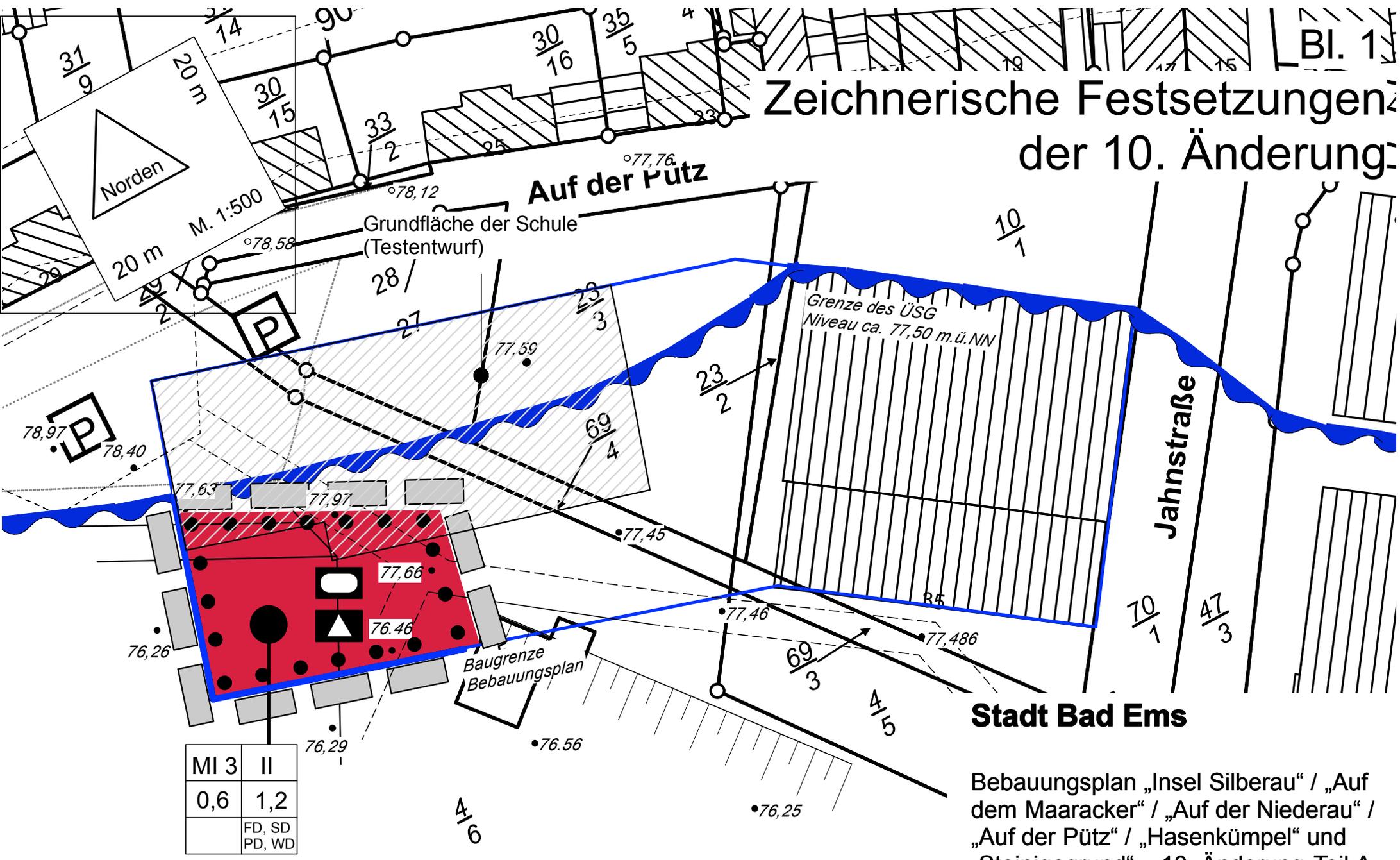


Zeichnerische Festsetzungen der 10. Änderung:



MI 3	II
0,6	1,2
	FD, SD PD, WD

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zulässig.

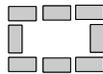
PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau
Tel. 02604/1502
E-Mail prof-uhle@t-online.de

Entwurf
April 2025

Legende

der 10. Änderung des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans



Baugrenze



Überbaubare Grundstücksfläche



Mischgebiet MI 3

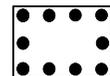
(Hinweis: Baufläche für den Gemeinbedarf)

Zulässig sind: Schulen und Anlagen / Gebäude für sportliche Zwecke

MI 3	II	Anzahl der Vollgeschosse, max. zwei Vollgeschosse
0,6	1,2	
	FD, SD PD, WD	Zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach

Grundflächenzahl 0,6

Baufläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:



Schule



Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude



Nachrichtliche Darstellungen

Grenze des Überschwemmungsgebietes gem. Rechtsverordnung vom 17.02.1998



Geländehöhe ü. NN. (näherungsweise) • 76,26
Quelle: Geobasisdaten LVerMGeo Rheinland-Pfalz)

Hinweis:

Die von der 10. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen gelten weiter fort. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

Rechtsgrundlagen (für den Plan geltenden Fassung): Bl. 2

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

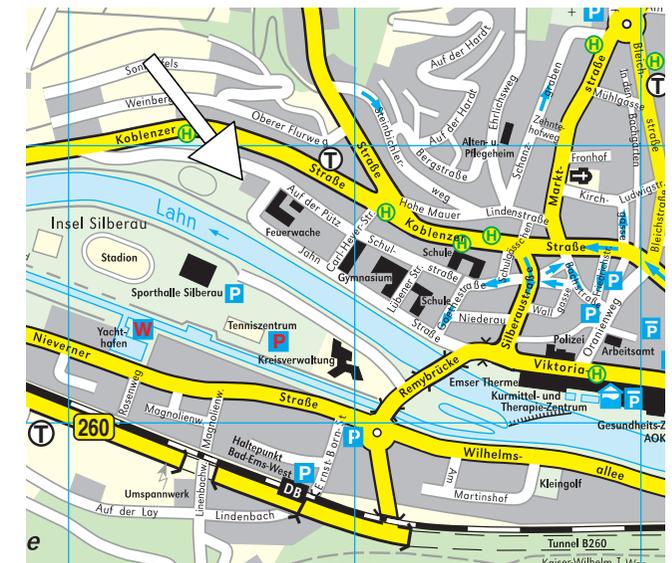
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Gemeindeordnung (GemO)

