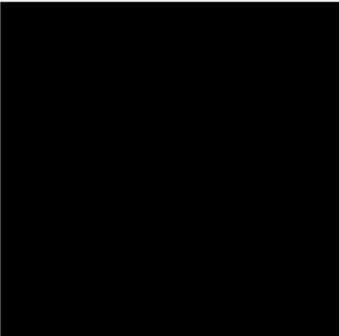


[REDACTED]

**Stadtverwaltung Remagen**

Fachbereich 2 – Bauliche Infrastruktur, Bauverwaltung  
Bachstraße 5-7  
53424 Remagen



15.08.2022

**Rückfrage zum Bebauungsplan „Baumschulenweg“**

Bauvorhaben [REDACTED], Baumschulenweg 8, Kripp

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bachem,

im Zuge der Entwurfsplanung zu einem Wohngebäude, im Auftrag des Bauherren [REDACTED]  
[REDACTED], stellt sich eine Frage zur Auslegung und  
Anwendung der planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes „Baumschulenweg“.

**Allgemeines zur Einführung**

Gemäß beiliegendem Auszug aus dem Bebauungsplan liegt das, derzeit bis auf zwei Garagen unbebaute, Grundstück im Nutzungsbereich allgemeines Wohnen, es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und die Dachausbildung hat als Sattel- oder Walmdach zu erfolgen. Es sind keine maximalen Gebäudehöhen für First oder Traufen definiert, lediglich die Dachneigung ist im Bereich von 28°-48° zu wählen und die Drempehöhe unter Bezug auf die Rohdecke des obersten Geschosses beschränkt.

Es soll nun ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten entstehen, wobei die vorhandenen Garagen rückgebaut werden. Im Erdgeschoss wird eine Wohnung für die Familie des Bauherrn entstehen, die weiteren zwei Wohnungen zur Vermietung werden im Obergeschoss geplant. Zur Beheizung und Energieversorgung wird eine Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik vorgesehen, um einen möglichst großen Anteil des Energiebedarfs durch regenerative Quellen abzudecken.

**Fragestellung**

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Abschnitt 2 „Maß der baulichen Nutzung“, Satz 2, folgende Festsetzung getroffen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das oberste maximal zulässige Vollgeschoss in seiner Erscheinungsform als ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten.“

[REDACTED]

Diese Festsetzung ist in Hinblick auf die Nutzung der Dachfläche für regenerative Energiegewinnung unter heutigen Gesichtspunkten konstruktiv bzw. energetisch nachteilig, zudem in Kombination mit den weiteren Festsetzungen nicht vollständig nachvollziehbar und deckt sich auch nicht mit dem Ortsbild in Form eines Großteils der umliegenden, bestehenden Bebauung.

Wir bitten daher um Prüfung, ob einer Befreiung von dieser Auflage im Rahmen des späteren Bauantrages stattgegeben werden kann.

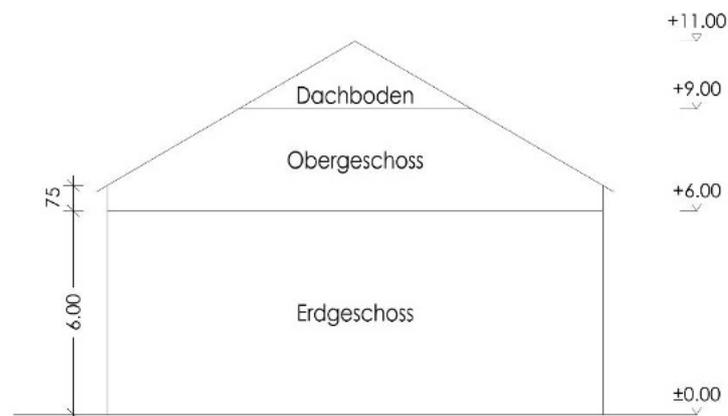
### **Begründung**

- Die umliegende Bebauung im Verlauf des Baumschulwegs ist in überwiegendem Maße durch Bestandsgebäude geprägt, welche zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachgeschosses aufweisen. Allein das benachbarte Haus Nr. 10 ist augenscheinlich gemäß der Festsetzung errichtet worden, das benachbarte Haus Nr. 6 sowie die gegenüber liegenden Häuser 5, 7, 9 und 11 weisen die abweichende Bauform auf, und auch westlich der Kreuzung Nelkenweg finden sich am Baumschulweg mit den Häusern 16 und 18 bei zwei von drei Gebäuden Beispiele dieser abweichenden Kubatur (Haus Nummer 14 stellt als eingeschossiger Bungalow mit Flachdach eine weitere Sonderform dar, die für die Fragestellung allerdings nicht zwingend relevant ist).

Zumindest einige der abweichenden Gebäude dürften vor Erstellung des Bebauungsplanes errichtet worden sein. Weshalb diese, für das Straßenbild dieses Abschnitts des Baumschulwegs ortsprägende, vorhandene Bebauung in der Ausgestaltung des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung fand, erschließt sich bei Betrachtung vor Ort nicht. Eine Bebauung analog der überwiegenden Mehrzahl der Bestandsgebäude erscheint städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, siehe auch die beiliegende Fotodokumentation.

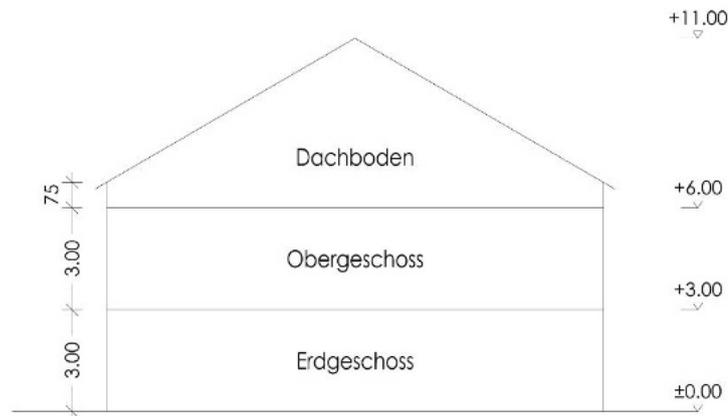
- Im Bebauungsplan werden keine Einschränkungen zu den zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Einzig in der Begründung zur aktuellen 8. Änderung wird unter Bezug auf die entfernt gelegene Sporthalle für die dortig umliegende allgemeine Wohnbebauung eine zulässige Höhe von 11 m beschrieben. Diese Höhenangabe findet sich jedoch auch dort nicht als Festsetzung im Planeinschrieb wieder.

Eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 11 Metern, angelehnt an die Begründung sowie die das Baugrundstück umgebenden Häuser 5-9 und 11, ist demnach grundlegend zulässig. Unter Einhaltung der Festsetzung zur Ausbildung des 2. Vollgeschosses im Dachraum wäre eine folgend skizzierte Geschossigkeit legitim:



Die sich durch die Firsthöhe, die zulässige Dachneigung sowie die maximale Höhe des Drepfels ergebende Geschosshöhe des Erdgeschosses ist baulich ohne Frage wenig

sinnvoll, die Kubatur jedoch ist per se im Sinne des Bebauungsplanes zulässig. Unter Beibehaltung derselben Kubatur wäre auch die folgend skizzierte, praktikablere Geschossigkeit herstellbar:



Insofern ist der Planungswillen der Festlegung nicht nachvollziehbar bzw. erkennbar, darüber hinaus erscheint sie im Vergleich der zwei Varianten als unbeabsichtigte Härte.

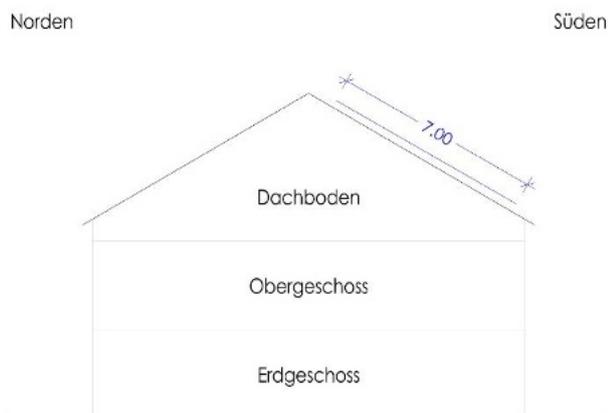
- In Abschnitt 9 der textlichen Festsetzungen „Drempel“ wird folgende Festlegung getroffen:

*„In den Mischgebieten (MI) sind Drempel bis maximal 1,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) bis maximal 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke des jeweiligen obersten Geschosses bis zur Schnittlinie der Außenkante Mauerwerk mit der Dachaußenhaut.“*

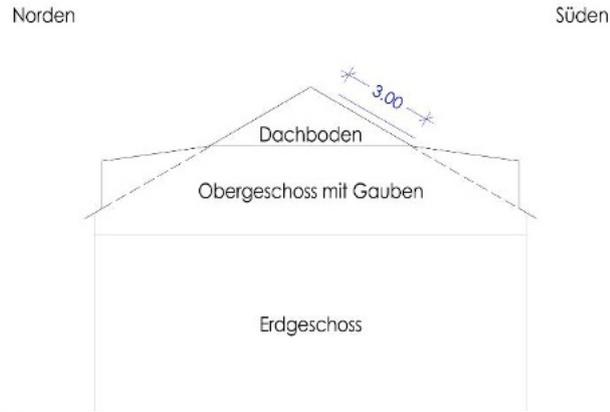
Der Bezug für die Höhenlage des Drempels auf die Oberkante Rohdecke des jeweiligen obersten Geschosses steht in logischem Widerspruch zu der Festlegung, dass das oberste Vollgeschoss im Dachraum zu liegen hat. Die Rohdecke eines Geschosses im Dachraum liegt zwangsweise ebenso im Dachraum und kann dort schwerlich die Höhenreferenz des Drempels des Daches darstellen. Die beiden Festsetzungen stehen nunmehr so in Widerspruch, dass der Planungswillen nicht ersichtlich wird.

- Zur Energiegewinnung soll die Dachfläche in möglichst maximalem Umfang mit Photovoltaik belegt werden. Durch den Zwang, das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszubilden, würde die zur Energiegewinnung nutzbare Dachfläche durch Gauben und Dachflächenfenster um ca. 50-60% erheblich minimiert, wie folgend schematisch skizziert:

*Mögliche Flächennutzung für Fotovoltaik ohne Dachgauben:*



## Mögliche Flächennutzung für Fotovoltaik mit Dachgauben:



Die Schaffung von Wohnraum und die Nutzung regenerativer Energie stehen unter Einhaltung der Festsetzung in unmittelbarem Konflikt. Da beide Themen, die Schaffung von Wohnraum sowie der Ausbau regenerativer Energien, politisch fokussierte und akute gesellschaftliche Anforderungen darstellen, ist ein öffentliches Interesse anzunehmen und eine Befreiung von der Auflage mit den nachbarschaftlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar, wenn nicht sogar zu bevorzugen.

- Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eines der letzten, unbebauten Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Baumschulenweg“. Durch die Genehmigung einer Befreiung unter Einbezug der besonderen, lokalen Gegebenheiten, scheint die Schaffung eines Präzedenzfalls unwahrscheinlich, während die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ungemindert Gültigkeit behalten und in der Planung berücksichtigt bzw. eingehalten werden.

Abschließend bitte ich, in Namen und Auftrag des Bauherrn, die Fragestellung intern sowie im Rahmen der nächsten Ratssitzung zu prüfen. Bei Rückfragen stehe ich gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

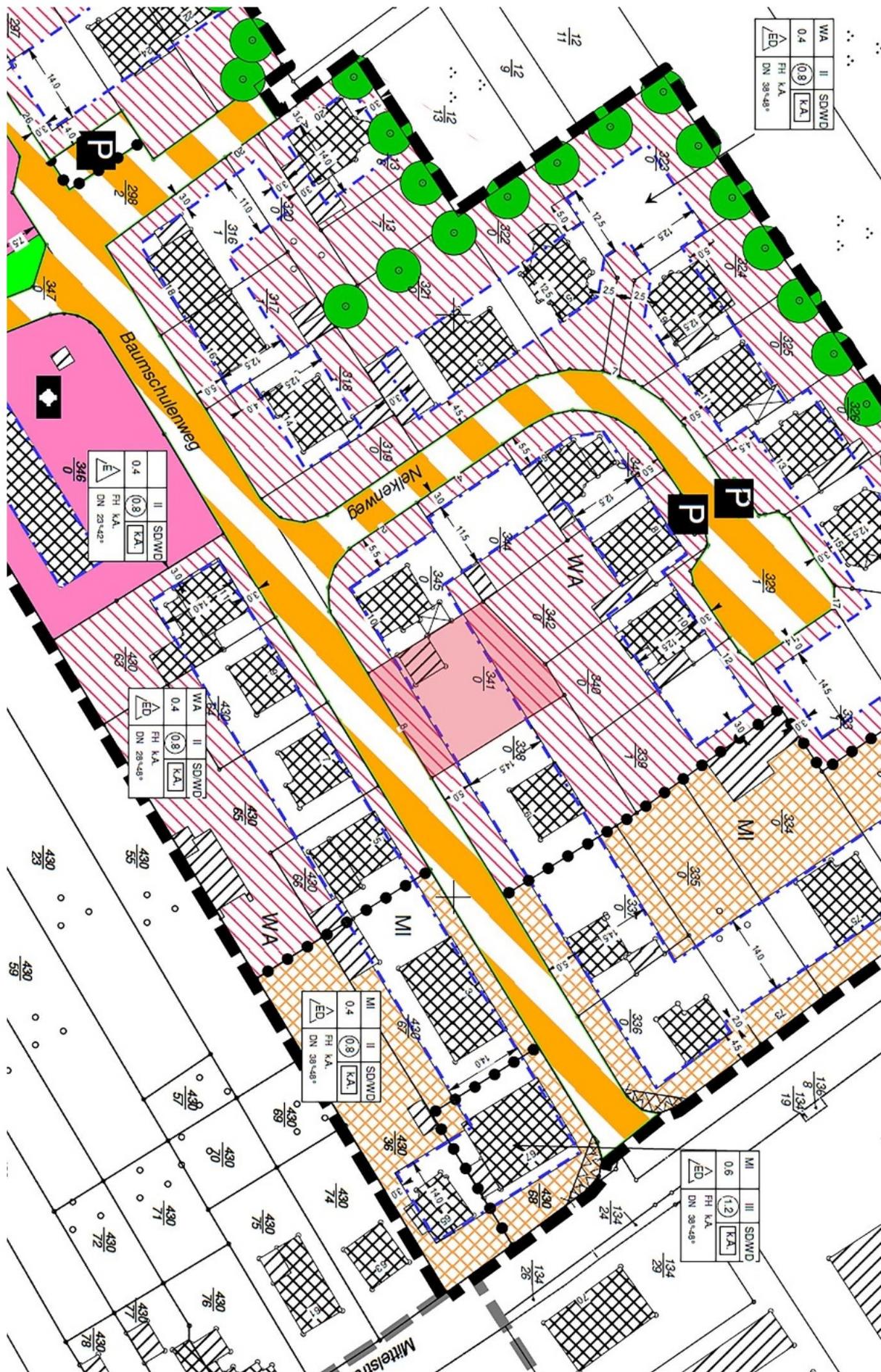


Anlagen:

- Planauszug aus dem Bebauungsplan
- Fotodokumentation Ortsbild (3 Seiten)



Planauszug aus dem Bebauungsplan (nicht genordet):



Fotodokumentation Ortsbild:

Straßenabschnitt Baumschulenweg Nr. 5, 7, 9, 11:



Haus Baumschulenweg Nr. 6:



Haus Baumschulenweg Nr. 7:



Häuser Baumschulenweg Nr. 9 und 11:



Haus Baumschulenweg Nr. 10:



Häuser Baumschulenweg Nr. 14, 16, 18:

