

Stadt Bad Ems Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Bebauungsplan „Grisselberg“

Textfestsetzungen

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB so-
wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2026





Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- 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 zuletzt geändert durch Artikel 87 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).
- 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)

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten nach Nr. 8 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	Maximale G rundflächenzahl
VG	Maximale Zahl der V ollgeschosse
GH	Maximale G ebäudehöhe

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	GRZ	VG	GH
MI	0,6	II	9,5 m

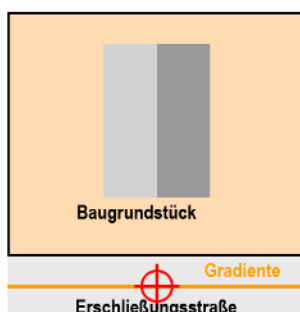
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) definiert:

Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradyente der angrenzenden Bundesstraße 261, gemessen von der straßenseitigen Gebäudemitte lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der B 261.



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



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen.

1.4 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet hat entsprechend der Planzeichnung eine Zufahrt zur Bundesstraße 261. Ein Anschluss an die B 261 ist nur in diesem Bereich zulässig. Entsprechende Darstellungen gem. Nr. 6.4. der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung verdeutlichen dies.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde¹ Metallteile, Kunststoffteile, Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Dachform und Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Sattel- und Pultdächer sind nur mit einer Neigung von 20 – 35° zulässig.

Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung < 10.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude oder feststehend angebracht werden. Sie dürfen nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

Himmelsstrahler („Skybeamer“) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen. Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke darf die Bewuchshöhe max. 0,8m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen.

Für Stellplätze sind Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbar zu verwenden.

2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Zur Bundesstraße B 261

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen entlang der B261 dürfen im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz,

¹ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune > 50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.

Übrige Bereiche des Plangebiets

Einfriedungen der Grundstücksteile in den übrigen Bereichen des Plangebiets dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken. Sie sind als Holzzaun und/ oder Drahtgeflechtzaun (offene Anteile der Zäune > 50% der Ansichtsfläche) bzw. als standortgerechte Laubholzhecke oder Kombination von Hecke und Zaun anzulegen.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Stellplätze

Zusammenhängende Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen.

3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage eines gestuften Waldrandes (A1)

Auf der mit A1 gekennzeichneten Grünfläche ist ein gestufter Waldrand anzulegen. Bereits vorhandene, standortgerechte und vitale Einzelbäume sowie standortheimische und gebietstypische Sträucher innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten und in den anzulegenden Waldrand zu integrieren.

Die mittlere Vegetationsstufe (Strauchschicht) ist durch die Pflanzung weiterer standortheimischer, gebietstypischer Straucharten zu ergänzen. Die Straucharten sind gruppenweise zu pflanzen, die Pflanzung muss keiner Regelmäßigkeit folgen. Geeignete Straucharten sind z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Holunder und Wildrosen.

Im südlichen, randlichen Bereich des Waldrandes ist ein krautreicher Saumstreifen zuzulassen. Ein Rückschnitt der Sträucher erfolgt nur bei Bedarf zur Förderung der Verzweigung und Strukturvielfalt. Der Waldrand ist extensiv zu pflegen, einzelne Gehölze können bei Bedarf entnommen oder auf den Stock gesetzt werden, um die gestufte Waldrandstruktur dauerhaft zu erhalten.

3.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind bestehende Gehölzbestände (Planzeichen 13.2.2.) im Plangebiet zu erhalten und zu entwickeln.

3.3 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Altholzsisicherung/Nutzungsaufgabe

Lage:	Gemarkung Fachbach, Flur 1, Flurstück 203/1
Ausgangszustand:	Buchenwald
Zielzustand:	Buchenwald mit Altholzsisicherung/Nutzungsaufgabe

Der Waldbereich ist auf mind. 8.859 m² dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Eine Bewirtschaftung ist zu unterlassen, anfallendes Alt- und Totholz verbleibt auf der Fläche. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherung einzelne Bäume geschlagen werden, ist das Totholz innerhalb der Waldfläche zu belassen.



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen gelten die Regeln des Stands der Technik (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

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. Bei der Nutzung von Brauchwasseranlagen sind diese dem Wasserversorger zu melden und dem Gesundheitsamt gern. TrinkwV (§ 13 Abs. 4 TrinkwV) schriftlich anzuzeigen.

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 (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG 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.lbg-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.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Ems. Die Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 27.02.2013 (Az. 312-62-141-1/2003), welche am 18.03.2013 im Staatsanzeiger des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht wurde, ist zu beachten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an die Schutzzone III des per Rechtsverordnung vom 21.12.1993 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Fachbach, Am Sportplatz“ an. Sofern Maßnahmen außerhalb des Plangebiets stattfinden, z. B. im Zuge der Baustelleneinrichtung, ist die Rechtsverordnung zu beachten.

Denkmalschutz

Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung

Westlich der B 261 sind zahlreiche frühgeschichtliche Funde bekannt, die auf eine Besiedlung dieses Geländerrückens in der römischen Kaiserzeit hindeuten. Entsprechend ist auch Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Daher ist nach Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, bei konkreten Bauvorhaben in bislang unbebauten Bereichen des Plangebietes eine bauvorbereitende Sachstandsermittlung mittels Baggersondage in Abstimmung mit der GDKE (Kontaktaten siehe nächster Absatz) vorzunehmen, um den archäologischen Sachstand frühzeitig zu prüfen.

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 landesarchaeologie-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).

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 Zuwiderhandlungen 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 Ausnahmege-
nehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen 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.

Grünordnerische Hinweise

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau -
Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen
und Saatarbeiten“ fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN
18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Ent-
wicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesstraße B261 müssen bauliche gemäß § 9 (1) FStrG einen Abstand von
mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. In-
nerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten
sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 9 (1) FStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Bundesstraße B261 gilt gemäß § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone
innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahr-
bahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung,
wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen
der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 9 (2) FStrG RLP.

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässe-
rung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den
Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater
Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vor-
sichtsmaßnahmen zu treffen.

Nachbarrecht

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die nach dem Landesnachbarrechts-
gesetz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können
innerhalb der Geschäftszeiten bei Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau, Bleich-
straße 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.