



# Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim

Informationen zur



Grüße aus der Altstadt GRIESHEIM



## Impressum

Stadt Griesheim,  
Wilhelm-Leuschner-Straße 75  
64347 Griesheim  
Tel.: 06155 / 701-254  
gestalten@griesheim.de  
www.griesheim-gestalten.de  
www.griesheim.de  
Konzept & Redaktion: Fachbereich Stadtentwicklung

© Stadt Griesheim  
Alle Rechte vorbehalten.  
Stand: März 2022  
Auflage: 1.500 Stück

Die Attraktivität einer Stadt zeichnet sich nicht nur durch die vielfältigen Nutzungen aus, sondern hängt auch im Besonderen von baukulturellen Gegebenheiten ab. Historische Bausubstanz, gewachsene räumliche Qualitäten und bauliche Vielfalt prägen das Erscheinungsbild einer Stadt und die Identität ihres Kernbereichs, ihrer Innenstadt.

In Griesheim hat sich, insbesondere in den vergangenen zehn Jahren, neben der bereits völlig umgestalteten Stadtmitte um den Hans-Karl-Platz ein Teil der als baukulturell wertvoll einzustufenden Stadtstrukturen und Stadtbilder durch Abriss oder Umbauten in ihrem Erscheinungsbild erheblich verändert.

Die angespannte Wohnungsmarktlage und die Entwicklung der Bodenpreise verstärkt diese Entwicklung zusätzlich, da die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bis an das maximal Mögliche ausgenutzt werden, so dass wenig Freiraum und nur wenige baukulturell wichtige Elemente erhalten werden.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung lässt sich aus der Ortsentwicklung Griesheims ableiten. Neben dem ursprünglichen Ortskern, der sich aus einem Hof am Gäßchen entwickelte und in Nord-Süd-Richtung zu Oberndorferstraße und Pfützenstraße ausdehnte, haben die Entwicklung des Kasernengeländes und die Dampfstraßenbahn Erweiterungen des Ortes mit einem eigenen Stadtbild zur Folge gehabt.



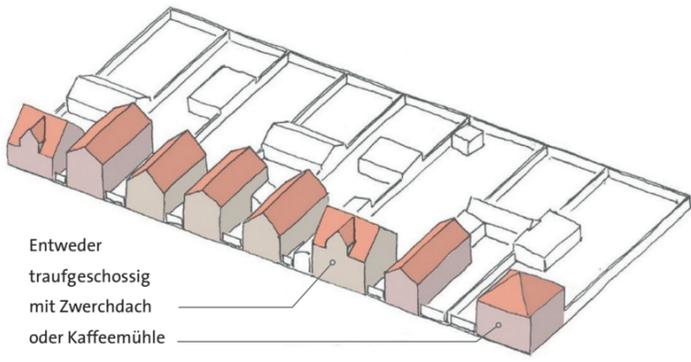
Historischer Ortskern (gelb),  
Stadterweiterung (orange)

Diese Stadterweiterungen sind aufgrund ihrer gestalterischen Vielfalt der griesheimtypischen Gebäudetypologien neben dem alten Ortskern in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen worden.

In den zu beurteilenden Baugesuchen und informellen Anfragen lässt sich insbesondere in den historisch gewachsenen Stadtquartieren um die Pfützenstraße, die Bessunger Straße, die Oberndorferstraße und die Hofmannstraße ein steigender Entwicklungsdruck ablesen. Dieser birgt die Gefahr, dass das Ortsbild und die Stadtstruktur mit den für Griesheim typischen Elementen wie der Giebelständigkeit der Gebäude, der Dachformen aber auch kleinteiligen Elementen wie Fensteröffnungen und Fassadengliederungen schleichend unwiderruflich verloren gehen.

Für den alten Ortskern sind im Rahmen der Untersuchungen zum Ortsbildrahmenplan verschiedene Gebäudetypologien ermittelt worden, die die besondere städtebauliche Gestalt dieses Bereiches Griesheims definieren.

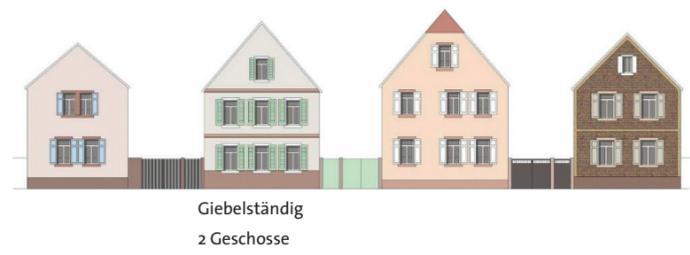
**Typische Merkmale:** Wenn die Hausbreite 8,5m überschreitet, wechselt der Haustyp.



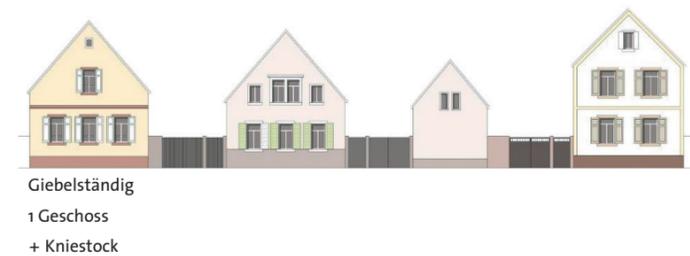
Entweder traufgeschossig mit Zwerhdach oder Kaffeemühle

Kubatur und Stellung auf dem Grundstück (Regelbebauung und integrierte Ausnahmen)

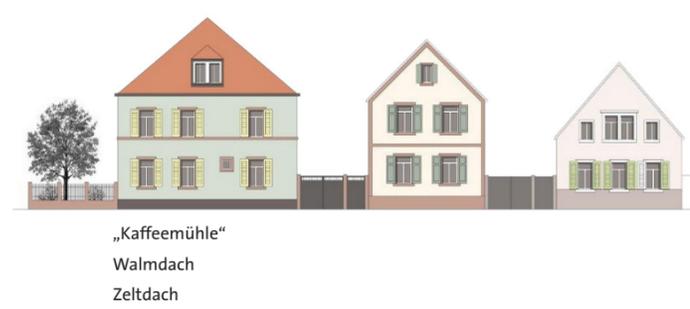
Die historische Bebauung besteht überwiegend aus nur sechs Gebäudetypen. Vielfalt entsteht durch jeweils individuell variierte Fassadengliederung, Materialität und Farbbigkeit.



Giebelständig  
2 Geschosse



Giebelständig  
1 Geschoss  
+ Kniestock



„Kaffeemühle“  
Walmdach  
Zeltdach

Neben der Ausformung und der Stellung der Gebäudekubaturen auf dem Grundstück und in Bezug zur Straße sind wesentliches städtebauliches Merkmal insbesondere die Fassadengliederungen. Viele Fassaden von Gebäuden im Ortskern weisen noch historische Gliederungselemente auf. Diese bestimmen sehr das „Gesicht“ der Fassade und damit in ihrer Vielfalt und ihrem Wiederkehren die städtebauliche Gestalt eines Stadtbereiches.

Wie Fassadengliedernde Elemente das Gesicht eines Gebäudes verändern können, lässt sich an einem kleinen skizzierten Beispiel verdeutlichen:



Optische Wirkung der Fassadengliederung

Um eine Sicherung dieses Ortsbildes und der noch erhaltenen Stadtgestalt zu ermöglichen, wurde die Aufstellung einer Erhaltungssatzung notwendig. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die Gebäudesubstanz mit stadtbildprägender und typischer Gestalt vor dem Abriss zu bewahren. Bei einem Rückbau dieser baulichen Anlagen droht ein Verlust der historisch wertvollen Substanz mit der Konsequenz, dass sich das Ortsbild an dieser Stelle maßgeblich verändern wird.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB ist ein eigenständiges planungsrechtliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und bewahren soll.

Auf ihrer Grundlage kann zum einen die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage verweigert werden. Zum anderen können durch die Versagung der Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes u. a. auch Flächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die Erhaltungssatzung wird von der Stadt erlassen und ist somit, wie beispielsweise auch die Stellplatzsatzung, ein Ortsrecht. Mit der Erhaltungssatzung werden ausschließlich städtebauliche Ziele verfolgt.

Dieses planungsrechtliche Instrument ermöglicht der Stadt Griesheim, auf die Entwicklung der Stadtquartiere im Erhaltungsbereich einzuwirken, die vorhandene Bausubstanz zu sichern und somit die griesheimtypische, städtebauliche Eigenart zu bewahren. Dennoch ist mit den vorstehenden Maßgaben eine stadtbildverträgliche Sanierung der Bausubstanz sowie die behutsame Nachverdichtung der Stadtquartiere möglich.

Alle Abbildungen dieser Seite: © Büro ammon+sturm Frankfurt

## ERHALTUNGSSATZUNG DER STADT GRIESHEIM

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim in ihrer Sitzung am 16.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

### ERSTER TEIL - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 Geltungsbereich

(1) Die Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:5.000 vom 17.06.2021 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung und wird dauerhaft vom Magistrat der Stadt Griesheim – Fachbereich Stadtentwicklung - verwahrt.

#### § 2 Anwendungsbereich

Die Satzung ist anzuwenden bei Abbruch, der Errichtung und der Änderung sowie der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder auch von Teilen baulicher Anlagen im Sinne von § 2 HBO.

Sie gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige Vorhaben nach § 62 HBO, als auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 sowie nach § 64 HBO.

### ZWEITER TEIL - ERHALTUNGSVORGABEN

#### § 3 Erhaltungsziel

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

#### § 4 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- der Rückbau
- die Änderung oder die Nutzungsänderung
- die Errichtung

baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### DRITTER TEIL – VERFAHREN

#### § 5 Genehmigungsverfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Straße 75 in 63437 Griesheim, zu stellen.

(2) Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach den §§ 173, 174 sowie 207 ff. BauGB.

(3) Die Genehmigung wird durch die Stadt Griesheim erteilt, § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Liebe Bürger\*innen,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat die Erhaltungssatzung für einen Teil des Stadtgebietes beschlossen. Diese ist amtlich bekannt gegeben worden und somit rechtskräftig und wir können Ihnen nun den Satzungstext als auch die dazu notwendigen Informationen in anschaulicher Form vorstellen.

Unser Griesheim hat wunderbare Plätze, kleine Quartiere, liebevoll sanierte Fachwerkhäuser und erhalten gebliebene Kleinode aus der Stadtentstehungszeit. Diese gilt es zum einen für unsere nachfolgenden Generationen als gelebte und belebte Baukultur zu bewahren und zum anderen als das zu erhalten, was sie für viele von uns sind: das Gesicht unserer Heimat.

Mit dem Ihnen nun in den Händen liegenden Falblatt möchten wir für den Erhalt und auch die bewusste Wahrnehmung unserer gebauten Umgebung werben, Sie sensibilisieren, dass die Hausfassade, der Vorgarten, der Straßenraum an sich unser aller Lebensraum ist, den wir uns mit besonderem Blick bewahren wollen. Bewahren heißt natürlich nicht, dass wir alles konservieren möchten, was nur entfernt „alt“ erscheint. Vielmehr geht es darum, dass, was griesheimtypisch nur in unserer Stadt an baukulturellem Erbe und Wert vorhanden ist, behutsam zu schützen und in die Zukunft zu führen.

Wie dies gelingen kann, möchten wir Ihnen mit den nachfolgenden Informationen aufzeigen.

Scheuen Sie sich nicht, wenn Sie Fragen haben, diese an unseren Fachbereich Stadtentwicklung zu richten. Kommen Sie mit uns ins Gespräch! Mit einem Zitat des Architekten Hans Stimmann verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Ihr Bürgermeister Geza Krebs-Wetzl

„Um die Identität einer Stadt zu stärken, muss sich neue Architektur auf den historischen und städtebaulichen Kontext, die architektonische Tradition beziehen. Fortschritt heißt nicht Bruch, sondern Weiterentwicklung bewährter Traditionen.“

#### § 6 Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Griesheim unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. Die §§ 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

#### § 7 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Griesheim mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

### VIERTER TEIL – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage zurückbaut oder ändert oder errichtet, ohne die Genehmigung nach § 4 Absatz 1 dieser Satzung eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Griesheim.

#### § 9 Andere Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern oder die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

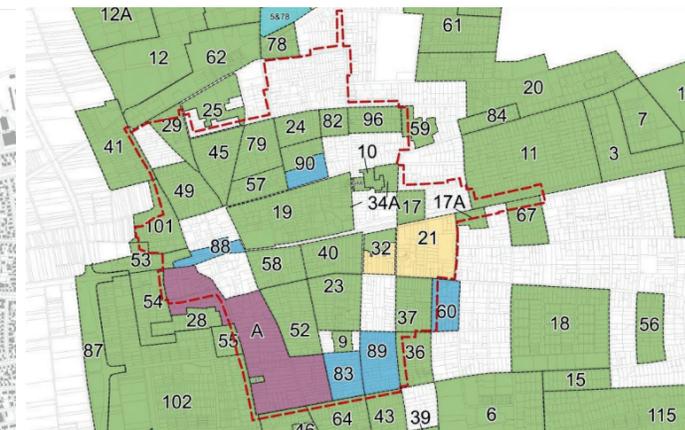
#### § 10 Inkrafttreten

(1) Die vorliegende Satzung ergänzt als eigenständiges Ortsrecht die in dem nachfolgenden Planauszug erfassten und vom Geltungsbereich dieser Satzung berührten Bebauungspläne sowie die Gestaltungssatzung und ergänzt deren auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO geltenden Festsetzungen.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des Offenlagezeitraums des Satzungsbeschlusses in Kraft.



Geltungsbereich, Abbildung ohne Maßstab, genordet  
(Datengrundlage ALKIS Mai 2021)



Plankarte betroffene Geltungsbereiche  
der Bauleitpläne der Stadt Griesheim

#### Stadt Griesheim

Fachbereich Stadtentwicklung  
Wilhelm-Leuschner-Straße 75, 63437 Griesheim  
Telefon: 06155 / 701-254

#### Ansprechpartner\*innen Bauberatung

Telefon: 06155 / 701-262  
E-Mail: stadtentwicklung@griesheim.de

#### Einsichtnahme in die Planunterlagen im Rathaus

Montag 07:00–12:30 Uhr, 13:30–16:30 Uhr,  
Dienstag 07:30–12:30 Uhr, 13:30–16:30 Uhr,  
Donnerstag 07:30–12:30 Uhr, 13:30–18:00 Uhr,  
Freitag 07:30–12:30 Uhr

#### Planunterlagen online

Internetseite der Stadt Griesheim  
griesheim.de/verwaltung-buergerservice/  
buergerservice/satzungen/



#### Ortsbildrahmenplan

Internetseite Griesheim gestalten  
griesheim-gestalten.de/page/  
ortsbildrahmenplan



## Kommen Sie mit uns in Kontakt!