



STADT PENZBERG

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR
STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND
VERKEHRSANGELEGENHEITEN**

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.01.2018
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:15 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Bauer, Johannes, Dr.
Lenk, Hardi

Das Ausschussmitglied Herr Lenk war beim
TOP N 4 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Kleinen, Markus

Das Ausschussmitglied Herr Kleinen war
beim TOP N 4 gem. Art. 49 GO persönlich
beteiligt.

Kühberger, Michael

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann
Klement, Justus
Schug, Astrid
Schubert, Dieter

Anwesend ab 17:15 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André
Keller, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 04.12.2017 | 3/003/2018 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Stadtplatz: Einsenden der Fugen des Stadtplatzes | 3/022/2018 |
| 2.2 | KU Stadtwerke: Wasserschaden durch defekten Trinkwasserautomaten | 3/023/2018 |
| 3 | DSM Deutsche Städte Medien GmbH: Bauantrag zur Errichtung einer Großflächentafel, Fl. Nr. 845, Fraunhoferstraße / Bichler Straße | 3/006/2018 |
| 4 | Wagner Jessica: Bauantrag zum Anbau an bestehendes Wohnhaus, Fl. Nr. 678/2, Untermaxkron 45 | 3/008/2018 |
| 5 | Neuapostolische Kirche K. d. ö. R.: Bauantrag zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen und Abbruch des best. Kirchengebäudes, Fl. Nr. 1111/6, Wankstraße 32 | 3/009/2018 |
| 6 | MARO Genossenschaft: Bauantrag zum Neubau von Mehrgenerationen-Wohnhäusern mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nrn. 865/47 und 865/53, Mathias-Flurl-Straße | 3/001/2018 |
| 7 | Oberland Holzhaus GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des best. Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen, Fl. Nr. 1128/3, Wölfelstraße 8 | 3/007/2018 |
| 8 | Biermeier Max und Stefan: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von einem Doppelhaus mit Garage, Fl. Nr. 1005/28, Zugspitzstraße 15 | 3/011/2018 |
| 9 | Klinikum Penzberg: Bauantrag zur Errichtung von 2 Werbepylonen, Fl. Nr. 933/5 und 837, Am Schloßbichl 7 und am Kreisverkehr Bahnhofstraße | 3/005/2018 |
| 10 | Dr. Bartz Rene und Dr. Chien Yuchen: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5 und 747/2, Sperlingstraße 12 | 3/012/2018 |
| 11 | Wohlbold Katja-Valeska: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5, Sperlingstraße 10 | 3/013/2018 |
| 12 | Fritz Bernhard und Cordula: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5, Lerchenstraße 1 a | 3/014/2018 |
| 13 | Buchholz Sven: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5 und 747/2, Lerchenstraße 1 b | 3/015/2018 |
| 14 | Schmid Josef Wohnbau GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit TG, Fl. Nr. 803/3, Hochfeldstraße 17 | 3/016/2018 |

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 04.12.2017

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 04.12.2017 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Stadtplatz: Einsanden der Fugen des Stadtplatzes

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister teilt mit, dass während der Winterzeit auf dem Stadtplatz Sand ausgestreut wird, um die Fugen zwischen den Granitpflastersteinen zu schließen. Das ist nötig, damit die Platten ihren Abstand untereinander behalten. Der Sand wird mit dem Regen in die Fugen gewaschen.

Die Notwendigkeit ergibt sich durch die regelmäßige maschinelle Reinigung des Stadtplatzes.

Zur Kenntnis genommen

2.2 KU Stadtwerke: Wasserschaden durch defekten Trinkwasserautomaten

1. Vortrag:

Zum Wasserschaden im KU-Verwaltungsgebäude, Am Alten Kraftwerk 3, teilt stv. Vorstand Schubert mit, dass am Montag den 08.01.2018 um ca. 6:30 Uhr das Gebäude vom 1. OG bis zum Keller unter Wasser stand. Ursache war ein defekter Wasserspender, der vermutlich von Freitagnachmittag bis Montag gelaufen ist, bis die genannten Geschosse mehrere Zentimeter unter Wasser standen. Die Schadenshöhe ist noch nicht absehbar, wobei die gute Nachricht ist, dass sämtliche Kosten von den Versicherungen übernommen werden.

Noch am gleichen Tag wurden die Büros in EG und 1. OG komplett geräumt und die

Mitarbeiter überwiegend in Ausweichräumen im Wasserwerk, Am Alten Kraftwerk 2, untergebracht. Ebenfalls noch am 08.01. wurde eine Spezialfirma aus Weilheim mit den Trocknungsarbeiten beauftragt. Der vor Ort tätige Gutachter der Versicherung erteilte hierzu seine Zustimmung. Diese Arbeiten dürften voraussichtlich 2 Monate dauern, bis dahin läuft der Dienstbetrieb mit kleineren Einschränkungen bestmöglich weiter. Die jeweiligen Ausweichbüros sind beschildert, so dass die Bürger ihren jeweiligen Ansprechpartner leicht finden werden.

Zur Kenntnis genommen

3 DSM Deutsche Städte Medien GmbH: Bauantrag zur Errichtung einer Großflächentafel, Fl. Nr. 845, Fraunhoferstraße / Bichler Straße

1. Vortrag:

Bauantrag der DSM Deutsche Städte Medien GmbH zur Errichtung einer Großflächentafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 845 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße / Bichler Straße. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Beantragt wird die Errichtung einer Großflächentafel für klassische Plakatanschlagfläche mit den Ausmaßen von 3,80 m x 4,00 m an der Ausfahrt Fraunhoferstraße zur Bichler Straße.

Die Großflächenwerbetafel der Firma Ströer stellt eine gewerbliche Nutzung dar, so dass die Werbetafel bezüglich der Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet zulässig ist.

Die Großflächenwerbetafel entspricht jedoch bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Der Standort der Großflächenwerbetafel ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die beantragte Großflächenwerbetafel ist nicht Bestandteil einer öffentlichen Verkehrsfläche (wie z.B. Straßenverkehrsbeschilderungen) sondern stellen ein eigenes Gewerbe dar und sind nur innerhalb der durch Baulinien oder Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerdem entspricht die im Plan dargestellte Werbeanlage bezüglich der Gesamthöhe, Schrifthöhe und Länge nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ sowie der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Für die Errichtung der Großflächenwerbetafel wäre die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ oder eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dem Bauantrag liegt weder ein Befreiungsantrag, noch ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor.

Das Stadtbauamt kann die Errichtung einer Großflächentafel als klassische Plakatanschlagfläche an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht befürworten.

Das für die Errichtung der Großflächenwerbetafel vorgesehene Grundstück Flurnummer 845 (Ortsstraße Fraunhoferstraße) befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg.

