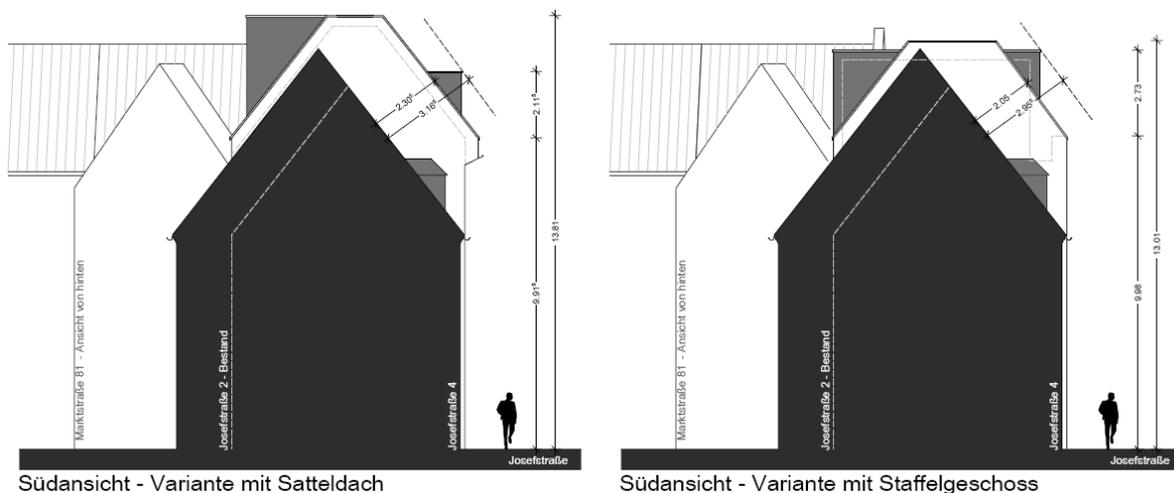


– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –**1. Befreiungsantrag**

Bebauungsplan Nr. 10.04 „Marktstraße“, Remagen

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

Kurzerläuterung: Auf die Beratungen der Sitzung vom 13.04.2021 wird verwiesen. Die vom Bauausschuss gewünschte Seitenansicht stellt sich in den beiden Varianten „Satteldach“ und „Staffelgeschoss mit Flachdach“ wie folgt dar:



Der Vollständigkeit halber wird der Sachverhalt noch einmal wiedergegeben:

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

**Abbildung 1: Ansichten**

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.

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 städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der Baulinie resultiert aus dem Zwang, neuzeitliche Gesetze umsetzen zu müssen, die bei der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht galten. Die Dachneigung weicht zwar vom Bebauungsplan ab, hält den von der zeitlich nachfolgenden Gestaltungssatzung eröffneten Rahmen jedoch ein. Durch den Um- und Ausbau erhält das Gebäude eine Fassade, deren Gliederung sich am Sinn und Inhalt der Gestaltungssatzung orientiert.

2. **Befreiungsantrag**

Bebauungsplan Nr. 10.48 „Joseph-Rovan-Allee“, Remagen
Abweichende Höhe einer Einfriedung

Kurzerläuterung:

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen über eine Höhe von 1,00 m nur als lebende Einfriedung (Hecke) zugelassen sind.

Der Antragsteller ist Eigentümer einer Wohnung, zu der ein ca. 60 m² großer Garten zwischen dem Mehrfamilienhaus und der Straße Am Römerhof gehört. Die gewünschte Befreiung wird wie folgt begründet:

„Der Garten ist von der Straße aus uneingeschränkt betretbar und vollständig frei einsehbar. Es besteht keine Möglichkeit auf Privatsphäre. Aufgrund der geringen Größe des Gartens gibt es auch keine Ausweichmöglichkeiten (z.B. hinter dem Haus), da kein Zugang besteht und hierfür kein Sondernutzungsrecht möglich ist. Es besteht daher für den Antragsteller keine Rückzugsmöglichkeit im eigenen Garten und damit eine nur sehr eingeschränkte Nutzung des Gartens als Erholungsmöglichkeit.

Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit eines Sichtschutzes gibt es auch keine Möglichkeit etwaige Wertgegenstände (Sitzgarnituren, Grill, Pflanztöpfe, Gartengeräte, etc.) sichtgeschützt abzustellen. Der Antragsteller befürchtet, dass dies zu ungewollten Begehrlichkeiten führen könnte und ggf. Diebstahl oder Vandalismus vortrieb leisten könnte.

In der unmittelbar umliegenden Nachbarschaft wurden entsprechend hohe Sichtschutzzäune (1,60 - 1,80 m) errichtet. Der Antragsteller möchte sich mit seinem Sichtschutz dem Umfeld anpassen und so ein verträgliches Bild erschaffen, welches sich in die unmittelbare Nachbarschaft einfügt.“

Die Regelungen in den angrenzenden Bebauungsplänen sind unterschiedlich. Während der Bebauungsplan Cheruskerhof (Alemannenstraße) keine Regelungen enthält, sind im Baugebiet „Am Römerhof“ an vergleichbarer Stelle Einfriedungen bis zu 1,60 m Höhe, im Baugebiet „Nibelungenring“ hingegen Mauern und Zäune bis 1,00m, Maschendraht- oder Stahlzäune bis 1,50 m sowie Pflanzungen bis zu 3,0 m Höhe zugelassen.

Zu einem Vorhaben in einem anderen Bebauungsplan hat die Stadt bei ähnlicher Sachlage das Einvernehmen nicht erteilt.

Vorstellbar wäre, einer zeitlich befristeten Aufstellung zuzustimmen, bis die Hecke eine ausreichende Wuchshöhe erreicht hat und den Zaun dann zurückzubauen. Hierzu ist bis zur Sitzung noch eine Abstimmung mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung zur rechtlichen Umsetzbarkeit dieses Kompromissvorschlages vorgesehen.