

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
Rathausplatz 13
56179 Vallendar

Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar				
POSTEINGANG				
31. Juli 2026				
Verwaltungsbereiche				
Bgm	1	2	3	4
Dienststellen				
Vallendar	Niederwerth	Urbach	Weiersburg	

Aktenzeichen

Abt. 9, Untere Bauaufsichtsbehörde
Zimmer-Nr.: 422

Telefon 0261 108-
Fax 0261 108-
E-Mail Bauaufsicht@kvmyk.de

Datum: 29.07.2026

Vorhaben in: Niederwerth, Hochstraße 50
Gem. Flur-Flurst.: Gemarkung Niederwerth, Flur 13, Flurstück 132
Verfahrensart: BA Änderung - Vereinf. Verfahren (§ 66 Abs.1 LBauO)
Bauherr/in:
Vorhaben: **Nutzungsänderung u. energetische Sanierung eines alten Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus**

Sehr geehrte Damen u. Herren,

der Antrag zu dem o.a. Vorhaben ist hier am 26.06.2026 eingegangen und wurde unter dem genannten Aktenzeichen registriert.

Diese Mitteilung ergeht zu Ihrer Kenntnisnahme, bzw. mit der Bitte um

- Stellungnahme nach § 63 Abs.3 LBauO
- und
- Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB
- Herstellung der gemeindlichen Zustimmung nach §§ 36 a, § 264e BauGB (sog. Bauturbo).

- soweit erforderlich und noch nicht nach hier übersandt -.

Auf die Zustimmungsfiktionsfolgen bei Eintritt eines Fristversäumnisses weisen wir ausdrücklich hin.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bauaufsichtsbehörde

Anlage: Plansatz gegen Rückgabe

Kreisverwaltung
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
Parkplatz/Einfahrt:
Friedrich-Ebert-Ring

Sprechzeiten
Mo. – Fr. 8:30 bis 12:00 Uhr

Internet
www.mayen-koblenz.de

E-Mail
info@kvmyk.de

Telefon 0261 / 108-0
Fax 0261 / 35860

Bankverbindungen
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024

IBAN:
DE18 5705 0120 0000 0010 24
BIC: MALADE51KOB

Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 581

IBAN:
DE82 5765 0010 0000 0085 81
BIC: MALADE51MYN

VR Bank RheinAhrEifel eG
BLZ 577 615 91
Konto-Nr. 8 010 305 000

IBAN:
DE76 5776 1591 8010 3050 00
BIC: GENODE31BNA

Datenschutzhinweis

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.kvmyk.de/kv_myk/Datenschutz/.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

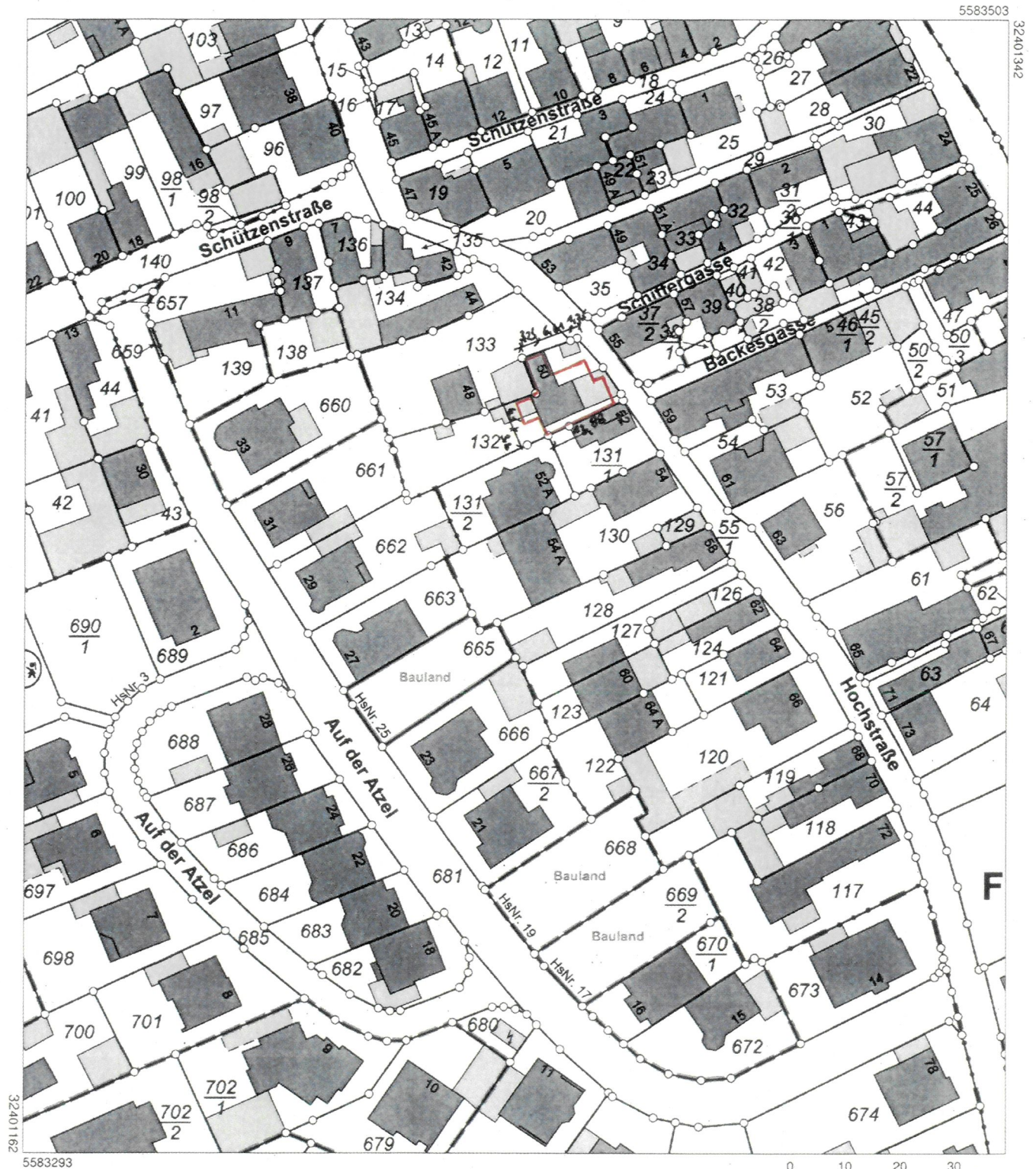
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 18.05.2018

Flurstück: 132
Flur: 13
Gemarkung: Niederwerth

Gemeinde: Niederwerth
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



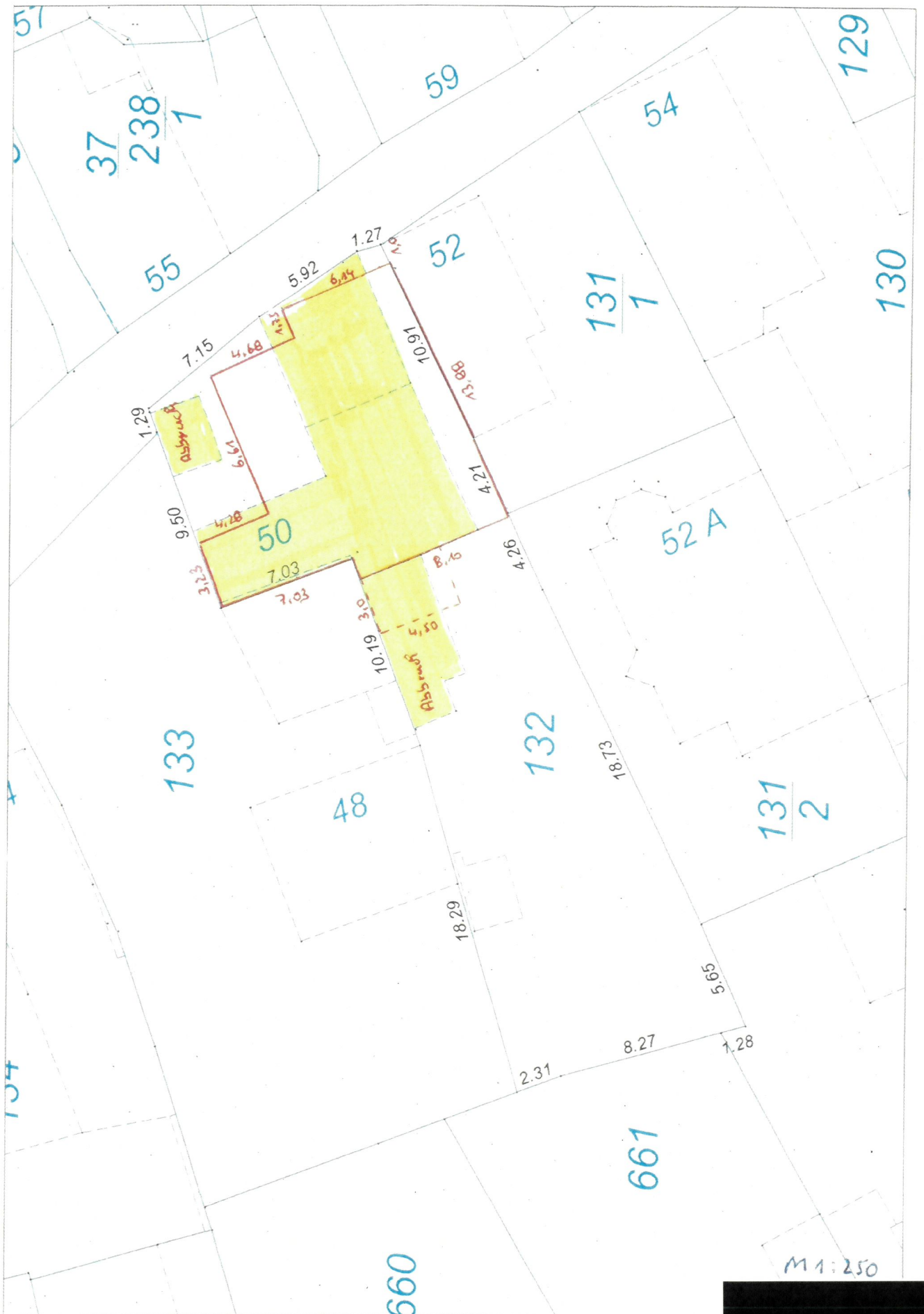
Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

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.

- Geplantes Gelände nach Umbau
- Bestandsplan vor Umbau -



Bauvorhaben : Energetische Sanierung / Abbruch / Umbau / Erweiterung eines Ein Familien
Wohnhauses mit Scheune u. Garage zum MFH mit 3 Wohnungen u. Carport

Bauort : 56179 Niederwerth, Hochstraße 50, Flur 13, Flurstück 132

Bauherr : 

Beschreibung der Baumaßnahme

Da eine Energetische Sanierung des Alten Wohngebäudes & Scheune aus dem Jahr ca.1945 mit Wohngebäudeanbau & Garage & Nebengebäude aus dem Jahr 1965 mit sehr geringen / unterschiedlichen Deckenhöhen, unzureichenden / feuchten Waddicken von 24 cm, Einfachglas Fenster, einem maroden Dachstuhl und Bedachung, einer Erdgeschoßfertighöhe die im Hochwasserbereich liegt, nicht machbar bzw. unwirtschaftlich ist, soll die komplette Bebauung bis auf das Niveau Unterkante Bodenplatte abgebrochen werden.

Der Anschließende Wiederaufbau des Gebäudes mit einer EFH von 66,70 m ü. NN als Effizienzhaus 40 mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe, Dezentraler Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung zu einem Mehr - Familien Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, Garage & Carport (3 Stellplätze) schließt sich an. Die Einfahrt in die Garage, ohne Behinderung des öffentl. Straßenverkehrs wird durch ein Elektr. Sektionaltor mit Funkmelder sicher gestellt. Der Gartenbereich mit Altem Treibhausgebäude / Kaminanlage bleibt vorerst unverändert. Die geänderte Gebäudeform & Größe (Bebaute Mehrfläche =+ 8,42 m² bzw. mit Carport = + 22,6 m²) u. die geplante Bebauung nach Um / Anbau auf den 4 Gebäudeseiten wurden im EG - Grundriss & Schnitt & Ansichtsplänen wie nachfolgend Beschrieben, dargestellt.

- **Südseite zur Hochstraße 52 & 52 a**, hier ist durch den Anbau eine Grenzbebauung geplant. Mit dieser ist der Eigentümer der Grundstücke Hochstraße 52 und 52 a, einverstanden. Hinweis : auch der derzeitige Altbestand wurde auf der Ehemaligen Grundstücksgrenze errichtet. Der derzeit vorhandene Abstand der beiden Gebäude Hochstraße 52 / Hochstraße 50 von 1,22 bis 1,79 m resultierte aus einer ehemals vorhandenen öffentlichen Gasse, die vor Jahren dem Grundstück Hochstraße 50 zugeordnet wurde.

- **Nordseite zu Hochstraße 48**, hier wird der vorhandene Grenzständige Gebäudekörper von 5,30 m bis zu 9,06 m über Gelände durch Abbruch deutlich auf ca. 3,75 m (OK – Carport / Balkon) verringert, der Eigentliche Baukörper / Giebelwand des nach Umbau geplanten Gebäudes hat einen Abstand von 3,37 m – 4,30 m von der Grenze zu Flurstück 133. Die derzeitige Grenzständige Alte / Marode Garage wird abgerissen und als Stellplatz genutzt.

- **Nord – Ost Seite zur Hochstraße**, hier wird die vorhandene Grenzständige Giebelwand der Scheune gegenüber der Hochstraße (öffentlicher Bereich) um 0,25 bis 1,0 m zurück gesetzt. Die nach Abbruch / Umbau geplante Außenwand, hier Schnittpunkt Außenwand & Dach ist in der Höhe geringer wie die derzeitige Giebelhöhe der Bestandsscheune. Der Gebäudeteil / Eingangsbereich wird mit Abstand zwischen 1,35 - 2,05 m von der Hochstraße errichtet.

- **Süd – West Seite zur Gartenfläche**,

hier wird die derzeit vorhanden Lage der Freien Rückwärtigen Gebäudeaußenwand beibehalten, in der Höhe jedoch erhöht. Die Grundstücks Resttiefe beträgt im Mittel 19,0 m. Der höhere Grenzständige Gebäudeteil auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 133 wird in der Höhe von 9,06 m durch Abbruch auf ca. 7,0 m Traufhöhe deutlich verringert.

Aufgestellt:



Bauvorhaben : Energetische Sanierung / Abbruch / Umbau / Erweiterung eines Ein Familien
Wohnhauses mit Scheune u. Garage zum MFH mit 3 Wohnungen u. Carport
Bauort : 56179 Niederwerth, Hochstraße 50
Flur 13, Flurstück 132
Bauherr : [REDACTED]

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ - Grundflächenzahl:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE lt. Liegenschaftsauszug / Lageplan
Flur 13, Flurstück 132 = 469 m²

ÜBERBAUTE FLÄCHE (für Berechnung GRZ I)

