

# BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB n. F.  
„ NEUKIRNBERG „ der Stadt Penzberg  
in der Fassung vom 16.9.2004

## I N H A L T

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Planerisches Konzept
  - 3.1 Ausgangslage
  - 3.2 Äußere Erschließung
  - 3.3 Innere Erschließung
  - 3.4 Fuß- und Radwegsystem
  - 3.5 Bauliche Nutzung
  - 3.6 Vorstellung zur Architektur
  - 3.7 Werbeanlagen
4. Grünordnung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Technische Erschließung
  - 6.1 Wasserversorgung
  - 6.2 Abwasserbeseitigung
  - 6.3 Stromversorgung
  - 6.4 Gasversorgung
  - 6.5 Müllbeseitigung
7. Städtebauliche Daten (Information)

## BEGRÜNDUNG

### 1. Geltungsbereich

Das Gebiet der Außenbereichssatzung NEUKIRNBERG der Stadt Penzberg liegt ca. 400 m nördlich des Stadtteils Steigenberg und ca. 300 m östlich des Stadtteils Kirnberg.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Hofstelle / Außenbereich ausgewiesen.

### 3. Planerisches Konzept

#### 3.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist derzeit neben landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eines Gartenbaubetriebes mit 2 freistehenden Wohngebäuden mit je einem Wohnungsanbau und einem freistehenden Wohngebäude bebaut.

Ohne erkennbare städtebauliche Ziele hat sich in den letzten Jahrzehnten ein kleiner Weiler im Außenbereich entwickelt, der weder geordnet erschlossen war noch den notwendigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht. Mit dieser Außenbereichssatzung ist deshalb geordnetes Planungs- u. Baurecht zu schaffen, das den Bestand der Gebäude in ihrer Nutzung sichert und die Entwicklungsmöglichkeiten festlegt.

Das Planungskonzept schreibt die vorhandene Wohnnutzung fest und lässt keine weitere wohnwirtschaftliche Entwicklung mehr zu. Allerdings könnte in kleinem Umfang zugelassen werden, dass vorhandener, nicht genutzter Bauraum innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, einer Wohnnutzung zugeführt werden kann, wenn familiäre Entwicklungen die Eigentümer dazu zwingen sollten.

#### 3.2 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird momentan von der relativ schwach befahrenen, unbefestigten Verlängerung der Kirnbergstraße (Forststraße) von Westen her, aus dem Ortsteil Kirnberg, erschlossen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Nonnenwald“ ist nunmehr eine neue Erschließung zum Ortsteil Neukirnberg festgelegt, welche über eine bestehende Forststraße mit nur 80 m Länge zur neuen Gotthilf - Näher - Straße führen soll. Die bisherige unbefestigte 300 m lange Zufahrt vom Ortsteil Kirnberg wird als Geh- und Radweg zurückgestuft und eine Zufahrt mit Pkw zu Ortsteil Kirnberg abgeschnitten. Auch für diese Planungsänderungen der Erschließung dieses Ortsteils sind daher die Voraussetzungen durch die neue Satzung zu schaffen.

### **3.3 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung wird durch einen 3,00 m breiten öffentlichen Eigentümerweg und einem Wendehammer nach EAE neu geregelt, der die drei Wohngrundstücke direkt anbindet.

Das nordöstlichste Wohngrundstück kann entweder durch den öffentlichen Eigentümerweg mit Wendehammer oder von der nördlich verlaufenden Forststraße aus über erschlossen werden.

Der Umfang der Stellplatzpflicht ergibt sich aus der städtischen Stellplatzsatzung und wird auf den jeweiligen Grundstücken bereits erfüllt.

### **3.4 Fuß- und Radwegesystem**

Der Ortsteil Neukirnberg ist mit der vorhandenen Forststraße in das Fahrrad- und Fußgängernetz der Stadt eingebunden, welches noch mit der Gotthilf-Näher –Straße verbunden wird .

### **3.5 Bauliche Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baukörper ist durch die Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Darüber hinaus ist durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse die bauliche Nutzung als Höchstgrenze festgelegt.

### **3.6 Vorstellungen zur Architektur**

Bezüglich der Architektur der Einzelgebäude soll eine gewachsene Weilerstruktur erreicht werden. Dies soll bei Ersatz- oder Umbauten hauptsächlich mit rechteckigen Baukörpern, geputzten Lochfassaden und rot eingedeckten Ziegeldächern erreicht werden. An das Einfügungsgebot sind in gestalterischer Hinsicht strenge Maßstäbe anzulegen. Dabei ist auch die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zu beachten.

### **3.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur im Rahmen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zulässig.

## **4. Grünordnung**

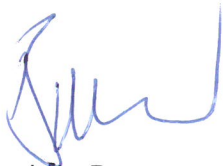
Die Voraussetzungen für eine sinnvolle Durchgrünung des Gebietes sind durch die forstwirtschaftlichen Flächen, die großen Hausgärten und aufgrund einer landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Baumschule voll gegeben. Es bedarf auch keiner sukzessiven Aufwertung der Grünflächen in ökologisch und gestalterischer Hinsicht.



- forstwirtschaftliche Flächen 0,1340 ha = ca. 16,90 %
- landwirtschaftliche Flächen 0,4090 ha = ca. 51,57 %
- Nettobauland innerhalb Baugrenzen 0,2210 ha = ca. 27,88 %
  
- Einwohner im Geltungsbereich :

2 Wohngebäude mit Anbau mit gesamt	2 WE = 4 WE
<u>1 Wohngebäude mit</u>	<u>1 WE = 1 WE</u>
gesamt 5 WE mit ca. 3 Personen	= <u>ca. 15 Personen.</u>

Erstellt zusammen mit der Satzung am 16.9.04



Ludwig Brettner  
( Architekt )

aufgestellt :



Penzberg, den 28.9.04