

---

## Begründung

**Entwurf**

### Bebauungsplan

#### „Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

### Örtliche Bauvorschriften

#### „Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse

#### Stadt Metzingen, Landkreis Reutlingen

---

### Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Verfahren
3. Örtliche und überörtliche Planungen
  - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 3.2 Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
  - 5.1 Lärmschutz
6. Bau- und Nutzungsstruktur
7. Erschließung
8. Entwässerung
9. Änderungen der Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 9.4 Bauweise
  - 9.5 Stellung der baulichen Anlagen
  - 9.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 9.7 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
  - 10.1 Dachgestaltung
  - 10.2 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 10.3 Werbeanlagen
  - 10.4 Abstandflächen
  - 10.5 Ordnungswidrigkeiten
11. Flächenbilanz

### Umweltinformation zum Bebauungsplan (Anlage 1)

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ (rechtskräftig seit 17.12.1987) sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erstellung des geplanten Kreissparkassengebäudes im Innenstadtbereich geschaffen werden.

Der Stadt liegt eine konkrete Planung des Investors hierzu vor.

Das derzeitige Kreissparkassengebäude ist für die Nutzung in zentraler Lage in Metzingen zu klein. Daher sollen das Gebäude und ein benachbartes Wohn- und Geschäftshaus abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Gebäude wird aus einem Vorder- und einem Hinterhaus bestehen.

Im Vorderhaus am Bahnhofsvorplatz sind Kundenempfangsräume, Büros und ein Veranstaltungssaal und im Hinterhaus Praxis- und Behandlungsräume vorgesehen.

Das geplante Gebäude überschreitet das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche. Aufgrund der größeren Gebäudekubatur ist auch eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl notwendig. Da im bestehenden Mischgebiet diese Änderungen nicht möglich sind, wird die Art der Nutzung in ein urbanes Gebiet geändert. Aufgrund der Planung einer neuen Tiefgarage unterhalb des Bahnhofsvorplatzes mit neuer Zufahrt werden auch hier Änderungen der Verkehrsflächen notwendig.

Da sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes überwiegend auf die Gestaltung der Gebäude mit Satteldach beziehen und für den Neubau mit Flachdach nicht anwendbar sind, werden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und äußeren Gestaltung ebenfalls neu gefasst.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“, Änderung Teilbereich Kreissparkasse, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von max. ca. 1.500 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unterhalb der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 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 wird abgesehen.

## 3. Örtliche und überörtliche Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Metzingen dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.



Im Plangebiet befinden sich derzeit noch das bisherige Kreissparkassengebäude und ein Wohn- und Geschäftshaus. Diese Gebäude werden für den Neubau der Kreissparkasse abgerissen.

## 5. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden ermittelt und sind als Ermittlung betroffener Umweltbelange mit Potenzialabschätzung zum Artenschutz dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Um Verbotstatbestände nach BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auszuschließen wurden die zu rodenden Bäume bereits auf Höhlen, die sich als Brutstätten für Vögel eignen, untersucht. Es sind keine Bäume im Plangebiet vorhanden, die aus artenschutzrechtlichen Gründen gesichert werden müssen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung von Gehölzfällungen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1 Lärmschutz

Die in der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet festgelegten Lärmpegel müssen durch das künftige Bauvorhaben eingehalten werden. Für das geplante Gebäude werden die Schallemissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. (Schallimmissionsprognose nach TA Lärm)

Die schalltechnische Einstufung und Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ des Ingenieurbüros planfaktor 3 vom 20.08.2019 zur Beurteilung der Straßen- und Verkehrslärmimmissionen auf im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ schutzbedürftige Nutzungen ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend der RLS-90 bzw. Schall 03 für den geplanten Baukörper ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund von Überschreitungen der auf „Urbane Gebiete“ übertragenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 ( tags 63 dB(A) / nachts 50 dB(A)) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2:2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1:2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Nachtzeit bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.

