
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER MAINSTRASSE"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Historischer Zusammenhang
 - 1.1 Gründungskernpunkt von Georgenborn
 - 1.2 Schloßpark Hohenbuchau
2. Zielsetzung für die einzelnen Teilgebiete
3. Entwicklung der Bauleitplanung
4. Begründung des Bebauungsplanes
5. Erschließung
6. Gebietsbegründung- und Umrandung
7. Waldabstand
8. Ver- und Entsorgung
9. Bodenordnung
10. Kosten

1. Begründung und städtebauliche Erläuterung

1.1 Entstehung und historische Entwicklung

Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen, die aus zwei völlig selbstständigen und andersartigen Entwicklungen hervorgegangen sind.

1.2 Der Kernpunkt der Gründung des Ortes Georgenborn im Jahr 1694 liegt um das ortszentrale Gehöft herum (Denkmalschutz Ensemble D 2.1) Südlich davon liegt die Georgsquelle (Südlich der Mainstraße), die dem Ort auch den Namen gab.

Daraus entwickelte sich der Ort Georgenborn um die heutige Mainstraße und Obere Trift herum. Nachkriegserweiterungen reichen bis an die nördliche Waldgrenze heran.

1.3 Der gesamte östliche Teilbereich des Plangebietes entstand aus einer völlig anderen, eigenen Entwicklung.

Im Jahr 1868 erwarb ein Rittmeister von Zache von der Forstverwaltung und ansässigen Bauern 50 Morgen Land, baute ein herrschaftliches Landhaus und nennt es nach dem Wald "Hohenbuchau"

Ab dem Jahr 1895 wird durch umfangreiche Um- und Anbauten das Schloß Hohenbuchau mit großartig angelegten Schloßpark mit vielen separaten Bauten darin errichtet.

Der Schloßpark wurde mit vielen exotischen Bäumen, darunter Mammutbäumen und drei hintereinander gestaffelten Teichen auf weiten gepflegten Wiesen angelegt und prächtig ausgestattet.

Nach mehrfachen Eigentumswechsel wurde der Schloßbesitz 1961 an eine Wohnungsbaugesellschaft verkauft und das

Schloß abgerissen.

Der amerikanische Architekt Neutra konnte bei der Planung einer neuen Siedlung die Parkanlage mit ihren Bäumen und auch die drei Schloßparkweiher einbeziehen. Die einzelnen Grundstückseigentümer wurden zur Erhaltung der Bäume vertraglich verpflichtet.

Die Charakteristik großzügiger Hausentwürfe des Architekten Neutra mit weit überstehenden Flachdächern in dieser Parklandschaft um die Schloßparkweiher herum ist noch heute spürbar und verdient die Erhaltung.

Nördlich der Schloßallee wurde eine Reihenhaussiedlung mit abschließendem Geschößwohnungsbau zum nördlichen Waldrand, ebenfalls als Flachdachsiedlung errichtet.

2. Zielsetzung für die einzelnen Teilgebiete
- 2.1 Die unterschiedlichen historischen Entwicklungen der einzelnen Teilgebiete von Georgenborn und die daraus erhaltenen Siedlungsformen in ihrer Charakteristik sollen weiterhin Leitlinie ihrer Erhaltung und baulichen Erscheinungsform bleiben.
- 2.2 Im Kerngebiet der Entwicklung von Georgenborn (s. Punkt 1.2) entlang der Mainstraße und später der Oberen Trift sind zum Teil einzelne Gehöfte von der Denkmalschutzbehörde als denkmalschutzwürdig eingestuft. Es herrschen neben den ausgeprägten Wohn- und Scheunengebäuden der Gehöfte (z.T. noch in Bruchsteinmauerwerk) Einzelhausbebauung mit vorwiegend hohen Satteldächern vor. Dieser Charakter der Bebauung ist auch in der Erweiterung des Gebietes bis nördlich zum Waldrand vorherrschend und wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Eine neue Tendenz zur Kleinteilung bzw. Unterteilung der Grundstücke und zur Bebauung mit Reihenhäusern ist durch die Ausweisung von Einzelhausbebauung und die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verhindert.

- 2.3 Der östliche Teilbereich, der ehemalige Schloßpark Hohenbuchau (Punkt 1.3) ist als Bebauungsplan Hohenbuchau bereits einmal rechtskräftig gewesen (Punkt 3.2). Die Zielsetzung dieser Planung ist u.a. bei Punkt 1.3 beschrieben.

- 2.4 Südlich der Schloßallee um die Teiche herum, wurde das Konzept des Architekten Neutra übernommen.
Es sind großzügige Grundstücke zugeteilt worden, die Lage der einzelnen Häuser war fixiert und bekieste Flachdächer vorgeschrieben.
Diese Bindungen sind übernommen worden.
- 2.5 Nördlich der Schloßallee wurde die Reihenhaussiedlung mit dem nördlich anschließenden Geschloßwohnungsbau mit den obligatorischen Flachdächern als Bestand übernommen.
3. Entwicklung der Bauleitplanung
- 3.1 Die Festsetzungen über Art und Nutzung der Baugebiete des Bebauungsplanes sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen (§ 8 Absatz 2 BBauG).
- 3.2 Für das Teilgebiet des ehemaligen Schloßpark Hohenbuchau der etwa dem Gebiet der Flur 4 entspricht, war am 28.12.1964 vom Regierungspräsidenten in Wiesbaden genehmigt worden.
- Am 14.01.1966 und 04.05.1970 wurden vereinfachte Änderungen nach § 13 BBauG beschlossen.
Alle Festsetzungen dieser verbindlichen Bauleitplanungen sind übernommen worden.
4. Begründung des Bebauungsplanes
- 4.1 Die unterschiedliche Entstehungsgeschichte der Teilbereiche von Georgenborn von Georgenborn ist bereits erläutert.
Daraus war die Zielsetzung für die Erhaltung der Charakteristik der Siedlungsformen abgeleitet.
Es gilt daher, entsprechend der weitgehend abgeschlossenen

Bebauung die einzelnen Siedlungsformen zu wahren und den Bestandscharakter des Gebietes zu erhalten.

Entsprechend der Vorgaben der Landesplanung im Regionalen Raumordnungsplan ist der Erhaltung bzw. Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen anderen Zielvorstellungen, wie verdichtete Siedlungsweise, der Vorrang einzuräumen.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist deshalb, die vorhandene Bebauung zu erfassen und fortzuschreiben, eine weitergehende Kleinteilung von Grundstücken zu verhindern und für Bauvorhaben eine Richtlinie zuschaffen, die die Wahrung der gebietstypischen Eigenheiten gewährleistet.

5. Erschließung

5.1 Das öffentliche Straßennetz ist mit weitgehend abgeschlossener Bebauung angelegt.

Es bedarf in seiner Dimensionierung keiner Korrektur.

5.2 Im östlichen Teilbereich nördlich der Schloßallee sind aus Teilungs- und Bebauungsdurchführung einige private Wege als innere Erschließungswege parzelliert.

Sie dienen nur gemeinschaftlich der Erschließung von Grundstücken, eine Übernahme durch die Gemeinde ist nicht beabsichtigt.

6. Gebietsbegrünung und Umrandung

6.1 Das Bebauungsplangebiet besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäuser mit meist großzügigem Gartenanteilen.

Die Textlichen Festsetzungen halten dafür die Grünanlagen und deren Unterhaltung fest.

- 6.2 Die Gebietsumrandung wird vorrangig durch vorhandene Waldgebiete gebildet:
nördlich und östlich: Buchenwald mit Tannengruppen, am
Rand vereinzelt Lärchen und Birken,
westlich : Buchenwald

7. Waldabstand der Bebauung

- 7.1 Der Zielkonflikt, daß die vorhandene Bebauung an den Waldrändern innerhalb des normalen Waldabstandes liegt, wird dadurch bereinigt, daß eine Schutzzone festgelegt wird, innerhalb derer besondere Vorkehrungen für die statische Sicherheit der Gebäude getroffen werden müssen.

Diese Festlegung ist einmal im Plan als Schutzabstandsfläche getroffen, zum anderen in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 formuliert worden:

Gemäß § 9 Absatz 5 BBauG müssen innerhalb des durch Erlaß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten Waldschutzabstandes ab Forstgrenze für die statische Sicherheit der Gebäude besondere Vorkehrungen getroffen werden.

Dies bezieht sich insbesondere auf die statische Verstärkung der tragenden Bauteile, damit die Gefahr von möglicherweise umfallenden hohen Bäumen abgewendet werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Die Trinkwasserversorgung ist ausreichend, der nötige Leitungsdruck zur Löschwasserversorgung ist gegeben.

- 8.2 Die Abwasserkanalanlagen sind am Ende der Aufnahmefähigkeit

Eine weitere Gebietsverdichtung ist ohne Vergrößerung der Querschnitte der Hauptkanäle nicht mehr möglich.

-
- 8.3 Die Versorgung mit Kraft- und Lichtstrom ist gesichert vorhanden. Eine Umformerstation steht im Gebiet.
- 8.4 Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist vom Gaswerksverband Rheingau begonnen worden und muß noch zu Ende fertiggestellt werden.
9. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.
10. Kosten für die Gemeinde entstehen derzeit nur für die Renovierungspflicht der Treppenanlage (Denkmalschutz 1.2).
Dafür ist im Haushaltsplan ein Ansatz gebildet.
Alle anderen Denkmale sind im privaten Eigentum.

Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan "Nördlich der Mainstraße"

Ergänzung der Begründung zu Punkt 4.1:

"Für das Grundstück Flur 2 Fl.St. 16/4 -Ecke Mainstraße/ Obere Trift- ist abweichend von den Vorschriften der BauNVO die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Für das Grundstück Flur 2 Fl.St. 15 -Ecke Dillenbergweg/ Obere Trift- (westliche Seite) ist abweichend von den Vorschriften der BauNVO die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt.

Beide Grundstücke waren vor dem 01.08.1962 bebaut.

Den Festsetzungen im Bebauungsplan gingen bei den Grundstücken detaillierte Erhebungen voraus.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

Städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Überschreitungen, da die das Ortsbild prägende Bebauung bei Beurteilung auch der Nachbargrundstücke sich in keiner Weise negativ auswirkt.

Die Gebäude treten im Erscheinungsbild nicht besonders hervor.

Der Bestand der vorhandenen Bausubstanz wird bei den Grundstücken festgeschrieben".