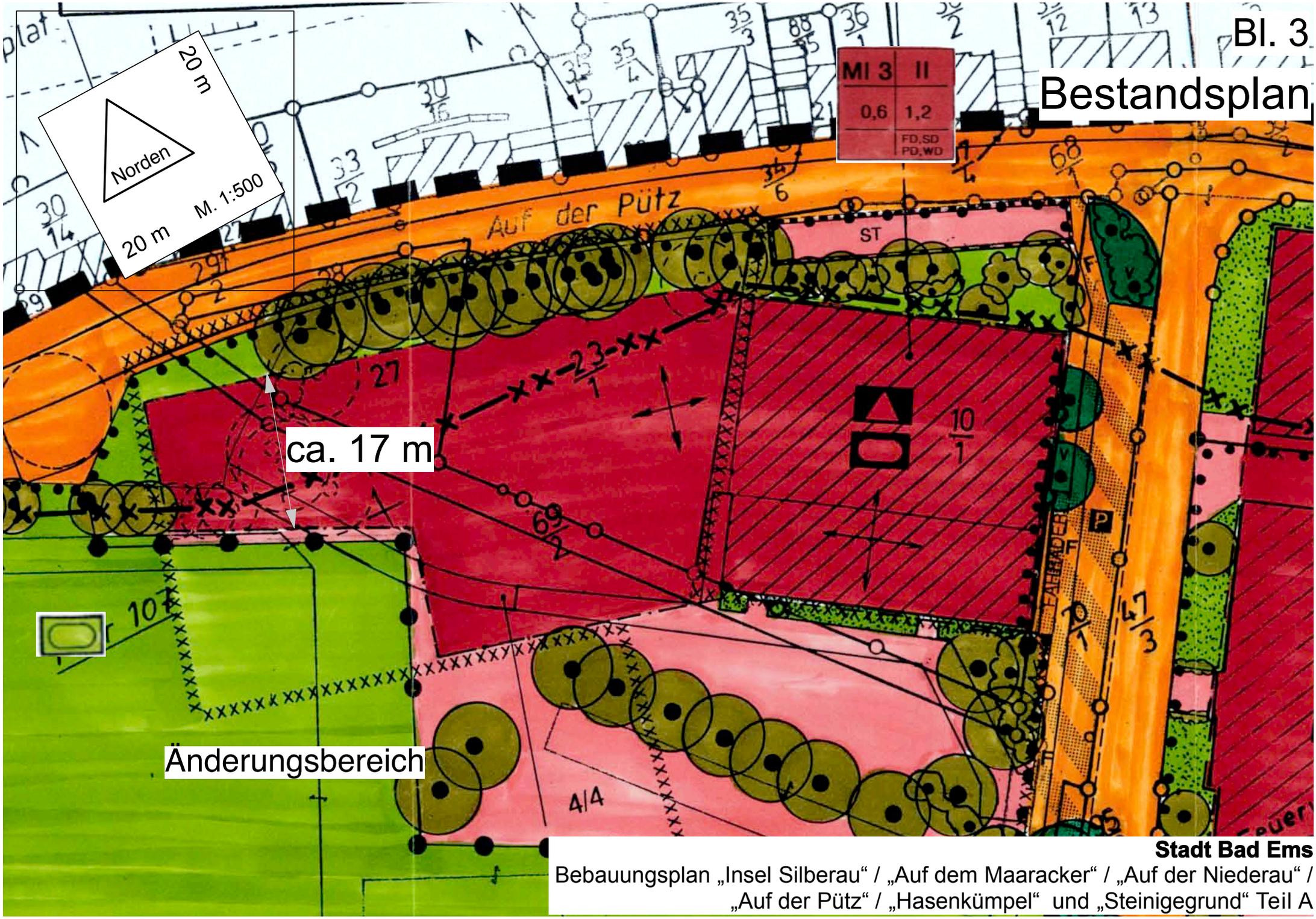
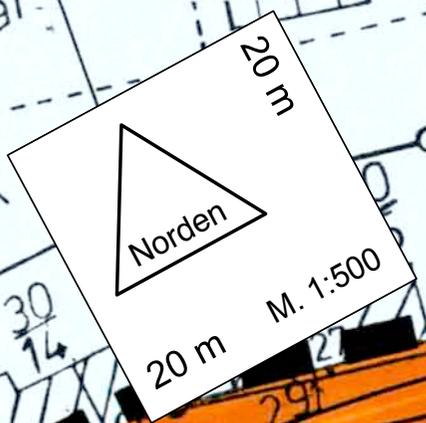


Stadt Bad Ems

Bebauungsplan „Insel Silberau“ / „Auf dem Maaracker“ / „Auf der Niederau“ / „Auf der Pütz“ / „Hasenkümpel“ und „Steingegrund“ – 10. Änderung Teil A

<p>PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Tel. 02604/1502 E-Mail prof-uhle@t-online.de</p>	<p><i>Entwurf</i> April 2025</p>
--	--------------------------------------

MI 3	II
0,6	1,2
	FD,SD PD,WD



Stadt Bad Ems
 Bebauungsplan „Insel Silberau“ / „Auf dem Maaracker“ / „Auf der Niederau“ /
 „Auf der Pütz“ / „Hasenkümpel“ und „Steiniggrund“ Teil A

Legende

des rechtsgültigen Bebauungsplans
(Auszug nachrichtlich dargestellt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Mischgebiet MI 3
(Hinweis: Baufläche für den Gemeinbedarf)
Zulässig sind: Schulen und Anlagen / Gebäude für
sportliche Zwecke)

MI 3	II
0,6	1,2
FD, SD PD, WD	

Anzahl der Vollgeschosse,
max. zwei Vollgeschosse

Geschossflächenzahl 1,2

Zulässige Dachformen:
Flachdach, Satteldach,
Pultdach, Walmdach

Grundflächenzahl 0,6

Baufläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Schule

Sportlichen Zwecken
dienendes Gebäude

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Parken

Stellplätze

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche



Verkehrsgrün

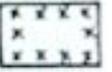
Erhaltung von Bäumen
und Sträuchern

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

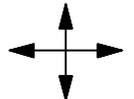
Geltungsbereich für Maßnahmen
zur Minderung von schädlichen
Umwelteinwirkungen

Grenze des
Überschwemmungsgebietes
gem. Rechtsverordnung vom
17.02.1998

Stellung der baulichen Anlage
beide Richtungen zulässig



XX — XX



Bestandsplan
(Übersicht)



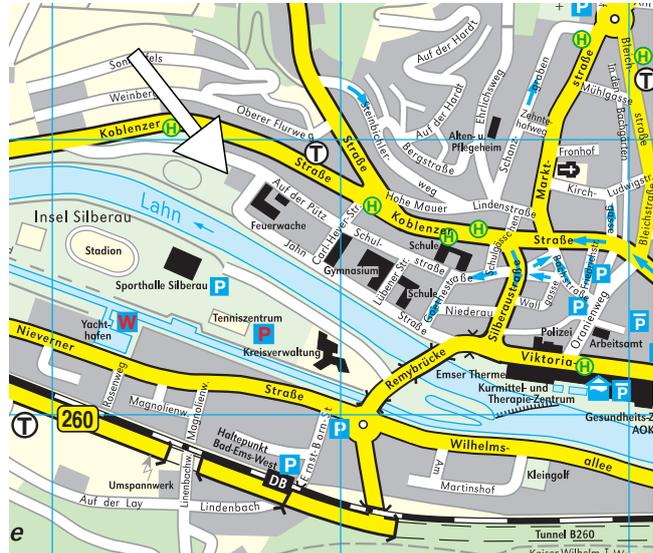
Planausschnitt Bl. 3

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan „Insel Silberau“ / „Auf dem Maaracker“ / „Auf der Niederau“ /
„Auf der Pütz“ / „Hasenkümpel“ und „Steinigegrund“ Teil A

Stadt Bad Ems

Bebauungsplan „Insel Silberau“ / „Auf dem Maaracker“ / „Auf der Niederau“ / „Auf der Pütz“ / „Hasenkümpel“ und „Steinigegrund“ Teil A
10. Änderung



Lage im Stadtgebiet

Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

Anlass

In Bad Ems besteht der Bedarf für die Errichtung einer Grundschule. Die Untersuchung der bestehenden Schulstandorte hat ergeben, dass weder ein Neubau noch ein Umbau an den geprüften Standorten zu einem nachhaltigen Ergebnis führt.

Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Insel Silberau“, „Auf dem Maaracker“, „Auf der Niederau“, „Auf der Pütz“, „Hasenkümpel“ und „Steinigegrund“ (Teil A) eine neue Grundschule errichtet werden.

Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht im Bereich „Auf der Pütz“ eine Baufläche von ca. 4.500 m² für den Gemeinbedarf vor (im Bebauungsplan als MI 3 bezeichnet). Diese Fläche ist für die Errichtung von Schulgebäuden und Gebäuden für sportliche Zwecke vorgesehen.

Auf einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.900 m² wurde bereits vor mehreren Jahren eine Turnhalle errichtet. Dadurch verbleiben noch ca. 1.600 m² überbaubare Grundstücksfläche für die Errichtung der Grundschule. Die Bautiefe beträgt auf etwa der Hälfte der Fläche durchschnittlich nur ca. 17,00 m.

Die zulässigen baulichen Nutzungsmaße betragen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Maximale Gebäudehöhe: zwei Vollgeschosse

Flächenbedarf der Grundschule

Es wurde geprüft, ob unter den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grundschule errichtet werden kann. Dabei wurde angenommen, dass eine dreizügige Grundschule mit Ganztagsbetreuung gebaut werden soll. Hierfür wird eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.600 m² benötigt.

Ein Testentwurf verteilte diese Fläche auf zwei Vollgeschosse mit jeweils ca. 1.000 m² sowie ein Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit ca. 600 m².

Ein Teil der überbaubaren Grundstücksfläche liegt im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Lahn. Es wurde geprüft, ob durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung der Straße „Auf der Pütz“ die Auswirkungen auf das ÜSG verringert und gleichzeitig die teilweise auf ca. 17 m eingeschränkte Bautiefe vergrößert werden können.

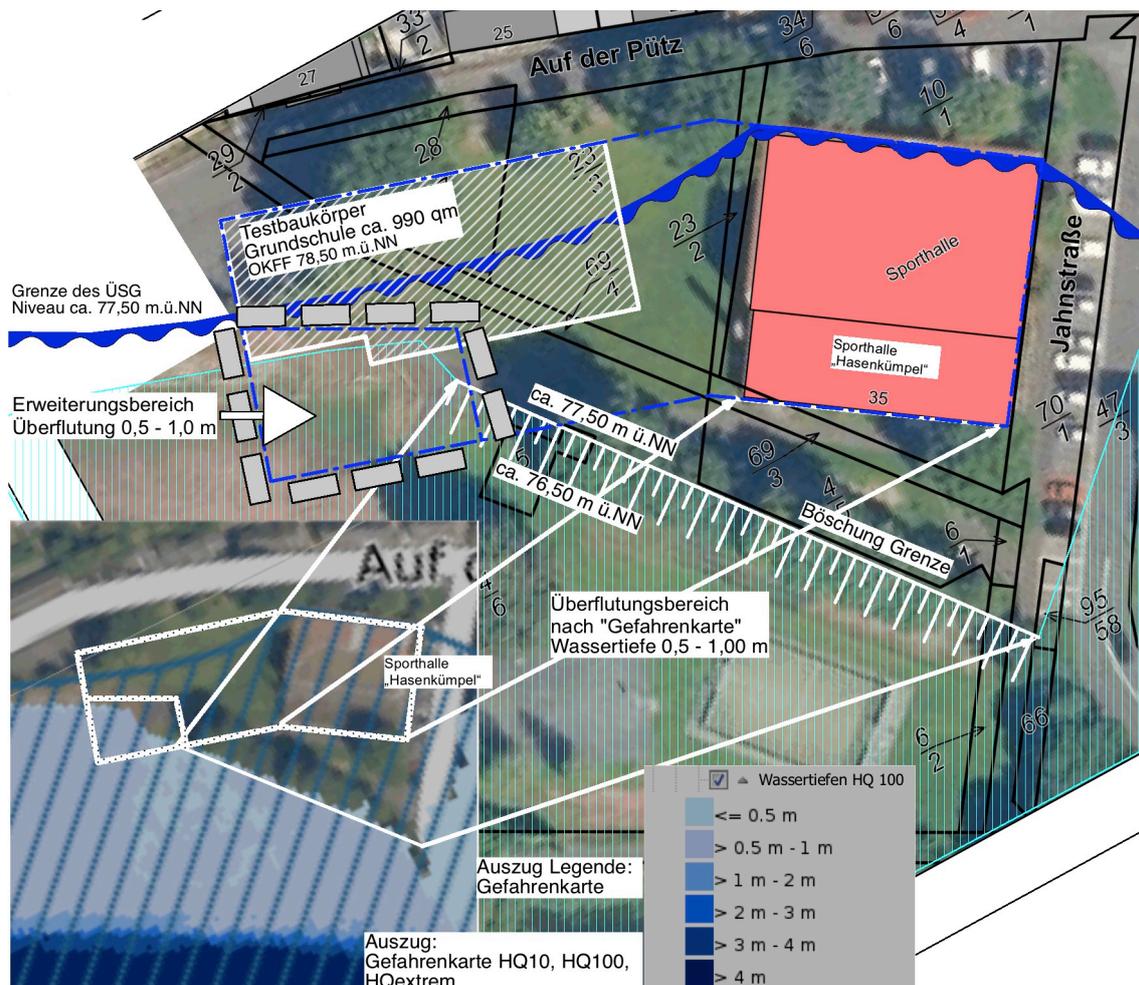
Die mögliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb des ÜSG ist aufgrund des erhaltungswürdigen Baumbestands sowie der angrenzenden Straße jedoch nur in einer Breite von ca. 2,00 m und einer Länge von ca. 50,00 m möglich (Gesamtfläche ca. 100 m²). Auch bei dieser Lösung würde mehr als ein Drittel der Schulgrundfläche innerhalb des ÜSG liegen.

