



Ergänzung zur Beschlussvorlage OGW/2026/0019

für die nächste Sitzung der

- Verbandsgemeinde Vallendar
- Stadt Vallendar
- OG Niederwerth
- OG Urbar
- OG Weitersburg

| Gremium: | Sitzungsdatum: | | | | |
|----------|----------------|-------------------------------------|------------|--------------------------|-----------------|
| OGR | 11.06.2026 | <input checked="" type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> | nichtöffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> | nichtöffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> | nichtöffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> | öffentlich | <input type="checkbox"/> | nichtöffentlich |

Beschlussvorschlag laut Beschlussvorlage

Geänderter Beschlussvorschlag

Betreff:

Bauantrag auf Neubau eines 8-Familienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Weitersburg, Flur 12, Flurstück 249/4, 250/1 (Humboldtstraße 42)

Erläuterungen:

O.g. Bauantrag lag dem Ausschuss für Technik und Umwelt (ATU) der Ortsgemeinde Weitersburg im Rahmen der gemeindlichen Beteiligung gem. § 36 BauGB zur Beratung und Beschlussfassung zur Sitzung am 28.05.2026 vor. Über das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht beschlossen. Vielmehr wurde Folgendes in der Niederschrift festgehalten:

Zu o.a. Bauantrag wurde keine Abstimmung zur Erteilung des Einvernehmens durchgeführt. Der ausgesetzte Beschluss wird zur weiteren Beratung und Abstimmung in die kommende Sitzung des Ortsgemeinderats am 11.06.2026 vertagt. Dies wurde einstimmig beschlossen.

Verbunden mit einem Prüfungsauftrag an die Baubehörde zur exakten Wohnflächenberechnung und damit verbundenen Prüfung der Ortssatzung.

Mitgliedern des Ausschusses fiel bei der Nachberechnung der angegebenen Wohnfläche auf, dass bei allen Wohneinheiten der Balkon- bzw. Terrassenanteil fehlt! Dies führt zwangsläufig zu einer Veränderung bei der Anzahl der Stellplätze!

Hierzu bitte den Ratsmitgliedern zeitnah zwecks Transparenz die Aufteilungspläne der einzelnen Wohneinheiten zur Einsicht und Prüfung vorlegen.

Weiterhin wird um Information zur Abstellanlage für Fahrräder gebeten. In § 47 der LBauO wird gefordert, dass Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen sind, wenn ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist.

Es wurde wiederholt das Einfügen dieses geplanten Objektes in die nähere Umgebung diskutiert. Hier bitten wir nochmals um Mitteilung der Baubehörde, ob sich dieses Mehrfamilienhaus

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.

Seitens der Verwaltung wurde die Entwurfsverfasserin um Einreichung bzw. Überarbeitung der Wohnflächenberechnung auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFlV) gebeten bzw. aufgefordert.

Die überarbeitete Wohnflächenberechnung nach WoFlV wurde am 03.06.2026 vorgelegt.

Danach verbleibt es bei sechs Wohnungen kleiner 60 m² Wohnfläche und zwei Wohnungen größer 60 m² Wohnfläche (nach Flächenabzug von 3% Putz). Die Balkone / Terrassen wurden mit ¼ der Fläche angesetzt - mit Ausnahme der Dachterrasse: diese wurde zu ½ angesetzt.

Da die „Satzung der Ortsgemeinde Weitersburg über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 29.04.2021 – keine Berechnungsgrundlage enthält, wurde seitens der Verwaltung der Gemeinde- und Städtebund kontaktiert mit der Bitte um Stellungnahme, da die v.g. Satzung – weitestgehend der Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebundes vom 13.11.2007 entspricht.

Da gemäß Bauantragsformular unter Punkt 5.2 die „Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung“ aufgeführt ist, wurde diese seitens der Verwaltung nunmehr auch als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gem. o.g. Satzung herangezogen.

Diese Auffassung hat der Gemeinde- und Städtebund mit seiner Antwort vom 03.06.2026 bestätigt: „Durch die Verbindung zum Bauantragsformular ist u.E. die Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung zutreffend.“ Der entsprechende E-Mail-Verkehr hierzu liegt dem Ortsbürgermeister vor.

Unserer Auffassung nach sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die Satzung entsprechend angepasst bzw. klargestellt werden.

Die aktualisierte Wohnflächenberechnung liegt als Anlage bei. Die Grundrisse werden den Ratsmitgliedern ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Aus dem Grundriss „2. Untergeschoss“ geht hervor, dass auch ein Fahrradabstellraum für Fahrräder mit 6,56 m² geplant ist. Konkrete Regelungen hierzu könnten ebenfalls in einer gemeindlichen Satzung geregelt werden.

Bezüglich des „Einfügens“ wird inhaltlich auf Beschlussvorlage OGW/2025/0033 für ATU-Sitzung 30.10.2025 und Mitteilung vom 19.11.2025 für ATU 20.11.2025, wonach sich das Bauvorhaben gemäß Prüfergebnis der Verwaltung 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.

Sollte das gemeindliche Einvernehmen versagt werden, so sind die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Gründe entsprechend in der Niederschrift aufzuführen.

Hinweis:

Die Vorschriften zum „Bauturbo“ - § 36a BauGB i.V.m. § 246e BauGB – wurden im vorliegenden Fall durch die Verwaltung nicht weiter geprüft, da sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung und auch der Baugenehmigungsbehörde gemäß § 34 BauGB einfügt.

Adolf T. Schneider
Bürgermeister der
Verbandsgemeinde Vallendar

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzungsflächen nach Wohnflächenverordnung und DIN 277

1. Stammdaten

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Bauherr(in) | Name: [REDACTED] | Anschrift: [REDACTED] | Tel.: |
| | | | Fax: |
| | E-Mail: | | |
| Bauvorhaben | <input type="checkbox"/> Errichtung <input checked="" type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung | | |
| | Vorhaben: Neubau eines 8-Familienwohnhauses | | |
| Baugrundstück | Gemeinde/Stadt: 56191 Weikersburg | Straße, Haus-Nr.: Humboldtstraße 42 | |
| | Gemarkung: Weikersburg | Flur: 12 | Flurstück: 249/4 + 250/1 |
| | | | |
| Entwurfs- verfasser(in) | Name: [REDACTED] | Anschrift: [REDACTED] | Tel.: |
| | | | Fax: |
| | E-Mail: [REDACTED] | | |

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen

2. Wohnfläche

| Nr. | Geschoss | Bezeichnung der Wohnung | Gesamtfläche [m²] |
|-----|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| | 2. UG | Wohnung 1 (Wohnfläche Wofiv 57,18m² , Wohnfläche DIN 57,21m²) | |
| | 2. UG | Wohnen | 33,88 |
| | 2. UG | Schlafen | 14,28 |
| | 2. UG | Bad | 4,48 |
| | 2. UG | Abstell | 1,98 |
| | 2. UG | HWR | 2,59 |
| | | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,72 |
| | 2. UG | Terrasse 1/4 | 1,69 |
| | 2. UG | Wohnung 2 (Wohnfläche Wofiv 59,75m² , Wohnfläche DIN 57,99m²) | |
| | 2. UG | Wohnen | 33,81 |
| | 2. UG | Schlafen | 10,07 |
| | 2. UG | Ankleide / Abstellen | 4,91 |
| | 2. UG | Bad | 6,69 |
| | 2. UG | Abstellen | 2,51 |
| | | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,74 |
| | 2. UG | Terrasse 1/4 | 3,50 |
| | 1.UG | Wohnung 3 (Wohnfläche Wofiv 59,40m² , Wohnfläche DIN 59,89m²) | |
| | 1.UG | Wohnen | 34,22 |
| | 1.UG | Schlafen | 14,83 |
| | 1.UG | Bad | 8,26 |
| | 1.UG | Abstellraum | 2,58 |
| | | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,80 |
| | 1.UG | Terrasse 1/4 | 1,31 |
| | 1.UG | Wohnung 4 (Wohnfläche Wofiv 53,88m² , Wohnfläche DIN 54,19m²) | |
| | 1.UG | Wohnen | 30,61 |
| | 1.UG | Schlafen | 14,30 |
| | 1.UG | Bad | 5,61 |

| | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.UG | Abstell | 3,67 |
| | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,62 |
| 1.UG | Terrasse 1/4 | 1,31 |
| 1.UG | Wohnung 5 (Wohnfläche Wofiv 46,64m², Wohnfläche DIN 46,73m²) | |
| 1.UG | Wohnen | 29,92 |
| 1.UG | Schlafen | 9,58 |
| 1.UG | Bad | 5,45 |
| 1.UG | Abstell | 1,78 |
| | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,40 |
| 1.UG | Terrasse 1/4 | 1,31 |
| EG | Wohnung 6 (Wohnfläche Wofiv 59,25m², Wohnfläche DIN 59,73m²) | |
| EG | Wohnen | 34,22 |
| EG | Schlafen | 14,83 |
| EG | Bad | 8,10 |
| EG | HWR | 2,58 |
| | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -1,79 |
| EG | Terrasse 1/4 | 1,31 |
| EG | Wohnung 7 (Wohnfläche Wofiv 101,48m², Wohnfläche DIN 103,26m²) | |
| EG | Wohnen | 44,16 |
| EG | Kind 1 | 12,57 |
| EG | Kind 2 | 14,30 |
| EG | Schlafen | 15,00 |
| EG | Bad | 11,06 |
| EG | Abstell HWR | 6,17 |
| | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -3,09 |
| EG | Terrasse 1/4 | 1,31 |
| DG | Wohnung 8 (Wohnfläche Wofiv 107,71m², Wohnfläche DIN 93,50m²) | |
| DG | WC | 2,25 |
| DG | HWR | 2,32 |
| DG | Schlafen | 13,90 |
| DG | Bad | 6,34 |
| DG | Wohnen | 52,38 |
| DG | Abstellen | 6,18 |
| DG | Büro / Kind | 10,13 |
| | Abzugsflächen netto lichte Raumwerte (Putz) | -2,80 |
| DG | Dachterrasse 1/2 | 17,01 |

Summe Wohnfläche **545,29**

Fortsetzung auf Seite 2

