Ausfertigung ..... ~~Änderung~~
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S v. 19.03.2001
Az. 24-610-3/2
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
I. A.

Rick
Reg.-Rat

LANDRATSAMT NEUBURG-SCHROBENHAUSEN BAYERN

GEMEINDE LANGENMOSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM KAPELLENWEG"

M 1:1000

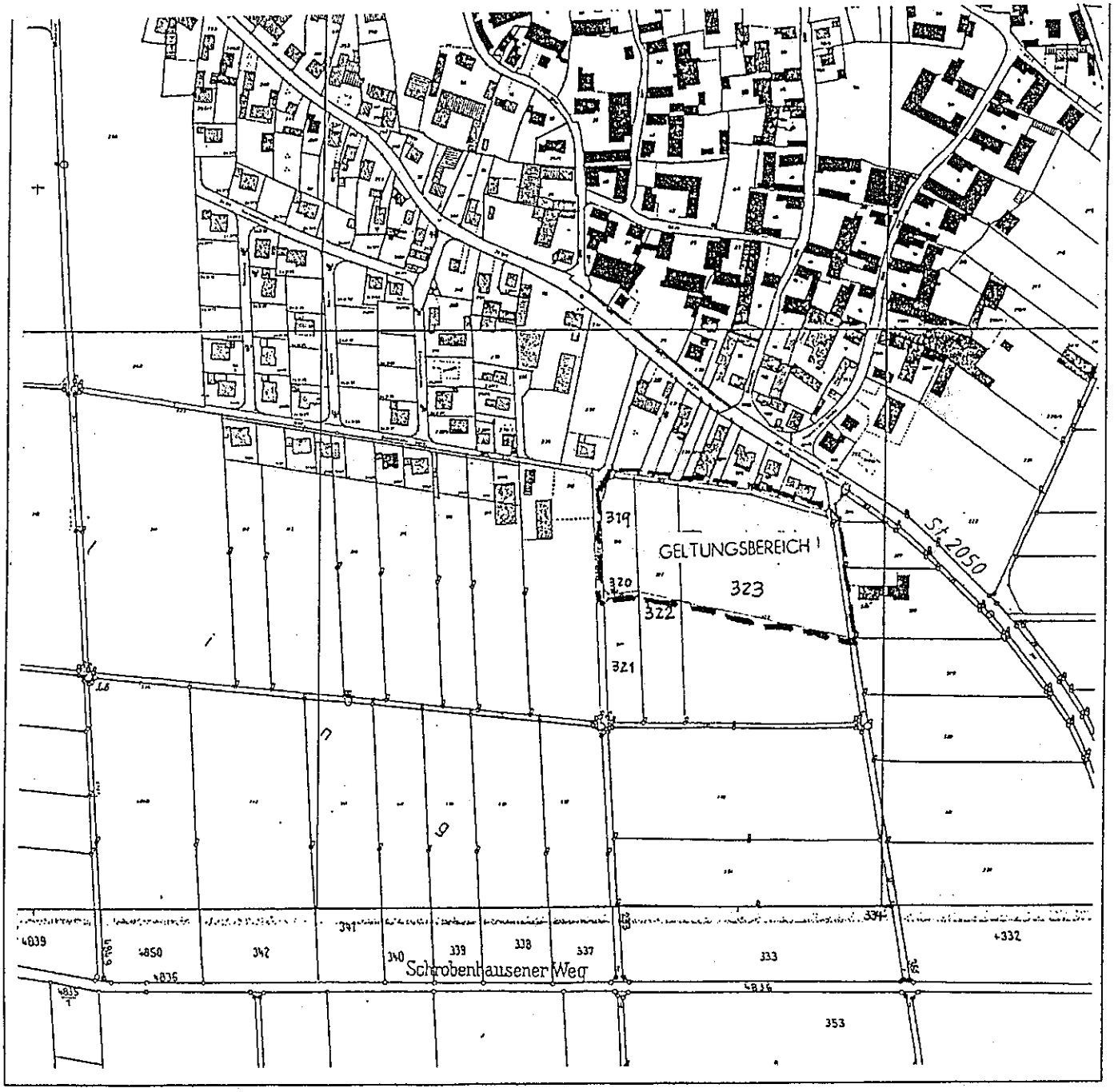
