

**- VORLÄUFIGE ÜBERSICHT -****1. Befreiungsantrag**

Bebauungsplan Nr. 10.39 „Frankenstraße“, Remagen

Überschreitung der zulässigen Breite von Gauben und Zwerchhäusern

**Kurzerläuterung:** Der Antragsteller beabsichtigt, das Wohnhaus zu modernisieren. In diesem Zusammenhang sollen nicht nur Balkone angebaut, sondern das Dachgeschoss auch zur Wohnzwecken genutzt werden. Der Antragsteller begründet die Abweichung von Bebauungsplan damit, dass Remagen zu dem Städten mit einem unzureichenden Wohnungsangebot für mittlere Einkommensschichten ist. Das größer dimensionierte Zwerchhaus ermögliche nach Angaben des Planers lichte und klimatisch optimierte Aufenthaltsräume. Ohne die geplante Reihe sei eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Überdies bestehen in der Nachbarschaft seit Jahren vergleichbar ausgebauten Wohnhäusern (Keltensstraße 11-13), so dass aus Sicht des Antragstellers auch eine städtebauliche Verträglichkeit i.S. des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Begründung herangeführt wird.

**Abbildung 1: Übersichtskarte aus Bauantrag mit Darstellung des Referenzobjektes****Abbildung 2: Auszug aus dem Bauantrag, Rückansicht**

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.

# **BAU-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSS 25.10.2025**

## **BAU- UND PLANUNGSANGELEGENHEITEN**

### **GEMEINDLICHES EINVERNEHMEN ZU ANTRÄGEN AUF BEFREIUNG, ABWEICHUNG ODER AUSNAHME**

Anlage zur Beschlussvorlage 0256/2025

Seite 2 von 2

Dem Antragsteller entgegenzuhalten ist der Umstand, dass das von ihm zitierte Vergleichsobjekt in einem anderen Baugebiet des Bebauungsplans liegt, für das andere Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit enthält.

Die Absicht des Antragstellers kann jedoch dahingehen unterstützt werden, als dass der Kreis Ahrweiler durch Landesverordnung als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt ist. Für solche Gebiete kann nach § 31 Abs. 3 BauGB im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde für zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; dies ist nach Ansicht der Stadt vorliegend gegeben. Der Nachweis zusätzlicher Stellplätze ist auf Grund der begünstigenden Vorschriften des § 47 Abs. 2 Satz 2 LBauO nicht erforderlich.

Der derzeit im Bundestag diskutierte „Bau-Turbo“ zielt darauf ab, durch eine Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB derartige Befreiungsanträge unabhängig von einem angespannten Wohnungsmarkt sowie gelöst vom Erfordernis des Einzelfalls („[...] im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen [...]“ zuzulassen.

**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.**