Die Gemeinde Langenmosen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9, 10 Abs. 1 und **13 b** des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweilsgültigen Fassung, diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Karl Ecker, Schrobenhausen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Malzhausen-Schmiedfeld"** als

S A T Z U N G

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C) den Hinweisen durch Text (= Ziffer D), Textliche Festsetzungen (= Ziffer E), und den Verfahrensvermerken und der Begründung.

A. Planzeichnung

Vermessungstechnische Bezugssysteme:
Lage: ETRS 89 mit UTM-Abbildung
Höhe: DHHN 2016, NHN-Höhen, Status 170

WA	E	GRZ 0,35 GFZ 0,60
a	II	SD / PD* WD/ZD

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

B. F Ü R D I E F E S T S E T Z U N G E N

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. WA — Allgemeines Wohngebiet
3. a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
4. E — nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE
5. GRZ 0,35 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,35; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen
6. GFZ 0,60 — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,60
7. II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse
8. SD/ PD*/ WD /ZD — Satteldach / Pultdach*(nur höhenversetzte Pultdächer!) / Walmdach / Zeltdach
9. Baugrenze
10. Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze
11. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
12. Verkehrsflächen öffentlich — *(Hinweis: 1. Fahrbahn, 2. Grünstreifen/Versickerung/Verkehrsgrün als Schotterrasenflächen, 3. Parkplätze/Versickerung/...)* Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw. Gesamtfläche veränderbar! Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind in den Höchstbreiten zulässig
13. G — Gehweg öffentlich
14. V — Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen
15. Ö / Ö+L — Private Grünflächen: (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild) gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser (Planzeichen ö)!
15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ("Ökokontofläche")
16. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schuitz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
17. zu pflanzende Bäume öffentlich; in der Lage festgelegt, Standort bis zu 3 m veränderbar
17. zu pflanzende Bäume und Sträucher privat; in der Lage veränderbar
18. 398,50 — festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossrohfußboden in Metern über Normall Null, z.B. 398,50 m üNN (Höhen nach UTM-System mit NHN-Höhen!)
19. Ö — Versickerungsflächen
20. Regenrückhaltemulde zur Abfangung von wild abfließendem Oberflächenwasser nördlich
21. Spielplatz / Versorgungsfläche mit Trafostation
21. 403.88 — geplante Höhenlage der Erschließungsstraße (lt. tiefbautechnischer Planung)

C. F Ü R D I E H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

1. 988 — bestehende Flurstücksnummern, hier 988, Gemarkung Langenmosen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. entfallende Grundstücksgrenzen
4. vorschlagene Grundstücksteilungen
5. -6- 15 — Maßzahlen in Metern, z.B. 6 m, 15 m
6. 11 572qm — lfd. Parzellen-Nr.; ca.-Flächengröße Bauparzelle (unverbindlich!)
7. vorhandene Gebäude; vorgeschlagene Gebäude
8. bestehende Bäume (außerhalb Geltungsbereich): vorgeschlagene Bäume
9. (Ga, (398,00)) — Vorschlag Garagenstandort mit vorgeschlagener ca.-Höheneinstellung
10. geplante Baugrundstücke
11. bestehender Abwasserkanal (Schmutzwasser, Trennsystem)
12. bestehender Regenwasserkanal (Oberflächenwasser, Trennsystem)
13. vorgeschlagene Zufahrt
14. 399,56 — Texthöhen Vermessung (Gelände)

D. H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Hofstellen ist zu rechnen.

2. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Versickerung des Regenwassers darf ausschließlich über unbelasteten Untergrund erfolgen. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Bei Nutzung des Niederschlagswassers wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) hingewiesen.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Trinkwasseranlage anzuschließen.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauten" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zufassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/ min und 2 bar Ausgangsdruck zu errichten. Müll: Die Abfallgefäße müssen am Tage der Entleerung an die nächste für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereit gestellt werden. Bei der geplanten Parzelle Nummer 4 sind Abfallgefäße zur Entleerung außerhalb der Stichstraße bereit zu stellen.

4. Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. (0 82 71) 81 57-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

5. Das Bayernwerk Netz GmbH Pfaffenhofen weist darauf hin, dass die geplanten Gebäude über Erdkabel angeschlossen werden. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. Die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet ist.

7. Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die neu zu erstellenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, gültig seit 01.11.2020) wird hingewiesen!
Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard anzustreben. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angesteuert werden.

8. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne mit detailliertem Geländeaufmaß beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen mit Nachweis der nach der Satzung festgesetzten Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.

9. § 176 Baugebot
(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)
(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

E. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen

2.1 Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder aber Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein kann.
2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, die GFZ beträgt 0,60.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.
2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,60.
2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 qm.

3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen

3.1 Es ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
3.2 Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb, nicht jedoch in den Eingrünungsflächen gem. B.14.
3.3 Nebengebäude und Gartengerätehäuschen sind bis zu 20 qm Gesamtgrundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudelänge darf 5 m dabei nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich, das ist der Raum zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen, ausgenommen Fahrradabstellplätze, unzulässig.
3.4 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
Grenzgaragen können mit einer Länge von max. 9 m und einer Wandhöhe von max. 3 m, gemessen an der Traufseite vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, ohne eigene Abstandsflächen an der Grenze errichtet werden. Die Dachneigung dieser Garagen darf max. 45 Grad betragen. Der über der Garage im Dachraum entstehende Raum darf hierbei als Aufenthaltsraum genutzt werden.

4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)

4.1 Dächer
4.1.1 Die Gebäude bei Eingeschossigkeit bis zur Traufe sind mit symmetrischen Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 45° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
Nebenfirste sind zulässig bis max. ein Drittel der Gebäudelänge; sie sind mit einem Giebel abzuschließen und müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten; bei Realisierung von Nebenfirst und Dachaufbauten darf max. 60 % der Hauslänge nicht überschritten werden. Der Verlauf des Gebäudefirstes muss über die Gebäudelängsseite erfolgen.
4.1.2 Die Gebäude mit Zweigeschossigkeit bis zur Traufe sind mit Walm- oder Zeltdächer und symmetrischen Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 27° zu bauen. Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
Ebenso sind hier höhenversetzte Pultdächer zulässig, wobei die zweite max. Wandhöhe als Firsthöhe max. 9,50 m betragen darf, Dachneigung ab 15 °.
Dachüberstände sind nur in dem konstruktiv erforderlichen Maß bis zu 60 cm zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
4.1.3 Die Dacheindeckung wird mit naturroten, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Für Flachdachgaragen oder flache Pultdächer bei Nebengebäuden und Garagen und ergdeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial zulässig.
4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel-, als auch bei Walm- oder Zeltdächern sind Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.
4.1.5 Flachdächer über dem Erdgeschoss sind nur zulässig in Verbindung mit Dachterrassen und Balkonen. Flachdächer und Pultdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen.
Ansonsten sind bei Hauptgebäuden Flachdächer und Pultdächer unzulässig.
4.1.6 Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik unzulässig.
4.2 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.

5. Höhen der Gebäude

5.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist die festgesetzte Höhe gem. Ziff. B.18 (= Oberkante Erdgeschossrohfußboden).
5.2 **Wandhöhen:**
- Zweigeschossige Gebäude: Maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m;
- Eingeschossige Gebäude: Maximal zulässige Wandhöhe 4,00 m;
Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.
Oberer Bezugspunkt ist jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhen:
Maximale Firsthöhe für beide Haustypen ist 10,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.

6. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig.
Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig; Geländeeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss sind ausgeschlossen.

7. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

7.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.
7.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 7.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.
7.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche sind 15 cm Bodenfreiheit für Kleintiere freizuhalten.
7.4 Zaunsockel sind nur zulässig, wenn sie bodeneben sind.
7.5 Abweichend von Ziff. 7.4 sind zwischen den einzelnen, nach Süden abfallenden Baugrundstücken bis zu 10 cm über das angrenzende Gelände ragende Sockelzäune wegen wild abfließendem Wasser zulässig.
Hinweis: Wild abfließendes Wasser: Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es ist Aufgabe der Oberlieger, anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie Terrassierung, Einplanung von Sickermulden und geeignete Geländeausbildung auf dem eigenen Grundstück schadlos abzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c, d BauGB).
7.6 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.
7.7 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

8. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

8.1 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze / Garagen vorzusehen, davon mindesten 50% in Garagen. Der Mindestabstand von Garagentoren zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen, wobei eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m zur anliegenden Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden
8.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Ziff. B.9 errichtet werden.
8.3 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den gem. Ziff. B.14 festgesetzten Eingrünungsflächen.
8.4 Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein.
Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen maximal 3 m breit sein.
8.5 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird.
Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
Flächen von mehr als 30 qm sind nur in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine mit mind. 30% Fugenanteil).

9. Grünordnung

9.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern: Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind insbesondere die folgenden Bäume und Sträucher zu verwenden:
9.1.1 Pflanzliste 1: Bäume
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm,
für Obstbäume: Hochstamm 2 x verpflanzt 10 - 12 cm.

Acer campestre	Feldahorn (auch in Sorte)
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche (auch in Sorte)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (auch in Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde (auch in Sorte)

Obstbäume robuste, gebietstypische Sorten als Hochstamm sowie Arten aus Pflanzliste 3

9.1.2 Pflanzliste 2: Sträucher
Verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch *
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere *
Syringa vulgaris	Flieder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum 'Pragense'	Prager Schneeball *
Rosa spec.	Robuste gebietsheimische Strauchrosen

* *Arten / Sorten, die nicht für den Ortsrand geeignet sind!*

9.1.3 Pflanzliste 3: Bäume für Straßenbegleitgrün
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

Acer campestre	Feldahorn (auch als Sorte, z.B. „Elsrijk")
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Carpinus betulus	Hainbuche ((auch als Sorte, z.B. „Fastigiata")
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch als Sorte, z.B. „Edulis")
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (auch als Sorte)
Prunus padus "Tieffurt"	Traubenkirsche "Schloss Tieffurt"
Pyrus calleryana	Zier-Birne, Chin. Birne (*nicht am Ortsrand)
Malus Hybriden	Zier-Apfel (*nicht am Ortsrand)
Tilia cordata	Winterlinde (auch als Sorte, z.B. „Rancho")

9.1.4 Die Anzahl der im öffentlichen und privaten Bereich dargestellten Einzelbäume ist mind. einzuhalten.
9.1.5 Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind die Regelungen gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu verhindern.

9.2 Öffentliche Grünflächen
Am Westrand des Baugebietes sowie im Verkehrsbegleitgrün innerhalb des Wohngebiets sind Bäume gemäß Pflanzliste 3 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Soweit erforderlich sind die Bäume gegen das Anfahren durch Fahrzeuge zu schützen.
Zum Schutz der östlich angrenzenden Ökokontofläche ist ein max. 1,0 m hoher Holzlattenzaun anzubringen, vor dem ungiftige heimische Sträucher in lockerer Anordnung zu pflanzen sind. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche sind 15 cm Bodenfreiheit für Kleintiere freizuhalten.

9.3 Private Eingrünungsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Verwendung von Schotter, Kies und Steinen ist zum Bau von Wege- und Stellflächen zulässig, nicht aber zur Gestaltung von garantenartigen Schotter- bzw. Steinflächen.
Pro 250 m2 vollendete Grundstücksfläche sind ein Baum gemäß Pflanzliste 1 und drei Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Die privaten Eingrünungsflächen am Ost- und Nordrand des Baugebiets sind auf 60 % ihrer Länge mit Hecken aus Sträuchern gem. Pflanzliste 2 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen. Zudem sind am Ostrand des Wohngebiets Bäume gemäß Pflanzliste 1 im dargestellten Umfang zu pflanzen (unter Beachtung der geltenden Mindestabstände: für Obstbaum 2 m, sonst. Laubbäume 4 m). Die begrünten Ortsränder sind dauerhaft als solche zu erhalten.

Die gemäß o.g. Festsetzungen an den Rändern zu pflanzenden Gehölze werden ebenso wie der Erhalt bestehender Gehölze auf das flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet; Bäume, die in einem Abstand bis zu 6 m vom Ortsrand gepflanzt werden, werden auf das Pflanzgebot für den Ortsrand angerechnet. Innerhalb des Grünstreifens am Nordrand des Geltungsbereichs sind Wiesenmulden zur Rückhaltung und Versickerung von potenziell abfließendem Oberflächenwasser auszubilden und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. *Hinweis: Die Begrünung von Dach- und Wandflächen wird empfohlen.*

9.4 Am Ortsrand und im Bereich der Ökokontofläche dürfen ab 1. März 2020 dürfen gemäß § 40 BNatSchG bei Pflanzungen in der freien Landschaft ausschließlich gebietseigene Pflanzware und gebietseigenes Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Voralpenland) bzw. Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) verwendet werden. Obstgehölze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zur freien Landschaft zählt neben den Ausgleichsflächen auch der Ortsrand. In der Liste sind demgemäß die Gehölze gekennzeichnet, die zwar für den Gartenbereich, aber nicht für den Ortsrand geeignet sind.

9.5 Hecken: Geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

9.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für kommunales Ökokonto)
Die am Nordostrand des Geltungsbereichs gelegene Grünfläche ist für das kommunale Ökokonto durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufzuwerten. Hierzu sind mindestens 14 regionaltypische, robuste Obst-Hochstämme oder Wildobst-Hochstämme zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 12-14 cm) und durch fachgerechte, extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei einer Wildobstpflanzung ist ausschließlich autochthone Pflanzware aus dem heimisch Vorkommensgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden. Die Teilbereiche der Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind zu einer Extensivwiese (Wiesensalbei-Glatthaferwiese) zu entwickeln. Hierfür sind sie mit einer geeigneten, regional-erzeugten, gebietseigenen, kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung (z.B. 01/ Blumenwiese von Rieger und Hofmann, Produktionsraum 8, mit 3 g /m2) anzusäen.
Nach dem Auflaufen sind nach Bedarf zum Eindämmen von ungewollten Arten 1 bis 2 Schröpfschnitte vorzunehmen.
In der Folgezeit ist die Wiese extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu mähen. Dabei sind 5 bis 10 % der Wiesenfläche als Altgrasbereiche auf jährlich wechselnden Flächen über Winter zu belassen (zur Überwinterung von Insekten).
Das Schnittgut ist stets aus der Fläche abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Die Verwendung von Dünger und Bioziden ist nicht zulässig.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13 b im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2020 bis 24.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.01.2020 mit Frist bis zum 24.02.2020 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 wurde mit Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 19.03.2021 öffentlich erneut ausgelegt.

Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.02.2021 mit Frist bis zum 19.03.2021 erneut durchgeführt.

4. Die Gemeinde Langenmosen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2021, redakt. ergänzt am 13.04.2021, als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am:
..... den .....
Gemeinde Langenmosen

....
(Siegel) Mathilde Ahle, Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss wurde am .....2021 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen / Gemeinde Langenmosen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den .....
Gemeinde Langenmosen

....
(Siegel) Mathilde Ahle, Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE LANGENMOSEN - GMKG. MALZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET

"Malzhausen-Schmiedfeld" M. 1 : 500

Übersichtskarte Malzhausen (ohne Maßstab; Quelle: Bayern Atlas)

N

Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemarkung Langenmosen / Stand: 2019

0 10 20 30 40 50 m

Fassung vom: 14.10.2019 / geändert: 20.12.2019
geändert: 22.02.2021
redakt. ergänzt: 13.04.2021

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 • 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Karl Ecker • Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Dipl. Ing. Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16 • 86529 Schrobenhausen
Tel. 08252/81629 • Fax. 08252/4362
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de