

Bebauungsplan „An der Wipsch/ Ost“

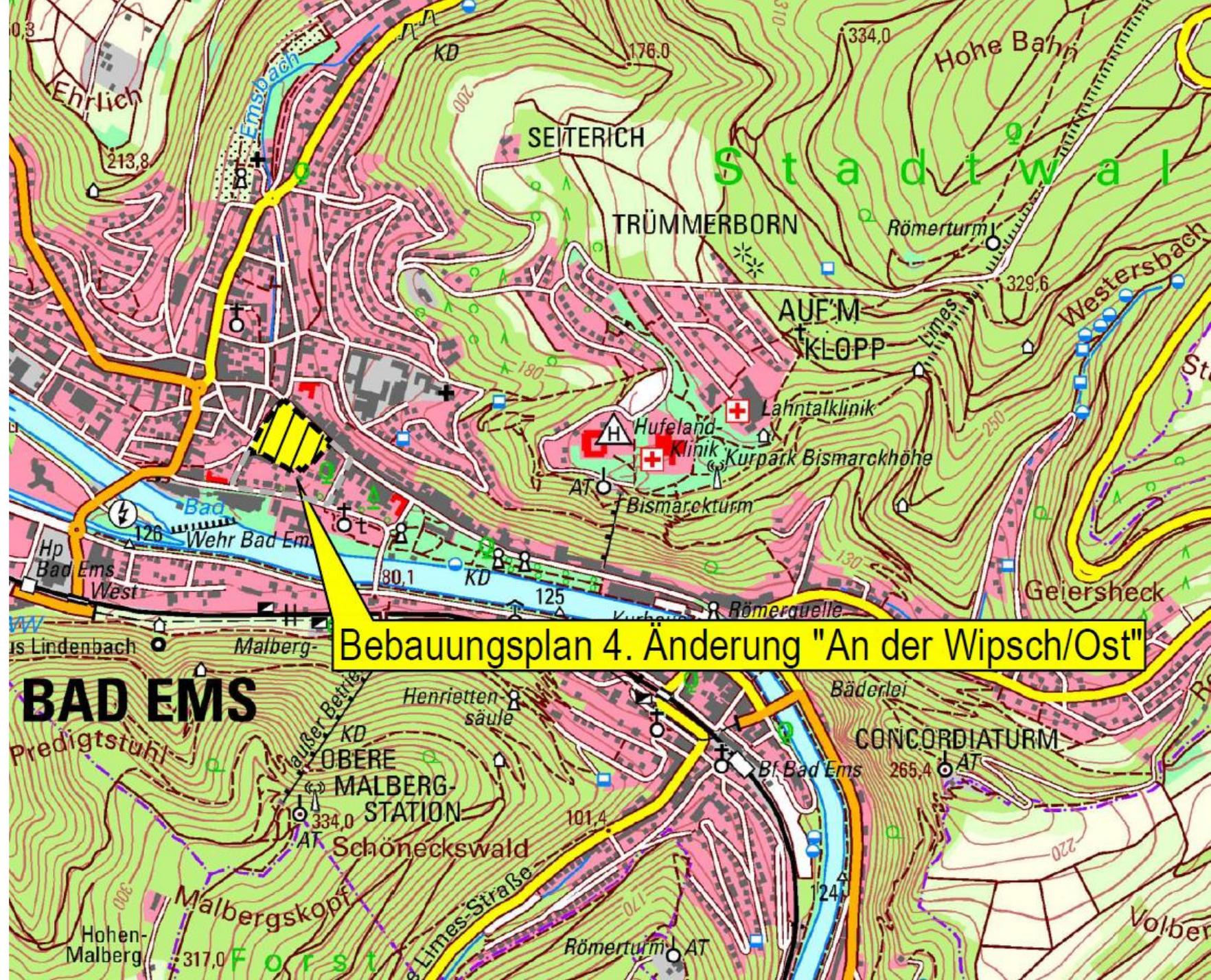
4. Änderung

Stadt Bad Ems

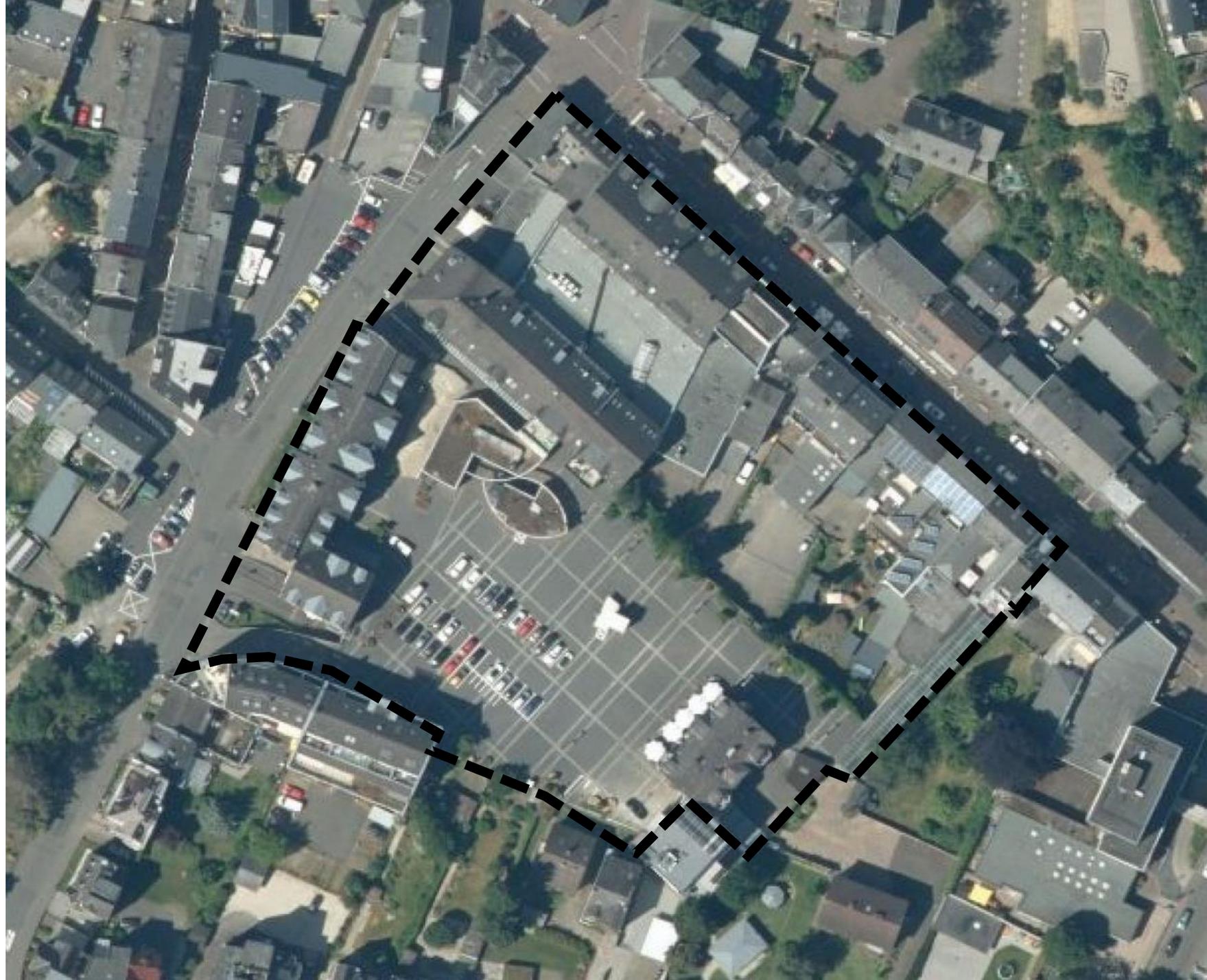
Sitzung

23.04.2024

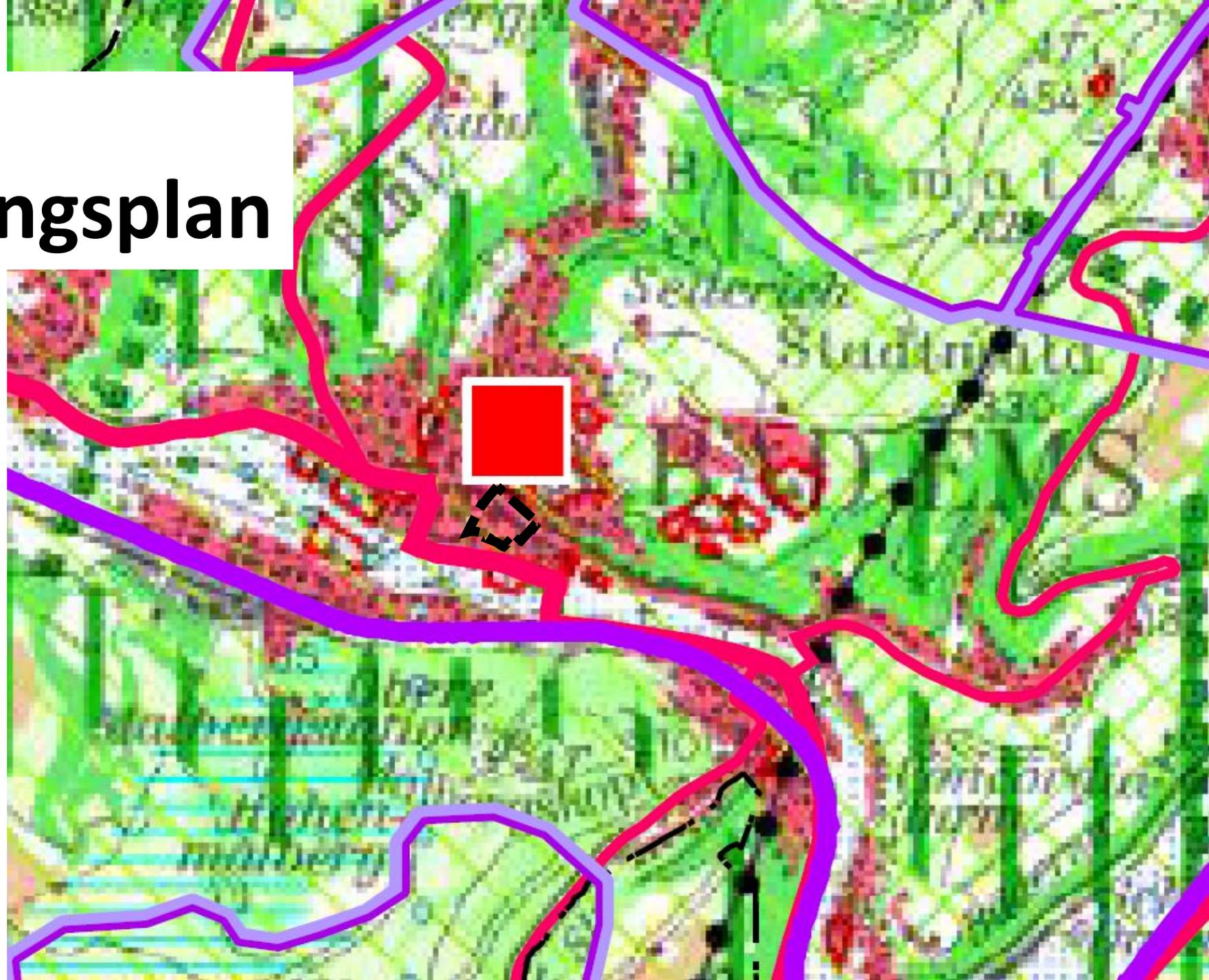
Grundlagen Bestand



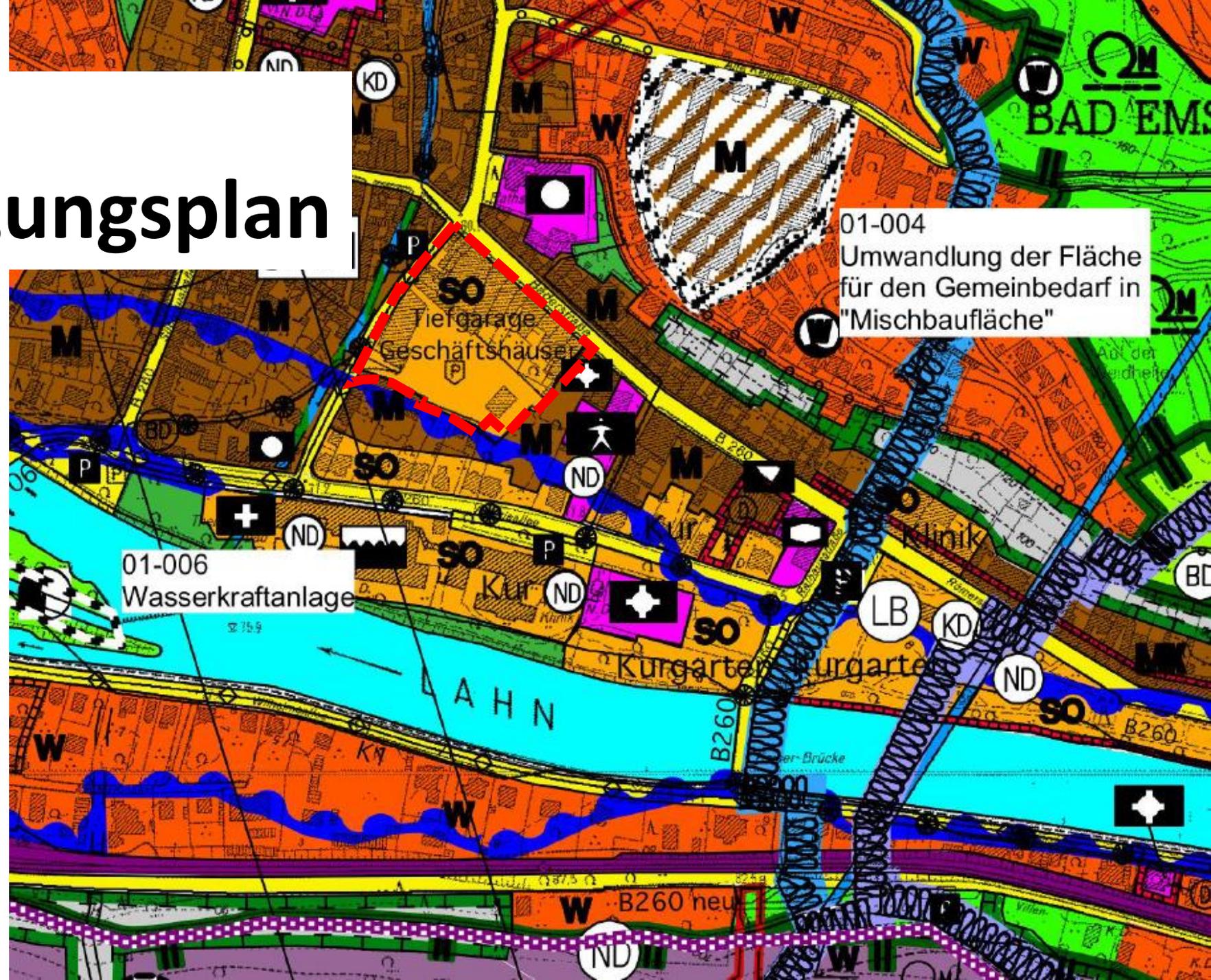
Grundlagen Bestand



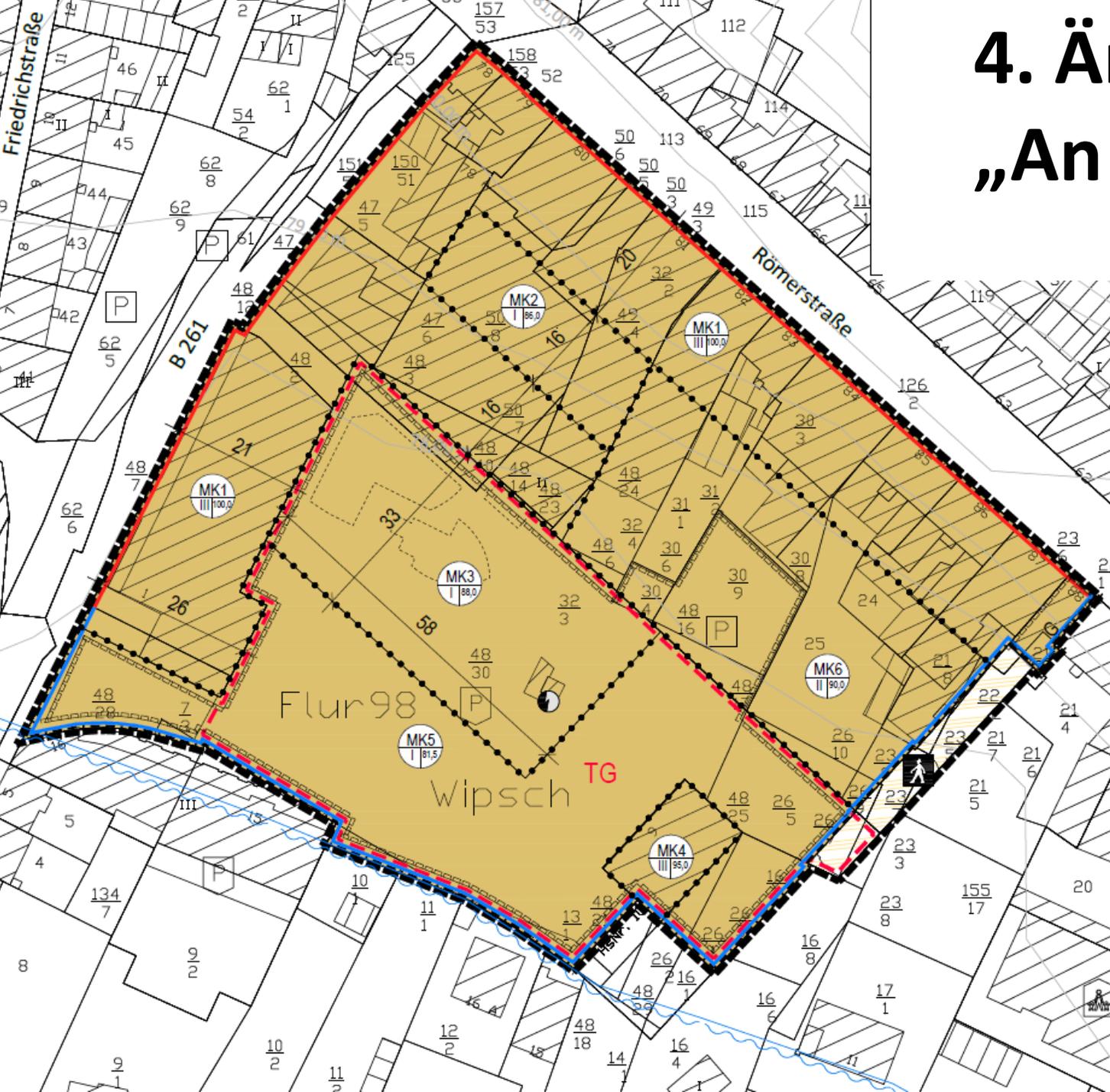
Grundlagen Raumordnungsplan



Grundlagen Flächennutzungsplan



4. Änderung Bebauungsplan „An der Wipsch/ Ost“



- Art der baulichen Nutzung**
- Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. GH 100,0 m üNHN maximal zulässige Gebäudehöhe mit Angabe der Höhen in m. ü. NHN
- Art der baulichen Nutzung**
- Zahl der Vollgeschosse | maximal zulässige Gebäudehöhe in m. ü. NHN
- Bauweise, Baugrenzen**
- g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - Vergleiche Textfestsetzungen
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Tiefgarage

Planungsrechtliche Festsetzungen

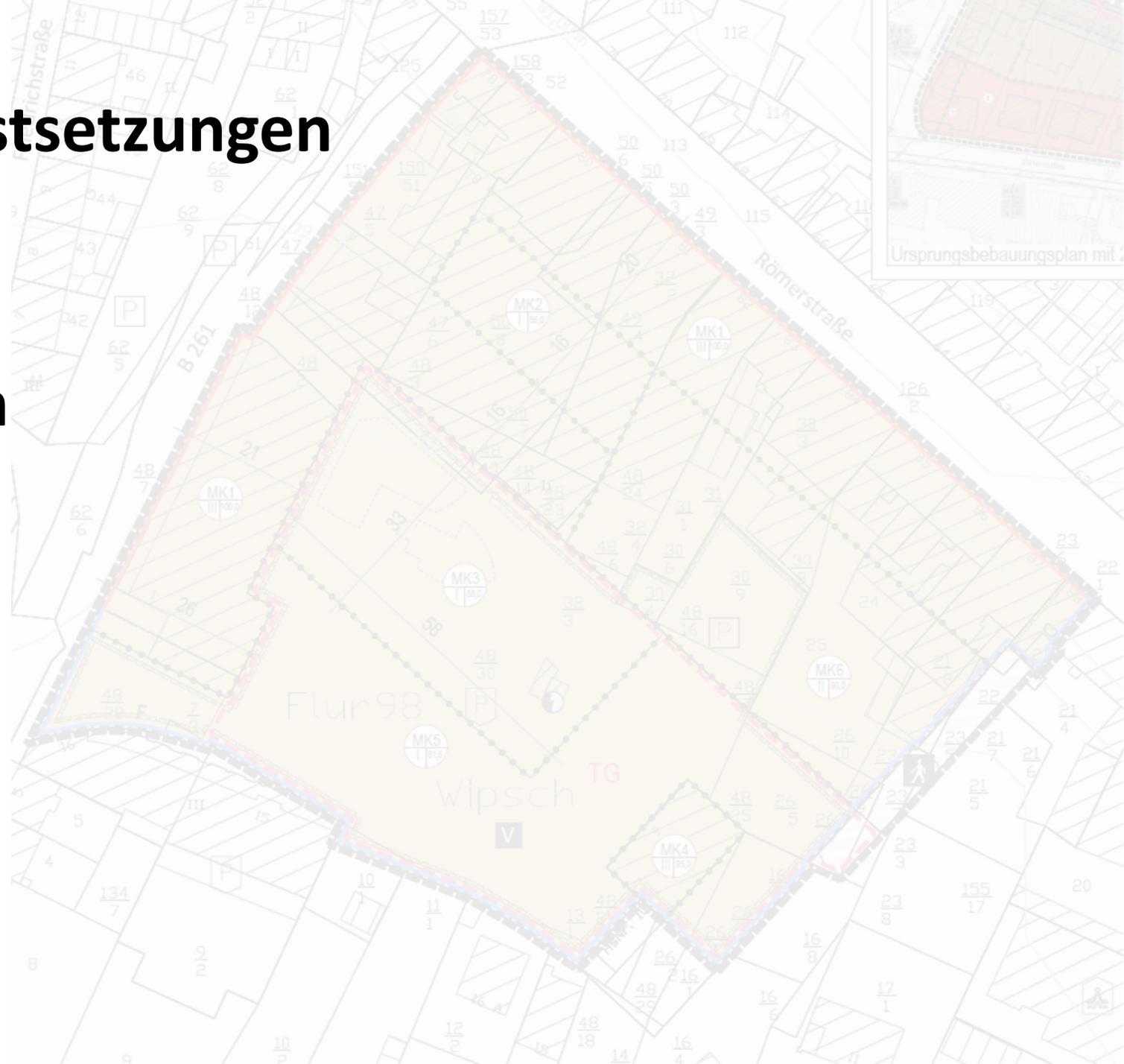
Kerngebiet

- ✓ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ✓ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- ✓ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- ✓ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ✓ Reine Elektrotankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- ✓ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- ✓ sonstige Wohnungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Kerngebiet

- ❖ Vergnügungsstätten
- ❖ Sonstige Tankstellen
- ❖ Bordelle



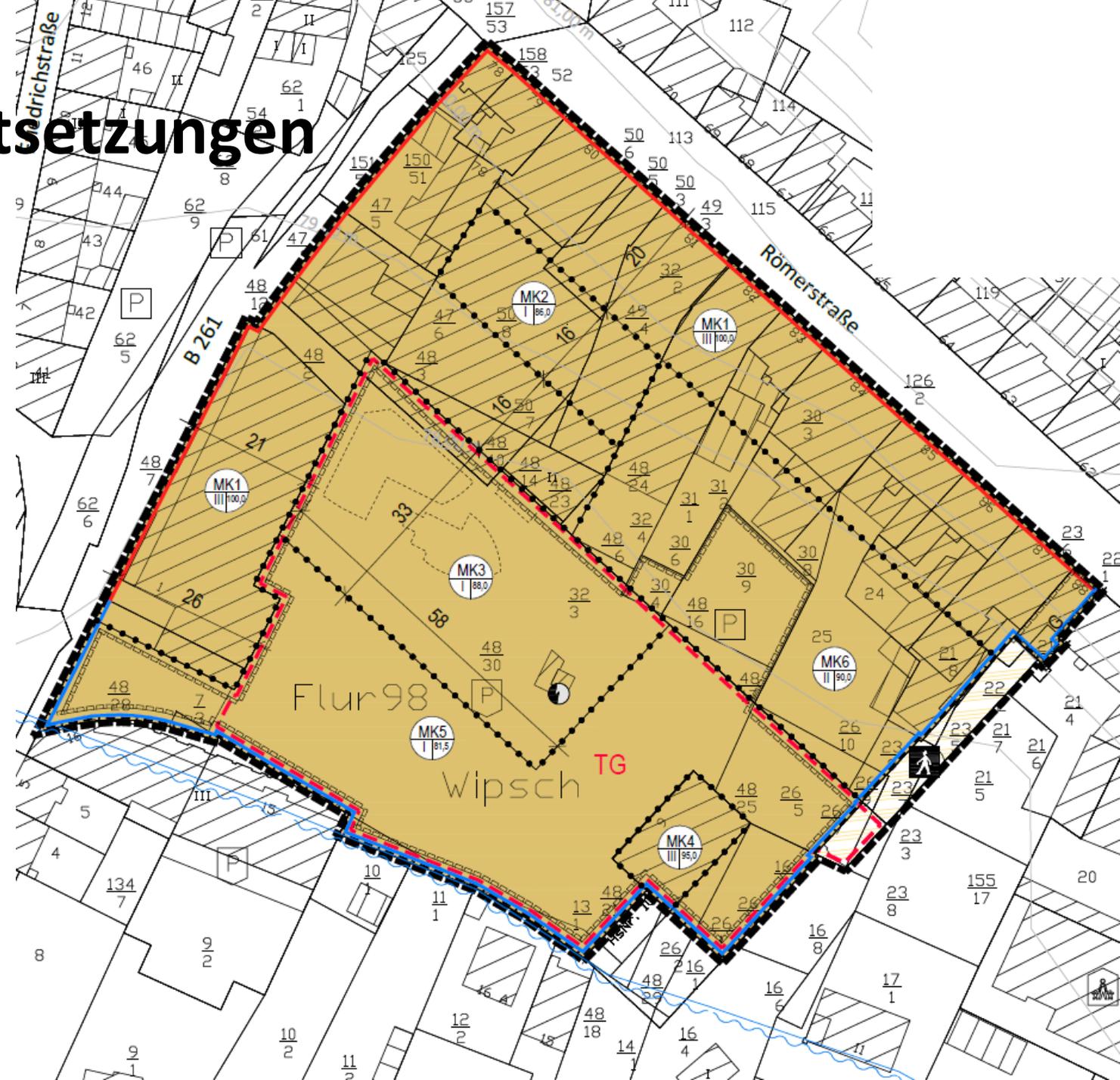
Planungsrechtliche Festsetzungen Grundflächenzahl 1,0



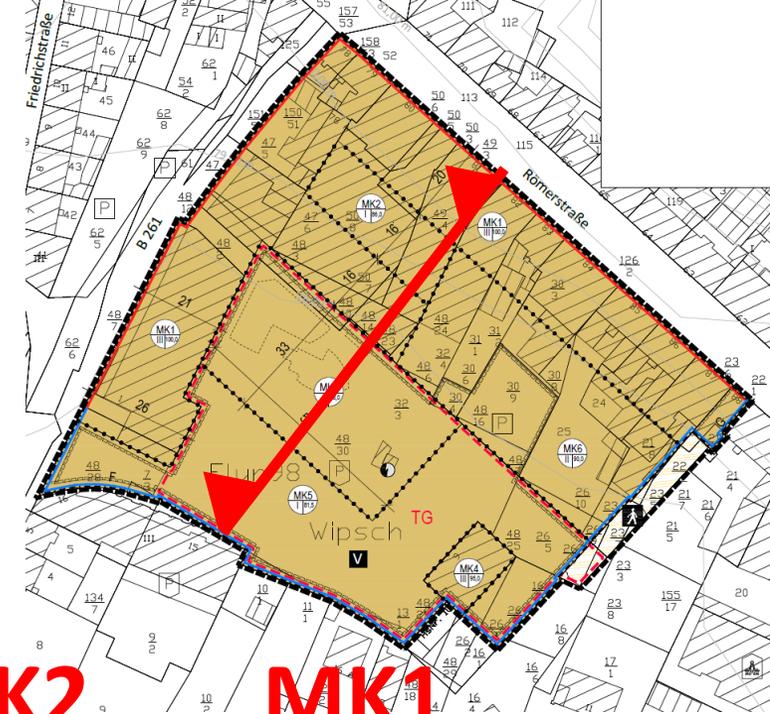
Planungsrechtliche Festsetzungen

Vollgeschosse

MK1	III
MK2	I
MK3	I
MK4	III
MK5	I
MK6	II



Planungsrechtliche Festsetzungen Vollgeschoss



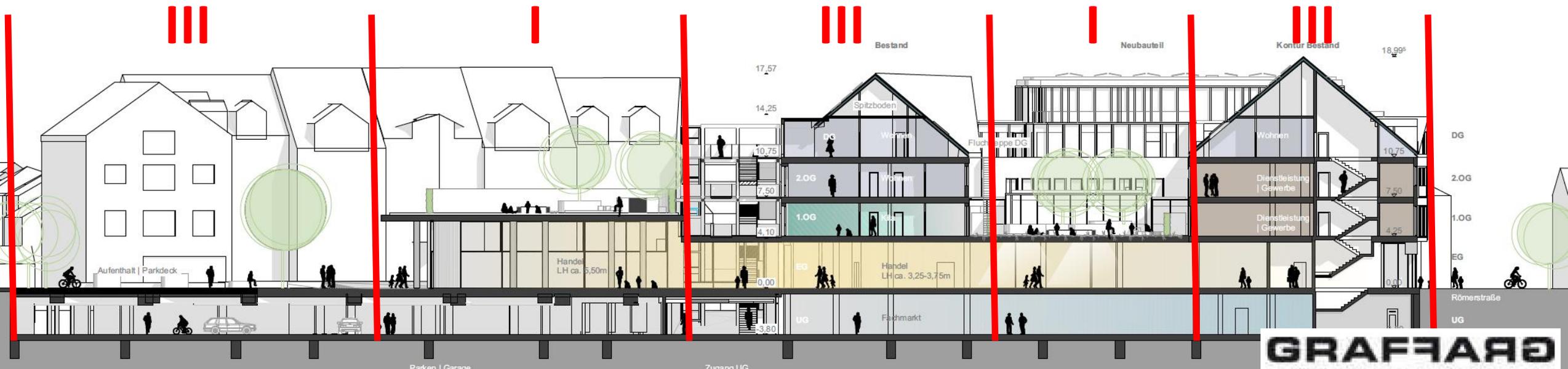
MK5

MK3

MK1

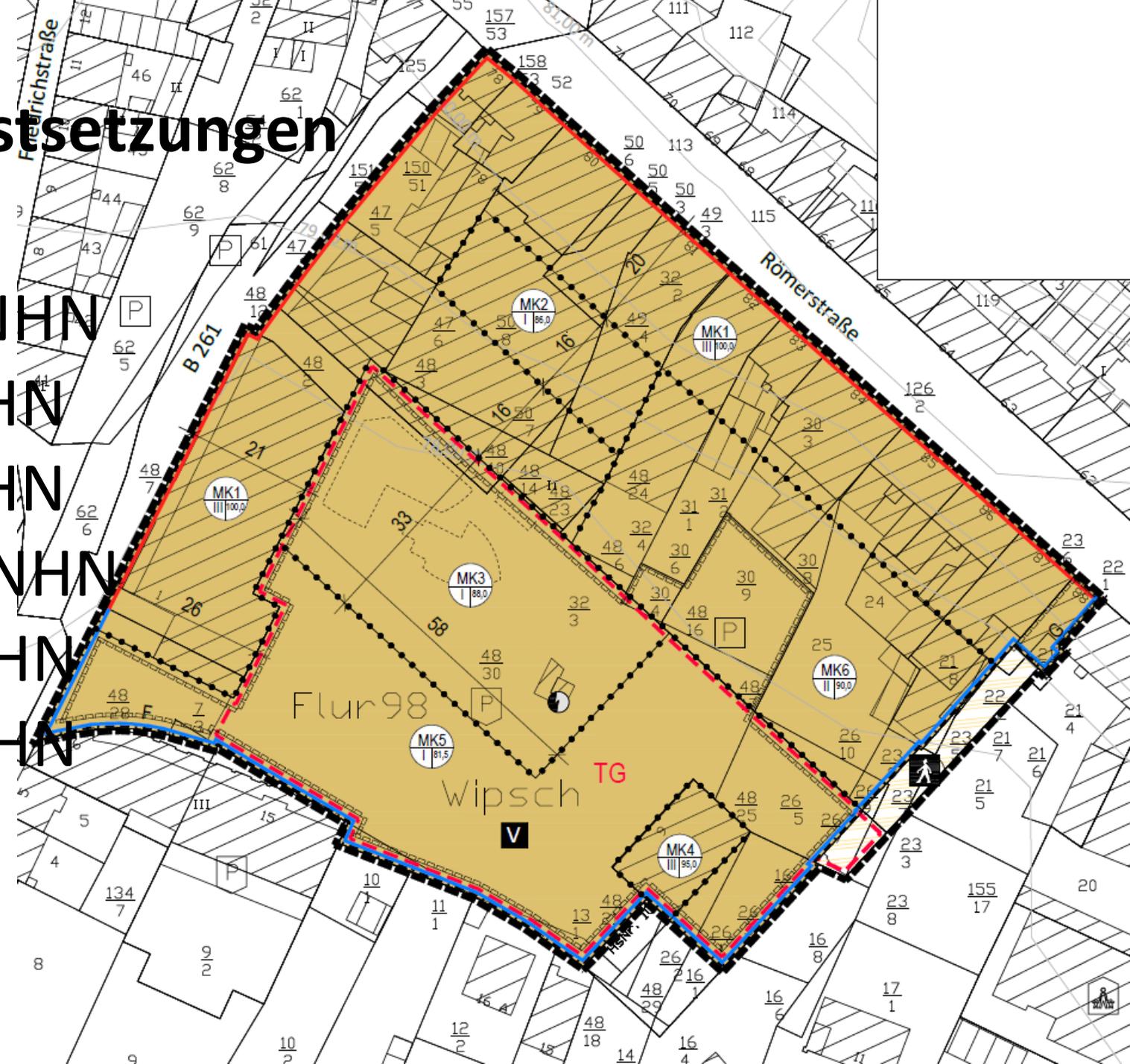
MK2

MK1

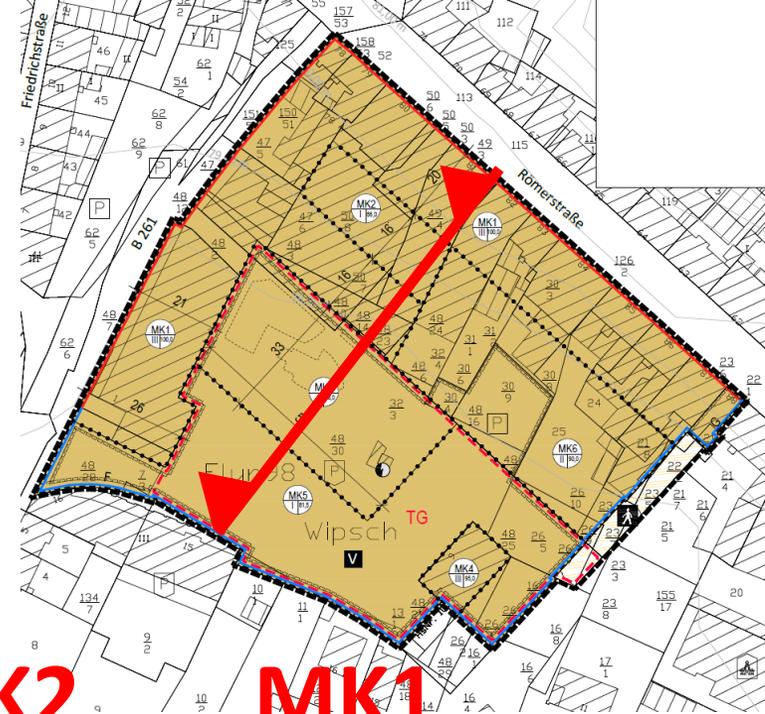


Planungsrechtliche Festsetzungen Höhen

MK1	90 – 100 m NHN
MK2	85 – 86 m NHN
MK3	86 – 88 m NHN
MK4	88,5 – 95 m NHN
MK5	bis 81,5 m NHN
MK6	bis 90,0 m NHN



Planungsrechtliche Festsetzungen Höhen



MK5

bis 81,5

MK3

86-88

MK1

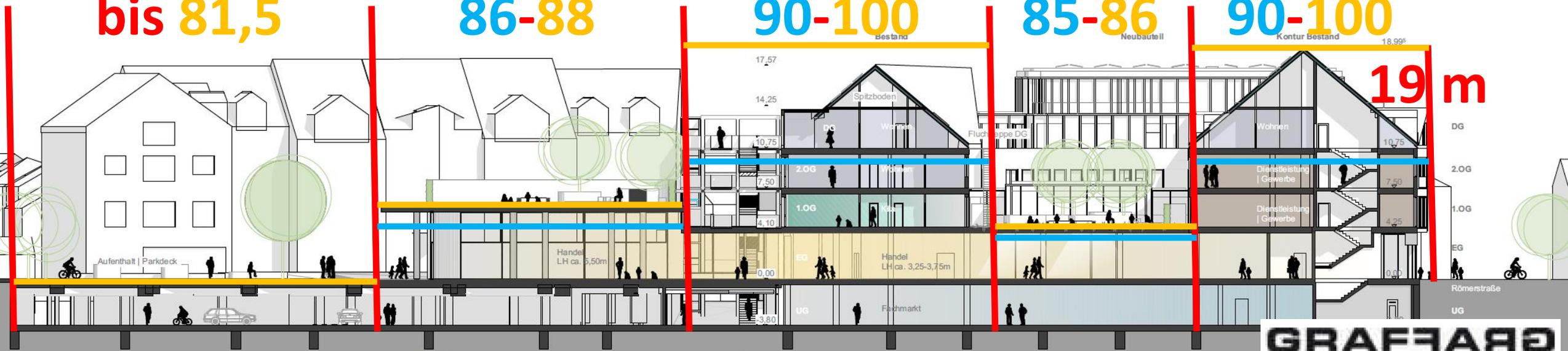
90-100
Bestand

MK2

85-86
Neubau teil

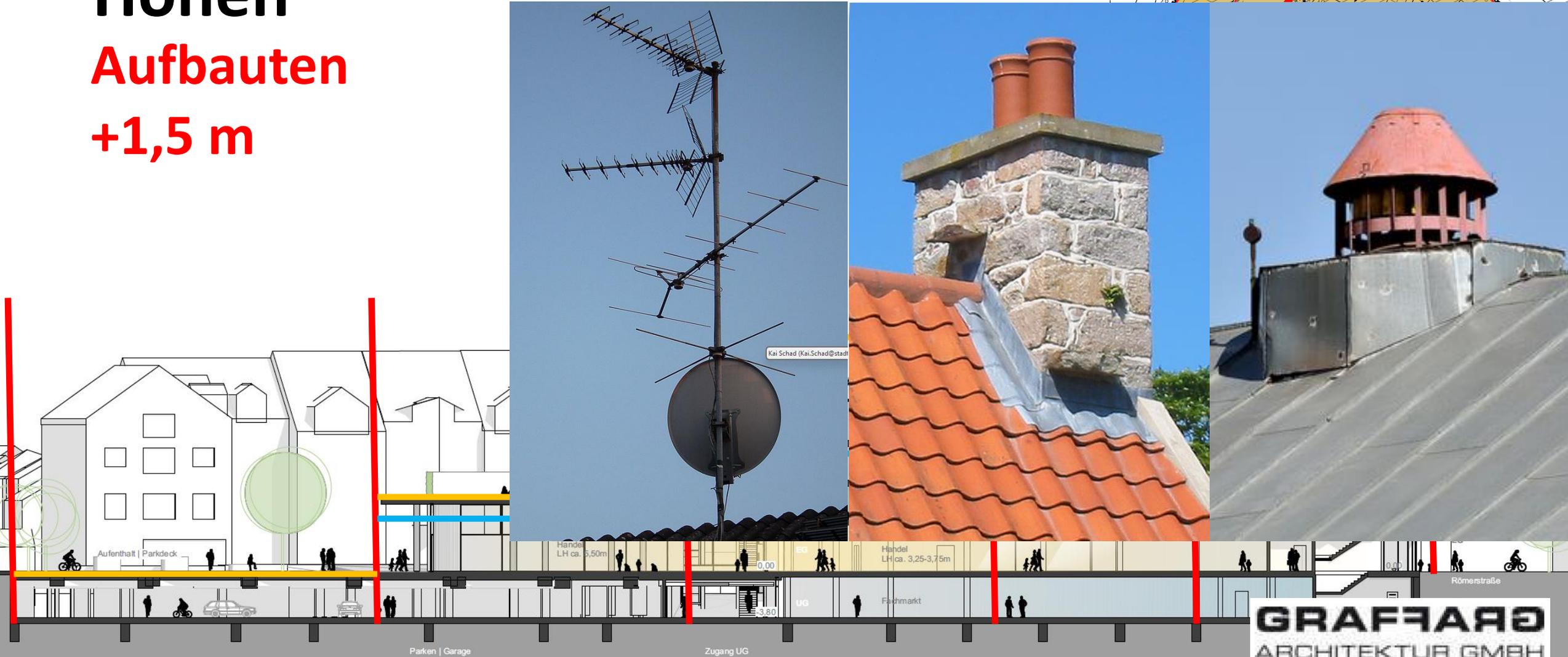
MK1

90-100
Kontur Bestand



Planungsrechtliche Festsetzungen Höhen

**Aufbauten
+1,5 m**



Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise: geschlossen

GRAFFARD
ARCHITEKTUR GMBH

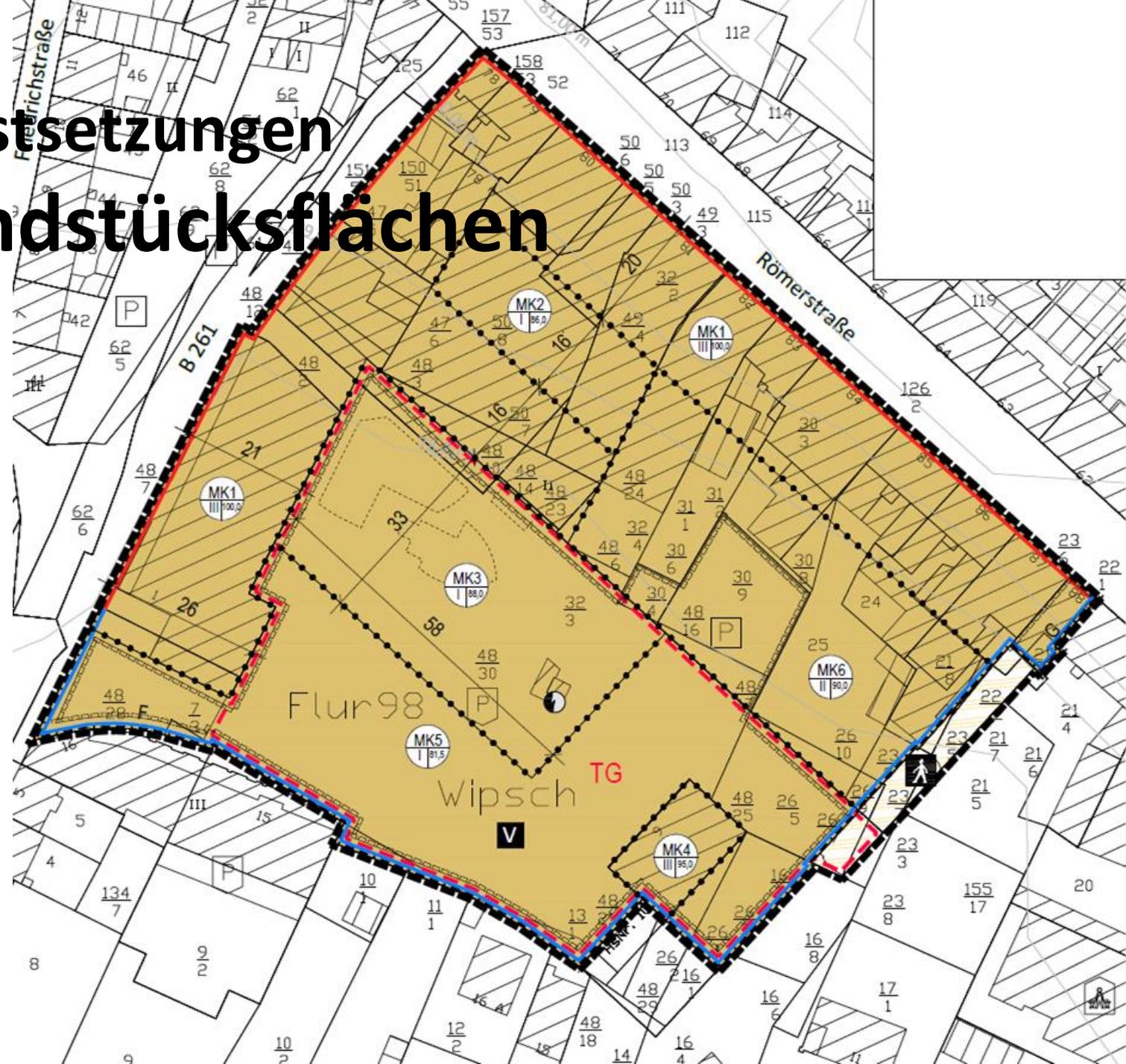


TRH-Römerstr.

TRH-Römerstr.

Oranienweg

Planungsrechtliche Festsetzungen Überbaubare Grundstücksflächen



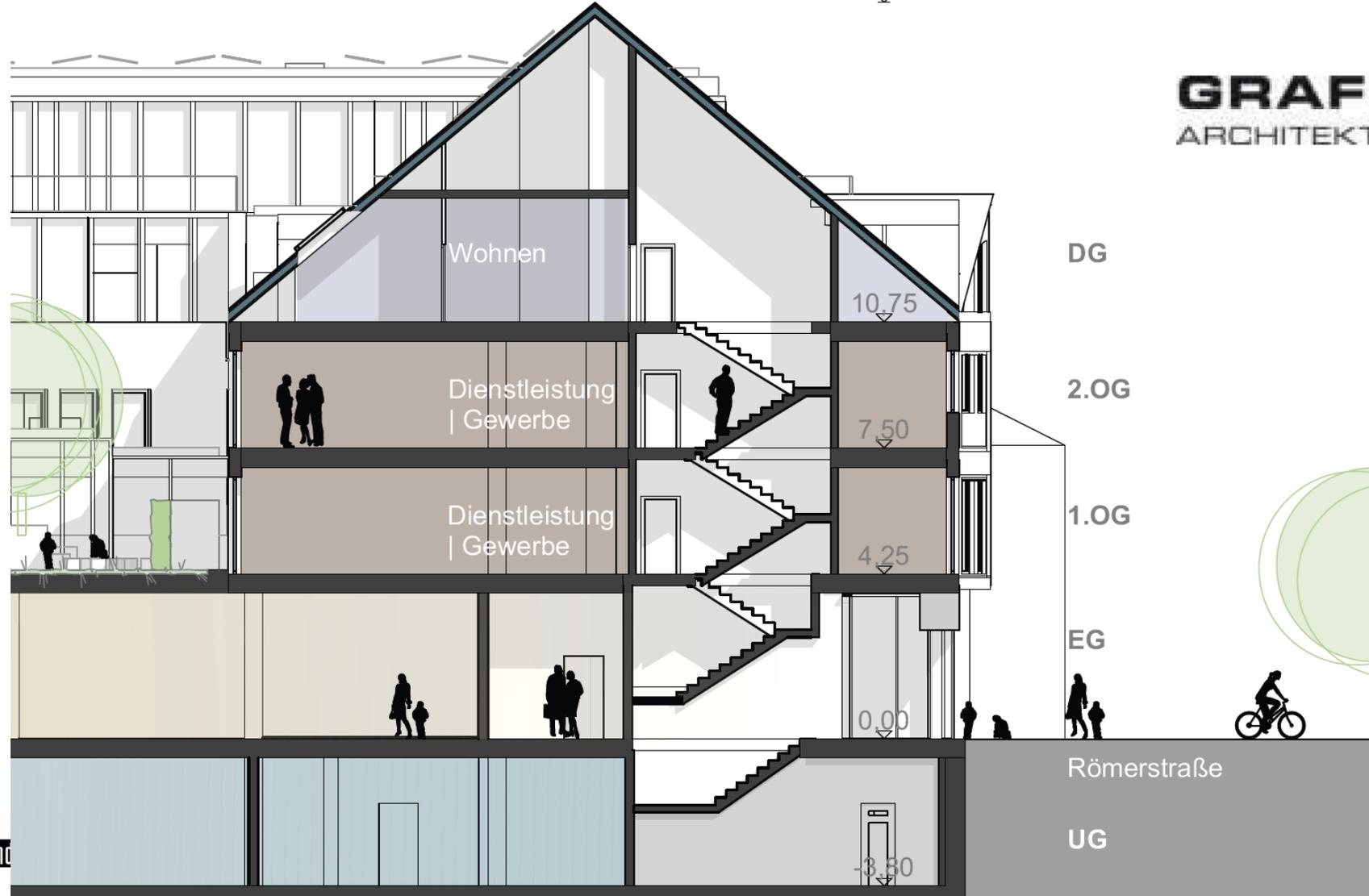
Planungsrechtliche Festsetzungen

Balkone

Neubauteil

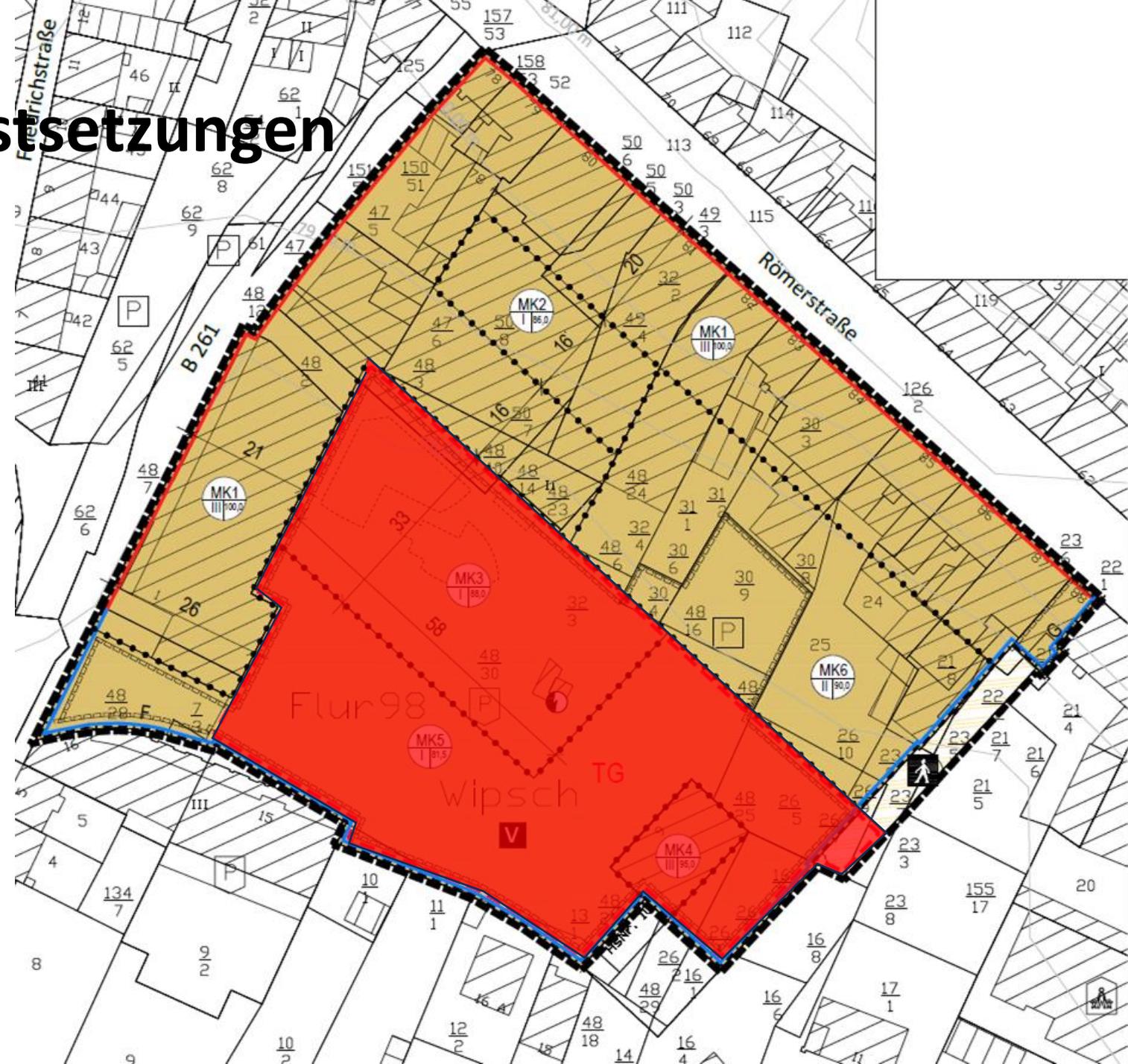
