

03.02.2016

# Stadt Griesheim

Bebauungsplan  
"St. Stephan" (Nr. 115)

## Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Grünordnerische Festsetzungen
- D Empfehlungen
- E Hinweise



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Baugesetzbuch – BauGB – und Verordnung zu § 9 a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – sowie § 81 (1) Hessische Bauordnung – HBO – zum Bebauungsplan "St. Stephan" in Griesheim.**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) i.V.m § 9a BauGB)**

---

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1), (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (4), (5) und (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Kennziffern 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Kennziffern 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
3. die der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Kennziffern 3.1, 3.2 und 3.4:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Kennziffer 4.1:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
2. Anlagen für kirchliche Zwecke,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## **1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m § 6 (1), (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (4), (5), (6) und (10) BauNVO sind im dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

### Kennziffern 5.1 und 5.2:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
5. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,

### Kennziffer 6.1:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Soweit im Bestand vorhanden, sind zulässig:

3. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Für die Kennziffern 5.1, 5.2 und 6.1 gilt:

Einzelhandel ist nur auf untergeordneter Fläche zulässig. Zentren relevante Sortimente sind ausgeschlossen. Für den Themenbereich „Einzelhandel“ gelten die Festsetzungen im Regionalplan Südhessen 2010, die auch Standorte für Zentren relevanten Einzelhandel hier ausschließen.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)**

Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, beträgt die zulässige GRZ bei den

Kennziffern 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.4 und 4.1: 0,4,

Kennziffer 1.4: 0,6,

Kennziffern 5.1, 5.2 und 6.1: 0,4.

Für den Fall der Grundstücksteilung kann im Bereich der Kennziffer 5.1 eine GRZ von 0,5 zugelassen werden.

~~Darüber hinaus gilt für die~~

~~Kennziffern 3.1, 3.2, 3.4, 4.1 und 6.1,~~

~~dass die maximale Bruttogrundfläche für neu zu errichtende Wohngebäude 160 qm beträgt.~~

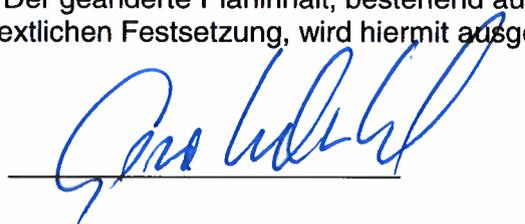
**Der Magistrat der Stadt Griesheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 eine redaktionelle Klarstellung zu Punkt 2.1 "Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)" mit folgendem Wortlaut beschlossen:**

**"Darüber hinaus gilt für die Kennziffern 3.1, 3.2, 3.4, 4.1 und 6.1, dass die maximale Grundfläche für neu zu errichtende Wohngebäude 160 qm beträgt".**

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass die Planänderung mit Beschluss (BV/2020/1701) des Magistrates der Stadt Griesheim vom 14.09.2020 übereinstimmt. Der geänderte Planinhalt, bestehend ausschließlich aus der Änderung der vorstehenden textlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 15.09.2020



Bekanntmachung des Beschlusses der  
redaktionellen Änderung (§10 (3) BauGB)

23.01.2021

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 26.01.2021



Die Änderung wurde mit Schreiben vom 04.02.2021 der Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg mitgeteilt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 04.02.2021



Hinweis: Für alle Kennziffern gilt:

Soweit im Bestand eine höhere GRZ vorhanden ist, gilt dafür Bestandsschutz.

## 2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche/ GRZ ( 19 (4) BauNVO)

Für alle Kennziffern gilt:

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige GRZ

- für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden

- ~~Die maximal zulässige Bruttogrundfläche darf durch Tiefgaragen unterhalb des Geländes bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.~~

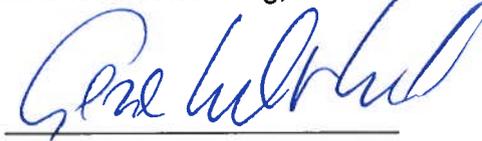
**Der Magistrat der Stadt Griesheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 eine redaktionelle Klarstellung zu Punkt 2.2, "Zulässige Überschreitung der Grundfläche/ GRZ (§ 19 (4) BauNVO)" mit folgendem Wortlaut beschlossen:**

**"Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen unterhalb des Geländes bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden".**

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Planänderung mit Beschluss (BV/2020/1701) des Magistrates der Stadt Griesheim vom 14.09.2020 übereinstimmt. Der geänderte Planinhalt, bestehend ausschließlich aus der Änderung der vorstehenden textlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 15.09.2020



Bekanntmachung des Beschlusses der  
redaktionellen Änderung (§10 (3) BauGB)

23.01.2021

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 26.01.2021



Die Änderung wurde mit Schreiben vom 04.02.2021 der Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg mitgeteilt.

Magistrat der Stadt Griesheim  
Griesheim, 04.02.2021



- Die oberirdisch nicht überbauten Flächen sind zu 75% zu begrünen. Unter Beachtung der nach § 19 (4) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die oberirdisch nicht überbauten Flächen sind zu 75% zu begrünen. (- gilt nicht für die Kennziffern 1.4 und 6.1)

### Zulässige Geschossfläche/ Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die zulässige GFZ beträgt bei den

Kennziffern 1.1, 1.3, 1.5, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 3.4: 0,8,

Kennziffer 1.2: 1,2,

Kennziffer 1.4: 0,6,

Kennziffern 2.1, 3.1, 3.2 und 4.1: 0,4,

Kennziffern 5.1, 5.2: 0,8,

Kennziffer 6.1: 0,4.

Hinweis: Für alle Kennziffern gilt:

Soweit im Bestand eine höhere GFZ vorhanden ist, gilt dafür Bestandsschutz.

## 2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt bei den

Kennziffern 1.1, 1.3, 2.2, 5.1: maximal II,

Werden bei den Kennziffern 1.1, 2.2 und 5.1 Gebäude als Doppelhäuser errichtet, gilt: zwingend II,

Kennziffer 1.2: maximal III,

Kennziffern 1.4, 2.1, 3.1, 3.2, 4.1 und 6.1: zwingend I,

Kennziffern 1.5, 2.3, 2.4, 2.5, 3.4 und 5.2: zwingend II.

Für alle Kennziffern gilt:

Soweit eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, so bezieht diese sich auf das straßenseitige Hauptgebäude. Für Anbauten daran kann eine abweichende Geschossigkeit zugelassen werden.

Hinweis: Soweit im Bestand eine abweichende Geschossigkeit vorhanden ist, gilt dafür Bestandsschutz.

## 2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

### 2.5.1 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut, beträgt bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen:

- bei eingeschossigen Gebäuden: maximal 4,5 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden: maximal 7,5 m,
- bei dreigeschossigen Gebäuden: maximal 10,0 m.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn an eine vorhandene traufständige Doppelhaushälfte angebaut wird.

Für Kennziffer 2.3 gilt:

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem letzten Vollgeschoss) als Traufhöhe. bei einem Staffelgeschoss darf die Brüstung, sowohl in Form einer geschlossenen Wandfläche wie auch als offenes Geländer, die zulässige Traufhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Hinweis: Soweit im Bestand abweichende Traufhöhen vorhanden sind, gilt dafür Bestandsschutz.

### 2.5.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der Oberkante der Dachhaut am Dachfirst. Soweit die festgesetzten Dachneigungen dies zulassen, beträgt sie:

- bei eingeschossigen Gebäuden: maximal 9,0 m.
- bei zweigeschossigen Gebäuden: maximal 11,5 m.

Für die Kennziffer 2.3 kann bei der Errichtung eines Staffelgeschosses die zulässige Firsthöhe um 1,0 m erhöht werden.

- bei dreigeschossigen Gebäuden: maximal 13,5 m.

Hinweis: Soweit im Bestand abweichende Firsthöhen vorhanden sind, gilt dafür Bestandsschutz.

### 3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

Kennziffern 1.2, 2.1, 2.4 und 3.1: offene Bauweise, als Einzelhaus,

Kennziffern 1.1, 2.2, 3.2, 4.1, 5.1 und 6.1: offene Bauweise, als Einzel- oder Doppelhaus,

Kennziffer 2.3: offene Bauweise

Kennziffern 2.5, 3.4 und 5.2: offene Bauweise, als Doppelhaus,

Kennziffer 1.3: offene Bauweise, als Hausgruppe,

Kennziffern 1.4 abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung, als Hausgruppe.

Dabei sind auch Hausgruppen mit einer Länge > 50,0 m zulässig, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies vorsehen.

Kennziffern 1.5: geschlossene Bauweise, als Hausgruppe.

Für die Kennziffern 1.3, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1 und 6.1 gilt außerdem:

Soweit im Bestand bereits vorhanden, ist auch zukünftig eine Grenzbebauung zulässig.

Für die Kennziffer 2.2 gilt außerdem:

Soweit im Bebauungsplan durch eine Baulinie bestimmt, kann an die rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden.

### 4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gekennzeichnet durch die zeichnerisch dargestellten Firstlinien.

Hinweis: Soweit im Bestand von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen wird, besteht dafür Bestandsschutz.

Soweit im Bestand straßenseitige Wohngebäude in "halboffener" Bauweise als Doppelhäuser errichtet wurden, so ist diese Bauweise auch im Fall der Neuerrichtung verbindlich. Dabei ist an die Grundstücksgrenze anzubauen, an die auch derzeit angebaut ist.

### 5.0 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Lagerplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenzone zulässig. Fahrradplätze, Müllsammelstellen und Terrassen sowie Zuwegungen sind auch in der Vorgartenzone zulässig.

Garagen mit ihren Zufahrten sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind nicht innerhalb der Vorgartenzone zulässig, mit Ausnahme der Bestands-Garagen im Bereich der Kennziffern 1.3 und 2.1.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dabei können Stellplätze im Vorgartenbereich auch als Carport ausgebildet werden. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im

Vorgartenbereich auf maximal 50 % der Straßenlänge zulässig. Für die restliche Vorgartenfläche ist eine Begrünung vorzusehen.

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig, außer auf den Parzellen, auf denen dafür gesonderte Flächen ausgewiesen sind. Dort sind sie nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

#### **6.0 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)**

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben. Für Balkone ist eine Überschreitung um maximal 2,0 m zulässig. Die Überschreitung der Summe aller unterordneten Bauteile darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

#### **7.0 Überschreiten von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)**

Ein Überschreiten der festgesetzten Baulinien, z. B. durch auskragende Vordächer über Eingängen, ist zulässig, soweit die Auskragung nicht mehr als 1,5 m beträgt. Die Überschreitung darf maximal 50 % der Trauflänge betragen. Bei der Trauflänge handelt es sich um die Länge der Außenwand (Fertigmaße).

#### **8.0 Zurücktreten von Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)**

Ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen von der Baulinie ist, außer bei Doppelhäusern, bis zu maximal 3,0 m zulässig.

#### **9.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Für die eingeschossigen Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Kennziffern 3.1, 3.2, 4.1 und 6.1 sowie für die Reihenhäuser der Kennziffern 1.3, 1.4 und 1.5 wird bestimmt, dass pro Wohngebäude nur 1 Wohneinheit zulässig ist.

Die bestehenden Wohnhäuser mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten haben Bestandsschutz.

### **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 (1) 1 HBO)**

---

#### **10.0 Dachform**

Für die straßenseitigen Gebäude ist das Satteldach die verbindliche Dachform.

Bei den Kennziffern 2.3, 3.1, 3.2, 4.1 und 6.1 ist bei Einzelhäusern auch das "versetzte" Satteldach zulässig.

Für Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zudem Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Für Einzelhäuser ist auch das Pultdach zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports sind ebenfalls Pult- und Flachdächer zulässig.

Hinweis: Soweit im Bestand andere Dachformen vorhanden sind, genießen diese Bestandsschutz.

#### **11.0 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt bei:

Einzelhäusern:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 25° - 45°
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 25° - 40°

- bei dreigeschossigen Gebäuden: 20° - 30°

Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung maximal 20°.

Doppelhäusern:

- bei eingeschossigen Gebäuden: zwingend 40°
- bei zweigeschossigen Gebäuden: zwingend 35°

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Ausbildung der Dachneigung sichergestellt ist. Dann gelten die o. a. Dachneigungen für Einzelhäuser.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind auch zulässig, wenn an eine vorhandene traufständige Doppelhaushälfte angebaut wird.

Ausgenommen von den o. a. Festsetzungen zur Dachneigung sind gewerblich genutzte Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie Nebenanlagen und Garagen. Hier sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Ebenso sind geringere Dachneigungen für untergeordnete Bauteile zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind weiterhin zulässig für Anbauten, deren Dachneigung an die des Haupthauses angepasst wird.

Hinweis: Soweit im Bestand abweichende Dachneigungen vorhanden sind, gilt dafür Bestandsschutz.

## 12.0 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben und Zwerchgiebeln/-häusern zulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Aufgeklappte Gauben sind nicht zulässig.

Die maximale Breite von Gauben beträgt 3,50 m.

Gauben allein im Bereich des "Spitzbodens" sind unzulässig.

Gauben im Bereich des "Spitzbodens" haben sich unterzuordnen. Ihre maximale Breite beträgt 1,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m hinter die Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Der Abstand zwischen Gaubenaußenwand und dem "Ortgang" muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Breite von Zwerchgiebeln beträgt maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge des Gebäudes.

Die Gesamtbreite von Gauben und/oder Zwerchgiebeln/-häusern darf 49 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei der Trauflänge handelt es sich um die Länge der Außenwand (Fertigmaße).

Der Abstand von Gauben bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln/-häusern beträgt mind. 1,0 m.

Der First von Gauben und Zwerchgiebeln/-häusern muss mindestens 1,0 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

Die Eindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln/-häusern sollte in Material und Farbe entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

## 13.0 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte und Dachrücksprünge sind zulässig. Ihre Breite beträgt maximal  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge des Gebäudes.

Ebenso sind Ecklösungen zulässig.

Ein Nebeneinander von Dacheinschnitten und Gauben auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

#### **14.0 Dachüberstände**

Allseitig maximal 0,5 m über die Außenwand hinaus.

#### **15.0 Dacheindeckung:**

Es sind nur erdfarbene (- rote, rotbraune) oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen (- auch in glasierter Form) zulässig.

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

#### **16.0 Fassadengestaltung**

Die Fassaden von Doppelhäusern sind vertikal zu gliedern, vorzugsweise durch Zwerchgiebel.

Glänzende, reflektierende oder polierte Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind – auch im Sockelbereich – unzulässig.

#### **17.0 Balkone**

Balkone sind in ihrer Länge und Breite den jeweiligen Gebäudeproportionen anzupassen. Balkone, die über die gesamte Hausbreite verlaufen, sind nur bei Reihenhäusern zulässig. Balkone sollen maximal  $\frac{1}{3}$  der Haus- bzw. Giebelbreite betragen.

Reicht der Balkon bis an die Baugrenze, so ist bei Reihen- und Doppelhausbebauung eine massive Trennung erforderlich.

#### **18.0 Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen sollen in Form "offener" durchsichtiger Zäune ausgeführt werden.

Geschlossene Mauern sind als Einfriedigungen nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,20 m über OK Straßenachse.

Entlang des „Südrings“ darf die Höhe von Einfriedigungen maximal 1,80 m betragen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzanlagen zwischen benachbarten Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,5 m auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Diese können auch als geschlossene Mauern errichtet werden.

Terrassensichtschutzanlagen dürfen Geschosshöhe haben.

Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

#### **19.0 Außenanlagen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Lichtschächte.

### **C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) 20 i.V. m. § 9 (1) 25a und 25b BauGB)**

---

## **20.0 Erhaltung von Gehölz**

Standortgerechte Bäume, Hecken und Feldgehölze sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung (auch durch Verkehrsflächen) unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Entfernen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen mit Arten gemäß der Gehölzliste vorzunehmen.

Bei einer Bebauung ist auf den Schutz der Wurzelwerke der zu erhaltenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte Arten der Gehölzliste zu ersetzen.

## **21.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen**

Über die maximal zulässige GRZ nach § 19 (4) BauNVO hinaus dürfen zusätzlich höchstens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen versiegelt werden.

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z. B. für Stellplätze sowie im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe, z. B. wassergebundene Decken, verwendet werden. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten und Stellplätze mit Natur- oder Betonsteinpflaster in weitem Fugenabstand oder mit Rasensteinen zu belegen.

## **22.0 Anteil der zu begrünenden Grundstücksflächen**

Die Grundstücksfreiflächen sind – mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten sowie Hofflächen – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei beträgt im "allgemeinen" Wohngebiet" und im "Mischgebiet" der Kennziffern 5.1 und 5.2 der Anteil der begrüneten Grundstücksflächen mindestens 60 % der nicht überbauten Flächen, soweit im Bestand nicht bereits eine höherer Befestigungsgrad vorhanden ist.

## **23.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksfreiflächen**

Die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei gilt, dass pro 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß der Gehölzliste zu pflanzen ist. Der vorhandene Baumbestand sowie die gemäß Plandarstellung anzupflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Tiefwurzelnende Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

## **24.0 Befestigung der Vorgartenzone**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und Baugrenze (- Vorgartenzone) dürfen nur bis zu 50 % für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, soweit im Bestand nicht bereits ein höherer Befestigungsgrad gegeben ist.

Bei der Neuanlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist lediglich eine Befestigung der Fahrspuren zulässig. Alternativ ist eine Befestigung mit Rasen- bzw. Rasengittersteinen zulässig.

Stellplätze im Vorgartenbereich sind durch Pflanzinseln mit Baumanpflanzungen zu gliedern (- pro angefangene 4 Stellplätze ein Baum).

Bezüglich des erforderlichen Leitungsschutzes ist Pkt. 23.0 zu beachten.

**25.0 Anlage einer Randeingrünung entlang des "Südrings"**

Gemäß Plandarstellung ist zum Zwecke einer zusammenhängenden Eingrünung im Vorgartenbereich zum "Südring" hin gemäß Plandarstellung eine durchgehende straßenraumwirksame Bepflanzung mit Bäumen der Gehölzliste vorzunehmen. Dabei geben die dargestellten Baumstandorte die Grundzüge der Planung wieder. Die tatsächlichen Standorte können gemäß der tatsächlichen Erfordernis (Zufahrten, Stellplätze) geringfügig verändert gewählt werden.

Der Vorgartenbereich ist ab der Grenze der Straßenparzelle von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten. Genehmigte Garagen, Carports und Nebenanlagen haben Bestandschutz.

Auf den Leitungsschutz gemäß Pkt. 23.0 wird hingewiesen.

**Gehölzliste für Griesheim: Heimische Arten**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum, Strauch
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Baum
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Baum
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Strauch
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Strauch
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum, Strauch
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Kletterpflanze
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Baum, Strauch
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Strauch
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Strauch
Flügelginster	<i>Genista sagittalis</i>	Strauch
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>	Kletterpflanze
Gemeine Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Baum, Strauch
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Strauch
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>	Kletterpflanze
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Strauch
Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Baum
Steppenkirsche	<i>Prunus fruticosa</i>	Strauch
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Birne	<i>Pyrus communis</i>	Baum
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Baum
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Strauch
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	Bodendecker
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Strauch
WeinRose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	Strauch

Kriech-Weide	Salix repens	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	Baum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Speierling	Sorbus domestica	Baum
Winter-Linde	Tilia cordata	Baum
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	Baum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Immergrün	Vinca minor	Bodendecker

**Gehölzliste für Griesheim: Nicht heimische Arten**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gehölzart
Polsterspiere	<i>Spirea decumbens</i>	Bodendecker
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Strauch
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>	Strauch
Gewöhnlicher Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>	Strauch
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "P.Scarlet"	Baum, Strauch
Kriech-Ginster	<i>Cytisus decumbens</i>	Bodendecker
Purpur-Ginster	<i>Cytisus purpureus</i>	Strauch
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Strauch
Latsche	<i>Pinus mugo</i>	Strauch
Gemeiner Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>	Strauch
Zwergmandel	<i>Prunus tenella</i>	Strauch
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Baum
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> "Briotii"	Baum
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	Baum
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Baum, Strauch
Bastardindigo	<i>Amorpha fruticosa</i>	Strauch
Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Strauch
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	Strauch
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>	Kletterpflanze
Bartblume	<i>Caryopteris clandonensis</i>	Strauch
Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>	Strauch
Scheinquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>	Strauch
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Baum
Perückenstrauch	<i>Cotinus coggygria</i>	Strauch
Felsenmispel	<i>Cotoneaster</i> (verschied. Arten)	Strauch
Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Strauch
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>	Strauch
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	Baum
Lydischer Ginster	<i>Genista lydia</i>	Strauch
Eibisch	<i>Hibiscus syriacus</i>	Strauch
Mannsblut	<i>Hypericum androsaemum</i>	Bodendecker
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>	Bodendecker
Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>	Kletterpflanze
Walnuß	<i>Juglans regia</i>	Baum
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Strauch
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>	Bodendecker
Schwarze Maulbeere	<i>Morus nigra</i>	Baum, Strauch
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Kletterpflanze
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Kletterpflanze
Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>	Strauch
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"	Baum, Strauch
Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>	Strauch
Borstige Robinie	<i>Robinia hispida</i>	Baum, Strauch
Schnee Spiere	<i>Spirea arguta</i>	Strauch
Rote Sommerspiere	<i>Spirea bumalda</i> "A. Waterer"	Bodendecker
Pracht Spiere	<i>Spirea vanhouttei</i>	Strauch
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Strauch
Frühlings-Tamariske	<i>Tamarix parviflora</i>	Strauch
Mittelmeer Schneeball	<i>Viburnum tinus</i>	Strauch

## **D EMPFEHLUNGEN**

---

### **26.0 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen.

### **27.0 Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, Außenwände von Gebäuden zu begrünen. Dies gilt auch für Wände von Garagen und Nebengebäuden. Pergolen und Carports sollen mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen versehen werden.

### **28.0 Anlage von Zisternen**

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in angemessenem Umfang über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (- mit Überlauf in den Kanal) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und einer Verwendung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

### **29.0 Nisthilfen**

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus- und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

## **E HINWEISE**

---

### **30.0 Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Planungen für Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen.

### **31.0 Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St. Stephan“ liegt in der weiteren Schutzzone (Zonen III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Eschollbrücken der Hesenwasser.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind aus Gründen des Grundwasserschutzes alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird insbesondere auf die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Eschollbrücken und Pfungstadt vom 13.11.1978 (StAnz. 49/1978 S.2418) hingewiesen.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen die vor 1996 veröffentlicht wurden, ist das DVGW-Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen

nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

Im Planungsbereich ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass durch Arbeiten, vor allem bei Geräte- und Maschineneinsatz, keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt.

Die jeweils aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in „Wasserschutzgebieten der Hessenwasser GmbH & Co KG“ sind entsprechend zu beachten und einzuhalten (Anlage: „Anforderungen zum ...“, Stand Oktober 2007).

### **32.0 Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

### **33.0 Aufbringen von Bodenmaterial**

Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten. Die Anforderungen gelten mindestens für die oberen zwei Meter einer Auffüllung. Bodenmaterial, das außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion verwertet wird, muss die Einstufung 7.0 gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) besitzen. Für die Herstellung eines technischen Bauwerkes kann Boden- oder Recyclingmaterial mit der Einstufung 7.0 ohne Einschränkungen genutzt werden. Die vorgenannten Anforderungen gelten jedoch nicht für den Einbau von Boden- oder Recyclingmaterial im Grundwasserschwankungsbereich (innerhalb des Grundwassers bzw. bei einem Abstand von < 1 m zwischen der Unterkante des einzubauenden Materials und dem höchsten Grundwasserstand). Soll Bodenmaterial oder Recyclingmaterial (RC-Material) verwendet werden, das nicht der 7.0 Einstufung nach LAGA entspricht, ist dies vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **34.0 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

### **35.0 Altflächen**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerung. Betroffen im vorliegenden Fall sind insgesamt 3 Standorte innerhalb des Planbereichs:

- 1) 432.008.010-001.062:           Draustraße 6  
  Firma Gass  
  Einzelhandel mit Kfz und –Teilen  
  - Kraftfahrzeuge, gebraucht und neu; Einzelhandel -  
  An-/ Abmeldung: 05.1978 – 12.1994

- 2) 432.008.010-001.211: Draustraße 14  
Firma Gerbig  
Dienstleistung im Transportgewerbe  
- Transport von Gütern ( ohne Wartung) -  
An-/ Abmeldung: 07.1993 – 08.1994
- 3) Draustraße 21  
sonstige Angaben fehlen
- 4) 432.008.010-001.292: Draustraße 45 A  
Firma Riedel  
Groß- und Einzelhandel mit  
Reinigungsprodukten, Kosmetika,  
Schmuckwaren und Edelstahltopfen  
An-/ Abmeldung 11.1990 – 04.1992
- 5) 432.008.010-001.212: Draustraße 52  
Firma Heidenreich  
Kfz.- Handel, An- und Verkauf sowie kleiner Reparatu-  
ren (Büro) - Kraftfahrzeuge (Reparatur) -  
An-/ Abmeldung: 04.1990 – 09.1990
- 6) 432.008.010-001.370: Maria-Theresia –Straße 14  
Firma Roth  
Güternahtverkehr  
- Erlaubnispflichtiger gewerblicher  
Güterkraftverkehr  
An-/ Abmeldung 01/1986 – 12.1994
- 7) 432.008.010-001.377: Nehringstraße 1  
Firma Deutsche Post AG  
Dienstleistungen für Kommunikation,  
Transport und Logistik, insbesondere  
Leistungen des Postwesens  
Postverwaltung  
Betriebsende 09/1997

### **36.0 Kampfmittelbelastung und-räumung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den/die Eigentümer/in, Investor/in, Antragsteller/in oder anderen Berechtigten bei einer Fachfirma. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

### **37.0 Artenschutzrechtliche Verbote**

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG – insbesondere in Bezug auf Vögel und Fledermäuse – sind bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

