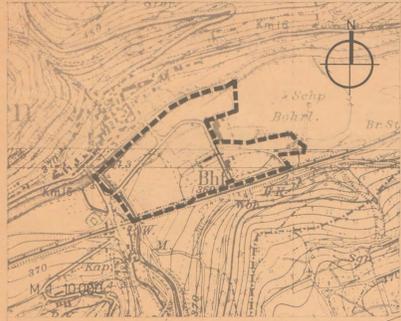
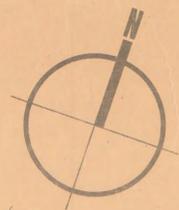
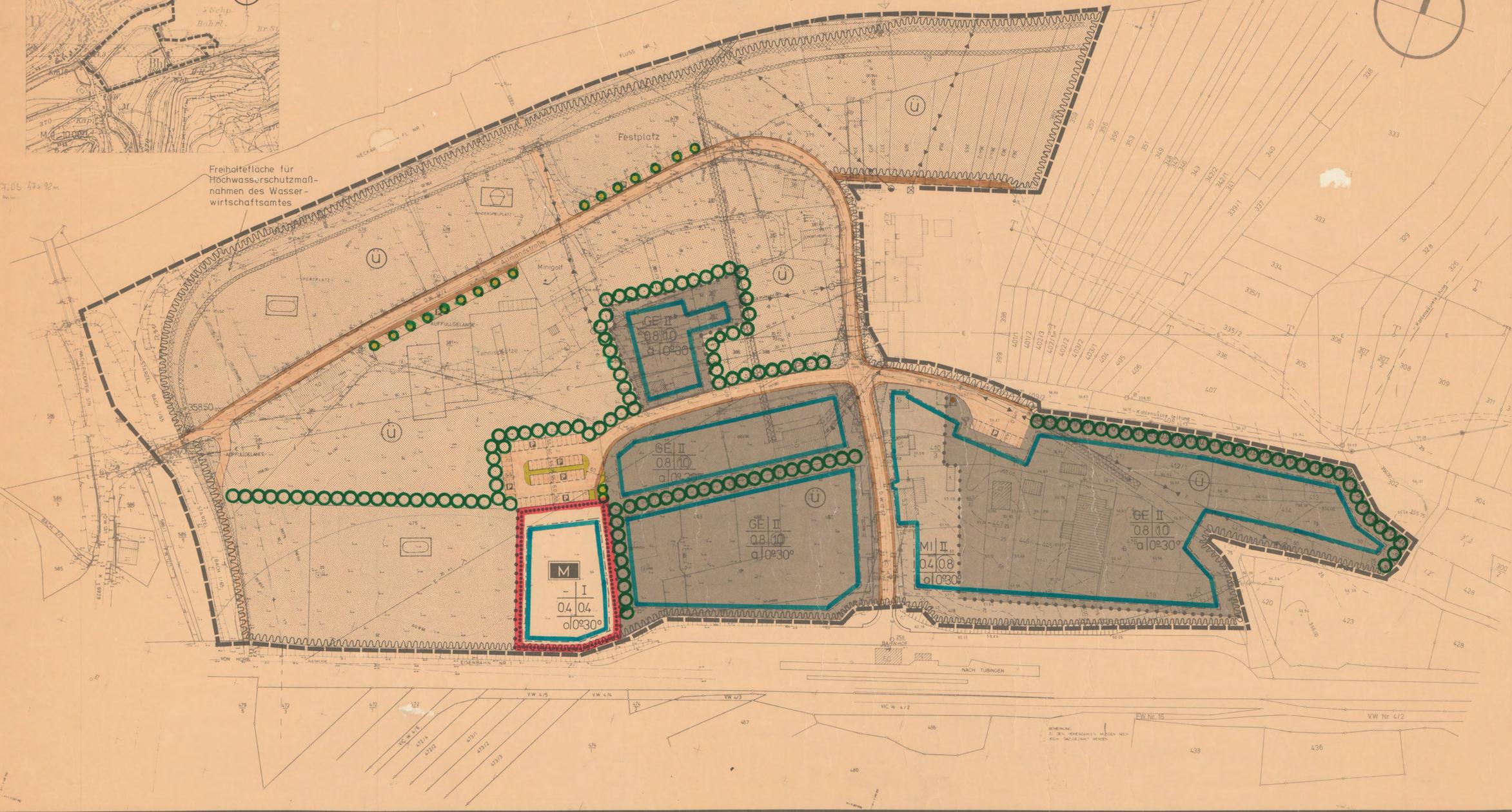


Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Freihaltefläche für Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes



ZEICHENERKLÄRUNG

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Beschaffenheitszahl
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- M GEMEINBEDARFSFLÄCHE Mehrzweckhalle
- öffentliche Parkflächen
- Bahnweg / Fahrspur / Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Lehrerstation
- Freileitung mit Stahlbetonmast
- Freileitung mit Stahlgittermast
- Freileitung mit Holzmast
- Alle Freileitung zum Abbau vorgesehen
- Schutzstreifen 20 m
- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- Spielplatz
- Wingolf
- Landwirtschaftliche Flächen
- Leitungsrecht
- Sichtflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Überflutungsgebiet
- Haltefläche für Hochwasserschutzmaßnahmen

Technische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Rosen und Lange Wiesen"

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - a) Mischgebiet (MI) - (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - b) Gewerbegebiet (GE) - (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
 - c) Sondergebiet (SO) - (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
 - d) Sondergebiet für Gemeinbedarf - Mehrzweckhalle - (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 10 BauNVO)
 - a) Wohnfläche- und Beschaffenheitszahl sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Eintragung in der Nutzungsplanung werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.
3. **Bauweise** (§ 11 BauNVO)
 - a) In Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt - (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
 - b) In Gewerbegebiet (GE) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt - (§ 11 Abs. 2 BauNVO), in der bestehend von der offenen Bauweise Gebäude mit nicht als offene Bauweise zulässig sind.
 - c) Auf dem Gemeinbedarfssondergebiet, Mehrzweckhalle, wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
4. **Höhegrenzen der baulichen Anlagen** (§ 12 BauNVO)
 - a) Die Festsetzung der Höhenbegrenzung (FH) wird, um ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten auf 3,50 m ü. NN festgesetzt. In Einzelfall können Ausnahmen beantragt werden, wenn keine Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes entgegenstehen.
5. **Stellplätze und Garagen** (§ 13 BauNVO)
 - a) Garagen sind nur in den durch den Bebauungsplan festgelegten Stellplätzen zulässig. Stellplätze sind auch auf Flächen im Plan ausgewiesenen Flächen auf der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
6. **Landwirtschaftliche Flächen** (§ 14 BauNVO)
 - a) Landwirtschaftliche Flächen sind im Plan festzusetzen.

7. **Wasserentwässerung** (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 - a) Die Entwässerung für Regenwasser ist im Plan festzusetzen.
8. **Grünflächen** (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
 - a) Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden als Sportplatz, Kinderspielfeld oder Tennisplatz, wie in Plan festgesetzt.
9. **Hochwasserschutzmaßnahmen** (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
 - a) Die Einhaltung der Höhenbegrenzung, wie in Plan festgesetzt, für Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes festzusetzen.
10. **Von der baulichen Nutzung freizuhaltende Flächen** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - a) Die als Stellplätze an den Straßenabnehmungen dargestellten Flächen sind von jeder baulichen und wirtschaftlichen Nutzung freizuhalten.
 - b) Anlagen, Wägen und Einfahrten dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
11. **Pflanzgebiete** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - a) Zur Angliederung der baulichen Anlagen wird ein Pflanzgebiet entsprechend dem Antrag festgesetzt.
12. **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** (§ 11 Abs. 4 BauNVO)
 - a) Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen ist im Plan festzusetzen.
13. **Freihalteflächen** (§ 11 Abs. 5 BauNVO)
 - a) Die maximale Freihaltefläche von Wasserwirtschaftsamtes festzusetzen, wie auf maximal 10% festgesetzt. Abgrenzung sind im Plan festzusetzen.
14. **Einzelbäume und Bestände von Grünflächen** (§ 11 Abs. 6 BauNVO)
 - a) Einzelbäume sind nur als Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern Hecken und Büschen zulässig. Außerhalb der Festsetzungen für Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes sind Bestände von Grünflächen nur zur Herstellung der erforderlichen FH zulässig.

15. **Abgrenzung**
 - a) **Überflutungsflächen**
In den gesamten Gebieten von Bebauungsplänen, die mit Wasser mit einer Überflutung gerechnet werden.
 - b) **Freihalteflächen**
Von Bebauung sind mindestens 2 m breite Freihalteflächen über den Baugrundstück zu beibehalten.
 - c) **Regenwasserentwässerung**
werden bei Auftragsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeordnet, die dem Landesamt für Wasserbau - Außenstelle Tübingen - vorgelegt zu beauftragen.
 - d) **Heilquellenschutzgebiet**
Der östlich der Allmandstr. liegende Teil des Bebauungsplanbereiches liegt in der Zone III des zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle "Schloßgartenquelle" umgrenzten Heilquellenschutzgebietes. Es können dort nur solche Betriebe angesiedelt werden, die in dieser Schutzzone zulässig sind.
 - e) **Abgrenzung**
Örtliche Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplans sind der Wasserwirtschaftsamtes zur Stellungnahme vorzulegen.
 - f) **Alle Festsetzungen**
Die im Plan festgesetzten alten Festsetzungen sind nach Schluß der Energieversorgung nach dem 15.09.1978 zum Abbau vorgesehen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauzonierungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.	
ROTTENBURG a. Neckar, den 02.12. 1980	ENTWORFEN: ROTTENBURG a. Neckar, den 15.07. 1980
Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.10. 1978 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2251) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.07. 1979 nach § 4 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2251) beschlossen, diesem Bebauungsplan - Entwurf - zuzustimmen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981	ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981
 OBERBÜRGERMEISTER	 OBERBÜRGERMEISTER
Dieser Bebauungsplan - Entwurf - mit Begründung hat nach § 20 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2251) für die Dauer eines Monats vom 27.05. 1981 bis 06.07. 1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 02.12. 1980 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2251) diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981	ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981
 OBERBÜRGERMEISTER	 OBERBÜRGERMEISTER

Nutzungspläne	
Baugenieur	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Beschaffenheitszahl
Bauweise	Bauart

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2251) mit Verfügung vom **28.04. 1981** genehmigt worden.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung wurde am **10.05. 1981** im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den **02.06. 1981**

ROTTENBURG a. Neckar, den **02.06. 1981**


OBERBÜRGERMEISTER


OBERBÜRGERMEISTER

Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplars an das Reg.-Präsidium am **19.05. 1981**

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Rosen und Lange Wiesen"

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG und BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (MI) - (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Gewerbegebiet (GE) - (§ 8 BauNVO)
- 1.3 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Mehrzweckhalle - (§ 9 (1) 5 BBauG)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Grundflächen- und Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Im Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt - (§ 22(2) BauNVO)
- 3.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt - (§ 22(4) BauNVO), in der abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50m Länge zulässig sind.
- 3.3 Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück, Mehrzweckhalle, wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9(2) BBauG)

- 4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird, um ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten auf 358⁵⁰m Ü. N.N. festgesetzt. Im Einzelfall können Ausnahmen genehmigt werden, wenn keine Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes entgegenstehen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) BBauG)

- 5.1 Garagen sind nur in den überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig,
- 5.2 Stellplätze sind außer auf den im Plan ausgewiesenen Flächen auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Leitungsrechte (§ 9(1) 21 BBauG)

Leitungsrechte werden wie im Plan eingetragen festgesetzt.

7. Versorgungsflächen (§ 9(1) 12 BBauG)

7.1 Baugrundstück für Umformerstation

8. Grünflächen (§ 9(1) 15 BBauG)

8.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden als Sportplatz, Kinderspielplatz oder Tennisplätze, wie im Plan eingetragen, festgesetzt.

9. Hochwasserschutzanlagen (§ 9(1) 16 BBauG)

9.1 Entlang des Neckars wird, wie im Plan eingetragen, eine Freihaltefläche für Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes festgesetzt.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)2 BBauG)

10.1 Die als Sichtfelder an den Straßeneinmündungen dargestellten Flächen sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.70m über Straßenniveau nicht überschreiten.

11. Pflanzgebot (§ 9(1) 25a BBauG)

11.1 Zur Eingrünung der baulichen Anlagen wird ein Pflanzgebot entsprechend Planeintrag festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO für Baden Württemberg i.d.F. vom 2.6.72)

1. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO)

1.1 Die maximale Gebäudehöhe von der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen, wird auf maximal 10m festgesetzt. Ausgenommen sind Silos deren Bauwerkshöhe auf maximal 12m festgesetzt wird.

2. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111(1) Ziff. 6 LBO)

2.1 Einfriedungen sind nur als Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern Hecken und Büschen zulässig. Außerhalb der Freihalteflächen für Hochwasserschutzmaßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes sind Stützmauern und Aufschüttungen nur zur Herstellung der erforderlichen EFH zulässig.

III. Hinweise

Überflutungsfläche

In dem gesamten Gebiet den Bebauungsplanes muß bei Hochwasser mit einer Überflutung gerechnet werden.

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Aufgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Tübingen - umgehend zu benachrichtigen.

Heilquellenschutzgebiet

Der östlich der Allmandstr. liegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt in der Zone III des zum Schutze der staatlich anerkannten Heilquelle "Schloßgartenquelle" umgrenzten Heilquellenschutzgebietes. Es können dort nur solche Betriebe angesiedelt werden, die in dieser Schutzzone zulässig sind.

Baugesuche

Sämtliche Baugesuche innerhalb des Baugebietes sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Alte Freileitungen

Die im Plan eingetragenen alten Freileitungen sind nach Schreiben der Energieversorgung Schwaben AG (EVS) vom 22.05.1979 zum Abbau vorgesehen.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 2.12. 1980.

ENTWORFEN:

ROTTENBURG a. Neckar, den 15.7. 1980.

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.10. 1978. nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 19.10. 1978.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER



Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 17.07. 1979. nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 28.07. 1979.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER



Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) für die Dauer eines Monats vom 07.08. 1980. bis 08.09. 1980. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

ROTTENBURG a. Neckar, den 07.08. 1980.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER



Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 06.11. 1979. nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 20.11. 1979.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER



Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 28.04. 1981. genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER



Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung vom 19. bis 19. wurden gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256) am 02.06. 1981. ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung der Beb.-Plan in Kraft getreten.

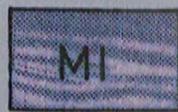
ROTTENBURG a. Neckar, den 02.06. 1981.

gez. Löffler 76
 OBERBÜRGERMEISTER

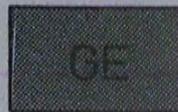


Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 19.

ZEICHENERKLÄRUNG



Mischgebiet



Gewerbegebiet

II

Zahl der Vollgeschosse

0.4

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

o

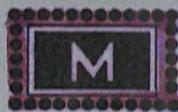
Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze



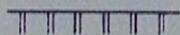
GEMEINBEDARFSFLÄCHE
Mehrzweckhalle



Öffentliche Parkflächen



Gehweg)
Fahrbahn) Straßenbegrenzungslinie



Zu- und Ausfahrtsverbot



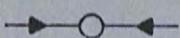
Umformerstation



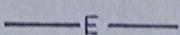
Freileitung mit Stahlbetonmast



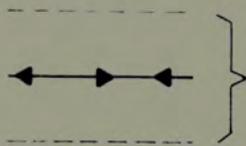
Freileitung mit Stahlgittermast



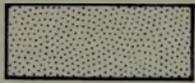
Freileitung mit Holzmast



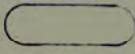
Alte Freileitung zum Abbau vorgesehen



Schutzstreifen 20 m



Öffentliche Grünflächen



Sportplatz



v

Spielplatz



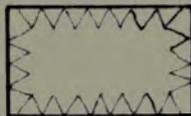
Minigolf



Landwirtschaftliche Flächen



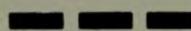
Leitungsrecht



Sichtflächen



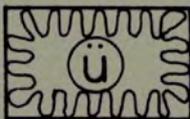
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Pflanzgebot für Einzelbäume



Überflutungsgebiet



Freihaltefläche für Hochwasserschutzmaßnahmen

Nutzungsschablone

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Dachneigung

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Bieringen

Begründung zum Bebauungsplan "Rosen und Lange Wiesen"
in Rottenburg am Neckar-Bieringen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 17.10.1978 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die in der Neckartalaue von Bieringen bestehende ungeordnete Gewerbebetriebsansiedlung städtebaulich zu ordnen. Gleichzeitig soll damit die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes städtebaulich kontrollieren und lenken zu können. Darüber hinaus wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet im Zusammenhang mit drei nicht genehmigungsfähigen Außenbereichsvorhaben durch das Regierungspräsidium als zwingend erforderlich dargestellt.

Im Hinblick auf die Dringlichkeit der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit in diesem Gebiet und damit für die vorzeitige Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie das Planungsstadium des Flächennutzungsplanes ist hier die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 (2) BBauG) zwingend notwendig und darüber hinaus für die Realisation des Flächennutzungsplans unbedenklich.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Rottenburg am Neckar,
die überörtliche Planung und die Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich in der Neckartalaue zwischen Neckar und Bahnlinie südlich des Neckars. Hier waren im Flächennutzungsplan ursprünglich als Bestand 6,6 ha Mischbaufläche, 3,5 ha Sport- und Grünanlagen sowie 2,6 ha Gewerbefläche neu ausgewiesen.

Aufgrund der Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes im Rahmen der Behördenanhörung zum Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Rottenburg am Neckar wurde das Mischgebiet als Gewerbegebiet umgewandelt sowie die neu ausgewiesene Gewerbegebietsfläche von ca. 2,6 ha aus dem Flächennutzungsplanentwurf gestrichen. Der Beschluß des Gemeinderates hierzu erfolgte zusammen mit dem Aufstellungsbeschluß am 17.10.1978.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen und planerischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes. Für den Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Rottenburg am Neckar erfolgte die Behördenanhörung sowie die Behandlung der Bedenken und Anregungen 1977. Für die Teilverwaltungsräume Hirrlingen, Starzach und Neustetten wurde die Behördenanhörung 1978 durchgeführt und zwischenzeitlich in den Gemeinderäten dieser Gemeinden behandelt.

...

Der Gesamtflächennutzungsplanentwurf der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar wird derzeit für die öffentliche Auslegung gem. § 2 (6) BBauG vorbereitet.

Die Ausweisung einer gewerblich genutzten Fläche in Rottenburg am Neckar und speziell hier dient nicht zuletzt der Verbesserung des ungünstigen Verhältnisses zwischen Einwohnern und Beschäftigten, wie es im Landesentwicklungsbericht und im Regionalplan Neckar-Alb gefordert wird.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehenden Betriebe im Plangebiet sind für die Arbeitsplatzsituation von Bieringen von grundlegender Bedeutung. Hierbei ist zum einen die Erweiterungsmöglichkeit der bereits vorhandenen Betriebe und zum anderen der Hochwasserschutz von existenzieller Bedeutung. Das Erstere wird durch den Bebauungsplan gegeben sein und das Zweite wird für Neu- und Umbauten durch die hochwasserfreie Festsetzung der EFH gewährleistet. Für die bereits vorhandene Bebauung muß davon ausgegangen werden, daß ein ausreichender Hochwasserschutz bauseits im eigenen Interesse erfolgt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Beim Anhörungsverfahren wurden von mehreren Trägern öffentlicher Belange erhebliche Bedenken insbesondere wegen der Hochwassersituation geltend gemacht. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung beim Regierungspräsidium am 20.10.78 wurden diese weitgehend aufrechterhalten und lediglich eine Teilfläche zur Überbauung vorgeschlagen. Als Trennungslinie ermittelte das Wasserwirtschaftsamt den Verlauf der Überschwemmung vom Mai 1978. Das südlich davon gelegene Gelände sollte im Bereich der Parzelle 475 aufgeschüttet und somit hochwasserfrei gelegt werden.

In der weiteren Diskussion am 28.05. und 09.07.1980 mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Regierungspräsidium schied diese Möglichkeit wegen des Umfangs der Aufschüttungsmaßnahmen sowie den hierbei auftretenden Schwierigkeiten für die bereits bestehende Bebauung und Straßen als äußerst problematisch aus. Es wurde deshalb einer Festsetzung der Vorzug gegeben, die zum einen für alle künftigen Gebäude und Umbauten eine hochwasserfreie Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) fordert sowie entlang dem Neckar eine Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen vorsieht. Begleitend hierzu wird das Gebiet als Überflutungsfläche ausgewiesen, um auf die etwaige Gefährdung durch Hochwasser bei nicht ausreichenden Schutzmaßnahmen hinzuweisen.

Als eine wesentliche Ursache für Überschwemmungen wird vermutet, daß die senkrechte Starzeleinmündung in den Neckar zu einem Rückstau und in der Folge zumindest zu einer Verstärkung der Überschwemmungsauswirkungen führt.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Das Gebiet wird erschlossen über die vorhandene Allmandstraße sowie zwei kleine Stichstraßen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Nördlich der Allmandstraße sind Sportplatz, Spiel- und Festplatz vorgesehen. Der Bereich entlang der Bahnlinie soll langfristig mit der Verlegung des Sportplatzes nach Westen städtebaulich neu geordnet werden; der heutige Sportplatz steht dann für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Ursprüngliche Entwurfsfassungen wiesen Teile des EVS-Geländes als Gemeinbedarfsfläche (Mehrzweckhalle) aus, hiergegen hatte das Wasserwirtschaftsamt Bedenken erhoben, da sich das EVS-Gelände für den Hochwasserabfluß als hinderlich erwiesen hat.

Deshalb ist dieser Bereich nicht mehr im Bebauungsplan enthalten, weil eine frühere Entwurfsplanung mit der Ausweisung des EVS-Geländes auf Bedenken mit Schadenersatzforderungen der EVS gestoßen ist.

Ein neuer Mehrzweckhallenstandort wurde nun innerhalb der hochwasserfreien Zone an der Bahnlinie gefunden und festgelegt. Dabei soll das Nebeneinander sportlicher und gewerblicher Nutzung zu einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung geführt werden.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Neckars und die Verlegung der Starzeleinmündung werden nach Auskunft vom 28.05.1980 vom Wasserwirtschaftsamt übernommen.

Nach dem Kenntnisstand aufgrund der durchgeführten Besprechungen mit dem Regierungspräsidium und dem Wasserwirtschaftsamt wird die angestrebte und festgesetzte Lösung für die wirtschaftlichste gehalten.

Die Kosten für den Straßenausbau belaufen sich auf ca. 750.000 DM.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Da es bei dieser Planung vorrangig um die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Verhältnisse geht, können hier die anstehenden Bauvorhaben sofort realisiert werden.

Die Erschließung ist durch die Allmandstraße gesichert, ein Ausbau ist hier derzeit nicht erforderlich. Die Stichstraße zum Bereich der Firma Schneckenburger verläuft entlang des Vic.Weges 4/1, der teilweise entwidmet wird; dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

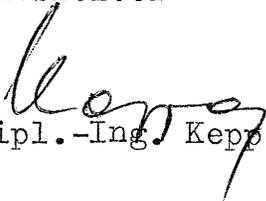
Die Verlegung des Sportplatzes ist langfristig geplant,

deshalb ist eine Kostenschätzung zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll.

Aufgestellt:

Rottenburg am Neckar, den 16.07.1979

Stadtplanungsamt
Amtsleiter


Dipl.-Ing. Keppel

Bearbeiter



Müller-Schuh
Regierungsbaumeister