

**Gemeinde Pfronstetten
Landkreis Reutlingen**

**Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Bühl“, Huldstetten
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Hier wird Handlungsbedarf gesehen, um den Bedürfnissen eines zeitgemäßen Bauens Rechnung zu tragen.

Trotzdem, dass die Bauplätze im Plangebiet bebaut sind, ist eine Änderung sachgerecht und zweckdienlich. Zudem wird hierdurch eine Nachverdichtungen bei entsprechenden Umbauten erleichtert.

2. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil I)

- Die Regelungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (Ziffer 4) sollen entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 24.04.2019 wie folgt harmonisiert werden:

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO zulässig. Soweit es sich um Gebäude handelt, dürfen sie einen umbauten Raum von 40 m³ nicht überschreiten. Zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (Vorgartenfläche) sind Gebäude nicht zulässig.

Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (4) BBauG, § 73 LBO (Teil II)

- Folgende Regelungen soll entsprechend der Regelung im angrenzenden Bebauungsplan „Bühl Erweiterung 1993“ wie folgt harmonisiert werden:

Dachdeckung (Ziffer 1.2)

Die Dachdeckung von Wohngebäuden darf nur mit kleinformatigem, rotem oder rotbraunem und grauem bzw. anthrazitfarbenem Material erfolgen; bei sonstigen baulichen Anlagen dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Garagen (Ziffer 1.4)

Nachbargaragen sind in ihrer Gestalt aufeinander abzustimmen.

Gebäudehöhen (Ziffer 6)

Die Gebäudehöhe, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut, darf 4,70 m bergseitig nicht übersteigen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

3. Plangebiet, Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bühl“, Huldstetten. Für diesen ist die Planzeichnung ausgefertigt am 20.08.1986 maßgebend.

Pfronstetten, den 16.06.2021



Reinhold Teufel
Bürgermeister