

1/102

Geschäftsbereich 2  
Bauamt/SG Baurecht

Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

HMK Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Weinbergstr. 15

Bearbeiter Herr Müller  
Telefon 03727/950-415

78262 Gailingen

### Baugenehmigung

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Aktenzeichen	Unsere Zeichen	Datum
		99040048		07.10.1999

**Vorhaben: Sanierung und Modernisierung Wohn- und Geschäftshaus**  
**Bauherr: HMK Wohn- und Gewerbebau GmbH**  
**Bauort: 09322 Penig, Chemnitzer Str. 9/11**  
**Gemarkung Penig, Flurstück 108/1**

- I. Auf Ihren Antrag vom 04.02.1999 wird o.g. Bauvorhaben genehmigt.
- II. Die im Fortsetzungsblatt abgedruckten Bedingungen, Auflagen und Hinweise sowie die Hinweise für den Bauherrn sind Bestandteil dieses Bescheides.
- III. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen. Die Kostenfestsetzung erfolgt durch gesonderten Kostenbescheid.
- IV. Mit der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben darf erst nach Erteilung des Freigabebescheines gem. § 70 Abs. 6 SächsBO begonnen werden.
- V. Der Baufreigabebeschein wird hiermit erteilt.

### Gründe

Das Bauvorhaben ist nach § 62 der Sächsischen Bauordnung genehmigungsbedürftig. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist zur Entscheidung über den Bauantrag sachlich und örtlich zuständig (§ 61 SächsBO). Die Baugenehmigung war zu erteilen, weil das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (§ 70 Abs. 1 SächsBO).

.....

Genehmigungsbescheid

AZ: 99040048  
vom 07.10.99

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Er ist beim Landratsamt Mittweida, Bauamt, Sachgebiet Baurecht, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.



Müller



**Verteiler**

Bauherr  
Bauleiter  
Bauamt/SG Baurecht  
Gemeindeverwaltung  
Finanzamt

## Fortsetzungsblatt zur Baugenehmigung vom 07.10.99

AZ: 99040048

### Bedingungen:

1. Die Prüfung der statischen Nachweise und der konstruktiven Unterlagen durch den Prüflingenieur Herrn Dipl.-Ing. Götze wird vom Bauamt/SG Bau-recht anerkannt und ist Bestandteil der genehmigten Unterlagen.

Alle Grüneintragungen und Forderungen aus dem Prüfbericht Nr. 9905301 vom 09.08.1999 sind zu beachten und einzuhalten.

2. Das Schmutzwasser ist in das örtliche Entwässerungsnetz einzuleiten. Diesbezüglich ist ein Antrag auf Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage beim zuständigen Zweckverband, hinsichtlich Genehmigung, zu stellen.
3. Für Kraftfahrzeuge sind 17 Stellplätze anzuordnen (vgl. Stellplatznachweis vom 10.06.1999).  
Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entweder auf dem eigenen Grundstück (Baugrundstück) oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück nachzuweisen.  
Ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück und auf anderen geeigneten Grundstücken nicht möglich, ist eine Ablösevereinbarung zwischen Bauherr und Gemeinde- oder Stadtverwaltung entsprechend § 49 Abs. 7 SächsBO abzuschließen.
4. Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden.
5. Eine überarbeitete Südansicht (Plan-Nr.: G 09 A) ist dem Bauamt/SG Bau-recht vorzulegen.  
Im Raum Nr. 10.5/10.6 sind die beiden Giebelfenster ca. 0,6 m breit, in der Ansicht jedoch 1,0 m breit.  
Im Grundriß sind für das Treppenhaus Glasbausteine vorgesehen, in der Ansicht aber Fenster dargestellt.

### Auflagen:

1. Auflagen der unteren Immissionsschutzbehörde

Gemäß § 22 BImSchG ist die Anlagen so zu errichten und zu betreiben, daß

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,

- b) nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

## 2. Auflagen der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

- 2.1 Alle bei der Sanierung und Modernisierung bzw. bei Nutzung anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen. Eine Ablagerung der Abfälle vor Ort ist nicht statthaft.
- 2.2 Sollten im Rahmen der Sanierung nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht werden, so ist dieser Tatbestand unverzüglich der unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Mittweida anzuzeigen.

## 3. Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde

### 3.1 *Grundsätzliches*

- 3.1.1. Ausgehend vom denkmalpflegerischen Wert des Denkmals steht die Erhaltung des materiellen Bestandes, der originalen Substanz sowie die Bewahrung des geschichtlichen Zeugnisses im Mittelpunkt aller Bemühungen hinsichtlich Planung und Durchführung von Maßnahmen an Denkmalen.
- 3.1.2 Alle sich aus dem Bauverlauf ergebenden neuen denkmalpflegerischen Gesichtspunkte, die zum Zeitpunkt der Genehmigung noch nicht abzusehen waren und die darauf folgenden Festlegungen der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege sind Bestandteil dieser denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

### 3.2 *Allgemeines*

- 3.2.1 Während des Bauablaufes sind die Denkmalschutzbehörden regelmäßig zu den Bauberatungen hinzuzuziehen, um Einzelheiten des Baugeschehens, die aus den Unterlagen noch nicht ersichtlich sind oder im Bauverlauf entstanden sind (z. B. Art und Umfang von Reparaturen, Dachdeckung usw.), in Nachgenehmigungen zu regeln.
- 3.2.2 Begründung und statisches Konzept zur zusätzlichen Ertüchtigung der Fundamente mittels Beton sind schriftlich nachzureichen und von der unteren Denkmalschutzbehörde ggf. in einem Nachtrag zu genehmigen.
- 3.2.3 Es wird davon ausgegangen, daß der Bestand der Gebäude in ihrer historischen Substanz, außer der eingereichten und genehmigten Veränderungen, erhalten bleibt und für die Sanierung denkmalgerechte Materialien und Technologien Anwendung finden, die das Erscheinungsbild und die Originalität so wenig wie möglich beeinträchtigen.

### 3.3 Inneres

- 3.3.1 Aus denkmalpflegerisch-fachlicher Sicht sind Erdgeschoß und Treppenhaus des Hauptgebäudes Chemnitzer Straße 11 sowie der gewölbte Erdgeschoßraum des Vorderhauses Chemnitzer Straße 9 besonders behutsam im Bestand zu sanieren.
- 3.3.2 Folgende Gebäudeteile im Hauptgebäude Nr. 11 sind zu erhalten und zu reparieren:
- sämtliche Kreuzgratgewölbe, die barocken Fensterlaibungen im Erd- und Obergeschoß,
  - die Stuckdecken und Stuckprofile und der Wandputz in den Erdgeschoßräumen,
  - die originalen Barocktüren (Erdgeschoß und Obergeschoß) und die barocken Bänderungen an einem Türblatt des späten 19. Jahrhunderts,
  - die Holzfußböden.
- 3.3.3 Die barocke Bänderung ist zu restaurieren und an dem barocken Türblatt im Erdgeschoß wieder zu befestigen.
- 3.3.4 Die erhaltenen barocken Türen sind vorrangig im Erdgeschoß wiederzuverwenden.
- 3.3.5 Das Treppenhaus im Gebäude Chemnitzer Straße 11 ist zu erhalten und instanzzusetzen.

### 3.4 Äußeres

- 3.4.1 Die Porphyrgewände, das Durchfahrtsportal mit Schlußstein sowie das schmuckreich gestaltete Hauseingangsportal des Gebäudes Chemnitzer Straße 11 sind zu erhalten und instanzzusetzen Einzelheiten werden in den Bauberatungen geregelt.
- 3.4.2 Bei der Putzerneuerung ist ein wandfolgend, glatt ausgeriebener mineralischer Putz zur Anwendung zu bringen.
- 3.4.3 Sämtliche Fenster sind in Holz als sechsteilige Fenster mit Kämpfer, funktionsgeteilt auszuführen und entsprechende Zeichnungen aus dem Fensterbuch, herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren, beizufügen.
- 3.4.4 Die Hauptgebäude sind mit sächsischen Bieberschwanzziegeln (Segmentbogenschnitt) in Doppeldeckung einzudecken.
- 3.4.5 Die Stirnflächen der durchgehenden Dachschleppe des Gebäudes Nr. 11 sind wieder zu verschiefeln.
- 3.4.6 Das Farbkonzept für die Gebäude (Wandflächen, Gewände, Portale, Hauseingangstüren, Fenster) wird das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vorgeben.

- 3.4.7 Die Hauseingangstür des Gebäudes Nr. 11 kann wiederverwendet und aufgearbeitet werden. Falls eine neue Tür angefertigt wird, ist diese als Zweiflügeltür in Holz auszuführen. Eine maßstäbliche Ansichtszeichnung ist der unteren Denkmalschutzbehörde vor Fertigungsbeginn zur Genehmigung vorzulegen; desgleichen gilt für die Eingangstüren der übrigen Gebäude.
- 3.4.8 Die Hoffläche ist mit Granitpflastersteinen nach Bemusterung zu pflastern.
- 3.4.9 Der unteren Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn des Bauablaufes Gelegenheit zu geben, bauliche Zustände zu dokumentieren.

### 3.5 *Archäologische Belange*

Da der Bauantrag in den Boden eingreifende Neubauten im Grundstück vorsieht (Fahrstuhlanbau mit Keller), sind Belange der Archäologie berührt.

Im Stadtkern von Penig ist den Umständen nach bekannt, daß sich im Boden Kulturdenkmale befinden. Entsprechend § 14 des SächsDSchG sind deshalb sämtliche Erdarbeiten durch die Denkmalschutzbehörden zu genehmigen. Die Baufläche ist vor dem Eingriff in den Boden grundsätzlich für Ausgrabungen zur Verfügung zu stellen. Umfang und Zeitraum der eventuellen Ausgrabung werden vom Landesamt für Archäologie in Dresden, Japanisches Palais, 01097 Dresden, in Verhandlungen mit dem Bauherrn bestimmt. Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten der archäologischen Ausgrabung, der Sicherung der Funde und der Dokumentation verpflichtet werden.

Die Festsetzung des eventuellen Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

Vor den abgeschlossenen Verhandlungen mit dem Landesamt für Archäologie ist jeder Eingriff in den Boden untersagt. Erst nach Freigabe durch das Landesamt für Archäologie gilt die Baugenehmigung als erteilt.

## 4. Auflagen des Ordnungsamtes/SG Brandschutz

- 4.1 Entsprechend der Richtlinie ZH 1/201 sind Gewerbeeinheiten zur Bekämpfung von Entstehungsbränden mit Kleinlöschgeräten auszustatten. Für jeweils eine abgeschlossene Gewerbeeinheit ist ein Kleinlöschgerät (PG 6 o.ä.) vorzuhalten. Das Kleinlöschgerät ist an gut sichtbarer Stelle anzubringen und ggf. zu kennzeichnen.
- 4.2 Die im brandschutztechnischen Nachweis vom 12.08.1999 ausgewiesene Feuerwiderstandsdauer bezüglich der Deckenkonstruktion wird bestätigt. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme ist ein Nachweis bezüglich der Ausführung der Feuerwiderstandsdauer der Deckenkonstruktion vorzulegen.
- 4.3 Am Personenaufzug ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ anzubringen.

- 4.4 Die beiden notwendigen Treppenräume müssen in jedem Geschöß über ein Fenster mit den Mindestmaßen von 0,6 x 0,9 m verfügen, das ohne Hilfsmittel erreicht und geöffnet werden kann. Das zur jeweiligen Geschößebene gehörende Lüftungsfenster muß sich oberhalb des Fußbodens befinden. Alternativ dazu ist an oberster Stelle der notwendigen Treppenräume eine Rauchabzugsanlage möglich. Bei natürlicher Rauchableitung muß eine Fläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> freigegeben werden. Die Einrichtung zur Rauchableitung muß vom Erdgeschoß sowie vom obersten Treppenpodest mit Aufenthaltsräumen bedient werden können.
- 4.5 Öffnungen und Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberfläche angeordnet sein.
- 4.6 Zur Gebrauchsabnahme ist eine Bescheinigung über die ausreichende Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde über den Bauherrn zu erbringen. Die gesicherte Löschwasserversorgung beträgt mindestens 800 l/min und muß über einen Zeitraum von mindestens 2 h zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestelle darf sich maximal 300 m vom Objekt befinden.
- 4.7 Die Anforderungen an Türen in Treppenräumen entsprechend § 33 Abs. 10 sind zu beachten.
- 4.8 Können Forderungen des baulichen Brandschutzes aufgrund von Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde nicht realisiert werden, ist durch den Bauherrn eine Ausnahme oder Befreiung von den Forderungen des baulichen Brandschutzes zu beantragen.

## 5. Baurechtliche Auflagen

- 5.1 Die Grundstücksausfahrten auf die Chemnitzer Straße und den Uttenweiler Weg sind mit der Stadtverwaltung Penig vor Ausführungsbeginn abzustimmen.
- 5.2 Die Auflagen der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Stadt Penig vom 03.02.1999 sind zu beachten.
- 5.3 Die Bestimmungen des Wärmeschutzes sind bei der Bauausführung einzuhalten.

### **Befreiungen:**

Eine Befreiung von § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO wird gemäß § 68 Abs. 3 Nr. 2 mit der Maßgabe erteilt, daß der südliche Giebel des vorhandenen Gebäudes Nr. 3 einen Abstand von nur 1,0 m zur Grundstücksgrenze aufweist.

Die Bedingung hierfür ist, daß die Giebelfenster mit einer Festverglasung, welche eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten aufweist, versehen werden. Zur Endabnahme ist ein entsprechendes Prüfzertifikat vom Hersteller der Festverglasung vorzulegen.

Eine Befreiung von der Einhaltung der Abstandsfläche konnte wegen der bereits vorhandenen Bebauung bzw. erfolgten Grundstücksteilung gestattet werden.

Das Einvernehmen der Stadt Penig liegt vor.

Ein ausreichender Brandschutz ist gewährleistet.

Die Befreiung ist nach pflichtgemäßem Ermessen - auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen - mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Ein ausreichender Nachbarschutz ist durch die vorgesehenen Maßnahmen zum baulichen Brandschutz gewährleistet.

Ende der Entscheidung;

## Hinweise für den Bauherrn

Nach § 54 SächsBO sind der Bauherr und die am Bau Beteiligten (Entwurfsverfasser, Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises (§§ 55 ff SächsBO) dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde eingehalten werden.

Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften können, wenn sie eine Ordnungswidrigkeit darstellen, mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden. Auch bei einem Verstoß gegen eine der nachstehend aufgeführten Bestimmungen wird die Bauaufsichtsbehörde von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

1. Nach § 14 SächsBO ist die Baustelle so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder unterhalten werden können und daß keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen entstehen. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, Grundwassermeßstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorschriften zugänglich zu halten. Während der Bauausführung hat der Bauherr an der Baustelle eine Tafel, die die Bezeichnung des Vorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.
2. Führt der Bauherr geringfügige oder technisch einfache bauliche Anlagen selbst oder mit nachbarschaftlicher Hilfe aus, sind dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit zu beteiligen.
3. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß ihr die Unternehmer für bestimmte Arbeiten benannt werden (§ 55 Abs. 2 SächsBO). Wechselt der Bauherr, so haben der alte und der neue Bauherr dies der Aufsichtsbehörde unverzüglich mitzuteilen (§ 55 Abs. 4 SächsBO).
4. Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle mit Baubeginn vorliegen. (§ 70 Abs. 7 SächsBO)
5. Bei der Planung der Ausführung eines Bauvorhabens, insbesondere bei der Einteilung der Arbeiten, die gleichzeitig oder nacheinander durchgeführt werden, und bei der Bemessung der Ausführungszeiten für diese Arbeiten, sind die allgemeinen Grundsätze nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 1 BaustellV).
6. Vorab anzukündigen ist jede Baustelle, bei der
  - a) die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder
  - b) der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet.Die Vorankündigung ist dem örtlich zuständigen Gewerbeaufsichtsamt unter Nennung bestimmter Angaben (Anhang I zur BaustellV) spätestens 2 Wochen vor Errichtung der Baustelle zu übermitteln (§ 2 Abs. 2 BaustellV). Die Vorankündigung ist auf der Baustelle sichtbar auszuhängen und erheblichen Änderungen anzupassen.
7. Ist für eine Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, eine Vorankündigung zu übermitteln, oder werden auf einer solchen Baustelle besonders gefährliche Arbeiten ausgeführt (Anhang II zur BaustellV), so ist vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen (§ 2 Abs. 3 BaustellV).
8. Werden auf einer Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, so sind ein oder mehrere geeignete Koordinatoren zu bestellen. Die Aufgaben der Koordination kann der Bauherr oder ein von ihm beauftragter Dritter selbst wahrnehmen (§ 3 Abs. 1 BaustellV).
9. Der Bauherr hat den Beginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (§ 70 Abs. 8 SächsBO).
10. Für Abweichungen von der Baugenehmigung sind vor ihrer Ausführung neue Unterlagen für die Beurteilung der beabsichtigten Abweichungen in 3-facher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Abweichungen ohne vorherige Genehmigung ziehen neben der Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach § 76 SächsBO auch die Einstellung der Bauarbeiten nach sich.
11. Nach § 79 SächsBO hat der Bauherr
  - a) die Fertigstellung des Rohbaues und
  - b) die abschließende Fertigstellungmindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei gewerblichen Anlagen ist die abschließende Fertigstellung auch dem Gewerbeaufsichtsamt anzuzeigen.
  - 11.1. Mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus ist die Tauglichkeit und mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist die Benutzbarkeit der Schornsteine und Lüftungsleitungen von Räumen mit Feuerstätten durch Vorlage einer Bescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters nachzuweisen.

- 11.2. Mit dem Innenausbau und der Putzarbeit darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaues begonnen werden (§79 Abs. 4 SächsBO). Die bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung (§ 79 Abs. 6 SächsBO).

Im übrigen darf auf Folgendes hingewiesen werden:

12. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt; sie gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 70 Abs. 2 SächsBO).
13. Sind in der Baugenehmigung keine anderen Fristen bestimmt, so erlischt diese, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als 2 Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (§72 Abs. 2 SächsBO). Die Verlängerung muß vor Ablauf der Geltungsdauer beantragt werden.
14. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen abgetragen wird, ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die Eigentümer, Erbbauberechtigten und Nutzungsberechtigten haben das Staatliche Vermessungsamt unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Gebäude neu errichtet, ein bestehendes Gebäude in seinen Außenmaßen verändert oder die die Nutzungsart eines Flurstückes sonst wesentlich und nachhaltig geändert worden ist (§ 17 Abs. 4 Sächsisches Vermessungsgesetz - SächsVermG).