

Bausatzung der Stadt Bad Ems über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Ems  
**-Gestaltungssatzung-**

Auf Grund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in den jeweils geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Bad Ems in seiner Sitzung am 19.07.2022 die nachfolgende Satzung im Benehmen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde beschlossen:

### **Anlass, Zielsetzung**

Bad Ems wurde im Juli 2021 mit weiteren zehn europäischen Kurstädten, den „Great Spa Towns of Europe“ als UNESCO Welterbe anerkannt.

Die „Great Spa Towns of Europe“ setzen sich aus elf Kurstädten in sieben europäischen Ländern zusammen: Die tschechischen Städte Karlovy Vary (Karlsbad), Mariánské Lázně (Marienbad) und Františkovy Lázně (Franzensbad), das belgische Spa, das französische Vichy, das englische Bath, das italienische Montecatini Terme, die österreichische Stadt Baden bei Wien sowie die deutschen Kurstädte Baden-Baden, Bad Ems und Bad Kissingen. Ziel ist es, für ein Stadt-Ensemble von außergewöhnlichem, universellen Wert (so die Kriterien der UNESCO) einen größtmöglichen Schutz zu erreichen und für die Besucher noch attraktiver zu werden.

Die Stadt Bad Ems ist geprägt durch die, bereits im Mittelalter entwickelte Badekultur. Seit dem 14. Jahrhundert wurde Bad Ems ununterbrochen von unzähligen, für die Weltgeschichte bedeutenden Persönlichkeiten als Heilbad aufgesucht. Kurfürsten, Erzbischöfe, der russische Zar Alexander II, Kaiser Wilhelm I., Victor Hugo, Ferdinand Lasalle, Dostojewski sind nur einige der internationalen Persönlichkeiten, die in der Geschichte von Bad Ems Spuren hinterließen.

Die Spuren der herrschaftlichen Gäste sind im Stadtbild von heute sichtbar. Als erstes Beispiel lohnt sich der Blick von einer der Lahnbrücken auf das Kurviertel: klassizistische Fassaden mit teils neobarock vergoldeten Stuckelementen, schmiedeeiserne Balkone, prächtige holzgeschnitzte Entrees bieten einen Anblick von mondäner Eleganz, der Anblick dieser Pracht wird durch den Fluss noch verstärkt.

Um das Ziel, für die zukünftige Entwicklung der Stadt durch das Siegel der UNESCO „Great Spa of Europe“ neuen Schwung zu erhalten, ist die Erhaltung und Gestaltung des einzigartigen Stadtbildes mit seiner wertvollen Bausubstanz von unabdingbarer Bedeutung. Ohne das prägende Stadtbild verlöre die Geschichte der Badekultur von Bad Ems ihre identifikationsstiftende Basis und der Besucher in der Zukunft die Orientierung.

Die Analyse und Erläuterung zur Stadtbildgestaltung soll dazu beitragen, Eigentümern und Nutzern von Immobilien in Bad Ems deren enormen Wert und Besonderheit noch deutlicher vor Augen zu führen, zu erläutern und möglichst die Freude an den unschätzbaren Werten zu erwecken.

