

☐ Antrag auf Baugenehmigung		Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde Aktenzeichen:
☒ Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO		
☐ Einreichung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: ☐ ja ☐ nein		
An die Bauaufsichtsbehörde: ¹ Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar Rathausstraße 13 56179 Vallendar	An ² /Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung:	Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung Verbandsgemeindeverwaltung Rathausplatz 13, 56179 Vallendar Postfach 11 63, 56171 Vallendar PEam 28.02.2025 Aktenzeichen:
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO) ² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)		
Bauherr/-in (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Entwurfsverfasser/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
bauvorlageberechtigt nach ☒ § 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer ☒ RP ☒ Bundesland: Rheinland-Pfalz Eintragung Nr.: ☐ § 64 Abs. 2 Nr. 2 LBauO - Ingenieur/-in: Ingenieurkammer ☐ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: ☐ sonstige Berechtigung nach § 64 LBauO:		
1 Vorhaben		
1.1	Art des Vorhabens	☒ Errichtung (Neubau, Erweiterung) ☐ Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) ☐ Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)
1.2	Zweckbestimmung des Vorhabens Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	Anbau an best. Wohnhaus
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☒ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTFELD-HUNSÜCK

Hergestellt am 30.01.2025

Flurstück: 279
Flur: 16
Gemarkung: Weitersburg (1351)

Gemeinde: Weitersburg
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Bauherr:

24.02.2025

Datum/ Unterschrift

Bauvorhaben:

Anbau an best. Wohnhaus

An den Obstwiesen 45, 56191 Weitersburg

Architekt:

24.02.2025

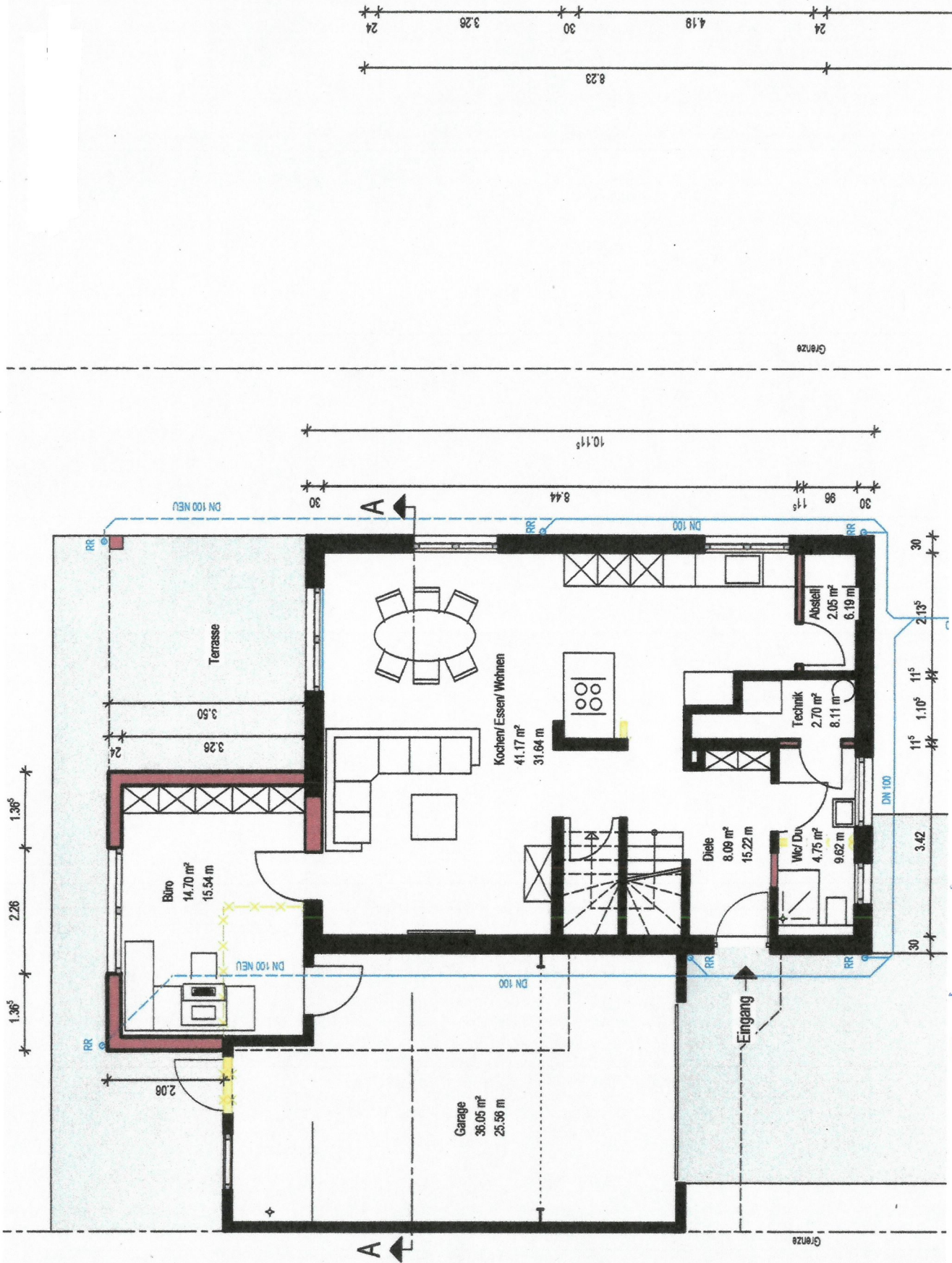
Datum/ Unterschrift

5585735

Maßstab 1 : 1 000

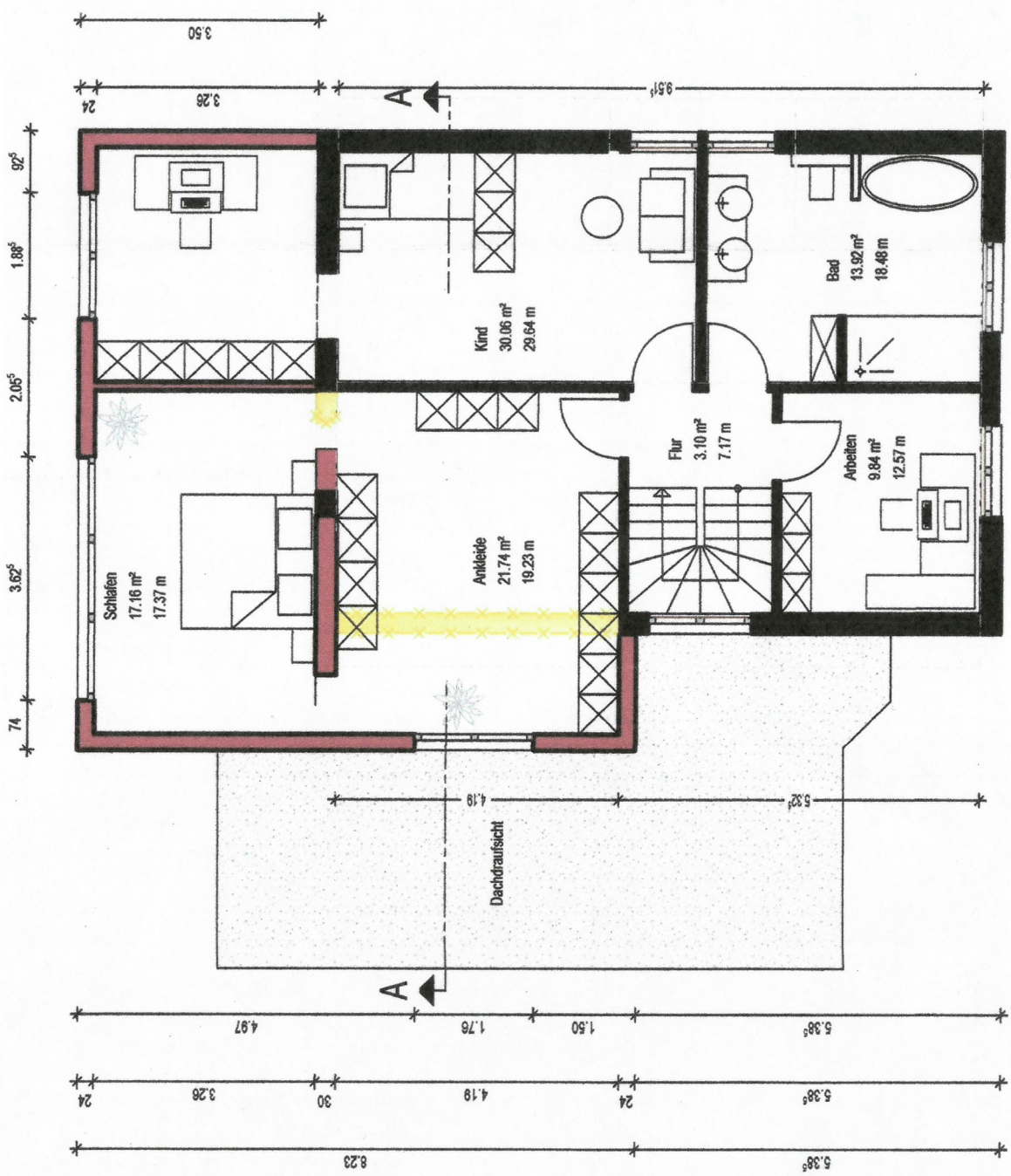
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

