
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	21.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Seeshaupter Straße 39, Fl. Nr. 1128/31: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit 2 Garagen und 4 Carports

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau von vier Doppelhaushälften mit 2 Garagen und 4 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/31 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 39, befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung zweier Doppelhäuser mit den Ausmaßen von 12,00 m x 13,00 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angegeben sowie einer Firsthöhe von 9,655 m von OK FFB Erdgeschoss. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Carports nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.113 m².

Die überbaute Grundfläche wird mit 671,76 m² angegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,61.

Die Geschossfläche wird mit 624,00 m² angegeben. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,56.

Hinweis zur Nachbarbeteiligung:

Hier ist gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO vom Bauherrn oder seinem Beauftragten den Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen.

Bei der Nachbarbeteiligung wurde von den Nachbarn die Zustimmung nicht erteilt.

Lageplan aus dem GIS:



Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, 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.

In der näheren Umgebung befinden sich nur Einfamilien- und Doppelhäuser. Auch bezugnehmend auf die in der Seeshaupter Straße 38 bis 38 b und 40 bis 40 b neu errichteten Gebäude (1 Doppelhaus und 1 Einfamilienhaus) ist die Nachverdichtung mit 2 Doppelhäusern nicht verhältnismäßig.

Lageplan der neuen Planung:



Aus Sicht der Verwaltung fügten sich die beiden Doppelhäuser nicht ein.

Für die neue Planung ist die Gebäudeflucht der Seeshaupter Straße 41 + 43 + 45 + 47 mit aufzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss, dass die Planung auf ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus in zweiter Reihe reduziert wird.