoße, Geschoßfläche, Grundfläche, Gebäudehöhe) zulässig?
- d) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.
- b) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Größe der Baukörper fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.