

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

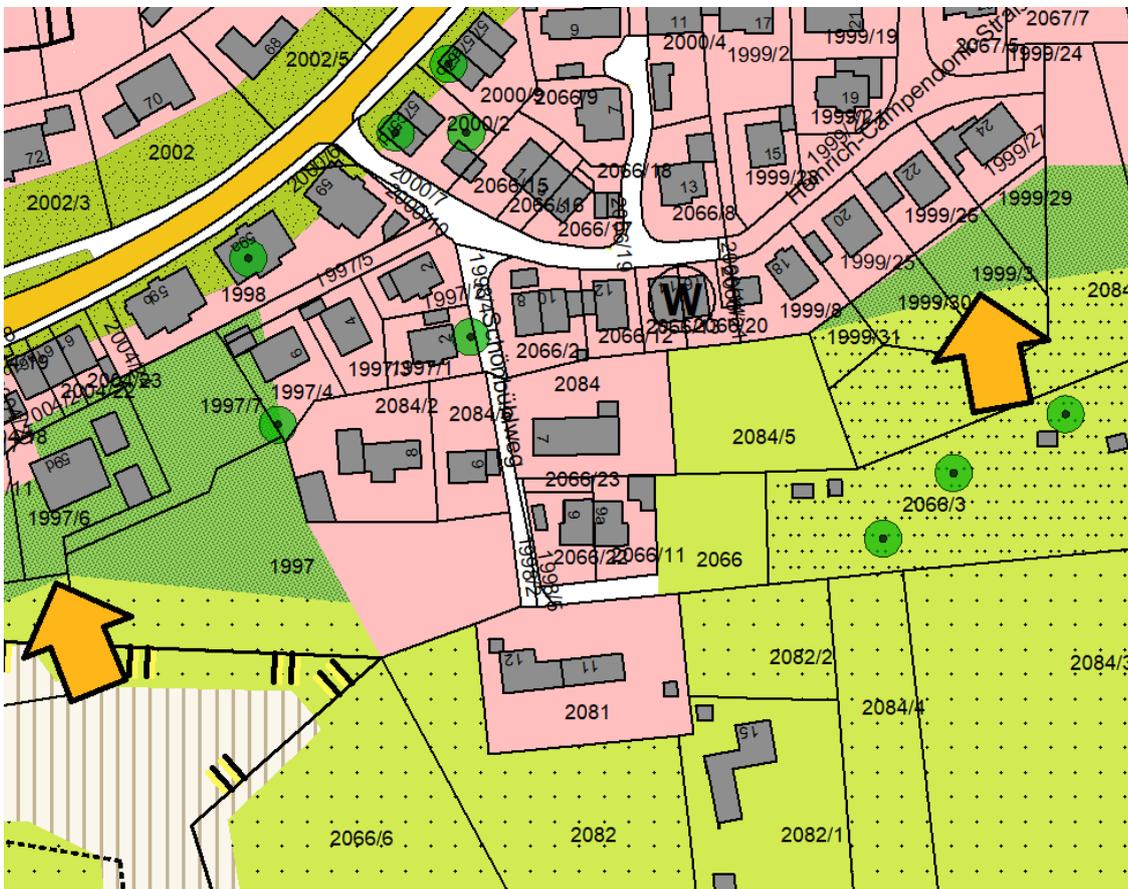
Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau

Anlagen:

- amtl_Lageplan_2021
- Bauantrag_HH
- Fragen zum Antrag auf Vorbescheid
- Liegenschaftsauszug_2021
- Vorbescheid_Penzberg_Hauptgebäude

