

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Felkel, Nadine	11.09.2025	
		öffentlich

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

Abweichungsantrag hinsichtlich Dachneigung im Rahmen eines Bauantrages auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses auf dem Grundstück Gemarkung Vallendar, Flur 26, Flurstück 75/2 (Rathausplatz 16)

Beschlussvorschlag:

1. Zu o. a. Abweichungsantrag (abweichende Dachneigung) wird die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO
 - a) erteilt.
 - b) nicht erteilt.
2. Zum Bauantrag auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses mit abweichender Dachneigung auf o.a. Grundstück wird das sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB aufgrund der sanierungsrechtlichen Stellungnahme des Büros BBP, Kaiserslautern, erteilt.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Abweichungsantrag hinsichtlich der abweichenden Dachneigung im Rahmen eines Bauantrages auf Ausbau bzw. Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Rathausplatz 16, Flur 26, Flurstück 75/2. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 02.11.2025 bzw. 03.11.2025 ab.

Das Vorhaben liegt innerhalb des seit 24.01.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Rathaus – Hellenstraße -Burgstraße**“ der Stadt Vallendar. Danach widerspricht die vorliegende Dachausführung den Vorgaben des Bebauungsplanes, welcher folgende textliche Festsetzungen zur Dachgestaltung enthält:

1.2 Dachneigung:

Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Für Garagen mit geneigten Dächern beträgt die Dachneigung mindestens 5°. Die in den Nutzungsschablonen angegebene Spanne der Dachneigungen bei Mansarddächern (80°/20°) beschreibt jeweils die Zulässigkeit im unteren Teil sowie im oberen Teil der Mansarde.

Die festgesetzte Dachneigung bei Ausführung eines geneigten Daches beträgt 40° +/- 3°. Geplant bzw. bereits ausgeführt ist das Dachgeschoss mit einem geneigten Dach mit unterschiedlichen Dachneigungen, hier 7° und 35°.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung (Dachform / Dachneigung) fällt unter die gestalterischen / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche die Gemeinde gemäß § 88 LBauO durch Satzung regeln kann (örtliche Bauvorschriften). Nach § 88 Abs. 6 LBauO können Regelungen nach den Absätzen 1 bis 4 als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden (siehe auch § 9 Abs. 4 BauGB).

Für Abweichungen von Satzungsbestimmungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 7 LBauO gilt § 69 LBauO. Hiernach entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter „Anhörung“ der Gemeinde über die Zulassung von Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach LBauO und nach den auf Grund der LBauO erlassenen Vorschriften. Diese können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz (LBauO) oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist.

Als Anlage liegt der Auszug aus der Begründung, hier Punkt **8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**, zum Bebauungsplan bei. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Vorgaben der Dachgestaltung „eine gestalterische Homogenität des gesamten historischen Bereiches“ erreicht werden soll.

Nach diesen Ausführungen in der Begründung müsste man Bedenken gegen die abweichende Bauausführung äußern.

Es obliegt jedoch der Stadt Vallendar im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zulassung der Abweichung u.U. ein Präzedenzfall für gleichgelagerte Fälle geschaffen werden könnte.

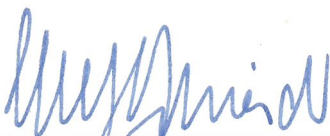
Des Weiteren liegt das Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“, so dass für das beantragte Bauvorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich ist.

Diese wird, wenn – wie hier – eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Mit Datum vom 10.09.2025 wurde seitens der Verwaltung das Stadtplanungsbüro BBP, Kaiserslautern, zwecks Abgabe einer sanierungsrechtlichen Stellungnahme zum beantragten Bauvorhaben beteiligt, welche als Anlage beiliegt. Zusammenfassend kommt das Büro zu dem Fazit, dass die Legalisierung des Dachausbaus im Sinne der Sanierung, nach entsprechender Abwägung der Sanierungsziele, zugestimmt werden könnte, jedoch im Sinne des Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

Auf die in der Stellungnahme aufgegriffene abweichende Dacheindeckung / Fassadengestaltung wird das Planungsbüro / der Bauherr entsprechend hingewiesen. Zwecks Prüfung einer möglichen Zulässigkeit einer Abweichung muss ein entsprechender Abweichungsantrag durch den Bauherrn / Planer gestellt werden, über welchen der zuständige Fachausschuss dann in einer nächsten Sitzung beraten und beschließen könnte.

Über den Bauantrag inkl. Abweichungsantrag entscheidet abschließend die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Baugenehmigungsbehörde. Ihr obliegt auch die Bescheidung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 27.01.2025

Flurstück: 75/2
Flur: 26
Gemarkung: Vallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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

Bauherr/-in



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

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in



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

Grundstück

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

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

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

Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses

Verbandsgemeindeverwaltung
Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Vallendar

POSTEINGANG

02. Sep. 2025

Verwaltungsbereiche

Bgm. 1 2 3 4 5

Gemeinden

Vallendar Niederwerth Urbar Weitersburg

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

Nutzungsschablone: MD 80°/20° und 40°

(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:

Siehe Beiblatt

Anlagen: Beiblatt

27.08.2025

Ort, Datum

27.08.2025

Ort, Datum

Bauherr/-in

Entwurfsverfasser/-in od. Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

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.

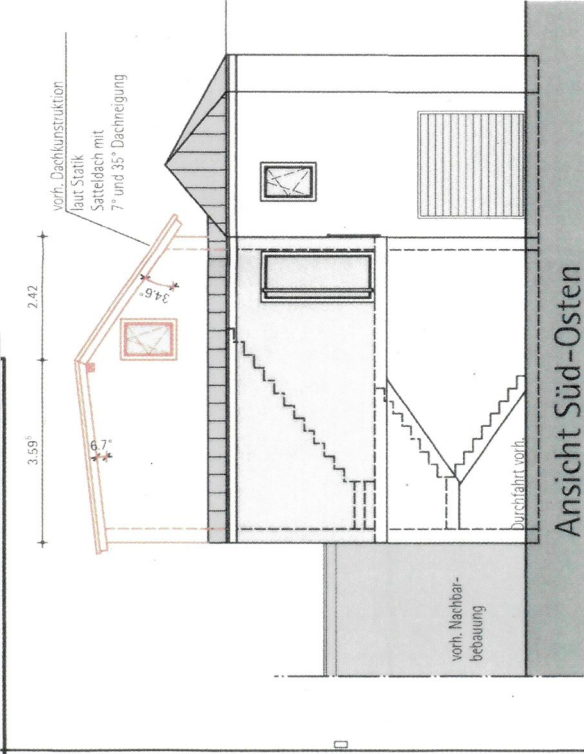
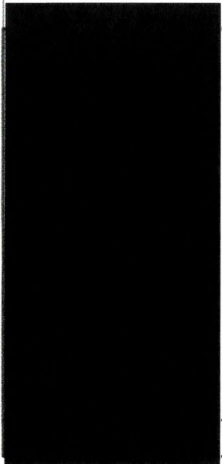
Das Nachbargebäude Rathausplatz 19 hat sich in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe bereits am Gebäude Rathausplatz 16 orientiert.

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

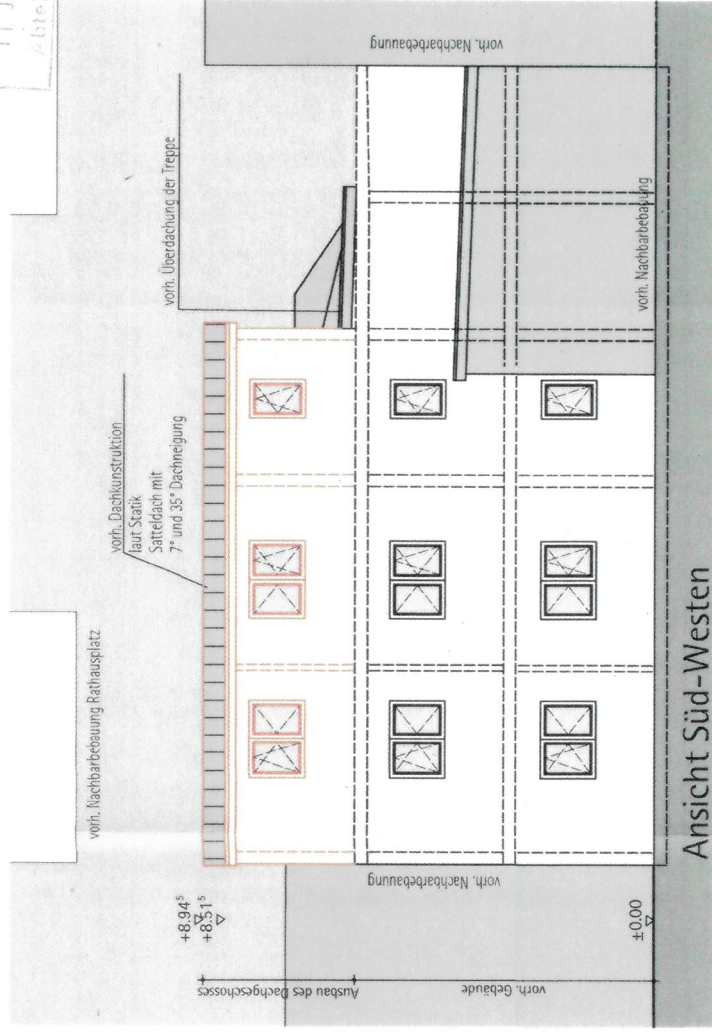
Die Maßnahme trägt zu einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung des Gebäudes bei.

Antrag

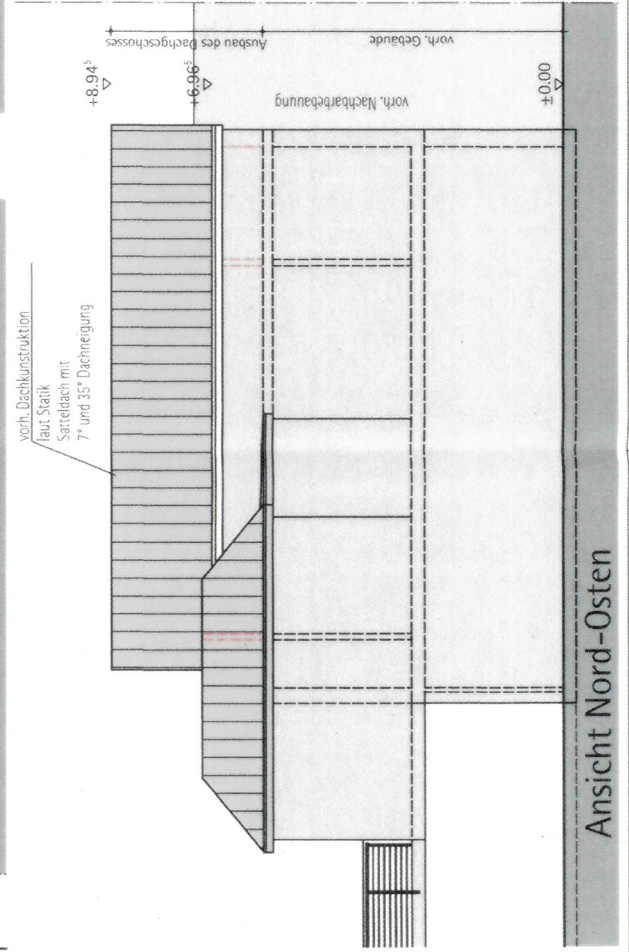
Wir beantragen daher die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der vorgeschriebenen Dachneigungen und die nachträgliche Genehmigung des bestehenden Dachgeschosses.



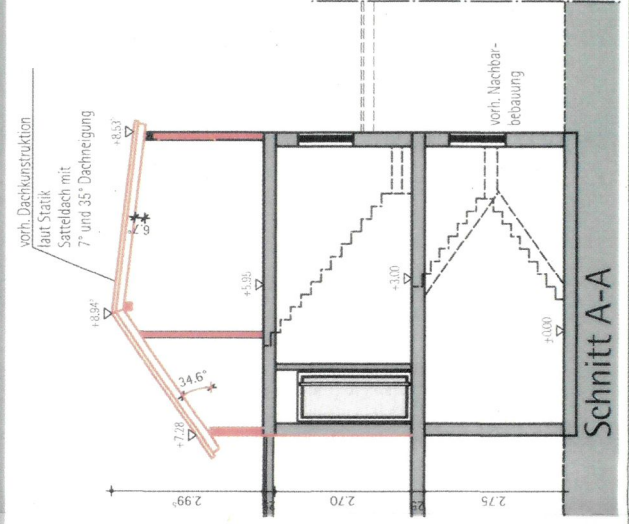
Ansicht Süd-Osten



Ansicht Süd-Westen



Ansicht Nord-Osten



Schnitt A-A

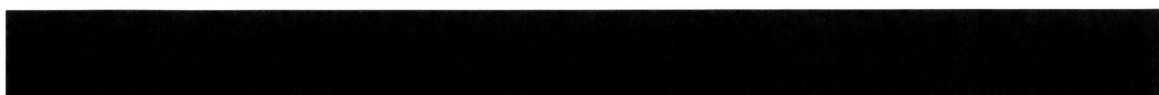
Projekt		Ausbau des Dachgeschosses Rathausplatz 16, 56179 Vallendar	
Bauherr		Projekt	
Plan		Ansichten und Schnitt	
Übersicht		Grundriss	
Grundriss		Querschnitt	
Detail		Detail	
Maßstab	1:100	Maßstab	1:100
Blatt	1/1	Blatt	1/1
Datum	11.09.2025	Datum	11.09.2025
Gezeichnet	09.07.2025	Gezeichnet	09.07.2025
Geprüft		Geprüft	





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

Mit freundlichen Grüßen





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

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

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	
POSTEINGANG	
01. April 2025	
Verwaltungsbereich	
Bgm	1 2 3 4 5 6
Vallendar	
Waltersburg	

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 Gebäude 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



Projekt [REDACTED] Rathausplatz 16

Anschrift Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses

1. Berechnungen Wohnflächen

Einheit	Geschoss	Raum	Fläche	Flächen je Wohneinheit	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 Geschoss	
	Obergeschoss	Treppenhaus	13,55 m ²	13,55 m ²	13,55 m ²
Obergeschoss				13,55 m ²	
Nutzfläche Gesamt				13,55 m ²	

Rathausplatz 16

Projekt

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

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

Projekt

Rathausplatz 16

Anschrift

Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses

7.

Berechnung Dachgeschoss

Brutto Grundfläche Obergeschoss	92,99 m ²
75% der Grundfläche	69,74 m ²

Brutto Grundfläche Umbau Dachgeschoss	67,49 m ²
---------------------------------------	----------------------

DG kein Vollgeschoss nach LBauO § 2 Abs. 4

Platt 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

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

1 Beschaffenheit des Grundstücks

1.1	Derzeitige Nutzung	☐ unbaut	☒ 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			

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 Planunterlagen		
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	Fahrkorbbabmessungen	(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	1 0
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 gemäß lfd. Nr. 11 der Lüftungsanlagenrichtlinie (LÜAR) ☐ ist beigelegt ☐ 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)	Feuerwehrezufahrt ☐ 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 beigelegt ☐ Erläuterung auf gesondertem Blatt	



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.



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.



**Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Bauamt**

**z.Hd. [REDACTED]
Rathausplatz 13**

56179 Vallendar

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

**Stadtsanierung Historische Innenstadt Vallendar
Städtebauliche Stellungnahme**

Rathausstraße 16

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

Sehr geehrte [REDACTED],

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 GoogleEarth 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

