

# Stadt Bad Ems

Bebauungsplan - Entwurf (Verfahren nach § 13a BauGB)

„Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“, 2. Änderung

**Begründung  
Stand Mai 2024**

## 1 Anlass

Der Eigentümer des Grundstücks am Weidhellweg, Flur 98, Fl.Stk. 120/2 (im Folgenden Vorhabenträger genannt) beabsichtigt auf seinem Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses (s. Bild 1, Fläche 2). Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Otto-Balzer-Straße / Römerstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Bleichstraße/Weidhellweg“ grenzt unmittelbar an (s. Bild 1).

Zur Realisierung des Vorhabens „Errichtung eines Doppelhauses“ muss der Bebauungsplan „Südliche Otto-Balzer-Straße/Römerstraße“ geändert werden.

Die Stadt Bad Ems muss auf Antrag des Eigentümers (Vorhabenträgers) nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

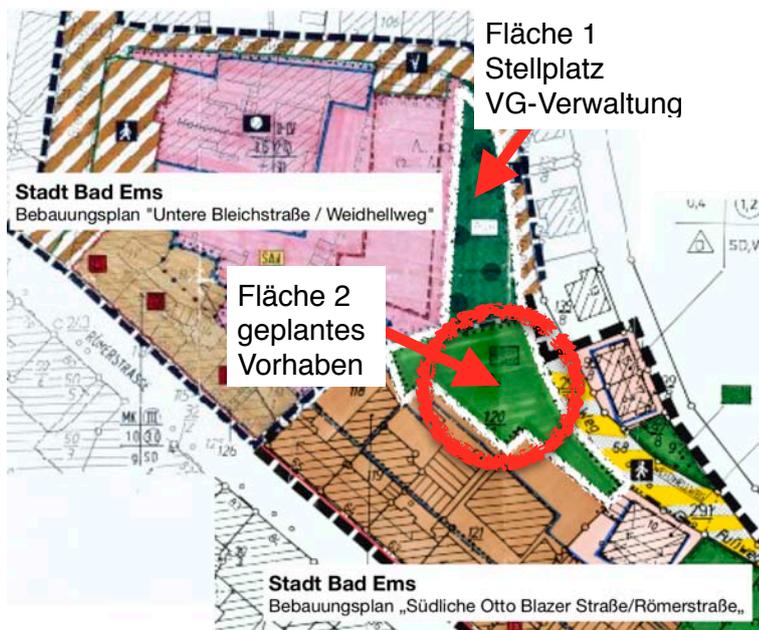


Bild 1 „Planungsrechtliche Situation“

Beide Bebauungspläne haben am Weidhellweg im Zusammenwirken eine größere Grünfläche festgesetzt (s. Bild 1, Fläche 1 und 2). Auf der Fläche 1 wurde ein Kfz-Stellplatz für die VG-Verwaltung errichtet. Der Bebauungsplan „Untere Bleichstraße/Weidhellweg“ wurde zu diesem Zweck geändert.

Die Grünfläche auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Fläche 2) diente dem Zweck der Erhaltung eines Nutzgartens mit hochstämmigen Obstbäumen. Die Festsetzung wurde vor ca. 30 Jahren getroffen. Die Obstbäume waren zu diesem Zeitpunkt bereits mehr als 40 Jahre alt. Sie sind auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden. Der Nutzgarten wurde aufgegeben.

Die ursprünglich angestrebte städtebauliche Ordnung ist nicht mehr erreichbar.

Ein wesentliches Ziel der aktuellen Stadtentwicklung ist die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes in der Innenstadt. Das Vorhaben dient der Errichtung von Wohnungen. Das erfolgt durch die Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet (Innenentwicklung). Durch das Vorhaben werden wesentliche Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht betroffen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das Verfahren beginnt mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die im Beteiligungsverfahren bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange müssen vom Stadtrat gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er entscheidet darüber, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass für sein Vorhaben der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

## 2 Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans

### Hinweis;

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994, einschließlich der erfolgten Änderungen, gelten weiter fort, soweit sie von der aktuellen Änderung nicht betroffen sind. Die textlichen Festsetzungen (nicht amtliche Fassung) sind der Begründung als Anlage nachrichtlich beigefügt.

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück des Vorhabens. Einbezogen wird eine Teilfläche des Weidhellweges, die vom Vorhaben beeinflusst wird.