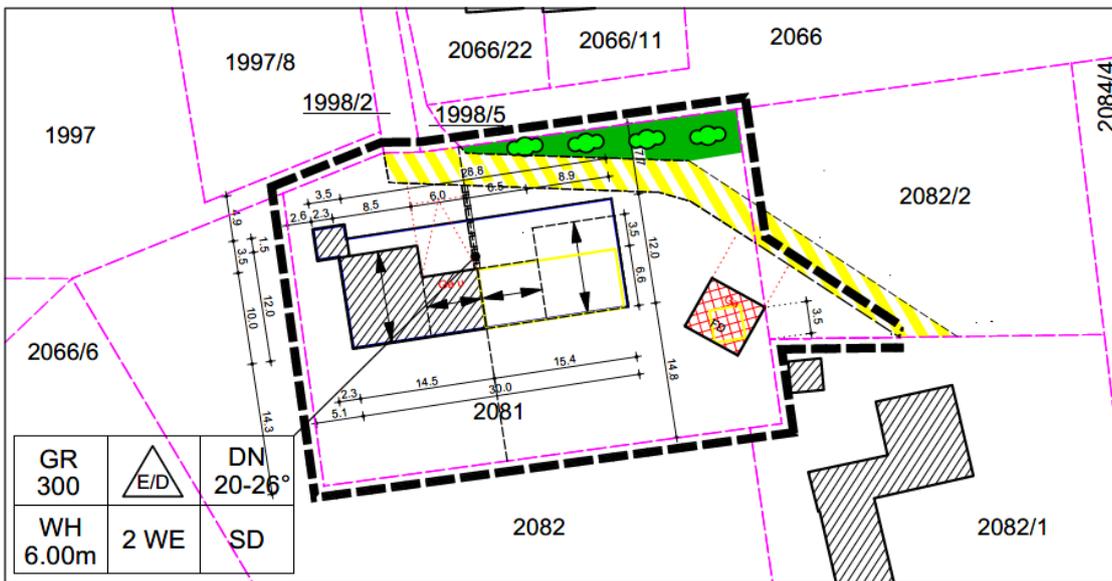
1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 2081 der Gemarkung Penzberg, Schönbühlweg 11. Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau befindet sich im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau mit den Gebäudemmaßen von 8,90 m x 10,10 m und einer Wandhöhe von 6,00 m. Die geforderten Stellplätze werden in Form von Garagen nachgewiesen.

Für die Garage im Osten liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 20.12.2021 vor.



Fl.Nr. 2081
Gemarkung Penzberg



Legende:

- | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
| FD Flachdach | SD Satteldach | GR Grundfläche |
| Ga/Ga u Garage/Garage unterirdisch | 2 WE Anzahl Wohneinheiten | DN Dachneigung |
| entfallend/Rückbau | E/D Einzelhaus/Doppelhaus | Leitungs-/Wegerechte |
| Stützmauer | WH Wandhöhe maximal ab FFB | Bebauungsvorschlag |

Ansicht: Nord



Ansicht: Süd



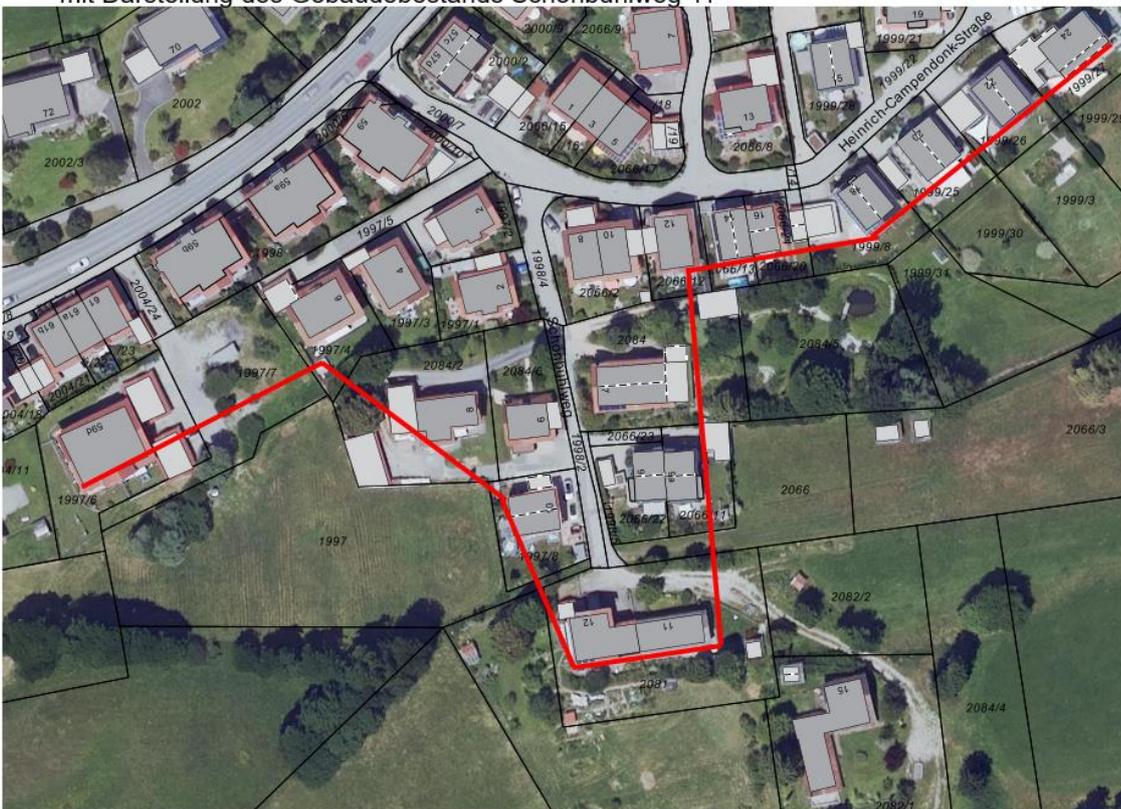
Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Sind die Kriterien zum „Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit“ entsprechend der gängigen Rechtsprechung erfüllt?
- b) Kann das Plangebäude Haus Nr.11 dem Bebauungszusammenhang zugeordnet werden?
- c) Kann der geplante Ersatzbau für Haus Nr. 11 in gespiegelter Form von Haus Nr. 12, sowohl als freistehendes Gebäude (ohne verbindenden Verbindungsbau) hergestellt werden?

Stellungnahme Stadtbauamt:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Johannisberg/Schönbühlweg“.

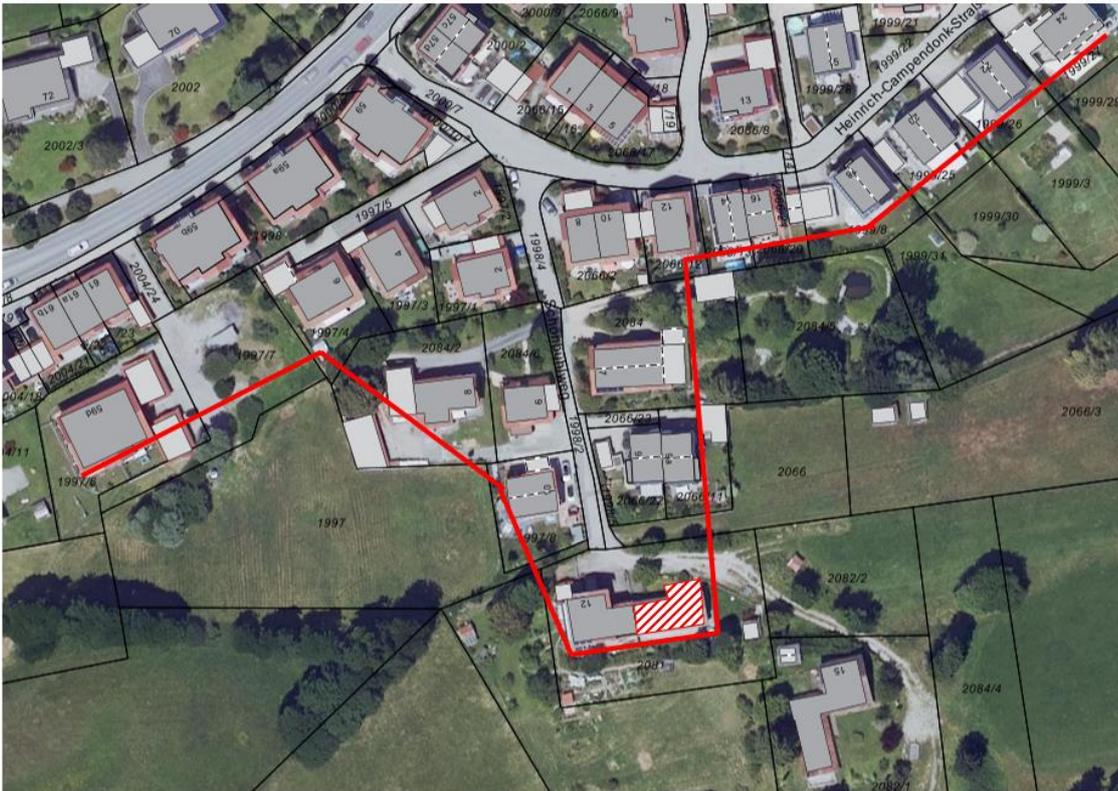
— Räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Johannisberg/Schönbühlweg mit Darstellung des Gebäudebestands Schönbühlweg 11



Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung), dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeausmaße, GRZ und GFZ), der Bauweise (offene Bauweise) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

- Räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Johannisberg/Schönbühlweg
 ▨ Beantragtes Gebäude als Ersatzbau



Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, da der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt wird.
- Ein Bebauungszusammenhang im Sinn von § 34 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche diesem Zusammenhang angehört. Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Größe des geplanten Baukörpers fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Das Gebäude entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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 Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081 ist über die im nördlichen Bereich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah 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.

Trinkwasser:

Das Grundstück Schönbühlweg 11, Fl. Nr. 2081 ist über die im nördlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.