

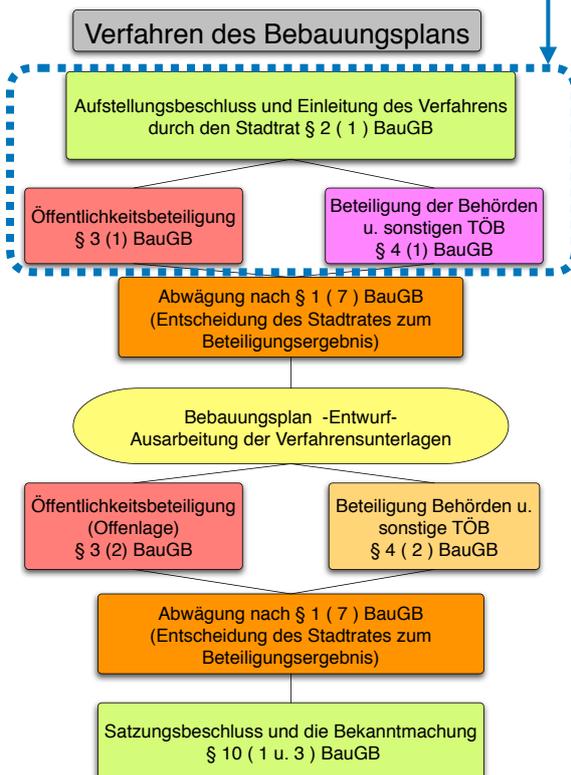
Planverfasser:
 PLANUNGSBÜRO UHLE
 Prof. M. Uhle
 Auf dem Acker 25
 56379 Winden
 Tel. 02604 - 1502
 Email: prof-uhle@t-online.de

Begründung Bebauungsplan - Vorentwurf

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
 Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

1

Aktueller Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsanlass und Verfahren

Der Vorhabenträger, die BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems, beabsichtigt auf dem dargestellten Grundstück (Geltungsbereich) Wohngebäude zu errichten.

Die Stadt Bad Ems hat auf Antrag des Vorhabenträgers, nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Errichtung von Wohngebäuden dient den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht damit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Stadt Bad Ems (§ 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).

Das Verfahren beginnt mit der „frühzeitigen Beteiligung“ der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB). In der Beteiligung werden die „Allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planung mitgeteilt und erörtert.

Die im Teilnahmeverfahren bekanntgewordenen öffentlichen und privaten Belange müssen vom Stadtrat gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er entscheidet darüber, ob das Verfahren fortgesetzt werden kann.

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass für sein Vorhaben der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“
 Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt als:

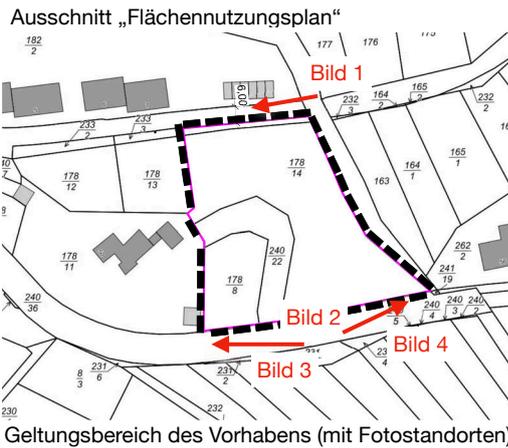
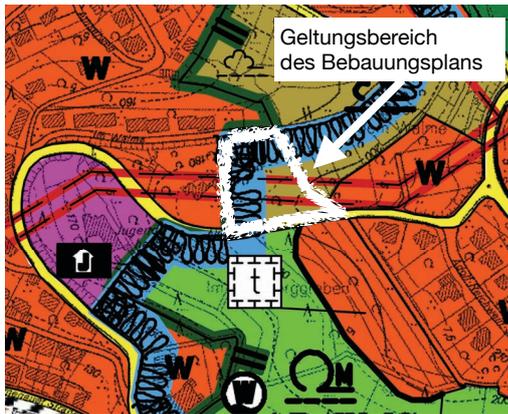
- Strukturreiches Gebiet aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst sowie Weinberge und Brachen,
- Teilfläche eines Heilquellenschutzgebietes,
- Fläche für Abgrabungen unter Bergrecht.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben. Der Geltungsbereich soll als „Wohnbaufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt werden.

