

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Saalangerstraße 23, Fl. Nr. 1163/11: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage**

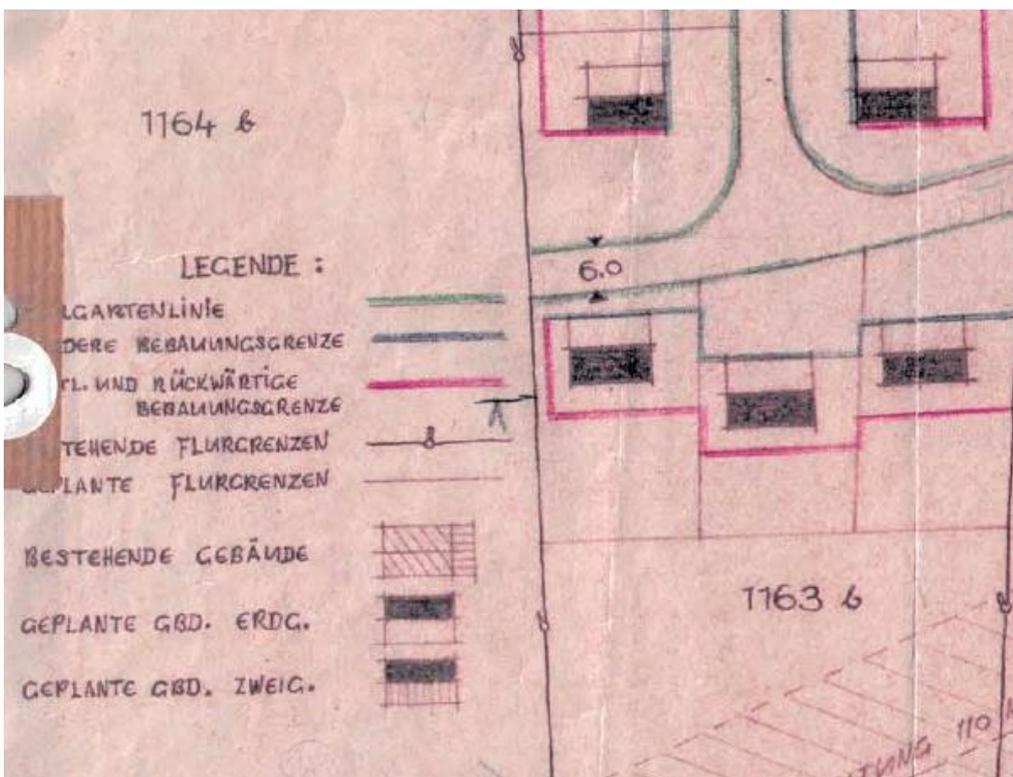
Anlagen:

- Gebäudebestand\_Optimized
- Lageplan DH
- Schriftverkehr LRA vom 08.10.2021
- Schriftverkehr LRA vom 23.09.2021
- Südansicht I Saalangerstr.23\_Optimized
- Südansicht II Saalangerstr. 23
- Südansicht Saalangerstr. 23
- SüdansichtIII Saalangerstr.23
- Vorbescheid OST
- Vorbescheid WEST

**1. Vortrag:**

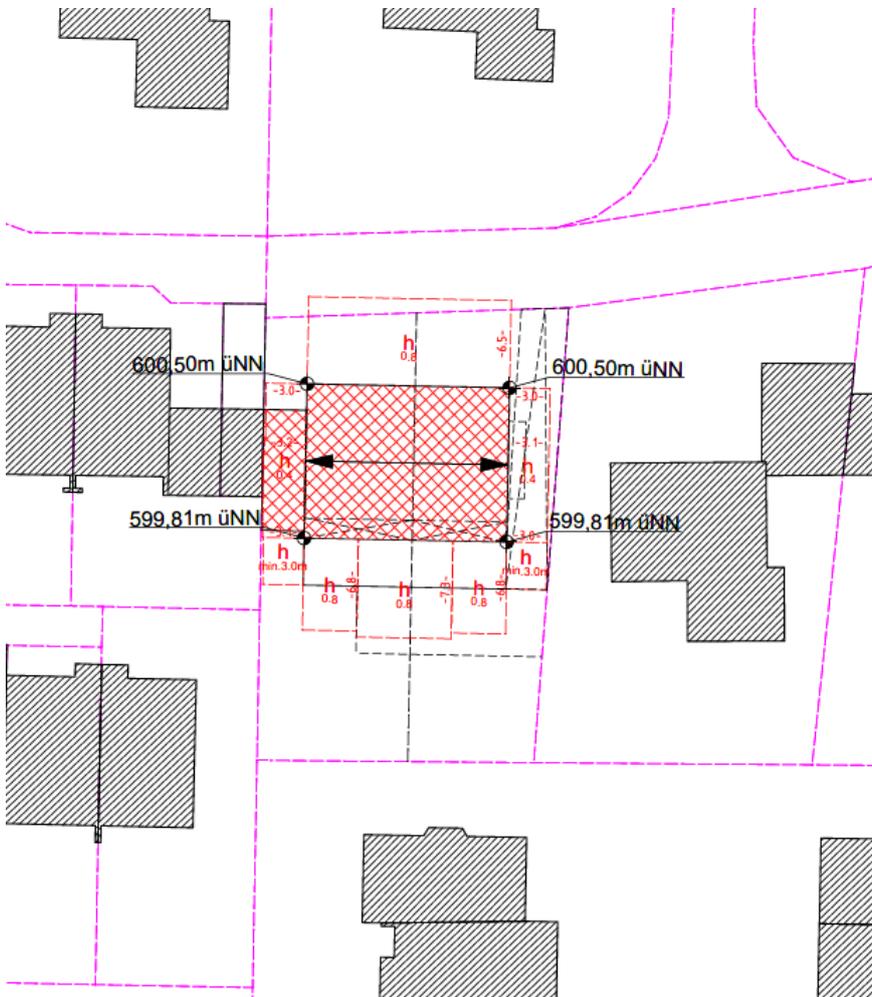
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage auf den Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 23.

Das Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Wölfl“, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

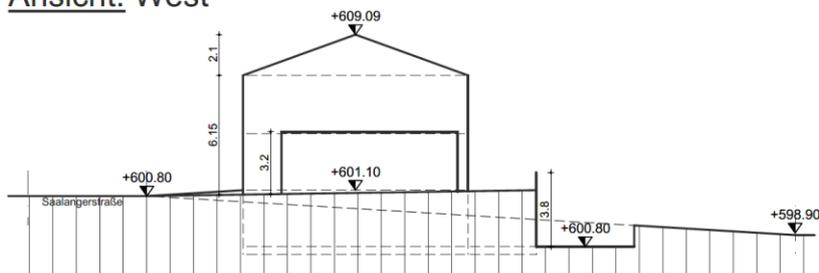


Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit den Ausmaßen von 11,50 m x 15,00 m und einer mittleren Firsthöhe zur Straße von 7,99 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 20° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von einer bestehenden Einzelgarage und einer Garage sowie separaten Stellplätzen nachgewiesen.

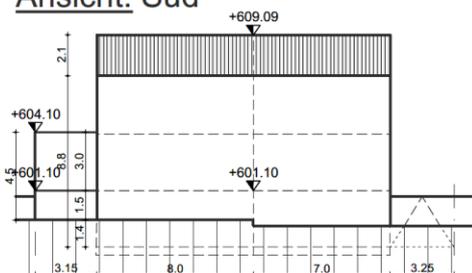
Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei:



Ansicht: West



Ansicht: Süd



Darstellung Geländeverläufe - Bestand und Neu:

Wird bis zur Fraktionssitzung nachgereicht.



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

- a) Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die Höhenentwicklung unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig?
- b) Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die überbaute Fläche genehmigungsfähig?
- c) Kann bei geringfügiger Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Kellergeschoss eine Befreiung erteilt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Höhenentwicklung kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches keine 3-geschossigkeit darstellt.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung der geringfügigen Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Kellergeschoss kann in Aussicht gestellt werden.

**Fragestellung des Antragstellers:**

Wir befassen uns mit einem Konzept zur Neubebauung der Flur Nr. 1163/11. Die Bestandsbebauung soll durch ein Doppelhaus, auf der Grundlage einer Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung, ersetzt werden. Das Bestandsgebäude ist nach Angabe des Verkäufers auf Basis einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Fl. Nr. 1163/12 an das öffentliche Kanalnetz (Sammler MW 0111-MW 0112 - MW 0113) angeschlossen.

Unsere Anfrage lautet vorab dahingehend:

Soll dieser bestehende Entwässerungsweg über das Nachbargrundstück für den Neubau weiterhin genutzt werden, oder findet sich eine Anschlussmöglichkeit für den Neubau an die nächstliegenden Schächte im öffentlichen Straßenraum (SW 0348 und RW 0554).

Analog dazu erbitten wir auch Auskunft für den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz.

**Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Die Fl. Nr. 1163/11 ist über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Saalangerstraße erschlossen. Kanaltechnisch ist die Fl. Nr. 1163/11 nicht erschlossen, jedoch über die Fl. Nr. 1163/12 angeschlossen. Es besteht aktuell eine Dienstbarkeit für die Ableitung von Mischwasser von der Fl. Nr. 1163/11 über die Fl. Nr. 1163/12 in den dort verlaufenden öffentlichen MW-Kanal. Zukünftig könnte die Entwässerung u. U. auch nach Süden auf den öffentlichen MW-Kanal auf der Fl. Nr. 1163/14 erfolgen. Hierfür müssten entsprechende Dienstbarkeiten eingeholt werden. Dabei könnte das RW von der Fl. Nr. 1163/11 u. U. in den westlich der Fl. Nr. 1163/11 in der Saalangerstraße bestehenden öffentlichen RW-Kanal eingeleitet werden. Zur weiteren Beurteilung der Möglichkeiten ist das ausstehende Entwässerungskonzept vorzulegen und im Weiteren abzustimmen. Sollte sich im Zuge dessen keine der hier skizzierten Optionen als realisierbar herausstellen, könnte geprüft werden, ob und wie die Trennkanalisation in der Saalangerstraße nach Richtung Osten in den Bereich der Fl. Nr. 1163/11 verlängert werden kann, so dass der Anschluss der Fl. Nr. 1163/11 auf diese neuen Leitungen erfolgen könnte. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind als Trennsystem auszubilden.