EG - Baukörper, Bestand

Hauptbaukörper (Wohngebäude / Scheune) lt. Programm	= 117,47 m ²
+ Teilfläche A1 (Treibhaus)	
3,45 m * 2,40 m + 0,556 m * 0,40 m	= 9,19 m ²
+ Teilfläche A2 (Nebengebäude)	
2,40 m * 2,81 m + 6,43 m * 3,40 m	= 28,60 m ²
+ Teilfläche A3 (Alte Garage)	
2,80 m * 3,40 m	= 9,52 m ²
Gesamt EG - Bestand	= 164,78 m²

EG - Baukörper, Nach Um / Anbau

Hauptbaukörper (Wohngebäude) lt. Zeichenprogramm	= 151,10 m ²
+ Teilfläche A1 (Treibhaus)	
3,45 m * 2,40 m + 0,556 m * 0,40 m	= + 9,19 m ²
+ Teilfläche (Rückwärtige Terrasse bzw. Balkon)	
3,0 m * (4,50 m + 4,11 m) / 2	= + 12,91 m ²
	= 173,20 m²
+ Teilfläche (Carport / Balkon, rechte Gebäudeseite)	
lt. Zeichenprogramm	= + 14,13 m ²
Gesamt EG - Nach Um / Anbau	= 187,33 m²

Bebaute Mehrfläche (ohne Carport) = 173,20 m² - 164,78 m² = + 8,42 m²

Gesamt Überbaute Fläche für GRZ 1 nach Um / Anbau = 187,33 m²

zul. GRZ I = da kein Bebauungsplan vorliegt, nach § 34 Nachbarbebauung, diese bei ca. 0,6

GRZ I = 187,33 m ² / 469 m ²	= 0,39 < 0,60 (Nachbarbebauung)
--	-----------------------------------

Bebaute & Versiegelte Flächen für Berechnung GRZ II :

Überbaute Fläche aus GRZ I **= 187,33 m²**

Zufahrt zu Carport / Garage / Stellplatz & Zuwegung zu Hauseingang
Befestigte Wegefläche lt. Zeichenprogramm **= + 26,63 m²**
Gesamt **= 213,96 m²**

Die übrige Grundstücksfläche wird als Grün & Rasenflächen mit Bepflanzung erstellt.

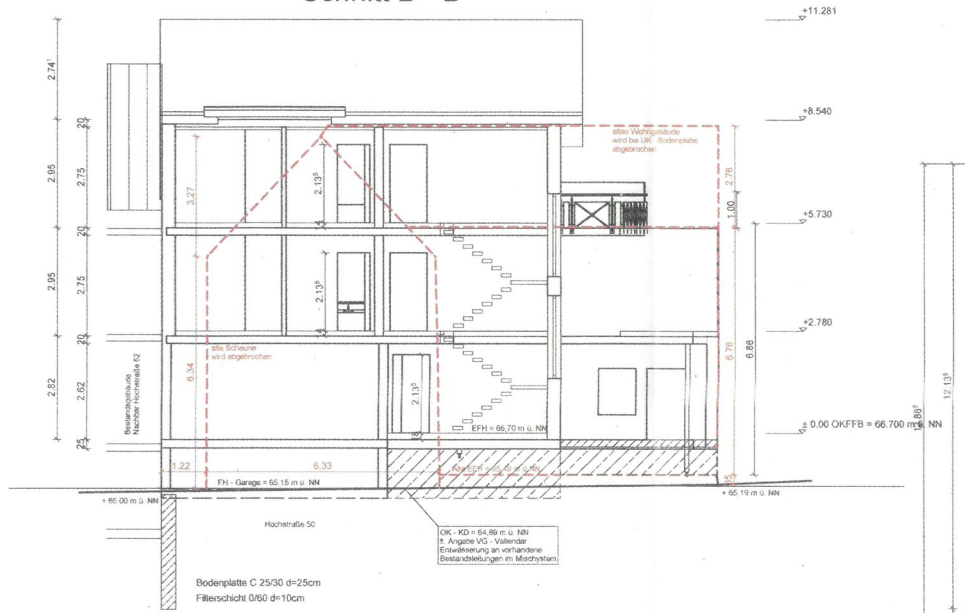
zul. GRZ II = da kein Bebauungsplan vorliegt, nach § 34 Nachbarbebauung

GRZ II = 213,96 m² / 469 m²	= 0,45 < zul. GRZ 0,60 + 50 % = 0,9 bei Hinzurechnung Zuwegung / Zufahrt
--	---

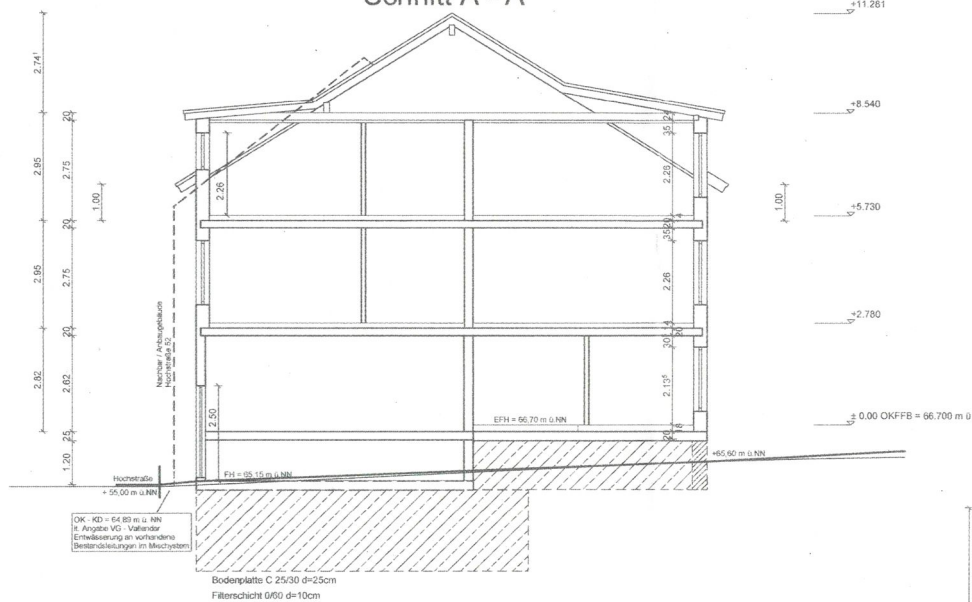
Aufgestellt:



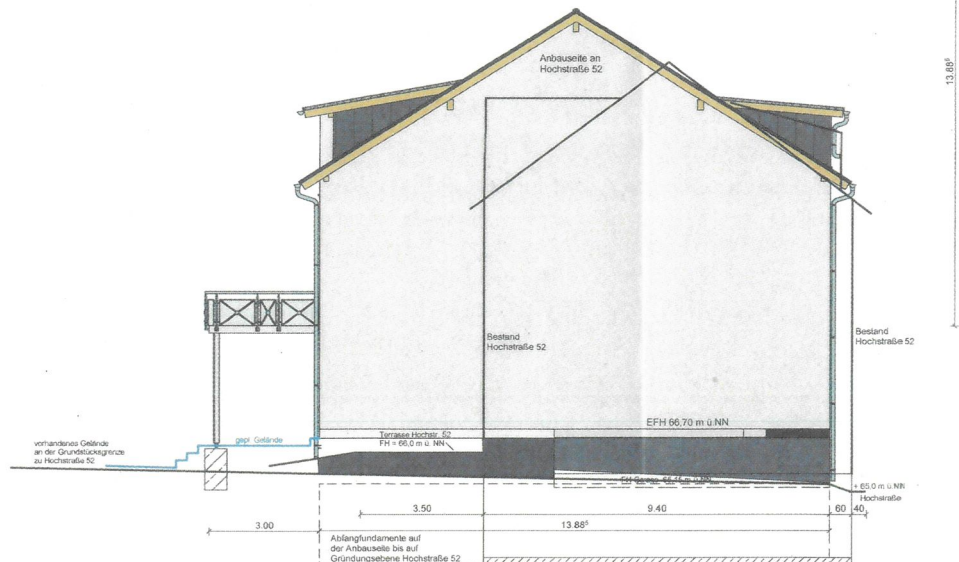
Schnitt B - B



Schnitt A - A



Ansicht Süd



[illegible]

Strahlenschnitt -

[illegible]

An die Gemeinde / untere Bauaufsichtsbehörde

VG Vallendar
Bauamt
Rathausplatz 13

56179 Vallendar

Eingangsvermerk / Aktenzeichen

Erklärung der Nachbarinnen und Nachbarn

nach § 68 LBauO

Bauvorhaben

☐ Errichtung ☒ Änderung ☒ Nutzungsänderung ☐

Kurze Beschreibung des Vorhabens

Nutzungsänderung & Energetische Sanierung eines Alten EFH mit Scheune & Garage durch Abbruch/ Um & Anbau zu einem MFH mit 3 Wohneinheiten & Garage & Carport

Bauherr(in)

Name / Firma (ggf. Ansprechpartner(in) aufführen)

[REDACTED]

Straße, Hausnummer

[REDACTED]

PLZ, Ort

[REDACTED]

Telefon *

Fax *

E-Mail *

* Angabe freiwillig

Baugrundstück

Straße, Hausnummer

Hochstraße 50

PLZ, Ort

56179 Niederwerth

Gemarkung, Flur, Flurstück(e)

56179 Niederwerth, Flur 13, Flurstück-Nr. 132

Eigentümer(in) / Erbbauberechtigte(r) des benachbarten Grundstücks

Name / Firma (ggf. Ansprechpartner(in) aufführen)

I [REDACTED]

Straße, Hausnummer

[REDACTED]

PLZ, Ort

[REDACTED]

Telefon *

Fax *

E-Mail *

* Angabe freiwillig

Erklärung der Nachbarinnen und Nachbarn

Als Eigentümer(in) / Erbbauberechtigte(r) des Grundstücks

Gemarkung, Flur, Flurstück(e)

56179 Niederwerth, Flur 13, Flurstücke 131 / 1 und 131 / 2

☒ stimme ich / stimmen wir der geplanten Bebauung auf dem oben genannten Baugrundstück nach den von mir / uns eingesehenen und durch Unterschrift anerkannten Plänen zu.
Dies gilt auch für meine(n) / unsere(n) Rechtsnachfolger.

☐ stimme ich / stimmen wir der geplanten Bebauung auf dem oben genannten Baugrundstück nach den von mir / uns eingesehenen Plänen NICHT zu.
Meine / Unsere Einwendungen werde ich / werden wir schriftlich vorbringen.

Hinweise:

Der Nachweis des Eigentums (durch Grundbuchauszug oder ähnliches) ist beizufügen.

Hat ein angrenzendes Grundstück mehrere Eigentümerinnen (Eigentümer), genügt die Mitteilung an eine dieser Personen.

Ist eine Eigentümerin (ein Eigentümer) nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu erreichen, genügt eine Mitteilung an eine unmittelbare Besitzerin (einen unmittelbaren Besitzer).

Einwendungen sind innerhalb von 2 Wochen nach Zugang dieser Benachrichtigung bei der oben angegebenen zuständigen Stelle schriftlich vorzubringen.

Einwendungen, die im Rahmen dieser Beteiligung nicht fristgerecht geltend gemacht werden, können bei der Entscheidung nicht berücksichtigt werden.

Ort, Datum

56179 Niederwerth, 16.06.2026

Unterschrift Eigentümer(in) / Erbbauberechtigte(r)

56179 Niederwerth, 16.06.2026

[REDACTED]