Stadt Penzberg

Beschlussvorlage 3/070/2022

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Frau Schug	3 AS-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fischhaberstraße 6, Fl. Nr. 1002/11: Antrag auf Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen (Häuser 1 - 4)

Anlagen:

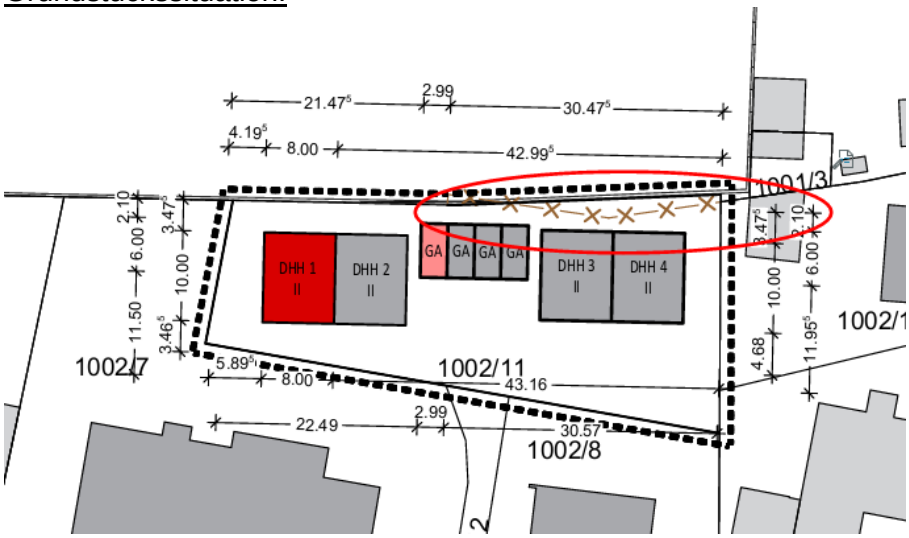
22-03_20220221_Eingabeplan Ansichten_DHH4
22-03_20220221_Eingabeplan_Ansichten DHH1
22-03_20220221_Eingabeplan_Ansichten_DHH2
22-03_20220221_Eingabeplan_Ansichten_DHH3
22-03_20220221_Eingabeplan_Grundrisse DHH1
22-03_20220221_Eingabeplan_Grundrisse_DHH2
22-03_20220221_Eingabeplan_Grundrisse_DHH3
22-03_20220221_Eingabeplan_Grundrisse_DHH4

1. Vortrag:

Neubau von vier Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/11 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 6. Das Grundstück Fl. Nr. 1002/11 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung zweier Doppelhäuser mit den Ausmaßen von 10,00 m x 15,99 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angeben sowie einer Gebäudehöhe von 9,44 m von OK FFB Erdgeschoss. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Grundstückssituation:



Die Liegenschaftsverwaltung führt bereits erforderliche Grundstücksverhandlungen zur Bereinigung / Dienstbarkeiten (Stützwand) mit dem Grundstückseigentümer.

Durch den Verzicht von Dachaufbauten auf allen nördlichen Dachflächen wird eine Beobachtungssituation in Richtung Friedhof vermieden. Dies ist zur Gesamtbeurteilung der Einfügung des Bauvorhabens wichtig.

Stellungnahme des SG Tiefbau:

Bei den Grundstücksverhandlungen ist die Gründungssituation der Friedhofsmauer zu beachten und durch Grunddienstbarkeiten für Unterhalts- und Austauscharbeiten abzusichern.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ regt folgende Ergänzungen an:

(1) Pro Doppelhaushälfte sollte auf den nicht überbauten Flächen ein heimischer bzw. klimaresistenter und standortgerechter Baum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Die jeweiligen Baumstandorte inklusive Art sind im Plan als „zu erhalten“ zu kennzeichnen.

(2) Vermieden werden sollten insbesondere Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.
Die nicht überbauten Flächen (Grünflächen) sollten zwingend im Plan gekennzeichnet und bemaßt angegeben werden.

(3) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) und deren Art im Plan bemaßt! gekennzeichnet werden.
Sicherlich könnten weitere Flächen, welche als „wasserdurchlässiger Belag“ geplant wurden, als Grünfläche entstehen.
Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.
Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die versiegelte Fläche verringert werden kann, indem die Garagen weiter nach Süden verlegt werden.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:
Das Grundstück ist aktuell von Osten über das Nachbargrundstück Flurnummer 1002/133 an den MW-Kanal in der Seeshaupter Straße angeschlossen.
Das Grundstück ist aus Richtung Süden über die Fischhaberstraße und dem Flurstück 1002/12 (Zufahrt zum Anwesen) erschlossen.
Anschlusspunkt (Süden oder Osten) ist im Zuge der Entwässerungsplanung abzustimmen. Es ist in jedem Fall eine entsprechende Dienstbarkeit einzutragen.
Wasser:
Das Grundstück ist aus Richtung Süden über die Fischhaberstraße und dem Flurstück 1002/12 (Zufahrt zum Anwesen) angeschlossen und erschlossen. Es ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten 1002/12 einzutragen.