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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	09.07.2019	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

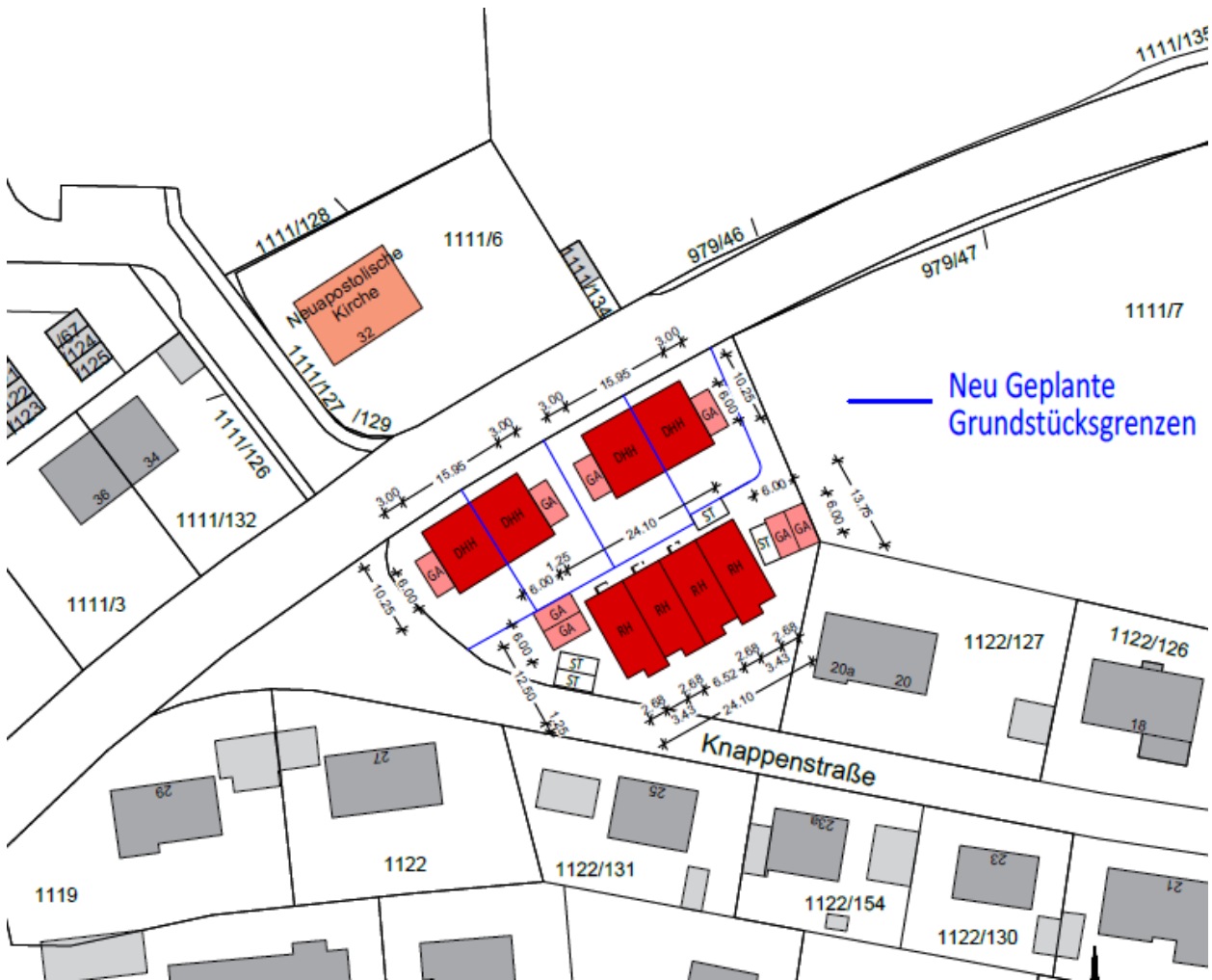
Anlagen:
Schreiben vom 17.06.2019
Vermessungsantrag vom 12.06.2019
Antrag auf Vorbescheid

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.06.2019:

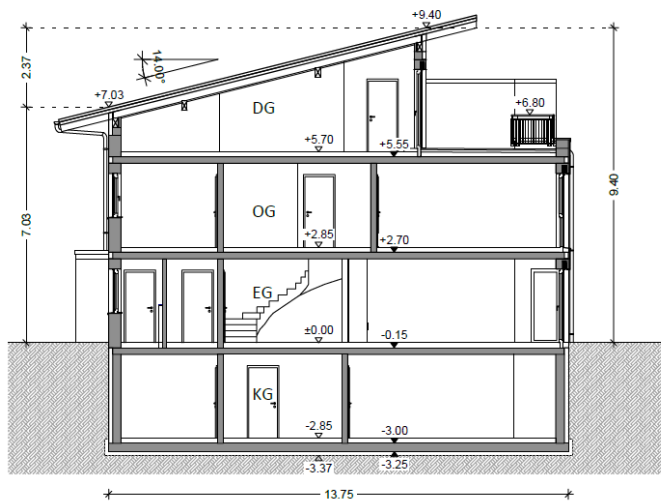
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihnhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

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.

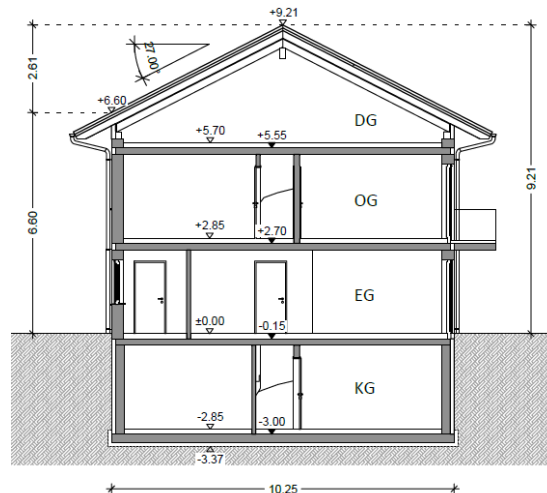
Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei.



Schnitt Reihenhaus:



Schnitt Doppelhaus:



Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

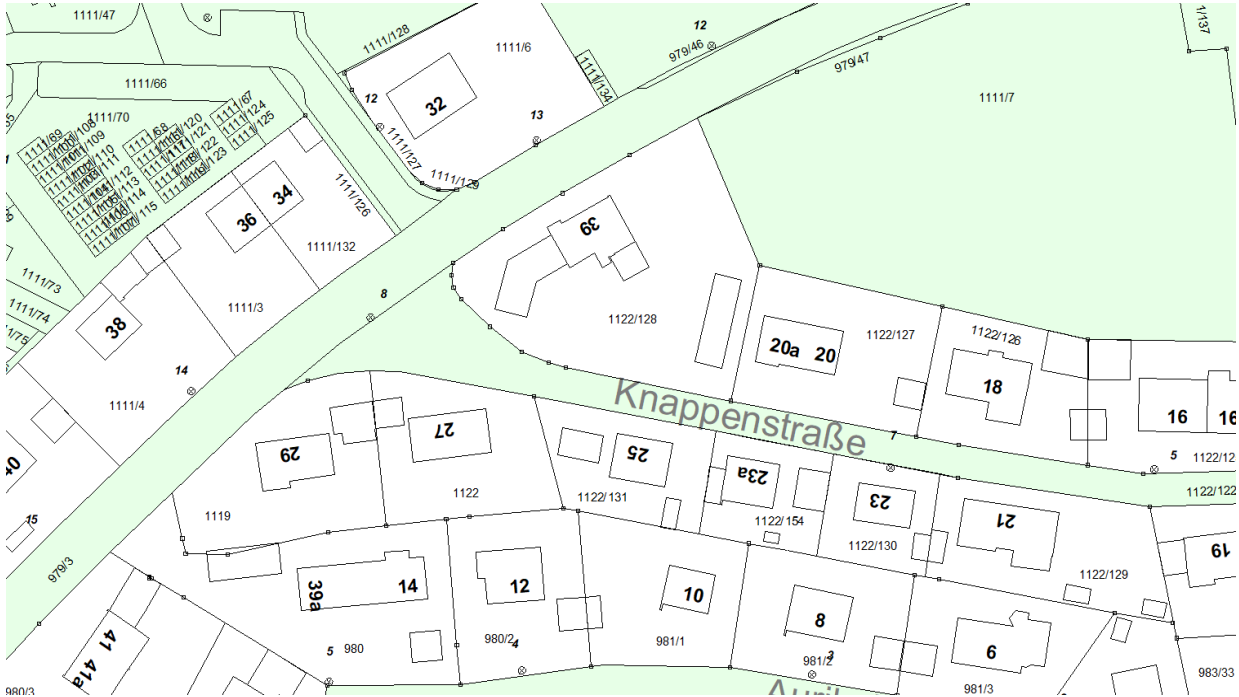
- Kann vorliegendes Grundstück mit Gebäuden gemäß beiliegendem Lageplan und Gebäudeschnitten bebaut werden?

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.

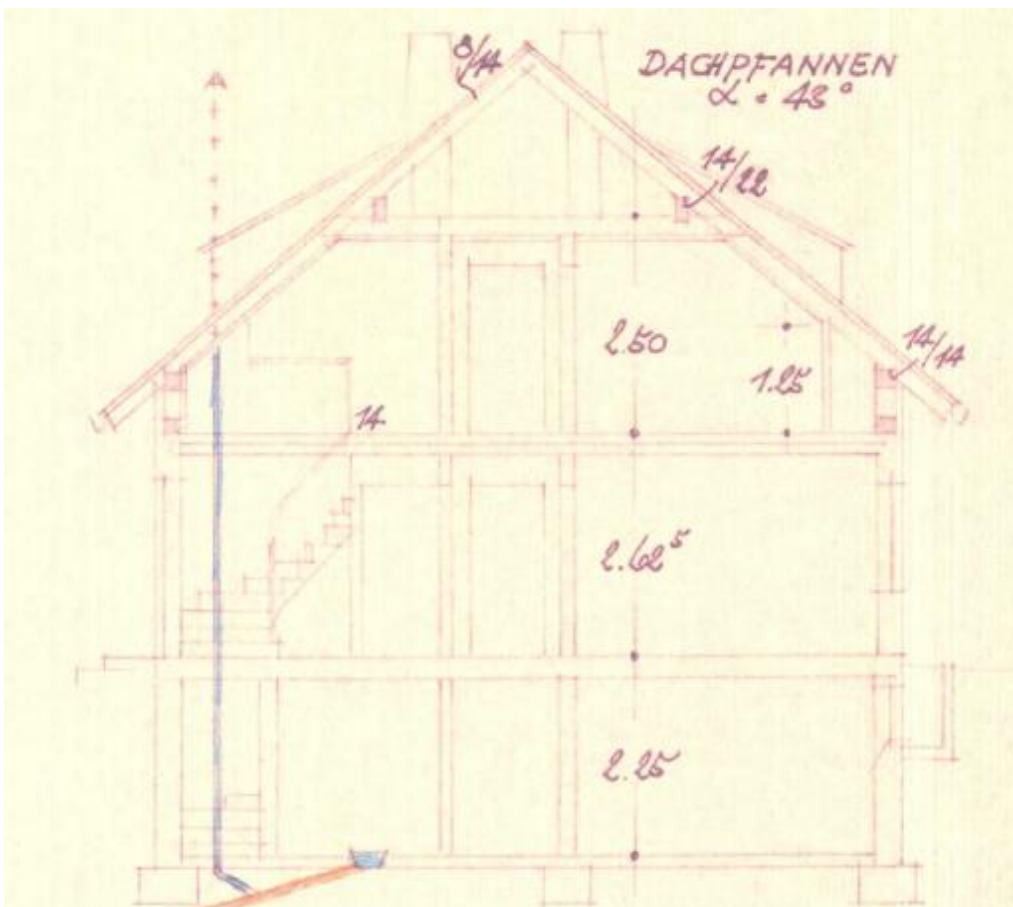
Zur Entscheidung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann unter Zuhilfenahme von Lageplänen sowie vorhandenen Straßenbildern geprüft werden.







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.



3. Beschlussvorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.06.2019:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und vier Reihenhäusern mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich das Vorhaben im Hinblick der 4 beantragten Reihenhäuser bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie eine potentielle Gefährdung von Gebäuden sowie Personen des östlichen Grundstücksteils durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurfs aus dem östlich angrenzenden Waldgrundstück vorliegt.

Die Grundstücke entlang der Knappenstraße sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Wohngebäude weisen eine eingeschossige Bebauung mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung auf. Die Traufhöhe der bestehenden Wohngebäude beträgt ca. 4 m und die Firshöhe ca. 7,2 m.

Die beantragten vier zweigeschossigen Pultdachhäuser mit einer Wandhöhe von 7,03 m bzw. 9,40 m sowie einer Dachneigung von lediglich 14° wären bezüglich der Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe sowie Dachform und Dachneigung ein Fremdkörper im bisherigen harmonischen Erscheinungsbild des Straßenzugs.

Sofern der Antrag auf Vorbescheid dahingehend geändert wird, dass an Stelle der vier Reihenhäuser lediglich ein Doppelhaus mit Satteldach mit Firstrichtung in Ost-West-Richtung (Traufseite entlang der Knappenstraße) beantragt wird, das die Baustruktur der an der Knappenstraße befindlichen Wohnhäuser aufnimmt (Gebäudegröße und Gebäudehöhe, sowie Dachform und Dachneigung), sowie die Gefährdung durch umstürzende Bäume des östlich angrenzenden Waldgrundstücks aufgrund Windwurf (z.B. durch die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands) ausgeschlossen werden kann, könnte die Zustimmung erteilt werden.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.06.2019:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, zurückzustellen, da die Durchführung einer Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.07.2019 für die Beurteilung des Antrages erforderlich ist. Dem Antragsteller wird empfohlen, bis zum 09.07.2019 ein Lattengerüst zur Höhen- und Positionsdarstellung der beabsichtigten Wohngebäude zu errichten.