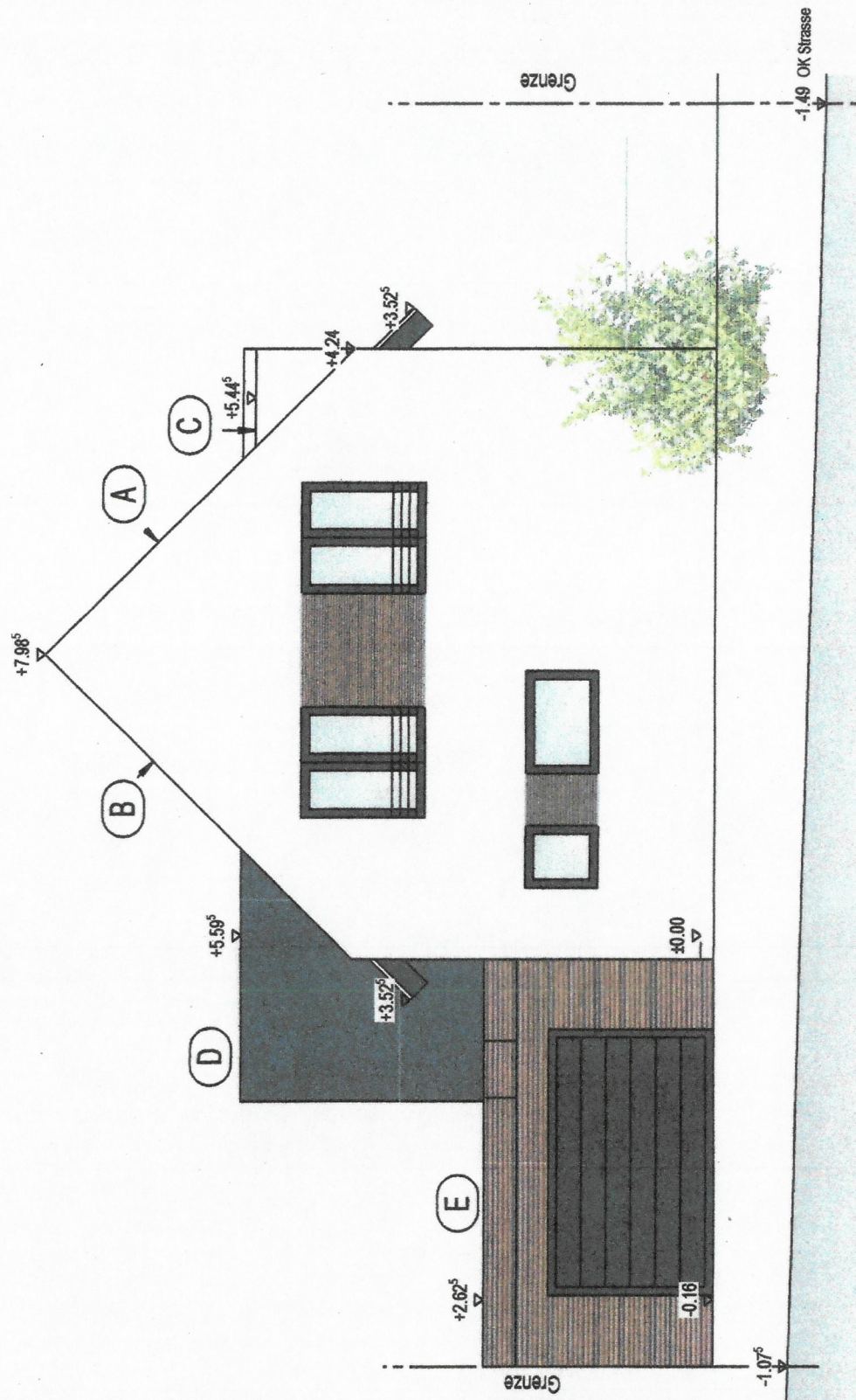


Erdgeschoss

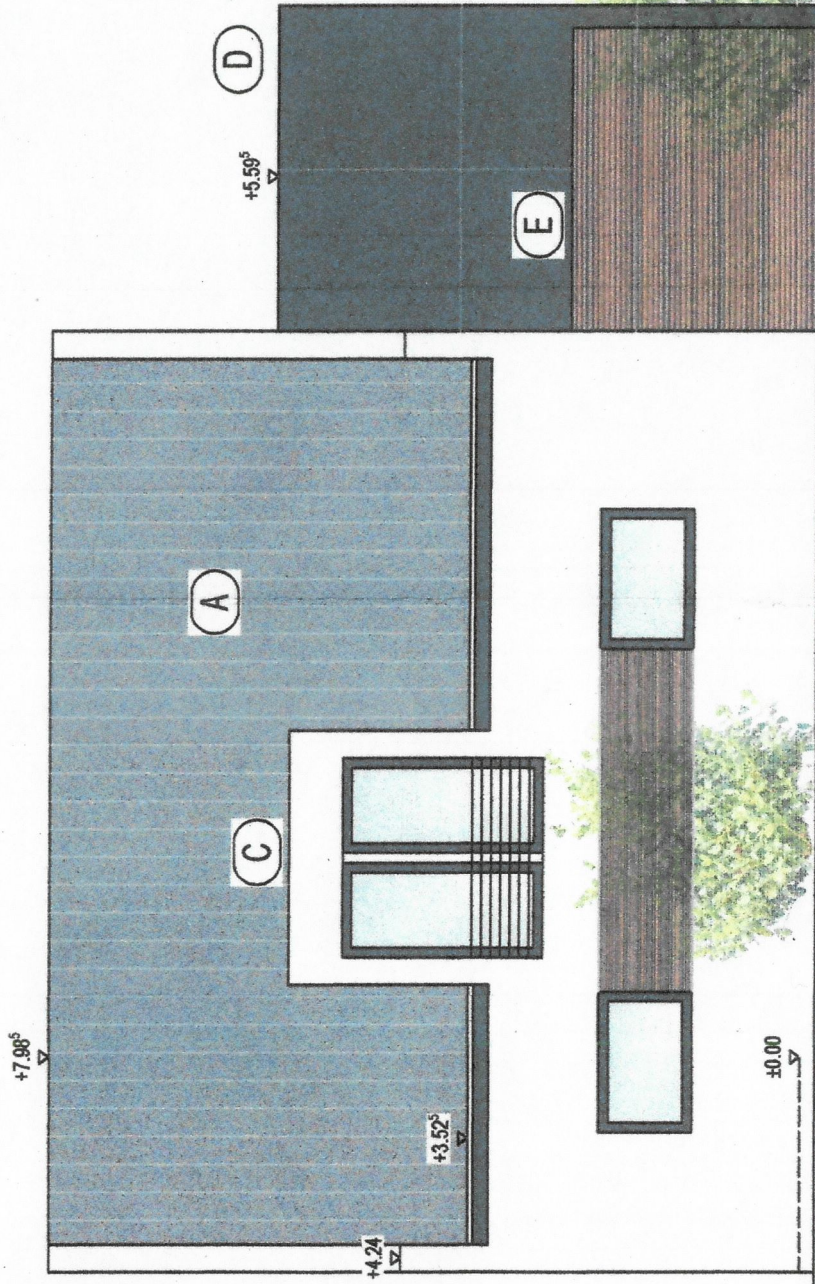
Dachgeschoss



Proj	Baut	Baus	C	E	S	A	Baut
------	------	------	---	---	---	---	------



Ansichten Westen (Strassenansicht)

