



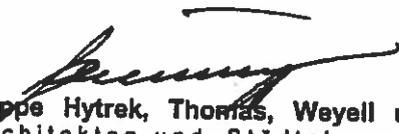
Gemeinde Schlangenbad Bebauungsplan

„nördlich der Mainstrasse“

2. Änderung - (nur textliche Änderung)



Übersichtsplan – textliche Änderung betrifft Bereich Flur 4


Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Freie Architekten und Städtebauarchitekten
Rollingerstraße 1
65439 Flörsheim am Main
Tel: 06145/5005-0
fax: 06145/500579

Mühlstraße 43
63741 Aschaffenburg
Tel: 06021/411198
fax: 06021/450998

17. April 2003

Gemeinde: **Georgenborn**
 Landkreis: **Rheingau-Taunus-Kreis**
 Bezeichnung des Planes: **2. vereinfachte Änderung des Bebauungs-
 planes „nördlich der Mainstrasse“**

Inhaltsübersicht

- Plan zur Satzung
- Verfahrensübersicht
- Begründung
- Amtliche Bekanntmachung

Verfahrensübersicht zum Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensabschnitt vom **13.06.2001** bis **08.06.2003**

Verfahren / Beschlüsse der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenversammlung
Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BauGB) am: 13.06.2001 Ortsübl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 21.01.2003
Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) Bekanntmachung durch: Presse am: 21.01.2003 Nachweis der Durchführung: Anwesenheitsliste mit Unterschrift vom 05.02.2003
Offenlegungsbeschuß am: 11.12.2002 Bekanntmachung der Offenlegung (§ 3 (2) BauGB) 15.02.2003 Durchführung der Offenlage vom 10.03.2003 bis 11.04.2003 Benachrichtigung der nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Offenlegung (§ 3 (2) BauGB) am: 12.02.2003
vorgen. Erläuterungsbericht / Begründung von der Gemeindevertretung / Stadtverordnetenversammlung beschlossen / gebilligt: Entwurf: Beschuß der Gemeindevertretung vom 11.12.2002 Plan: Beschuß der Gemeindevertretung vom 28.05.2003
Beschluß über Bedenken / Anregungen am: 28.05.2003 Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) / Beschluß über Flächennutzungsplan am: 28.05.2003 Bekanntmachung durch: Presse am: 07.06.2003
In Kraft getreten am: 08.06.2003

**Gemeinde Schlangenbad Ortsteil Georgenborn
Bebauungsplan „Nördlich der Mainstraße“ – 2. Änderung**

Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

„Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosshöchstgrenze sind Staffelgeschosse unzulässig. Dachaufbauten, die mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen, werden ebenfalls ausgeschlossen.“

Aufstellung:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.01 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
Dieser Beschluss wurde am 21.01.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Bürgerbeteiligung:

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.02 am 05.02.03 durchgeführt.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Trägerbeteiligung:

3. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.02 mit Benachrichtigung am 12.02.03 unter Fristsetzung bis zum 25.03.2003 durchgeführt.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Offenlage:

4. Die Offenlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und seine Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.03.03 bis 11.04.03 einschliesslich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.02.03 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Satzungsbeschluss:

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und seine Begründung wurde gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 28.05.03 als Sitzung beschlossen.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Ausfertigung:

6. Die 2. Änderung wurde am 10.06.2003 ausgefertigt.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Bekanntmachung:

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.03 mit Angabe des Ortes, wo die 2. Änderung mit Begründung eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlengenbad, den 10.06.2003 Bürgermeister



Bauordnungsrechtliche Satzung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO von (Gestaltung baulicher Anlagen) wurden gemäß § 5 HGO am der Gemeindevertretung Schlangenbad als Sitzung beschlossen.

Schlengenbad, den

Bürgermeister

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell
Freie Architekten und Städtebauarchitekten
Rohlingergasse 1 Mühlestraße 43
65439 Firsheim am Main 63741 Aschaffenburg
Tel: 06145/5005-0
fax: 06145/500579

17. April 2003

Gemeinde Schlangenbad

Ortsteil Georgenborn

B-Plan „Nördlich der Mainstraße“

Teilbereich Flur 4

Begründung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung

Der zu aktualisierende Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Mainstraße“ im Ortsteil Georgenborn.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich zwei unterschiedliche Wohnquartiere charakterisieren, von denen nur der östliche Teilbereich (Flur 4) durch Ergänzung der textlichen Festsetzung berührt wird.

Dieser östliche Teilabschnitt stellt eine nahezu vollständig erhaltene Flachdachsiedlung dar, die ihre Qualität durch ihre Einheitlichkeit in einer intensiv durchgrünten Landschaft in Hanglage mit künstlich angelegtem Weiher schöpft.

Die Lage der einzelnen Gebäude wurde in der Planungsphase so gewählt und im Plan durch Baufenster entsprechend festgesetzt, dass der Blick in die freie Landschaft für jeden Bewohner aus den Fenstern des oberen Geschosses möglich war. Diese Qualität war nur gegeben, weil keinerlei Dachaufbauten den Blick verstellten.

Mit Ausnahme zweier am nördlichen Rand gelegenen 5-geschossigen Baukörper lässt der Bebauungsplan nur eine Zweigeschossigkeit zu, wobei diese Zweigeschossigkeit auf der Talseite mit einer Traufhöhe von 6.0 m, bezogen auf das unveränderte Terrain, begrenzt ist. Dadurch, dass nur Flachdächer zugelassen sind, entspricht die Traufhöhe somit gleichzeitig der Firsthöhe.

Je nach Geländeverlauf (in steileren Hanglagen) bestünde vereinzelt die Möglichkeit Staffelgeschosse zu realisieren ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verletzen. Hierdurch würde der freie Blick in die Landschaft für die Anwohner hinter einem solchen Wohnhaus verstellt werden.

Der Bebauungsplan hat zur Zeit der Planaufstellung die Höhenbegrenzung der Gebäude deshalb so exakt festgesetzt, damit der freie Blick für alle gegeben ist. Dieses war ein wesentliches Ziel der Konzeption. Die Möglichkeit, dass Staffelgeschosse realisiert werden könnten, wurde nicht bedacht, da auf Grund der Hanglage diese Möglichkeit der Bebauung auch nur für wenige gegeben ist. Wohngebäude mit Staffelgeschossen wurden im Zuge der Neubebauung nicht realisiert. Diese Gefahr besteht erst seit einigen Jahren durch das Bedürfnis einzelner Bauherren ihren Wohnraum zu erweitern. Diesem soll vorgebaut werden, um die Qualität des freien Blicks dauerhaft für alle erhalten zu können.

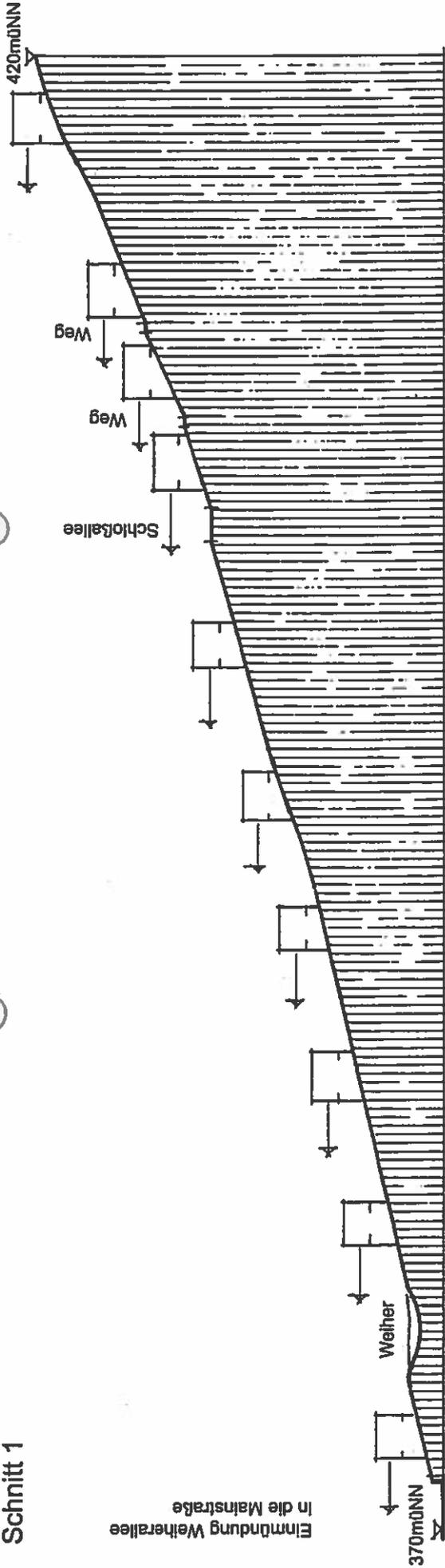
Mit den verschiedenen Schnittzeichnungen im Anschluss, die die Mehrzahl der Gebäude in ihrer maximal möglichen Höhenentwicklung zeigt, soll verdeutlicht werden, dass schon das Anheben eines Gebäudes um einen Meter erhebliche negative Auswirkungen hat und somit nicht zugelassen werden sollte.

