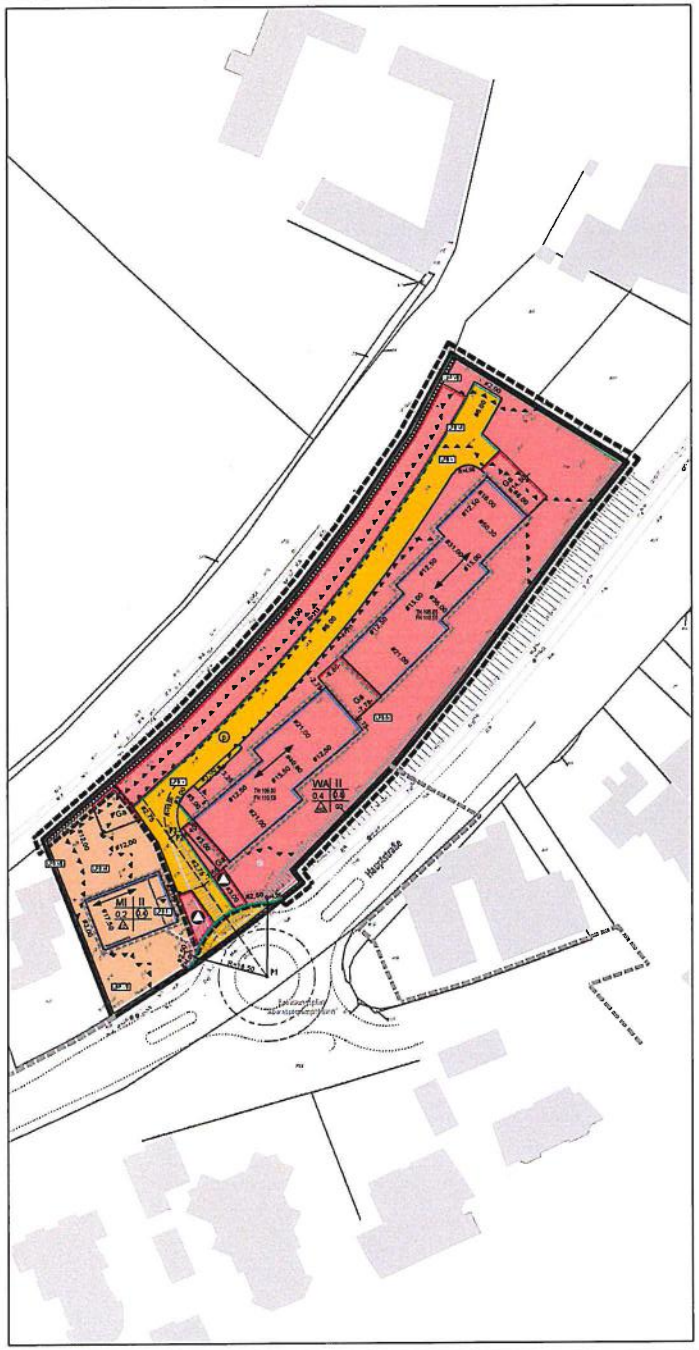

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
2. 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
6. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 178), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) NR. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) NR. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 106.00 — Traufhöhe in m ü. NHN
- FH 110.50 — Firsthöhe in m ü. NHN

Bauweise, überbaubare Flächen
§ 9 (1) NR. 2 BauGB

- Baugrenze, überbaubare Fläche
- a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ∆ — nur Hausgruppen zulässig
- Firstrichtung

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) NR. 4 BauGB

- St/Ga — Fläche für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
- Müll — Fläche für Müllbehälter

Verkehrsflächen
§ 9 (1) NR. 11 BauGB

- Verkehrsfläche / private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) NR. 24 BauGB

- Lärmschutzwand
- LPB II — Lärmpegelbereich
- Umgrenzung erschütterungsvorbelasteter Fläche

Flächen für Abgrabungen und Stützmauern soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Fläche für Stützmauern und Böschungen

Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen § 9 (6) und (7) BauGB

- GD — geneigtes Dach
- Flur 14 — Flurgrenze, Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Vorhabenplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Koordinaten der Straßenachsen (ETRS89)

P1	rechts 32 439630,48	hoch 5542672,68
P2	rechts 32 439609,98	hoch 5542702,27
P3	rechts 32 439609,49	hoch 5542702,98

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

1.4 In Anwendung des § 1 (5) BauNVO sind die im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.5 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) in m ü. NHN.

