

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.06.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Karwendelstraße 8, Fl. Nr. 1078/10: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen			
Anlagen:			
Aktennotiz vom 09022021			
Grunderwerb Karwendelstraße 8			
Schreiben vom 17052021			
TÜV SÜD vom 14012021			
Vorbescheid			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen sowie Abbruch der bestehenden Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/10 der Gemarkung Penzberg, Karwendelstraße 8. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

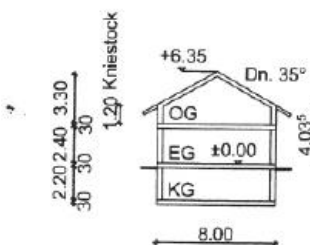
Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 8,00 m x 11,00 m und einer Wandhöhe von 4,03 m, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 6,65 m. Die geforderten Stellplätze werden in Form einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- Ist das beantragte und in der Planzeichnung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?



Lageplan 1:500



Schnitt 1:500

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt eine Gesprächsnotiz mit dem Ersteller der schalltechnischen Untersuchung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnberg“ mit folgendem Ergebnis zugrunde:

Zunächst muss eine Vereinbarung mit der Stadt Penzberg erfolgen.
Darin müsste festgelegt sein, dass zur Seite und in Richtung des Gewerbegebiets keine schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) mit offenbaren

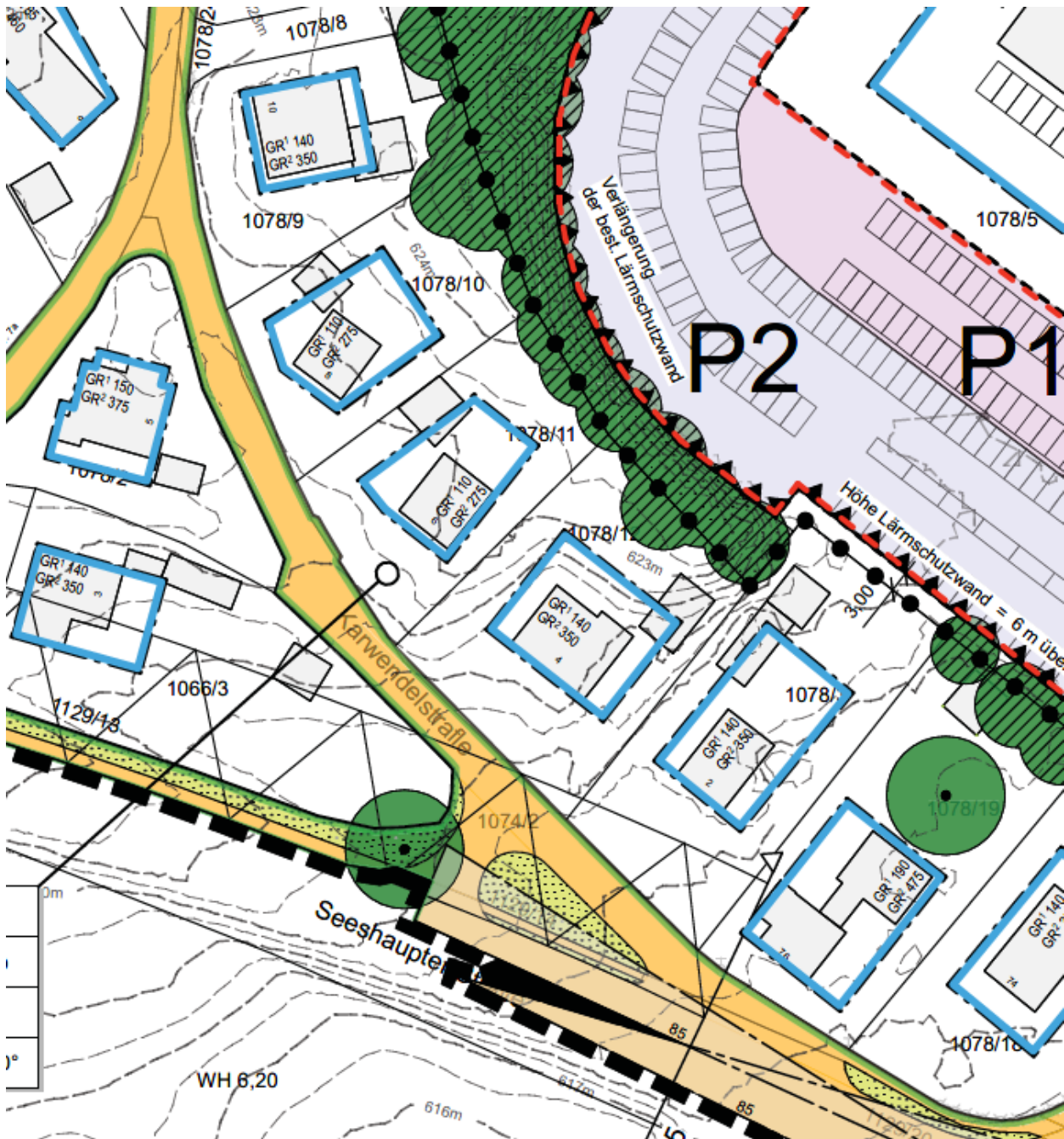
Fenstern vorgesehen werden.

Dies gilt für den Bauwerber und für zukünftige Eigentümer."

Es darf in Richtung Gewerbegebiet kein immissionsschutzbedürftiger Raum entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1078/10, Karwendelstraße 8, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirnberg“ der Stadt Penzberg. Dieser Bebauungsplan ist nachfolgend auszugsweise für das Grundstück dargestellt:



Dieser Bebauungsplan ist jedoch bislang nicht in Kraft getreten.

Eine Satzung über eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

Das Bauvorhaben beurteilt sich somit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben

Durch das Bauvorhaben entsteht eine Wohnbebauung in zweiter Reihe in Richtung des nordöstlich angrenzenden Gewerbegrundstücks. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gewerbegrundstück ist sicherzustellen, dass

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden
- die Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegrundstücks führt.

Zur Beurteilung, welche immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen hierfür erforderlich sind, könnte die Gesprächsnotiz mit dem Ersteller der schalltechnischen Untersuchung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnberg“ dienen.

Gemäß Art. 53 Abs. 1 Satz 2 der bayerischen Bauordnung ist jedoch für den Vollzug für die Errichtung von Anlagen die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) und nicht die Stadt Penzberg zuständig. Dies bedeutet, dass entsprechende Lasten (Grunddienstbarkeiten) zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau sowie der Stadt Penzberg in das Grundbuch einzutragen sind.

Eine zweite Möglichkeit zur Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen wäre eine Beauftragung des Genehmigungsbescheids.

Die Frage können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung des Einfamilienhauses mit Garagen kann unter der aufschiebenden Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden und
 - die Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegrundstücks führt.

Die übergeordneten Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer) sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Südwestseite verfügen. Es ist von Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche der Karwendelstraße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1078/10, Karwendelstraße 8. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus der Fl. Nrn. 1078/10 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 17,9 m².

Die benötigte Straßenfläche wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.