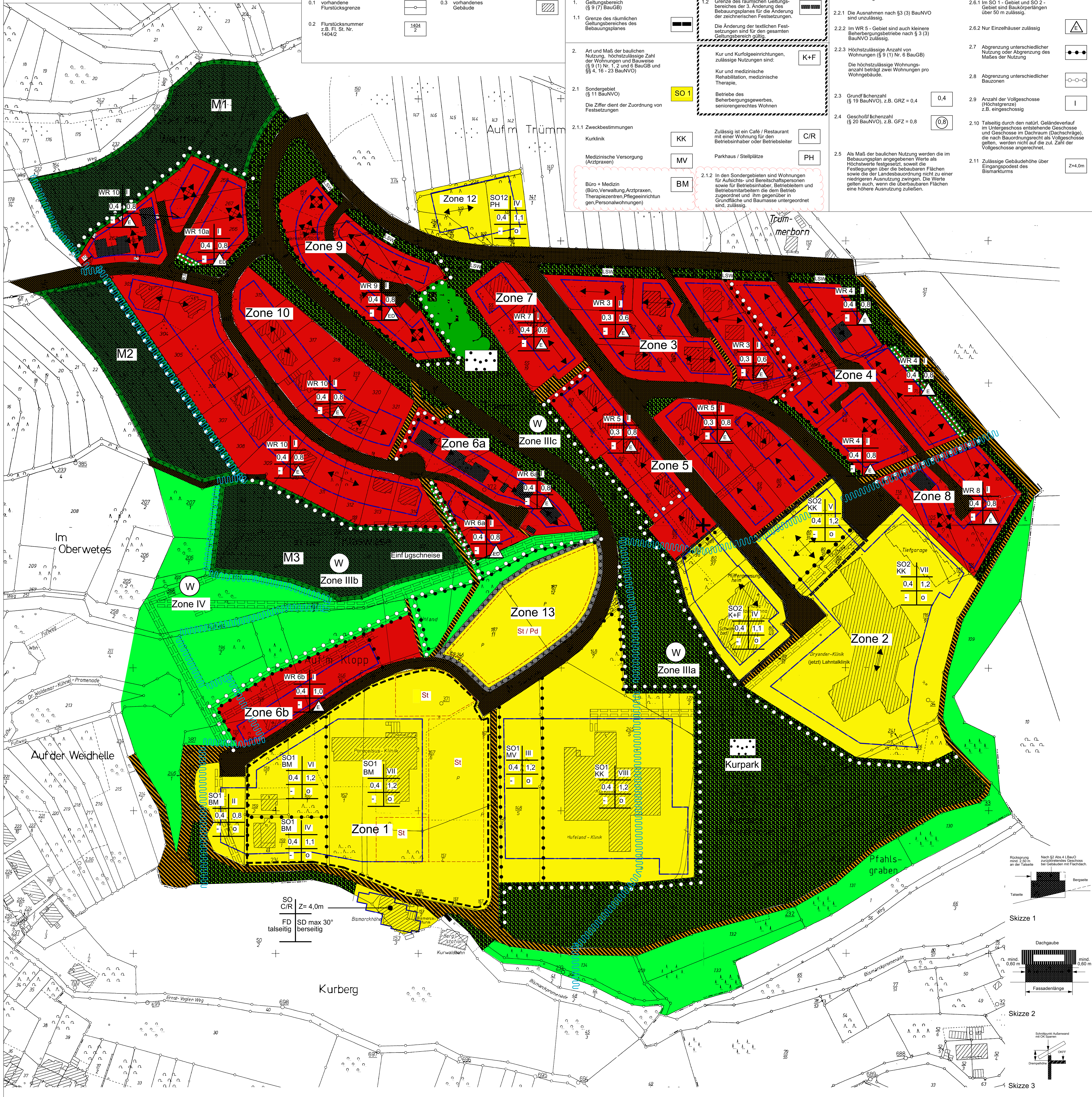
Textliche und zeichnerische Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

0.1 vorhandene Flurstücksgrenze

0.2 Flurstücksnummer z.B. Fl. St. Nr. 1404/2 — 1404/2

0.3 vorhandenes Gebäude



Teil A -Planungsrechtliche Festsetzungen-

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen.
Die Änderung der textlichen Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich gültig.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 4, 16 - 23 BauNVO)

2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — SO 1
Die Ziffer dient der Zuordnung von Festsetzungen

Kur und Kurfolgeeinrichtungen, zulässige Nutzungen sind: — K+F
Kur und medizinische Rehabilitation, medizinische Therapie,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, seniorengerechtes Wohnen

2.1.1 Zweckbestimmungen

Kurklinik — KK

Medizinische Versorgung (Arztpraxen) — MV

Büro + Medizin (Büro,Verwaltung,Arztpraxen, Therapiezentren,Pflegeeinrichtungen,Personalwohnungen) — BM

Zulässig ist ein Café / Restaurant mit einer Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter — C/R

Parkhaus / Stellplätze — PH

2.1.2 In den Sondergebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebleitern und Betriebsmitarbeitern die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR 1
Die Ziffer dient der Zuordnung von Festsetzungen.

2.2.1 Die Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO sind unzulässig.

2.2.2 Im WR 5 - Gebiet sind auch kleinere Beherbergungsbetriebe nach § 3 (3) BauNVO zulässig.

2.2.3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Wohnungsanzahl beträgt zwei Wohnungen pro Wohngebäude.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,4 — 0,4

2.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 0,8 — (0,8)

2.5 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen sowie die der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen. Die Werte gelten auch, wenn die überbaubaren Flächen eine höhere Ausnutzung zuließen.

2.6 Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO) — o

2.6.1 Im SO 1 - Gebiet und SO 2 - Gebiet sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

2.6.2 Nur Einzelhäuser zulässig — E

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Bauzonen

2.9 Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B. eingeschossig — I

2.10 Talseitig durch den natürl. Geländeverlauf im Untergeschoss entstehende Geschosse und Geschosse im Dachraum (Dachschräge), die nach Bauordnungsrecht als Vollgeschosse gelten, werden nicht auf die zul. Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

2.11 Zulässige Gebäudehöhe über Eingangspodest des Bismarkturms — Z=4,0m

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung), Nebenanlagen, Garagen, Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO))

3.1 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen nur in Pfeilrichtung zulässig.
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gleichzeitig Hauptfirstrichtung, Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

3.3.1 Beide Richtungen zulässig

3.4 vorgeschlagener Baukörper (keine Festsetzung)

3.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den "Reinen Wohngebieten" beträgt:
In den WR 4, WR 6a, WR 8, WR 9 und WR 10 mind. 450 m2.
In den übrigen WR - Gebieten mind. 800 m2

3.6 Flächen für Stellplätze — St

3.6.1 Flächen für Stellplätze, Parkdeck zulässig — St/Pd

3.6.2 Bei Wohngebäuden sind Garagen an der Grundstücksgrenze, nur in einer der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.6.3 Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze bzw. Gargen herzustellen.

3.7 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

3.8 Oberirdische Versorgungsleitungen für die Erschließung des Geltungsbereiches sind unzulässig

4. Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. § 9 (6) BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2 öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung "Fußweg"

4.3 Sichtdreieck, von Sichtbehinderungen ü. h 0.80 m freizuhaltende Flächen

4.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Landeplatz "Rettungshubschrauber" — H

5. Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung, Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen u. Maßnahmen .... (§ 9 (1) Nr. 15, 18a u. b, 20 und 25 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.1.1 Zweckbestimmung "Kurpark"

5.2 Private Grünfläche (mit Maßnahmen nach Ziff 5.9)

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.4.1 Soweit auf den Grundstücken Bäume und Sträucher vorhanden sind, sind diese zu erhalten und sinnvoll in eine Gesamtbepflanzung zu integrieren

5.5 Die in der öffentl. Verkehrsfläche vorh. Bäume sind zu erhalten. Die Beseitigung von Einzelbäumen oder der Ersatz der Gesamtbepflanzung ist jedoch zulässige, soweit der alleeförmige Charakter der Bepflanzung erhalten bleibt bzw. wieder hergestellt wird.

5.6 Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.7 Je 6 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

5.8 Wald

5.9 Fläche für Maßnahmen

M1 — strukturreichen Gebietes aus Hecken, Feldgehölzen, Streuobst und Brachen; extensive Bewirtschaftung, pflegender Erhalt, Nachpflanzungen, Belassen von Totholzstrukturen

M2 — Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung, vorh. Gehölzstrukturen als Puffer- und Saumstreifen erhalten

M3 — Wiesenfläche mit extensiver Bewirtschaftung, pflegender Erhalt des Baumbestandes, Nachpflanzungen, Belassen von Totholzstrukturen

5.10 Pflanzliste
Beim Anpflanzen von Bäumen I. u. II. Ordnung in den öffentl. Grün- und Verkehrsflächen ist die folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:
Bäume I. Ordnung:
Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche, Roteiche, Winterlinde, Platane.
Bäume II. Ordnung:
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Baumhasel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche
Auch andere standortgerechte heimische Laubbaumarten sind zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzanlage h 3,00m gemessen von Ok angrenzender Verkehrsfläche der "Alten Kemmenauer Str." (z.B. Erdwall und oder Wände bzw. Mauern) — LSW

6.2 Der Lärmschutzwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit Sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

7.1 Die öffentl. Verkehrsfläche endet mit der Außenkante des, die Straßenverkehrsfläche begrenzenden Bordsteins.

7.2 Die Fundamente / Rückenstützen des Straßenbordsteins sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

7.3 Die mit der Herstellung der öffentl. Verkehrsfläche entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind Bestandteil der privaten Grundstücke, soweit der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

8.1 nachrichtliche Darstellung Heilquellenschutzgebiet mit Angabe der Zone — W

8.2 Altlastenverdachtsflächen

Teil B -Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Im Einzelnen gelten folgende Neigungen:

Zone	Dachform	Neigung
Zone 1, 2, 3, 5, 7 u. 10	Flachdach	0 - 5 Grad
	Satteldach	20 - 30 Grad
Zone 4, 6 a, 8, 9 u. 10a	Flachdach	0 - 5 Grad
	Satteldach	20 - 38 Grad
Zone 6b	Satteldach	20 - 30 Grad
II - geschossige Baukörper	Flachdach	0 - 5 Grad
	Satteldach	15 - 30 Grad

Bei Baukörpern mit drei und mehr zulässigen Geschossen ist eine Dachneigung bis zu 50 Grad zulässig, wenn das letzte Vollgeschoss im Dachraum liegt.

In den Zone 1 - 12 sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig, wenn der Baukörper nach Bauordungsrecht nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweist und die giebelseitige Walmdachfläche eine Neigung von 30 - 40 Grad nicht über- bzw. unterschreitet.

Bei der Anordnung von Satteldächern ist auch ein Höhenversatz am First in vertikaler Richtung zulässig. Diese Schnittflächen sind mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu verkleiden.

Die Dachneigungskombinationen mit Pult-, Flach- und Satteldächern sind zugelassen. Das Pultdach ist hierbei nur in der Kombination als ein Teil des Satteldachs anzusehen.

Das bei Gebäuden mit Flachdach über dem letzten Vollgeschoss nach §2 Abs.4 LBauO zulässige Geschoss, muss an der Talseite mind. 2,50m zurücktreten (s. Skizze 1).

Satteldach — SD

Flachdach — FD

Dachgauben (Einzeln oder in der Summe) sind max. mit einer Länge von 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelseite beträgt mind. 0,60 m (s. Skizze 2).

2. Bedachungsmaterial und Farbe

Bei allen geneigten Dächern sind als Bedachungsmaterial und Farbe nur Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben "Graphit" (RAL 9011, 7024, 7026) oder "Schieferblau" (RAL 7031) sowie "Dunkelbraun" (RAL 8028), oder diesen Farbtönen vergleichbar, zulässig.
Flachdächer sind bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen mind. extensiv zu begrünen oder als Dachterrasse auszubilden.

3. Fassadengestaltung

Verkleidung mit natürlichen Hölzern sind zu bevorzugen.
Die Attika ist abgetönt auszubilden. Auffallende Farben oder solche mit Blendwirkungen sind unzulässig.
Kunststoffverkleidungen in allen Farbtönen an Fassaden, Balkonen, Brüstungen und Überdachungen sind nicht zugelassen.

4. Müllbehälter

Die Müllbehälter sind in Gruppen zusammenzufassen und mit Pflanzen abzuschirmen.
Behälter und Müllboxen sind verdeckt anzuordnen.

5. Kniestöcke (Drempel),

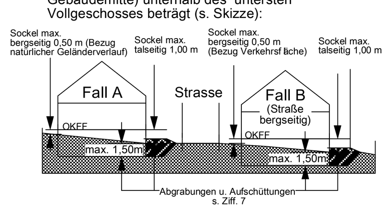
Bei der nach Teil A, Ziff. 2.9 mit einem Vollgeschoss festgesetzten Bebauung sind Kniestöcke allgemein zulässig, auch dann, wenn sie zu einem weiteren Vollgeschoss führen (s. Teil A, Ziff. 2.10).

Bei der übrigen Bebauung sind Kniestöcke (Drempel) sind nur zulässig, wenn sich das letzte Vollgeschoss im Dachraum befindet.

Er beträgt bis zu einer Dachneigung von 30° max. 1,80 m, ab einer Dachneigung von 31° max. 1.00m (jeweils gemessen von OKFF Dachgeschossfußboden bis OK Dachsparren, s. Skizze 3).

6. Sockelhöhen

Die sichtbare Sockelhöhe (Schnittpunkt Fassade, Gebäudemitte) unterhalb des untersten Vollgeschosses beträgt (s. Skizze):



Bei talseitiger Abgrabung entfällt die Regelung zur talseitigen Sockelhöhe (die Vollgeschossregelung, siehe oben, bleibt unberührt).

7. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen über 1,50m sind unzulässig.

Aufschüttungen (z. B. Terrassen) sind flach zu verziehen (1:3) und der, vor der Durchführung des Vorhabens auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken, vorhandenen Topographie anzugleichen.

Hinweis:
Der § 10 Abs. 1 LBauO zur Höhenlage gilt weiter for Siehe dazu auch die Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.3.

8. Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hauszugängen, als Grünflächen anzulegen.

9. Anpflanzungen

Bei Grundstücken bis 400 m2 ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 m2 Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität)
- Bäume 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume (Hochstamm) StU 12 - 14 cm
- Heister 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher 2x v., 80 - 100 cm Höhe

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist unter Beachtung der folgenden Pflanzliste vorzunehmen:

Obstbäume: Apfel, Birnen, Süßkirschen, Hauszwetschge, Walnußbäume, bevorzugt Sorten lokaler Provenienz.

Wandbegrünung: Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Glyzine, Geißblatt-Arten, Pfeifenwinde.

Heckenpflanzungen: Hainbuche, Rot-Buche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn; bestehend aus Einzelbäumen und Sträuchern.

Die Vewendung von Pflanzen aus der Pflanzliste des Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen", Ziff. 5.10 ist ebenfalls zulässig.

Auch andere standortgerechte heimische Laubgehölzarten sind zulässig.

10. Befestigungen

Befestigungen auf den privaten Grundstücken, private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. zulässig: weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen.

Aufstellgungsverfahren

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Ems hat **am 24.03.2026** gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Ems, den ....

....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

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.

Bad Ems, den ....

....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

III. Offenlage

Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden bzw. ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Ems, den ……………………..

....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Bad Ems, den ....

....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

V. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Ems, den ....

....
Oliver Krügel
Stadtbürgermeister

VI. Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist somit am .... rechtsverbindlich geworden.

Bad Ems, den ………………

....
Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Teil C "Hinweise"

Der Bebauungsplan liegt teilweise im Heilquellenschutzgebiet "Bad Emser Heilquellen" (Rechtsverordnung vom 13.03.74). Folgende Verbote und Einschränkungen sind u.a. zu beachten (s. a. Genehmigungsvorbehalte gemäß §3 (4) Ziff 4 u.5:

Heizöllagerung (genehmigungspflichtig),

Anlage von Parkplätzen (je nach Art der Schutzzone genehmigungspflichtig oder verboten),

Bohrungen (je nach Tiefe genehmigungspflichtig),

Sprengarbeiten (je nach Art der Schutzzone genehmigungspflichtig oder verboten),

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt (je nach Art der Schutzzone genehmigungspflichtig oder verboten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Altlastenverdachtsfläche mit der Erfassungsnummer 14101006-216, Ablagerungsstelle Bad Ems, Taunusallee.
Bei einer zukünftigen Nutzungsänderung ist eine umweltgeologische Untersuchung erforderlich.

In die Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans sind alle vorangegangenen Änderungen einbezogen worden. Mit Inkrafttreten der Gesamtüberarbeitung verlieren diese ihre Rechtsgültigkeit.

„Freistellungsverfahren“ nach § 67 LBauO

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben im „Freistellungsverfahren“ nach § 67 LBauO durchgeführt werden kann, erfordert vollständige Bauunterlagen.

Die Bauunterlagen müssen es ermöglichen, die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Das gilt auch für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung (Nachbargrundstücke, Orts- und Landschaftsbild, etc.).

Die Bauunterlagen müssen zum Beispiel die Bestands- und Planungshöhen für das Baugrundstück, für die jeweils angrenzenden Grundstücke und für die angrenzenden Verkehrsflächen enthalten. Der geplante Geländeverlauf, im Bezug zum Höhenbestand, muss nachvollziehbar sein.

Ist eine Beurteilung in dem beschriebenen Maße nicht möglich, kann davon ausgegangen werden, dass öffentlich rechtliche Vorschriften verletzt sein könnten. Die Gemeinde gibt in diesem Fall eine Erklärung nach § 67 (3) LBauO ab, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Rechtsgrundlagen
(in der für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)

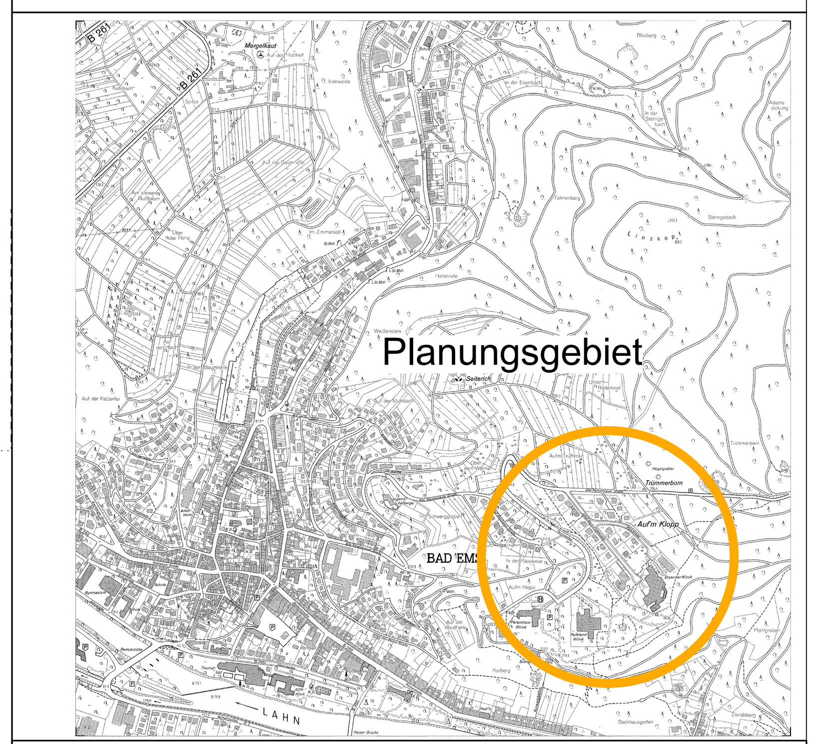
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)

Gemeindeordnung (GemO)



Stadt Bad Ems

Bebauungsplan "Kurgebiet 240 Bismarckhohe Bad Ems" 1. Änderung im Bereich der Zone 1 Paracelsus-Klinik

Die von der 4. Änderung betroffenen Texte sind mit dieser Umrandung gekennzeichnet

Maßstab 1 : 1000

PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Dipl.-Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502
Fax 02604 / 5970

bau plan GmbH
Sieben Quellen 41
45665 Recklinghausen
Tel. 0173/ 7237209
mail: bau.plan@outlook.de

Fertigstellung		
Änderung / Ergänzung	09.07.11	22.03.2013
	19.08.11	31.03.2026
	01.10.12	
	30.11.12	