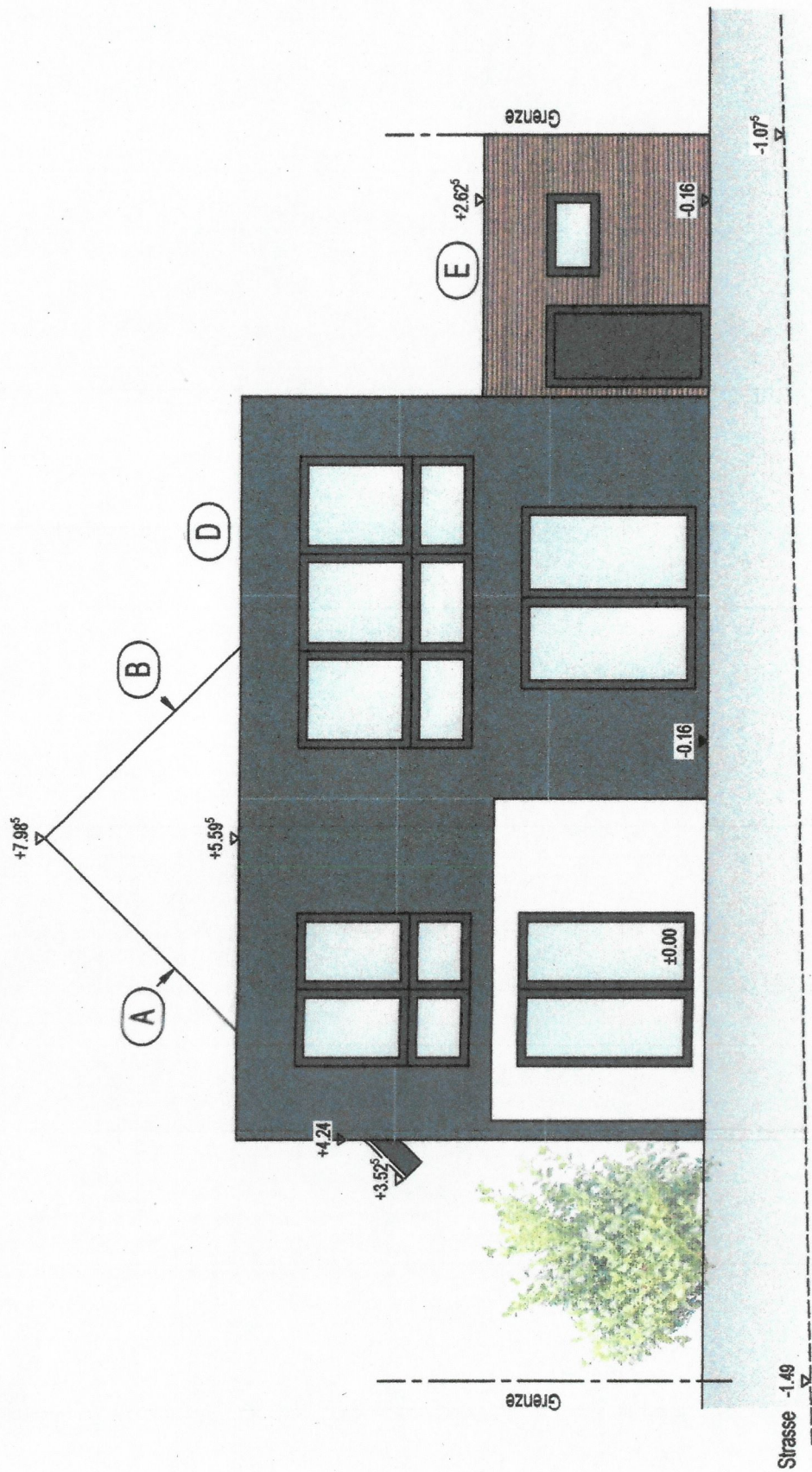


Grenze
-1.07
-1.40

*
+7.98
+7.77
*

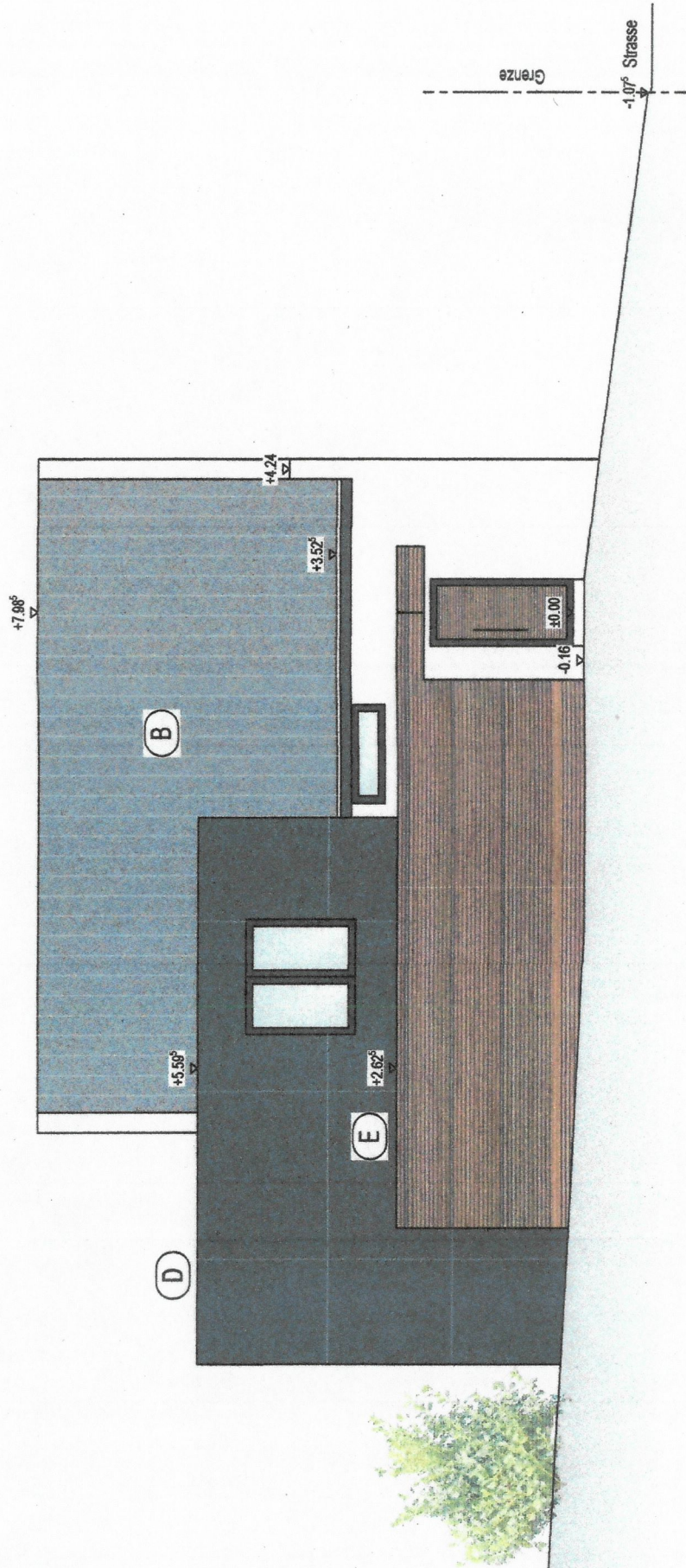
Ansicht Süden

*
+7.98
+7.77
*

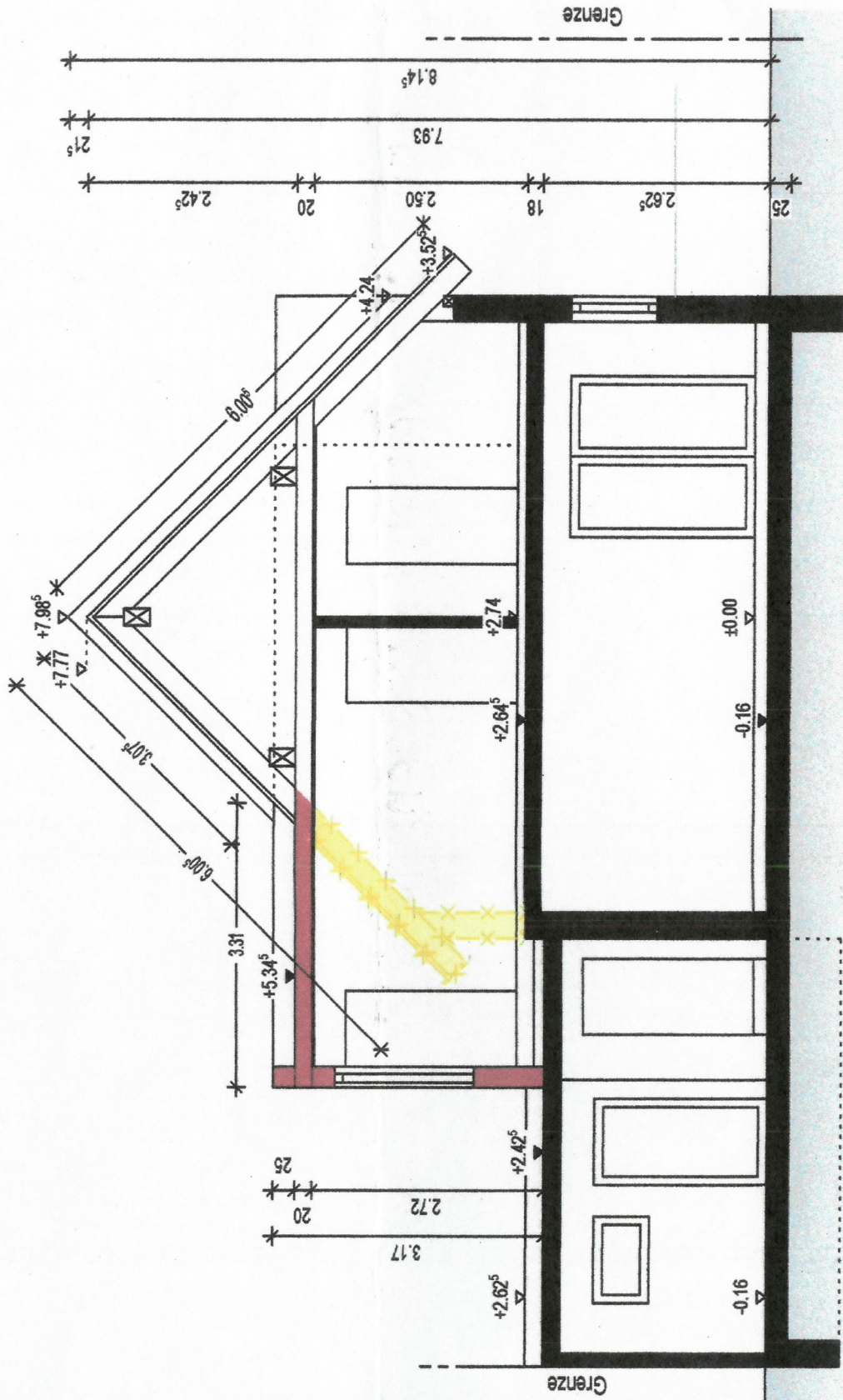


Ansicht Osten (Gartenansicht)

Ansicht Norden



Schnitt A-A



Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☐ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 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.: Weitersburg/ An den Obstwiesen/ 45	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Weitersburg/ Flur 16/ Flurstück 279	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Anbau an best. Wohnhaus		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:		
☒ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: § 88 LBauO Dachform und Dachneigung (Vorschrift/Paragraph/Absatz)		
☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: "Staffelstück, Planteilbereich I,Nord" (Lfd.-Nr. Festsetzung)		
Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, 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 von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.		