Die geplante Wohnbaufläche arrondiert das vorhandene Siedlungsgebiet und fügt sich in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bad Ems ein.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Den Verfahrensunterlagen ist der Entwurf des Umweltberichtes beigefügt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens planungsrechtlich geregelt. Bei den Voruntersuchungen wurden keine Belange bekannt, die grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen.



PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

3

Fotos - Bestand (März 2023)

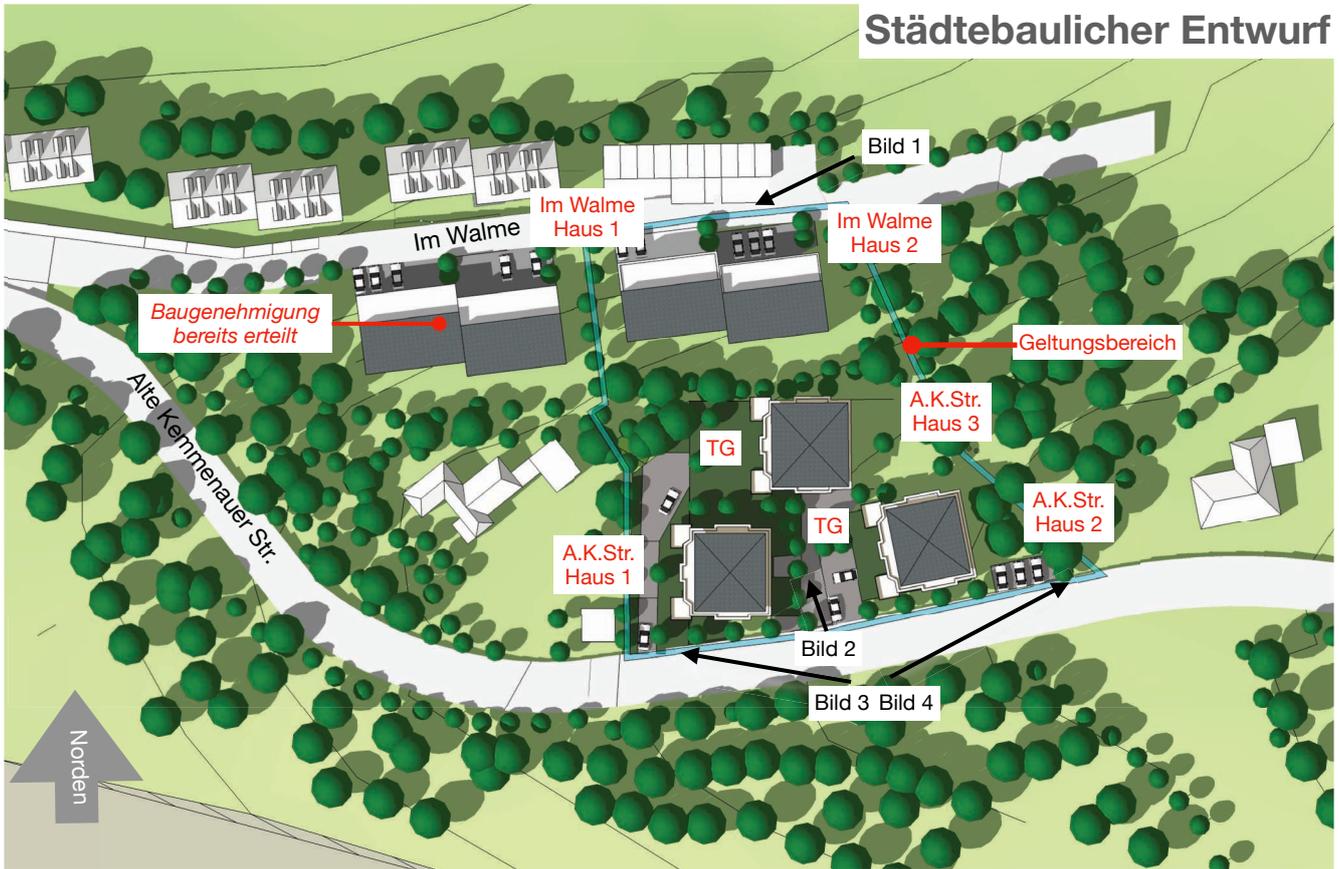


PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

4

Städtebaulicher Entwurf



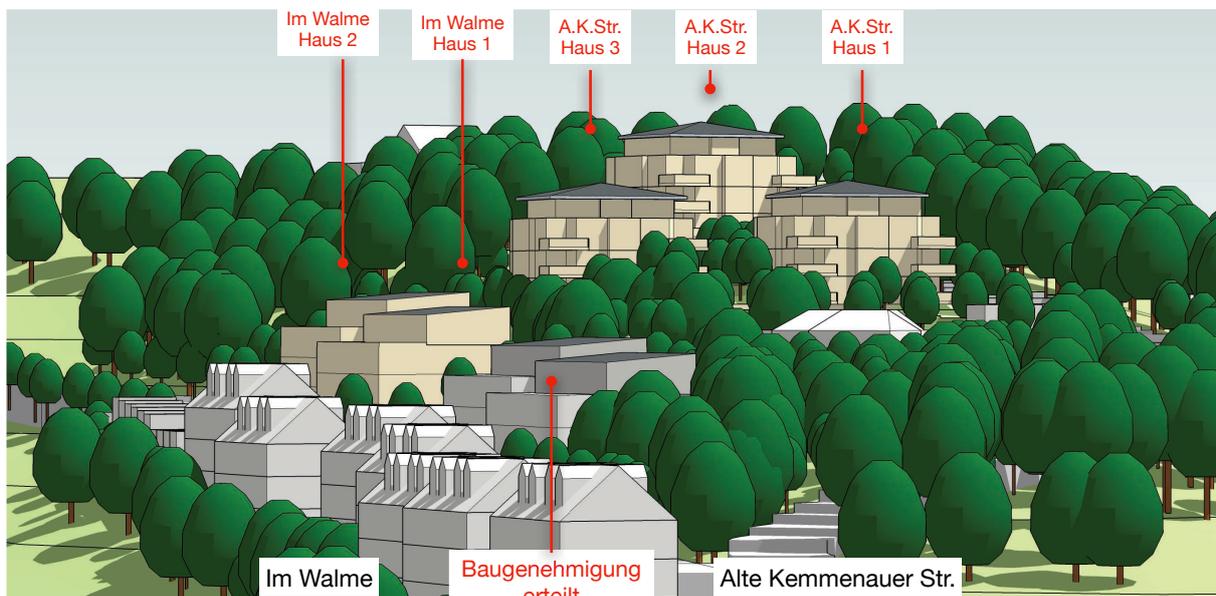
PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

5

Städtebaulicher Entwurf

(Blick von Westen)

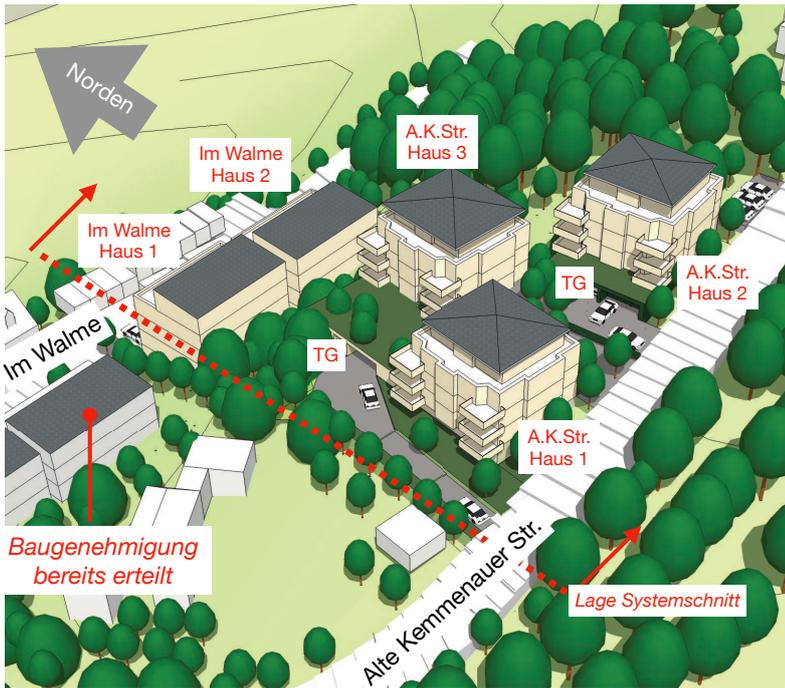


PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

6

Städtebaulicher Entwurf (Blick von Süd - Westen)



Bei den geplanten Gebäuden im Walme „Haus 1“ und „Haus 2“ handelt es sich um den gleichen Bautyp, der auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigt wurde.

Die zwei Gebäude werden von der Straße „Im Walme“ erschlossen. Stellplätze befinden sich im Untergeschoss.

An der „Alten Kemmenauer Straße“ sind im städtebaulichen Entwurf drei villenartige Gebäude mit Geschosswohnungen dargestellt.

Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, zuzüglich einem Nichtvollgeschoss im Dachraum. Die Gebäudegrundfläche der Beispielbaukörper beträgt je ca. 16 x 17 m. Die Geschossfläche ermöglicht je Gebäude ca. 6 - 8 Wohnungen mit ca. 80 - 100 m² Wohnfläche.

Die erforderlichen Stellplätze können, im baurechtlich erforderlichen Maß, im Untergeschoss der Gebäude (Tiefgarage) errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt von der „Alte Kemmenauer Straße“ aus.

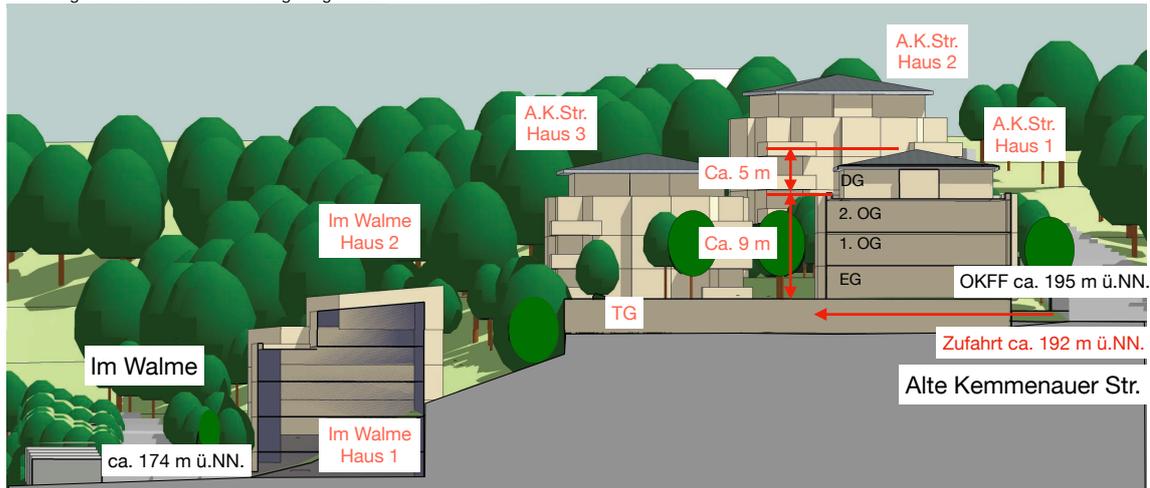
PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

7

Städtebaulicher Entwurf (Systemschnitt)

Geländeprofil näherungsweise aus der topographischen Karte ermittelt. Höhenangabe ü. NN.durch Vermessung festgestellt.



Von der Straße „Im Walme“ steigt das Gelände markant an und geht terrassenförmig zur „Alten Kemmenauer Straße“ über.

An der Straße „Im Walme“ erfolgt eine Bebauung, wie sie auf dem Nachbargrundstück bereits genehmigt wurde.

Auf dem terrassenförmigen Grundstücksteil ermöglicht die relativ flache Geländeneigung die Errichtung einer Gebäudegruppe.

Im Höhenbezug zur „Alten Kemmenauer Straße“ entsteht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Ein weiteres „Nichtvollgeschoss“ (Grundfläche 2/3 des darunterliegenden Geschosses) fügt sich in die Gesamtgestaltung ein.

Das Untergeschoss kann als Tiefgarage genutzt werden.

PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme/Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

8

Fotomontage

(Blick vom „Ehrlich“)



Foto 04.06.23

PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

9

Fotomontage

(Blick vom Friedhof)



Foto 04.06.23

PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

10

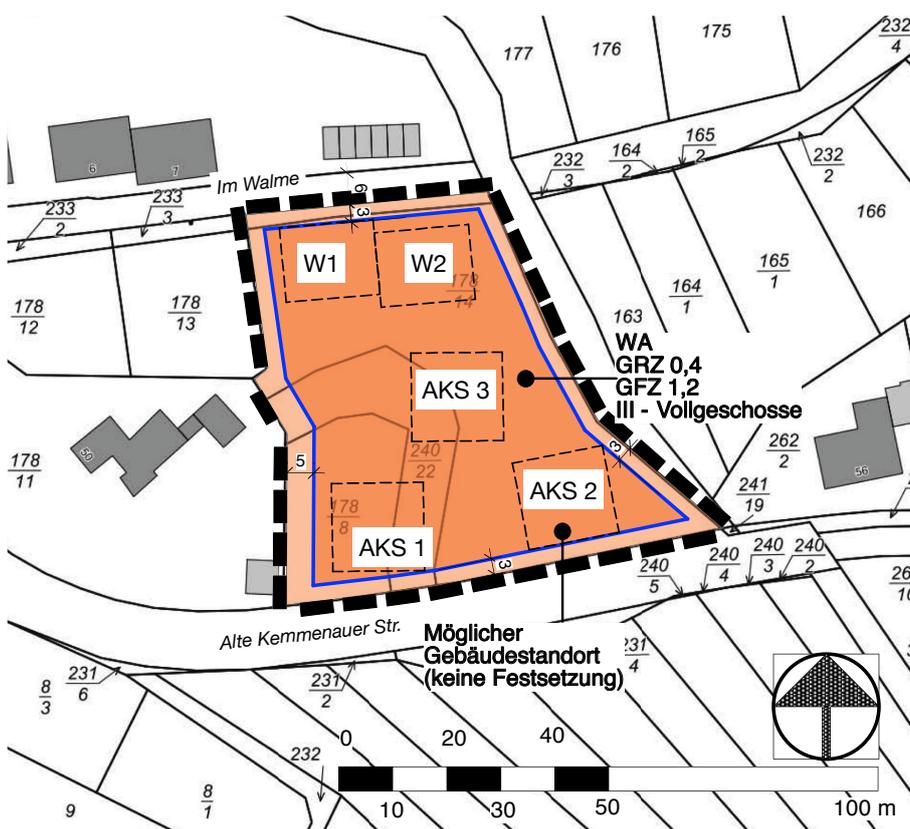
Bebauungsplan (Vorentwurf)

Städtebauliche Bilanz
für die Beispielbebauung

	Fläche (ca. qm)		Fläche (ca. qm)
	Grund- fläche	Voll- geschosse	
Geltungs- bereich	4.200		
W 1	245	3	735
W 2	245	3	735
AKS 1	280	3	840
AKS 2	280	3	840
AKS 3	280	3	840
Summe	1.330		3.990
GRZ bzw. GFZ	0,4		1,2

Anzahl Wohnungen pro Gebäude (WF ca. 80 - 100 m²)	ca. 8
Erforderliche Stellplätze (1,5 St/WE) je Gebäude	ca. 12

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems



PLANUNGSBÜRO UHLE
Juni 2023

11

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

2 Art u. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc. (§ 9 (1) BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 Baugrenze (23 (3) BauNVO)
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu 1,50 m zulässig.

2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. max. GRZ 0,4
Die GRZ nach § 19 (4) BauNVO darf bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden.

2.4. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. max. GFZ 1,2

2.5 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden auf die GFZ nicht angerechnet (§ 20 BauNVO Abs. 3).

2.6 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO), z.B. max. dreigeschossig, zusätzlich ist ein "Staffelgeschoss" (Nichtvollgeschoss) zulässig.

2.7 Offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)

2.8 Die Errichtung von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen u. -anlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB), Tiefgaragen, Carport-Anlagen, Ladestationen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Blockheizkraftwerke (BHKW) ist zulässig.

3 Öffentliche Grünfläche, Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 15 Nr. 25 a u. b BauGB)
Ergänzungen erfolgen im Verlauf des Verfahrens

4 Festsetzungen zum Artenschutz
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Ergänzungen erfolgen im Verlauf des Verfahrens. Ein Umweltbericht, mit Hinweisen zum Artenschutz, ist den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Teil B - Bauordnungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V. m. § 88 LBauO)

- Im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- Die Dacheindeckung muss bei geeigneten Dächern mit grauem (RAL 5008, 7005, 7009 bis 7012, 7014 bis 7022, 7024 bis 7029, 7031, 7037 und 7043) Material erfolgen. Auf Teilflächen ist die Dachverglasung zulässig. Flachdächer soweit nicht als Terrasse genutzt, sind zu begrünen. Dachflächen sind mit Anlage zur Nutzung der Sonnenergie auszustatten.
- Die Fassaden (Wandflächen) sind zu verputzen oder vergleichbar herzustellen. Zur Farbgebung sind alle "Erdfarben", Pastelltöne (z.B. weiß, gelb, ocker, rot, braun, blau, türkis, grün, grau, etc.) zulässig. Bekleidungen sind zulässig.

Stadt Bad Ems
Bebauungsplan „Im Walme / Alte Kemmenauer Straße“
Vorhabenträger:
BEG GmbH, Lahnstraße 12, 56130 Bad Ems

12