

**Gemeinde Pfronstetten
Landkreis Reutlingen**

Begründung

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wilsinger Straße – westliche Erweiterung“,
Pfronstetten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Insbesondere bei den Regelungen für nicht überbaubare Flächen, bei den Vorgaben für Garagengebäuden und beim Maß der baulichen Nutzung wird Handlungsbedarf gesehen.

2. Inhalt der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Die Regelungen für die nicht überbaubaren Flächen sollen mit den in der Gemeinde festgelegten Vorgaben harmonisiert werden. Wie in anderen Baugebieten auch, sollen dort Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einem umbauten Raum von 40 m³ zulässig sein. Der Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche (Vorgartenfläche) soll aber von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Vorgabe, dass Garagen sind in massiver Bauart auszuführen sind, soll entfallen. Damit sollen auch Garagen aus Holz (nachwachsender Rohstoff) zugelassen werden.
- Mit der Anhebung der zulässige Gebäudehöhe, gemessen auf der Bergseite von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut, von 3,60 m auf 4,70 m soll eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

3. Plangebiet, Bestehender Rechtsverhältnisse

Der Planbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilsinger Straße – westliche Erweiterung“, Pfronstetten. Für diesen ist die Planzeichnung vom 26.07.2006 maßgebend.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Pfronstetten, den ##.##.2021

Reinhold Teufel
Bürgermeister