

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	04.06.2019	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

**Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihnhaus mit 4 Garagen**

**Anlagen:**  
Antrag auf Vorbescheid

---

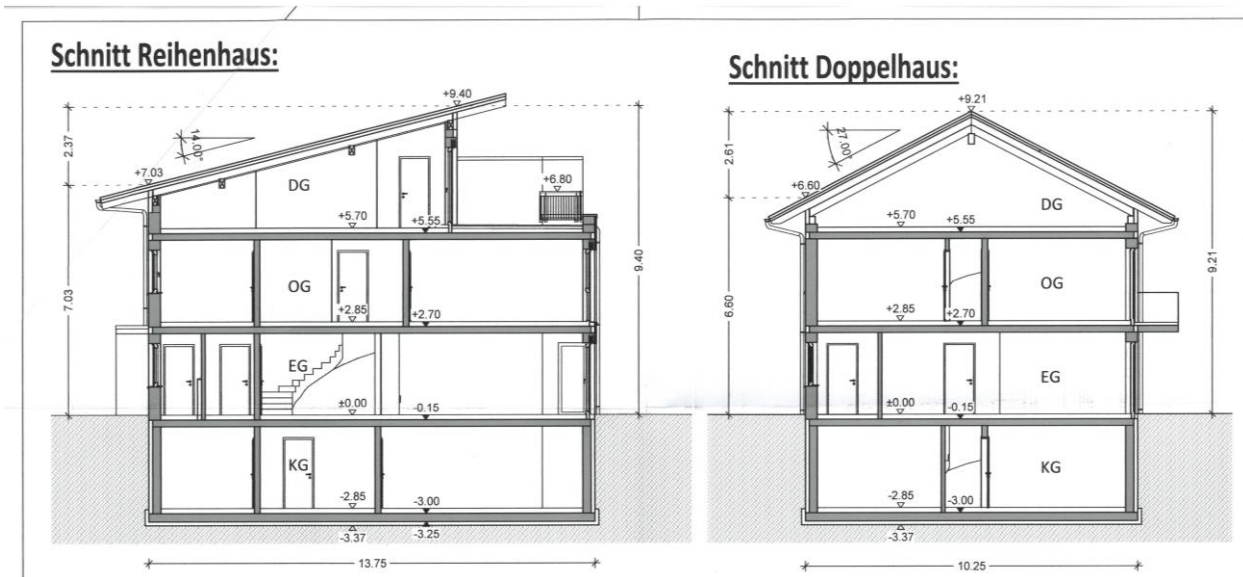
**1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihnhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 10,25 m x 15,95 m und einer Traufhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,21 m vor sowie die Errichtung eines vier Spänners mit den Ausmaßen von 12,50 m x 24,10 m und einer Traufhöhe von 7,03 m sowie einer maximalen Höhe der Dachkonstruktion von 9,80 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches der zwei Doppelhäuser wird mit 27° angegeben. Das Pultdach des vier Spänners wird mit 14° angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,295 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,59 angegeben.

Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei.





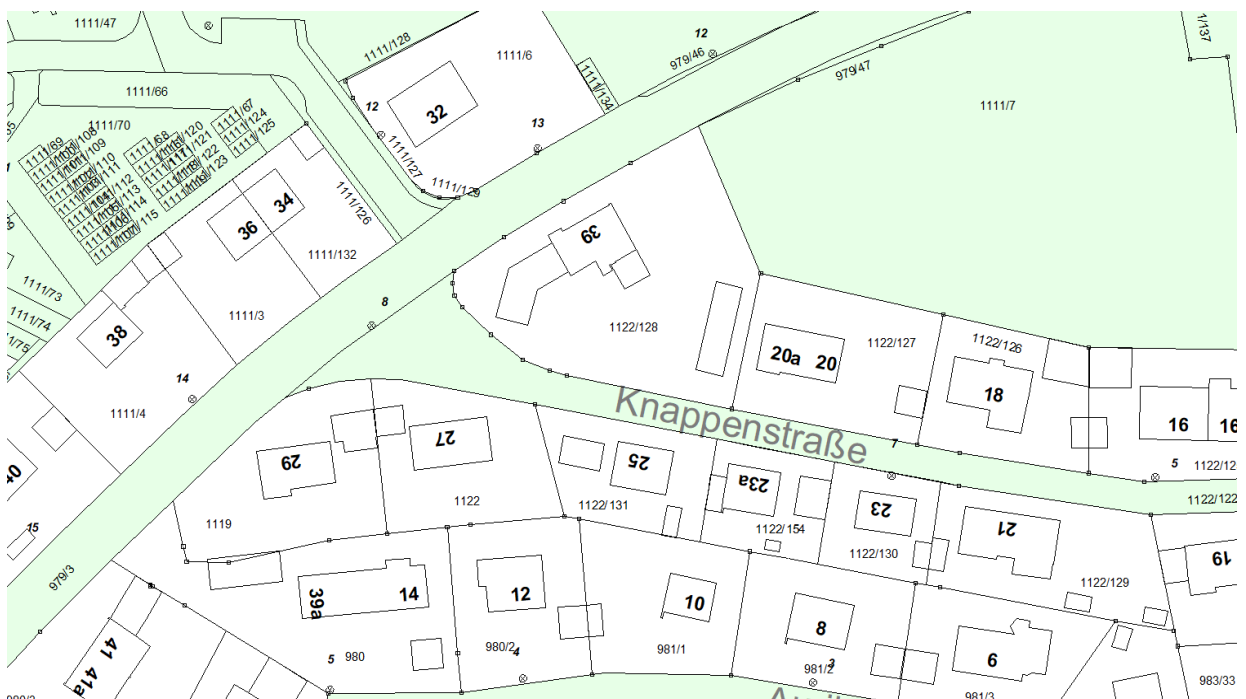
Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- Kann vorliegendes Grundstück mit Gebäuden gemäß beiliegendem Lageplan und Gebäudeschnitten bebaut werden?

**2. Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück Wankstraße 39 befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, 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.

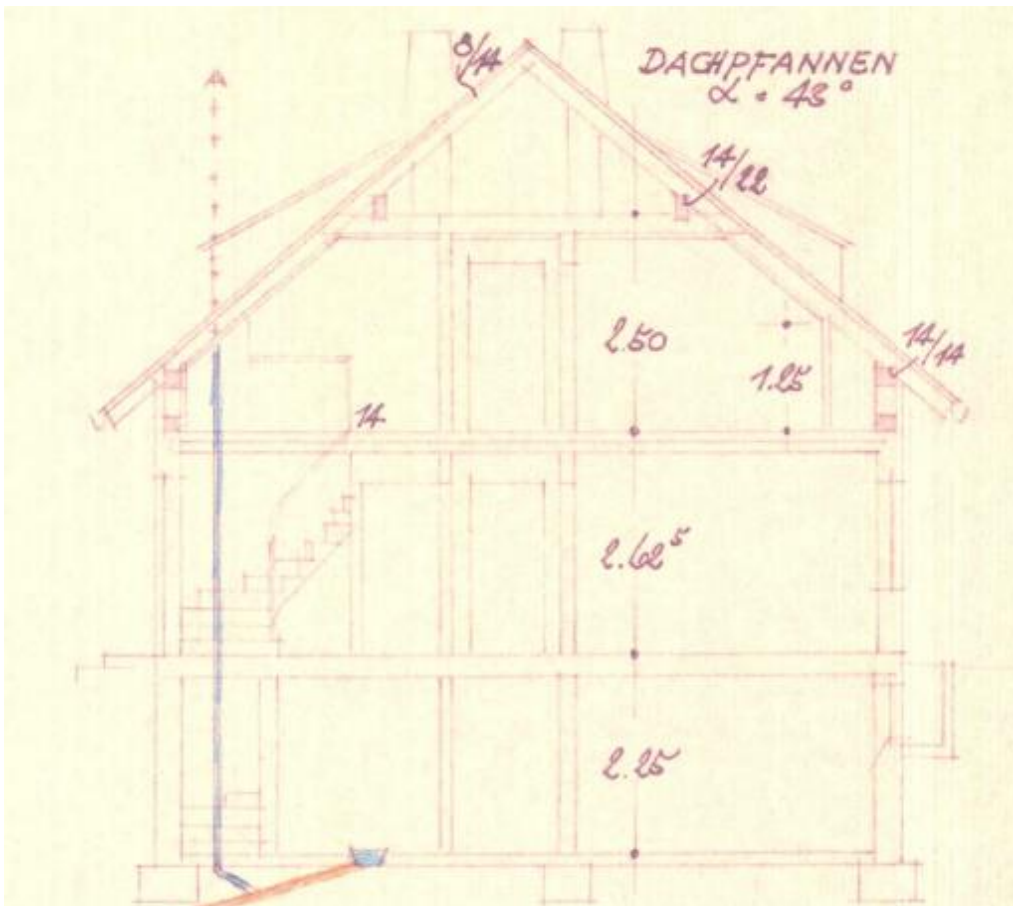
Zur Entscheidung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann unter Zuhilfenahme von Lageplänen sowie vorhandenen Straßenbildern geprüft werden.







Nach Sichtung des Lageplans sowie der einzelnen Straßenbilder kann festgestellt werden, dass die Grundstücke entlang der Knappenstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Die Wohngebäude sind eingeschossig mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung geprägt. Die bestehenden Wohngebäude weisen eine Traufhöhe von ca. 4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 7,20 m auf.



Das beantragte Vorhaben fügt sich lediglich bezüglich der beiden Doppelhäuser entlang der Wankstraße ein. Die Gebäude an der Wankstraße weisen bereits eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach auf.

Die vier Reihenhäuser mit Pultdach an der Knappenstraße fügen sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudeausmaße) nicht in die Umgebungsbebauung ein, da das beantragte Gebäude mit einer Länge von über 24 m und einer Gebäudebreite von über 13 m sowie einer Gebäudehöhe von fast 10 m die bestehende Struktur der eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser um ca. 50 % bezüglich der Flächenmaße sowie ca. 40 % bezüglich der Gebäudehöhe überschreiten würde.



Aus dem nachfolgend dargestellten Luftbild ist ersichtlich, dass das angrenzende Nachbargrundstück als Waldgrundstück bewachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück entsprechend gekennzeichnet. Dieses Waldgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg.

Das derzeitige Wohnhaus weist einen Abstand von ca. 22 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf.

Die beantragten Wohngebäude weisen einen Abstand von lediglich ca. 7 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf, die beantragten Garagen grenzen sogar direkt an das Waldgrundstück an.

Aufgrund einer an die Waldfläche heranrückenden Wohnbebauung besteht die Gefährdung

der künftigen Gebäude sowie Personen durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg. Die Stadt Penzberg könnte dann als Eigentümerin der Waldfläche für Schäden haftbar gemacht werden.