Begründung: Der Anteil Dachfläche des geplanten Flachdach-Anbau überschreitet in der Gesamtheit aller Dachflächen, den in den textl. Festsetzungen (2.3 Dachform u. Dachneigung des gültigen Bebauungsplan) prozentual festgelegten max. Wert von 30% geringfügig. Die Hauptdachfläche mit dem Satteldach des Bestandsgebäude orientiert sich weiterhin zur Straßenseite (öffentlichen Bereich). Der geplante Anbau stellt sich zum öffentlichen Bereich nur anteilmäßig dar und wirkt lediglich im Hintergrund. Die Hauptausrichtung des Neubau ist zur Gartenansicht hin platziert. Auf Grund der geringfügigen Überschreitung (Berechnung siehe Anlage) der Fläche, beantragen wir im Namen der Bauherrschaft die Abweichung der Festsetzung, zur Realisierung des Bauvorhaben.		
Anlagen: Berechnung der prozentualen Aufteilung der Dachflächen.		
Dernbach, 05.02.2025 Ort, Datum		Dernbach, 05.02.2025 Ort, Datum
Bauherr/-in		Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☐ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 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)		Verbandsgemeindeverwaltung Rathausplatz 13, 56179 Vallendar Postfach 11 63, 56171 Vallendar neu PE am 12.03.2025
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Weitersburg/ An den Obstwiesen/ 45	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Weitersburg/ Flur 16/ Flurstück 279	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Anbau an best. Wohnhaus		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: "Staffelstück, Planteilbereich I, Nord" (Vorschrift/Paragraph/Absatz) (Lfd.-Nr. Festsetzung)		
Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, 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 von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.		
Begründung: Gestaltung Dachform Gemäß o.g. B-Plan Punkt 2.1 ist das oberste max. zulässige Vollgeschoss unter Dachschrägen zu gestalten. Der geplante Anbau soll im aufgehenden Mauerwerk jedoch mit einem Flachdach ausgebildet werden. Eine Ausbildung unter Dachschrägen würde die Nutzbarkeit der geplanten Erweiterung im OG erheblich einschränken und die Anbindung zum Bestand sehr schwierig gestalten. Wir bitten im Namen der Bauherrschaft um Befreiung, zur Umsetzbarkeit der Baumaßnahme.		
Anlagen: siehe Planunterlagen		
Dernbach, 12.03.2025 Ort, Datum	Dernbach, 12.03.2025 Ort, Datum	
i.A. Bauherr/-in	 Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Anlage zur Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

Bauvorhaben: Anbau an best. Wohnhaus
An den Obstwiesen 45, 56191 Weitersburg

Bauherrschaft:

Architekt:

Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

"Staffelstück, Planteilbereich I,Nord"

Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

§ 88 LBauO - Dachform und Dachneigung

Position	Bezeichnung	Dachform	
A	Hauptdach	Sattel	
B	Hauptdach	Sattel	
C	Gaube	Flach	
D	Anbau	Flach	
E	Garage	Flach	Nebenanlage - ohne Berücksichtigung

Berechnung Flächen

A	6,00	x	9,51	=	57,06	
C	2,00	x	2,74	=	-5,48	
					51,58 m ²	Dachfläche A
B	6,00	x	5,32	=	31,92	
B	3,07	x	4,19	=	12,86	
					44,78 m ²	Dachfläche B
C	1,41	x	2,74	=	3,86 m ²	Dachfläche C
D	9,23	x	3,5	=	32,31	
D	3,31	x	4,73	=	15,66	
					47,96 m ²	Dachfläche D

Berechnung % Anteil		Fläche	Anteil	Vorgabe
Dachfläche	Gesamt	148,19 m ²	100,0%	
Dachfläche	Dachneigung 32°-48°	96,36 m ²	65,0%	< 70,0%
Dachfläche	Dachneigung 0°	51,82 m ²	35,0%	> 30,0%

Die 5,0% entsprechen einer geringfügigen Überschreitung von 7,4m² Dachfläche.

Ort/ Datum/ Unterschrift Verfasser

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO

Baugrundstück: An den Obstwiesen 45
Gemarkung: Weitersburg
Flur: 16

Gemeinde: Weitersburg
Flurstück: 279

GRZ (I) gemäß Bebauungsplan: 0,40
GRZ (II) + 50 % (max. 0,8 vgl. § 19 IV 2 BauNVO 1990/2013): 0,60
Grundstücksgröße: 540,00 m²

(I) Grundfläche Gebäude (inkl. Dachüberstand > 50cm)
inkl. Balkone/ Terrassen 171,78 m²

Summe aller Grundflächen (I) 171,78 m²

(II) Grundfläche Zuwegung 31,25 m²
(II) Grundfläche Stellplatz 13,75 m²

Summe aller Grundflächen (II) 45,00 m²

Summe aller Grundflächen (I) + (II) 216,78 m²

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{171,78 \text{ m}^2}{540,00 \text{ m}^2} = \boxed{0,318 \leq 0,40}$$

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{216,78 \text{ m}^2}{540,00 \text{ m}^2} = \boxed{0,401 \leq 0,60}$$

24.02.2025

Datum/ Stempel/ Unte

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO

Baugrundstück: An den Obstwiesen 45
Gemarkung: Weitersburg Gemeinde: Weitersburg
Flur: 16 Flurstück: 279

GFZ gemäß Bebauungsplan: 0,8
Grundstücksgröße: 540,00 m²

Neubau / Anbau

Geschossfläche Erdgeschoss 131,84 m²
Geschossfläche Dachgeschoss 116,30 m²

Summe aller Geschossflächen 248,14 m²

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{248,14 \text{ m}^2}{540,00 \text{ m}^2} = \boxed{0,460 \leq 0,80}$$

24.02.2025

Datum/ Stempel/ Unters

Baubeschreibung Gebäude

- bei Vorhaben nach § 66 Abs. 1 und § 67 Abs. 1 LBauO nicht erforderlich -
Die Baubeschreibung ist nur insoweit auszufüllen, als die geforderten Angaben nicht im Lageplan, in den Bauzeichnungen oder in einem Brandschutzkonzept enthalten sind.

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde:

Bauherrin/-in**Entwurfsverfasser/-in**

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

1 Beschaffenheit des Grundstücks

1.1	Derzeitige Nutzung	☐ unbebaut	☒ bebaut	☐
1.2	Altlasten	Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen		
		☒ nein	☐ ja (Erläuterungen auf besonderem Blatt)	

2 Ausführung des Gebäudes

2.1	Gestaltung			
2.1.1	Gebäudeaußenflächen (Baustoffe, Farben)	Trespaverkleidung Farbton antrazith		
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)	Folienabdichtung Farbton antrazith		

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstands- fähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs. 2 LBauO)
2.2 Tragende und aussteifende Bauteile (§ 27 LBauO)				
2.2.1	Kellergeschoss			
2.2.2	Sonstige Geschosse	Holzrahmenbauweise	F30	B1
2.2.3	Dachgeschoss	Holzrahmenbauweise	F30	B1
2.3 Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)				
2.3.1	Wände	Holzrahmenbauweise	F30	B1
2.3.2	Bekleidung bzw. Außen- fläche der Außenwände	Trespaverkleidung		B1
2.3.3	Dämmstoffe	Mineralwolle		A
2.3.4	Unterkonstruktion	ALU		A
2.4 Trennwände (§ 29 LBauO)				
2.4.1	Wände			
2.4.2	Türen, sonstige Abschlüsse			
2.5 Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden (§ 30 LBauO)				
2.5.1	Wände			
2.5.2	Türen, sonstige Ab- schlüsse			

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs. 2 LBauO)
2.6	Decken (§ 31 LBauO)			
2.6.1	Decke über Keller-geschoss			
2.6.2	Decken über sonstigen Geschossen	Holzbalkendecke	F30	B1
2.6.3	Decke über Dach-geschoss			
2.7	Dächer (§ 32 LBauO)			
2.7.1	Tragwerk, System	Flachdach aus Nadelholz	F30	B1
2.7.2	Dachschalung	Holzschalung 24mm		B
2.7.3	Dämmstoff	Mineralwolle		A
2.7.4	Dachhaut	Folienabdichtung		A
2.8	Treppen (§ 33 LBauO)			
2.9	Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)			
2.9.1	Wände			
2.9.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten			
2.9.3	Bodenbeläge			
2.9.4	zu öffnende Fenster je Geschoss, Öffnungen zur Rauchableitung	Größe der Fenster: Größe der Öffnung/en zur Rauchableitung:		
2.9.5	Türen zu notwendigen Fluren			
2.9.6	Türen zum Kellergeschoss oder nicht ausgebauten Dachraum			
2.9.7	Türen zu Wohnungen, anderen Nutzungseinheiten oder Räumen			
2.10	Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO)			
2.10.1	Wände			
2.10.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken			
2.10.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:		
2.11	Aufzüge (§ 36 LBauO)			
2.11.1	Wände des Fahrschachts			
2.11.2	Fahrkorbabmessungen	(nutzbare Grundfläche)		
2.11.3	lichte Zugangsbreite			
2.11.4	Größe der Rauchabzugsöffnung			
2.12	Installationsschächte u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)			

2.13 Barrierefreiheit		
2.13.1	☐ § 51 Abs. 1 LBauO	☐ Anzahl Wohnungen insgesamt ☐ Anzahl Wohnungen barrierefrei ☐ davon barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar
2.13.2	☐ § 51 Abs. 2 LBauO	
2.13.3	☐ § 51 Abs. 3 LBauO	
☐ DIN 18040 Teil 1 und 2 in der als Technische Baubestimmung eingeführten Form wird beachtet. ☐ DIN 18040 Teil 1 und 2 wird nicht in allen eingeführten Teilen eingehalten. Ein Abweichungsantrag ist beigelegt.		
3 Haustechnische und sicherheitstechnische Anlagen		
3.1	Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)	Schematische Darstellung und Beschreibung der Lüftungsanlage ☐ ist beigelegt ☐ wird nachgereicht
3.2	Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	Wird die Lagerung von mehr als 10 m³ Heizöl oder 3 und mehr t Flüssiggas erforderlich, sind zusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordrucken einzureichen.
3.2.1	Art der Beheizung und Warmwasserversorgung	☒ Zentralheizung ☐ Stockwerksheizung ☐ Brennstoffzellenheizgerät ☐ Fernwärme ☐ Einzelfeuerstätten ☐ Wärmetauscher/-pumpe ☐
	Brennstoff/Energieträger	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl ☒ Gas ☐ Flüssiggas ☐
3.3	Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	☐ in einem Heizraum ☐ in einem Aufstellraum ☒ in sonstigem Raum (Raumnutzung: <u>Technik</u>)
3.4	Trinkwasserversorgung (§ 41 LBauO)	☒ Anschluss an die öffentliche Wasserleitung ☐ Sonstige:
3.5	Rauchwarnmelder (§ 44 Abs. 7 LBauO); brandschutztechnische Anlagen und Einrichtungen (§ 50 LBauO)	☒ Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern fachgerecht ausgestattet. ☐ Brandmeldeanlage ☐ Feuerlöschanlage ☐ Sonstige:
3.6	Sonstige technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)	
4 Außenanlagen		
4.1	Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (§ 7 LBauO)	Feuerwehrezufahrt ☒ ja ☐ nein Darstellung der Flächen für die Feuerwehr ☐ Lageplan ☐ Befestigung/Tragfähigkeit: <u>Strasse "An den Obstwiesen"</u>
4.2	Spielplätze für Kleinkinder (§ 11 LBauO)	Größen m² Lage auf dem Baugrundstück ☐ ja ☐ nein (Erläuterung auf gesondertem Blatt)
4.3	Angaben zu den nicht überbauten Flächen	☐ Freiflächengestaltungsplan ist beigelegt ☐ Erläuterung auf gesondertem Blatt