

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 160).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 21) und daraus folgende Satzungen.

- LEGENDE**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,7 Grundflächenzahl
  - 10 Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - TH 08,00 maximal zulässige Traufhöhe in m ü.NN
  - PH 08,00 maximal zulässige Firsthöhe in m ü.NN
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Flächen für Stellplätze
- VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Hauptabwasserleitung

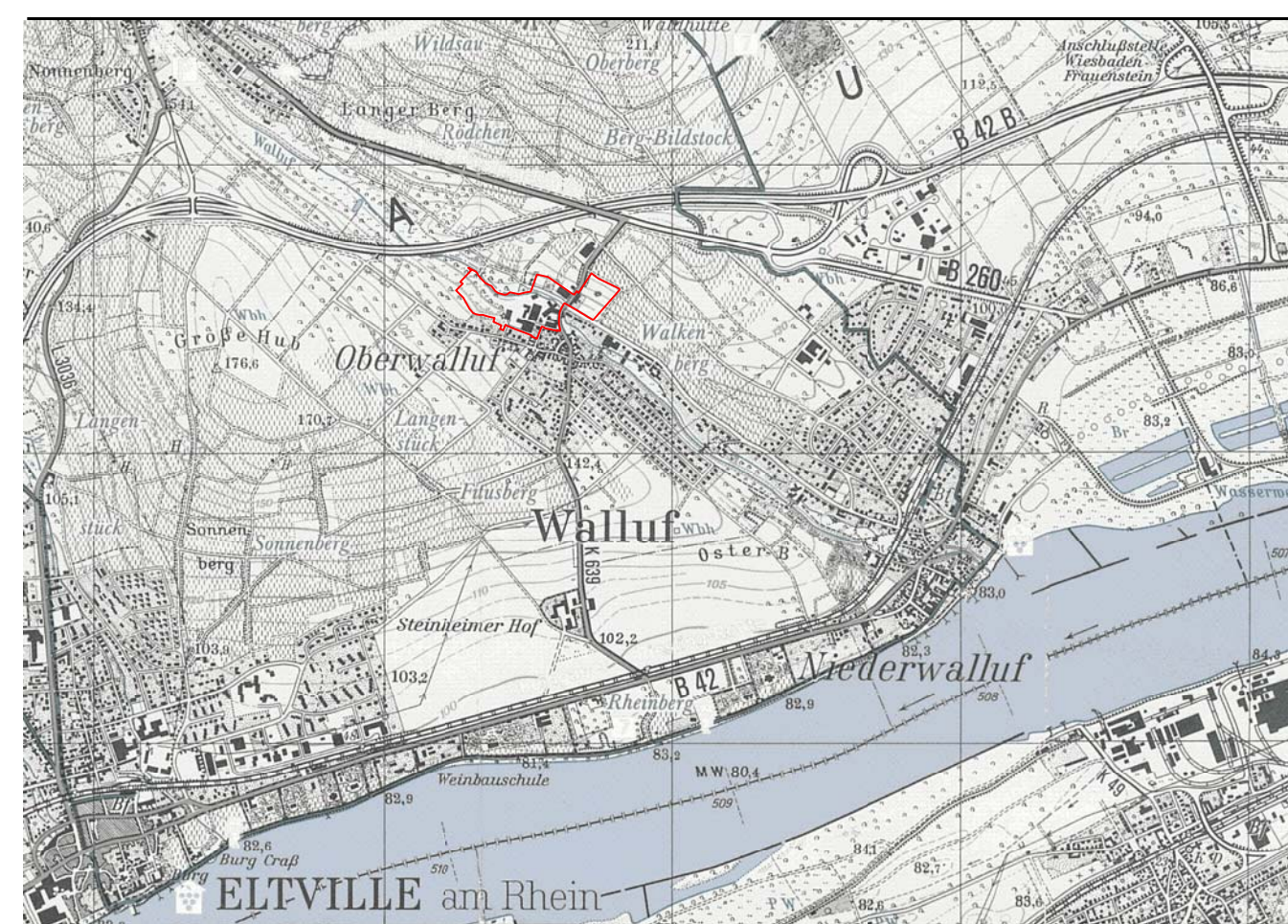
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - erforderliche Höhe des Lärmschutzwalls in m ü.NN
  - Umgrenzung der Teilfläche zur Lärmkontingentierung siehe textliche Festsetzungen I 1.1.2 und 1.1.3
  - Begrenzung der Sektoren für Zusatzkontingente
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Umgrenzung des Lärmschutzwalls
  - erforderliche Höhe des Lärmschutzwalls in m ü.NN
  - Umgrenzung der Teilfläche zur Lärmkontingentierung siehe textliche Festsetzungen I 1.1.2 und 1.1.3
- KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (6) und (7) BauGB**
- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Stromleitung oberirdisch mit Sicherheitsabstand
  - Überschwemmungsgebiet der Walluf vom 03.11.2005
  - vorn. Geländehöhe in m ü.NN
  - Gebäudenummer gem. Rahmenplanung
  - Umgrenzung von Flächen möglicher Bodendenkmäler

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Gewerbegebiete GE1 bis GE3 (§ 81.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO)**
- 1.1.1 Allgemein zulässig sind ausschließlich Betriebe die der Schlüsselnummer 24.12 nach dem europäischen Branchencode WZ 2003 (Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten) zuzuordnen sind.
- 1.1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:
- | Teilfläche | LEXtags in dB(A) | LEXnachts in dB(A) |
|------------|------------------|--------------------|
| T1         | 57               | 50                 |
| T2         | 50               | 41                 |
| T3         | 55               | 45                 |
| T4         | 56               | 43                 |
| T5         | 54               | 54                 |
| T6         | 64               | 50                 |
- Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- 1.1.3 Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten und in der Planzeichnung eingetragen Richtungssektoren A bis E dürfen die Emissionskontingente LEX um die folgenden Zusatzkontingente LEX erhöht werden:
- | Richtungssektor | LEXtags,nachts in dB(A) | LEXnachts in dB(A) |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| A               | 12                      | 8                  |
| B               | 3                       | 2                  |
| C               | 1                       | 0                  |
| D               | 7                       | 3                  |
| E               | 5                       | 0                  |
- 1.1.4 Die Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 3 und Nr. 4 sowie nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und § BauNVO sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungstätten.
- 1.2 Gewerbegebiet GE1**
- Im Gliederungsbereich GE1 ist in Anwendung des § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO - Betriebswohnungen allgemein zulässig.
- 1.3 Gewerbegebiet GE2/GE2\***
- Im Gliederungsbereich GE2 ist in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO - Betriebswohnungen - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.4 Gewerbegebiet GE3**
- 1.4.1 Im Gliederungsbereich GE3 sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauweise - unzulässig.
- 1.4.2 Im Gliederungsbereich GE3 sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO - Betriebswohnungen - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl**
- Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch:
- Stellplätzen, Zufahrten, Rangier- und Bewegungsfelder für den betrieblichen Ablauf
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- in den Gliederungsbereichen Ge1 und GE2\* bis zu einer GRZ von 0,8 und in den übrigen Gliederungsbereichen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen**
- 2.2.1 Die Trauf- und Firsthöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

- 2.2.2 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der dachseitigen Bedachung.
- 3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- 3.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten § 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB**
- 4.1 Böschungen sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste unter I 4.3.2 zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang pflichtig zu ersetzen.
- 4.2 Maßnahmenfläche A
- 4.2.1 Die Bäume und Baumgruppen in der Maßnahmenfläche A sind zu erhalten und bei Abgang durch standorttypische Ufergehölze wie Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*) und Roteleiche (*Salix x rubens*) zu ersetzen. Lückiger Baumbestand ist nachzupflanzen.
- 4.2.2 Standortfremde Stauden, z.B. Stauden-Knöterich (*Fallopia japonica*), Riesen-Bärenklau (*Hieracium mantegazzianum*) sind zu entfernen. Standortfremde Nadel- und Ziergehölze sind nach Abgang durch standorttypische Ufergehölze zu ersetzen. Innerhalb des eingetragenen Leitungsschutzstreifens der 20 kV-Freileitung ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem Versorgungssträger Süwag, Frankfurt durchzuführen.
- 4.2.3 Bauliche Anlagen (Hütten) sind zu entfernen.
- 4.2.4 Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
- 4.2.5 Erdaufschüttungen innerhalb der Maßnahmenfläche sind nicht zulässig.
- 4.3 Maßnahmenfläche B
- 4.3.1 Die Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche B sind zu erhalten. An vorhandenen Obstbäumen sind regelmäßige Pflege- und Erhaltungsschnitte vorzunehmen. Die vorhandene Feuchtwiese und Wiesenbrachen sind durch einjährige Mähd zwischen Oktober und März zu pflegen. Die Schnitttiefe ist auf mindestens 10 cm einzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet.
- 4.3.2 Pflanzliste 1:
- | Bäume:                                  | Stäucher:                                    |
|---|--|
| <i>Acer campestre, Feld-Ahorn</i>       | <i>Cornus mas, Kornelkirsche</i>             |
| <i>Acer monspessulanum, Franz-Ahorn</i> | <i>Cornus sanguinea, Roter Hartweigel</i>    |
| <i>Acer platanoides, Spitz-Ahorn</i>    | <i>Corylus avellana, Hasel</i>               |
| <i>Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn</i>  | <i>Crataegus laevigata, Rottbom</i>          |
| <i>Betula pendula, Hänge-Birke</i>      | <i>Salix caprea, Sal-Weide</i>               |
| <i>Carpinus betulus, Hainbuche</i>      | <i>Crataegus monogyna, Weißdorn</i>          |
| <i>Fraxinus excelsior, Esche</i>        | <i>Prunus spinosa, Schlehe</i>               |
| <i>Prunus avium, Vogel-Kirsche</i>      | <i>Viburnum lantana, Wolliger Schneeball</i> |
| <i>Prunus prunella, Weißdorn</i>        | <i>Viburnum opulus, Wasser-Schneeball</i>    |
| <i>Quercus petraea, Trauben-Eiche</i>   | <i>Rosa corymbifera, Hecken-Rose</i>         |
| <i>Quercus robur, Stiel-Eiche</i>       | <i>Rosa canina, Hundsr-Rose</i>              |
| <i>Sorbus aria, Mehlbeere</i>           | <i>Rosa pimpinellifolia, Börsen-Rose</i>     |
| <i>Sorbus aucuparia, Eberesche</i>      | <i>Sambucus nigra, Schwarzer Holunder</i>    |
| <i>Sorbus torminalis, Elsbeere</i>      |  |
| <i>Tilia cordata, Winter-Linde</i>      |  |
| <i>Tilia platyphyllos, Sommer-Linde</i> |  |
- 4.3.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche B ist mindestens 1 Holzstapel in einer Größe von 1-2 m³ mit aufzudeckender Abdeckung (Dachpappe oder dunkler Folie) und mindestens 1 Komposthaufen bzw. Trester- und Holzhackselhaufen von 1-2 m³ zu errichten. Holzstapel dürfen nicht gänzlich abgeräumt werden. Rottehaufen nur im Zeitraum Oktober bis März ungeschichtet werden.
- 4.4 Maßnahmenfläche C
- 4.4.1 Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche C sind zu erhalten.
- 4.4.2 Innerhalb der Maßnahmenfläche C welche nicht mit Gehölzen bestanden sind, sind mindestens 50 Wildobstbäume aus der Pflanzliste 2 "Wildobstbäume" unter I 4.4.3 anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität Hochstamm mindestens 1,80m Stammhöhe, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm. Der Pflanzabstand bei Walnusdbäumen beträgt 15m, bei allen anderen Wildobstbarten 10m.
- 4.4.3 Pflanzliste 2:
- Wildobstbäume:**
- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <i>Castanea sativa, Esskastanie</i> | <i>Prunus avium, Vogel-Kirsche</i>         |
| <i>Cydonia oblonga, Quitten</i>     | <i>Prunus prunella, Weißdorn</i>           |
| <i>Juglans regia, Walnuss</i>       | <i>Sorbus aucuparia, Gemeine Mehlbeere</i> |

- 5 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Der vorhandene Lärmschutzwall im Süden des Plangebiets ist in den im Plan festgesetzten Höhen zu erhalten.
- 6 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
- 6.1 Innerhalb der nicht überbauten Fläche des Gewerbegebietes GE 1 sind mindestens 8 Wildobsthoestämme zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Als Unterwuchs ist extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen.
- 6.2 Die private Grünfläche zwischen Schachtweg und der im Plan festgesetzten Stellplatzanlage ist mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen und zu erhalten. Der Bewuchs ist auf eine Höhe von maximal 0,8 m zu begrenzen.
- 6.3 Die vorhandenen Baumhecke im Bereich des Lärmschutzwalls innerhalb der privaten Grünfläche ist zu erhalten und bei Abgang mit Gehölzen aus der Pflanzliste unter 4.3.2 zu ersetzen.
- 7 **Zulässigkeit von baulichen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung des Bereichs möglicher Bodendenkmäler § 9 (2) BauGB**
- Innerhalb der Umgrenzung des Bereichs möglicher Bodendenkmäler sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss von boden-archäologischen Untersuchungen gemäß § 18 HDSchG unzulässig. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- Maßgebend ist die schriftliche Freigabe der untersuchten Fläche durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, die auch für Teilbereiche erfolgen kann.
- II Baudnungsrechtliche Festsetzungen § 81 HBO**
- 1. Dachneigung**
- Gegelsie Dächer auf Hauptgebäuden mit einer Tiefe von bis zu 14 m sind mit einer Neigung bis zu 45° zu versehen. Auf Gebäuden mit einer Tiefe über 14 m sind Dächer mit einer Neigung bis zu 30° zu versehen.
- III Hinweise**
- 1. Bodendenkmäler**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Schloss Bieberbrunn, Wiesbaden oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- AUFSTELLUNG:**
- Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf vom 16.02.2010 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:**
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ durch eine Bürgerversammlung am 29.09.2010 durchgeführt.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:**
- Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) 3 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf vom \_\_\_\_\_ mit Berücksichtigung vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- PLANBESCHLUSS:**
- Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Walluf am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- AUSFERTIGUNG:**
- Dieser Plan wurde am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister
- BEKANNTMACHUNG:**
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Walluf, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister



**Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000**

**STÄDTBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**THOMASPLANER · BERATENDE INGENIEURE**  
 Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel: 0228-227 236 10  
 Stand: Offenlage August 2014