

---

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „Gassenäcker“, 2. Änderung

### Örtliche Bauvorschriften „Gassenäcker“, 2. Änderung

### Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbelange
  - 7.2 Lärmschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 11.2 Werbeanlagen
  - 11.3 Gestaltung des Baugrundstücks
  - 11.4 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

#### Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gassenäcker“, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, vom 28.06.2011

### 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Engstingen gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 5.250 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2023).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des Engstinger Teilortes Kleinengstingen.

### 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gassenäcker“, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Getränkemarktes um eine Verlade- und Leerguthalle auf den Flurstücken Nr. 1660/1 und 1660/3 geschaffen werden. Hierzu muss die Baugrenze minimal angepasst werden, die Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert sowie die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker“ (Neufassung 2011) aus dem Jahr 2016 ist eine Anpassung der Festsetzungen an die im Rahmen des Bebauungsplans „Brühl“ geänderte Straßenführung im Bereich der Einmündung der Kohlstetter Straße in die B 312 vorgenommen worden. Zudem sind in Teilgebieten Änderungen der Art der Nutzung vorgenommen worden und es wurden gemäß dem Bestand entsprechende Festsetzungen getroffen. Da bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes die ursprüngliche Intention der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1987 teilweise verloren gegangen ist, soll dies im vorliegenden Bebauungsplan richtiggestellt werden.

Das Plangebiet umfasst Teile der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker“ (Neufassung 2011), rechtskräftig seit 05.02.2016.

Das Plangebiet liegt östlich des bestehenden Bebauungsplans „Brühl“ und südlich des Bebauungsplans „Kohlstetter Straße Teil I“. Die Erschließung ist über die Kohlstetter Straße gesichert.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Gewerbegebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, sowie ein Mischgebiet fest.

### 3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich, indem das zulässige Maß der Nutzung insofern angepasst wird, dass eine für den Betriebsablauf erforderliche Hallenerweiterung angrenzend an den bestehenden Betrieb auf den Flurstücken 1660/1 und 1660/3 ermöglicht wird. Zudem soll durch die Neufassung des Bebauungsplanes die Eindeutigkeit der Festsetzungen im Plangebiet wiederhergestellt werden. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsbeschluss werden gemeinsam gefasst.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Engstingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

### 4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Engstingen als Unterzentrum aus. Die Gemeinde Engstingen liegt nach der Strukturkarte im Regionalplan Neckar-Alb 2013 direkt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Riedlingen) sowie auf der Regionalen Entwicklungsachse Engstingen – Trochtelfingen (- Gammertingen) und Engstingen – Münsingen.

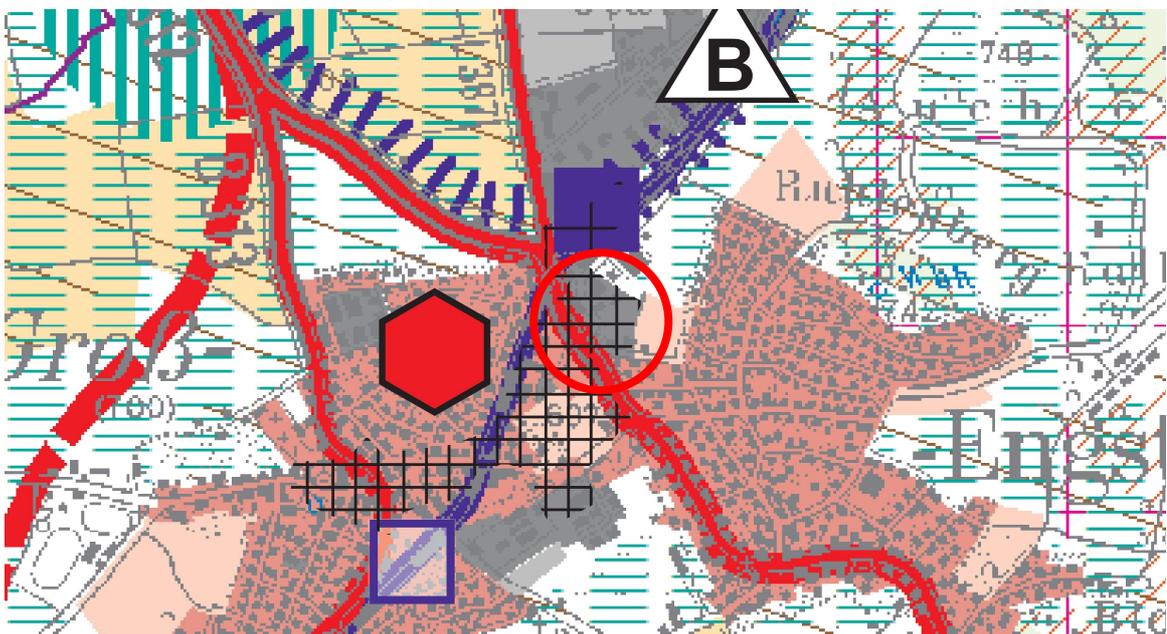
Das nächste Mittelzentrum ist das östlich gelegene Münsingen, das nächste Oberzentrum das nördlich gelegene Reutlingen (gemeinsam mit Tübingen).

