

Entwurfsverfasser/-in

Architekt

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon) e-mail: info@architekten-heidger.de

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)	Revitalisierung u. Erweiterung MFW mit Praxis für Physio-Therapie				
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

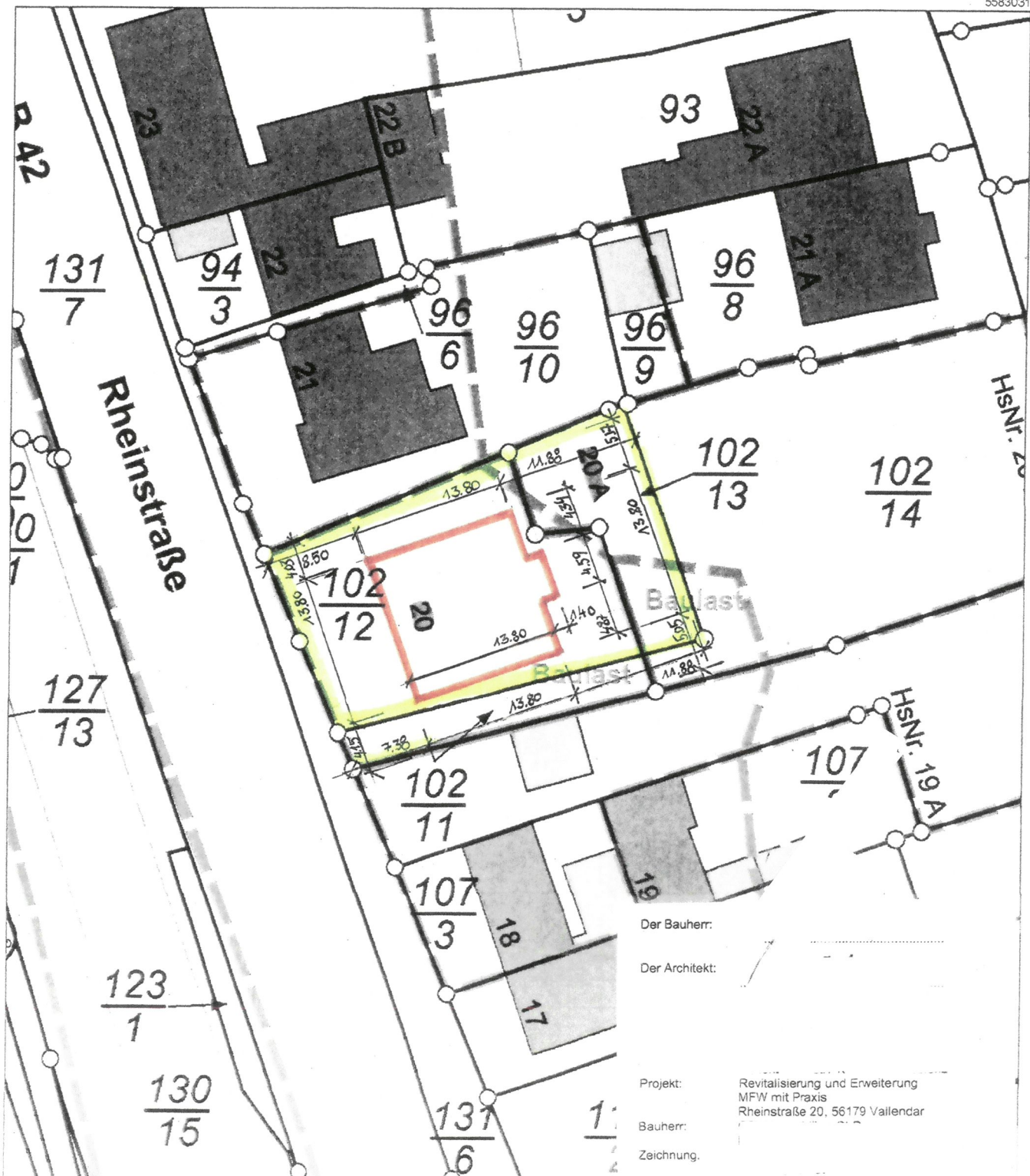
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 25.09.2025

Flurstück: 102/12
Flur: 8
Gemarkung: Mallendar

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 (§ 2 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Stefan Neuroth.

Befugnis eingeräumt am 13.10.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

110.10.25
den 30.10.2025

Verbandsgemeinde Vallendar
Bauamt
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Betreff:

Bauantrag: Mehrfamilienwohnhaus mit Physiotherapie Praxis
Rheinstraße 20, 56179 Vallendar

Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Anlage erhalten Sie im Auftrag unseres Bauherrn den o.g. Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 (2) LBauO zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück „ Rheinstraße 20 “ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1.3 Ortskern Mallendar“.

