

## 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 ERSCHLIESSUNGSPLAN**

### **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 Umweltbereich / Grünplan

**SONSTIGE FAHR- UND 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 m<sup>2</sup>**

(davon Parzelle 2 ca. 15.641 m<sup>2</sup>)

**Bebaubare Fläche: ca. 7.818 m<sup>2</sup>**

**Gebäudebestand / Bestand befestigte Flächen:**

Wohnhaus:	9,02 x 9,77 + 1,01 x 4,38	92,62 m <sup>2</sup>	
	2,99 x 10,02	29,96 m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsgebäude:	11,28 x 5,365	60,52 m <sup>2</sup>	
Scheune:	31,35 x 13,27 + 8,36 x 10,60	504,74 m <sup>2</sup>	
Zimmerei:	24,62 x 17,42 + 21,35 x 9,59	633,63 m <sup>2</sup>	
Nebengebäude 1:	8,00 x 18,00	144,00 m <sup>2</sup>	
Nebengebäude 2:	4,54 x 9,45	42,95 m <sup>2</sup>	
Überd.Lager betoniert:	24,61 x 9,17	225,67 m <sup>2</sup>	1.734,09 m <sup>2</sup>
Betonweg um Teich:	laut Flächenangabe Zeichnung	235,56 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
Betonfläche Zimmerei:	10,00 x 13,50	135,00 m <sup>2</sup>	
Schotterfläche Zimm.:	laut Flächenangabe Zeichnung:	511,68 m <sup>2</sup>	1.594,71 m <sup>2</sup>
Summe befestigte Fläche Bestand:		<b>3.328,80 m<sup>2</sup></b>	

**Ermittlung der befestigten Fläche des geplanten Bauvorhabens:**

Zimmerei:	40,00 x 16,00		640,00 m <sup>2</sup>
Wohnhaus:	22,50 x 13,00 – 4,00 x 8,50		258,50 m <sup>2</sup>
Terrasse:	4,00 x 8,50		34,00 m <sup>2</sup>
Garage:	8,00 x 9,00		72,00 m <sup>2</sup> 1.004,50 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Summe: komplett versiegelt:			1.477,37 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Summe: teilweise versiegelt:			410,01 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme: 1.477,37 + 410,01 =			<b>1.887,38 m<sup>2</sup></b>

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

Bestand:	3.328,80 m <sup>2</sup>	
Neubau:	1.887,38 m <sup>2</sup>	
Summe:	5.216,18 m <sup>2</sup> / <b>15.641,00 m<sup>2</sup></b>	= <b>0,33</b>

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

1.734,09 m <sup>2</sup> + 1.004,50 m <sup>2</sup>	2.738,59 m <sup>2</sup>
2.738,59,93 m <sup>2</sup> / 15.641,00 m <sup>2</sup> =	0,18

Sohren, den 08.09.2014

Ausgefertigt:

-----

-----

Nikolaus Elz, Architekt, Dipl.- Ing.

Ortsgemeinde Niederweiler

Bürgermeister Dix