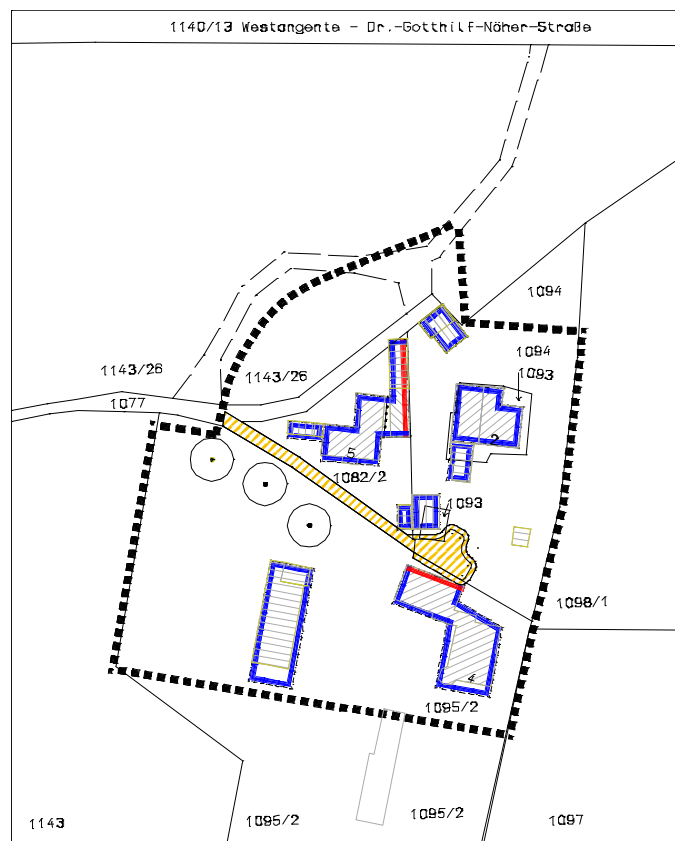


Begründung zur Außenbereichssatzung

AUSSENBEREICHSSATZUNG „NEUKIRNBERG“ DER STADT PENZBERG

1. Änderung

Planungsbericht



Planung: **Architekturbüro Wolfgang Zach**

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt ByAK – Stadtplaner ByAK
Bahnhofstraße 15 82377 Penzberg

Penzberg, **24.07.2023**



Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Penzberg, im Ortsteil Kirnberg - unweit der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße Penzberg.

Es grenzt mit allen Seiten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Grün- und Waldflächen an

Die Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1077 TF ,1082/2, 1093, 1094 TF, 1095/2 TF und 1143/26 TF Gemarkung Penzberg.

2. Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist die Fläche als landwirtschaftliche Hofstelle / Außenbereich ausgewiesen.

3. Planerisches Konzept:

Bestand:

Das Grundstück ist im Geltungsbereich der Satzung nahezu eben.

Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Fläche von 7774 m².

Westlich des Geltungsbereichs der Satzung verläuft ein Weg. Dieser Weg erschließt den Planungsbereich.

Konzept:

Mit der Überplanung des Gebiets sollen einzelne bestehende Nutzungen städtebaulich sinnvoll festgeschrieben werden (Garage und Nebengebäude an der Stelle eines Bestandsgebäudes) bzw. einzelne Nutzung städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden (z.B. 2 WE anstelle von 1 WE).



Vorgesehen sind folgende Nutzungen bzw. Verdichtungen:

Fl.-Nr. 1093: Zulässigkeit einer 2. WE (Wohneinheit) anstelle 1 WE.

Fl.-Nrn. 1093/1094: Zulässigkeit einer Garage an der Stelle eines Bestandsnebengebäudes.

Fl.-Nr. 1094: Zulässigkeit eines Nebengebäudes im Bereich eines Bestandsnebengebäudes.

4. Erschließung:

Die Erschließung erfolgt von Westen her – über die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße Penzberg.

5. Technische Erschließung:

Der Planungsbereich ist mit der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße Penzberg verbunden und wird über diese technisch erschlossen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbleiben und versickern. Es ist über Sickerschächte und dgl. in den Untergrund einzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass die heute versiegelten Flächen im Zuge von Umbauten und Sanierungen entsiegelt und mit offenen Belägen ausgestattet werden.

Eine Regenwassernutzung wird empfohlen.

Abwasserentsorgung

Das von der Änderung 1 WE auf 2 WE betroffene Gebäude (Fl.-Nr. 1093) ist mit einer 3Kammer-Kleinkläranlage mit Pflanzenbeet und Verrieselungsfilter für 13 EGW (Einwohnergleichwerte) ausgestattet.

Die übrigen Wohngebäude sind mit 3Kammergruben mit biologischer Nachklärung ausgestattet.

Die Abwasser-Anlagen müssen den wasserrechtlichen Anforderungen sowohl bei der Errichtung als auch beim Betrieb und beim Unterhalt entsprechen.



Wasserversorgung

Die Gebäude sind an das gemeindliche Wassernetz angeschlossen.
Der Anschluss erfolgt nach der Satzung des Kommunalbetriebs Stadtwerke Penzberg.

Elektro- und Medienversorgung

Die Gebäude sind an das vor Ort anliegende Netz angeschlossen.
Der Anschluss erfolgt nach der Vorgaben der Netzbetreiber.

Gasversorgung:

Eine Gasversorgung liegt nicht an.

Entsorgung

Die Bedienung des Gebiets durch die Müllabfuhr erfolgt nach den Vorschriften des Betreibers.

Löschwasserversorgung:

Der Ortsteil Neukirnberg verfügt über einen Oberflurhydranten.

6. Grünordnung:

Grünordnerische Belange sind von der geplanten Änderung nicht betroffen, da die einzelnen Nutzungen bereits bestehen und die Umsetzungen der oa. städtebaulichen Planungen keine Änderungen auslösen.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach

Architekt - Stadtplaner