

Stadt Bad Ems Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

4. Änderung Bebauungsplan „An der Wipsch/ Ost“

Textfestsetzungen

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Stand: Februar 2025



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO, mit 5 Ordnungsbereichen festgesetzt.

Im gesamten Kerngebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- reine Elektrotankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgaben von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Als sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden im Bebauungsplan alle Wohnungen bestimmt, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (5) bis (9) BauNVO

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Es ist außerdem als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	Grundflächenzahl
Z	Maximale Zahl der Vollgeschosse

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	GRZ	Z
MK1	1,0	IV
MK2	1,0	II
MK3	1,0	II
MK4	1,0	I
MK5	1,0	II
MU	1,0	III

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den nachfolgenden Definitionen des oberen Bezugspunktes wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbe- reich	Maximale Gebäudehöhe	Minimale Gebäudehöhe
MK1	101,0 m ü. NHN ¹	90,0 m ü. NHN
MK2	90,0 m ü. NHN	85,0 m ü. NHN
MK3	92,0 m ü. NHN	86,0 m ü. NHN
MK4	81,5 m ü. NHN	keine Festsetzung
MK5	90,0 m ü. NHN	keine Festsetzung
MU	97,0 m ü. NHN	89,5 m ü. NHN

Oberer Bezugspunkt (Maximale Gebäudehöhe)

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

Oberer Bezugspunkt (Minimale Gebäudehöhe)

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist die Traufhöhe, definiert über die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

¹ Normalhöhennull: Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland



1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Baulinien.

Balkone

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone im Plangebiet bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in dem in der Planzeichnung gemäß 15.3 PlanZV gekennzeichneten Bereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.



1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind Rechte in einzelnen Bereichen des Plangebiets festgesetzt.

Bereich	Typus	Begünstigte
G	Gehrechte	Öffentlichkeit
MK1, MK3, MK4	Geh- und Fahrrechte	Öffentlichkeit
MK5	Geh- und Fahrrechte	Anwohner der angrenzenden Gebäude entlang der Römerstraße, Rettungsdienste, Entsorger
TG	Geh- und Fahrrechte	Anwohner der angrenzenden Gebäude entlang der Römerstraße, Rettungsdienste, Entsorger
MK1	Leitungsrecht	Versorger Telekommunikation

1.6 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. nachfolgende Abbildung, türkis karierte Fläche) nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

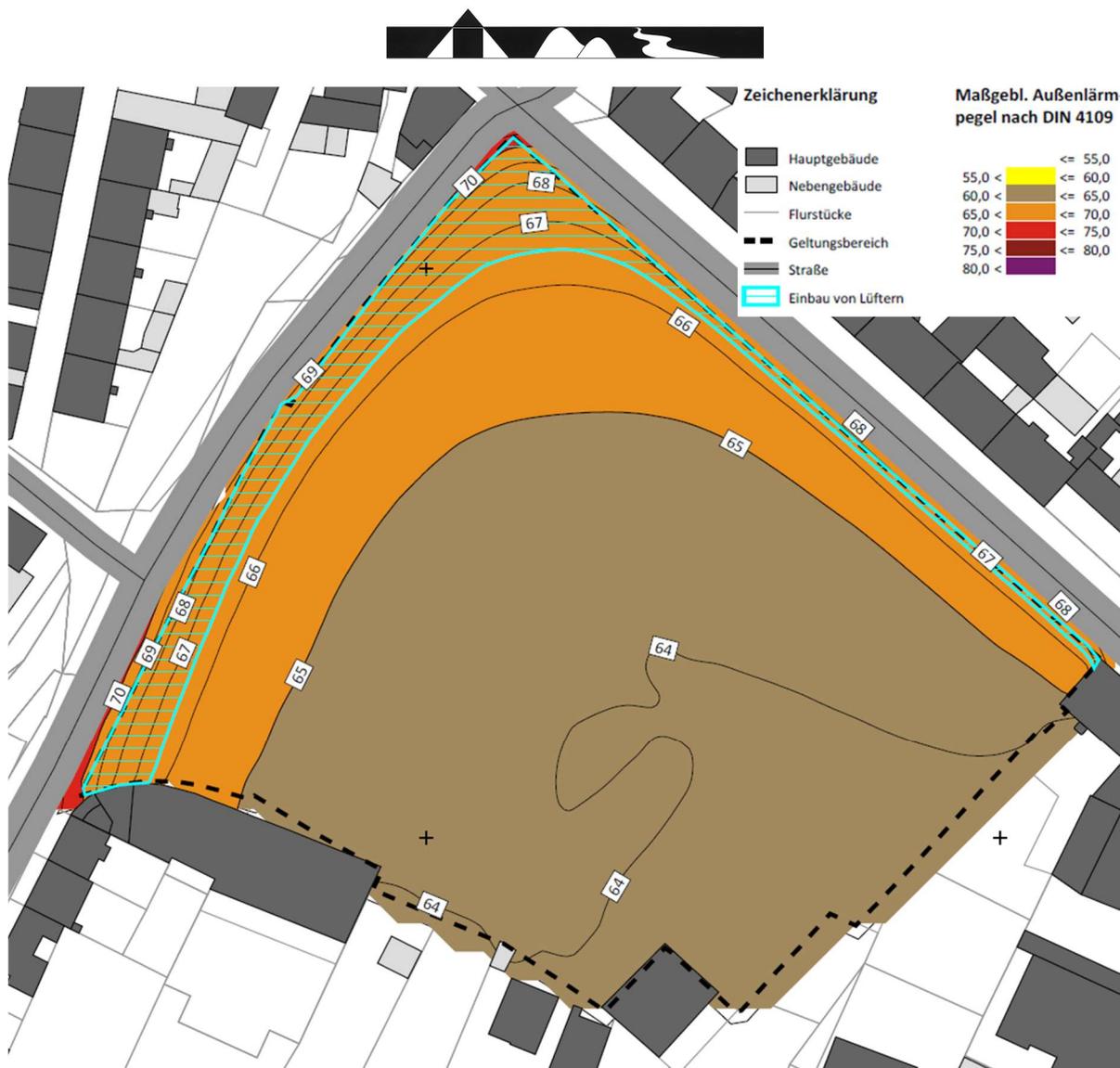
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den schutzbedürftigen Räumen,² die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) nachts (vgl. nachfolgende Abbildung, türkis karierte Fläche) zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

² Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung



Maßgeblicher Außenlärmpegel - Pegelbereiche

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 0° bis 45° begrenzt.

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer.

2.2 Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



2.3 Gestaltung besonderer Bauteile (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Entlang der Römerstraße ist entsprechend der Planzeichnung die Einrichtung von Arkaden für den Erdgeschossbereich vorgeschrieben. Die Mindestbreite der Arkade beträgt 3,0 m von Außenkante Fassade bis Außenkante des zurückgesetzten Erdgeschosses. Die lichte Breite muss mindestens 2,7 m betragen. Die Arkade ist im Bereich der Fassadenfläche durch Stützen zu gliedern. Die Stützen müssen auf die Gliederung der Gesamtfassade abgestimmt sein. Der Abstand der Stützen muss mindestens 3,0 m und maximal 5,0 m betragen. Die lichte Höhe der Arkade muss mindestens 3,5 m betragen.



3. Hinweise

Werbeanlagensatzung

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan gelten die Auflagen der „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten – Werbeanlagensatz (WAS)“ vom 16. März 2010

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.



Denkmalschutz

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes".

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

Mobile Bäume im Teilbereich MK5

Im Teilbereich MK5 sind 20 Bäume in mobilen Pflanzgefäßen vorgesehen. Die Planung wird im Rahmen eines Freiflächenplans konkretisiert.

Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung

Ein Teil des westlichen Plangebiets liegt innerhalb 10 m-Bereiches des verrohrt geführten Emsbachs, Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz ist für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Änderung einer (baulichen) Anlage im 10 m-Bereich eines Oberflächengewässers III. Ordnung eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes weist westlich des Plangebietes, entlang der Oranienstraße, für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) Fließgeschwindigkeiten von < 2,0 m/s und Wassertiefen von < 100 cm aus. Eine erhöhte Gefährdung durch Sturzfluten ist daraus gemäß Struktur- und Dienstleistungsdirektion Nord nicht abzuleiten.

Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet Lahn

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Risikogebietes der Lahn und grenzt südlich in Teilbereichen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn gem. § 83 Landeswassergesetz (siehe Begründung, Kap. 2.5). Für diesen Bereich besteht eine Rechtsverordnung: *Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn für das Gebiet der Verbandsgemeinden Diez, Katzenelnbogen, Nassau und Bad Ems, sowie der Stadt Lahnstein, Rhein-Lahn-Kreis*. Die bestehenden Vorschriften sind im Rahmen der baulichen Ausführung einzuhalten. Zuständige Behörde ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Obere Wasserbehörde.

Eine Überflutung von bereichsweise außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten liegenden Areale bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ₁₀₀) kann nicht ausgeschlossen werden.



Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Heilquellenschutzgebiet Staatsbad Bad Ems

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 (äußere Schutzzone) des mit Rechtsverordnung vom 27.03.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Staatsbad Bad Ems“. Diese äußere Schutzzone soll gewährleisten, dass der individuelle Charakter der Heilquelle oder ihre Schüttung oder Ergiebigkeit nicht durch tiefere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird (siehe Begründung, Kap. 2.5). Für alle Bauvorhaben innerhalb des Schutzgebietes ist mit der Oberen Wasserbehörde, SGD Nord, das Einvernehmen herzustellen.

Sicherstellung der Andienung und Rettungswege / Staubunverträglichkeit Facharztpraxis

In dem Gebäude An der Wipsch 1 wird eine Facharztpraxis mit Dialyse- und Apheresezentrum an sechs Tagen in der Woche täglich zwischen 06:00 Uhr und 14:30 Uhr bzw. 19:30 Uhr betrieben. Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind folgende Erfordernisse des Betriebs jederzeit zu gewährleisten:

- An- und Abtransport von Patienten sowie Versorgungsverkehr mit Medizinprodukten und Transporte von medizinischen Probematerial,
- kontinuierliche Sicherstellung der Rettungswege
- vor Zugriff Dritter gesicherte Lagerung von Abfällen in für das Personal und Entsorger erreichbare Nähe,
- Freihalten der Anleiterungsflächen für die Feuerwehr.

Darüber hinaus ist die Facharztpraxis auf einen Luftaustausch durch konventionelles Lüften angewiesen. Eine Erhöhung der Staubimmissionen durch Baumaßnahmen im Bereich des Dialysezentrums muss ausgeschlossen werden, um Patientinnen und Patienten sowie Medizingeräte vor praxisunüblichen Staubimmissionen zu schützen.

Beleuchtung

Es wird empfohlen, im Falle neuer Beleuchtung eine insektenfreundliche Ausgestaltung vorzunehmen:

- Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Minimierung der Abstrahlung gen Himmel,
- Lichtfarbe mit geringem Blauanteil (1800 – 2400 K)
- Verwendung geschlossener Lampengehäuse gegen Eindringen von Insekten
- Verzicht auf nächtliche Beleuchtung zu reinen Dekorationszwecken

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei



Zu widerhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person^[2] ganzjährig zulässig.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung (Klarstellung) – sofern Sie auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung zutreffen - weiterhin gelten und zu beachten sind.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1, 56130 Bad Ems eingesehen werden.

[2] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.