

– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –**1. Befreiungsantrag (Anfrage)**

Bebauungsplan Nr. 10.52 „Rheinpromenade Remagen“, Remagen
Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch unterirdischen Anbau

Kurzerläuterung: Zu einer ähnlichen Anfrage hatte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 11.02.2020 seine Zustimmung erteilt. Die Kreisverwaltung hat dem damaligen Antrag im Hinblick auf seinen Umfang und die damit verbundenen Widersprüche gegen die Grundzüge der Planung jedoch keine Aussicht auf Erfolg zugemessen.

Daraufhin hat der Eigentümer sein Konzept angepasst den Umfang der Abweichungen vermindert. Auslöser der Planungen ist die Absicht, zur Verbesserung der Abläufe in einem gastronomischen Betrieb auf der Gebäuderückseite unterirdisch einen Anbau vorzunehmen. Ein förmlicher Bauantrag wurde noch nicht gestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan an dieser Stelle mit einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt. Anders als im Kataster dargestellt endet das Bestandsgebäude erst in einer Bautiefe von bis zu 17 m und damit jenseits der rückwärtigen Baugrenze.

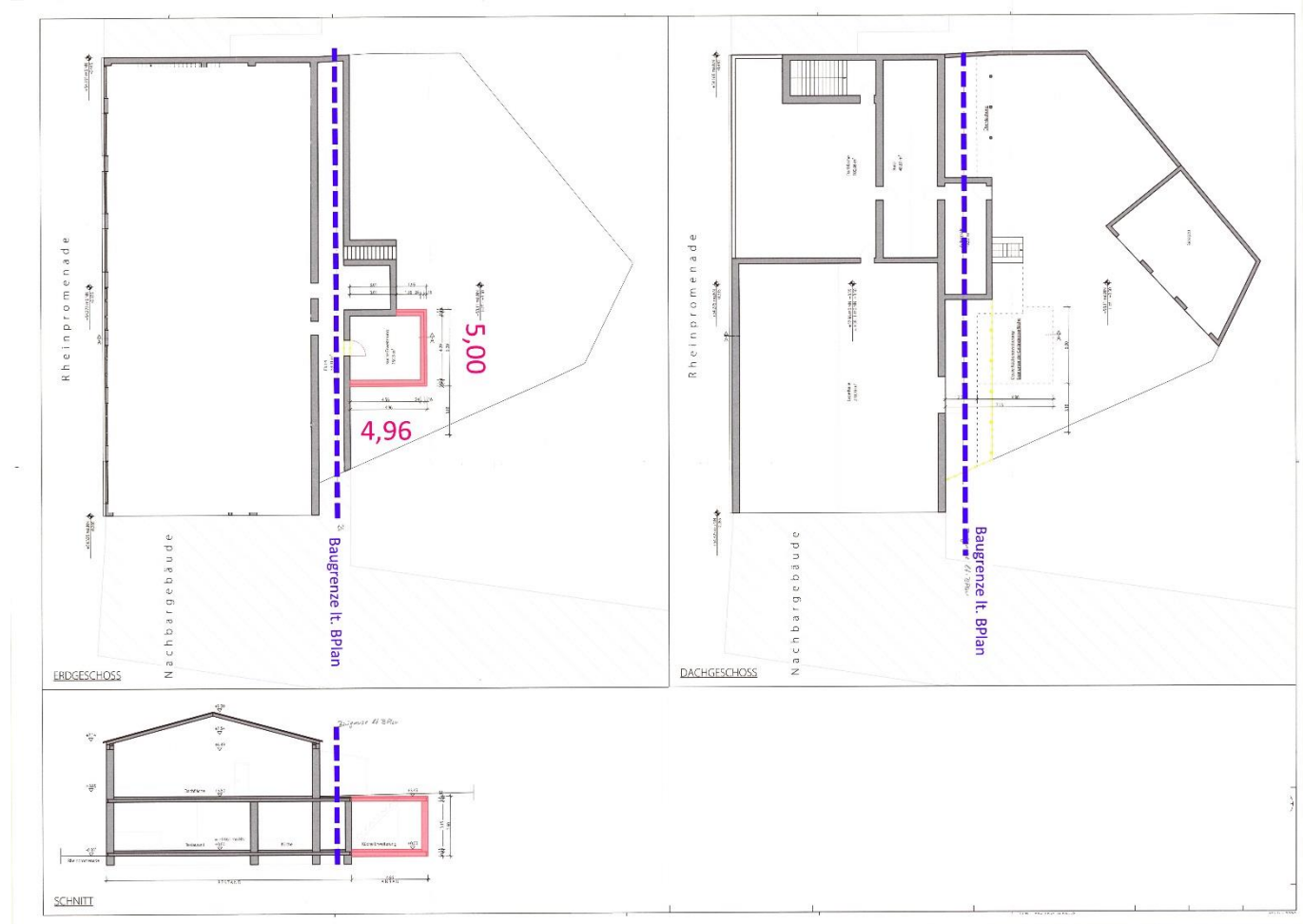


Abbildung 1: Grundrisse und Schnitt

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen.
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.
Sämtliche Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht des jeweiligen Verfassers.

Retentionsraum ginge durch die Maßnahme nicht verloren. Das Geschoss auf dem Niveau der Rheinpromenade wird in das ansteigende Gelände hinein erweitert, so dass sich die bei einem Hochwasser überschwemmte Volumen sogar um den Anbau vergrößert.

Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere die GRZ (zulässig: 0,8), blieben – bezogen auf die Gebäude - von der Befreiung unberührt. Fakt ist, dass nicht nur auf dem Vorhabengrundstück wie auf Nachbargrundstücken die Hofflächen nahezu vollständig befestigt sind und damit eine Vollversiegelung des Grundstücks bereits im Bestand gegeben ist.

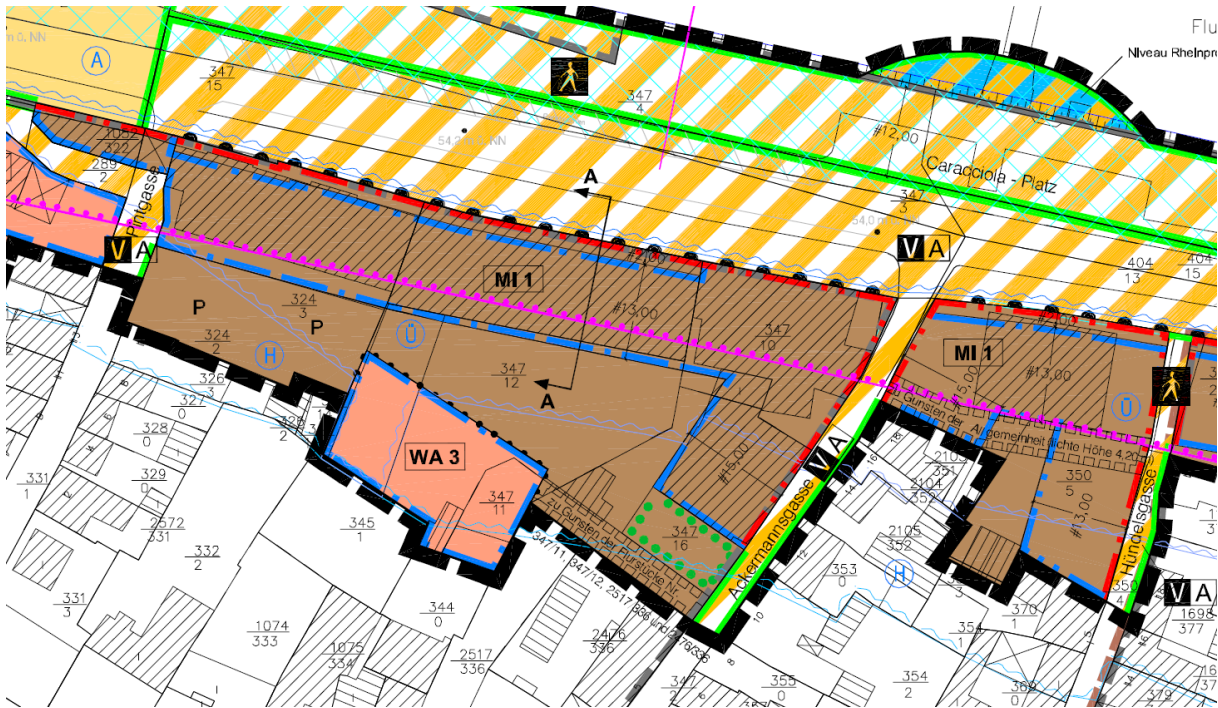


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan 10.52 "Rheinpromenade Remagen"

Auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen, wie etwa die gegebene Bestandsbebauung, fehlende Alternativen innerhalb des Bestandes wie auch die Grundladen der Bauleitplanung, könnte sich die Bauaufsichtsbehörde eine Zustimmung zu diesem Vorhaben vorstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, ausgehend von den Bedingungen des Einzelfalls einem Befreiungsantrag zuzustimmen.

2. Befreiungsantrag

Bebauungsplan Nr. 10.04 „Marktstraße“, Remagen

Befreiungen von der Baulinie, der Dachneigung (Bebauungsplan) sowie der Fassadengliederung (Gestaltungssatzung)

Kurzerläuterung: Ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.04 „Marktstraße“ liegendes Eckgrundstück soll um- und ausgebaut werden. Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens ist zudem die Gestaltungssatzung.

Die Vorstellungen von Bauherr und Planer wurden vorab bereits in Gesprächen auf die Beurteilungsgrundlagen abgestimmt. Einzelne Aspekte konnten jedoch nicht in diesen rechtlichen Rahmen eingepasst werden

Die Liste der Beratungspunkte ist nur vorläufig. Bis zur Sitzung können weitere Anfragen hinzukommen oder vorstehend aufgeführte Anfragen entfallen.
Alle Darstellungen dienen lediglich der Übersicht und sind – soweit nicht anders angegeben – unmaßstäblich.
Sämtliche Zeichnungen unterliegen dem Urheberrecht des jeweiligen Verfassers.

**Abbildung 3: Ansichten**

Baulinie: Das Gebäude muss zur Einhaltung der Vorgaben aus dem GebäudeEnergieGesetz eine Dämmung erhalten, die in einer Stärke von 15 cm außen auf den Bestand aufgebracht werden soll. Da die Baulinie im Bebauungsplan die bestehende Fassadenebene als zwingend einzuhaltende Linie festsetzt, wird diese um die Stärke der Dämmung überschritten.

Dachneigung: Der Bebauungsplan gibt als örtliche Bauvorschrift vor, dass die Gebäude im Baufeld über ein Satteldach verfügen müssen. Die Gestaltungssatzung hingegen lässt in Verbindung mit Staffelgeschossen den Bau begrünter Flachdächer zu. Der Bauherr möchte die von der Gestaltungssatzung eröffnete Option eines begrünten Flachdaches für seinen Ausbau nutzen.

Vertikale Fassadengliederung: Das Bestandsgebäude stammt aus den 1950'er Jahren und wurde primär nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet. Die Gestaltungssatzung gibt den Bauherren im Geltungsbereich auf, die Fassaden horizontal wie auch vertikal zu gliedern. Diesem Planungsziel kommt der Bauherr weitestgehend nach, in dem sich das neu gestaltete 2. OG wie auch das Staffelgeschoss an der Gliederung des 1. OG orientieren. Das vom Umbau nicht betroffene EG weist im Hinblick auf die Anordnung der Fenster und Türen eine eigene Struktur auf, woraus sich ein Widerspruch zur Gestaltungssatzung ergibt. Eine weitere Vorgabe der Gestaltungssatzung ist die Verwendung von Fenstern mit stehenden Formaten. Auch hierzu steht das Bestandsgebäude bereits im Widerspruch, da es über liegende Fenster mit zudem z.T. geringfügig voneinander abweichenden Abmessungen verfügt. In Anlehnung an ähnliche Entscheidungen des Ausschusses hat sich der Bauherr für die vom Um- und Ausbau betroffenen Etagen für die Verwendung liegender Formate entschieden.

Die Verwaltung empfiehlt, den beantragten Befreiungen zuzustimmen. Sie sind städtebau-lich vertretbar. Die Überschreitung der Baulinie resultiert aus dem Zwang, neuzeitliche Ge-setze umsetzen zu müssen, die bei der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht galten. Die Dachneigung weicht zwar vom Bebauungsplan ab, hält den von der zeitlich nachfol-genden Gestaltungssatzung eröffneten Rahmen jedoch ein. Durch den Um- und Ausbau er-hält das Gebäude eine Fassade, deren Gliederung sich am Sinn und Inhalt der Gestaltungs-satzung orientiert.

3. Befreiungsantrag

Bebauungsplan Nr. 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, Oberwinter
Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Tiefgarage,

Kurzerläuterung: Beabsichtigt ist die Neubebauung eines Grundstücks an der Bonner Straße mit einem Mehrfamilienhaus.

Der Entwurf sieht vor, ausschließlich mit der Tiefgarage die rückwärtige Baugrenze zu unterschreiten. Der Umfang der Überschreitung entspricht einer Grundfläche von rund 21 m². Gestalterisch hätten die Überschreitung keine Auswirkungen, da die TG komplett vom Gelände überdeckt werden wird, so die Argumentation der Antragsteller.

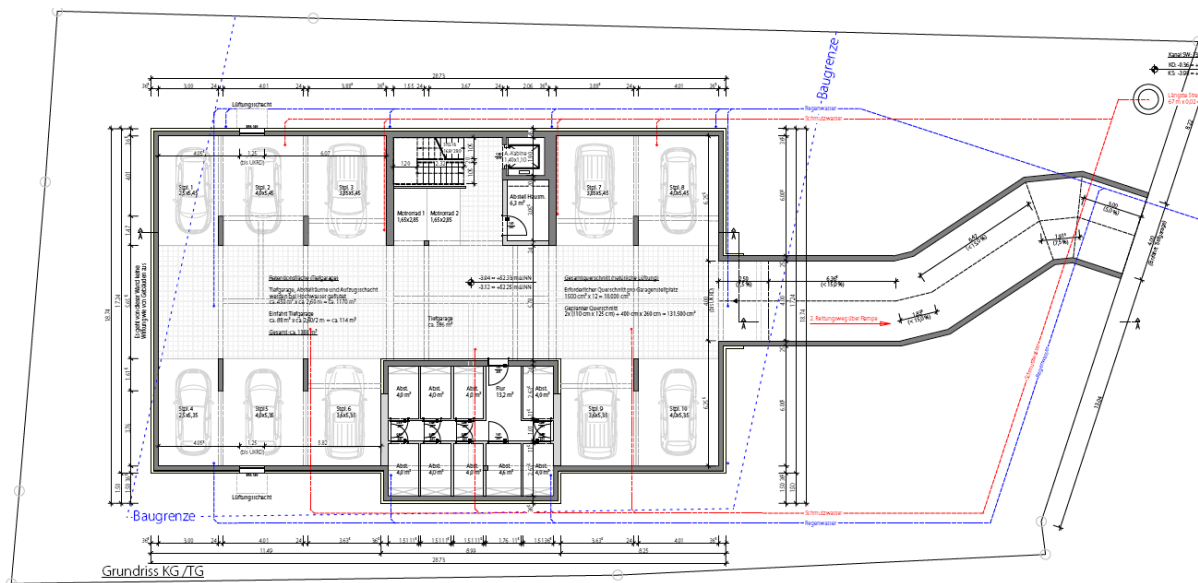


Abbildung 4: Grundriss Tiefgarage

Ferner soll von den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden, die für die Fenster stehende Formate vorgeben.



Abbildung 5: geplante Ansichten

Erforderlich wird der Befreiungsantrag für die Bereiche, an denen die Doppelfenster zum Einsatz kommen; die Einzelfenster verfügen über die in der Satzung vorgegebenen stehenden Formate. Bei

der Argumentation nehmen die Antragsteller Bezug auf die Umgebungsbebauung, bei der die Verwendung von Fenstern mit liegenden Formaten überwiegt.



