

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - Welz, Milyausha	08.09.2025	

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	23.09.2025	öffentlich		

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 24, Flurstück 250/153, 150/4 (Löhrstraße 40)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt zu o. a. Bauantrag

- a) das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen
sowie
- b) das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB zu erteilen

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Löhrrstraße 40, Flur 24, Flurstück 250/153, 150/4, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 05.11.2025 ab.

Den eingereichten Unterlagen zufolge ist vorgesehen, das bestehende Einfamilienhaus in ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten umgestaltet werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Vallendar ist das Grundstück als **gemischte Baufläche** dargestellt.

Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird daher 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.

Nach Überprüfung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die Erschließung ist durch die angrenzende Löhrrstraße gesichert.

Weiterhin bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“.

Danach ist für das Vorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich. Diese wird, wenn eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Da sich die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert, wurde von hier aus auf die Beteiligung des Stadtplanungsbüros BBP zwecks Einholung einer sanierungsrechtlichen Stellungnahme verzichtet.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Löhrrstraße-Grönestraße“. Das Vorhaben widerspricht den vorgesehenen Festsetzungen nicht, sondern entspricht den Planungsabsichten, die insbesondere auf eine Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung im Kernstadtbereich gerichtet sind. Es bestehen daher keine städtebaulichen oder planungsrechtlichen Bedenken.

Der für die Umnutzung erforderliche Mehrbedarf von einem Stellplatz soll auf der benachbarten elterlichen Parzelle Flurstück 152 (s. Lageplan) angelegt werden und per Baulast gesichert werden. Nach Baulasteintragung wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO erfüllt.

Es wird empfohlen, das Einvernehmen gemäß § 145 BauGB i.V.m. § 34 BauGB i.V.m. § 36 zu erteilen.

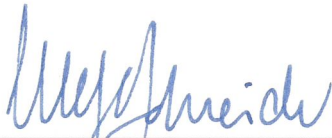
Hinweis:

Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

In diesem Zusammenhang wird auf § 145 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Sollte das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB oder gemäß § 145 BauGB versagt werden, sind die Gründe hierfür schriftlich festzuhalten. Diese Begründungen sind zudem in die Niederschrift der Sitzung aufzunehmen.

Die endgültige Entscheidung über den Bauantrag obliegt der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Vallendar, den
05.09.2025

Antrag sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144/145 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bauherr des BVH Löhrstraße 40, 56179 Vallendar, Nutzungsänderung von EFH in 2-FH beantrage ich nach §144/145 BauGB eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz über die Verbandsgemeinde Vallendar.

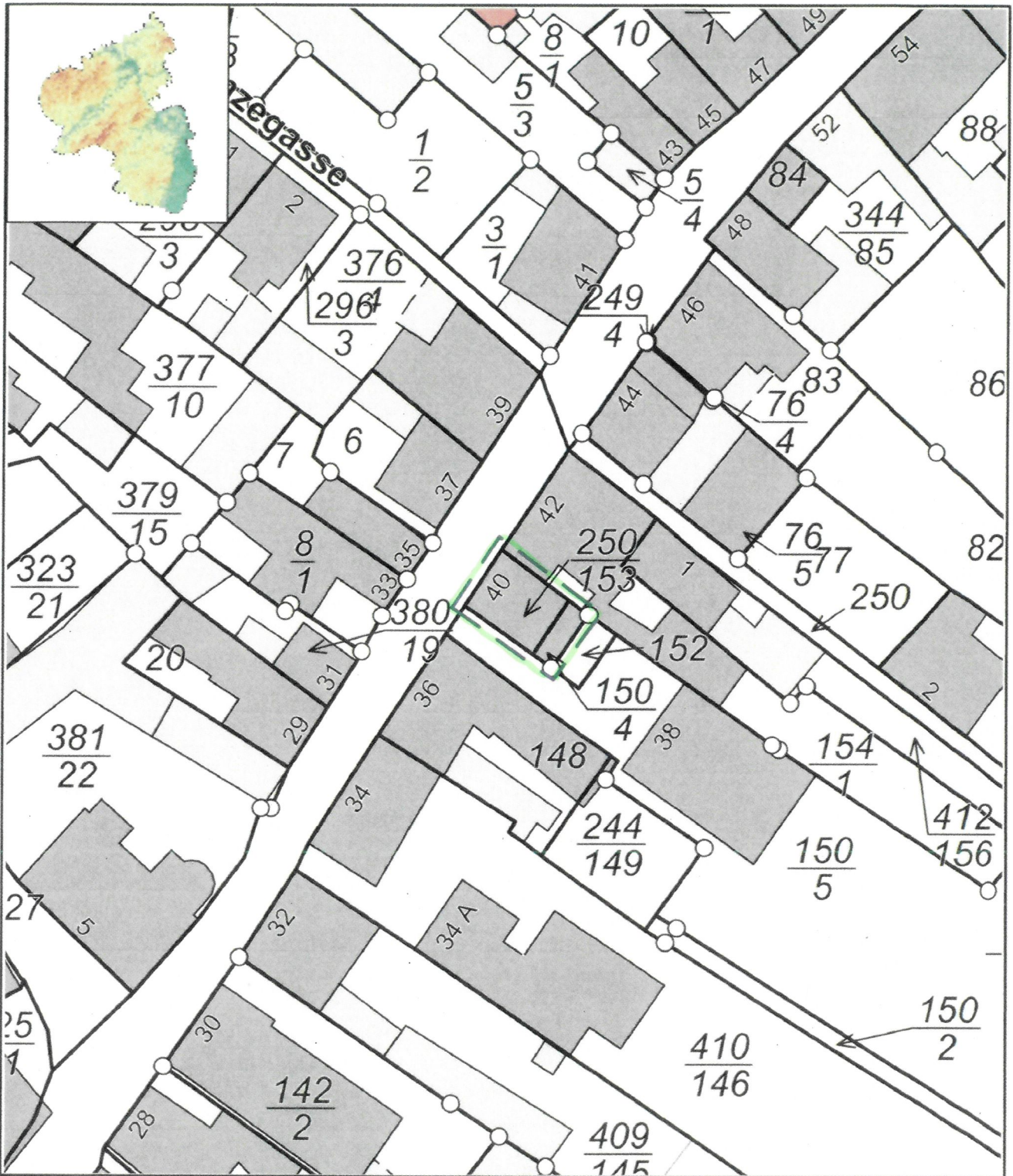
Mit freundlichen Grüßen

Blatt 1

Bitte Hinweise auf Blatt 6 beachten

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

☐ Antrag auf Baugenehmigung	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
☒ 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	
Aktenzeichen: Vallendar-Verbandsgemeindeverwaltung	
An die Bauaufsichtsbehörde:¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bauaufsicht Bahnhofstr. 9 56068 Koblenz	An²/Über die Gemeinde-/Verbands-gemeinde-/ Stadtverwaltung: Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar Bauamt Rathausplatz 13 56179 Vallendar
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: 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)
Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 2 WE	
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5



R 401611

Datum: 5.8.2025

Maßstab: 1 : 500

Notiz



Bauherr:

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung eines EFH in ein MFH mit ²3 WE
Löhrstr. 40
56179 Vallendar

Stand: 03.08.2025

Baubeschreibung

Das bestehende Reihenhauses aus Massivbauweise soll in eine neue Nutzungseinheit aufgeteilt werden.

Aktuell befinden sich über alle Geschosse bis ins DG eine Wohneinheit.

Diese soll nun in ² Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Eine Anpassung der Wärmeverteilung oder des Abwassersystems ist nicht erforderlich.