### **§ 1 Sachlicher Geltungsbereich**

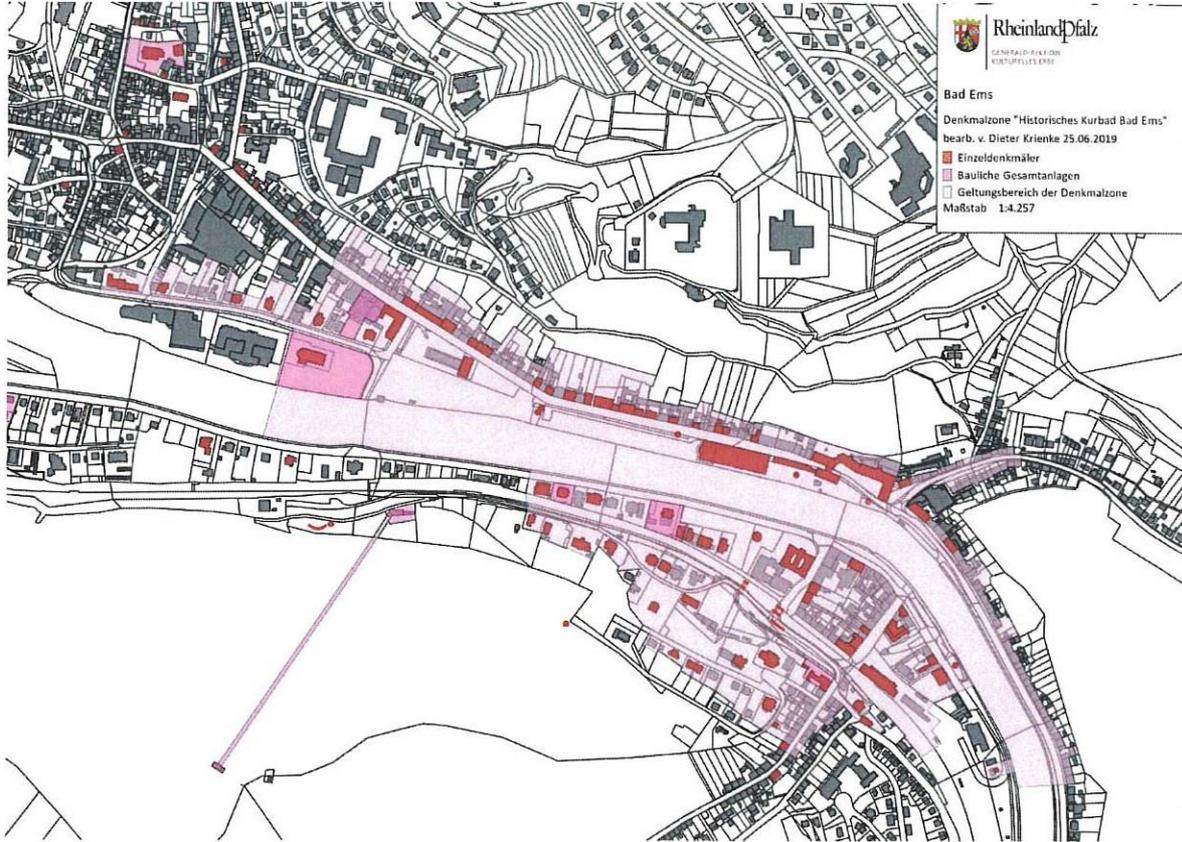
(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund einer städtebaulichen Gestaltung die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die gemäß § 62 LBauO baugenehmigungsfrei sind.

(2) Von der Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erfasst sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(3) Denkmalgeschützte Bereiche bleiben hiervon unberührt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung bleiben ebenfalls unberührt mit der Folge einer Genehmigungsbedürftigkeit nach § 13 DSchG.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht der Denkmalzone "Historisches Kurbad Bad Ems". Der (unmaßstäbliche) Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



## § 3 Inhaltliche Grundlagen der Festsetzungen

Grundlage für die inhaltlichen Festsetzungen ist die Stadtbildanalyse mit Vorschlägen zur Stadtbildgestaltung von August 2021 der Planungsgemeinschaft Steinberger und Partner, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau, Bleichstraße 1a, Bad Ems, eingesehen werden kann.

## § 4 Baustrukturen und Baukörper

- (1) Zum Erhalt des historischen Stadtraums sind bei Neu-, An- und Umbauten die Baufluchten zwingend beizubehalten und weiterzuentwickeln.
- (2) Neubauten müssen Größe und Umriss der benachbarten Gebäude aufnehmen.
- (3) Trauf- und Firsthöhen sind bei Ersatzbauten für vorhandene Gebäude wie im Bestand vormals vorhanden beizubehalten. Bei Neu- und Umbauten sind sie den Nachbargebäuden anzupassen. Abweichungen der First- und Traufhöhen sind an der Straße bis zu 0,5 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Unterschreitungen bis zu max. 2 m zulässig.

## § 5 Dächer und Dachformen

- (1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $30^{\circ}$  bis  $50^{\circ}$ . Bei freistehenden Gebäuden sind auch Walmdächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind nur bei dem Hauptgebäude untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind in Form von Satteldach- und Schleppgauben oder Zwerchhaus zulässig. Je Gebäude darf nur eine Art von Gaubentyp eingebaut werden. Eine Ausnahme bilden kann ein Zwerchgiebel und symmetrisch angeordnete Satteldachgauben. Die Lage der Dachaufbauten folgt der Fassadengliederung des darunterliegenden Geschosses. Gauben müssen durchgehend auf der gleichen Höhe im Dach liegen und die gleiche Größe aufweisen. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf max.  $\frac{1}{3}$  der Trauf länger ohne Dach Überstand betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1 m im lichten Maß betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m ohne Dach überstand betragen. Der Abstand zwischen First des Hauptdaches und dem Hochpunkt des Dachaufbaus muss mindestens 0,5 m betragen.
- (3) Dacheinschnitte z.B. zur Ausbildung von Loggien sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar bzw. wahrnehmbar sind.
- (4) Liegende Dachfenster sind in einer Anzahl von höchstens zwei Fenstern pro Dachfläche zulässig. Ihre maximale Größe beträgt jeweils max.  $0,8 \text{ m}^2$ .

## § 6 Dacheindeckungen

Folgende Dacheindeckung sind zulässig: Naturschiefer, nicht glänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Anthrazit und Braun. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Oberflächen und die Textur optisch mit Naturschiefer vergleichbar ist.

## § 7 Dachüberstände, Dachdetails

- (1) Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen: an Traufen: 0,30 m, an Ortgängen: 0,15 m. Der Ortgang ist ohne Flugsparren auszubilden. Größere Dachüberstände sind zulässig sofern diese dem Bestand entsprechen.
- (2) Dachrinnen und Fallrohre sind aus ungestrichenem Zink- oder Kupferblech herzustellen.
- (3) Dachrinnen an Walmdachgauben und Giebelfenstern sind unzulässig.

## § 8 Antennenanlagen, Solaranlagen, Klimaanlage

- (1) Sattelitenantennen sind, soweit technisch möglich, auf Dachflächen anzubringen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind und hinsichtlich ihrer Farb-, und Formgestaltung an die Dachfläche anzupassen.
- (2) Solaranlagen sind so anzuordnen das sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Sofern das technisch nicht möglich ist sind sie in ihrer Größe, Form und Farbgebung so zu gestalten, dass die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Klimaanlage sind nur an, von öffentlicher Fläche aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen zulässig. Abweichend zugelassen sind Klimaanlage in einsehbaren Bereichen nur dann, wenn keine nicht einsehbaren Bereiche zur Verfügung stehen und sie mit angepassten Materialien eingehaust sind.

## § 9 Fassadengliederung

- (1) Fassaden sind nach den Grundprinzipien der vorherrschenden ortstypischen Altbausubstanz zu gliedern. Hierzu gehören: Lochfassade mit hohem Anteil geschlossener Wandflächen; regelmäßige Anordnung von Fenster und Türöffnungen unter Berücksichtigung von Fensterachsen.
- (2) Bestehende historische Naturstein- und Ziegelfassaden sind zu erhalten.
- (3) Durch nachträglich aufgebrachtem Verputz oder Wärmedämmung Anstriche, Verkleidungen und sonstige Oberflächenbeschichtungen dürfen sie nicht überdeckt werden.
- (4) Plastisch wirksame Fassadengliederungen und Schmuckelemente sind zu erhalten, sie dürfen weder entfernt noch durch nachträglich aufgebraachte Wärmedämmung, Putz oder Anstrich überdeckt werden.

## § 10 Fassadenoberflächen

Zulässig sind:

- (1) Putzfassaden:  
bei massiven Wänden und Ausfachungen mit feinkörniger, glatter Oberflächenstruktur bei Sockeln  
rauh mit der Kelle abgezogener Putz
- (2) Natursteinfassaden:  
bei Erdgeschossen: Taunusbruchstein bei Sockeln, Gewänden, Treppen: Taunusbruchstein, Basalt,  
roter Sandstein und in Textur und Farbe optisch vergleichbarer Werkstein.
- (3) Verblendfassaden:  
bei Obergeschossen und Giebeln sowie bei untergeordneten Nebengebäuden und Anbauten: Holz,  
Naturschiefer sowie optisch vergleichbare Materialien
- (4) Fachwerkfassaden:  
Sichtfachwerke in Form echter konstruktiver Holzfachwerke, mit holzbündig, glatt verputzten Gefachen
- (5) Vorhandene freiliegende Fachwerksfassaden sind zu erhalten, sofern es sich um historisches  
Sichtfachwerk handelt.
- (6) Verputztes Fachwerk ist bei Instandsetzungsmaßnahmen freizulegen, wenn seine Beschaffenheit und  
historische Zeitstellung bzw. Gestaltung als Zierfachwerk die Freilegung rechtfertigt. Die Untere  
Denkmalschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises ist bei der Beurteilung der Freilegung zu beteiligen.  
Historische Fachwerke sind in der dafür erforderlichen Handwerkstechnik zu erneuern. Das Holz ist  
mit atmungsfähigen Farben matt zu streichen.

## § 11 Farbgebung, Anstriche

- (1) Fassaden sind wie folgt farblich zu gestalten: Putzfassaden und Gefache von Fachwerkgebäuden:  
in stumpfen, matten, pastelligen Farbtönen Altweiß, Neutralgrau, Neutralblau, Neutralgrün, Gelbocker,  
Braunocker, Gelbocker, Braunocker, Neutralrot. Der Hellbezugswert HBW muss zwischen 50 und 95  
liegen.
- (2) Holzwerke: diffusionsfähige Imprägnierungen oder offenporige Holzanstriche mit Farbfassung in  
Anpassung an den historischen Befund oder in den Farben grau, braun, rotbraun oder dunkelgrün. Bei  
diesen Farbtönen sind zahlreiche Variationen möglich, es müssen immer stumpfe, matte Farbtöne gewählt  
werden.

## **§ 12 Fenster**

Fenster sind wie folgt zu gestalten:

- (1) Oberfläche: Fenster sind aus Holz oder anderem Material mit optisch vergleichbarer Oberfläche und Textur zu fertigen. Schaufenster können aus Metall mit nicht glänzender, matter Oberfläche gefertigt sein.
- (2) Formate: Stehend, rechteckig. Fenster ab einer Größe über 1,0 m<sup>2</sup> (Rohbaumaß) sind zu gliedern durch Flügelausbildung, Oberlicht oder Sprossen. Schaufenster sind ab einer Größe über 2,0 m<sup>2</sup> (Rohbaumaß) zu Gliedern durch Flügelausbildung, Oberlicht oder Sprossen zu gliedern.
- (3) Sprossen sind als glasteilende Sprossen oder in Form von Wiener Sprossen auszuführen, zwischen den Scheiben liegende Sprossen sind unzulässig.

## **§ 13 Türen, Tore**

Türen und Tore sind nur aus Holz oder anderen Materialien, soweit die Oberfläche und Textur der Holzoptik entspricht, zulässig. Bei Toren und Schaufensteranlagen sind auch nicht -glänzende Metallprofile zulässig.

## **§ 14 Verglasungen, Wintergärten**

- (1) Folgende Verglasungsarten sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind: Glasbausteine, Festverglasung in Fachwerk, industriell gefertigte, gewölbte oder farbige Verglasung, voll- oder großflächige Verglasung in Toren.
- (2) Wintergärten sind nur in folgenden Konstruktionsarten zulässig: Holz oder anderes Material mit optisch vergleichbarer Oberfläche sowie Metall mit nicht glänzenden Oberflächen

## **§ 15 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Rollgitter, Markisen**

- (1) Fensterläden sind in folgender Form zulässig: Klappläden aus Holz oder anderem Material mit optisch vergleichbarer Oberfläche; Rollläden und Jalousien, deren Rollläden- und Jalousienkästen von außen nicht sichtbar sind.
- (2) Historische, Zierverkleidungen (Lambrequin) von Rollläden- und Jalousien sind zu erhalten. Nach historischen Vorbildern hergestellte, handwerklich gefertigte Zierverkleidungen sind zulässig, sofern dies dem historischen Vorbild entspricht.
- (3) Rollgitter für Schaufenstern sind in anthrazitfarbigem Metall zulässig.
- (4) Zugelassen sind Markisen nur in der Erdgeschosszone über Schaufenstern und Ladeneingangstüren. Der Abstand zwischen UK Markise und Schaufensterlaibung darf maximal 0,20 m betragen. Größere Abstände sind nur zulässig, sofern die baulichen Gegebenheiten dies erfordern. Die Breite von Markisen muss sich auf die Öffnungsbreiten der einzelnen Schaufenster und Ladeneingangstüren beziehen. Zugelassen sind ausschließlich Fallarmmarkisen

## **§ 16 Balkone, Erker, Loggien, Überdachungen von Hoftoren, Vordächer, Carports, Außentreppen, Rampen, Podeste, Geländer**

- (1) Historische Balkone, Erker und Loggien sind zu erhalten, neue Balkone sind in Proportion und Gestaltung den historischen Vorbildern anzupassen. Balkongeländer sind als nicht glänzende Schmiedeeisen- oder Stahl- sowie Stahl-Glaskonstruktionen auszuführen.
- (2) Überdachungen von Hoftoren und Vordächer sowie Carports sind als Schmiedeeisen- oder Stahlkonstruktion mit nicht glänzenden Oberflächen sowie aus Holz zulässig, Dacheindeckungen entsprechend Hauptdach, sowie Glas oder ausnahmsweise verbewittertes Zinkblech.
- (3) Treppenstufen vor Hauseingängen, Rampen oder Podeste sind nur in Form von Blockstufen aus Basalt, rotem Sandstein und in Textur und Farbe optisch vergleichbarem Werkstein zulässig:
- (4) Geländer sind in schlichter, gradliniger und vertikaler Form in folgenden Materialien zulässig: Schmiedeeisen, Holz, verzinkter Stahl, anthrazit beschichtet.

## **§ 17 Freiflächen, Einfriedungen**

- (1) Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straße als Kombination von niedrigen Mauern bis max. 0,60 m aus Naturstein, Werkstein mit natursteinähnlicher Oberfläche oder Beton sowie darauf angebrachte Zäune aus Schmiedeeisen oder gestrichenem Metall zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten. Sichtschutzblenden aus Kunststoff oder Aluminium sind nicht zulässig.
- (2) Für Einfahrten, Hofflächen, Stellplätze etc. sind Oberflächen aus Naturstein, versickerungsfähigem Betonpflaster, Betonpflaster mit natursteinähnlicher Oberfläche sowie wassergebundene Beläge zulässig.
- (3) Die nicht zu befahrenden Freiflächen sind zu bepflanzen. Schotter-flächen sind unzulässig.

## **§ 18 Genehmigungspflicht**

- (1) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach dieser Satzung wird durch die Stadt Bad Ems erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems erteilt. Dies gilt auch für die bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich der Satzung.
- (2) Die Genehmigung nach dieser Satzung darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder die Gestaltungsvorgaben dieser Satzung durch die beabsichtigte bauliche Maßnahme beeinträchtigt würde. Ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungserfordernis nach § 13 DSchG bleibt hiervon unberührt.
- (3) Für Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Warenautomaten sind im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung darüber hinaus die verfahrens- und materiell-rechtlichen Anforderungen der Werbeanlagensatzung (WAS) vom 16.03.2010 zu beachten.

## § 19 Befreiungen

(1) Auf schriftlich zu begründenden Antrag kann eine Befreiung von den Festsetzungen dieser Satzung erteilt werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigt Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und denkmalpflegerische Belange nicht nachteilhaft berührt werden.

(2) Die Erteilung der Befreiung bedarf der Zustimmung des Stadtrates oder des zuständigen Ausschusses.

## § 20 Ordnungswidrigkeit

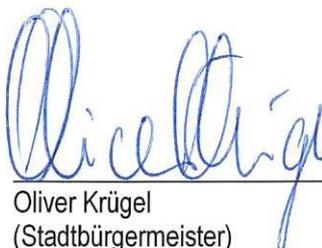
(1) Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

(2) Die Bußgeldbestimmungen des § 89 LBauO bleiben unberührt.

## § 21 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Ems, den 26. Juli 2022

  
Oliver Krügel  
(Stadtbürgermeister)

