

Auszug aus den Geobasisinformati

Liegenschaftskarte wurde ergänzt: 06.08.2025



Rheinland-Pfalz

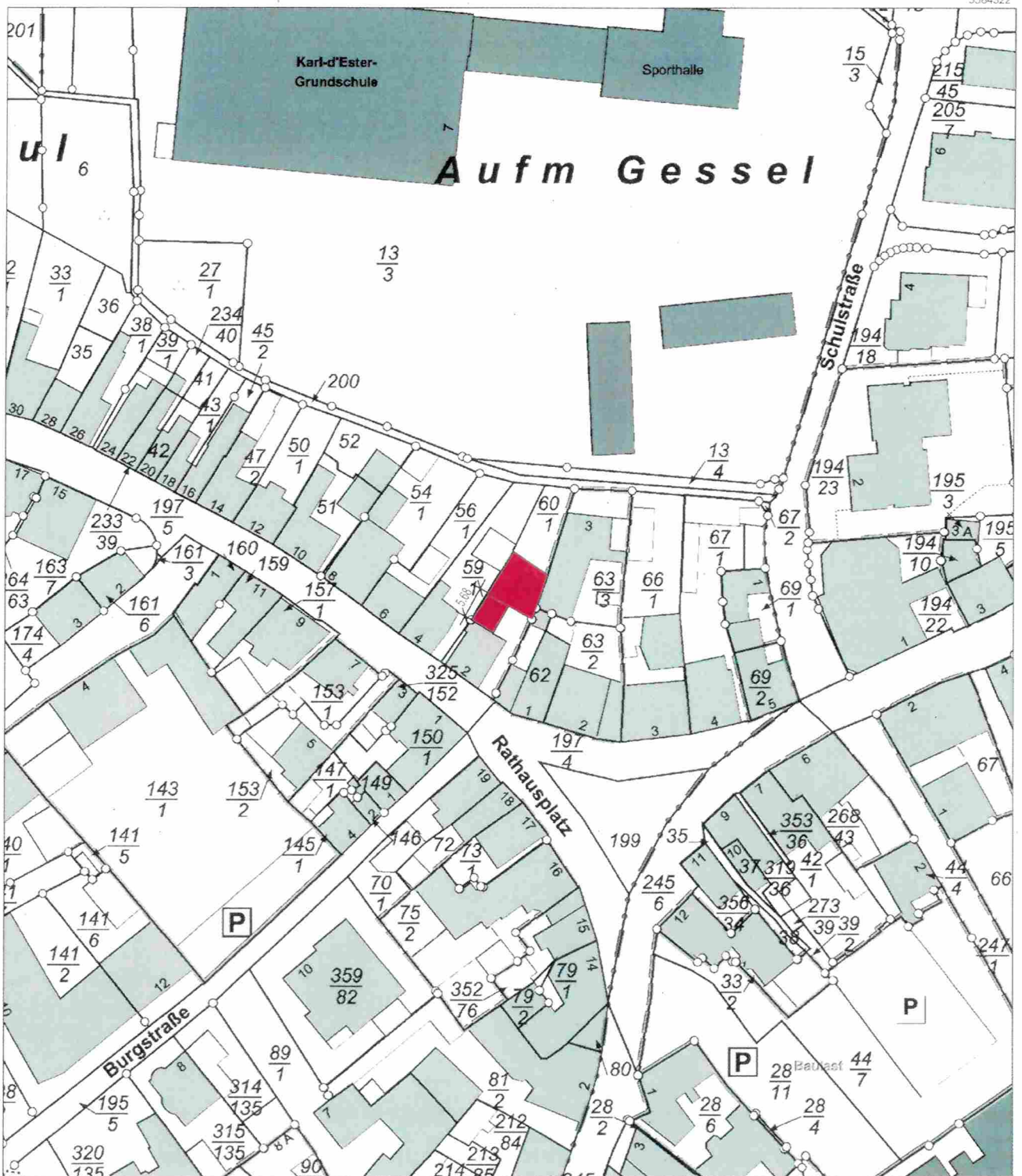
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OST- UND WESTFALEN

Hergestellt am 16.07.2025

Flurstück: 60/1
Flur: 26
Gemarkung: Vallendar (1352)

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5584112

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 Ost- und Westfalen

Kreisverwaltung Mayen – Koblenz
Bauaufsicht
über Verbandsgemeinde Vallendar
Bahnhofstraße 9

56068 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar				
POSTEINGANG				
08. Aug. 2025				
Verwaltungsbereiche				
Bgm.	3	4	5	
Ortsteile				
Vallendar	W. G. W.	Urb.	W. G. W.	

06.08.2025

Auftraggeber:

Projekt: Bauliche und Nutzänderung Wohnhaus,
Kirchstraße 2; 56179 Vallendar

Antrag auf Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

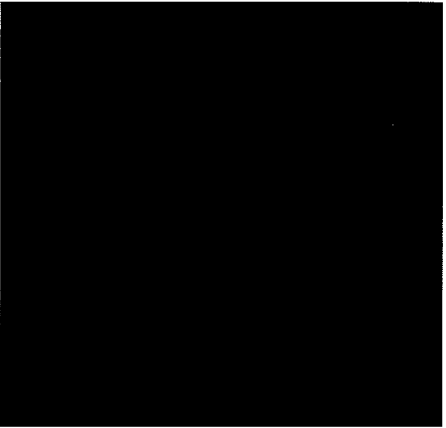
Die Bauherrin beabsichtigt, das Wohnhaus in Vallendar, welches aus Vorderhaus, Mittelhaus und Scheune besteht, um drei weitere Wohnungen zu erweitern. Das Vordergebäude beinhaltet bereits drei Wohneinheiten. Eine zusätzliche Wohneinheit soll im Dachgeschoss des Mittelbaus untergebracht werden. Der betreffende Bereich wurde bereits offensichtlich als Wohnraum genutzt. Zwei weitere Wohneinheiten sollen in der Scheune eingerichtet werden.

Mittelhaus:

Im Küchen- / Wohnbereich ist der Einbau einer Gaube geplant, um den zweiten Rettungsweg sicherzustellen. Eine Schlafgalerie soll in der angrenzenden Scheune untergebracht werden und über eine interne Differenzterasse erschlossen werden.

In dem vorhandenen Raum sollen Gipskartonvorsatzschalen mit integrierter Wärmedämmung gemäß den Vorgaben des GEGs vor die bestehenden Wände eingebaut werden, um den Wärmeschutz zu gewährleisten.

Alle baulichen Anforderungen sollen gemäß den geltenden Vorschriften und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden.



So sollen die Anforderungen des gesetzlichen Brandschutzes, Schallschutzes und Wärmeschutzes durch geprüfte Trockenbausysteme mit Zulassung umgesetzt und gewährleistet werden.

Scheune:

Die Scheune, welche als Lager für landwirtschaftliche Produkte errichtet und genutzt wurde und aus den Geschossen EG, 1.OG und DG besteht, soll über alle Geschosse eine Wohnnutzung erhalten. Die Vertikalerschließung soll über eine neu einzubauende Wendeltreppe mit jeweiliger Laufbreite von 1,00 m erfolgen. Das 1.OG und das DG soll zu einer Wohneinheit zusammengefasst werden. Damit der zweite Rettungsweg in allen Geschossen sichergestellt wird, soll im EG ein zusätzlicher, rückwärtiger Eingang geschaffen werden. Die übrigen Geschosse erhalten Fenster in Front- und auf der Rückseite. Im DG sollen Gauben dies und die Belichtung sicherstellen. Auf der Rückseite soll zusätzlich eine Balkonanlage mit integrierter Feuerleiter errichtet werden, damit der zweite Rettungsweg im 1.OG und im DG gewährleistet ist.

In dem vorhandenen Raum sollen Gipskartenvorsatzschalen mit integrierter Wärmedämmung gemäß den Vorgaben des GEGs vor die bestehenden Wände eingebaut werden, um den Wärmeschutz zu gewährleisten.

Alle baulichen Anforderungen sollen gemäß den geltenden Vorschriften und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. So sollen die Anforderungen des gesetzlichen Brandschutzes, Schallschutzes und Wärmeschutzes durch geprüfte Trockenbausysteme mit Zulassung umgesetzt und gewährleistet werden.

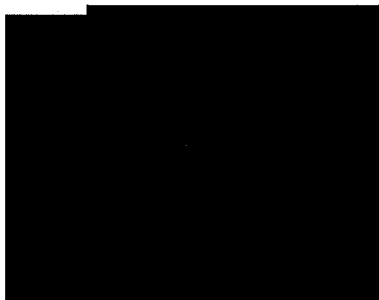


Da die Gebäudehülle der vorgenannten Gebäude nur minimal durch die Gauben und Fenster verändert wird und die gesamte Grundfläche des Gebäudes bis auf die Balkonanlage identisch bleibt, fügt sich die neue Nutzung harmonisch in die vorhandene, städtebauliche Struktur ein, ohne nachbarschaftliche Belange zu beeinträchtigen.

Beiliegend erhalten Sie die erforderlichen Unterlagen zu Ihrer Kenntnisnahme sowie mit der Bitte um Genehmigung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kreisverwaltung Mayen – Koblenz
Bauaufsicht
über Verbandsgemeinde Vallendar
Bahnhofstraße 9

56068 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar					
POSTEINGANG					
02. Sep. 2025					
Verwaltungsbereich					
Bgm	1	2	3	4	5
Koordinaten					
Vallendar	Geislar	Urbis	Weltersdorf		

01.09.2025

Auftraggeber:

Projekt: **Bauliche und Nutzänderung Wohnhaus,
Kirchstraße 2; 56179 Vallendar**

Antrag gemäß BauGB § 145 Genehmigung, § 146 Durchführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

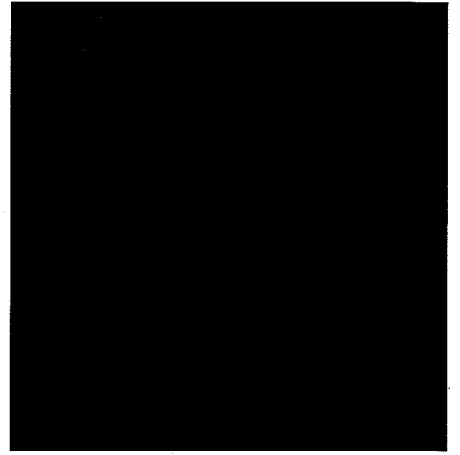
Begleitend zum Antrag auf Baugenehmigung wird hiermit ein Antrag gemäß BauGB § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge, §145 Genehmigung und § 146 Durchführung gestellt, da das Baugesuch im Sanierungsgebiet der Stadt Vallendar liegt. Als weitere Grundlage dient die Satzung vom 20.09.2016 „Historischer Stadtkern“.

Die Bauherrin, als neue Eigentümerin beabsichtigt, das Wohnhaus in Vallendar, welches aus Vorderhaus, Mittelhaus und Scheune besteht, um drei weitere Wohnungen zu erweitern. Das Vordergebäude beinhaltet bereits drei Wohneinheiten. Eine zusätzliche Wohneinheit soll im Dachgeschoss des Mittelbaus untergebracht werden.

Durch den Umbau werden die vorhandenen Gebäude saniert, die Gebäudesubstanz erhalten und modernisiert, da es bautechnische Erfordernisse gibt. Zudem ist es ein Beitrag, die Scheune als Sinnbild landwirtschaftlicher Vallendarer Historie durch die neue Nutzung zu erhalten.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele der vorgenannten Satzung, wie

- Erhalt der historisch stadträumlichen Strukturen
- Ausbau der Wohnfunktion in der Kernstadt (Stadt der kurzen Wege)
- Beitrag der Gebäudesanierung und Modernisierung
- Verbesserung der baulichen Beschaffenheit
- Durch neue Nutzung den Erhalt von stadtprägenden Gebäuden wie die Scheune

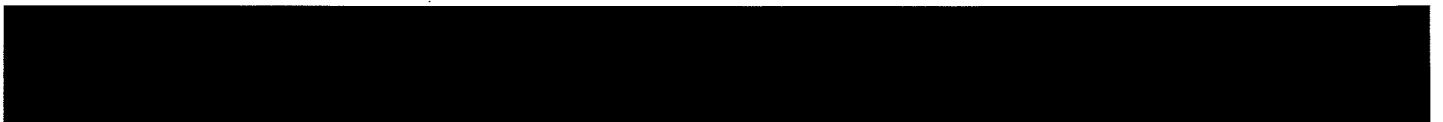


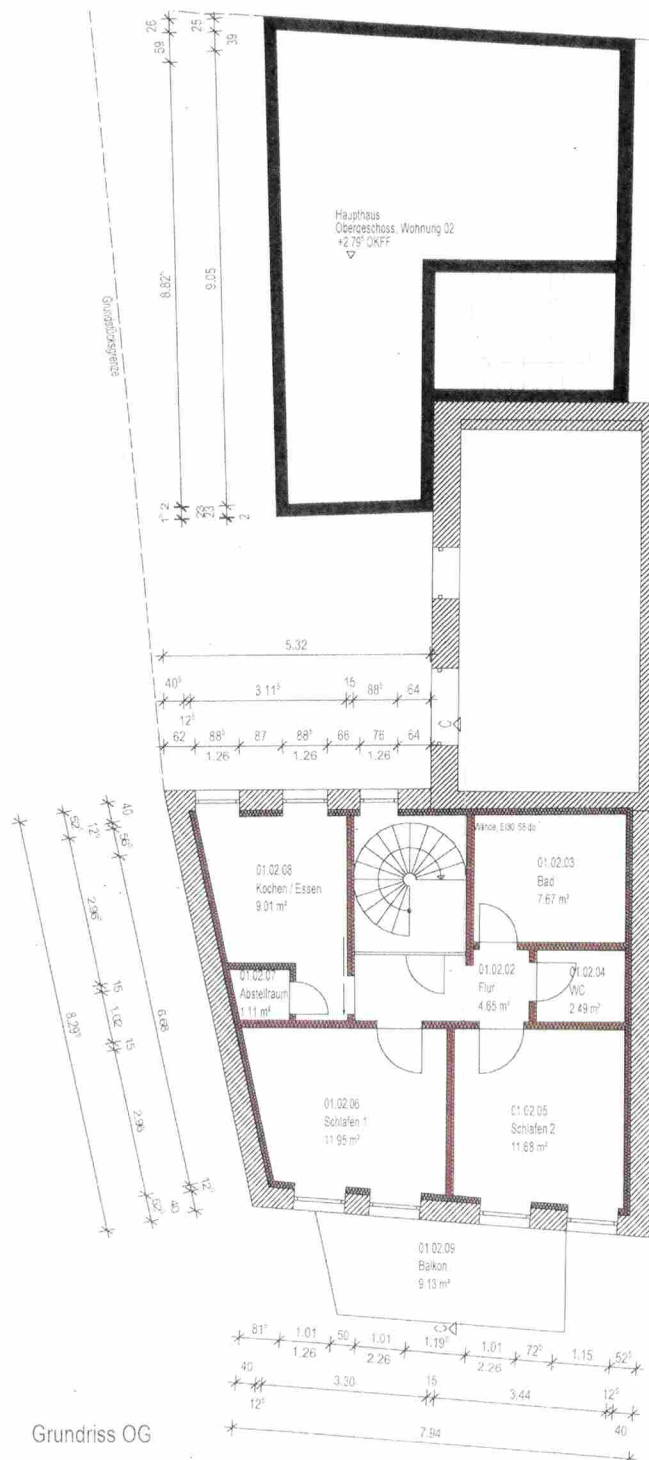
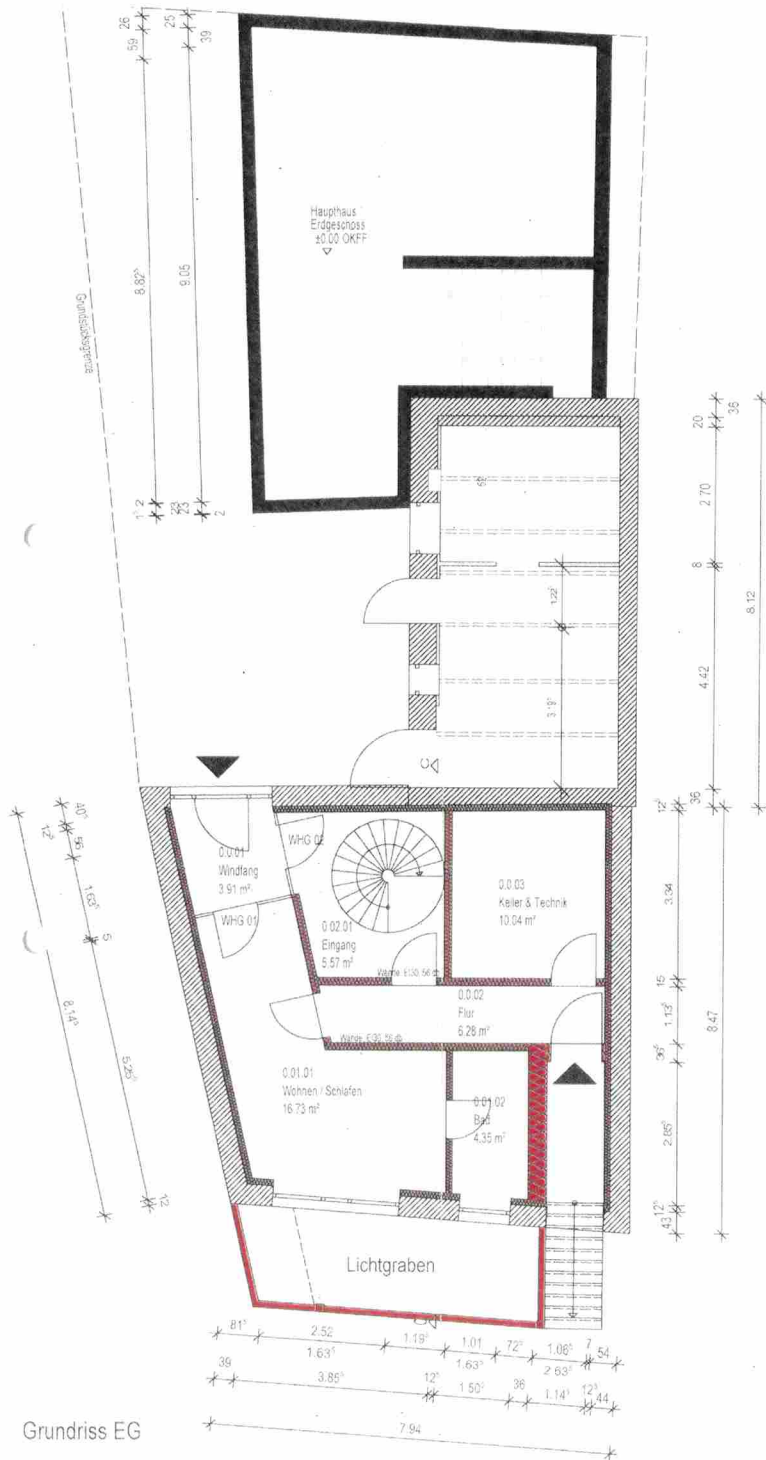
werden durch die Umbaupläne der Bauherrin unterstützt und umgesetzt.

Beiliegend erhalten Sie die erforderlichen Unterlagen zu Ihrer Kenntnisnahme sowie mit der Bitte um Genehmigung.

(Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

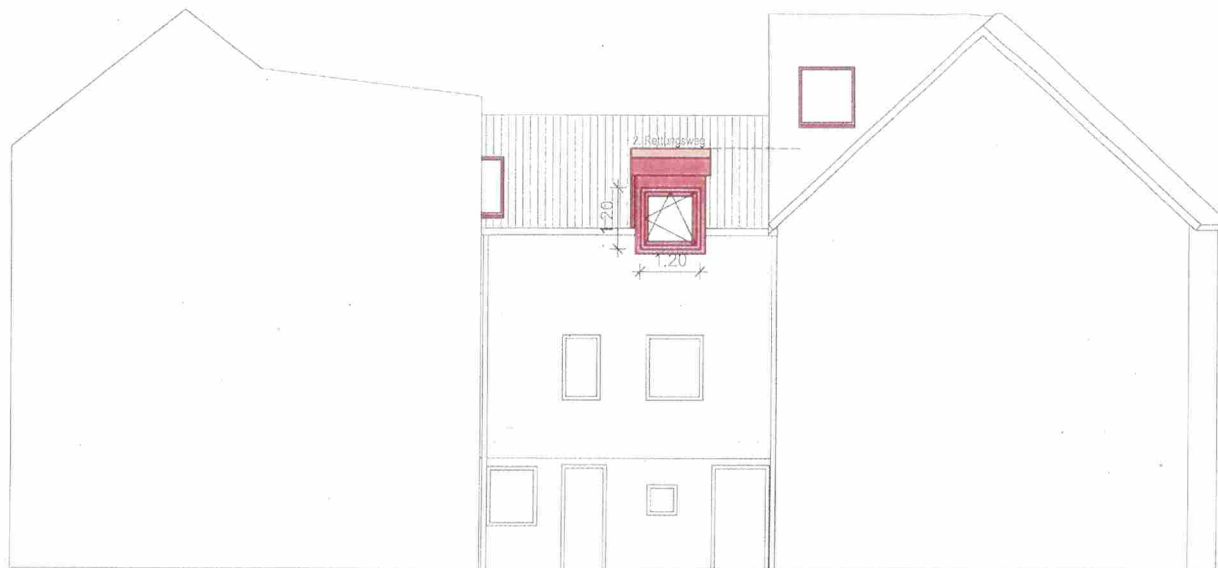




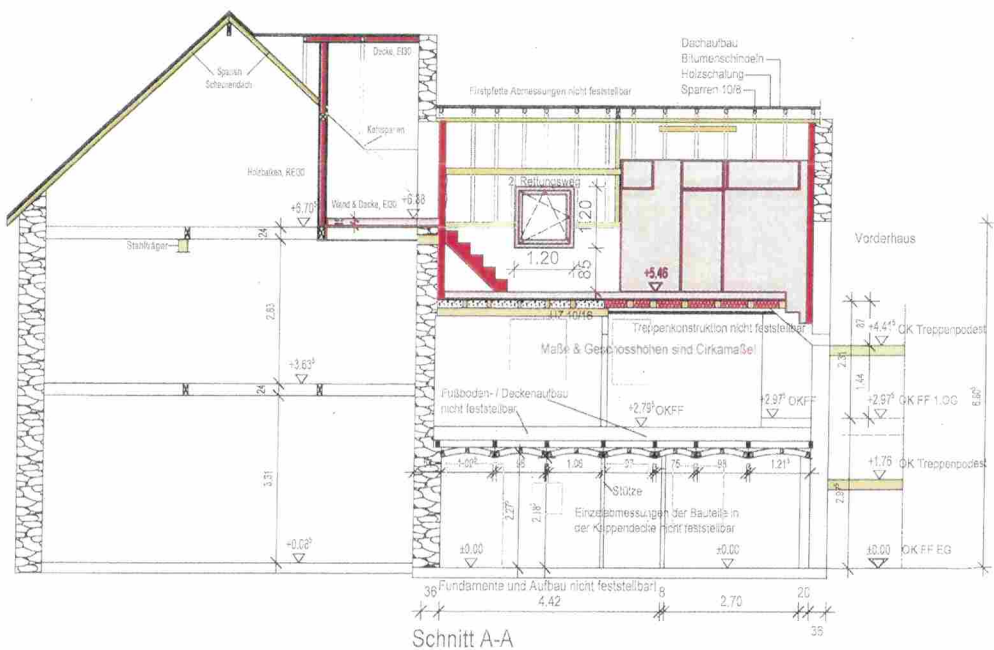
Allgemeiner Hinweis:

Der Baueingabeplan dient nur zur Erlangung des Baurechts bzw. der Baugenehmigung und enthält keine baukonstruktiven Ausführungsdetails und statischen Angaben zur Bauausführung! Er stellt kein Ausführungsplan und Grundlage für die Bauausführung dar. Es ist nicht zulässig Maße aus dem Baueingabeplan zu entnehmen. Pläne dürfen ohne Genehmigung des Architekten weder vervielfältigt noch veröffentlicht werden, auch nicht auszugsweise. Die Herausgabe von Plänen an Dritte ist nur durch den Architekten möglich.

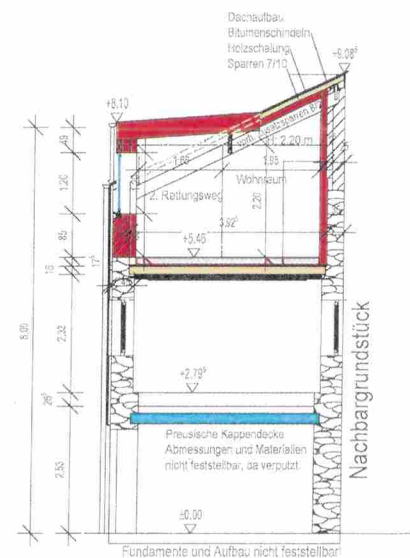
Umbau WHS Vallendar		BAUORT		BAUHERR	
GEZEICHNET: JW DATUM: 08.08.2025	FREIGEGERBEN: KW DATUM: 06.08.2025	PLANSTATUS: BÜROINTERNESES KONZEPT IN BEARBEITUNG		MASZTAB: 1/100 INDEX: 000 PLAN 1/3	
GEPRÜFT: KW DATUM: 26.08.2025	MIT TRAGWERK PLANER ABGESTIMMT MIT TGA-ING. ABGESTIMMT	NR. PLANÄNDERUNGEN		DATUM	
Kirchstraße 2 56179 Vallendar		V-PLAN		PLANDATEN	



Ansicht Südost



Schnitt A-A

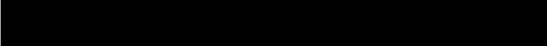


Schnitt B-B

Allgemeiner Hinweis:

Der Baueingabeplan dient nur zur Erlangung des Baurechts bzw. der Baugenehmigung und enthält keine baukonstruktiven Ausführungsdetails und statischen Angaben zur Bauausführung! Er stellt kein Ausführungsplan und Grundlage für die Bauausführung dar. Es ist nicht zulässig Maße aus dem Baueingabeplan zu entnehmen. Pläne dürfen ohne Genehmigung des Architekten weder vervielfältigt noch veröffentlicht werden, auch nicht auszugsweise. Die Herausgabe von Plänen an Dritte ist nur durch den Architekten möglich.

Umbau WHS Vallendar			
GEZEICHNET: JW DATUM: 08.08.2025	FREIGEZEICHNET: KW DATUM: 08.08.2025	PLANSTATUS: BÜROSTATUS: KONZEPT IN BEARBEITUNG FERTIGGESTELLT	
GEPRÜFT: KW DATUM: 08.08.2025		VOM BAUHERR FREIGEZEICHNET MIT TEILWEISEM ABGESTIMMT MIT TSA-ING ABGESTIMMT	
NR. PLANÄNDERUNGEN	DATUM	INDEX	
Kirchstraße 2 56179 Vallendar		BAUORT	BAUHERR
Ansicht Südost: Schnitt A-A & B-B		MASZSTAB: 1/100 INDEX: 000 PLAN: 3/3	PLANDATEN
V-PLAN			

Auftraggeber: 

Projekt:  Umbau Wohnhaus
Kirchstraße 2; 56179 Vallendar

§ 47 Nr. 2 LBauO RLP

(2) Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist; Absatz 4 ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Auftraggeber

Projekt: 25-030: Umbau Wohnhaus
Kirchstraße 2; 56179 Vallendar

Gemäß der vorgenannten Regelung löst der nachträgliche Dachgeschossausbau keinen Mehrbedarf an Stellplätzen aus folgenden Gründen aus:

1. Das Dachgeschoss wurde bereits offensichtlich als Wohnraum genutzt, welches älter als 2 Jahre ist und gemäß den aktuell rechtlichen Anforderungen genehmigt werden soll.
2. Die Scheune ist älter als 2 Jahre. Genaues Baujahr nicht feststellbar. Aufgrund der Materialien (Bruchsteine) könnte sie älter als 80 Jahre sein.
3. Einen Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten ist aus folgenden Gründen nicht möglich:
 - Die Zufahrten müssen für Rettungskräfte und den Rettungsweg freigehalten werden.
 - Das Grundstück ist sehr stark bebaut und verfügt nur über geringe Freiflächen, wodurch die Errichtung von Stellplätzen nur mit großer Schwierigkeit möglich und umsetzbar ist.

Fazit:

Aufgrund der vorgenannten Regelung aus § 47 Nr. 2 LBauO wird die Forderung der Stellplatzverordnung erfüllt.

Übersicht der Wohneinheiten

Kirchstrasse 2

Anschrift : Kirchstraße 2, 56179 Vallendar

Erdgeschoß - Apartment 1

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
1	Bad	3.50	17.91	8.00
2	Küche	9.13	24.30	12.02
3	Schlafen	8.83	27.10	12.01
4	Wohnen	16.42	36.35	16.60
Zwischensummen		37,88	105,66	48,63

1. Obergeschoß – Apartment 2

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
1	Bad	3.63	19.51	8.43
2	HWR	1.21	11.29	4.89
3	Küche/Wohnen	9.76	26.37	12.64
4	Arbeiten 2	8.83	25.73	12.01
5	Schlafen 2	16.42	38.88	16.60
6	Flur	6.76	30.12	15.08
7	Arbeiten 1	9.19	29.81	12.67
8	Schlafen 1	11.83	32.78	13.90
Zwischensummen		67.63	214.49	96.23

Dachgeschoß – Apartment 3

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
1	Bad	5.24	22.31	9.66
2	Küche	11.33	27.12	13.71
3	Schlafen	9.82	29.00	12.68
4	Wohnen	16.42	37.22	16.60
5	Vorrat	1.18	9.82	4.47
Zwischensummen		43,99	125,47	57,12

Gesamtsumme Wohnflächen	149,50	436,19	201,98
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Vom Bauherr beigestellte Unterlagen

Datei E:\Daten\Immobilien\K2\Plaene\VA Kirchstrasse\Kirchstrasse 2.acp

Datum 07.12.2024

Dachgeschoss Ausbaureserve – Apartment 4

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
1	Abstell 1	3.23	18.83	7.41
2	Abstell 2	1.17	12.75	5.02
3	Abstell 3	21.45	52.74	22.37
Zwischensumme Ausbaureserve		25,85	84,32	34,80

Verkehrsflächen

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
1	Treppenhaus EG	12.14	59.75	24.69
2	Treppenhaus 1. OG	8.32	46.46	18.61
3	Treppenhaus DG	6.73	44.00	18.61
Summe Verkehrsflächen		27,19	150,21	61,91

Nutzflächen

Nr.	Bezeichnung	Grundfläche [m²]	Wandfläche [m²]	Umfang [m]
6	Abstell 1 EG	10.03	30.56	13.02
7	Abstell 2 EG	16.11	37.32	16.25
Summe Nutzflächen		26,14	67,88	29,27

Gesamtsummen	228,68	738,60	327,96
---------------------	---------------	---------------	---------------

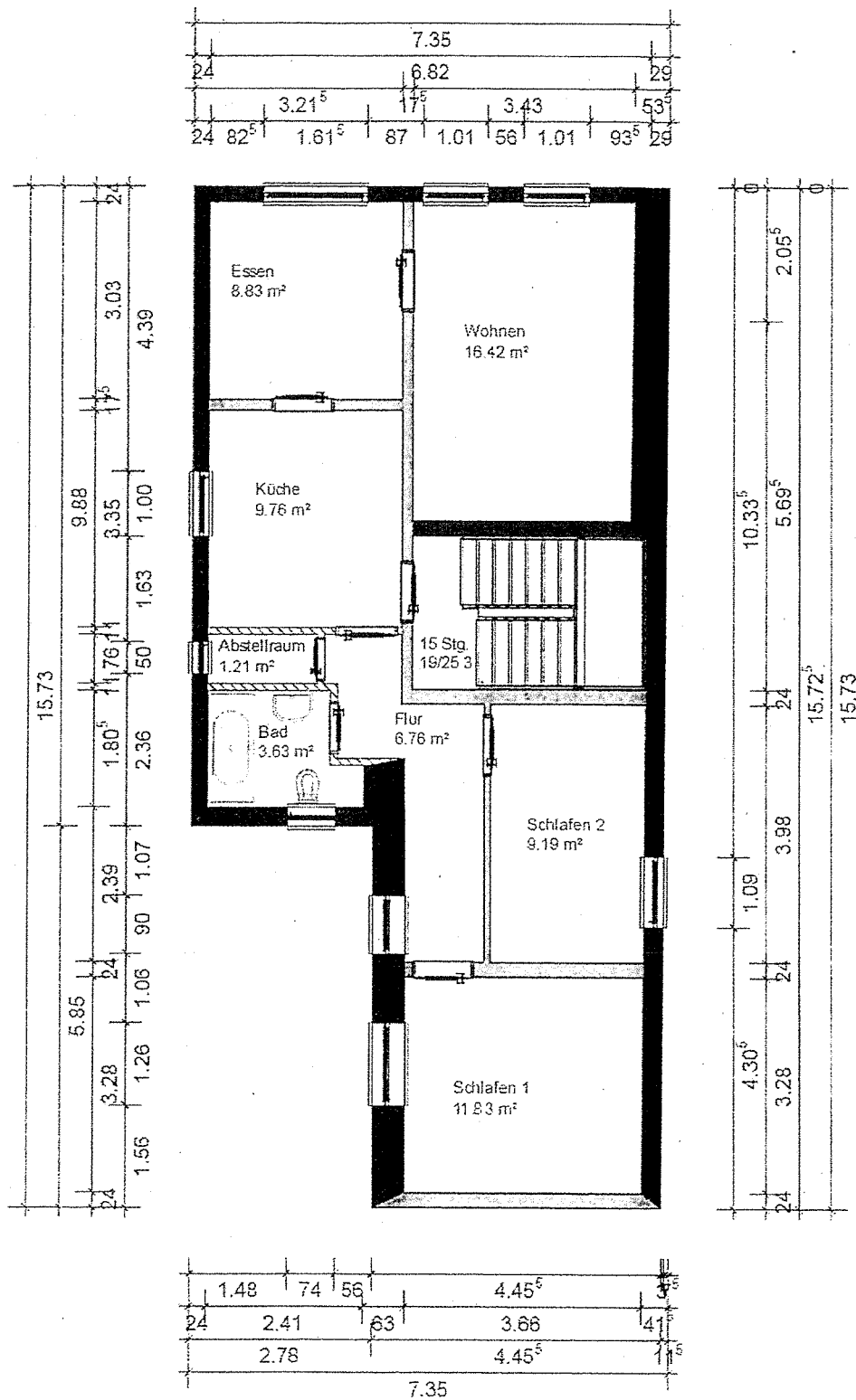
The floor plan shows a rectangular apartment with the following rooms and dimensions:

- Schlafen** (Bedroom): 8.83 m²
- Wohnen** (Living Room): 16.42 m²
- Küche** (Kitchen): 9.13 m²
- Bad** (Bathroom): 3.5 m²
- Abstell 1** (Storage 1): 10.03 m²
- Abstell 2** (Storage 2): 16.11 m²
- Raum 2** (Room 2): 12.14 m²
- 15 Stg.** (15th Floor): 19/25.3

The plan includes detailed dimensions for walls, windows, and doors, as well as a central staircase area.

James M. Smith

Vom Bauherr beigestellte Unterlagen

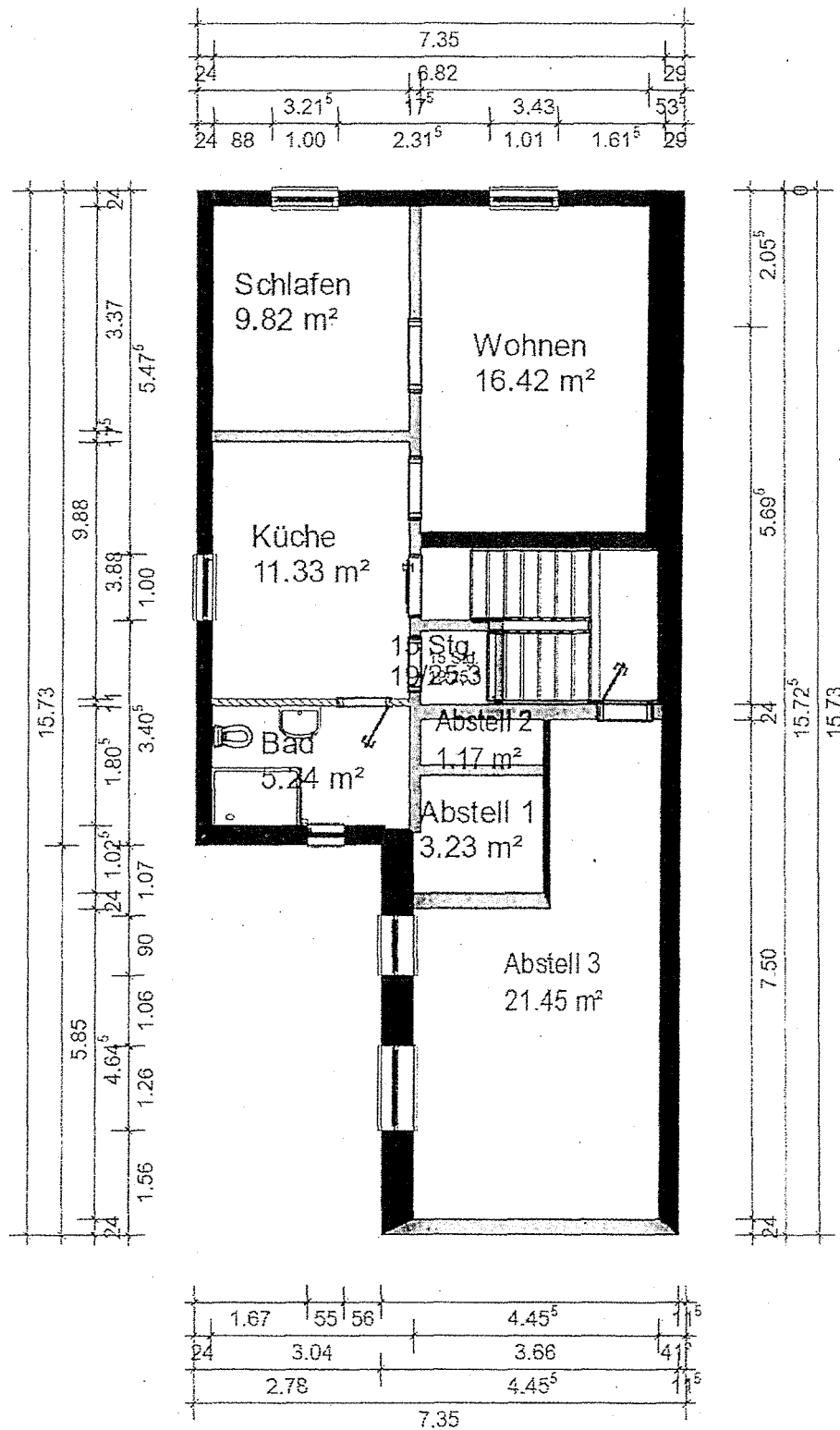


Kirchstrasse 2
1. Obergeschoß
11.09.2015
1:100

VA Zimmermann
Praxisarchitektur P.12

Virtual
Architecture

Vom Bauherr beigestellte Unterlagen



Kirchstrasse 2
1. Dachgeschoß
11.09.2015
1 : 100

VA - Virtual Architecture
Two-dimensional 2D
Virtual Architecture