

LK 90

# Landratsamt Mittweida

## Landkreis Mittweida

---



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida  
Postanschrift: Landratsamt Mittweida, PF 1351, 09643 Mittweida

**HMK**  
Wohn- und Gewerbebau GmbH  
Weinbergstr. 15  
  
**78262 Gailingen**

*Geschäftsbereich 2*  
*Bauamt/SG Baurecht*

Bearbeiter     Herr Müller  
Telefon         03727/950-415

### Baugenehmigung

| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Aktenzeichen | Unsere Zeichen | Datum      |
|--------------|--------------------|--------------|----------------|------------|
|              |                    | 99040452     |                | 20.12.1999 |

**Vorhaben: Sanierung und Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses**  
**Bauherr: HMK Wohn- und Gewerbebau GmbH**  
**Bauort: 09322 Penig, Schloßplatz 01**  
**Gemarkung Penig, Flurstück 408**

- I. Auf Ihren Antrag vom 09.09.1999 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. Der Bauherr hat neben dem Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben die Erfüllung der in der Baugenehmigung enthaltenen, für den Baubeginn relevanten Auflagen und Bedingungen sowie die Einholung der in den Hinweisen enthaltenen noch fehlenden anderweitigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

### 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).

Telefon:  
Mittweida (0 37 27) 95 00  
Hainichen (03 72 07) 4 10  
Rochlitz (0 37 37) 8 90

Telefax:  
Mittweida (0 37 27) 9 50-3 50  
Hainichen (03 72 07) 24 04  
Rochlitz (0 37 37) 89-3 20

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Mittweida  
Konto-Nr. 3 380 000 980  
BLZ : 87 051 000

Öffnungszeiten  
Montag  
Dienstag  
Mittwoch  
Donnerstag  
Freitag

09.00 – 12.00 Uhr  
09.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr  
geschlossen  
09.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr  
09.00 – 12.00 Uhr



Gekennzeichnete Parkplätze

Genehmigungsbescheid

AZ: 99040452  
vom 20.12.99

**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 20.12.99

AZ: 99040452

### Bedingungen:

1. Gemäß §§ 54 und 58 SächsBO hat der Bauherr einen Bauleiter mit der entsprechenden Sachkunde zu bestellen. Dieser ist vor Baubeginn dem Bauamt/SG Baurecht namentlich bekannt zu machen.
2. Durch die Baumaßnahme darf die bestehende Bausubstanz in ihrer Standsicherheit nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.
3. 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.
4. 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 Genehmigung.

### Auflagen:

#### 1. Auflagen des Ordnungsamtes/SG Brandschutz

- 1.1 Der notwendige Treppenraum muss an oberster Stelle über eine Einrichtung zur ausreichenden Ableitung von Rauch (Rauchabzug) verfügen. Die im Mansardengeschoss eingezeichneten Flächen für die Rauchableitung können in Ansatz gebracht werden, wenn dadurch ein rauchfreier Horizont von mindestens 2 m entsteht (gemessen ab Oberkante Geschossdecke). Die Anlage zur Rauchableitung muss eine Fläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> (lichtes Öffnungsmaß) freigeben. Die Anlage zur Rauchableitung muss vom Mansardengeschoss sowie vom Erdgeschoss aus in Betrieb gesetzt werden können. Es sind gelb gekennzeichnete unter Glas gelegte Druckknopfmelder mit der Aufschrift „Rauchabzug“ zu verwenden.
- 1.2 Die zum Anleitern bestimmten notwendigen Fenster (§ 17 Abs. 4 SächsBO) müssen über ein liches Durchgangsmaß von 0,9 x 1,2 m verfügen. Bei der Ausführung der Fenster bzw. Glasteilung ist diese Forderung zu berücksichtigen.
- 1.3 Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges für die Nutzungseinheiten, die nicht vom Schloßplatz aus angeleitet werden können, ist der Durchgang in voller Breite permanent freizuhalten. Die Durchgangstüren sind, wie in den Planunterlagen im Erdgeschoss festgeschrieben, unverschießbar auszuführen.

- 1.4 Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist mit mindestens einem Klenlöschgerät (PG 12 o.ä.) zur Bekämpfung von Entstehungsbränden auszurüsten.
- 1.5 Entsprechend der Festlegungen in den Planunterlagen sind die Geschossdecken mindestens feuerbeständig auszuführen. Die Ausführung ist nachzuweisen. Die Erfüllung der Nachweispflicht muss spätestens zur Gebrauchsabnahme erfolgen.

## 2. Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde

### 2.1 *Baubestand*

Es wird davon ausgegangen, dass der Baubestand, soweit nicht in den eingereichten Bauzeichnungen angegeben, in seinem überkommenen Gefüge und vollständig erhalten bleibt.

### 2.2 *Portal Hinterhaus*

Das barocke Portal im Hinterhaus ist durch versetzen in den neuen Eingangsbereich in der bisherigen Form und Abmessung zu erhalten. Die Tür ist als schlichte Neuanfertigung zu planen, wobei der Entwurf mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist.

### 2.3 *Fenster*

Die Ausführung der Fenster ist den Neufenstern der ersten Etage der Schloßplatzseite (sowie Erdgeschoss des Seitenflügels) anzugleichen. Als Material ist einheimisches Holz vorzusehen.

### 2.4 *Schaufenster und Türen Erdgeschoss*

Tor, Haupttüren des Erdgeschosses und beide Schaufenster sind durch Aufarbeitung weiter zu verwenden.

### 2.5 *Fassaden Haupt- und Nebengebäude*

Die Gewände sind zu belassen und wo notwendig, werkgerecht aufzuarbeiten. Eine Abfärbung ist nicht vorzusehen.

Der Putz ist entweder reparierend zu erhalten oder nach seinem heutigem Erscheinungsbild als Glattputz aufzubringen, wobei keine Kantenschutzschienen verwendet werden dürfen.

### 2.6 *Farbgebung*

Nach der Gerüststellung an der Fassade ist eine Farbuntersuchung notwendig, um die eventuell aufzufindende Farbgebung des Umbaus mit berücksichtigen zu können. Bei Vorliegen des Befundes wird gemeinsam (Bauherr, Denkmalschutzbehörden und Stadtverwaltung) zur Farbgebung entschieden.

### 2.7 *Dachdeckung*

Da die Gestaltungssatzung der Stadt Penig nur im Ausnahmefall die Verwendung von durchgefärbten Betondachsteinen erlaubt, wird die Zustimmung zu den beantragten Betondachsteinen von der Genehmigung der Stadtverwaltung Penig abhängig gemacht. Im Zustimmungsfall sind dunkel durchgefärbte Dachsteine zu verwenden.

Ortgangsteine oder sichtbare Verblechungen sind nicht statthaft.

## 2.8 Weiterzuverwendende oder zu bergende Ausstattung

Intakte Altputzflächen sind zu belassen.

Im zweiten Obergeschoss ist die Möglichkeit der Nachnutzung von Alttüren an untergeordneter Stelle zu prüfen. Das bisher nicht zugängliche erste Obergeschoss wird zur Bestimmung der möglicherweise weiterverwendbaren oder zu bergenden Ausstattungsteile nach dessen Zugänglichkeit begangen. Die nicht nachnutzbaren und eventuell zu bergenden Ausstattungsteile sind bei einem nochmaligen Termin mit den Denkmalschutzbehörden zu bestimmen.

## 3. Auflagen der unteren Bauaufsichtsbehörde

3.1 Die im Gebäude vorgesehenen Gewerberäume und Wohnungen sind so zu planen, einzuordnen, zu gestalten und zu betreiben, dass spätere Nutzungskonflikte z. B. durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche u.ä. ausgeschlossen werden.

3.2 Alle Räume müssen über ausreichende Belichtungs-, Erwärmungs- sowie über Be- und Entlüftungsmöglichkeiten verfügen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass gesundes Wohnen auch eine ausreichende Besonnung voraussetzt.

Die ausreichende Belichtung/Besonnung entsprechend DIN 5034 Teil 2 - 4 vom September 1994 und DIN 5034 Teil 1 vom November 1998 ist vor Baubeginn nachzuweisen.

### **Befreiungen:**

Eine Befreiung von § 47 Abs. 4 Satz 1 SächsBO wird gemäß 3 68 Abs. 3 Nr. 2 mit der Maßgabe gewährt, dass die Raumhöhe im Dachgeschoss nur 2,24 m bzw. 1,98 m, statt 2,30 m beträgt.

Eine Befreiung konnte nach pflichtgemäßem Ermessen gestattet werden, da keine gesundheitlichen Bedenken bestehen.

### **Hinweise:**

1. Mit dem Bau darf nach Erfüllung der Bedingung 1 und der Auflage 3.2 begonnen werden.
2. Eine Befreiung von der Einhaltung der Abstandsflächen ist nicht erforderlich, da an dem vorhandenem Gebäude keine abstandsrelevanten Bauarbeiten durchgeführt werden.
3. Eine Befreiung von der feuerhemmenden Ausführung der Kellertür im Durchgang ist nicht erforderlich, da eine feuerhemmende Tür im Keller eingebaut wird.
4. Eine Befreiung von der lichten Weite der Rettungsfenster ist nicht erforderlich, da diese nur geringfügig unterschritten werden und das Gebäude ein Kulturdenkmal ist.

5. Eine Befreiung von den Mindestabmessungen an eine Durchfahrt ist nicht erforderlich, da nur ein Durchgang von 1,25 m Breite und 2 m Höhe erforderlich ist.

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 Fertigstellung**mindestens 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).
15. 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).