Der Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung des Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet im Zuständigkeitsbereich der Regionalstelle Koblenz ist Bestandteil des Bauantrages.

PROJEKTBESCHREIBUNG

Dem Bebauungsplan entsprechend sind drei Vollgeschosse vorgesehen, Kellergeschoss und Dachgeschoss sind im rechnerischen und zeichnerischen Nachweis kein Vollgeschoss.

Das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit beantragter Vereinigungsbaulast der Grundstücke 102/12 und 102/13 ordnet sich mit seiner bebauten Grundfläche GRZ und GFZ den Vorgaben des Bebauungsplanes unter.

Die insgesamt Wohnnutzung des Gebäudes mit 4 Wohneinheiten - 2 Maisonettwohnungen und 2 Appartements - dominiert mit 308,56 m² Wohnfläche den Praxisanteil mit nur 217,88 m².

Das Gebäude ist symmetrisch organisiert mit Walmdach. Die Architektur entspricht dem bereits verwirklichten Mehrfamilienwohnhaus in der Rheinstraße 20a.

Der rückwärtige Vorbau mit Eingangsbereich ist barrierefrei erreichbar. Dem Vorhaben entsprechend sind PKW Stellplätze nachgewiesen.

Wir bitten hiermit um Ihre baldige Bearbeitung und Bewilligung des vorliegenden Bauantrages und bedanken uns auch im Namen unseres Bauherrn vorab für Ihre Genehmigung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit auch kurzfristig zur Verfügung. Sollten Sie ergänzende Unterlagen benötigen informieren Sie uns bitte.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie an: Bauherr

Anlage: 1-fach

- Statistischer Erhebungsbogen
- Eigentüternachweise

Anlage: 3-fach

- Projektbeschreibung mit Visualisierung des Projektes
- Antrag auf Baugenehmigung
- Baubeschreibung
- Stellplatzflächennachweis
- Grundlagen/ Bauzahlen
- Abstandsflächenberechnung, rechnerisch, zeichnerisch
- Nachweis KG und DG/ nicht bestehende Vollgeschossigkeit
- Lageplan, M: 1: 500
- Grundstückssituation/ Grünflächenplan, M: 1: 00
- Bauantragsplanung, M: 1:100: Ansichten/ Schnitt A-A/ B-B
Grundrisse KG, EG, OG I, OGII, DG

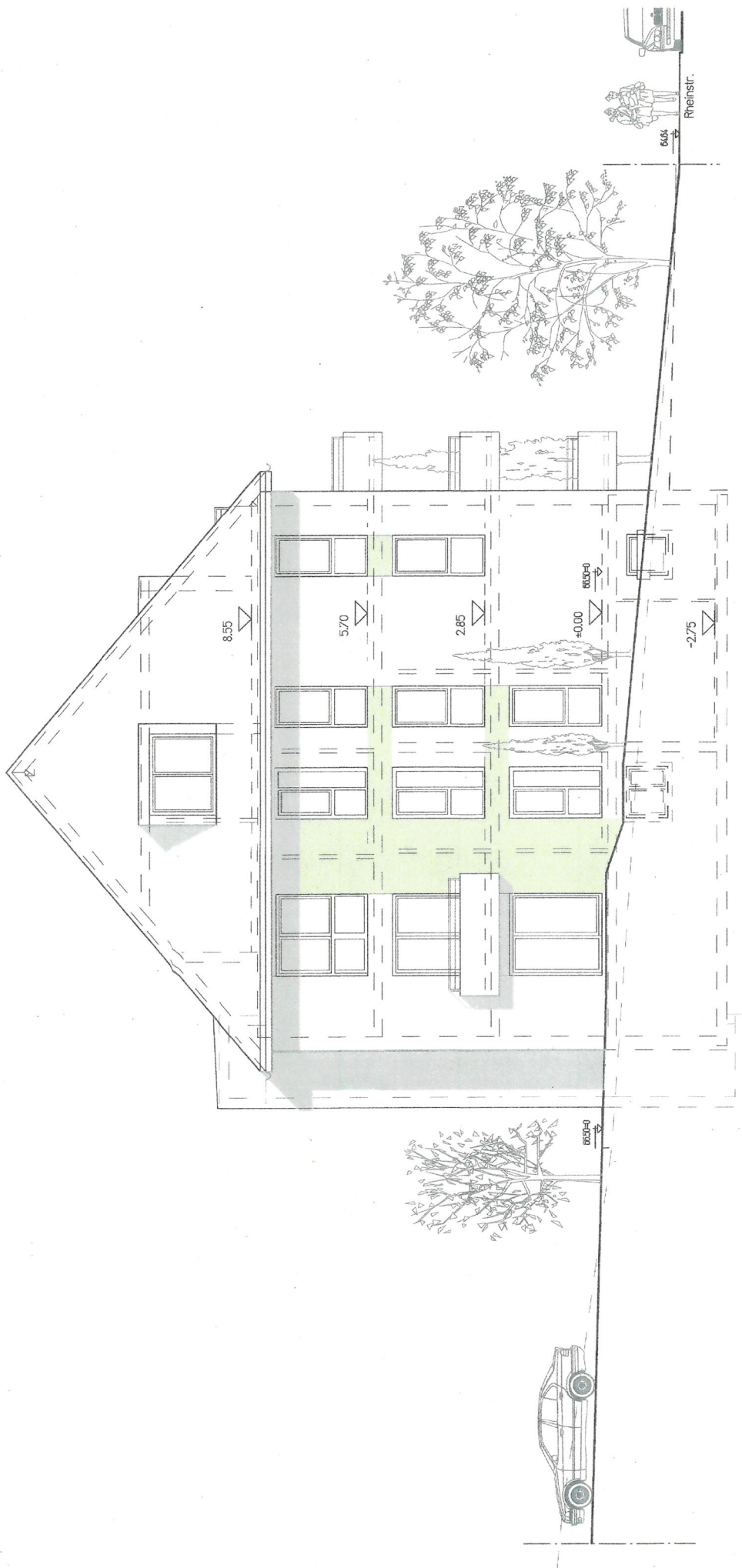
Anlage 4-fach

- Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung
- Betriebsbeschreibung
- Grundriss EG, OG I





Ansicht West (Rheinstr.)

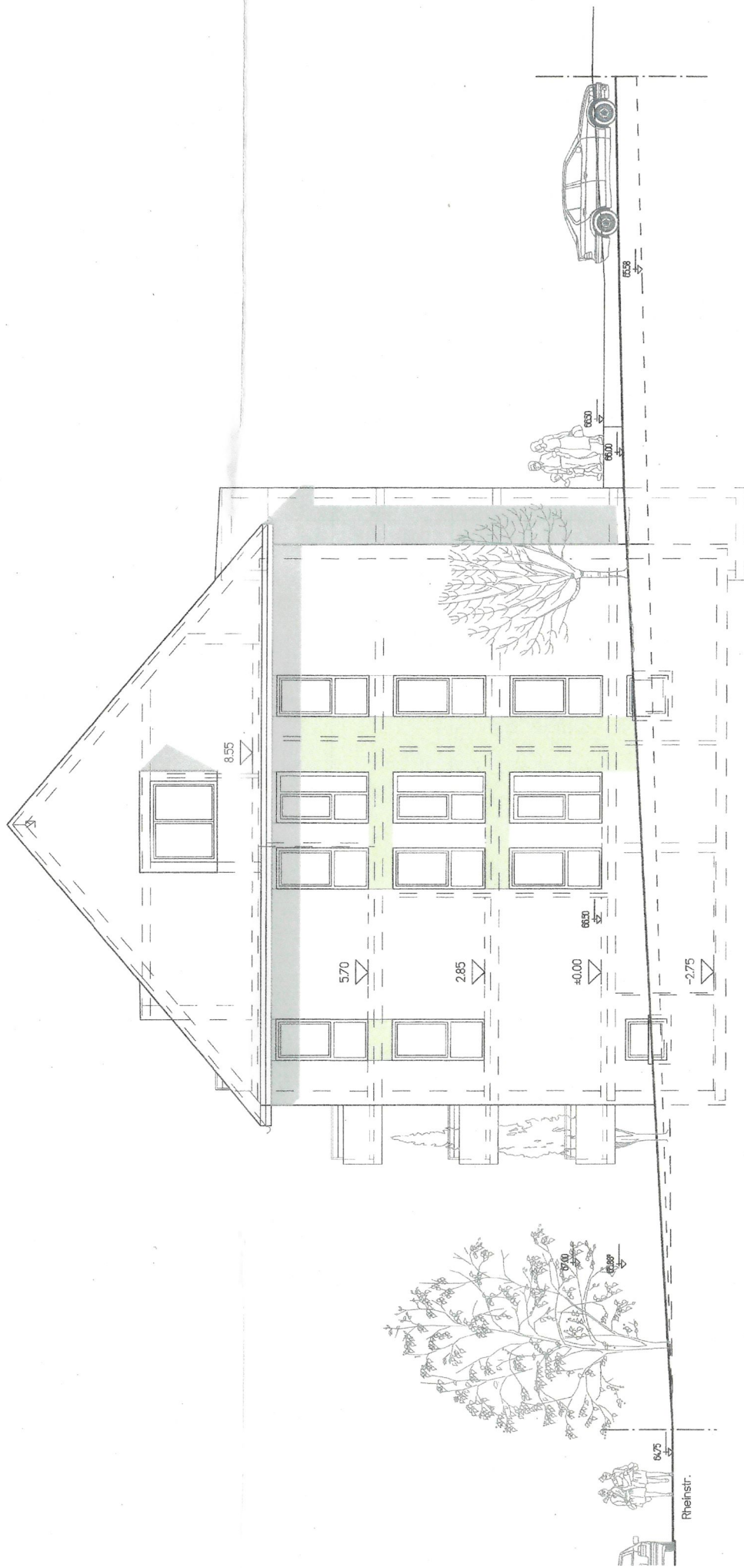


Ansicht Nord



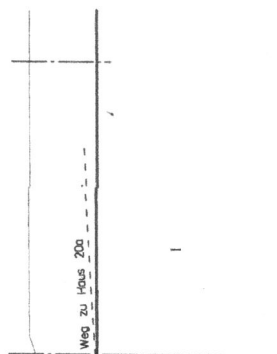


Ansicht Ost



Der Bauherr:

Der Architekt:

[illegible]

10.) ZUSAMMENSTELLUNG

A) GEWERBEFLÄCHEN:

	GF	+ Balk./Terr		
EG:	140,36 m ²	+ 5,60 m ²	=	145,96 m²
OG I:	69,12 m ²	+ 2,80 m ²	=	71,92 m² = 217,88 m²

B) WOHNFLÄCHEN: WF +Balk./Terr.

OGI: WE 1	30,49 m ²	+ 2,60 m ²	= 33,09 m ²	
WE 2	41,12 m ²	+ 2,80 m ²	= 43,92 m ²	= 77,01 m²
OGII: WE 3	73,48 m ²	+ 2,80 m ²	= 76,28 m ²	
DG:	38,28 m ²	+ 2,67 m ²	= 40,95 m ²	= 117,23 m²
OGII: WE 4	70,57 m ²	+ 2,80 m ²	= 73,37 m ²	
DG:	38,28 m ²	+ 2,67 m ²	= 40,95 m ²	= 114,32 m² = 308,56 m²
WF TOTAL:	292,22 m ²	+ 16,34 m ²	= 308,56 m ²	

A) GEWERBEFLÄCHEN + B) WOHNFLÄCHEN = 526,44 m²

NUTZFLÄCHEN = 146,36 m²

Aufgestellt: K... am 20.09.2025
Der Architekt

Stellplatzflächennachweis

Bauvorhaben	Neubau Mehrfamilienwohnhaus	
Bauherr/in	Name, Straße, Haus-Nr., PLZ, Wohnort	Telefon
		Telefax

Notwendige Stellplätze: für PKW

Berechnung der notwendigen Stellplätze für

2 Wohnungen	x	1,50 Stellplätze je Wohnung	=	3,00 Stellplätze
m ² Bürofläche x 1 Stellplatz je		m ² Büronutzfläche	=	Stellplätze
2 Wohnungen < 60 m ²		1	=	2,00 Stellplätze
172 m ² Praxis für Physio-Therapie		1 je 30 m ² = 5,7	=	6,00 Stellplätze
sonstige Nutzung (Berechnung liegt bei)				
			=	Stellplätze
insgesamt				11,00 Stellplätze

Es werden hergestellt:

☒ auf dem Baugrundstück	11,00 Stellplätze
☐ auf dem Grundstück Flurstück-Nr. _____	Stellplätze
Entfernung zum Baugrundstück in Meter _____	
Baulasterklärung liegt bei.	
☐ Es werden abgelöst	Stellplätze
die Zustimmung der Gemeinde liegt bei.	
insgesamt	11,00 Stellplätze

Bemerkungen:

Unterschriften:

30.09.2025

Ort, Datum	Bau	Planv sser
------------	-----	------------

PROJEKT: Revitalisierung und Erweiterung - Mehrfamilienwohnhaus mit Praxis, Rheinstraße 20, 56179 Vallendar
BAUHERR:

GRÜNFLÄCHENPLAN - GRUNDSTÜCKSSITUATION/ M: 1: 250



Der Bauherr:

Der Architekt:

Bauherr:

Zeichnung: