

Vallendar, 17.09.2025

Bauverwaltung Vallendar

Antrag auf Sanierungsrechtlichen Genehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit Stelle ich ein Antrag auf Erteilung der Sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144/145 BauGB.

Bauvorhaben , Marktstrasse 7, 56179 Vallendar.

Mit Freundlichen Grüßen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.
Freie Stadtplaner PartGmbH

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

**Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Bauamt**

Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Ihre Nachricht	Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
E-Mail v. 18.09.2025			---	30.09.2025

**Stadtsanierung Historische Innenstadt Vallendar
Städtebauliche Stellungnahme**

hier: Bauantrag

Umbau eines Wohn- Geschäftshauses zu einem Wohnheim für Studierende sowie Ausbau des Dachgeschosses zum Wohnraum, Marktstr. 7 in Vallendar

Sehr geehrte Frau

besten Dank für die Anfrage zur Abgabe einer städtebaulichen Stellungnahme zum oben genannten Bauantrag.

Die Maßnahme liegt im Sanierungsgebiet Historische Innenstadt Vallendar und im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Neue Stadt- Kongresshalle“. Darin ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück selbst grenzt rückwärtig an das neue Stadthallenareal. In diesem Kontext ist studentisches Wohnen zulässig.

Gemäß Bauantrag entstehen in dem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus durch Umnutzung der Geschäftszone im Erdgeschoss, Ausbau des Dachgeschosses und Grundrissänderungen in den beiden Obergeschossen 8 Wohnungen. Das bestehende außenliegende Treppenhaus wird zur Erschließung des Dachgeschosses aufgestockt. Die Grundrisse sind klar und funktional gegliedert. Die Fassadengliederung und Baugestaltung fügen sich positiv in die Umgebung ein. Hierzu gehört u.a. die ortsbildgerechte Gliederung der Fenster im Erdgeschoss und Ausbildung der Gauben mit Satteldach. Das Dach wird schieferfarben eingedeckt.

Aus Sicht der Sanierungsplanung empfehlen wir dem Bauausschuss / Stadtrat das Vorhaben zu genehmigen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

☒ **Antrag auf Baugenehmigung**
☐ **Antrag auf Baugenehmigung**

im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO

☐ **Vorlage 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

An die Bauaufsichtsbehörde:¹
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
 -Bauaufsicht-
 Bahnhofstraße 9
 56068 Koblenz
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)An²/Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung:
 Verbandsgemeinde Vallendar
 Fachbereich 2 Natürliche
 Lebensgrundlagen und Bauen
 Rathausplatz 13
 56179 Vallendar
² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Verbandsgemeindeverwaltung				
Vallendar				
Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbands- gemeinde-/Stadtverwaltung				
POSTEINGANG				
02. Sep. 2025				
Verwaltungsbereiche:				
Bm	1	2	3	4
Aktenzeichen: Gemeinden				
Vallendar	Niederwurt	Urtir	Waltersburg	

Bauherr/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)

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)	UMBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ZU EINEM WOHNHEIM FÜR STUDIERENDE AUSBAU DG ZUM WOHNRAUM
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

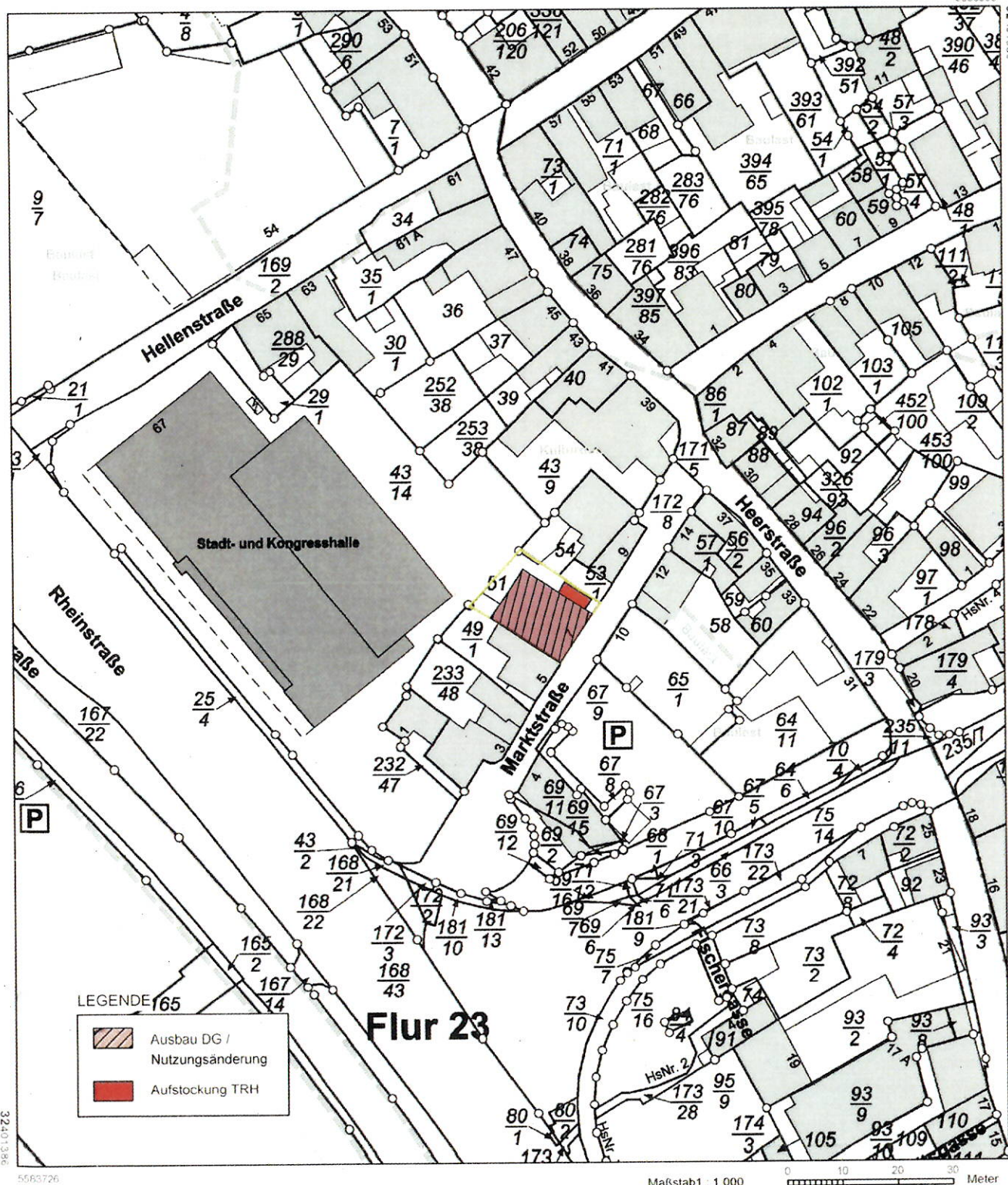
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 28.08.2025

Flurstück:	51
Flur:	23
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. Stefan Neuroth.

Befugnis eingeräumt am 18.10.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

An die
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
-Bauaufsicht-
Bahnhofstraße 9

56068 Koblenz

Über die
Verbandsgemeinde Vallendar
-Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-
Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar				
POSTEINGANG				
02. Sep. 2025				
Verwaltungskreis				
Bgm	1	2	3	4
Gemeinden				
Vallendar	Niederwerth	Ulrich	Weiersburg	

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Sachbearbeiter

Datum

28.08.2025

BA Umbau eines Wohn-
und Geschäftshauses
zu einem Wohnheim
für Studierende / Aus-
bau DG zum Wohn-
raum

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie den Bauantrag zum o.g. Bauvorhaben in 3-facher Ausfertigung mit der Bitte um baurechtliche Prüfung.

Der Bauherr beabsichtigt das bestehende Wohn- und Geschäftshaus zu einem Wohnheim für Studierende mit insgesamt 8 Apartments umzubauen. Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll das zurzeit als Speicher genutzte Dachgeschoss zum Wohnraum ausgebaut und durch insgesamt 4 Gauben erweitert werden. Um eine Sinnvolle Erschließung der Apartments im Dachgeschoss zu gewährleisten wird das bestehende Treppenhaus um eine Etage aufgestockt. Der Ausbau des Dachgeschosses löst keine Veränderung der GRZ und der GFZ aus.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Entwässerung des Gebäudes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschosskeitschnitts nach BauR LP 4.2, Abs. 4:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen. Liefer liegende Geschosse und Kellergeschosse sind Geschosse, die über der Geländeoberfläche liegen. Die Höhe der Geschosse wird über der Geländeoberfläche gemessen. Die Höhe der Geschosse wird über der Geländeoberfläche gemessen. Die Höhe der Geschosse wird über der Geländeoberfläche gemessen.

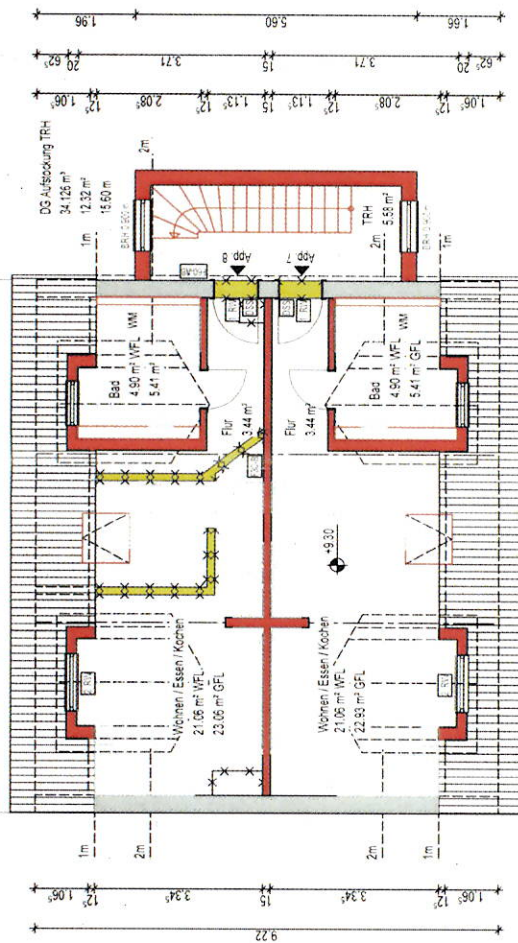
BGF 2 OG
110,42 m²

Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses
110,42 m² x 3,4 = 375,82 m²

BGF DG
78,59 m²

→ Somit handelt es sich um KEIN Vollgeschoss

DG - Ausbau
284,802 m²
98,10 m²
38,72 m



DACHGESCHOSS

BRANDSCHUTZ

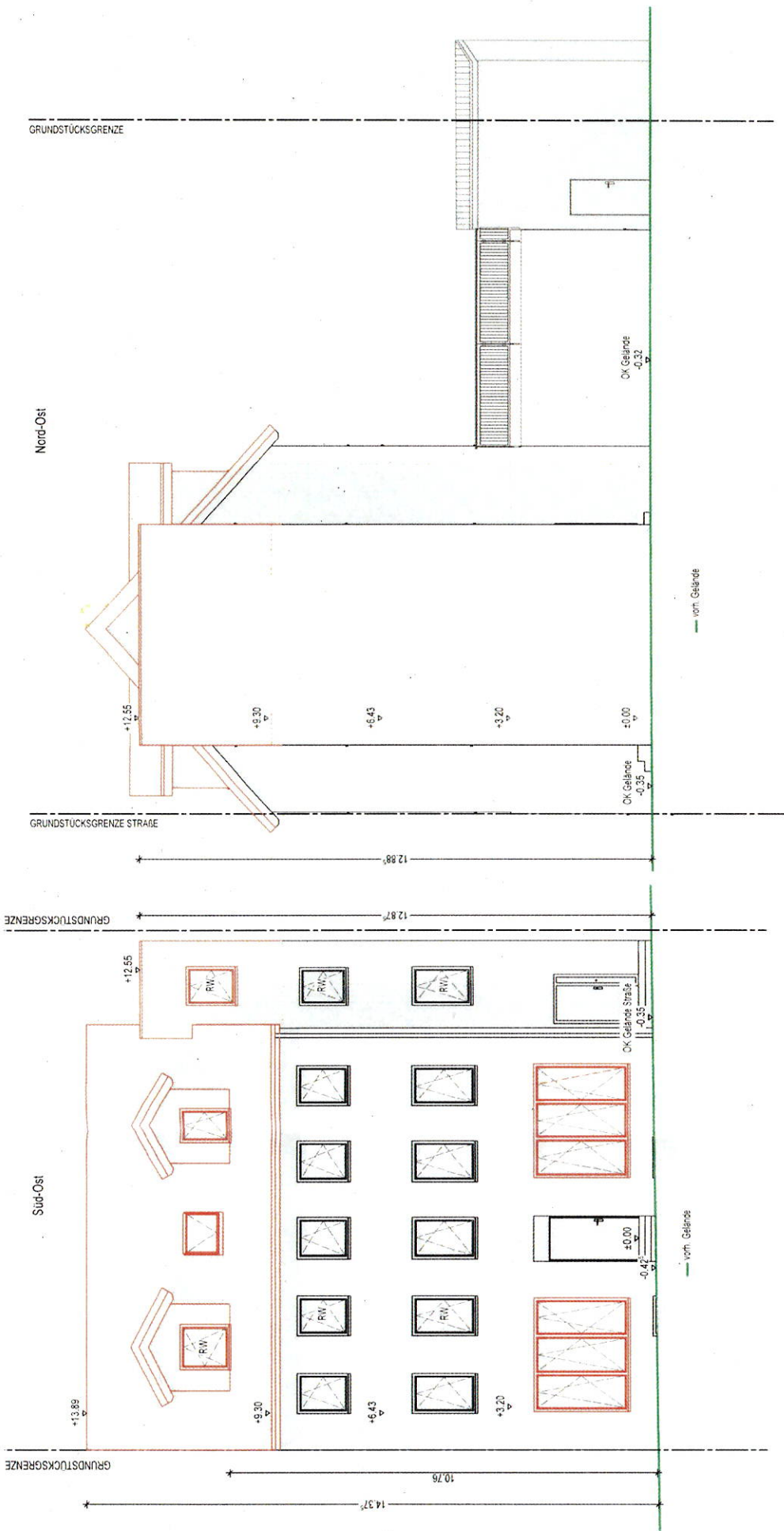
- F90 feuerbeständig
 - F60 hochfeuerhemmend
 - F30 feuerhemmend
 - ds dichtschließend
 - dsb dicht- und selbstschließend
 - T30RS feuerhemmende Rauchschutzwur
 - AB in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Kellergeschosse:**
Alle tragenden und aussteifenden Bauteile = F90-AB
Alle weiteren Geschosse:
Alle tragenden und aussteifenden Bauteile = F60-AB

LEGENDE
Abbruch
Bestand
Neu

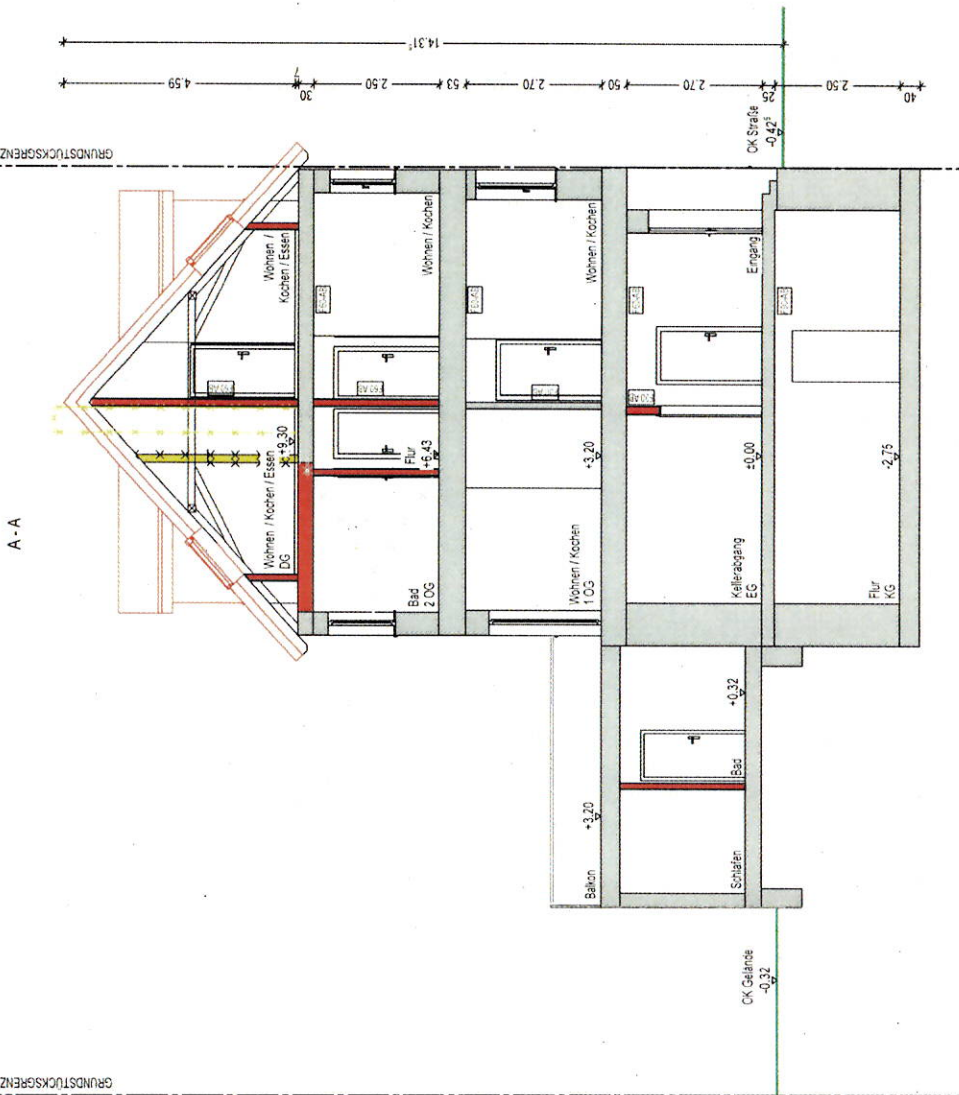
BAUVERBODEN UMBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ZU EINEM WOHNHEIM FÜR STUDIERENDE AUSBAU DG ZUM WOHNRAUM Markstraße 7 56179 Vallendar	UNTERSCHRIFT	PLANARTE
	BAUER	PLANARTE
UNTERSCHRIFT	PROJEKT-NR.	03
PLANUNGSPHASE	Bearbeitung	

