Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	13.10.2020	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
An der Freiheit 23, Fl. Nr. 828/42: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses			
Anlagen:			
Eingabeplan			
Einspruchsverfahren Klärung der gesetzlichen Vorgaben des Bauvorhabens vom 07.09.2020			
Zufahrtssituation-Erdgeschoss-23-09-2020			

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/42 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 23. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau und Erweiterung auf zwei Wohneinheiten mit den Ausmaßen von 10,86 m x 11,64 m und 8,12 m x 9,49 m, die Wandhöhe wird mit 5,15 m angegeben. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° dargestellt. Das Bestandsgebäude bleibt teilweise erhalten. Die Grundstücksfläche von 1.123 m² wird mit einer Grundflächenzahl von 0,42 überbaut. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Einwand des Nachbarn vom 07.09.2020:

Folgende Punkte sind nach unserer Auffassung nicht mit der gültigen Bauordnung vereinbar oder?

Die beiden Garagen sind in dem Baukörper voll integriert, somit ist die dargestellte Grenzbebauung nicht gestattet.

Weiter wird die zulässige Garagenfläche (von 50 m² für Garagen) mit 64 m² weit überschritten, so wie die zulässige (15 m) Grenzbebauung mit 20 m gesamt für die Flurnummer 828/42 weit überschritten ist.

Die Garagen mit einer Bemaßung von 8,45 m x 3 m Wandhöhe, wie dargestellt ist nicht reell, da das Geländeniveau nicht dargestellt ist. Das Geländeniveau von Mitte Zugang Raster zu unserer Flurnummer 8282/41 Nord beträgt nämlich >0,70 cm. Somit würde die Garagenwand auf eine Höhe von mindestens 3,70 m anwachsen oder?

Die Grenzabstandsfläche des Balkons zu unserer Flurnummer wird überschritten!

Die versiegelte Vorfläche (Garagenvorflächen, Zugang) zur Straße mit dem bereits angesprochenen Geländeniveau würde das Überschwemmungsrisiko auf unsere Flurnummer sehr stark erhöhen.

Die Videoaufzeichnungen und Fotos zeigen die heutige Realität, die sich extrem noch verschärfen würde.

Durch den entstehenden Tunnelleffekt würde der Lärmpegel, geplant ist eine Wärme-Heizanlage mit den allseits bekannten Lüftungsgeräuschpegeln, dies ausdrücklich noch verstärken. Bohrung oder Standort/Außengeräte ergab keine Auskunft dazu?

Weiter wird für die Grenzgarage ein Flachdach dargestellt, deren Dachneigung spricht

Bauhöhe sich in der zulässigen Bauhöhe wiederfinden müsste.
Ist die gewerbliche Ansiedlung oder Nutzung in der Wohnsiedlung ausgeschlossen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.
Im vorliegenden Antrag wird eine Wohnnutzung von 2 Wohneinheiten beantragt.

Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau:

Aufgrund des steilen Längsgefälles der Straße in Verbindung mit der bisherigen Wasserführung entlang der bestehenden Gartenmauer sind aus Sicht des SG Tiefbaus im Zuge des Bauvorhabens folgende Punkte zu beachten, um eine Überflutung des Grundstückes im Starkregenfall von der Straße aus zu verhindern:

- a) Zwischen den geplanten Zufahrten zum Grundstück ist die Wasserführung analog des bisherigen Bestandes sicherzustellen (z.B. Erhalt der bisherigen Gartenmauer, Setzen eines neuen Hochbordes, Errichtung einer geschlossenen Gartenmauer).
- b) Geeignete Wahl einer sicheren Wasserableitung auf der Straße entlang der Zufahrtbereiche in enger Abstimmung mit dem SG Tiefbau (z. B. doppelt höhenversetzte Homburger Kante).

Aufgrund der geplanten Höhenlagen (FFB-Erdgeschoss) wird dem Bauwerber je nach Lage des Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal dringendst empfohlen die Rückstauproblematik (SW+RW) zu beachten. Das südlich davon gelegene Nachbargrundstück darf bei solchen Ereignissen nicht negativ beeinträchtigt werden.