Stadt Penzberg

Beschlussvorlage
3/028/2024

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	20.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports

Anlagen:

Antrag
Antrag Abweichung
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Berechnung der GFZ
Berechnung der GRZ
Berechnung des umbauten Raums
Beschreibung
E-001 Eingabeplan 2024-01-24
Erhebungsbogen
Erklärung über die Erfüllung des Kriterienkatalogs
Flächenzusammenstellung
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan 2024-0129
Lageplan
Leitlinie_zur_Freichflächengestaltung_Stadt_Penzberg
Stellplatznachweis

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit 4 Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/11 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 4.

Das Grundstück Fl. Nr. 828/11 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 4, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist).

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Reihenendhauses mit den Ausmaßen von 11,12 m x 19,62 m. Die Firsthöhe wird mit 9,72 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden auf den zur Teilung geplanten Grundstück nachgewiesen.

Es wird eine Befreiung von folgender Festsetzung der städtischen Satzung beantragt:

Befreiung zur Ortsgestaltungssatzung, § 3 Quergiebel und Widerkehren, Punkt:

Die Traufe des Quergiebels bzw. der Widerkehr muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

Die Befreiung wird wie folgt begründet:

Die Traufe des Quergiebels muss auf einer Höhe mit der Traufe des Hauptgebäudes liegen.
Die Traufe des geplanten Quergiebels liegt ca. 115 cm über der Traufe des Hauptdaches.
Bei Einhaltung der Traufhöhengleichheit entsteht entweder ein nicht nutzbarer Dachraum

(fehlende Kopfhöhe, wenn seitlicher Dachüberstand des Quergiebels bei 1,00 Meter angesetzt wird) oder ein seitlicher Dachüberstand von 2,00 Meter beim Quergiebel, wenn die Firsthöhe wie geplant ausgeführt wird und die Dachneigung Quergiebel auf 31° erhöht wird.
Beide Lösungen sind gestalterisch nicht ansprechend.

Da die Außenwand Quergiebel auf der Flucht der Außenwand EG/OG steht, haben wir die Traufe beim Zwerchgiebel nach oben verlegt.

Der Dachüberstand am Quergiebel könnte evtl. noch verkürzt werden, um die Gestaltung „näher“ an den Zwerchgiebel zu führen.

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann der Befreiung zugestimmt werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:
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“ zu berücksichtigen.

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.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:
Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:
Das Grundstück An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem 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 Retentionsanalgen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide 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.

Im östlichen Bereich des Grundstücks verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanal), der Stadtwerke Penzberg, welche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungsachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen freizuhalten sind. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen der Stadtwerke Penzberg muss stets ausgeschlossen werden. Bei unklaren Trassenverlauf wird gebeten Kontakt mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg aufzunehmen außerdem sind bei Verdacht auf Beschädigungen die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Hinweis: Gemäß Eingabeplan (Stand 24.01.2024) liegt der geplante Einflussbereich der Bebauung über bzw. im direkten Umfeld der Abwasserentsorgungsanlage. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahme bauliche Änderungen an den Abwasserentsorgungsanlagen

erforderlich werden z. B. Umverlegung, so sind diese mit einem Mindestvorlauf von 18 Monaten mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen. Es muss in jedem Fall eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erfolgen.

Wasser:
Das Grundstück An der Freiheit 4, Fl. Nr. 828/11, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.