

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	21.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Seeshaupter Str. 2, Fl. Nrn. 1002/158 und 972/63: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage****Anlagen:**

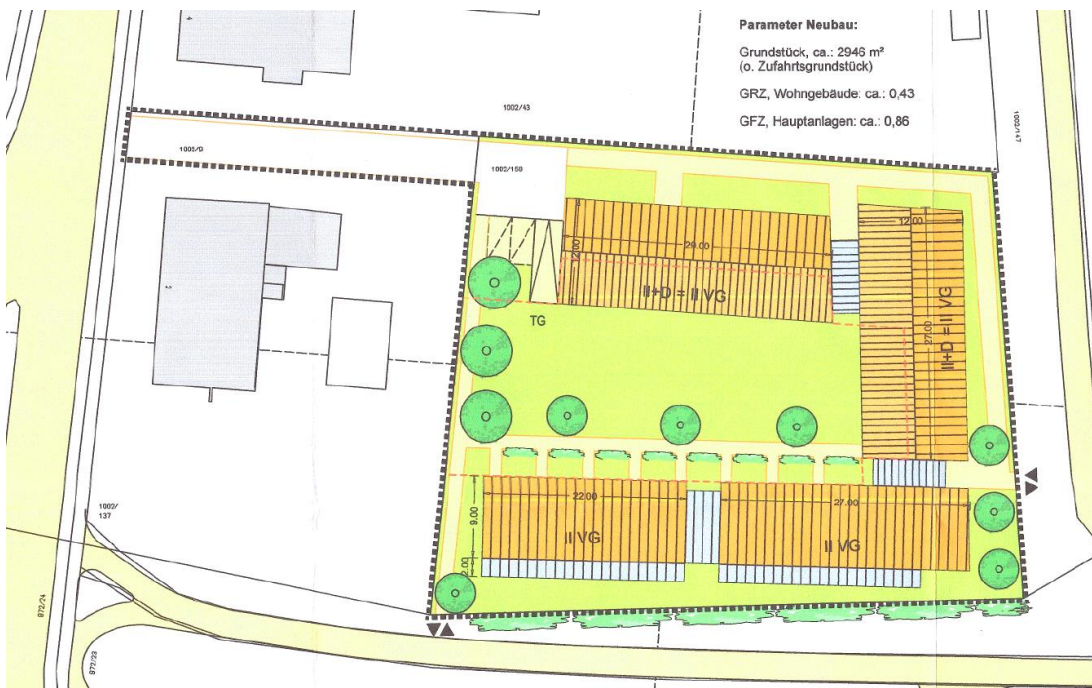
00_Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 24.07.2019
01_Vorbescheidspläne zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 24.07.2019
Beschlussbuchauszug zum Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses vom 04.12.2018
SH 2_E 3.1 LAGEPLAN, ERDGESCHOSS
SH 2_E 2.1 -1 UNTERGESCHOSS
SH 2_E 2.2 -2 UNTERGESCHOSS
SH 2_E 3.2 1. OBERGESCHOSS
SH 2_E 3.3 2. OBERGESCHOSS
SH 2_E 4.1 SCHNITTE ACHSE F, ACHSE N, ACHSE 3
SH 2_E 4.2 SCHNITTE ACHSE K, ACHSE I, ACHSE 8
SH 2_E 5.2 ANSICHTEN 1
SH 2_E 5.3 ANSICHTEN 2
Stellplatzsatzung vom 02.02.2021
schalltechnische Untersuchung

1. Vortrag:

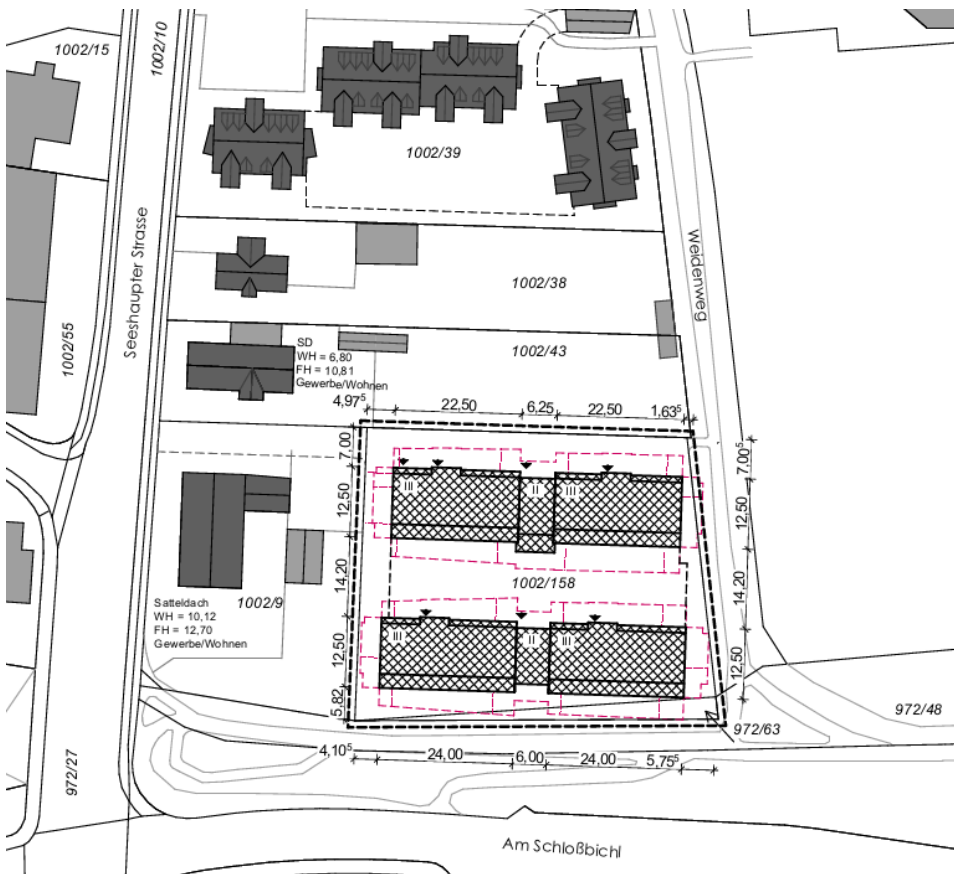
Der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Seeshaupter Straße 2, Fl. Nrn. 1002/158 und 972/63 der Gemarkung Penzberg befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Bauantrag liegt ein genehmigter Vorbescheid zugrunde.

Genehmigter Vorbescheid vom 24.07.2019:



Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 33 Wohneinheiten vor, davon 11 barrierefrei.





Die Größe des Baugrundstückes beträgt 3.103 m².

Die überbaute Grundfläche wird mit 2.446 m² angegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,42 und Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,79.

Die Geschossfläche wird mit 3.456,25 m² angegeben. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,11.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden in einem nicht geringfügigen Maß überschritten.

Stellplatznachweis:

Insgesamt werden 33 Wohnungen errichtet, hiervon 8 Wohnungen unter 65 m² und 25 Wohnungen über 65 m² Wohnfläche.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Wohnbauvorhaben:

- 62 PKW-Stellplätze, hiervon 22 PKW-Stellplätze für Besucher
- 66 Fahrradabstellplätze zu errichten.

Stellplatzberechnung:

Es werden 55 Stellplätze in der Tiefgarage und 7 Stellplätze oberirdisch errichtet.

Es werden 66 Fahrradstellplätze errichtet, davon 8 Stellplätze oberirdisch.

Zeichnerischer Stellplatznachweis:

a) PKW-Stellplätze:

7 Stellplätze oberirdisch, davon 4 Stellplätze für Besucher
 35 Stellplätze in TG 1.UG, davon 9 Stellplätze für Besucher
 20 Stellplätze in TG 2.UG, davon 8 Stellplätze für Besucher

b) Fahrradabstellplätze:

8 Abstellplätze oberirdisch
 9 Abstellplätze in Fahrräder 01 in TG
 17 Abstellplätze in Fahrräder 02 in TG
 16 Abstellplätze in Fahrräder 03 in TG
 16 Abstellplätze in Fahrräder 04 in TG

Hinweis zum zeichnerischen Stellplatznachweis für PKW-Stellplätze:

Der Besucherstellplatz Nr. 10 fehlt. Dieser ist noch einzutragen.

Die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen Nrn. 13 bis 16 ist auf eine Mindestbreite von 6 m zu vermaßen (derzeit 5,95 m).

Gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind Besucherstellplätze

- zeitlich unbeschränkt frei zugänglich zu halten
- gegenüber der Stadt Penzberg dinglich zu sichern
- gesondert zu kennzeichnen.

Da insgesamt 18 Besucherstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen sind, ist technisch zu gewährleisten, dass diese frei zugänglich sind.

Hinweis zur Nachbarbeteiligung:

Hier ist gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO vom Bauherrn oder seinem Beauftragten den Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durch den Bauherrn oder dessen Bevollmächtigten durchgeführt.

Immissionsschutz:

Dem Bauantrag liegt eine schalltechnische Beurteilung bei.

Stellungnahme Sachgebiet Tiefbau:

Folgende Anmerkungen sind zu beachten.

Beim Bauvorhaben in der Seeshaupter Straße ist im Vorfeld eine gemeinsame und umfangreiche Beweissicherung der öffentlichen Wege durchzuführen und dem Bauamt vorzulegen.

Ferner muss nachgewiesen, dass während des Bau die Böschungsstabilität mit den darüber führenden Geh- und Radweg nicht beeinträchtigt wird.

Dies muss ebenfalls am Weidenweg passieren.

In den Planunterlagen ist erkennbar, dass der Böschungsfuß durch eine Mauer/Gabionenwand ersetzt wird.

Hier benötigen wir den statischen Nachweis zu Gründung der Mauer/Gabionenwand sowie den Nachweis, dass diese den Erddruck des bestehenden Damms aushält.

Ferner sind die Längsparkplätze unserer Meinung nach mit 2,00m zu schmal bemessen.

Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz schlägt die Umsetzung folgender Punkte vor:

(1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte sowie heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Vermieden werden sollen insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

Die zu begrünenden Freiflächen sollten als heimische Magerstandorte errichtet und dauerhaft unterhalten werden.

Vorgang der Neuanlage sowie Pflege von Magerstandorten:

1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 cm – 20 cm
2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 mm – 32 mm
3. Auftragen (nicht einarbeiten) von 1 cm – 4 cm (unkrautfreien) Kompost (nicht Humus) aus Grünschnitt
4. Pflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stück/m²)
5. Aussaat heimischer Wildblumen
6. Boden oberflächlich glatt rechen
7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr (Juli – November)

Für die zu fällenden Bäume ist jeweils ein Ersatzbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu bevorzugen sind heimische, sowie klimaresistente Arten. Mindestgröße: 4 x v. m. Db. 20 - 25 cm Stammumfang.

(2) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.

(4) Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Einfriedungen sollten bevorzugt als lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schnitthecken (z.B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z.B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sollten nicht errichtet werden.

(5) Mit jedem Bau geht der Natur Lebensraum verloren. Mit einfachen baulichen Maßnahmen am Gebäude kann Ausgleich geschaffen werden, ohne dieses ästhetisch oder bautechnisch zu beeinträchtigen. Pro Baukörper sollen mindestens 6 Nisthilfen für Fassadenbrüter sowie Fledermäuse geschaffen werden. Im besten Falle sind hierfür im Handel erhältliche Niststeine in die Fassade zu verbauen.