Stellungnahme der Liegenschaftsabteilung der Stadt Penzberg:

Aus Sicht der Verwaltung wird dem Aufstellen einer Werbetafel nicht empfohlen. Die durch die Nutzung zu generierenden Einnahmen stehen in keinem Verhältnis zum Verwaltungsaufwand und den möglichen Folgekosten, die durch Einbringung der Werbefläche in die Straße (Eigentum der Stadt Penzberg) für die Stadt entstehen könnten. Zudem könnten durch die mögliche Sichtbehinderung weitere Kosten für Sicherheitsmaßnahmen auf die Stadt zukommen. Darüber hinaus kann der konkrete Nutzen für die Stadt über mögliche Einnahmen hinaus nicht festgestellt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der DSM Deutsche Städte Medien GmbH zur Errichtung einer Großflächenwerbetafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 845 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße / Bichler Straße das gemeindliche Einvernehmen nicht, da der beantragte Standort im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist und die Großflächenwerbetafel keinen Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche darstellt und somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ am beantragten Standort nicht zulässig ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

4	Wagner Jessica: Bauantrag zum Anbau an bestehendes Wohnhaus, Fl. Nr. 678/2, Untermaxkron 45
----------	--

1. Vortrag:

Der Bauantrag von Frau Jessica Wagner zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 678/2 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 45, ist nach § 34 zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau an das bestehende Wohnhaus mit den Ausmaßen von 9 m x 14 m. Die Traufhöhe wird mit 4,15 m dargestellt. Die Dachneigung erhält wie der Bestand 29°. Die in den Ansichten dargestellte Gaube zur Belichtung des Badezimmers wird im Dachgrundriss und in der Sparrenlage nicht dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag von Frau Jessica Wagner zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 678/2 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 45, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Neuapostolische Kirche K. d. ö. R.: Bauantrag zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen und Abbruch des best. Kirchengebäudes, Fl. Nr. 1111/6, Wankstraße 32

1. Vortrag:

Bauantrag der Neuapostolischen Kirche K. d. ö. R. zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen und Abbruch des bestehenden Kirchengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1111/6 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 32.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines 8-Familien-Wohnhauses mit den Ausmaßen von 14,19 m x 25,84 m. Die Höhe des Satteldachhauses (30 Grad Neigung) wird mit einer Firsthöhe von 10,13 m dargestellt. Die Wandhöhe beträgt 6,74 m. Der Höhenbezug ist 616,22 m über NN.

Stellplatznachweis:

Der Stellplatznachweis über PKW- und Fahrradstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wurde nicht geführt.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 14 PKW-Stellplätze nachgewiesen.

8 Stp sind in einer TG nachgewiesen.

6 Stp sind oberirdisch an der westlichen Grundstücksseite angeordnet.

2 Stp davon sind behindertengerecht geplant.

Da alle Wohnungen über eine Wohnfläche von mehr als 65 m² verfügen, sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg je Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen; für 8 Wohneinheiten sind somit insgesamt 16 PKW-Stellplätze erforderlich. Zudem sind je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Auf den Bauplänen werden zeichnerisch lediglich 14 PKW-Stellplätze und 5 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Eine Stellplatzberechnung fehlt.

Nachbarbeteiligung:

Es liegt der Antrag auf die gebührenpflichtige Einholung der Nachbarunterschriften durch das Stadtbauamt vor.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Kein Kanal vorhanden in der Wankstraße, Anschluss möglich in der Glaswandstraße, der etwa zur Hälfte entlang des Baugrundstücks verlegt ist. Die künftige GEA muss sich an der vorhandenen Erschließung orientieren.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Neuapostolischen Kirche K. d. ö. R. zum Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen und Abbruch des bestehenden Kirchengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1111/6 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 32, das gemeindliche

Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass der Bauantrag bezüglich der Stellplatzberechnung sowie dem zeichnerischen Stellplatznachweis dahingehend ergänzt wird, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze mit Besucheranteil sowie der Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung und Ergänzung der Planunterlagen an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Die Entwässerungspläne sind vor Baubeginn beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg einzureichen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6	MARO Genossenschaft: Bauantrag zum Neubau von Mehrgenerationen-Wohnhäusern mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nrn. 865/47 und 865/53, Mathias-Flurl-Straße
----------	---

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.09.2016:

Mit Schreiben vom 08./09.08.2016 beantragt die MARO Genossenschaft eG die Erteilung einer Befreiung von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015 zur Unterschreitung des Stellplatzschlüssels für die geplanten Mehrfamilienmiethäuser auf den Grundstücken Flurnummern 865/47 und 865/53 der Gemarkung Penzberg, an der Mathias-Flurl-Straße.

Begründet wird der Antrag dadurch, dass durch das Mobilitätskonzept der MARO Genossenschaft eG für die geplanten 22 Wohneinheiten, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg einen Stellplatzbedarf von 38 Stellplätzen auslösen

- **30 Stellplätze** für 22 Wohnungen geschaffen werden
- **Reserve-Flächen** für die oberirdische Errichtung von 8 Stellplätzen auf dem Grundstück vorgehalten werden,
- in der Tiefgarage eine **CarSharing-Station mit 2 Autos** in Kooperation mit Car-Sharing Pfaffenwinkel geschaffen wird,
- die Bewohner sich verpflichten **pro Wohnung nur 1 PKW** mitzubringen (mit Sanktionierung über sehr hohe Gebühren, wenn mehr Autos mitgebracht werden),
- **ADFC-konforme** Fahrrad-Abstellmöglichkeiten geschaffen werden,
- von der MARO als Vermieter **Lastenanhänger** für Fahrräder sowie **E-Bikes** und ggf. ein **Lastenrad** zu Verfügung gestellt werden,

- die MARO Genossenschaft Ersparnisse aus nicht gebauten Stellplätzen in geringeren Mieten an die Bewohner weitergibt.

2. Stellungnahme des Ordnungsamtes Penzberg:

Aus Sicht des Ordnungsamtes ist diese beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung kritisch zu betrachten.

Nur auf die künftige Bewohnerstruktur zu blicken, wird dem tatsächlichen Stellplatzbedarf in einer Wohnanlage nicht gerecht. Auch die Verhältnisse um den Standort der Wohnanlage müssen bei der Entscheidung mit einfließen (ÖPNV, Parkdruck, verkehrliche Konzepte).

Unser Dreiliniien-Stadtbuskonzept verfügt nur über ein Angebot von Montag – Freitag frühmorgens bis abends gegen 19:30 Uhr. Samstags fahren die Stadtbusse in abgespeckter Form von 09:00 bis ca. 13:00 Uhr. Nachts sowie an Sonn- und Feiertagen gibt es gar kein ÖPNV-Angebot. Das seit Jahren in Penzberg angebotene Carsharing Pfaffenwinkel findet leider nur wenig Resonanz in der Bevölkerung.

In den Anwohnerstraßen um das Bauvorhaben herrscht jetzt schon werktags tagsüber ein hoher Parkdruck durch Bewohner und Mitarbeiter der Innenstadt, Lehrkräfte der Heinrich-Campendonk-Realschule und des Gymnasiums sowie Bahnpendler.

Eine vertragliche Regelung, welche die Mieter verpflichtet kein zweites Fahrzeug anzuschaffen, ist aus rechtlicher Sicht wohl kaum haltbar.

Eine Rücksprache mit zwei Kommunen im Landkreis, wo die MARO Genossenschaft e G ebenfalls eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung beantragte, hat Folgendes ergeben:

In Peiting befinden sich in unmittelbarer Nähe ausreichend öffentliche Parkplätze und die vorherrschende Stellplatzrichtlinie fordert keine Besucherstellplätze.

Die Stadt Weilheim hat einer Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht zugestimmt, da sich dadurch ein Bezugsfall für andere Bauträger ergeben würde. Auch die Selbstverpflichtung für Mieter die nicht mehr als nur ein Auto zu besitzen, erschien rechtlich bedenklich. Außerdem ist das ÖPNV-Angebot nicht in dem Umfang wie in Großstädten bzw. Ballungsräumen (z. B. MVV-Bereich) vorhanden.

3. Stellungnahme des Stadtbauamtes Penzberg:

Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg können Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Im Zusammenhang mit dem Antrag der MARO Genossenschaft eG sind folgende Themen zu berücksichtigen.

