

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Verwaltung Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Robert-Koch-Straße 1, Fl. Nrn. 1143/13 und 1143/54: Bauantrag zur Erweiterung des Parkplatzes Nord am Druckzentrum Penzberg

Anlagen:

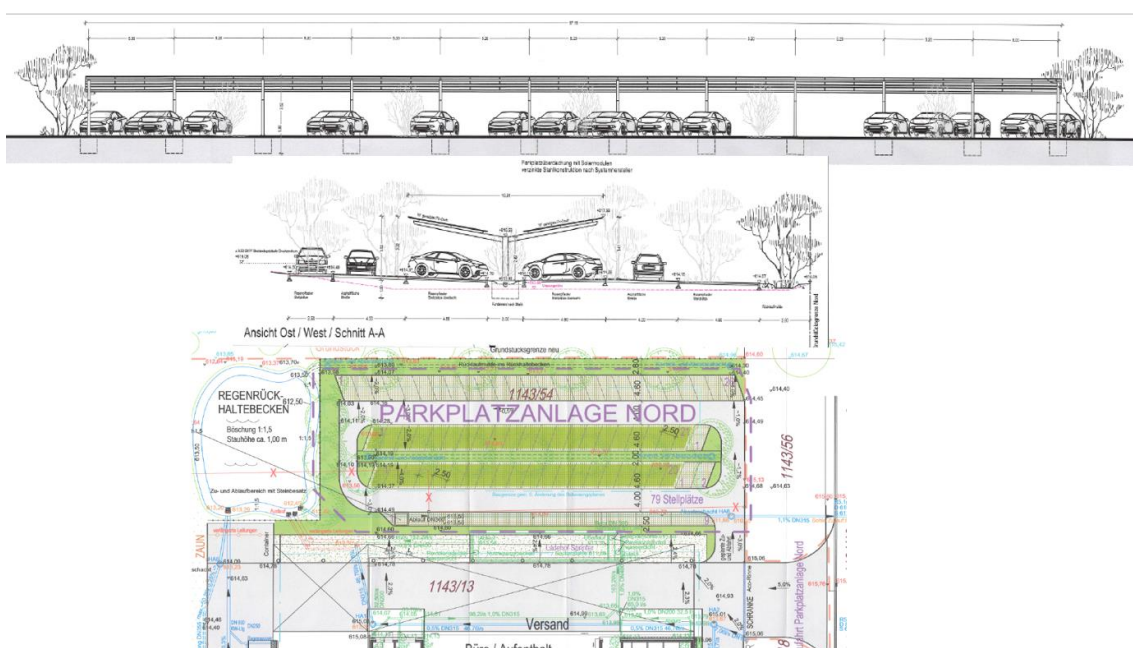
Lageplan mit Parkplatz
Freiflächen-gestaltungsplan
Freiflächen-gestaltungsplan, Ergänzung Stellplatzüberdachung 2025-0228 Gem. Penzberg
Antrag auf Befreiung Dachbegrünung_Geländehöhe_GRZII
Flächenermittlung_Zusammenstellung_erg
Flächen Genehmigung
Bauantrag_Ergänzung
Beschreibung
Baubeschreibung_Ergänzung

1. Vortrag:

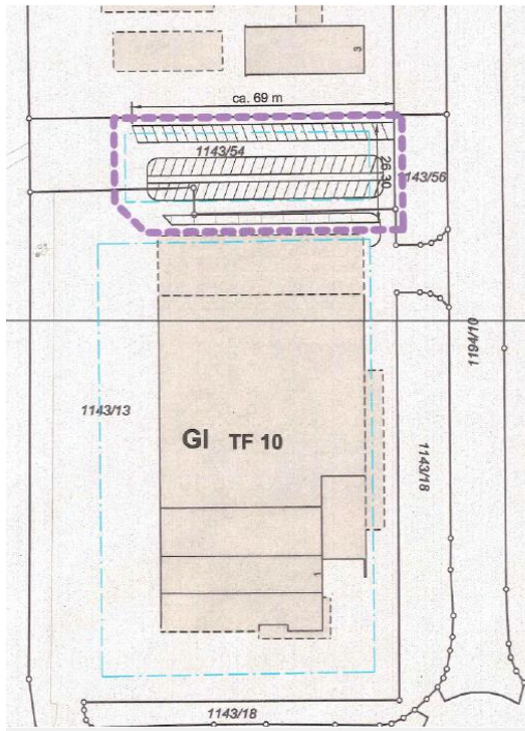
Bauantrag zur Erweiterung des Parkplatzes Nord am Druckzentrum Penzberg, Robert-Koch-Straße 1, auf den Fl. Nrn. 1143/13 und 1143/54 der Gemarkung Penzberg.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg und ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Bauantrag beinhaltet die Erweiterung der Parkplatzanlage Nord für die Errichtung von 79 Stellplätzen, von denen 41 Stellplätze überdacht werden.

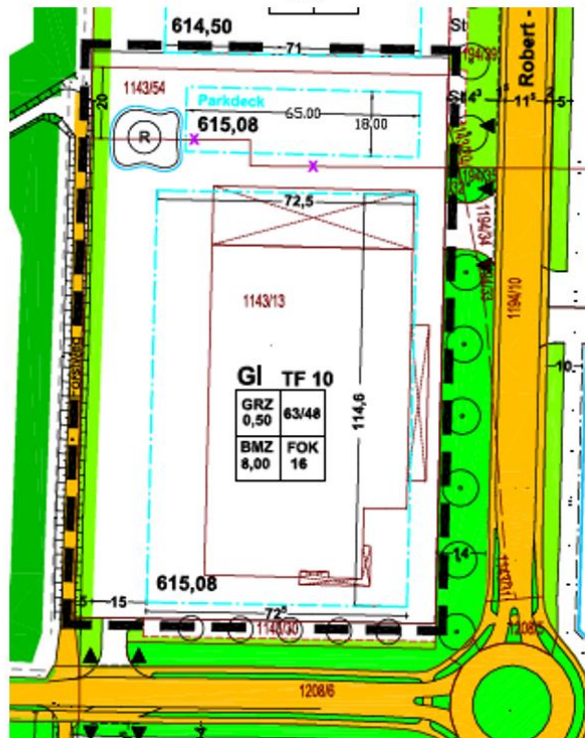


Lageplan



Lageplan

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ ist für das Grundstück ein Parkdeck festgesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. entgegen der Festsetzung des aktuell gültigen Bebauungsplan (1. Förmliche Änderung „Industriepark Nonnenwald“ Pkt. 5.2) werden die Dächer der Parkplatzüberdachung nicht begrünt.

5.2 Dachdeckung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

Dachdeckungen aus Dachziegeln, Betondachsteinen, Wellplatten und farbigen Metallen (z. B. rote Lackierungen) sind nicht zugelassen. Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie alle Überdachungen auf den Grundstücken.

Begründung der Befreiungen

Gemäß aktueller Stellplatzsatzung vom 10.10.2025 sind die zu überdachenden Stellplätze mit Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen auszuführen. Im Bauantrag vom 24.04.2025 wurden beide Varianten dargestellt. Da die Stellplatzüberdachung durch einen Systemhersteller erfolgt kommt eine PV-Anlage zur Ausführung. In unmittelbarer Nachbarschaft wurden bereits Stellplatzüberdachungen mit PV-Anlagen umgesetzt.

2. Entgegen der Festsetzung des aktuell gültigen Bebauungsplan (6. Änderung „Industriepark Nonnenwald“ Pkt. 3.3) wird die Geländehöhe in Meter über Normalnull unterschritten

615,08 3.3. Geländehöhe in Meter über Normalnull.

ab der die maximale Gebäudehöhe gemessen wird, 615,08 m ü.N.N.

Von der angegebenen Höhe kann +/- 0,50 m abgewichen werden.

Begründung der Befreiungen

Die Oberkante der überdachten Stellplätze ist gemäß Planung zwischen 614,37 bis 614,19 im Gefälle ausgeführt. Hier handelt es sich um kein klassisches +/- 0,00 OKFFB eines Erdgeschosses. Mit Überflutungen ist hier nicht zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Regenrückhaltebecken. Die Höhenlage der Stellplatzanlage richtet sich nach der aktuellen Situation vor Ort. Eine übermäßige Auffüllung der Fläche ist nicht erforderlich

und auch nicht gewünscht. Die lt. Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe beschreibt lediglich die Höhe an der die maximale Gebäudehöhe gemessen wird. Mit der optionalen Überdachung wird die FU von 16 m nicht erreicht. An die Nachbargrundstücke wird ebenengleich angearbeitet. Die Ursprungshöhen (rot bzw. lila) und Fertighöhen (schwarz) sind den Plänen zu entnehmen.

3. Die Grundflächenzahl mit 0,80 überschreitet die zulässigen GRZ. Festgesetzt gemäß B-Plan von 0,5 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO (50% Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten).

Begründung der Befreiungen

Die Aus- bzw. Anlieferung und Stellplätze für Mitarbeiter erfordert eine Überschreitung. Es handelt sich nicht um Nebenanlagen im Hochbau sondern ausschließlich um Stellplätze und deren Zufahrten. Die Stellplätze werden mit Rasenpflaster erstellt sodass eine Versickerung gegeben ist und keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Gemäß Berechnung werden die mindestens 20% unversiegelten Flächen eingehalten. Städtebaulich ist hier keine unangemessene Verdichtung erkennbar. Die Nachbarschaft wird nicht beeinträchtigt. Es befinden sich angrenzend bereits Bauvorhaben ähnlicher Ausführung.

Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung, dass oberirdische Stellplatzanlagen für maximal 80 Stellplätze zulässig sind, wenn hiervon mindestens 50 % überdacht werden und mit Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen zu versehen sind, werden eingehalten.

Die Festsetzung zur Grünordnung (Freiflächengestaltung), wonach mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben muss, wurde nachgewiesen.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Robert-Koch-Straße 1, Fl. Nr. 1143/13 und 1143/54 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist im Trennsystem auszuführen. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

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.

Bei Änderungen oder Ergänzungen einer ggf. 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 Robert-Koch-Straße 1, Fl. Nr. 1143/13 und 1143/54 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

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

