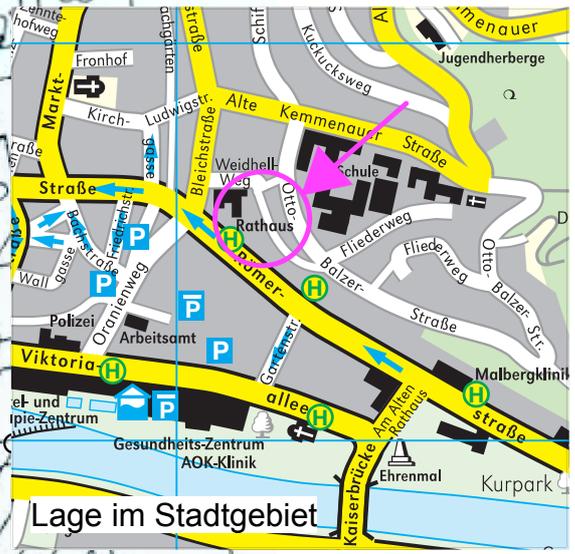


Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan "Untere Bleichstraße / Weidhellweg" - 2. Änderung

WR	I
0,4	0,8
0	SD/WD



Rechtsgrundlagen
 (in der für den Plan geltenden Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Gemeindeordnung (GemO)

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße"

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan
 "Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße" - 2.(?) Änderung

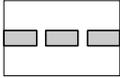
PLANUNGSBÜRO UHLE
 Ortsplanung und Städtebau
 Tel. 02604/1502
 E-Mail prof-uhle@t-online.de

Julii 2023

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

- 1 **Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



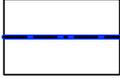
- 2 **Art u. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, etc.** (§ 9 (1) BauGB)
 - 2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



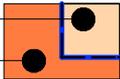
 - 2.2 Baugrenze (23 (3) BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu 1,50 m zulässig.



 - 2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

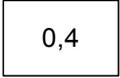
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



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

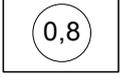
 - 2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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 0,8



 - 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)

max. ein Vollgeschosse zulässig.

Auf die Zahl der Vollgeschosse werden nicht angerechnet:

 - ein Vollgeschoss im Dachraum, wenn die zulässige Traufhöhe und die Regelungen zu Dachaufbauten eingehalten wurden,
 - ein Vollgeschoss im Untergeschoss, wenn der Gländeverlauf und dessen bauordnungsrechtlich zulässige Anpassung das ermöglicht.



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

Offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)



 - 2.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (11) BauGB)

Zweckbestimmung: "Fußgängerbereich".
Ein befahren mit Kfz für Nutzungsberechtigte der über ihn erschlossenen Gebäude und baulichen Anlagen ist gestattet.



Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat gefasst, am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB konnte nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
bis

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Stadtrat, am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Ems, den

Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Ems, den

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

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

- 1 Im Geltungsbereich sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Als Ausnahme sind auf untergeordneten Teilflächen auch Flachdächer (z.B. als Dachterrasse) zulässig.

