
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER MAINSTRASSE"
INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung und städtebauliche Erläuterung
 - 1.1 Entstehung, Lage in der Landschaft
 - 1.2 Entwicklung des Gebietes
 - 1.3 Siedlungsdichte und Bauweisen
 - 1.4 Inneres Straßennetz
 - 1.5 Begründung und Abwägung
2. Verfahren
 - 2.1 Vorangegangenes Aufstellungsverfahren
 - 2.2 Neues Aufstellungsverfahren
 - 2.3 Veränderungssperre
 - 2.4 Verändeter Geltungsbereich
3. Sicherungsnachweis für die Erschließung, Ver- und Entsorgung
4. Gemeinbedarfseinrichtungen
5. Waldschutzabstand der Bebauung

1. Begründung und städtebauliche Erläuterung

1.1 Entstehung, Lage in der Landschaft

Das Wohngebiet von Georgenborn südlich der Mainstraße ist in der Nachkriegszeit als Erweiterung des kleinen Ortskernes von Georgenborn entstanden. Ursprünglich entwickelte sich der Ort aus einer Jagdraststätte im Walde. Der Ortsgründer, Georg August Samuel zu Nassau-Idstein, rastete dort gern an der Waldquelle, die nach ihm Georgenborn benannt wurde und damit dem Ort den Namen gab. Sie sprudelt noch heute im Plangebiet (Denkmalschutz).

Auf freiliegendem Höhenrücken liegt das Wohngebiet in Süd-Südwest-Hanglage, es hat einen weiten Blick in die waldigen Rheingau-Höhentäler. Von drei Seiten ist es von hohen Buchenwäldern ("Nonnenbuchwald, Hohenbuchau") umgeben, auf der Südostseite schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. In dieser Blickrichtung und aus seiner Höhenlage entsteht sein freies Sichtfeld.

1.2 Entwicklung des Gebietes

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, daß der städtebauliche Gesamteindruck in Georgenborn durch die starke Bauentwicklung bereits nachhaltig gestört ist.

Zielsetzung des Bebauungsplanes muß es daher sein, den Bestandscharakter des Gebietes zu erhalten.

Dies entspricht der Vorgaben der Landesplanung im Regionalen Raumordnungsplan, der Erhaltung bzw. Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen den Vorrang einzuräumen.

1.3 Siedlungsdichte und Bauweisen

Mit Grundstückszuschnitten zwischen 600 und 1.200 qm war ein großzügiges Wohngebiet in lockerer, grünbetonter, offener Bebauung mit großen Gartenanteil konzipiert worden, das sich mit seinem Bebauungsgrad an die offene weitsichtige Landschaft anpassen und mit zunehmenden Baumaufwuchs an die umgebenden Wälder überleiten sollte.

Die vorhandenen Siedlungsdichten innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen bei 25 - 40 Wohneinheiten pro ha in den Gebietsteilen, wo bei offener Bebauung nur maximal 2 Wohneinheiten auf maximal 500 bis 1.000 qm Grundstücksgröße zulässig sind. Bei Gebietsteilen mit vorhandener und damit wieder zulässiger geschlossener Bauweise oder kleineren Grundstücksgrößen liegen die Werte entsprechend höher.

Diese Werte sollen nicht weiter als vorhanden erhöht werden.

Zur Erhaltung des entwickelten Siedlungscharakters auch in der Bauweise wurden in den Festsetzungen nur Einzelhäuser zugelassen.

Lediglich dort, wo Doppel- oder Reihenhäuser bereits vorhanden sind, wurden sie wieder zugelassen, wenn aus abstandsgründen (HBO) Einzelhäuser nicht genehmigt werden können.

Aus gleichen Gründen wurden nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen, nur bei vorhandenen Gebäuden mit mehr Wohneinheiten wurde diese Bindung nicht angesetzt.

In der Baugestaltung sind Dachneigungen von mindestens 30° vorgeschrieben worden, lediglich vorhandene Flachdächer sind (wegen besserer Sanierungsmöglichkeiten) mit 0° bis 10° fortgeschrieben worden.

1.4 Inneres Straßennetz (Erschließung siehe Punkt 3.)

Das seit langer Zeit bestehende Erschließungsschema ist ein Straßennetz, das ohne besondere Berücksichtigung der Topographie aus zum Teil sehr steilen Falllinien des Hanges verläuft. Die Querschnitte der Straßen betragen 4 - 9 m (vorwiegend 6 m, jedoch auch bis unter 3 m !), sind also extrem schmal gehalten. Der Ausbau konnte daher nur mit Prellbord ohne besondere Bürgersteigausbildung im Einbahnstraßensystem erfolgen. Die Kreuzungen haben keine besonderen Aufweitungen erfahren, man ist auf größte Rücksicht zwischen fahrenden und fußläufigen Verkehr angewiesen. Aus dieser Sicht ist auch eine weitere Verdichtung der Bebauung mit weiter zunehmenden Verkehr nicht zu vertreten.

1.5 Begründung und Abwägung

Aus den abgeleiteten Rücksichten und Gründen ist beabsichtigt, eine weitere bauliche Verdichtung des Gebietes mit allen damit zusammenhängenden Folgeerscheinungen nicht mehr zuzulassen (siehe auch Kapazitätsgrenze des Abwassersystems Punkt 3.3), dies auch insbesondere deshalb, da die Bebauung des Gebietes im wesentlichen als abgeschlossen gilt.

In einer genauen grundstückswisen Bestandserhebung wurden deshalb die derzeitigen Werte der baulichen Ausnutzung durch detaillierte Nachermittlung der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bausubstanz und Geschoßflächenausnutzungen erhoben. Die nunmehr ermittelten Werte wurden in sinnvoller Abgrenzung als Höchstgrenze festgesetzt.

Da bei den einzelnen Abgrenzungen der Festsetzungen detaillierte Entscheidungen zu treffen waren, ist im Abwägungsprozeß

im Sinne des zu verfolgenden Zieles wie folgt verfahren worden:

Die Wertminderung bestehender Grundstücke, ihrer Bebauung und Nutzung, d.h. ein Eingriff in die Eigentumsrechte, war zu vermeiden.

Dabei mußte in Kauf genommen werden, daß einzelne Grundstücke keine größere oder maximale Werterhöhung durch höhere, derzeit nicht ausgeschöpfte Ausnutzung gewinnen, in dem sie vergleichbare Ausnutzung in der näheren Umgebung heranziehen und auch für sich beanspruchen.

Bei der Abwägung konnte also eine Gleichstellung aller Grundstücke nicht erfolgen.

Vielmehr wurden dafür verschiedene Festsetzungen in verschiedenen Teilbereichen abgegrenzt, um Gebiete, die in baulichen Ausnutzungswerten den ursprünglich geplanten Gebietscharakter gewahrt haben, vor weiteren, nicht zu verantworteten Verdichtungen zu schützen, und Gebiete, in denen die Verdichtungen schon zu hoch zugelassen war, einzudämmen.

Eine Entschädigungspflicht für die Gemeinde im Sinne des § 44 BBauG ist aus allen genannten Abwägungsgründen nicht herzuleiten.

Letzlich muß die Gemeinde auch davor bewahrt bleiben, infolge schleichender Verdichtungen zu weiteren, nicht mehr in die Realität umzusetzende Infrastruktur-Investitionen gezwungen zu werden wie z.B. Aufweitung der Straßenquerschnitte, Erweiterung der Straßenkreuzungen, Austausch des Kanalnetzes gegen größere Querschnitte, Neukonzeption von Wasserversorgungseinrichtungen, zusätzliche Kinderspielplätze etc.

2. VERFAHREN

2.0 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist in den Verfahrensschritten der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Veränderungssperre und des veränderten Geltungsbereiches eingehend beschrieben und im Plan dargestellt.

Die Grenze des Bebauungsplanes entlang der L 3038 ist die südliche Katastergrenze der L 3038.

Alle anderen Grenzen orientieren sich an Katastergrenzen von Flurstücksgrenzen.

Eine willkürliche Grenzziehung des Geltungsbereich ist nicht vorgenommen worden.

2.1 Vorangegangenes Aufstellungsverfahren

Für die gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte wohnbaufläche von Georgenborn südlich der Mainstraße war am 17.01.1963 ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund wesentlicher formeller und materieller Fehler als rechtsunwirksam anzusehen und konnte als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr herangezogen werden.

2.2 Jetziges Aufstellungsverfahren

Um die genannten Mängel zu beheben und einen Bebauungsplan zu erhalten, der alle planerischen Festsetzungen nach heutiger Rechtsprechung erhält und der die Ziele der Gemeinde zur Bebauung in diesem Ortsteilbereich vorgibt, wurde am 12.11.1980 der Aufstellungsbeschuß durch die Gemeindevertretung gefaßt.

2.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde parallel zum Aufstellungsbe-

schluß auch eine Veränderungssperre beschlossen und nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten erneut nach dessen Maßgabe zum Geltungsbereich beschlossen. Nach Verlängerung und Fristablauf ist diese Veränderungssperre außer Kraft getreten.

2.4 Veränderter Geltungsbereich

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes, westlich des Weges "Am Lohberg" und südlich des "Kornweges" befindet sich ein Waldgebiet bzw. Waldrandgebiet in dem einige Wohnhäuser bereits stehen.

Über die Zulässigkeit dieser Bebauung und Einbeziehung dieses Gebietes in den Flächennutzungsplan und in einen Bebauungsplan als Wohngebiet und damit mögliche Anträge auf weitere Wohnbebauung war ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig und ist durch den VGH entschieden.

Dieser genannte Bereich ist aus diesem Geltungsbereich ausgegrenzt.

3. Erschließung des Gebietes und Ver- und Entsorgung

3.0 Die Bebauung des Gebietes ist im wesentlichen abgeschlossen.

3.1 Die innere Verkehrserschließung ist gesichert und in ihrer Ausführung abgeschlossen. Die äußere Anbindung des Gebietes ist durch die angrenzende L 3038 vorhanden.

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

3.3 Die Abwasserkanalanlagen sind am Ende der Aufnahmefähigkeit.

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

-
- 3.4 Die Versorgung mit Kraft- und Lichtstrom ist gesichert vorgehalten. Eine Umformerstation ist im Gebiet vorhanden.
- 3.5 Das Bebauungsplangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
4. Gemeinbedarfseinrichtungen
- 4.0 Das Bebauungsplangebiet ist mit den nachstehend aufgeführten Gemeinbedarfseinrichtungen ausgestattet.
Weiterer Bedarf ist nicht erkennbar.
- 4.1 Ein Kindergarten ist auf dem Sportplatzgelände, das an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplan im südöstlichen Teil angrenzt, vorhanden.
- 4.2 Spiel-, Boiz- und Sportplätze sind im Gebiet bzw. außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.
Eine Sporthalle ist im Gebiet vorhanden, Sie ist zugleich Versammlungsstätte der Bürger mit Bewirtschaftung.
- 4.3 Katholische und Evangelische Kirchen haben beide Gemeinbedarfsflächen und zum Teil Gemeindehäuser im Gebiet.
- 4.4 Für die Feuerwehr, deren Standort im Gebiet "Nördlich der Mainstraße" liegt, ist ferner ein Gebäude, das als Gemeinbedarfsfläche an der Straße "Untere Trift" ausgewiesen, vorgehalten.
5. Waldabstand der Bebauung
- 5.1 Der Zielkonflikt, daß die vorhandene (und ergänzende neue) Bebauung an den Waldrändern innerhalb des normalen Sicherheitsabstandes liegt, wird dadurch bereinigt, daß eine Waldabstandslinie eingetragen und innerhalb dieser Schutzzone besondere Vorkehrungen für die statische Sicherheit der Gebäude getroffen werden müssen.

Diese Festlegung ist bei den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 wie folgt formuliert worden:

Gemäß § 9 Absatz 5 BBauG müssen innerhalb des durch Erlaß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten Waldabstandes 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.

000199

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER MAINSTRASSE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Diese textlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet "Südlich der Mainstraße", das im Plan zeichnerisch festgelegt ist.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.3 In den Teilen des Bebauungsplangebietes, wo dies zeichnerisch besonders kenntlich gemacht worden ist, sind nur Wohngebäude mit nicht als zwei Wohnungen zulässig.

2.4 Flächen für Gemeinbedarf

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Ist eine der Festsetzungen durch Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßzahl und überbaubare Fläche infolge Baugrenzen höher ausgewiesen, als sie infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist diejenige Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.

3.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21 a (2) BauNVO oder Garagenparzellen hinzuzurechnen.

- 3.3 Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen (§ 21 a (3) BauNVO), soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken.
- 3.4 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt, soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken. Reine Garagengeschosse sind nicht zulässig.
4. Bauweise
- 4.1 Die Bauweise wird nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch nach HBO) zulässig.
- 4.3 Doppelhäuser sind nur ausnahmsweise dort wieder zulässig, wo sie derzeit als Doppelhäuser stehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen. Sonst gilt Punkt 4.2
- 4.4 Reihenhäuser bis max. 50 m Länge sind nur ausnahmsweise dort wieder zulässig, wo sie derzeit bereits als Reihenhäuser stehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen. Sonst gilt Punkt 4.2
5. Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.1 Überbaubar ist nur die durch Baugrenzen eingegrenzte bebaubare Fläche.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur als Stellplätze oder Garagen insoweit zulässig, als sie für die zugelassene Nutzung auf dem eigenen Grundstück erforderlich werden. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
- 5.4 Vor Garageneinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.
6. Stützmauern
- 6.1 Stützmauern dürfen talseitig sichtbar maximal 1.0 m hoch errichtet werden, mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens 5.0 m Abstand haben.

7. Außenanlagen
 - 7.1 Alle Grundstücksfreiflächen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken sind, soweit sie nicht überbaut oder als notwendige Zufahrten befestigt werden, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 7.2 Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) müssen erhalten bleiben.
Dies gilt nicht für Obstbäume.
 - 7.3 Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein ortsständiger Laub- oder Nadelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Blautannen zählen nicht dazu, dürfen jedoch gepflanzt werden.
8. Waldabstand zur Bebauung
 - 8.1 Gemäß § 9 Absatz 5 BBauG müssen innerhalb des durch Erlaß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten Waldschutzabstand 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.
9. Denkmalschutz
 - 9.1 Nachrichtlich sind gemäß § 9 Absatz 6 BBauG die im Denkmalschutzbuch des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenen Denkmale übernommen.
 - 9.2 Denkmale nach Denkmalschutzbuch:
Georgenborn am Lohberg
Hotel Hohenwald (Fachwerk) auf dem Grundstück
Flur 2 Flurstück 39/1, Mainstraße.