
Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 13.04.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff**Heimgartenstraße 19, Fl. Nr. 1000/5: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze****Anlagen:**

Antrag auf isolierte Befreiung
Baukontrolle
Anordnung Landratsamt nach Baukontrolle
Bebauungsplan Froschholz
Stellplatzsatzung vom 02.02.2021
Ortsgestaltungssatzung

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000/5, Heimgartenstraße 19.

Nachdem durch den Straßenkontrolleur der Stadt Penzberg festgestellt wurde, dass auf dem Grundstück Heimgartenstraße 19 im unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Gehsteig der Stadt Penzberg ein Carport errichtet wird und hierdurch Beeinträchtigungen des öffentlichen Gehsteigs durch Niederschlagswasser mit eventueller Glatteisbildung, herabrutschender Schneebretter etc. zu befürchten sind, wurde von der Stadt Penzberg am 09.11.2020 die Durchführung einer Baukontrolle durch das Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt.

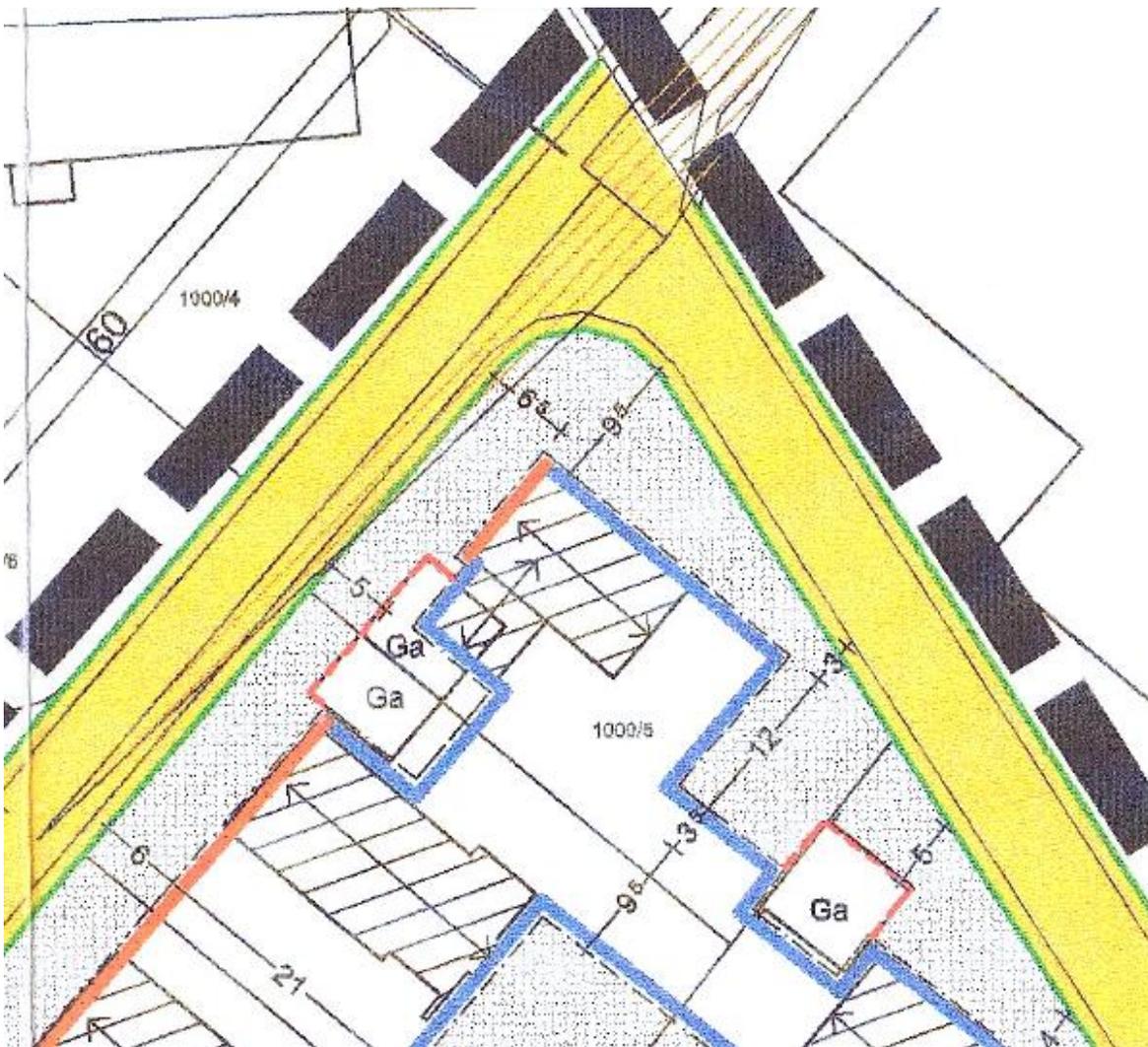


Dieser Doppelcarport entspricht weder den Festsetzungen des Bebauungsplans „Froschholz“, noch der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

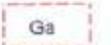
Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Froschholz“.

Der Bebauungsplan regelt, dass Garagen nur ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

Die Erteilung einer Ausnahme (isolierte Befreiung) wurde nicht beantragt.



6. Garagen, Stellplätze

6.1   Flächen für Garagen und Stellplätze

6.2 Die Stauräume vor Garagen haben eine Tiefe von mind. 5,00 m zu betragen. Sie sind als Stauräume anrechenbar.

6.3 Garagen oder Bauräume sind ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig .

6.4 Die Stauräume vor Garagen, zusätzliche Stellplätze, Hofeinfahrten und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1



nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begrünt sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m2	Volumen m3 (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m³ darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

Außerdem fordert die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bei parallel zur Fahrbahn angeordneten Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Mindestabstand ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche und eventuell damit verbundene Unfälle und Personenschäden auszuschließen.

Mit Bescheid vom 12.11.2020 wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau die Baueinstellung angeordnet.

Damit die Bauarbeiten zur Errichtung des Doppelcarports weitergeführt werden können, ist eine Genehmigung durch die Stadt Penzberg in Form eines Bescheids zur isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Froschholz“ sowie der Ortsgestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

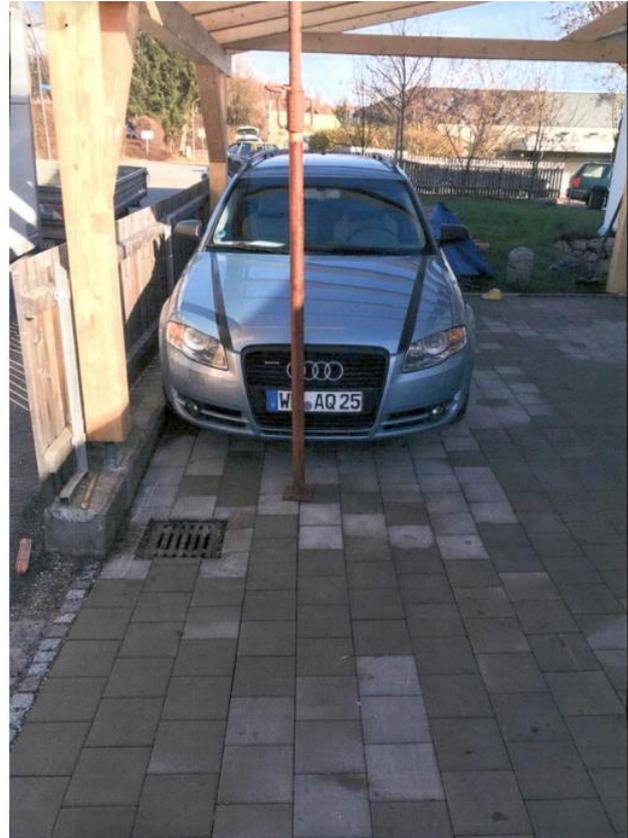
Der Antrag mit Antragsunterlagen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie zur Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wurde durch den Bauherrn eingereicht.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung indem

- durch die Errichtung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück parkende Fahrzeuge auf der Straße verringert werden können und hierdurch aufgrund des hohen LKW-Anteils (fahren und wenden) die Durchgängigkeit des Verkehrs verbessert werden kann
- der in der Ortsgestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung enthaltene Mindestabstand von 1 m zum Gehweg baulich nicht umsetzbar ist, um 2 Stellplätze zu realisieren
- die vorhandenen Elemente zur Befestigung der Balken verwendet werden mussten
- die Sicht auf die Straße (30 km/h-Zone) durch den offenen Carport nicht beeinträchtigt wird
- durch Montieren eines Schneefangs das **Abrutschen** vermieden wird

- das Tauwasser wird über die Dachrinne in den Kanal geführt

Dem Antrag auf Befreiung wurden folgende Bilder beigelegt:



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Heimgartenstraße 19 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Für den ruhenden Verkehr steht eine Doppelgarage mit Stauraum vor der Garage zur Verfügung. Sowohl der Bebauungsplan „Froschholz“ als auch die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt, dass die Stauräume vor Garagen als auch zusätzliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Bebauungsplan „Froschholz“) bzw. in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterterrassen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen (Stellplatzsatzung) zu verwenden sind.

Sofern diese Vorgaben eingehalten werden, gibt es zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verringerung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum keine Bedenken. Diese zusätzlichen Stellplätze bedürfen jedoch nicht unbedingt einer Überdachung, da hierfür die bestehende Doppelgarage zu verwenden ist. Aufgrund der Überdachung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Da diese zusätzlichen Stellplätze auf einer nicht überbaubaren Retentionsfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 12.1 der Festsetzungen) errichtet worden sind, ist auch für die Errichtung der Stellplätze (ohne Überdachung) eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Diese Befreiung kann mit der Auflage erteilt werden, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterterrassen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen zu verwenden sind. Dem Antrag auf isolierte Befreiung ist ein entsprechender Nachweis bezüglich der Versickerungsfähigkeit beizulegen.

