

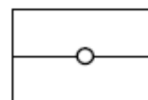
Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

Stand: Juli 2026

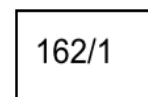
Textliche Festsetzungen

0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

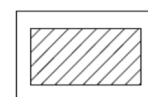
0.1 Vorhandene
Flurstücksgrenze



0.2 Flurstücksnummer-----
z.B. Fl. St. Nr.
162/1



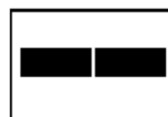
0.3 Vorhandenes
Gebäude



Teil A -Planungsrechtliche Festsetzungen-

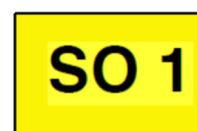
1. **Geltungsbereich**
(§9 (7) BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



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

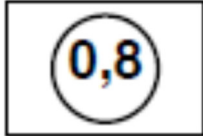
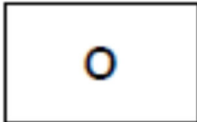
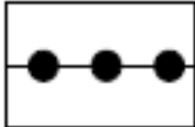
2.1 Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)



Die Ziffer dient der Zuordnung von Festsetzungen

2.1.1 Zweckbestimmungen

**Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe
Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)**

	Büro + Medizin (Büro, Verwaltung, Arztpraxen, Therapiezentren, Pflegeeinrichtungen, Personalwohnungen)	
2.3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ = 0,4	
2.4	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO), z.B. GFZ = 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)	
2.6.1	Im SO 1 Zone1 sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.	
2.7	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
2.8	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B. 7-geschossig	

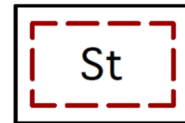
**Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe
Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)**

**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))**

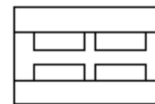
3.1 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



3.2 Flächen für Stellplätze.....

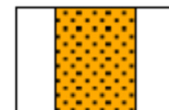


3.2 Mit Leitungsrechten zu Gunsten
der Ver- und Entsorgungsträger zu
belastende Fläche



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

4.1 Öffentliche
Verkehrsfläche



4.1 öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung "Fußweg"



**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.....



5.2 Soweit auf den Grundstücken Bäume
und Sträucher vorhanden sind, sind

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

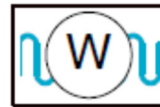
diese zu erhalten und sinnvoll in eine Gesamtbepflanzung zu integrieren

- 1.1 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
2. Je 6 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 5.4 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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit Sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
 - 6.1 Die öffentl. Verkehrsfläche endet mit der Außenkante des, die Straßenverkehrsfläche begrenzenden Bordsteins.
 - 6-2 Die Fundamente / Rückenstützen des Straßenbordsteins sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
 - 6.3 Die mit der Herstellung der öffentl. Verkehrsfläche entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

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

7.1 nachrichtliche Darstellung
Heilquellenschutzgebiet
mit Angabe der Zone



7.2 Altlastenverdachtsflächen



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

1. Dachform und Dachneigung

Zon1 Paracelsus-Klinik	Flachdach	0-5 Grad
	Satteldach	20 – 30 Grad

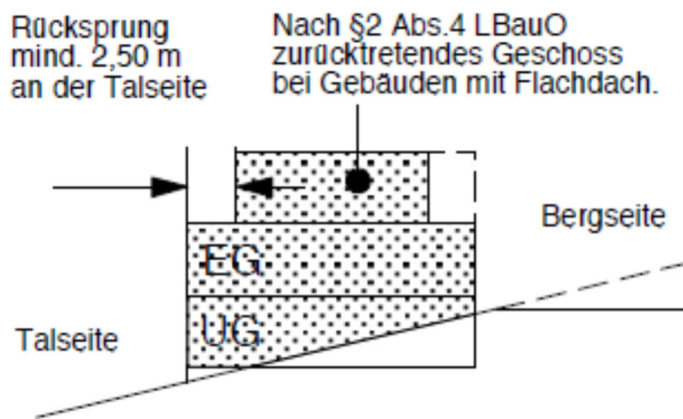
Bei Baukörpern mit drei und mehr zulässigen Geschossen ist eine Dachneigung bis zu 50 Grad zulässig, wenn das letzte Vollgeschoss im Dachraum liegt.

In den Zone 1 - 12 sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig, wenn der Baukörper nach Bauordnungsrecht 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).

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)



Skizze 1

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.

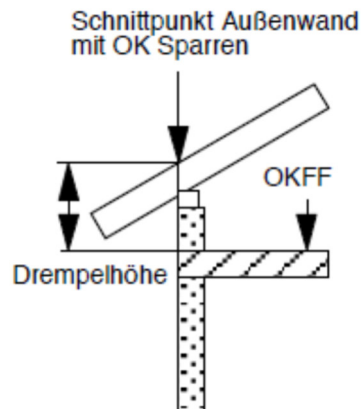
5. Kniestöcke (Drempel),

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

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

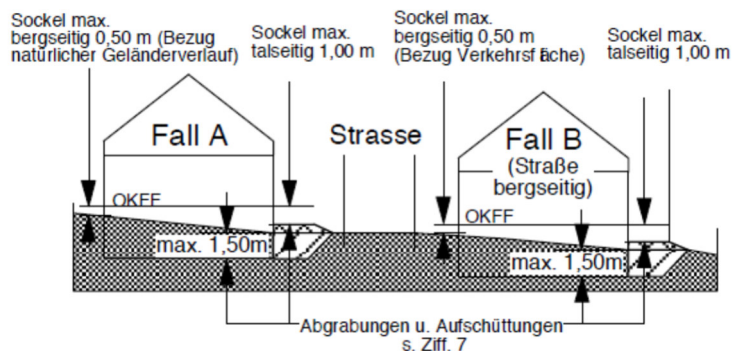
Er beträgt bis zu einer Dachneigung von 30° max.

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 f lach zu verziehen (1:3) und der, vor der Durchführung des Vorhabens auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken, vorhandenen Topographie anzugleichen.

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

Hinweis:

Der § 10 Abs. 1 LBauO zur Höhenlage gilt weiter fort.

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

Auch andere standortgerechte heimische
Laubgehölzarten sind zulässig.

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

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.

Teil C -Denkmalrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im denkmalrechtlichen Geltungsbereich der Kulturdenkmäler „Bismarckturm“ und „Obergermanisch-Rätischer Limes“ (§ 4 Abs. 1 DSchG).



1. Die Belange des Denkmalschutzes sind prinzipiell zu beachten und können in anhängigen Genehmigungsverfahren nochmals thematisiert werden.
2. Im Planungsgebiet können sich gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler sind prinzipiell in situ zu belassen.
Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g.

Teil D -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.

„Freistellungsverfahren“ nach § 67LBauO

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

Textliche Festsetzung Bebauungsplanänderung „Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems“ (1. Änderung im Bereich der Zone 1 – Paracelsus-Klinik)

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.

Siehe weitere Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 2.3.

Rechtsgrundlagen (in der für den Plan geltenden Fassung):

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung BauNVO)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)

Gemeindeordnung (GemO)