2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der Grundfläche im WA durch
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von maximal 0,7 zulässig.

2.3 Als Firsthöhe gilt jeweils der obere Abschluss des Gebäudes. Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwandhaut mit der Dachkonstruktion.
Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses muss zwischen -0,35 m und 0,35 m bezogen auf die das Grundstück erschließende privaten Verkehrsfläche errichtet werden. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Mitte der Schnittpunkte der Straßenbegrenzungslinie mit der Verlängerung der seitlichen Gebäudeabschlusswände der einzelnen Gebäude.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die Gebäude der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Hausgruppen sind sowohl auf einem gemeinsamen Grundstück als auch grenzständig auf Einzelgrundstücken zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen ausschließlich auf der der Hauptstraße zugewandten Seite durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen und zugehörige seitliche Trennwände um bis zu 4 0 m überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (zum Flurstück 47/31) beträgt das Maß der Abstandsflächen 0 H.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen - Ga und Ga/St sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Stelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze (Carports - Cp) und Stellplätze zulässig. Hierzu ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Walluf zu beachten.

5.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind pro Wohneinheit begehbare Nebenanlagen z.B. Gerätschuppen oder Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 6,5 m² und einer Höhe bis zu 3,00 m zulässig.

5.3 Abweichend vom Punkt I 5.2 sind innerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ausschließlich der notwendigen Zuwegungen, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze zulässig.

5.4 Die für die nach Punkt I 5.3 Satz 1 nicht benötigten Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.
Die Anlage von Schotter-, Kies-, Mulch- und Folienflächen ist unzulässig, auch wenn diese mit einzelnen Pflanzen bestückt werden.

5.5 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Abstellplätze für Fahrräder, Mülltonnenstellplätze, haustechnische Anlagen sowie sonstige Anlagen im Sinne des § 8 (10) Nr. 4 HBO allgemein zulässig.

6. Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) ausschließlich unterirdisch zulässig.

7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) NR. 23 a BauGB

7.1 Lärm

7.1.1 Mit der Errichtung der Gebäude im Bereich des Vorhabenplans ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Lärmschutzwand entsprechend ZTV Lsw 08 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einer Höhe von nicht weniger als 8,00 m über Oberkante des nächstgelegenen Gleises über die gesamte Breite der Fläche zu errichten.

7.1.2 Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen (LBP) IV bis VII gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Festgesetzter Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*
*Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund" der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Quelle: DIN 4109 (01/2018)	

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.1.3 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

7.1.4 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

7.1.5 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) sowie die ZTV Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) können während der Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Walluf eingesehen werden.
Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin. Die ZTV Lsw 06 kann über die FGSV Verlag GmbH, 50999 Köln erworben werden.

7.2 Erschütterungen

Innerhalb der als erschütterungsvorbelastet gekennzeichneten Fläche sind bauliche Maßnahmen oder technische Vorkehrungen vorzusehen, die sicherstellen, dass die Erschütterungsimmissionen der Bahnstrecke 3507 den definierten Anhaltswert nach DIN 4150, Teil II - Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Mensch in Gebäuden nicht überschreiten.

8. Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

8.1 An den Gebäuden und Nebenanlagen ist eine Photovoltaikanlage mit mindestens 0,15 m² Modulfläche je Quadratmeter Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO anzubringen. Die Fläche installierter solarthermischer Anlagen wird auf die Mindestfläche nach Satz 1 angerechnet.

8.2 Die Verpflichtung nach II 8.1 entfällt, wenn nachgewiesen wird, dass der Wärmebedarf für die Gebäudeheizung und die Brauchwassertemperierung nach der Jahresbilanz für den zu versorgenden Gebäudeteil vollständig aus regenerativen Quellen gedeckt wird.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

9.1 Innerhalb der als Stellplatzfläche Ga/St festgesetzten Fläche ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in einer Mindestqualität DB 20/25 3xv anzupflanzen, so dass die Stellplatzreihe nach maximal 8 Stellplätze durch einen Baum unterbrochen wird. Die Größe der Pflanzfläche darf 7,5 m² nicht unterschreiten.

9.2 Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan
§ 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Innerhalb der auf der Planzeichnung als Geltungsbereich des Vorhabenplans gekennzeichneten Fläche sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (1) BauNVO

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Innerhalb der mit GD gekennzeichneten Bauflächen sind Hauptanlagen ausschließlich mit geneigten Dächern mit einer Neigung von bis zu 35° zulässig.

1.2 Die Breite aller Dachaufbauten einer Dachfläche darf 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten, von der Firstlinie und untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

1.3 Die Breiten von Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sind zu einem Drittel auf die zulässige Länge der Dachaufbauten anzurechnen.

1.4 Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind Eindeckungsmaterialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Eine schwach absorbierende Dacheindeckung in hellgrauer oder weißer Farbgebung wird empfohlen.

1.5 Flachdächer Garagen sowie Carports und Nebenanlagen sind mit Kräutern und Gräsern auf einem geeigneten Substrataufbau von mindestens 10 cm Höhe extensiv zu begrünen. Es sind geeignete Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Einsaat von mindestens 20 Sprossteilen je m² bzw. 6 g/m² eines autochthonen (heimischen) Pflanzmaterials oder Saatgutes aufzubringen.

2. Fassadengestaltung

Fassaden sind hell, d.h. mit einem Hellbezugswert von mindestens 80/100 bei gleichzeitiger Farbsättigung (Farbkraft) von nicht mehr als 20/100 auszuführen.

3. Einfriedungen

3.1 Die den öffentlichen und die den privaten Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen sind ausschließlich als Formschnitthecken auch in Verbindung mit Stabgitter- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind gegen die Verkehrsfläche blickdicht zu begrünen bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

III Wasserrechtliche Festsetzungen
§ 37 (4) HWG

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Regenwassersammelanlage mit einem Speicher zuzuleiten, dessen Mindestvolumen 20 l je Quadratmeter überdachter Flächen nicht unterschreitet. Ein rückstausicherer Überlauf des Speichers mit Anschluss an den öffentlichen Kanal ist zulässig.
2. Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 0,10 m sowie Dachflächen bis zu 20 m², deren Entwässerung auch ohne Anschluss an eine Entwässerungsanlage sichergestellt ist, bleiben bei der Bemessung des Mindestvolumens nach III 1. unberücksichtigt.
3. Das im Speicher nach III 1. gesammelte Wasser ist als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Hinweise

1. Denkmalschutz
   Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Artenschutz
   Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
   Es wird empfohlen, in die Wände von Neubauten Quartiere für Fledermäuse zu integrieren (Fledermausfassaden oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. In ihrer Nähe sollten keine Scheinwerfer und Bewegungsmelder angebracht werden.
   An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
   Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf vom 13.02.2020 gemäß §§ 2 (1) und 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
Dieser Beschluss wurde am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf vom ___ 2021 in der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 07.01.2022 durchgeführt.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf vom ___.-2021 mit Benachrichtigung am 03.12.2021 unter Fristsetzung bis zum 14.01.2022 durchgeführt.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Offenlagebeschluss
Der Offenlegenentwurf zu diesem Plan wurde am 14.07.2022 gemäß § § (2) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Offenlage
Der Offenlegenentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Planbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf am ___ 2022 als Satzung beschlossen worden.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Ausfertigung
Dieser Plan wurde am ___ 2022 ausgefertigt.
Walluf, den ___ 2022
Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am ___ ___ erfolgt.
Walluf, den ___ ___
Bürgermeister

Katasternachweis und Planentwurf
Die Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster wurde der automatisierten Liegenschaftskarte ALK nach dem Stand vom 16.08.2020 entnommen.
Für die städtebauliche Planung und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen.
Bonn, den 25.05.2022
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Gemeinde Walluf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hauptstraße 4a

Maßstab 1: 500

Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
THOMAS- MANN- STRASSE 41 - 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10

Stand: Satzung, September 2022