

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.01.2026
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	19:25 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Keller, Thomas
Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

Schriftführerin

Schug, Astrid

Anwesend bis 19:30 Uhr

Verwaltung

Klement, Justus
Starkloff, Friederike
Stauder, Florian

Anwesend bis 19:30 Uhr

Anwesend bis 18:50 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/001/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 11.11.2025 | 3/002/2026 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/005/2026 |
| 3.2 | Neugestaltung der Sigmundstraße im Zuge des Fernwärme- / Kanal- / Wasserprojektes des KU Stadtwerke: Bericht über Baumerhalt | 3/006/2026 |
| 3.3 | Bearbeitung von Bauanträgen als laufende Angelegenheit der Verwaltung | 3/008/2026 |
| 3.4 | Vorstellung der Baustatistik vom 01.10.2025 bis 31.12.2025 | 3/018/2026 |
| 3.5 | Bürgerinformation zur Innenstadtentwicklung | 3/030/2026 |
| 4 | Satzung über die Anbringung der Hausnummern im Stadtgebiet Penzberg: Aktualisierung | 3/009/2026 |
| 5 | Reindl 25, Fl. Nrn. 751 und 751/1: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von 2 Gebäuden sowie zur Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Garagen, Carports und Stellplätzen. | 3/007/2026 |
| 6 | Untermaskron 16, Fl. Nr. 770/5: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage | 3/010/2026 |
| 7 | Obermaskron 28, Fl. Nr. 602/2: Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes | 3/011/2026 |
| 8 | Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301: Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses | 3/012/2026 |
| 9 | Am Schachthügel 12, Fl. Nr. 845/12: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau einer Doppelhaushälfte | 3/013/2026 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 11.11.2025

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 11.11.2025 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

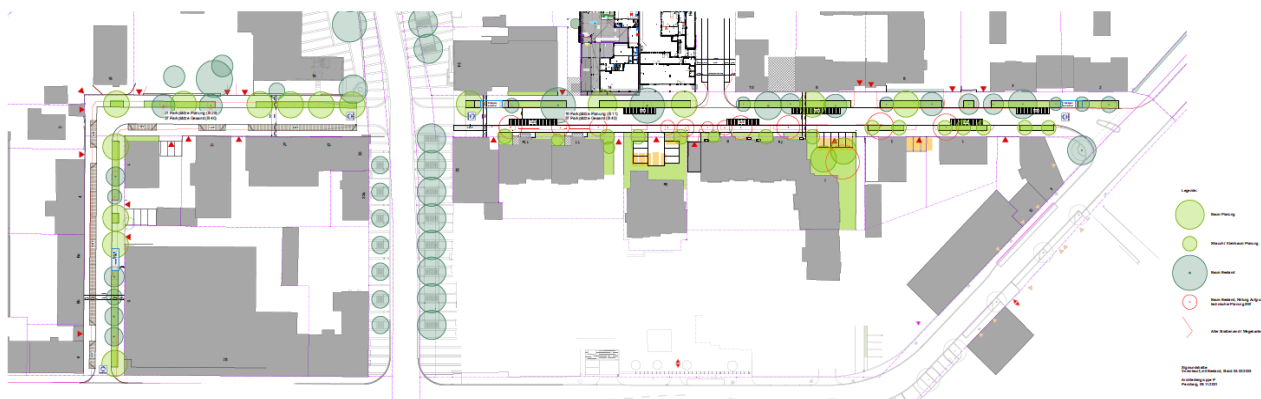
1. Vortrag:

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 11.11.2025 wurden keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte behandelt, bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Neugestaltung der Sigmundstraße im Zuge des Fernwärme- / Kanal- / Wasserprojektes des KU Stadtwerke: Bericht über Baumerhalt

1. Vortrag:



Das Infrastrukturprojekt und die zukünftige Neugestaltung der Sigmundstraße waren Gegenstand verschiedenster Beratungen, Informationen und Ortsbegehungen.

In seiner Sitzung vom 08.02.2022 hat sich der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss mit der Thematik des Baumbestandes beschäftigt:

3. Sitzungsverlauf:

Gemäß der Ankündigung wurde in einer Vorabinformation zur Beratung dieses Tagesordnungspunktes ein Lageplan mit dem aktuellen Planungsstand verteilt.

In der Sitzung erläutert das Landschaftsarchitekturbüro Vogl + Kloyer aus Weilheim die Inhalte der Planung. Auf Basis der technischen Planung durch das KU Stadtwerke und deren beauftragte Ingenieurbüros wird ein Freiflächenkonzept sowie die zukünftige Straßenbreite inklusive der geplanten Verkehrsführung in einem Vortrag ausführlich vorgestellt. Thematisiert wird die zwangsläufige Entnahme von Bäumen in beiden Teilen der Sigmundstraße. Anhand des Lageplanes wird dargestellt, dass ca. die Hälfte aller Bäume dem Infrastrukturprojekt weichen müssen.

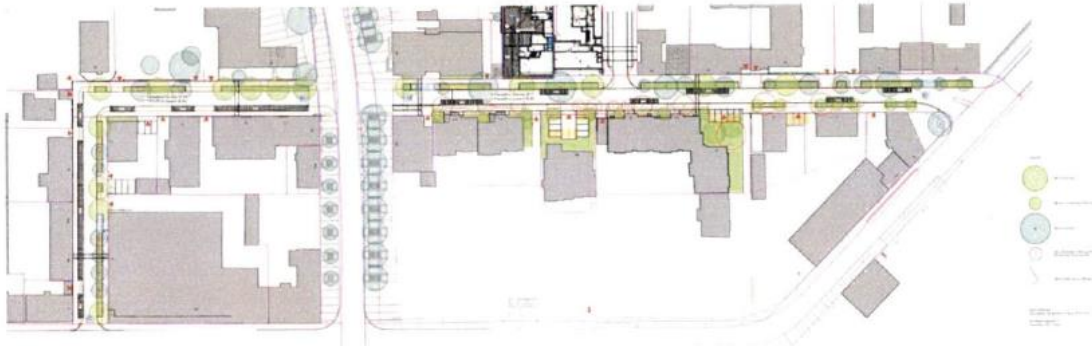
Zum einen kann durch eine optimierte Leitungsführung auf Seiten der Ingenieurplanung und durch ausgleichende, neugestaltende Grünplanung eine positive Vorausschau auf die zukünftige Gestaltung der Sigmundstraße gegeben werden. Der hierunter abgebildete Lageplan verdeutlicht das Grundkonzept.

In dieser Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die aktualisierte Planung des Projektes KU Stadtwerke und die Neugestaltung der Sigmundstraße zur Kenntnis.

Der hierunter abgebildete Lageplan dokumentiert den Projektstand. Die rot markierten Baumstandorte zeigen den Umfang der erforderlichen Baumentnahme im Oktober 2022.



Mit diesem Beschluss wird die Trassenplanung des KU Stadtwerke Projektes zur Sanierung von Kanal- / Abwasser- und sonstigen Sparten sowie der Neuverlegung von Fernwärme zugestimmt. Damit kann die Projektplanung seitens des Kommunalunternehmens auf dieser Basis weiterverfolgt werden.

Mit dieser Vorlage informieren KU Stadtwerke und das Stadtbauamt über die Erkenntnisse mit Stand November 2025.

Notwendige Baumfällungen

Im Vorfeld dieser Maßnahme gab es schon Bemühungen, den Baumbestand bestmöglich zu erhalten. Hier wurde z. B. die Kanaltrasse optimiert, indem diese soweit wie möglich Richtung Süden verschoben wurde. Im Zuge der Kanalbaumaßnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg waren und sind Verbauarbeiten für den extrem tief liegenden Kanal notwendig. Was zwangsläufig zu einer Veränderung im Untergrund führt. Auch sind Maßnahmen für den Neubau der Randeinfassung an den Bäumen notwendig. Der alte Bordstein führte zum Teil fast ganz am Stamm der Bäume vorbei. Die neue Lage wurde von Seiten des Planungsbüros soweit es geht optimiert.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

- Im Rahmen der Planung wurde intensiv zwischen Stadtwerke/Stadt und Büro Lindschulte über die sensible Thematik Bäume gesprochen.
- Es fand ein Termin mit dem Bauausschuss vor Ausschreibung statt. Ergebnis war der Tausch der Kanalleitungstrassen (MW/RW) in der Philippstraße, um den Baumschutz bestmöglich zu gewährleisten.
- Zu Baubeginn fand eine Begehung mit dem Bauleiter der beauftragten Baufirma und seinem Nachunternehmer im Bereich Spezialtiefbau statt, wo auch auf das sensible Thema Baumschutz eingegangen wurde.
- Ende Oktober 2024 fand nochmals ein Termin mit den Beteiligten statt, um die notwendigen Rückschnitte an den Bäumen über den Winter zu besprechen. Es waren nur kleinere Äste betroffen.
- Der Baum- und Wurzelschutz war über das Jahr mehrfach Thema in Baubesprechungen (Ergebnis: Einsatz von Saugbagger im Wurzelbereich, Baumrückschnitte außerhalb Vogelbrutzeit nach Vorgabe des tatsächlichen Arbeitsraums der Firmen).
- Es wurde nun durch einen Baumgutachter (Frau Suttner war leider ausgefallen) die Bäume in der Sigmundstraße begutachtet. Ziel des Gutachtens ist die Beurteilung der Auswirkungen auf die Vitalität und Verkehrssicherheit der Bäume an der Sigmundstraße.

Baumzustand vor Baubetrieb

Die Bäume dieser Allee stehen unter deutlich eingeschränkten Standortbedingungen. Der zur Verfügung stehende Wurzelraum ist aufgrund der angrenzend befestigten Flächen (Fahrbahn und Gehweg) stark begrenzt. Der effektive Standraum beschränkt sich auf den schmalen Pflanzstreifen. Weiter wurden vermutlich in der Vergangenheit Grabungsarbeiten in den Wurzelbereichen vorgenommen, was im Gesamten die Entwicklung des Wurzelwerks und somit auch die Vitalität der Bäume erheblich beeinträchtigt. Teilweise ist auch eine Verdichtung durch parkende Autos vorhanden. Diese Verdichtungen führen zur Reduzierung der Bodenluft und Wasserleitfähigkeit. Auch Streusalz verursacht Trockenschäden und somit eine Minderung der Vitalität. Insgesamt handelt es sich hier um einen urbanen Stressstandort mit eingeschränkten Lebensbedingungen für die Bäume.



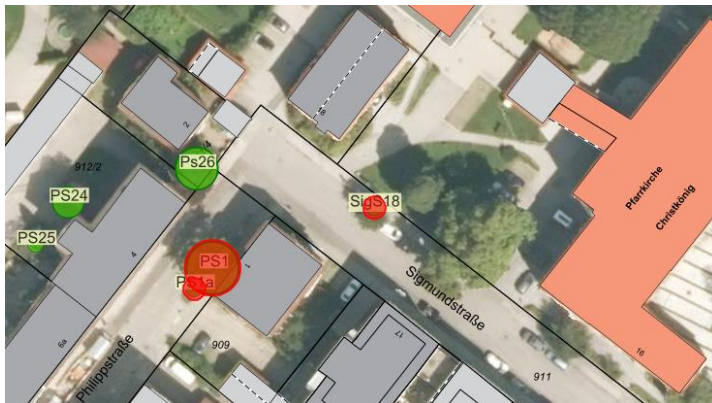
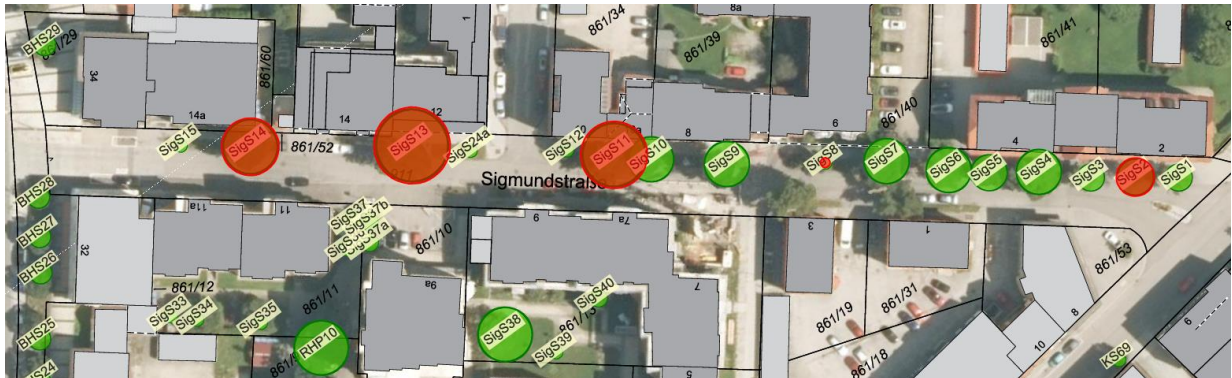
Empfohlene Maßnahmen nach der Tiefbaumaßnahme

An Winter-Linde SigS1 ist zum Stichtag eine eingeschränkte Vitalität zu erkennen. Winter-Linde SigS2 ist noch deutlich mehr geschwächt. Der obere Teil der Krone ist abgestorben. Winter-Linde SigS 11 steht nahe am ehemaligen Bordstein und hatte, bereits vor der Baumaßnahme an der Westseite wenig Platz, um Wurzeln auszubilden. Aktuell wurde südlich, am Baum vorbei, der Hausanschluss gegraben und die Wurzeln entfernt. Die Standsicherheit ist hier voraussichtlich nicht mehr gegeben. SigS14 hat einen verdickten Stammfuß mit offener Fäule und Mulmbildung. Die Krone wurde stark reduziert. Der restliche Baumbestand ist vor Schaden intakt und hat leichte Beeinträchtigungen.

