Auszug aus den Geobasisinformationen

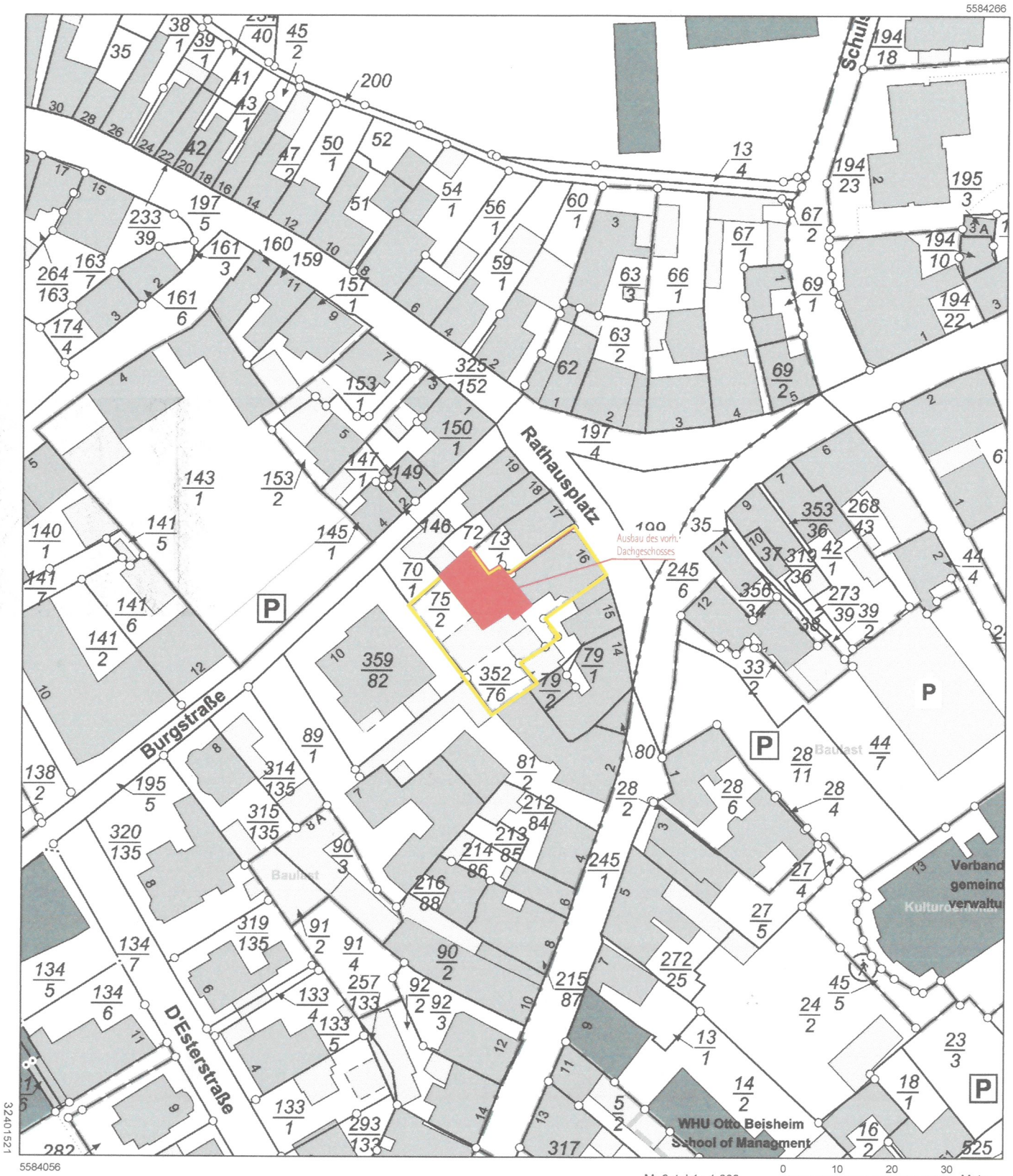
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am27.01.2025

Flurstück:	75/2	Gemeinde:	Vallendar
Flur:	26	Landkreis:	Mayen-Koblenz
Gemarkung:	Vallendar		

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Maßstab1 : 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 Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Kevin Roth.
Befugnis eingeräumt am 24.06.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Zutreffendes bitte 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

[redacted]

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

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

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

[redacted]

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

Grundstück

Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Vallendar, Rathausplatz

Gemarkung/Flur/Flurstück: Vallendar, 26, 75/2

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)

Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses [redacted]

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

Nutzungsschablone: MD 80°/20° und 40°

(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:

Siehe Beiblatt

Anlagen: Beiblatt

[redacted] 27.08.2025
Ort, Datum

[redacted] 27.08.2025
Ort, Datum

[redacted]
Bauherr/-in

[redacted]
Entwurfsverfasser/-in od. Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

[redacted]

Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus, Rathausplatz 16, 56179 Vallendar
Bauherr [redacted]

Beiblatt zum Abweichungsantrag / Befreiung nach § 31 BauGB – nachträgliche Genehmigung des Dachgeschosses [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Erwerbs des Wohn- und Geschäftshauses am Rathausplatz 16 in Vallendar durch [redacted] wurde festgestellt, dass das vorhandene Dachgeschoss bislang nicht genehmigt war. Mit diesem Antrag soll die nachträgliche Genehmigung unter gleichzeitiger Beantragung einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rathausplatz – Hellenstraße – Burgstraße" erfolgen.

Abweichung

Es wird abgewichen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen.

Begründung

Die betroffene Dachfläche ist weder vom Rathausplatz noch von der Burgstraße einsehbar und daher nicht stilprägend für das Orts- und Straßenbild. Die Ziele des Bebauungsplans werden damit nicht verwässert.

Das Nachbargebäude Rathausplatz 19 hat sich in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe bereits am Gebäude Rathausplatz 16 orientiert.

Durch die vorhandene Ausführung entstehen keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und keine städtebaulichen Nachteile.

Die Maßnahme trägt zu einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung des Gebäudes bei.

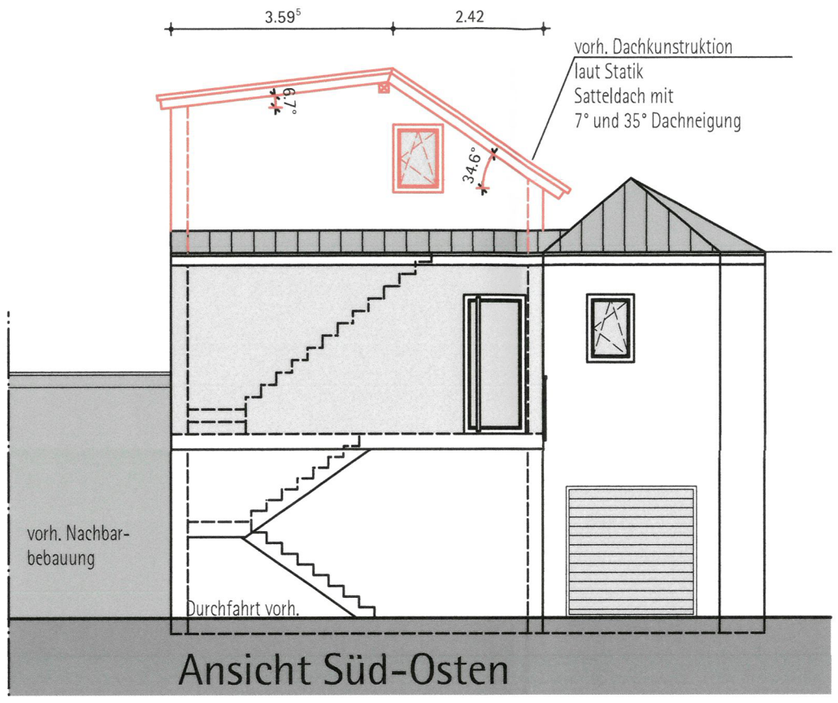
Antrag

Wir beantragen daher die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachneigungen und die nachträgliche Genehmigung des bestehenden Dachgeschosses.

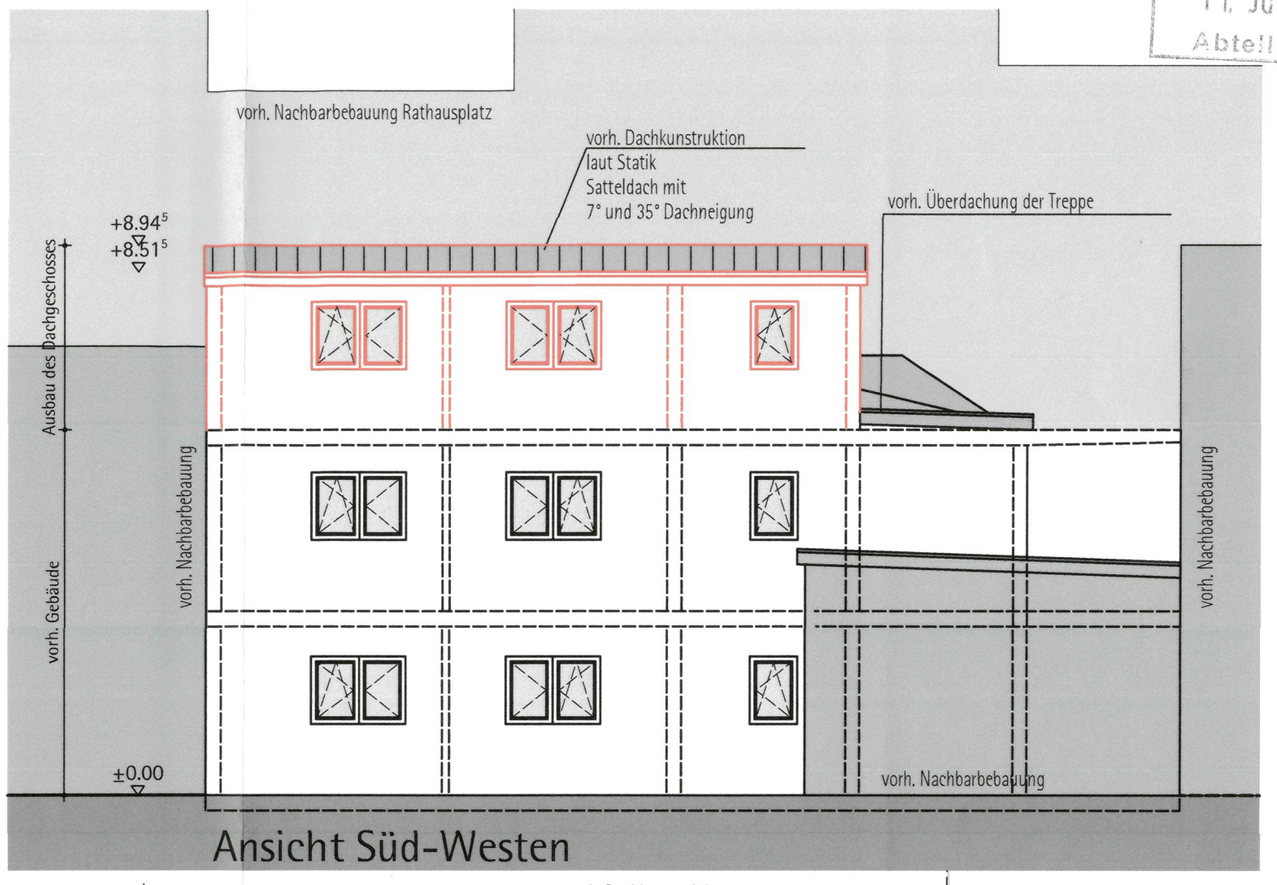
[redacted]

[redacted]

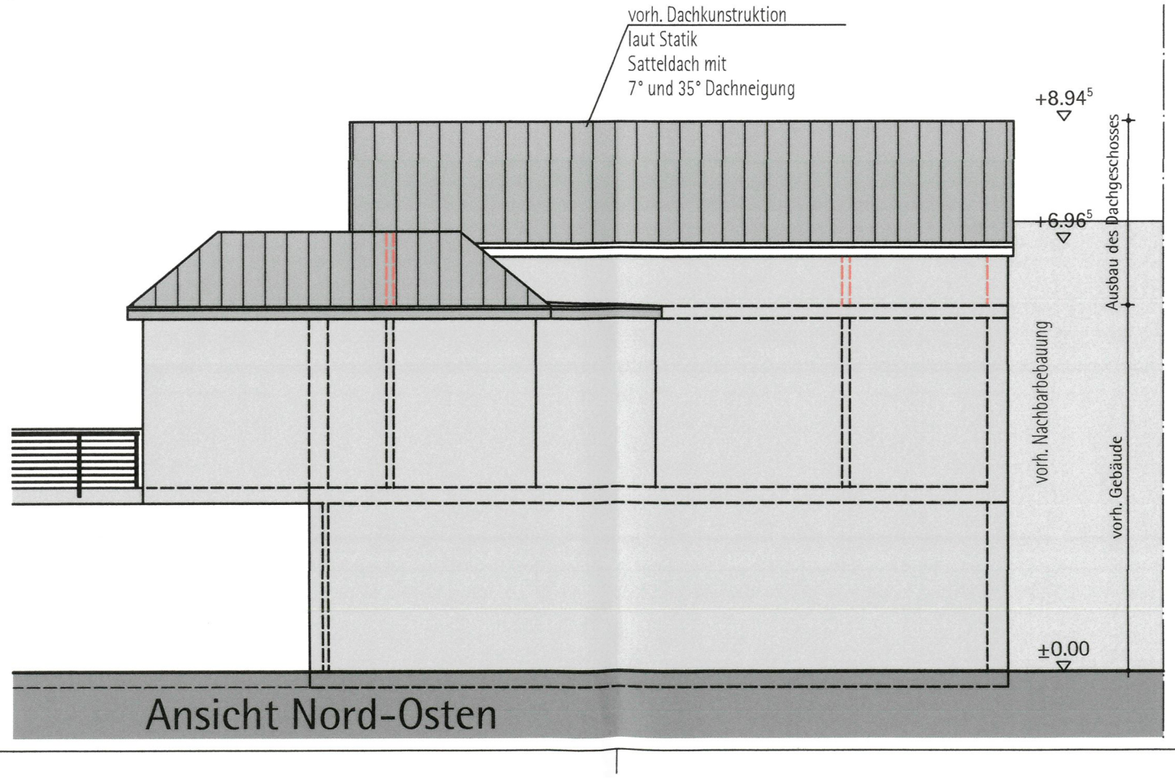
Eingang
11. Juli 2025
Abteilung 9



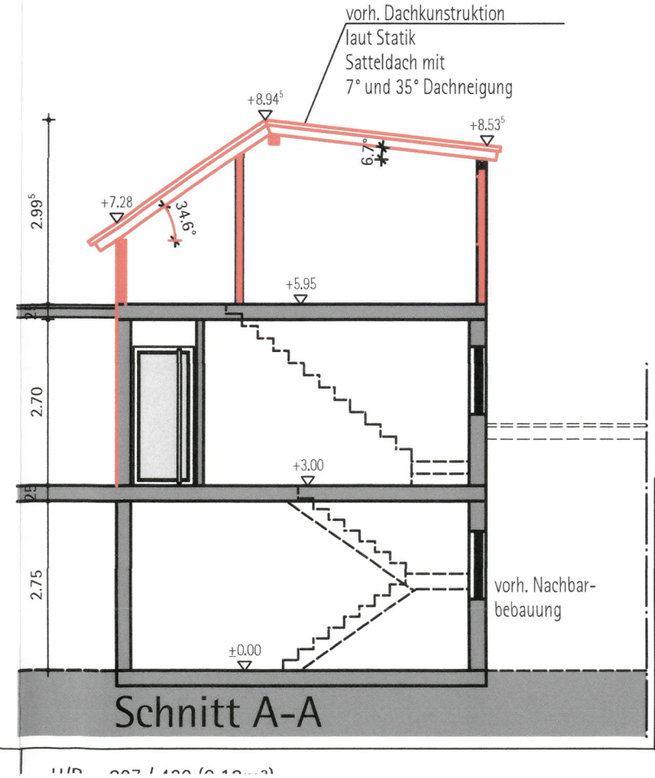
Ansicht Süd-Osten



Ansicht Süd-Westen



Ansicht Nord-Osten



Schnitt A-A

[redacted]

Projekt:	Ausbau des Dachgeschosses Rathausplatz 16, 56179 Vallendar
Bauherr:	[redacted]
Plan:	Ansichten und Schnitt
Unterschrift Bauherr:	[redacted]
Datum: 11.08.2020 geändert: 09.07.2025	Maßstab: 1:100
Unterschrift Planer:	[redacted]
Projekt: [redacted]	Plan Nr.: 002

[redacted]

[redacted]

[redacted]

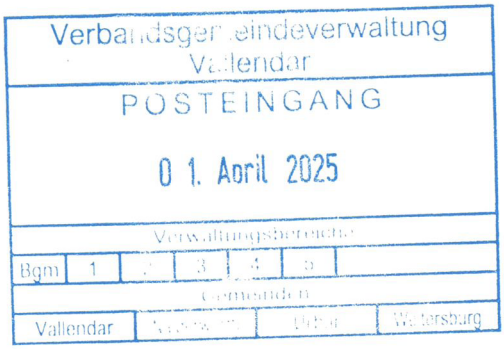
Für Rückfragen oder die Vorlage ergänzender Unterlagen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]



An
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
z. Hd. Hr. Wingender

Über die Stadt Vallendar
z. Hd. Hr. Heitmann
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Antrag auf sanierungsrechtliche Zustimmung gemäß § 144 BauGB für den Bauantrag Rathausplatz 16, 56179 Vallendar, im Bereich „Historischer Stadtkern"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich gemäß § 144 BauGB die sanierungsrechtliche Zustimmung zum geplanten Bauantrag für das Gebäudes Rathausplatz 16, 56179 Vallendar. Die Immobilie liegt im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern" und unterliegt daher den besonderen Regelungen des Sanierungsrechts.

Sanierungsrechtliche Begründung:

Die geplante Maßnahme entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Sanierungsgebietes und trägt zur nachhaltigen Nutzung der Bausubstanz sowie zur Aufwertung des historischen Stadtkerns bei. Das Vorhaben fügt sich in das Ortsbild ein und wahrt den Charakter des Bestandsgebäudes.

