

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 12.10.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Ruhe am Bach 13, Fl. Nr. 1563/2: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage			
Anlagen: 2193 20210924 B-01 Antrag auf Vorbescheid Antrag auf Vorbescheid_mit Eintragungen			

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Beantragt wird die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten mit den Gebäudemaßen von 11,00 m x 16,00 m und einer Wandhöhe von 6,50 m, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 10,35 m. Die Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen (Besucherstellplätze) nachgewiesen. Dem Vorbescheidsantrag liegt ein Antrag auf Befreiung der Stellplatzsatzung § 6 Abs. 10 bei.

Begründung zur Befreiung von der Stellplatzsatzung § 6 Abs. 10 zum Antrag auf Vorbescheid „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Ruhe am Bach 13“:

Eine Zufahrt mit einer Breite von 6,0 m je Baugrundstück und Erschließungsstraße ist bei dem geplanten Bauvorhaben zur Nachverdichtung nicht zielführend darstellbar, da für diesen Fall die Stellplätze zwischen den beiden Häusern mit Zufahrt vom Sperberweg angelegt werden müssten und dies einen Parkplatz mit sehr hohem Versiegelungsgrad anstelle von gestalteten Garten- bzw. Grünflächen mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zur Folge hätte. (siehe bereits übergebene Skizze).



Außerdem würden sich durch eine andere Art von Bebauung, z. B. Reihen- oder Doppelhäuser, auch mehrere Zufahrten entlang einer Erschließungsstraße ergeben.

Die vorab besprochene Situierung der Stellplätze als Senkrechtparker entlang des Sperberwegs ist durch die vorhandenen Längsparker und die drei Bäume nicht möglich. Aus diesem Grund wurde die Erschließung dahingehend geändert, dass die Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks und die Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- Ist es möglich auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 1563/2 zwei Mehrfamilienhäuser (16,00 m x 11,00 m) mit jeweils 5 Wohneinheiten und zugehöriger Tiefgarage wie im Plan dargestellt zu errichten, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden?
- Ist die Errichtung der beiden Wohnhäuser mit Satteldach, einer Dachneigung von 35° und einer traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, möglich?
- Ist eine GRZ von 0,28 und eine GFZ von 0,56 für die beiden Hauptgebäude umsetzbar?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung der beiden Wohnhäuser mit Satteldach, einer Dachneigung von 35° und einer traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, kann in Aussicht gestellt werden.

c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

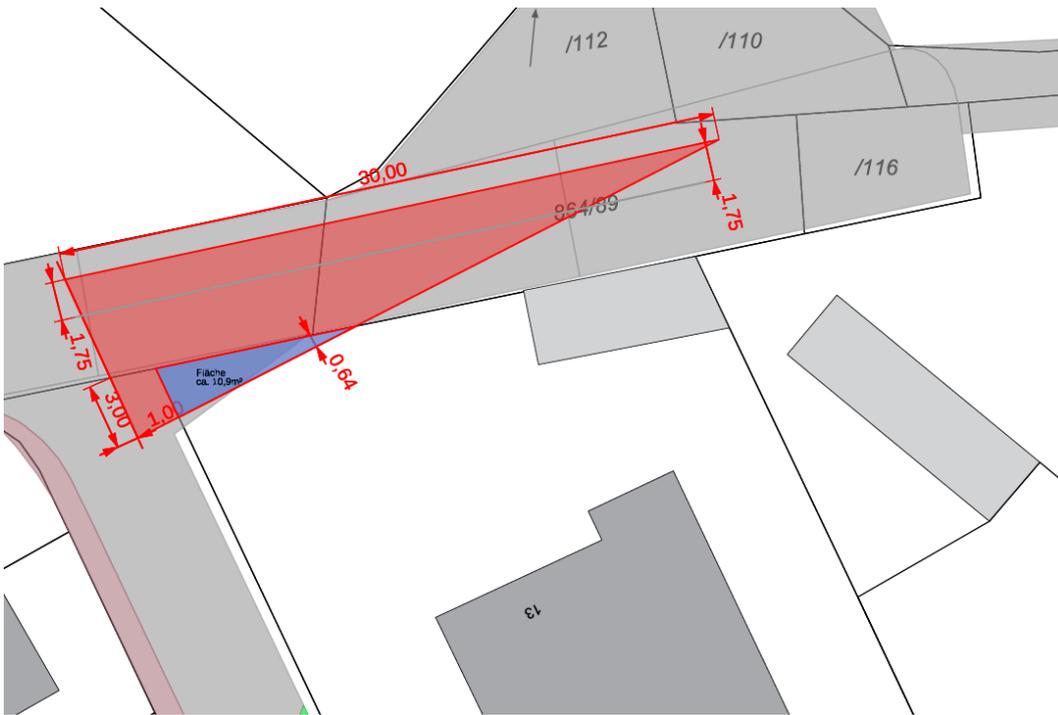
Die Größe der Baukörper fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Stellplatzüberarbeitung durch die Bauverwaltung, Ordnungsamt und Sachgebiet Tiefbau:



Für eine Zufahrtbreite von 7,50 m zur Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1563/2 kann eine Befreiung der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erteilt werden.

Prüfung des Sichtdreieckes:



Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche (Sperberweg) befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1563/2, Ruhe am Bach 13. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nr. 1563/2 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 10,90 m².

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Wird zur Sitzung nachgereicht.