Empfohlene Maßnahmen nach der Tiefbaumaßnahme

- **SigS2** Fällung und Ersetzen durch Klimabaumart z. B. Tilia tomentosa „brabant“
- **SigS4** gebrochene Äste entfernen
- **SigS7** gebrochene Äste entfernen
- **SigS8** Fällung und Ersetzen durch Klimabaumart z. B. Tilia tomentosa „brabant“
- **SigS11** Fällung und Ersetzen durch Klimabaumart z. B. Tilia tomentosa „brabant“

- **SigS13** Oder Zugversuch durchführen (Kostenpunkt ca. 1500 € netto)
Kronenpflege
- **SigS18** Fällung und Ersetzen durch Klimabaumart z. B. *Tilia tomentosa* „brabant“
- **PS 1** Fällung und Ersetzen durch Klimabaumart z. B. *Tilia tomentosa* „brabant“
Neuanlage des Standortes bei der Philippstraße 1
- **PS 1a** Neuanlage des Standortes bei der Philippstraße 1“



Pflanzen > Bienengehölze, Klimabäume, Laubgehölze

Tilia tomentosa 'Brabant' Brabanter Silber-Linde

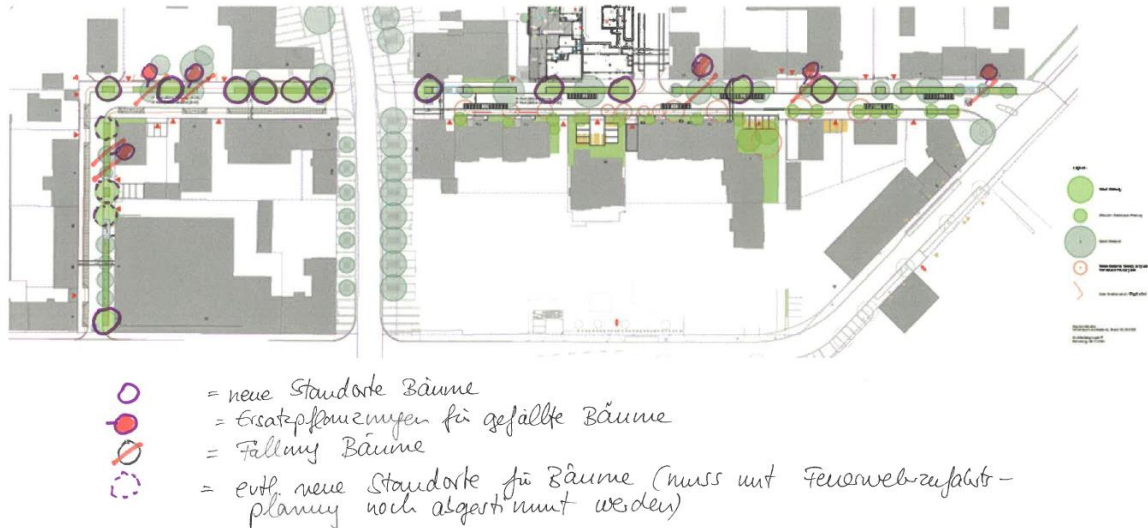
Hauptmerkmale: Alle Merkmale >

Höhe	20 bis 25 m
Breite	12 bis 15 m
Blütenfarbe	gelb
Blütezeit	Juni, Juli
Licht	Sonne
pH-Wert	schwach sauer, neutral, schwach alkalisch, alkalisch
Boden	lehmig

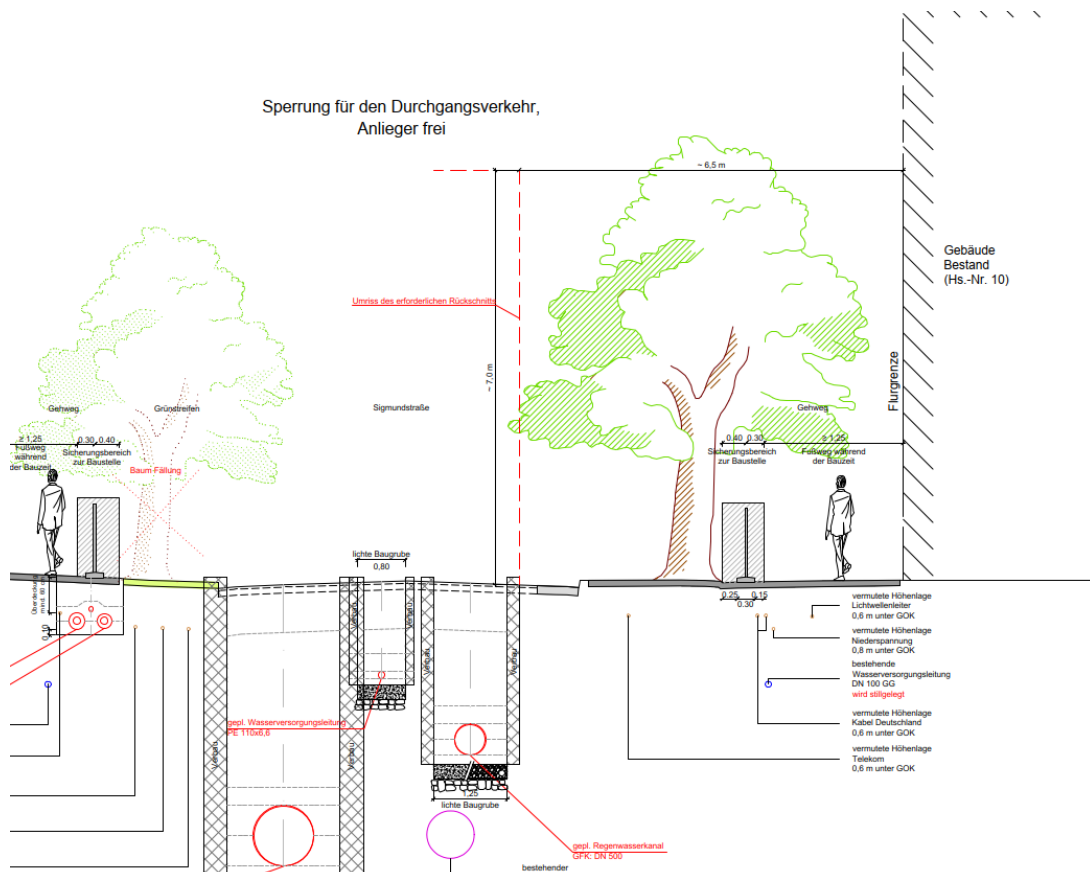


Aus sachverständiger Sicht ist eine engmaschige Baumkontrolle zwingend erforderlich. Der verbleibende Baumbestand kann an diesem Standort bei entsprechender Pflege eine Lebenserwartung von ca. 150 - 250 Jahren zugesprochen werden. In Anbetracht der Schäden durch den Wurzelverlust ist eine deutlich geringere Lebenserwartung möglich. In Abhängigkeit vom Schadspektrum kann kurzfristig auch eine Entnahme einzelner Bäume notwendig werden, um Gefahren für den öffentlichen Verkehrsraum auszuschließen. Da es sich bei Bäumen um lebende Organismen handelt, birgt jede Zukunftsprognose eine gewisse Unsicherheit.

Lageplan zu neu geschaffenen Baumstandorten im Planbereich



Notizen des Herrn Lukas Karlstetter, Projektingenieur in diesem Bauvorhaben



Geplanter Rückschnittbereich. Rückschnitt so durch Firma Mayr im Februar 2025 planmäßig ausgeführt.



Eindruck der Bäume Sig 1- Sig 3 aus Google Street View (August 2022). Vor Allem bei Sig 2 sehr eingeschränkte Vitalität zu erkennen. 1 und 3 auch nur lückiges Blattwerk.



Lückige Krone Sig1 aus Apple Maps (Datum unbekannt, aber vor Beginn Baumaßnahme)





Beispielbilder Spartenlage im Bereich Bäume. Vorschädigung offensichtlich. Zusätzliche geringe Beeinträchtigung Wurzelraum durch Erdarbeit Hausanschlüsse. Platzbedarf nötig.



Saugbagger Einsatz zum schonenden Aushub.



