

## B E G R Ü N D U N G

Nach Paragraph 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan der Gemeinde Langenmosen mit der Bezeichnung "Am Brucksaum"

### A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ZIELE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Sinne des Paragraphen 30 BauGB - für die in Nr. 2 aufgeführten Grundstücke - wurde von der Gemeinde am 25.06.92/291 und 17.02.93/353 beschlossen.
2. Der Entwurf wurde vom Architekturbüro Mießl in Absprache mit den Fachstellen erstellt. Der auf dieser Grundlage gefertigte Bebauungsplan fand mit Beschluß Nr. 353, vom 17.02.93, die Zustimmung des Gemeinderates. In der Gemeinde ist ein Flächennutzungsplan in Arbeit, in diesem sollen die Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden. Betroffene Grundstücke, Flur Nr.: 140 und 141 und ca. zur Hälfte 4028 und ein Teil von 139 und 4007 und 4027 (Kanalstraße).
3. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde aufgrund der allgemeinen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und dem Wunsch des Eigentümers, Herrn Karmann Andreas, Am Saum 2, nach entsprechender Ausweisung erforderlich.
4. Um eine zügige Bebauung und die Erschließung sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde mind. die Hälfte der Grundstücke zu erwerben und an Bauwillige weiter zu veräußern.
5. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine ordentliche Bebauung unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Belange zu ermöglichen.

### B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt in der Gemeinde Langenmosen. Es grenzt im Norden an das Neubaugebiet "Langenmosen Nordwest" mit der Kanalstraße, im Süden an eine hofnahe Weidefläche. Dazwischen liegt der Ortskanal mit Regenüberlaufgraben. Das Baugebiet wird mit einer Stichstraße erschlossen.
2. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- zur nächsten Schule, zum Kindergarten, zur Kirche, Langenmosen	ca. 400 m
- zur Schule, Sporthalle, Berg im Gau	ca. 4,0 km
- zur Stadt, Bahnhof, Ämter (Schrobenhausen)	ca. 7,0 km
- zur Stadt, Bahnhof, Ämter (Neuburg/Donau)	ca. 16 km
- Kinderspielplatz (bereits vorhanden)	ca. 150 m

3. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Die Flurstücke 140 und 141 liegen ca. 0,5 m tiefer gegenüber Flurstück 4028. Die Straße liegt im Norden ca. 1 m über Geländeniveau. Der Baugrund besteht aus tragfähigem, lehmhaltigen Sandboden. Der Grundwasserstand im Baugebiet liegt bei 2 bis 3 m unter Gelände.  
Diese Vermutungen sollten durch einige Bohrungen noch bestätigt werden.
4. Die bereits vorhandene Bebauung, westlich und nördlich des Baugebietes ist auf dem Bebauungsplan ersichtlich. Es handelt sich um eine typisch ländliche, offene Bauweise, mit leider nicht mehr einheitlicher Grundgestaltung. Steildachhäuser wechseln sich mit Bungalowbauten und zwei-geschoßigen Bauten ab.
5. Die Stellungnahmen der nach Paragraph 4, Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Fachstellen werden noch von der Gemeindeverwaltung eingeholt.
6. Die Straßen sind auf die erforderliche Mindestbreite ausgelegt. Zwischen Zaun und Straße ist immer ein Grünstreifen mit 0,60 cm (Schotterrasen, Ruderalstreifen) geplant, der auch als Kabeltrasse dienen kann.  
Teilweise gibt es einen seitlichen unversiegelten Parkstreifen (Schotterrasen oder Rasengittersteine), der mit Bäumen so bepflanzt wird, daß dazwischen PKW's parken können. Auf diese Weise werden ca. 5 öffentliche Stellplätze geschaffen.  
Der Straßenbelag, Teer mit abwechselnden Pflasterflächen soll zur Verkehrsberuhigung beitragen, ein angenehmeres Straßenbild bewirken und eine gemischte Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen erlauben. Die neue Erschließungsstraße wird deshalb als Spielstraße bzw. Wohnstraße ausgewiesen.

#### C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Das Bauland ist nach Paragraph 9 BBauG und Paragraph 8 BauNVo als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl gemäß Paragraph 17 BauNVo beträgt 0,4 (bzw. 0,5).
3. Im Baugebiet sind 15 Baugrundstücke mit je max. 2 Wohnungen und Garagen vorgesehen. Bebauung: 15 bis max. 30 Wohnungen. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet in den nächsten 1 bis 6 Jahren bebaut wird. Es werden dann ca. 40 - 100 Einwohner mit ca. 20 - 50 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenaufteilung			
Gesamt Bruttofläche	15 288 m <sup>2</sup>	=	100 %
Kanalstraße (zum Teil Bestand)	1 571 m <sup>2</sup>	=	10,3 %
öffentliche Grünfläche (Grabenbereich)	1 224 m <sup>2</sup>	=	8,0 %
öffentl. Grünfläche (neue Pflanzfläche)	1 499 m <sup>2</sup>	=	9,8 %
neue Erschließungsstraße	1 607 m <sup>2</sup>	=	10,5 %
Netto Bauland	9 387 m <sup>2</sup>	=	61,4 %
	<hr/>		
	15 288 m <sup>2</sup>	=	100 %

Die angegebenen Flächengrößen wurden aus der Zeichnung ohne Gewähr ermittelt. Grundbuchauszüge lagen nicht vor.

#### D. ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet erhält über die Kanalstraße Anschluß an das vorhandene Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens vorläufig befahrbar gemacht und nach Anschluß an das Wasser- und Kanalnetz mit dem Grün- und Parkstreifen endgültig fertig gestellt.
3. Die zentrale Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe, Sitz Edelshausen gewährleistet.
4. Die neu zu erstellenden Kanalleitungen werden an das in Langenmosen vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Abwässer werden in die dortige Kläranlage eingeleitet.
5. Das anfallende Regenwasser muß auf dem jeweiligen Grundstück möglichst oberflächlich versickert werden lassen. Dies ist notwendig um den Grundwasserstand zu sichern. Außerdem soll dadurch der schnelle Abfluß von Regenwasser verhindert und somit die Hochwassergefahr verringert werden. Darüber hinaus sollte Regenwasser möglichst als Brauchwasser (~~Waschmaschine,~~ Toilette u. ä.) verwendet werden. Damit kann das immer knapper werdende, saubere Trinkwasser eingespart werden (siehe auch Hinweise im Satzungstext).

Bei der Benutzung des Regenwassers als Brauchwasser muß folgendes beachtet werden:

Die Brauchwasserzapfhähne sind mit "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen, um eine Verwechslung zu vermeiden (DIN 1988). Die Überläufe der Sammelbehälter (Zisternen) müssen in Sickerschächten bzw. Sickermulden enden und dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Die geplante Regenwasseranlage ist im Eingabeplan darzustellen und genehmigen zu lassen.

6. Die Stromversorgung wird gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.

7. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Isar-Amperwerke AG und der Deutschen Bundespost können im 60 cm breiten Grün- oder Ruderalstreifen entlang der Grundstücksgrenze an der Seite der Stichstraßen untergebracht werden.

8. Die Beseitigung der Abfälle ist - neben der Müllabfuhr des Landkreises Neuburg/Schrobenhausen von den Bemühungen der Gemeinde und von privaten Initiatoren um die Wiederverwendung von Wertstoffen - sichergestellt.

9. Die Erschließung erfolgt im Zuge des Bebauungsfortschrittes durch die Gemeinde.

E. GRÜNORDNUNG

Aus Gründen der Übersichtlichkeit, besserer Akzeptanz und der Absicherung der geplanten Bepflanzungen wird die Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan integriert. Eine vielfältige, reichliche und standortgerechte Bepflanzung wird aus bekannten Gründen - Verbesserung des Kleinklimas, Sauerstoffproduktion, Ausgleich für Boderversiegelung und Naturzerstörung durch die Baumaßnahmen, - angestrebt und deshalb im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bepflanzungen werden, soweit auf öffentlichen Grund, gleichlaufend mit der Erschließung durchgeführt!

F. SONSTIGES

1. Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Auf Beratungsstellen zur Baubiologie bzw. -ökologie wird verwiesen. Dies sollte als kleiner Beitrag zur Gesundung unserer Umwelt allen Beteiligten ein Anliegen sein.

F. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

Nach Erfahrungswerten, sowie den Richtlinien der Arnbachgruppe bei der Wasserversorgung:

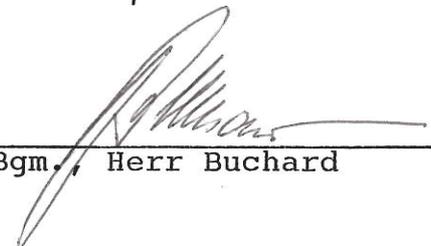
1. Wasserversorgung (Nettobauland ca. 9505 qm  
9505 qm x 1,20 DM + 9505/4 x 10,- DM = ca. 35.100 DM
  2. Abwasserbeseitigung  
ca. 150 m Kanal á ca. 600 DM = ca. 90 000 DM
  3. Herstellungskosten der Fahrbahn  
ca. 180 lfm á ca. 700 DM = ca.126 000 DM
  4. Grunderwerb für Fahrbahn  
ca. 1624 qm á ca. 55 DM/m2 = ca. 89 300 DM
  5. Grunderwerb für öffentliche Flächen  
ca. 1250 qm á ca. 55,- DM/m2 = ca. 68 800 DM
  6. Bepflanzung der öffentlichen Flächen  
ca. 40 Großbäume u. sonst. Bepfl. = ca. 40 000 DM
  7. Straßenbeleuchtung  
ca. 8 Stück = ca. 18 000 DM
  8. Nebenkosten, Honorare, etc. = ca. 30 000 DM
- Gesamtkosten ca. 432 100 DM  
=====

Weitere Folgekosten hinsichtlich Verwaltung, Schulen und sonstiger Infrastruktur sind in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

Sandizell, 29.03.93  
Korrigiert am 29.11.93  
KR/schm/L08991

  
\_\_\_\_\_  
Architekturbüro Mießl

Langenmosen, .....  
14. MRZ. 1994

  
\_\_\_\_\_  
1. Bgm., Herr Buchard