

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

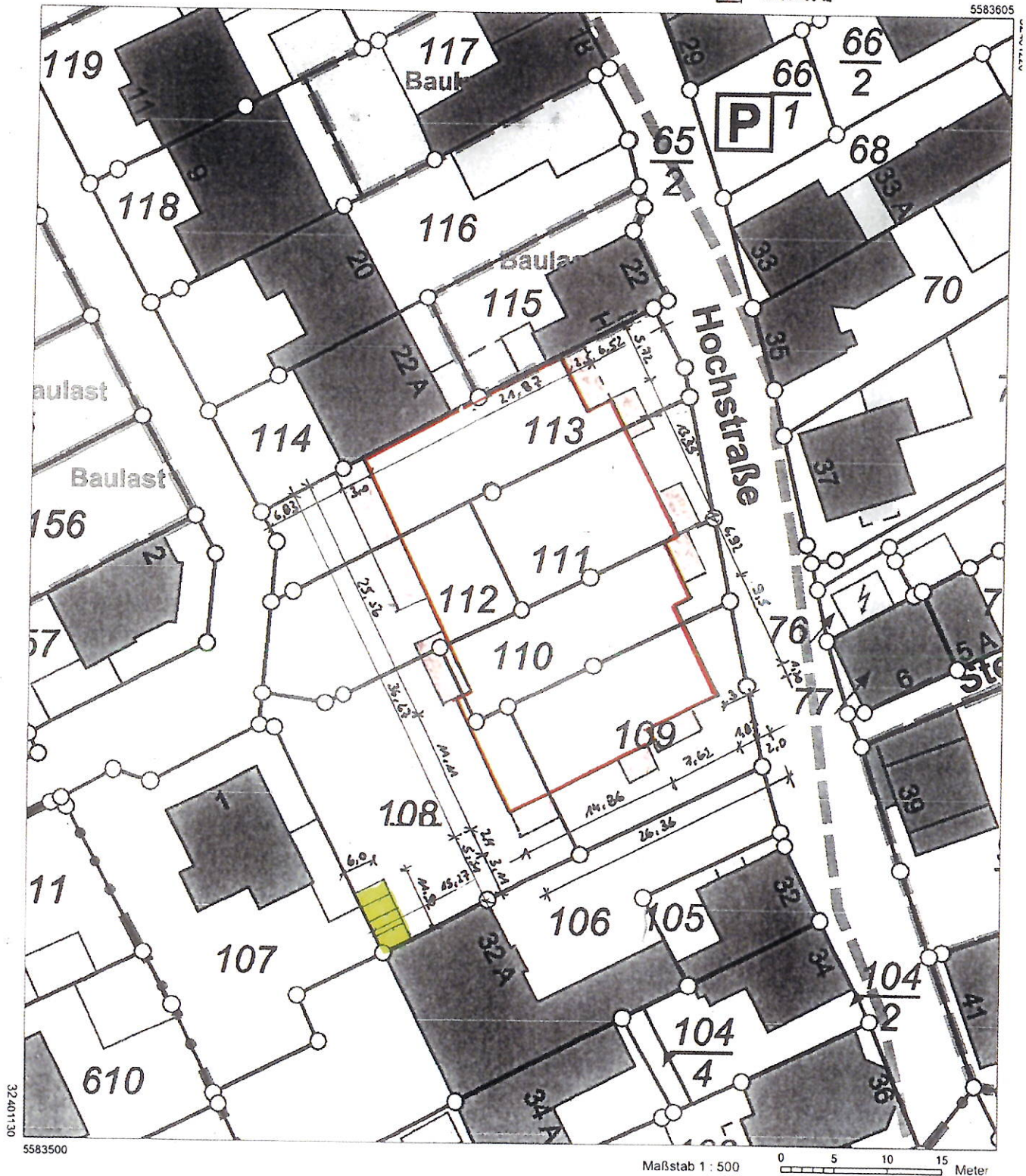
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 05.12.2025

Flurstück: 111
Flur: 12
Gemarkung: Niederwerth

Gemeinde: Niederwerth
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. (FH) Manfred Buchholz
Befugnis eingeräumt am 24.11.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO / § 31 Abs. 2 BauGB☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Bauherr(in) Name, Vorname, Anschrift, Telefon



Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser(in) oder Fachingenieur(in) Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon

**Grundstück**

Gemeinde / Straße / Haus-Nr.

56179 Niederwerth, Hocsstraße 24 - 30

Gemarkung / Flur / Flurstück

56179 Niederwerth, Flur 12, Flurstücke-Nr. 109 / 110 / 111 / 112 / 113**Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:**☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

Vorschrift / Paragraph / Absatz

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans / der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

Lfd.-Nr. Festsetzung

siehe Analge / Beiblatt

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z. B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

Begründung:

wir bitten nach § 31, Abs. 3 neu des Baugesetzbuches um Erteilung von Befreiungen zu Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan " Im Schnürchen ", hier

- Erhöhung der Erdgeschoßfertighöhe um 29 cm
- Verringerung der Dachneigung des Hauptdaches auf 6° statt 38 - 48°
- Ausführung der Garagen als Flachdach statt geforderter 3° Dachneigung
- Nichteinhaltung der lt. Bebauungsplan vorhandenen Baulinie zur Hochstraße

Die Erklärung / Begründung finden Sie im beigegefügt Beiblatt zu diesen Anträgen .

Anlagen:

Beiblatt

Bauherr(in) Ort, Datum und Unterschrift



Entwurfsverfasser(in) oder Fachingenieur(in) Ort, Datum und Unterschrift



56

Bauvorhaben : Neubau MFH mit 23 Wohneinheiten Tiefgarage & Garagen & Stellplätze
Bauort : 56179 Niederwerth, Hochstraße
Flur 12 , Flurstücke 108 / 109 / 110 / 111 / 112 / 113
Bauherren :

Anlage zu Befreiungsanträge nach § 31, Abs. 3 Baugesetzbuch, neu

§ 31 Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit, im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans Ausnahmen / Befreiungen zusätzliche Wohnbebauung durch die Ortsgemeinde / Bauverwaltung zuzulassen, wenn diese Vorhaben sich in die städtebauliche Umgebung einfügen und öffentliche Belange / Umweltverträglichkeit nicht entgegen stehen.

Zu Erhöhung der Erdgeschoßfertighöhe um 0,29 m lt. Pkt. 1.6 des B.- Planes

- Das Mehrfamilien Wohnhaus soll sowohl von der Hochstraße als auch von der Straße „ Im Schnürchen „ erschlossen werden. Die Höhendifferenz zwischen beiden Straßen beträgt mehr als 1,0 m (siehe Planunterlagen). Dadurch würde das Einhalten der Sockelhöhe laut Bebauungsplanvorgabe von 0,75 m über OK - Hochstraße gemessen in Grundstücksmitte bis OK - Kellerrohdecke bedeuten, dass diese und auch die um 17 cm (Aufbauhöhe Fußboden) erhöhte Erdgeschoßfertighöhe unterhalb des Straßenniveaus der Straße „ Im Schnürchen „ läge. Die folge bei Starkregenfälle wäre das die Gefahr bestünde das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Bereich ins Gebäude fließen kann.

Geplant ist das die zulässige Sockelhöhe von 0,75 m über die Mittlere Höhe beider Straßen $(66,46 \text{ m} + 67,51 \text{ m}) / 2 = 66,98 \text{ m}$ und nicht nur auf die Hochstraße bezogen wird. Dadurch wäre die mögliche Sockelhöhe $= 66,98 \text{ m} + 0,75 \text{ m} = 67,73 \text{ m}$. Ausgeführt werden soll jedoch nur 67,50 m, also eine Überschreitung von 29 cm zum bisherigen Status Quo. Die max. Firsthöhe des Gebäudes verbleibt auch mit der Erhöhung um 29 cm deutlich unter der max. Firsthöhe von 13,0 m. Auch ein zusätzlicher Schutz der Keller Räume im Hochwasserfall von 29 cm Höhe wäre positiv .

Zu Verringerung der Dachneigung von 38° - 48° auf 6° , lt. Pkt 2.3 des B.- Planes

- Die Ausführung des Hauptgebäudes ist als Flach geneigtes Satteldach mit 6° Dachneigung statt lt. Bebauungsplan vorgesehener Dachneigung von 38°- 48° vorgesehen.

Dieses Unterschreitung hat Vorteile bei der Dacheindeckung aus Stahltrapezblechen mit Aufdachmontage einer PV – Anlage auf der Gesamten Dachfläche.

Weitere Gründe die für die Verringerung der Dachneigung auf 6 ° sprechen sind

- Vermeidung unnötiger Kosten durch einen Größeren Kaltdachraum, der bei der vorhandenen Gebäudetiefe von 20,73 m und einer Dachneigung von 38° eine Firsthöhe von 7,95 m über der DG – Decke hätte. Eine Nutzung des dann entstehenden Raumes als Wohnraum würde die Einstufung der Gebäudeklasse von derzeit 3 auf 4 erhöhen. Dieses hätte zur Konsequenz das eine Prüfstatik erstellt werden müßte, die Brandschutz Auflagen deutlich erhöht wären und unnötig erhebliche Kosten produziert werden.
- Eine Einhaltung der Gebäudehöhe von 13 m bei der derzeitigen Planung (KG / EG / OG / DG als Staffelgeschoß) und einer Dachneigung von 38° nicht möglich ist, sondern auch das OG bereits als Dachgeschoß ausgeführt werden müßte .
- Kleinere Gebäudehöhe mit nur 10,60 m statt 13,0 m oder höher.
- Als Hinweis möchten wir Anführen das bei einem Bauvorhaben „ Stillshöhe 22 „ einer Verringerung der Dachneigung im Jahr 2024 durch den Gemeinderat zugestimmt wurde .

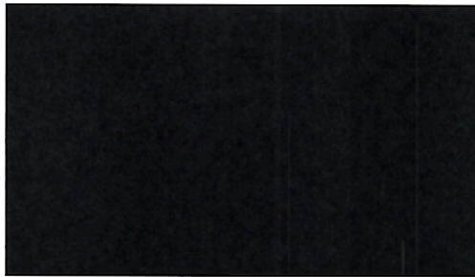
Zu Ausführung der Garagen als Flachdach statt lt. Vorgabe Dachneigung über 3°

- Die Ausführung der Garagen soll mit Fertiggaragen, diese mit Flachdach und umlaufender Attika statt mit Dachneigung über 3° ausgeführt werden. Die Garagenhöhe an den Nachbargrenzen wird dadurch verringert, ein schnellerer Baufortschritt die Folge.

Zu Nichteinhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien zur Hochstraße

- Die vorhandene Kleinteilig gegliederte Baulinie, die sich auf die Alte / Ehemals vorhandene Bebauungsfrontlinie des Altbestandes Bezogen hat, kann nicht eingehalten werden. Die Baulinie wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1995 als Schutz der vorhandenen Bebauung eingefügt, diese Bebauung ist seit mehreren Jahren kpl. abgerissen bzw. niedergelegt, somit ist Einhaltung der Baulinie nicht mehr erforderlich. Eine Einhaltung der Baulinie würde die geplante Bebauung nicht zulassen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen wird gesondert nachgewiesen.

Aufgestellt:



Stand: 08/2025

2 Grundstück

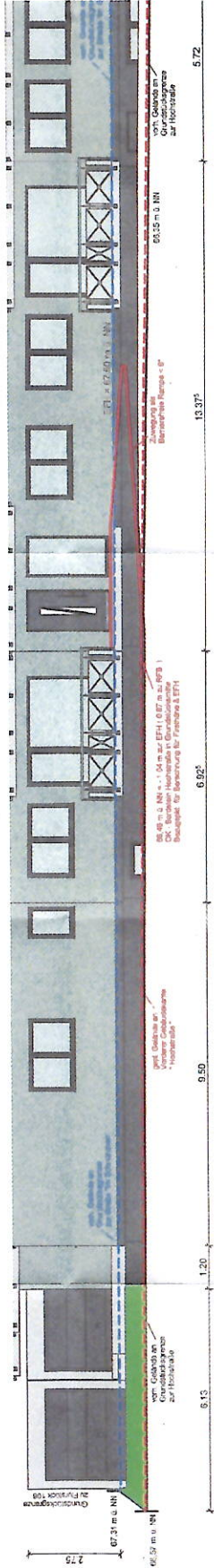
2.1	Lage	Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil: Hochstraße 24 - 30 56179 Niederwerth ☒ Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/ vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Plan-Nr.: Bezeichnung: Im Schnürchen Art der zulässigen Nutzung:		
	Katasterbezeichnung	Gemarkung: 56179 Niederwerth	Flur: 12	Flurstück: 109-113
2.2	Eigentümer/-in* (soweit nicht Bauherr/-in)	Name, Vorname, Anschrift, Telefon: 		
2.3	Baulasten sind eingetragen: a) auf dem Baugrundstück b) zugunsten des Baugrundstücks auf einem anderen Grundstück	☐ ja ☒ nein ☐ ja ☐ nein Grundstück (Katasterbezeichnung): Nr. im Baulastenverzeichnis:		
2.4	Angaben über eine Bauvoranfrage	Eine Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom eingereicht. Ein Bauvorbescheid wurde am erteilt; Az.:		

3 Erschließung

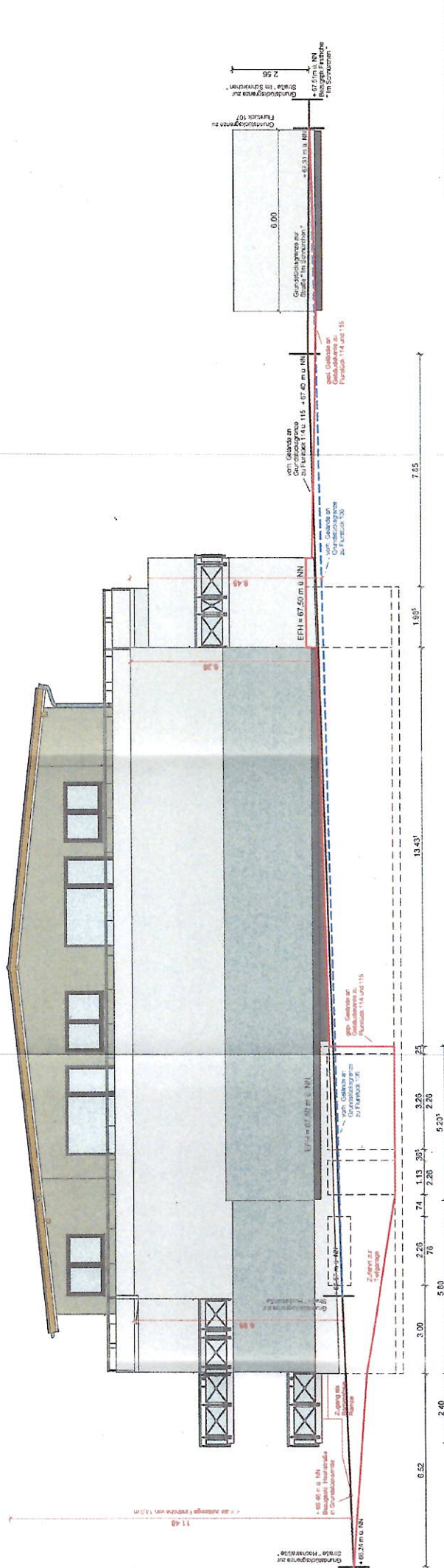
3.1	Die Zuwegung zu dem Grundstück erfolgt	von einer/einem ☐ Bundesstraße ☐ sonstigen öffentlichen Straße/Weg ☐ Landesstraße ☐ Privatweg ☐ Kreisstraße ☐ über ein anderes Grundstück ☒ Gemeindestraße ☐ Bezeichnung der Straße/des Wegs/des anderen Grundstücks: Hochstraße & Im Schnürchen	
3.2	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	☒ die öffentliche Abwasseranlage ☐ eine private Abwasseranlage	

4 Baukosten

	☒ Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 9435 m ³ ☐ Herstellungskosten EUR (bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, oder wenn sonstige Anlagen oder Einrichtungen gesondert errichtet werden) ☐ Baukostensumme EUR (in Fällen des § 2 Abs. 2 der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht)
--	---



Ansicht Nord



Ansichten Ost und Nord, M 1 : 100
 MFK mit 23 WE & Tiefgarage & Garagen & Stellplätzen

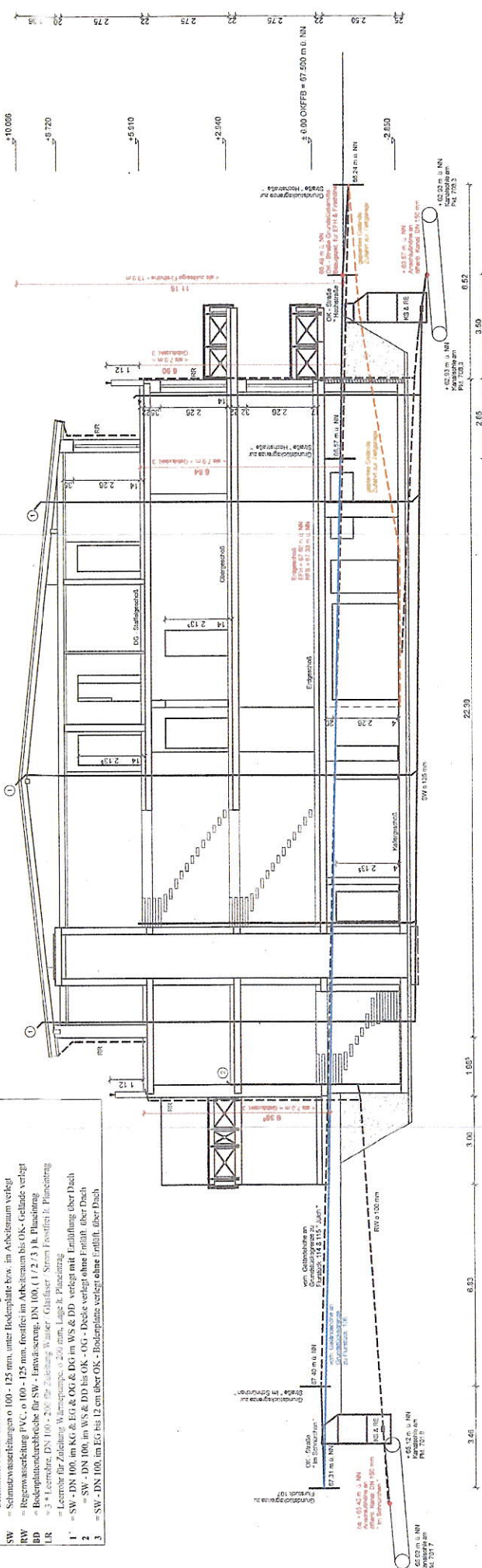
Architectural drawing of a building facade, showing a multi-story structure with a gabled roof on the left side. The drawing includes various dimensions and annotations:

- Dimensions:**
 - Overall width: 20.33
 - Overall height: 1.03
 - Section 1: 8.00
 - Section 2: 0.25
 - Section 3: 1.02
 - Section 4: 14.95
 - Section 5: 7.02
 - Section 6: 1.97
 - Section 7: 2.90
 - Section 8: 0.52
- Annotations:**
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 127
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 128
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 129
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 130
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 131
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 132
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 133
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 134
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 135
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 136
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 137
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 138
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 139
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 140
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 141
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 142
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 143
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 144
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 145
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 146
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 147
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 148
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 149
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 150
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 151
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 152
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 153
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 154
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 155
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 156
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 157
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 158
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 159
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 160
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 161
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 162
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 163
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 164
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 165
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 166
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 167
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 168
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 169
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 170
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 171
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 172
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 173
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 174
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 175
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 176
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 177
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 178
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 179
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 180
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 181
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 182
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 183
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 184
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 185
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 186
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 187
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 188
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 189
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 190
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 191
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 192
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 193
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 194
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 195
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 196
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 197
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 198
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 199
 - Grundrisslinie zu Flurdeck 200

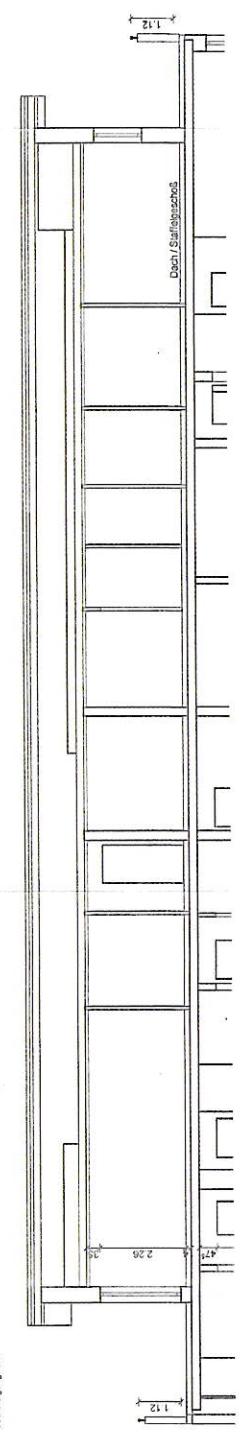
This architectural drawing shows a side elevation of a building. On the left, there is a tall, dark, textured vertical element, possibly a chimney or a wall section. The main part of the building is a light-colored, rectangular structure with a series of windows. From top to bottom, the windows are: a large square window, two smaller square windows, a medium square window, a large rectangular window, another large rectangular window, a medium square window, and a large rectangular window. Below these, there are three more windows: a medium square window, a medium square window, and a large rectangular window. The building is set against a light background, and there are some faint lines and markings around it, suggesting it's a technical drawing.

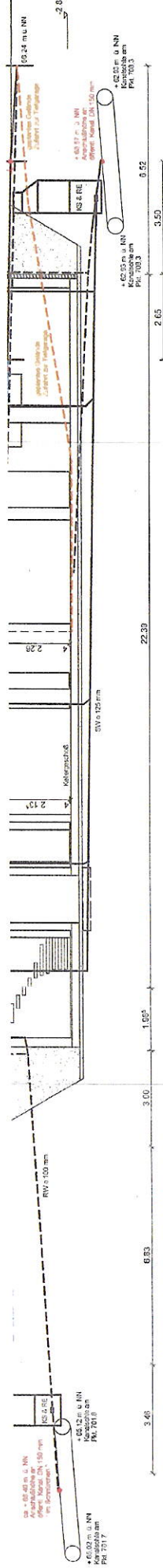
Systemschnitt Entwässerung A - A

- Legende Entwässerung**
- EFH = Erdgeschaffertigkeitshöhe = 67,50 m ü. NN
 Untermasthöhe = (100 + 100) = 200 m ü. NN
 Bodenebene = 100 m ü. NN
- KS = Kontrollschacht, DN 1000, 2 * Reinigungsöffnung (RE) in SW & RW Strang, DN 150 „Mischbyst.“
 SW = Öffentlicher Mischwasserkanal mit Anschlüssen h. Angabe VG - Vulkandar
 RW = Regenwasserleitung o 100 - 125 mm, unter Bodenplatte bzw. im Arbeitsraum verlegt
 BD = Bodenplattenabdeckung für SW - Entwässerung, DN 100 (1/2/3) h. Planchierung
 LR = 3 * 1 Leerdreie, DN 100, 200 für Zuleitung Wasser, Glasfaser, Ström freigelegt h. Planchierung
 1 = Leerdreie für Zuleitung Wasser, DN 200, 250 mm, Länge h. Planchierung
 2 = SW - DN 100, im KG & EG & OG im WS & DD verlegt mit Entlüftung über Dach
 3 = SW - DN 100, im WS & DD bis OK - OG - Decke verlegt ohne Entlüftung über Dach
 4 = SW - DN 100, im EG bis 12 cm über OK - Bodenplatte verlegt ohne Entlüftung über Dach

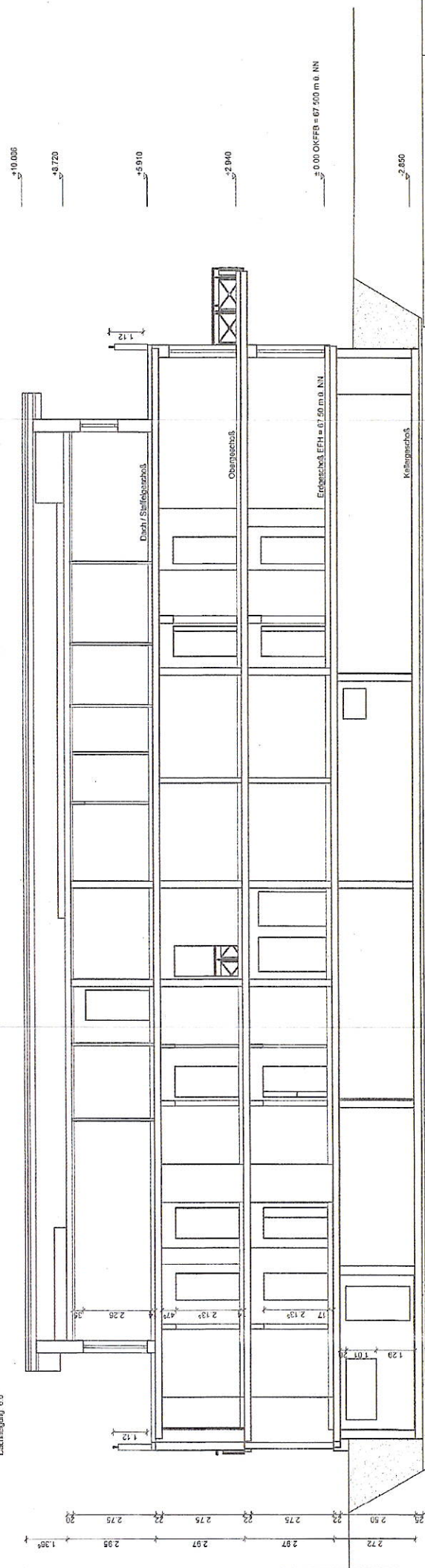


Schnitt B - B





Schnitt B - B



Systemanschnitt Entwässerung A - A - B - M 1 : 100			
BAUVORHABEN	MFH mit 23 WE & Tiefgarage & Gängen & Stellplätzen SEITE 19 Nordwesten Hochhaus 24-30	UNTERRISCHT	
PLANUNG			
BAUHERR			
PROJEKTNR.			

Betonplatte C 25/20 d=25cm
Flussdecke 0000 d=10cm