

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 16.04.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

Barbarastraße 8, Fl. Nr. 845/135: Bauantrag zur Wohnraumerweiterung mit Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes

Anlagen:

Abweichungsantrag
B03 - Bergwerksgelände Süd_verkleinert
Bauantrag
BV-Millan-Eingabeplan
Eingabeplan mit Unterschriften
Genehmigungspläne vom 26.05.1977
Lageplan

1. Vortrag:

Bauantrag zur Wohnraumerweiterung mit Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes mit Garagen in 2 WE inkl. energetische Sanierung auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Süd I“ der Stadt Penzberg.

Dem Bauantrag zur Wohnraumerweiterung mit Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes mit Garagen in 2 WE inkl. energetische Sanierung liegen folgende Befreiungen bei:

Festsetzung / Vorschrift von der befreit/abgewichen werden soll:

Gebäude im Bebauungsplan mit II bezeichnet dürfen keinen Kniestock haben

Genauere Bezeichnung und Begründung der Befreiung / Abweichung:

Um eine sinnvolle Nutzung des Wohnraums im Dachgeschoss zu gewährleisten beantragen wir eine Abweichung von der Vorschrift, dass kein Kniestock gebaut werden darf. Im Zuge der energetischen Sanierung würde keine sinnvolle Nutzung möglich sein. (Neue Dachdämmung und Sparrenverstärkungen würden die Lichte Wohnraum Höhe stark reduzieren.)

Der bestehende Kniestock des Bestandsgebäudes wird von 36 cm auf 85 cm erhöht. Der Wohnraum wird von 1 WE auf 2 WE erweitert. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen, es stellt sich die Frage, ob der Stellplatz Nr. 2 befahrbar ist.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

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 Barbarastraße 8, Fl. Nr. 845/135 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen und angeschlossen.

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser 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. 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Barbarastraße 8, Fl. Nr. 845/135 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen und angeschlossen.