## 6. Bau- und Nutzungsstruktur

Die Höhe des Gebäudes wird durch die Zahl der Vollgeschosse mit einer Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgelegt.

Der Baukörper des neuen Gebäudes besteht aus einem viergeschossigen Vorderhaus am Bahnhofsvorplatz. Dort sind im Erdgeschoss und den beiden darüber liegenden Geschossen Büro- und Kundenempfangsräume geplant. Im 3. Obergeschoss wird ein Veranstaltungssaal mit Foyer entstehen, der auch unabhängig von der Kreissparkasse genutzt werden kann.

Im dreigeschossigen Hinterhaus entlang der Karlstraße sind Praxis- und Behandlungsräume mit einem separaten Zugang von der Schönbeinstraße vorgesehen. Das Hinterhaus hat eine um ca. 0,5 m niedrigere Erdgeschossfertigfußbodenhöhe als das Vorderhaus. Im Erdgeschoss verbindet ein eingeschossiger Mittelbau das Vorder- und Hinterhaus miteinander.

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Eisenbahnstraße, die Schönbeinstraße und die Karlstraße im Bestand gesichert. Für die geplante Tiefgarage der neuen Kreissparkasse wird eine neue Zufahrt an der Eisenbahnstraße erstellt.

Die Lage der Stellplätze und Baumstandorte entlang der Eisenbahnstraße wird im Zuge der Baumaßnahmen geändert.

## 8. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Gebäudes wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Die Entwässerung im Trennsystem wird im Bahnhofsvorplatz neu erstellt.

Eine Versickerung oder der Bau einer Zisterne zur Abführung oder Speicherung des anfallenden Regenwassers ist aus platzgründen im Stadtkern von Metzingen nicht möglich.

Die Entwässerungsplanung des Grundstückes wird im Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorgelegt.

## 9. Änderung der Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist von seiner Art der Nutzung im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Durch die Nachverdichtung mit den größeren Gebäudekubaturen der neuen Kreissparkasse wird die im Mischgebiet zulässige Obergrenze der Grund- und Geschossflächenzahl überschritten.

Daher wird die Art der Nutzung in ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO geändert. Mit der umgebenden Bebauung in starker Verdichtung und zentraler Lage in der Nähe des Bahnhofes ist diese Änderung begründet.

Nach § 6a (1) BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Das bedeutet, abweichend vom Misch- oder Kerngebiet ist im Urbanen Gebiet keine gleichwertige bzw. gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich. In direkter Umgebung befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit Nutzungen, wie Banken, Dienstleistungen, Restaurants, Arztpraxen und einer Apotheke, was den Zielsetzungen des urbanen Gebietes entspricht. Somit sind mit der umgebenden Bebauung als Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf die Grundlagen zur Festlegung des Urbanen Gebietes gegeben.

Das Gebiet kann im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung als gegliedert betrachtet werden. Insgesamt liegt im Bebauungsplangebiet „Bahnhofsvorplatz“ eine gemeinsame Prägung vor.

Im Gebiet sollen aufgrund der Lage am Bahnhofsvorplatz und der geplanten Gebäude nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude ist die Nutzung im Kontext des Umfeldes gegeben.

Aufgrund von Schallschutzmaßnahmen ist nach § 6a (4) BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.

Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, hier: (Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.)

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung ausreichend bestimmt.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden erhöht, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Gebäude zu schaffen.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die Stadt von den Vorgaben nach §19 (4) Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen, hier Erhöhung der Grundflächenzahl für die in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen bis zu einem Wert von 1,0, treffen.

Durch die Bebauungs- und Nutzungskonzeption entsprechend der Vorhabenplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Von der Bebauung des Plangebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten. Das Plangebiet ist bisher vollständig bebaut. Die Grundflächen der neuen Gebäude überschreiten die der Bestandsgebäude nur unwesentlich. Die Überschreitung wird durch die neuen Wegeverbindungen, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Tiefgarage selbst verursacht. Die Tiefgarage liegt teilweise unterhalb der öffentlichen Verkehrs-, Fuß- und Radwegflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Es sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Die ausgedehnte Haupterschließung des innerörtlichen Bereiches durch den Bahnhofsvorplatz lässt eine verdichtete Bauweise im Plangebiet städtebaulich zu. Verkehrliche und sonstige öffentliche Belange stehen der dichten Bebauung und hohen Versiegelung des voll erschlossenen Plangebiets nicht entgegen. Die Einhaltung der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen zur Grundflächenzahl würde im Plangebiet zu einer unverhältnismäßigen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Bebauung des Plangebiets führt letztendlich zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs am Bahnhofsvorplatz.

Um die maximale Höhe des Gebäudes in Bezug setzen und die Festsetzung hierzu klarzustellen zu können, wird die Höhe des Gebäudes (beim Flachdach) von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Gebäudes (Attika) gemessen.

Bisher war die maximale Zahl der Vollgeschosse mit III und eine Höhenbegrenzung von 10,50m festgelegt. Das Vorderhaus des Gebäudes am Bahnhofsvorplatz ist mit vier Vollgeschossen geplant. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird daher in diesem Bereich auf vier Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 15,50m (+ 0,3m) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe ist in Bezug auf den angrenzenden freien Bahnhofsvorplatz und der umliegenden Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, die teilweise nur geringfügig niedriger sind, städtebaulich vertretbar.

Das Hinterhaus ist mit drei Vollgeschossen und einer Höhe von 10,50m (+ 0,3m) geplant, was der ursprünglichen Festlegung entspricht. Im dortigen Teilgebiet MU 1 wird im Bebauungsplan zusätzlich auch die Zulässigkeit eines Satteldaches festgelegt. Die Traufhöhe wird dort entsprechend der ursprünglichen Festlegung auf 9,50m und die Firsthöhe auf 16,00m festgelegt.

Um die Umsetzung der geplanten Gebäudekubatur durch den eingeschossigen Zwischenbau sicher zu stellen, wird dort ein Vollgeschoss mit einer maximalen Höhe von 6,00m festgelegt.

### 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze im Norden und Westen und die Baulinie im Süden definiert. Da das Gebäude mit der Nordostecke ab dem 1. Obergeschoss den Bereich der öffentlichen Geh- und Radwegfläche teilweise überlagert, wird festgelegt, dass dort eine Überbauung erst ab einer Höhe von 3,00m möglich ist, um eine Bebauung im Erdgeschoss auszuschließen.

Zur Abgrenzung der Bereiche für Tiefgaragen und Stellplätze werden dafür vorgesehene Flächen in der Planzeichnung nach § 9 (1) 4 BauGB definiert.

Mit der Tiefgarage wird der Bahnhofsvorplatz teilweise unterbaut. Dies liegt teilweise außerhalb des eigentlichen oberirdischen Grundstückes.

### 9.4 Bauweise

Die Vorgaben der abweichenden Bauweise, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind, wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Entsprechend der offenen Bauweise sind Abstandsflächen einzuhalten, die jedoch, wie in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben, verringert werden.

### 9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Da die künftige Dachform im Plangebiet als Flachdach festgelegt wird ist eine Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen nicht notwendig.

### 9.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhofsvorplatz sind nur wenige Flächen für oberirdische Stellplätze vorgesehen. Für den überwiegenden Teil der Stellplätze wird eine Fläche für Tiefgaragen vorgegeben. Oberirdische Stellplätze und mögliche Flächen für Nebenanlagen (z.B. überdachte Fahrradstellplätze) werden aus demselben Grund nur in speziell abgegrenzten Flächen erlaubt.

Im Bereich der Flächen für Tiefgaragen auf denen Bepflanzung geplant sind ist die Höhe der Überdeckung von 60- 80cm vorgegeben, um spätere technische Einbauten auf dem Platz darüber zu gewährleisten.

### 9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgebieten werden aufgrund neuer Rahmenbedingungen nicht aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltung des Platzes und die Lage neuer Baumstandorte wird im Zuge der Außenanlagenplanung zum Bauvorhaben mit der Stadt Metzingen abgestimmt. Es werden 2 neue Bäume in der Planzeichnung festgelegt.

Im Bebauungsplan werden im Platzbereich Flächen für den Fuß- und Radweg, sowie Verkehrsflächen aufgenommen, von deren Vorgaben kann im Zuge der weiteren Planung geringfügig abgewichen werden. Um die Gestaltung mit Bäumen und Einbauten im Platzbereich zu gewährleisten werden Regelungen zur Überdeckung der unterbaubaren Flächen (Tiefgarage) getroffen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind im Teilgebiet MU 2 und MU 3 aufgrund der Lage am Bahnhofsvorplatz nur Flachdächer zulässig. Im Teilgebiet MU 1 sind Flach- und Satteldächer aufgrund der umgebenden Bebauung zulässig. Weitere Vorgaben zur Form, der Neigung, zu Aufbauten, Einschnitten, der Farbe oder Überständen des Daches wie im bisherigen Bebauungsplan werden nicht getroffen.

Aus Gründen des Stadtklimas und des Umweltschutzes wird geregelt, dass Flachdächer auf mindestens 30% der Dachfläche extensiv zu begrünen sind.

In Bereichen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch notwendigen Anlagen ist keine Dachbegrünung vorgeschrieben.

### 10.2 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um die Baukörper im Plangebiet und das Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, werden Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe für Flachdächer und zur maximalen Trauf- und Firsthöhe für Satteldächer in Bezug auf die planungsrechtlich festgelegte Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Festlegungen zur Farbgestaltung werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Demnach sind nur helle Farbtöne zu verwenden.

### 10.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden nicht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, da die Stadt Metzingen eine gesonderte Werbeanlagensatzung mit Vorgaben hierzu erlassen hat.

### 10.4 Abstandflächen

Auf Grundlage von § 74 (1) 7 LBO BW werden spezielle Regelungen zu den Abstandflächen der Gebäude abweichend von § 5 (7) LBO BW Landesbauordnung getroffen.

Die Stadt kann solche Vorschriften auch erlassen, soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich und eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

Aufgrund der Lage im Stadtkern von Metzingen ist zur Nachverdichtung des neuen Sparkassenareals in 3-4 geschossiger Bauweise eine geringere Abstandfläche von 0,2 der Wandhöhe, anstatt der allgemeinen Regelung von 0,4 der Wandhöhe, notwendig.

Die Voraussetzungen zur Reduzierung der vorgegebenen Abstandstiefen sind gegeben, da gemäß § 6 (3) LBO die besonderen örtlichen Verhältnisse dies erfordern, sowie die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt. Da das geplante Gebäude nur auf der Nordostseite an ein bebauten Grundstück und auf den anderen Seiten an Straßen und den Bahnhofsplatz angrenzt, werden Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

Die geringere Abstandfläche von 0,2 der Wandhöhe wird analog der Festsetzung eines Kerngebietes getroffen und ist außerdem wegen der umgebenden Bebauung mit geringeren Abstandflächen zu begründen.

Weiterhin ist die Verringerung der Abstandfläche mit der geplanten Änderung der Landesbauordnung (Gesetzesentwurf vom 21.05.2019) zu begründen, der u.a. für Urbane Gebiete (MU) eine Abstandfläche wie im Kerngebiet (0,2) vorsieht.

### 10.5 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.

## 11. Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	ca.	0,18 ha	66,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,04 ha	14,8 %
Gehwege	ca.	0,05 ha	18,5 %
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>0,27 ha</b>	<b>100 %</b>

Die Begründung in dieser Fassung  
lag dem Beschluss des Gemeinderates  
vom 26.09.2019 zugrunde.

Reutlingen, den 28.08.2019

Metzingen, den 28.08.2019

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

Dr. Ulrich Fiedler  
Oberbürgermeister