Die Bestandssituation im Einzelnen:

Die Schnittzeichnungen 1-5 geben einen Überblick über den vorhandenen Geländeverlauf und die nach B-Plan maximal mögliche Höhenentwicklung.

Schnitt 1

Einmündung Weiherallee
in die Mainstraße



Weiherallee
Nr. 2
entspricht auch
Nr. 3

Am Tempelhain
Nr. 2
Nr. 5

Nr. 4
Nr. 7, 9

Schloßallee
Nr. 24 a und b
Nr. 22

Krauskopfallee
Nr. 21
Nr. 51, 53
Nr. 23

Am Forsthaus
Nr. 5

Schnitt 2

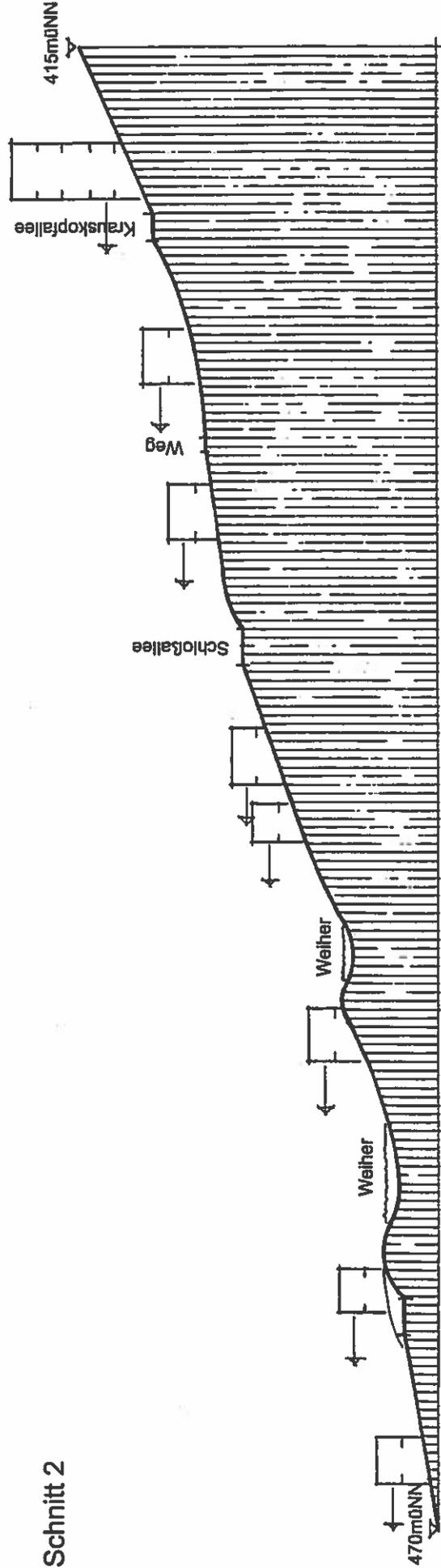
Weiherallee
Nr. 1, 3
entspricht auch
Nr. 4 (zurückgesetzt)

Am Tempelhain
Nr. 13
Nr. 11

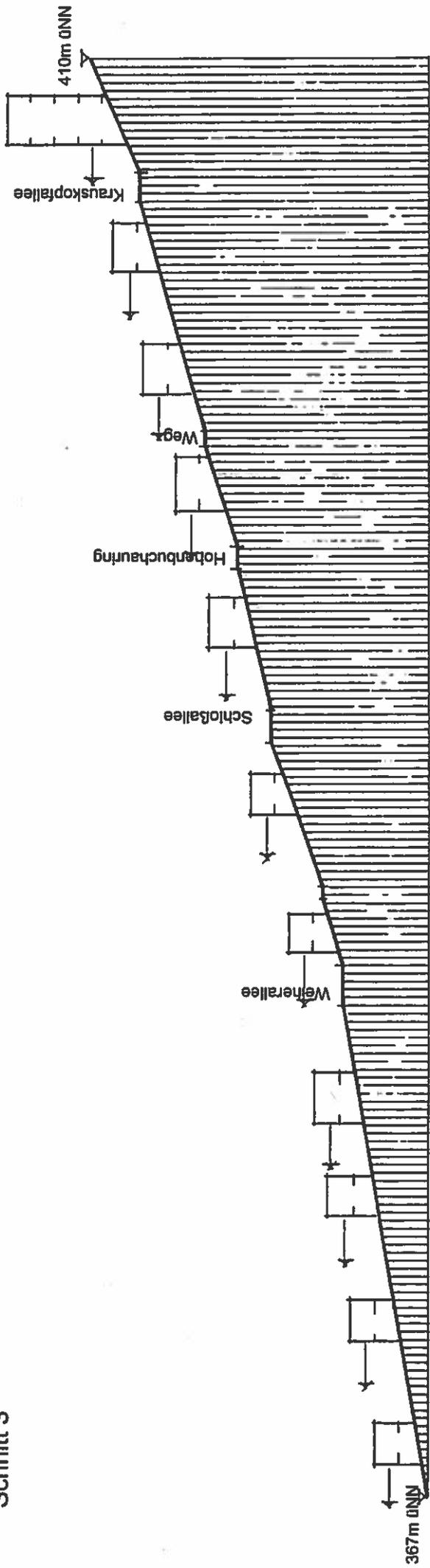
Schloßallee
Nr. 17
Nr. 20 a
(versetzt zu Nr. 17)

Krauskopfallee
Nr. 11, 13, 15
Nr. 17, 19

Nr. 39 - 45
Nr. 62, 64, 66

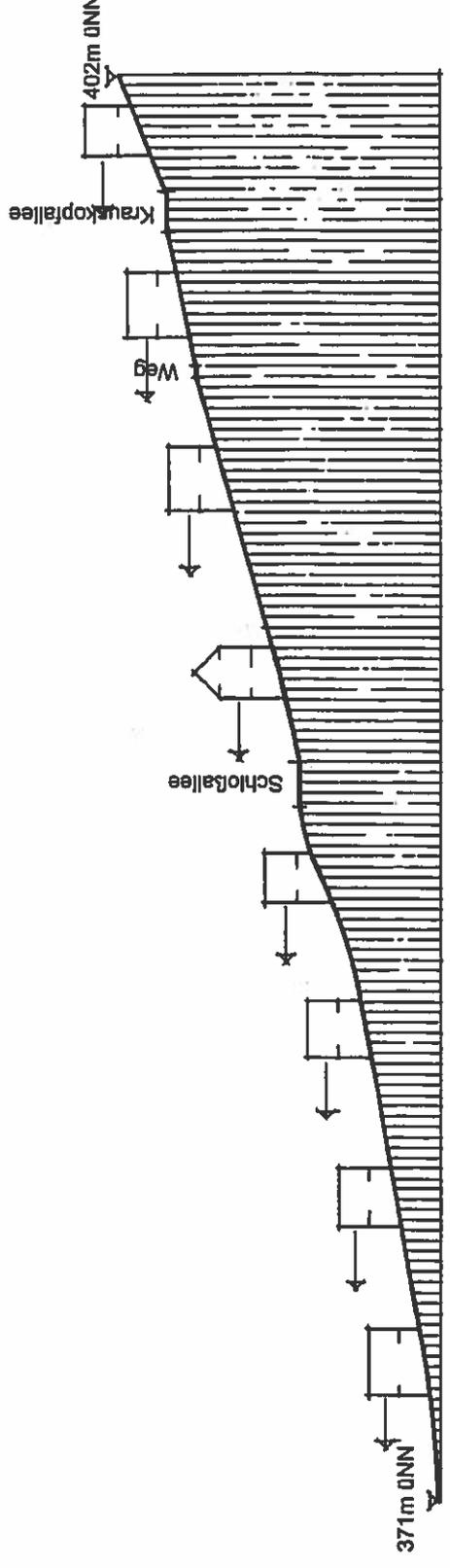


Schnitt 3



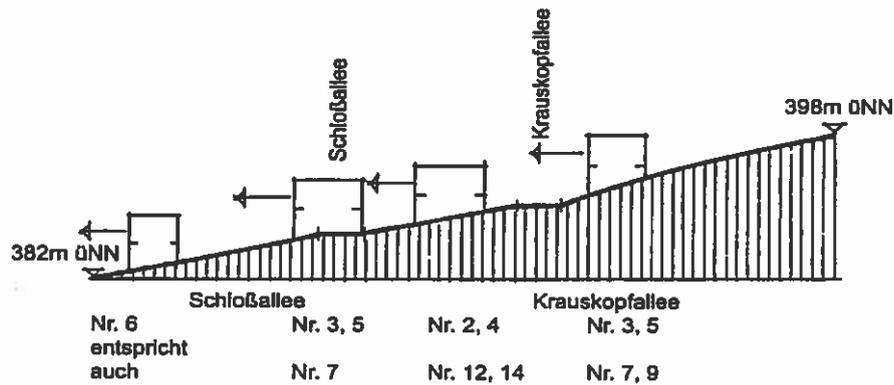
Am Teehaus Nr. 6 entspricht auch	Weiherralleen Nr. 11, 13 Nr. 6, 8	Schloßallee Nr. 10 Nr. 12a+b, 17	Schloßallee Nr. 14 Nr. 12, 16	Hohenbuchhauring Nr. 2, 4 Nr. 6, 8, 10	Nr. 9, 11 Nr. 5, 7, Nr. 13, 15	Nr. 46, 48 Nr. 54, 56	Krauskopfallee Nr. 50, 52 Nr. 42, 44 Nr. 58, 60	Nr. 27 - 35 Nr. 23, 25
--	---	--	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------	--	---------------------------

Schnitt 4



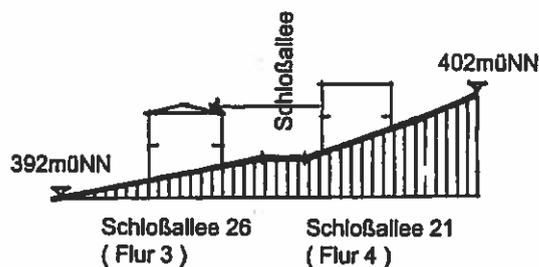
Nr. 15 entspricht auch	Weiherralleen Nr. 19 Nr. 21	Schloßallee Nr. 23 Nr. 25, 27	Schloßallee Nr. 10a Nr. 10	Hohenbuchhauring Nr. 9 Hohenbuchhauring 1, 3, 5, 7	Nr. 26, 28 Nr. 34, 36	Nr. 15, 17 Nr. 22, 24 Nr. 30, 32 Nr. 38, 40	Krauskopfallee	Nr. 15, 17 Nr. 19, 21
---------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	---	--------------------------	--	----------------	--------------------------

Schnitt 5



Die Schnitte berücksichtigen nahezu alle innerhalb des Flur 4 befindlichen Gebäude. Für diejenigen Häuser, die durch die Schnittzeichnungen nicht erfasst wurden, können die Höhenverhältnisse gleichermaßen übertragen werden. Die Übersicht verdeutlicht das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wonach der Blick in die freie Landschaft aus den Fenstern der 1. Obergeschosse unverstellt freigehalten werden soll. Die Schnitte verdeutlichen aber auch, dass der Spielraum für den Blick in die freie Landschaft durch die Dächer des darunter liegenden Gebäudes sehr gering ist. Dies verdeutlicht insbesondere der Schnitt 6, dessen Gebäude am Übergang zwischen der Flur 3 und der Flur 4 liegen.

Schnitt 6



Das Wohngebäude Schloßallee 26 liegt in Flur 3. Innerhalb dieses Teilbereiches ist ein geneigtes Dach zulässig. Die Dachneigung beträgt ca. 10%. Der Blick in die freie Landschaft wird eingeschränkt. Schon diese Möglichkeit sollte nicht auf die Flur 4 übertragen werden. Die Fassung des Bebauungsplanes vom Februar 1983 hat Flachdächer festgesetzt, um den Blick in die freie Landschaft zu sichern. Dachaufbauten sollten ausgeschlossen bleiben.

Durch das Aufsetzen von Staffelgeschossen bestünde aber die Möglichkeit, wohnbauliche Erweiterungen vorzunehmen, die zwar inhaltlich der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, die aber gemäß der textlichen Festsetzungen zulässig wären und ggf. auch genehmigt werden müssten.

Um dieser Gefahr vorzubeugen, wird zur Klarstellung des städtebaulichen Zieles der Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

„Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosshöchstgrenze sind Staffelgeschosse unzulässig. Dachaufbauten, die mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen, werden ebenfalls ausgeschlossen.“

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

Ray

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÖHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

Aschaffenburg, den 21. August 2002