

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

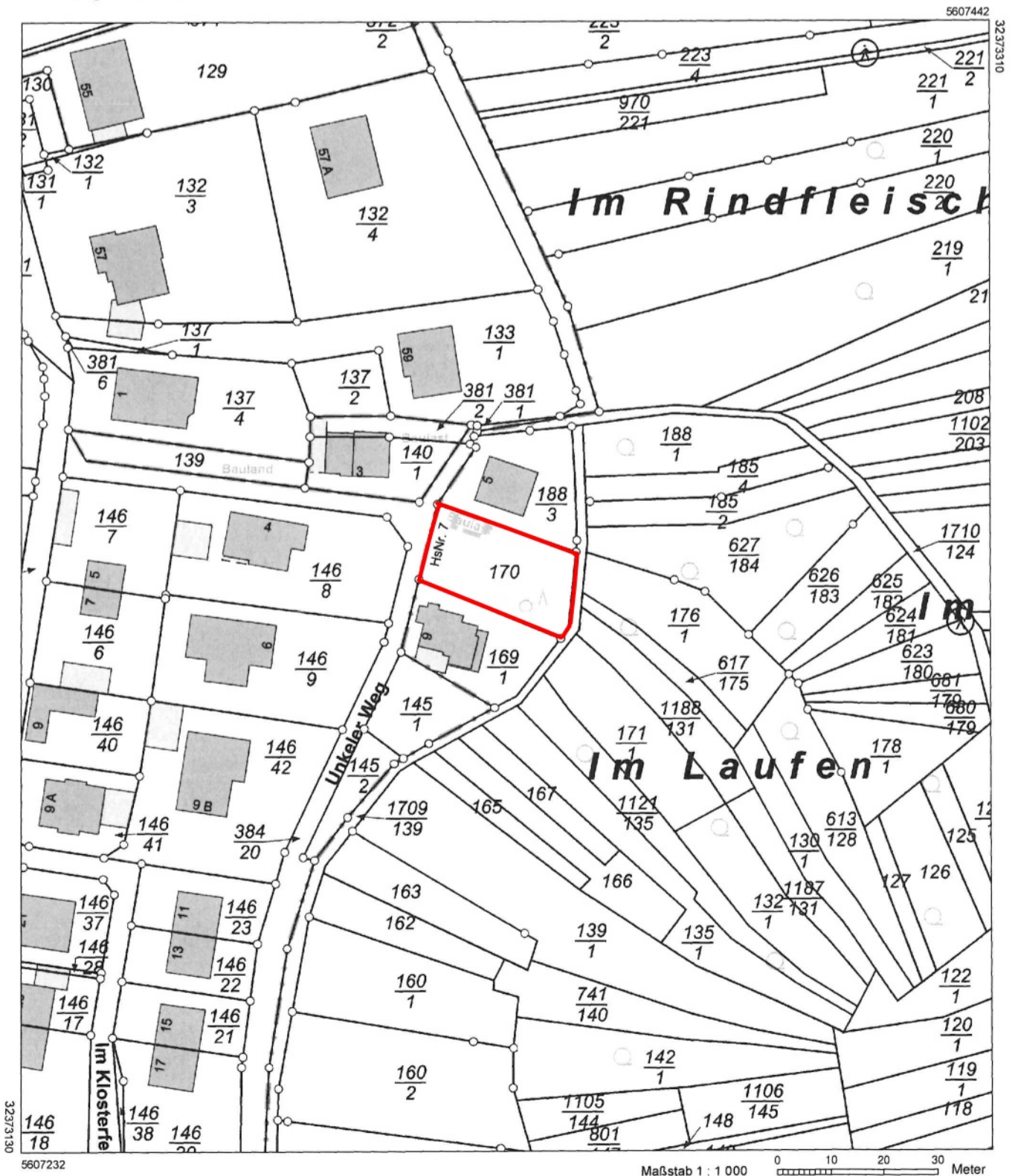
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 29.01.2026

Flurstück: 170
Flur: 7
Gemarkung: Oberwinter

Gemeinde: Remagen
Landkreis: Ahrweiler

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Rolf Alfred Ermet

Befugnis eingeräumt am 19.11.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO / § 31 Abs. 2 und 3 BauGB / § 34 Abs. 3a und 3b sowie § 246e BauGB ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in 		
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in 		
(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: Remagen / Unkeler Weg / 7	
	Gemarkung / Flur / Flurstück: Oberwinter / 7 / 170	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Neubau Wohngebäude mit 2 Wohnungen		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: (Vorschrift / Paragraph / Absatz) ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans / der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: 31.15/00 „Unkeler Weg“ (hintere Baugrenze) (Ifd. Nr. Festsetzung), für die ☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB) ☒ die Zustimmung (§ 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB) der Gemeinde erforderlich ist. ☐ Sonstigen Anforderungen nach BauGB: (Vorschrift / Paragraph / Absatz), für die ☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. § 34 Abs. 3a BauGB) ☐ die Zustimmung (§ 36a i. V. § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB) der Gemeinde erforderlich ist.		

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. des BauGB, der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).

Abweichungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO ist dieses Formular als Beiblatt hinzuzufügen.

Begründung:

Am Unkeler Weg 7 in Remagen-Oberwinter ist geplant, ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen zu errichten. Dafür möchten wir eine Befreiung von der Vorgabe des Baufensters des Bebauungsplans 31.15/00 „Unkeler Weg“ beantragen. Da hier die Baugrenze in einem Abstand von 3m zur Strasse liegt und da die Traufhöhe auf 3m50 zur Strasse hin begrenzt ist, ergeben sich zwei von drei Wohnebenen, die unterhalb zur Strasse liegen und sich zum Hang hin öffnen. Nach diesem Prinzip sind beide Häuser links und rechts von besagtem Grundstück geplant worden. Damit rücken allerdings diese beiden unteren Wohnebenen mit 3m sehr nahe an die Strasse. Wir waren seinerzeit mit dem Problem bei der Realisierung des Wohnhauses Nr. 9 konfrontiert, wo eine normale Böschung nicht mehr möglich war und erhebliche Mehrkosten aufgrund der aufwendigen Sicherung der Strasse entstanden sind. Um dies nun zu vermeiden, würden wir gerne dem Hang angepasst das Wohnhaus im unteren Bereich (2. UG) im Mittel um 1m30 und im mittleren Bereich (1. UG) im Mittel um 40cm über die Baugrenze talseits schieben. Im Strassenniveau (EG) ist die Kubatur des Wohnhauses sogar zur Strasse hin eingerückt. Wir sind der Meinung, dass diese Terrassierung einem wuchtigen Eindruck von der anderen Rheinseite entgegen wirkt und sich so das Haus dem Hang anpasst.

Anlagen:

Remagen, 10.2.2026

Remagen, 10.2.2026

Wohnhaus
Nr. 5

Unkeler Weg

Grundstücksgrenze

Flurstück 170

Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2026

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Grundriss 2. Untergeschoss 1:100

Wohnhaus
Nr. 9

- Baufenster
- Grundstücksgrenze
- Kubatur geplantes
Objekt



Wohnhaus
Nr. 5

Unkeler Weg

Grundstücksgrenze

Flurstück 170

Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2026

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Grundriss 1. Untergeschoss 1:100

