

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum 07.05.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Winterstraße 17, Fl. Nr. 840/83: Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern			
Anlagen: Winterstraße			

1. Vortrag:

Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/83 der Gemarkung Penzberg, Winterstraße 17. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung zweier Doppelhäuser mit den Gebäudemaßen von 11,00 m x 14,00 m, einer Wandhöhe von 4,72 m sowie einer Firsthöhe von 9,18 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 41° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Die überbaute Grundfläche wird mit 364 m² angegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,37. Die Geschossfläche wird mit 728 m² angegeben, dies entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,74.

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

- a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist das geplante Maß der Nutzung (Wohnnutzung) zulässig?
- c) Ist das geplante Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche, Grundfläche, Gebäudehöhe) zulässig?
- d) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die gegebene städtebaulich wirksame Flucht der Gebäuestirnseiten entlang der Winterstraße wird durch die gewählte Anordnung der Garage unterbrochen. Wie dem Antragsteller in einem Vorgespräch bereits erläutert, stellt dieses Einhalten des Straßenbildes eine Voraussetzung für die räumliche Einfügung des Projekts dar.

Mit der Anordnung der Garage zur Winterstraße hin zeigt sich, dass die geplante Bebauung auf dem Grundstück unter Beachtung der städtebaulichen Randbedingungen in dem Umfang von vier Wohneinheiten keinen Platz findet. Aus Sicht des Stadtbaumeisters lassen der

Charakter des bestehenden umgebenden Wohngebietes, gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch die Grundstücksgeometrie eine Bebauung mit maximal einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus als sinnvoll erscheinen.



Sofern sich die Eigentümer nicht dazu bereit erklären, die Planung auf ein Einfamilienhaus und einem Doppelhaus zu reduzieren wäre das Planungserfordernis gegeben; dies bedeutet die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien sowie Erlass einer Veränderungssperre.