

**Beschlussvorlage****Stadt/2025/0096****STADT VALLENDAR**

| <b>Geschäftszeichen</b>            | <b>Datum</b> |                   |
|------------------------------------|--------------|-------------------|
| Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - | 02.09.2025   | <b>öffentlich</b> |

| <b>Beratungsfolge</b>                  | <b>Datum</b> | <b>Status</b> | <b>TOP</b> | <b>Abst.Ergebnis</b> |
|----------------------------------------|--------------|---------------|------------|----------------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt | 23.09.2025   | öffentlich    |            |                      |

**Bauantrag auf Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sowie die Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 20, Flurstück 202/23 (Jahnstraße 54)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

### **Problembeschreibung:**

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Gemarkung Vallendar, Flur 20, Flurstück 202/23, Jahnstraße 54, welche am 01.09.2025 vollständig bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 01.11.2025 ab.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Antragsteller hat gemäß den eingereichten Unterlagen die Umnutzung des bestehenden Dachgeschosses zu Wohnzwecken in einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) beantragt. Zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zur Optimierung von Belichtung und Belüftung ist zusätzlich die Errichtung einer Dachgaube auf der Gartenseite vorgesehen.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und die Erschließung ist über die Jahnstraße gesichert. Weiterhin bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Das Ortsbild wird durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil fügt sich die vorgesehene Gaube harmonisch in die örtliche Umgebung ein, da vergleichbare Gauben in der näheren Umgebung vorhanden sind und das Ortsbild bereits prägen.

Das Vorhaben löst keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zu dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

**Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.**

  
Adolf T. Schneider  
Bürgermeister der VG Vallendar