

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
<b>Fischhaberstraße 21, Fl. Nr. 991/2: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestand und Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen</b>			
<b>Anlagen:</b>			
BVA_GS-Penzberg-Fischhaberstr_2021-03-17_Fragen			
BVA_GS-Penzberg-Fischhaberstr_2021-03-17_Höhenplan			
BVA_GS-Penzberg-Fischhaberstr_2021-03-17_Zeichnung			
F06 - Fischhaberstraße - Ahlener Straße			

**1. Vortrag:**

Der Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fischhaberstraße / Ahlener Straße“. Sobald eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt wird, landet man automatisch im Genehmigungsverfahren und es kann sich um keinen Antrag auf Genehmigungsfreistellung mehr handeln.

**Erläuterung bzw. Situation zum Vorhaben:**

Das Grundstück Fl. Nr. 991/2 soll entgegen dem „Bebauungsplan für die Fl. Nr. 991/2, Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ mit zwei Einfamilienhäusern zuzgl. Garagen bebaut werden. Die Zufahrt zum südlichen Einfamilienhaus ist durch eine Teilflächenübernahme von Grundstück 991/9 gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 werden eingehalten.

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

- a) Sind zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> mit den Gebäudeaußenmaßen von ca. 11,00m x 8,00m und der Bauform lt. Planung zulässig?
- b) Ist die geplante Firstrichtung wie im Lageplan dargestellt so zulässig?
- c) Ist die Höheneinordnung von den Gebäuden wie im Schnitt dargestellt so zulässig?
- d) Ist die geplante Fläche der Garage für das Einfamilienhaus Süd bauplanungsrechtlich zulässig?
- e) Kann für die Aufteilung des Grundstückes und die geplante südliche Zufahrt lt. Planung eine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der zwei Einfamilienhäuser kann in Aussicht gestellt werden. Da für das Baufenster laut Bebauungsplan keine Doppelhausbebauung festgesetzt wird, wäre hier eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern denkbar.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der Firstrichtung kann in Aussicht gestellt werden. Eine Befreiung wäre für die gewünschte Änderung der Firstrichtung notwendig.
- c) Die baurechtliche Zustimmung der Höheneinordnung von den Gebäuden kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Fläche der Garage für das Einfamilienhaus Süd kann in Aussicht gestellt werden.
- e) Die baurechtliche Zustimmung für die Aufteilung des Grundstückes und die geplante südliche Zufahrt lt. Planung 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.