

Neubau Manufakturenbäude Kreis Jewellery

Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortsgemeinde Niederwörresbach,
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

15.05.2024; SATZUNG



Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

Im Auftrag der:

KREIS Jewellery GmbH & Co. KG
Obere Dorfstraße 5
55758 Niederwörresbach

Vorhaben- und Erschließungsplan in der OG Niederwörresbach:



Ortsgemeinde Niederwörresbach
Brühlstraße 16
55756 Herrstein

Stand: 15.05.2024; Satzung

Verantwortlich:

ARCHITEKT
SCHNEIDER
Dipl.Ing. Jost D. Schneider
Hauptstraße 313 Telefon 06781/1718
55743 Idar-Oberstein Telefax 06781/1721
JOST.D.SCHNEIDER@t-online.de
www.ARCHITEKT-SCHNEIDER.com

Hinweise:

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden.

IMPRESSUM

INHALT

Baubeschreibung	4
Technische Daten	5
Verfahrensvermerke	7
Anlagen:	
Grundstücksplan mit Grundriss EG	
Grundrisse Manufakturgebäude	
Ansichten / Schnitt	

Baubeschreibung



Das geplante Gebäude ist als Massivbau ausgelegt.

Geplant ist ein 2-geschossiges Gebäude mit offenem Dachstuhl und Pyramidendach.

Der Grundriss ist quadratisch geplant.

Als Mauerwerk werden Porenbetonsteine verwendet, die Geschossdecke ist als Stahlbetondecke ausgelegt.

Als Mauerwerk wird hochdämmendes Mauerwerk in den Stärken 36,5 und 49 cm eingesetzt.

Der Bodenaufbau ab Oberkante Betonbodenplatte und Geschossdecke wird insgesamt 20 cm betragen.

Im Erdgeschoss ist eine Art Garage und Technikraum angebaut, deren Flachdach dann gleichzeitig als Terrassenfläche für das Obergeschoss dient.

Die Nutzung im Erdgeschoss ist für Goldschmiede und Schleiferei vorgesehen, sowie Empfang, Sozialbereich und Treppenhaus.

Im Obergeschoss werden repräsentative Räume gestaltet, Büro, Besprechung großer Showroom und eine Art Galerie / offenes Treppenhaus.

Alle Fenster werden als Sicherheitsfenster (RC 3) voraussichtlich in Holz-Alu-Ausführung eingebaut.

Das Pyramidendach wird von der Konstruktion und Dachschalung in sichtbarer Ausführung erfolgen, als Dämmung wird eine Aufdachdämmung vorgesehen und die Dacheindeckung in Stehfalz-Ausführung.

Die Fassaden werden voraussichtlich hochwertig teilweise mit Naturstein verkleidet.

Alle Farben von Fassade, Fenster, Dacheindeckung werden in zurückhaltenden, nicht grellen Tönen gewählt.

Der Charakter des Gesamtgebäudes ist, der Firma Kreis entsprechend, hochwertig und optisch klassisch (klassizistisch) außen wie auch innen orientiert.

Die Haustechnik ist auf dem neuesten Stand geplant, besonders zu nennen ist als Beheizung Erdwärme (mittels Bohrungen).

Die elektrische Installation wird auf dem neuesten Stand sein und zusätzlich wird eine, den wertvollen Produkten entsprechende, Sicherheitstechnik installiert werden.

Die Außenanlage, Zufahrt und Parkplatzfläche soll in ansprechendem Pflaster gestaltet werden.

Zudem sollen die Grünflächenbereiche mit heimischen Pflanzen bereichert werden.

Technische Daten

Grundstück

Gemarkung Niederwörresbach, Bebauungsplan „Am Happenhöll“,

Flurstücks-Nummern noch nicht parzelliert / vergeben

Größe (abgegriffen) ca. 2.410,00 m²

Bebaute Fläche

14,74 x 14,74	217,27		
0,63 x 3,51	./. 2,21		
10,51 x 7,74	81,35	296,41 m ²	296,41 m ²

Geschossfläche

Erdgeschoss	217,27–2,21		
Obergeschoss	217,27–2,21	430,12 m ²	430,12 m ²

Grundflächenzahl GRZ

ca., da Grundstücksgröße auch ca.

296,41 m² / 2.410,00 m² 0,12

zusätzlich befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrt ca. 150 m² / 2.410,00 m² 0,15
0,27

Geschossflächenzahl GFZ

ca., da Grundstücksgröße auch ca.

430,12 / 2.410,00 m² 0,18

Nutzflächen

Hauptnutzflächen in m²

Erdgeschoss

Eingangshalle	14,18
Empfang	14,07
Schleiferei / Werkstatt	80,63
Goldschmiede	32,90
Flur	4,90
WC Damen	5,93
WC Herren	5,93
Aufenthaltsraum	12,79

gesamt pro Geschoss: 171,33 m²

insgesamt:

Obergeschoss

Galerie	10,38
Showroom	76,78
Büro	41,19
Flur	12,07
WC	6,15
Besprechung	22,61
Terrasse	39,59 / 4

179,08 m²

350,41 m²

Nebennutzflächen

Erdgeschoss

Garage / Lager	66,73 m ²	66,73 m ²	417,14 m ²
----------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Umbauter Raum

215,06 x 7,00	1.505,42		
215,06 x 1,50 / 3	107,53		
81,35 x 3,85	313,20	1.926,15 m ³	1.926,15 m ³

Baukosten

Rohbau

1.926,15 m ³ x 350,44 €	700.000,00 €	
------------------------------------	--------------	--

Ausbau

1.926,15 m ³ x 389,38 €	775.000,00 €	1.475.000,00 €
------------------------------------	--------------	----------------

Stellplatznachweis

Schleiferei / Werkstatt, Goldschmiede	$80,63 + 32,90 = 113,53 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2$	2,27 SP
Empfang, Showroom, Büro, Besprechung	$14,07 + 75,81 + 42,17 + 22,61 = 154,66 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2$	5,16 SP
Lager	$66,73 / 2 = 33,37 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2$	<u>0,42 SP</u>
insgesamt:		8 SP

Verfahrensvermerke

- Die Vorhabenträgerin, die KREIS Jewellery GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 17.03.2024 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Ortsgemeinderat hat am 08.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 11.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Niederwörresbach, den 12.04.2024


Der Ortsbürgermeister



- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.04.2024 den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde in der Zeit vom 12.04.2024 bis einschließlich 13.05.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.04.2024 von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 13.05.2024 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 27.05.2024. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am 27.05.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Niederwörresbach, den 28.05.2024


Der Ortsbürgermeister

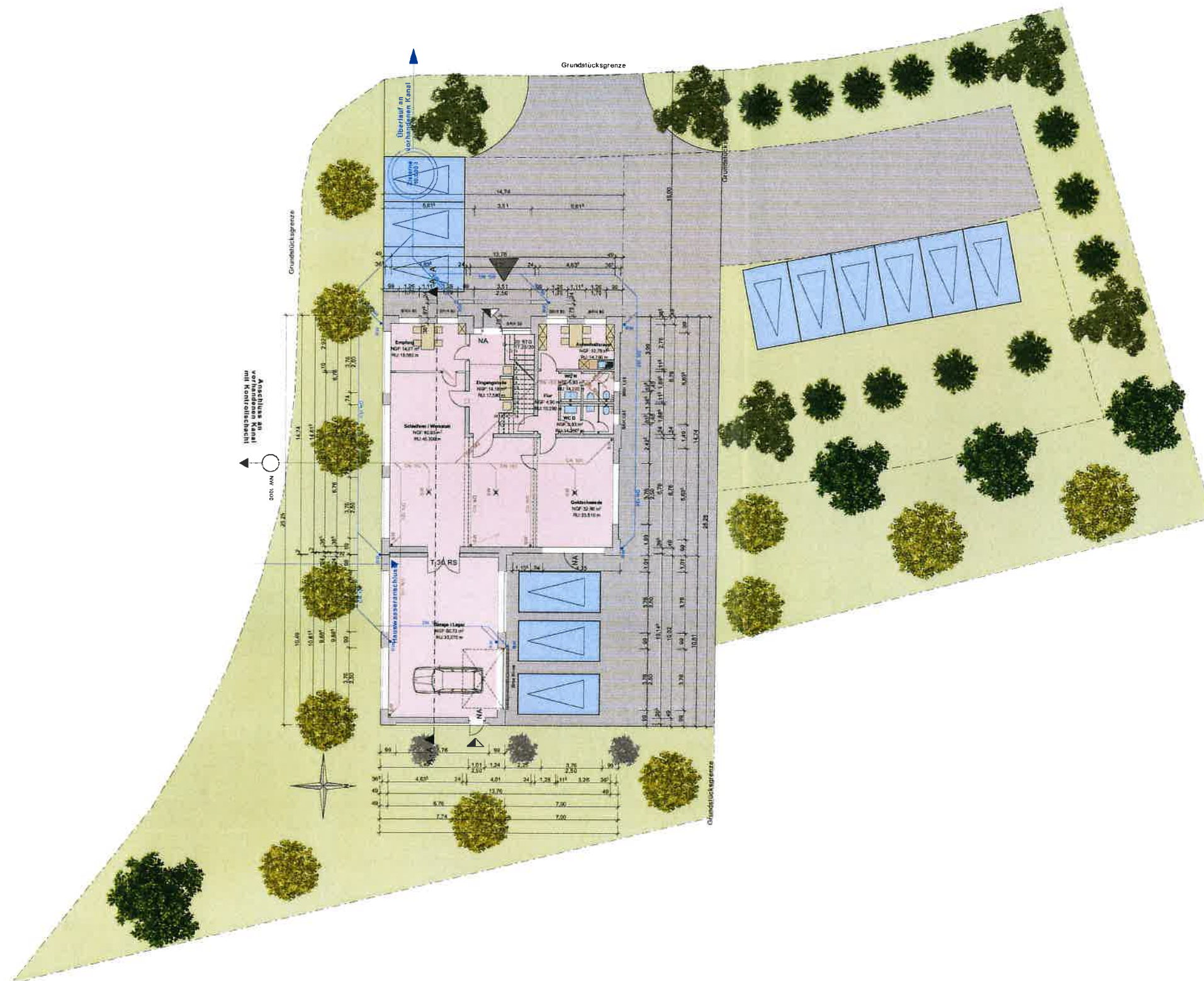


- Der Satzungsbeschluss wurde am 30.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Niederwörresbach, den 31.05.2024


Der Ortsbürgermeister





ALLE MAßE SIND AN DER BAUSTELLE ZU PRÜFEN.

BEI UNSTIMMIGKEITEN BITTE RÜCKSPRACHE
MIT DER BAULEITUNG.

KREIS

DER ENTWURF IST MEIN GESTIGES EIGENTUM UND DARF NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN
GENEHMIGUNG FÜR BESTIMMTE ZWECKE WETERGEGEBEN WERDEN.
JEDLICHE KÖPIE (AUCH IN ETWAS ABGEÄNDERTE FORM DES ORIGINALS) IST UNZULÄSSIG
UND BEDARF MEINER ZUSTIMMUNG!

BAUVORHABEN
NEUBAU MANUFAKTURGEBÄUDE

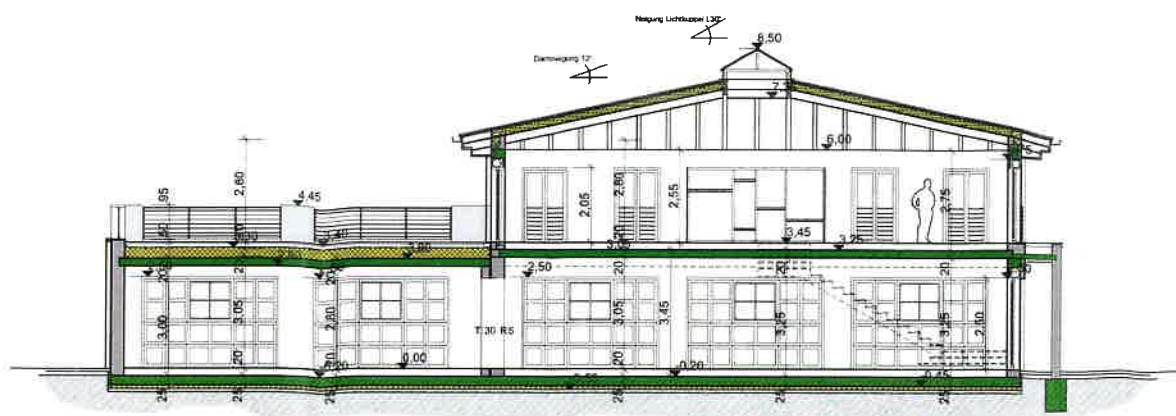
BAUSTELLE
AN HAPPEHÖLL 1
55758 NIEDERWORRESBACH

BAUHERR
KREIS JEWELLERY
OBERE DORFSTRASSE 5
55758 NIEDERWORRESBACH
Tel: 06765-999365
E-Mail: info@kreisjewellery.com

ARCHITEKT
**ARCHITEKT
SCHNEIDER**
DIP. ING. JOST D. SCHNEIDER
HAUPTSTRASSE 211
55745 DARS-OBERSIEDEN
TEL: 067611116
JOST.D.SCHNEIDER@GMAIL.COM

PLANUNGSSTUFE
GRUNDSTÜCKSPAN MIT GRUNDRISSE EG

PROJEKT	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	ZEICHNUNGSDATUM
ohne Maßstab	27.03.2024		8



SCHNITT A - A



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN

ALLE MAßE SIND AN DER BAUSTELLE ZU PRÜFEN.

BEI UNSTIMMIGKEITEN BITTE RÜCKSPRACHE
MIT DER BAULEITUNG.

KREIS

DER ENTWURF IST MEIN GEISTIGES EIGENTUM UND DARF NUR MIT MEINER SCHRIFTLICHEN
GENEHMIGUNG FÜR BESTIMMTE ZWECKE WEITERGEGEBEN WERDEN.
JEDLICHE KOPIE (AUCH IN ETWAS ABGEÄNDERTER FORM DES ORIGINALS) IST UNZULÄSSIG
UND BEDARF MEINER ZUSTIMMUNG !!

BAUVORHABEN:
NEUBAU MANUFAKTURGEBÄUDE

BAUSTELLE:
AN HAPPEHÖLL 1
55758 NIEDERWÖRRESBACH

BAUHERR:
KREIS JEWELLERY

OBERE DORFSTRASSE 5
55758 NIEDERWÖRRESBACH

Tel: 06785-999365
E-Mail: info@kreisjewellery.com

ARCHITEKT:
ARCHITEKT SCHNEIDER 

DIPL. ING. JOST D. SCHNEIDER
HAUPTSTRASSE 313
55743 IDAR-OBERSTEIN
TEL.: 06781/1718
JOST.D.SCHNEIDER@t-online.de

PLANUNGSSTUFE:
ANSICHTEN ; SCHNITT

MAßSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	ZEICHNUNGSNR.
ohne Maßstab	10.08.2023	06.09.2023	2