

Stadt Bad Ems Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Bebauungsplan „In den kurzen Stücken“

Textfestsetzungen

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: März 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Ems



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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- 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 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- 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 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- 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 **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO, mit 4 Ordnungsbereichen festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet mit dem Ordnungsbereich 1 (**MU1**) sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen allgemein 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.

Im Urbanen Gebiet mit dem Ordnungsbereich 2 (**MU2**) sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Im Urbanen Gebiet mit dem Ordnungsbereich 3 (**MU3**) sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

Im Urbanen Gebiet mit dem Ordnungsbereich 4 (**MU4**) sind i. V. m. § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU1 bis MU4) sind i. V. m. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §6a (3) Nr. 1 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nicht zulässig.

Im Urbanen Gebiet mit den Ordnungsbereichen 3 und 4 (MU3 und MU4) sind i. V. m. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §6a (3) Nr. 2 (Tankstellen) nicht zulässig.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (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
MU1	0,8	II
MU2	0,6	III
MU3	0,5	III
MU4	0,5	II

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

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

Ordnungsbe- reich	Maximale Gebäudehöhe
MU1	86,0 m ü. NHN ¹
MU2	90,0 m ü. NHN
MU3	90,0 m ü. NHN
MU4	88,0 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.

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

1.4.1 Bauweise

Im Urbanen Gebiet mit dem Ordnungsbereich 1 (**MU1**) wird eine **abweichende Bauweise (a)** gem. § 22 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Bauweise kann analog der offenen Bauweise erfolgen, mit der Besonderheit/ Abweichung, dass auch Gebäude über 50 m zulässig sind.

Im Urbanen Gebiet mit den Ordnungsbereichen 2, 3 und 4 (**MU2, MU3 und MU4**) wird die **offene Bauweise (o)** gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

¹ Normalhöhennull: Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland



1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 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
MU2	Leitungsrechte	Versorgungsunternehmen (bspw. Verbandsgemeindewerke, Telekommunikationsdienstleister)



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und/ oder spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

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

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

Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,40 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. Hinweise

Werbeanlagensatzung

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan gelten im östlichen Teilbereich des Plangebiets die Auflagen der „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten – Werbeanlagensatz (WAS)“ vom 16. März 2010. Weitere Informationen können der Begründung zum Bebauungsplan bzw. der Satzung selbst entnommen werden.

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.

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 gela-



gert 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".

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 Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einhaltung der Grenzabstände

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

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung 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 Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet Lahn

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn gem. § 83 Landeswassergesetz bzw. des Risikogebietes der Lahn. 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.

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

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.

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 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 Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen 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 Landschaftspflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.