Stadt Penzberg

Beschlussvorlage 3/012/2024

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Ruhe am Bach 13 und 13 a, Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage

Anlagen:

211012_BMU_Ö 13_Ruhe am Bach 13_Vorbescheid 2 Wohngebäude 10 WE+TG
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Bauantrag
Baubeschreibung
Eingabeplan
Erhebungsbogen
Flurkarte
Plan_Lageplan
Plan_Schnitt
Stellplätze
technische Berechnungen

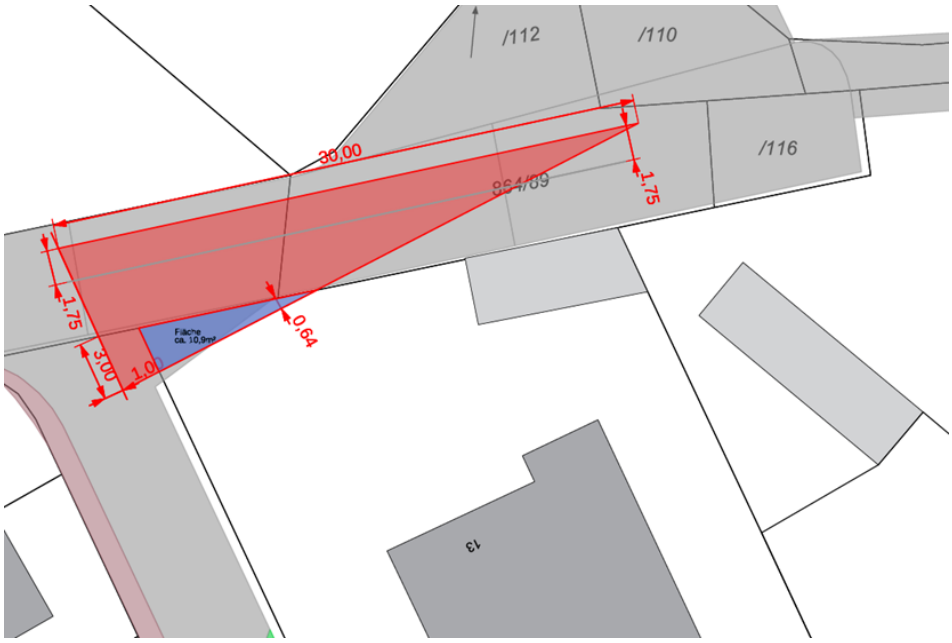
1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13 und 13 a. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 12.10.2021 wurde in der Sitzung des Bau-; Mobilitäts- und Umweltausschusses über den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage entschieden. Das Gremium erteilte dem Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, die Stellplatzsituation abzuändern.

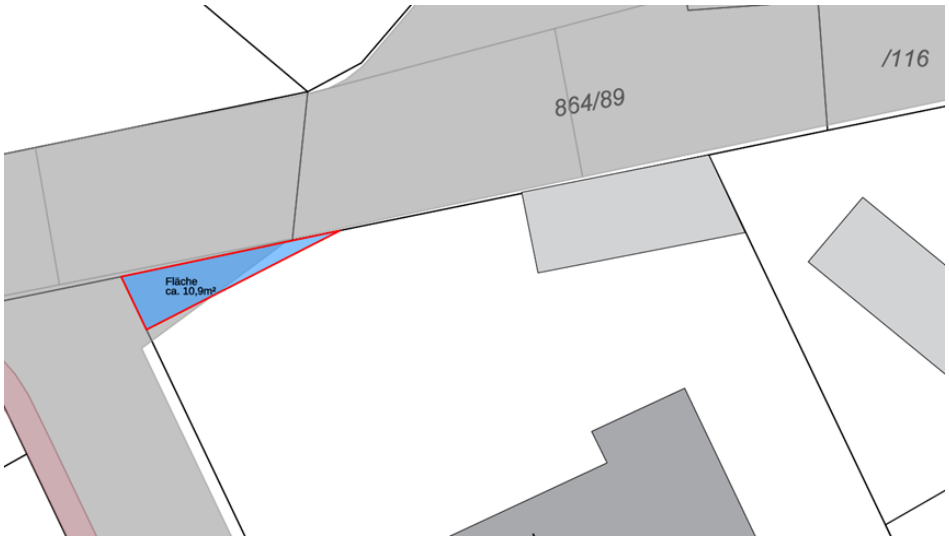
Der eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten mit Tiefgarage vor. Das Mehrfamilienhaus im Norden (5 Wohneinheiten) soll mit den Ausmaßen von 11,50 m x 15,10 m errichtet werden. Die Firsthöhe wird mit 10,00 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Das Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) im Süd mit den Ausmaßen von 12,50 m x 18,30 m Die Firsthöhe wird mit 10,56 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Die benötigten 21 Stellplätze werden in Form von 14 Tiefgaragenstellplätze und 7 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

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 abzutretende Grundstücksfläche 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 Abteilung 3 / Tiefbau:

Lage der bestehenden Hydranten sowie eines Stromverteilers:

Die Hydranten sowie ein Stromverteiler liegen im Bereich der geplanten Einfahrten. Diese müssen auf Kosten vom Antragsteller noch Rücksprache mit den jeweiligen Spartenträger versetzt werden.

Die geplante Zuwegung zwischen den geplanten Gebäuden führt direkt auf die Parkinsel mit Begrünung und Baum Nr. SW2.Die geplante Zuwegung kann nicht über die bestehende Parkinsel erfolgen und muss dementsprechend überplant werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

(1) Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ sowie die derzeit gültige Ortsgestaltungssatzung zu berücksichtigen.

(2) Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. 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.

(3) In der Planfassung vom 15.12.2023 sind keine Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Zu pflanzende Bäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden und bei Abgang ersetzt werden.
Mit erhaltenswerten Bestandsbäumen sollte entsprechend verfahren werden.
Als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten.

(4) Die Gehölze im Bereich des geplanten Spielplatzes sollten, soweit möglich, erhalten werden.

(5) Wir schlagen wir vor, die Begrünung des Rampendaches der Tiefgarage mit folgendem Aufbau bzw. Pflege als artenreiche und naturnahe Magerfläche auszugestalten:

1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 cm – 20 cm sowie sämtlicher Ritzen
2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischem 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. Initialpflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stück/m²)
5. Aussaat heimischer Wildblumen (-kräuter)
6. Boden oberflächig glatt rechen
7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr nach ein paar Tagen (Juli – November)

Hierbei sind zertifizierte Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) mit einem Kräuteranteil von mindestens 80 % und dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland) zu verwenden.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:
Die Grundstücke Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2, Ruhe am Bach 13, sind über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem angeschlossen und erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) zwingend als Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Trinkwasser:
Die Grundstücke Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2, Ruhe am Bach 13, sind über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen und erschlossen.