

# Bebauungsplan „Am Hausberg Ost II“

## 4. Änderung

### Begründung zur Änderung

#### Standortbeschreibung, Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2001 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hausberg Ost II“ für die Flurnummern 491/4 bis 491/9 und 491/20 der Gemarkung Huldessen beschlossen. Diese Grundstücke liegen an der Nordecke des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugebietes „Am Hausberg Ost II“. Nördlich anschließend liegen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie das Sportgelände des örtlichen Sportvereins.

Die o. g. Flurnummern wurden mit der 3. Änderung in kleinere Parzellen aufgeteilt, um das Kaufinteresse zu verbessern. Eine Neuvermessung und die nach der 3. Änderung erforderliche Erschließung der neu formierten Parzellen ist jedoch mangels Kaufinteresse bisher nicht erfolgt. Nunmehr ist hinsichtlich des Kaufinteresses eine Nachfrage zu den ursprünglich sehr großen Einzelparzellen eingetreten, so dass die mit der 3. Änderung erfolgte Verkleinerung der Parzellen wieder aufgehoben werden und die ursprünglich geltende Parzellierung wieder hergestellt werden soll.

#### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke nach der neu geplanten und bereits vermessenen Parzellierung ist bereits erstellt. Der nach der 3. Änderung geplante Umbau entfällt.

#### Lärmschutz

Zur Abschirmung der Emissionsquelle Sportgelände ist in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ein be- und hinterpflanzter Schallschutzzaun direkt hinter der Lärmquelle Sportgelände vorgesehen. Dies soll auch nach der 4. Änderung weiterhin gelten.

#### Bebauung und Festsetzungen

Durch den Wegfall der Aufteilung des Teilgebietes in kleinere Parzellen, kann der nach der 3. Änderung weggefallene Spielplatz wieder erhalten bleiben.

Die in der 3. Änderung vorgenommene Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung (II) statt bisher I + U wird in die 4. Änderung mit übernommen. Dies war unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der Begriffsbestimmung nach Art. 2 BayBO notwendig, um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung einzuräumen. Die Textliche Festsetzung zu 1.2. bleibt aus der 3. Änderung erhalten und lautet weiterhin: „Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt im Änderungsgebiet der 4. Änderung bei II 7,00 m ab gewachsenem Boden.“

Die Festsetzungen und die Ausführungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Hausberg Ost II“ in der Fassung vom 07.12.1998 haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

#### Parzellengrößen

Baugrundstücke:		Sonstige Flächen:		
Flurnummer 491/4	995 m <sup>2</sup>	Grünfläche	Flurnummer 491/6	353 m <sup>2</sup>
Flurnummer 491/5	1072 m <sup>2</sup>	öff. Grünfläche	Flurnummer 491/7	1134 m <sup>2</sup>
Flurnummer 491/8	1312 m <sup>2</sup>	Weg	Flurnummer 491/20	119 m <sup>2</sup>
Flurnummer 491/9	1110 m <sup>2</sup>			

Die Gesamtgröße des geänderten Bereichs beträgt 6.095 m<sup>2</sup>.