

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 11.12.2025	02.12.2025	
		öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	16.12.2025	öffentlich		

Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten sowie einer Physiotherapiepraxis auf dem Grundstück in der Gemarkung Mallendar, Flur 8, Flurstücke 102/12, 102/13 (Rheinstraße 20)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, zu dem o. a. Bauantrag gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (3) S. 2 i.V.m. § 4 (3) Nr. 2 i.V.m. § 36 BauGB das Einvernehmen zur Ausnahme zu erteilen.

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Errichtung bzw. Revitalisierung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten sowie einer Physiotherapiepraxis auf dem Grundstück Gemarkung Mallendar, Flur 8, Flurstücke 102/12, 102/13, Rheinstraße 20, welcher am 18.11.2025 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 18.01.2026 bzw. 19.01.2025 ab.

Geplant ist ein Gebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten und einer Praxis für Physiotherapie. Die Praxisräume befinden sich nach Planung im gesamten Erdgeschoss sowie zur Hälfte im 1. Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von 217, 88 m². Die Wohnnutzung umfasst zwei Appartements im 1. Obergeschoss und zwei Maisonettewohnungen über 2. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von 308, 56 m².

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Ortskern Mallendar**“ **2. Änderung**.

Der v.g. Bebauungsplan weist das Gebiet als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) aus.

Das allgemeine Wohngebiet ist in § 4 BauNVO wie folgt geregelt:

- (1) Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Die geplante Nutzung der Physiotherapiepraxis wird nach **§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO** als zulässige Ausnahme innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets beurteilt. Die Praxis ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen. Dies erfolgt insbesondere deshalb, weil von einer physiotherapeutischen Nutzung typischerweise keine erheblichen oder gebietsunverträglichen Emissionen ausgehen. Physiotherapiepraxen gehören zu den ruhigen Gesundheitsbetrieben, die weder lärmintensive Abläufe noch produktionstypische Tätigkeiten verursachen.

Die Wohnnutzung überwiegt gegenüber der Praxisfläche, sodass die Gesamtnutzung überwiegend wohngebietsverträglich ist. Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein; bereits in zweiter Reihe wurde ein vergleichbares Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten genehmigt.

Als Ausnahme iSd § 31 Abs. 1 BauGB können damit nicht störenden Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden.

Als Hinweis wird ergänzend auf § 13 BauNVO verwiesen, wonach:

„für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume zulässig“ sind, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen und in Art, Maß und Umfang **untergeordnet** sind. Die Prüfung, ob dies im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzungsgröße noch als untergeordnete Nutzung einzustufen ist, obliegt der Kreisverwaltung.

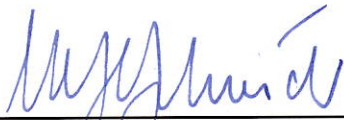
Wird die Nutzung nach Prüfung durch die Kreisverwaltung als untergeordnet im Sinne des § 13 BauNVO eingestuft, gilt das Vorhaben als allgemein zulässig.

Die Erschließung ist über die Rheinstraße gesichert.

Die Stellplatzsituation befinden sich noch in der Überprüfung; nach der vorliegenden Planung sollen jedoch 11 Stellplätze für das Vorhaben angelegt werden.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben trifft die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Bauaufsichtsbehörde.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

☐ Antrag auf Baugenehmigung		Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde
☒ 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		
An die Bauaufsichtsbehörde: ¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bahnhofstr. 9 56068 Koblenz		Aktenzeichen:
An ² /Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung: Verbandsgemeinde Vallendar Rathausplatz 13 56179 Vallendar		Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)		Aktenzeichen:
² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)		

Bauherr/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon) e-mail: csw.immobilien@gmail.com

Entwurfsverfasser/-in

Architekt

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

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

Liegenschaftskarte



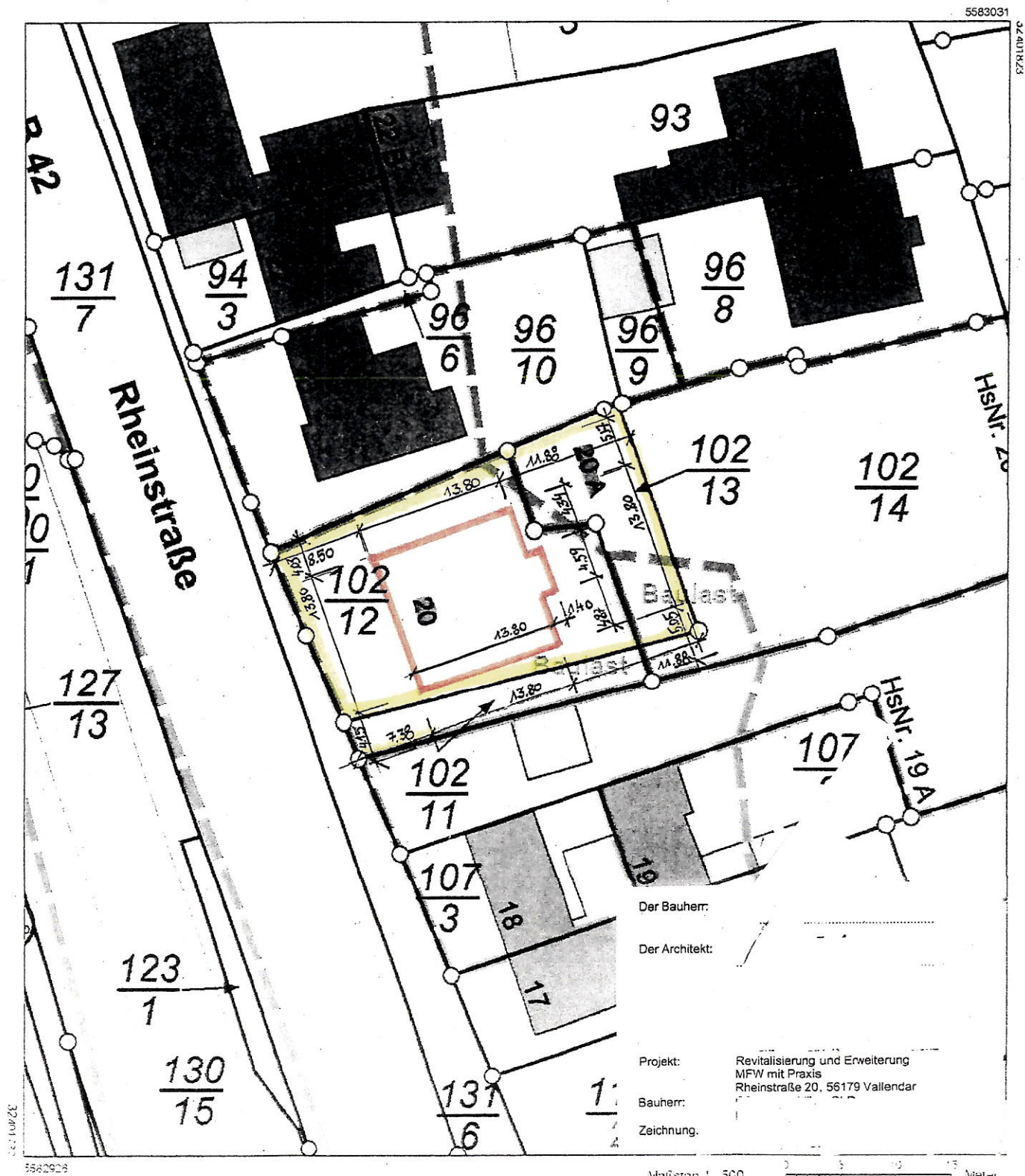
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 25.09.2025

Flurstück: 102/12
Flur: 8
Gemarkung: Mallendar

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Veröffentlichungen 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 13.10.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

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.

PROJEKTDESCHEIBUNG

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

Das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit beantragter Vereinigungsbauast 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

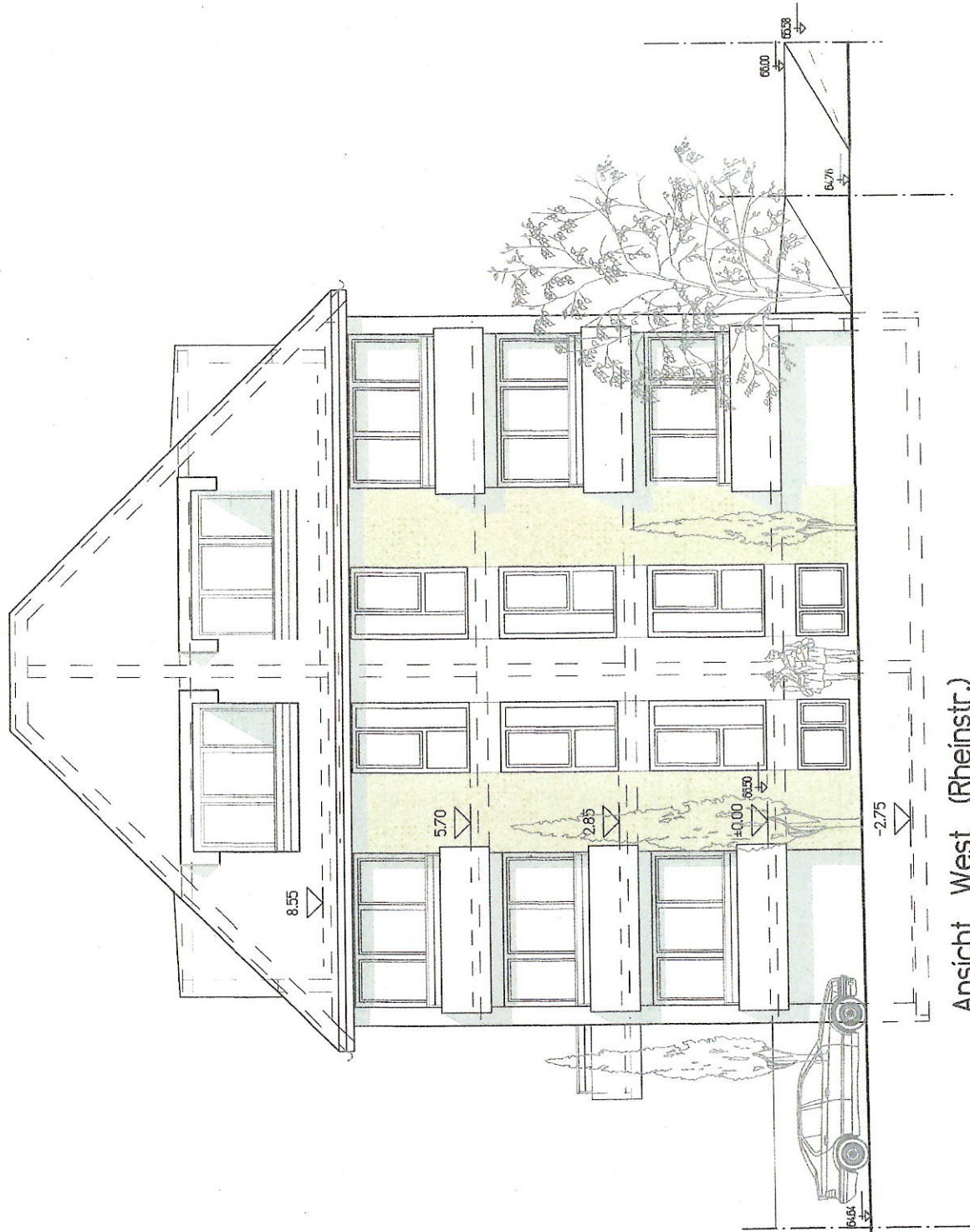
Anlage: 3-fach