Das pädagogische Konzept und das Raumprogramm der Grundschule stehen noch nicht endgültig fest. Auch die Entscheidung, ob eine zweizügige oder dreizügige Grundschule gebaut wird, ist noch nicht gefallen.

Auf Grundlage des Testentwurfs soll ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht und eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt werden. Aus diesem Grund wurde entschieden, die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung des Sportgeländes um ca. 400 m² zu erweitern. Dadurch wird auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche eine einheitliche Bautiefe gewährleistet. Auf die Erweiterung der Grundfläche in Richtung der Straße „Auf der Pütz“ wird verzichtet.

Hochwasserschutz

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche befindet sich teilweise plateauartig im ÜSG auf einer Höhe von ca. 77,50 m ü. NN. Diese Höhe markiert im Planungsbereich auch die Grenze des ÜSG. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche besitzt im Mittel eine Höhenlage von ca. 76,50 m ü. NN. Laut Gefahrenkarte ist für diesen Bereich bei einem HQ 100 eine Überflutungshöhe von 0,5 bis 1,00 m angegeben (siehe folgende Abbildung).



Der Bebauungsplan enthält im Teil A der textlichen Festsetzungen folgenden Hinweis:

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei den nachfolgenden lfd. Nr. 9.1 bis 9.3 handelt es sich um Hinweise auf die Rechtsverordnung vom 17.02.1998. Die laufenden Nr. 9.1 bis 9.3 sind keine textlichen Festsetzungen dieser Satzung.

- 9.1 Im Geltungsbereich des mit Rechtsverordnung vom 17.02.1998 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn sind im Rückhaltebereich Bauwerke in hochwasserverträglicher Form, d. h., es darf kein Rückhalteraum verlorengehen, zu errichten.

Das kann z. B. in Form einer Aufständering, Herstellung flutbarer Keller oder einer Gebäudekonzeption, die eine Flutung der vom Hochwasserschutz betroffenen Ebene im Hochwasserfall ermöglicht, erfolgen.

- 9.2 Geländeanschüttungen im Geltungsbereich des mit Rechtsverordnung vom 17.02.1998 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn sind grundsätzlich nicht zulässig.

Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen und Straßen.

- 9.3 Von den Bestimmungen unter Nr. A.9.1 und A.9.2 sind Ausnahmen zulässig, wenn die Beeinträchtigungen, welche durch das Bauwerk verursacht werden, in örtlicher Nähe zu den Vorhaben ausgeglichen werden.

Der Hinweis kann bei der Planung der Grundschule berücksichtigt werden. Im Testentwurf erfolgt die Zuwegung zum Gebäude außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss wurde im Testentwurf mit 78,50 m ü. NN angenommen. Dies entspricht in etwa der Höhenlage der angrenzenden Straße „Auf der Pütz“. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) verläuft auf einer Höhe von ca. 77,50 m ü. NN.

Aufgrund der Geländesituation kann der Teil des Erdgeschosses, der das Überschwemmungsgebiet überbaut, auf einem überflutbaren Sockel errichtet werden. Die Aufständering beträgt im Mittel ca. 1,0 m.

Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Der geplante Schulstandort befindet sich auf einer Fläche mit Altablagerungen. Dazu enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

11. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 11.1 In der Bebauungsplansatzung sind Flächen einer ehemaligen Ablagerungsstätte für Bauschutt und Erdaushub gekennzeichnet.
Der Ergebnisbericht der umwelttechnischen Untersuchung der Witt und Jehle Geotechnik GmbH aus Koblenz vom 25.02.2002 und 12.02.2003 ist entsprechend den Ausführungen in Anlage 2 der Begründung zu beachten.

Hinweis:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Referat 33 in Montabaur ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Es wird empfohlen, die umwelttechnische Untersuchung zu aktualisieren und dabei auch die angrenzenden Freiflächen einzubeziehen.

Bad Ems befindet sich in einer Bergbauregion. Der natürliche Boden kann erhöhte Blei- und Zinkgehalte aufweisen, die auf natürliche Ursachen (geogene Grundbelastung) zurückzuführen sind. Diese Belastung resultiert maßgeblich aus dem Mineralbestand des Ausgangsgesteins im Boden und ist für eine Bergbauregion nicht ungewöhnlich.

Für Schulen und Sportflächen ist besondere Sorgfalt erforderlich. Daher wird im weiteren Planungsverlauf, vor der Errichtung der Grundschule, eine orientierende umweltgeologische Untersuchung durchgeführt, um potenzielle Gesundheitsrisiken für Kinder auszuschließen.

Ausgefertigt:

Bad Ems, den

.....

Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

Anlage: Textliche Festsetzungen, ausgefertigt 07.11.2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Insel Silberau“/ „Auf dem Maaracker“/ „Auf der Niederau“/ „Auf der Pütz“/ „Hasenkümpel“ und „Steinigegrund“
– 2. Änderung – Teil A – der Stadt Bad Ems

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, in letztgültiger Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes ist in der Planurkunde der Bebauungsplansatzung mit einer dicken, schwarzen, unterbrochenen Linie umgrenzt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – MI 1

- 2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die unter

- Nr. 3 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 aufgeführten Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 aufgeführten Tankstellen
- Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten

unzulässig.

- 2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – MI 2

- 2.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind auf den im MI-2-Bereich als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichneten Flächen nur Nutzungen zulässig, die entsprechend der jeweiligen Kennzeichnung dem Katastrophenschutz, der Feuerwehr oder gesundheitlichen Zwecken dienen.

2.2.2 In den nicht als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Nutzungen die unter

- Nr. 3 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 aufgeführten Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 aufgeführten Tankstellen
- Nr. 8 aufgeführten Vergnügungsstätten

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

unzulässig.

2.2.3 In den nicht als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – MI 3

2.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind auf den im MI 3-Bereich als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichneten Flächen nur Nutzungen zulässig, die entsprechend der Kennzeichnung schulischen oder sportlichen Zwecken dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 bis § 20 BauNVO)

3.1 Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgegliedert, so beziehen sich die jeweils festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ; § 19 BauNVO)

3.2.1 Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet 0,6 festgesetzt.

3.3 Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 BauNVO)

3.3.1 Als Obergrenze für die zulässige Geschossflächenzahl wird im gesamten Plangebiet 1,2 festgesetzt.

3.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3.4.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Gebiet MI 1 auf max. 3 Vollgeschosse und im Gebiet MI 2 und MI 3 auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Hinweis:

Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) auf ihre Zahl angerechnet werden.

20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse (§ 9 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

- 3.5.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die max. zulässige Traufhöhe und die max. zulässige Firsthöhe.

Oberer Meßpunkt der max. zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Oberer Meßpunkt der max. zulässigen Firsthöhe ist die obere Begrenzung der Dachfläche.

Unterer Messpunkt für die max. zulässige Traufhöhe oder Firsthöhe ist Oberkante Bordstein der dem Gebäude am nächsten stehenden Erschließungsstraße, rechtwinklig von der Erschließungsstraße zur Gebäudefront. Soweit die Straße nicht auf einem Höhenniveau liegt, gilt als Messpunkt der niedrigere Bezugspunkt.

3.5.2 MI 1 - Gebiet

Die max. zulässige Traufhöhe wird begrenzt auf 9,00 m.
Die max. zulässige Firsthöhe wird begrenzt auf 13,00 m.

Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude.

3.5.3 MI 2 – Gebiet und MI 3 - Gebiet

Die max. zulässige Traufhöhe wird begrenzt auf 8,00 m.
Die max. zulässige Firsthöhe wird begrenzt auf 11,00 m.

Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für den Schlauchturm der bestehenden Feuerwehrgerätehalle.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

keine Festsetzungen zur Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

- 5.1 Die für eine Bebauung zugelassenen überbaubaren Flächen sind in der Planurkunde der Bebauungsplansatzung anhand von umfassenden Baugrenzen dargestellt.

- 5.2 Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen für Stellplätze von Kraftfahrzeugen entsprechend der lfd. Nr. A.7.4 der Textlichen Festsetzungen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Wärme etc. dienen, entsprechend der lfd. Nr. A.7.1 der Textlichen Festsetzungen.

- 5.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern oder ähnlichen Versätzen zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der jeweils zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung bzw. Überschreitung

der Baugrenze 1,20 m nicht überschreitet und keine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

- 5.4 Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoss- oder Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da die Satzung selbst keine Grundstücke, insbesondere in Größe und Grenzen festlegt.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 6.1 Die Stellung baulicher Anlagen (bei geneigten Dächern ist diese die Firstrichtung) ist in der Planurkunde der Bebauungsplansatzung vorgegeben.

Abweichungen hiervon sind bis zu 15 Grad zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
für Rhein-Lahn-Kreis
20. OKT. 2005
Bad Ems, den.....

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 7.1 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (Elektrizität, Wasser, Wärme etc.) sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn für sie keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind.
- 7.2 Alle weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen unzulässig.
- 7.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubar ausgewiesenen Flächen zwischen diesen Flächen und den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zwischen diesen Flächen und den Erschließungsflächen zulässig.

8. Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zurückzuhalten, deren Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen ist. Die Zisterne ist auf dem Grundstück des Anfalls des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/qm der bedachten Grundfläche haben.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei den nachfolgenden lfd. Nr. 9.1 bis 9.3 handelt es sich um Hinweise auf die Rechtsverordnung vom 17.02.1998. Die laufenden Nr. 9.1 bis 9.3 sind keine textlichen Festsetzungen dieser Satzung.

- 9.1 Im Geltungsbereich des mit Rechtsverordnung vom 17.02.1998 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn sind im Rückhaltebereich Bauwerke in

hochwasserverträglicher Form, d. h., es darf kein Rückhalteraum verlorengehen, zu errichten.

Das kann z. B. in Form einer Aufständigung, Herstellung flutbarer Keller oder einer Gebäudekonzeption, die eine Flutung der vom Hochwasserschutz betroffenen Ebene im Hochwasserfall ermöglicht, erfolgen.

- 9.2 Geländeanschüttungen im Geltungsbereich des mit Rechtsverordnung vom 17.02.1998 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn sind grundsätzlich nicht zulässig.

Das gilt auch für die Gründung von Bauwerken und für den Bau von Zuwegungen und Straßen.

- 9.3 Von den Bestimmungen unter Nr. A.9.1 und A.9.2 sind Ausnahmen zulässig, wenn die Beeinträchtigungen, welche durch das Bauwerk verursacht werden, in örtlicher Nähe zu den Vorhaben ausgeglichen werden.

10. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB)

10.1 Erhaltung von Gehölzen

Die in Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Im Kronenbereich der Bäume sind weder Aufschüttungen noch Abgrabungen zulässig.

Rückschnittmaßnahmen sind nur im Rahmen einer fachgerechten Unterhaltung zulässig.

10.2 Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen auf privaten Grünflächen

Pro 1,5 qm festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzbindung ist ein Strauch aus der Pflanzliste zu A 10 zu pflanzen. In den Hausgärten sind für Pflanzungen grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste sowie Obstbäume zulässig. Die Pflanzliste ist Bestandteil der Textfestsetzungen.

10.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung von Bäumen hat entsprechend Plandarstellung zu erfolgen. Die Auswahl ist aus der als Anlage zu A 10 beigefügten Pflanzliste vorzunehmen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von max. +/- 3 m zu pflanzen.

10.4 Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität):

Bäume 3 x v., StU 16 – 18 cm Bäume I. Ordnung, Bäume II. Ordnung
 Obstbäume (Hochstamm) StU 12 – 14 cm
 Heister 150 – 200 cm Höhe
 Sträucher 2 x v., 80 – 100 cm Höhe

10.5 Pflanzzeitpunkt

Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.

Hat vorgelegen
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Lehn-Kreises
 20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

10.6 Dachflächenbegrünung

Flachdächer ab einer Größe von mehr als 10 qm sind wahlweise mit einer Intensiv- oder Extensivbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mindestens 5 cm betragen.

10.7 Hinweise zur möglichen Wandbegrünung

Für Wandbegrünungen wird empfohlen:
Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Glyzine, Geißblattarten, Pfeifenwinde.

10.8 Hinweis:

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleppen und in Erdmieten bis zum Wiedergebrauch zu lagern.

10.9 Hinweis:

Der Wurzelbereich bei neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung, von 3,0 x 4,0 bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind Schotterrassen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

Pflanzliste

Verwendungsbereiche		Abk.	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Zu pflanzende Art										
Acer campestre	Feldahorn 2. Ordnung	Ac	(x)	x	x	x	x	x		B/Str.
Acer platanoides	Spitzahorn 1. Ordnung	Ap	x	x	x	x	x	x		B
Acer pseudoplatanus	Bergahorn 1. Ordnung	Aps	x	x	x	x	x	x		B
Betula pendula	Hängebirke 1. Ordnung	Bp	(x)	x	x	x	x	x		B
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung	Ch	x	x	x	x	x	x		B
Cornus sanguinea	Hartrieegel	Cs		x	x	x	x	x		B
Corylus avellana	Haselnuß	Ca		x	x	x	x	x		Str.
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Cm		x	x	x				Str.
Cytisus scoparius	Besenginster	Cys	(x)	x	x	x				Str.
Euonymus europaeus	Pflaumbütterchen	lie		x	x	x				Str.
Fraxinus excelsior	Esche 1. Ordnung	fe	x	x	x	(x)	x	x	x	Str. ^{geb.}
Hedera helix	Efeu	lh			x	x				B
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie			x		x				Str.
Juglans regia	Walnuß ^{Obst}			x		x				Str.
Kerria japonica	Ränunkelstrauch			x		x				B
Ligustrum vulgare	Liguster	Lv		x		x				Str.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lx	(x)							Str.
Mahonia aquifolium	Mahonie				x	x				Str.
Malus „Hillieri“	Zierapfel ^{Ziergehölz}			x		x				Str.
Philadelphus coronaris	Pfeifenstrauch			x		x				Str.
Pyrus calleryana	Stadtbirne ^{Obst}			x		x				B
Pyrus communis	Holzbirne ^{Obst}	Pc	x			x				Str.
Pyrus malus	Holzapfel ^{Obst}	Pm		x		x				B
Prunus avium	Vogelkirsche 2. Ordnung	Pa		x		x				B/Str.
				x		x				B/Str.
				x		x				B

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

Zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche		Abk.	Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
	Schlehe	Abk.									
Prunus spinosa	Schlehe										
Pyrus laurocerasus	L-orbeerkiirsche		Ps		x			x			Str.
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung	Qp		x			x	x		Str.
Quercus robur	Stieleiche	1. Ordnung	Qr		x			x	x		B
Rhamnus frangula	Faulbaum		Rf	x	x			x	x		B
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere		Rn		x						Str.
Rosa canina	Hundsrose		Rc						x		Str.
Rosa sp.	Rose (in Sorten)		Rc						(x)		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere		Rf		x				x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere		Ri		x				x		Str.
Salix aurita	Öhrchenweide		Sau						x		Str.
Salix caprea	Salweide		Sc						x		Str.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		Sn						x		Str.
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder		Sr						x		Str.
Sorbus aucuparia	Eibersche	2. Ordnung	Sa						x		Str.
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere		Sa						x		Str.
Syringa vulgaris	Flieder								x		B
Tilia cordata									x		Str.
Tilia platyphyllos	Winterlinde	1. Ordnung	Tc	x					x		Str.
Ulmus glabra	Sommerlinde	1. Ordnung	Up						x		Str.
Viburnum lantana	Feldulme	1. Ordnung	Ug	x					x		B
Viburnum opulus	Wollig. Schneeball		Vl						x		B
	Gem. Schneeball		Vo	x					x		Str.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

Rank- und Kletterpflanzen		Verwendungsbereiche	Wuchsform							B = Bäume Str. = Sträucher Kl. = Kletter- pflanze	
			selbst- klimmend	mit Rankhilfe	über- lagernd	Höhe in m	sonnig	halb- schattig	schattig		
Zu pflanzende Art		Abk.									
Clematis vitalba (Hybr.)	Waldrebe		x				2-4	x			Kl.
Cytisus scoparius	Besenginster	Cys	(x)					x			Str.
Hedera helix	Efeu		x		x						Kl.
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		(x)		x		7-9	x		x	Kl.
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin				x		2-3	x			Kl.
Lonicera x heckrottii	Geißblatt				x		2-4	x			Kl.
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein		x					x			Kl.
Polygonum auberti	Knöterich		x				8-9	x			Kl.
Rosa ssp.	Kletterrose				x		12-14			x	Kl.
Rubus fruticosus	Brombeere	Rif	x				2-4	x			Kl.
Vitis ssp.	Wein		x		x		3-4			x	Str.
Wisteria sinensis	Blauregen		x		x		5-6	x			Kl.
							10-12	x		x	Kl.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lehn-Kreises

Bad Ems, den 20. OKT. 2005

11. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 11.1 In der Bebauungsplansatzung sind Flächen einer ehemaligen Ablagerungsstätte für Bauschutt und Erdaushub gekennzeichnet.
Der Ergebnisbericht der umwelttechnischen Untersuchung der Witt und Jehle Geotechnik GmbH aus Koblenz vom 25.02.2002 und 12.02.2003 ist entsprechend den Ausführungen in Anlage 2 der Begründung zu beachten.

Hinweis:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Referat 33 in Montabaur ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 12.1 Die öffentliche Verkehrsfläche endet mit der Außenkante des, die Straßenverkehrsfläche begrenzenden Bordsteins.
- 12.2 Die Fundamente / Rückenstützen des Straßenbordsteins sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- 12.3 Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind Bestandteil der privaten Grünflächen, soweit der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
20. OKT. 2005
Bad Ems, den.....

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)**

1. Dachform

- 1.1 Zulässig für Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports sind:
- Satteldächer
 - Walmdächer
 - Krüppelwalmdächer
 - Pultdächer
 - Flachdächer (nicht für Hauptgebäude in MI 1 und MI 2)
 - Kuppeldach / Zeltdach (nur in MI 1 bezogen auf das vorhandene Turmbauwerk)

2. Dachneigung

- 2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt für:

- Satteldächer	18 ° bis 42 °
- Walmdächer	18 ° bis 42 °
- Krüppelwalmdächer	18 ° bis 42 °
- Pultdächer	18 ° bis 28 °
- Flachdächer	0 ° bis 5 °

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

- 2.2 Ausnahmsweise sind für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (z. B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) auch geringere Dachneigungen zulässig, wenn durch die Forderung nach der Mindestdachneigung die Belichtung von Aufenthaltsräumen über die an das Dach angrenzende aufgehende Außenwand nicht ausreichend sichergestellt werden kann und die notwendigen Belichtungsflächen anderweitig, z. B. über andere Außenwände nicht erbracht werden können.

3. Dachüberstände

- 3.1 Bei den Dächern beträgt der zulässige Traufüberstand mindestens 0,30 m, höchstens 0,80 m.
- 3.2 Ausgenommen vom Mindesttraufüberstand sind Dächer entlang von Grenzen zu fremden Flurstücken auf mit Grenzbebauung zulässigen baulichen Anlagen und Flachdächern.
- 3.3 Der zulässige Ortgangsüberstand beträgt max. 1,00 m.

4. Dacheindeckung

- 4.1 Für geneigte Dächer:
- 4.1.1 Zulässig ist nur schieferfarbiges oder dunkelbraunes sowie dunkelgraues Material (in der Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen etc.) sowie die Dachbegrünung.
- 4.1.2 Bei untergeordneten Dachflächen von Eingangsüberdachungen, Balkonüberdachungen, Wintergärten etc. ist auch Zinkblech, Kupfer und/oder Glas zulässig.

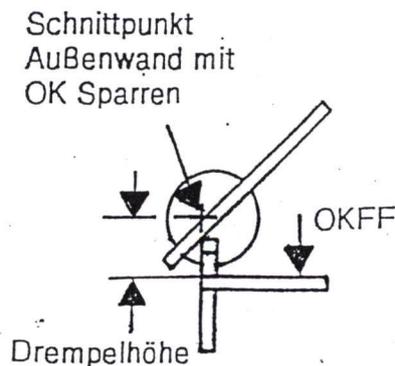
- 4.1.3 Die Dachflächen von Dachgauben und Zwerchgiebeln können auch in Zinkblech oder Kupfer eingedeckt werden.
- 4.2 Für Flachdächer:
- 4.2.1 Flachdächer sind zu begrünen entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A.10.6.
- 4.3 Solarenergieanlagen in Dachflächen
- 4.3.1 Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden und sie sich in der Gesamtfläche des Daches unterordnen.

5. Firstrichtung

- 5.1 Die Hauptfirstrichtung des Hauptdaches bei Gebäuden ist in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt, Abweichungen hiervon sind unter A.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

6. Drempe

- 6.1 Drempe sind zulässig, sofern eine max. Drempehöhe von 0,80 m in der Flucht der Gebäudeaußenwand (Einbuchtungen bleiben unberücksichtigt) nicht überschritten wird.
- 6.2 Die Drempehöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante des Sparrens (s. Skizze):



Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
20. OKT. 2005
Bad Ems, den.....

Bad Ems, den 2. 0. OKT. 2005

7. Dacheinschnitte, Dachaufbauten

7.1 Dacheinschnitte sind zulässig, sofern:

- 7.1.1 der Einschnitt bei Satteldächern, Pultdächern oder Krüppelwalmdächern in Richtung Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen vom Ortgang bis zum Einschnitt
- oder
- 7.1.2 der Einschnitt bei Walmdächern in Richtung der seitlichen Grat- oder Kehlsparren einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen von der Grat- oder Kehlsparrenmitte der Querschnittbreite bis zum Einschnitt;
- 7.1.3 ferner der Einschnitt parallel zur Traufe mit einem Mindestabstand von 0,35 m ausgeführt wird, waagrecht gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- und
- 7.1.4 der Einschnitt parallel zum First ausgeführt wird und die verbleibende Dachfläche zwischen Einschnitt und First eine Mindesthöhe von 1,00 m, senkrecht gemessen zwischen Oberkante Einschnitt in der Dachfläche bis Oberkante First aufweist
- und
- 7.1.5 die Gesamtlänge der Einschnitte nicht über 50 % der Trauflänge der zugehörigen Frontwand erfolgt.

7.2 Dachgauben sind zulässig, sofern:

- 7.2.1 die Dachgaube bei Satteldächern, Pultdächern oder Krüppelwalmdächern in Richtung Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen vom Ortgang bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Dachaufbaues mit der Dachhaut zum nächsten Berührungspunkt
- oder
- 7.2.2 die Dachgaube bei Walmdächern in Richtung der seitlichen Grat- oder Kehlsparren einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen von der Grat- oder Kehlsparrenmitte der Querschnittbreite bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Dachaufbaues mit der Dachhaut zum nächsten Berührungspunkt;
- 7.2.3 ferner der Dachaufbau parallel zur Traufe erfolgt und die Dachflächen vor dem Dachaufbau entlang der Traufe durchgeführt werden (von der Forderung der Durchführung der Dachflächen entlang der Traufe ausgenommen sind Zwerchgiebel)
- und
- 7.2.4 die Dachflächen der Dachaufbauten so ausgebildet werden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,0 m senkrecht gemessen zwischen oberem Abschluss Dachaufbau und Oberkante First unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

- 7.2.5 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 % der Trauflänge der zugehörigen Frontwand zulässig.
- 7.2.6 Die einzelne Dachgaube darf in ihrer Längenentwicklung das Maß von max. 3,0 m – gemessen von Austritt Dachaufbau aus der Dachfläche – nicht überschreiten.
- 7.2.7 Die Reihung mehrerer Dachgauben ist zulässig, sofern ein Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben untereinander von mindestens 0,75 m – gemessen vom Austritt Dachaufbau aus der Dachfläche – verbleibt.

7.3 Vorbauten (Zwerchgiebel) sind zulässig, sofern:

- 7.3.1 der Zwerchgiebel bei Satteldächern, Pultdächern oder Krüppelwalmdächern in Richtung Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen vom Ortgang bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Dachaufbaues mit der Dachhaut bis zum nächsten Berührungspunkt

oder

- 7.3.2 der Zwerchgiebel bei Walmdächern in Richtung der seitlichen Grat- oder Kehlsparren einen Mindestabstand von 1,50 m aufweist, waagrecht gemessen von der Grat- oder Kehlsparrenmitte der Querschnittbreite bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Dachaufbaues mit der Dachhaut zum nächsten Berührungspunkt;

- 7.3.3 ferner der Zwerchgiebel mit der Hausfassade in Verbindung steht (keine Durchführung der Dachflächen an der Traufe)

und

- 7.3.4 die Dachflächen der Dachaufbauten so ausgebildet werden dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,0 m senkrecht gemessen zwischen oberem Abschluss Dachaufbau und Oberkante First unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

- 7.3.5 Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Frontwand zulässig.

- 7.3.6 Der einzelne Zwerchgiebel darf in seiner Längenentwicklung das Maß von max. 50 % der Trauflänge der zugehörigen Frontwand nicht überschreiten.

7.4 Kombinationen von Dacheinschnitten, Dachgauben und Zwerchgiebeln

- 7.4.1 Die Kombination von Dacheinschnitten, Dachgauben und Zwerchgiebeln ist zulässig.

Im Falle der nachstehenden Kombination gilt bezüglich des Verhältnisses der Gesamtlänge der Einschnitte und Aufbauten zur Trauflänge der zugehörigen Frontwand:

- Dacheinschnitt und Dachgaube
- Dacheinschnitt und Zwerchgiebel
- Dacheinschnitt, Dachgaube und Zwerchgiebel
- Dachgaube und Zwerchgiebel

max. 70 %

max. 70 %

max. 70 %

max. 70 %

at vorgelegten
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

20. OKT. 2005

Bad Ems, den.....

8. Fassadengestaltung**8.1 Material**

Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, geschlämmt oder glatt verfugt, glatter oder feinstrukturierter Putz und Naturstein zugelassen. Holz, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen (außer bei Glas) sind nicht zulässig.

8.2. Farben

Die Farben haben sich harmonisch in das Stadtbild einzupassen. Leuchtende Farben sowie schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen. Insgesamt ist eine Vielfalt von Farben anzustreben, die einen hellen warmen Farbton aufweisen.

8.3 Fassadengliederung

Die Gliederung der Fassade muss kleingliedrig sein und die Vertikale betonen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Horizontale Fensterreihungen ohne in Material und Gestaltung der Gesamtfassade entsprechende Zwischenelemente sind nicht zulässig. Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Ausnahmeregelungen sind zulässig, wenn das vertikale Erscheinungsbild der Fassade gesichert ist.

9. Vordächer und Markisen

9.1 Die Errichtung von festen Vordächern an den straßenseitigen Fassaden ist nicht zulässig, soweit diese in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

9.2 Einzufahrende Markisen sind dagegen zulässig, wenn ihre Unterkante mindestens 2,30 m über Bürgersteigniveau liegt und das Lichtraumprofil der Straße nicht beeinträchtigt wird.

10. Freiflächengestaltung

10.1 Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten sind, mit Ausnahme der Gartenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge, als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, oder eine Strauchgruppe von 3 – 5 Sträuchern aus der Artenliste (s. Ziffer A.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzbindungen für Bäume sind auf die Pflanzpflicht anrechenbar.

- Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Gebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstückes dienen. -

10.2 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist – soweit sie nicht befestigte Betriebsfläche ist und ausgenommen der Flächen unter B 10.1 – als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste unter A.10 zu überstellen.

Bei Grundstücken bis 400 qm ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum; festgesetzte Pflanzbindungen für Bäume sind auf die Pflanzpflicht anrechenbar.

10.3 Erdanschüttungen (z. B. an Terrassen) sind flach zu verziehen und in die natürliche Topographie einzubinden. Unmittelbar an Terrassen und Zuwegen sind Anschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einschränkungen unter A.9 sind hierbei zu beachten. Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländeterrassierungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1 m, ausgehend vom Urgelände, durchgeführt werden. Böschungen in Zusammenhang mit Geländeterrassierungen dürfen nur mit Mauern oder Pflanzsteinen bis zu einer Höhe von 0,50 m befestigt werden. Die Einschränkungen unter A.9 sind hierbei zu beachten.

10.4 Private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z. B. zulässig: weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die unter A.11 aufgeführten Flächen entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

11. Einfriedungen von Grundstücken

11.1 Zur Verkehrsfläche hin sind zulässig: Metallzäune, Naturholzzäune, lebende Hecken und kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune (nur in Verbindung mit einer Abpflanzung mit Sträuchern und Büschen) bis zu einer Höhe von 1,50 m.

11.2 Zäune, die nicht zur Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, sind – soweit eine Randbepflanzung des Grundstückes vorgesehen ist – in die Bepflanzung zu integrieren.

Hat vorgelegen
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises

20. OKT. 2005

Bad Ems, den

C) Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Entsprechend der Darstellung in der Planurkunde der Bebauungsplansatzung liegen Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 17.02.1998 festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn.

Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

- 2. Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone B 2 (quantitatives Schutzgebiet) des durch Rechtsverordnung festgesetzten Heilquellenschutzgebietes von Bad Ems.

Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

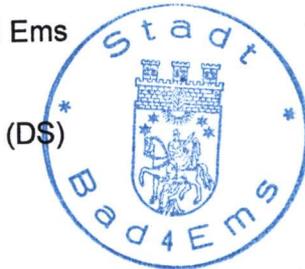
D) Hinweise

- 1. Innerhalb des 40-m-Bereiches der Lahn gelten die Bestimmungen des § 76 Landeswassergesetz.
- 2. Die Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen werden durch Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems
Bad Ems, den 25. April 2005
Im Auftrag:


Dietmar Weber



Ausgefertigt:

Stadt Bad Ems
Bad Ems, den - 7. 11. 05


Ottmar Canz
Stadtbürgermeister

Genehmigt / Zugestimmt

~~mit Bedingungen, Auflagen, Einschränkungen~~
gemäß Schreiben vom 2. 0. OKT. 2005 ..
Kreisverwaltung
des Rhein-Lahn-Kreises
Zentralabt. 05 
Bad Ems, den 2 0. OKT. 2005



Im Auftrage


(Horst Klöckner)