

- Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos würde dem Vorhabenträger ermöglichen, eine zusätzliche Wohneinheit realisieren zu können. Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück eine umfangreichere Versiegelung erfährt. Angesichts der Größe des Vorhabengrundstücks ist eine über das zulässige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht zu erwarten, was im Bauantrag nachzuweisen wäre. Die Forderung zusätzlicher Pflanzmaßnahmen oder Verwendung begrünter Dächer bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sollte vor Einreichung der Bauantragsunterlagen geklärt werden.

Der Verwaltung liegt ein anonymes Schreiben vor, in dem sich der Verfasser gegen das Vorhaben ausspricht. Als Begründung wird die Ablehnung eines eigenen vergleichbaren Vorhabens benannt. Eine vertiefende Prüfung war ob des fehlenden Absenders nicht möglich und ist auch anderweitig nicht bekannt. Ausgehend von der nunmehr geänderten Rechtslage empfiehlt die Verwaltung, die Planidee weiter zu verfolgen.

Die Zustimmung zu dem Vorhaben kann Vorbildwirkung für vergleichbare Projekte entfalten.

2. Vorabstimmung für eine Zustimmung nach § 36a BauGB

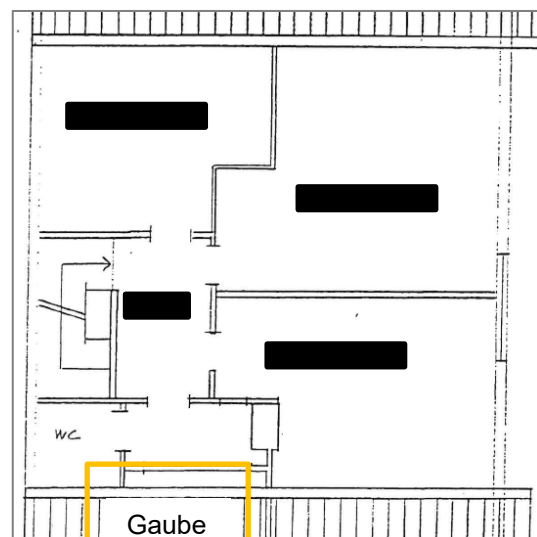
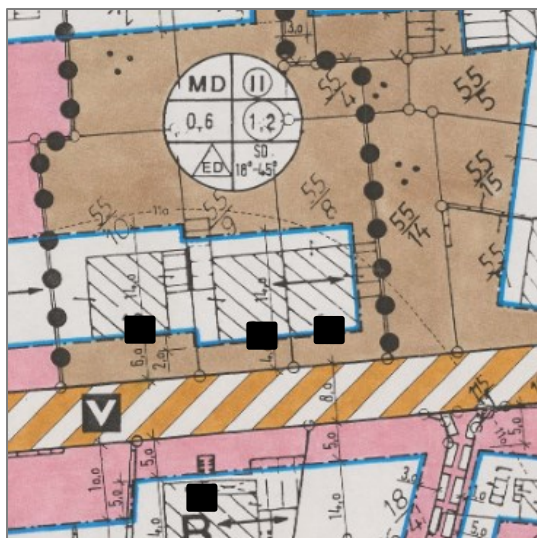
Bebauungsplan Nr. 33.01 „Im Hermesacker“, Oberwinter (Ortsteil Bandorf)
Errichtung einer Dachgaube

Kurzerläuterung:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten folgende Regelungen:

„2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO

2.1 Drempel und Dachaufbauten: Drempel und Dachaufbauten sind nicht zulässig.“

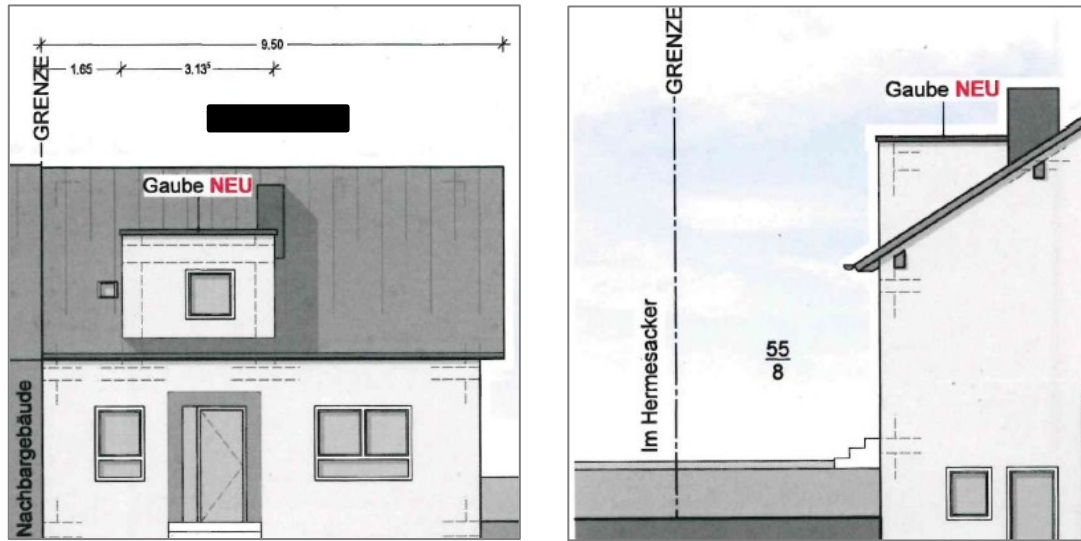


Abbildungen 2: Auszug aus dem Bebauungsplan & Grundriss des Eigentümers

BAU-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSS 09.06.2026
BAU- UND PLANUNGSANGELEGENHEITEN
EINVERNEHMEN ODER ZUSTIMMUNGEN ZU ANTRÄGEN AUF BEFREIUNG

Anlage 1 zu TOP 4, Vorlage 0407/2026

Seite 3 von 6



Abbildungen 2: Ansichten (vom Eigentümer eingereicht)

Der Eigentümer erläutert das Vorhaben wie folgt:

„Wir planen den Ausbau des Daches mit einer Gaupe zur Straßenseite und anschließender energetischer Sanierung des Objektes.“

Begründung:

Im 1. OG der besagten Doppelhaushälfte befinden sich 3 Schlafzimmer und 1 Toilette. Durch eine Dachgaube im Bereich der Toilette würde der Einbau einer Dusche ermöglicht werden. Wir planen, das Haus auch im Alter weiterhin zu bewohnen, aus diesem Grund sind wir an der „altersgerechten“ Erweiterung interessiert. Es handelt sich hierbei nicht um eine Wohnraumerweiterung. Eine Anhebung des Dachbereiches ist aufgrund der Doppelhaushälfte nicht zu denken.“

In der Vergangenheit gab es zu diesem Bebauungsplan bereits einige Befreiungsanträge vor dem Wohnungsbaurat. Ein Vorhaben (Errichtung von Dachgauben) wurde wiederholt aufgenommen:

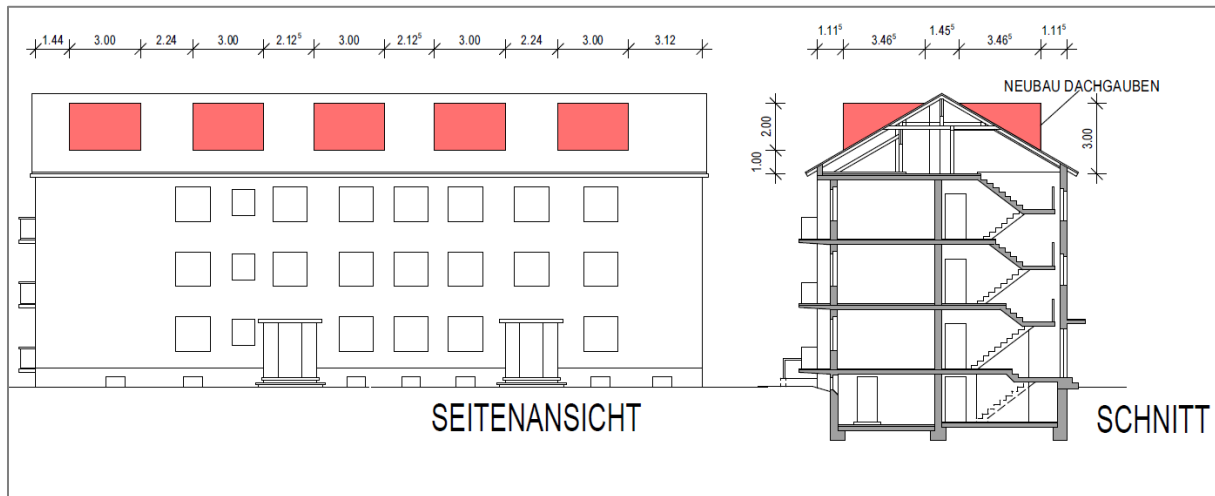
- (1) Dachgeschossausbau bei 2 Mehrfamilienhäusern mittels beidseitiger Dachgauben (< 23 m Gesamtlänge) oder durch Errichtung eines Staffelgeschosses:
 - (a) **Einstimmig abgelehnt** (BVUA-Sitzung vom 28.01.2014) und
 - (b) nach einmaliger Überarbeitung mit **4 Ja-Stimmen erneut abgelehnt** (BVUA-Sitzung vom 14.06.2016)

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 09.06.2026
BAU- UND PLANUNGSANGELEGENHEITEN
EINVERNEHMEN ODER ZUSTIMMUNGEN ZU ANTRÄGEN AUF BEFREIUNG

Anlage 1 zu TOP 4, Vorlage 0407/2026

Seite 4 von 6



Abbildungen 2: Ansichten des Antrages zum 14.06.2016

Im Hinblick auf die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten.

- Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gegeben, gleichwohl für den Sachverhalt ohne Belang.
- Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht.
- Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos würde dem Vorhabenträger den Umbau zu altersgerechtem Wohnen ermöglichen. Eine Verpflichtung zu sozial gefördertem Wohnraum entsteht nicht.
- Der Eigentümer ist an einer zeitnahen Umsetzung interessiert. Ein zeitlicher Ablauf des Vorhabens wurde konkret jedoch noch nicht erörtert und müsste bis zur Bauantragstellung geklärt werden.
- Die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos würde dem Vorhabenträger ermöglichen, das Eigentum im Alter nutzen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück eine umfangreichere Versiegelung erfährt. Die Forderung zusätzlicher Pflanzmaßnahmen oder Verwendung begrünter Dächer bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sollte vor Einreichung der Bauantragsunterlagen geklärt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Planidee weiter zu verfolgen.

Die Zustimmung zu dem Vorhaben kann Vorbildwirkung für vergleichbare Projekte entfalten.

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.

3. Antrag auf Befreiung

„Gestaltungssatzung Kernstadt Remagen“

Abweichung von der Gestaltungssatzung bzgl. Gestaltung einer Werbeanlage

Kurzerläuterung:

Am Gebäude „Grabenstraße 13“ soll eine Werbeanlage angebracht werden. Der eingereichte Bauantrag (Eingang Stadt Remagen 09.04.2026) enthielt Widersprüche zur Gestaltungssatzung Remagen. Folgenden Regelungen der Gestaltungssatzung wurden widersprochen:

- Anzahl der Werbeanlagen pro Nutzungseinheit durch Nutzung des Gebäudevorsprungs als zweite Fassadenseite (§ 17 Abs. 2 Gestaltungssatzung Stadt Remagen)
- Ausführung in Form, Farbe und Größe der Werbeanlage (§ 17 Abs. 5 Gestaltungssatzung Stadt Remagen)
- Planung eines Leuchtkastens (§ 17 Abs. 6 Gestaltungssatzung Stadt Remagen)

Das Einvernehmen wurde mit Schreiben vom 08.05.2026 nicht hergestellt und ersatzweise versagt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Vorhabenträger wurden nachfolgend angepasste Unterlagen mit der Bitte um Befreiung von den Gestaltungsregelungen kurzfristig eingereicht.

Der Eigentümer erläutert das Vorhaben nun wie folgt:

„an dem o. g. Ärzte- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1993 sind bisher Werbeanlagen oberhalb für die einzelnen Ladenlokale bis zur Höhe unterhalb der darüberliegenden Fenster genehmigt worden, was auch konform der Gestaltungssatzung ist.

Das Ärzte- und Geschäftshaus hat im Erdgeschoss 6 Ladenlokale, im 1. Obergeschoss 4 Arztpraxen und im 2. OG 3 Arztpraxen, eine logopädische Praxis und 3 gewerbliche Büroeinheiten (Team Internet, Schülerhilfe, Immobilienbüro).

Für 2 Gewerbeeinheiten soll am Eingangsbereich folgende Werbeanlage bestehend aus einzelnen Werbetafeln mit Einzelbuchstaben gemäß dem beigefügten animierten Bild realisiert werden:

- 1. Die bestehende, genehmigte Leuchtreklame „Die Brille“ soll für das dahinter liegende bestehende Optikergeschäft bleiben.*
- 2. Eine neue Werbetafel soll für die im Dachgeschoss befindliche Schülerhilfe angebracht werden.*
- 3. Eine neue Werbetafel soll für das im Dachgeschoss befindliche Immobilienbüro angebracht werden.*

Die Beschreibung der einzelnen Tafeln ist als Anlage beigefügt; eine genaue, mit der Stadt abgestimmte Ausführung wird bei einem noch zu stellenden Bauantrag separat gestellt.

Es wird um eine Entscheidung der Stadt Remagen gebeten, ob grundsätzlich diese 3 Werbetafeln genehmigungsfähig sind und welche Auflagen unter Umständen für die Ausführung zu beachten sein werden.“



Abbildungen 3: Entwurf des Antragstellers

Das Objekt stellt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung im Hinblick auf seine Grundfläche und Anzahl der darin enthaltenen Nutzungseinheiten nahezu einen Einzelfall dar. Die Werbung verteilt sich über die Gesamtlänge des Objektes (Maisons-Laffitte-Platz bis Grabenstraße) und bezieht sich dort auf die erdgeschossigen Nutzungen. Lediglich im antragsgegenständlichen Eingangsbereich zu den oberen Geschossen kommt es zu einer an sich ungewollten Häufung der einzelnen Werbeanlagen. Die nunmehr vorgeschlagene Aufteilung mit dem Verzicht auf zusätzliche Werbeträger auf den kurzen Seiten des Vorbaus erscheint als ein tragfähiger Kompromiss zwischen den Interessen der Gestaltungssatzung und denen der Gewerbetreibenden. Jede nachfolgende Einzelanlage muss im Übrigen dem Vorschlag des Antragstellers entsprechen, was ggf. ergänzend in privatrechtlicher Form zu sichern ist.