Ich bitte um eine zeitnahe Prüfung meines Antrags und stehe für Rückfragen oder ergänzende Informationen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Projekt [redacted] Rathausplatz 16

Anschrift Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses

1. Berechnungen Wohnflächen

Einheit	Geschoss	Raum	Fläche	Flächen je Wohneinh	Flächen je Gesch
1	Obergeschoss Bestand	Wohnen	36,67 m²		
		Küche	12,35 m²		
		Bad	8,16 m²		
		Flur	2,07 m²		
		Terrasse	13,55 m²	72,80 m²	
Obergeschoss Bestand				72,80 m²	
Wohnfläche Gesamt				72,80 m²	
1	Dachgeschoss Ausbau	Schlafen	16,46 m²		
		Flur	5,65 m²		
		Kind 2	13,20 m²		
		Kind 1	9,19 m²		
Dachgeschoss Ausbau				44,50 m²	
Wohnfläche Gesamt				44,50 m²	
Wohnfläche Gesamt				117,30 m²	

2. Berechnungen Nutzflächen

Einheit	Geschoss	Raum	Fläche	Fläche je Gschoss	
	Obergeschoss	Treppenhaus	13,55 m²	13,55 m²	13,55 m²
Obergeschoss				13,55 m²	
Nutzfläche Gesamt				13,55 m²	

[redacted]

[redacted]

Projekt [redacted] Rathausplatz 16

Anschrift Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses
3. Berechnung des m³ Umbauter Raum a (BRI a) nach DIN 277 Gebäude

Brutto Grundfläche 1. Obergeschoss		92,99 m²		
Höhe	3,00 m		278,97 m³	
				278,97 m³
Brutto Grundfläche Dachgeschoss		27,78 m²		
Höhe Dach	1,33 m		18,40 m³	
		27,78 m²		
Höhe Dach	1,67 m		23,20 m³	41,60 m³
Brutto Grundfläche Dachgeschoss		39,85 m²		
Höhe Dach	2,59 m		51,51 m³	
		39,85 m²		
Höhe Dach	0,41 m		8,17 m³	59,68 m³
Umbauter Raum Gesamt				**380,25 m³**

[redacted]

Projekt [redacted] Rathausplatz 16

Anschrift Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses

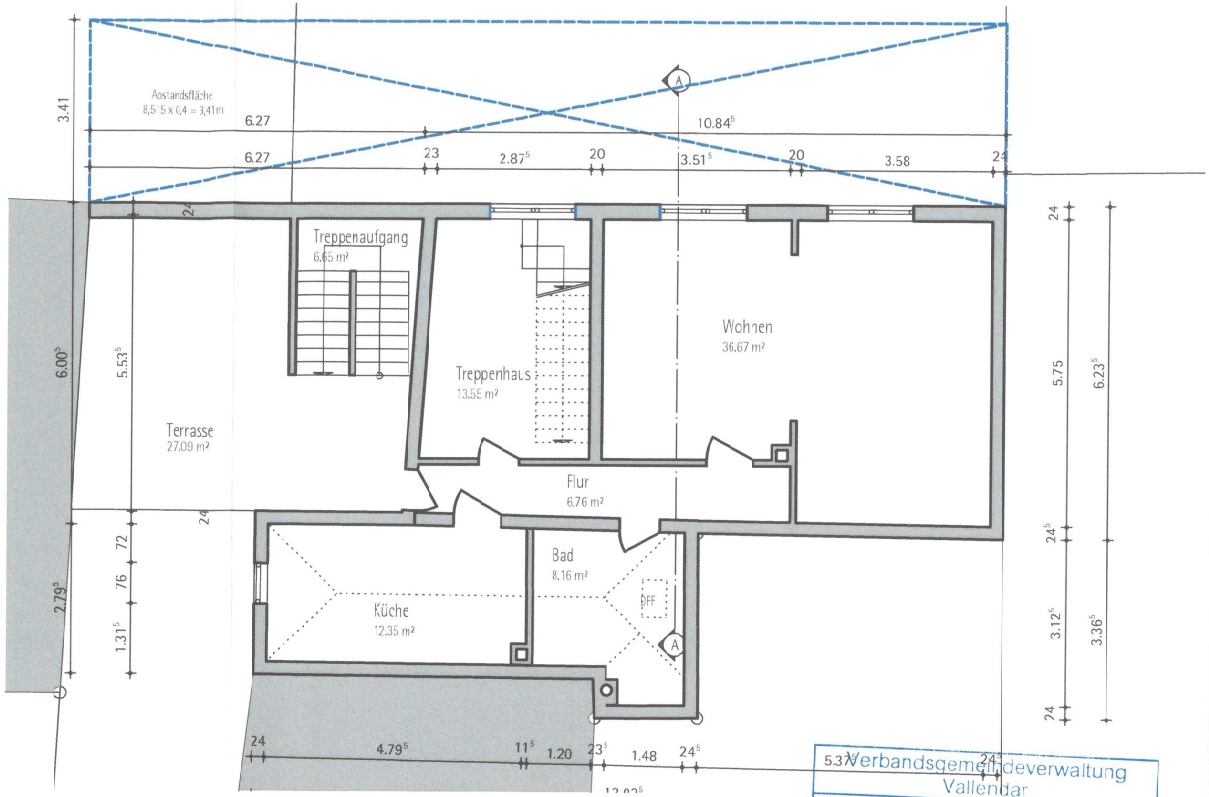
7. Berechnung Dachgeschoss

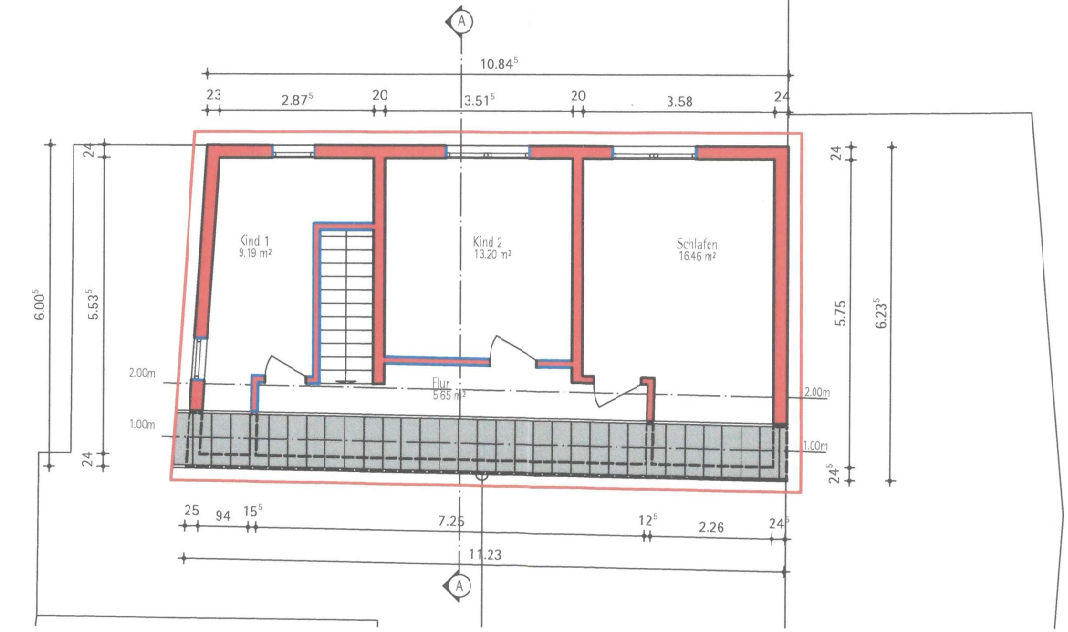
Brutto Grundfläche Obergeschoss	92,99 m²
75% der Grundfläche	69,74 m²
Brutto Grundfläche Umbau Dachgeschoss	67,49 m²

DG kein Vollgeschoss nach LBauO § 2 Abs. 4

[redacted]

[redacted]





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

[redacted]

[redacted]

Projekt: Ausbau des Dachgeschosses
Rathausplatz 16, 56179 Vallendar

Bauherrn: [redacted]

Plan: Grundrisse Obergeschoss und Dachgeschoss

Unterschrift Bauherrn: [redacted]

Datum: 11.08.2020
geändert: 10.03.2025

Maßstab: 1:100

Unterschrift Planer: [redacted]

Projekt: [redacted]

Plan Nr.: 001

Blatt 1 — Zutreffendes bitte ankreuzen X bzw. ausfüllen

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:

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

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)	Bestand		
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)	Bestand, Satteldach mit 7 und 35 Grad Dachneigung		
	Bauteil	**Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau**	**Feuerwiderstandsfähigkeit** (§ 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	Bestand		
2.2.3	Dachgeschoss	Bestand		
2.3	**Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)**			
2.3.1	Wände	Bestand		
2.3.2	Bekleidung bzw. Außenfläche der Außenwände	Bestand		
2.3.3	Dämmstoffe	Bestand		
2.3.4	Unterkonstruktion			
2.4	**Trennwände (§ 29 LBauO)**			
2.4.1	Wände	Bestand und im DG Gipskartonwände NEU		
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 Abschlüsse			

