

---

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Stadtbauamt	Frau Schug	3 AS-Pe	

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten	14.03.2017	öffentlich	Entscheidung

---

Betreff

**Josef Schmid GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Fl. Nr. 803/3, Hochfeldstraße 17**

---

### 1. Vortrag:

In seiner Sitzung vom 14.02.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Vorbescheidsantrag der Schmid GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, in der damaligen Antragsform nicht zugestimmt.

Der nun vorliegende Antrag auf Vorbescheid der Schmid GmbH sieht die Errichtung einer Wohnanlage in zwei Gebäuden und geänderter Dachformen.

Es werden ein Satteldach über Haus 2 und ein angeschnittenes Satteldach für Haus 2 vorgeschlagen. Die Dachflächen werden mit einer Neigung von ca. 35° dargestellt.

Zwei Widerkehren für die Treppenhäuser werden straßenseitig benötigt. Haus 2 soll eine Widerkehre zur Überdachung der westlich orientierten Balkone erhalten

Die beantragten Baukörper nehmen gestalterisch nicht den historischen Bestand auf sondern beziehen sich im oberen Bauwerksabschluss auf die Satteldächer der Umgebung. Hier muss durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,28 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,83 angegeben.

Gemäß Art. 71 Satz 1 Halbsatz 2 Bayerischer Bauordnung wird von der Nachbarbeteiligung abgesehen.

Es werden folgende Fragen im Antrag gestellt:

- Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (GFZ = 0,83) und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden?
- Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche (BauNVO § 19 – TG, Stellplätze mit Zufahrten etc.) von 1.655 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 1.908 m<sup>2</sup> errichtet werden (GRZ = 0,87)?
- Können auf dem Grundstück 21 Wohneinheiten errichtet werden?
- Kann im Dach des Hauses 1 eine Dachterrasse wie dargestellt errichtet werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung für ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (GFZ = 0,83) kann in Aussicht gestellt werden.
- Die baurechtliche Zustimmung für ein Gebäude mit einer Grundfläche von 1.655 m<sup>2</sup> bei einer Grundfläche von 1.908 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,87) kann in Aussicht gestellt werden.  
Die baurechtliche Zustimmung für 21 Wohneinheiten kann in Aussicht gestellt werden.

Der Stellplatznachweis gemäß der Penzberger Satzung ist zu erbringen. Die baurechtliche Zustimmung für eine Dachterrasse nach Westen bei Haus 1 kann in Aussicht gestellt werden. Hier muss allerdings durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden. Die dargestellte Dachterrasse nach Norden soll entfallen.

**Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Es bestehen Überlegungen, den öffentlichen Kanal künftig ins Trennsystem umzuwandeln. Daher wird dem Bauherrn angeraten, die Grundstücksentwässerung bereits im Trennsystem vorzunehmen, um beim evtl. späteren Umschluss keine weiteren Kosten entstehen zu lassen.

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid der Schmid GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen.

Die beantragten Baukörper nehmen gestalterisch nicht den historischen Bestand auf, sondern beziehen sich im oberen Bauwerksabschluss auf die Satteldächer der Umgebung. Hier muss durch architektonischen Einsatz eine weitere Annäherung an den historischen Dachtypus der Straße erreicht werden. Das Motiv des Mansarddaches soll verwendet werden.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, mit den Antragstellern in Vorbereitung einer Baugenehmigung in dieser Hinsicht Gespräche zu führen.

Der Vorbescheidsantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.