### 2.2 Art der Nutzung

Das Grundstück des Vorhabens wird als „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Das entspricht der Nutzungsart der Grundstücke am Weidhellweg.

Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine andere Nutzungsart erfordern.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

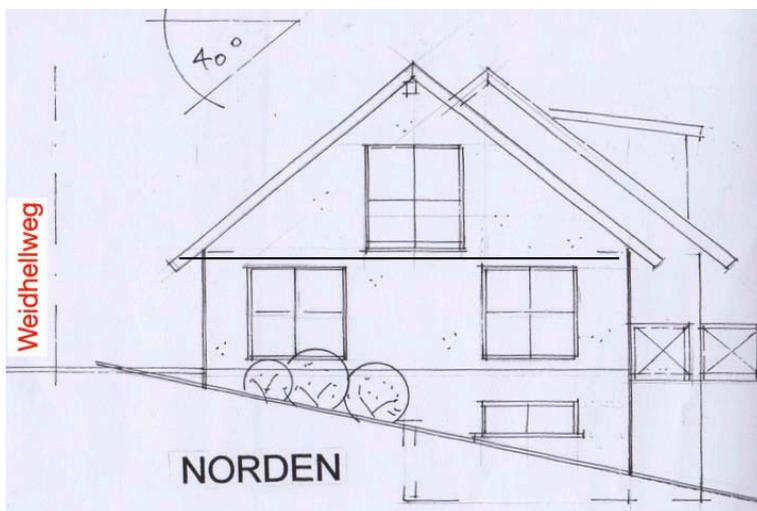


Bild 2 „Vorhaben“ (Entwurf Planungsbüro Ott, 27.04.23)

Im Änderungsbereich sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Das entspricht der Absicht des Vorhabenträgers (s. Bild 2).

Die Traufhöhen und die Dachgestaltung werden durch die textlichen Festsetzungen in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994 geregelt. Bei eingeschossiger Bebauung am Weidhellweg ist eine Traufhöhe von max. 4,00 m zulässig.

Bei geneigten Dächern werden Dachaufbauten zugelassen. Durch diese Festsetzungen kann sich im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss ergeben, das auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden muss.

Beim Vorhaben kann sich durch die Geländesituation im Untergeschoss ein Vollgeschoss ergeben. Auch dieses Geschoss muss auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden.

Der Bebauungsplan in der Ausfertigung vom 11.05.1994 setzt talseitig eine Mehrgeschossigkeit fest. Deshalb wird durch die getroffene Vollgeschossregelung das Leitbild der städtebaulichen Ordnung nicht beeinflusst.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 und die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,8 entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung.

### 2.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Weidhellweges in den Geltungsbereich dient als Klarstellung der Erschließung. Es handelt sich um die Übernahme der bestehenden Regelung des Bebauungsplans in der Ausfertigung vom 11.05.1994.

### 2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Ausfertigung vom 11.05.1994 ermöglichen auf der Grundlage der Bestandsbebauung unterschiedliche Variationen der Dachformen. Zur Klarstellung wurden im Geltungsbereich nur das Satteldach und das Walmdach zugelassen. Auf untergeordneten Teilflächen (Anteil weniger als 50 % der Gesamtfläche) wurde das Flachdach zugelassen. Es handelt sich in der Regel um Dachterrassen, die zur Steigerung des Wohnwertes beitragen können.

### 3 Sonstige Hinweise

Die Erschließung des Vorhabens ist grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bei der weiteren Planung darzulegen. Es muss geprüft werden, wie die Abwasserentsorgung über das vorhandene Netz erfolgen kann.

Das Vorhaben befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Ems“, Zone B II. Die Zustimmung der oberen Wasserbehörde ist erforderlich.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in die Vegetation auf dem Grundstück vom 1. März bis zum 30. September untersagt. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten zu töten, ihnen nachzustellen und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

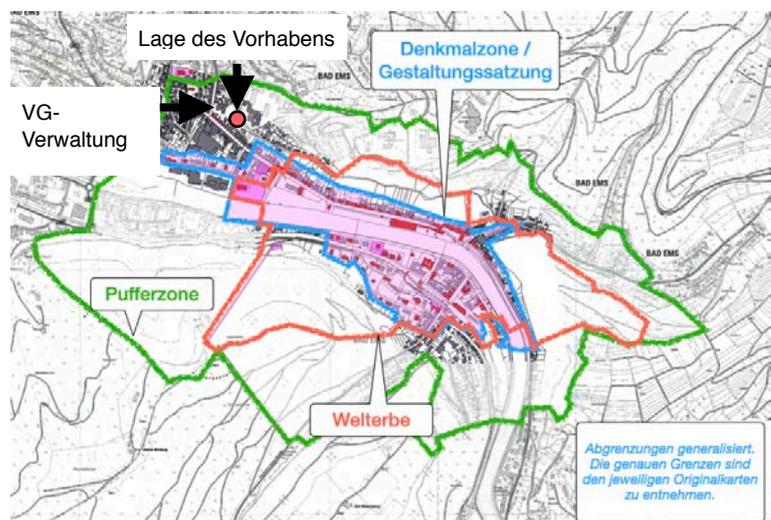
48 m<sup>3</sup> Löschwasser sind pro Stunde erforderlich, mit Fließdruck von 1,5 bar. In 75 m Laufweg muss eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen. Der zweite Rettungsweg kann mit einer vierteiligen Steckleiter erfolgen. Es darf kein Geschoss mehr als 7,00 m über Geländeoberfläche liegen. Ein Erschließungsweg, der mit Müllentsorgungsfahrzeugen befahrbar ist, reicht als Feuerwehrzufahrt aus. Im Bauantragsverfahren sind für das Vorhaben die Belange des Brandschutzes zu prüfen.

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Bergwerkfeldes „Mercur“ und der Berechtigung für Erwärme „Ulrike“. Die Stadt Bad Ems ist Eigentümerin des Bergwerkfeldes. Inhaberin der Berechtigung zur Nutzung der Erdwärme ist die Verbandsgemeinde Bad Ems. Altbergbau ist im Planungsgebiet nicht dokumentiert. Es ist nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet metallhaltige Aufbereitungsrückstände aus dem Bergbau gefunden werden können, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussen können. Aus diesem Grund werden Untersuchungen empfohlen.

Die DIN-Normen 4020, 1054 und DIN EN 1997-1 u. 2 sind bei Bauwerksgründungen zu beachten. Bei Bodenarbeiten sind die DIN 19731 und 18915 zu berücksichtigen. Da sich das Vorhaben in Hanglage befindet, ist die Hangstabilität in die Untersuchungen einzubeziehen. Die Übermittlungspflicht nach dem Geologiedatengesetz ist zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich in der Pufferzone des „Welterbes“. Das Vorhaben fügt sich in die Siedlungsstruktur ein und ist bei Blickbeziehungen aus dem Welterbe und von seiner Umgebung auf das Welterbe als Einzelobjekt nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Archäologische Befunde und Funde sind möglich. Die Bedingungen und Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024 sind zu beachten. Das Schreiben ist als Anlage 1 beigefügt.



Ausgefertigt:

Bad Ems, den .....

.....  
Oliver Krügel  
Stadtbürgermeister

**Anlage 1** Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024

**Anlage 2** Textliche Festsetzungen in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994 (nichtamtliche Fassung)

**Anlage 1** Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Schreiben vom 22.04.2024



**Direktion  
Landesarchäologie  
Außenstelle Koblenz**

Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
Telefon 0261 6675 3000  
landesarchaeologie-koblenz  
@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau  
Postfach 1153  
56118 Bad Ems

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2024_0196.1	08.04.2024	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	22.04.2024
	GB 3/793-330			

Gemarkung **Bad Ems**  
Projekt **Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße/Römerstraße"**

**2. Änderung**

hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,  
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 2 BauGB**

Betreff Archäologischer Sachstand

**Erdarbeiten** **Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes**

Das Plangebiet überlagert zu einem Großteil die Pufferzone des seriellen, transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. Unmittelbar nordwestlich der Planfläche wurde bei früheren Untersuchungen eine frühgeschichtliche (römische) Fundstelle festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des bislang ungebauten Plangebietes archäologische Befunde und Funde befinden. Dieser Sachverhalt muss bauvorbereitend im Rahmen einer Sondierung mittels Baggersondagen geprüft werden. Die Terminierung dieser Baggersondagen ist frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.

Ergibt diese Sachstandsermittlung Hinweise auf archäologische Befunde und Funde, muss eine fachgerechte bauvorbereitende Untersuchung des Baufensters durchgeführt werden.

Werden bei der Sachstandsermittlung keine Hinweise auf archäologische Befunde und Funde festgestellt, müssen die Erdarbeiten im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle begleitet werden.

Die vorliegende Planung wie auch alle folgenden Einzelmaßnahmen innerhalb der Pufferzone bedingen eine denkmalrechtliche Genehmigung von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rhein-Lahn.

**Überwindung / Forderung:**

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Fachgerechte archäologische Untersuchung  
Sachstandsermittlung durch Sondage

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes**

Das überplante Gebiet tangiert eine auf der UNESCO-Welterbeliste eingetragene Kulturerbestätte. Diese wurde aufgrund ihrer außergewöhnlichen Eigenschaften und ihres universellen Wertes durch das Welterbekomitee als besonders schützenswert eingestuft. Grundlage ist das in Paris verabschiedete "Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" vom 16. November 1972. Durch die Pufferzone soll sichergestellt werden, dass keine Bestandteile des Welterbes unbeobachtet zerstört werden beziehungsweise bei Entdeckung nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**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 Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto: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. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

**Fachgerechte archäologische Untersuchung**

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. 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.

**Sachstandsermittlung durch Sondage**

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände eine fachgerechte Sachstandsermittlung, um Art und Umfang der ggf. vorhandenen archäologischen Befunde festzustellen. Diese erfolgt in Form von Baggersondagen. Hierbei wird durch Mitarbeiter der Landesarchäologie ermittelt, ob im Plangebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind und inwieweit diese durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Kosten dieser Sachstandsermittlung sind gemäß §21 Abs. 3 DSchG RLP durch den Verursacher zu tragen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dem Vorhabenträger von Seiten der Landesarchäologie schriftlich mitgeteilt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte ([erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege ([landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de)) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt

**Anlage 2** Textliche Festsetzungen in der ausgefertigten Fassung vom 11.05.1994 (nichtamtliche Fassung)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südliche Otto-Balzer-Straße"/"Römerstraße" der Stadt Bad Ems

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, 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 des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt vor den Häusern entlang der Römerstraße einen Luftraum von 1,20 m mit ein.

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Kerngebiete

2.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind von den nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Nutzungen die Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO zulässigen Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

2.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen nicht zulässig.

2.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen bis auf die Erdgeschoßbereiche entlang der Römerstraße allgemein zulässig.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. Ref. 05  
Bad Ems, den..... 06. Mai 1994

- 3 -

2.1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

2.2 Sonstige Sondergebiete

2.2.1 Für den Bereich der Römerstraße 44 - 46 (Flurstücke 20/1 tlw., 23/1 tlw., 24/2 und 24/3) wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO die Nutzung als Sondergebiet Kur /Rehabilitations-Klinik festgelegt.

2.2.2 In den unter 2.2.1 beschriebenen Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der unter 2.2.1 vorgegebenen Nutzung zulässig, jedoch nicht im Erdgeschoßbereich entlang der Römerstraße.

2.3 Reines Wohngebiet

2.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 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 Wird die in einem Baugebiet festgesetzte maximale mehrgeschossige Bebauungstiefe nicht voll ausgeschöpft, so ist für die verbleibende überbaubare Restfläche die in der Planzeichnung festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung der rückwärtig angrenzenden Teilgrundstücksfläche maßgebend.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. Ref. 06

Bad Ems, den..... 06. Mai 1994

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 4.1 In den zwingend IVgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen nur zwischen 15,0 und 16,0 m über OK-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.2 In den III - IVgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen nur zwischen 14,0 m und 16,0 m über OK-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.3 In den II-IVgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen nur zwischen 8,0 m und 16,0 m über OK-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.4 In den bis max. ~~IV~~ IIIgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen bis 16,0 m über OK-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.5 In den bis max. IIIgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen bis max. 10,0 m über OK-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.6 In den eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen bis max. 4,0 m über Ok-Erschließungsstraße zulässig.
- 4.7 In den I/IIIgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind TRaufhöhen bis max. 4,0 m über OK Erschließungsstraße zulässig.
- 4.8 In den II/IIIgeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen bis max. 6,5 m über OK Erschließungsstraße zulässig.
- 4.9 Für die Bereiche der Denkmalschutzzone und des Einzeldenkmals gelten die Festsetzungen der lfd. Nr. 4.1 - 4.5 eingeschränkt mit der zwingend erforderlichen Zustimmung durch die Denkmalpflegebehörde.
5. Stellung baulicher Anlagen
- 5.1 Entlang der Straßenbebauung muß die Trauf- und Firstrichtung in Straßenrichtung erfolgen.
- 5.2 Im Bereich der rückwärtigen Bebauung ist die Trauf- und Firstrichtung entsprechend der Darstellung in der Planurkunde anzuordnen, Abweichungen bis zu 5 ° sind zulässig.
6. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. Ref. 05  
06. Mai 1994  
Bad Ems, den.....

## Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern o. ä. zulässig., wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,20 m nicht überschreitet.
- 6.2 Die nach Absatz (1) zulässigen Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Straßen, als lichtetes Raummaß von 4,20 m Höhe und beidseitigem Abstand von 2,50 m von der Straßemitte festgelegt, nicht einengen.
7. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
- 7.1 Für den gesamten Bereich der Straßenrandbebauung an der Römerstraße wird die geschlossene Bauweise festgelegt.
- 7.2 Im Bereich der Kerngebiete mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgelegt. Zu einer oder beiden seitlichen Nachbargrenzen wird die Grenzbebauung (in Anlehnung an die geschlossene Bauweise) gestattet, wobei bereits eine auf dem eigenen Grundstück errichtete Grenzwall, die mit anderen Gebäudeteilen einen Hof an mindestens drei Seiten umschließt, als Grenzbebauung gilt.
8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 und 14 BauNVO)
- 8.1 Nebenanlagen
- Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
9. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- 9.1 Im Bereich des festgesetzten "Fußgängerbereiches" ist ein Befahren dieser Fläche mit KFZ für die Nutzungsberechtigten der über ihn erschlossenen Gebäude und baulichen Anlagen gestattet.
- 9.2 Im festgesetzten "Fußgängerbereich" sind Pergolenkonstruktionen u. ä. Elemente zur Möblierung und Platzraumbegrenzung zulässig.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. Ref. 05  
Bad Ems, den.....06. Mai.....1994

- 6 -

10. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen die in der Verkehrslärmuntersuchung im Zuge der B 260 des Ing.-Büros Paul Pies, Boppard, unter den Ausführungen zum Bebauungsplan "Untere Otto-Balzer-Straße"/"Weidhellweg" (Nr. II) gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Schallschutzfenstern der SSK 2, 3 oder 4 entsprechend den Auswertungen der Verkehrslärmuntersuchung ausgestattet werden.

10.2 Bei Um- und Neubau sollte die Anordnung der Schlafräume in den nach Abs. 1 betreffenden Gebäuden auf der straßenabgewandten Seite erfolgen.

11. Übernahme von Rechtsverordnung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.1 Das Bebauungsplangebiet liegt in den Schutzzonen IV (qualitativer Schutz) und D (quantitativer Schutz) des durch Rechtsverordnung vom 13.03.1974 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes von Bad Ems. Diese Rechtsverordnung ist zu beachten.

12. Private Grünflächen und Bindungen für die Bepflanzung  
(§ 9 (1), Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zweckbestimmung: Private Grünanlagen  
Zulässige Nutzung: Obst-, Nutz- und Freizeitgarten

Der vorhandene Baumbestand an hochstämmigen Obstbäumen und Laubbäumen ist zu erhalten, natürlich abgängige Bäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste: Standort: trocken, warm, südexponierte Hanglage

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Aprikosen, Mirabellen, Speierling

<u>Bäume:</u>	Carpinus betulus	Hainbuche
	Castanea sativa	EBkastanie
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus torminalis	Eisbeere
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus glabra	Berg-Ulme
<u>Sträucher</u>	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa corymbifera	Heckenrose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. Ref. 05  
06. Mai 1994  
Bed Ems, d.w. ....

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

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Bestand an Laubgehölzen zu erhalten.

Die Auslichtung des Bestandes zur Freistellung von Obstbäumen und/oder von Trockensteinmauern sind zulässig. Insbesondere an den Grundstücksgrenzen nach Süden und Norden ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Die dazwischen liegenden Grundstücksflächen können als Obstbaumwiese genutzt werden. Bis zu 15 % der Flächen können auch als Nutzgarten genutzt werden.

Reste von Sperrmüll, nicht mehr genutzte Gartenhütten etc. sind zu entfernen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO von Rheinland-pfalz)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Für Gebäude in den mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereichen ist die vorgeschriebene Dachform das Satteldach oder Mansarddach, Pultdach, Walmdach oder Flachdach entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung.

1.2 Dachneigungen unter 35 ° und über 50 ° sind unzulässig. Ausnahme davon bildet der untere Teil des Mansarddaches, für den eine Dachneigung bis zu 80 ° zulässig ist, und das versetzte Pultdach, das eine Dachneigung zwischen 25 ° und 40 ° aufweisen darf.

1.3 Ausgenommen von den Bestimmungen der lfd. Nr. 1.2 sind Dachneigungen unter 35 ° und über 50 ° an bestehenden Gebäuden.

1.4 Flachdächer

Die im Plan festgesetzten eingeschossig überbaubaren Bereiche mit Flachdächern sind bei ihrer Bebauung mit überwiegend bepflanzter und gärtnerisch gestalteter Dachfläche auszubilden.

2. Dachflächengliederung

2.1 Zulässig sind Dachgauben und straßenabgewandt auch Dacheinschnitte, ausnahmsweise können Zwerchhäuser zugelassen werden. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 40 % der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten, wobei Einzelelemente außer bei Zwerchhäusern nicht länger als 3,00 m ausgeführt werden dürfen und von der seitlichen Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand (bzw. Ortgangabstand) von 1,5 m einhalten müssen. Das gleich eMindestmaß ist auch für die Abstände von einzelnen Dachgliederungselementen untereinander zu beachten. Von der aufgehenden Wand an den Traufseiten der Gebäude müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte, außer bei Zwerchhäusern, einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.

3. Fassadengliederung

3.1 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 entsprechenden Zwischenelementen sind nicht zulässig. Die Fassadenöffnungen müssen stehende Formate aufweisen. Ausnahmeregelungen sind zulässig, wenn das vertikale Erscheinungsbild der Fassade gesichert ist.

4. Material und Farben

- 4.1 Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer in Form, Farbe und Größe der Schieferdeckung entsprechende Materialien und grau-schwarze Pfanne zugelassen.
- 4.2 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. Die Farben haben sich harmonisch in das Stadtbild einzupassen. Leuchtende Farben sowie Schwarz (außer bei Einzel-elementen) werden ausgeschlossen. Insgesamt ist eine Vielfalt von Farben anzustreben, die einen hellen warmen Farbton aufweisen.

5. Vordächer und Markisen

- 5.1 Die Errichtung von festen Vordächern an den straßenseitigen Fassaden ist nicht zulässig. Einzufahrende Markisen sind dagegen zulässig, wenn ihre Unterkante mindestens 2,30 m über Straßenniveau liegt und das Lichtraumprofil gemäß A 6 (2) der TExtlichen Festsetzungen eingehalten wird.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von maximal 1,20 m zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen haben sich in Form und Material und Farbgebung den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muß.
- 6.3 Flächig angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Elementen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden. Die Berechnungsfläche zur Größe der Werbeanlage wird bei Einzelbuchstaben durch die Umgrenzungslinie des Schriftzuges bestimmt.
- 6.4 Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereiches und des Fußgängerbereiches sind die FEstsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen abstand von 2,50 m von der Straßenniveaumitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt 4,20 m.

- 6.5 Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 6.6 Zum Schutz der historischen und ortsbildprägenden Bedeutung des Stadtkerns sind Werbeanlagen in greller Beleuchtung sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

*Sieker A. Am.*

C) HINWEISE

- 1 Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoß- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe festlegt.
- 2 Die Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

Aufgestellt:  
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems  
Bad Ems, den 5. November 1993  
Im Auftrage:

  
(Weber)



Ausgefertigt:  
Stadt Bad Ems  
Bad Ems, den

(Bilo)  
Stadtbürgermeister

(DS)

Genehmigt / Zugestimmt

~~mit Bedingungen, Auflagen, Einschränkungen~~  
gemäß Schreiben vom 06. Mai 1994  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. 05

Bad Ems, den 06. Mai 1994  
Im Auftrage:



Der Bebauungsplan wurde am 30.05.2006  
ausgefertigt und ist seit 08.06.2006  
rechtsverbindlich.

ZA/05

# BEBAUUNGSPLAN

## „Südliche Otto-Balzer-Straße“ / „Römerstraße“ 1. Änderung der Stadt Bad Ems

Der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in letztgültiger Fassung, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 in letztgültiger Fassung, sowie in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 in letztgültiger Fassung aufgestellte Bebauungsplan

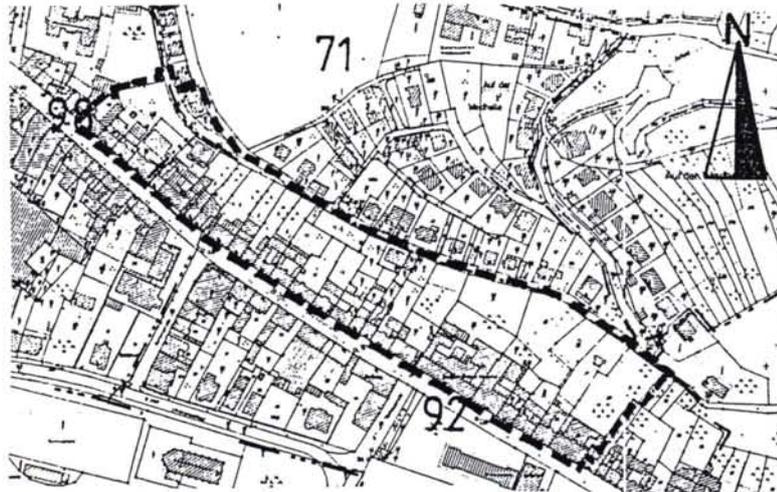
### „Südliche Otto-Balzer-Straße“ / „Römerstraße“ – 1. Änderung der Stadt Bad Ems

besteht aus:

a) den textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

## ÜBERSICHTSPLAN



Ausschnitt aus der Flurkarte  
Gemarkung: Bad Ems  
Flur(e): 71, 92, 98  
Maßstab: unmaßstäblich  
Katasteramt St. Goarshausen

## Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I 1986, S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2141)
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
<b>PlanzV 90</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58)
<b>LBauO</b>	Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. 2003, S 396)
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Natur und Landschaft (Bundesnaturschutzgesetz 2002) vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
<b>LPfIG</b>	Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. 1979, S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. 2004, S. 275)
<b>UVPG</b>	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2350), zuletzt geändert durch Art 3. G vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
<b>BImSchG</b>	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundesimmissionsschutzgesetz). Neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art 2. G vom 22.12.2004 (BGBl. I 2004, S. 3704).
<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 19.08.2002 (BGBl. I 2002, S. 3245)
<b>LWG</b>	Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54)
<b>LStrG</b>	Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 GVBl. 2004, S. 548)
<b>BBodSchG</b>	Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art 3 G vom 09.12.2004 (BGBl. I 2004, S. 3214)
<b>DSchPflG</b>	Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmal-schutz- und -pflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. 2002, S. 481)
<b>GemO</b>	Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2004 (GVBl. 2004, S. 457)
<b>LNRG</b>	Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Südliche Otto-Balzer-Straße“ / „Römerstraße“ der Stadt Bad Ems

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in letztgültiger Fassung, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 1.10.1977, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 in letztgültiger Fassung.

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

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südliche Otto-Balzer-Straße“ / „Römerstraße“ der Stadt Bad Ems.

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

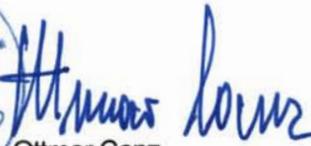
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO von Rheinland-Pfalz)

1. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 6, Werbeanlagen, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliche Otto-Balzer-Straße“ / „Römerstraße“ der Stadt Bad Ems wird ersatzlos gestrichen.

Aufgestellt:  
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems  
Bad Ems, den 23.12.2005  
Im Auftrag

  
Dietmar Weber

Ausgefertigt:  
Stadt Bad Ems  
Bad Ems, den 30. MAI 2006

  
  
Ottmar Canz  
Stadtbürgermeister