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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Wölfstraße 3, Fl. Nr. 1125/7: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Anlagen:
Antrag
Auszug Liegenschaftskataster
Lageplan
Statistik der Baugenehmigung

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1125/7 der Gemarkung Penzberg, Wölfstraße 3. Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport mit den Ausmaßen von 7,50 m x 11,25 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 32° angegeben und die Firsthöhe mit 9,14 m. Die Stellplätze werden in Form eines Carports und einem Stellplatz nachgewiesen.

Dem Bauantrag liegt eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO bei.

Gegenstand der Abweichung(en):

Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück. Die Abstandsflächen von dem Bestandsgebäude Wölfstraße 3 und dem geplanten Neubau des Einfamilienhauses überschneiden sich um 0,18 m² mit einer max. Tiefe von 9,8 cm.

Begründung:

Die Überschneidung ist geringfügig und ermöglicht es, den geplanten Neubau um 10 cm breiter zu machen (7,50 m). Der Neubau des Einfamilienhauses entsteht auf dem Grundstück der Eltern des Bauherrn. Diese haben der Überschneidung der Abstandsflächen um 0,18 m² mit Ihrer Unterschrift auf dem Eingabeplan bewusst zugestimmt.

Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Für das bestehende Gebäude Wölfstraße 3 werden zwei neue Carports errichtet.

Das Baugrundstück liegt im großflächigem Abbauggebiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine

Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7, Wölfstraße 3, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7, Wölfstraße 3, ist über den westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.