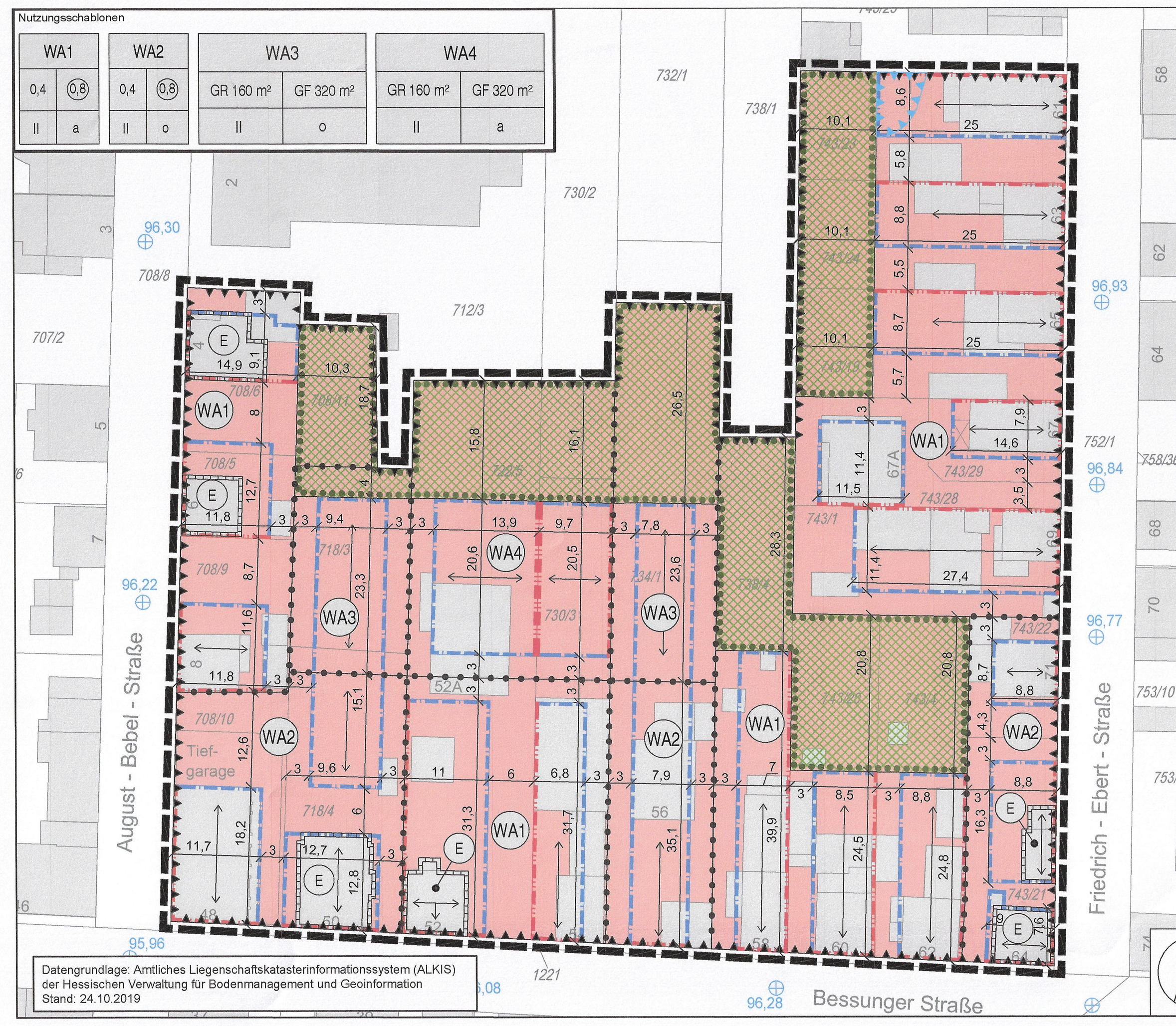
Nutzungsschablonen

WA1		WA2		WA3		WA4	
0,4	0,8	0,4	0,8	GR 160 m²	GF 320 m²	GR 160 m²	GF 320 m²
II	a	II	o	II	o	II	a



Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1		Art der baulichen Nutzung	
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ) oder Geschossfläche (GF)
II	a	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(E) 14.1. Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 (1) 1 und (3) BauGB

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: passive Schallschutzmaßnahmen

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Vorkehrungen gegen Anlagenlärm

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

96,30 Kanaldeckelhöhen (m ü. NN)

Bestehende bauliche Anlagen

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542);
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2234);
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378);
- **Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung)** vom 14. Mai 2020 (GVBl 2020, S. 355);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766);
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211);
- **Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2022 (GVBl. 2022, 648);
- **TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5);
- **16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334);
- **RAS-LP4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren"**, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Fassung;
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt (StAnz. 21/ 999, S. 1659), zuletzt geändert am 17. Juli 2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704);
- **Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit** – Stellplatzsatzung – in der Fassung der 1. Änderung vom 14.07.2022;
- **Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim** in der Fassung vom 01.01.2013, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (5. Änderung) vom 16.12.2021;
- **Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim** in der Fassung von November 2021;

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Ist im genehmigten Bestand der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine höhere GRZ, als in den Nutzungsschablonen angegeben, vorhanden, ist bei Umbauten und Nutzungsänderungen ausnahmsweise diese höhere GRZ zulässig.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 2

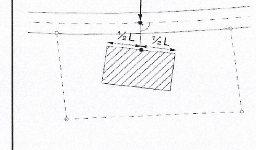
Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut, beträgt 7,00 m.

Als Definition der Bezugshöhe und damit des unteren Bezugspunktes gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten, ebenso wie bei Hausgruppen, gegliederten Baukörpern und Baukörperversätzen ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.



2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 – WA 4

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 beträgt die maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude 160 m².

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche pro Gebäude 320 m².

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Straßen- bzw. Giebelfronten (straßenseitige Gebäudelänge insgesamt) mit mehr als 8,50 m unzulässig.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 4

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Gebäudelängen mit mehr als 20,00 m sind unzulässig.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

5.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

Bei Neubauvorhaben werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste in Kapitel F zu bepflanzen.
- Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

5.3 Beschränkungen von Steinschüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

5.4 Begrünte Dachflächen

Bei Neubauten von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15 Grad zu mindestens 70 % zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn mindestens 50 % der Dachfläche für Solarenergiegewinnung genutzt wird.

5.5 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 80 cm betragen.

Die Oberkante der Erd- oder Substratüberdeckung darf nicht über das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinausragen. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

5.6 Flächenbefestigungen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind bei Neuerrichtungen in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Bauantrags durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

5.7 Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

Vorlaufend zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.

Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei einer Besiedlung dann weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 75, 64347 Griesheim, 1. OG, Fachbereich V - Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

6.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

6.1.1 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1: 2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind

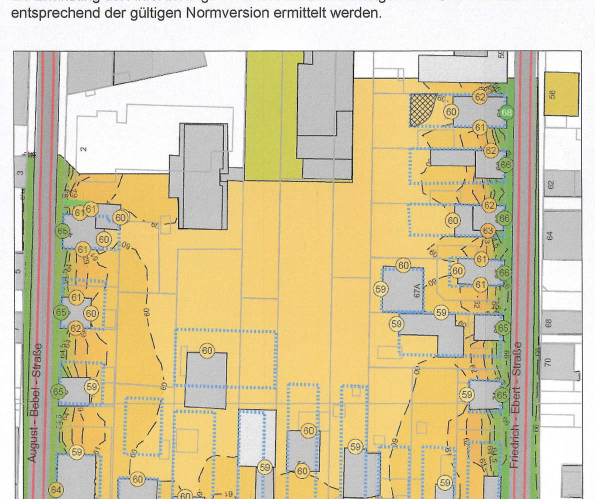
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB(A) ergeben sich aus den folgenden Abbildungen. Im Falle von zwischenzeitlichen Änderungen der Norm können die Ermittlung der Anforderungswerte und die Berechnungen zum Schallschutznachweis entsprechend der gültigen Normversion ermittelt werden.



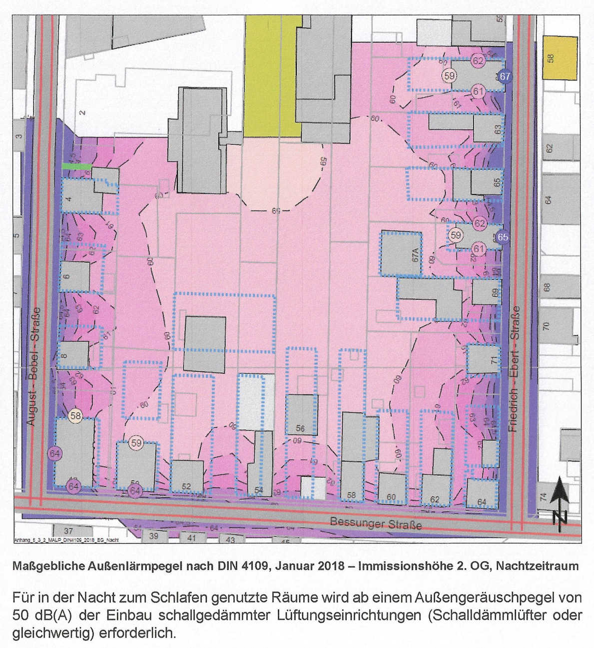
Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe EG, Tagzeitraum

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe EG, Nachtzeitraum

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe 1. OG, Tagzeitraum

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe 1. OG, Nachtzeitraum

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe 2. OG, Tagzeitraum



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Januar 2018 – Immissionshöhe 2. OG, Nachtzeitraum

Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume wird ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

6.2 Vorkehrungen gegen Anlagenlärm

Bei Errichtung einer Bebauung sind an den Fassaden, die innerhalb des in der Planzeichnung markierten Bereichs liegen, keine zu öffnenden Fenster in am Tag genutzten Räumen vorzusehen. Eine Belüftung der in diesem Bereich angeordneten Wohnräume hat über mindestens ein zu öffnendes Fenster außerhalb des markierten Bereichs oder über eine ausreichende alternative Lüftung zu erfolgen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 HBO)

1 Dachausbildung

1.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptdachflächen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad zulässig.

Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig, wenn diese nicht bestehende Nebengebäude mit Satteldach (giebel- und straßenständig) ersetzen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgaube, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser mit waagerechter, gerader Traufe auszubilden. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der Gesamtgebäudebreite (ohne Anrechnung von Dachüberständen/Ortgängen) betragen. Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche, dies gilt insbesondere für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen in ihrer Gesamtabwicklung, sind einheitlich zu gestalten.

1.3 Dachüberstände

Dachüberstände an der Traufe dürfen maximal 0,4 m betragen. Am Giebel dürfen Dachüberstände maximal 0,3 m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dacheindeckung (einschließlich Regenrinne).

1.4 Dacheindeckung

Es sind nur erdfarbene (rote, rotbraune) oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Helle und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Solar- und Photovoltaikdächer.

1.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der straßenständigen Gebäude

1.5.1 Giebelständige Gebäude

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen giebelständiger Gebäude sind mit einem Abstand von 1,0 m von der straßenständigen Fassade zu errichten. Zudem müssen die Abstände unter der Höhe des Hauptfirstes und oberhalb der Traufe jeweils mindestens 0,5 m betragen.

1.5.2 Traufständige Gebäude

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen traufständiger Gebäude sind mit einem Abstand von 1,0 m von dem Ortgang sowie den seitlichen Gebäudekanten und/oder einem Zwerchgiebel zu errichten. Zudem müssen die Abstände unter der Höhe des Hauptfirstes und oberhalb der Traufe jeweils mindestens 0,5 m betragen.

2 Fassaden

2.1 Fassadengestaltung

Die Farben der Fassaden müssen sich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen und an das Orts- und Straßenbild angepasst werden. Außenwände sind zu verputzen, es sei denn, sie wurden als historischer Bestand in Klinker oder Naturstein ausgeführt. Grobstrukturierte, insbesondere ortsfremde Putzarten sind unzulässig. Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Mauerwerksimitationen, insbesondere im Sockelbereich, sind unzulässig.

Die Fassadengliederung hat sich in ihren Gliederungselementen in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung einzufügen. Die Gebäude müssen bezogen auf das Straßenniveau einen Sockel aufweisen. Bei baulichen Veränderungen sind die vorhandenen Sockelhöhen zu erhalten.

2.2 Fenster

Fenster sind in Form stehender Rechtecke auszuführen. Fenster über 1,00 m Breite sind mehrflügelig auszuführen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschossbereich zulässig und in Maßstab und Konstruktion dem Gebäude anzupassen. Breitere Schaufensteranlagen sollen senkrechte Unterteilungen besitzen.

2.3 Balkone

Balkone sind an straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedigungen sind in Form „offener", durchsichtiger Zäune auszuführen. Kunststofffüllungen jedweder Art sind ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen", gelten die Festsetzungen nicht.

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

Bei der Ausbildung von lebenden Einfriedungen ist die Pflanzliste im Kapitel F zwingend zu verwenden. Einfriedungen (Zäune, Hecken) und Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 2,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden in der Erschließungsstraße nächstgelegenen Kanaldeckelhöhen gemäß Planzeichnung zu ermitteln.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.

4 Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten

Die Zulassung von Abweichungen von den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Die Bauaufsichtsbehörde/Stadt Griesheim kann von den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 Abs. 3 HBO genehmigungspflichtige Abweichungen gemäß § 73 Abs. 1 HBO zulassen.

Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO ordnungswidrig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

D Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 (6) BauGB)

1 Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Griesheim über den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und deren Beschaffenheit – Stellplatzsatzung – in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

Bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen wird die Beachtung der Pflanzliste unter Kapitel F empfohlen.

2 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim – EWS – in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

3 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

Die zur Erhaltung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB bezeichneten baulichen Anlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die so bezeichneten Bauwerke kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen versagt werden, weil sie aus Gründen des Erhalts der spezifischen örtlichen Struktur und Bauweise von Bedeutung sind.

E Hinweise

1 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für die Stadt Griesheim wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Das Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen liegt der Stadt Griesheim vor.

2 Bodenschutz

2.1 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert, bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular steht auf der Homepage des Landkreises zur Verfügung.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Für das Errichten von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien.

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Der restliche Bereich des Plangebietes liegt dagegen in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet (siehe https://gruschu.hessen.de/).

3 Altlasten

Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 63 ist in der aktuellen Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg als Altstandort enthalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential sind Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

4 Sicherung von Bodendenkmälern

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische 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. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

5 Schutz von unterirdischen Leitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich die Bauherrnschaft oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

6 Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Auf allen anderen Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,0 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren um die Maßnahmen abzustimmen. Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

7 Niederschlagswassernutzung

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist grundsätzlich nach den Maßgaben des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Pflaster etc. zugeführt werden soll.

Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Wenn ein Zisternensystem für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser zum Einsatz kommen soll, ist dieses auftriebssicher herzustellen und mit einem entsprechenden Überlauf auszustatten.

Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.

Ausschnitt aus der Versickerungskarte des Stadtgebietes Griesheim

Ein Anschluss an das öffentliche Mischsystem der Stadt kann erfolgen, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist oder örtliche Gegebenheiten entgegenstehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen 1 * 10-3 und 1 * 10-6 m/s liegt und die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m (bei Versickerungsschächten: mindestens 1,5 m) – bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand – beträgt. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg entschieden.

Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.

8 Entwässerungsgesuch

Vor Einreichen der Bauantragsunterlagen nach den §§ 64, 65 oder 66 HBO ist dem Tiefbauamt der Stadt Griesheim ein Entwässerungsgesuch entsprechend § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Griesheim vorzulegen. Sowohl der Anschluss eines Grundstücks als auch die Zuführung von Abwasser dürfen nur nach Genehmigung durch die Stadt erfolgen. Die Erteilung der Genehmigung für die Zuführung von Abwasser setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer einen Nachweis darüber vorlegt, dass die Zuleitungskanäle auf seinem Grundstück den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

9 Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

10 Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg sowie Zierteiche und andere offene Wasserflächen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden.

11 Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge

Das Stadtgebiet Griesheims liegt im Überflugbereich des Sonderlandeplatzes Griesheim und im Nahbereich der An-/Abflugstrecke zum/vom Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach. Es ist daher mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge zu rechnen.

12 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

13 Kinderlärm

Kinderlärm ist grundsätzlich sozialadäquat und somit zulässig entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Dies legt fest, dass Kinderlärm keine schädliche Umwelteinwirkung ist (VerwG Koblenz, 06.11.2012, 1 K 642/12.KO; VerwG Trier, 23.01.2008, 5 K 505/07.TR).

14 Energie

Ein umweltschonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht.

Die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) wird empfohlen. Die Nutzung geothermischer Energie ist grundsätzlich zulässig. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

15 Außerstaatliche Normen

Die außerstaatlichen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen und die verwendet wurden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht im Stadtbauamt im Rathaus in Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Str. 75, aus.

16 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich in der Bessunger Straße 51 und 53 zwei Kulturdenkmale. Der Straßenabschnitt an der Bessunger Straße liegt daher in der unmittelbaren Umgebung der Kulturdenkmale nach § 2 Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen, die sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können, bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

17 Bergbau

Das Plangebiet wird teilweise von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

F Pflanzliste

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zur Auswahl der Großgehölze für öffentliche und private Erschließungsflächen wird auf die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e. V. Frankfurt am Main in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Gehölzliste für Griesheim: Heimische Arten

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 05.09.2019

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 14.07.2022

Frühzeitige Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ..... 27.07.2022 - 03.08.2022

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .... 04.08.2022 - 12.09.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .... 04.08.2022 - 12.09.2022

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 16.03.2023

Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB .... 29.03.2023 - 05.05.2023

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) ...... 29.03.2023 - 05.05.2023

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 14.09.2023

[Siegel: Stadt Griesheim] 15. Sep. 2023 [Unterschrift]
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Ausfertigung

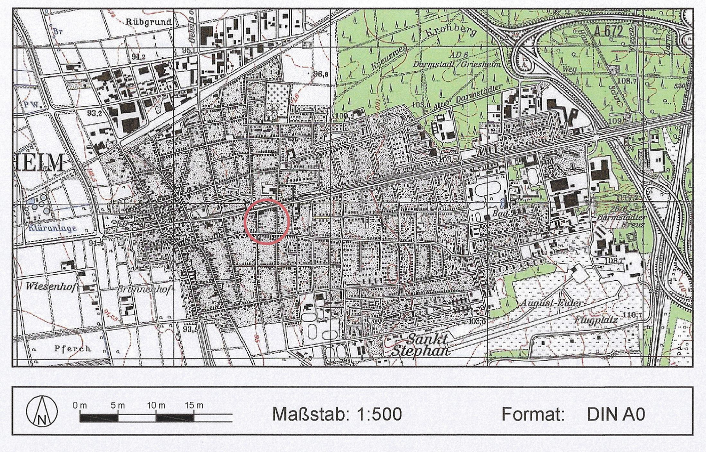
Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße - 2. Änderung" (Bplan 32) dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

[Siegel: Stadt Griesheim] 15. Sep. 2023 [Unterschrift]
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)... 11. Okt. 2023

[Siegel: Stadt Griesheim] 12. Okt. 2023 [Unterschrift]
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße / August-Bebel-Straße / Bessunger Straße / Friedrich-Ebert-Straße - 2. Änderung" (Bplan 32)



Maßstab: 1:500 Format: DIN A0

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach/Ts.
GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

Planstand:	SATZUNG	Bearbeiter:	Horn
Datum:	15.08.2023	Plannr.:	1932_S

Stadt Griesheim
Mitten drin, näher dran.