

**4. Änderung des Bebauungsplanes Bibertal, OT Echlishausen ,
Bebauungsplan Nr.: 1 „ROSENBERG“ .**

Gemeinde Bibertal

Ortsteil Echlishausen

Begründung

(Fassung vom 14.02.2020)

Im Bebauungsplan „Rosenberg“ ist in § 9, Abs. 1 festgesetzt, dass im WA-Gebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 27° und 38° zulässig sind. Des Weiteren ist nach § 4 nur eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss (IIa).

Im Plangebiet, Teilgebiet nach beiliegendem Lageplan soll auf den gekennzeichneten Bauplätzen eine moderne, zeitgemäße Bebauung möglich gemacht werden. Es soll durch eine echte 2-stöckige Bauweise (II) mit flacheren Dachneigungen und der möglichen Gestaltung der Dächer mit flach geneigten Walmdächern auch eine zeitgemäße energieeffiziente Bauweise ermöglicht werden. (2-geschossig mit Dämmung der oberen Geschoßdecken).

Durch eine echte 2-stöckige Bauweise kann ohne Änderung der GRZ und GFZ auch eine gewisse Nachverdichtung erfolgen die den Nutzen der Grundstück erhöht; Nutzung durch 2 Familien aufgrund möglicher, größerer Wohnflächen bei gleichbleibender GRZ und GFZ.

Verfahrensvorschriften

Die B-Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Von den Änderungen betroffen sind folgende Grundstücke:

306/5, 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, (WA)

Die Randbedingungen nach § 13 a werden eingehalten:

- Keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig
- Fläche der betroffenen Änderung beträgt ca. 7000 qm , damit deutlich kleiner als durch § 13 a vorgegebenen 20.000 qm
- Evt. abweichende Darstellungen im Flächennutzungsplan kann im Verfahren angepasst werden
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Anlage: Lageplan mit Kennzeichnung der betroffenen Grundstücke

Anlage: Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Günzburg**

Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.12.2019

Flurstück: 308/7
Gemarkung: Echlisheusen

Gemeinde: Bibertal
Landkreis: Günzburg
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.