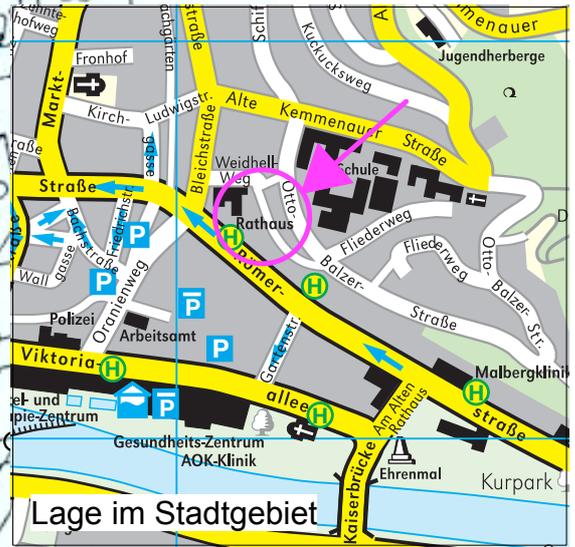




**Informative Darstellung**

**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)

**Informative Darstellung**

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

**Hinweise:**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in die Vegetation auf dem Grundstück vom 1. März bis zum 30. September untersagt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten zu töten, ihnen nachzustellen und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Archäologische Befunde und Funde sind möglich. Die Bedingungen und Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024 sind zu beachten. Das Schreiben ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) ist zu beachten. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

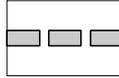
**Stadt Bad Ems**  
 Bebauungsplan  
 "Südliche Otto-Balzer-Straße /  
 Römerstraße" - 2. Änderung

<b>PLANUNGSBÜRO UHLE</b> Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 E-Mail <a href="mailto:prof-uhle@t-online.de">prof-uhle@t-online.de</a>	Mai 2024
---	----------

**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 )

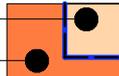


2.2 Baugrenze ( 23 ( 3 ) BauNVO )  
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ist bis zu 1,50 m zulässig.



2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

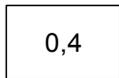
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



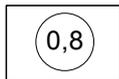
2.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ( § 23 ( 5 ) BauNVO ).

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.

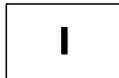


2.4 Geschossflächenzahl ( § 20 BauNVO )  
z.B. max. GFZ 0,8



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).

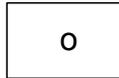
2.6 Anzahl der Vollgeschosse ( § 20 (1) BauNVO )  
max. ein Vollgeschoss zulässig.



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 ermöglichen.

2.7 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.



**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 Anlage der Begründung beigelegt).

**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:

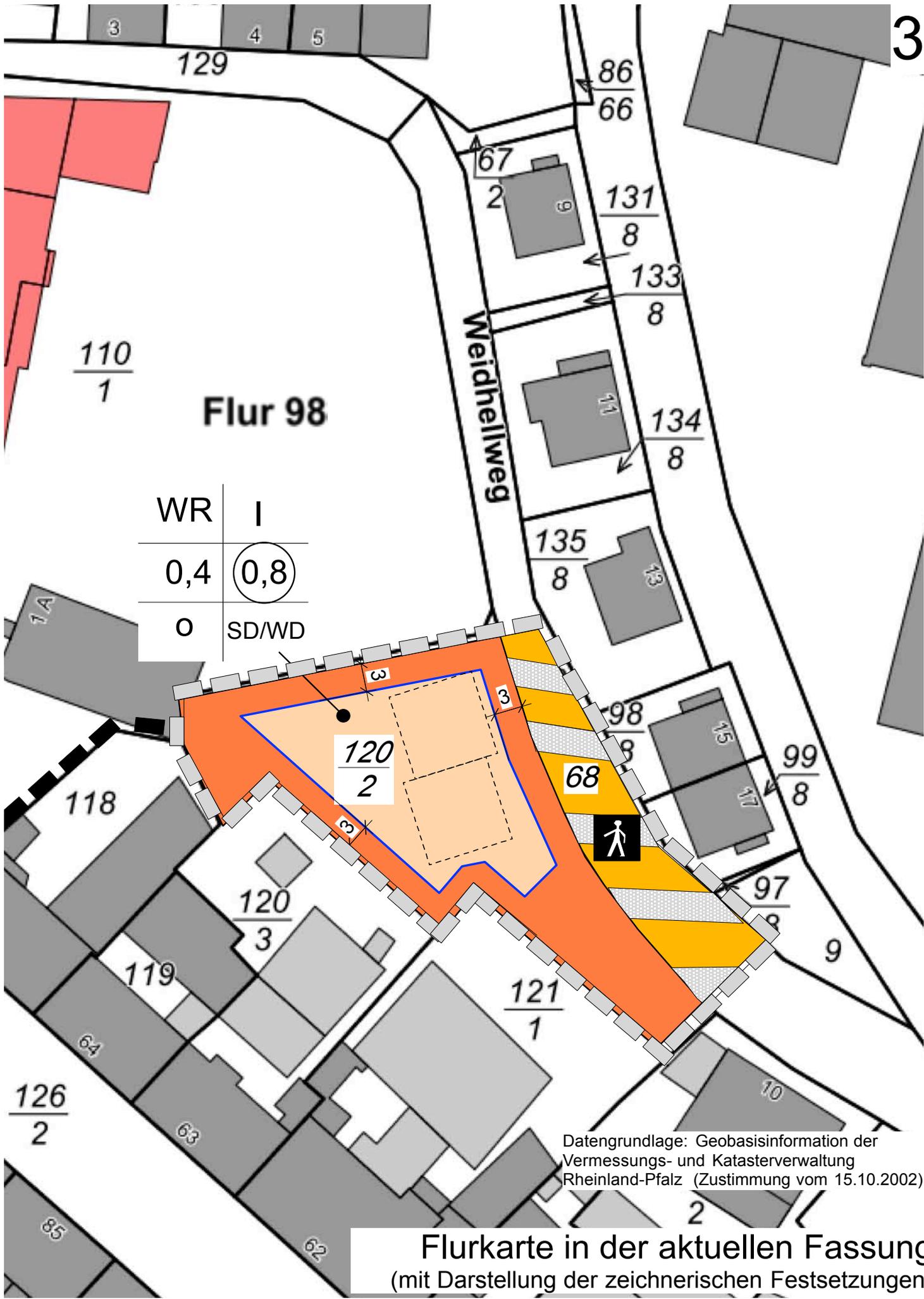
Bad Ems, den .....

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister

**Stadt Bad Ems**

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

<b>PLANUNGSBÜRO UHLE</b> Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 E-Mail prof-uhle@t-online.de	
	Mai 2024



Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

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

Legende (Auszug)

- GRÜNFLÄCHEN**  
(§5 ABS. 2 NR 5 UND ABS.4, §9 ABS. 1 NR.15)
-  PRIVAT
  -  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
  -  VERKEHRSLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMM.
  -  ZWECKBESTIMMUNG : FUSSGÄNGERBEREICH

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

Geltungsbereich der Änderung

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

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

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).