Bonner Str. 49, 53424 Remagen



Bonner Str. 47, 53424 Remagen



Bonner Str. 60, 53424 Remagen



Bonner Str. 46, 53424 Remagen

Abbildung 6: Fensterformate der Nachbarbebauung

Der Bauherr argumentiert weiter:

Aktuell weichen die Fenster des geplanten Gebäudes in ihrer Teilung und teilweise auch im Format, von den Forderungen des Bebauungsplans ab. Die 2-flügligen-Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume haben immer eine gleichbleibende Breite. 2 Fenster in Kombination bilden diese Fensteröffnungen von insgesamt 2 m Breite. Wenn diese bodentief ausgebildet werden, sind sie vom Format zulässig. Bei gleicher Breite, jedoch mit einer Brüstungshöhe von 0,9 m bis 1,0 m weichen die Fenster vom Bebauungsplan ab. Eine gleichbleibende Breite trägt zum harmonischen Gesamtbild des Gebäudes bei. Wir bitten Sie daher um eine Abweichung vom Bebauungsplan in diesem Punkt. Auf jeden Fall was die Breite der Fenster und somit was das „liegende“ Format betrifft. [...]

Aus Sicht der Verwaltung wäre für eine Befreiung in Bezug auf die Überbauung der rückwärtigen Baugrenze deren Umfang näher zu begründen. So könnte augenscheinlich durch eine Verschiebung des Gebäudestandortes um ca. 0,75 m in Richtung Bonner Straße der Umfang der Überschreitung durch die Garage auf eine Fläche von ca. 12 m² vermindert werden.

Hinsichtlich der Fenster sind für einen Neubau keine städtebaulichen Gründe ersichtlich und die Vergleichsobjekte stammen sämtlich aus einer Zeit vor Rechtskraft des Bebauungsplanes.

4. **Befreiungsantrag**

Bebauungsplan Nr. 33.05 „Krummen Morgen“

Pool innerhalb eines Pflanzstreifens

Kurzerläuterung: Der Eigentümer eines Wohnhauses möchte in seinem Garten einen Pool errichten. Der Garten grenzt an einen Wirtschaftsweg, zu dem ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen

ist. Der geplante Standort liegt zur Hälfte just innerhalb dieses Pflanzstreifens, der im Bebauungsplan Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist

Der Antragsteller schlägt vor, seinem Befreiungsantrag unter der Maßgabe zuzustimmen, dass der in der Satzung geradlinig verlaufende Streifen ersatzweise durch eine mindestens flächengleiche, buchtig und auch in Richtung auf die seitliche Grundstücksgrenze auslaufende Pflanzzone ausgeführt wird.

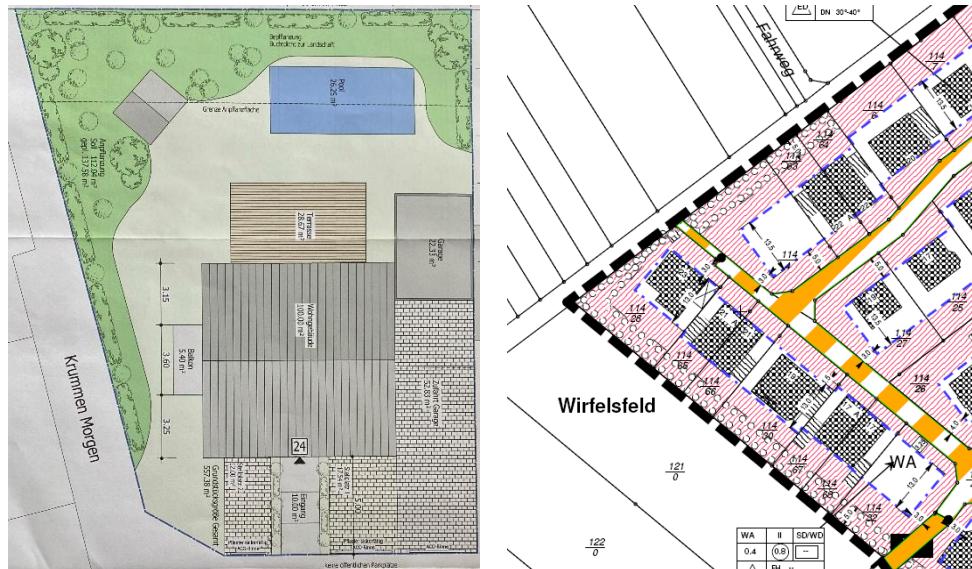


Abbildung 7: Freiflächenplan sowie Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Angesichts des Vorschlages, unter Einhaltung einer Mindestbegrünung zum Wirtschaftsweg hin die anderweitig genutzten Pflanzflächen in mindestens gleichem Umfang an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen, empfiehlt die Verwaltung eine Zustimmung zum Antrag