

Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

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

18.12.2024; Entwurf



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: 18.12.2024; Entwurf

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-Nummer: 69/10

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

Obergeschoss

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

gesamt pro Geschoss: 171,33 m² 179,08 m²

insgesamt: 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 m ² / 50 m ²	2,27 SP
Empfang, Showroom, Büro, Besprechung	14,07 + 75,81 + 42,17 + 22,61 = 154,66 m ² / 30 m ²	5,16 SP
Lager	66,73 / 2 33,37 m ² / 80 m ²	<u>0,42 SP</u>
insgesamt:		8 SP

Verfahrensvermerke

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

Niederwörresbach, den ____

Der Ortsbürgermeister

- Die Änderung 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 ____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Änderung 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 ____ bis einschließlich ____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zu-

sätzlich 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 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ____ 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 ____ 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 _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat hat am ____ die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhaben-

und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Niederwörresbach, den ____

Der Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am ____ 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 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 ____

Der Ortsbürgermeister

An Happenhöll

**B-Plan Zone 2
"Parken"**

Alle Höhen entlang
der Straße sind auf der
Bordsteinoberkante gemessen!
Hinterkante Bordstein
= Grenzverlauf

**Bezugspunkt B-Plan
OK Bordstein
342,44 m NHN**

**B-Plan Zone 1
"Gebäude"**

**Bezugspunkte Zone 1 = OK Bordstein
Bezugspunkt 2 = OK Urgelände
sind mit der Vermaßung zu den Grundstücksecken
eindeutig festgelegt**

**Bezugspunkt Zone 1
"Gebäude"
OK Bordstein
337,36 m NHN**

**Bezugspunkt Zone 2
OK Urgelände
"Parken"
338,49 m NHN**

HINWEIS:
DIE HÖHENAUFNAHME DES GRUNDSTÜCKS
ERFOLGTE AM 12.12.2024 DURCH DAS
INGENIEURBÜRO LINN GMBH
ALMSTRASSE 7
66629 FREISEN / EITZWEILER

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
GENEHIGUNG FÜR BESTIMMTE ZWECKE WIEDERGELEBEN WERDEN.
JEDLICHE KOPIE (AUCH IN ETWAS ABGEÄNDERTER FORM DES ORIGINALS) IST UNZULÄSSIG
UND BEDARF MEINER ZUSTIMMUNG !!

BAUVORHABEN:
NEUBAU MANUFATURGEBÄUDE

BAUSTELLE:
AN HAPPEHÖLL 1
55758 NIEDERWÖRRSBACH
FLURSTÜCK 69/10
FLUR 25

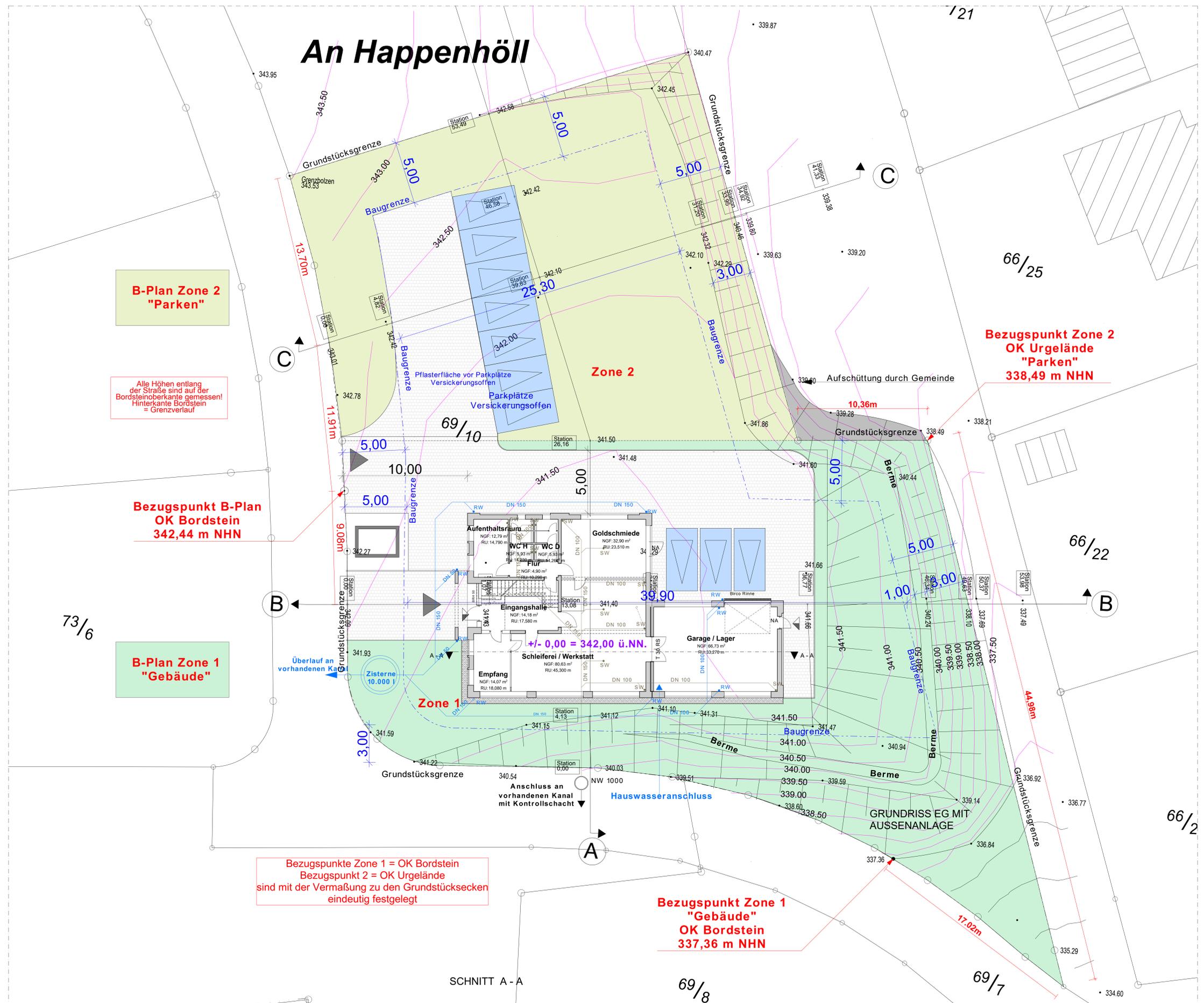
BAUHERR:
KREIS JEWELLERY
OBERE DORFSTRASSE 5
55758 NIEDERWÖRRSBACH
Tel: 06785-999365
E-Mail: info@kreisjewellery.com

ARCHITEKT:
**ARCHITEKT
SCHNEIDER**

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

PLANUNGSSTUFE:
AUSSENANLAGE MIT HÖHENQUOTEN

MAßSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	ZEICHNUNGSNR.
1/100	18.12.2024		3



SCHNITT A - A

69/8

69/7

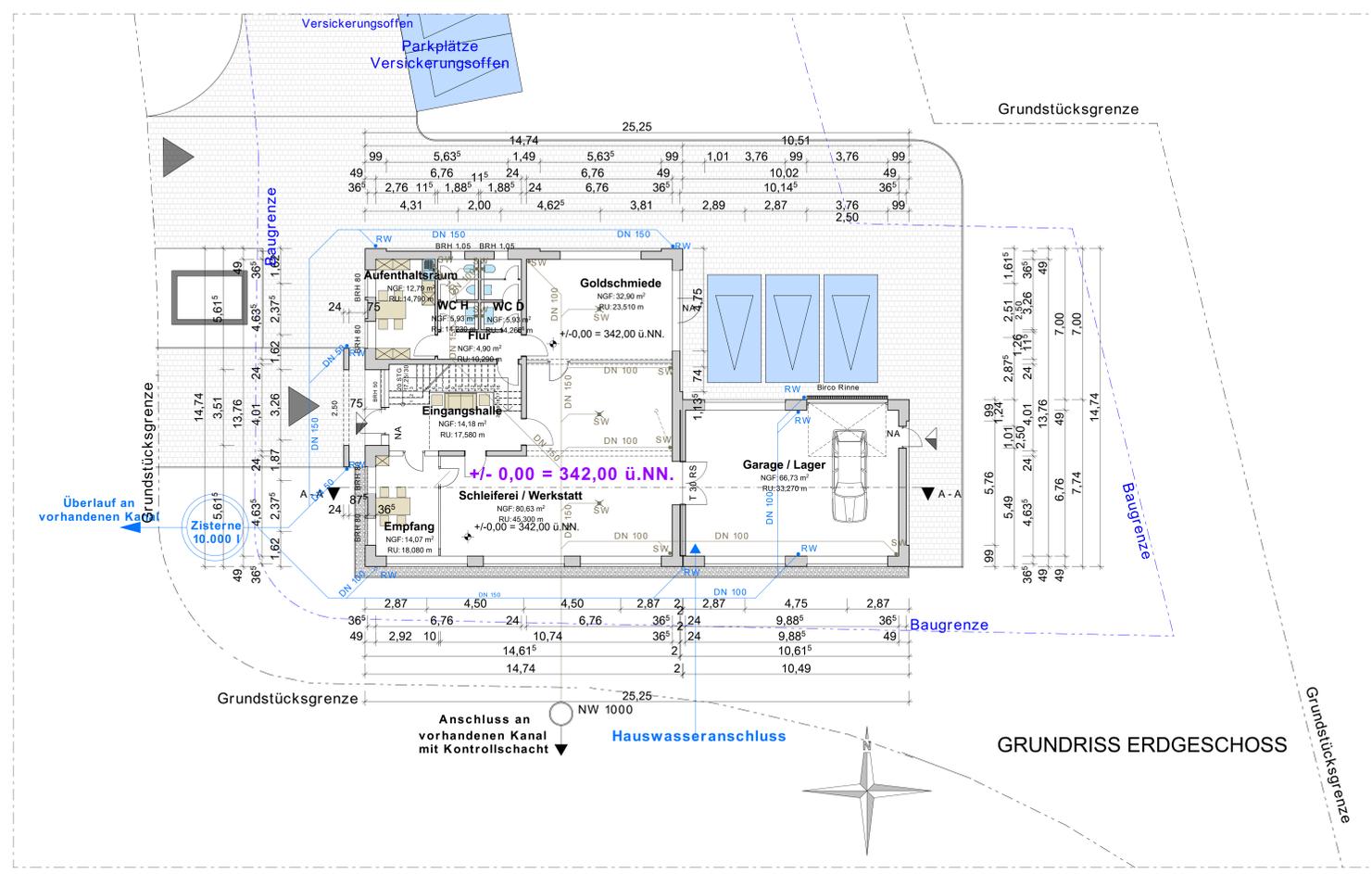
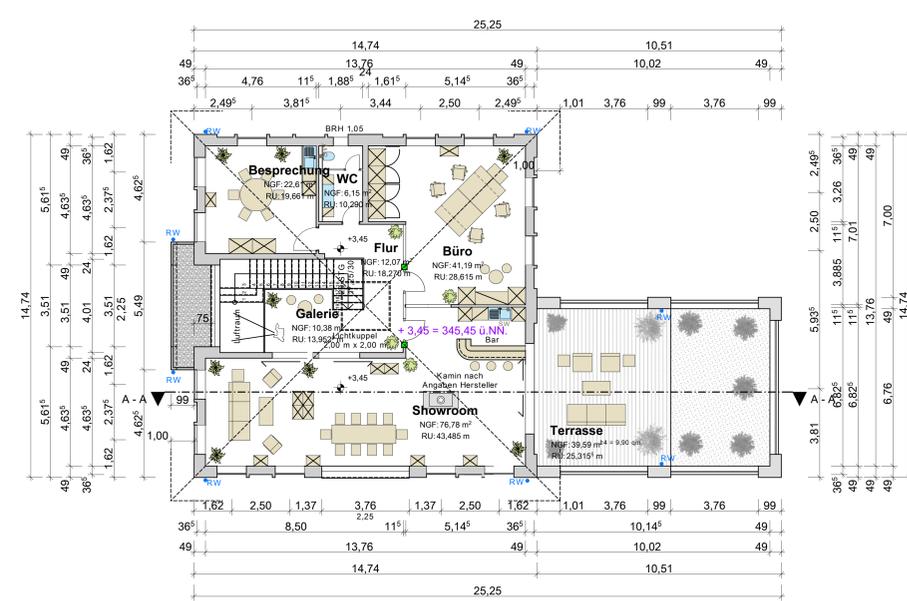
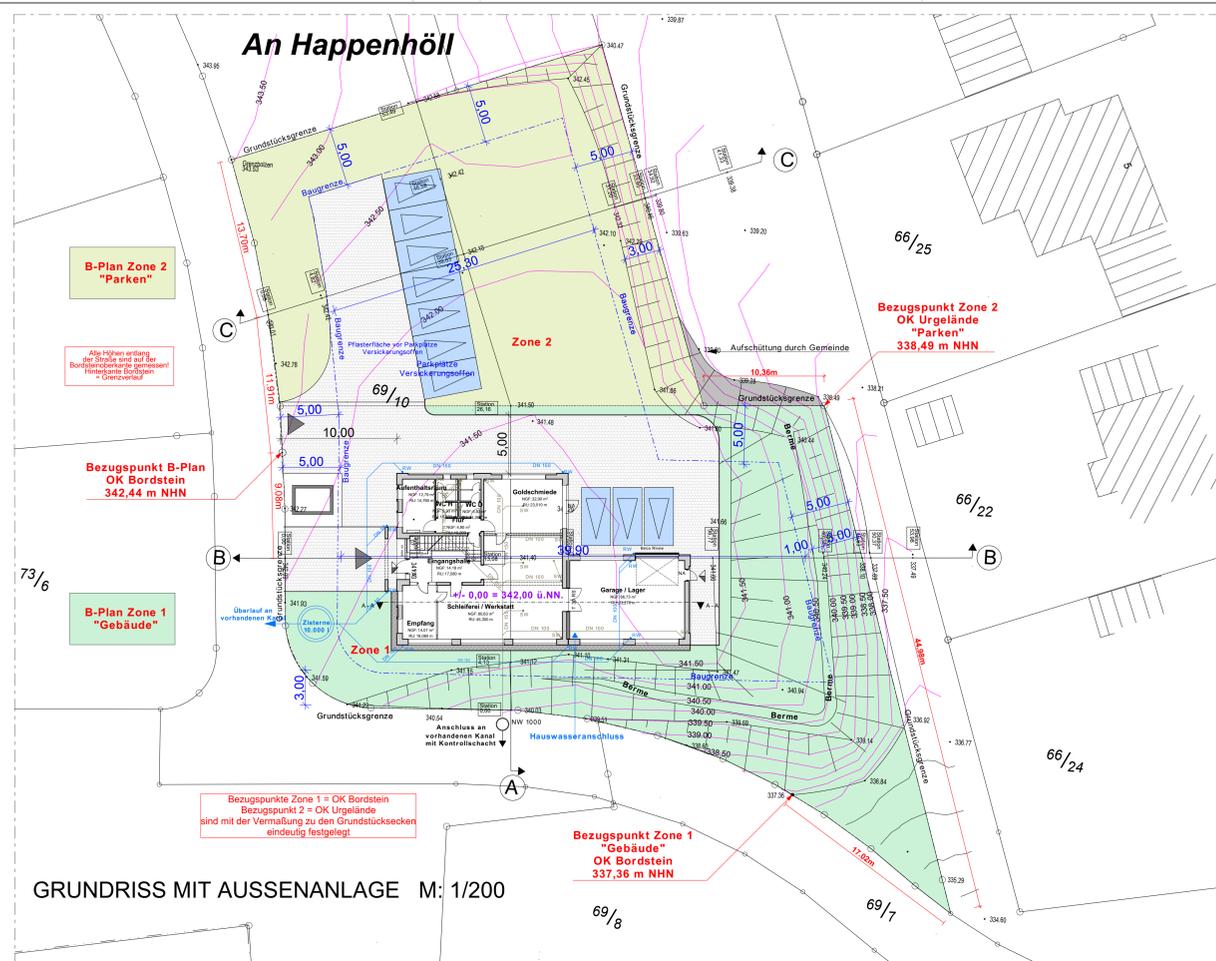
66/2

66/22

66/25

1/21

73/6



HINWEIS:
DIE HÖHENAUFNAHME DES GRUNDSTÜCKS
ERFOLGTE AM 12.12.2024 DURCH DAS
INGENIEURBÜRO LINN GMBH
ALMSTRASSE 7
66629 FREISEN / EITZWEILER

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
GENEHIGUNG FÜR BESTIMMTE ZWECHE WEITERGEBEN WERDEN.
JEDLICHE KOPIE (AUCH IN ETWAS ABGEÄNDERTER FORM DES ORIGINALS) IST UNZULÄSSIG
UND BEDARF MEINER ZUSTIMMUNG !!

BAUVORHABEN:
NEUBAU MANUFATURGEBAUDE

BAUSTELLE:
AN HAPPEHÖLL I
55758 NIEDERWÖRESBACH
FLURSTÜCK 69/10
FLUR 25

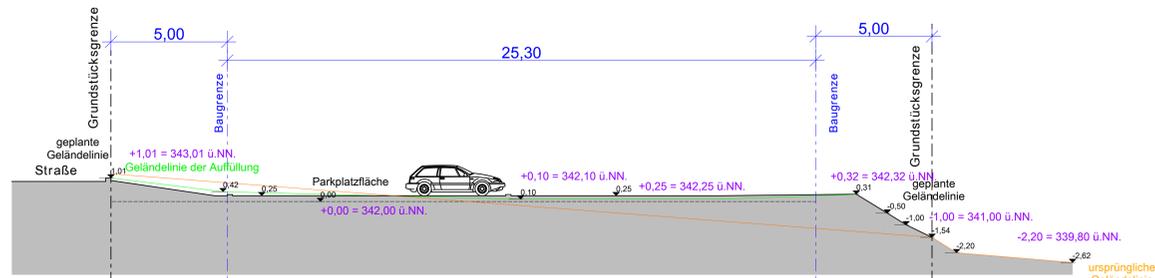
BAUHERR:
KREIS JEWELLERY
OBERE DORFSTRASSE 5
55758 NIEDERWÖRESBACH
Tel: 06785-999365
E-Mail: info@kreisjewellery.com

ARCHITEKT:
ARCHITEKT SCHNEIDER

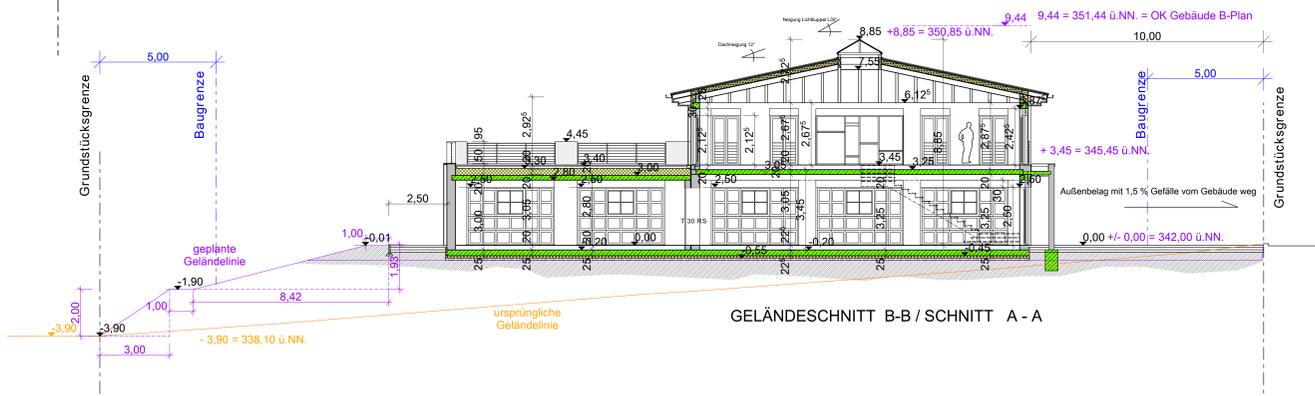
DIPL.-ING. JOST D. SCHNEIDER
HALFSTRASSE 3/3
55743 IDAR-OBERSTEIN
TEL.: 06781/1718
JOST.D.SCHNEIDER@t-online.de

PLANUNGSSTUFE:
GRUNDRISS; AUSSENANLAGE

MAßSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	ZEICHNUNGSNR.
1/100 ; 1/200	18.12.2024		1



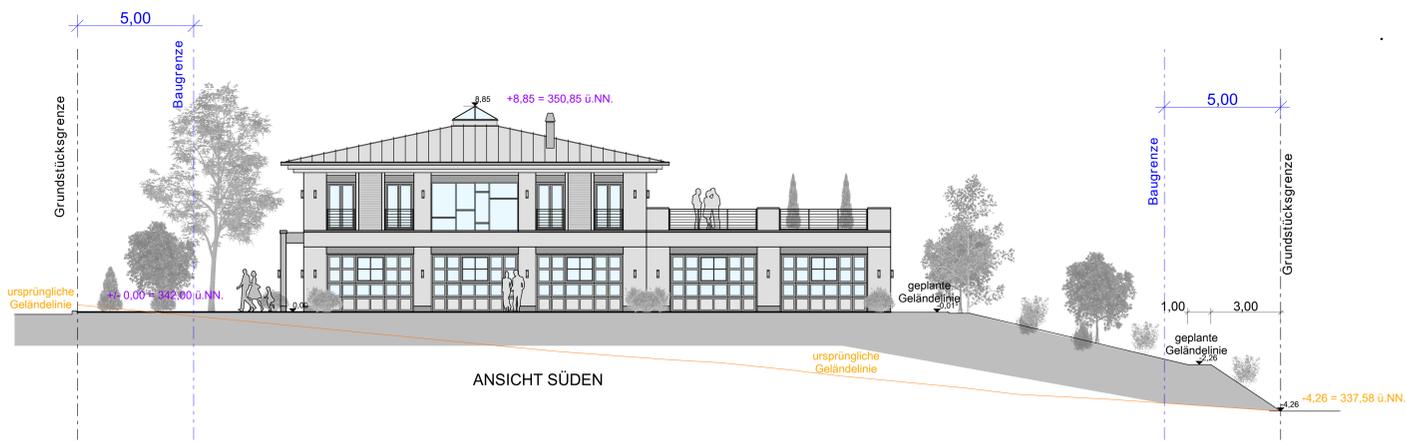
GELÄNDESCHNITT C-C / PARKPLÄTZE



GELÄNDESCHNITT B-B / SCHNITT A - A



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN

HINWEIS:
DIE HÖHENAUFNAHME DES GRUNDSTÜCKS
ERFOLGTE AM 12.12.2024 DURCH DAS
INGENIEURBÜRO LINN GMBH
ALMSTRASSE 7
66629 FREISEN / EITZWEILER

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
GENEHIGUNG FÜR BESTIMMTE ZWECKE WEITERGEBEN WERDEN.
JEDLICHE KOPIE (AUCH IN ETWAS ABGEÄNDERTER FORM DES ORIGINALS) IST UNZULÄSSIG
UND BEDARF MEINER ZUSTIMMUNG !!

BAUVORHABEN:
NEUBAU MANUFATURGEBÄUDE

BAUSTELLE:
AN HAPPENHÖLL 1
55758 NIEDERWÖRESBACH
FLURSTÜCK 69/10
FLUR 25

BAUHERR:
KREIS JEWELLERY
OBERE DORFSTRASSE 5
55758 NIEDERWÖRESBACH
Tel: 06785-999365
E-Mail: info@kreisjewellery.com

ARCHITEKT:
ARCHITEKT SCHNEIDER

DIPL.-ING. JOST D. SCHNEIDER
HALFSTRASSE 3/13
55743 IDAR-OBERSTEIN
TEL.: 06781/1718
JOSTD.SCHNEIDER@t-online.de

PLANUNGSSTUFE:
ANSICHTEN ; SCHNITT

MAßSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	ZEICHNUNGSNR.
1/100	18.12.2024		2