

## Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Gassenäcker“, 2. Änderung

#### Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

###### 1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Arten der Nutzung sind gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, in welchen keine Lebensmittel verkauft werden (keine Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe).

#### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Einzelhandelsbetriebe, in welchen Lebensmittel verkauft werden (Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe).

Folgende in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

#### **1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### **1.1.2.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- 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.

##### **1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende Nutzungen können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

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

##### **1.1.2.3 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

### 1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe2) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt.

#### 1.1.3.1 Zulässig sind:

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 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.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 1.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.1.3.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### GE

Abweichend von den Vorgaben gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### GEe 1

Abweichend von den Vorgaben gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

**MI**

max. Gebäudehöhe (GH max.) 704,50 m ü. NHN

**GE**

max. Gebäudehöhe (GH max.) 701,50 m ü. NHN

**GEe 1**

max. Gebäudehöhe (GH max.) 702,50 m ü. NHN

**GEe 2**

max. Gebäudehöhe (GH max.) 705,00 m ü. NHN

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten, Schornsteine) zulässig.

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**o = offene Bauweise**

**a = abweichende Bauweise**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

**1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.6 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

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 Flächen für Pflanzgebote.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 1.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der B 312 (Reutlinger Straße) von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) sowie von Nebenanlagen, die Gebäude sind, und freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.

### 1.8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf den geplanten Grundstücken entlang der Bundesstraße B 312 müssen Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV oder V erforderlich sind.

Entlang der B312, im Lärmpegelbereich IV, müssen an den Straßen zugewandten Fassaden:

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens ) 40 dB aufweisen.
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Entlang der B312, im Lärmpegelbereich III, müssen an den Straßen zugewandten Fassaden:

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens ) 35 dB aufweisen.
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bundesstraße B312 sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

(vgl. schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Heine + Jud vom 28. Juni 2011)

## 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Rahmen dieser Pflanzgebote zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1): Einzelbäume**

An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

### **Pflanzgebot 2 (PFG 2): Laubbäume und Sträucher**

Auf der als PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

### **Pflanzgebot 3 (PFG 3): Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

## 1.10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)

### **Zuordnungsmaßnahme: Schaffung artenreiches Grünland**

*- wird im weiteren Verfahren verifiziert –*

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie des Bodens sind planexterne Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Ökokontomaßnahme „Schaffung artenreiches Grünland“ (Anlage: Maßnahmenbeschreibung) können 441.334 ÖP generiert werden. Somit können als Ausgleich für den Bebauungsplan „Gassenäcker“, 2. Änderung 15.678 ÖP verwendet werden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal". Die Verbote der Rechtsverordnung vom 18.10.1976 sind zu beachten.

### **2.2 Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

### **2.3 Immissionsbereich B 312**

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der B 312, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene B 312 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

### **2.4 Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.5 Erdaushub**

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen und zu lagern. Die Wiederauftragung des Oberbodens soll nach Möglichkeit auf der verbleibenden Grundstücksfläche oder einer Ackerfläche geschehen.

## 2.6 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gemacht werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 2.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

## 2.8 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Regelungen der §§ 11, 12 und 16 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zu Toten und Lebenden Einfriedungen zu beachten.



## Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Entwurf

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

#### Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Es sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
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.  
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,0 m überschreiten.  
Dächer unter 15° Neigung sind extensiv zu begrünen.
- 3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für die Fassadengestaltung sind nichtglänzende und nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Fassaden in grellen Farbtönen sowie Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

#### 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

Für Grundstücke entlang der Reutlinger Straße (B 312) gilt zusätzlich:

Die Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

#### 5. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Unbebaute Flächen, die nicht als Lagerflächen verwendet werden, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

LKW-Standplätze und Umladeplätze im Freien sind wasserdicht anzulegen und an die Kanalisation anzuschließen.

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, gering frequentierte Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

#### 6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Werbeanlagen
5. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den 22.05.2024

Engstingen, den 22.05.2024

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

Mario Storz  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**1. Bebauungsplan „Gassenäcker“, 2. Änderung,**

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

**Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kleinengstingen, Landkreis Reutlingen**

### Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

22.05.2024

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Engstingen, den \_\_\_\_\_

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Engstingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister