Google Maps

Bilder © 2025 Google,Bilder © 2025 Airbus,Kartendaten © 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 5 m

[redacted]

[redacted]

VG Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
POSTEINGANG
04. Aug. 2025
Verwaltungsbereiche
Bgm | 1 | 2 | 3 | 4 | 5
Gemeinden
Vallendar | Niederwerth | Urbar | Weitersburg

[redacted] den 31.07.2025

[redacted]

BV: Nutzungsänderung Gartengebäudes in Wohnraum (24-027)
Bauherr: [redacted]

Hier: Bauantrag 3-fach

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei überreichen wir Ihnen den vollständigen Bauantrag in dreifacher Ausfertigung zur Ersatzbau eines bestehenden Gartenhauses und Umnutzung in Wohnraum.

Das betroffene Gebäude befindet sich in Vallendar, Rathausplatz 3, und wurde bislang gewerblich genutzt. Die geplante Ersatzbau sieht eine Wohnnutzung vor, die sich insbesondere an Studierende der umliegenden Hochschulen richtet.

Ich beziehe mich zudem auf die bereits eingereichten Unterlagen zum Aktenzeichen [redacted]
Ergänzend überreichen wir Ihnen nun die vollständige Bauvorlage gemäß den aktuellen Anforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Anlage
lt. Text

[redacted]

☐ **Antrag auf Baugenehmigung**

☒ **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

Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde

Aktenzeichen:

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar EINGANG 04. Aug. 2025

Verwaltungsbereiche
Bgm | 1 | 2 | 3 | 4 | 5
Gemeinden
Vallendar | Niederwerth | Urbar | Weitersburg

An die Bauaufsichtsbehörde:[1]
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

[1] soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

An[2]**/Über die Gemeinde-/Verbands-gemeinde-/ Stadtverwaltung:**
VGV Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

[2] soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

~~**Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbands-gemeinde-/ Stadtverwaltung**~~

Bauherr/-in
[redacted]
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Entwurfsverfasser/-in
[redacted]
(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

bauvorlageberechtigt nach
☒ § 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer ☒ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: 104242
☐ § 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,Windenergie-anlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	Ersatzbau Gartengebäudes (gewerblich genutztes Gewächshaus) von Gewerbe zum Einfamilienhaus.
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

2	**Grundstück**			
2.1	Lage	Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil: Rathausplatz 3, 56179 Vallendar ☐ Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/ vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Plan-Nr.: Bezeichnung: Art der zulässigen Nutzung:		
	Katasterbezeichnung	Gemarkung: Vallendar	Flur: 26	Flurstück: 66/1
2.2	Eigentümer/-in* *(soweit nicht Bauherr/-in)	Name, Vorname, Anschrift, Telefon: [redacted]		
2.3	Baulasten sind eingetragen: a) auf dem Baugrundstück	☐ ja ☐ nein		
	b) zugunsten des Baugrundstücks auf einem anderen Grundstück	☐ ja ☐ nein Grundstück (Katasterbezeichnung): Nr. im Baulastenverzeichnis:		
2.4	Angaben über eine Bauvoranfrage	Eine Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom eingereicht. Ein Bauvorbescheid wurde am erteilt; Az.:		

3	**Erschließung**	
3.1	Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt	von einer/einem ☐ Bundesstraße ☐ sonstigen öffentlichen Straße/Weg ☐ Landesstraße ☐ Privatweg ☐ Kreisstraße ☐ über ein anderes Grundstück ☒ Gemeindestraße ☐ Bezeichnung der Straße/des Wegs/des anderen Grundstücks:
3.2	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	☐ die öffentliche Abwasseranlage ☐ eine private Abwasseranlage

4	**Baukosten**	
	☒ Brutto-Rauminhalt nach DIN 277	134 m^3
	☐ Herstellungskosten (bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, oder wenn sonstige Anlagen oder Einrichtungen gesondert errichtet werden)	EUR
	☐ Baukostensumme (in Fällen des § 2 Abs. 2 der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht)	EUR

Auszug aus den Geobasisinformationen

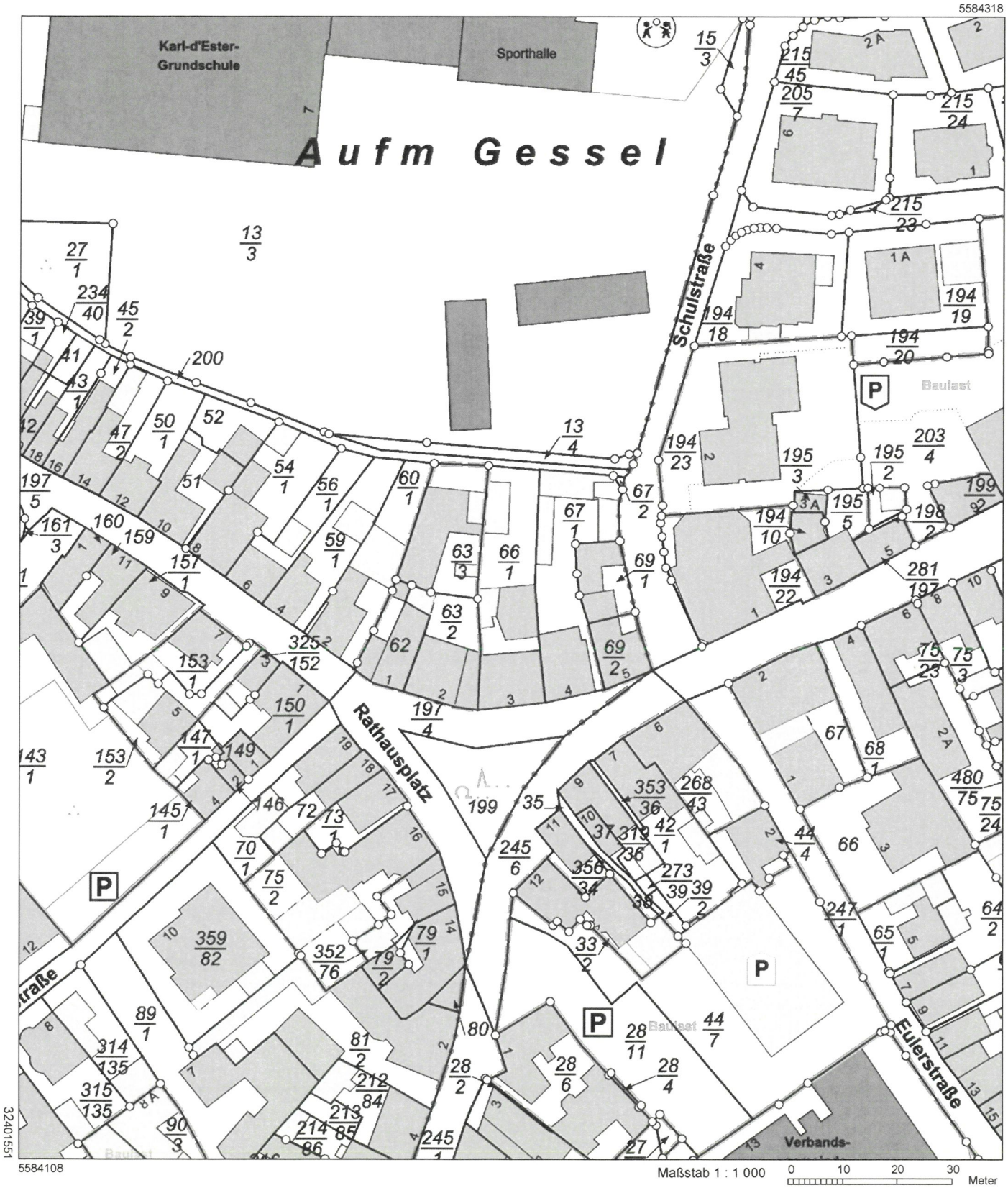
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 24.07.2024

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	66/1	Gemeinde:	Vallendar
Flur:	26	Landkreis:	Mayen-Koblenz
Gemarkung:	Vallendar (1352)		



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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 Osteifel-Hunsrück.

Auszug aus den Geobasisinformationen

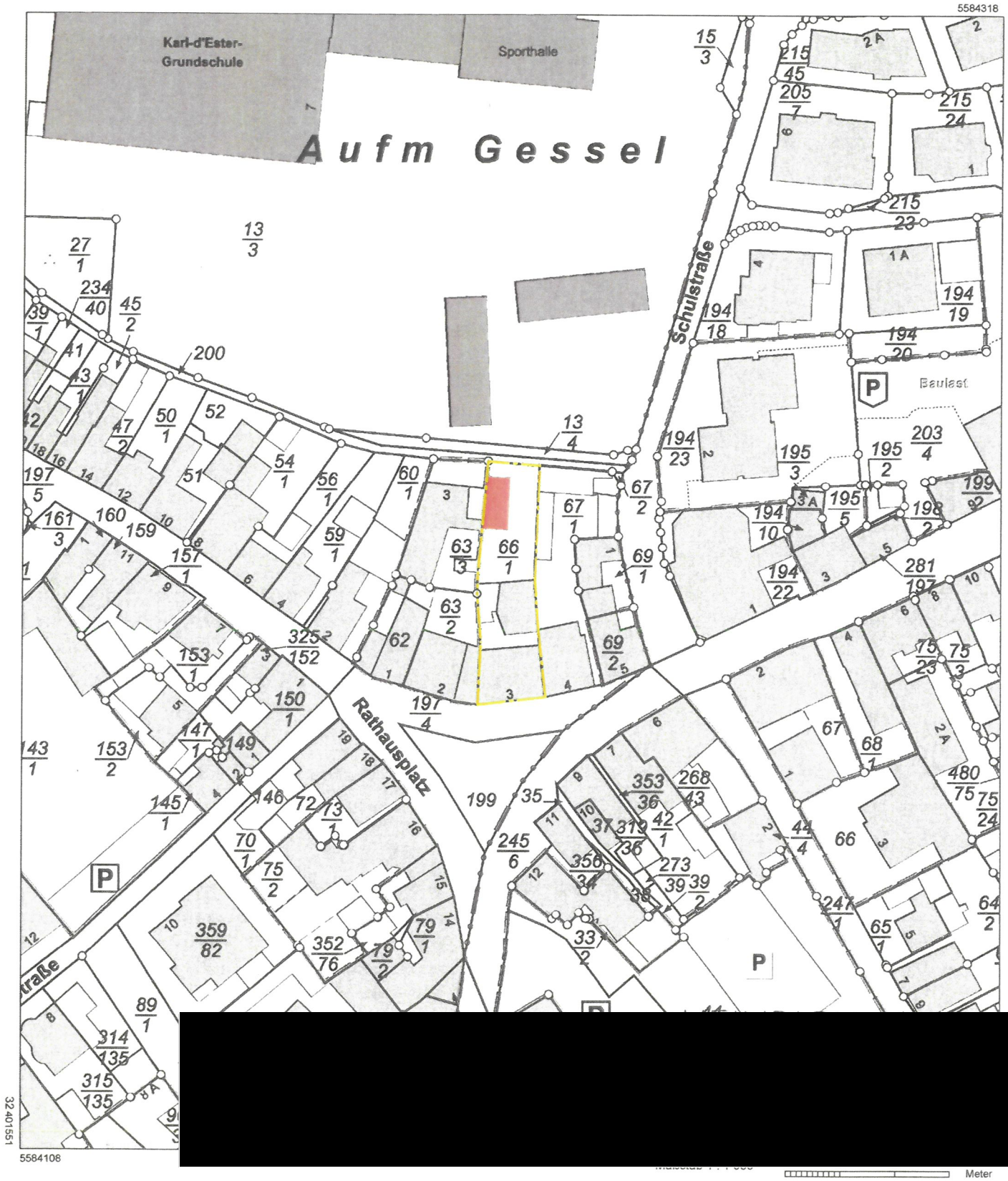
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 08.04.2025

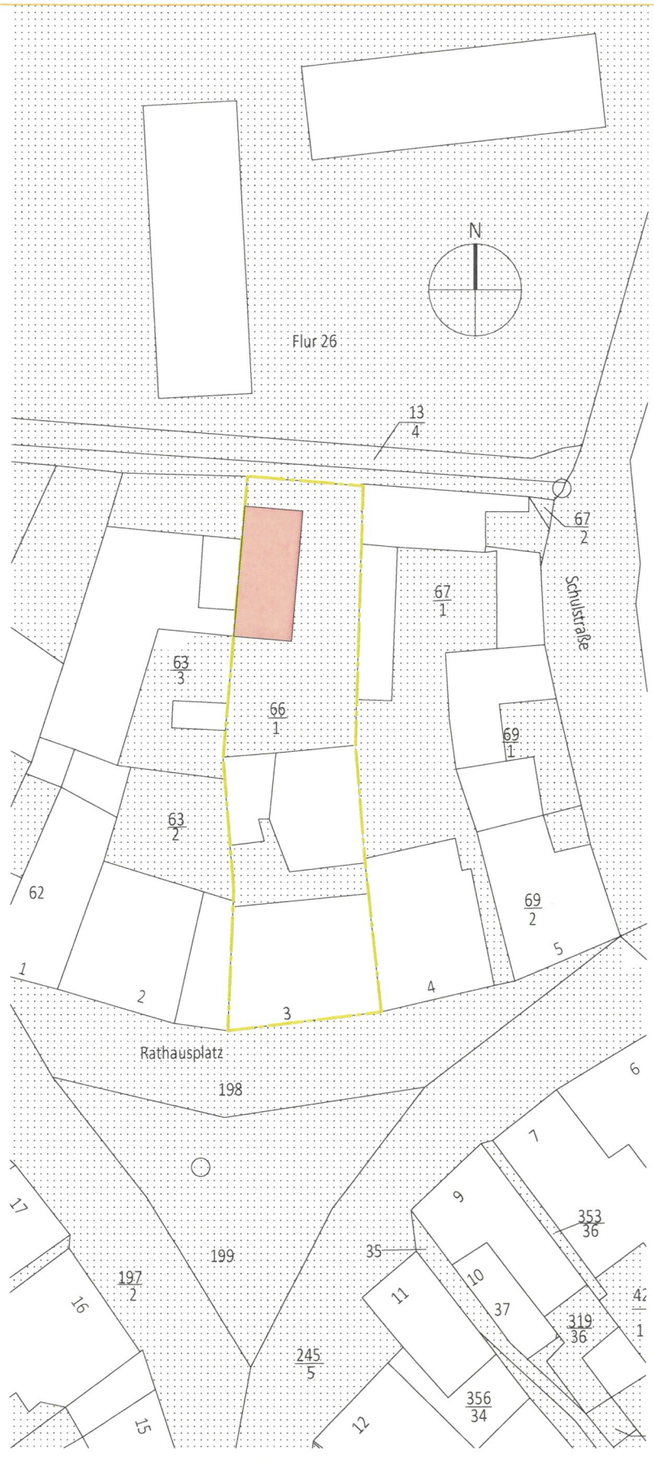
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	66/1	Gemeinde:	Vallendar
Flur:	26	Landkreis:	Mayen-Koblenz
Gemarkung:	Vallendar (1352)		

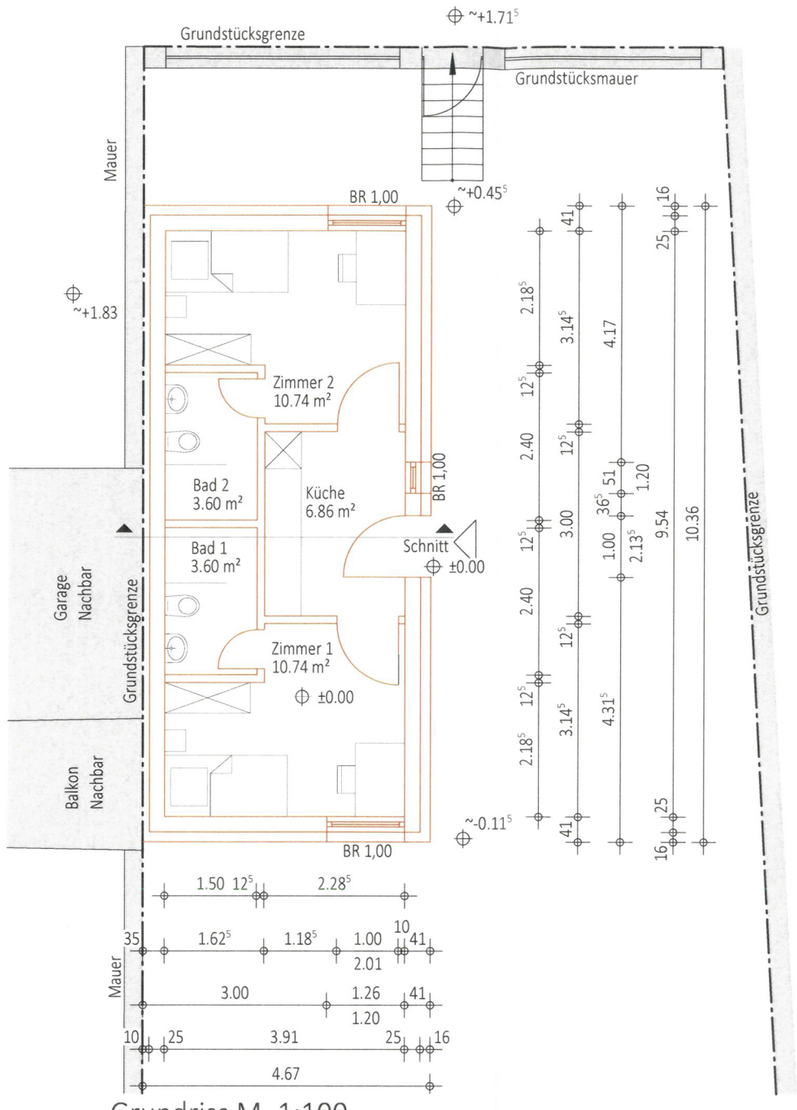


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

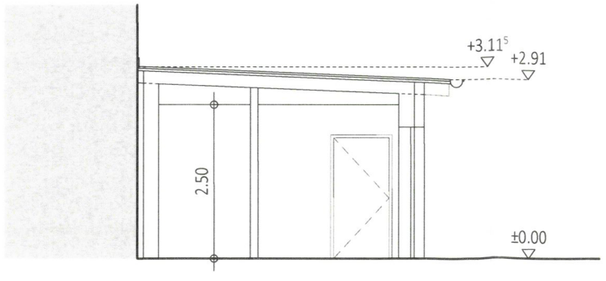
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



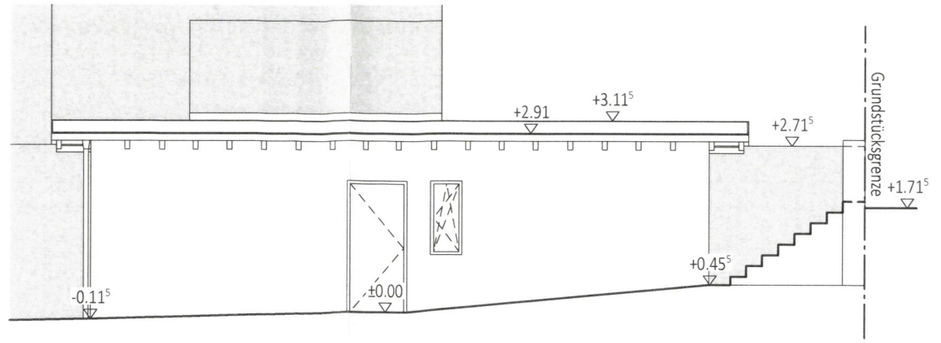
Lageplan M_1:500



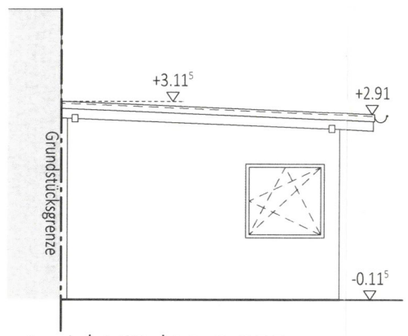
Grundriss M_1:100



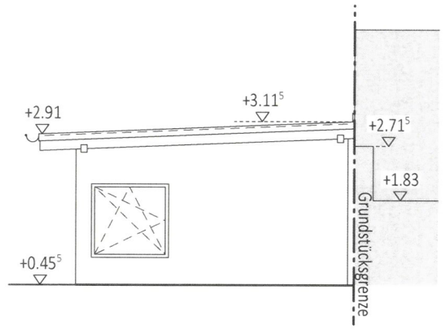
Schnitt M_1:100



Ansicht Ost M_1:100



Ansicht Süd M_1:100



Ansicht Nord M_1:100

24-027 | 30.07.2024 | M_1:100 | JFE

100 200 250

Nutzungsänderung Gartengebäude in Wohnraum| Vallendar

[redacted]

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: [redacted] - Nutzungsänderung
Ersteller: [redacted]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 16:07
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - R [m²]	BGF - S [m²]	LGF [m²]
Erdgeschoss							
		1	10.360*4.570	1	47,348		
			Summe		47,348		
Summe Erdgeschoss					**47,348**		
Gesamtsumme					**47,348**		

	Bereich		
	R	**S**	**gesamt**
"BGF [m²]"	47,348	0,000	47,348
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"		0,000

[redacted]

[redacted]

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: [redacted] Nutzungsänderung
Ersteller: [redacted]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 12:37
Hinweis:

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
Erdgeschoss					
R = vollständig umschlossene Räume und Grundflächen					
			1	10.360*4.570*2.830	134,014
				Summe	134,014
	Summe R				**134,014**
Summe Erdgeschoss					**134,014**
Gesamtsumme					**134,014**

	Bereich		
	R	**S**	**gesamt**
Rauminhalt [m³]	134,014	0,000	134,014

[redacted]

[redacted]

Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: [redacted] - Nutzungsänderung
Ersteller: [redacted]
Datum / Zeit: 25.07.2024 / 12:38
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NUF [m²]	TF [m²]	VF [m²]	LGF [m²]
Erdgeschoss								
	Bad 1	R	1	2.398*1.500	3,596			
				Summe	3,596			
	Bad 2	R	1	2.398*1.500	3,596			
				Summe	3,596			
	Küche	R	1	3.000*2.285	6,855			
				Summe	6,855			
	Zimmer 1	R	1	2.285*0.960	2,194			
			2	3.910*2.185	8,543			
				Summe	10,737			
	Zimmer 2	R	1	2.185*1.625	3,551			
			2	3.145*2.285	7,186			
				Summe	10,737			
Summe Erdgeschoss					**35,521**			
Gesamtsumme					**35,521**			

Übersicht Geschosse / Umschließungsart		R [m²]	Gesamt
Erdgeschoss	NUF 1	35,521	35,521
Gesamt		35,521	35,521

[redacted]

[redacted]

Projekt-Nr.	24-027
Projekt	Ersatzbau Gartengebäude Rathausplatz 3
Bauherr	[redacted]
Betreff	Stellplatznachweis

Stellplatzbedarf nach Nutzungsänderung (Grundlage: Satzung d. Stadt Vallendar, Stand 2013)

Stellplatzbedarf Bestand	Sonstige gewerbliche Nutzung (z. B. Gartenbau, Werkstatt) ~ 37 ² NF		=	1,0 Stellplätze
Wohnheim f. Studierende	Bedarf:	1 Stellplatz je 2 Betten		
		2 Betten /	2 =	1,0 Stellplätze

Das bestehende Gebäude ersetzt das zuvor genutzte Gartenhaus in vergleichbarer Größe und Lage.
Durch die geplante Nutzungsänderung wird der Stellplatzbedarf nicht erhöht – der vorhandene, rechnerisch nachgewiesene Bedarf gilt daher weiterhin als erfüllt.
Die vorgesehenen Wohneinheiten richten sich an Studierende der nahegelegenen Hochschulen, welche fußläufig oder mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar sind.
Vor diesem Hintergrund bitten wir um Anerkennung des bestehenden Stellplatznachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

[redacted]