0 100m

Genehmigte Fassung

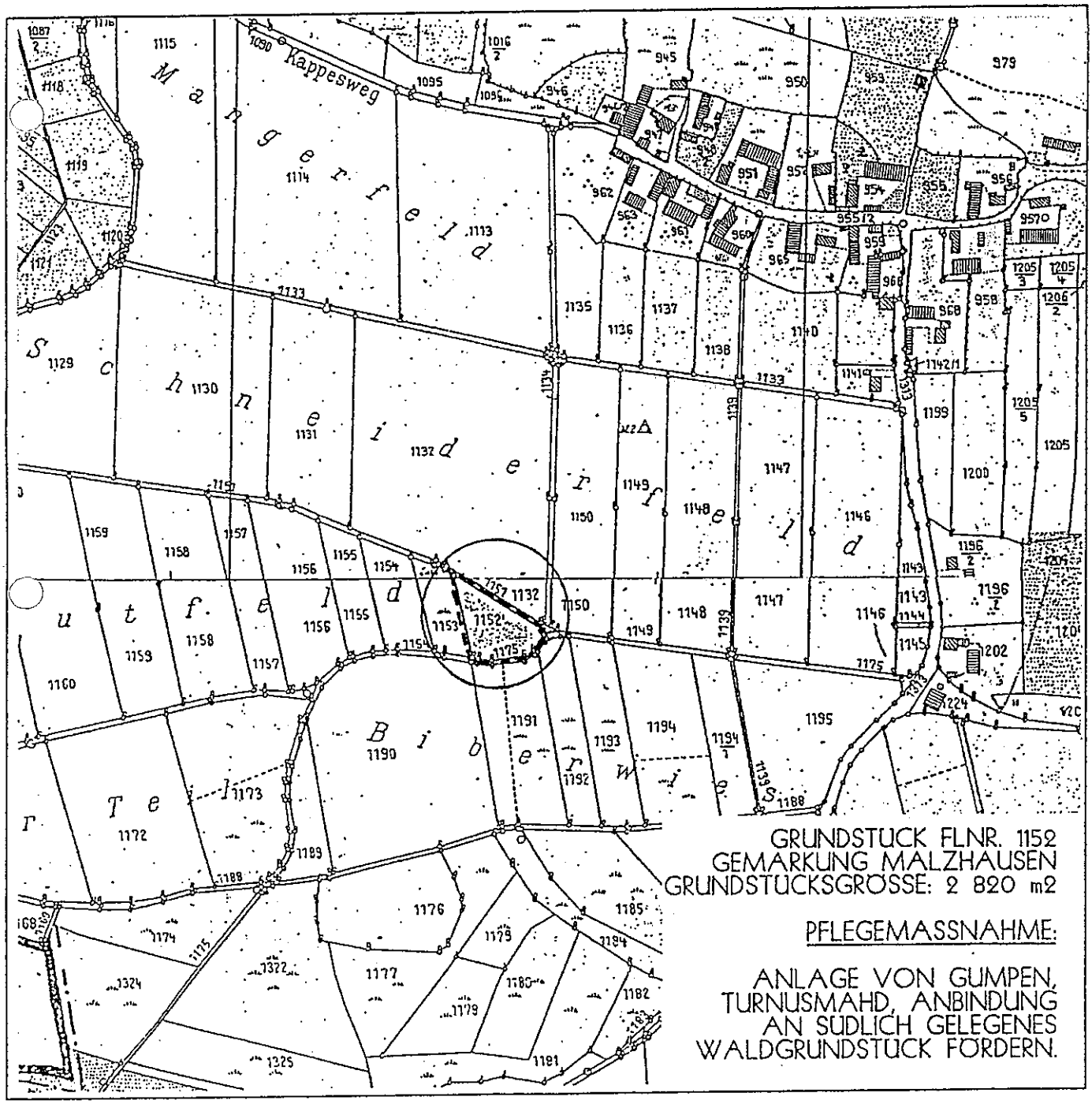
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHROBENHAUSEN
GEMEINDE LANGENMOSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
FON 08252/ 8951-0 FAX 08252/ 8951-50

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
127 000
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