- 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

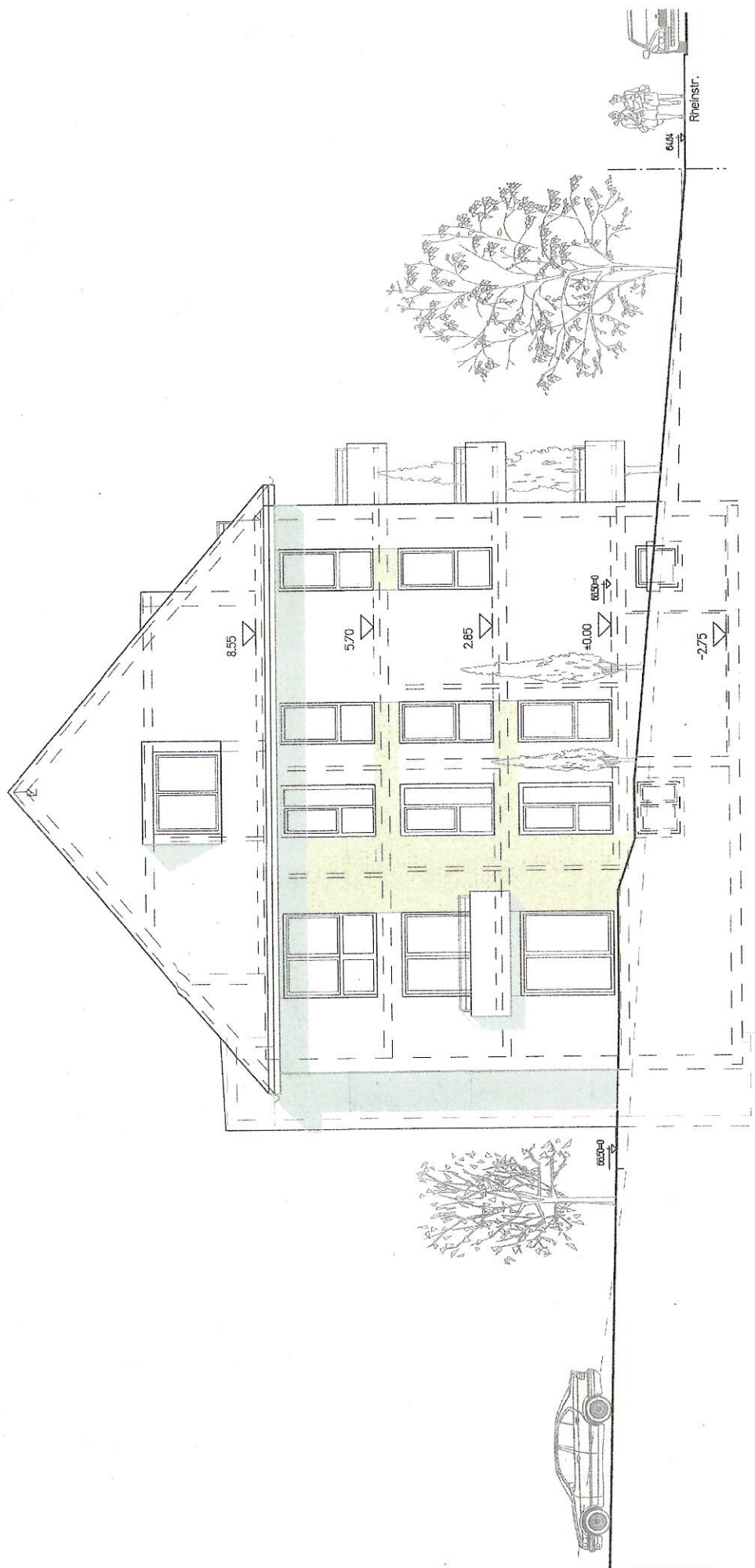
Anlage 4-fach

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

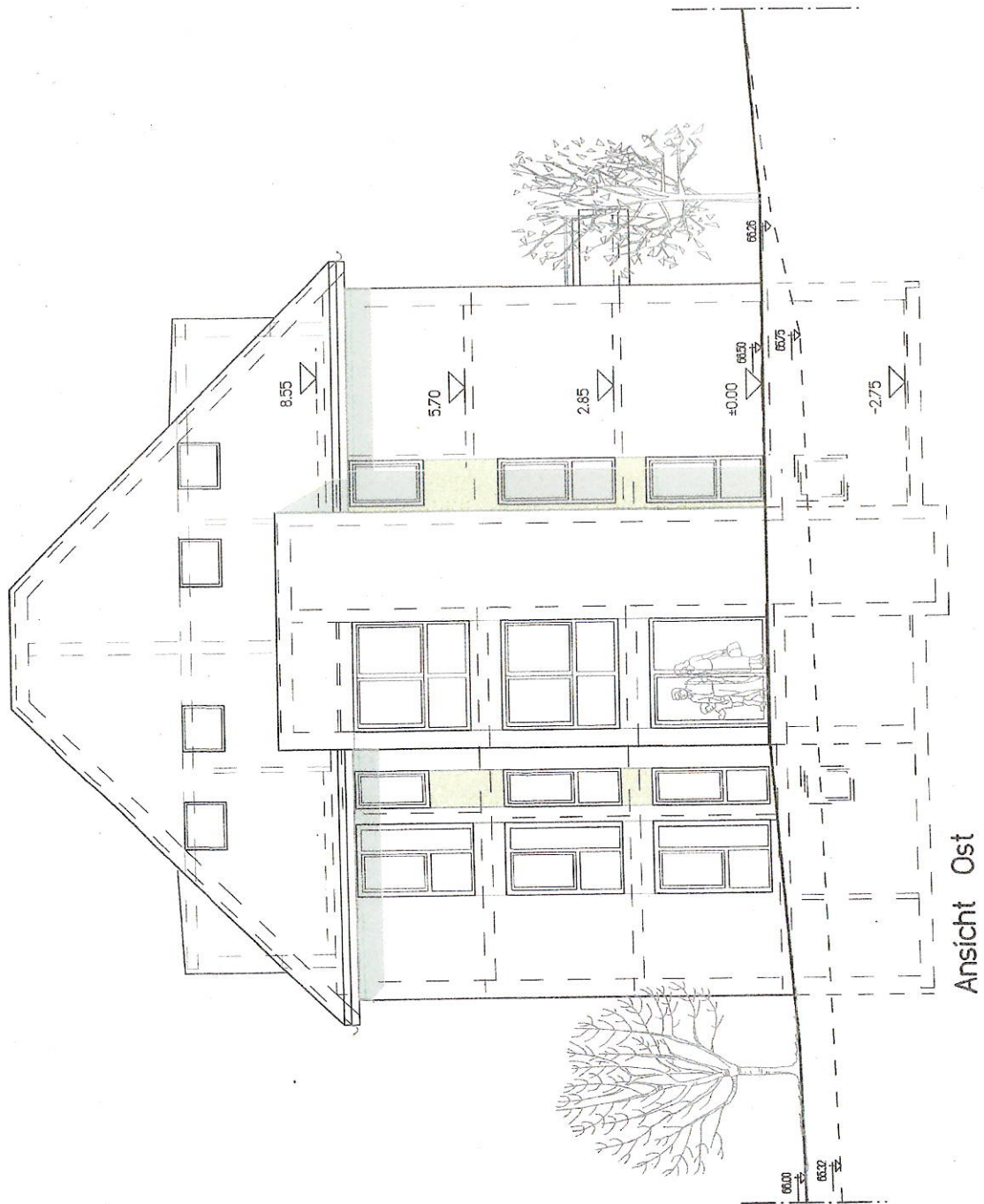


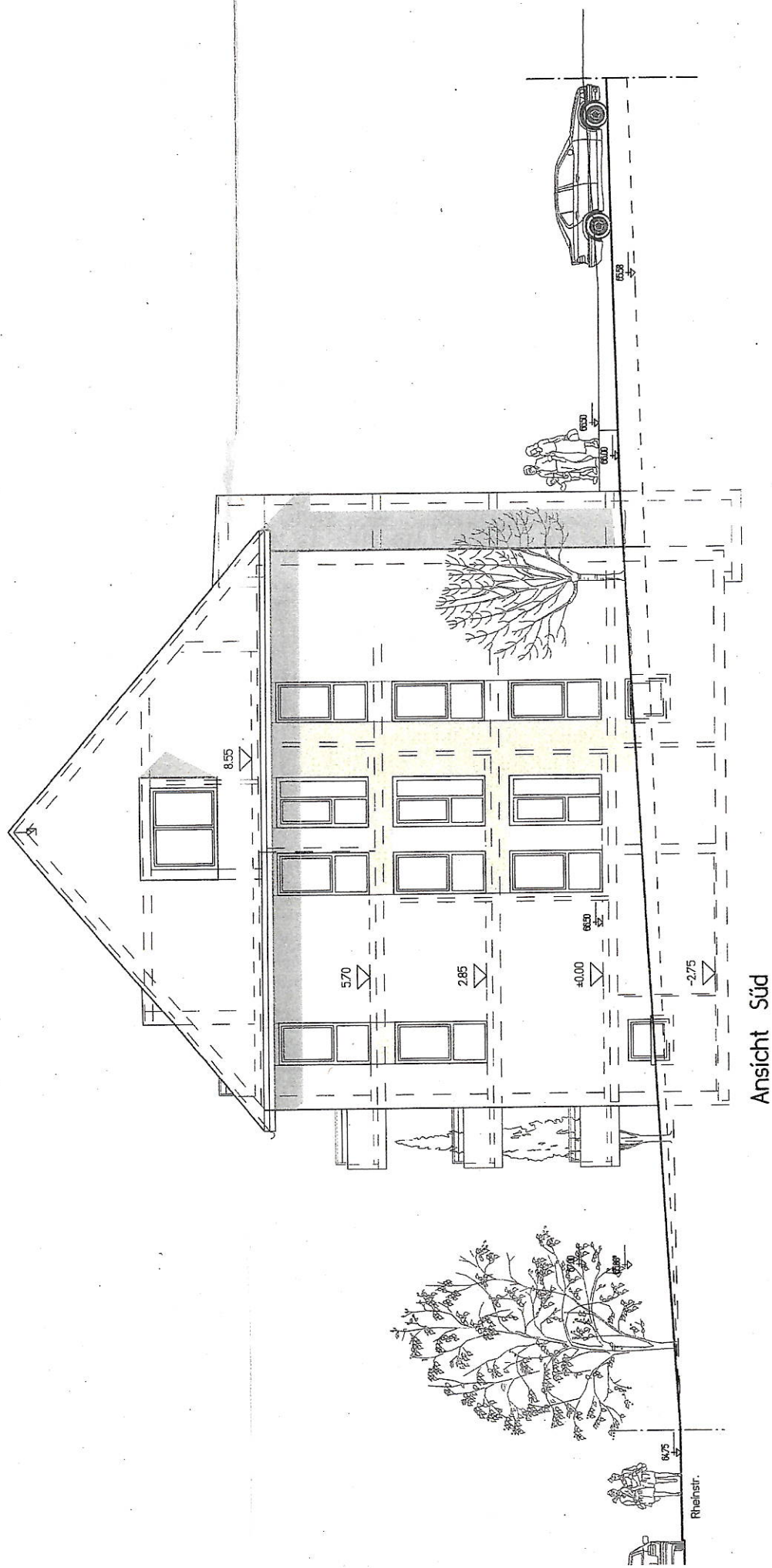


Ansicht West (Rheinstr.)



Ansicht Nord

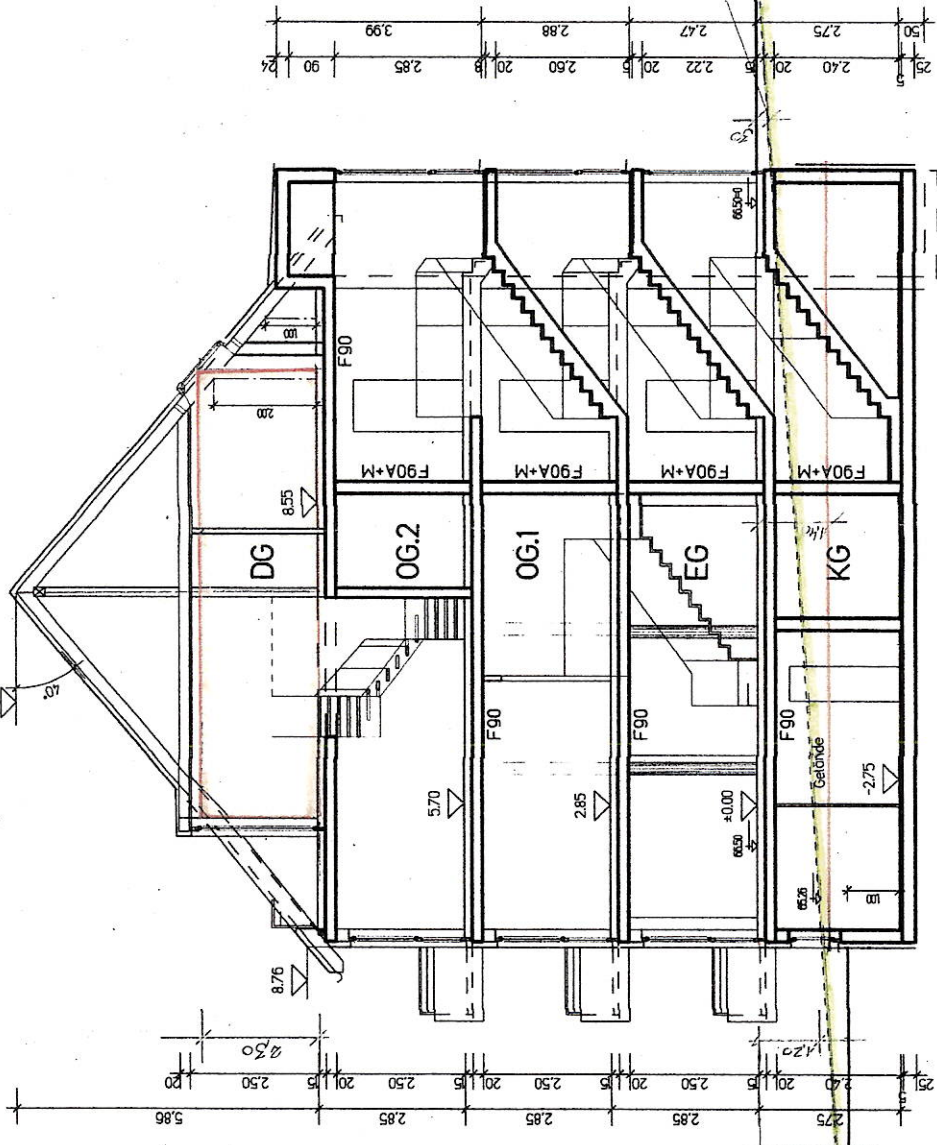




Der Bauherr:

Der Architekt:

$\frac{1}{50}$ 4.60
 $\frac{1}{50}$ 9.30h
 14.41



Rechtsplanung u. Erweiterung NFV mit Praxis für Physio-Therapie		537 / 23
Projekt: 12. 07.19	Blatt: 006	
Stand: 18.12.21	Maßstab: 1 : 100	
Schnitt A - A		

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...
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:

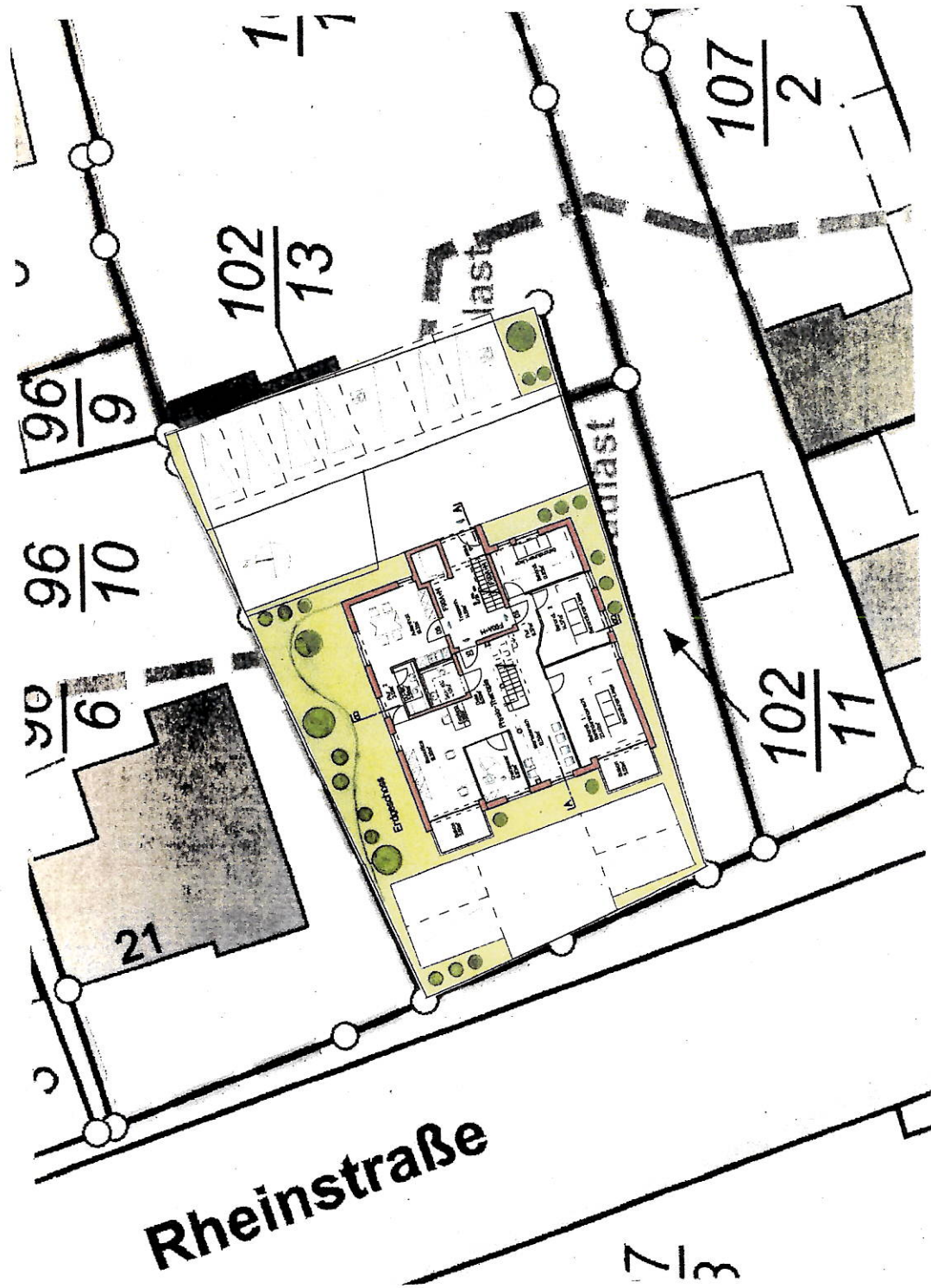
Unterschriften:

30.09.2025

Ort, Datum	Bau	Plan	sser
------------	-----	------	------

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

GRÜNFLÄCHENPLAN - GRUNDSTÜCKSSITUATION/ M: 1: 250



Der Bauherr:

Der Architekt:

Bauherr:

Zeichnung: