

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301 Felkel, Nadine	17.10.2025	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	04.11.2025	öffentlich		

Stadtkernsanierung: Bauantrag auf Fassadenänderung, hier Rückbau Tor mit Einbau Fenster, am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 23, Flurstück 60 (Heerstraße 33); hier: Einvernehmen gem. §§ 144, 145 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu o.a. Bauantrag wird das Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die Gestaltung der neu entstandenen Wandfläche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ausgeführt wird.
Eine Änderung der kompletten Fassade im Erdgeschoss bedarf einer erneuten sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Fassadenänderung am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Heerstraße 33, Flur 23, Flurstück 60, verbunden mit einem Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 12.09.2025, eingegangen am 16.09.2025.

Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 145 BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 16.11.2025 (17.11.2025) ab.

Die beantragte und bereits ausgeführte Fassadenänderung beinhaltet den Rückbau eines Tores und den Einbau eines Fensters. Weiterhin wird auf die beigelegten Unterlagen verwiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Heerstraße - Marktstraße – Mühlenstraße**“ der Stadt Vallendar und innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes „**Historischer Stadtkern**“, Vallendar.

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

Der o.g. Bebauungsplan enthält zur Fassadengestaltung folgende Festsetzung:

1.5 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind als Putz oder Natursteinfassade auszuführen. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig. Zulässig sind auch Verkleidungen mit Schiefer, Kunstschiefer und Holz. Nicht zulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Zementfaser- oder Metallpaneelen oder -platten sowie die Verwendung keramischer Baustoffe zur Fassadenverkleidung. Des Weiteren sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke unzulässig.

Im Erdgeschoss ist mit Ausnahme des Bereichs „A“ straßenseitig je Gebäude max. eine Durchfahrt oder max. eine gebäudeintegrierte Garage mit einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

Aktuell ist der Teil der Fassade rund um das Fenster noch unverputzt, die restliche Fassade ist im Bereich des Erdgeschosses gefliest.

Nach Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser soll die bestehende geflieste Fassade im Erdgeschoss in Zukunft durch einen Putz ersetzt werden, so dass ein einheitliches Bild entsteht.

Der Entwurfsverfasser wurde darauf hingewiesen, dass die angedachte zukünftige Änderung der kompletten Fassade eines erneuten Antrages auf sanierungsrechtliche Genehmigung bedarf.

Auf die Einholung einer Stellungnahme des Büros BBP wurde zum aktuellen Stand verzichtet.

Es wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Einvernehmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 i.V.m. § 145 BauGB zu erteilen.

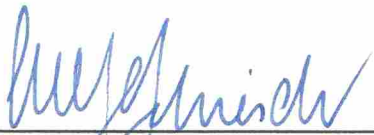
Hinweis:

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 § 145 BauGB versagt werden, sind die Gründe aus sanierungsrechtlicher Sicht hierfür schriftlich festzuhalten. Diese Begründungen sind zudem in die Niederschrift der Sitzung aufzunehmen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar