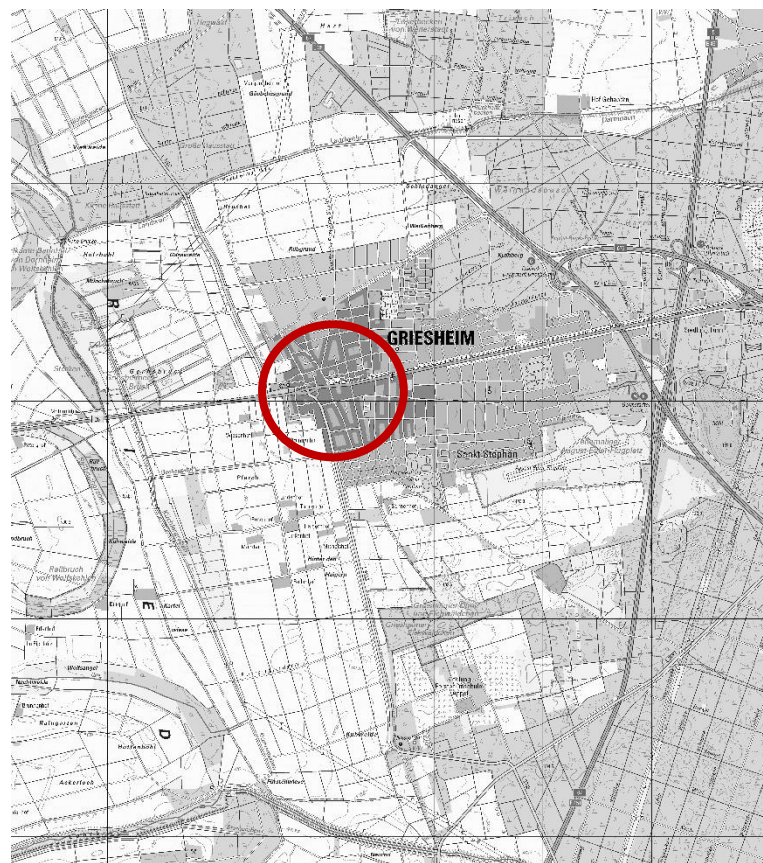


**Erhaltungssatzung**

**Begründung**

November 2021



## VORWORT DES BÜRGERMEISTERS

Liebe Bürger\*innen,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für einen Teil des Stadtgebietes beschlossen. Nun ist es endlich soweit, und wir können Ihnen sowohl die Satzung 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 der nun vorliegenden Satzungsbegründung und unserem Faltblatt 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!

Ihr Bürgermeister

Geza Krebs-Wetzel

**„Alles Bauen, so privat wie es auch zu sein scheint, ist eine öffentliche Angelegenheit.“ Manfred Sack, 1999**

Baukultur ist mehr als die Gestaltung von einzelnen Gebäuden: Es geht um das Gesicht unserer Städte und Dörfer! Straßen, Wege, Plätze, Parks, Grünanlagen, Brücken und Gebäude haben eine soziale, funktionale, ästhetische, ökologische und emotionale Bedeutung.

## **PRÄAMBEL**

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, der 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.

In den zu beurteilenden Baugesuchen und informellen Anfragen lässt sich insbesondere in den historisch gewachsenen Stadtquartieren um die Pfützenstraße, die Bessunger Straße, die Oberndorfer Straße 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 schleichend unwiderruflich verloren gehen.

Um eine Sicherung des Ortsbildes und der noch erhaltenen Stadtgestalt zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu empfehlen.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB ist ein eigenständiges städtebauliches 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 Gemeinde erlassen. Sie ist auf die Verfolgung städtebaulicher Ziele beschränkt.

Mit diesem planungsrechtlichen Instrument erhält die Stadt Griesheim die Möglichkeit, auf die Entwicklung dieser Stadtquartiere insofern einzuwirken, als dass den Erhalt der städtebaulichen Eigenart wesentlich beeinträchtigende Vorhaben durch die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsprinzips ausgeschlossen werden können. Somit ist eine nachhaltige Sicherung der Stadtstruktur und des Ortsbildes auch unter den Maßgaben einer behutsamen Veränderung und Nachverdichtung der Stadtquartiere möglich.

**Nachfolgend werden die Gründe der einzelnen Festlegungen der Erhaltungssatzung sowie deren Herleitung erörtert. Dabei sind die Texte der Erhaltungssatzung *kursiv in roter Schrift*, die jeweilige Begründung in einfachem schwarzem Fließtext dargestellt.**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

*Rechtsgrundlagen sind:*

*\_ § 5 der Hessischen 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)*

*\_ § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).*

§ 172 BauGB ermöglicht den Gemeinden, u.a. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sog. Erhaltungssatzungen zu erlassen. Erhaltungssatzungen lösen für bestimmte bauliche Maßnahmen in dem durch sie festgelegten Erhaltungsgebiet ein Genehmigungserfordernis aus.

Der Begriff der städtebaulichen Eigenart als eines dieser Erhaltungsziele wird konkretisiert durch § 172 Abs. 3 BauGB. Er wird demgemäß geprägt durch die Elemente Ortsbild, Stadtgestalt oder Landschaftsbild.

Das jeweils vorliegende Element muss in dem Erhaltungsgebiet insgesamt gestalterische Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grunde erhaltungswürdig sein. Die Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bebauung kann sich dabei nach Ansicht der Rechtsprechung nicht nur aus ihrem künstlerischen oder historischen Eigenwert, sondern auch aus ihrer bloßen optischen Wirkung ergeben. Der Erhaltungszweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss auf optisch wahrnehmbare, für die städtebauliche Gestalt eines Gebietes bedeutsame, bauliche Gegebenheiten gerichtet sein. Maßgebliche Merkmale einer städtebaulichen Eigenart sind vor allem ortsprägende Gebäudestellungen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen sowie die Zuordnungen zur Straße.

## **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 17.05.2021 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung und wird dauerhaft vom Magistrat der Stadt Griesheim – Fachbereich Stadtentwicklung - verwahrt.*

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 Oberndorfer Straße und Pfüzenstraße ausdehnte, haben die Entwicklung des Kasernengeländes und die Dampfstraßenbahn Ortserweiterungen mit einem eigenen städtebaulichen Bild zur Folge gehabt.



Abbildung: Historischer Ortskern (gelb), Stadterweiterungsbereiche (orange)

Diese Bereiche sind, soweit eine gestalterische Vielfalt im Rahmen der griesheimtypischen Gebäudetypologien vorhanden und das Erhaltungsziel somit begründbar zu verfolgen ist, neben dem alten Ortskern Bestandteil des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung.



Abbildung: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde mit Beschluss der Stadtverordneten-versammlung vom 17.06.2021 aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen des Ortsbildrahmenplans an die tatsächlichen Erfordernisse angepasst und deshalb nördlich und westlich geringfügig erweitert.

### **§ 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.*

Mit der Definition des Anwendungsbereiches wird klargestellt, dass Vorhaben aller Art, und zwar auch solche, die bisher genehmigungsfrei durchzuführen waren, nunmehr der Genehmigungspflicht durch die Stadt Griesheim nach den Maßgaben der Erhaltungssatzung unterliegen. Somit werden durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung sämtliche Bau- und Rückbau- sowie Änderungsvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt.

## **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.*

Während andere Städte ihre verlorene Altstadt neu bauen müssen, besitzt Griesheim einen "echten" alten Ortskern mit tatsächlich historischen Gebäuden an Straßen, deren Verlauf teilweise seit Jahrhunderten nicht verändert wurde. Das Ortsbild wird in vielen Teilbereichen noch durch eine Bebauung mit handwerklich hergestellten Details geprägt, die, wenn sie einmal verschwunden sind, nie mehr im Stadtbild auftauchen werden. Die Bebauung besteht überwiegend aus wenigen immer wieder leicht variierten Gebäudetypen, die auf eine "griesheimtypische" Art auf dem Grundstück und an der Straße stehen.

Das unterscheidet den historischen Ortskern sehr wesentlich von neueren Baugebieten, die fast ausschließlich aus Gebäuden bestehen, die es in Neubaugebieten in den meisten anderen Städten der Bundesrepublik auch gibt. Der historische Ortskern macht Griesheim einmalig und unverwechselbar. Er ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt.

Die historische Ortsmitte wird durch vier in Ost-West Richtung verlaufende Straßenzüge mit den Stadterweiterungsgebieten östlich der Ortsmitte verbunden. Allen dieser Verbindungsstraßen gemeinsam sind die der Bebauung vorgelagerten Vorgärten, die je nach Umfang und Größe der Bepflanzung zur Begrünung der Straßenräume beitragen. Der Übergang zwischen dem älteren Stadtgebiet, in welchem die Gebäude direkt an der Straße errichtet wurden, und den Stadterweiterungsgebieten wird durch die zurückspringende Bebauung mit Vorgärten lesbar.



Abbildung: Goethestraße, Wilhelm-Leuschner-Straße, Bessunger Straße und Sterngasse verbinden den historischen Ortskern mit den östlich angrenzenden Stadterweiterungsgebieten

Die Übergangsbereiche zwischen den historischen Straßenzügen und der Stadterweiterung wurden deshalb in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (siehe § 1 dieser Satzung) aufgenommen.

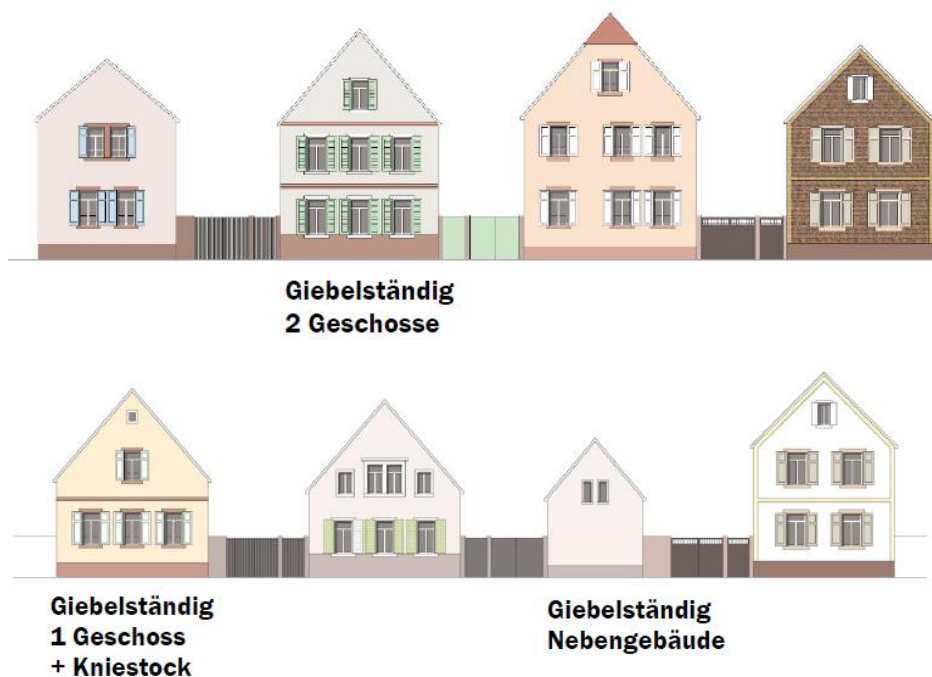
Für den alten Ortskern sind im Rahmen der Untersuchungen zum Ortsbildrahmenplan verschiedene Gebäudetypologien ermittelt worden, die die besondere städtebauliche Gestalt dieses Bereiches Griesheims definieren.



Abbildung: Gebäudetypologien innerhalb des Ortskerns und der Erweiterungsbereiche

In diesem Bereich ist noch heute durch die Anordnung der Gebäude in ihrer ursprünglichen Parzellenstruktur, einer einseitig grenzständigen Bauweise sowie der Bauflucht entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Ensemblewirkung mit großem städtebaulichen Reiz zu erleben. Die obenstehende Abbildung zeigt die verschiedenen Gebäudetypologien, wie sie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorkommen.

Im Einzelnen lassen sich für die Stadtteilbereiche innerhalb der Erhaltungssatzung nachfolgende Gebäudetypologien ableiten:



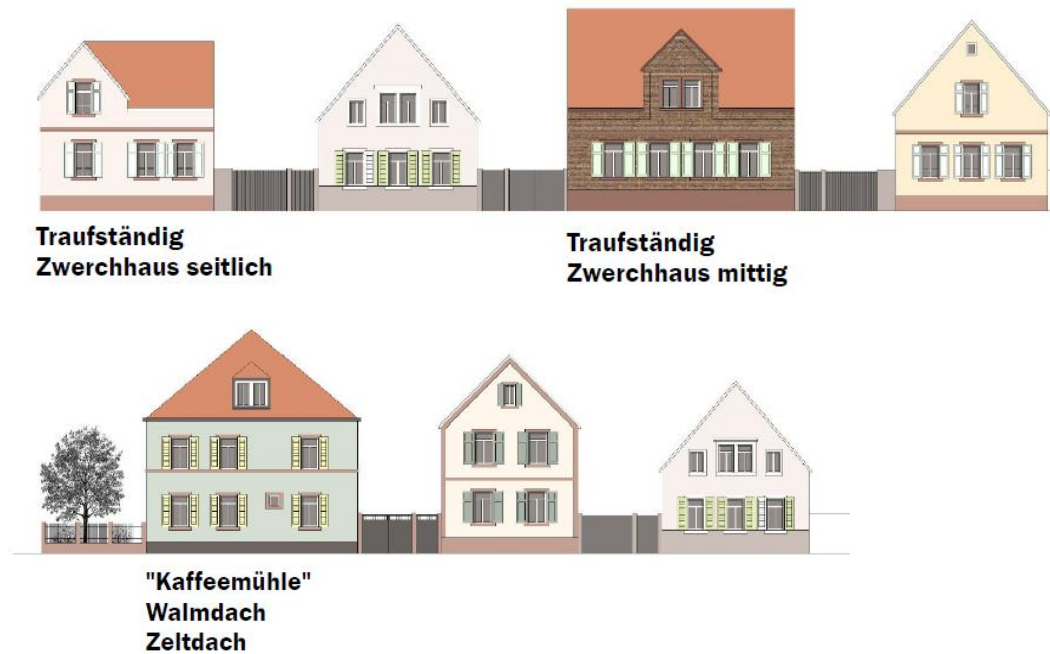


Abbildung: Griesheimer Gebäudetypologien im Bereich der Erhaltungssatzung

Die historische Bebauung besteht überwiegend aus nur 6 Gebäudetypen. Vielfalt entsteht durch jeweils individuell variierte Fassadengliederung, Materialität und Farbigkeit.

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. Die Gliederungselemente bestimmen sehr wesentlich das "Gesicht" der Fassade und damit in ihrer Vielfalt und ihrem Wiederkehren die städtebauliche Gestalt eines Stadtgebietes. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die Gebäudesubstanz mit solcher stadtbildprägender und typischer Gestalt vor dem Abriss zu bewahren, denn 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.





Klappläden

Fensterrahmen / Fensterteilung

Gesimse

Abbildung: wesentliche Fassadengliederungen im Bereich des alten Ortskerns und der Stadterweiterungen

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



Abbildung: optische Wirkungen Fassadengliederung

Die Fassadengestalt wird neben den Gliederungselementen auch durch die Flächenmaterialien bestimmt, die für den Bereich der Erhaltungssatzung als helle, mineralische Glattputzfassaden sowie im Sichtbereich (straßenseitig) oft auch als Sichtmauerwerk (rotes oder gelbes Klinkermauerwerk) zu charakterisieren sind.

Zusammenfassend werden nachfolgende Erhaltungsziele aufgeführt, die den alten Ortskern Griesheims sowie seine nahen Erweiterungsbereiche in seiner Charakteristik und Maßstäblichkeit langfristig zu sichern und zu bewahren:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des alten Ortskerns und der angrenzenden Stadterweiterungen, insbesondere unter Beachtung heutiger, baulicher sowie gesetzlicher Anforderungen und Entwicklungen,
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen,
- Erhalt und Sicherung der stadtbildprägenden Gebäude und Straßenabwicklungen durch Sicherung der vorhandenen Bausubstanz,
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung ortsbildprägender Fassadengestaltungen und -gliederungen,
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der stark begrünten Vorgärtenbereiche und der großkronigen Bepflanzungen in den Straßenräumen.

Unter der Beachtung der Erhaltungsziele soll eine behutsame Weiterentwicklung, auch unter Beachtung zeitgemäßer Neuerungen und bauordnungsrechtlicher Anforderungen unter besonderer Beachtung des Klimaschutzes möglich sein.

#### **§ 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).*

§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB listet als genehmigungsbedürftige Vorhaben „Rückbau“, „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ auf. „Rückbau“ meint dabei sowohl die völlige Beseitigung, als auch den Teilabbruch einer baulichen Anlage. Eine „Änderung“ im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB betrifft die Änderung der Substanz einer baulichen Anlage, soweit sie nicht unter den Begriff des Rückbaus fällt. Der Begriff der „Nutzungsänderung“ beschreibt eine Änderung der Nutzungsweise, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird, d.h. durch die die ihr bisher zugewiesene Funktion in rechtserheblicher Weise geändert wird.

Erfasst werden jedoch nach dem Zweck der Regelung nur Vorhaben, die das jeweilige Erhaltungsziel der Erhaltungssatzung beeinträchtigen.

Rückbau- und Änderungsmaßnahmen berühren das Erhaltungsziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Regel bei allen verändernden Eingriffen, die das Erscheinungsbild, die Struktur oder die Funktion der baulichen Anlage in nicht unerheblichem Maße verändern und damit die städtebaugeschichtliche, städtebaukünstlerische oder sonstige städtebauliche Bedeutung der Anlage ganz aufheben oder schmälern.

Veränderungen des Gebäudeinneren oder Änderungen der bisherigen Nutzung, die für das Gebäude charakteristisch und daher erhaltenswert ist, berühren dagegen im Allgemeinen das Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht, da dieses auf die Erhaltung optisch wahrnehmbarer Gegebenheiten gerichtet ist.

Wichtig ist an dieser Stelle auch, dass nicht nur die bisher nach Hessischer Bauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben wie die Errichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, sondern auch die genehmigungsfreien Vorhaben wie beispielsweise die Änderung von Fassadenöffnungen oder -gliederungen nunmehr zwingend genehmigungspflichtig sind!

## **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).*

Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung aber auch die Errichtung baulicher Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, für die die Stadt Griesheim zuständig ist. Jede geplante Veränderung an der baulichen Gestalt eines Gebäudes, an einer für das städtebauliche Ortsbild bedeutenden Freifläche oder eine überhaupt erstmals zu bebauende Brachfläche innerhalb der Erhaltungssatzung bedeutet eine detaillierte Prüfung durch die Stadt Griesheim, ob diese Veränderung dem Erhaltungsziel entspricht und sich das Vorhaben in die städtebauliche Gestalt des Bereiches der Erhaltungssatzung einfügt.

Grundsätzlich bedarf es immer dann einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, wenn das Vorhaben die städtebauliche Eigenart innerhalb des Erhaltungsbereiches beeinträchtigen oder verändern würde.

Dies können im Einzelnen sein:

Rückbau baulicher Anlagen

- Voll- oder Teilabriss eines Haupt- und/oder Nebengebäudes
- Abriss von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen, kleineren Gauben, etc.
- Abriss von Einfriedungen zum öffentlichen und halböffentlichen Raum

bauliche Änderung eines Gebäudes

- Erweiterung durch Anbauten, Aufstockungen
- Dachaus- und -umbauten aller Art
- Veränderungen der Fassaden/Außenwände zum öffentlichen/halböffentlichen Raum
- Anbringung einer Wärmedämmung
- Veränderungen der Fensteröffnungen, Türen und Tore hinsichtlich Größe und Format
- Dacheindeckungen

Nutzungsänderungen

- Umnutzung eines Haupt- und/oder Nebengebäudes

Errichtung baulicher Anlagen

- Errichtung eines Haupt- und/oder Nebengebäudes aller Art
- Errichtung von Einfriedungen zum öffentlichen/halböffentlichen Raum
- Errichtung von Werbeanlagen.

Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen Umbauten im Innern von baulichen Anlagen, soweit sie sich nicht auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken. Ebenso von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen sind Umnutzungen baulicher Anlagen, soweit die äußere Hülle der baulichen Anlage sowie die Grundstücksfreiflächen zum öffentlichen/halböffentlichen Raum nicht verändert werden.

Die Beantragung nach Hessischer Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtiger Vorhaben wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit den üblichen Unterlagen über die Bauaufsicht des Kreises Darmstadt Dieburg gestellt. Neben dem Antragsformular muss das Vorhaben detailliert beschrieben und über Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, ggf. Schnitte und Fassadenabwicklungen dokumentiert werden. Eine Vorhabens-/Baubeschreibung ist zwingend erforderlich. Die Prüfung der eingehenden Anträge seitens des Fachbereiches Stadtentwicklung erfolgt anhand einer Matrix, wie sie auch bspw. für die Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim in ähnlicher Art verwendet wird und wird im Zuge des ohnehin erforderlichen Prüfverfahrens zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde nach § 70 HBO durchgeführt.

Der Antrag auf Genehmigung von Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen von bisher baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO ist gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB schriftlich bei der Stadt Griesheim – Fachbereich Stadtentwicklung – Wilhelm-Leuschner-Straße 75 in 64347 Griesheim zu stellen. Auch hierfür gilt, dass im Antragsformular das Vorhaben detailliert beschrieben und über Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, ggf. Schnitte und Fassadenabwicklungen dokumentiert werden muss. Eine Vorhabens-/Baubeschreibung ist zwingend erforderlich. Die Antragsunterlagen sind zweifach einzureichen.

## **§ 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).*

Der Erhalt und die Sanierung historischer Gebäude und Bauteile im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung können unter Umständen für die Grundstückseigentümer\*innen zu Mehrkosten führen. Im Regelfall ist anzunehmen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit dennoch möglich ist.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Planbereich aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer\*in an der ungehinderten

Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Für den Fall, dass die Aufwendungen für den Erhalt der baulichen Anlage der Eigentümer\*in eine weitere Erhaltung des Gebäudes unmöglich machen, werden die Eigentümer\*inneninteressen in § 173 Abs. 3 BauGB geregelt. Auf der Grundlage des § 40 Absatz 2 BauGB kann die Eigentümer\*in eine Übernahme durch die Gemeinde fordern.

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung der Eigentümer\*in wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse der Eigentümer\*in bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss die Eigentümer\*in führen.

### **§ 7 Erörterungspflicht**

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

Grundsätzlich bietet die Stadt Griesheim allen betroffenen Bauwilligen, Eigentümer\*innen und den mit Bauplanungen Beauftragten die Möglichkeit der Bauberatung an. Termine und Beratungsbedarfe können zu den Dienstzeiten telefonisch unter 06155 – 701 262 oder per mail unter [stadtentwicklung@griesheim.de](mailto:stadtentwicklung@griesheim.de) mit dem Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Griesheim abgestimmt werden.

## **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.*

Die Bestimmungen zu den Ordnungswidrigkeiten regeln nicht nur die Zuständigkeiten sondern auch die Höhe der geldlichen Strafen, die im Fall einer Missachtung des Ortsrechtes der Erhaltungssatzung durch die Stadt Griesheim erhoben werden dürfen. Rechtsgrundlage dafür ist nicht nur das Baugesetzbuch, sondern auch die landesrechtliche Gesetzgebung zu allgemeinen Ordnungswidrigkeiten.

### **§ 9 Andere Vorschriften**

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

Die Erhaltungssatzung dient nicht der Umsetzung des Denkmalpflegegesetzes des Landes Hessen, sondern ist ein Ortsrecht der Stadt Griesheim.

## **§ 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.*

Ähnlich wie ein Bebauungsplan ist auch eine Satzung Ortsrecht der Stadt und kann durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach einem entsprechenden Aufstellungsverfahren Rechtskraft erlangen. In den Planungsebenen haben Bebauungspläne und Satzungen wie die Erhaltungssatzung den gleichen Rang, sie müssen also bei der Prüfung eines Baugesuchs nebeneinander gleichrangig als Prüfmaßstab angesetzt werden, ein gleiches Verhältnis gilt beispielsweise auch für die Stellplatzsatzung und Bebauungspläne.

Die Erhaltungssatzung gilt also unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen und der rechtskräftigen Gestaltungssatzung um die Hahlgartenstraße.

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

Für die Herstellung der Rechtskraft gelten die Maßgaben der Hauptsatzung der Stadt Griesheim. Nach § 8 Absatz 3 der Hauptsatzung sind: „...Karten, Pläne oder Zeichnungen und damit verbundene Texte und Erläuterungen bekannt zu machen, so werden sie abweichend von Absatz 1 für die Dauer von sieben Arbeitstagen, wenn gesetzlich nicht ein anderer Zeitraum vorgeschrieben ist, während der Dienststunden des Stadtbauamtes im Rathaus in Griesheim, Wilhelm-Leuschner-Str. 75, zur Einsicht für jede Person ausgelegt. ... Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem der Auslegungszeitraum endet. ...“. Mit dem Ende der öffentlichen Bekanntmachung ist die Satzung rechtskräftig.

## **Quellen**

Ortsbildrahmenplan, Ammon+Sturm Frankfurt, im Auftrag der Stadt Griesheim, 2021

Landesinitiative Baukultur in Hessen, c/o Hessen Agentur GmbH Wiesbaden

Wissenschaftliche Dienste – Deutscher Bundestag, Zum Rechtsbegriff der „städtebaulichen Eigenart“ im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, Berlin, 2017