

---

<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>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff****An der Freiheit 101 a, Fl. Nr. 833/13: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage****Anlagen:**

1196 20210328 gez B-01 F Grundriss Keller\_TG\_EG  
1196 20210328 gez B-02 F Grundriss 1 OG 2OG Schnitte  
1196 20210328 gez B-03 F Ansichten  
1196 20210406 B-04 Höhenlage  
Anmerkungen von 10.03.2021  
Anschreiben geänderte Planung vom 29.03.2021  
Stellungnahme von 15.03.2021

---

**1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.03.2021:**

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a.

Das Grundstück Flurnummer 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (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).

Beim vorliegenden Antrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.

Es wird die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten beantragt. Das beantragte Haus 1 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Traufhöhe von 11,42 m auf und Haus 2 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Traufhöhe von 10,49 m vom Urgelände gemessen auf. Das Gebäude wird mit drei Geschossen beantragt.

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

**Stellplatznachweis:**

Die Planung sieht insgesamt 18 Wohneinheiten vor, wovon 12 Wohnungen größer als 65 m<sup>2</sup> und 6 Wohnungen kleiner als 65 m<sup>2</sup> angegeben werden. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 33 Stellplätze nachzuweisen, wovon 12 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich (ohne Tor oder Schrankenanlage) nachzuweisen sind.

Die benötigten Stellplätze werden mit 34 Stellplätzen nachgewiesen, davon 3 behindertengerechte Stellplätze und 12 Besucherstellplätze in der Tiefgarage.

Außerdem werden je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder, also insgesamt 36 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Den Unterlagen liegt ein Antrag auf Befreiung von der Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes bei. Begründet wird der Antrag mit dem in der Nähe des Baugrundstückes gut erreichbaren städtischen Kinderspielplatz.

Aus Sicht der Verwaltung kann bei einer Größe von 18 Wohneinheiten dem Antrag nicht zugestimmt werden.

## **2. Ortsbesichtigung:**

Bei der Ortsbesichtigung wird die Höhenlage von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss über Normalnull geprüft.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit einer Überprüfung der Höhenlage besteht. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen ist.

## **3. Beschlussvorschlag vom 09.03.2021:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, das gemeindliche Einvernehmen nicht. Dem Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes wird nicht zugestimmt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss sieht die Notwendigkeit der Höhenüberprüfung. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen. Der Bauantrag ist nach Überarbeitung dem Gremium erneut vorzulegen.

## **4. Weiterer Vortrag:**

### **Stellungnahme des Bauwerbers zur geänderten Planung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021 legen wir eine veränderte Planung vor.

Die Fußbodenoberkanten der Tiefgarage sowie des Hauses Nr. 1 konnten um 50 cm abgesenkt werden. Eine Absenkung des Hauses Nr. 2 ist nicht erfolgt. Es befindet sich auf der unveränderten Höhe der Planung vom 16.02.2021.

Eine Tiefersetzung des Hauses Nr. 2 führte zu erheblichen Nachteilen bei der Belichtung auf der Nordseite des Gebäudes und zu einer Ausbildung einer unschönen Grabensituation. Weiterhin führte eine Absenkung zu einer erschwerten Zutrittssituation mit einer abfallenden Rampe zum Gebäude hin. Der Geländeanschluss zum Nachbargrundstück „An der Freiheit 93“ wird ebenfalls durch die Ausbildung einer Bodensenke erschwert.

Eine Tiefersetzung hätte einzig für den Nachbarn „An der Freiheit 93“ geringfügige Vorteile. Die Eigentümer und Bewohner dieses Anwesens sind aber die Gesellschafter des Bauwerbers.

Die Abwägung ergibt, dass die Nachteile überwiegen und Vorteile keine ersichtlich sind. Auf Wunsch wird Ihnen das Planungsbüro B3 Architekten gerne noch eine „Rotzeichnung“ einer Tiefersetzung des Hauses 2 übersenden. Bitte wenden Sie sich dazu direkt an das Büro. Wir gehen daher davon aus, dass die jetzt vorgelegte Planung den Wünschen des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses weitgehend entspricht.

Anmerkungen und Stellungnahme der angrenzenden Nachbarschaft liegen dem Bauantrag bei.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugbiet der Grube Penzberg.