

STADT VALLENDAR

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt - 21301	09.01.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Stadt	20.01.2026	öffentlich		

Abweichungsantrag zur abweichenden Dachgestaltung, hier Dacheindeckung, im Rahmen eines Bauantrages auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Flur 26, Flurstück 75/2 (Rathausplatz 16)

Beschlussvorschlag:

1. Zur abweichenden Dachgestaltung, hier Dacheindeckung gemäß Antragsunterlagen, im Rahmen eines Bauantrages auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Rathausplatz 16, Flur 26, Flurstück 75/2, wird die Zustimmung / das Benehmen gemäß § 88 Abs. 7 LBauO i.V.m. § 69 LBauO erteilt.

Hinweis: Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung nicht zu erteilen.

2. Gleichzeitig wird das sanierungsrechtliche Einvernehmen gem. §§ 144, 145 BauGB aufgrund der Ausführungen in der Stellungnahme des Büros BBP vom 11.09.2025 erteilt.

Hinweis: Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

Problembeschreibung:

Vorliegend ist ein Abweichungsantrag hinsichtlich der abweichenden Dachgestaltung, hier Dacheindeckung, im Rahmen eines Bauantrages auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses auf dem Grundstück in der Gemarkung Vallendar, Rathausplatz 16, Flur 26, Flurstück 75/2, in der nach den beigefügten Unterlagen aufgeführten Form.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „**Rathaus – Hellenstraße – Burgstraße**“ der Stadt Vallendar.

Die textlichen Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes enthalten folgende Vorgaben zur Dacheindeckung:

Die geneigten Dächer sind mit dunklen, kleinformatigen, nicht glänzenden Materialien (z.B. Natur- bzw. Kunstschiefer) einzudecken. Ausnahmsweise können für untergeordnete Teile am Dach auch Zinkblech oder Kupfereindeckungen zugelassen werden. Gewellte Dachelemente sind nicht zulässig.

Nach den vorgelegten Unterlagen / Fotos ist das komplette Dach mit Trapezblech eingedeckt; die zulässige Schiefereindeckung befindet sich lediglich an der Fassade im Bereich des obersten Geschosses.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung fällt unter die gestalterischen / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche die Gemeinde gemäß § 88 LBauO durch Satzung regeln kann (örtliche Bauvorschriften). Nach § 88 Abs. 6 LBauO können Regelungen nach den Absätzen 1 bis 4 als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden (siehe auch § 9 Abs. 4 BauGB).

Für Abweichungen von Satzungsbestimmungen mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 7 LBauO gilt § 69 LBauO. Hiernach entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach erfolgter „Anhörung“ der Gemeinde über die Zulassung von Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen nach LBauO und nach den auf Grund der LBauO erlassenen Vorschriften. Diese können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz (LBauO) oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist.

Als Anlage liegt der Auszug aus der Begründung, hier Punkt **8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**, zum Bebauungsplan bei. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass durch die Vorgaben der Dachgestaltung „eine gestalterische Homogenität des gesamten historischen Bereiches“ erreicht werden soll.

Nach diesen Ausführungen in der Begründung müsste man Bedenken gegen die abweichende Bauausführung äußern.

Es obliegt jedoch der Stadt Vallendar im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zulassung der Abweichung u.U. ein Präzedenzfall für gleichgelagerte Fälle geschaffen werden könnte.

Des Weiteren liegt das Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“, so dass für das beantragte Bauvorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB erforderlich ist.

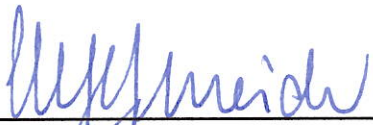
Diese wird, wenn – wie hier – eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Zum Bauantrag auf Ausbau / Legalisierung des vorhandenen Dachgeschosses mit abweichender Dachneigung auf dem Vorhabengrundstück wurde in der Sitzung des ATU am

23.09.2025 das sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB aufgrund der sanierungsrechtlichen Stellungnahme des Büros BBP, Kaiserslautern, erteilt. In der v.g. Stellungnahme wurde schon die abweichende Dacheindeckung aufgegriffen:

„Der hier zu beurteilende Dachausbau, dessen Planung im Jahr 2020 erfolgte, ist bezüglich der Dachneigung und Dacheindeckung des Dachgeschosses nicht satzungskonform. Dies bedeutet, dass die Legalisierung des Dachaufbaus im Sinne der Sanierung, nach entsprechender Abwägung der Sanierungsziele, zugestimmt werden könnte, jedoch im Sinne des Bebauungsplanes nicht zulässig ist.“

Aufgrund der v.g. Ausführungen wurde auf eine erneute Beteiligung des Büros BBP verzichtet und es wird vorgeschlagen, dass sanierungsrechtliche Einvernehmen gemäß §§ 144, 145 BauGB zu erteilen.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar