BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „AM KAPELLENWEG" der Gemeinde Langenmosen

Die Gemeinde Langenmosen, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen, beabsichtigt zur Gewinnung eines Wohnsiedlungsgebietes das im räumlichen Geltungsbereich erfaßte Gebiet als „allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Das Baugebiet soll vor allem der heimischen Bevölkerung zur Erlangung von Wohnbaugrundstücken dienen. Hier liegt bereits reges Interesse am Erwerb für die Grundstücke vor.

Das überplante Gelände liegt im Südosten von Langenmosen, direkt angrenzend an das bestehende Dorfgebiet.
Es umfaßt folgende Flächen/ Teilflächen der Gemarkung Langenmosen:
die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen von FINr. 319, 322 und 323 Teilflächen, sowie den Erschließungsstraßen Veitschmiedweg FINr 233, Dantestraße FINr 324, Teilfläche und FINr 361 Teilfläche.

Im Norden wird das Gebiet begrenzt von den Dorfgebietsflächen FINr. 225, 225/1, 226, 227, 228, 229, 230, 231/1, 231, 232 und 234, im Osten von den Baulandflächen FINr 326 und 327, sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle FINr 328, im Süden von den Restflächen der FINrn 322 und 322, einer landwirtschaftlich genutzten Feldfläche und dem Wirtschaftsweg FINr 320; und im Westen von der Fläche einer landwirtschaftlichen Hofstelle FINr 318.

Durch den Kapellenweg, die Dantestraße und den Veitschmiedweg wird das geplante Baugebiet von seinem Rand her bereits erschlossen und mit der Ortsdurchgangsstraße verbunden, die gleichzeitig auch die Haupterschließungsstraße von Langenmosen darstellt.

Das fast ebene Gelände ist für die vorgesehene Wohnbebauung gut geeignet. Probleme mit dem Baugrund sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom und Müllentsorgung ist gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge eines Umlegungsverfahrens nicht zu ergreifen. Das Gelände befindet sich zu 2/3 im Besitz der Gemeinde.

Den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung dürfte der Bebauungsplan „Am Kapellenweg" nicht entgegenstehen.
Es ist damit zu rechnen, daß ein Großteil der Grundstücke in etwa 5 Jahren bebaut sind.

Begründung des Standortes
Die vorgesehene Planung wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langenmosen entwickelt (Verfahrensstand: öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB).
Sie liegt günstig zum Hauptort und stellt eine gewisse Abrundung dar.
Leitgedanken der Planung
Die Grundüberlegung bei der Ausarbeitung des Planes war, die Struktur des vorhandenen Straßennetzes aufzunehmen und folgerichtig weiterzuentwickeln. Der gleichförmige Zuschnitt des Grundstückes legt die vorliegende Straßenführung nahe.
Über die beiden vorhandenen Zufahrtsstraßen kommt man zu einem leicht gekurvten Wohnweg, mit einer in seiner Mitte angelegten Verkehrsinsel.

Die Anordnung der Hauskörper orientiert sich an der Himmelsrichtung und hält sich dabei an die Grundstücksgrenzen, um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Sie versucht Abwechslung zu schaffen und Räume zu definieren, ohne in eine eintönige Reihung der Einzelelemente zu verfallen. Ein Anliegen ist dabei eine den Straßenraum definierende Bebauung, die möglichst nah an die Verkehrsfläche anschließt.

Mit der Abgrenzung zur freien Landschaft durch öffentliche und private Grünflächen soll ein alten Ortsrändern ähnlicher Abschluß (Obstbäume und lockere Heckenbepflanzung) hergestellt werden.
Der Ausbau der Verkehrswege soll den Leitgedanken der Verkehrsberuhigung aufnehmen und den Fußgänger wieder in den Vordergrund stellen. Die ausgewiesenen Standorte für Einzelbäume sollen dies in Verbindung mit einem abwechslungsreichen öffentlichen Straßenraum und großzügigen Randausbildungen mit fugenoffenen Belägen unterstützen und ein alles in allem wohnenswertes Umfeld schaffen.

Das typisch ländliche strukturierte Wohnumfeld wird u. a. dominiert von einer lockeren Bebauung. Um diesen Siedlungstypus im ländlichen Raum weiter zu erhalten und zu entwickeln, wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 beschränkt.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „AM KAPELLENWEG" der Gemeinde Langenmosen

Der geforderte Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, den das Baugebiet darstellt, kann aus finanziellen Gründen nicht an Ort und Stelle erfolgen. Deshalb wird eine andere, der Gemeinde verfügbare Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Ersatzfläche naturgerecht angelegt.

Ein Spielplatz wird nicht eingeplant, da in diesem ländlichen Raum in zumutbarer Entfernung genügend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind.

Die Finanzierung der Erschließungs- und Folgekosten ist durch Anliegerbeiträge, sowie Haushaltsmitteln der Gemeinde gedeckt.

Erschließungskosten nach Bau-GB

1. Erwerb öffentlicher Flächen	140 000.- DM
2. Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanal Brauchwasser und Bepflanzung	1 060 000.- DM
	1 200 000.- DM

Die Gemeinde trägt gemäß Satzung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Flächenbilanzierung

		ha	%
1.	Gesamtfläche	2,02	100,0
1.1	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	0,40	19,7
1.2	Nettobauland mit privaten Grünflächen	1,50	74,1
1.3	Öffentliche Grünflächen	0,12	6,2

Wohnungserhebung

Einzelhäuser	18	18 WE
davon mit Einliegerwohnung	5 (geschätzt)	5 WE
Doppelhäuser	4	8 WE
		31 WE

Ehekirchen, den 31.08.1999

Bernardin M. Koppold, Architekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT · 127 000

Langenmosen, den 15. SEP. 2000
Gemeinde Langenmosen

Siegel

Bayern · Gemeinde Langenmosen

Buchhard, 1. Bürgermeister

Hümbs
Erster Bürgermeister