

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

Seeshaupter Straße 39, Fl. Nr. 1128/31: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit 3 Garagen und 2 Carports

Anlagen:

210921_BMU_Ö 19_Seeshaupter Str 39_Abbruch u Neubau 2 DHH

21-24_20220218_Ansichten DHH 1

21-24_20220218_Ansichten DHH 2

21-24_20220218_Ansichten EFH

21-24_20220221_Grundrisse DHH1

21-24_20220221_Grundrisse DHH2

21-24_20220221_Grundrisse EFH

Rücknahme Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Doppelhäusern mit zwei Garagen und vier Carports (DHH 1) vom 11.02.2022

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit 3 Garagen und 2 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/31 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 39, befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 21.09.2021 wurde der Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Doppelhäusern mit zwei Garagen und vier Carports (DHH 1) in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom Gremium abgelehnt.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 12,00 m x 13,50 m sowie eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 10,00 m x 13,00 m vor.

Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angegeben sowie einer Firsthöhe von 9,655 m von OK FFB Erdgeschoss. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Carports nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.113 m².

Die überbaute Grundfläche wird mit 644,62 m² angegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,58.

Die Geschossfläche wird mit 584,00 m² angegeben. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,52.

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. Bei der Nachbarbeteiligung wurde von den Nachbarn die Zustimmung nicht erteilt.

Auflage:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Stützmauer, die typisch für das Straßenbild ist. Der zukünftige Bauherr und Grundstückseigentümer hat für den Erhalt der Stützmauer auf der Fl. Nr. 1128/31 zu sorgen.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

(1) Pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus sollte auf den nicht überbauten Flächen mindestens 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.

Weitere Flächen, welche als „wasserdurchlässiger Belag“ geplant wurden, könnten als Grünfläche entstehen.

Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(4) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter (diese sind in den Plan zu integrieren) sowie Garagen sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden.

Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

(5) Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Bestehende Sockel können beibehalten werden.

Einfriedungen sollten bevorzugt als dichte, lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schnitthecken (z.B. Thujen-, Fichtenhecken) ist eine freiwachsende, dichte und abwechslungsreiche Hecke mit mindestens drei heimischen, teilweise laubabwerfenden und teilweise immergrünen Gehölzen sowie Blütengehölzen zu entwickeln. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf deren Standortansprüche bezüglich Licht, Wasser und Boden zu achten. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z.B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sollten nicht errichtet werden.

Artenliste standortheimische Sträucher:

- Roter Harteriegel *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche *Cornus mas*

- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Berberitze	Berberis vulgaris
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Gew. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
- Stachelbeere	Ribes uva-crispa
- Feldrose	Rosa arvensis
- Echte Brombeere	Rubus fruticosus
- Himbeere	Rubus idaeus
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

(6) Bei der Neuerrichtung ist pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und eine für Fassadenbrüter (Vögel) in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück ist wahrscheinlich von Richtung Süd-Ost über die Wiesenstraße und dem Flurstück 1128/32 an den MW-Kanal in der Wiesenstraße angeschlossen.

Das Grundstück ist nicht über die öffentliche Kanalisation (MW / SW) erschlossen.

Wasser:

Das Grundstück ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Seeshaupter Straße erschlossen.