

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

ZIMMEREI WENDEL

ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

- Erläuterungsbericht zum Vorhaben- und Erschliessungsplan



Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäss § 3 (2) BauGB

und für die Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäss § 4 (2) BauGB

(2. Beteiligungsverfahren)

Stand: 16.10.2014

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPPLAN

ANLASS:

Die vorhandenen Räumlichkeiten der bestehenden Zimmerei (ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung) wurden über die Jahre sukzessiv erweitert und stoßen aufgrund des erfreulichen wirtschaftlichen Wachstums des Betriebs nun an ihre Grenzen.

Der Betrieb von Herrn Wendel beschäftigt derzeit insgesamt 4 Mitarbeiter und verlangt zusätzliche Flächen zur Ausführung von Abbundarbeiten, zur Vormontage und zur Montage von Bauteilen bis zur Fertigung von Bauelementen. Die bestehenden Wohn- und Zimmereigebäude dienen zukünftig der betrieblichen Nutzung. Der Gebäudebestand soll um eine Abbundhalle und ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage erweitert werden. Vorhabenträger sind die Eheleute Dirk Wendel als Betriebsinhaber und Antonia Zinndorf-Wendel als Grundstückseigentümerin.

PLANUNG:

Erhalt und Nutzung der bestehenden Betriebsgebäude (mit privater Pferdehaltung),

Umnutzung des Wohnhauses zu einem Büro- und Betriebsgebäude mit Sozialräumen

Neubau einer Abbundhalle für den Zimmereibetrieb

Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage

BESCHREIBUNG:

GEBÄUDE:

Abbundhalle in Holzbauweise, Sichtschalung, leicht geneigtes Satteldach (Metalltrapezblechdeckung, schieferfarben / grau) ca. 10 – 15 Grad.

Wohnhaus in Holzbauweise auf Stahlbetonbodenplatte, Lärchenholzbrettschalung, Sattel- bzw. Walmdach mit Ziegeldeckung (schieferfarben / grau) ca. 23 – 25 Grad

Ermittlung der Stellplatzanzahl nach der Zahl der Beschäftigten :

4 Mitarbeiter, 1 STP je 3 Beschäftigte, somit 2 Stellplätze auf vorhandener Hoffläche
zzgl. 2 STP in der Doppelgarage des Wohnhauses

ERSCHLIESSUNG:

Zufahrt über die bereits vorhandene Hofzufahrt von der K 73

WASSER, ABWASSER, ELEKTRIZITÄT:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichender Masse vorhanden und funktionsfähig. Ein Löschwasserteich für den bereits bestehenden Zimmereibetrieb wurde bereits angelegt.

DACHENTWÄSSERUNG:

laut Umweltbericht / Grünplan

FREIFLÄCHEN:

laut Umweltbericht / Grünplan

SONSTIGE FAHR- UNF LAGERFLÄCHEN:

laut Umweltbericht / Grünplan

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

laut Umweltbericht / Grünplan

Sohren, den 08.09.2014

Ausgefertigt:

Nikolaus Elz, Architekt, Dipl.- Ing.

Ortsgemeinde Niederweiler

Bürgermeister Mähringer - Kunz

Fläche des Gesamtareals: ca. **31.929 m²**

(davon Parzelle 2 ca. 15.641 m²)

Bebaubare Fläche: ca. **7.818 m²**

Gebäudebestand / Bestand befestigte Flächen:

Wohnhaus:	9,02 x 9,77 + 1,01 x 4,38	92,62 m ²
	2,99 x 10,02	29,96 m ²
Wirtschaftsgebäude:	11,28 x 5,365	60,52 m ²
Scheune:	31,35 x 13,27 + 8,36 x 10,60	504,74 m ²
Zimmerei:	24,62 x 17,42 + 21,35 x 9,59	633,63 m ²
Nebengebäude 1:	8,00 x 18,00	144,00 m ²
Nebengebäude 2:	4,54 x 9,45	42,95 m ²
Überd.Lager betoniert:	24,61 x 9,17	225,67 m ² 1.734,09 m ²
Betonweg um Teich:	laut Flächenangabe Zeichnung	235,56 m ²
Pflasterfläche Hof:	(18,91 + 4,18) x 11,28 260,52	
	9,025 x 18,91	170,71
	17,65 x 18,58	328,30
	9,08 x 1,0 x 0,5	4,54
	764,06 -51,59	712,47 m ²
Betonfläche Zimmerei:	10,00 x 13,50	135,00 m ²
Schotterfläche Zimm.:	laut Flächenangabe Zeichnung:	511,68 m ² 1.594,71 m ²
Summe befestigte Fläche Bestand:		3.328,80 m²

Ermittlung der befestigten Fläche des geplantes Bauvorhabens:

Zimmerei:	40,00 x 16,00	640,00 m ²
Wohnhaus:	22,50 x 13,00 – 4,00 x 8,50	258,50 m ²
Terrasse:	4,00 x 8,50	34,00 m ²
Garage:	8,00 x 9,00	72,00 m ² 1.004,50 m ²
Pflasterfläche:	14,06 x 21,86 + 22,75 x 3,98 x 0,5	352,68
	18,04 x 0,89 x 0,5	8,03
	15,03 x 7,46	112,16 472,87 m ²
Summe: komplett versiegelt:		1.477,37 m ²
Schotterweg:	8,20 x 9,24 – 5,20 x 6,24 x 0,5	59,57
	11,50 x 3,00 + 9,00 x 6,00	88,50
	9,00 x 10,80 x 0,5 – 4,75 x 5,50 x 0,5	35,56
	16,80 x 3,00 + 13,73 x 3,00	91,62
	(3,87 + 5,97) x 0,5 x 3,00 + 40,0 x 3,00	134,76 410,01 m ²
Summe: teilweise versiegelt:		410,01 m ²
Gesamtsumme:	1.477,37 + 410,01 =	1.887,38 m²

Ermittlung der GRZ nach Ausführung der Neubauten incl. Zuwegung und befest. Flächen:

Bestand:	3.328,80 m ²
Neubau:	1.887,38 m ²
Summe:	5.216,18 m ² / 15.641,00 m² = 0,33

Ermittlung der GRZ nach Ausführung der Neubauten (nur Gebäude):

1.734,09 m ² + 1.004,50 m ²	2.738,59 m ²
2.738,59 m ² / 15.641,00 m ² =	0,18

Sohren, den 08.09.2014

Ausgefertigt:

Nikolaus Elz, Architekt, Dipl.- Ing.

Ortsgemeinde Niederweiler

Bürgermeister Dix