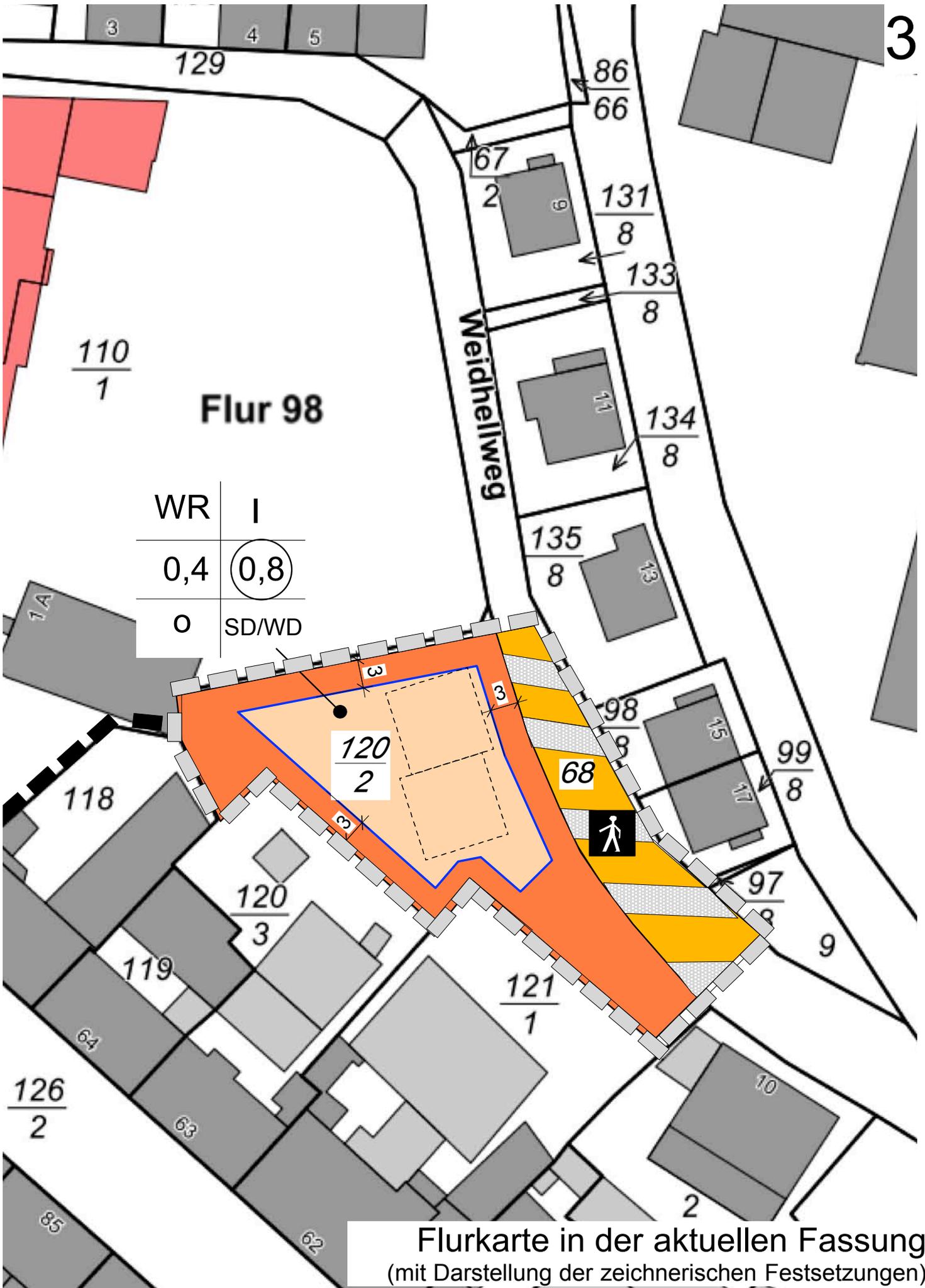
Hinweise:

Die von der 2.(?) Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, einschließlich seiner Änderungen, gelten weiter fort (die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind als Alage der Begründung beigelegt.)

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan
"Südliche Otto-Balzer-Straße /
Römerstraße" - 2.(?) Änderung

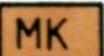
PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 - E-Mail prof-uhle@t-online.de	Juli 2023
--	-----------

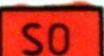


Flurkarte in der aktuellen Fassung
(mit Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen)

Legende (Auszug)

 UMGRENZ. V. FLÄCHEN MIT BINDUNG F. BEPFLANZUNGEN U.F.D. ERHALTUNG V. BAUMEN U. STRÄUCHERN (§9 Abs.1, Nr.15 i.V.m. Nr.25 BauGB)

 **MK** KERNGEBIETE

 **SO** SONDERGEBIETE

 ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMM.

 ZWECKBESTIMMUNG : FUSSGÄNGERBEREICH

Geltungsbereich der Änderung

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan "Untere Bleichstraße / Weidhellweg" - 2. Änderung

WR	II / III
0,4	(1,2)
	SD, WD

Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße"

WR	I / III
0,4	(1,2)
	SD, W

MK	I
10	1,0
	FD
abweichende Bauweise	

MK	II - IV
1,0	(3,0)
g	SD

MK	III
1,0	(3,0)
g	SD, PD, WD, FD

Ausschnitt der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtsgültigen Fassungen (unvollständig).