

ORTSGEMEINDE WEITERSBURG

Geschäftszeichen	Datum	
Fachbereich 2 - Bauen und Umwelt -	26.03.2026	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Status	TOP	Abst.Ergebnis
Ausschuss für Technik und Umwelt Weitersburg	16.04.2026	öffentlich		
Ortsgemeinderat Weitersburg	30.04.2026	öffentlich		

Bauantrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 13, Flurstück 108/2 (Auf dem Sand 11)

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss beschließt zu dem o.a. Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.
2. Der Ausschuss empfiehlt / Der Ortsgemeinderat beschließt zu dem o.a. Bauantrag die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Vorliegend ist ein Bauantrag auf Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Auf dem Sand 11, Flur 13, Flurstück 108/2, welcher am 16.03.2026 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist. Die 2-Monats-Frist bzw. 3-Monats-Frist zur Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB bzw. der Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz läuft am 18.05.2026 bzw. 16.06.2026 ab.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei Wohngebäude. Es ist vorgesehen, das Grundstück zu teilen, sodass auf jedem Teilgrundstück jeweils ein Wohnhaus verbleibt. Beantragt ist die Umbau- und Nutzungsänderung des Vorderhauses von einem Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus. Die baulichen Änderungen erfolgen ausschließlich im Innenbereich; die äußere Erscheinung des Gebäudes bleibt unverändert, abgesehen von einer Erweiterung des bestehenden Balkons mit einer Fensteränderung zum Zugang auf den Balkon.

Die Erschließung des Vorderhauses ist weiterhin gesichert. Der Antragsteller hat mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit der vorgesehenen Grundstücksteilung zur Sicherung der Zuwegung für das Hinterhaus ein entsprechendes Wegerecht grundbuchrechtlich eingetragen wird.

Nach Überprüfung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art, des Maßes und der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die äußere Erscheinung des Gebäudes von außen optisch nicht verändert wird. Weiterhin bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Das Ortsbild wird durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO ist erfüllt.

Es wird deshalb vorgeschlagen, zu dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Vorsorglich wird die Angelegenheit auch dem Ortsgemeinderat zur Entscheidung im Hinblick auf § 246e BauGB (Bauturbo) vorgelegt. Diese Regelung dient der Beschleunigung von Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum und kommt im vorliegenden Fall zur Anwendung, sodass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB eingeholt wird.

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

Sofern das gemeindliche Einvernehmen dennoch versagt werden sollte, so sind die bauplanungsrechtlichen Ablehnungsgründe in der Niederschrift entsprechend festzuhalten.



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der VG Vallendar

Antrag auf Baugenehmigung

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO

Einreichung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO

Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll:
 ja nein

Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde

An die Bauaufsichtsbehörde:¹

¹soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

An die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung:²

**Stadtverwaltung Mayen
Koblenz
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz**

²soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Aktenzeichen: **Verbandsgemeinde Mayen**

Eingangsvermerk: **Gemeinde-/Verbandsgemeinde/Stadtverwaltung**

POSTEINGANG

16. März 2026

Verwaltungsbereich:

Bgm	1	2	3	4	5
Aktenzeichen:	Gemeinden				
Vallendar	Niederweh	Ulba	Weiersburg		

Bauherr/-in

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Entwurfsverfasser/-in

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

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.:

§ 64 Abs. 3 Satz 1 (für Gebäude nach § 64 Abs. 3 Satz 2 LBauO)

Bitte auswählen

sonstige Berechtigung nach §§ 64 oder 64 d LBauO:

1 Vorhaben							
1.1	<table border="0"> <tr> <td>Art des Vorhabens</td> <td> <input type="checkbox"/> Errichtung (Neubau, Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) <input type="checkbox"/> Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO) </td> </tr> </table>	Art des Vorhabens	<input type="checkbox"/> Errichtung (Neubau, Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) <input type="checkbox"/> Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)				
Art des Vorhabens	<input type="checkbox"/> Errichtung (Neubau, Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) <input type="checkbox"/> Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs.2 Nr. 6 LBauO)						
1.2	<table border="0"> <tr> <td>Zweckbestimmung des Vorhabens</td> <td>Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten</td> </tr> <tr> <td>Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)</td> <td></td> </tr> </table>	Zweckbestimmung des Vorhabens	Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten	Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage)		sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	
Zweckbestimmung des Vorhabens	Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten						
Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage)							
sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)							
1.3	<table border="0"> <tr> <td>Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO</td> <td> <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 </td> </tr> </table>	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5				
Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5						