Fortsetzung auf Seite 2

Blatt 2

Zutreffendes bitte ankreuzen X bzw. ausfüllen

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstands-fähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs. 2 LBauO)
2.6	**Decken (§ 31 LBauO)**			
2.6.1	Decke über Kellergeschoss			
2.6.2	Decken über sonstigen Geschossen	Bestand		
2.6.3	Decke über Dachgeschoss	-		
2.7	**Dächer (§ 32 LBauO)**			
2.7.1	Tragwerk, System	Bestand, Satteldach mit 7 und 35 Grad Dachneigung		
2.7.2	Dachschalung	Bestand		
2.7.3	Dämmstoff	Bestand		
2.7.4	Dachhaut	Bestand		
2.8	**Treppen (§ 33 LBauO)**			
2.9	**Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)**			
2.9.1	Wände	Bestand		
2.9.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten	Bestand		
2.9.3	Bodenbeläge	Bestand und Fliesen, Laminat, Teppichboden oder Parkett NEU		
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	Bestand		
2.9.6	Türen zum Kellergeschoss od. 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	Bestand laut Planuterlagen		
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)**			

Fortsetzung auf Seite 3

Blatt 3 — Zutreffendes bitte ankreuzen X bzw. ausfüllen

2.13	**Barrierefreiheit**	
2.13.1	☒ § 51 Abs. 1 LBauO	☒ Anzahl Wohnungen insgesamt: 1 ☐ Anzahl Wohnungen barrierefrei: 0 ☐ 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 beigefügt.

3	**Haustechnische und sicherheitstechnische Anlagen**	
3.1	**Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)**	Schematische Darstellung und Beschreibung der Lüftungsanlage gemäß lfd. Nr. 11 der Lüftungsanlagenrichtlinie (LüAR) ☐ ist beigefügt ☐ wird nachgereicht
3.2	**Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)**	Wird die Lagerung von mehr als 10m³ 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 ☒ Bestand
	Brennstoff/Energieträger	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl ☐ Gas ☐ Flüssiggas ☒ Bestand
3.3	**Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)**	☐ in einem Heizraum ☐ in einem Aufstellraum ☐ in sonstigem Raum (Raumnutzung:)
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 haustechnische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)**	
4	**Außenanlagen**	
4.1	**Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (§ 7 LBauO)**	Feuerwehrzufahrt ☐ ja ☐ nein Darstellung der Flächen für die Feuerwehr ☐ Lageplan ☐ Befestigung/Tragfähigkeit
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 beigefügt ☐ Erläuterung auf gesondertem Blatt

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Das Erscheinungsbild des Baugebiets wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr hat auch die Gestaltung des Einzelbaukörpers wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift getrennt zu beschließen.

8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes regeln insbesondere die Gestaltung der Dachflächen und Fassaden, die Größe und Gestaltung vom Werbeanlagen, die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie die Art und Beschaffenheit von Einfriedungen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im historischen Stadtkern Vallenders und der Einsehbarkeit aus höher gelegenen Stadtbereiche ist die Vorgabe einer grundlegenden Gestaltung der Dachlandschaft städtebaulich begründet. So sollen durch die getroffenen Festsetzungen eine gestalterische Homogenität des gesamten historischen Bereiches, einschließlich der angrenzenden Baugebiete erreicht werden, wie dies auch in den Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung dargelegt wurde.

Wo Hausdurchfahrten zur Erschließung der Blockinnenbereiche für den ruhenden Verkehr möglich sind, soll dies aufgegriffen bzw. geschaffen werden, um auch im Hof für die privaten PKW Stellplätze nachweisen zu können. Um eine Auflösung der Erdgeschossfassaden in reine Garagengeschosse zu vermeiden, wird jedoch ergänzend bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss maximal eine Durchfahrt oder max. eine gebäudeintegrierte Garage in einer Breite von 3,5 m zulässig ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Regelungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration der jeweiligen Vorhaben in das bauliche Umfeld andererseits dar.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur ein oft grell und disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden. Die getroffenen Vorgaben orientieren sich an den umgebenden Bautraditionen, sind aus den Gestaltungsrichtlinien der Stadt Vallendar abgeleitet fanden auch in anderen rechtsgültigen, innerstädtischen Bebauungsplänen bereits Berücksichtigung. Ferner werden diese Vorgaben bereits seit Beginn der Stadtsanierung im Rahmen der Beratung von Sanierungswilligen herangezogen. Selbstverständlich lassen sich innerhalb der Festsetzungen mühelos zeitgemäße Nutzungsstandards auch die Verwendung einer modernen Architektursprache erzielen.

8.2.2 Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen soll in positiver Weise Einfluss auf deren Gestaltung genommen werden. Dies ist insbesondere durch die Lage des Plangebiets im historischen Stadtkern erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Werbefreiheit jedoch nicht übermäßig eingeschränkt werden, sondern Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduziert werden, um die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht zu beeinträchtigen.

8.2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstückflächen bebauter Grundstücke:

Unbebaute Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen bzw. sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere im rückwärtigen Raum ein durchgrüntes Wohnungsumfeld gesichert bzw. sich entwickeln können und der Anteil der "versickerungsfähigen" Flächen zur Verbesserung der Abflussverhältnisse für das Niederschlagswasser, erhöht werden.

BBP PartGmbB - Bruchstraße 5 - 67655 Kaiserslautern

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Bauamt
z.Hd. [redacted]
Rathausplatz 13

56179 Vallendar

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Ihre Nachricht	Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
Email v10.09.2025	[redacted]	[redacted]	[redacted]	11.09.2025

Stadtsanierung Historische Innenstadt Vallendar
Städtebauliche Stellungnahme

Rathausstraße16
hier: Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung zur Legalisierung des Ausbaus eines Dachgeschosses (01.April 2025) und Abweichungsantrag hinsichtlich Dachneigung (02.09.2025)

Sehr geehrte [redacted]l,

besten Dank für die Anfrage zur Abgabe einer städtebaulichen Stellungnahme zu oben genanntem Bauantrag.

Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ der Stadt Vallendar.

Die Schaffung innerstädtischen Wohnraums, wie vorliegend durch Dachausbau, entspricht dem Ziel der Stadtsanierung, die Wohnfunktion in der Kernstadt auszubauen.

Zu den Zielen der Sanierung, die auf Seite 40 der „Vorbereitenden Untersuchungen“ (2016, Verfasser BBP), aufgelistet sind, gehört auch der Erhalt und die Herausarbeitung der historischen stadträumlichen Strukturen (Stadtbild). Zur Präzisierung wird, auf die im Jahr 1993 erstellte Gestaltungsfibel verwiesen. In Kapitel 3.2.1 der Fibel wird die Dachlandschaft Vallendar als ein wesentliches Element für die Gestaltqualität der Stadt bezeichnet, die einen entscheidenden Einfluss auf die Harmonie des Stadtgefüges hat. Maßgeblich hierfür ist gemäß Fibel die Einheitlichkeit der Dächer bezüglich Dachformen, -neigungen, -gliederung und Eindeckungsmaterial. Die Fibel verweist darauf, dass von den umliegenden Höhen Vallendars aus betrachtet die Dachlandschaft des historischen Ortskerns besonders homogen wirkt.

Betrachtet man die heutige Dachlandschaft der Innenstadt mit Hilfe von GooglEarth aus der Vogelperspektive (siehe Foto oben), trifft diese Aussage für die direkte Bebauung entlang der innerörtlichen Hauptstraßen, wie Hellenstraße und Löhrstraße, weitgehend zu. Dagegen weichen die Dachformen in der zweiten Reihe mehrfach ab. Diese Abweichungen sind aus der Perspektive des Fußgängers entlang der Hauptachsen meist nicht einsehbar, sodass sie den Eindruck der historischen Stadtgestalt aus dieser Perspektive nicht beeinträchtigen. Dies gilt auch für das Anwesen Rathausstraße 16, das nur von der Burgstraße aus einsehbar ist. (siehe Foto *Google Earth* unten).

Fotos Google Earth, oben: Burgstraße Richtung Rathausplatz, unten in entgegengesetzter Richtung

Gerade der Bereich Burgstraße erscheint in seiner Baustruktur und der damit einhergehenden Dachlandschaft inhomogen.

Der zu beurteilende Dachausbau Rathausstraße 16 wirkt nicht wesentlich störend auf sein umgebendes Stadtbild. Er kann aus Sicht der Sanierung geduldet werden, soweit durch Abwägung der Sanierungsziele, das Ziel „Stärkung des Innerstädtischen Wohnens“ gegenüber dem indirekten Ziel „Sicherung einer von außen sichtbaren homogenen Dachlandschaft“ stärker gewichtet wird.

Allerdings liegt das Objekt im Geltungsbereich des seit 24.01.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rathaus – Hellenstraße -Burgstraße“ der Stadt Vallendar. Dieser umfasst bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung. Er verweist in seiner Begründung (Nr. 8.2.1) entsprechend der Gestaltungsfibel auf die von umliegenden Höhen sichtbare Homogenität der Dachlandschaft hin.
Der hier zu beurteilende Dachausbau, dessen Planung im Jahr 2020 erfolgte, ist bezüglich Dachneigung und Dacheindeckung des Dachgeschosses nicht satzungskonform.

Dies bedeutet, dass die Legalisierung des Dachausbaus im Sinne der Sanierung, nach entsprechender Abwägung der Sanierungsziele, zugestimmt werden könnte, jedoch im Sinne des Bebauungsplans nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen
BBP Stadtplanung – Landschaftsplanung