Grundabtretung zur Straßenverbreiterung:

Aufgrund der bestehenden Altbauwohnungen der Wohnungsgenossenschaft Penzberg, die nach den derzeitigen Stellplatzanforderungen der Hausbewohner zu wenige Stellplätze aufweisen und der innenstadtnahen Lage des Baugebietes besteht derzeit bereits ein hoher Parkdruck, so dass die angrenzenden Straßen (darunter auch die Mathias-Flurl-Straße) von den Anwohnern für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

Der parallel zur Maistraße verlaufende Straßenabschnitt der Mathias-Flurl-Straße weist keinen Gehsteig und eine Gesamtstraßenbreite von lediglich ca. 5,40 m bis 5,50 m auf. Diese

Straßenbreite würde bei Bebauung der Mathias-Flurl-Straße und einseitiger Beparkung für die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes mit Schneeablagerung nicht ausreichen und zudem die Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge nicht gewährleisten. Bei einem gemeinsamen Besprechungstermin zwischen Stadtbauamt und Ordnungsamt wurde der Wunsch nach einer Straßenverbreiterung um ca. 1 m geäußert, damit die einseitige Beparkung der Mathias-Flurl-Straße auch in den Wintermonaten möglich ist und die erforderliche Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Mobilitätskonzept:

Das Mobilitätskonzept der MARO Genossenschaft eG wird dem Grunde nach positiv beurteilt, da dieses Konzept mit einer Car-Sharing-Station mit 2 Autos sowie den zur Verfügung gestellten E-Bikes und Lastenanhängern für Fahrräder bzw. Lastenrädern einen sinnvollen Beitrag zur Verkehrsreduzierung darstellt.

Stellplatzbedarf für die zusätzlichen 22 Wohneinheiten:

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015 sind für die 22 Wohneinheiten, davon 10 Wohnungen über 65 m² und 12 Wohnungen unter 65 m² insgesamt 38 Stellplätze erforderlich (2 Stellplätze je WE über 65 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze je WE bis 65 m² Wohnfläche). Von diesen 38 Stellplätzen sind nach der Stellplatzsatzung 35 % als Besucherstellplätze unbeschränkt frei zugänglich zu halten. Dies entspricht einem Besucheranteil von 13 Stellplätzen.

Das Mobilitätskonzept der MARO Genossenschaft eG sieht die Errichtung von insgesamt 25 Tiefgaragenstellplätzen (davon für jeden Wohnungsinhaber 1 Stellplatz sowie 2 Car-Sharing-Stellplätze und einen Stellplatz zum Be- und Entladen der Fahrzeuge) und fünf oberirdische Stellplätze, die die Anforderungen an Besucherstellplätze erfüllen, vor. Gegenüber dem nach der Stellplatzsatzung geforderten Anteil von 13 Besucherstellplätzen fehlen somit 8 Besucherstellplätze, da die beiden Car-Sharing-Autos sowie der nicht frei zugängliche TG-Stellplatz zum Be- und Entladen zwar den Wohnungsinhabern, nicht aber den Besuchern der Wohnanlage dienen.

Da der bereits vorhandene Stellplatzbedarf der umliegenden Bebauung, der nicht auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Verfügung gestellt wird, bereits jetzt sehr hoch ist und nicht selten zu einer nahezu vollständigen Beparkung der umliegenden Straßen führt, würde der Fehlbedarf von 8 Besucherstellplätzen für die neue Wohnanlage zu einer zusätzlichen Verschärfung der Stellplatzsituation für Besucher der Wohnanlage führen.

Vergleichsberechnung Stellplatzbedarf für die zusätzlichen 22 Wohneinheiten nach der alten Stellplatzsatzung vor dem 03.12.2015:

Diese Vergleichsberechnung ist nicht Gegenstand des Antrags. Sie wird nur geführt, um den Kritikern der neuen Stellplatzsatzung aufzuzeigen, dass die neue Stellplatzsatzung nicht Investorenfeindlich ist.

Nach der früheren Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wären für die 22 Wohneinheiten, davon 18 Wohneinheiten über 55 m² Wohnfläche und 4 Wohneinheiten unter 55 m² Wohnfläche **insgesamt 42 Stellplätze** erforderlich (2 Stellplätze je WE über 55 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze je WE bis 55 m² Wohnfläche).

Der Stellplatzbedarf von der neuen Stellplatzsatzung vom 03.12.2015 zur bisherigen Stellplatzsatzung vor dem 03.12.2015 verringert sich somit für das Bauvorhaben um 4 Stellplätze (ca. 9,5 %).

Ökonomischer Hintergrund:

Die MARO Genossenschaft eG gibt als Ziel für die Unterschreitung der Richtzahlen des nach der Stellplatzsatzung vorgesehenen Stellplatzbedarfs gemäß dem Mobilitätskonzept an, dass dies zur Bereitstellung von bezahlbaren und moderaten Mieten erforderlich ist, da für die Baukosten je Tiefgaragenstellplatz mit mindestens 25.000,- Euro zu rechnen ist und hierfür, um die Zins- und Tilgungskosten zu decken, eine Mindestmiete von 83 Euro pro Monat erforderlich ist.

Diese Berechnung geht davon aus, dass die 8 fehlenden Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze errichtet werden müssten.

Tatsächlich sind jedoch die gemäß dem Mobilitätskonzept der MARO Genossenschaft eG fehlenden 8 Stellplätze keine Stellplätze für die Wohnungsinhaber, sondern Besucherstellplätze, die zeitlich unbeschränkt frei zugänglich zu halten sind und gemäß dem nachfolgend dargestellten Vorentwurf Variante 2.1 als oberirdische Stellplätze zu einem deutlich geringeren Betrag als 25.000 Euro je Stellplatz hergestellt werden können.

Bezugsfall:

Bei einer Zustimmung zur Unterschreitung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist darauf zu achten, dass hierdurch kein Bezugsfall zu anderen Bauvorhaben entsteht. Dies setzt voraus, dass das Vorhaben gegenüber anderen Bauvorhaben einen untypischen Fall darstellt, so dass das Vorhaben nicht mit anderen Bauvorhaben zu vergleichen ist. Ein untypischer Fall ist jedoch beim Neubau von Mietwohnungen nicht erkennbar.



4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.09.2016:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag der MARO Genossenschaft eG auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg gemäß § 8 der Satzung zur Unterschreitung der für das Bauvorhaben zur Errichtung von 22

Wohnungen an der Mathias-Flurl-Straße erforderlichen 38 Stellplätze um 8 Stellplätze gemäß dem vorliegenden Mobilitätskonzept keine Zustimmung, da diese 8 fehlenden Stellplätze dem Besucheranteil der Wohnanlage fehlen und die Besucher der Wohnanlage das Mobilitätskonzept mit 2 Car-Sharing-Autos sowie den für die Wohnungsinhaber zur Verfügung gestellten Fahrrädern bzw. Fahrradzubehör zum Lastentransport nicht unmittelbar nutzen. Außerdem stehen zur Kompensation des fehlenden Besucheranteils von 8 Stellplätzen nicht ausreichend öffentliche Stellplätze in der näheren Umgebung zur Verfügung, die von den Besuchern der Wohnanlage genutzt werden können.

Bei einer Zustimmung zur Unterschreitung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist außerdem darauf zu achten, dass hierdurch kein Bezugsfall zu anderen Bauvorhaben entsteht. Dies setzt voraus, dass das Vorhaben gegenüber anderen Bauvorhaben einen untypischen Fall darstellt, so dass das Vorhaben nicht mit anderen Bauvorhaben zu vergleichen ist. Ein untypischer Fall ist jedoch beim Neubau von Mietwohnungen nicht erkennbar.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer sowie dem Erbpachtnehmer Grundstücksverhandlungen zur Abtretung eines ca. 1 m breiten Grundstücksstreifens entlang des Straßenabschnittes der Mathias-Flurl-Straße, der parallel zur Maistraße verläuft, zur Straßenverbreiterung zu führen, damit eine einseitige Beparkung der Mathias-Flurl-Straße den Winterdienst sowie die erforderliche Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge, gewährleistet.

5. Ortsbesichtigung / Anliegergespräch:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fand ein Treffen mit den Beschwerdeführern aus dem Schreiben vom 15.09.2016 statt. Folgende Inhalte des Gesprächs sind als verwaltungsrelevante Arbeiten aufzunehmen:

- Da vom Projektträger MARO eine Beweissicherung außerhalb ihres eigenen Baugrundstückes gegenüber den Anwohnern abgelehnt wurde, hat das Stadtbauamt angeboten, die verpflichtende Vorlage eines Baugrundgutachtens in der näheren Umgebung in den Genehmigungsablauf aufzunehmen. Wegen der vermutenden Torflagen in der unmittelbaren Bauumgebung erscheint dies aus Sicht der Anlieger zwingend notwendig. Das Stadtbauamt klärt, inwieweit die Stadt Penzberg diesen Überprüfungswunsch der Anlieger im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten im Projekt fixieren kann.
- Die Verwaltung stellt dar, dass durch das Bauvorhaben keine Kosten der Anlieger durch Straßenreparaturen entstehen werden.
- Ordnungsamt und Stadtbauamt werden prüfen, ob eine Einbahnstraßenregelung für die Mathias-Flurl-Straße möglich ist.
- Zusammen mit der Polizei wird das Ordnungsamt eine Halteverbotsregelung in der Mathias-Flurl-Straße prüfen, eine Halteverbotszone könnte angelegt werden
- Im Rahmen des Bauantrages ist eine Feuerwehranfahrtszone für das neu entstehende Projekt zu prüfen.
- Für Fragen eines Nahwärmekonzeptes steht das Kommunalunternehmen Stadtwerke zur Verfügung.
- In eine der nächsten Sitzungen des Stadtrates wird das Ordnungsamt erste Überlegungen zu einem Parkraumkonzept als mögliche Quartierslösung mit Anwohnerparken und Parkscheinautomaten-Lösungen vorstellen.

6. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 11.10.2016:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, die verwaltungsrelevanten Punkte aus dem Anliegergespräch zu prüfen und zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

7. Weiterer Vortrag:

Überprüfung nach Anliegergespräch durch die Verwaltung:

- Die Stadt Penzberg kann vom Projektträger eine Beweissicherung außerhalb ihres Baugrundstückes im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten im Genehmigungsfall des § 34 nicht einfordern. Es wird empfohlen diese Zusage von der MARO in der Interfraktionellen Sitzung abzufordern.
- Durch das Bauvorhaben werden keine Kosten der Anlieger durch Straßenreparaturen entstehen. Die Einführung einer Straßenausbaubeitragssatzung regelt möglicherweise Abweichendes.
- Eine Einbahnstraßenregelung für die Mathias-Flurl-Straße ist möglich.
- Zusammen mit der Polizei wird das Ordnungsamt eine Halteverbotsregelung in der Mathias-Flurl-Straße prüfen, eine Halteverbotszone könnte angelegt werden.
- Im Rahmen des Bauantrages ist eine Feuerwehranfahrtszone für das neu entstehende Projekt zu prüfen.
- Das Ordnungsamt hat ein Parkraumkonzept als Quartierslösung mit Anwohnerparken und Parkscheinautomaten-Lösungen umgesetzt.

Die Erkenntnisse der Interfraktionellen Sitzung mit Vortrag des Antragstellers am 15.01.2018 werden in der Diskussion im Gremium zusammengefasst.

Bauantragsunterlagen vom 31.10.2017:

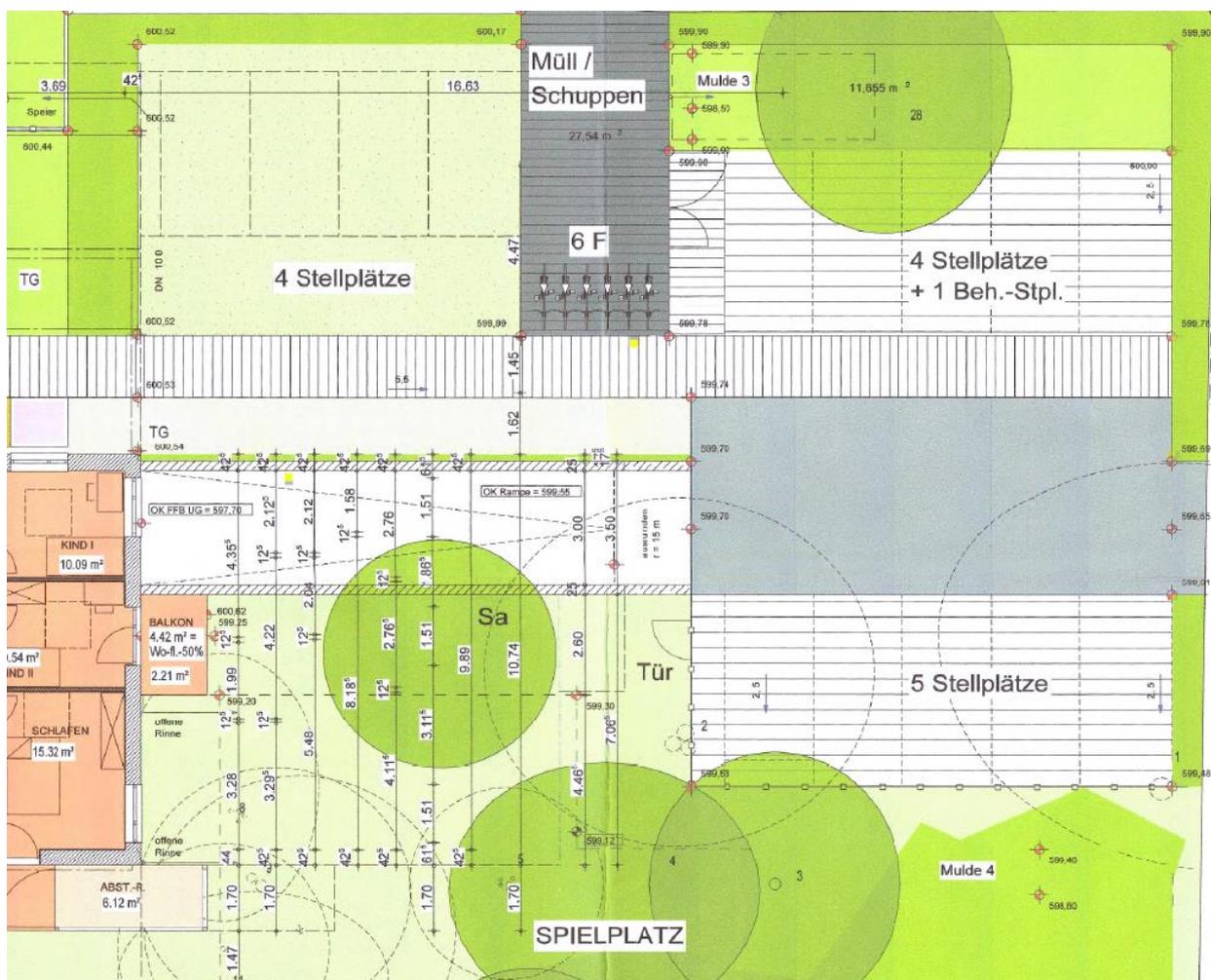
Der nun eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit drei Mehrgenerationenwohnhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen mit Tiefgarage, eingeschossigen Zwischengebäuden und oberirdischen Stellplätzen sowie Außenanlagen vor.

Durch dingliche Sicherung und vertragliche Regelungen soll gewährleistet werden, dass die Stellplätze keiner Wohneinheit zugeordnet werden und für die Bewohner und Besucher der Wohnanlage im Wechsel zur Verfügung stehen.

Beurteilung der Verwaltung bezüglich des Stellplatznachweises:

Von der Verwaltung wird bemerkt, dass gemäß § 4 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung die Stellplätze eine Mindestbreite von 2,50 m bei einer Fahrgassenbreite von 6,00 m aufzuweisen haben.

Die oberirdischen Stellplätze sowie die Fahrgasse sind nicht vermasst. Insbesondere die vier oberirdischen Stellplätze westlich des mit Müll/Schuppen bezeichneten Nebengebäudes werden bezüglich der Befahrbarkeit sowie der Mindeststellplatzmaße sowie der Mindestfahrgassenbreite kritisch betrachtet. Außerdem wird bemerkt, dass für einen behindertengerechten Stellplatz eine Mindestbreite von 3,50 m erforderlich ist.



Die Stellplätze sowie die Fahrgasse sollte vermasst werden. Die Befahrbarkeit der 4 Stellplätze westlich des mit Müll/Schuppen bezeichneten Nebengebäudes sollte zeichnerisch nachgewiesen werden.

Da insgesamt 13 der 22 Wohnungen im Fördermodell errichtet werden sollen und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten für geförderte Wohnungen einer Verringerung der Anzahl der Stellplätze mit Beschluss vom 20.06.2017 im Rahmen der Vorberatung über die 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg die Zustimmung erteilt hat, sowie der gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg im Bebauungsplan

„Seniorenwohnheim Gartenstraße“ getroffenen abweichenden Regelungen für EOF-geförderte Wohnungen sowie betreutes Wohnen hat die Verwaltung eine Gegenüberstellung (Vergleichsberechnung) des Stellplatzbedarfs zwischen den Richtzahlen

- der aktuellen Stellplatzsatzung
- der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 20.06.2017 verringerten Anzahl der Stellplätze für sozial geförderte Wohnungen
- der von der Stellplatzsatzung abweichenden Regelungen im Bebauungsplanentwurf „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ für EOF-geförderte Wohnungen
- dem Antrag der MARO

in einer Tabelle zusammengefasst und mit einem Alternativvorschlag zum MARO-Antrag ergänzt, dem für die neun freifinanzierten Wohnungen die Richtzahlen der aktuell gültigen Stellplatzsatzung zugrunde liegt und für die sozial geförderten Wohnungen entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ 1 Stellplatz je WE bis 65 m² sowie 1,5 Stellplätze je WE ab 65 m² abweichend geregelt werden, wobei für die sozialgeförderten Wohnungen die Hälfte der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind und der Besucheranteil für sozialgeförderte Wohnungen über 65 m² Wohnfläche einen halben Stellplatz beträgt.

Die Tabelle, die nachfolgend dargestellt ist, ist der Vorlage als Anlage beigefügt:

Stellplatzberechnung MARO																						
Nr.	WF	Wohnung				aktuelle Stellplatzsatzung			Stpl. nach SBV 20.06.2017			Stpl. nach BP Gartenstraße			Antrag MARO				Alternative zum MARO-Antrag			
		Zimmer	Personen	Förderung		Stpl.	TG	Besucher	Stpl.	TG	Besucher	Stpl.	TG	Besucher	Stpl.	TG	Besucher	Carsharing	Stpl.	TG	Besucher	Carsharing
1	64,84	3	2	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8					1	0,5	0	
2	56,37	2	2	0	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	0,8					1,5	0,75	0,525	
3	79,18	3	3	0	2	1	0,7	2	1	0,7	2	1	0,7	0,8					2	1	0,7	
4	65,12	3	2	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8					1	0,5	0	
5	54,67	2	1	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8					1	0,5	0	
6	80,88	3	3	0	2	1	0,7	2	1	0,7	2	1	0,7	0,8					2	1	0,7	
7	65,12	3	2	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8					1	0,5	0	
8	56,37	2	2	0	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	0,8				1,5	0,75	0,525		
9	79,18	3	3	0	2	1	0,7	2	1	0,7	2	1	0,7	0,8					2	1	0,7	
10	74,76	3	3	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
11	125,57	5	5	0	2	1	0,7	2	1	0,7	2	1	0,7	0,8				2	1	0,7		
12	56,76	2	2	0	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	0,8				1,5	0,75	0,525		
13	111,64	5	5	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
14	56,76	2	2	0	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	0,8				1,5	0,75	0,525		
15	111,64	5	5	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
16	56,76	2	2	0	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	1,5	0,75	0,525	0,8				1,5	0,75	0,525		
17	51,30	2	1	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8				1	0,5	0		
18	90,37	4	4	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
19	51,28	2	1	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8				1	0,5	0		
20	90,33	4	4	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
21	51,28	2	1	1	1,5	0,75	0,525	1,5	1	0,495	1	0,7	0	0,8				1	0,5	0		
22	90,33	4	4	1	2	1	0,7	1,5	1	0,495	1,5	1,05	0	0,8				1,5	0,75	0,5		
Gesamt	1620,51	66	59	13	38	19	13	35	21	12	32	19	5	18	16	12	2	32	16	8	2	
Nachweis					32	16	12	32	16	12	32	16	12	32	16	12	2	32	16	8	2	
Fehlbedarf					-6	-3	-1	-3	-5	0	0	-3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundlagen:																						
freifinanzierte Wohnungen		bis 65 m ²	1,5	50%	35%	1,5	50%	35%	1,5	50%	35%	0,8						1,5	50%	35%		
		ab 65 m ²	2	50%	35%	2	50%	35%	2	50%	35%	0,8						2	50%	35%		
geförderte Wohnungen		bis 65 m ²	1,5	50%	35%	1,5	1 Stpl.	33%	1	70%	0 Stpl.	0,8						1	50%	0 Stpl.		
		ab 65 m ²	2	50%	35%	1,5	1 Stpl.	33%	1,5	70%	0 Stpl.	0,8						1,5	50%	1/2 Stpl.		

Durch den Alternativvorschlag kann gewährleistet werden, dass für jeden Wohnungsinhaber ein Stellplatz zur Verfügung steht, der der jeweiligen Wohnungseinheit zugeordnet wird.

Die Anzahl der Stellplätze für den Alternativvorschlag entspricht der Anzahl der Stellplätze, die die MARO gemäß ihrem Antrag erfüllen will (16 Tiefgaragenstellplätze sowie 16 oberirdische Stellplätze, wobei acht oberirdische Stellplätze als Besucherstellplätze auszuweisen sind und zwei Stellplätze als Carsharing-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Hierdurch können umfangreiche vertragliche Regelungen, für dessen Vollzug die Stadt Penzberg gemäß dem Antrag der MARO auf Abweichung von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung zuständig sein soll, vermieden werden.

8. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der MARO Genossenschaft eG zum Neubau von Mehrgenerationen-Wohnhäusern mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Flurnummern 865/47 und 865/53 der

Gemarkung Penzberg, an der Matthias-Flurl-Straße, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung,

- dass die für das Bauvorhaben nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderliche Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen wird
- die gegenüber dem vorliegenden Konzept erforderlichen zusätzlichen sechs Stellplätze zeichnerisch als „vorgesehene Stellplätze – gesichert mit Verpflichtungserklärung“ gekennzeichnet werden
- eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Stadt Penzberg abgegeben wird, mit dem Inhalt, dass die sechs oberirdischen Stellplätze, die mit „vorgesehene Stellplätze – gesichert mit Verpflichtungserklärung“ gekennzeichnet sind, nach Aufforderung durch die Stadt Penzberg herzustellen sind. Die Aufforderung zur Herstellung dieser Stellplätze erfolgt insbesondere, wenn sich herausstellen sollte, dass die Anzahl der vorhandenen Stellplätze nach tatsächlicher Benutzung für die Bewohner einschließlich der Besucher der Wohnanlage in nicht ausreichender Anzahl zur Verfügung steht. Der mit „vorgesehene Stellplätze – gesichert mit Verpflichtungserklärung“ gekennzeichnete Bereich darf bis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht nicht bebaut werden. Zulässig ist jedoch eine „temporäre“ Bepflanzung mit Bodendeckern, Gräsern, Stauden sowie Sträuchern, welche problemlos wieder entfernt werden können. Unzulässig ist das pflanzen von Bäumen.

Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg gemäß § 8 der Satzung zur Unterschreitung der für das Bauvorhaben zur Errichtung von 22 Wohnungen an der Mathias-Flurl-Straße erforderlichen 38 Stellplätze um 6 Stellplätze gemäß dem vorliegenden Mobilitätskonzept wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.

Bezüglich der Abweichung, dass 19 Stellplätze in Form einer Tiefgarage unterzubringen sind, wird die Zustimmung dahingehend erteilt, dass nur 16 TG-Stellplätze errichtet werden.

Der beantragten Ausnahme zu § 4 Nr. 4 der Stellplatzsatzung bezüglich der Nicht-Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten wird die Zustimmung erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer sowie dem Erbpachtnehmer Grundstücksverhandlungen zur Abtretung eines ca. 1 m breiten Grundstücksstreifens entlang des Straßenabschnittes der Mathias-Flurl-Straße, der parallel zur Maistraße verläuft, zur Straßenverbreiterung zu führen, damit eine einseitige Beparkung der Mathias-Flurl-Straße den Winterdienst sowie die erforderliche Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge, gewährleistet werden kann.

Der Antragsteller erklärt sich bereit, für die angrenzenden Grundstücke Beweissicherungen durchzuführen.

Im Rahmen des Bauantrages ist eine Feuerwehranfahrtszone für das neu entstehende Projekt zu prüfen.

9. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

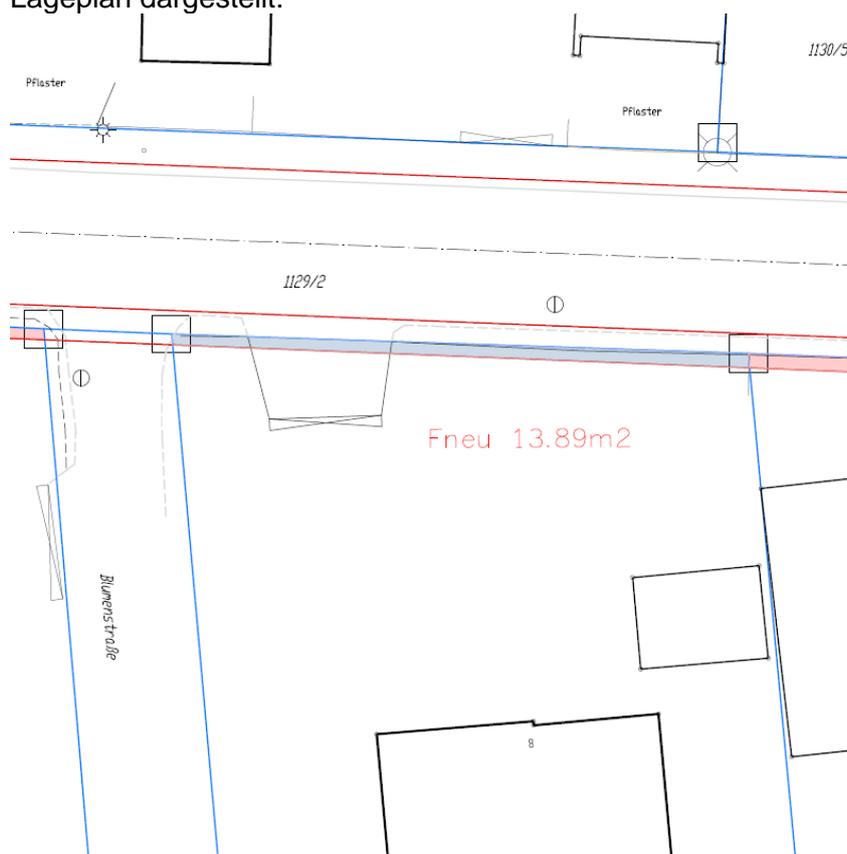
7 Oberland Holzhaus GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des best. Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen, Fl. Nr. 1128/3, Wölfelstraße 8

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid der Oberland Holzhaus GmbH zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/3 der Gemarkung Penzberg, Wölfelstraße 8.

Das Grundstück Fl. Nr. 1128/3 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt. Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von 2 Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 11,00 m x 12,80 m und einer Traufhöhe von 6,50 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 25° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von Einzelgaragen und davorliegenden Stellplätzen nachgewiesen.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiges Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128/3 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 13,89 m² und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag der Oberland Holzhaus GmbH zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/3 der Gemarkung Penzberg, Wölfelstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen.

Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128/3 soll von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigte Grundstücksfläche beträgt 13,89 m² und ist in der Vorlage im Lageplan dargestellt.

Der Vorbescheidsantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Biermeier Max und Stefan: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von einem Doppelhaus mit Garage, Fl. Nr. 1005/28, Zugspitzstraße 15
----------	--

1. Vortrag:

Die Antragsteller haben bereits am 22.08.2016 einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 WE mit Tiefgarage mit den Ausmaßen von jeweils 11,05 m x 15,365 m und einer Wandhöhe von ca. 6,35 m auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, eingereicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat zur Beurteilung des beantragten Bauvorhabens am 11.10.2016 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Zur Sicherung des Charakters des bestehenden Wohngebietes der Zugspitzstraße hat der Stadtrat am 31.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ und den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung am 25.02.2017 in Kraft getreten und hat eine Geltungsdauer von 2 Jahren.

Während dieser Geltungsdauer dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden, wobei von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, befinden sich innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes, so dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen. Dies beinhaltet insbesondere auch Bauvorhaben.

Im August 2017 wurde ein weiterer Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der für die Grundstücke Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15, zwei Wohngebäude mit insgesamt 6 WE und Zwischengebäude zur Unterbringung von 4 Duplexparkern aufwies.

Neu eingereichter Antrag auf Vorbescheid:

Der nun eingereichte Antrag auf Vorbescheid sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe 7,94 m von vor. Die Gebäudeabmessung wird mit 15 m x 10 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 26° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von einer Doppelgarage und einer Einzelgarage mit Stellplatz nachgewiesen.

Die Nachbarbeteiligung wurde in diesem Vorbescheidsantrag nicht durchgeführt. Dem Antrag vom 10.08.2017, bei einer Planungsvariante mit einer Wandhöhe von 6,35 m, wurde die Beteiligung von allen angrenzenden und umliegenden Nachbarn durchgeführt.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften fehlten, werden durch die Stadt Penzberg benachrichtigt.

Beurteilung des Bauvorhabens:

Das Bauvorhaben hält die im Rahmen der Ortsbegehung für den Bereich nördlich der Zugspitzstraße getroffenen städtebaulichen Ziele, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erlass der Veränderungssperre maßgebend waren, ein.

Insbesondere wird durch die Errichtung eines Doppelhauses der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes, der durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet ist, eingehalten. Die bestehende Bauflucht der Wohngebäude wird eingehalten.

Da sich das beantragte Bauvorhaben an die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ genannten wesentlichen Vorgaben und städtebaulichen Ziele hält und sich das Vorhaben auch in die Umgebungsbebauung einfügt, sprechen keine Gründe dagegen, von der Veränderungssperre für die eingereichte Planung, eine Ausnahme zuzulassen.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Um die Verkehrssicherheit zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 15,20 m² und 23,80 m². Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag von Herrn Max und Stefan Biermeier zum Neubau von einem Doppelhaus mit Garage, Fl. Nr. 1005/28, Zugspitzstraße 15, das gemeindliche Einvernehmen.

Die abzutretende Grundstücksfläche aus den Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 soll von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigte Grundstücksfläche beträgt 15,20 m² und ist in der Vorlage im Lageplan dargestellt.

Der Vorbescheidsantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag des Klinikums Penzberg zur Errichtung von 2 Werbepylonen auf dem Grundstück Fl. Nr. 933/5 und 837 der Gemarkung Penzberg, Am Schloßbichl 7 und am Kreisverkehr Bahnhofstraße. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“.

Am Schloßbichl 7:

- Errichtung eines Pylons 1,20 m x 2,80 m x 0,20 m an der Zufahrt zum Klinikum, Am Schloßbichl 7.
Gehäuse: Alu-Blech, weiß einbrennlackiert, Text ausgelasert (2-seitig) und mit farbigem Acrylglas flach hinterlegt, Ausleuchtung: weiße LEDs (12 V).

Kreisverkehr Bahnhofstraße:

- Errichtung eines Pylons 1,20 m x 2,80 m x 0,20 m am Kreisverkehr Bahnhofstraße / Ecke Karl-Steinbauer-Weg. Ausführung wie vor, jedoch nur 1-seitig

Die im Plan dargestellten Werbeanlagen entsprechen bezüglich der Gesamthöhe, Schrifthöhe und Länge nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Somit ist eine Befreiung von den Vorgaben erforderlich.

Stellungnahme der Grünordnung und des SG Tiefbau der Stadt Penzberg:

Der Pylon „Am Schloßbichl“ steht auf Privatgrund. Obwohl es sich um eine Privatzufahrt handelt, empfehlen wir, aufgrund der nicht unbedeutenden Benutzerfrequenz der Zufahrt sowie des Geh- und Radweges den Pylon gegenüber dem Bestand um ca. 30 - 60 cm in Richtung Mauer zu verschieben, um ein möglichst großes Sichtdreieck auf den Radweg zu erhalten.

Der Pylon Grünfläche / Einfahrt Karl Steinbauer Weg befindet sich direkt im Grob- und Starkwurzelbereich einer Lärche. An der Lärche kann man keinen Kronenrückschnitt durchführen um den Wurzelverlust zu kompensieren. Es muss zwingend nach der RASP LP4 und DIN 18920 vorgegangen werden. Der Aushub für das Fundament ist mittels Handschachtung durchzuführen. Eventuell vorhandene Wurzeln sind vorsichtig freizulegen, ständig feucht zu halten, bei Bedarf sauber abzutrennen und die sauberen Schnittflächen mit LacBalsam zu behandeln. Die Oberfläche der aufgegrabenen Fläche ist mit Baums substrat und Oberboden wieder her zu stellen. Die Arbeitsdurchführung hat durch eine Fachfirma auf Kosten des Klinikum Penzberg zu erfolgen. Eventuelle notwendige Rückschnittarbeiten an der Lärche oder sonstige durch die Aufstellung des Pylons notwendigen Arbeiten gehen ebenfalls zu Lasten des Klinikums. Der Ausführungstermin ist der Stadt Penzberg rechtzeitig bekannt zu geben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag des Klinikums Penzberg zur Errichtung von 2 Werbepylonen auf dem Grundstück Fl. Nr. 933/5 und 837 der Gemarkung Penzberg, Am Schloßbichl 7 und am Kreisverkehr Bahnhofstraße, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Dr. Bartz Rene und Dr. Chien Yuchen: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5 und 747/2, Sperlingstraße 12
-----------	--

1. Vortrag:

Tekturantrag von Frau Dr. Chien Yuchen und Herrn Dr. Rene Bartz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 und 747/2 der Gemarkung Penzberg, Sperlingstraße 12. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Gegenstand des Tekturantrages ist eine Außentreppe vom Erdgeschoss in den Garten auf Kellergeschoss-Niveau. Die Außentreppe überschreitet die Baugrenze nach Süden um 1,40 m und nach Westen um 1,15 m. Die Laufbreite der Treppe beträgt 1,00 m. Hier ist eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ nötig. Gemäß Ziffer 4.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ können Außentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss (Laufbreite max. 1,00 m) die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Begründet wird der Antrag auf Ausnahme dadurch, dass durch die geringfügige Überschreitung weder nachbarliche noch öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Die hierfür benötigte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Der Antrag auf Ausnahme liegt dem Bauantrag bei.

Des Weiteren soll die Stützwand bei der Ostgrenze um 1 m verschoben und direkt an der Ostgrenze errichtet werden.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ erforderlich. Der Befreiungsantrag liegt dem Bauantrag bei.

Der Antrag auf Befreiung wird durch die Antragsteller folgendermaßen begründet:

Die Flutmulde bleibt erhalten und liegt dann westlich der Stützwand. Aufgrund des direkt neben der Stützwand geplanten Regenwasserkanals und der Festsetzung, dass die Kanäle jederzeit in offener Bauweise erneuert werden können sollen, ist es bautechnisch erforderlich, einen größeren Abstand zwischen der Kanalleitung und der

Stützwandfundamente einzuhalten. Die Stützwand soll um 1 m verschoben und direkt an der Ostgrenze errichtet werden. Die Flutmulde, zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenfällen, bleibt erhalten und befindet sich nun westlich der Stützwand.

Nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt, im Gegenteil, durch die Lage der Flutmulde westlich der Stützwand, ist gewährleistet, dass das Regenwasser der Straße nicht auf das nachbarliche Grundstück geleitet wird.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Nachbarbeteiligung:

Die Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Flurnummer 740 der Gemarkung Penzberg, die durch die Verschiebung der Stützmauer an ihre Grundstücksgrenze tangiert sind,

wurden zwar vom Eigentümer über die Änderung informiert, es liegt jedoch bislang keine nachbarliche Zustimmung zum Bauantrag einschließlich der erforderlichen Befreiung vor.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Frau Dr. Chien Yuchen und Herrn Dr. Rene Bartz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 und 747/2 der Gemarkung Penzberg, Sperlingstraße 12, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Ausnahme und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Tekturantrag sind zu beachten. Der Tekturantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Wohlbold Katja-Valeska: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5, Sperlingstraße 10
-----------	---

1. Vortrag:

Tekturantrag von Frau Katja-Valeska Wohlbold zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 der Gemarkung Penzberg, Sperlingstraße 10. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Gegenstand des Tekturantrages ist eine Außentreppe vom Erdgeschoss in den Garten auf Kellergeschoss-Niveau. Die Außentreppe überschreitet die Baugrenze nach Süden um 1,40 m und nach Westen um 1,15 m. Die Laufbreite der Treppe beträgt 1,00 m. Hier ist eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ nötig. Gemäß Ziffer 4.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ können Außentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss (Laufbreite max. 1,00 m) die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Durch die geringfügige Überschreitung sind weder nachbarliche noch öffentliche Belange beeinträchtigt. Die hierfür benötigte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Der Antrag auf Ausnahme liegt dem Bauantrag bei.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Frau Katja-Valeska Wohlbold zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 der Gemarkung Penzberg, Sperlingstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Tekturantrag sind zu beachten. Der Tekturantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen

Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Fritz Bernhard und Cordula: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5, Lerchenstraße 1 a

1. Vortrag:

Tekturantrag von Frau Cordula und Herrn Bernhard Fritz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 der Gemarkung Penzberg, Lerchenstraße 1 a. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Gegenstand des Tekturantrages ist eine Außentreppe vom Erdgeschoss in den Garten auf Kellergeschoss-Niveau. Die Außentreppe überschreitet die Baugrenze nach Süden um 1,70 m und nach Osten um 1,25 m. Die Laufbreite der Treppe beträgt 1,00 m. Hier ist eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ nötig. Gemäß Ziffer 4.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ können Außentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss (Laufbreite max. 1,00 m) die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Durch die geringfügige Überschreitung sind weder nachbarliche noch öffentliche Belange beeinträchtigt. Die hierfür benötigte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Der Antrag auf Ausnahme liegt dem Bauantrag bei.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Tekturantrag von Frau Cordula und Herrn Bernhard Fritz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 der Gemarkung Penzberg, Lerchenstraße 1 a, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Tekturantrag sind zu beachten. Der Tekturantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Buchholz Sven: Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Außentreppe, Fl. Nr. 747/5 und 747/2, Lerchenstraße 1 b

1. Vortrag:

Tekturantrag von Herrn Sven Buchholz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 und 747/2 der Gemarkung Penzberg,

Lerchenstraße 1 b. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Gegenstand des Tekturantrages ist eine Außentreppe vom Erdgeschoss in den Garten auf Kellergeschoss-Niveau. Die Außentreppe überschreitet die Baugrenze nach Süden um 1,50 m. Die Laufbreite der Treppe beträgt 1,00 m. Hier ist eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ nötig. Gemäß Ziffer 4.5 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“ können Außentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss (Laufbreite max. 1,00 m) die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Begründet wird der Antrag auf Ausnahme dadurch, dass durch die geringfügige Überschreitung weder nachbarliche noch öffentliche Belange beeinträchtigt. Die hierfür benötigte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Der Antrag auf Ausnahme liegt dem Bauantrag bei.

Des Weiteren soll die Stützwand bei der Ostgrenze um 1 m verschoben und direkt an der Ostgrenze errichtet werden.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ erforderlich. Der Befreiungsantrag liegt dem Bauantrag bei.

Der Antrag auf Befreiung wird durch die Antragsteller folgendermaßen begründet: Die Flutmulde bleibt erhalten und liegt dann westlich der Stützwand. Aufgrund des direkt neben der Stützwand geplanten Regenwasserkanals und der Festsetzung, dass die Kanäle jederzeit in offener Bauweise erneuert werden können sollen, ist es bautechnisch erforderlich, einen größeren Abstand zwischen der Kanalleitung und der Stützwandfundamente einzuhalten. Die Stützwand soll um 1 m verschoben und direkt an der Ostgrenze errichtet werden. Die Flutmulde, zur Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenfällen, bleibt erhalten und befindet sich nun westlich der Stützwand. Nachbarrechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt, im Gegenteil, durch die Lage der Flutmulde westlich der Stützwand, ist gewährleistet, dass das Regenwasser der Straße nicht auf das nachbarliche Grundstück geleitet wird. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Nachbarbeteiligung:

Die Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Flurnummer 740 der Gemarkung Penzberg, die durch die Verschiebung der Stützmauer an ihre Grundstücksgrenze tangiert sind, wurden zwar vom Eigentümer über die Änderung informiert, es liegt jedoch bislang keine nachbarliche Zustimmung zum Bauantrag einschließlich der erforderlichen Befreiung vor.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Tekturantrag von Herrn Sven Buchholz zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/5 und 747/2 der Gemarkung Penzberg, Lerchenstraße 1 b, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Ausnahme und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sigerichsberg“.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Tekturantrag sind zu beachten. Der Tekturantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14 Schmid Josef Wohnbau GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit TG, Fl. Nr. 803/3, Hochfeldstraße 17

1. Vortrag:

Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/2, Hochfeldstraße 17.

Das Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist 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).

Lehrgerüst und Ortsbesichtigung

Beim vorliegenden Antrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu wird ein Lehrgerüst als Vorbereitung einer Ortsbesichtigung durch den Ausschuss durch den Bauherrn vorbereitet.

Das beantragte Mehrfamilienwohnhaus weist eine Gebäudelänge von ca. 38,50 m und eine Gebäudebreite von ca. 13 m (einschließlich der durchgehenden Balkonreihe) auf. Das Gebäude wird mit vier Geschossen beantragt.

Der Plan beinhaltet nach einer Aktualisierung die Höhenlage der Gebäude, bezogen auf Normalnull.

Die Umgebungsbebauung ist durch dreigeschossige Wohngebäude geprägt.





Die Grundflächenzahl wird mit 0,24 angegeben. Diese Angabe beinhaltet jedoch nicht die Fläche von Terrassenbereichen bzw. Balkonen sowie Zuwegungen. Diese Flächen sind ebenfalls gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung der Grundflächenzahl miteinzustellen. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,44 angegeben. Aus dem Beiblatt (Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl) ist ersichtlich, welche Gebäudeteile in der Berechnung berücksichtigt sind.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten 0,4 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschossflächenzahl. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl wird somit durch das Bauvorhaben überschritten.

Stellplatznachweis

Die Planung sieht insgesamt 17 Wohneinheiten vor, wovon 12 Wohnungen größer als 65 m² und 5 Wohnungen kleiner als 65 m² angegeben werden. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 32 Stellplätze nachzuweisen, wovon 11 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich (ohne Tor oder Schrankenanlage) nachgewiesen sind.

Außerdem sind je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder, also insgesamt 34 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Die KFZ Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen (32 Stellplätze).

Im Untergeschoss ist ein Fahrradraum mit einer Fläche von 25,68 m² geplant. Dieser Fahrradraum bietet Platz für insgesamt 28 Fahrräder. Der Stellplatznachweis ist für weitere 6 Fahrradabstellplätze oberirdisch geführt.

Nachbarbeteiligung

Gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.

Die Nachbarbeteiligung wurde vom Bauherrn oder seinem Beauftragten nicht durchgeführt. Es liegt der Antrag des Bauherrn zur Benachrichtigung der fehlenden Nachbarunterschriften (Gebühr i. H. v. 25,-- € je Nachbar) durch die Stadt Penzberg vor.

2. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 02.12.2017:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stellt den Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, zurück, da die Planunterlagen nicht vollständig eingereicht worden sind und darüber hinaus zur Beurteilung erforderliche Angaben fehlen.

Die Ziffer 5 des Antrags auf Baugenehmigung (Nachbarbeteiligung) wurde nicht vollständig ausgefüllt.

Außerdem sind die Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ), der Stellplatznachweis sowie die Höhenlage entsprechend den Ausführungen im Vortrag zu ergänzen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Geschossflächenzahl wird bemerkt, dass die in der Berechnung angegebene GFZ von 1,44 die in § 17 BauNVO angegebene Höchstgrenze der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete um 0,24 überschreitet.

Die Anzahl der Geschosse ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung um ein Geschoss zu hoch und auf maximal drei Vollgeschosse zu reduzieren.

3. weiterer Vortrag:

Der Bauantrag wurde ergänzt.

Die Höhenangabe über Normalnull wurde im Schnitt eingetragen.

Die 11 Besucherstellplätze wurden zeichnerisch so dargestellt, dass diese frei zugänglich sind.

Es wurden 34 Fahrradabstellplätze eingezeichnet.

Auf Grundlage dieser ergänzten Planunterlagen kann eine Behandlung des Bauantrags erfolgen.

Stellungnahme SG Tiefbau der Stadt Penzberg:

Wir weisen auf die spezielle Entwässerungsproblematik der Straße hin, die bei dem Bauvorhaben unbedingt zu berücksichtigen ist. Die Straße entwässert derzeit über ein Dachgefälle jeweils zu den angrenzenden Grundstücken hin. Dort fließt das Wasser entlang der Grundstücksgrenze bis zu den punktuell vorhandenen Straßenentwässerungseinrichtungen. Mangels eines Gehsteiges fließt das Wasser immer entlang der Grundstücksgrenzen. In Verbindung mit dem starken Gefälle der Straße kann es vor allem bei den in letzter Zeit immer öfter auftretenden Starkregenereignissen zu sturzbachähnlichen Verhältnissen kommen. Aus diesem Grund muss vor allem bei der TG Zufahrt und bei anderen Zufahrten bzw. Eingängen auf die Ausbildung der Anschlussbereiche zur Straßen hin geachtet werden. Diese sollten unbedingt ein Gefälle in Richtung Straßen aufweisen und erst dann z. B. in die TG hinunterführt werden. Da ansonsten die Gefahr besteht, dass die TG bei entsprechenden Regenereignissen geflutet wird.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Entsprechend dem Ergebnis der noch durchzuführenden Ortsbesichtigung im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten folgende zwei Alternativvorschläge vorgelegt.

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Gebäude bezüglich der Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Geschosse nicht in die Umgebungsbebauung, die mit dreigeschossigen Wohnhäusern geprägt ist, einfügt. Dem Antragsteller wird empfohlen, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse zu reduzieren.

b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg sowie die Stellungnahme des Sachgebiet Tiefbau der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, unter der Voraussetzung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, dass die Höhenlage der Gebäude an die vorhandene Topographie angepasst wird. Als Höhenbezug wird somit 614,70 m über NN für Haus 1 und 614,56 m über NN für Haus 2 festgesetzt. Die Traufe für Haus 1 wird mit 8,85 m und für Haus 2 mit 8,855 m festgesetzt.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung