

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „Riedweg“ in Altheim

*A. Begründung zum Bebauungsplan*

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den

Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 09.01.2019

## **Inhaltsverzeichnis:**

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches und der städtebaulichen Zielsetzung	3
3. Umweltbelange	4
4. Verkehrliche Erschließung	5
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung	5
6. Altlasten	5
7. Bodenordnung	5
8. Städtebauliche Daten	5
B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan	6

## A. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Firma J. Werner GmbH Bauunternehmung im Riedweg 24 in Altheim, die seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Elend“ gegenüber dem nun geplante Gewerbegebiet „Riedweg“ ansässig ist, benötigt dringend Erweiterungsflächen. Sie konnte nun vom westlich an den Riedweg angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstück 882 eine ca. 8000 m<sup>2</sup> große Teilfläche erwerben. Zur Sicherung von kurz- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten des Bauunternehmens soll nun über die Teilfläche des Flst. 822 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Planfläche grenzt östlich an die Bebauungspläne „Elend“ von 1989 und „Elend II“ von 2006 an. Der Bebauungsplan „Elend“ wird im Bereich des Riedweges durch den aktuellen Bebauungsplan „Riedweg“ überplant. Dadurch wird der im Bebauungsplan „Elend“ noch nicht vorgesehene Ausbau des Riedweges als Erschließungsstraße planungsrechtlich gesichert.

Die Planfläche beträgt ca. 0,9 ha. Es werden durch den Bebauungsplan ca. 7.130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Über dem Plangebiet liegt eine Richtfunktrasse einschließlich Schutzzone. Parallel mit dem Bebauungsplanverfahren soll nun auch der Flächennutzungsplan in Teilen fortgeschrieben werden.

### 2. Beschreibung des Planbereiches und der städtebaulichen Zielsetzung

Die Planfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Altheim westliche des vorhandenen Riedweges. Östlich des Riedweges schließen sich die Gewerbefläche der Bebauungspläne „Elend“ und „Elend II“ an.

Die Planfläche ist eine dreieckige, ebene, landwirtschaftlich genutzte Wiese, die mit ca. 2,3 % nach Westen abfällt. Die Planfläche wird zweiseitig von Wegen (Flst. 907 Weg und Flst. 2953 Riedweg) eingefasst. Nordwestlich des Plangebietes stehen auf der Wiesenfläche mehrere landwirtschaftliche Gebäude und eine Siloanlage. Westlich und nördlich des Plangebietes schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In südlicher Fortsetzung des Plangebietes befinden sich die Stellplätze der Turn- und Festhalle Altheim. Östlich des Riedweges liegen die vollständig bebauten Gewerbeflächen von „Elend“ und „Elend II“.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zugelassen werden alle Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO. Von den Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden die Betriebsleiterwohnungen und die Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Es wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit max. 10 m hohen Gebäuden zugelassen. Als Grundflächenzahl wird die in § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 gewählt.

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe liegt max. 0,6 m über der angrenzenden Straßenhöhe im Riedweg.

Die Gebäudestellung ist frei.

Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eventuell notwendige Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zu dulden.

Zur Sicherung eines vorhandenen Überlaufschachtes der Regenwasserbehandlungsanlage im Riedweg und der anschließenden vorhandenen Überlaufleitung, die sich teilweise auf den zukünftigen Gewerbeflächen befinden, wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Eine Ein- und Ausfahrt zum Feldweg 907 ist nicht zulässig.

Das Gewerbegebiet wird nach Norden und Westen durch eine 4 m breite private Grünfläche eingegrünt. Nach Süden ist das Gewerbegebiet durch die vorhandenen Baumreihen bei den Stellplätzen der Turn- und Festhalle eingegrünt. Eine Eingrünung nach Osten ist durch die vorhandenen anschließenden Gewerbeflächen nicht notwendig.

### **3. Umweltbelange**

Geschützte Biotope und Landschaftsschutzgebiete sind im Planbereich und in der Umgebung keine vorhanden.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind in der Umgebung keine vorhanden.

Die als Kernfläche eines Biotopverbundsystems ca. 100 m südlich des Plangebietes ausgewiesene Streuobstbaumreihe ist durch die Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind im weiteren Planbereich keine vorhanden.

Dem Bebauungsplan werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes noch ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigelegt.

---

#### 4. Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeflächen werden über den Riedweg verkehrlich erschlossen. Dabei wird der Riedweg, der bisher eine Straßenbreite von nur ca. 4,4 m besitzt, nun auf 6 m Straßenbreite verbreitert. Auf einen Gehweges entlang der Straße wird verzichtet. Die nach Erstellung der Straße nicht mehr benötigten westlichen Teilflächen des Flurstücks 2953 (Riedweg) werden den Gewerbeflächen zugeschlagen. Die nördliche anschließende Weiterführung der geplanten Erschließungsstraße ist über den vorhandenen Bebauungsplan „Elend II“ gesichert.

#### 5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung

Das Baugebiet entwässert im modifizierten Mischsystem.

Das schädlich verunreinigte Niederschlagswasser und das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1400 im Riedweg angeschlossen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser muss innerhalb des Gewerbegebietes flächenhaft oder über Erdmulden zur Versickerung gebracht werden. Für die Erdmulden ist eine 10-jährige Überflutungssicherheit nachzuweisen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor einer Versickerung vor zu reinigen. Eine Nutzung des Niederschlagswassers und Rückhaltung über Zisternen ist zulässig. Überläufe der Zisternen sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das örtliche Netz.

#### 6. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt keine bekannt.

#### 7. Bodenordnung

Das Flurstück 882 befindet sich im Privateigentum.

Die Flurstücke 907 Weg und 2953 Riedweg befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

#### 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes - ca.:	8.800 m <sup>2</sup>	=	100 %
- Gewerbegebiet - ca.:	7.130 m <sup>2</sup>	=	80 %
- Verkehrsflächen - ca.:	760 m <sup>2</sup>	=	9 %
- Grünflächen – ca.	960 m <sup>2</sup>	=	11 %

## **B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Es werden unter Beachtung der maximalen Firsthöhe alle Dachformen zugelassen. Zum Schutz des Bodens vor Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckung getroffen.

Aus baugestalterischen Gründen und durch die Einsehbarkeit des Geländes von Norden her werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Es ist zu erwarten, dass viele Arbeitnehmer mit dem Pkw zur Arbeit fahren. Deshalb ist bei der Anzahl der zu erstellenden Stellplätze der 100%-ige Mittelwert aus maßgeblichen Tabelle der Verwaltungsvorschrift „VwV Stellplätze“ zu Grunde zu legen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes insbesondere und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen geregelt.

Um die vorhandenen Abwasseranlagen zu entlasten und um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden wird das Baugebiet im modifizierten Mischsystem entwässert. Es werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserrückhaltung getroffen.