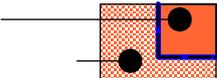
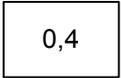


Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 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 Treppenräume 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 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen**
§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)
- 3.1 Außerhalb der mit Gebäuden überbauten Fläche sind in den Abstandsflächen zur am östlichen Grenze des Grundstücks Bäume II. Ordnung zu erhalten bzw. bei Abgang durch die Baumaßnahme zu ersetzen.
Angrenzend ist ein Rand mit einer Strauch- und Krautzone herzustellen und zu pflegen.
- 3.2 In den Abstandsflächen der Gebäude sind Baumgruppen mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern anzupflanzen und zu pflegen.
- 3.3 An der östlichen Grundstücksgrenze sind Heckenstreifen aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen und zu pflegen, ergänzt durch Pflanzinsel aus Bäumen II. Ordnung mit einem Rand aus einer Strauch- und Krautzone.

Hinweis:

Als Leitbild der Festsetzungen 3.1 - 3.3 gilt die "Arbeitskarte Freiflächenkonzept", siehe Ziffer 7.6 der Begründung.

4 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Anteilsbepflanzung im allgemeinen Wohngebiet

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen, die zur Einhaltung der GRZ im allgemeinen Wohngebiet notwendig sind, sind als standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Die nicht mit Gehölzen überdeckten Freiflächen sind mit Stauden, bodendeckenden Kleingehölzen, als Rasen oder Wiese auszuführen. Die aufgrund der verbindlichen Anteilsbepflanzung zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen folgende Mindest-Pflanzqualität aufweisen:

Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

3 x v. = dreimal verpflanzt
StU = Stammumfang

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen. Die Anteilsbepflanzung ist spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 Hinweise zum Artenschutz (Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):

4.2.1 Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 29. Februar des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.2.2 Prüfung der Höhlenbäume durch eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung

Zur Prüfung der im Plangebiet vorhandenen Höhlenbäume unmittelbar vor Fällung auf einen etwaigen Besatz durch gesetzlich geschützte Tiere ist eine naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung einzurichten. Das Ergebnis der Überprüfungen ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Durchführung der Fällmaßnahmen mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

4.2.3 Anbringen von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für den Verlust von BAT-Bäumen sind Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen, 12 künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und 12 künstliche Fledermausquartiere (6 Fledermaushöhlen und 6 Fledermaus-Flachkästen).

Die Ersatzkästen sind unter Anleitung einer fachlichen Umweltbaubegleitung an geeigneten Standorten in einem Umkreis von maximal 250 m zur Plangebietsgrenze anzubringen. Das Anbringen der Ersatzkästen muss bereits vor Umsetzung der Baufeldherrichtung im Plangebiet erfolgen. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan (Entwurf)

"Im Walme / Alte Kemmenauer Straße"

Teil B - Bauordnungsrechtl. Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB i.V. m. § 88 LBauO)

- 1 Im Geltungsbereich sind nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- 2 Die Dacheindeckung muss bei geneigten 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.
- 3 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.
- 4 **Dachbegrünung**

Dächer auf Gebäuden, welche eine Dachneigung von weniger als 22° aufweisen, sind ausschließlich als vollständig begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Solarenergie genutzt werden.
- 5 **Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 6,00 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze entsprechend der beigefügten Pflanzenliste je angefangene 2,00 lfm Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6 **Stützwände und Mauereinfassungen**

Stützwände und Mauereinfassungen sind als Natursteinmauern, mittels mit Natursteinen gefüllten Drahtschotterkörben (Gabionen) oder mittels mit Naturstein verkleideten, verputzten oder begrünten Stützmauern auszuführen.
- 7 **Zäune**

Zäune sind ausschließlich als Knotengitterzaun, Stabgitterzaun, Staketenzaun oder Maschendrahtzaun zulässig.
- 8 **Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- 9 **Vorgaben für die Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin einzusetzen. Dabei sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Rechtsgrundlagen (für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)	Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
	Gemeindeordnung (GemO)

Verfahren

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (Vorentwurf) vom bis (einschl.) zu jedermanns Einsicht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Erörterung fand durch schriftliche Stellungnahmen statt.

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung erfolgte durch den Stadtrat, am

Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Ems, den

.....
Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.

Der Bebauungsplan ist somit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den

.....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan (Entwurf) "Im Walme / Alte Kemmenauer Straße"