

Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

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

ENTWURF

28.03.2024



Neubau Manufakturgebäude Kreis Jewellery

Im Auftrag der:

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

Vorhaben- und Erschließungsplan in der OG Niederwöresbach:



Ortsgemeinde Niederwöresbach
Brühlstraße 16
55756 Herrstein

Stand: 28.03.2024, 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.



INHALT

Baubeschreibung	4
Technische Daten	5
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

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	$80,63 + 32,90 = 113,53 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2$	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	$66,73 / 2 \text{ } 33,37 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2$	<u>0,42 SP</u>
-------	---	----------------

insgesamt:		8 SP
------------	--	------