Stadtverwaltung Mayen Koblenz
Bauamt
Bahnhofstr. 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
1 2 0015

Datum
17.02.2025

**Hier: Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf drei
Wohneinheiten**
Projekt: Auf dem Sand 11, 56191 Weitersburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück des o.g. Bauvorhabens mit der Flurstücksnummer 108/2 wird im Rahmen einer katasterlichen Teilung zerlegt und neu vermessen. Der Verlauf der neuen Grundstücksgrenze ist in den beigelegten Grundrissen dargestellt.

Im Zuge dessen erhält das Haus 11A, welches im rückwärtigen Bereich des Grundstückes liegt und somit keine direkte Anbindung zu öffentlichen Verkehrswegen hat, durch die Erteilung eines Wegerechtes uneingeschränkten Zugang zum Haus. Ein Eintrag ins Grundbuch wird veranlasst.

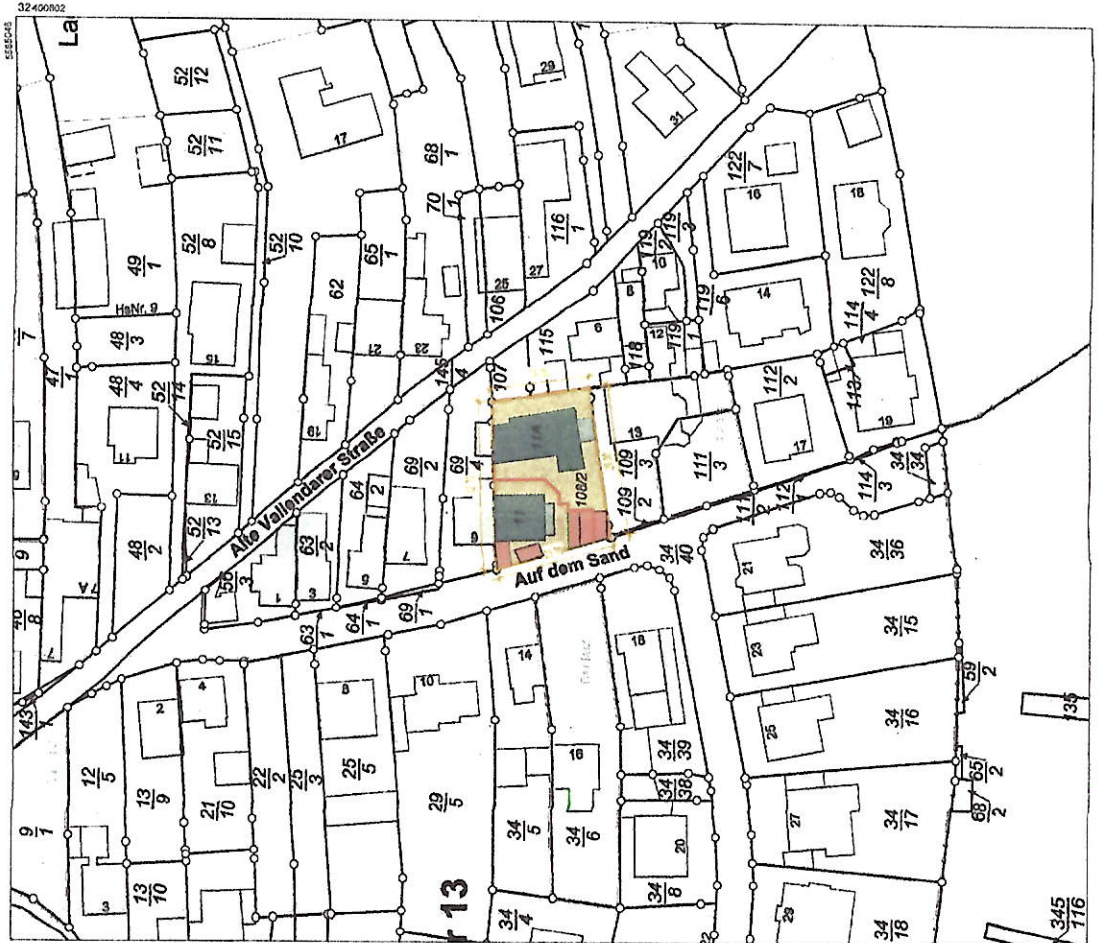
Mit freundlichen Grüßen

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Hergestellt am 04.02.2026

Furststück: 1082
Flur: 13
Gemarkung: Weiersburg (1351)
Gemeinde: Weiersburg
Landkreis: Mayen-Koblenz
Am Viessertum 5a
56727 Mayen



PROJEKTNR
2 1 0015

PROJEKT
Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf
drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11
56191 Weiersburg

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

BAUHERR

ZEICHNUNGEN
Lageplan

MASSSTAB
1 : 100

DATUM
17.02.2026

GEZ.
-
FORMAT
A3

PLANSTAND
Genehmigungsplanung

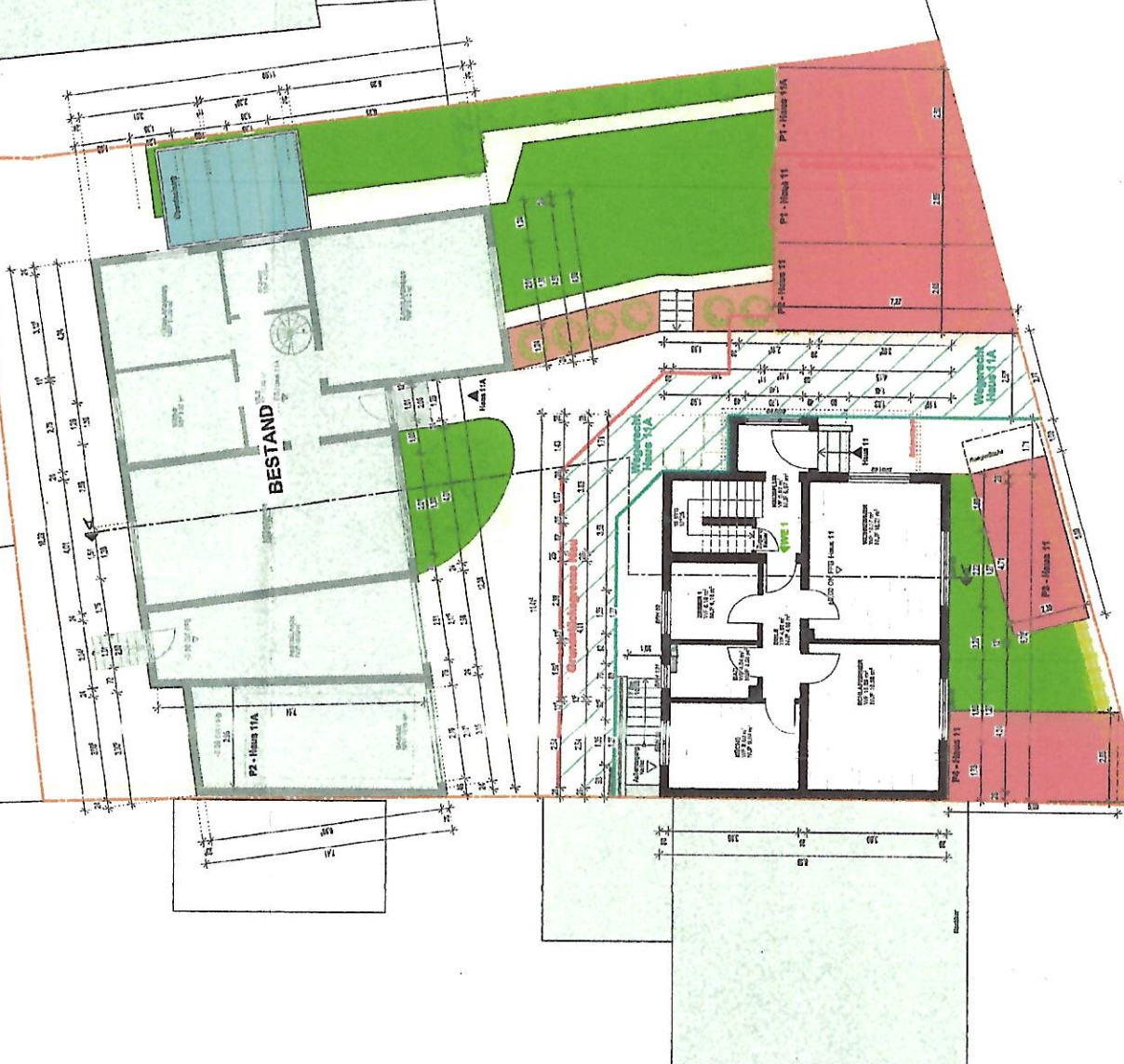
INDEX

PLANNR
01

ERDGESCHOSS
M1:100



- Abbruch
- Grundstücksgrenze Neu
- Grundstücksgrenze



PROJEKTR
2 1 0015

PROJEKT
Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf
drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11
56191 Weitersburg

DER BAUHERR
DER ARCHITEKT

BAUHERR

ZEICHNUNGEN
Grundriss Erdgeschoss

DATUM
17.02.2026

GEZ.

PLANSTAND
Genehmigungsplanung

PLANNR
03

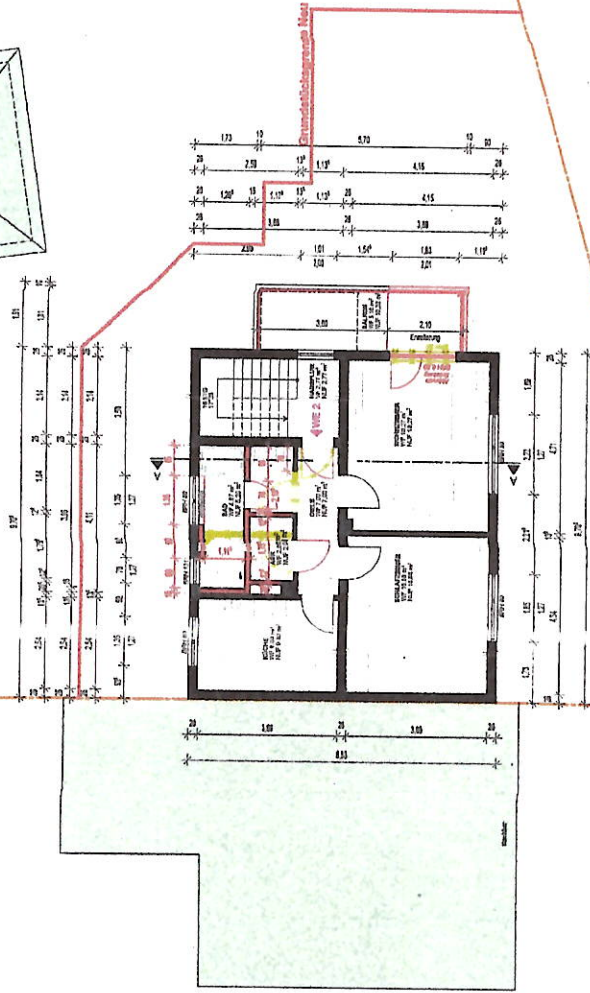
Auf dem Sand

OBERGESCHOSS
M1:100



- Neu
- Abbruch
- Abbruch
- Grundstücksgrenze Neu
- Grundstücksgrenze

BESTAND



Auf dem Sand

PROJEKTNR
2 1 0015

PROJEKT
Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf
drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11
56191 Weitersburg

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

BAUHERR

MAGESTAR

ZEICHNUNGEN
Grundriss Obergeschoss

DATUM
17.02.2026

GEZ

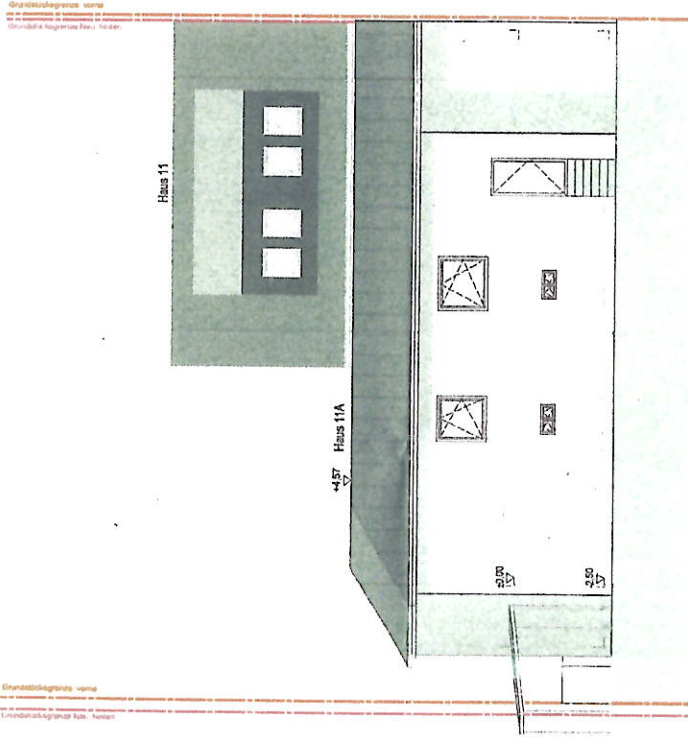
PLANSTAND
Genehmigungsplanung

PLANNR
04

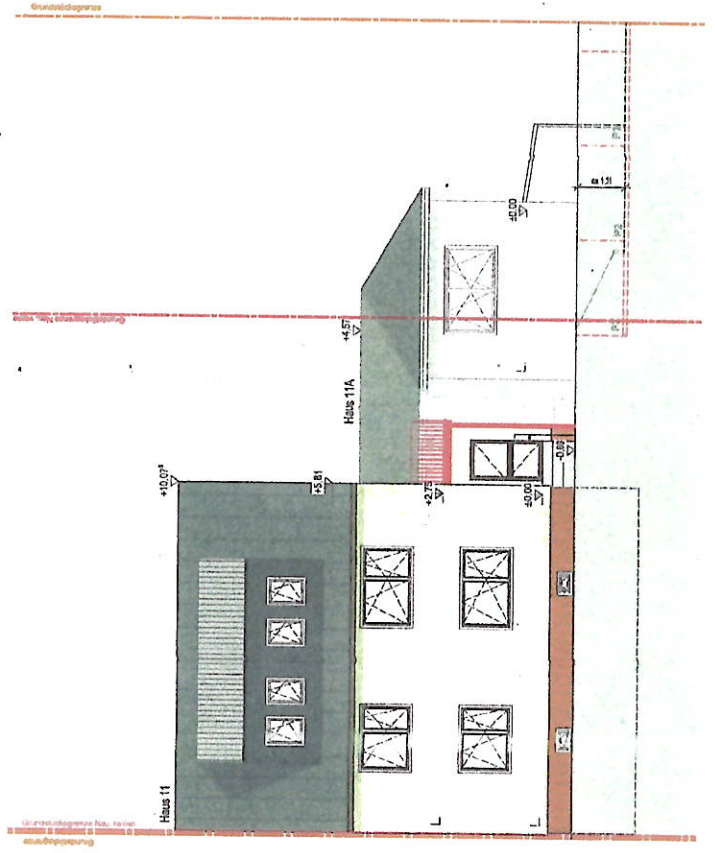
INDEX

- Neu
- Abbruch
- Abbruch
- Grundstücksgrenze Neu
- Grundstücksgrenze

ANSICHT OST
M1:100



ANSICHT WEST
M1:100



PROJEKTR
2 1 0015

PROJEKT
Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf
drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11
56191 Weitersburg

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

BAUHERR

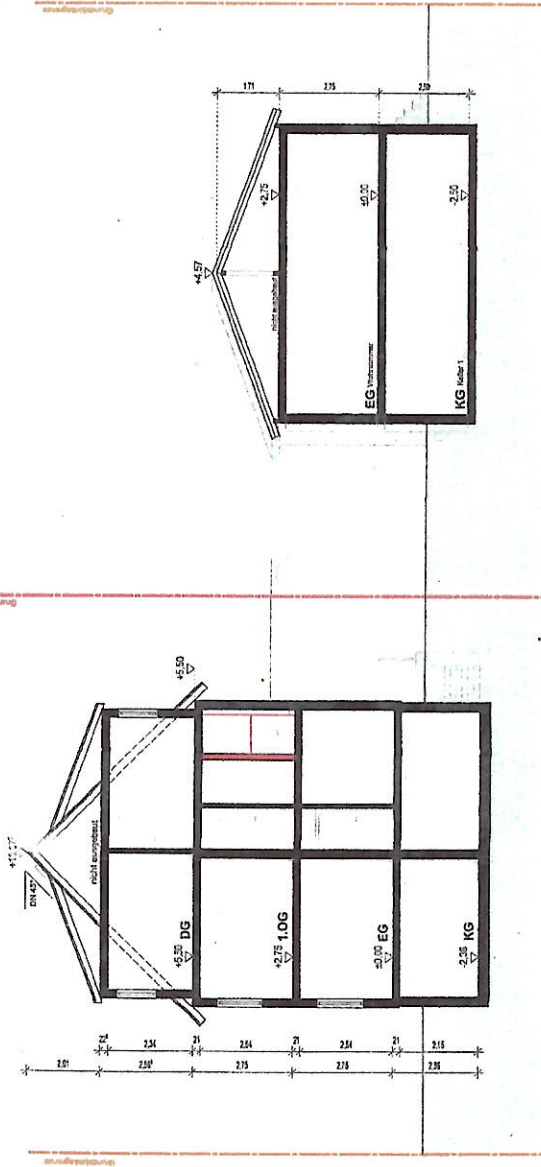
ZEICHNUNGEN
Ansicht Osten und Westen

DATUM
17.02.2026

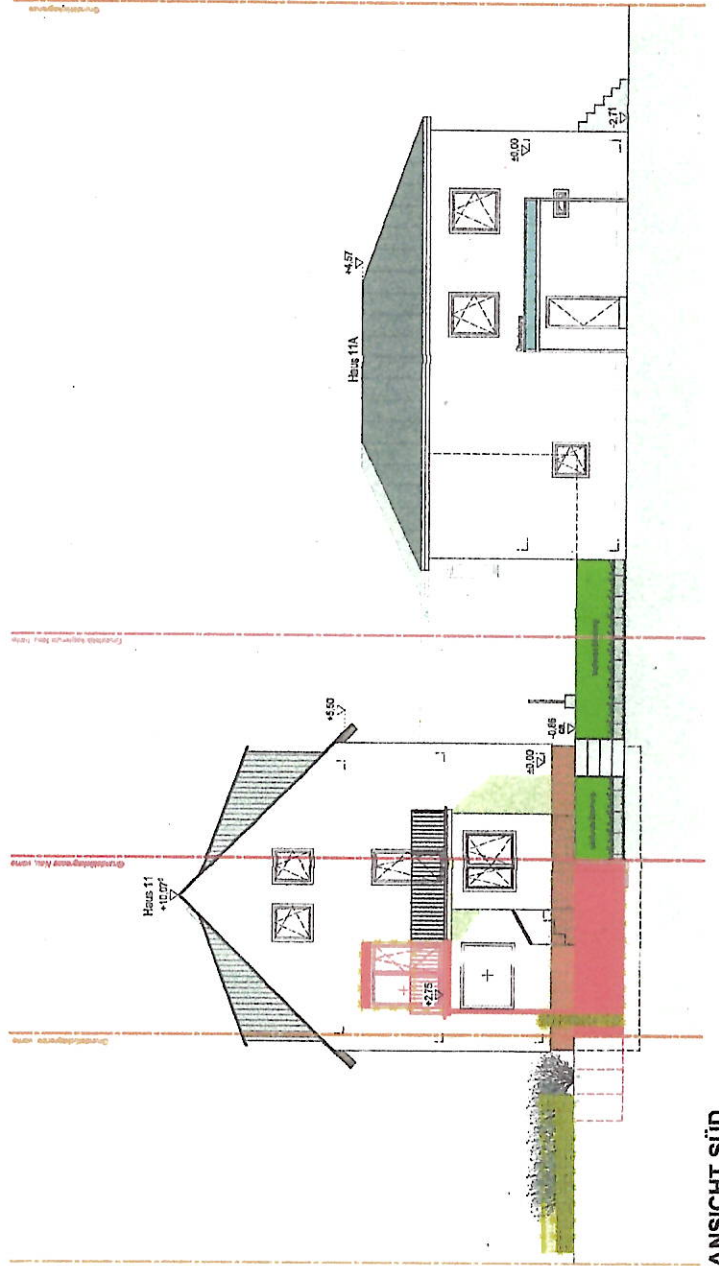
GEZ

PLANSTAND
Genehmigungsplanung

PLANNR
08



SCHNITT A-A
M1:100



ANSICHT SÜD
M1:100

- Neu
- Abbruch
- Abbruch
- Grundstücksgrenze Neu
- Grundstücksgrenze

PROJEKTR
2 1 0015

PROJEKT
Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden
Mehrfamilienhauses mit Erweiterung von zwei auf
drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11
56191 Weitersburg

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

BAUHERR

ZEICHNUNGEN
Schnitt A-A und Ansicht Süden

DATUM
17.02.2026

GSZ

PLANSTAND
Genehmigungsplanung

PLANNR
07

II

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses
mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11, 56191 Weitersburg

Bauherr:

Architekt:

NEU

	Raum	WF (m ²)	Faktor	Summe (m ²)
EG WE 1				
	Diele	4,66	1	4,66
	Wohnzimmer	18,27	1	18,27
	Schlafzimmer	16,88	1	16,88
	Küche	9,8	1	9,80
	Bad	4,04	1	4,04
	Zimmer 1	6,16	1	6,16

EG WE 1 Gesamt	59,81
-----------------------	--------------

	Raum	WF (m ²)	Faktor	Summe (m ²)
OG WE 2				
	Diele	7,00	1	7,00
	Wohnzimmer	18,27	1	18,27
	Schlafzimmer	16,88	1	16,88
	Küche	9,80	1	9,80
	Bad	4,87	1	4,87
	ASK	2,06	1	2,06
	Balkon	10,32	0,5	5,16

OG WE 2 Gesamt	64,04
-----------------------	--------------

	Raum	WF (m ²)	Faktor	Summe (m ²)
DG WE 3				
	Diele	5,56	1	5,56
	Wohnzimmer	19,10	1	19,10
	Schlafzimmer	15,73	1	15,73
	Küche	5,87	1	5,87
	Bad	5,34	1	5,34

DG WE 3 Gesamt	51,60
-----------------------	--------------

Gesamtsumme 175,45

Bauvorhaben: Umbau und Nutzungsänderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses
mit Erweiterung von zwei auf drei Wohneinheiten
Auf dem Sand 11, 56191 Weitersburg

Bauherr:

Architekt:

PKW Stellplätze

*Gemäß der Stellplatzsatzung " Satzung der Ortsgemeinde Weitersburg
über die Festelegung der Zahl der notwendigen Stellplätze" vom 29.04.2021:*

NEU

Haus 11 (MFH)	Wohneinheiten	WF (m ²)	Bedarf Stellplätze
	WE 1	59,81	1
WE 2	64,04	2	
WE 3	51,60	1	
Bedarf Stellplätze			4

Haus 11A (EFH)	Bedarf Stellplätze:	2
----------------	---------------------	---

BESTAND

Haus 11 (MFH)	Wohneinheiten	WF (m ²)	Bedarf Stellplätze
	WE 1	59,81	1
WE 2	115,57	2	
Bedarf Stellplätze			3

Haus 11A (EFH)	Bedarf Stellplätze:	2
----------------	---------------------	---