

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	04.05.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
An der Freiheit 69, Fl. Nr. 845/57: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage			
Anlagen:			
Schnitt			
Vorbescheidsantrag			

1. Vortrag:

Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/57 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 69. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses mit den Gebäudemaßen von 14,57 m x 9,99 m, einer Wandhöhe von ca. 6,00 m sowie einer Firsthöhe von ca. 8,70 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 24° angegeben.

Die benötigten Stellplätze in Form von 2 Garagen und 2 Stellplätzen sind nicht entsprechend den funktionalen Erfordernissen und Regelungen der Stellplatzsatzung nachweisbar.

Die Abstandsflächen der vorliegenden Planung entsprechen nicht dem derzeit geltenden Abstandsflächenrecht (Art. 6 Abs. 4 BayBO), da diese nicht auf das Urgelände bezogen dargestellt sind.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Abstandsflächen für die geplante Bebauung nicht nachweisbar. Nachbarstreitigkeiten auf Grund des Geländeverlaufes an den Grundstücksgrenzen sind zu erwarten.

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

- a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Nutzung (Wohnungsnutzung) zulässig?
- c) 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.
Mit der Anordnung der Doppelgarage zeigt sich, dass die Erschließung mit einer Durchfahrtsbreite von 2,87 m nicht gewährleistet ist. Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Die Zufahrtsbreite von 6,00 m wird durch die Erschließung im Norden um 3,00 m überschritten.
- b) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
Aus Sicht der Verwaltung lässt die Grundstücksgeometrie eine Bebauung mit maximal

einem Einfamilienhaus zu.

- c) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.