GRUNDRISS DG
SCHNITT A-A

DATUM: 28.08.2025
MAßSTAB: 1:100
PLAN-NR.: 03



BAUVERFAHREN UMBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ZU EINEM WOHNHEIM FÜR STUDIERENDE AUSBAU DG ZUM WOHNRAUM Marktstraße 7 56179 Vallendar	UNTERSCHRIFT:	ANSICHT SÜD-OST	ANMERKUNGEN:
	BAUHERR:	ANSICHT NORD-OST	PROJEKT-NR.:
	UNTERSCHRIFT:		MAßSTAB:
	PLANUNGSPHASE:		PLAN-NR.:
			04



BAUVERGABEN UMBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ZU
EINEM WOHNHEIM FÜR STUDIERENDE
AUSBAU DG ZUM WOHNRAUM
Marktsstraße 7
56179 Vallendar

BAUHER: _____
UNTERSCHRIFT: _____
PLANSTAB: 1:100
PROJEKT-NR.: _____
PLANUNGSPHASE: Bauplanung

ANSICHT NORD-WEST
UNTERSCHRIFT: _____
PLANSTAB: 1:100
PROJEKT-NR.: _____
PLANUNGSPHASE: Bauplanung

28.08.2025
05

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt:

Ersteller:

Datum / Zeit: 28.08.2025 / 11:45

Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m²]
Diagram showing 11 numbered rooms with dimensions: - Room 1: 1.72 x 1.03 - Room 2: 1.19 x 0.62 - Room 3: 2.76 x 1.11 - Room 4: 2.31 x 0.58 - Room 5: 1.56 x 0.19 - Room 6: 3.33 x 0.75 - Room 7: 3.33 x 1.56 - Room 8: 2.20 x 1.03 - Room 9: 0.5 x 1.03 - Room 10: 0.5 x 0.77 - Room 11: 0.5 x 0.62	Wohnen / Essen / Kochen	1	1.725*0.363	0,627
		2	1.199*0.620	0,743
		3	2.760*1.115	3,077
		4	2.314*0.580	1,342
		5	1.564*0.195	0,305
		6	3.330*0.750	2,498
		7	3.335*1.564	5,215
		8	2.205*1.033	2,277
		9	0.5*(1.130*1.033)	0,584
		10	0.5*(1.033*0.775)	0,400
		11	0.5*(1.033*0.620)	0,320
Summe			17,388	
Summe Wohnfläche DG 08				22,295
Summe DG 08				22,295
Gesamtsumme				311,493

Wohn- Zubehörfläche	Wohnfläche	Total
00 EG	11,304	11,304
00 EG 01	31,028	31,028
00 EG 02	49,698	49,698
1 OG 03	36,662	36,662
1 OG 04	51,162	51,162
2 OG 05	38,210	38,210
2 OG 06	38,289	38,289
DG 07	32,845	32,845
DG 08	22,295	22,295
Total	311,493	311,493