

– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –

- 1. Abstimmung der Art der baulichen Nutzung**
Bebauungsplan 10.20 „Tennisanlage / Studentenwohnheim“, Remagen
Von-Cramm-Straße
Errichtung einer Betriebswohnung

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant den Bau einer Betriebswohnung, die auf der südöstlichen Seite unmittelbar an die Tennishalle angegliedert werden soll.

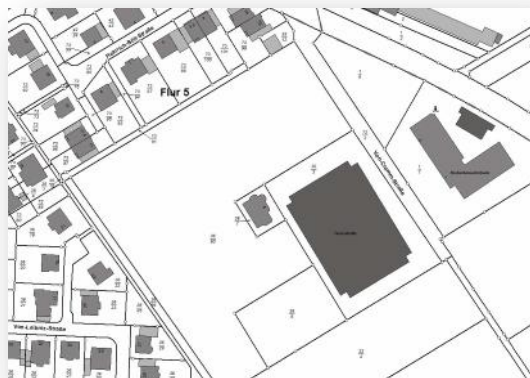


Abbildung 1: Übersichtskarte

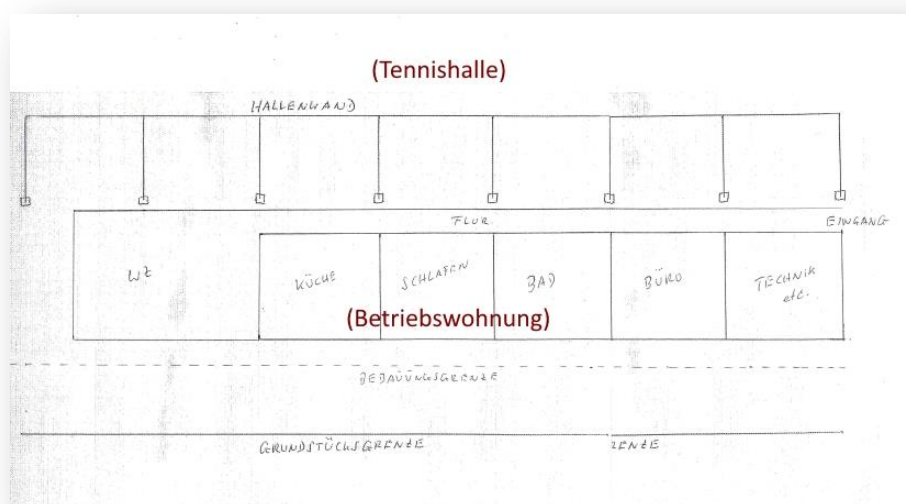


Abbildung 2: Projektskizze

Der Bebauungsplan beschreibt die zulässige Art der Nutzung in dem Sondergebiet wie folgt: „Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Nutzungen für den Tennissport. Darüber hinaus sind nur solche untergeordneten Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hauptnutzung dienen (z.B. Vereinsheim, Vereinsgastronomie).“

Eine Betriebswohnung war in der beispielhaften Aufzählung nicht vorgesehen, könnte jedoch als dienende, untergeordnete Nutzung gesehen werden.

2. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 10.27 „Gewerbegebiet II“, Remagen
Zeppelinstraße 1
Einfriedung

Kurzerläuterung: Die Antragsteller planen im Zuge eines Marktumbaus auch eine Neugestaltung der Warenannahme im Bereich der Wendeanlage Dornierstraße.



Abbildung 3: Übersichtsplan

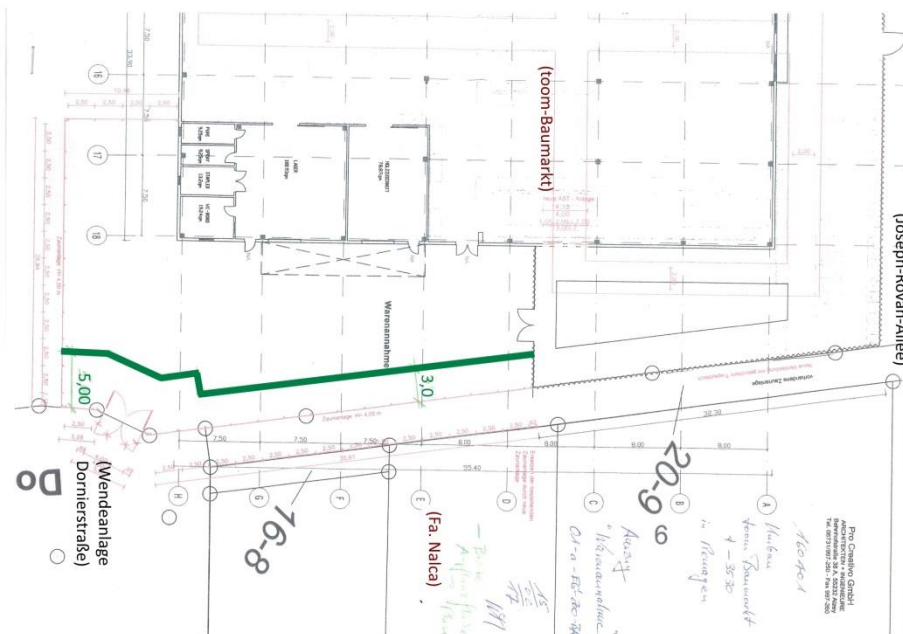


Abbildung 4: Lageplan neue Warenannahme

Der Bebauungsplan enthält zur Einfriedung folgende Bestimmung: „Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen nur im Abstand von 5,0 Meter von der Stra-

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.

Begrenzungslinie (Gehweg) errichtet werden. Diese sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als geschlossene Hecken und Sträucher (Pflanzlisten C und D) sowie als Metallzaun bis max. 2,0 Meter Höhe zulässig. Ausnahmsweise können Mauern, die mit Rankgewächsen zu begrünen sind, bis zu einer Höhe von 1,8 Meter zugelassen werden. [...]"

In einem ersten Entwurf sollte das Grundstück entlang der Außengrenze durchgehend mit einem 4 m hohen Zaun eingefriedet werden. Dem hat die Stadt aus verschiedenen Gründen widersprochen. In einer überarbeiteten Version ist der Zaun im nördlichen Abschnitt, angelehnt an die Ursprungsbaugenehmigung, unverändert unmittelbar entlang des Weges vorgesehen. Dort, wo heute die Warenannahme gegenüber dem Weg mittels Bauzaun provisorisch abgegrenzt ist, soll der Zaun in einem Abstand von 3 m zum Weg errichtet werden (vgl. grüne Linie). Damit könnte der nach einer weiteren Festsetzung des Bebauungsplans entlang der Außengrenze anzulegende 3 m breite Pflanzstreifen hergestellt werden.

3. Ausnahme von der Veränderungssperre

Bebauungsplan 31.19 „Ortskern Oberwinter“, Oberwinter
Hauptstraße 73

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant an dem Eckgebäude Hauptstraße / Holundergässchen die Sanierung des Fachwerks und den Ausbau des Dachgeschosses.

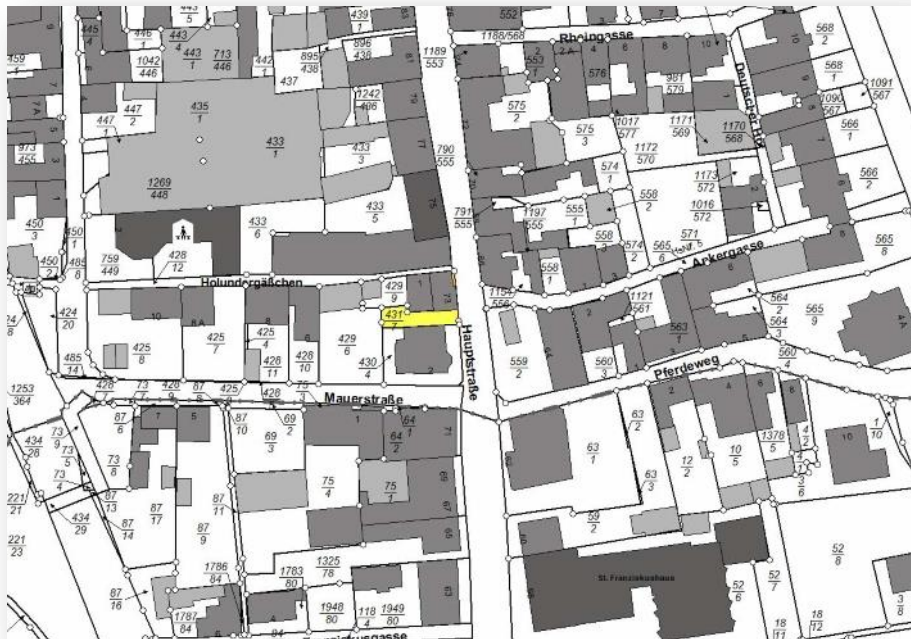


Abbildung 5: Übersichtskarte

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan 31.19 „Ortskern Oberwinter“. Das Vorhaben widerspricht nicht den künftigen Inhalten des Bebauungsplans, so dass einer Befreiung von der Veränderungssperre zugestimmt werden könnte.

4. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 10.38 „SB-Markt / Alte Straße“, Remagen

Bataverweg 7

Unterschreitung der Minstdachneigung; Drempelhöhe

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Bataverweg 7.

Der Neubau soll mit einem 25° geneigten Dach errichtet werden, welches die Festsetzungen des Bebauungsplanes (30°-45°) um 5° unterschreitet. Die Antragsteller verweisen auf die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Frankenstraße“, der geneigte Dächer ab 25° zulässt. Mehrerer Häuser im Bereich der Frankenstraße, Keltenstraße oder des Alten Fuhrweges weisen diese Neigung auf, so dass aus Sicht der Bauherren eine Abweichung städtebaulich vertretbar wäre.

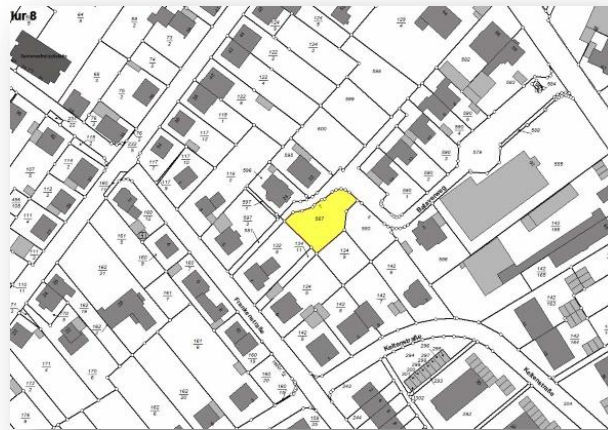


Abbildung 6: Übersichtskarte

Die Kreisverwaltung weist nach Vorprüfung des Antrages darauf hin, dass mit dem vorliegenden Entwurf die zulässige Höhe von 1,20 m für den Drempel überschritten wird. In der Vergangenheit hat die Stadt in solchen Fällen das Einvernehmen erteilt, in denen der Drempel das Maß einer „vollen Raumhöhe“ erreicht. Vorliegend wird die „volle Raumhöhe“ jedoch nicht erreicht, d.h., würden die Bauherren oberhalb des Ringankers eine Decke einziehen, hätte das darunter entstehende Geschoss nicht die für Aufenthaltsräume notwendige lichte Höhe von 2,40 m.

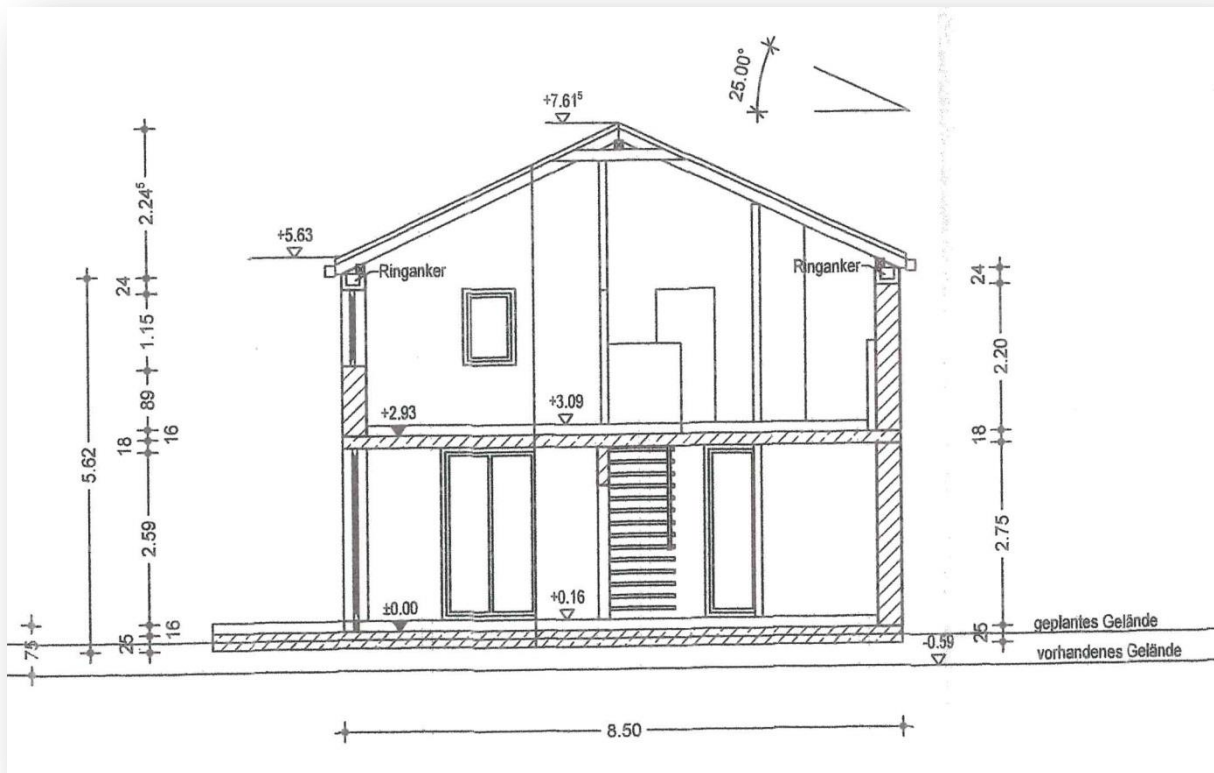


Abbildung 7: Querschnitt

5. **Befreiungsantrag**
Bebauungsplan 10.07 „Postgasse“, Remagen
Postgasse 7
Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant die Erweiterung des Bestandsgebäudes um ein zusätzliches Kinderzimmer. Zu diesem Zweck soll die bereits vorhandene überdachte und teilweise geschlossene Terrasse im Obergeschoss eingehaust werden. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind nach Angaben des Bauherrn nicht gegeben.

Im Abgleich mit dem Bebauungsplan ist festzustellen, dass die Erweiterung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen soll. Ausgehend von den Zielen der Sanierung verfolgt der Bebauungsplan hier die Absicht, den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten und als Garten- bzw. Freifläche zu nutzen. Im Jahr 2015 wurde auf dem Grundstück Hündelsgasse 12 zu dem Neubau eines ebenerdigen Wintergartens sowie auf dem Grundstück Hündelsgasse 8 für die nachträgliche Genehmigung eines seit Jahrzehnten bestehenden, aber bis dahin ungenehmigten eingeschossigen Gebäudes einer Befreiung zugestimmt.

Dem Antrag beigefügt sind die zustimmenden Unterschriften der angrenzenden Nachbarn, soweit diese durch eine gleichfalls notwendige Befreiung von den gesetzlichen Bestimmungen zum Abstandsflächenrecht betroffen sind (Hündelsgasse 6, 8, Postgasse 9).

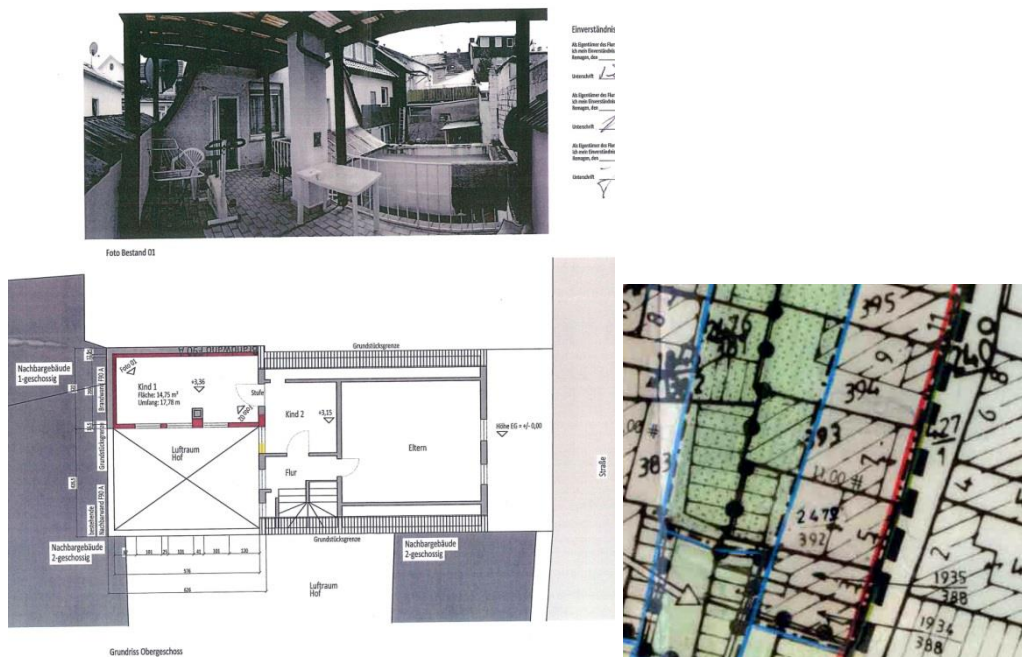


Abbildung 8: Grundriss Dachgeschoss; Auszug aus dem Bebauungsplan

6. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 20.03 „Batterieweg“, Kripp

An der Herskaul 3

Dachüberstand; Abstand einer Gaube zur Giebelwand

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant den Umbau eines Wohnhauses. Im Zuge dieser Arbeiten soll ein Balkon angebaut, eine Dachgaube errichtet und ein Dachüberstand vergrößert werden.



Abbildung 9: Übersichtskarte

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.

A detailed architectural line drawing of a two-story residential building. The house features a complex roofline with multiple gables and a prominent dormer window on the left side. The facade is characterized by numerous windows of various sizes, including a large multi-paned window in the upper left and a smaller arched window on the right. A balcony with a railing is visible on the second floor of the left wing. To the left of the main house, there is a detached single-story structure, likely a garage, with a flat roof and a large rectangular opening. The drawing uses simple black lines on a white background, with some red lines highlighting specific structural elements like the balcony railing and certain window frames.

Der bestehende Dachüberstand soll dabei auf ein Maß von 1,40 m vergrößert werden, um dem darunter liegenden Balkon und der Terrasse als Witterungsschutz zu dienen; das nach dem Bebauungsplan zulässige Maß beträgt 0,60 m. Die im Dachgeschoss geplante Gaube soll abweichend vom Bebauungsplan lediglich mit einem Maß von 0,50 m zur Giebelwand errichtet werden; die Satzung sieht hier einen Mindestabstand von 1,0 m vor.

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.

- der größere Dachüberstand als wirksamer Witterungsschutz für den Terrassenfreisitz bzw. den Balkon dienen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbleiben
- die Gaube unter Einrechnung des Dachüberstandes den gewünschten gestalterischen Abstand zum Ortgang einhält (BPlan: 0,6 m Dachüberstand + 1,0 m Giebelabstand = 1,6 m; Bauvorhaben: 0,9 m Dachüberstand + 0,5 m Giebelabstand).

7. Befreiungsantrag

Bebauungsplan 34.06 „Rheinufer Rolandseck“, Oberwinter-Rolandseck

Bonner Straße 75

Abweichung von der Sockelhöhe

Kurzerläuterung: Der Bauherr möchte im Zuge einer Bauvoranfrage geklärt wissen, ob der Bau eines Mehrfamilienhauses auch mit abweichender Sockelhöhe genehmigt werden würde. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein derzeit als Lagerfläche genutztes Areal nördlich des ehem. Rockpalast kurz vor der Ortsgrenze zu Rolandswerth. Das Grundstück liegt topographisch höher als die zuführende Bundesstraße und ist mit einer Stützwand gegenüber dieser abgegrenzt.

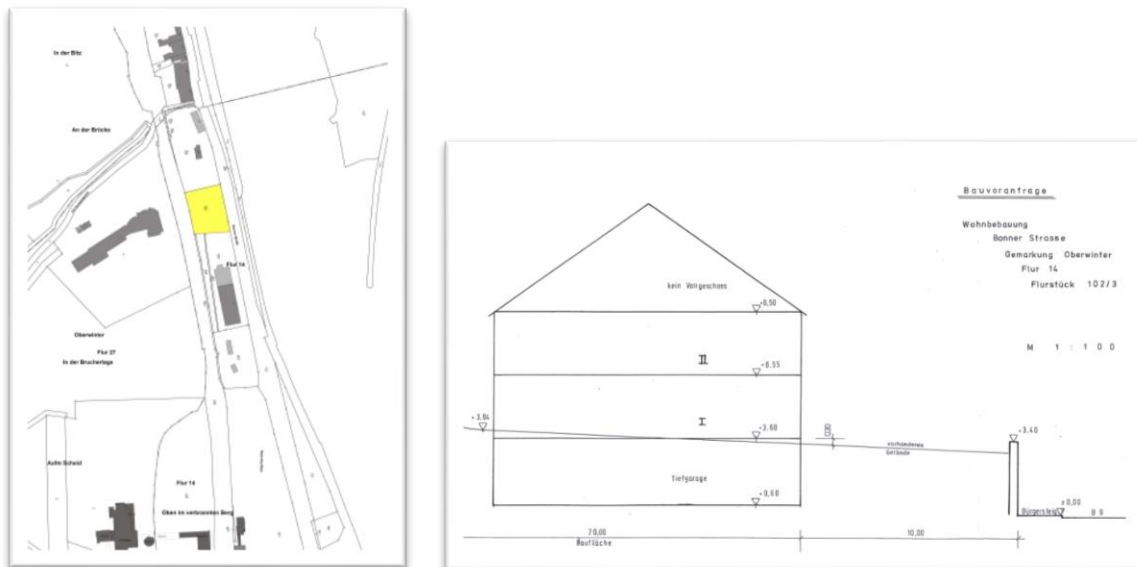


Abbildung 12: Übersichtskarte, geplanter Querschnitt



Abbildung 13: Ansicht Vorhabengrundstück; Ansicht Nachbarbebauung Mainzer Straße 28/30

Das Konzept beinhaltet eine Tiefgarage auf dem Niveau + 0,60 über Gehweg; die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss liegt bei 3,6 m über dem Gehweg. Der Bebauungsplan lässt die Sockelhöhe regelmäßig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über Gehweg zu.

8. **Befreiungsantrag**
Bebauungsplan 20.16 „Lange Fuhr“, Kripp
Lange Fuhr 44
Überschreitung der GRZ

Kurzerläuterung: Der Bauherr plant den Bau eines Bungalows. Im Zuge der Antragsprüfung wurde festgestellt, dass das gewünschte Raumprogramm (ca. 170 m² Wohnfläche) durch die Beschränkung der GRZ auf den Wert von 0,3 auf dem 557 m² großen Grundstück nicht möglich ist. Durch das Wohnhaus alleine wird die zulässige GRZ (0,3) deutlich überschritten (0,35).



Abbildung 14: Übersichtskarte

Die Bauherren beantragen eine Befreiung von der GRZ vor dem Hintergrund, dass

- einer ausschließlich ebenerdige Bebauung gewünscht wird, um das Objekt möglichst lange selbst nutzen zu können (barrierefreie Einrichtung möglich)

- Kosten für den Keller- und Dachgeschossausbau entfallen und der Bau weitgehend in Eigenleistung errichtet werden kann. Anderenfalls wäre die Finanzierung schwerlich möglich
- der Bruder der Bauherrin behindert ist (Rollstuhlfahrer) und er so nach Schaffung der Räumlichkeiten öfters für mehrere Wochen seine Schwester besuchen könnte.



Abbildung 15: Ansichten

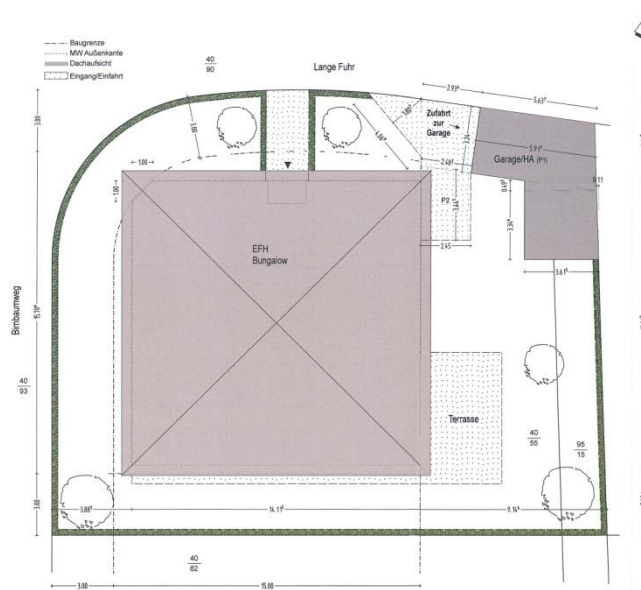


Abbildung 16: Dachaufsicht