

Landratsamt Mittweida

Landkreis Mittweida

K 74

Dezernat Bauen und Umwelt
Baurechtsamt

Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

Herr
Heribert Kempen
Gartenstr. 05

78244 Gottmadingen

Bearbeiter Frau Wein
Zimmer-Nr. 211
Telefon 03727/950 443

Baugenehmigung
Antrag vom 23.02.98

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Aktenzeichen	Unsere Zeichen	Datum
		98040111		09.04.1998

Vorhaben: **Errichtung Büro- und Geschäftshaus
Marktcenter im Atrium**
Bauherr: **Herr Heribert Kempen**
Bauort: **09322 Penig, Marktgasse 1, Mandelgasse 1, Markt 8, 10
Gemarkung Penig, Flurst.-Nr. 6, 7, 8, 9**

- I. Auf Ihren Antrag 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 Baufreigabebescheines gem. § 70 Abs. 6 SächsBO begonnen werden.
- V. Der Baufreigabebeschein wird hiermit **nicht 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).

.....

Telefax-Nr. Mittweida 950350	Telefon	Volks-/Raiffeisenbank	LRA Mittweida	Öffnungszeiten
Telefax-Nr. Hainichen 2404	Mittweida 03727-9500	Mittweida	Gabelsbergerstr. 14	Montag 9.00-12.00
Telefax-Nr. Rochlitz 42271	Hainichen 037207-410	Konto-Nr. 197506008	09661 Hainichen	Dienstag 9.00-12.00/13.00-15.00
Telex-Nr. Hainichen 322733	Rochlitz 03737-890	BLZ 87096124	LRA Mittweida	Mittwoch geschlossen
			Leipziger Straße 11-13	Donnerstag 9.00-12.00/13.00-18.00
			09306 Rochlitz	Freitag 9.00-12.00

Genehmigungsbescheid

AZ: 98040111
vom 09.04.1998

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Er ist beim Landratsamt Mittweida, Dezernat 3, Baurechtsamt, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida, schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

Im Auftrag



Frau Wein
Baubezirksleiter



Verteiler
Bauherr
Bauleiter
Baurechtsamt
Gemeindeverwaltung
Finanzamt
LRA Mittweida, Untere Denkmalschutzbehörde

FORTSETZUNGSBLATT ZUR BAUGENEHMIGUNG

AZ: 98040111

Datum: 09.04.1998

0. Bemerkungen

1. Der Baugenehmigung liegen folgende Unterlagen zugrunde:
 - Antrag auf Baugenehmigung vom 23.02.1998
 - Baubeschreibung vom 23.03.1998
 - Stellplatznachweis vom 25.02.1998
 - Berechnungen umbauter Raum, Wohn- und Nutzfläche vom 24.02.1998
 - Abstandsflächenberechnung vom 16.03.1998
 - Lageplan, M 1:200, vom 25.02.1998
 - Ansichtsdarstellungen, M 1:200, vom 20.02. bzw. 09.03.1998
 - Grundrißdarstellungen
 - Untergeschoß - Ebene 0, M 1:100, vom 24.02.1998
 - EG-Ebene 1, OG-Ebene 2, M 1:100, vom 20.02.1998
 - Mansardgeschoß - Ebene 3; M 1:100 vom 25.02.1998
 - 1. DG - Ebene 4, M 1:100, vom 23.02.1998
 - 2. DG - Ebene 5, M 1:100, vom 25.02.1998
 - Schnittdarstellungen
 - Querschnitt, M 1:100, vom 25.02.1998
 - Längsschnitt Markt 10, M 1:100, vom 09.03.1998
 - Längsschnitt Markt 8/Lichthof, M 1:100, vom 02.03.1998
 - Treppenschnitt K 1, M 1:50, vom 20.02.1998
 - Treppenschnitt K 2, M 1:50, vom 20.02.1998
 - Schnitt-Rolltreppe, M 1:100, vom 25.02.1998
 - Querschnitt durch Rolltreppe und Treppenhaus, M 1:100, vom 02.03.1998
 - Brandschutznachweis vom 19.03.1998
 - Stellungnahme der Stadt Penig vom 24.03.1998
 - Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Chemnitz vom 23.03.1998
 - Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 03.04.1998
 - Stellungnahme des Ordnungsamtes, SG Brand- und Katastrophenschutz/Rettungswesen vom 01.04.1998

2. In Verbindung mit der Baugenehmigung gelten die Bescheide gemäß § 68 SächsBO über folgende Befreiungen:
 - * § 49 Abs. 1 SächsBO - Abstellplätze für Fahrräder
 - * § 7 ArbStättV i. V. m. § 24 VerkBauR - Arbeitsräume im obersten Keller-geschoß
 - * § 23 ArbStättV i. V. m. § 24 VerkBauR - Reduzierung der lichten Höhe im OG, Mansardgeschoß, 1. DG, 2. DG
 - * § 6 Abs. 14 SächsBO - geringere Tiefen der Abstandsflächen
 - * § 45 Abs. 2 SächsBO i. V. m. § 7 Abs. 1 ArbStättV - Reduzierung der Fensterflächen im 1. DG und 2. DG
 - * § 29 SächsBO - geringfügige Unterschreitung der Mindestabstände für Brandwände.

I. Bedingungen

1. Die Ausbildung des in der Ansicht Zöllnergasse mittig angeordneten Giebels, Traufhöhe 10,42 m, Firsthöhe 15,70 m, ist **nicht** zulässig.
Die Traufhöhe ist, entsprechend der links und rechts anliegenden Gebäude-
teile, in einer maximalen Höhe von 7,86 m vorzusehen. Die Dachfläche,
deren Dachneigung maximal 60° betragen darf, kann mit Dachaufbauten oder
-gauben ausgebildet werden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder
-gauben darf nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand
betragen.
Die Gestaltung der Dachlandschaft sollte in Anlehnung an die Ansicht Markt-
gässchen erfolgen.
2. Auf dem Grundstück Markt 10, Flurst.-Nr. 9, ist vor Beginn aller Tiefbau-
maßnahmen eine archäologische Ausgrabung notwendig.
3. Zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie muß hierzu eine
Zeit- und Kostenrahmen regelnde Grabungsvereinbarung geschlossen werden.
Die Festsetzung des Erstattungsbetrages geschieht durch das Regierungsprä-
sidium Chemnitz als Höhere Denkmalschutzbehörde.
4. Dem Baurechtsamt sind folgende Unterlagen zur Prüfung nachzureichen:
 - Baugrundgutachten
 - Nachweis der Standsicherheit (Statische Berechnung)
 - Bewehrungs- und Konstruktionszeichnungen
 - Nachweis der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile
 - Nachweis des Wärmeschutzes
 - Nachweis des Schallschutzes

Das Baurechtsamt veranlaßt die Prüfung durch einen zugelassen Prüfingenieur
für Baustatik.
5. Dem Baurechtsamt sind folgende Tekturzeichnungen, die entsprechend der
Bedingung Nr. 1 sowie der denkmalschutzrechtlichen Auflagen überarbeitet
sein müssen, **vor** Baubeginn nachzureichen:
 - Ansichtsdarstellungen, M 1:100: Markt, Zöllner-, Mandel-, und Marktgasse,
 - Grundrißdarstellungen, M 1:100: 1. DG - Ebene 4, 2. DG - Ebene 5.
6. Die notwendigen Stellplätze für Pkw sind in zumutbarer Entfernung auf
einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck
rechtlich gesichert ist. Die rechtliche Sicherung ist rechtzeitig vor ab-
schließender Fertigstellung des Vorhabens dem Baurechtsamt nachzuweisen.
7. Rechtzeitig vor Rohbaufertigstellung sind dem Baurechtsamt Unterlagen zur
Feuerstätte (3-fach) nachzureichen:
 - Grundriß Heizraum mit Angaben zu Wänden, Decken, Fußboden, Türen, Be-
und Entlüftung, Schornstein, Notschalter
 - Schnitt Heizraum mit Schornstein
 - Angabe zur Höhe des Schornsteines über Dach und zur Zugangsmöglichkeit
 - Berechnung der Be- und Entlüftung und des Schornsteinquerschnittes
 - Bauartzulassung zu Schornsteinfertigteilen
 - Kennziffernblatt des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters.

II. Auflagen

Statisch-konstruktive Auflagen

1. Zur Ausführung und Überwachung des Vorhabens sind Unternehmen und ein Generalbauleiter zu bestellen. Diese sind dem Baurechtsamt mit der Anzeige des Baubeginns zu benennen.
2. Die statisch belasteten Bauteile sind nach der statischen Berechnung sowie den zugehörigen Positions- und Bewehrungsplänen, unter Beachtung der zugehörigen Prüfberichte, zu bemessen und auszuführen.
3. Die tragenden Bauteile sind im Auftrag des Bauherrn vom Statiker hinsichtlich ihrer übereinstimmenden Ausführung, entsprechend dem Baufortschritt, zu prüfen und abzunehmen. Eine Bestätigung des Statikers über die Prüfung und Abnahme muß dem Baurechtsamt bis zur Rohbaufertigstellung vorliegen.

Brandschutztechnische Auflagen

1. Die Verkaufsräume sind mit einer automatischen Brandmeldeanlage auszustatten. Die Anlage muß flächendeckend geplant werden. Die Planungsunterlagen sind mit dem zuständigen Kreisbrandmeister (Tel.: 037207/910) abzustimmen.
2. Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind mit Zufahrten in einem Lageplan (Maßstab 1:500) zur abschließenden Fertigstellung nachzuweisen. Derartige Flächen müssen mit einem Halteverbot versehen werden.
3. Türen zu Lagerräumen in Verkaufsräumen müssen feuerhemmend und selbstschließend ausgeführt werden.
4. Der Bodenbelag in Rettungswegen ist schwer entflammbar (B1) nach DIN 4102 herzustellen.
5. Leitungen, Lüftungsanlagen usw., die durch Brandwände bzw. durch Wände mit einem klassifizierten Feuerwiderstand durchgeführt werden müssen, sind mit wirksamen Vorkehrungen gegen Übertragung von Feuer und Rauch zu sichern.
6. Die Ausführung der Rettungswege, die über Dach geführt werden müssen (Geländer usw.), sind zeichnerisch darzustellen und mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungswesen im Landratsamt Mittweida abzustimmen.
7. Die Ausführungsplanung für das Detail Lichthof (90 min Verglasung) ist mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungswesen im Landratsamt Mittweida abzustimmen.
8. Der Nachweis der Rettungswegbeschilderung ist bis zur Rohbauabnahme nachzureichen.
9. Türen, Tore, Klappen usw., im Zuge von Rettungswegen, müssen jederzeit von innen leicht und ohne Hilfsmittel geöffnet werden können (Panikverschluß oder gleichwertiges).

10. Der Nachweis der Rettungswegbeleuchtung ist spätestens zur Rohbauabnahme vorzulegen.
11. Brandschutztechnische Anforderungen an Heizungsanlagen sind zu erfüllen, Ausführungsdetails sind ggf. mit dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungswesen im Landratsamt Mittweida abzustimmen.
12. Wandhydranten in den Verkaufsräumen müssen mit 30 m formstabilen Schlauch ausgerüstet werden, zu jedem Wandhydranten ist ein Kleinlöschgerät (PG 6 o. ä.) zuzuordnen.
13. Büroräume sind entsprechend der Richtlinie ZH 1/201 mit einer ausreichenden Anzahl an Kleinlöschgeräten auszurüsten. Diese sind so anzubringen, daß die Griffhöhe 0,8 m - 1,2 m beträgt.
14. Die Beschreibung der Blitzschutzanlage ist spätestens zur Rohbauabnahme vorzulegen.
15. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Diese beträgt mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 h. Das Löschwasser darf sich aus maximal 3 Löschwasserentnahmestellen zusammensetzen, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Objekt befinden müssen.
16. Wegen des zu geringen Abstandes zum Nachbargebäude (Markt 10, Zöllnergasse 12 und 1) sind wirksame Maßnahmen zur Brandübertragung zu treffen (§ 29 Abs. 1 Satz 1). Dem Einbau von selbsttätig schließenden Brandschutzschotten (Beispiel Fa. Stöbig) kann nach Prüfung des Systems zugestimmt werden. Dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungswesen im Landratsamt Mittweida ist eine Ausführungsplanung vor abschließender Fertigstellung vorzulegen.
17. Selbstschließende feuerhemmende bzw. feuerbeständige Türen und Tore müssen über eine Bauartzulassung verfügen. Diese ist zur abschließenden Fertigstellung vorzulegen.
18. Für das Objekt ist eine Feuerwehrplan auf der Grundlage der DIN 14095 zu erarbeiten und mit dem zuständigen Kreisbrandmeister abzustimmen. Der abgestimmte Plan ist in 3-facher Ausfertigung dem Sachgebiet Brandschutz zur Verfügung zu stellen.

Denkmalschutzrechtliche Auflagen

1. Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt mit Stellungnahme vom 03.04.1998 Vorschläge und Anregungen zur Fassadengestaltung (Stellungnahme in Bauplanmappe). Die Vorschläge und Anregungen sollten unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung der Stadt Penig aufgenommen werden.
2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung, gem. § 144 BauGB, der Stadt Penig vom 31.03.1998, Aktenzeichen 623.033-16/98, 630.039, ist zu beachten und einzuhalten.

Sonstige Auflagen

1. Die Fahrtreppe vom Untergeschoß zum Erdgeschoß ist vor der ersten Inbetriebnahme und danach mindestens einmal jährlich durch einen Sachverständigen zu prüfen. Über die Durchführung der Prüfungen ist ein schriftlicher Nachweis zu führen (ArbSchG § 3 i. V. m. Pkt 6 der ZH 1/484).
2. Die Errichtung der Aufzugsanlagen ist dem Sachverständigen anzuzeigen (AufzV § 7).
3. Die Aufzugsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Sachverständige die Abnahmeprüfung durchgeführt hat (AufzV § 9).
4. Das Vorhaben umfaßt Räume besonderer Art und Nutzung. Die baurechtlichen Anforderungen des § 53 SächsBO, insbesondere § 53 Abs. 4 SächsBO, sind zu beachten und umzusetzen.

III. Hinweise

1. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt im normalen Verfahren gem. § 62 Abs. 1 SächsBO.
2. Die Baugenehmigung gilt **nicht** als Baufreigabebeschein. Die Baufreigabe ist formlos nach Erfüllung der Bedingungen Nr. 2, 4 und 5 beim Baurechtsamt zu beantragen. Das Baurechtsamt behält sich die Erteilung von Teilbaufreigaben, z. B. in Abhängigkeit des statisch-konstruktiven Prüfergebnisses, vor.

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. Der Bauherr hat den Beginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (§ 70 Abs. 8 SächsBO).
 6. 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.
 7. 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.
 - 7.1. 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.
 - 7.2. 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:
8. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt; sie gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 70 Abs. 2 SächsBO).
 9. 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 1 Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§72 Abs. 2 SächsBO). Die Verlängerung muß vor Ablauf der Geltungsdauer beantragt werden.
 10. 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).
 11. 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).