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

Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 07.12.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
--	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Kirnberger Straße 6, Fl. Nr. 1078/16: Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport

Anlagen:
Abstandsflächennachweis
EINGABE 20211116

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/16 der Gemarkung Penzberg, Kirnberger Straße 6. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit den Ausmaßen von 9,40 m x 11,90 m, die mittlere Wandhöhe wird mit 6,20 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 8,765 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form eines Carports und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften werden derzeit vom Antragsteller eingeholt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1078/16, Kirnberger Straße 6, 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.

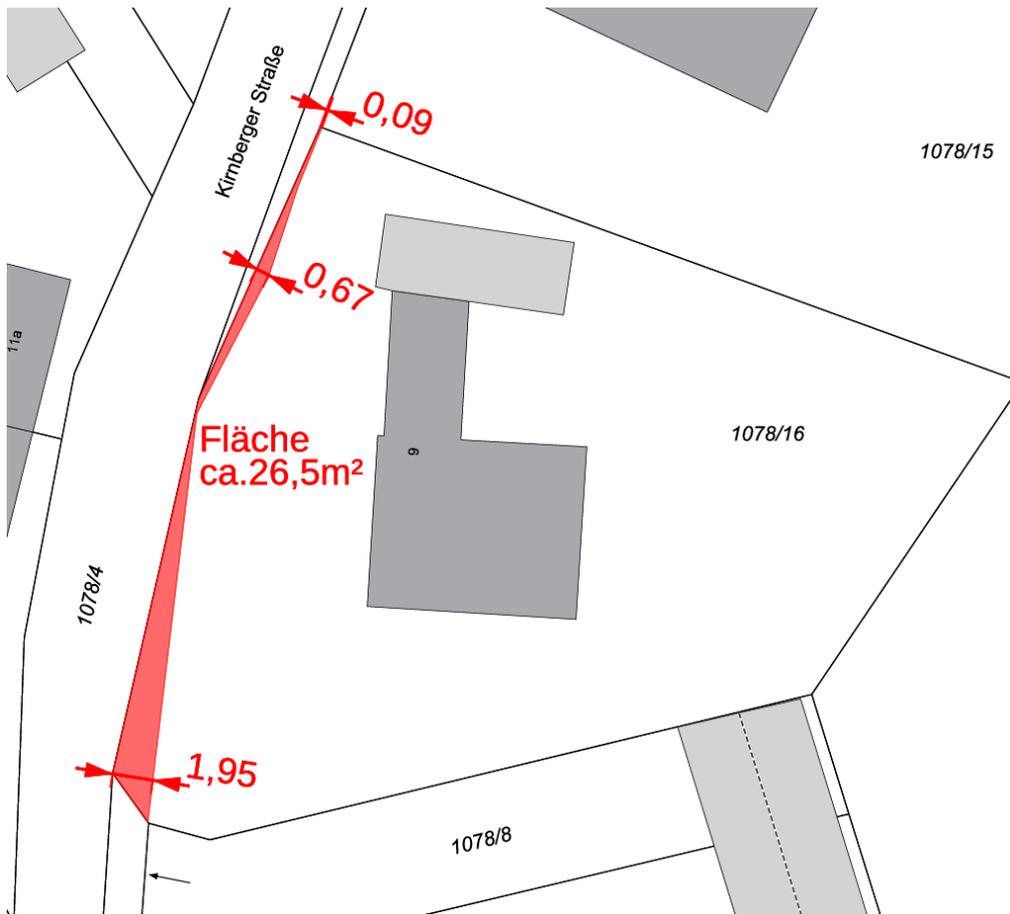
Eine Satzung über eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

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.

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 Zugspitzstraße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstück Fl. Nr. 1078/16, Kirnberger Straße 6. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus der Fl. Nr. 1078/16 sollten von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 26,50 m².

**Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Grundstück ist aktuell lediglich über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Erschließung durch eine Schmutzwasserdruckentwässerung wird aktuell errichtet und voraussichtlich spätestens in der ersten Jahreshälfte 2022 fertig gestellt, so dass das Grundstück erst dann hinsichtlich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen ist. Ein Niederschlagswasserkanal besteht nicht. Im Zuge des Vorhabens sollte unbedingt der von der Stadt seit langem im Bereich Kirnberger Straße vorgesehene Grunderwerb im Straßenbereich gemäß des bestehenden Grunderwerbsplanes durchgeführt werden.