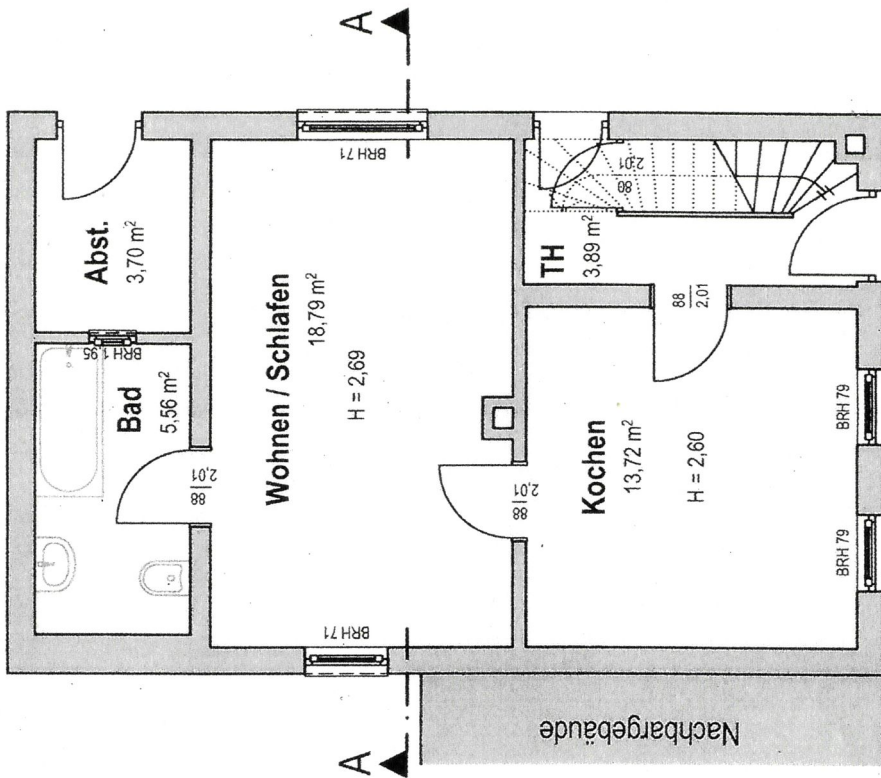
Berechnung umbauter Raum

$$9,69 * 2,24 * 7,29 = 158,23$$

$$6,24 * 2,79/2 * 9,69 = 84,35$$

$$\text{Gesamt} = 245,58 \text{ m}^3$$

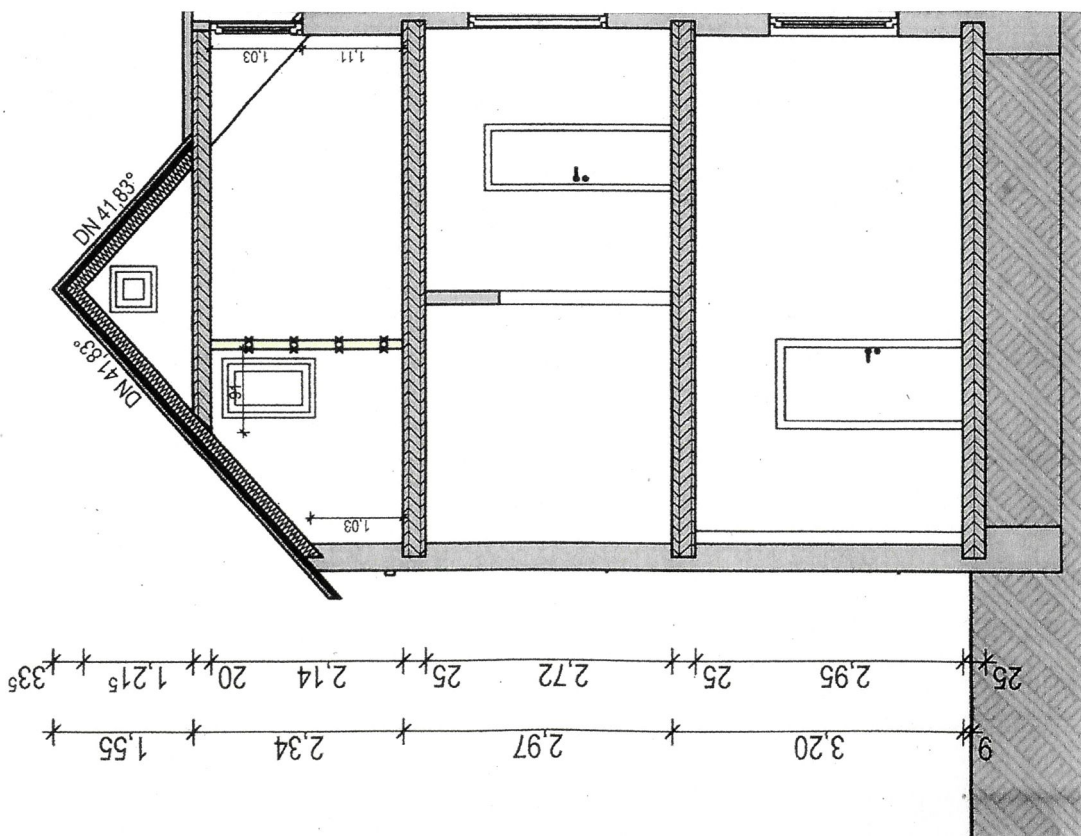
43 * 20 * 23 * 12 * 2,34 * 5 * 1,03 * 12 * 3,36 * 22 * 1,72 * 30 *
 2,61 * 83 * 1,95 * 1,17 * 1,45 * 1,42 * 94 * 2,01 * 54 *

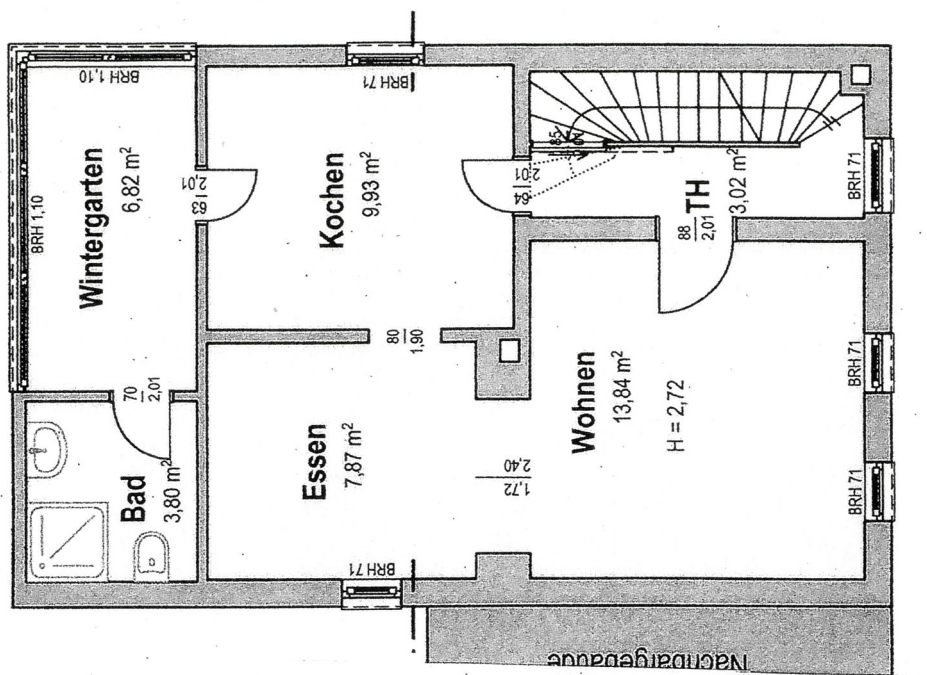
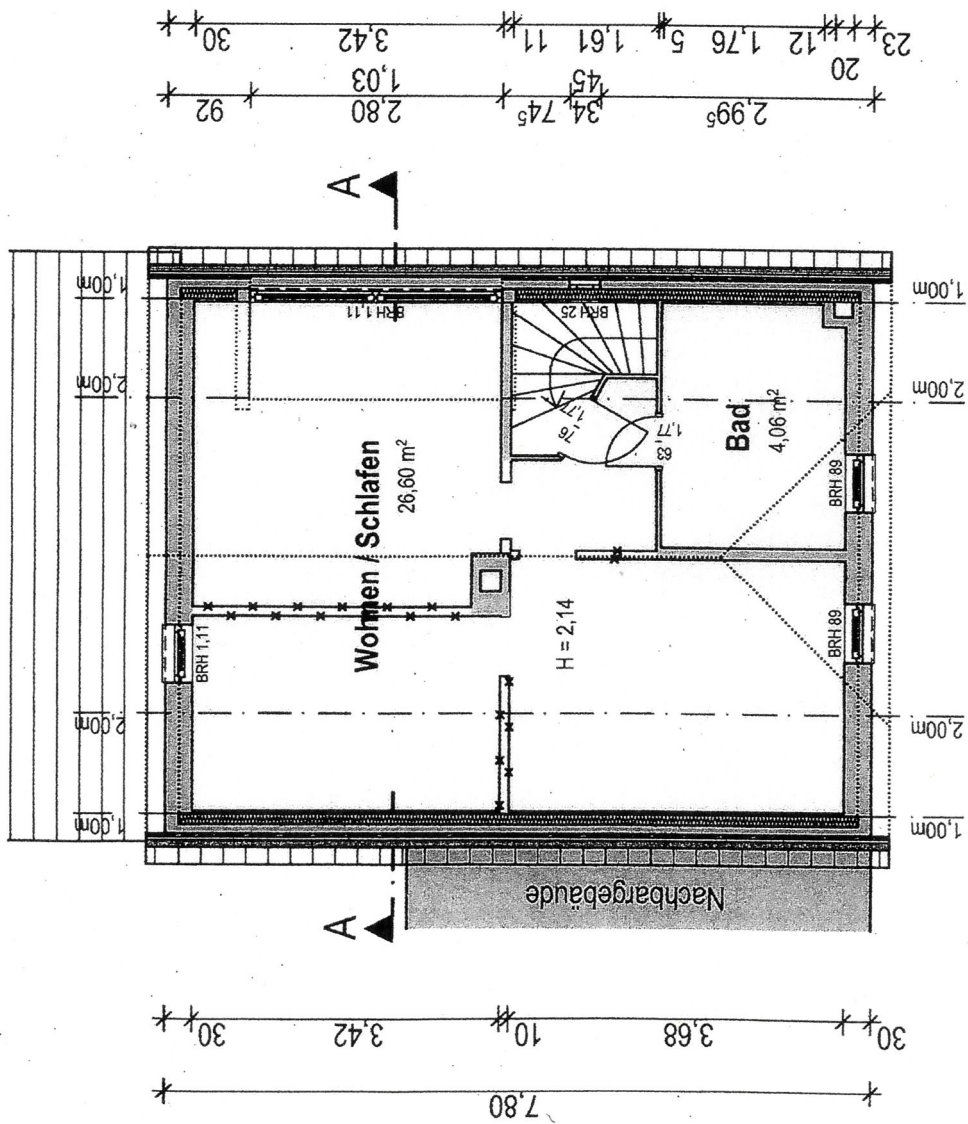


94 * 85 * 77 * 85 * 97 * 1,01 * 85 *
 1,34 * 1,34 * 1,34 * 2,13 * 20 *
 30 * 3,77 * 25 * 1,37 * 12 * 23 *

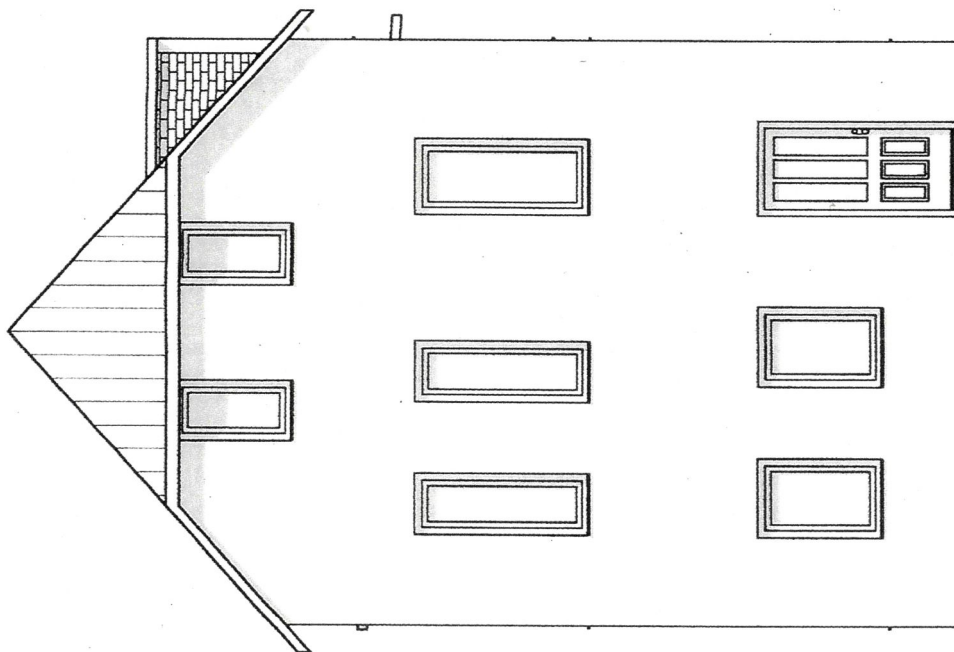
ERDGESCHOSS (WE 1)

9,69 * 5,47 * 23 * 7 * 3,64 * 15 * 3,36 * 22 * 1,72 * 30 *
 1,45 * 92 * 1,05 * 2,24 *





Dachgeschoss + Obergeschoss (WE2)



Nord West Ansicht

PROJEKT NR. /

PROJEKT /

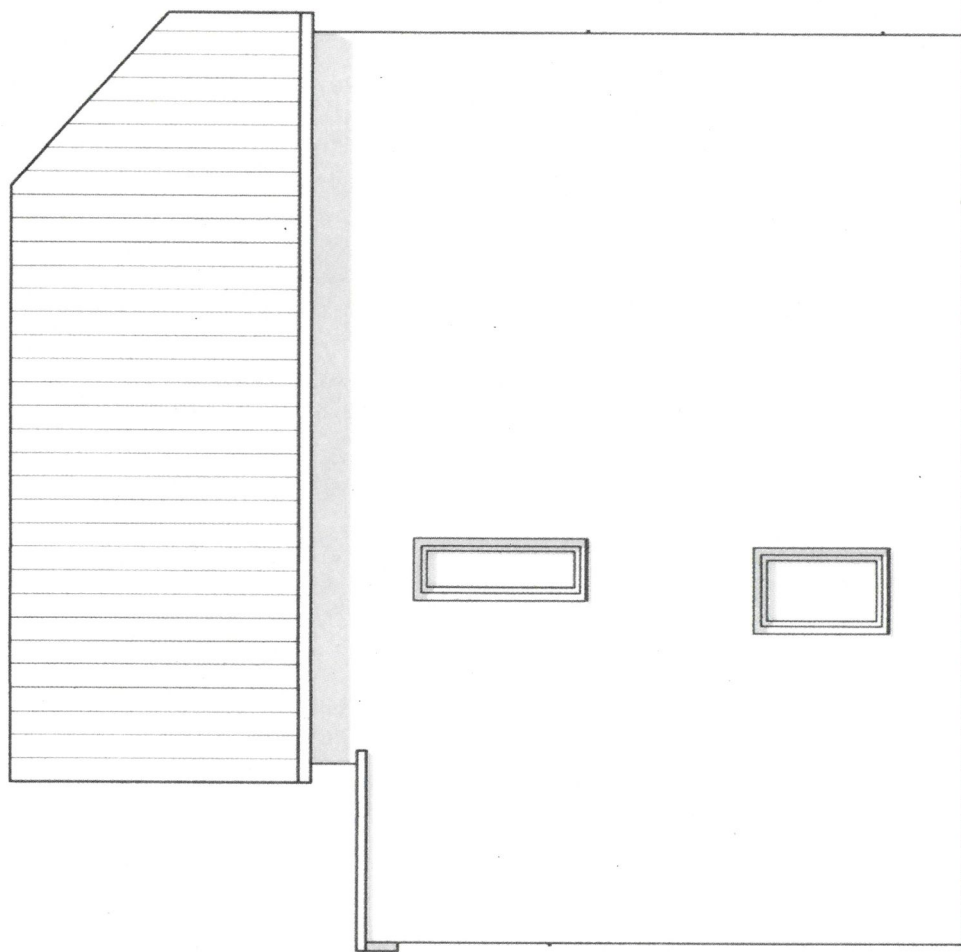
KUNDE / BAUHERR

Nutzungsänderung eines
Einfamilienhauses in ein
Mehrfamilienhaus mit 2 WE
Löhstraße 40
56179 Vallendar

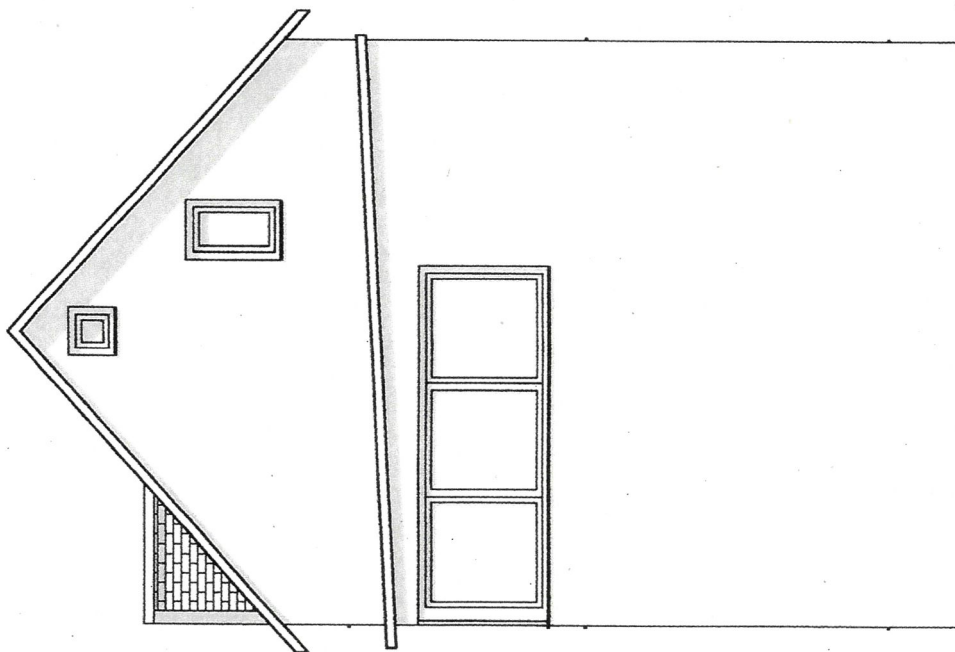
INDEX / DATUM

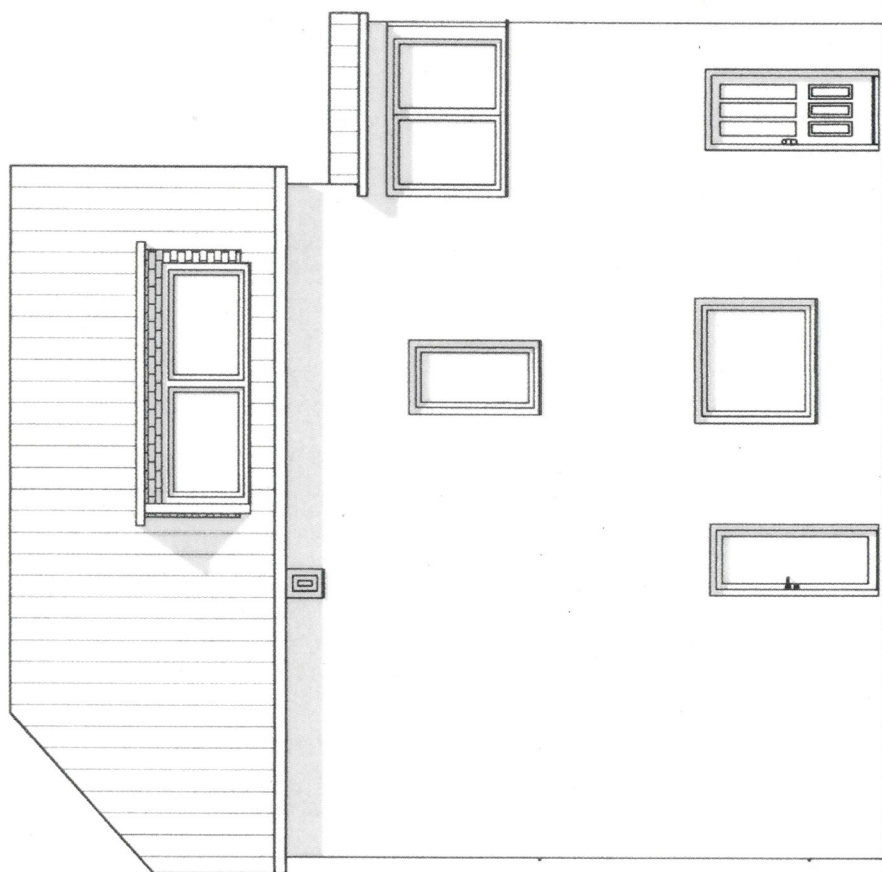
DEMENTHIN

ZEICHNUNG



Nord Ost Ansicht

[illegible]



Süd West Ansicht

No

