Erläuterungen zum Bebauungsplan 01 WR der Gemeinde Rottmannsdorf Kreis Zwickau

1. Begründung und Nachweis der Notwendigkeit des Bauvorhabens

Die Gemeinde Rottmannsdorf hat sich ungeachtet der Nähe zur Stadt Zwickau den ländlichen Charakter eines Straßendorfes erhalten. Begünstigt durch die topographische Lage im Süden von Zwickau, die Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet "Kirchberger Granit" und durch die Nähe zur Stadt Zwickau (6km von Rathaus zu Rathaus) hat die Gemeinde eine exponierte Lage als Standort für Wohnen, Freizeit und Erholung.

Da die weitere Entwicklung der Gemeinde schon jetzt sehr stark durch die Stadt Zwickau beeinflußt wird, ist es notwendig, diese Entwicklung in solche Bahnen zu lenken, daß eine Zersiedlung vermieden und der gemäß Regionalplanung bestätigte Charakter der Gemeinde zu einem Wohn-, Freizeit- und Erholungsgebiet festgeschrieben wird. Der BBP 01 (WR) ist der erste Schritt in diese Richtung.

Ausgehend von einer umfangreichen Ist-Analyse wurde der hier mit beigelegte vorläufige Flächennutzungsplan erstellt, der mit einem Landschaftsplan ergänzt wird.

Ziel der erarbeiteten Planungen ist es, der Gemeinde den Wohn-Freizeit und Erholungscharakter zu sichern und die neue Bebauung harmonisch in den Ort einzufügen bzw. in der Größenordnung zu begrenzen. Hierzu wurden folgende Maßnahmen getroffen:

- Der Drang von Bauwilligen aus dem Ballungszentrum Zwickau in die Randgemeinde wird in Abstimmung mit der Stadt Zwickau gemäß § 204 BauGB durch den BBP 01 WR in vertretbare Bahnen gelenkt und festgeschrieben. Außer dem im Flächennutzungsplan angedachten kleinerem Erweiterungsgebiet (1,5 ha) wird in der Gemeinde kein weiterer Wohnungsbau zugelassen. Die Schließung der Lücken zwischen den vorhandenen 3- und 4-Seitenhöfen im Oberdorf wird per Ortssatzung nicht stattgegeben, da damit der Charakter des Ortes verloren gehen würde.
- Der vorliegende BBP schließt die vorhandene Bebauung (Abrundung) und schafft gleichzeitig ein bisher fehlendes Ortszentrum um das Gemeindeamt.

- Zur Verbesserung der Versorgung der Gemeinde mit entsprechenden Dienstleistungen werden im neuen Ortszentrum die Vorraussetzungen geschaffen. Dieses Zentrum stellt auch die Versorgung der anliegenden bzw. geplanten Bebauung im Süden der Stadt Zwickau sicher.
- Im Zusammenhang mit dem angestrebten Charakter der Gemeinde wird mit der Schaffung eines begrenzten Gewerbegebietes für die ortsansässigen Handwerksbetriebe am Rand der Ortslage, den Betrieben aus der Ortsmitte entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten geboten und gleichzeitig der störende wicklungsmöglichkeiten geboten und gleichzeitig der störende Einfluβ auf das Ortsbild bzw. auf die Wohnqualität behoben.
- Mit der Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit, Sport und Erholung incl. eines Ferienhotels mit entsprechenden Freizeitfunktionen verbessert sich das Angebot der Gemeinde und die vorhandene und weiterführende maβvolle Entwicklung der Gemeinde zu dem Wohn-, Freizeit- und Erholungsgebiet wird festgeschrieben.
- Abgerundet wird die Entwicklung mit dem in Planung befindlichen Landschaftsplan.

Wir sind der Auffassung, mit dem vorliegenden BBP 01 WR den Anforderungen an die Gemeinde und der Stadt Zwickau zur Bereitstellung von Bauland in vertretbarem Umfang sichergestellt und gleichzeitig eine maßvolle Entwicklung der Gemeinde unter dem Druck der Bauwilligen festgeschrieben zu haben.

Die Grundstücke im WR sind vorbehaltlich der Genehmigung zum BBP zu 100 % vergeben, davon über 50 % notariell beglaubigt. Die restlichen Notartermine stehen im Monat April an.

# 2. Flurstücke

Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 39,40/1,51,52,57,60,61/1,64/2 in der Gemeinde Rottmannsdorf.

# 3. Lage des Baugebietes

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf die oben genannten Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 8,84 ha. Das Gebiet wird im Norden von der vorh. Wohnbebauung am Mühlenweg bzw. den angrenzenden Bauernhöfen im Westen von der Wohnbebauung der Hauptstraße und im Süden von dem Post- und Gemeindeamt sowie dem Nutzgarten des angrenzenden Bauernhofes begrenzt.

Mit dem erarbeitetem Bebauungsplan wird die im Nord-Westen der Gemeinde entstandene Entklave an die Ortslage angebunden und eine geschlossene Bebauung erreicht.

#### 4. Bestand

Bei dem vorliegenden Bebauungsgebiet handelt es sich um Ackerbzw. Brachland das an 2 1/2 Seiten von der vorh. Ortsbebauung eingeschlossen wird.

Das Gelände ist straßenseitig über den Mühlenweg und dem Vorplatz des Post- u. Gemeindeamtes an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

# 5. Bodenordnung

Die beplante Fläche teilt sich über die angegebenen Flurstücke auf 5 Eigentümer und Gemeindeeigentum. Die Teilung und Parzellierung o.g. Flurstücke erfolgt nach vorliegendem Bebauungsplan. Die öffentlichen Flächen werden Gemeindeeigentum.

# 6. Gliederung des BBP

Der Bebauungsplan beruht auf der Eingangs aufgezeigten Entwicklung der Gemeinde. Im Süd-Westen des BBP wird durch die Gestaltung und Nutzung der Bebauung ein bißher nicht vorh. Zentrum der Gemeinde geschaffen. Mittelpunkt des zu entzentrum der Gemeinde geschaffen. Mittelpunkt des zu entwickelnden Zentrums ist eine um den vorh. Teich angelegte wickelnden Zentrums ist einem Bürgerhaus. Parkanlage mit Festwiese und einem Bürgerhaus.

Parkantage mit restwiese und einem Bulgelhaus.
Dieser Teilnutzungsbereich ist mit einer 3-geschoßigen
Bebauung einschließlich Funktionsunterlagerung umschlossen.
Hier ist die Eingliederung von Verkaufs- u. DienstleistungsbeHier ist die Eingliederung von Verkaufs- u. DienstleistungsbeHier ist die Bäcker, Fleischer, Filialen des Finanz- und
trieben wie Bäcker, Fleischer, Filialen des Finanz- und
trieben wie Bäcker, Gemeinde werden soll sind hier entfür die Besucher der Gemeinde werden soll sind hier entsprechende Stellplätze angeordnet. Im übrigen Baugebiet (Teilnutzungsgebiet Eigenheimbau) sind 1 bis 2-geschossige Eigennutzungsgebiet Eigenheimbau) sind Grundstücksgröße als
heime geplant, die je nach Lage und Grundstücksgröße als
heime geplant, die je nach Lage und Grundstücksgröße als
Verdichtung der Bebauung von außen nach innen vorgesehen.

### 7. Geplante Bauliche Nutzung

7.1 Das gesamte, innerhalb der Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 8,84 ha. Es ist ausschließlich als "Reines Wohngebiet" § 3 Abs. 1 u. 2 der BauNVO ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs.6 der BauNVO sind die unter § 3 Abs. 3 beschriebenden Ausnahmen im Teilnutzungebereich "Gemeindezentrum" zugelassen. Im Teilnutzungebereich "Gemeindezentrum" entstehen 3 Hausgruppen und 2 Einzelhäuser mit insgesamt 23 Wohnungen in E+1+D Bauweise. Die Dachneigung der Wohngebäude muß zwischen 38 und 48° liegen.

Im Teilnutzungebereich "Eigenheimstandort" entstehen 67 Einzel- oder Doppelhäuser mit 1 bis 2 Wohnungen je nach Grundstücksgröße in E+D Bauweise. Die Dachneigung der Wohngebäude muß zwischen 32 und 48° liegen.

# 7.2. Bauland und Bauflächen

- Gesamtfläche der Wohnbaugrundstücke	5,54 ha (1)
- Gesamtfläche Bürgerhaus-Festplatz	0,16 ha (2)
- Nettobauland	5,70 ha (3)
- Verkehrsfläche für die innere	
Erschlieβung (Straβen, Fuβwege, Stellflächen)	1,42 ha (4)
- Bruttobauland Summe (3) und (4)	7,12 ha (5)
<ul> <li>Öffentliche Grün-u. Freiflächen (Park-,Spielplatz-, Pflanzflächen, Teich)</li> </ul>	1,72 ha (6)
- Bruttobaufläche	0.04 ho. (7)
Summe (5) und (6)	8,84 ha (7)
- Von der Bruttobaufläche (7) entfallen demnach auf das	
Bruttobauland (5)	80,5 %
die öffentlichen Grünflächen (6)	19,5 %
T Durith-hard (5) ontfollon	
<ul> <li>Vom Bruttobauland (5) entfallen auf das Nettobauland (3)</li> </ul>	80,0 %
die Verkehrsflächen für innere Erschlieβung (3)	20,0 %
•	

#### Bautechnische Erläuterungen 8.

#### 8.1 Baugrund

gesamte im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet liegt im vogtländischen-mittelsächsischen Synklinorium. Seine oberen Partien sind schiefrig-plattrig, zum Teil auch kleinstückig aufgelockert und angewittert. Die Mächtigkeit dieser Auflockerungszone schwankt zwischen 1,5 und 2,5 m. Überlagert lockerungszone schwankt zwischen 1,5 und 2,5 m. Überlagert wird diese Zone von einem sandig-kiesig-steinigen Schluff (Hanglehm), der an der Basis stärker steinig ausgebildet sein Seine Mächtigkeit liegt zwischen 0,5 und 1,5 m. Grundwasser im engeren Sinn tritt an den 3 Standorten nicht auf.

temporärem Grundwasser (Sickerwasser) muβ gerechnet Mit werden. Es zirkuliert im Hanglehn bzw. in der Auflockerungszone. Die am Standort anstehenden Gesteine stellen für das Vorhaben einen guten bis sehr guten Baugrund dar.

Belastungen: Hanglehm

100 - 200 KN/m<sup>2</sup> BoK 4

Tonschiefer

Auflockerungszone bis 1000 KN/m² BoK 6

1500 KN/m<sup>2</sup> BoK 7

Genauere Untersuchungen über Baugrund und Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

#### 8.2 Erschließung

#### 8.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Rottmannsdorf ist Mitglied des Verbandes der EWA-AG. Die Trinkwasserversorgung ist nach Mitteilung der EWA-AG Betrieb Zwickau gesichert.

Baugebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz (untere 380 m Ü. NN) von der Ortsgrenze zur Stadt Druckzone bis 100 bis etwa m oberhalb des Rathauses Zwickau angeschlossen.

die Löschwasserversorgung können nur 6,7 l/s geliefert werden. Hierzu ist der Ortsteich als Löschwasserteich anzulegen.

#### 8.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Die Gemeinde beginnt 07/92 mit dem Ausbau des Zwichau. Abwassernetzes gemäß der bestätigten Genehmigungsplanung. Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem, in Die alle Schmutzwasser, Dachflächen und Straßenbereiche đem entsorgt werden.

Oberflächenbefestigungen sind möglich ver-WO immer sickerungsfreundlich zu gestalten. In den Baugrundstücken dürfen Wege, Stellplätze und Stauräume vor den Garagen nicht als geschlossene Beton- oder Asphaltflächen erstellt werden.

# 8.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das "Südsachsen AG". Hierzu wird Energieversorgungsunternehmen die 10 KV-Leitung im Bereich des Gemeindeparkes angezapft eine neue Trafostation errichtet. Die Teilerschließung erfolgt im Bereich der Grünstreifen mit l im Wohngebiet KV-Kabel (  $4 \times 150$  Al). Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist von Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Damit eine Beeinträchtigung der der werden die unterbleibt, öffentlichen Verkehrsflächen Verteilerschränke unter Berücksichtung der Sichtdreiecke so den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

# 8.3 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird von der Gemeinde Rottmannsdorf durchgeführt.

# 9. Erschließungskosten (überschlägig ermittelte Kosten)

Abwasserbeseitigung	1,5 Mio
Wasserversorgung	0,4 Mio
Straßenherstellung	1,4 Mio
Begrünung	0,3 Mio
Grunderwerb	0,3 Mio
Gesamt ca.	3,9 Mio

# 10. Finanzierung

Sofern die gesamten tatsächlichen Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. Kanalanschlußbeiträge nach den zu erstellenden Satzungen der Gemeinde gedeckt werden, sind sie im Haushalt der Gemeinde Rottmannsdorf langfristig sind sie im Haushalt der Gemeinde Rottmannsdorf langfristig gesichert. Dies gilt nicht für die Kosten der Sicherung der Abwasserentsorgung, die vom Zweckverband zu tragen bzw. umzulegen sind.

Rottmannsdorf, 18.02.92

Kehle

Bürgermeister