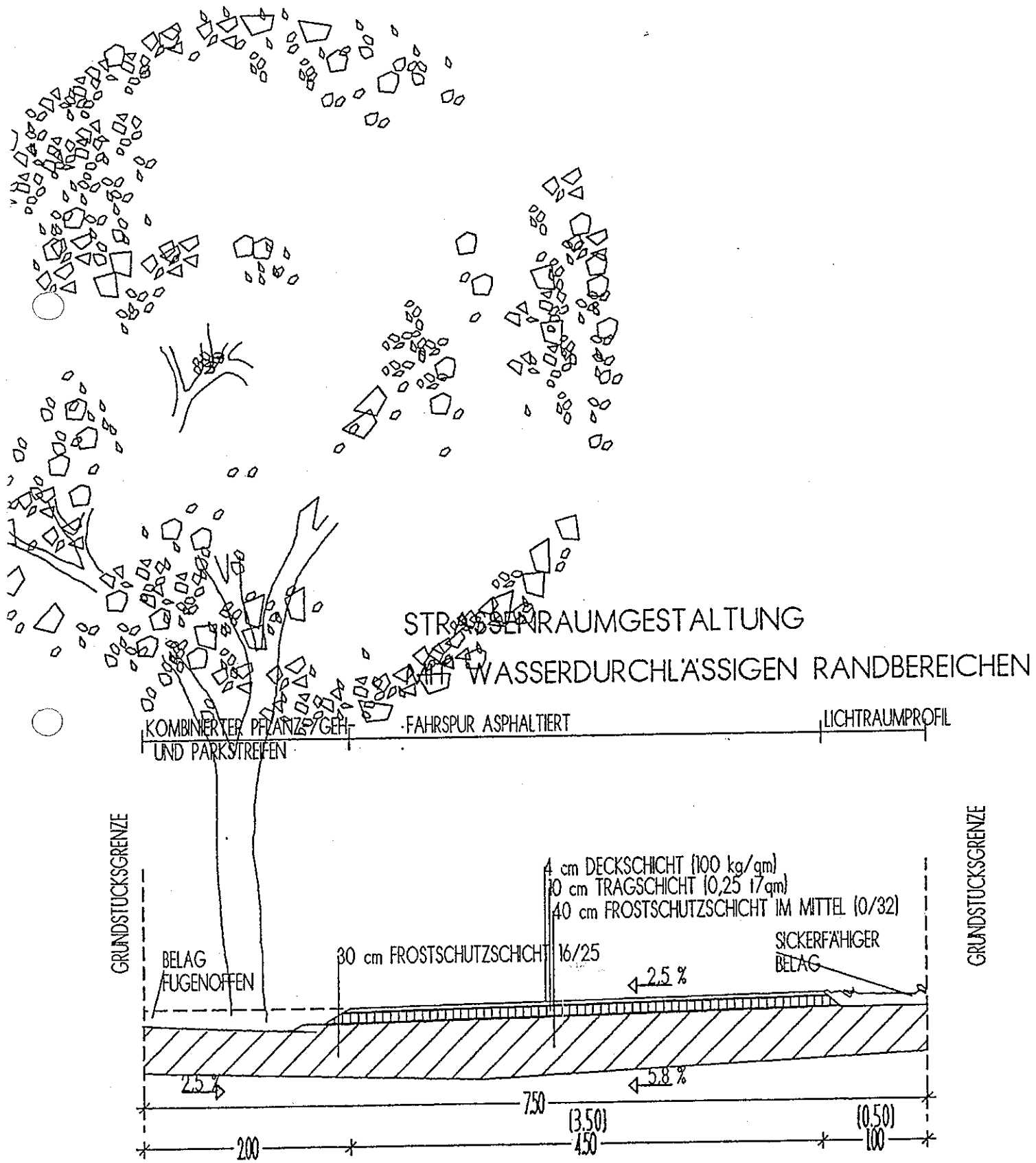
BERNARDIN M. KOPPOLD TEL 08435/694 HAUPTSTRASSE 15
ARCHITEKT FAX 920466 86676 EHEKIRCHEN 18.11.2000