Freiliegende Wurzeln nach Saugbagger Einsatz. Kein Rückschnitt. Verfüllung.

Gutachten Suttner:

Zu ersetzende Bäume:

Sig 2, 8, 11, 18

Kommentar Lindschulte:

Sig 2 bereits vor Baumaßnahme abgängig.

Sig 18 Astrückschnitt wegen Bohrgerät. Krone genau über Trägern (Februar 2025)

Sig 8 und 11 kleiner Astrückschnitt wegen Arbeitsbereich Bagger (Februar 2025)



Zur Kenntnis genommen

3.3 Bearbeitung von Bauanträgen als laufende Angelegenheit der Verwaltung

1. Vortrag:

Folgende Bauanträge wurden im Dezember als laufende Angelegenheit der Verwaltung bearbeitet:

Bauantrag zum Wiederaufbau des durch Brand zerstörten landwirtschaftlichen Anwesens auf der Fl. Nr. 118/0 der Gemarkung Penzberg, Edenhof 1.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf der Fl. Nr. 840/71 der Gemarkung Penzberg, Frühlingstraße 2. Hier gibt es einen genehmigten Vorbescheid vom 14.11.2025.

Beiden Bauanträgen wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zur Kenntnis genommen

3.4 Vorstellung der Baustatistik vom 01.10.2025 bis 31.12.2025

1. Vortrag:

Vorstellung der Baustatistik vom 01.10.2025 bis 31.12.2025.

Baustatistik:

Antragsart	Anzahl
Baugenehmigung	10
Genehmigungsfreistellung	1
Vorbescheid	2
Bauvoranfrage	-
Isolierte Befreiung/Abweichung	-
Tektur zum Bauantrag	-
Genehmigung Entwässerungspläne KU	3

Genehmigungsfreisteller:

Nonnenwald 2 Neubau Glasfaserknotenpunkt FDN3E-Projekt ITIP1P

Bei den 10 Baugenehmigungen waren 5 von der Firma Roche Diagnostics GmbH.
Der Genehmigungsfreistellung war von der Firma Roche Diagnostics GmbH.

Zur Kenntnis genommen

3.5 Bürgerinformation zur Innenstadtentwicklung

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister informiert zur Innenstadtentwicklung.

Das Vorhaben zur baulichen Gestaltung eines Gebäudeensembles zwischen Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße und Stadtplatz wird im Rahmen eines Informationsabends durch den Projektträger und das Architekturbüro persönlich der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Informationsveranstaltung findet am Dienstag, den 3. Februar 2026 um 18:30 Uhr im Sitzungssaal statt.

Diese Information ist ab sofort auf der städtischen Homepage sichtbar.

Zur Kenntnis genommen

1. Vortrag:

Bisherige Satzung über Straßennamen und Hausnummerierung in der Stadt Penzberg vom 28.05.1962:

Die Stadt Penzberg erlässt auf Grund des Art. 23 Satz 1 der Bayer. Gemeindeordnung vom 21.05.1952 (BayBS I S. 461), § 123 Abs. 1 und § 126 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) folgende

S A T Z U N G

über Straßennamen und Hausnummerierung in der Stadt Penzberg

§ 1

Straßennamen und Nummerierung der Gebäude nach Straßen und Plätzen

1. Die Straßennamen bestimmt die Stadt; sie beschafft die Namensschilder und bringt diese auf ihre Kosten an. Die Gebäude werden nach Straßen nummeriert. Die Nummerierung der Gebäude erfolgt grundsätzlich vom Stadtinnern her, und zwar so, dass rechts die geraden und links die ungeraden Nummern laufen.
2. Gebäude auf Eckgrundstücken erhalten ihre Nummer von der Straße, an der sich der Zugang zur Haupttreppe befindet, oder - beim Fehlen einer Haupttreppe - der Haupteingang des Grundstückes.
3. Gebäude an einer erst zu bauenden Straße, oder abseits einer Straße, oder an einer noch nicht benannten Straße, werden nach der nächstgelegenen Hauptstraße nummeriert, soweit in solchen Fällen die Bauwerke nicht einstweilen Nummern auf Grund einer fortlaufenden Nummerierung der einzelnen Grundstückspartellen erhalten.

§ 2

Zu nummerierende Gebäude

1. Die Hausnummern werden für die einzelnen Grundstücke und Baulichkeiten von der Stadt beschafft und zugeteilt. In der Regel erhält jedes Grundstück, das mit den darauf befindlichen Gebäuden eine wirtschaftliche Einheit bildet, eine Hausnummer zugeteilt.
2. In Zweifelsfällen entscheidet die Stadt, ob und welche Grundstücke, Grundstücksteile bzw. Gebäude selbständige Hausnummern erhalten müssen.

§ 3

Kosten der Hausnummerierung

1. Es sind emaillierte, rechteckige Schilder in der Größe 14 x 14 cm, mit weißen arabischen 10 cm hohen Zahlen auf dunkelblauem Grunde zu verwenden.
2. Zugelassen werden auch:
 - a) Elektrisch beleuchtete Hausnummernschilder; hier sind die Zahlen ebenfalls mit arabischen Ziffern in der unter Abs. 2 angegebenen Größe auszuführen. Elektrisch

beleuchtete Hausnummernschilder und die hierzu notwendigen Leitungsanschlüsse sind nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE) auszuführen. Die Arbeiten dürfen nur von Elektroinstallateuren durchgeführt werden.

- b) Hausnummern, die in ihrer Ausführung dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

Material:	Metall oder Keramik
Farbe:	Im Kontrast zur Haustönung
Schriftgröße:	10 cm hoch.

§ 4

Anbringung der Hausnummernschilder

1. Die Hausnummern sind anzubringen:
 - a) An der Straßenfront in 2,50 – 3,00 m Höhe, und zwar in der Regel unmittelbar rechts neben dem Haupteingang des Gebäudes.
 - b) Bei Grundstücken mit Vorgärten an der rechten Seite des Vorgarteneingangs, auf Verlangen der Stadt außerdem am Hause selbst.
2. Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude oder Rück- und Seitengebäude, für die gesonderte Hausnummern zugeteilt werden, so sind diese vorgeschriebenen Nummern an diesen Gebäuden selbst und außerdem an der Straße rechts neben dem Eingang anzubringen.
3. Die Sichtbarkeit der Nummernschilder darf durch grundstückseigene Bäume und Sträucher, Vorbauten, Schilder, Markisen oder auf andere Weise nicht behindert werden. Etwaige Behinderungen hat der Eigentümer auf eigene Kosten zu beseitigen.
4. Die von der Bauamtsverwaltung bei der Erteilung der Baugenehmigung zugeteilten Hausnummern sind bei Neubauten spätestens bis zur Schlussabnahme vor Bezug des Gebäudes anzubringen. In allen übrigen Fällen spätestens bis zur Schlussabnahme vor Bezug des Gebäudes anzubringen. In allen übrigen Fällen spätestens 14 Tage nach Bekanntgabe der neuen Hausnummer.

§ 5

Kosten der Hausnummerierung

1. Die Eigentümer von Grundstücken und Baulichkeiten haben die Kosten für die Nummerierung ihrer Gebäude einschließlich der Kosten für notwendige Hinweisschilder zu tragen.
2. Die Kosten der Hausnummerierung umfassen
 - a) die Kosten für die Beschaffung und Anbringung,
 - b) die Kosten für die Unterhaltung und Erneuerung der Nummern- und Hinweisschilder.
3. Die Kostenschuld entsteht mit dem Zeitpunkt der Anbringung, Unterhaltung oder Erneuerung der Nummernschilder. Sie wird 14 Tage nach Zustellung des Kostenbescheides fällig.

4. Die Kostenschuld wird wie eine öffentliche Abgabe beigetrieben.

§ 6

Anbringung durch die Stadt im Weigerungsfalle

1. Kommt der Eigentümer eines Grundstückes oder Gebäudes bzw. der Bauherr der Verpflichtung nach § 5 Abs. 1 und 2, die Hausnummern auf eigene Kosten unter Beachtung der Bestimmungen dieser Satzung selbst anzubringen, nicht nach, so erfolgt die Anbringung der ortsüblichen Schilder nach § 3 von Amts wegen durch die Stadt.
2. Die hierdurch der Stadt tatsächlichen entstehenden Kosten der Hausnummerierung werden dem Eigentümer zuzüglich eines Zuschlages von 5 % der jeweiligen Kosten für die Überwachung der Arbeiten durch die Stadt Penzberg in Rechnung gestellt.
3. Die Verpflichtung zur Erstattung dieser Kosten entsteht mit dem Abschluss der Arbeiten. Die Fälligkeit tritt mit der Zustellung des Kostenbescheides ein.
4. Der Kostenbescheid muss neben der Bezeichnung des Kostenschuldners und des Grundstücks eine Aufgliederung der Kosten enthalten, welche dem Verpflichteten die Möglichkeit gibt, die Zusammensetzung der Forderung im Einzelnen zu überprüfen. Wurden die Arbeiten im Auftrag der Stadt durch selbständige Handwerker ausgeführt, so sind die Handwerkerrechnungen dem Verpflichteten zur Einsicht zugänglich zu machen. Der Bescheid ist mit einem Rechtsmittel zu versehen.

§ 7

Zuteilung von Hausnummern

1. Anträge auf Zuteilung von Hausnummern nach § 2 der Satzung sind beim Stadtbauamt zu stellen.
2. Die Überwachung der Durchführung der Nummerierung erfolgt durch die Bauamtsverwaltung, ebenso die Überwachung und Überprüfung der alten Hausnummern.

§ 8

Umnummerierung

Die Stadt kann aus dringenden Gründen eine Umnummerierung vornehmen; die vorstehenden Bestimmungen sind dabei sinngemäß anzuwenden.

§ 9

Duldungspflicht

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken und Baulichkeiten aller Art haben das Anbringen der Hausnummernschilder zu dulden.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft.

Diese Satzung wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 23.03.1962 beschlossen

Penzberg, den 24. März 1962
Stadt Penzberg:
gez.
Prandl
Erster Bürgermeister

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt folgende Satzung zur Anbringung der Hausnummern der Stadt Penzberg.

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 und Art. 24 Abs. 2 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des Art. 52 Abs. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes erlässt die Stadt Penzberg folgende Satzung:

S A T Z U N G

über die Anbringung der Hausnummern im Stadtgebiet Penzberg

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung regelt die Hausnummerierung im gesamten Stadtgebiet der Stadt Penzberg

§ 2 Zuteilung von Hausnummern

Jedes Grundstück erhält in der Regel eine Hausnummer. Von mehreren auf einem Grundstück errichteten Gebäuden kann jedes Gebäude eine eigene Hausnummer erhalten.

Die Stadt teilt die Hausnummern zu.

Beschaffenheit, Form und Farbe wird grundsätzlich von dem Eigentümer des Gebäudes bestimmt. Die Stadt kann in Einzelfällen Beschaffenheit, Form und Farbe des Hausnummernschildes festlegen. Dem Eigentümer des Gebäudes, an dem die Hausnummern angebracht werden soll, wird dies durch Bescheid mitgeteilt.

§ 3 Beschaffung und Anbringung der Hausnummernschilder

1)

Der Eigentümer des Gebäudes, für das die Stadt eine Hausnummer zugeteilt hat, ist verpflichtet, die Hausnummer innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Mitteilung nach § 2 Abs. 2 bei Neubauten spätestens bis zum Bezug des Gebäudes auf seine Kosten zu beschaffen, ordnungsgemäß anzubringen, zu unterhalten und zu erneuern.

2)

Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nach Abs. 2 nicht nach, so kann die Stadt das Erforderliche selbst veranlassen und die ihr dabei entstehenden Kosten gegenüber dem Verpflichteten durch Bescheid geltend machen.

§ 4

Anbringen und Sichtbarmachen der Hausnummer

Die Hausnummer muss gut sichtbar an der Straßenseite des Hauptgebäudes über oder unmittelbar neben der Hauseingangstüre angebracht werden.

Befindet sich die Eingangstüre nicht an der Straßenseite, so ist die Hausnummer an der, der Eingangstüre nächstliegenden Ecke des Gebäudes nach der Straßenseite hin, anzubringen. Würde die Einfriedung eine gute Sicht, von der Straße aus, auf die am Gebäude angebrachte Hausnummer verhindern, so können die Schilder auch am Eingang der Vorgartentüre bzw. an dort befindlichen Pfosten und Zäunen angebracht werden.

Die Stadt kann eine andere Art der Anbringung zulassen oder anordnen, wenn dies in besonderen Fällen, insbesondere zur besseren Sichtbarkeit der Hausnummer, geboten oder vertretbar ist.

§ 5

Änderung der Hausnummer

Bei Änderung der bisherigen Hausnummer finden die §§ 2 – 4 dieser Satzung entsprechende Anwendung.

§ 6

Verpflichtete

Die dem Eigentümer nach dieser Satzung obliegenden Verpflichtungen treffen in gleicher Weise den am Grundstück dinglich Berechtigten, insbesondere den Erbbauberechtigten und den Nutznießer.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung vom 28.05.1962 außer Kraft.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5	Reindl 25, Fl. Nrn. 751 und 751/1: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von 2 Gebäuden sowie zur Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Garagen, Carports und Stellplätzen.
----------	---

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von 2 Gebäuden sowie zur Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf den Grundstücken Flurnummern 751 und 751/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 25 und 27.

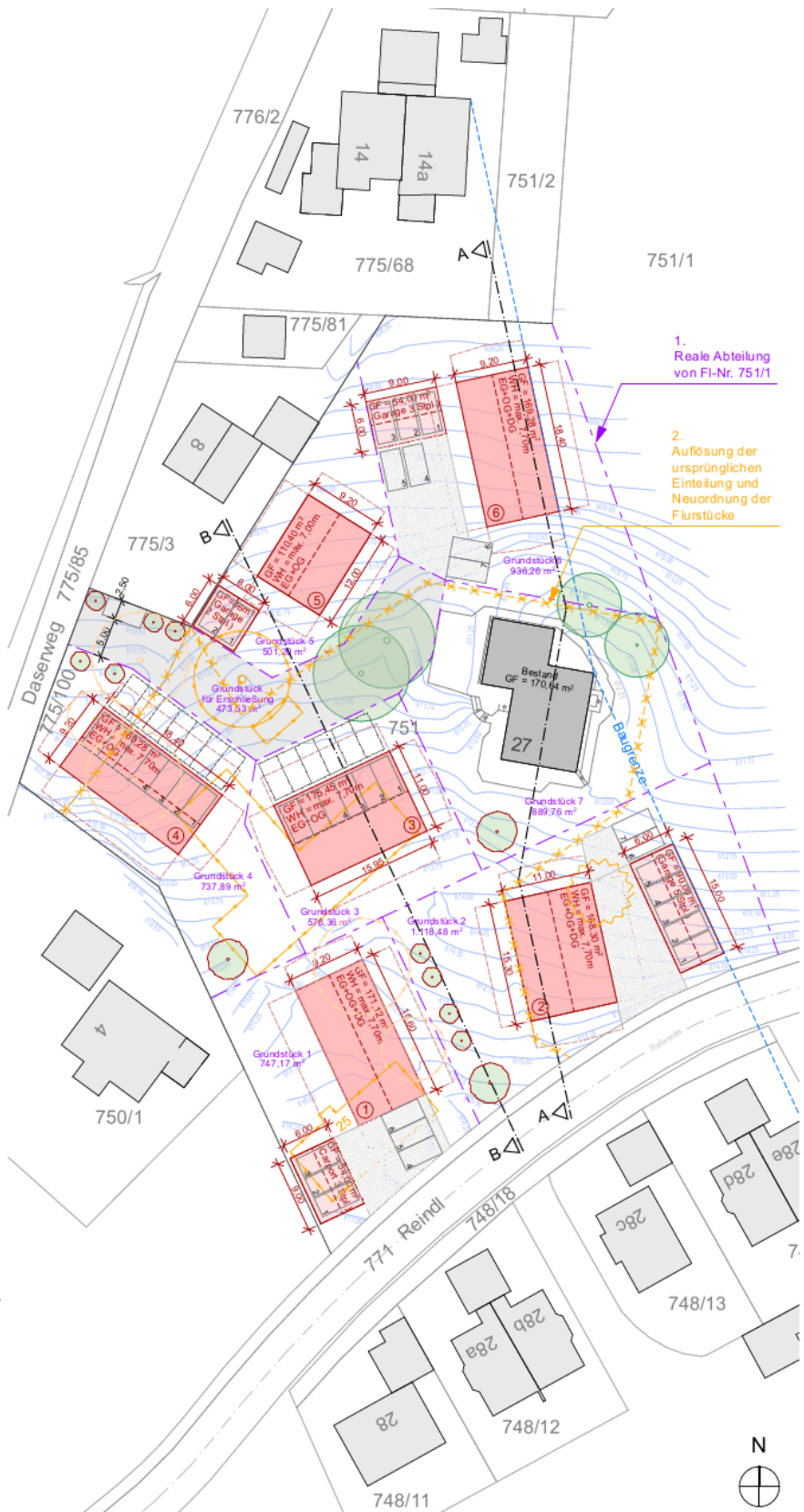
Der zu überbauende Grundstücksteil befindet sich westlich der in nachfolgendem Lageplan eingezeichneten roten Linie.



Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB bebaubar, da die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereiche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen sind).

Die beantragte Bebauung ist nachfolgend dargestellt:

	Bestand
	Abbruch
	Neubau
	Baum Bestand
	Baum Neupflanzung
GF	Grundfläche
WH	Wandhöhe an der Traufe



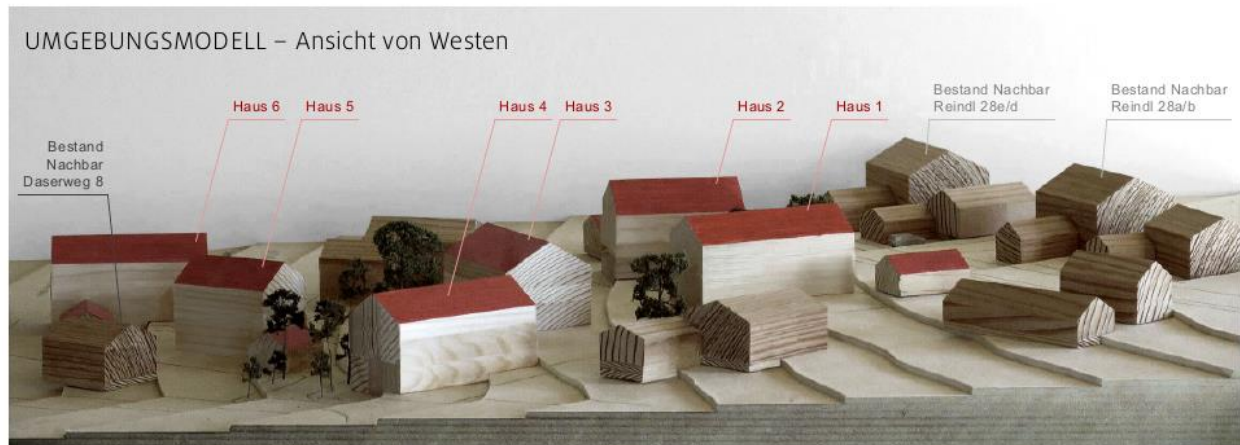
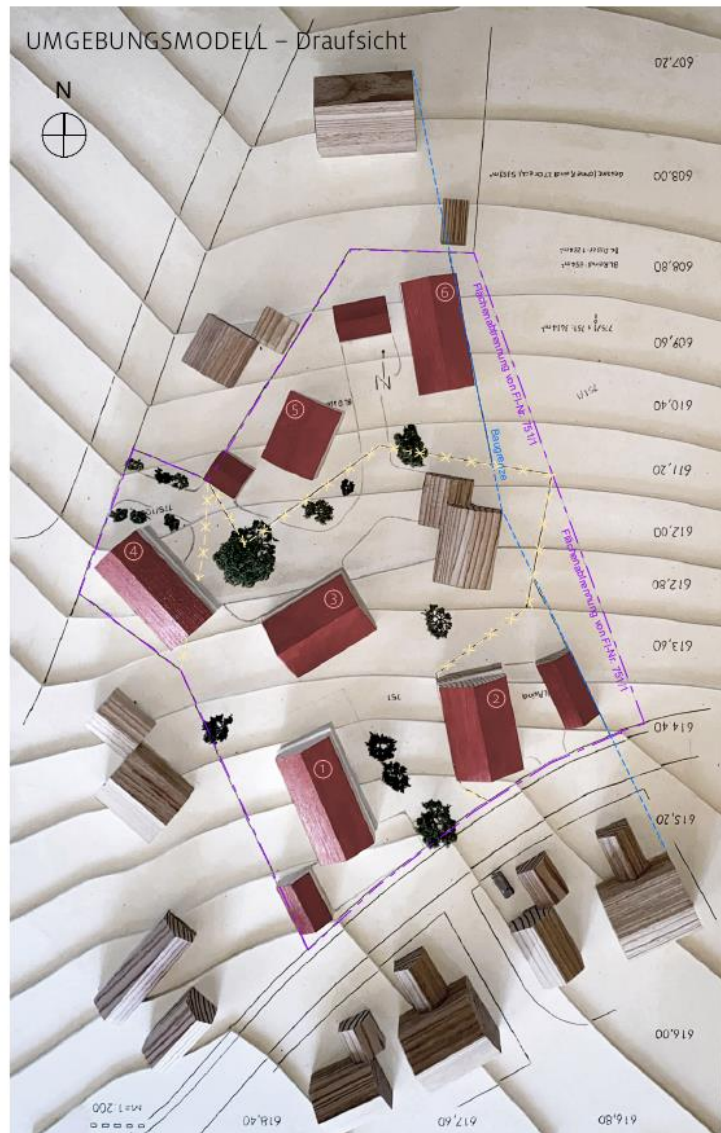
ZU KLÄRENDE FRAGEN IM ZUGE DES ANTRAGES AUF BAUVORBESCHIED:

Zu folgenden Fragen bitte die Plandarstellungen im **Plan-Nr. V 01 d (Lageplan M 1:500)** beachten:

1. Kann die Baugrenze für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile wie dargestellt festgelegt und als Baugrenze behandelt werden?
2. Kann für die angegebenen maximalen Wandhöhen von 7,70m an der Traufe die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?
3. Kann für die Grundflächen der Baukörper die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?
4. Kann für die im Plan vorgeschlagene Realteilung und damit für die Neuordnung der Flurstücke die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?
Die Realteilung wäre wie folgt beabsichtigt:
 - > Begradigung der Grundstücksgrenze zu Fl-Nr. 751/1 durch Flächenabtrennung
 - > Auflösung der ursprünglichen Einteilung Fl-Nr. 775/100 und 751
 - > Neuordnung durch Teilung in 8 neue Flurstücke
4. Fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

ANMERKUNG ZUR GEPLANTEN NUTZUNG:

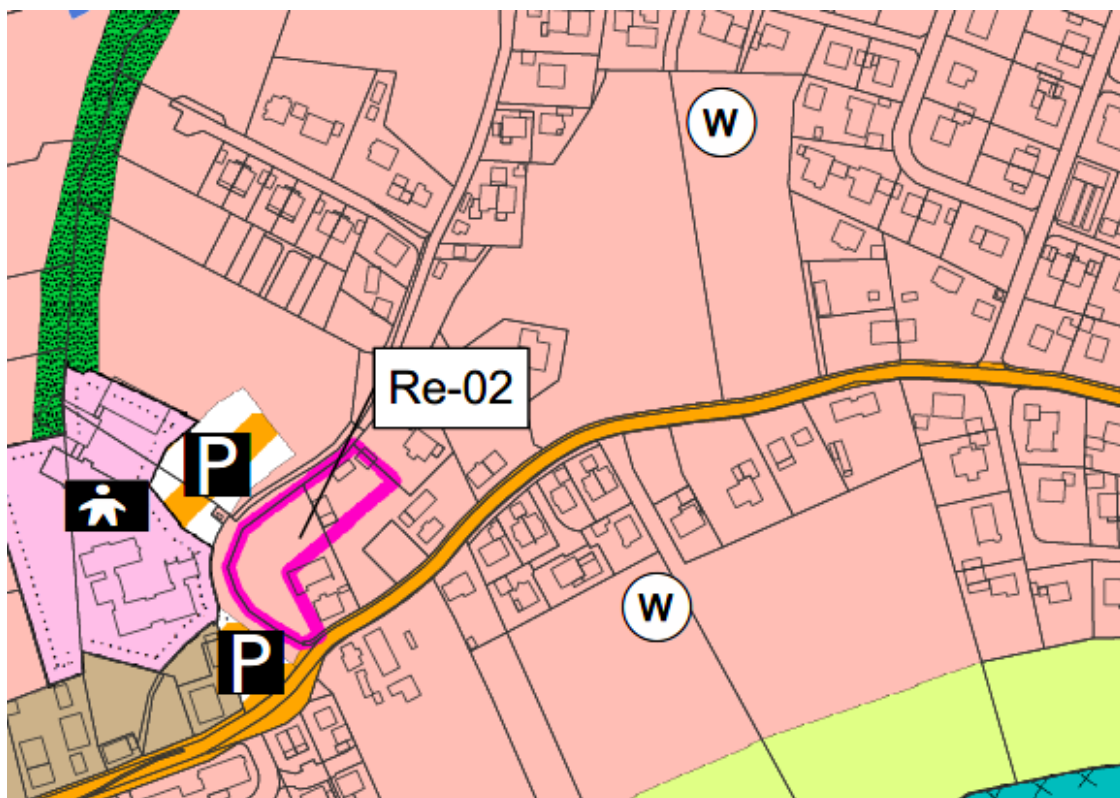
Die geplante Bebauung wird überwiegend der Schaffung von Mietwohnraum dienen; lediglich ein zur Finanzierung erforderlicher Teil der Wohneinheiten soll veräußert werden.



Stellungnahme Stadtbauamt:

Der beantragte Grundstücksbereich fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden im Vorfeld mit der Penzberger Feuerwehr geprüft.

Im bestehenden sowie im neuen Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Es besteht kein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den zur Bebauung beantragten Grundstücksbereich nicht erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Regelungen der Penzberger SoBoN-Richtlinie wären auch bei Aufstellung eines Bebauungsplans nicht anwendbar, da bei der Berechnung der neu zu überplanenden Grundstücksbereiche die Grundstücksbereiche, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, von der Gesamtentwicklungsfläche abzuziehen sind. Da der gesamte zur Bebauung beantragte Grundstücksbereich nach § 34 BauGB bebaubar ist, ist keine neue Baufläche vorhanden, die der SoBoN unterliegt.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragen:

1. Kann die Baugrenze für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile wie dargestellt festgelegt und als Baugrenze behandelt werden?

2. Kann für die angegebenen maximalen Wandhöhen von 7,70m an der Traufe die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?

3. Kann für die Grundflächen der Baukörper die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?

4. Kann für die im Plan vorgeschlagene Realteilung und damit für die Neuordnung der Flurstücke die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden?

Die Realteilung wäre wie folgt beabsichtigt:

> Begradigung der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 751/1 durch Flächenabtrennung

> Auflösung der ursprünglichen Einteilung Fl.-Nr. 775/100 und 75.

> Neuordnung durch Teilung in 8 neue Flurstücke

4. Fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

Bei der Beantwortung der vorangegangenen Fragen bitte die Plandarstellungen im Plan-Nr. V 01 d (Lageplan M 1:500) Stand 15.12. 2025 beachten.

Die im Antrag auf Vorbescheid enthaltenen Fragen können bejaht werden.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke Reindl 25, Fl. Nr. 751 und 751/1 sind über die in den jeweils südlichen Grundstücksbereichen anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Reindl 25, Fl. Nr. 751 und 751/1 sind über in den jeweils südlichen Grundstücksbereichen anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind

einzuhalten.

Allgemein:

Bei einer Teilung der Grundstücke 751 und 751/1 sind abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs sowie des Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) zur Sicherung der Erschließung einzutragen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch von 2 Gebäuden sowie zur Errichtung von 6 Wohngebäuden mit insgesamt 16 Wohneinheiten, mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf den Grundstücken Flurnummern 751 und 751/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 25 und 27, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6	Untermaskron 16, Fl. Nr. 770/5: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 770/5 der Gemarkung Penzberg, Untermaskron 16.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist gegeben, da sich sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem ist die Erschließung des genannten Grundstücks gesichert, sodass die Voraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllt sind.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,50 m x 12,50 m vor. Die Traufhöhe wird mit 6,32 m und die Dachneigung mit 25° dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden in Form einer Doppelgarage mit Flachdach und dauerhafter Begrünung nachgewiesen.

ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 38 (Loisachstraße) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 38 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an den dortigen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 38 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Regenwasserkanal ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme, wird daher von einer Steigerung des Niederschlagswasserabflusses im betroffenen Bereich, z. B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf den Grundstück Untermaxkron 16 – Fl. Nr. 770/5 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Niederschlagswasser von dem betroffenen Grundstücks Untermaxkron 16 – Fl. Nr. 770/5 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Trinkwasser:

Das Grundstück Untermaxkron 16, Fl. Nr. 770/5 ist über die im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl. Nr. 770/5 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 16, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Diese Zustimmung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu der Garagenanlage eine Breite von 6,00 m laut Stellplatzsatzung § 5 Nr. 11 nicht überschreiten wird.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

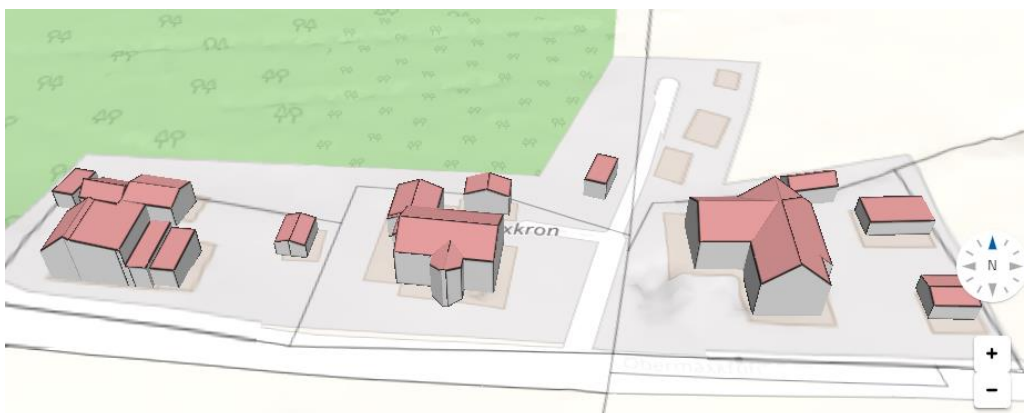
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Obermaxkron 28, Fl. Nr. 602/2: Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes

1. Vortrag:

Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 602/2 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 28.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich somit gemäß § 35 Abs. 4 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB).



Das bestehende Wohngebäude ist in zwei Wohneinheiten unterteilt.
Die Wohnung 1 weist eine Wohnfläche von 151 m² auf.
Die Wohnung 2 weist eine Wohnfläche von 190 m² auf.

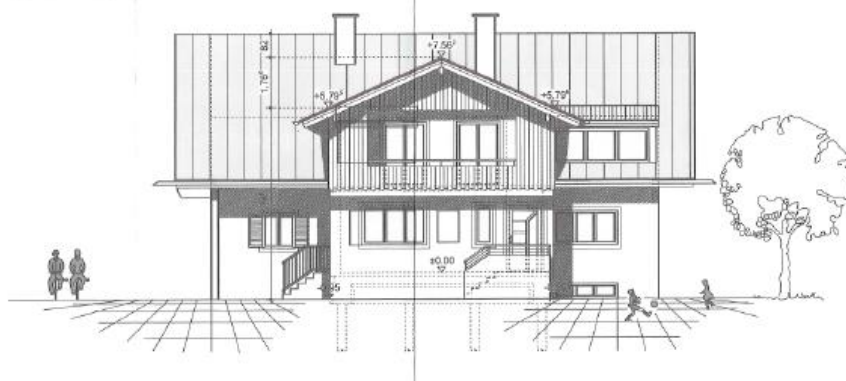
Beantragt wird ein zweigeschossiger Anbau im Osten des Wohnhauses. Dieser Anbau soll mit einer zusätzlichen Wohnfläche von 44 m² der Wohnung 1 zugeschlagen werden, so dass diese eine Wohnfläche von 195 m² erhält.

Die bisherige Wohnfläche wird um 44 m² von 341 m² auf 385 m² erhöht. Dies entspricht einer Wohnflächenzunahme von ca. 13 %.

Ansicht: Süd



Ansicht: Ost



Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze wurden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Da durch das Vorhaben keine weitere Wohneinheit entsteht, ist kein weiterer Stellplatzbedarf nachzuweisen.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, (nur Schmutzwasser)

Abwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 28, Fl. Nr. 602/2 ist über die im südlichen Grundstücksbereich anliegenden öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an einem öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal die eine Ableitung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 28, Fl. Nr. 602/2 ist über die im südlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 602/2 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 28, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301: Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses
----------	---

1. Vortrag:

Der Antrag wurde noch vor der Sitzung vom Antragsteller zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

9	Am Schachthügel 12, Fl. Nr. 845/12: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau einer Doppelhaushälfte
----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau einer Doppelhaushälfte auf dem

Grundstück Fl. Nr. 845/12 Gemarkung Penzberg, Am Schachthügel 12. Das Grundstück Fl. Nr. 845/12 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,29 m. Die Dachneigung wird mit ca. 42° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von vier Stellplätzen nachgewiesen.



Lageplan

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zugrunde, über die zu entscheiden ist:

- Ist die Gebäudeform gemäß den beiliegenden Zeichnungen zulässig?
- Ist die geplante GRZ von 0,25 zulässig?
- Ist die geplante Wandhöhe von 4,50 m ab Fertigfußboden EG zulässig?
- Ist die geplante Firsthöhe von 8,29 m ab Fertigfußboden EG zulässig?
- Sind innerhalb des neu zu errichtenden Wohngebäudes zwei Wohneinheiten zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

-

Für das Bauvorhaben zum Abbruch und Ersatzbau einer Doppelhaushälfte des Grundstücks (Fl. Nr. 845/12 Gemarkung Penzberg) mit den Maßen 14,00 m x 8,42 m / 6,00 m x 7,50 m (Grundfläche von 162,88 m²), einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,29 m, wie im beiliegenden Lageplan vom 09.12.2025 dargestellt, kann die baurechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

b)

Für das Bauvorhaben zum Ersatzbau einer Doppelhaushälfte mit einer geplanten GRZ von 0,25, kann die baurechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

c)

Für das Bauvorhaben zum Ersatzbau einer Doppelhaushälfte mit geplanter Wandhöhe von 4,50 m ab Fertigfußboden EG, kann die baurechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

d)

Für das Bauvorhaben zum Ersatzbau einer Doppelhaushälfte mit geplanter Firsthöhe von 8,29 m ab Fertigfußboden EG, kann die baurechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

e)

Die baurechtliche Zustimmung für die zwei 2 Wohneinheiten kann in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Am Schachthügel 12, Fl. Nr. 845/12 ist über den im südlichen Grundstücksbereich anliegenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Gemäß den der Stadtwerke Penzberg vorliegenden Daten ist das Grundstück über eine auf dem Nachbargrundstück verlaufende Mischwasserhausanschlussleitung an den nordwestlich endenden Mischwasserkanal angeschlossen. Bei geplanter weiterer Nutzung dieses Mischwasserhausanschlusses ist dieser, falls nicht vorhanden, durch entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu Lasten des betroffenen Nachbargrundstücks zu sichern.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Am Schachthügel 12, Fl. Nr. 845/12 ist über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Der bestehende, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 845/12 verlaufende Trinkwasserhausanschluss dient derzeit gleichzeitig auch zur Versorgung des Nachbargrundstücks. Arbeiten im Bereich des

Trinkwasserhausanschlusses bzw. entsprechende Abbrucharbeiten sind daher frühzeitig mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Ersatzbau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/12 Gemarkung Penzberg, Am Schachthügel 12, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Astrid Schug
Schriftführung