Kontur Bestand

18,99⁵

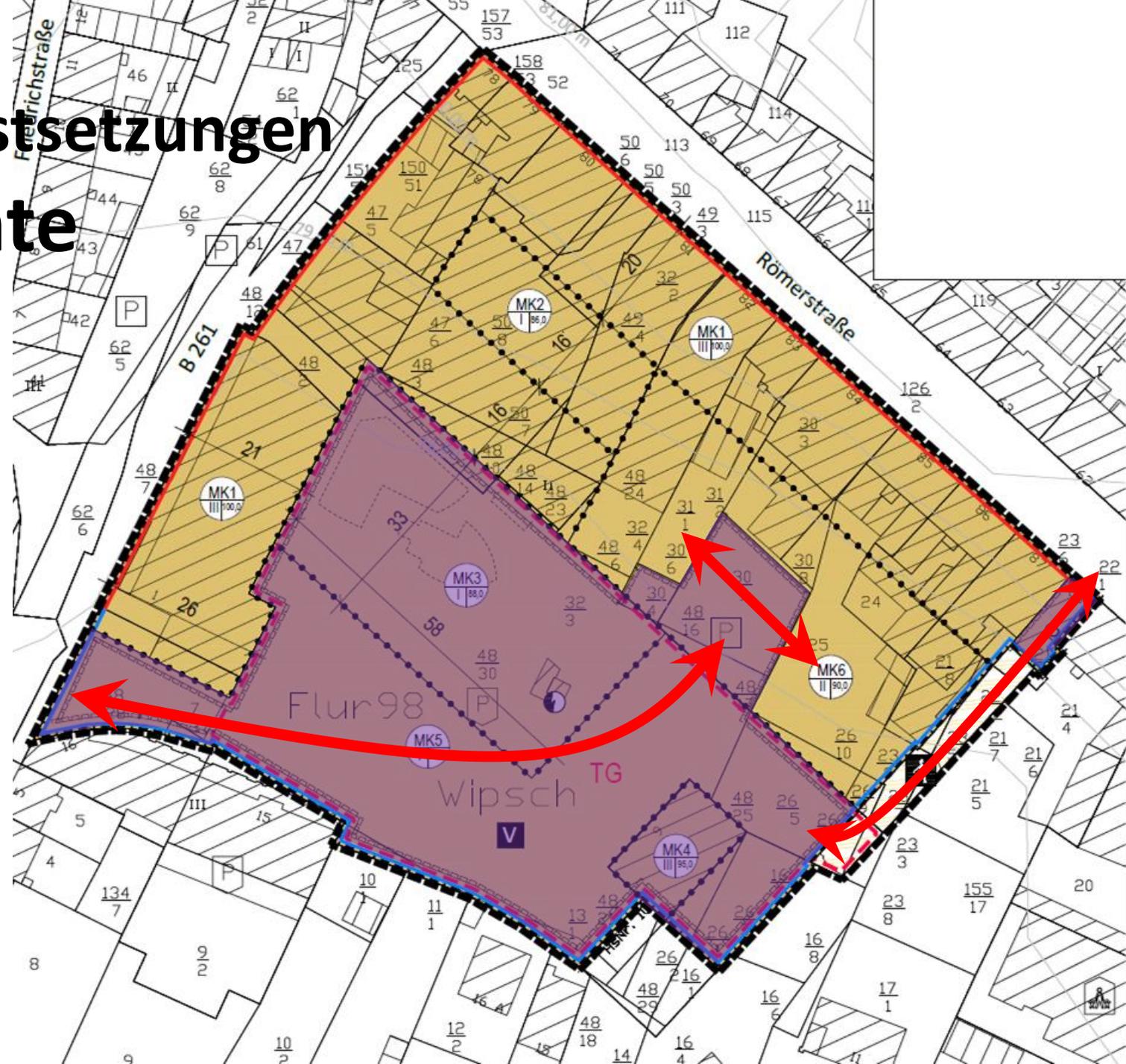


GRAFFARD
ARCHITEKTUR GMBH

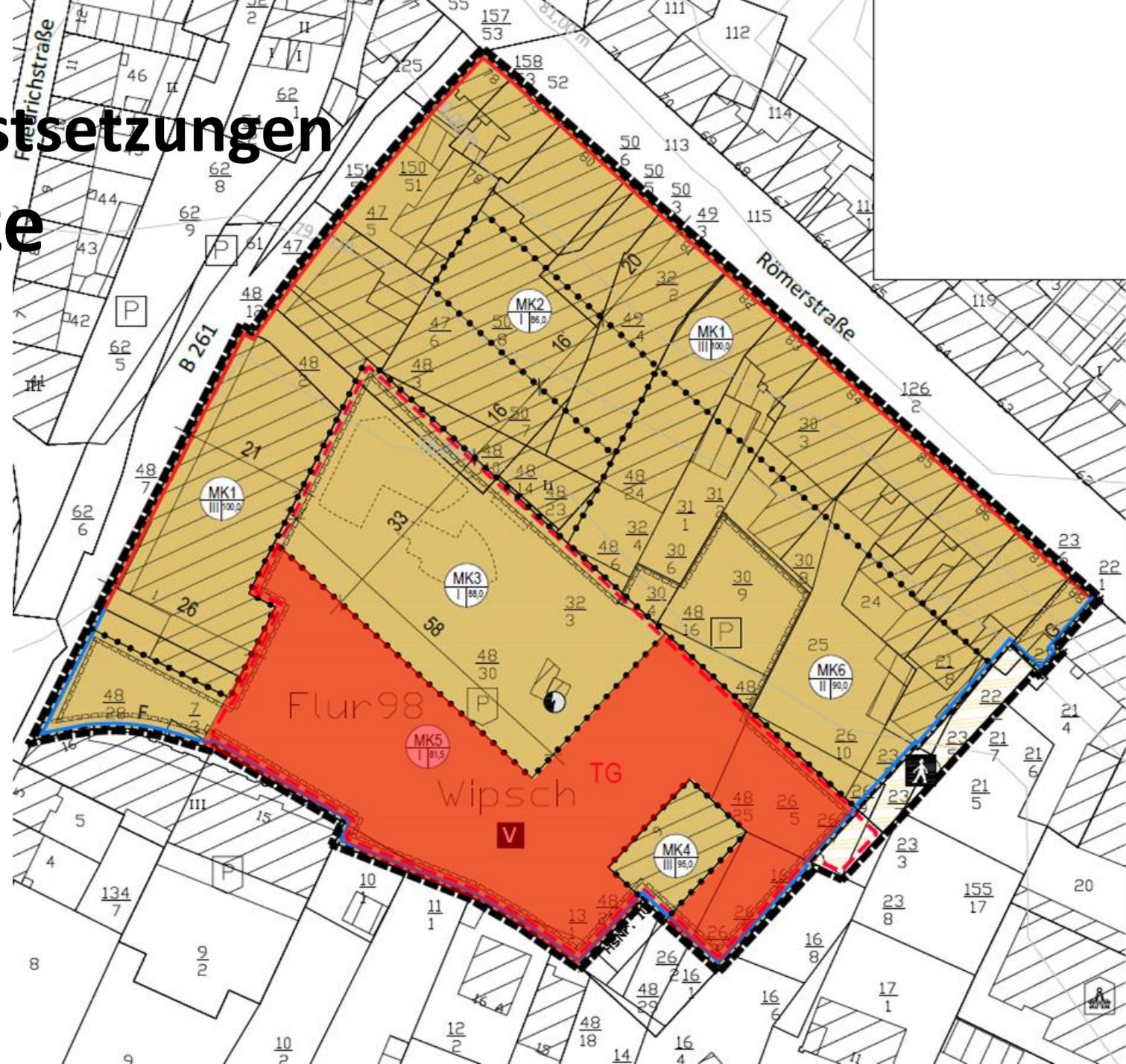
Planungsrechtliche Festsetzungen Tiefgarage



Planungsrechtliche Festsetzungen Geh- und Fahrrechte

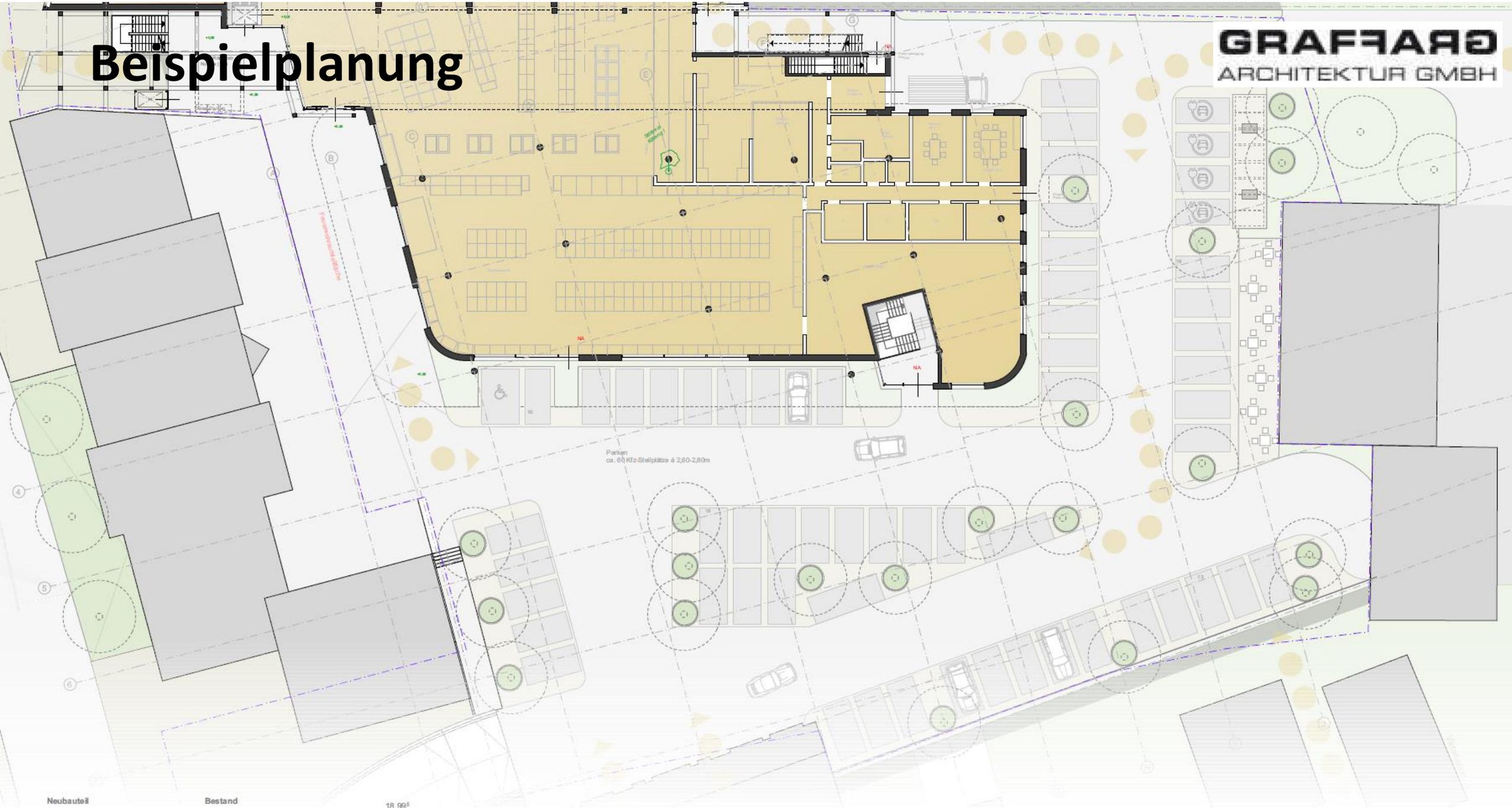


Planungsrechtliche Festsetzungen Bis zu 60 Stellplätze



Beispielplanung

GRAFFARD
ARCHITEKTUR GMBH



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

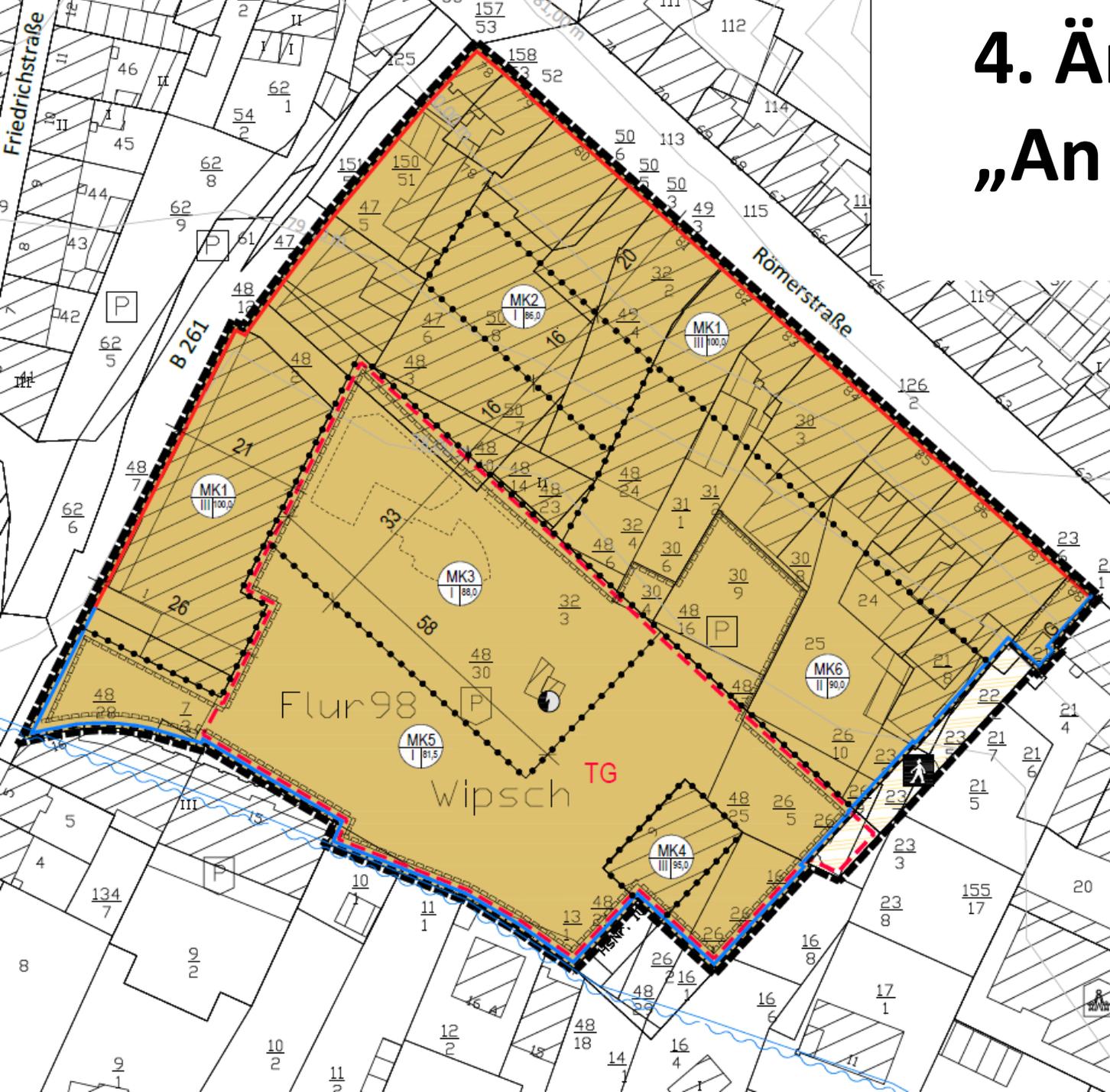
Dachform: Solaranlagen flächenbündig



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Abfallbehältersammelplätze



4. Änderung Bebauungsplan „An der Wipsch/ Ost“



Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. GH 100,0 m üNHN maximal zulässige Gebäudehöhe mit Angabe der Höhen in m. ü. NHN



Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse | maximal zulässige Gebäudehöhe in m. ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - Vergleiche Textfestsetzungen

Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung Tiefgarage