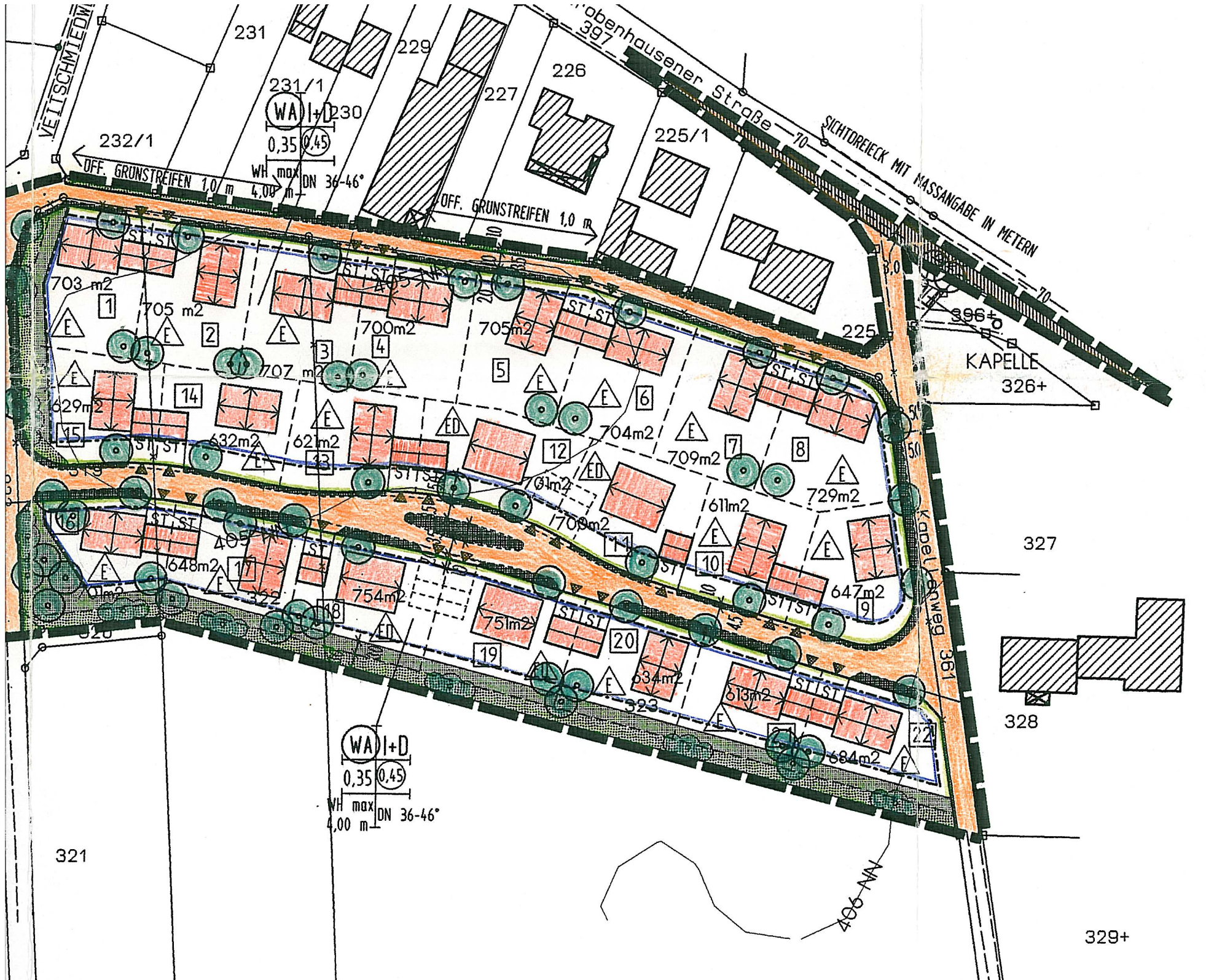
LAGEPLAN M 1:5000



AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:5000



STRASSENAUSBAU M 1:50



VEITSCHMIEDW
231
229
227
226
225/1
231/1
230
232/1
WA I+D
0,35 0,45
WH max 4,00 m
DN 36-46°
OFF. GRUNSTREIFEN 1,0 m
OFF. GRUNSTREIFEN 1,0 m
397
Straße
SICHTDREIECK MIT MASSANGABE IN METERN
70
396+
KAPELLE
326+
225
703 m2
705 m2
700m2
705m2
707 m2
629m2
632m2
621m2
704m2
709m2
729m2
611m2
700m2
648m2
754m2
751m2
647m2
634m2
613m2
684m2
405
322
323
327
328
329+
321
Kapellenweg 361
406 NN
WA I+D
0,35 0,45
WH max 4,00 m
DN 36-46°

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 — MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

0,45 — MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

I+D — ERD- UND DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
2 VOLLGESCHOSSE,
DAVON EIN GESCHOSS IM DACHRAUM

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN MIT ALTERNATIVE ABWEICHUNG BIS 20° MÖGLICH

WH max 4,00 m — WANDHÖHE MAX. 4,00 m IM MITTEL (BayBO Art.6 Abs.3)

DN 36-46° — DACHNEIGUNG BEI HAUPTGEBÄUDEN 36-46°

4. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(GEHWEGE UND PARKSTREIFEN ALS HINWEIS)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. GRÜNORDNUNG

ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ZU PFLANZENDE BÄUME (STANDORTHEIM. PFLANZEN) IN IHRER LAGE SOWEIT NOTWENDIG VERÄNDERBAR (SIEHE AUCH: PFLANZLISTE UNTER HINWEISE NR. 8 UND FESTSETZUNG § 10 ABS 2)

ANPFLANZUNG VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN (SIEHE AUCH: PFLANZLISTE UNTER HINWEISE NR. 8)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE UND AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ST

VORGESCHLAGENE GEBÄUDE/ GARAGEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

405 NN

HÖHENLINIEN BEZOGEN AUF NN

5

PARZELLENNUMMER

700 m2

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN CA.

BESTEHENDE GEBÄUDE

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Langenmosen erläßt als Satzung aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die von Architekt Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung

vom 18.11.2000
die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

I+D (Erd- und Dachgeschoß als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße)	GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze	GFZ = 0,45 (Geschoßflächenzahl) als Höchstgrenze

(2) Je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

(3) Bauliche Anlagen gemäß § 2 BayBO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

§ 4
Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m2 aufweisen. Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350m2 haben.

§ 5
Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6
Bauliche Gestaltung

(1) Hauptgebäude

(1.1) Hausproportion
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mindestens 1,50 m länger sein muß, als die Giebelseite.

(1.2) Dachform und Deckungsmaterial:

Satteldach und Krüppelwalmdach, Dachneigung 36 - 46°, Dacheindeckung: ziegelfarbige Dachsteine. Der First muß mittig sein, die Dachneigung beidseits gleich. Ort- und Traufgänge die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.

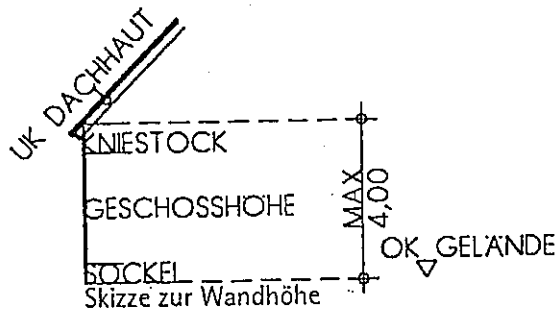
(1.3) Dachüberstand

Traufseitig max. 70 cm, giebelseitig max. 70 cm

(1.4) Dach-Auf- und -Einbauten:
Dachgauben sind in Form von Schlepp-,Walm-, Krüppelwalm- und Satteldachgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Einzelbreiten der Gauben sind bis 1,50 m zulässig.Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

(1.5) Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 3)

max. 4,00 m im Mittel.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.



Skizze zur Wandhöhe

(1.6) Sockel

Starke Farbabstufungen des Sockels sind unzulässig. Die Höhe von OK Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

(1.7) Außenwände:
Wandoberflächen: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten. Holzhäuser sind zugelassen, nicht jedoch Oberflächen in Rundbohlen- Blockbauweise mit fingerartig durchgreifenden Überblattungen in der Fassade. Wandoberflächen in Natur oder mit Anstrich sind erlaubt.

(2) Garagen und Nebengebäude
(2.1) Dachform und Deckungsmaterial:
Sattel- und Krüppelwalmdächer, Dachneigung 30 - 46°, die Dächer sollen in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude ausgeführt werden.

(2.2) Dachüberstand:
Traufseitig max. 50, giebelseitig max. 30 cm

(2.3) Außenwände:
Wandoberfläche wie 1.7, oder überluckte Holzschalung mit Brettern.

(2.4) Garagenvorplätze:
Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden. An den Grundstücksgrenzen nebeneinanderliegende Zufahrten sind je durch einen 40 cm breiten Grünstreifen (insgesamt 0,8 m) zu trennen.

(2.5) Kellergaragen:
Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(2.6) Nebengebäude:
Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Bei nachbarlich beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(3) Einfriedungen:
(3.1) Art und Ausführung
Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit naturbelassenen oder mit Holzschutzmitteln ohne deckenden Anstrich behandelte Latten zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf maximal 1.25 m festgelegt.
Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung ist senkrechter Holzlatten- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes max. 1.25 m.

§7

Geländeveränderungen

Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Aufschüttungen sind lediglich im Terrassenbereich zulässig.

§8
Öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die Fahrspur wird auf 4,5 m Breite bei der Haupterschließungsstraße asphaltiert.. Die beiden bestehenden Straßen Kapellenweg und Veitschmiedweg werden auf 5 m Breite asphaltiert, um den landwirtschaftlichen Verkehr zu begünstigen. Die bereits bestehende nördliche Erschließungsstraße wird wegen der größtenteils nur einseitigen Erschließungsfunktion lediglich auf einer Breite von 3,5 m asphaltiert. Auf die Zeichnung „Straßenausbau" auf dem vorliegenden Planblatt wird hingewiesen.

(2) Der Mehrzweckstreifen (2,0 m) und das Straßenbegleitgrün, wie Lichtraumprofile (1,0 und 0,5 m) werden sickerfähig befestigt.

(3) Zufahrten für Betriebe, die in einem WA (Allgemeinem Wohngebiet) nicht zulässig sind, sind nicht erlaubt

§ 9
Stellplätze, Gemeinschafts - und Nebenanlagen

(1) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.

(2) Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) und in den Bauvorlagen darzustellen. Bei einer Doppelhausbebauung ist pro Wohneinheit nur ein Stellplatz erforderlich; mindestens jedoch pro Doppelhaushälfte 2 Stellplätze.

(3) Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

§10
Grünflächen und Grünordnung

(1) Zur Ortsrandeingrünung wird ein öffentlicher und privater Grünstreifen in einer Breite von je 3 m, insgesamt also 6 m angelegt. Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt.
Über die öffentlichen Grünstreifen sind keine Zufahrten und Zugänge zulässig.

(2) Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, bevorzugt Obstbäume. Der Verzicht auf die Pflanzabstände nach Art. 47 AGBGB in der nördlichen Ortsrandeingrünung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen wird durch Grunddienstbarkeit gesichert.

(3) Private Frei- und Grünflächen

Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.

Je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

Es sind bevorzugt Obstbaumhochstämme zu verwenden.

§ 11
Tagwasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zuläßt, ist dies nachzuweisen.

§ 12
Ökologische Ausgleichs- und Ersatzflächen

Da Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht an Ort und Stelle geschaffen werden kann,

stellt die Gemeinde die FlNr 1152, Gemarkung Malzhausen als Ausgleichs- und Ersatzfläche zur Verfügung, die im Zuge der Erschließung des Gebietes angelegt und bepflanzt wird.
(Pflegemaßnahmen siehe Lageplan - Ausgleichsfläche)

Ordnungswidrigkeiten

Auf Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO wird hingewiesen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

(1) Stromversorgung:

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke AG angeschlossen. Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

(2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen:

Mit Immissionen aus den in der Nähe angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben, mit Rinderhaltung und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, daß von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.
Auf die ausgehenden Emissionen des im Norden des Baugebietes angrenzenden Gewerbebetriebes und der in der Nähe verlaufenden Staatsstraße 2050 wird ebenfalls hingewiesen. Event. notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen (Staatsstraße) werden durch den Straßenbaulastträger nicht übernommen.

(3) Bäume im öffentlichen Straßenraum:

Heimische Arten, durchmischt
Kronenwahl nach Standort.

(4) Öffentliche Verkehrsflächen:

Fahrspur asphaltiert, Lichtraumprofil und seitlicher Mehrzweckstreifen mit sickerfähigem Belag. Entwässerung teilweise als Versickerung über Sickerschächte.

(5) Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, anzuzeigen.

(6) Gemeinschafts- und Nebenanlagen:

Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren

(7) Altlasten:

Altlasten sind, falls solche im Zuge eines Bauvorhabens bekannt werden sollten, dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mitzuteilen.

(8) Artenauswahlliste mit Beispielen zu heimischen Bäumen und Strächern:

1. Bäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde

2. Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Obstbaumhochstämme

(9) Hausdränagen:

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

(1) Aufstellungsbeschluss am 19. Januar 1999

Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am 27. September 1999

Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

von 27. September 1999 bis 29. Oktober 1999

(2) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

von 22. März 2000 bis 25. April 2000

(3) Genehmigung durch das Landratsamt
Neuburg - Schrobenhausen mit Auflagen, mit Bescheid unter Auflagen

vom 28.09.2000 AZ 24 - 610 - 3/2

(4) Nochmalige öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 3 BauGB

von 14.12.2000 bis 28.12.2000

(5) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am 18.01.2001

(6) Nochmalige Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen
mit Bescheid

vom 19. MRZ. 2001 AZ 24 - 610 - 3/2

(7) Bekanntmachung nach § 10 BauGB am 03. APR. 2001
mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme (auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen).

Langenmosen,
den 27. APR. 2001

1. Bürgermeister

Gemeinde Langenmosen

Änderungssatzung

„Am Kapellenweg / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 20.07.2011)

(1. Änderung Bebauungsplan „Am Kapellenweg“)

Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Kapellenweg“ (M 1:5.000)

Änderung des seit 03.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“ in der Fassung vom 18.11.2000 unter der Bezeichnung

„Am Kapellenweg / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2010-TOP 5)

Die Gemeinde Langenmosen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) zur Änderung des Bebauungsplanes „Langenmosen-Nord“ folgende

Satzung

„Am Kapellenweg / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 20.07.2011)

§ 1
Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

Die in der Planzeichnung auf den Bauparzellen in einem Dreieck Nr. angegebenen baulichen Nutzungen „E“ (Einzelhaus) oder „ED“ (Einzel- oder Doppelhaus) werden gestrichen.

Es wird eine weitere Schablone mit folgenden Angaben eingefügt:
- Bauliche Nutzung „WA“ und „II“
- GRZ 0,35 und max. GFZ 0,6
- WH max. 6,00 m, DN 15°-30°

B) Planzeichen als Festsetzungen

Nachstehende Punkte werden wie folgt geändert:

Punkt 2 - Maß der baulichen Nutzung

Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird wie folgt neu gefasst:

I+D	Erd- und Dachgeschoss; 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Dachraum
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,45	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bei baulicher Nutzung „I+D“
0,6	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bei baulicher Nutzung „II“

Punkt 3 - Bauweise, Baugrenzen

Unter Punkt Nr. 3 „Bauweise, Baugrenzen“ werden die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Dachneigung (DN) wie folgt neu gefasst:

WH max. 4,00 m	bei baulicher Nutzung „I+D“
DN 36 – 46 °	bei Hauptgebäuden mit baulicher Nutzung „I+D“
WH max. 6,00 m	bei baulicher Nutzung „II“
DN 15° bis 30°	bei Hauptgebäuden mit baulicher Nutzung „II“

C) Textliche Festsetzungen

Der Punkt „B Textliche Festsetzungen“ erhält folgende neue Fassung:

Die Gemeinde Langenmosen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasst Gebiet gilt die von Architekt Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.11.2000, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

I+D	Erd- und Dachgeschoss; 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Dachraum
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
GFZ 0,45	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze bei baulicher Nutzung I+D
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze bei baulicher Nutzung II

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

4. Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen. Grundstücke für eine Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 300 m² haben.

5. Bauweise

Im Planbereich gilt eine abweichende Bauweise;
Grenzbebauung (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO).
Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und einer maximalen Länge von 8,50 m.
Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.
Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenzwand) finden sich in Art. 30 Abs. 5 BayBO mit mindestens 1,25 m.
Grenzgaragen sind analog der Bayer. Bauordnung nur mit einer Wandhöhe von 3,00 m zulässig.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Bauliche Gestaltung (Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude)

6.1. Hausproportion
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten.

6.2 Dachform und Dachdeckungsmaterial
Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise höhenversetzte Pultdächer zulässig.
Bei baulicher Nutzung „I+D“ sind keine Walm- und höhenversetze Pultdächer zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind auch in der Dachform Pultdach oder einer der im Baugebiet zulässigen Dachform (hier entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes) und einer niedrigeren Dachneigung (mind. 15°) zulässig.

Folgende Dachneigungen für Hauptgebäude sind zulässig:

bei baulicher Nutzung „II“	15° bis 30°
bei baulicher Nutzung „I+D“	36° bis 46°

Die Dächer sind mit naturroten, naturbraunen Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken. Schräg und schief zulaufende Ort- und Traufgänge sind nicht zugelassen.

6.3 Dachaufbauten
Dachgauben sind in Form von Schlepp-, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldachgauben mit senkrechten Wänden bei baulicher Nutzung „I+D“ zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Einzelbreiten der Gauben sind bis 1,50 m zulässig.
Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden bei baulicher Nutzung „II“ nicht zulässig.

6.4 Wandhöhen
Folgende Wandhöhen für Hauptgebäude sind zulässig:

bei baulicher Nutzung „I+D“	4,00 m
bei baulicher Nutzung „II“	6,00 m

Die max. zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude wird auf 3,00 m festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.5 Außenwände
Wandoberfächen; kein auffällig strukturierter Putz.
Holzhäuser sind zugelassen, nicht jedoch Oberflächen in Rundbohlen-Blockbauweise mit fingerartigen durchgreifenden Überblattungen in der Fassade.

6.6 Garagenvorplätze
Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
An den Grundstücksgrenzen nebeneinanderliegende Zufahrten sind je durch eine 0,4 m breiten Grünstreifen (insgesamt 0,8 m) zu trennen.

6.8 Garagen und Nebengebäude
Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen.
Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Als Einfriedung zum Straßenraum sind senkrechte Holzlattenzäune und transparente Metallzäune (keine Wellblech- oder Metallplattenzäune) mit einer max. Höhe von 1,25 m zulässig.
Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.
Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,25 m) zulässig.

8. Geländeveränderungen

Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Aufschüttungen sind lediglich im Terrassenbereich zulässig.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fahrspur wird auf 4,5 m Breite bei der Haupterschließungsstraße asphaltiert.
Die beiden bestehenden Straßen Kapellenweg und Veitschmiedweg (jetzt Lindenstraße) werden auf 5 m Breite asphaltiert, um den landwirtschaftlichen Verkehr zu begünstigen.
Die bereits bestehende nördliche Erschließungsstraße wird wegen der größtenteils nur einseitigen Erschließungsfunktion lediglich auf einer Breite von 3,5 m asphaltiert.
Auf die Zeichnung „Straßenausbau“ auf dem vorliegenden Planblatt wird hingewiesen.
Die Mehrzweckstreifen (2,0 m) und das Straßenbegleitgrün, wie das Lichtraumprofil (1,0 und 0,5 m) werden sickerfähig befestigt.
Zufahrten für Betriebe, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind, sind nicht erlaubt.

10. Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z. B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.
Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) und in den Bauvorlagen darzustellen.

Bei einer Doppelhausbebauung ist pro Wohneinheit nur ein Stellplatz erforderlich; mindestens jedoch pro Doppelhaushälfte 2 Stellplätze.
Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

11. Grünflächen und Grünordnung

Zur Ortsrandeingrünung wird ein öffentlicher und privater Grünstreifen in einer Breite von je 3 m, insgesamt also 6 m angelegt.
Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt.
Über die öffentlichen Grünstreifen sind keine Zufahrten oder Zugänge zulässig.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, bevorzugt Obstbäume.
Der Verzicht auf die Pflanzabstände nach Art. 47 AGBGB in der nördlichen Ortsrandeingrünung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen wird durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Private Frei- und Grünflächen
Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Es sind bevorzugt Obstbäume zu verwenden.

12. Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.

13. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzflächen

Da Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht an Ort und Stelle geschaffen werden kann, stellt die Gemeinde das Grundstück FlNr. 1152 der Gemarkung Malzhausen als Ausgleichs- und Ersatzfläche zur Verfügung. Die Fläche wird im Zuge der Erschließung des Gebiets angelegt und bepflanzt (Pflegemaßnahmen siehe Lageplan – Ausgleichsfläche).

14. Ordnungswidrigkeiten

Auf Art. 79 BayBO wird verwiesen.

§ 2
Bestandsschutz

Die vor dem Erlass dieser Satzung gemäß der bisherigen Bebauungsplansatzung errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4
Verfahrensvermerke

a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **01.12.2010**.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
vom **25.02.2011** bis **25.03.2011** (öffentliche Plandiskussion am **17.03.2011**).

c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
mit Schreiben vom **23.02.2011**; Frist bis **25.03.2011**.

d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom **09.06.2011** bis **08.07.2011** und
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis **08.07.2011.**

e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **20.07.2011.**

f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Langenmosen, den 26.07.2011 .....

(Siegel) Hümbs
Erster Bürgermeister

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28.07.2011**.
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Langenmosen, den 28.07.2011 .....

(Siegel) Hümbs
Erster Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“
(Fassung vom 18.11.2000) unter der Bezeichnung

„Am Kapellenweg / 1. Änderung“

Begründung und Umweltbericht

Änderungssatzung „Am Kapellenweg / 1. Änderung“

Begründung

Die Gemeinde Langenmosen hat aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wegen einer besseren Raumausnutzung, einer Erhöhung des Wohnkomforts und auch um der vorhandenen Nachfrage nach einer moderneren Bauweise zu entsprechen, eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenweg“ beschlossen.

Diese von der Gemeinde Langenmosen beabsichtigten Ziele sollen unter anderem durch eine Verdichtung des Wohnraumes (Verringerung der max. Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften auf 300 m²), einer Erhöhung der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet auf zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) unter Anpassung der Dachneigungen und der Zulässigkeit weiterer Dachformen erreicht werden.

Durch die vorgesehene Erhöhung der baulichen Nutzung, der Verringerung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und der Möglichkeit, in Grenzgebäuden Aufenthaltsräume zu errichten, wird zudem dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (siehe hierzu auch Appell der Bayer. Staatsregierung an die Kommunen im Bulletin vom 13.12.2002 zur Verringerung des Flächenverbrauchs in der Bauleitplanung) Rechnung getragen.

Neben Satteldächern sollen zukünftig auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise höhenversetzte Pultdächer zulässig sein.
Durch verschiedene Dachformen ist eine wesentliche Auflockerung des Siedlungsbildes zu erwarten.

Um die durch die Erhöhung der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Wandhöhe massiver erscheinenden Wohnhäuser im Baugebiet harmonisch in das Ortsbild einzufügen, wurde bei der baulichen Nutzung „II“ eine geringere Dachneigung (15° bis 30°) festgesetzt und auf Dachaufbauten verzichtet.

Da es sich beim Baugebiet „Am Kapellenweg“ um ein Neubaugebiet handelt, und nicht um einen gewachsenen Ortskern mit übermäßigem dörflichem Charakter im althergebrachten Sinn, ist durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- auf Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen Umgang und effiziente Nutzung von Energie,
- auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie auf sonstige Pläne, insbesondere des Wasser- , Abfalls- und Immissionsschutzrechts,
- auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen,
- auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,

zu erwarten.

Schrobenhausen, 28.07.2011
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Gemeinde Langenmosen
Mitglied der Verwaltungs-
gemeinschaft Schrobenhausen

(Siegel)

Hümbs
Erster Bürgermeister