Wohnhaus
Nr. 9

- Baufenster
- Grundstücksgrenze
- Kubatur geplantes Objekt



Wohnhaus
Nr. 5

5,98

Grundstücksgrenze

Garage 16,5 m²
wird der Garage
Nr. 5 angepasst

Stellplatz

3,00

4,67

9,00

1,39⁵

3,01⁵

Strassenhöhe
im Mittel
= 133,115
max gemäss
B-Plan:
TH = 136,61
FH = 140,11

3,00

Baufenster

WE 01

Baufenster

8,48

Flurstück 170

a

Terrasse

WE 02

3,00

3,82⁵

9,00

2,20

Stellplatz
analog zu Haus
Nr. 9

3,07⁵

3,00

Stützwände werden
Haus Nr. 9 angepasst

3,00

3,77

Grundstücksgrenze

Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2025

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Grundriss Erdgeschoss 1:100

----- Baufenster

----- Grundstücksgrenze

— Kubatur geplantes
Objekt

Unkeler Weg

Wohnhaus
Nr. 9



Wohnhaus
Nr. 5

FH 140,47

Garage Nr. 5

Grundstücksgrenze

$H = 7,42\text{m im Mittel} \times 0,4 = 3,00\text{m}$
Mindestmass

geplante Garage

Unkeler Weg

$H = 3,355\text{m im Mittel} \times 0,4 = 3,00\text{m}$
Mindestmass

geplantes
Wohnhaus
Nr. 7

FH 139,90

Baufenster

3,35

8,48

$H = 8,37\text{m im Mittel} \times 0,4 = 3,35\text{m}$

12,00

3,00

11,20

$H = 7,06\text{m im Mittel} \times 0,4 = 3,00\text{m}$
Mindestmass

Grundstücksgrenze

----- Baufenster

----- Grundstücksgrenze

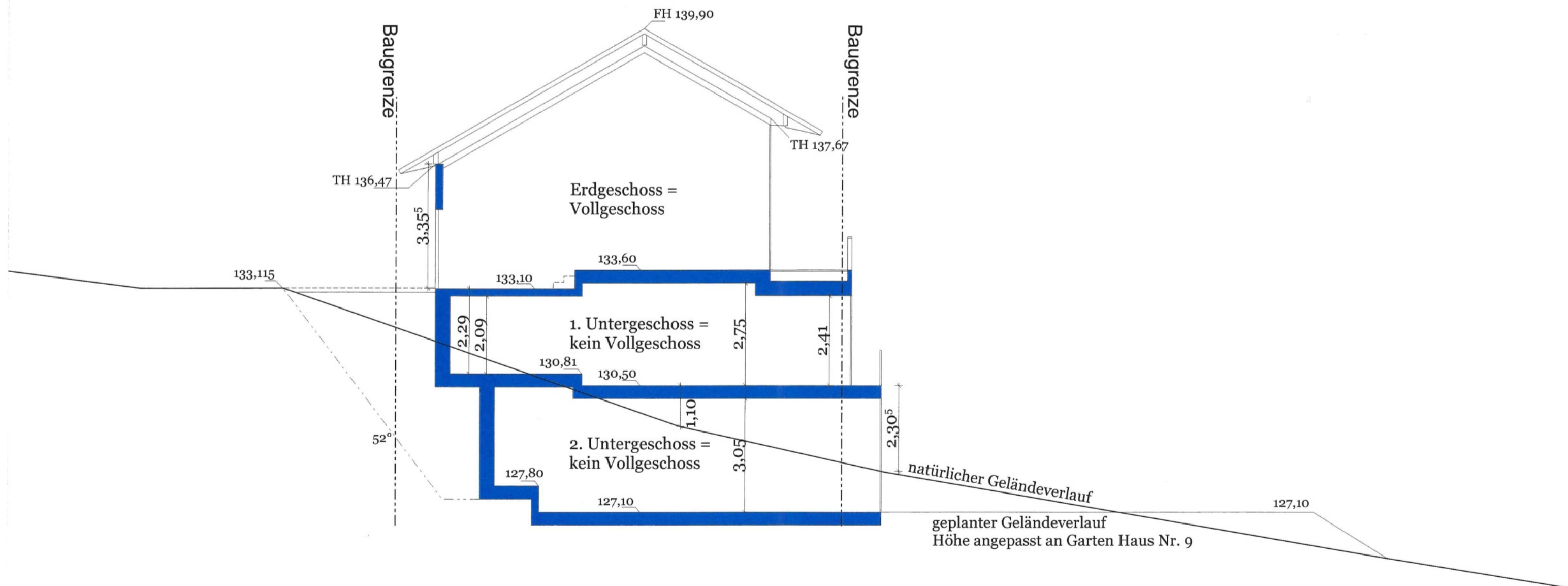
— Kubatur geplantes Objekt

Wohnhaus
Nr. 9

Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

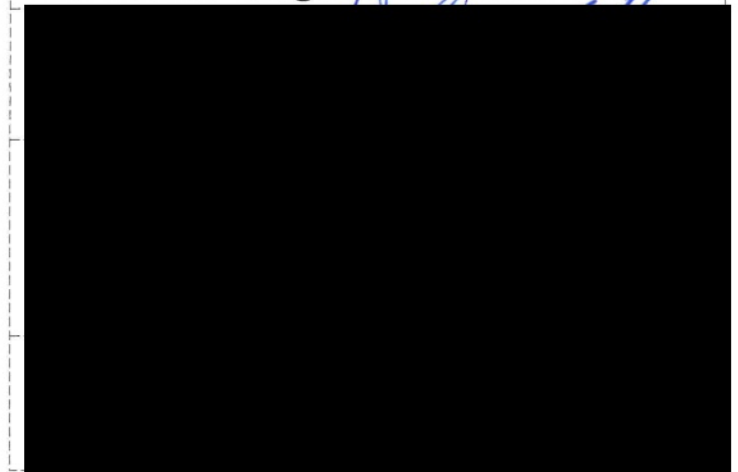
Antrag auf Baugenehmigung
10.2.2026
Dachaufsicht/Abstandsflächen 1:100

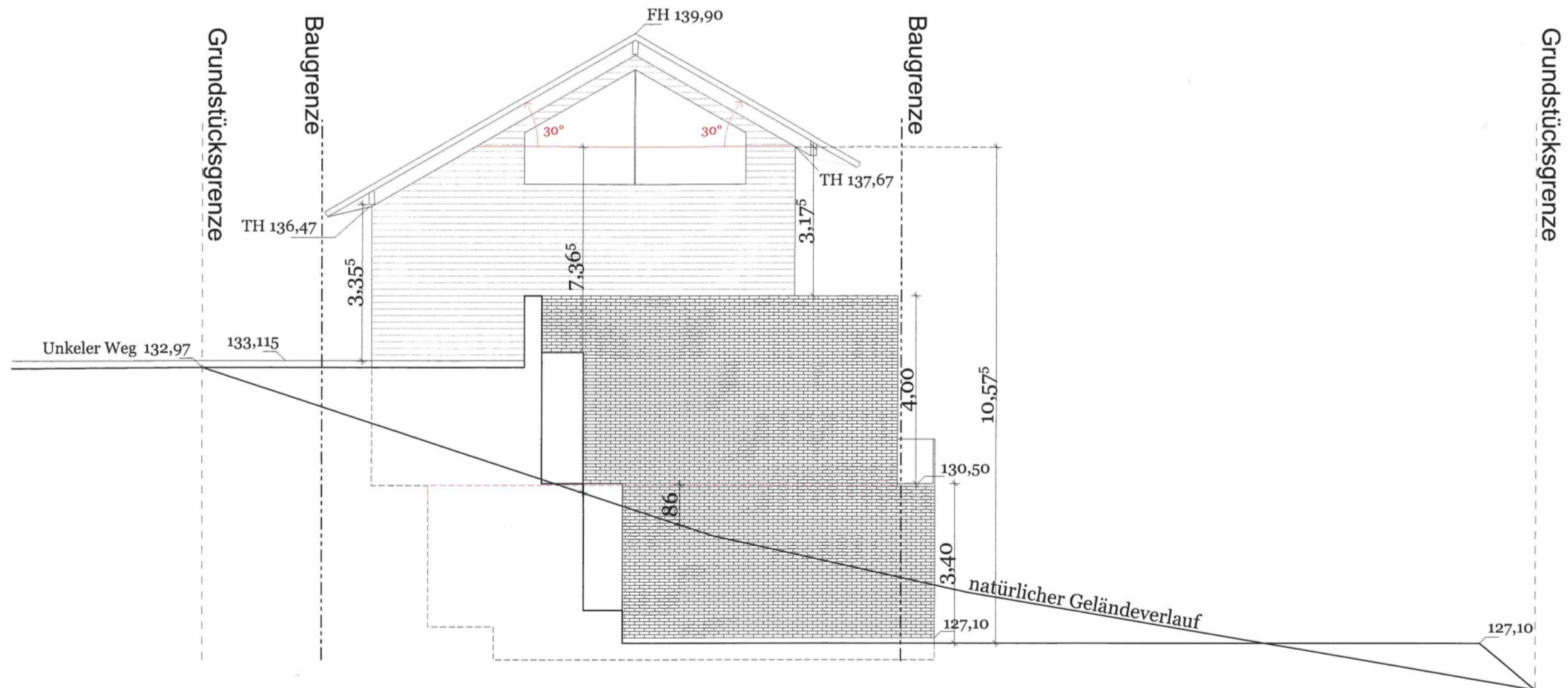


Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
10.2.2026 Längsschnitt aa 1:100



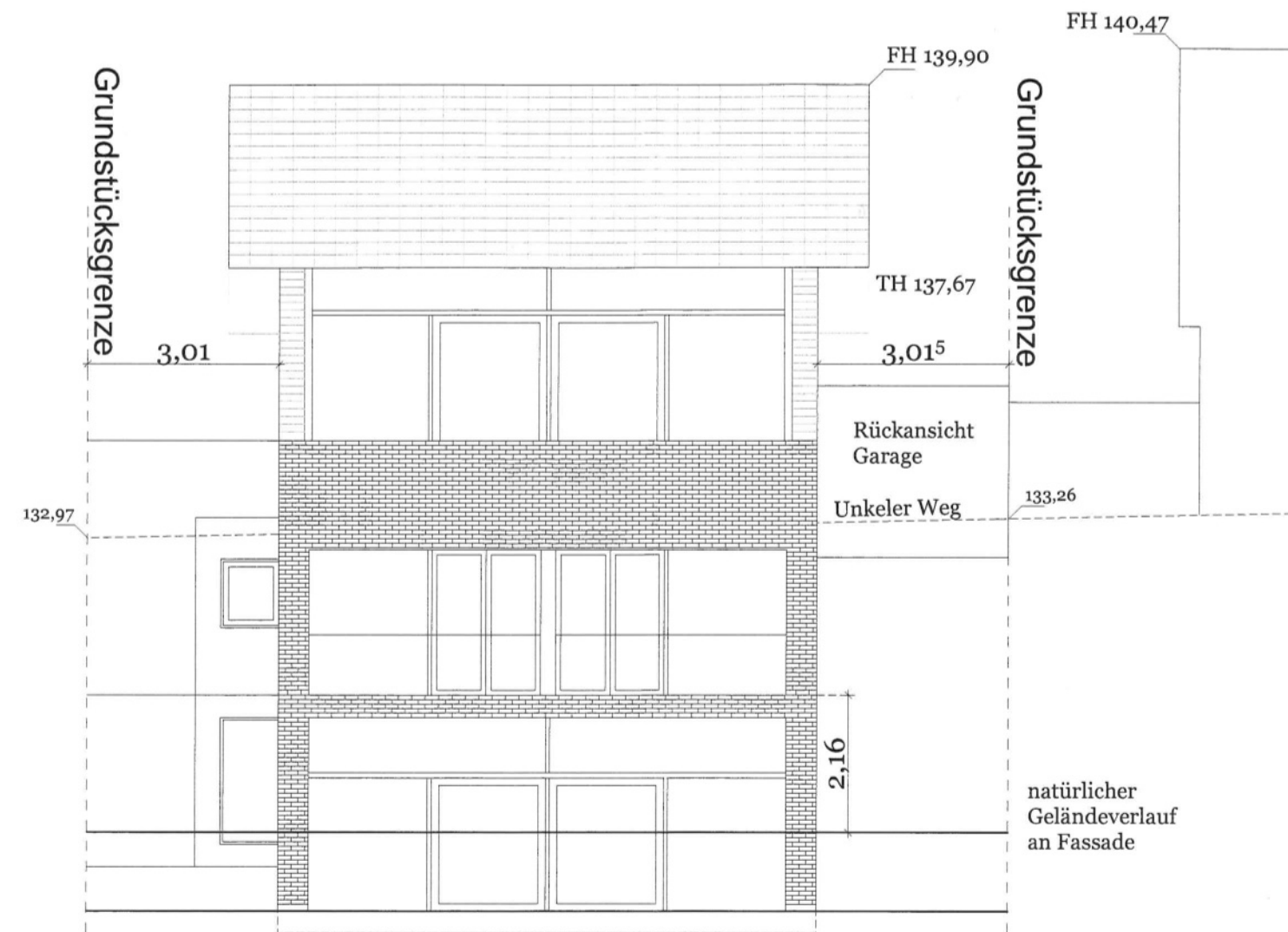
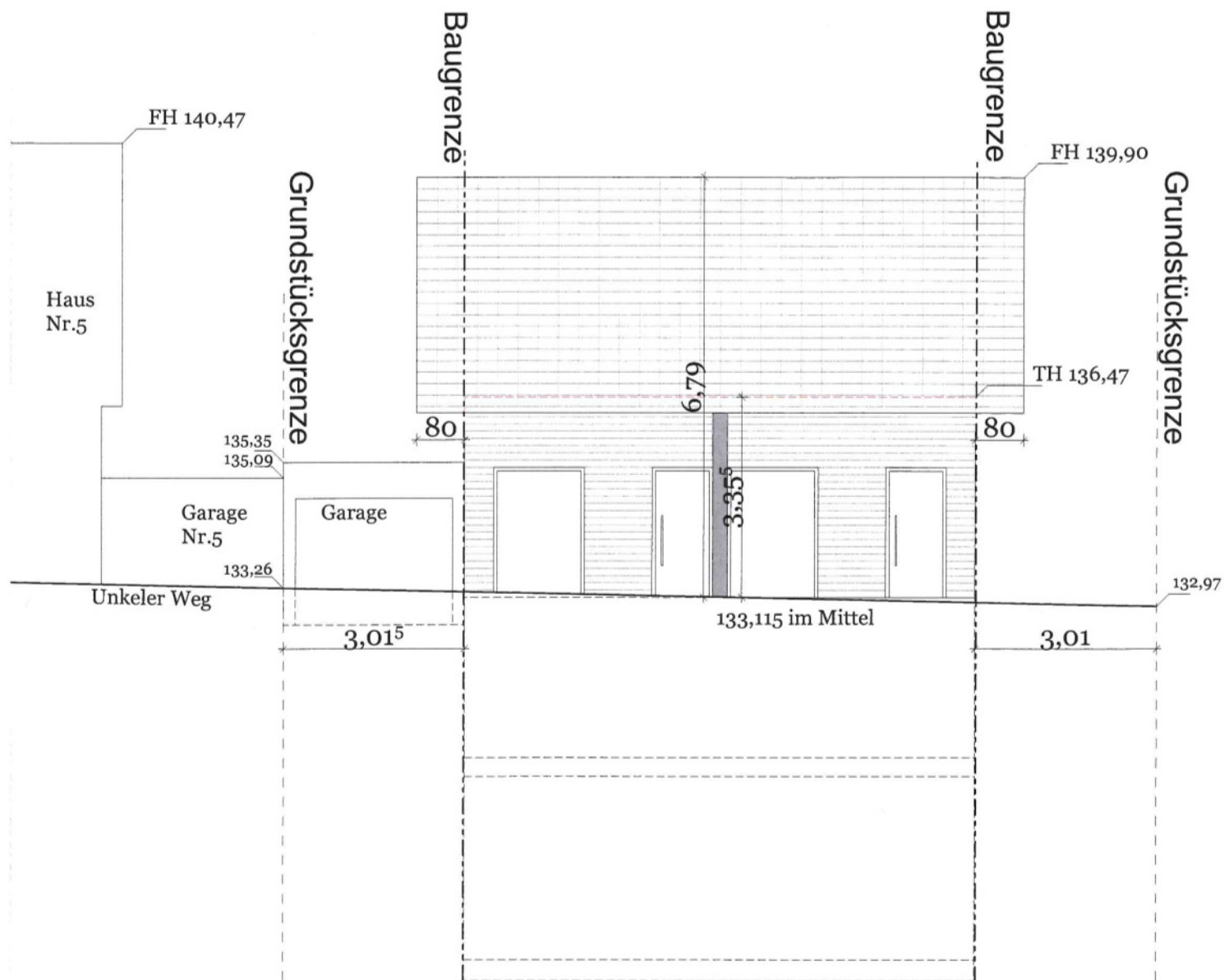


Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2026

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Ansicht Süd 1:100

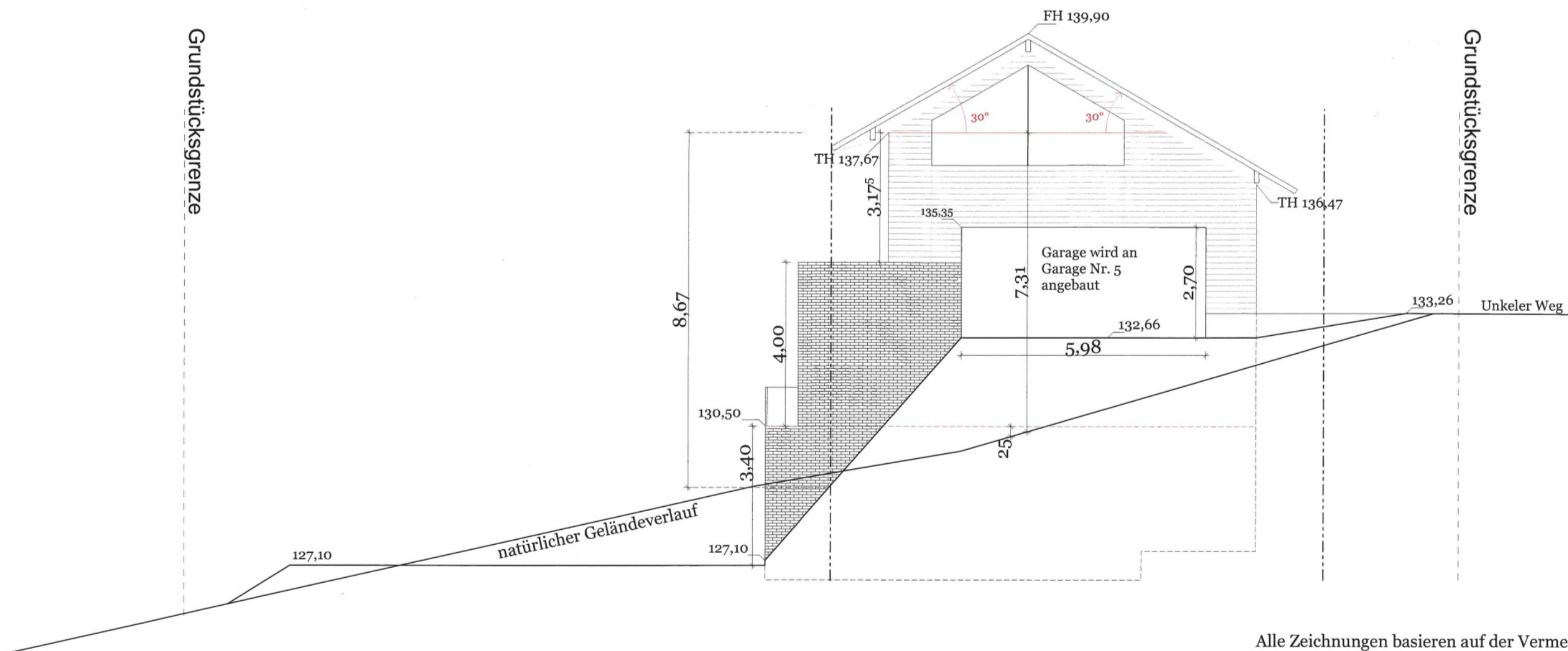




Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2026

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Ansicht Ost & West 1:100



Alle Zeichnungen basieren auf der Vermessung
des u.a. Vermessungsbüros.
10.2.2026

Haus Unkeler Weg 7 / Flur 170
Oberwinter Bebauungsplan 31.15/00

Antrag auf Baugenehmigung
Ansicht Nord 1:100