

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.03.2022	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff****Reindl 8 und 8 a, Fl. Nrn. 746/14 und 746/2: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage****Anlagen:**

bedingter Übereignungsanspruch  
Freiflächenplan, Schnitte und Ansichten  
Lageplan, Grundrisse UG, EG, 1.OG und 2. OG  
LP Lageplan 200 mit Gehweg  
LP Lageplan 500 Notar

---

**1. Vortrag:**

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 746/14 und 746/2 der Gemarkung Penzberg, Reindl 8 und 8 a. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Dem angeordneten Bebauungsplanverfahren steht das beantragte Gebäude nicht entgegen.

Die Realisierung einer Gehwegverbindung kann durch die beantragte Bebauung des Grundstückes sowie durch erfolgte Grundstücksverhandlungen gesichert werden.

Der vorliegende Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage mit den Ausmaßen von 13,80 m x 16,00 m und einer Traufhöhe von 8,76 m vor. Die Dachneigung wird mit 15° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von 6 Tiefgaragenstellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen.

Die zur Behandlung des Antrages erforderlichen Unterlagen wurden zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch notariell bearbeitet. Es erfolgt eine Aktualisierung der Vorlage zu den Fraktionssitzungen.

**Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

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

(1) Auf den nicht überbauten Flächen sollte ein heimischer bzw. klimaresistenter und standortgerechter Baum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei Ausfall sollte dieser ersetzt werden.

(2) Vermieden werden sollten insbesondere Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

(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.  
Oberirdische Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(4) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter 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.

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

(6) Bei der Neuerrichtung sollte pro Gebäude jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und eine für Fassadenbrüter (Vögel) in Dachflächen- und Fassadenelemente integriert und dauerhaft unterhalten werden.