Zutreffendes ankreuzen 🗵 bzw. ausfüllen Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☑ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO Bauherr/-in Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail) Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail) Mendig, Laacher-See-Straße Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Grundstück Niedermendig, Flur 8, Flurstücke 129/5+129/2+129/4+124/32 Gemarkung/Flur/Flurstück: Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Bauliche Veränderungen der bestehenden Vulkanbrauerei (2/3) Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shop-Bereich (Brauerei -Shop) Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: ☐ Festsetzungen des Bebauungsplans/der Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: Landessolargesetz - LSolarG §5(2) Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen (Ausnahmen gem. §7 möglich) (Lfd.-Nr. Festsetzung) (Vorschrift/Paragraph/Absatz) Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen). Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO. Begründung: Gem. §7 2. e) "Voraussetzungen einer technischen oder wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Pflichterfüllung und die Nachweisführung", sind Ausnahmen möglich. "...Die Mindestfläche der Photovoltaikanlage beträgt 60% der für eine Solarnutzung geeigneten Fläche der Gemäß Anlageplan erfüllt die geplante PV-Fläche von 61,90% die Mindestanforderung gem. LSolarG. Die nicht mit PV belegten Flächen wären z.T. auf Grund Ihrer Größe und der dennoch notwendigen (kostenintensiven) Unterkonstruktion sehr unwirtschaftlich zu realisieren (pinke Markierungen). In den anderen Teilen benötigen wir eine Bodenentsiegelung der ursprünglich bebauten Bereichen durch Drainpflaster/ Ökopflaster und zudem kommt die Doppelnutzung dieser Flächen als betriebliche Veranstaltungsflächen mit der Möglichkeit zur Errichtung von temporären Zelten hinzu (gelbe Markierung). Aus diesen Gründen bitten wir um Ausnahme von dem genannten Gesetz. Anlagen: 11.5.2.1 Anlageplan den 23.02.2024 Ort, Datum Bauherr/-ir

nach § 62 LB

*nicht erford

DI	att	4
ы	au	- [

Bauherrin/-in

Zutreffendes ankreuzen 🛛 bzw. ausfüllen

Baubeschreibung Gebäude

Abschlüsse

Türen, sonstige Ab-

Wände

schlüsse

2.5

2.5.1

2.5.2

- bei Vorhaben nach § 66 Abs. 1 und § 67 Abs. 1 LBauO nicht erforderlich - Die Baubeschreibung ist nur insoweit auszufüllen, als die geforderten Angaben nicht im Lageplan, in den Bauzeichnungen oder in einem Brandschutzkonzept enthalten sind.

Zutreffendes ankreuzen M bzw. austulien
Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde:

(Name,	Vorname, Anschrift, Telefon, E-Ma	ail)	(Name, Vorname, Anschrift,	Telefon, E-Mail)		
1	Beschaffenheit des	Grundstücks				
1.1	Derzeitige Nutzung	☐ unbebaut 🗵	bebaut	••••		
1.2	Altlasten	Belastung mit umweltgef	ährdenden Stoffen			
		⊠ nein □	ja (Erläuterungen auf l	besonderem Blatt)		
2	Ausführung des Gel	bäudes				
2.1	Gestaltung					
2.1.1	Gebäudeaußenflächen (Baustoffe, Farben)	Schiefer dunkelgrau,	Schiefer dunkelgrau, Holz naturfarben lasiert, Putz hellgrau			
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)	Kunststoffabdichtung dunkel (harte Bedachung)				
	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/k	onstruktiver Aufbau	Feuerwiderstands- fähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs.2 LBauO)	
2.2	Tragende und aussteife	nde Bauteile (§ 27 LBauC	D)	11		
2.2.1	Kellergeschoss	_		-		
2.2.2	Sonstige Geschosse	Holzskelettkonstruktion	1	siehe BSK	1	
2.2.3	Dachgeschoss	-		-		
2.3	Nicht tragende Außenwa	ände (§ 28 LBauO)				
2.3.1	Wände	Holzständerwände		siehe BSK		
2.3.2	Bekleidung bzw. Außen- fläche der Außenwände	Holz, Naturstein, Put	Z	siehe BSK		
2.3.3	Dämmstoffe	Mineralwolle		siehe BSK		
2.3.4	Unterkonstruktion	Metall		siehe BSK		
2.4	Trennwände (§ 29 LBau	O)				
2.4.1	Wände	-		-		
242	Türen sonstige					

bestehende Lagerwand (massiv gemauert)

siehe BSK

siehe BSK

Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden (§ 30 LBauO)

T 90 Schiebetor

Entwurfsverfasser/-in

Zutreffendes ankreuzen X bzw. ausfüllen Blatt 2 Brandverhalten der Feuerwiderstands-Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau Bauteil Baustoffe fähigkeit (§ 15 Abs.2 LBauO) (§ 15 Abs. 3 LBauO) Decken (§ 31 LBauO) 2.6 Decke über Keller-2.6.1 geschoss Decken über sonstigen siehe BSK 2.6.2 Brettstapeldecken Geschossen Decke über Dachsiehe BSK 2.6.3 Brettstapeldecken aeschoss Dächer (§ 32 LBauO) 2.7 siehe BSK 2.7.1 Tragwerk, System Brettstapeldecken 2.7.2 Dachschalung siehe BSK Polystyrol 2.7.3 Dämmstoff siehe BSK Kunststoffabdichtung 274 Dachhaut Treppen (§ 33 LBauO) 2.8 Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO) 2.9 siehe BSK Stahlbeton 291 Wände 2.9.2 Bekleidungen, Dämmsiehe BSK Putz stoffe, Unterdecken, Einbauten siehe BSK Bodenbeläge Stein 2.9.3 zu öffnende Fenster je 2.9.4 Größe der Fenster: Geschoss, Öffnungen Größe der Öffnung/en zur Rauchableitung: RWA im Dach gem. BSK mind. 1m² freier QS zur Rauchableitung 2.9.5 Türen zu notwendigen siehe BSK T30rs Holz - Glas - Türanlage Fluren Türen zum Kellerge-2.9.6 schoss oder nicht ausgebauten Dachraum Türen zu Wohnungen, 2.9.7 anderen Nutzungseinheiten oder Räumen Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO) 2.10 Wände 2.10.1 Bekleidungen, Dämm-2.10.2 stoffe, Unterdecken Länge der Rauchabschnitte: -2.10.3 Unterteilung der Flure Aufzüge (§ 36 LBauO) 2.11 2.11.1 Wände des Fahrschachts Stahlbeton (nutzbare Grundfläche) $1.10 \times 2.10 = 3.21 \text{ m}^2$ 2.11.2 Fahrkorbabmessungen 1,10 m 2.11.3 lichte Zugangsbreite gem. BSK mind. 2,5% der GF = $0,14m^2$ Größe der Rauchabzugs-2.11.4 öffnung Installationsschächte u. siehe BSK 2.12 F60 GK - Ständerwerk -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)

Zutreffendes ankreuzen ⊠ bzw. ausfüllen Blatt 3 2.13 Barrierefreiheit 2.13.1 | S 51 Abs. 1 LBauO Anzahl Wohnungen insgesamt Anzahl Wohnungen barrierefrei ☐ davon barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar 2.13.2 S 51 Abs. 2 LBauO 2.13.3 S 51 Abs. 3 LBauO DIN 18040 Teil 1 und 2 in der als Technische Baubestimmung eingeführten Form wird beachtet. DIN 18040 Teil 1 und 2 wird nicht in allen eingeführten Teilen eingehalten. Ein Abweichungsantrag ist beigefügt. Haustechnische und sicherheitstechnische Anlagen 3 Schematische Darstellung und Beschreibung der Lüftungsanlage 3.1 Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO) ist beigefügt wird nachgereicht Wird die Lagerung von mehr als 10 m³ Heizöl oder 3 und mehr t Flüssiggas erforderlich, sind 3.2 Angaben zur Beheizusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordrucken einzureichen. zung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO) ☐ Brennstoffzellenheizgerät Zentralheizung ☐ Stockwerksheizung Art der Beheizung und 3.2.1 Warmwasserversorgung ▼ Wärmetauscher/-pumpe ☐ Fernwärme ☐ Einzelfeuerstätten ☐ Heizöl ☐ Gas ☐ Flüssiggas ☒ Strom..... ☐ fester Brennstoff Brennstoff/Energieträger ☐ in einem Heizraum ☐ in einem Aufstellraum Aufstellung der Feuer-3.3 stätten (§ 39 LBauO in sonstigem Raum (Raumnutzung:) i.V.m. FeuVO) Trinkwasserversorgung Anschluss an die öffentliche Wasserleitung 3.4 (§ 41 LBauO) Sonstige: ☐ Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern fachgerecht ausgestattet. 3.5 Rauchwarnmelder (§ 44 Abs. 7 LBauO); ☐ Brandmeldeanlage Feuerlöschanlage brandschutztechnische Anlagen und Einrich-Sonstige: Rauchwarnmelder in den Aufenthaltsräumen + Lager tungen (§ 50 LBauO) 3.6 Sonstige technische Photovoltaikanlage auf dem Flachdach Anlagen und Einrichtungen (z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) 4 Außenanlagen nein X ja Feuerwehrzufahrt Zufahrt. Aufstell- und 4.1 Bewegungsflächen für X Lageplan ☐ Darstellung der Flächen für die Feuerwehr Feuerwehrfahrzeuge Befestigung/Tragfähigkeit gepflasterte Flächen (§ 7 LBauO) Größen m² 4.2 Spielplätze für Kleinkinder (§ 11 LBauO) Lage auf dem Baugrundstück 🔲 ja 🔝 nein (Erläuterung auf gesondertem Blatt) | Freiflächengestaltungsplan ist beigefügt Angaben zu den nicht 4.3 überbauten Flächen

☐ Erläuterung auf gesondertem Blatt

Objekt: Bauliche Veränderungen der bestehenden (2/3)

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße 56743 **Mendig**

Bauherr:

6.1 Erläuterungen zur Baubeschreibung

Grundsätzliches:

Bei diesem Bauantrag handelt es sich um den <u>zweiten</u> von drei Bauanträgen auf dem Gelände der Vulkanbrauerei.

Der erste Bauantrag behandelt Umbauten und Sanierungen im Bestandsgebäude, vornehmlich im Bereich des Sudhauses, hier genannt 'der Altbau'.

Der zweite Antrag hier beschäftigt sich mit dem Büroersatzgebäude, hier genannt "Neubau" und der dritte Antrag beinhaltet die Neugestaltung der Außenanlagen.

Lage und allgemeine Situation des Geländes/ der Grundstücke:

Das Grundstück der iegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans. befindet sich demnach mit ihrer privilegierten Nutzung im Außenbereich der Gemarkung Niedermendig. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Erschlossen wird das Gelände über die Laacher-See-Straße.

Lage im Außenbereich:

Gemäß BauGB §35(4)6 ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebes in einem angemessenen Verhältnis zu dem vorhandenen Gebäude und Betrieb zulässig. Da es sich bei dem hier beantragten Büroneubau lediglich um einen Ersatzneubau handelt, kommen wir unsererseits der hier geforderten Verhältnismäßigkeit nach. Auch bei den, in diesem Neubau erdgeschossig geplanten, Shop-Flächen handelt es sich lediglich um eine notwendige Flächenverlagerung aus dem Bestandsgebäude heraus, da an dieser Stelle neue WC-Anlagen für die Gastronomie erstellt werden sollen (s. BA 1/3).

Abriss von Altbestand:

Im Rahmen dieser Baumaßnahme sollen fünf Bestandgebäude auf dem Gelände abgerissen werden. Da zwei der Gebäude, Lagerhaus und Schalander, derzeit keiner, bzw. einer Lagernutzung unterstehen, wurden diese artenschutzrechtlich untersucht und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung des Verbotstatbestände im Sinne entsprechender Maßnahmen artenschutzrechtliche entsprechende ausgeschlossen werden können. Die vom 27.11.2023 liegt Frau Stellungnahme (Fachbereich Naturschutz - KVMYK) bereits vor.

Flächenbilanzierung:

Um die Flächenversieglung vor der Umstrukturierung und nach der Baumaßnahme zu vergleichen, haben wir eine Flächenbilanzierung erstellt. Diese zeigt, dass wir durch den Abriss und flächensparender Neuplanung trotz der Neustrukturierung des Parkplatzes eine Flächenentsieglung von knapp 16 % nachweisen können. Die Pläne dazu befinden sich im Anhang dieses Antrages unter Punkt 14.4.

Basalthöhlen:

Unterhalb der Baufläche befinden sich großflächige Abbauhohlräume aus dem ehemaligen, untertägigem Basaltbergbau, so dass zur Sicherung dieser, in Rücksprache mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz (LGB), ein Sicherungskonzept durch ein Fachingenieurbüro erstellt wurde. Dieses wurde bereits mit vorabgestimmt und liegt diesem Antrag unter Punkt 14.2 bei. In diesem Rahmen wurde ebenfalls Herr (Fachbereich Denkmalpflege – KVMYK) involviert und über die geplanten Maßnahmen vorinformiert.

Fachbeitrag Fledermäuse:

Durch die Notwendigkeit der unterstützenden Baumaßnahmen in der Basalthöhle zur Sicherung unseres Bauvorhabens wurde ebenso eine artenschutzrechtliche Untersuchung gefordert, da der Hohlraum den Fledermäusen als Winterquartier dient. Zudem ist die Höhle Bestandteil des FFH – Gebietes "Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Mendig". Die Inhalte des Fachbeitrags wurden im Vorfeld eng mit sowie mit vorabgestimmt. Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Fachbeitrag liegt diesem Bauantrag unter Punkt 14.1 bei.

Schalltechnische Untersuchung:

Im Rahmen der Umplanungen am bestehenden Betrieb sowie der Planungen für die Außenanlagen inklusive Zu- und Abfahrt, Busparkplatz, neu angeordneter Stellplätze sowie der Biergartenerweiterung (s. BA 3/3) wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschsituation im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen durch das Ingenieurbüro durchgeführt (Schallimmissionsprognose nach TA Lärm). Diese schließt mit dem Ergebnis ab, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der

Nachbarschaft gemäß TA Lärm hier erfüllt werden. Die entsprechenden Unterlagen sind unter Punkt 14.3 beigefügt.

Beschaffenheit des Geländes; Konstellation der Parzellen:

Parz. 129/5:

Das Gelände setzt sich aus mehreren Grundstücken zusammen. Das größte Grundstück, auf dem auch die Brauerei steht, hat die Flurstücksnummer 129/5.

Parz. 129/4:

Im nördlichen Bereich des Hauptgrundstückes befindet sich eine zweite Parzelle (129/4), welche derzeit durch eine Vereinigungsbaulast mit dem Hauptgrundstück verbunden ist. Diese kann auch nur über das Gelände der Brauerei erschlossen werden. Das auf dieser Parzelle befindliche Wohnhaus wird als Unterkunfts-Übernachtungsmöglichkeit im funktionellen Zusammenhang mit der Brauerei genutzt. Dies ist ebenfalls durch gegenseitige Baulasten gesichert. (Baulastenblatt 96). Aufgrund verschiedener Belastungen kann diese Parzelle weiterhin lediglich über Baulasten mit der Hauptparzelle vereinigt bleiben.

Parz. 129/2:

Neu hinzu erworben wurde das Grundstück mit der Parzelle129/2. Diese Parzelle ist baulastenfrei. Das dort gelegene Wohnhaus soll abgerissen werden und das Grundstück soll im Rahmen der Parkplatzsanierung und Umstrukturierung mit in die Neuplanung eingebunden werden (s. BA 3/3). Dazu wird diese Parzelle mit dem Hauptgrundstück verschmolzen. Dieser Vorgang läuft parallel zum Genehmigungsprozess.

Parz. 124/32:

Die vierte Parzelle, welche sich im Besitz der Brauerei befindet, ist die 124/32; diese liegt östlich des Brauereigebäudes und flankiert den benachbarten Sportplatz zweiseitig. Hier befinden sich derzeit PKW – Stellplätze sowie eine Randbegrünung aus Bäumen und Büschen. Die PKW - Stellplätze soll mehrheitlich so erhalten bleiben. Baulich soll hier lediglich eine Stahltreppenkonstruktion zu stehen kommen, welche dem geplanten Schulungsbereich des ehemaligen Sudhauses als 2. Rettungsweg dient. Hierzu wird eine Baulast "Sicherung des 2. Rettungsweges" auf der Parzelle eingetragen. Da die bestehenden Stellplätze entlang des Sportplatzes in die Stellplatzberechnung mit eingehen, werden diese über eine 2. Baulast, die "Stellplatzbaulast", an das Hauptgrundstück angebunden. Die entsprechenden Beantragungen verlaufen ebenfalls parallel zu diesem Genehmigungsvorgang. Des Weiteren besteht bereits ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nachbarparzelle 151/19 (Baulastenblatt 122). Diese Baulast tangiert unser Vorhaben in keiner Weise und kann weiterhin bestehen bleiben.

Nutzung und Ausführung des Gebäudes:

Bei dem hier beantragten, geplanten Gebäude handelt es sich um einen Ersatzbau, der an Stelle des abzureißenden Lagergebäudes, rechtwinklig zu dem noch weiterhin genutzten Bestandslagers in Holzbauweise neu realisiert werden soll. Die Festlegung für den neuen Bürostandort in Verlängerung des Bestandslagers wurde zugunsten einer besseren Parkplatzerneuerungsplanung getroffen.

Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Brauhaus - Shop, sowie ein kleines Lager erhalten. Im Obergeschoss sollen die Ersatzbüroflächen realisiert werden.

Der Brauerei-Shop soll aus dem Altbau in den Neubau umziehen, da an dieser Stelle neue WC- Anlagen für die Gastronomie erstellt werden sollen (s. BA 1/3). Es handelt sich bei den Shop-Flächen also ebenfalls um Ersatzflächen.

Die Holzbauweise wurde aus ökologischen und bauzeitlichen Gründen gewählt; ebenfalls spielt das geringere Gewicht gegenüber einer konventionellen Bauweise im Zusammenhang mit den Basalthöhlen eine wichtige Rolle.

Der Ersatzneubau entspricht der Gebäudeklasse 3 und zählt, gem. LBO §50(2)4, zu den (ungeregelten) Sonderbauten.

Barrierefreiheit:

Der öffentlich zugängliche Bereich des Brauhaus - Shops ist grundsätzlich für die Kunden barrierefrei geplant. Ein barrierefreies WC soll im Altbau neu realisiert werden. (S. BA 1/3)

Außenanlagen:

Außenanlagen/ Parken:

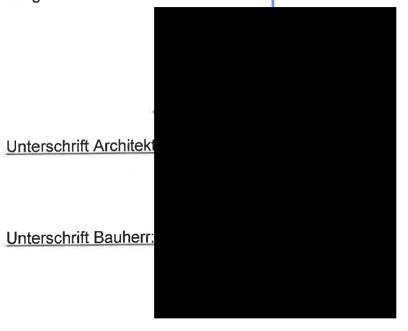
Die Außenanlagen verbinden den Altbau mit dem Ersatzneubau. Die Stellplatzberechnung wurde trotz getrennter Bauanträge für Bestand, Neubau und Außenanlagen jedoch immer zusammenhängend erstellt und liegt in exakt gleicher Weise allen drei Bauanträgen bei. Auf den Ersatzneubau entfallen 16 PKW-Stellplätze, sowie 5 Fahrradstellplätze. (S. 11.5 Stellplatznachweis)

Aufgrund der guten, fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestelle "Lava Dome" wurde ein ÖPNV – Abschlag von 20% angerechnet.

Eine Abweichung vom LSolarG inkl. entsprechendem Übersichtsplan sind ebenfalls beigefügt. (S. 11.5.2)

Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr:

Auf dem Gelände wurden zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgewiesen. Diese sind in den Übersichtsplänen, sowie im Brandschutzkonzept als solche ausgewiesen und markiert.



Betriebsbeschreibung - bei Gebäuden, Räumen und sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Betriebe erforderlich 1-Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Bauherr/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail) (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail) Art des Betriebs oder der Anlage 1.1 **Brauhaus Shop** (z.B. Schreinerei/ Spedition / Kranbahn) Verkauf von eigenen Produkten sowie Produkte regionaler Hersteller Erzeugnisse oder Dienstleistun-1.2 gen; Art und Umfang Einsatzstoffe, Brennstoffe. 1.3 Nebenprodukte, Abfälle (bei gefährlichen Stoffen auch Lagermenge) Beratung der Kunden rund um die angebotenen Produkte, packen von Präsentkörben 1.4 Arbeitsabläufe Arbeitsablaufplan ist beigefügt Maschinen, Apparate, Förder-1.5 einrichtungen, Fahrzeuge beigefügt 21:45 Uhr; 8:00 bis Betriebszeiten an Werktagen von 21:45 Uhr; 8:00 bis an Sonn- und Feiertagen von **Bezeichnung** Art, Ursache, Ausmaß 2 Arbeitsräume; besondere der Räume² Einwirkungen und Gefahren 2.1 Gefährliche Stoffe (Gase, Dämpfe, Stäube, Sonstiges, z.B. brennbare Flüssigkeiten) Lärm am Arbeitsplatz 2.2 Beurteilungspegel in dB (A) 2.3 Sonstige Gesundheits- und Unfallgefahren (z.B. Schwingungen, Wärmestrahlen, ionisierende und nicht ionisierende Strahlen) Sichtverbindung (Klarglas) nach 3.1 im kompletten Shopbereich außen in folgenden Räumen² 3.2 Mechanische Lüftung mechanische Lüftung gem. ASR A3.6 (m³/h bzw. Luftwechsel/h); Lage der Abluftöffnungen Sicherheitsbeleuchtung 3.3 Notwendigkeitsprüfung durch Gefährdungsbeurteilung Raumtemperaturen 3.4 gem. ASR A 3.5: 17-19° C Art der Tore 3.5 elektrische Tore im Lagerbereich, siehe Planeintrag

Ggf. Raum-Nr. entsprechend den Bauzeichnungen

In Einzelfällen und bei größeren Vorhaben können weitere oder andere Angaben zum Vorhaben erforderlich sein.

Diall 2		im bestehend	en Betrieb	nach Durchführun	g des Vorhabens			
		Männer	Frauen	Männer	Frauen			
4	Zahl der Beschäftigten	-	-	-	8			
5.1	Umkleideräume	-	-	-	-			
	Kleiderablagen	<u> </u>	<u> </u>	-	-			
5.2	Waschbecken	-	-	-	1			
	Duschen	-		-	<u>-</u>			
5.3	Toiletten	-	-	-	1			
	Bedürfnisstände	-		-				
5.4	Pausenräume	- m²	- Plätze	18 m²	10 Plätze			
5.5	Sanitätsraum	- m²		- m²				
5.6	Liegeräume	Zahl der Liegen:		Zahl der Liegen: -				
6	Umweltschutz							
6.1	Luftverunreinigende Emissionen wie Stoffe, Rauch, Staub, Gase, Gerüche u ä.	-						
	Lage und Höhe der Abluftöffnungen	-						
	Minderungsmaßnah- men	-						
6.2	Geräuschemissionen (Ursache, Dauer)	-						
	Lage der Geräusch- quellen	-						
	Minderungsmaßnah- men ☐ Schallgutachten ist beigefügt (s. Nr. 4.2 TA-Lärm)	-						
6.3	Abfälle / Abwasser (Art, Menge pro Zeiteinheit)	Versand- und Verpa	ackungskartons					
	Art der Zwischen- lagerung	Papier Abfallcontainer						
	Behandlung/Beseiti- gung	Abholung durch Papierverwerter						
7	Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechts- bereichen	vorlieg	end	beant	ragt			
8	Weitere zur Beurtei- lung notwendige An- gaben oder Hinweise	Pauconraum im Restandeneh:	äude im 1. OG genutzt wer	erbindung nach außen; daher ka den. Es arbeitet immer nur eine erschneidungen mit Mitarbeiterr	Milarbeiterin gleichzeitig im			

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde Betriebsbeschreibung - bei Gebäuden, Räumen und sonstigen baulichen Anlagen für gewerbliche Betriebe erforderlich¹-Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Bauherr/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail) (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail) Art des Betriebs oder der Anlage 1.1 Büro (z.B. Schreinerei/ Spedition / Kranbahn) Erzeugnisse oder Dienstleistun-Verwaltung und Vermarktung der unternehmerischen Tätigkeitsfelder 1.2 gen: Art und Umfang der Vulkanbrauerei Einsatzstoffe, Brennstoffe, 1.3 Nebenprodukte, Abfälle (bei gefährlichen Stoffen auch Lagermenge) Arbeitsabläufe 1.4 Arbeitsablaufplan ist beigefügt Maschinen, Apparate, Förder-1.5 einrichtungen, Fahrzeuge beigefügt 7:00 bis Zahl der Schichten: -18:00 Uhr; Betriebszeiten an Werktagen von Zahl der Schichten: an Sonn- und Feiertagen _ his - Uhr: von Schutzvorkehrungen Bezeichnung Art, Ursache, Ausmaß 2 Arbeitsräume; besondere der Räume² Einwirkungen und Gefahren 2.1 Gefährliche Stoffe (Gase, Dämpfe, Stäube, Sonstiges, z.B. brennbare Flüssigkeiten) 2.2 Lärm am Arbeitsplatz Beurteilungspegel in dB (A) Sonstige Gesundheits- und 2.3 Unfallgefahren (z.B. Schwingungen, Wärmestrahlen, ionisierende und nicht ionisierende Strahlen) 3.1 Sichtverbindung (Klarglas) nach in allen Büroarbeitsräumen, siehe Planung außen in folgenden Räumen² Mechanische Lüftung 3.2 mechanische Lüftung gem. ASR A3.6 (m³/h bzw. Luftwechsel/h); zusätzliche Fensterlüftung Lage der Abluftöffnungen Notwendigkeitsprüfung durch Gefährdungsbeurteilung Sicherheitsbeleuchtung 3.3 3.4 Raumtemperaturen 20°C in den Büroarbeitsräumen 3.5 Art der Tore keine im Bürobereich

¹ In Einzelfällen und bei größeren Vorhaben können weitere oder andere Angaben zum Vorhaben erforderlich sein. Ggf. Raum-Nr. entsprechend den Bauzeichnungen

Blatt 2		im bestehend	en Betrieb	nach Durchführun	reuzen ⊠ bzw. austuller g des Vorhabens				
		Männer	Frauen	Männer	Frauen				
4	Zahl der Beschäftigten	-	-	3	3				
5.1	Umkleideräume	-	-	-	-				
	Kleiderablagen		-		-				
5.2	Waschbecken	-	-	1	1				
	Duschen	-	-	9	<u>-</u>				
5.3	Toiletten	-	-	1	2				
	Bedürfnisstände	<u>-</u>		2					
5.4	Pausenräume	- m²	- Plätze	Gemeinschaftsb. m²	ausreichend Plätze				
5.5	Sanitätsraum	- m²		- m²					
5.6	Liegeräume	Zahl der Liegen: -		Zahl der Liegen: im Ge	emeinschaftsbereich				
6	Umweltschutz								
6.1	Luftverunreinigende Emissionen wie Stoffe, Rauch, Staub, Gase, Gerüche u ä.	-							
	Lage und Höhe der Abluftöffnungen	-							
	Minderungsmaßnah- men	-							
6.2	Geräuschemissionen (Ursache, Dauer)	-							
	Lage der Geräusch- quellen	-							
	Minderungsmaßnah- men ☐ Schallgutachten ist beigefügt	-							
6.3	(s. Nr. 4.2 TA-Lärm) Abfälle / Abwasser (Art, Menge pro Zeiteinheit)	Pappe, Papier, Kart	conagen						
	Art der Zwischen- lagerung	Papiermülltonne							
	Behandlung/Beseiti- gung	Müllabfuhr							
7	Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechts- bereichen	vorliege -	end	beant	ragt				
8	Weitere zur Beurtei- lung notwendige An- gaben oder Hinweise	Es wird eine (nicht geforderte) angeboten. Die Räumlichkeit k Pausen können am Büroarbeit	ann immer nur von einer F	renden Büromitarbeiter (m/w) in Person gleichzeitig genutzt werd bereich oder nebenan im h	kl. Kleiderspinde, en. Bestaurant erfolgen.				

ANLAGE ZUR BETRIEBSBESCHREIBUNG

Übersicht der Mitarbeiterverteilung auf die Arbeitsbereiche

Berechnungen Pausenraum:

Anz. Mitarbeiter in

				Anz. Mitarbeiter in	Zhi
Arbeitsbereiche der Brauerei	Damen	Herren	Ges.	gleichzeit. Pausen	Pausen/ Umkleiden
Service	39	44	83	5	Pausenraum im Altbau, Pausenzeit 1
					nur Schließfach notwendig
Küche	10	14	24	5	Pausenraum im Altbau, Pausenzeit 1
					Umkleiden mit direktem Zugang zu Duschen notw.
Brauereishop	8	0	8	1	im Personalraum EG Büroneubau oder Altbau
					nur Schließfach notwendig
Führungen/Biertastings/	2	8	10	keine	keine Pausen notwendig, da < 4h-Schicht
Schulungen					keine Umkleiden und keine Schließfächer notwendig
Lager	0	3	3	3	Pausenraum im Altbau, Pausenzeit 2
					Spinde notwendig
Brauerei	0	4	4	4	Pausenraum im Altbau, Pausenzeit 2
					Spinde notwendig
Verwaltung	3	6	9	unrelevant	Büro , Gemeinschaftsbereich im Büroneubau
					oder im hauseigenen Restaurant im Bestandsgeb.
					keine Umkleiden und keine Schließfächer notwendig
Ges.	62	79	141	Pausenzeit 1 - Altba	10 max. 10 Personen gleichzeitig im Pausenraum
		100	ž.	Pausenzeit 2 - Altbai	u 7
				Pausenzeit 3 - Altba	u 1

Berechnungen abschließbare Spinde, bzw. Schließfächer:				geplant:	Anmerkung:
Benötigte Spinde	10	21	31	16+22 = 38	lm 1. OG: 16 Spinde für Damen + 22 Spinde für Herren
Benötigte Schließfächer	47	44	91	8 + 84 = 92	8 SF im 1. OG Damen + 84 SF im Zwischengeschoss
abschließbare 'Schränke' gesamt: 122			122	130	7 Spinde, sowie 1 Schließfach Puffer

Bemerkungen:

1. Pausen:

1.1 Pausenzeiten:

Pausenzeiten für Küche und Service sind außerhalb der Hauptservicezeiten:

11:00 Uhr bis 11:30 Uhr maximal 6 Personen gleichzeitig

14:30 Uhr bis 15:00 Uhr maximal 10 Personen gleichzeitig

16:45 Uhr bis 17:30 Uhr maximal 10 Personen gleichzeitig (Pausenzeiten 1)

Personal Kellerführung/ Biertastings ohne Pausen da keine Schicht über 4 Stunden

Lager- und Brauereimitarbeiter starten ihre Schichten bereits um sechs Uhr und haben daher gegenüber der Küche und dem Service versetzte Arbeits- und Pausenzeiten. (Pausenzeiten 2)

Die Pausenzeiten der Mitarbeiter Brauereishop liegen ebenfalls gegenüber des des Service,

sowie auch die der Lagermitarbeiter, versetzt. (Pausenzeien 3)

Die Pausen können im Back-office im Shop (Neubau) oder im Aufenthaltsraum im Altbau verbracht werden.

Pausenregelung allgemein: Bis 6 Stunden Arbeitszeit keine Pause und kein Abzug

Ab 6 Stunden Arbeitszeit Pause 30 Minuten

Ab 9 Stunden Arbeitszeit Pause 45 Minuten (auch unterteilt in 2 Pausen)

Da sehr viele Aushilfen beschäftigt sind, sind viele Schichten unter 6 Stunden

1.2 Ort der Pause:

Den Mitarbeitern mit Pausenansprüchen steht ein Pausenraum für die errechnete Maximalbelegung von zehn Personen im 1. OG zur Verfügung. Jedoch steht den Mitarbeitern ebenso die Option offen, zu sehr günstigen Konditionen, im hauseigene Brauhausrestaurant zu speisen. Dies nehemen i.d.R. die meisten Mitarbeiter in Anspruch. Zudem werden alle alkoholfreien Getränke (kalt/warm) kostenlos offeriert, so dass auf die Pantryküche mit Kühlschrank im Aufenthaltsraum verzichtet werden kann.

2. Arbeitskleidung, Hyiene & Schließfächer für Wertsachen:

2.1 Küchenpersonal:

Das Küchenpersonal zieht sich in den dafür vorgesehenen Umkleiden, Herren und Damen getrennt, um. Im Erdgeschoss steht eine Schwarz-Weißschrankanlage, in welcher die frische Arbeitskleidung für die Küche lagert und von den Mitarbeitern Küche dort entnommen wird. Ebenso wird die bereits getragene Küchenarbeitskleidung dort, getrennt von der frischen Wäsche, gelagert. Diese wird in regelmäßgen Abständen durch eine externe Wäscherei abgeholt, gereinigt und wieder zur Verfügung gestellt. Reine und unreine Bereich sin innerhalb der Schrankanlage streng getrennt. Die Umkleideschränke in den Umkleideräumlichkeiten dienen lediglich zum Verstauen und Verschließen der privaten Kleidung und der Wertsachen. Die Räumlichkeiten haben jeweils direkten Zugang zur den notwendigen Duschen.

2.2 Personal Service und Shop:

Die speziefische Arbeitskleidung besteht hier aus T-Shirts und Schürzen. Das Personal Service, wie auch für den Shop, erscheint bereits in Arbeitskleidung und bindet sich vor Ort lediglich noch die Schürzen um.

Die Arbeitskleidung wird von den jeweiligen Mitarbebiter eigenständig/ privat gewaschen.

Für jeden Mitarbeiter steht ein abschließbarer Umkleideschrank, im Minimum aber ein abschließbares Wertfach für die Wertsachen zu Verfügung. Da grundsätzlich kein 'Umkleiden' vor Ort erfolgt, sind auch keine entsprechenden Räumlichkeiten für Service- und Shop-Personal vorzuhalten. Sollte jedoch der seltene Fall eintreten, dass Arbeitskleidung im Arbeitsablauf verschutzt wird, besteht selbstverständlich die Möglichkeit, sich in den bestehenden Umkleiden erneut einzukleiden.

2.3 Personal Brauerei und Lager:

Es gibt keine spezifische Arbeitskleidung. Die Mitarbeiter Brauerei/ Lager treffen bereits in privater Arbeitskleidung ein, jedoch wird das Schuhwerk vor Ort gewechselt.

Für jeden Mitarbeiter steht ein abschließbarer Umkleideschrank in den entsprechenden Räumlichkeiten zu Verfügung.

2.3 Personal Verwaltung, Kellerführungen/ Biertastings & Schulungspersonal:

Das Personal dieser Bereiche benötigt keine Arbeitskleidung und keine Wertschließfächer.

3.0 Gleichzeitigkeit: Gleichzeitige Anwesenheit aller Mitarbeiter im Altbau:

In der stärksten Schicht in den Sommermonaten befinden sich bis max. 50 Mitarbeiter im Atbau. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Küche	10
Service	30
Führungen/ Biertasting/	4
Schulungen	
Brauer	2
Lager	3
<u> </u>	49

Diese Berechnung ist Grundlage zur Bemessung der Mitarbeiter WC's im Bestandsgebäude (Altbau)

Bauliche Veränderungen der bestehenden

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:

11.1 Berechnung des Bruttorauminhaltes

nach DIN 277 (CAD - Berechnung)

Bürogebäude

Erdgeschoss [Ebene 0] BRI r 3.259,26 m³ BRI s 242,72 m³

1. Obergeschoss [Ebene +1] BRI r 2.061,57 m³ BRI s 255,63 m³

BRI Bürogebäude:

BRI r gesamt: 5.320,83 m³

2/3)

BRI s gesamt: 498,35 m³

BRI Gesamt: 5.819,18 m³

Bauliche Veränderungen der bestehenden

(2/3)

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:



11.2 Berechnung der Nutzungsflächen

nach DIN 277 (CAD - Berechnung)

Erdgeschoss

Nutzungsfläche (NUF)
------------------	------

Raum- Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
Allgemei	n		
L	ager	r	9,93 m²
	ager	r	166,58 m²
Brauerei-	-Shop		
В	rauerei-Shop	r	207,14 m²
	Personalraum	r	6,49 m²
	Shoplager	r	42,14 m ²
	VC Pers.	r	4,13 m²
			100.44.0

Nutzungsfläche (NUF) :	=	436,41 m ²	
------------------------	---	-----------------------	--

Technikfläche (TF)

Raum- Raumbezeichnung Nr.		Umschließung	anrechenbare Fläche
Allgemein			
HAR	& Technik	r	18,52 m ²

Technikfläche	(TF)_	18,52 m ²

Raum- Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
Allgemein			
Aufzug		r	5,25 m ²
TRH		r	17,86 m²
		Verkehrsfläche (VF) : =	23,11 m²

Summe NRF Erdgeschoss : = 478,04 m²

1. Obergeschoss

Nutzungsfläche (NUF)

Raum- Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
Büro			
	Archiv	r	17,91 m²
	Besprechung	r	33,75 m²
	Büro	r	21,96 m²
	Büro	r	21,96 m²
	Büro	r	20,39 m²
	Büro	r	21,96 m²
	Büro	r	21,96 m ²
	Büro	r	21,96 m ²
	Büro Malte Tack	r	32,18 m ²
	Garderobe	r	7,46 m²
	Gemeinschaftsbereich	r	45,37 m ²
	Lager	r	12,73 m ²
	Terrasse	s	52,57 m ²
	Vorraum	r	2,70 m ²
	WC / DU	r	5,42 m²
	WC D	r	9,69 m²
	WC H	r	9,52 m²

Nutzungsfläche (NUF) : = 359,49 m²

Market Strate of the strate of	NO.
Verkehrsfläche (VF

Raum- Nr.	Raumbezeichnung	Umschließung	anrechenbare Fläche
Allgemein			
Aufzug		r	5,25 m ²
Treppe		r	14,68 m²
TRH		r	24,82 m²
Büro			
Flur		r	68,38 m²
		Verkehrsfläche (VF) : =	113,13 m²

Summe NRF 1. Obergeschoss : = 472,62 m²

Bestand Bürogebäude (Abbruch)

Summe NRF gesamt = 332,10 m²

überschlägliche Annahme (keine Berechnung nach DIN, da kein Aufmaß bzw. Bestandspläne

Zusammenstellung der Gesamtflächen für Ersatzneubau Bürogebäude

Er	dgeschoss	gesamt =	478,04 m ²
1.	Obergeschoss	gesamt =	472,62 m²
		Summe NRF gesamt =	950,66 m²
	Nutzungsflächen (NUF) gesamt:		795,90 m²
	Verkehrsfläche (VF) gesamt:		136,24 m ²
	Techn. Funktionsfläche (TF) gesamt:		18,52 m²
	Nettoraumfläche (NRF) insg.:		950,66 m²

Bauliche Veränderungen der bestehenden

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:

11.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ-Berechnung:

Grundstücksgröße:

11.708,00 m²

(siehe Anlage Übersichtsplan GRZ)

Grünfläche:

2.357,00 m²

Wassergebundene Wegedecke:

1.868,00 m²

überbaute Fläche:

Gebäudefläche - GRZ I

3.282,00 m²

versiegelte Fläche - GRZ II

4.201,00 m²

überbaute Fläche ges.

7.483,00 m²

3.282,00 m²

1

11.708,00 m²

0,280 GRZ I

versiegelte Fläche ges.

7.483,00 m²

7.483,00 m² 11.708,00 m²

0,639

GRZ I + GRZ II

GFZ-Berechnung:

Grundstücksgröße:

11.708,00 m²

Sudhaus (Seminarräume, Restaurant, Brauereiflächen, Nebenräume):

r

r

Erdgeschoss:

2.438,16 m² s

Zwischengeschoss:

163,25 m²

1. Obergeschoss:

401,22 m² r

2. Obergeschoss:

962,87 m² r 538,57 m²

	•	. •, . =	
3. Obergeschoss:	r	289,89 m²	
4. Obergeschoss:	r	289,89 m²	
Geschossfläche gesamt	=	5.153,97 m²	
Büro			
		550 55 m²	
Erdgeschoss:	r	550,55 m ²	
	S	41,00 m ²	
1. Obergeschoss:	r	504,05 m ²	
	S	62,50 m ²	
Geschossfläche gesamt	=	1.158,10 m²	
Villa:			
Erdgeschoss:	r	124,69 m²	
1. Obergeschoss:	r	124,69 m²	
Geschossfläche gesamt	=	249,38 m²	
Garagen:			
Erdgeschoss:	r	111,51 m²	
Geschossfläche gesamt	=	111,51 m²	
Geschossfläche gesamt	=	6.672,96 m ²	
6.672,96 m ² /		11.708,00 m ² =	0,570
J. J			GFZ

70,12 m²

s

Bauliche Veränderungen der bestehenden

2/3)

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:

11.4 Nachweis Gebäudeklasse

Aus den Bauzeichnungen (Schnitte) ergeben sich folgende Höhenkoten:

OK Gelände (± 0.00 Gebäude A)

= 244,50 m ü. NHN

OK Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes

249,76 m ü. NHN

(+ 5,26 m OKFFB Büroersatzneubau 1.OG)

Höhendifferenz zum Eingangsniveau

=

5,26 < 7,00 m

Nutzungseinheit / 1. OG

=

 $384,35 \text{ m}^2 < 400 \text{ m}^2$

Das Gebäude wird also in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Bauliche Veränderungen der bestehender

[2/3]

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:



11.5 Berechnung des Stellplatzbedarfs über das gesamte Gelände

gemäß Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533)

Ersatz-Neubau

Büro und Verwaltungsräume allgemein (Neubau Büro)

1 Stpl. je 30 - 40 m² Nutzfläche

Nutzfläche:

ca. 359,49 m²

Stellplatzbedarf:

359,49 m² / 35,00 m²

=

10,27

10

Stpl.

Läden, Geschäftshäuser (Neubau Shop)

1 Stpl. je 30 - 40 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden

Verkaufsnutzfläche:

ca. 207,14 m²

Stellplatzbedarf:

207,14 m² / 35,00 m²

=

5,92

6

Stpl.

Auf den Ersatzneubau Bürogebäude entfallen 16 PKW - Stellplätze

Umbau

Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) (Seminar- und Eventräume für interne Schulungszwecke)

1 Stpl. je 5 Sitzplätze

Sitzplätze:

ca.

Stellplatzbedarf:

84 / 5

84

=

17

16,80

Stpl.

Gaststätten (Restaurant Bestand)

1 Stpl. je 6 - 12 m² Gastraum

Gastraum:

ca. 315,98 m²

Stellplatzbedarf:

315.98 m² / 9.00 m²

=

35,11

35

Stpl.

Handwerks- und Industriebetriebe (Brauerei)

1 Stpl. je 50 - 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Stellplatzbedarf Beschäftigte: 8 Beschäftigte

8/3

=

2,67

3

Stpl.

Auf den Umbau Sudhaus entfallen 55 PKW - Stellplätze

Erweiterung

Gaststätten (Biergarten Bestand + Erweiterung)

1 Stpl. je 6 - 12 m² Gastraum

Nutzfläche:

ca. 457,00 m² (Bestand Biergarten)

Nutzfläche:

ca. 308,00 m²

(Erweiterung Biergarten)

Stellplatzbedarf Bestand:

457,00 m² / 12,00 m²

=

38,08

Stellplatzbedarf Erweiterung:

308,00 m² / 12,00 m²

=

25,67

64

Stpl.

Auf den Biergarten (Bestand + Erweiterung) entfallen 64 PKW - Stellplätze

Zusammenstellung des Gesamtstellplatzbedarfs		
Büro und Verwaltungsräume	10	Stpl.
Läden, Geschäftshäuser	6	Stpl.
Versammlungsstätten	17	Stpl.
Gaststätten (Restaurant)	35	Stpl.
Handwerks- und Industriebetriebe (nach Anzahl Beschä	äftigter) 3	Stpl.
Gaststätten mit Biergärten (Biergarten)	64	Stpl.
Insgesamt	135	Stpl.
benötigte PKW-Stellplätze	135	Stpl.
vorhandene/geplante PKW-Ste	llplätze 122	Stpl.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsanbindung (gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533))

benötigte PKW-Stellplätze		135	Stpl.
Anteil ÖPNV -	20%	= 27	Stpl.
Insgesamt		108	Stpl.
benötigte PKW-Stellplätze		108	Stpl.
vorhandene/geplante PKW-Stellplätze		122	Stpl.

4 Stellplätze (3%) davon werden barrierefrei hergestellt

Berechnung des Fahrradstellplatzbedarfs

gemäß Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020

Ersatz-Neubau

Büro und Verwaltungsräume allgemein (Neubau Büro)

1 Stpl. je 70 m² Hauptnutzfläche

Nutzfläche:

ca. 353,00 m²

Stellplatzbedarf:

353,00 m² / 70,00 m²

=

=

=

39

5

5,04

Stpl.

Auf den Ersatzneubau Bürogebäude entfallen 5 Fahrrad - Stellplätze

Erweiterung

Biergarten	(Bestand +	· Erweiterung)	
------------	------------	----------------	--

1 Abstellplatz je 20 m² Freiraumfläche

Nutzfläche:

ca. 457,00 m² (Bestand Biergarten)

Nutzfläche:

ca. 308,00 m² (Erweiterung Biergarten)

Stellplatzbedarf Bestand:

457,00 m² / 20,00 m²

22,85

Stellplatzbedarf Erweiterung:

308,00 m² / 20,00 m²

15,40

Zusammenstellung des Gesamtstellplatzbedarfs

Büro und Verwaltungsräume

Gaststätten mit Biergärten

/D:----

5 Stpl.

Insgesam

(Biergarten)

39 Stpl.

Insgesamt

44

50

Stpl.

Stpl.

benötigte Fahrradstellplätze

44 Stpl.

vorhandene/geplante Fahrradstellplätze

Stpl.



Bauliche Veränderungen der bestehenden

Ersatzneubau Bürogebäude mit integriertem Shopbereich

Laacher-See-Straße

56743 Mendig

Bauherr:

11.6 Berechnung WC's für Mitarbeiter

gemäß Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR A4.1 - Sanitärräume) Ausgabe: September 2013 (zuletzt geändert GMBI 2022, S. 212)

5 Toilettenräume

Tabelle 2: Mindestanzahl von Toiletten einschließlich Urinale, Handwaschgelegenheiten

weibliche oder männliche	Mindestanzahl bei niedriger Gleichzeitigkeit der Nutzung		Mindestanzahl bei hoher Gleichzeitigkeit de Nutzung	
Beschäftigte	Toiletten/ Urinale	Handwasch- gelegenheiten	Toiletten/ Urinale	Handwasch- gelegenheiten
bis 5	1*	1	2	1
6 bis 10	1 *	1	3	1
11 bis 25	2	1	4	2
26 bis 50	3	1	6	2
51 bis 75	5	2	7	3
76 bis 100	6	2	9	3
101 bis 130	7	3	11	4
131 bis 160	8	3	13	4
161 bis 190	9	3	15	5
191 bis 220	10	4	17	6
221 bis 250	11	4	19	7
	je weitere 30 Beschäftigte +1	je weitere 90 Beschäftigte +1	je weitere 30 Beschäftigte +2	je weitere 90 Beschäftigte +2

Personalzahlen

Büro:

derzeit bis max. ca.

9 bis 19 Beschäftigte

(H+D)

Brauerei - Shop: nur 1 Person pro Schicht,

nur Damen

1 Beschäftigte

(D)

(2/3)

Ersatzneubau Bürogebäude (ca. 19 Beschäftigte)

weibliche oder männliche Beschäftigte	Mindestanzahl bei niedriger Gleichzeitigkeit der Nutzung	
	Toiletten/ Urinale	Handwasch- gelegenheiten
11 bis 25	2	1

Damen	geplant	soll
geplante Toiletten	2	2
geplante Handwaschgelegenheiten	1	1
Herren	geplant	soll
Herren geplante Toiletten / Urinale (Herren)	geplant 3 (davon 2 Urinale)	soll 2

Brauerei - Shop (ca. 8 Beschäftigte, jedoch max. nur 2 Person gleichzeitig)

weibliche oder männliche Beschäftigte	Mindestanzahl bei niedriger Gleichzeitigkeit der Nutzung	
	Toiletten/ Urinale	Handwasch- gelegenheiten
1 bis 5	1	1

Damen/ Herren

geplante Toiletten	1
geplante Handwaschgelegenheiten	1

