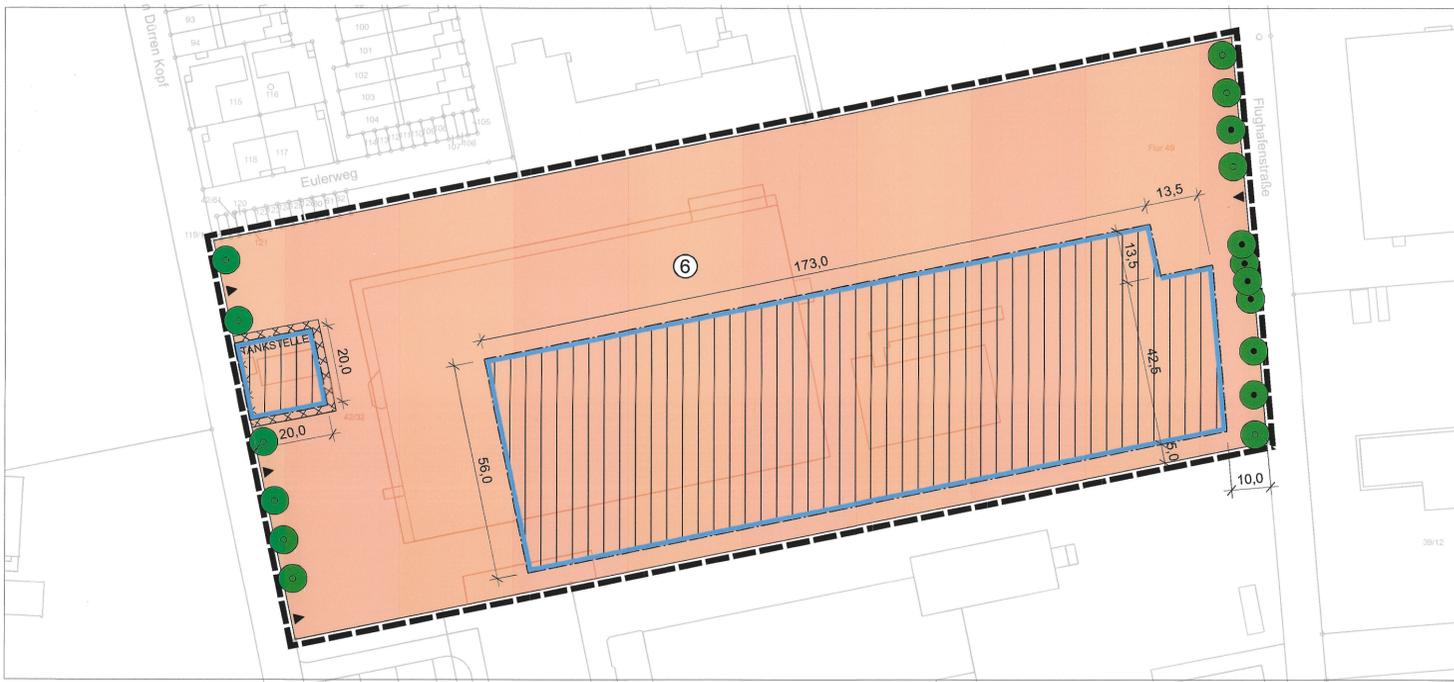


# PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf" (Bplan 105) werden innerhalb der Grenze des räumlichen Plangeltungsbereichs ersetzt.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Sondergebiet
  - Kennziffer des Baugebiets
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Lage der Einfahrt
  - Zu erhaltende straßenraumwirksame Laubbäume
  - Anzupflanzende, straßenraumwirksame Laubbäume
- Die dargestellten Baumstandorte geben die Grundzüge der Planung wieder. Sie können entsprechend der späteren Erfordernisse verändert werden.

### Kennzeichnungen

- Altlastverdachtfläche

### Sonstige Planzeichen, Hinweise, Planunterlage

- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereichs
- Maßangaben in Metern
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Baubestand

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) werden wie folgt geändert (Änderungen sind unterstrichen). Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf“ (Bplan 105) und seiner bisherigen Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

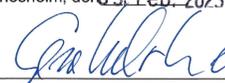
- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 2.0 Bauweise**  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Kennziffern 4 bis 6:  
Abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, Gebäudelängen bei Kennziffern 4 und 5 bis zu 155,0 m, bei Kennziffer 6 bis 186,5 m möglich.
- 3.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche/ GRZ**  
(§19 (4) BauNVO)  
Kennziffern 4 bis 6:  
Die zulässige Grundfläche darf für  
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,  
- Hof- bzw. Lagerflächen,  
- bei Kennziffer 6: Trafostationen zur Stromversorgung des Grundstücks  
bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 3.5 Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 18 BauNVO)  
3.5.1 Zulässige Traufhöhe  
Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Sie beträgt bei:  
Kennziffer 6: maximal 9,20 m.  
Die Bezugshöhe liegt für Kennziffer 6 bei 108,34 m NHN (Oberkante der Flughafenstraße im Bereich der Hauptzufahrt).

- 3.5.3 Zulässige Höhe von Attika, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen bei Kennziffer 6**  
Die maximale Höhe der Attika beträgt 9,70 m, die maximale Höhe technischer Dachaufbauten beträgt 11,70 m über Bezugshöhe. Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen (inklusive Werbeanlagen) darf die Höhe der Oberkante der Attika nicht überschreiten.
- 3.6 Mindestfläche für Solaranlagen**  
§ 9 (23a) BauGB  
Im Gebiet mit der Kennziffer 6 sind bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mindestens 25 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu versehen.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 11.3 Dachaufbauten**  
(§ 91 (1) HBO)  
Für technische Dachaufbauten bei Kennziffer 6 gilt:  
Technische Dachaufbauten sind so von der Fassade zurückzusetzen, dass der Abstand zur Attika mindestens der Differenz ihrer Höhe zur Attikahöhe entspricht.
- C GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 12.3 Schutzmaßnahmen für gebäudebesiedelnde Arten**  
(§ 9 (1) 20 BauGB)  
Falls der Abbruch von Gebäuden im Gebiet mit der Kennziffer 6 außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgt, sind vor Beginn der Arbeiten die Gebäudeteile fachkundig auf Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Vögel, zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Der Prüfbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 12.4 Vorlaufende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)  
Vor dem Abbruch des Marktgebäudes in Kennziffer 6 sind 4 spezifische Nistkästen für den Haussperling an einem geeigneten Gebäude oder ersatzweise einem Baum im näheren Umfeld aufzuhängen. Um die zeitliche Durchgängigkeit der Besiedlung zu ermöglichen, ist die Maßnahme vorlaufend durchzuführen (CEF-Maßnahme). Das heißt, die Vogelkästen müssen vor dem Beginn der Abbrucharbeiten installiert sein. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 12.5 Dachbegrünung**  
(§ 9 (1) 25 BauGB)  
Im Gebiet mit der Kennziffer 6 sind mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen.
- D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 22.0 Fällungen von Bäumen und Sträuchern**  
Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Sollen Fällungen bzw. Rodungen außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so ist zuvor fachkundig zu prüfen, ob in den Gehölzen Niststätten mit Vogelbruten vorhanden sind. Gegebenenfalls sind die Arbeiten bis nach Beendigung der Brutzeit und Jungenaufzucht zu verschieben. Der Prüfbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 23.0 Baumschutz**  
Der zu erhaltende Baumbestand sollte während des Baugeschehens vor Schädigungen aller Art geschützt werden. Im Süden des Teilgebiets Kennziffer 6 sollten Bäume mit weit ausladender Krone fachgerecht eingekürzt werden.
- 24.0 Schutz nachtaktiver Insekten**  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) verwendet werden. Geeignet sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
- 25.0 Aufhängung von Nist- und Quartierkästen**  
Nach der Neubebauung des Teilgebiets Kennziffer 6 wird empfohlen, am Marktgebäude sowie an geeigneten Bäumen spezifische Nistkästen für Fledermäuse und Vögel, z.B. Hausrotschwanz, Star, Mauersebler oder Mehlschwalbe aufzuhängen bzw. einzubauen.
- 26.0 Schutz vor Vogelschlag**  
Es wird empfohlen, zum Schutz vor Vogelschlag auf großflächige spiegelnde Fassadenelemente zu verzichten. Große Glasflächen sollen durch Gestaltungselemente, die von Vögeln als Hindernis erkennbar sind, gegliedert werden.
- 27.0 Begrünung von geschlossenen Fassadenflächen**  
Es wird empfohlen, eine Begrünung geschlossener Fassadenflächen im Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Änderungsbebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 2. Änderung" (Bplan 105) wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 01.10.2022
- Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB) 01.10.2022
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 13.10. bis 14.11.2022
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 10.10. bis 14.11.2022
- Abwägungsbeschluss 02. Feb. 2023

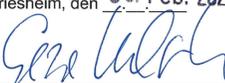
**Satzungsbeschluss**  
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02. Feb. 2023

Griesheim, den 03. Feb. 2023  
  
  
Magistrat der Stadt Griesheim

**Ausfertigungsvermerk**  
Der Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Das Aufstellungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Griesheim, den 03. Feb. 2023  
  
  
Magistrat der Stadt Griesheim

**Rechtskraftvermerk**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 04. Feb. 2023

Griesheim, den 06. Feb. 2023  
  
  
Magistrat der Stadt Griesheim

## Bebauungsplan "Zwischen Flughafenstraße und Im Dürren Kopf – 2. Änderung" (Bplan 105)



Bearbeitet durch:  KACZMAREK  
STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG

Planstand: **ENTWURF ZUM SATZUNGS-BESCHLUSS**  
Plangrundlage: ALKIS, Stand März 2022  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Datum: 12.12.2022  
Bearbeiter: SKA