



FESTLEGUNGSSATZUNG 'HAUPTSTRAßE NIEDERWALLUF'

Gemeinde Walluf

Entwurfssfassung für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB
(Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der berührten
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

SATZUNGSTEXT

Stand: 27.10.2025



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Festlegungssatzung 'Hauptstraße Niederwalluf' Gemeinde Walluf

Die Gemeindevertretung von Walluf beschließt die folgende
***Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich, der im
Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, als im Zusammenhang
bebauter Ortsteil***

(Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):

§ 1 Plangebiet und künftig darin geltende Vorgaben / Festsetzungen

A. Geltungsbereich:

Der **räumliche Geltungsbereich** der Festlegungssatzung umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstücke 82/5, 85/1, 86/3, 82/9, 82/10 in Flur 10 der Gemarkung Niederwalluf.

Die genauen Abgrenzungen des Festlegungsbereiches sind aus der **Planzeichnung** ersichtlich.

B. Zulässigkeit von Vorhaben:

Die Fläche des Geltungsbereiches wird durch die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Festlegungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Darüber hinaus werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in der vorliegenden Satzung bereits einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB getroffen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB):

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Festlegungsgebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Insbesondere sind jegliche Abstrahlungen in die südwestlich bis nordöstlich folgenden Gebiete des Außenbereiches zu vermeiden.

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 und Abs. 3 HBO)

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 91 Abs. 1 Nrn. 3-5 und Abs. 3 HBO)

1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunstrasenelemente anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Wasserdichte und / oder nicht durchwurzelbare anorganische Materialien (wie z. B. Folien, Vliese, Textilgewebe o. ä.) sind lediglich zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen zulässig.

§ 2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Lage in einer Wasserschutzzone

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Schierstein, Wiesbaden (WSG 414-001) zugunsten der Hessenwasser GmbH & Co. KG [Quelle: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].

Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Bei der Anlage von Straßen im Wasserschutzgebiet sind darüber hinaus die Bestimmungen der "Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu beachten. Zum Straßen- oder Wegebau sollen keine wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien verwendet werden.

2. Lage in einem Heilquellenschutzgebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Schutzzone B-4 neu (=äußerste Schutzzone) eines Heilquellenschutzgebietes zum Schutz für die Heilquellen von Wiesbaden (414-005), zugunsten der Stadt Wiesbaden, vertreten durch mattiaqua – Eigenbetrieb der Stadt Wiesbaden für Quellen, Bäder, Freizeit.

[Quelle: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].

Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung vom 26.07.2016 (verordnet vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Wirkung ab 13.09.2016, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 37/2016, S. 973) sind zu beachten, so insbesondere die des § 6 („Verbote in der Zone B zum quantitativen Schutz“), hier die Abs. 1 und 2. Die Verordnung ist (u. a.) beim Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf (Mühlstraße 40, 65396 Walluf) während der Dienstzeiten von jedermann einsehbar.

3. Teilweise Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

In die südöstlichen Ränder der Grundstücke des Geltungsbereiches ragen die nordwestlichen Ränder eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hinein.

[Quelle: <https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 30.07.2024].

Es handelt sich hier um ein Gebiet, dass gemäß der Hochwasserrisikokarte (gemäß § 74 WHG) bei einem „HQ extrem“ („Hochwasser, das „mit niedriger Wahrscheinlichkeit (d. h. seltener als alle 200 Jahre) oder bei Extremereignissen“ auftreten kann“) nachteilige Auswirkungen (für Einwohner, Nutzungen oder Anlagen mit Störfallpotenzial) aufweisen könnte.

Gemäß § 78b Abs. 1 S. 2 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

„1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend“; (...).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, in den das besagte Risikogebiet von Südosten (teilweise nur sehr kleinflächig, teilweise bis zur Hälfte der Grundstückstiefen) hineinragt (s. Abbildung in der Begründung).

Es ist aber - bei Beachtung der nachfolgenden Aspekte sowohl für neue bauliche Anlagen als auch für den Bestand - sicher anzunehmen, dass der angemahnte Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden - angesichts der „niedrigen Wahrscheinlichkeit (d. h. seltener als alle 200 Jahre)“ einer möglichen Überschwemmung der Teilflächen hier gewährleistet werden kann, wobei dieses „Risiko“ selbstverständlich bei sämtlichen Planungen im Geltungsbereich zu beachten ist. Aus dieser Lage resultiert jedoch das Erfordernis der frühzeitigen Überprüfung und erforderlichenfalls einer an diese Lage angepassten Bauweise. Bauliche Anlagen sollen daher in den betroffenen Teilflächen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollen im Rahmen von konkreten Planungen beachtet bzw. realisiert werden.

§ 3 Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

2. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 5 HBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

3. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die Erhaltungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten der §§ 11 und 14 sowie der Umgang mit Funden gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich zu melden. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf diese Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege ist derzeit das Erfordernis einer kompletten Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände nicht ersichtlich.

Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgenden Maßgaben sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

4. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Empfehlungen und Vorgaben der verschiedenen Merkblätter zum

Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - wie z. B. das Merkblatt GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), oder das Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

5. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches und seine nähere Umgebung nicht bekannt.

Es liegen - gemäß den Kriterien in Kap. 2.1.2 des *Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren* - derzeit auch keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vor, dass für den Geltungsbereich nähere Untersuchungen oder sonstige Nachforschungen im Hinblick auf potenzielle Kontaminationen o. ä. vorzunehmen sind.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Erd- bzw. Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodenmaterials festgestellt werden, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Rheingau-Taunus-Kreises zu benachrichtigen.

6. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen im Geologie view der HLNUG in der Erdbebenzone 0 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis < 6,5 zu erwarten sind). Es wird der Geologischen Untergrundklasse T zugeordnet (empfohlen) - dies ist der Übergangsbereich zwischen den Untergrundklassen R (=felsenartiger Gesteinsuntergrund) und S (=tiefe Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

(Quelle: <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>; letzter Abruf: 01.08.2024).

7. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Grundstückseigner / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Walluf, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 12-0) zu benachrichtigen.

8. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für mögliche Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

9. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.

Gemäß den (auf der homepage der Gemeinde Walluf abrufbaren) Risikokarten sowie den Starkregengefahrenkarten für die Gemeinde Walluf für drei simulierte Regenereignisse ist im Satzungsgebiet selbst bei „*außergewöhnlichen*“ Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 7, mit dem statistisch einmal in 100 Jahren zu rechnen ist) abschnittsweise (im mittleren der drei bebauten Grundstücke, dort östlich des Hauptgebäudes) mit Überflutungen von bis zu 25 cm Höhe zu rechnen.

Eine „*Betroffenheit der Gebäude (Wasserstand nahe der Außenkante)*“ wird in der Risikokarte bei diesem Szenario im Geltungsbereich überwiegend als „*gering (unter 10 cm)*“ eingestuft, bei dem Nebengebäude auf Flurstück 82/9 und dem Hauptgebäude auf Flurstück 82/10 jedoch als „*mäßig (10 - 30 cm)*“.

[Quellen: <https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/gefahrenkarten/> sowie <https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/risikokarten/>; letzter Abruf jeweils: 01.08.2024)].

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die vorliegende Satzung ändert die bisherige Situation diesbezüglich nicht.

Links mit Informationen zum Thema Starkregen und Eigenvorsorge können der gemeindlichen homepage [<https://www.walluf.de/rathaus-politik/buergerinfo/starkregengefahren/>] entnommen werden.

10. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer derartigen Satzung fehlt, müssen evtl. erforderliche Maßnahmen Auflagen im Rahmen einer Baugenehmigung werden.

Bei baulichen Veränderungen, bei geplanten Abrissarbeiten oder Gehölzbeseitigungen an Gebäuden im Satzungsgebiet sind die folgenden (aus der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung - VIRIDITAS 2024; = Anlage 1 zur Begründung - abgeleiteten) Maßnahmen zu beachten:

- a. Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig (ohnehin gesetzlich gültige Vorgabe).
- b. Die mögliche Betroffenheit von Fledermäusen durch bauliche Veränderungen, bei geplanten Abrissarbeiten oder Gehölzbeseitigungen an Gebäuden ist im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.
- c. Gebäudeabrisse bzw. große bauliche Veränderungen sind, ohne vorherige Prüfung, zum Ausschluss der Betroffenheit streng geschützter Arten, lediglich außerhalb der Brutperiode von 01.10. bis 28./29.02. vorzunehmen.
- d. Um eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten bzw. in ihrem Bestand rückläufige oder bedrohte Vogelarten ausschließen zu können, sind die Grundstücke des Geltungsbereichs, in denen bauliche Veränderungen geplant bzw. vorgesehen sind, im Vorfeld

dezidiert auf das Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Bei einer Beseitigung von Gehölzen in der Winterperiode (Oktober - Februar) und einer Beseitigung der Gras- und Krautvegetation (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) ebenfalls in diesem Zeitraum kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden. Hiervon ausgeschlossen sind jedoch Gehölze (Höhlenbäume) mit Habitateignung für Arten mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

- e. Aufgrund des Nachweises von Eidechsen in unmittelbarer Nähe ist das Grundstück, Gem. Niederwalluf, Flur 10, Nr. 82/10 (Hauptstraße 106) bei baulichen Veränderungen und Erdarbeiten durch eine fachkundige Person hinsichtlich des Vorkommens von Reptilien zu untersuchen.
- f. Vor der Realisierung von baulichen Veränderungen, wie bspw. Bau-, Sanierungs- oder Abrissvorhaben sowie sonstigen Nutzungsänderungen, sind – zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen auf das europäische Vogelschutzgebiet VSG 5914-450 'Inselrhein' eine Natura 2000 Verträglichkeits-Vorprüfung vorzunehmen.

11. Hinweise zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Bereiche

Zur Gestaltung der nicht bebauten Bereiche sind folgende gesetzliche Regelungen zu beachten:

- a. Die Vorgabe des § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO), wonach *„die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (...) 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen [sind] und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden“ [sind]*, ist zu berücksichtigen.
- b. Außerdem sind die Aussagen des § 35 Abs. 9 Hessisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen: Demnach *„ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung“*.

12. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Gemeindeverwaltung Walluf - Fachbereich III - Bauen, Planen und Umwelt -, Mühlstraße 40, 65396 Walluf) eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessisches Landesplanungsgesetz** (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590) 1) (2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.07.2023 (GVBl. S. 584, 586)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG vom 25.05.2023 (GVBl. 2023, 379), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) in der Fassung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417). zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460)

§ 5 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen der Gemeindevertretung Walluf überein.

Das für die Festlegungssatzung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Festlegungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Walluf
(Ort) (Datum)

.....
(Unterschrift Nikolaos Stavridis, Bürgermeister)

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 S. 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Walluf
(Ort) (Datum)

.....
(Unterschrift)