Entlang der Entwicklungsachse ist für die Bundesstraße B 312 die Signatur „Straßen für den großräumigen Verkehr“ eingetragen. Die B 312 verläuft durch den Ortsteil Kleinengstingen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Engstingen – Sigmaringen.

Der Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) dargestellt.

Regionalplanerischen Darstellungen stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.



Auszug 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb Raumnutzungskarte 18.05.2021

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

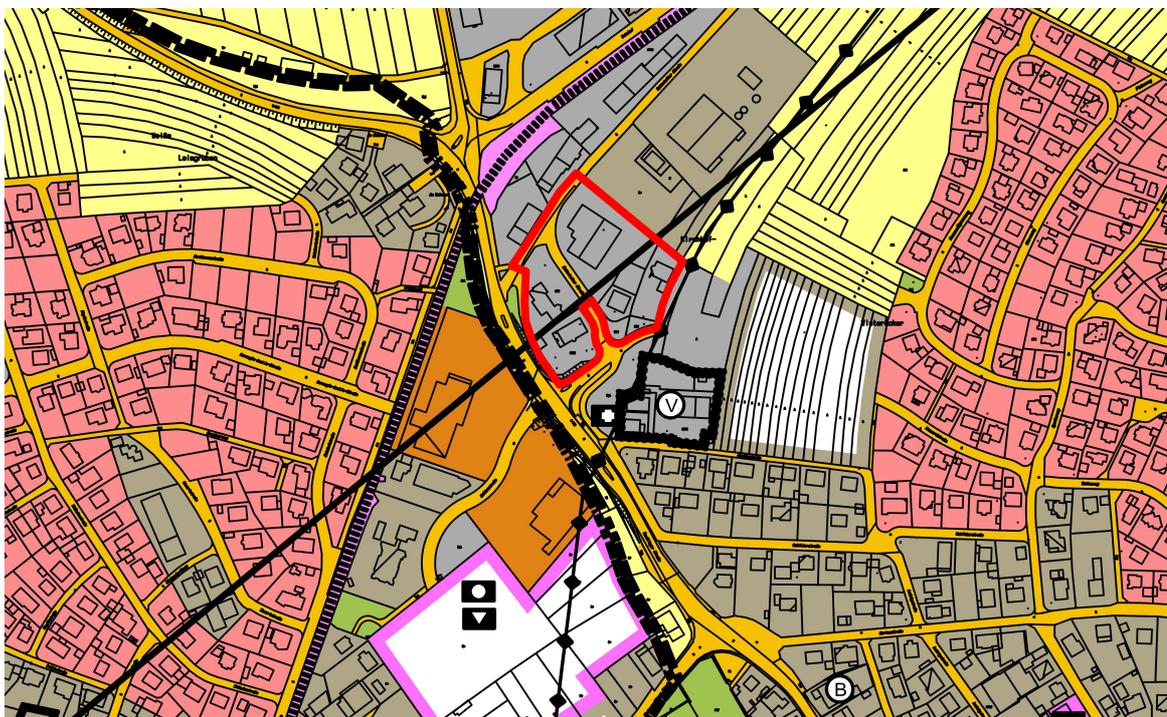
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (mit 6. Änderung) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen sind als gemischte Baufläche ausgewiesen, westlich befinden sich Sondergebietsflächen.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung gemäß §13a BauGB berichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den vom geltenden FNP abweichenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein - unmaßstäblich

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert teile der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gassenäcker“ (Neufassung 2011), rechtskräftig seit 05.02.2016.

Diese setzt im Westen des Plangebiets ein Gewerbegebiet, im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, und im Osten ein Mischgebiet fest. Südlich des Geltungsbereichs setzt die Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ fest. Im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Gebäude sind in der abweichenden Bauweise zu erstellen, hierbei ist abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge nicht begrenzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Plangebiets sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° zulässig. Geringere Neigungen und Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden.



## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kohlstetter Straße, im Westen durch die Reutlinger Straße (B 312) und im Süden durch die Kohlstetter Straße und die Straße „Gassenäcker“ begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt, nördlich Gewerbebetriebe und westlich ein Lebensmitteldiscounter. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist bereits mit gewerblichen Betrieben und Wohngebäuden bebaut. Das Gelände fällt in Richtung Westen leicht ab.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 7.2 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gassenäcker“ eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, vom 28.06.2011, erstellt. Die Untersuchung wurde unter anderem aufgrund der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die direkt angrenzenden Bundesstraße B 312 erforderlich.

Als Ergebnis des Gutachtens ist die Umsetzung von gemäß den Lärmpegelbereichen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 8. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist über einen Anschluss der Kohlstetter Straße an die B 312 (Reutlinger Straße) erschlossen. Die Kohlstetter Straße durchzieht das Plangebiet in Norden-Süd-Richtung.

Es liegt eine konkrete Planung für die Erweiterung eines Getränkemarktes um eine Verlade- und Leerguthalle auf den Flurstücken Nr. 1660/1 und 1660/3 im Norden des Plangebietes vor. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung kann der möglichen Abwanderung eines lokalen Betriebes sowie der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen auf der grünen Wiese entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Im übrigen Plangebiet werden die Festsetzungen dem Bestand sowie der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans von 1987 entsprechend gefasst und richtiggestellt.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Engstingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, und Feuerlöschwasser gewährleistet.

### 9.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Das Plangebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde berücksichtigt. Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen Gebietes erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

### 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden ein Mischgebiet (MI), ein Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1, GEe 2) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, sind nach § 6 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, in welchen keine Lebensmittel verkauft werden (keine Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken sind Einzelhandelsbetriebe, in welchen Lebensmittel verkauft werden (Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden.

Innerhalb des Gewerbegebietes, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, sind nach § 8 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Da sie sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden lassen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nach § 8 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Da sie sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden lassen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzungen sind dabei an die bestehende Bebauung orientiert, Änderungen wurden dort vorgenommen, wo der ursprünglich angedachte Zweck der Festsetzungen nicht mehr erkennbar ist, oder aufgrund von sich geänderter rechtlicher Grundlagen verloren gegangen ist.

Für das Mischgebiet (MI), das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) liegt die GRZ bei 0,5. Für alle Teilgebiete ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf im GE durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 und im GEe 1 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies ist notwendig, um einen geregelten Betriebsablauf der ansässigen Betriebe gewährleisten zu können.

Für alle Teilgebiete ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist im MI auf 704,50 m ü. NHN, im GE auf 701,50 m ü. NHN, im GEe 1 auf 702,50 m ü. NHN und im GEe 2 auf 705,00 m ü. NHN begrenzt.

## 10.3 Bauweise

Im Mischgebiet, im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2) gilt die offene Bauweise. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei welcher abweichend von den Festsetzungen der offenen Bauweise die Gebäudelänge nicht beschränkt ist.

## 10.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Pflanzgebotsflächen. Stellplätze sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1a) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Gebiet in die vorhandene Struktur zu integrieren und innerhalb des Plangebiets ein dem Bestand entsprechendes, gemeinsames Erscheinungsbild zu erreichen, werden Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung getroffen.

Innerhalb des Plangebiets sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° müssen begrünt werden. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit der Anlage ist um bis zu 1,0 m zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende und nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind nichtglänzende und nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Fassaden in grellen Farbtönen sowie Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig.

### 11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich der Fassade angebracht werden.

Da die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen ist, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ausgeschlossen.

Für Grundstücke entlang der Reutlinger Straße (B 312) gilt zusätzlich, dass Werbeanlagen so einzurichten sind, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

Zusätzlich bedürfen Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

### 11.3 Gestaltung des Baugrundstücks

Um den Eintrag von verschmutztem Wasser in das Grundwasser zu verhindern, sind LKW-Standplätze und Umladeplätze im Freien wasserdicht anzulegen und an die Kanalisation anzuschließen.

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind unbebaute Flächen, die nicht als Lagerfläche verwendet werden, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf Flächen, auf welchen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommen könnte, werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Außerdem sind die befestigten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### 11.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

---

<b>12. Flächenbilanz</b>			
Mischgebiet	ca.	0,16 ha	13,9 %
Gewerbegebiet	ca.	0,38 ha	33,8 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,50 ha	44,4 %
Verkehrsfläche	ca.	0,09 ha	7,9 %
<hr/>			
Geltungsbereich	ca.	1,13 ha	100,0 %

Reutlingen, den 22.05.2024

Engstingen, den 22.05.2024

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Mario Storz  
Bürgermeister