



GEMEINDE LANGENMOSEN

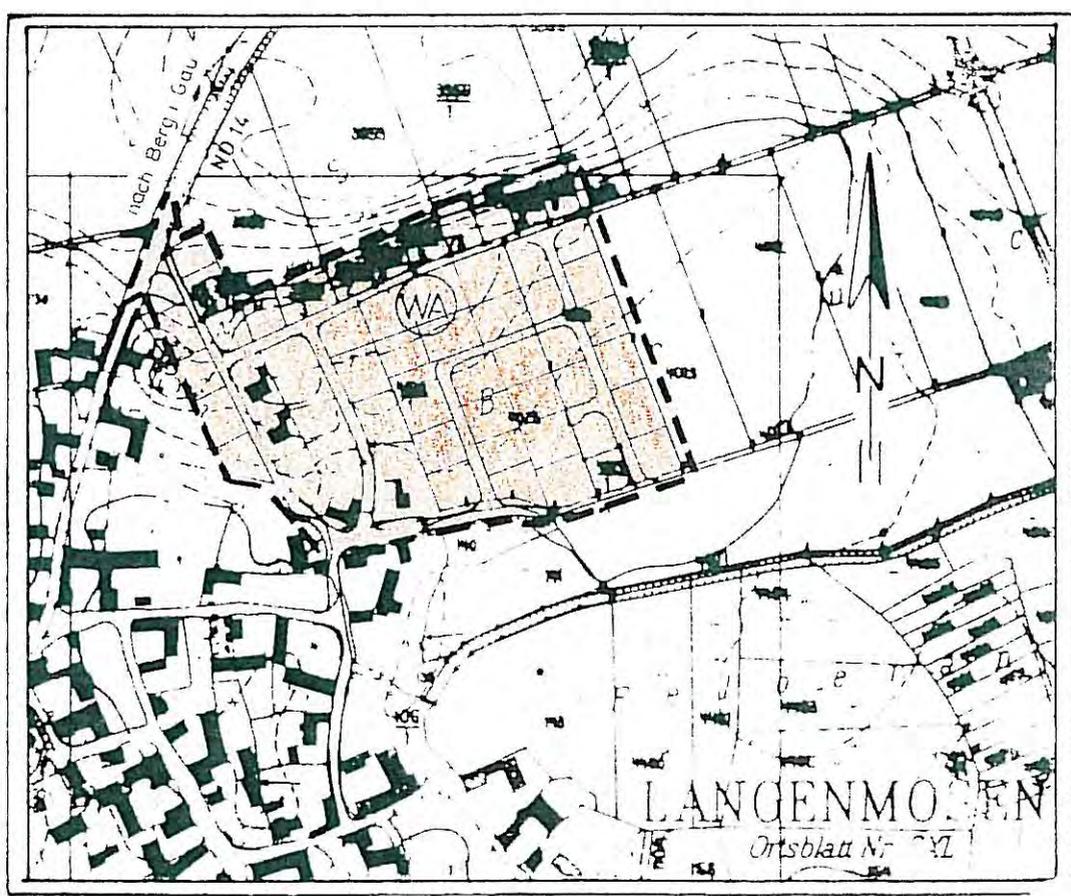
LANDKREIS

NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

LANGENMOSEN - NORD

Übersichtslageplan M=1:5000



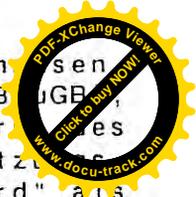
Entwurfsverfasser : Ing.-Büro Wipfler Hohenwarter Str. 124, 85276 Pfaffenhofen, Tel. 08441/4011 + 4012
Beratender Ingenieur

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel. 0 84 41/8 40 11-13, Telefax 8 13 41

(genehmigte Fassung)

Pfaffenhofen, den 20.09.1993
geändert, 10.03.1994

④ Fassung



Die Gemeinde Langenmosen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), den Bebauungsplan "Langenmosen Nord" als

SATZUNG

→ Satzungsform geändert

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

- 1.1 Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Zusammenfassung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Langenmosen Nord-West", genehmigt am 22.04.1975 und "Langenmosen Nord-West-Änderung und Erweiterung", genehmigt am 12.10.1983).

II. Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Vollgeschoße und Grundstücksgrößen

- 1.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

- 1.2 Die Festsetzung I + D beinhaltet ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, max. Umfassungswandhöhe 3,75 m, zulässige Sockelhöhe 0,5 m. Bei der Festsetzung II gilt 2 Vollgeschoße, max. Umfassungswandhöhe 6,25 m, Sockelhöhe 0,50 m.

Die Höhe des Kniestocks darf an der Außenwand, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis OK Sparren, höchstens 0,50 m betragen.

Bei der Festsetzung II ist die Ausbildung eines Kniestockes nicht erlaubt.



1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf festgesetzt.

Bei Doppelhausbebauung ist eine Grundstücksgröße Doppelhaushälfte mit mind. 300 m² festgesetzt.

1.4 Bei Garagen ist die Traufhöhe gemessen vom Straßenniveau der Straßenbegrenzungslinie max. 2,75 m im Mittel zulässig.

1.5 Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschoßes.

2. Gebäudestellung, Baukörper

2.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

3.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

3.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

3.4 Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen die nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung festgesetzten Abstandflächen eingehalten werden.

3.5 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten (Putz, Fenster usw.).



Dächer

- 4.1 Die zulässige Dachneigung wird auf 33° - 45° festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.2 Die Dächer sind mit naturroten, naturbraunen Dachziegel oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 4.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schräg zulaufende Ort-, bzw. Traufgänge sind nicht zugelassen.
- 4.4 Ab einer Dachneigung von 30° - 35° sind nur freistehende Einzelgauben in einer max. Breite von 1,30 m und einer max. Traufhöhe von 1,30 m als Sattel- bzw. abgewalmte Gaube möglich. Alternativ hierzu sind Dreiecksgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,0 m erlaubt.
- Ab einer Dachneigung von 36° sind Dachgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,50 m und einer Traufhöhe von max. 1,30 m als Sattel- bzw. abgewalmte Gauben sowie als Schleppegauben zugelassen.

5. Außenwände

- 5.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien, z.B. Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 5.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.



Nutzung durch Planzeichen

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	ein Vollgeschoß zulässig im ganzen Geltungsbereich, wobei dann GFZ mit 0,4 und GRZ mit 0,4 festgesetzt wird
I + D	ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (Höchstgrenze)
II	zwei Vollgeschoße (Höchstgrenze)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

O

offene Bauweise



Baugrenze

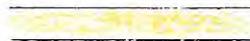


Firstrichtung



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus o. Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte somit 1 Wohneinheit

4. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen

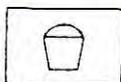


Trafostation

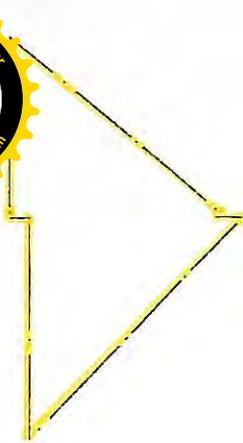
6. Grünordnung



öffentliche Grünfläche

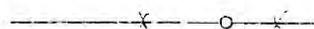


Spielplatz



Die in der Planzeichnung gezeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäunen die mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m. Soweit der Planungsbereich berührt wird, werden die Sichtdreiecke in die Planung mit aufgenommen.

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Entfallende Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

133

Flurstücksnummern



Stellung der baulichen Anlagen



bestehende Gebäude

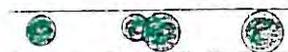


Maßangaben in Meter

Ga

Garagen

Für Fl.-Nr. 3958/6 und 3958/5



Bepflanzung mit großkronigen Bäumen und mit Sträuchern. Die private Grünfläche ist auf 3 m Breite mit vornehmlich heimischen Sträuchern und pro Grundstück mit zwei standortgemäßen, großkronigen Bäumen zu pflanzen. Als solche Bäume gelten: Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde, Birke, Wildbirne, Wildkirsche und auch weitere heimische Obstgehölze.



Aufstellungsbeschluss am 14. OKT. 1993

[Signature]
Buchard, Bürgermeister

Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am 01. DEZ 1993

Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01. DEZ. 1993 bis 01. FEB. 1994

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am 01. DEZ. 1993

Billigung/Auslegungsbeschluss nach § 2 Abs. 2 BauGB am 24. FEB. 1994



[Signature]
Buchard, Bürgermeister

Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 26. MAI 1994



[Signature]
Buchard, Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen am 24.08.1994
AZ: 30-610-312



Neuburg a.d. Donau, 24.08.1994
im Auftrag

[Signature]
Lenz, Reg.-Rath z. H.

Bekanntmachung nach § 2 BauGB am 14. SEP. 1994 mit Berechtigung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme.



[Signature]
Buchard, Bürgermeister

Gemeinde Langenmosen:
Langenmosen, den 18. OKT. 1994.

[Signature]
Bürgermeister
Herr Buchard



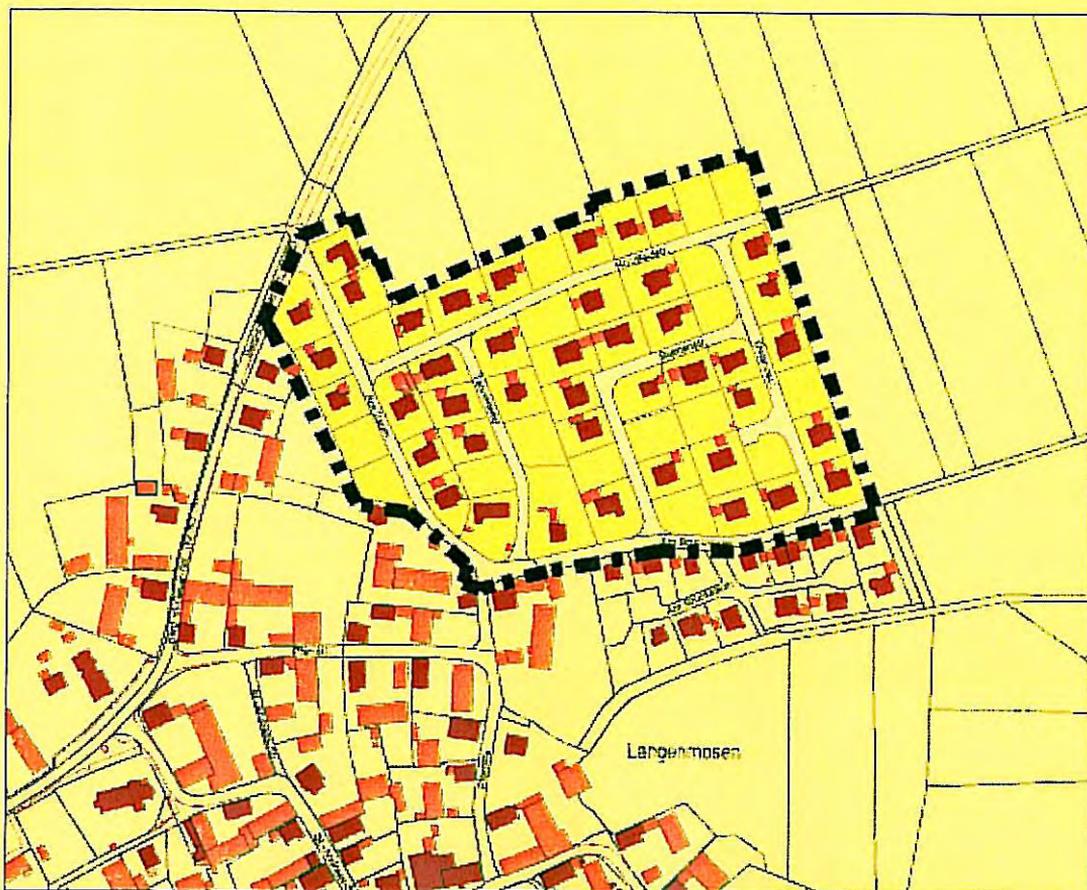
Gemeinde Langenmosen

Änderungssatzung

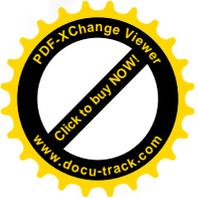
„Langenmosen-Nord / 1. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung vom 28.10.2009)

(1. Änderung Bebauungsplan „Langenmosen - Nord“)



Geltungsbereich Bebauungsplan „Langenmosen-Nord“ (M 1:5.000)



**Änderung des seit 14.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Langenmosen - Nord“ in der Fassung vom 10.03.1994 unter der Bezeichnung
„Langenmosen - Nord / 1. Änderung“**

(Gemeinderatsbeschluss vom 20.05.2009/192b)

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
„Langenmosen - Nord / 1. Änderung“
(Fassung vom 28.10.2009)

§ 1

Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

Die in der Planzeichnung auf den jeweiligen Bauparzellen angegebene bauliche Nutzung „I+D“ wird durch die bauliche Nutzung „II“ ersetzt.

Die der Schablone enthaltene Festsetzung für offene Bauweise „o“ wird durch „a“ (abweichende Bauweise) ersetzt.

Die Schablone wird ergänzt um die Angabe bauliche Nutzung „II“.

Die östliche Baugrenze auf dem im nordöstlichen Geltungsbereich des Baugebiets gelegenen Baugrundstück FlNr. 3959/8 der Gemarkung Langenmosen wird um 4,00 m von bisher 5,00 m auf 1,00 m nach Osten verschoben.



B) Festsetzungen durch Planzeichen

Nachstehende Punkte werden wie folgt geändert:

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Klammerzusatz „Höchstgrenze“ nach der baulichen Nutzung „I+D“ wird gestrichen.

Die nach der baulichen Nutzung „I+D“ angeführte Festsetzung „II - zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)“ erhält folgende Fassung:

„II“ Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3. Bauweise

Die Festsetzung „o“ für offene Bauweise entfällt und wird durch nachstehenden Text ersetzt:

„a“ *Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.* “

Die Festsetzungen zur Firstrichtung („Signatur „↔“ und das Wort „Firstrichtung“) entfallen.

C) Zeichenerklärung für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Signatur „↔“ mit Erläuterung „Firstrichtung“ wird als Hinweis aufgenommen.

D) Satzungstext

Der Punkt „II Festsetzungen durch Text“ erhält folgende neue Fassung:

II. Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Vollgeschosse und Grundstücksgrößen

1.1 Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse „II“ als Höchstgrenze zulässig.

1.2 Bei der baulichen Nutzung „II“ wird eine Wandhöhe von 6,00 m, bei der baulichen Nutzung „I+D“ eine Wandhöhe von 4,00 m festgesetzt.

1.3 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke ist auf 600 m² festgesetzt.
Bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Grundstücksgröße von mindestens 300 m² festgesetzt.

1.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



2. Gebäudestellung, Baukörper

2.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

3. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

3.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

3.2 An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

3.3 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

3.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

4. Dächer

4.1 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und ausnahmsweise höhenversetzte Pultdächer mit mittigem First zulässig.

Bei baulicher Nutzung „I+D“ sind keine Walm- und höhenversetzte Pultdächer zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäuden 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 Grad) zulässig.

4.3 Folgende Dachneigungen für Hauptgebäude sind zulässig:

bei baulicher Nutzung „II“ mit Sattel- und Krüppelwalmdach 33° bis 45°.

bei baulicher Nutzung „II“ mit Walm- und höhenversetzten Pultdächern 15° bis 30°.

bei baulicher Nutzung „I+D“ 33° bis 45°.

4.4 Die Dächer sind mit naturroten, naturbraunen Dachziegel oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

4.5 Schräg zulaufende Ort- bzw. Traufgänge und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

4.6 Ab einer Dachneigung von 30° bis 35° sind nur freistehende Einzelgauben in einer max. Breite von 1,30 m und einer max. Traufhöhe von 1,30 m als Satteldach- bzw. abgewalmte Gaube möglich.

Alternativ hierzu sind Dreiecksgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,00 m erlaubt.

Ab einer Dachneigung von 36° sind Dachgauben mit einem max. Fußpunkt von 2,50 m als Sattel- bzw. abgewalmte Gauben sowie als Schleppgauben zugelassen.

Dachaufbauten sind bei Walm- und höhenversetzten Pultdächern und auf Hauptgebäuden bei baulicher Nutzung „II“ am Ortsrand nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten; die Dachgauben müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen.



5. Abweichende Bauweise

5.1. 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.

6. Außenwände

6.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen.

Andere Materialien, z. B. Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.

6.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden.

Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarz wirkend zu streichen.

7. Einfriedungen

7.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind einschließlich Sockel 1,00 m hohe Holzzäune mit senkrechten Latten und transparente Metallzäune (keine Wellblech- oder Metallplattenzäune) zulässig.

Als Zwischenzäune sind einschl. Sockel Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig.

Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

§ 2

Bestandsschutz

Die vor dem Erlass dieser Satzung errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



§ 4

Verfahrensvermerke

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **20.05.2009**.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **17.09.2009** bis **20.10.2009** (öffentliche Plandiskussion am **01.10.2009**).
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom **17.09.2009** bis **20.10.2009**.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.11.2009** bis **29.12.2009** und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis **29.12.2009**.

e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **13.01.2010**.

f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

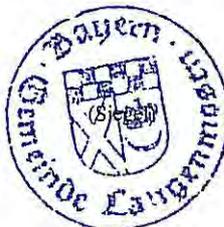
Gemeinde Langenmosen, den **26.01.2010**



Hümbs
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **01.02.2010**.
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 **22. FEB. 2010**



Hümbs
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Langenmosen-Nord“ (Fassung vom 10.03.1994) unter der Bezeichnung

„Langenmosen-Nord / 1. Änderung“

Begründung

Änderungssatzung „Langenmosen-Nord / 1. Änderung“

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 „Langenmosen-Nord“ beschlossen.

Diese von der Gemeinde Langenmosen beabsichtigten Ziele sollen unter anderem durch eine Erhöhung der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet auf zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und unter Anpassung der Dachneigungen und der Zulässigkeit weiterer Dachformen erreicht werden.

Durch die vorgesehene Erhöhung der baulichen Nutzung und der Möglichkeit, in Grenzgebäuden Aufenthaltsräume zu errichten, wird der 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 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 am Ortsrand bei der baulichen Nutzung „II“ auf Dachaufbauten verzichtet.

Da es sich beim Baugebiet „Langenmosen-Nord“ 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

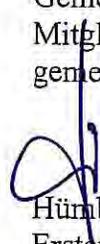
- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- auf Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 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, 28.10.2009
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Langenmosen
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Hümb's
Erster Bürgermeister