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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Waldstraße 4, Fl. Nr. 1128/72: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen

Anlagen:
Antrag
Vorbescheid
Abstandsflächenübernahme

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/72 der Gemarkung Penzberg, Waldstraße 4. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorliegende Vorbescheid sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 6,60 m x 17,40 m vor. Die Traufhöhe wird mit 5,65 m und die Dachneigung mit 30° dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

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

- a) Kann auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/72 ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit und einer Fläche von ca. 123 m² errichtet werden.
- b) Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die überbaute Fläche genehmigungsfähig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung für ein Einfamilienhaus kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wurden an der östlichen Grundstücksgrenze Abstandsflächen mit einer Tiefe von 1 m auf einer Länge von 8,40 m übernommen. Diese Abstandsflächenübernahme ist in der Planung berücksichtigt.

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 Waldstraße 4, Fl. Nr. 1128/72 ist über die im südlichen 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 Waldstraße 4, Fl. Nr. 1128/72 ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.