



busch
ng
2021
3

Stadt Meerbusch
Poststelle
Eing: 29. Sep. 2021

Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

31.08.2021

**Bauantrag
Umbau und Erweiterung
Gastronomie,
Nutzungsänderung OG**

Moerser Str. 129, Büberich

Anlage:
Bauantrag (dreifach)



wie besprochen erhalten Sie in der Anlage den
Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung der
Gastronomie sowie Nutzungsänderung des
Obergeschosses im ehemaligen Bahnhof Haus Meer,
später Forsthausweg

Moerser Straße 129, Meerbusch -Büberich

Wie besprochen erhalten Sie folgenden
Abweichungsantrag:
- Abweichung von der Festlegung „Rheinbahn“

Angehängt an dieses Schreiben finden Sie ein Foto der
Situation heute und eine Visualisierung der Planung.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,





Stadt Meerbusch Bauordnung
29. Sep. 2021
FB 4-63



Ansicht Bestand von Moerser Straße / Süden



Ansicht Konzept von Moerser Straße / Süden



An die Gemeinde Stadt Meerbusch - Der Bürgermeister [Redacted] Wittenberger Straße 21	Eingangsstempel der Gemeinde	An die untere Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel Bauaufsichtsbehörde [Redacted] 29. Sep. 2021 FB 4-63
PLZ, Ort [Redacted]	PLZ, Ort		
Aktenzeichen Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018		Aktenzeichen Genehmigungsfreie Bauvorhaben § 62 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)	Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)		
Name, Vorname, Firma	Name, Vorname, Büro		
[Redacted Content]			
<input checked="" type="checkbox"/> Abweichung <input type="checkbox"/> Befreiung <input type="checkbox"/> Ausnahme			
Begründung: Abweichung von der Festlegung "Rheinbahn", "Bahnhof Meerbusch" im Bebauungsplan 41 vom 08.03.1972: Die Rheinbahn hat keine Verwendung für den inzwischen verlagerten Bahnhof mehr und deshalb das Grundstück des alten Bahnhofs vor einigen Jahren veräußert. Auf dem Lageplan des Bauantrags findet sich die entsprechende Bestätigung der Rheinbahn über die nicht mehr erforderliche Nutzung gemäß Festlegung des Bebauungsplans.			
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Meerbusch, Moerser Str. 129, Buderich			
Gemarkung(en) Buderich	Flur(e) 4	Flurstück(e) 501	
[Redacted Content]			

Anlage 1 zur VV-BauPrüfVO
 Blatt 1

Stadt Meerbusch
 Bauordnung

29. Sep. 2021

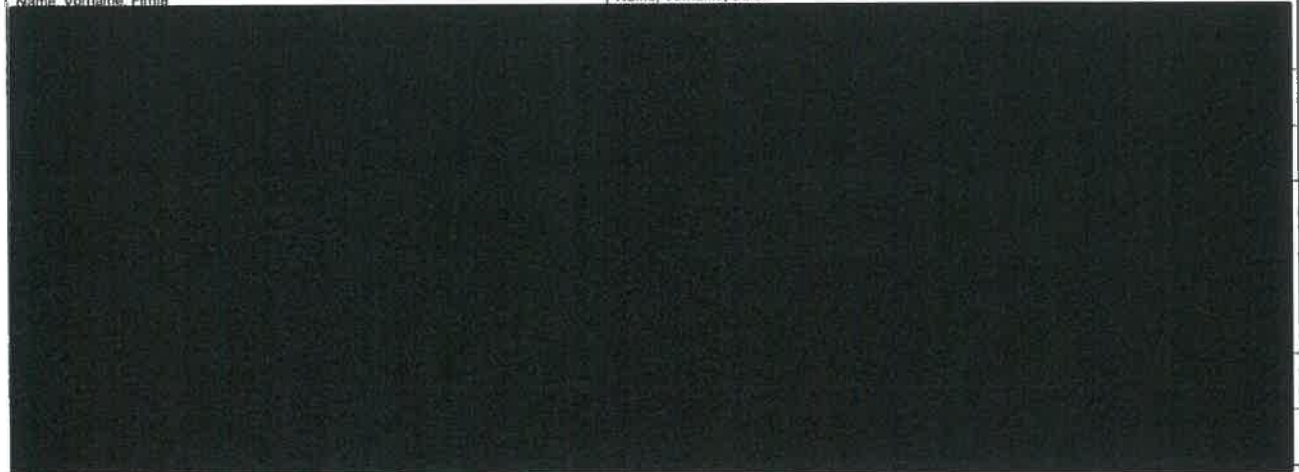
FB 4-63

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Meerbusch - Der Bürgermeister [Redacted] Wittenberger Straße 21	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde [Redacted]
---	---

PLZ, Ort [Redacted]	Aktenzeichen
---------------------	--------------

<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude	Einfaches Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018
---	---

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Firma	Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Büro
---	---



Baugrundstück

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil
Meerbusch, Moerser Str. 129, Büderich

Gemarkung(en) Büderich	Flur(e) 4	Flurstück(e) 501
----------------------------------	---------------------	----------------------------

Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 2 3 4 5

Wohngebäude Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)

Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)

Erweiterung Gastronomie mit Umbauten (Grundriss, Fassade), Nutzungsänderung Obergeschoss in Büro

Das Bauvorhaben bedarf einer

<input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB)
<input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)

Hinweis: Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.

Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)

planungsrechtliche Zulässigkeit bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Fragestellung:

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			

Fortsetzung Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

- | | | |
|---|--|----------|
| <p>1. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)</p> <p>2. <input type="checkbox"/> 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)</p> <p>3. <input type="checkbox"/> 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)</p> <p>4. <input type="checkbox"/> 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)</p> <p>5. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)</p> <p>6. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)</p> <p>7.1 <input type="checkbox"/> 2-fach bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder</p> <p>7.2 <input type="checkbox"/> 2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder</p> <p>7.3 <input checked="" type="checkbox"/> bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW</p> | <p style="text-align: center;">Stadt Meerbusch
Bauordnung</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">29. Sep. 2021</p> <p style="text-align: center;">FB 4-63</p> | <p>€</p> |
|---|--|----------|

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

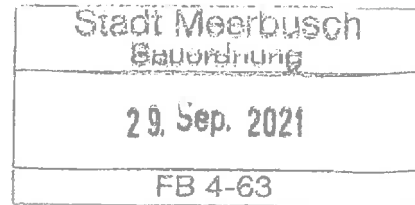
- 10.1 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und Sonderbauten)
- 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
- den Nachweis des Schallschutzes
- den Nachweis des Wärmeschutzes
- den Nachweis der Standsicherheit
- den Nachweis des Brandschutzes (gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und Sonderbauten)

11. Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

12. Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum Meerbusch, 31.08.2021	Ort, Datum Meerbusch, 31.08.2021
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigte (*), Entwurfsauflassende:

(* Nach § 67 Absatz. 2 BauO NRW 2018 kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden.



Kosten Umbau

31.08.2021

**Bauantrag
Umbau und Erweiterung
Gastronomie,
Nutzungsänderung OG**

Moerser Str. 129, Büberich

Die Kosten für die genehmigungsrelevanten Maßnahmen gliedern sich in zwei Abteilungen:

Umbau im Bestand

Der Rückbau der Treppe und der erdgeschossigen Einbauten inklusive der Wände etc. für die Verlagerung der Küche sowie die Anpassung der Fenster im nördlichen Bereich des Erdgeschosses beläuft sich auf schätzungsweise 35.000€ brutto.

Anbau

Die Kosten für den Anbau betragen nach BKI für Gastronomie, mittlerer Wert:

$$585\text{€/m}^3 \times 0,902 \text{ RKN} \times 91,4\text{m}^2 \times 7,4\text{m} \times 125,2/120,8 \text{ Index} \\ = 369.894\text{€}$$

GESAMT

Die genehmigungsrelevanten Gesamtkosten aus Um- und Anbau belaufen sich auf **405.000€**


31.08.2021



Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 31.08.2021

29. Sep. 2021

Baubeschreibung

Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.

FB 4-63

Bauherrschaft



Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)

Meerbusch, Moerser Str. 129, Büberich

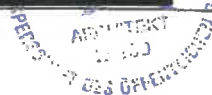
1	Bezeichnung des Vorhabens	Erweiterung Gastronomie mit Umbauten Bestand, Nutzungsänderung OG in Büro		
2	Art der Nutzung <input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Gastronomie und Büro		
3	Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> ja gemäß Lageplan (Baumsatzung)		
	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> durch Brunnen	
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)			
	Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	
		<input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum	
		<input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art:		
	Sonstiges			
4	Barrierefreies Bauen	<input type="checkbox"/> eingehalten bei: <input type="checkbox"/> Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen <input type="checkbox"/> öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen <input checked="" type="checkbox"/> unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: <input type="checkbox"/> schwierigen Geländeverhältnissen oder <input checked="" type="checkbox"/> ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)		
5	Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 8	im Freien = 8
		fremden Grundstück mit Baulast:		=
		durch Ablösung		=
			Summe:	
		davon für Menschen mit Behinderungen:		
6	Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen + 12	im Freien = 12
		fremden Grundstück mit Baulast:		=
		durch Ablösung		=
			Summe:	
		davon für Menschen mit Behinderungen:		
7	Schutz gegen schädliche Einflüsse			

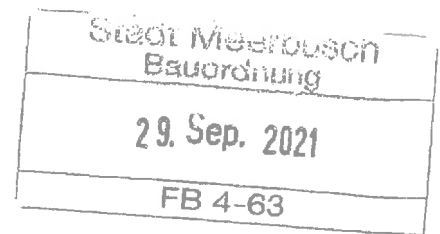
29. Sep. 2021

Bauantrag vom:

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrschaft:	
8	Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamt-Nennwärmeleistung: FB 4-63 kW	
		<input type="checkbox"/> Heizraum	
		<input type="checkbox"/> Aufstellraum	
Angaben zur Brennstofflagerung	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff	<input type="checkbox"/> Heizöl	m³
	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	m³
	<input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter	<input type="checkbox"/> Lagerraum	<input type="checkbox"/> sonstiger Raum:
9	Lüftung		
	Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:
	sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:
		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: <input type="checkbox"/> Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigelegt.	
10	weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich		
äußere Gestaltung	Wände	Bestand: Wiederfreilegung Fachwerk Putz, weiß; Neubau: Metallverkleidung Silber	
	Dachflächen und Dachaufbauten	Bestand: Ziegeldach, anthrazit; Neubau: Flachdach als Terrasse	
	Türen und Fenster	Holz, Anthrazit	
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)		(Spielbereich im umzäunten gastronomischen Außenbereich)	
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien			
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen			
11	Sonstiges		
Die/Der Entwurfsverfassende:		Genehmigungsvermerk	

* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen





Barrierefreiheit

31.08.2021

**Bauantrag
Umbau und Erweiterung
Gastronomie,
Nutzungsänderung OG**

Moerser Str. 129, BÜderich

Barrierefreiheit ist gefordert in öffentlich zugänglichen Gebäuden, hierzu zählen u.a. auch Büro und Gastronomie

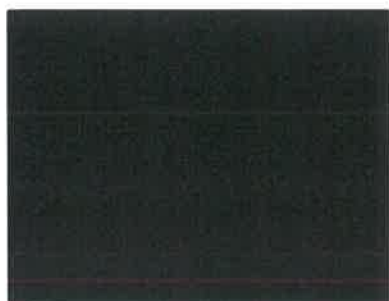
Gastronomie im Erdgeschoss

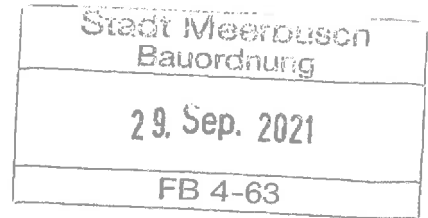
Die im Erdgeschoss befindliche Gastronomie ist barrierefrei zugänglich. Neben dem ebenerdigen Zugang des Restaurants und Gastraums ist auch der Außenbereich ebenerdig zugänglich.

Des Weiteren erhält das Restaurant ein Behinderten WC. (Es handelt sich hierbei um Neuerungen im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung, das Restaurant war bisher nicht barrierefrei.)

Büro im Obergeschoss

Das Obergeschoss im Altbau ist nicht barrierefrei erschlossen gewesen. Auch die geänderte Erschließung mit einer Außentreppe ist nicht barrierefrei. Die spezifische Büronutzung unterliegt aber nach Rücksprache mit dem Betreiber auch nicht der Anforderung des §49 BauO NRW, da sie nicht „nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht“ wird. Es handelt sich um ein Büro ohne öffentlichen Besucherverkehr.





Stellplatznachweis

31.08.2021

Bauantrag
Umbau und Erweiterung
Gastronomie,
Nutzungsänderung OG

Moerser Str. 129, Büberich

Die Stadt Meerbusch hat nur eine Stellplatzsatzung für Wohnnutzungen. Der Nachweis orientiert sich an den vom "Zukunftsnetz Mobilität NRW" 2019 herausgegebenen Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW "Kommunale Stellplatzsatzungen":

3.2 Hinweise zur Herleitung der passenden kommunalen Richtzahlen

Der Rhein Kreis Neuss gehört zum Breich III (geringe Einwohnerdichte und hohe PKW Dichte/Einwohner), so dass man bei den Orientierungswerten das obere Drittel der resultierenden PKWs ansetzen muss:

Büro 1 Stpl. / 30-40m² Nutzfläche > Annahme 30m²

Gaststätte 1 Stpl. / 6-12m² Gastraum > 8m²

3.3 Differenzierung der Richtzahlen innerhalb des Gemeindegebietes

Durch die unmittelbar Anbindung an Bus und Straßenbahn werden die Werte um 1/3 abgemindert.

3.4 Wechselseitige Nutzung

Da die Nutzer von Büro und Gastronomie mit ausschließlichem Abend- und Wochenendbetrieb "sich zu unterschiedlichen Zeiten dort aufhalten, kann entsprechend dem größten gleichzeitigen Bedarf die Stellplatzbaupflicht (...) erfüllt werden."

Das Büro hat eine Nutzfläche von 110m², /30 x 2/3 ist der Stellplatzbedarf 2,4 PKW, also 3.

Der Gastraum der Gastronomie hat eine Größe von 91m², /8 x 2/3 ist der Stellplatzbedarf bei 7,6 also 8 Stellplätzen.

Maßgeblich ist die Gastronomie.

Auf dem Grundstück sind 8 Stellplätze vorhanden, 4 an der südlichen Seite, 4 im Norden. Somit können alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze haben in der Gastronomie den gleichen Satz wie PKW Stellplätze, werden aber nicht abgemindert. 12 Fahrradstellplätze werden nachgewiesen.



29. Sep. 2021

FB 4-63

Projekt Moerser Straße 129

Betreff Raumprogramm
Datum 03.09.2021

	IST EG m ²	BGF m ²	Neue Nutzung	Fläche netto m ²	BGF m ²	
Gesamt	527	447		477	632	
ohne Keller	228	300		314	394	<400m ²
		73,1%			75,5%	
		76,0%			79,8%	
Untergeschoss	99	147	Untergeschoss	163	238	
Keller 1	11,6	67,2%	Keller 1	13,6	68,4%	
Keller 2	19,6		Keller 2	19,3		
Keller 3	10,6		Keller 3	10,5		
Keller 4/ Treppe	13,2		Keller 4	15,5		
Keller 5	10,4		Keller 5	11,6		
Keller 6	19,8		Umkleide Damen	7,2		
			Umkleide Herren	7,2		
Hausanschlussraum	13,3		Hausanschlussraum	13,2		
			Weinkeller	64,8		
Erdgeschoss	119	161	Erdgeschoss	205	254	100,0%
Küche	16,2	73,9%	Spülen	12,2	80,5%	
Herren WC	6,0		Küche	21,1		
Damen WC	5,2					
Treppe	9,6		Kühlraum	4,0		
			Trockenlager	4,0		
Gastraum	81,8		Gastraum	91,2		
			Foyer	33,1		
			Bai	8,4		
			Damen WC	10,1		
			Herren WC	11,7		
			Behinderten WC	3,5		
			Treppe	5,2		
Obergeschoss	110	140	Obergeschoss	110	140	
Schlafzimmer	19,0	78,6%	Besprechung	19,0	78,6%	
Schlafzimmer	16,7		Großraum	57,5		
Wohnzimmer	15,8					
Küche	11,6					
Bodenraum	12,7		Damen WC	2,1		
Flur	7,3		Herren WC	2,1		
			Lager	1,9		
Treppe	2,2		Teeküche	2,8		
Bodenraum	24,3		Büro	24,3		
			Dachterasse	72,7		

