

Budau GmbH & Co. KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

Datum:
Az.: 5/54/BV.-Nr. 0147/2020

Tel.: _____

Kreisverwaltung Kusel
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Postfach 12 55

66864 Kusel

Genehmigtes Bauvorhaben gem. §§ 65 bzw. 66 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)

Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) -EG-,
Behindertenwohnstätte -1.-3. OG-
Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstr.
Gemarkung: Kusel, Flur: , Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356,
382/8

Antrag vom 15.06.2020

Mitteilung über die Fertigstellung des Rohbaues nach § 78 LBauO

Das vorgenannte Bauvorhaben, genehmigt am 30.11.2021, wird voraussichtlich am
_____._____._____ im Rohbau fertig gestellt sein.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Anlage mit Schornstein.
Ich habe daher auch gem. § 78 II LBauO dem Bezirksschornsteinfegermeister die Fertigstellung
des Rohbaues angezeigt.

(Ort, Datum)

(Unterschrift des/der Bauherrn/Bauherrin)

Wichtig: Diese Mitteilung ist mindestens zwei Wochen vor der Rohbaufertigstellung vorzulegen!

Budau GmbH & Co. KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

Datum:
Az.: 5/54/BV.-Nr. 0147/2020

Tel.: _____

Kreisverwaltung Kusel
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Postfach 12 55

66864 Kusel

Genehmigtes Bauvorhaben gem. §§ 65 bzw. 66 Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)

Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) -EG-,
Behindertenwohnstätte -1.-3. OG-
Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstr.
Gemarkung: Kusel, Flur: , Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356,
382/8

Antrag vom 15.06.2020

Mitteilung über die abschließende Fertigstellung nach § 78 LBauO

Das vorgenannte Bauvorhaben, genehmigt am 30.11.2021, wird voraussichtlich fertig gestellt
sein am: _____._____._____

(Ort, Datum)

(Unterschrift des/der Bauherrn/Bauherrin)

Hinweis: Der/die Bauherr/in müssen sich vor Inbetriebnahme die sichere Benutzbarkeit der
Schornsteine, sonstiger Abgasanlagen und der Anschlüsse der Feuerstätten durch
den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen lassen (§ 79 LBauO).

**Wichtig: Diese Mitteilung ist mindestens zwei Wochen vor der endgültigen Fertigstellung
vorzulegen!**



KREISVERWALTUNG KUSEL

Kreisverwaltung * Postfach 1255 * 66864 Kusel

Abteilung
Umwelt und Bauen

Im H a u s e

Ihre Nachricht/Zeichen
AZ:5/54/
BA. Nr. 0147/2020

Unser Zeichen

Auskunft erteilt

Herr Bernhard

Trierer Str. 49 - 51

66869 Kusel

Telefon:(06381) Sammelruf: 424 - 0

Telefax:(06381) 424 - 440

E-Mail:

Banken:

Kreissparkasse Kusel [BLZ 540 515 50]
Konto-Nr. 4739

IBAN: DE84 5405 1550 0000 0047 39

BIC: MALADE51KUS

Postbank L'hafen [BLZ 545 100 67]

Konto-Nr. 209 62 - 674

IBAN: DE13 5451 0067 0020 9626 74

BIC: PBNKDEFF

Durchwahl

Zi.-Nr.

Datum

424-266

124

30.06.2020

Vollzug der Baugesetze

Bauherr: Budau Familien KG, Mackenrodter Weg 5-9 in 55743 Idar-Oberstein

Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –EG-, Behindertenwohnstätte-1.-3. OG-

Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstr. 38-44

Gemarkung: Kusel

Flur., Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356

BA-Nr.: 0010/2019; Bauantrag vom 15.06.2020

Guten Tag,

gegen o.g. Bauvorhaben bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände, wenn nachfolgende Auflagen erfüllt werden.

Allgemein

Grundsätzlich sind in Betrieben, in denen Lebensmitteln hergestellt und behandelt werden, die Bestimmungen des Anhangs II der Verordnung (EG) 852/2004 zu beachten.

LEH- Discounter Netto:

1. Wir weisen darauf hin, dass in Betrieben, in denen freiverkäufliche Arzneimittel behandelt und in den Verkehr gebracht werden, die erforderlichen Temperaturvorgaben einzuhalten sind.

Backvorbereitung:

2. Die Wände sind ringsum bis mind. 2m Höhe mit vorzugsweise hellen, glasierten Fliesen oder gleichwertigem Belag, der z. B. abwaschbar, leicht zu reinigen, wasserundurchlässig, wasserabstoßend, abriebfest usw. herzurichten ist (wir empfehlen hier jedoch entsprechend geeignete Wandfliesen bzw. Wand Belag vom Fußboden bis zur Decke). Die Wandflächen

Servicezeiten:

Montag bis Mittwoch:
08.30 - 16.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Donnerstag:
08.30 - 18.00 Uhr

Freitag:
08.30 - 12.00 Uhr

müssen sich leicht reinigen und erforderlichenfalls desinfizieren lassen. Fugen, Ritzen usw. sind zu vermeiden.

3. Die Decke ist riss- und spaltenfrei sowie glatt herzurichten (z.B. Gipskartonplatten mit hellem Anstrich). Keine Paneelen mit Fugen, keine Holzdecke usw. Decken, Deckenstrukturen usw. müssen so gebaut und verarbeitet sein, dass Schmutzansammlungen vermieden und Kondensation, unerwünschter Schimmelbefall vermieden werden.
4. Der Fußboden ist mit einem wasserfesten Belag riss- und spaltenfrei herzurichten (wir empfehlen entsprechend geeignete Bodenfliesen). Er muss leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein sowie wasserundurchlässig, Wasser abstoßend und abriebfest und aus nichttoxischem Material bestehen. Auf entsprechende Beschaffenheit des Bodenbelages wie z. B. Rutschfestigkeit und Verdrängungsraum je nach Tätigkeit muss geachtet werden.
5. Alle Installationsleitungen sind soweit dies technisch möglich ist unter Putz zu verlegen.
6. In Lebensmittelräumen mit Fenstern und anderen Öffnungen, die zu öffnen sind, sind geeignete Insektengitter anzubringen, die zu Reinigungszwecken leicht entfernt werden können. Sämtliche Lebensmittelräume wie z. B. Backvorbereitung, Kochbereich, Lagerräume usw. müssen **ausreichend be- und entlüftet** werden. Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind. Nachteilige Beeinflussungen sind zu vermeiden.
7. Es muss auf eine Trennung der Putzutensilien der Toiletten sowie der anderen Räume wie z. B. Lagerraum, Kochbereich usw. geachtet werden.
8. Um hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge zu ermöglichen, sind ausreichende, leicht zu reinigende ggf. zu desinfizierende Arbeitstische, Gerätschaften, Regale, Ablagen usw. anzuschaffen.
9. Sämtliche Betriebsräume müssen ausreichend beleuchtet sein. Die Beleuchtungen sind mit einem Splitterschutz auszustatten.
10. Für kühlpflichtige Lebensmittel sind ausreichend dimensionierte und geeignete Kühlmöbel bereit zu halten. Auf eine Trennung von unreinen Lebensmitteln wie z. B. ungewaschenem Obst und Gemüse und frischem Fleisch usw. muss geachtet werden.
11. Generell ist bei der Einrichtung das Grundprinzip von reiner und unreiner Seite einzuhalten. Kreuzkontaminationen sind zu vermeiden. Wege rein und unrein dürfen sich nicht kreuzen.
12. Neben einer ausreichend groß dimensionierten Spüle (damit die Bleche usw. ordnungsgemäß gereinigt werden können) mit Warm- und Kaltwasserzufuhr ist ein **separates** Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserzufuhr zu installieren. In Griffnähe sind hier Seifen- und Einmalhandtuchspender bereit zu halten. Das Handwaschbecken muss ausreichend groß dimensioniert sein, so dass man sich die Hände und Unterarme gut reinigen kann. Sollte Salat gewaschen werden z. B. für belegte Brötchen usw. dann müsste ein zusätzliches Waschbecken installiert werden. Die Spüle muss mit einem verschließbaren Unterschrank, in dem z. B. die Reinigungsmittel- und Desinfektionsmittel verschlossen gelagert werden können, ausgerüstet werden. Spülvorrichtungen und Vorrichtungen zum Lagern von Arbeitsgeräten und Ausrüstungen müssen aus korrosionsbeständigem Material bestehen und sich leicht reinigen und desinfizieren lassen.

13. Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen so angelegt, konzipiert, gebaut, gelegen und bemessen sein, dass eine angemessene Instandhaltung, Reinigung und/oder Desinfektion möglich ist, aerogene Kontaminationen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ausreichende Arbeitsflächen vorhanden sind, die hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge ermöglichen. Bereiche die schwer zu erreichen bzw. zu reinigen sind, müssen entsprechend ausgestattet werden wie z. B. Tische die man vorziehen kann oder mit einem für die Reinigung ausreichendem Abstand angebracht werden. Dies gilt generell für den ganzen Betrieb.
14. Die Abfallbehälter sind mit verschließbaren Deckeln (vorzugsweise mit Fußhebelbedienung) auszustatten.
15. Im Bereich des Backofens ist für einen ausreichenden Dampf- u. Wärmeabzug zu sorgen.
16. Fenster, Türen und Luftöffnungen müssen glatt, abwaschbar und leicht zu reinigen sowie so konstruiert sein, dass die Ansammlung von Schmutz vermieden wird. Sie müssen mit abnehmbaren und reinigungsfähigen Insektenschutzgittern versehen sein.
17. Die Fußbodeneinläufe müssen Geruch – und Nager sicher ausgeführt werden.

SB-Backwarenverkauf (Backautomat und Bake Off Module):

Der Standort des Backautomaten sowie des Prebake Regales muss so gewählt werden, dass es zu keinen nachteiligen Beeinflussungen kommen kann wie z. B. durch Aufstellen von Blumen usw. in unmittelbarer Nähe des Backautomaten und Prebake Regales. Hier muss ausreichender Abstand eingehalten werden.

18. In Bezug auf das SB-Backwarenregal/Prebake Module im Laden verweisen wir auf das Merkblatt: „Lebensmittelhygienische Anforderungen an die Abgabe von Brot, Kleingebäck und Feine Backwaren in Selbstbedienung vom Bayerischen Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit Stand 4/2013“. Das Merkblatt sollte beachtet und umgesetzt werden. Weiter weisen wir darauf hin, dass die DIN Norm 10535 (Lebensmittelhygiene-Backstationen im Einzelhandel-Hygieneanforderungen) gute Hinweise und Hilfestellung bezüglich Einrichtung und Betrieb von Backstationen bietet. Die DIN Norm sollte ebenfalls entsprechende Beachtung finden.

Lagerräume, Frühanlieferung, Leergutlager usw.:

19. Die Lagerräume für Lebensmittel müssen gemäß Nr. 2 bis 6 sowie Nr. 8 und Nr. 9 hergerichtet werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Nutzung einer Odenwalddecke die glatten, abwaschbaren Deckenplatten zu verwenden sind. Von der Putzecke dürfen keinerlei nachteilige Beeinflussungen auf Lebensmittel und Lagerräume für Lebensmittel usw. ausgehen. Das gleiche gilt für die Pfandrückgabe des Leergutlagers. Hier müssen nachteilige Beeinflussungen wie u. a. z. B. Gerüche usw. wirksam vermieden werden, da hier auch die TK-BO und die Backvorbereitung untergebracht sind. Im Leergutlager sind, sofern hier keinerlei Lebensmittel gelagert und behandelt werden, im Deckenbereich auch andere Odenwaldplatten möglich. Empfehlen würden wir hier aber auch die glatten Deckenplatten.

Putzutensilien:

20. Reinigungsmittel sowie Reinigungsgegenstände wie Schrubber, Kunststoffeimer usw. dürfen nicht in Lebensmittelräumen, Lagerräumen usw. offen gelagert werden, hierfür sollten andere Räumlichkeiten vorgesehen werden. Auf eine Trennung der Putzutensilien der Toiletten sowie der anderen Räume wie Lagerraum usw. muss geachtet werden. Jegliche nachteilige Beeinflussungen wie Gerüche u. v. m. sind zu vermeiden.

Kühlhäuser und Tiefkühlräume wie u. a. Mopro-Kühlraum, TK-Zelle usw.:

21. Kühlräume / Tiefgefrierräume sind bei der Bauausführung analog der o. g. Nr. 2 - 5 zu gestalten. Der Raum ist ausreichend zu isolieren. Türen müssen sich auch bei Verriegelung von innen öffnen lassen. Das Kondenswasser des Kühlverdampfers sollte in einem geschlossenen System nach außen in das Abwassernetz eingeleitet werden. Zur Aufbewahrung von Lebensmitteln sind ausreichend Stapelmöglichkeiten, die aus korrosionsbeständigem Material bestehen, bereit zu stellen.

Personaltoiletten (WC 1 und WC 2):

22. Fußböden, Wände und Decken der Personaltoiletten sind gemäß Nr. 2 bis 5 auszustatten. Sollte eine Odenwaldecke verwendet werden, so empfehlen wir hier die glatten Deckenplatten.
23. Die Handwaschbecken der Personaltoiletten müssen mit einem **Kalt- und Warmwasseranschluss** sowie in Griffnähe mit Seifen- und Einmalhandtuchspender ausgestattet werden.
24. Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche (z. B. Fenster) oder künstliche Be- und Entlüftung (Zwangsbelüftung die an den Lichtschalter gekoppelt ist) verfügen. Dies gilt für die Sitztoilette sowie den Vorraum. Die Sitztoilette muss vom Boden bis zur Decke vom Vorraum getrennt sein (keine Ständerwand die z. B. unten und oben offen ist).
25. Die Personaltoiletten müssen sofern sie in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, zwingend mit einem geeigneten Vorraum (Luftschleuse) ausgestattet werden.

Personalraum/Umkleide:

26. Boden, Wände und Decke sind glatt und abwaschbar zu gestalten, so dass der Raum leicht gereinigt werden kann. Eine ordnungsgemäße Be- und Entlüftung ist sicherzustellen. Da sich das Personal hier umzieht bzw. durch den Personalraum muss um zur Umkleide zu gelangen, darf in diesem Raum nicht geraucht werden, um die Kleidung usw. nicht nachteilig zu beeinflussen.

Abfalllager:

27. Es sind geeignete Vorkehrungen für die Lagerung und Entsorgung von Lebensmittelabfällen, ungenießbaren Nebenerzeugnissen und anderen Abfällen zu treffen. Abfallsammelräume müssen so konzipiert und geführt werden, dass sie sauber und frei von Tieren und Schädlingen gehalten werden können. Hier ist ein ausreichender Abstand zu anderen Räumen wie z. B. Vorbereitungsraum, Lagerraum einzuhalten. Für die Aufbewahrung von anfallenden Abfällen sowie für eine Müllsortierung in Wertstoffsäcken ist ein gesonderter Platz außerhalb der Lagerräume auszuweisen. Dieser Platz ist in genügender Entfernung von o. g. Räumen zu wählen, um nachteilige Beeinflussungen auszuschließen. Der Platz muss sauber gehalten und gut gereinigt werden können.

Wareneingang:

28. Der Wareneingang sollte überdacht werden, um die Waren vor Witterungseinflüssen usw. entsprechend zu schützen. Der Platz muss sauber gehalten und gut gereinigt werden können.

Lebenshilfe Kusel:

Küchen/Aufenthaltsraum 1. OG bis 3. OG:

29. Sollten regelmäßig Speisen zubereitet und mit den Bewohnern gekocht werden, so wie in der Konzeption der Lebenshilfe genannt, dann müssen die Küchen in den Aufenthaltsräumen 1.OG bis 3.OG die zum Kochen genutzt werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (Anhang II der VO 852/2004) hergerichtet werden. Hier gelten dann die Vorgaben im Wesentlichen so, wie in der Zentralküche. Ein separates Handwaschbecken ist zwingend erforderlich. Zur Ausstattung siehe Punkt Nr. 39. Wand, Boden, Decke, Arbeitsflächen usw. müssen entsprechend hergerichtet werden, Über dem Kochherd muss ein Dunstabzug vorhanden sein, Be- und Entlüftung muss sichergestellt sein usw. (siehe Vorgaben Zentralküche). Was soll gekocht werden, wie oft und welche Lebensmittel usw.? Wir sehen es auch kritisch die Küche offen und zusammen mit dem Aufenthaltsraum zu planen. Wir weisen darauf hin, dass die Lebensmittel nur so hergestellt, behandelt und in den Verkehr gebracht werden dürfen, dass sie bei Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt der Gefahr einer nachteiligen Beeinflussung nicht ausgesetzt sind. Da die Zentralküche vorhanden ist, sollten hier die kritischen Lebensmittel wie Salat, Fisch, Hackfleisch u. v. m. hergestellt werden. Außerhalb des Baugesuches weisen wir daraufhin, dass dies dann entsprechend im Eigenkontroll-/HACCP System ausreichend berücksichtigt und auch dokumentiert werden muss. Aufgrund der zum Teil unzureichenden Beschreibungen behalten wir uns weitere Auflagen vor.

Zentralküche:

30. Die Wände sind ringsum bis mind. 2m Höhe mit vorzugsweise hellen, glasierten Fliesen oder gleichwertigem Belag, der z. B. abwaschbar, leicht zu reinigen, wasserundurchlässig, wasserabstoßend, abriebfest usw. herzurichten ist (wir empfehlen hier jedoch entsprechend geeignete Wandfliesen vom Fußboden bis zur Decke). Die Wandflächen müssen sich leicht reinigen und erforderlichenfalls desinfizieren lassen.
31. Die Decke ist hell, riss- und spaltenfrei und glatt herzurichten (z.B. Gipskartonplatten mit hellem Anstrich). Keine Paneelen mit Fugen, keine Holzdecke, keine Odenwalddecke. Decken, Deckenstrukturen usw. müssen so gebaut und verarbeitet sein, dass Schmutzansammlungen vermieden und Kondensation, unerwünschter Schimmelbefall vermieden werden.
32. Der Fußboden ist mit einem wasserfesten Belag riss- und spaltenfrei herzurichten (wir empfehlen entsprechend geeignete Bodenfliesen). Er muss leicht zu reinigen und erforderlichenfalls zu desinfizieren sein sowie wasserundurchlässig, Wasser abstoßend und abriebfest und aus nichttoxischem Material bestehen. Auf entsprechende Beschaffenheit des Bodenbelages wie z. B. Rutschfestigkeit und Verdrängungsraum je nach Tätigkeit sollte geachtet werden.
33. Alle Installationsleitungen sind soweit dies technisch möglich ist unter Putz zu verlegen.
34. In Lebensmittelräumen mit Fenstern und anderen Öffnungen, die zu öffnen sind, sind geeignete Insektengitter anzubringen, die zu Reinigungszwecken leicht entfernt werden können. Sämtliche Lebensmittelräume wie z. B. Backraum, Kochbereich, Lagerräume usw. müssen **ausreichend be- und entlüftet** werden. Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind. Nachteilige Beeinflussungen sind zu vermeiden.

35. Um hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge zu ermöglichen, sind ausreichende, leicht zu reinigende ggf. zu desinfizierende Arbeitstische, Gerätschaften, Regale, Ablagen usw. anzuschaffen.
36. Sämtliche Betriebsräume müssen ausreichend beleuchtet sein. Die Beleuchtungen sind mit einem Splitterschutz auszustatten.
37. Für kühlpflichtige Lebensmittel sind ausreichend dimensionierte und geeignete Kühlmöbel bereit zu halten. Auf eine Trennung von unreinen Lebensmitteln wie z. B. ungewaschenem Obst und Gemüse und frischem Fleisch usw. muss geachtet werden.
38. Generell ist bei der Einrichtung das Grundprinzip von reiner und unreiner Seite einzuhalten. Kreuzkontaminationen sind zu vermeiden. Wege rein und unrein sollten sich nicht kreuzen.
39. Laut Plan ist hier nur ein Spülbecken vorgesehen, da jedoch vermutlich auch Salat, Obst usw. gewaschen werden muss, muss noch ein zusätzliches Waschbecken vorhanden sein. Hier muss also eine ausreichend groß dimensionierten Doppelspüle mit Warm- und Kaltwasserzufuhr installiert werden. Zusätzlich ist ein **separates** Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasserzufuhr zu installieren (wurde eingeplant als Kombinationsbecken). In Griffnähe sind hier Seifen- und Einmalhandtuchspender bereit zu halten. Das Handwaschbecken muss ausreichend groß dimensioniert sein, so dass man sich die Hände und Unterarme gut reinigen kann. Die Spüle muss mit einem verschließbaren Unterschrank, in dem z. B. die Reinigungsmittel- und Desinfektionsmittel verschlossen gelagert werden können, ausgerüstet werden. Spülvorrichtungen und Vorrichtungen zum Lagern von Arbeitsgeräten und Ausrüstungen sollten aus korrosionsbeständigem Material bestehen und sich leicht reinigen und desinfizieren lassen. Eine zusätzliche Spülmaschine ist vorhanden und wurde mit eingeplant.
40. Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen so angelegt, konzipiert, gebaut, gelegen und bemessen sein, dass eine angemessene Instandhaltung, Reinigung und/oder Desinfektion möglich ist, aerogene Kontaminationen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ausreichende Arbeitsflächen vorhanden sind, die hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge ermöglichen. Bereiche die schwer zu erreichen bzw. zu reinigen sind, müssen entsprechend ausgestattet werden wie z. B. Tische die man vorziehen kann oder mit einem für die Reinigung ausreichendem Abstand angebracht werden. Dies gilt generell für den ganzen Betrieb.
41. Die Abfallbehälter sind mit verschließbaren Deckeln (vorzugsweise mit Fußhebelbedienung) auszustatten.
42. Über Koch-, Brat und Backeinrichtungen sowie Heißluftdämpfern, Wasserbäder und Fritteusen sind Abzugshauben mit Fettfiltern und Entlüftung nach Außen anzubringen. Als Material für Filter und Rahmen kommt Aluminium, Edelstahl oder Stahl mit hitzebeständigem Kunststoffüberzug in Frage. Um das Abtropfen von Fett zu vermeiden, müssen die Fettfilter mit Fettaufangrinnen versehen sein. Die Entlüftung muss über das Dach erfolgen, wenn dies zum Schutze der Gäste, der Bewohner des Betriebsgrundstückes oder der Nachbargrundstücke oder der Allgemeinheit wegen erheblichen Geruchsbelästigungen erforderlich ist. Der Kombidämpfer ist ebenfalls unter die Dunstabzugshaube zu bringen oder mit einem eigenen Abzug auszustatten.
43. Fenster, Türen und Luftöffnungen müssen glatt, abwaschbar und leicht zu reinigen sowie so konstruiert sein, dass die Ansammlung von Schmutz vermieden wird. Sie müssen mit abnehmbaren und reinigungsfähigen Insektenschutzgittern versehen sein.
44. Die Fußbodeneinläufe müssen Geruch – und Nager sicher ausgeführt werden.

Lagerräume usw.:

45. Die Lagerräume müssen gemäß Nr. 2 bis 6 sowie Nr. 8 und 9 hergerichtet werden. Wir weisen darauf hin, dass bei Nutzung einer Odenwaldecke die glatten, abwaschbaren Deckenplatten zu verwenden sind.

Putzutensilien-Raum Küche:

46. Reinigungsmittel sowie Reinigungsgegenstände wie Schrubber, Kunststoffeimer, Reinigungs- und Desinfektionsmittel usw. dürfen nicht in Lebensmittelräumen, Lagerräumen usw. offen gelagert werden, hierfür sollten anderen Räumlichkeiten vorgesehen werden. Auf eine Trennung der Putzutensilien der Toiletten sowie der anderen Räume wie Lagerraum, Kochbereich usw. muss geachtet werden. Jegliche nachteilige Beeinflussungen wie Gerüche u. v. m. sind zu vermeiden. Der Raum ist zu belüften.

Personaltoiletten:

47. Der Umkleideraum des Hauswirtschaftspersonals der Zentralküche wurde ausgewiesen im Vorraum der Personaltoilette. Dies ist nicht zulässig und muss geändert werden, da der Vorraum der Toilette und die Toilette selbst als unreine Räume gelten. Es gelten die nachfolgend genannten Punkte für die Personaltoilette.
48. Fußböden, Wände und Decken der Personaltoiletten sind gemäß Nr. 2 bis 5 auszustatten. Die Sitztoilette muss vom Boden bis zur Decke vom Vorraum abgetrennt sein (keine Ständerwand die z. B. unten und oben offen ist).
49. Die Handwaschbecken der Personaltoiletten müssen mit einem **Kalt- und Warmwasseranschluss** sowie in Griffnähe mit Seifen- und Einmalhandtuchspender ausgestattet werden.
50. Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche (z. B. Fenster) oder künstliche Be- und Entlüftung (Zwangsbelüftung die an den Lichtschalter gekoppelt ist) verfügen. Dies gilt für die Sitztoilette sowie den Vorraum.
51. Die Personaltoiletten müssen sofern sie in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, zwingend mit einem geeigneten Vorraum (Luftschleuse) ausgestattet werden.

Personalraum/Umkleide für Küchenpersonal:

Siehe hierzu Punkt Nr. 47.

52. Boden, Wände und Decke sind glatt und abwaschbar zu gestalten, so dass der Raum leicht gereinigt werden kann. Eine ordnungsgemäße Be- und Entlüftung ist sicherzustellen. Da sich das Personal hier umzieht bzw. durch den Personalraum muss um zur Umkleide zu gelangen, darf in diesem Raum nicht geraucht werden, um die Kleidung usw. nicht nachteilig zu beeinflussen.


Abfalllager:

53. Es sind geeignete Vorkehrungen für die Lagerung und Entsorgung von Lebensmittelabfällen, ungenießbaren Nebenerzeugnissen und anderen Abfällen zu treffen. Abfallsammelräume müssen so konzipiert und geführt werden, dass sie sauber und frei von Tieren und Schädlingen gehalten werden können. Hier ist ein ausreichender Abstand zu anderen Räumen wie z. B. Vorbereitungsraum, Lagerraum einzuhalten. Für die Aufbewahrung von anfallenden Abfällen sowie für eine Müllsortierung in Wertstoffsäcken ist ein gesonderter Platz außerhalb der

Lagerräume auszuweisen. Dieser Platz ist in genügender Entfernung von o. g. Räumen zu wählen, um nachteilige Beeinflussungen auszuschließen. Der Platz muss sauber gehalten und gut gereinigt werden können.

Für unsere Dienstleistungen ist gem. Ziffer 1.10 der Landesverordnung über die Gebühren der Behörden des öffentlichen Veterinärdienstes, der amtlichen Lebensmittelüberwachung sowie der Gesundheitsverwaltung im Rahmen des Trinkwasserrechts und der Umwelthygiene (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 29.09.2008 eine Gebühr in Höhe von 234,00 € fällig.

Viele Grüße
Im Auftrag


Mathias Bernhard

Anlage: 1 Plansatz als Rückgabe



KREISVERWALTUNG KUSEL
Gesundheitsamt

200 JAHRE
LANDKREIS KUSEL
1818-2018

Kreisverwaltung * Postfach 1255 * 66864 Kusel

Kreisverwaltung Kusel
- Umwelt, Planung u. Bauen –

im Hause

Trierer Str. 49-51
66869 Kusel
Telefon: (06381) Sammelruf: 424 - 0
Telefax: (06381) 424 - 301
E-Mail: rabea.altmaier@kv-kus.de

Ihre Nachricht/Zeichen BV.-Nr. 0147/2020	Unser Zeichen 3/32-503-32	Auskunft erteilt Frau Altmaier	Durchwahl 424-313	Datum 09.07.2020
---	------------------------------	-----------------------------------	----------------------	---------------------

Vollzug der Baugesetze

Bauherr: Budau GmbH & Co. KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –
EG-, Behindertenwohnstätte -1.-3. OG-

Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstr.
Gemarkung: Kusel
Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356

Bauantrag vom 15.06.2020 Stellungnahme des Gesundheitsamtes

Zu vorgenanntem Bauvorhaben geben wir nach Prüfung der Antragsunterlagen folgende Stellungnahme ab:

Entstehen soll ein vierstöckiges Gebäude, mit Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss sowie eine Pflege- und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderungen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss. Erstes und zweites Obergeschoss sollen zu „vollstationären Wohnzwecken“ genutzt werden. Das dritte Obergeschoss ist als „Gruppenwohnen“ geplant. Die Pflege- und Betreuungseinrichtung ist als Wohnheim mit einem 24/7-Betreuungsangebot konzipiert. Träger der Pflege- und Betreuungseinrichtung ist die Lebenshilfe Kusel.

Unsere Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Bereiche 1. – 3. Obergeschoss, Pflege- und Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderungen.

Die Anregungen zur baulichen Ausgestaltung der Räumlichkeiten unserer Stellungnahme zum Antrag auf Bauvorbescheid vom 12.03.2019 (BV.-Nr.:

Servicezeiten: Montag bis Mittwoch 08.30 - 16.00 Uhr Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr Freitag 08.30 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Bankverbindungen: Kreissparkasse Kusel IBAN: DE84 5405 1550 0000 0047 39 BIC: MALADE51KUS

Postbank Ludwigshafen IBAN: DE13 5451 0067 0020 9626 74 BIC: PBNKDEFF


Weitere Informationen im Internet - Dienstleistungen: www.landkreis-kusel.de

Datenschutz: www.landkreis-kusel.de/info/datenschutz

0010/2019) wurden, soweit ersichtlich, umgesetzt. Alle übrigen Hinweise und Empfehlungen dieser Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die geplante Baumaßnahme keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



Rabea Altmaier
Sachbearbeiter

Anlagen

Stadt Kusel | Aktive Stadt

Städtebauliche Stellungnahme



Bauherr/-in: Budau Familien KG
vertreten durch Herrn Dr. Paul Uwe Budau

Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmitteldiscounters + Wohnräume für die Lebenshilfe Kusel

Bau-Ort: Kusel, Bahnhofstr. 38-44 (Ecke Bahnhofstraße – Niederhoferstraße)

Datum: 25.08.2020

Grundlage: Nachtrag zum Antrag auf Baugenehmigung nach § 61 LBauO (inkl. Anlagen) vom 17.08.2020, Nachforderungen vom 06.08.2020 sowie Werbeanlagen vom 28.05.2020

In der Vorbereitenden Untersuchung nach äußerlicher Einschätzung eingestuft als:

- Gebäude mit Renovierungsbedarf
- Ortsbildprägendes Gebäude

Das Gebäude ist hinsichtlich des Denkmalschutzes eingestuft als:

- Einzeldenkmal (§ 3, § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 DSchPflG)
- Denkmalzone (§ 5 Abs. 4 DSchPflG)
- Ohne Denkmalschutz

Dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn wird:

- zugestimmt
- nicht zugestimmt
- nicht beantragt

Zu dem oben bezeichneten Bauvorhaben wird seitens der Sanierungsplanung die Zustimmung nach § 144 BauGB:

- erteilt
- erteilt mit Auflagen
- versagt

Folgende Fristen / Bedingungen / Auflagen:

- Vorlage alternatives Farbkonzept
- Gliederung der Fassade durch Farbgestaltung oder optisch gleichwertiger Lösung
- Flachstahlbrüstungsgeländer in RAL 9007 lackieren
- Ausführung der PV-Anlage nach Maßgabe der Gestaltungssatzung
- Gestaltung der Erdgeschosszone: Vorlage alternatives Gestaltungskonzept
- Stahlträgerkonstruktion in DB 703 lackieren
- Werbeflyer Niederhoferstraße: unbeleuchtet
- Abstimmung der Freifläche zu späterem Zeitpunkt
- Abstimmung bzgl. Stromkästen

Verteiler: Jochen Hartloff
VG Kusel-Altenglan
Herr Michael Jahn,
MAP Consult GmbH

Private Modernisierungsmaßnahme | Städtebauliche Stellungnahme:

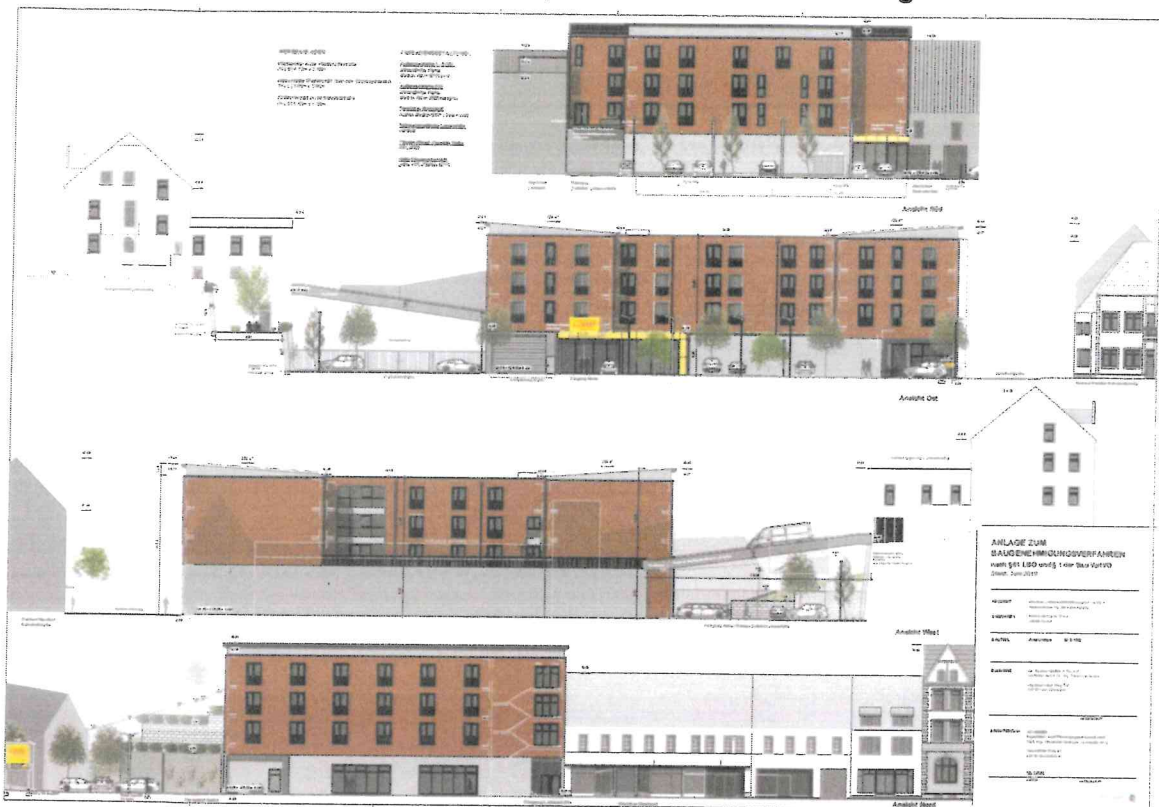


Abbildung 1 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020)

Beurteilungsgrundlage der vorliegenden Stellungnahme sind die nachgereichten Unterlagen zum Bauantrag vom 17.08.2020, Nachforderungen vom 06.08.2020 sowie die Werbeanlage vom 28.05.2020.

Der Antragsteller beabsichtigt, die Bestandsgebäude der ehemaligen Brauerei abzubauen und ein viergeschossiges Gebäude zu errichten: Im Erdgeschoss sollen ein Lebensmitteldiscounter sowie ein weiteres Ladengeschäft (Café, Bäckerei, Eisdielen o.ä.) und in den drei Obergeschossen die Räumlichkeiten der Lebenshilfe Kusel untergebracht werden.

Die Zufahrt zur Lebenshilfe erfolgt über eine Brücke vom Anwesen Lehnstraße 25 aus.

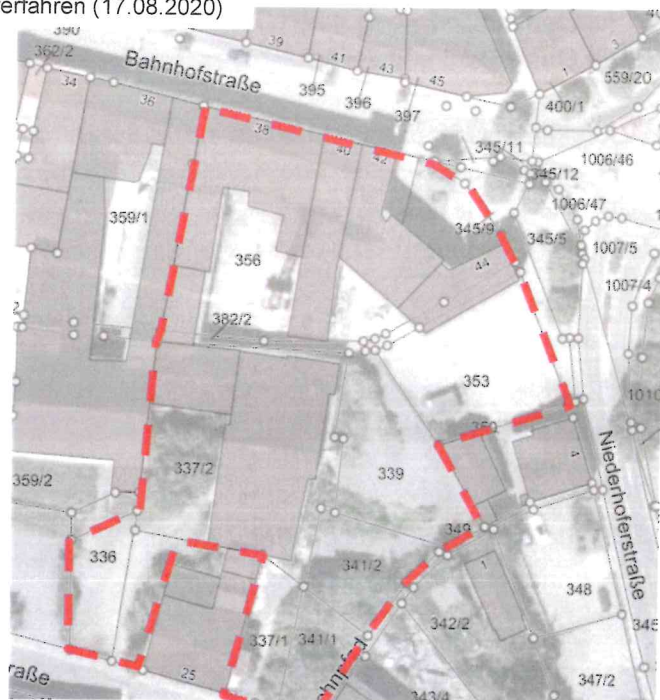


Abbildung 2 Katastrerausschnitt

Die Grundstücke liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern“ der Stadt Kusel; Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ und die Maßnahme liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung“ der Stadt Kusel.

Die von dem Projekt betroffenen Grundstücke liegen in einem markanten, stark stadtbildprägenden Bereich, der eine gestalterisch hohe städtebauliche Qualität wie sie in § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Kusel beschrieben wird, erfordert. Es ist ein ausdrückliches Sanierungsziel der Stadt Kusel, an dieser Stelle die Eingangssituation in die Bahnhofstraße und damit in die Innenstadt neu und stadtbildgerecht zu gestalten. Wesentliche Faktoren eines Gebäudekomplexes an dieser Stelle sind Baukubatur, Gliederung, Gebäudehöhe und Freiflächengestaltung.

Die nun vorliegende Planung ist als Weiterentwicklung des damaligen Planungsstandes vom 25.09.2019 und der eingereichten Unterlagen zum Bauantrag vom 15.06.2020 mit entsprechender Stellungnahme vom 25.10.2019 und 17.08.2020 zu sehen und zu beurteilen.

1 Grundstück Stadtgraben

Eine vertragliche Regelung zwischen dem Bauherren und der Stadt Kusel ist zu treffen.

2 Gestaltung des Gebäudevolumens, insbesondere hinsichtlich der max. vorhandenen Firsthöhen der Nachbargebäude

Das Gebäudevolumen wird als vertraglich angesehen. Es wurde eine Anpassung des Dachaufbaus vorgenommen, sodass die Firsthöhe 15,41 m beträgt.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Kusel macht in § 6.1 Vorgaben zur Ausgestaltung von Dächern. Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

An den beiden Hauptbaukörpern wurde die Dachneigung auf 4° angepasst.

Eine Abweichung von den Vorgaben ist aus Sicht der Sanierungsplanung vertretbar.

3 Fassadengestaltung

Fassadenfarbe

FASSADENGESTALTUNG:

Außenputzfarbe 1.-3.OG:

Mineralische Farbe
ähnlich Keim 9010 s rot

Außenputzfarbe EG:

Mineralische Farbe
ähnlich Keim 9585 hellgrau

Fenster in Kunststoff

Außen ähnlich 9007 / Innen weiß

Brüstungsgeländer Lebenshilfe

verzinkt

Pfosten-Riegel-Fassade Netto

RAL 9007

Netto Eingangsbereich

gelbe HPL-Platten 6010

	9582	HBW 18
	CMYK: C:58 M:48 Y:45 K:12	
	RGB: R:117 G:117 B:117	
	9010	HBW 10
	CMYK: C:37 M:75 Y:63 K:28	
	RGB: R:137 G:69 B:66	

Die Fassade wird durch die Farbgestaltung, Vor- und Rücksprünge sowie die Fenster- und Türöffnungen untergliedert. Das Sockelgeschoss wird in der Gestaltung von den Obergeschossen abgesetzt. Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Farb- und Materialwahl vor Ausführung abgestimmt werden:

„Die Fassade des Nettomarktes soll in einem mittleren Grouton Keim 9582 gestrichen werden. Die Pfostenriegelfassade im Eingangsbereich des Nettomarktes wird in RAL 9007 grau-

aluminium ausgeführt. [...] Es ist geplant die Fassade der Lebenshilfe in einem warmen Rotton Keim 9010 s zu streichen.“ (SCHMEER Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Mail vom 28.05.2020).

Gemäß § 5.2 der Gestaltungssatzung sind Fassadenfarben in Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe in das Farbspektrum der Umgebung anzupassen, wobei glänzende und grelle Anstriche unzulässig sind. Aufgrund der Gebäudemasse und des Gebäudevolumens ist aus Sicht der Sanierungsplanung eine Anpassung der Fassadenfarbe erforderlich.

Aufgrund der Werbefunktion des Nettomarktes kann durch den gelben Anstrich und die gelbe Werbeanlage eine Abweichung von der Gestaltungssatzung ausnahmsweise, unter der Voraussetzung der Anpassung der Hauptfassadenfarbe, vorgesehen werden. Durch den grellen Anstrich der Werbeanlage in der Erdgeschosszone entsteht ein Qualitäts- und Quantitätskontrast gegenüber dem geplanten roten Anstrich. Es wird empfohlen das Gebäude in einem Cremeton (Bspw. Konzept vom 25-09-2019) zu streichen.

Dem Farbkonzept wird nicht zugestimmt. Es ist ein alternatives Farbkonzept mit helleren Farbtönen vorzulegen.

3.1 Fenster - Geländer

Die Fensterformate entsprechen in der angedachten, stehenden Ausführung den Vorgaben der Gestaltungssatzung. In der vorliegenden Planung sind Geländer an den Fenstern vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Detailausbildung dieser, die den Charakter des Gebäudes maßgeblich im Umgebungszusammenhang prägen (Vgl. § 5.6 der Gestaltungssatzung). Aufgrund der bedeutenden Lage im Stadtgefüge ist zwingend von einer glänzenden Ausführung des Flachstahlbrüstungsgeländers abzusehen, um Beeinträchtigungen und Blendungseffekte im Straßenverkehr zu vermeiden.

Die Geländer sind daher im gleichen Farbton der Fenster zu lackieren (RAL 9007).

3.2 Fassadengliederung

Die Fassade entspricht nicht den Vorgaben einer rhythmisierenden, typischen vertikalen Gliederung gem. § 5.1 der Gestaltungssatzung, die die historische Altstadt prägen: In Absatz 2 heißt es, dass „die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen [...]“ müssen. Aufgrund von erforderlichen Grundrissoptimierungen seitens des Nutzers musste hier von der Gliederung gegenüber dem Konzept vom 25.09.2019 abgewichen werden.

Es ist eine optisch gleichwertige Lösung an den Fassaden herzustellen.



Abbildung 3 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Ansicht Nord

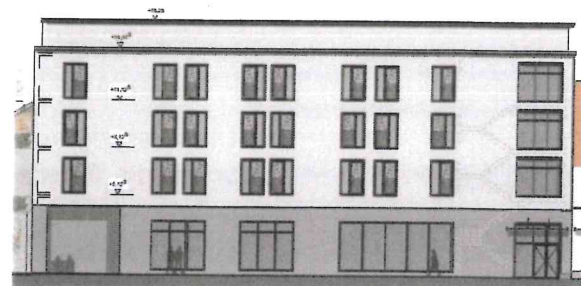


Abbildung 4 Konzept (25-09-2019) – Ausschnitt Ansicht Nord

Bei Ausführung der optionalen Toranlage ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Sie ist bzgl. Lage und Form auf den Rhythmus der Fassadengliederung sowie Materialwahl abzustimmen. Es wird vorsorglich zur weiteren Bearbeitung auf die Vorgaben des § 5.7 der Gestaltungssatzung verwiesen.

4 Gestaltung Erdgeschosszone: Schublade Nettomarkt

Die Erdgeschosszone wird im Eingangsbereich zum geplanten Netto-Markt als Pfostenriegelfassade (RAL 9007) ausgeführt. Der Rest soll „ähnlich Keim 9585 hellgrau“ verputzt werden. Zusammen mit dem ursprünglich geplanten roten Putz in den Obergeschossen entsteht ein Gesamtbild, welches sich nicht in Helligkeitsstufe und Farbspektrum gemäß § 5.2 der Gestaltungssatzung in die Umgebung einfügen wird.

Dieser Gebäudeteil ist aufgrund seiner Auffälligkeit qualitativ hochwertig zu gestalten. Zur Belebung des Gesamtbildes des Gebäudes wird erneut empfohlen das Sockelgeschoss mit Naturstein zu verkleiden oder eine optisch gleichwertige Lösung zu erstellen.

Es ist ein Alternativvorschlag zur Gestaltung der gesamten Erdgeschosszone vorzulegen.

5 Platzgestaltung / Freiflächengestaltung

Bezüglich der Platzgestaltung wurden keine neuen Unterlagen eingereicht. Es wurde mit E-Mailverkehr vom 07.08.2020 vereinbart, dass die Detailplanung der Außenanlagen während der Bauphase in Abstimmung mit der Sanierungsplanung erfolgen wird.

6 „Schlucht“ zwischen Neubau und Bestandsgebäude Lehnstraße 25

Damit an dieser Stelle keine Verschmutzung durch die Etablierung von gesellschaftlich ungewünschten Treffpunkten entsteht, besteht die Option eine Toranlage nachzurüsten. Die Ausführung dieser wäre zum entsprechenden Zeitpunkt noch abzustimmen, sollte eine Toranlage realisiert werden (Vgl. Punkt 3.).

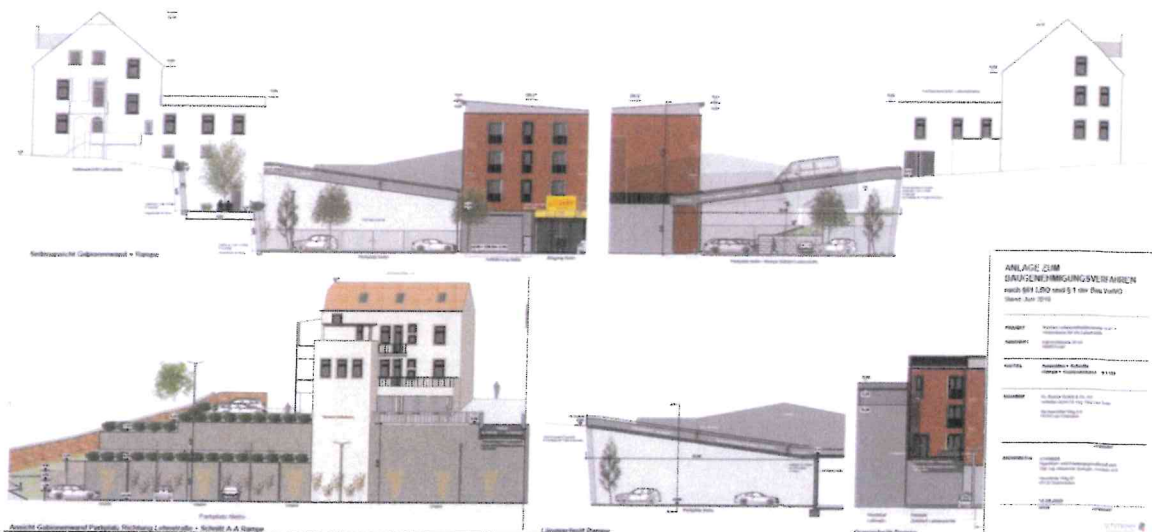


Abbildung 5 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ansichten und Schnitte der Rampe und Gabionenwand

Die Zufahrt zur Lebenshilfe über eine Brücke mit 14 % Gefälle wird weiterhin als ortsfremd und störend empfunden. Sie ist den Stadtbild nicht angemessen und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die vorgeschlagene (Teil-)Überdeckung dieser Fläche wird vom Bauherrn nicht vorgesehen.

Die Gestaltung der Stützmauern wurde bereits abgestimmt.

Die Stahlträgerkonstruktion der Rampe ist in DB 703 zu lackieren.

7 Erneuerbare Energien

Gemäß den Unterlagen vom 25.09.2019 ist auf dem Flachdach des Mittelbaus eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Telefongespräch mit der zuständigen Architektin wurde darauf hingewiesen, **dass auf dem Mittelbau ggf. eine PV-Dachanlage umgesetzt werden soll und ist dementsprechend vor Ausführung der Arbeiten abzustimmen. Dadurch entfällt die Begrünung auf dem Mitteldach.**

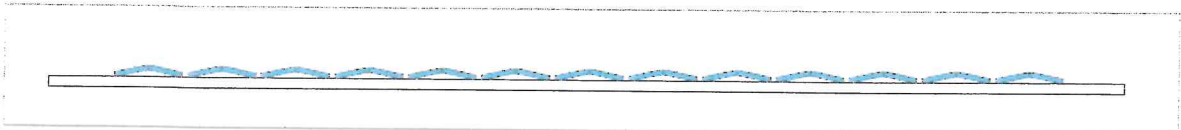


Abbildung 6 Detailplanung PV-Anlage (06-08-2020)

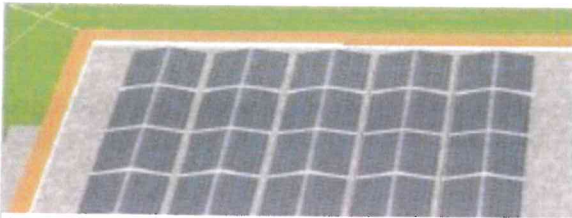


Abbildung 8 Detailplanung PV-Anlage – Ansicht (06-08-2020)



Abbildung 7 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Lageplan

Die geplante Photovoltaikanlage wird in den Ansichten sowie Detailplanungen vom 06.08.2020 gezeigt. Es ist vorgesehen die „satteldachförmigen“ Module auf dem Dach zur Bahnhofstraße auf eine Folienabdeckung zu legen. Gemäß den nachgereichten Unterlagen vom 17.08.2020 entspricht die geplante PV-Anlage nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. **Es wird auf die Vorgaben des § 6.4 Abs. 2 der Gestaltungssatzung verwiesen, die einzuhalten sind:** „Bei giebelständigen Gebäuden sind die vorgenannten Anlagen [Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen] zur Nutzung der Solarenergie zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zum an öffentlichen Straßen und Plätzen liegenden Organg einhalten, mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden und mit max. 30 cm Abstand zur Dachfläche errichtet werden.“



Abbildung 9 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Ansicht Ost – Photovoltaik

8 Werbeanlagen

Das Werbeschild, welches über dem Eingang platziert werden soll, soll 2,9 Meter breit und 1,4 Meter hoch werden. Damit überschreitet die Tafel die zulässigen Vorschriften aus § 8 Abs. 6 der Gestaltungssatzung.

Gemäß der eingereichten Ansicht verdeckt es eines der Fenster im ersten Obergeschoss und widerspricht damit den Vorgaben des § 8 Abs. 3 der Gestaltungssatzung, wonach Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden dürfen. Eine Ausnahme von den Vorgaben ist vorstellbar.

Neben den dargestellten beiden Werbeanlagen ist auch die gelbe Einfassung im Eingangsbereich des Lebensmitteldiscounters als Werbeanlage zu sehen (vgl. Abbildung 12), da sie die Markenfarbe von diesem aufgreift.



Materialisierung

Materialisierung: 2,2 mm Aluminiumblech

Farbe: Hintergrundfarbe Aluminiumblech (RAL 9005) gelb

Abmessungen: 1400 mm x 2580 mm

Text: 1,2 mm Acrylglas 17 Netto
1 mm Alufolie

Materialisierung

Materialisierung: Stahlblech von Hilti
von schwarz RAL 9005
gelb dunkel RAL 9005
Hilfsmaterialien

Farbe: Hintergrundfarbe RAL 9005
gelb dunkel

Materialisierung: 2,2 mm Aluminiumblech
1 mm Alufolie

Abbildung 11 Werbeschild



Abbildung 10 Werbepylon

An der Empfehlung den Schriftzug in die gelbe Einfassung zu integrieren wird festgehalten. Sollte der Auflage aus Punkt 3 (Fassadenfarbe) nicht nachgekommen werden, ist die gelbe Einfassung des Eingangsbereichs farblich auf die Gesamtfassade abzustimmen, da ansonsten eine störende Häufung von Werbungsanlagen im werbungssensiblen Bereich auftritt.

An der Ein- und Ausfahrt zur Niederhoferstraße soll ein beleuchteter Werbepylon 4,72 m x 2,58 m aufgestellt werden. Auf die Ausleuchtung des Werbepytons an der Ein-/Ausfahrt in der Niederhoferstraße sollte gemäß den Ausführungen vom 25.10.2019 verzichtet werden, da der öffentliche Straßenraum ohnehin beleuchtet und dadurch die Erkennbarkeit der Werbeanlage gewährleistet ist.

Auf den Werbepylon an der Ein-/Ausfahrt zur Bahnhofstraße wurde entsprechend der Stellungnahme vom 25.10.2019 verzichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem besonders sensiblen Eingangsbereich des Sanierungsgebietes und der Vorschlag zur Gestaltung der Werbeanlagen steht im Gegensatz zum historischen Erscheinungsbild der Eingangssituation. Der Nettomarkt hat die Möglichkeit Vorbildfunktion gelungener Gestaltung der Werbeanlagen im historischen Kernbereich zu übernehmen. Positivbeispiele konkurrierender Einzelhandelsunternehmen an anderen Standorten

zeigen bereits, dass die Belange des Städtebaus und des Einzelhandels miteinander kombinierbar sind. Deshalb wird aus Sicht der Sanierungsplanung eine Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung dringend empfohlen.

9 Stromkästen Bahnhofstraße



Abbildung 12 Stromkästen Bahnhofstraße

Wie in Abbildung 12 dargestellt, sind in der Bahnhofstraße Stromkästen vorhanden. Diese sind nicht in den eingereichten Unterlagen wiederzufinden.

Bezüglich der vorhandenen Stromkästen in der Bahnhofstraße besteht Abstimmungsbedarf.

Aus Sicht der Sanierungsplanung wird den nachgereichten Unterlagen zum Bauantragsverfahren vom 17.08.2020 unter Auflagen zugestimmt.

Zielsetzung der Stadt Kusel ist es, an dieser Stelle einen neuen Stadteingang zu definieren. Dem Bauvorhaben kommt hiermit aufgrund seiner Lage eine besondere Bedeutung zu, sodass sich die Ziele der Stadtsanierung in der Gestaltung des Gebäudes wiederfinden müssen.

Damit einher gehen die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Fassadengliederung und deren Farbgestaltung. Die Schaufenster der Leerräume an der Nordfassade sind an die Gliederung der Obergeschosse anzupassen. Die Flachstahlbrüstungsgeländer sind im gleichen Farbton der Fenster (RAL 9007) zu lackieren.

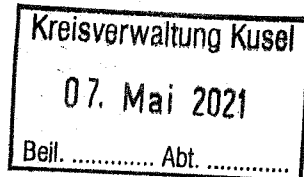
Bei der Ausführung der geplanten PV-Anlage ist an die Vorgaben der Gestaltungssatzung anzupassen. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist weiter abzustimmen. Die Beleuchtung des Werbepylons der Niederhoferstraße ist durch die vorhandene Straßenbeleuchtung gewährleistet.

i.A. Valerie Barchet
M.Sc. Umweltplanung und Recht



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Hauptstraße 238 | 55743 Idar-Oberstein

Kreisverwaltung
Kusel
Trierer Str. 49
66869 Kusel



REGIONALSTELLE
GEWERBEAUFSICHT

Hauptstraße 238
55743 Idar-Oberstein
Telefon 06781 565-0
Telefax 06781 565-1150.
poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

29.04.2021

Mein Aktenzeichen
22/02/1.2/2020/0284
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
29.06.2020
Az 5/54
BV-Nr. 0147/2020

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Torsten Stumm
Torsten.Stumm@sgdnord.rlp.de

Telefon / Fax
06781 565-1122
06781 565-1150

Antragsteller: Budau GmbH & Co KG

**Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) EG, Behinderten-
wohnstätte 1. – 3. OG in 66869 Kusel, Bahnhofstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und folgenden Auflagen und Bedingungen ausgeführt wird: siehe Anhang.

Insbesondere sind die Bedingungen und Annahmen des schalltechnischen Gutachtens der SGS TÜV SAAR vom 01.02.2021, Auftrag Nr.: 5633203, auf die sich die positive Bewertung des Vorhabens stützt, bei der Errichtung und dem Betrieb genau zu beachten sowie rechtsverbindlich im Bescheid festzulegen.

1/8

Kernarbeitszeiten
09:00-12:00 Uhr
14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Verkehrsanbindung
ab Bahnhof
Buslinie 302 bis
Haltestelle Polizei

Parkmöglichkeiten
am Dienstgebäude
Behindertenparkplatz ist
gekennzeichnet



Hinsichtlich der Ausführung des Backvorbereitungsraumes wurde vom Planungsbüro direkt eine Tektur vorgelegt, welche als Anlage beigefügt ist.

Um Übersendung einer Ausfertigung des Genehmigungsbescheides mit den dazugehörigen Unterlagen wird gebeten.

Die Mitteilung über anteilige Gebühren und Auslagen ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Torsten Stumm

Anlage: 2 Plansätze
 1 Tektur
 1 Kostenmitteilung



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

Immissionsschutzrechtliche Auflagen:

1. Der Lebensmitteldiscounter darf nicht vor 06:15 Uhr und nicht nach 21:45 Uhr geöffnet sein.
2. Während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) darf keine Anlieferung erfolgen.
3. Auf dem Parkplatz dürfen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) keine Fahrbewegungen stattfinden.
Hiervon ausgenommen sind maximal 4 Pkw-Bewegungen für mögliche An- oder Abfahrten von Mitarbeitern.
4. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) dürfen die Mitarbeiter nur die Pkw-Stellplätze im westlichen Bereich des Parkplatzes vor der Südseite des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes nutzen. Die entsprechenden Parkplätze sind zu reservieren.
5. Der Anlieferungsbereich ist ab Rampentisch über eine Länge von 22 Metern einzuhausen.
6. Die Ostseite der in Punkt 5 genannten Einhausung ist mit einem Rolltor zu verschließen.
Das Rolltor muss ein Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand von mindestens $R_w = 19$ dB aufweisen.
7. Das Rolltor aus Punkt 5 ist während der Entladung der LKW geschlossen zu halten.



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

8. Die Kühlaggregate der LKW dürfen während der Entladung nicht betrieben werden.
9. Die Entladung von Zeitungen und Backwaren für den Lebensmitteldiscounter hat innerhalb der Einhausung zu erfolgen.
10. Die Verbundkälteanlage und die Lüftungsanlage ist nach den Annahmen in Abschnitt 6.3 des schalltechnischen Gutachtens, Auftrag Nr.: 5633203, zu errichten und zu betreiben.
Hierbei sind insbesondere die im schalltechnischen Gutachten angegebenen Montageorte und die maximal zulässigen Schalleistungspegel genau zu beachten.
Sollte davon abgewichen werden ist ein erneuter gutachterlicher Nachweis vorzulegen, dass die Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Arbeitsstättenrechtliche Auflagen:

11. In Arbeitsräumen und in dem eingehausten Anlieferungsbereich muss während der Nutzungsdauer ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft vorhanden sein. Hinweise zur Auslegung der Raumlüftung können der Technischen Regel für Arbeitsstätten „Lüftung“ (ASR A3.6) entnommen werden.
12. In Arbeitsräumen darf in den Aufenthaltsbereichen keine unzumutbare Zugluft auftreten.



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

13. Fußböden sind so auszuführen, dass sie keine Unebenheiten, Löcher, Stolperstellen oder gefährlichen Schrägen aufweisen. Sie müssen gegen Verrutschen gesichert, tragfähig, trittsicher und rutschhemmend sein. Die genaue Ausführung hinsichtlich der Rutschgefahr und des Verdrängungsraumes ist der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A1.5/1,2 „Fußböden“ zu entnehmen.

14. In Toilettenräumen ist eine wirksame Lüftung zu gewährleisten.

Lüftungstechnische Anlagen sind so auszulegen, dass ein Abluftvolumenstrom von $11 \text{ m}^3/(\text{h m}^2)$ erreicht wird. Die Abluft aus Toilettenräumen darf nicht in andere Räume gelangen.

Bei natürlicher Lüftung muss mindestens ein freier Querschnitt der Lüftungsöffnungen vorhanden sein:

- bei einseitiger Fensterlüftung
 - je Toilette 0,17 m²
 - je Urinal 0,10 m²

- bei Querlüftung, wenn Lüftungsöffnungen in einer Außenwand einem oder mehreren Luftschächten gegenüberliegen, für Zu- und Abluftquerschnitt
 - je Toilette 0,10 m²
 - je Urinal 0,06 m²



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

15. Fußböden und Wände von Toiletten müssen aus einem Material bestehen, das sich leicht reinigen lässt (z. B. keramische Fliesen, Kunststoffe). Der Fußbodenbelag muss auch im feuchten Zustand rutschhemmend sein. Als geeignet können Bodenbeläge angesehen werden, die den Anforderungen der Bewertungsgruppe der Rutschgefahr R 9 gemäß der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A1.5/1,2 „Fußböden“ entsprechen.
16. In Umkleide- und Waschräumen ist eine wirksame Lüftung zu gewährleisten. Lüftungstechnische Anlagen sind so auszulegen, dass ein Abluftvolumenstrom von $11 \text{ m}^3/(\text{h m}^2)$ erreicht wird. Eine darauf abgestimmte Zuluftmenge ist zu gewährleisten. Die Belüftung muss zugfrei erfolgen.
17. In Waschräumen müssen die elektrischen Einrichtungen den Anforderungen nach DIN VDE 0100 „Errichten von Niederspannungsanlagen“ für feuchte und nasse Räume entsprechen.
18. Kraftbetätigte Türen und Tore müssen sicher benutzbar sein. Sie müssen ohne Gefährdung der Beschäftigten bewegt werden oder zum Stillstand kommen können und mit selbsttätig wirkenden Sicherungen ausgestattet sein.
19. Fluchtwege, Türen im Verlauf von Fluchtwegen, Notausgänge und Notausstiege müssen in angemessener Form und dauerhaft gekennzeichnet sein. Die Kennzeichnung ist im Verlauf des Fluchtweges an gut sichtbaren Stellen und innerhalb der Erkennungsweite anzubringen. Sie muss die Richtung des Fluchtweges anzeigen.
Die Kennzeichnung ist entsprechend der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A1.3 „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung“ vorzunehmen.



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

20. Türen im Verlauf von Fluchtwegen, von Notausgängen und Notausstiege müssen sich von innen ohne besondere Hilfsmittel jederzeit leicht öffnen lassen, solange Personen im Gefahrenfall auf die Nutzung des entsprechenden Fluchtweges angewiesen sind.
21. Laderampenkanten; insbesondere Bereiche, die keine ständigen Be- und Entladestellen sind, Seiten von Schrägrampen, Treppenzugänge und Laderampenkanten bei integrierten Hubtischen sind zum Schutz vor Absturz von Personen oder Flurförderzeugen durch Umwehungen, vorzugsweise Geländer, zu sichern.
22. Kühlräume müssen jederzeit verlassen werden können, auch wenn die Türen von außen abgeschlossen sind.
23. Arbeitsräume und Pausenräume müssen - möglichst ausreichend - Tageslicht erhalten und eine Sichtverbindung (in Augenhöhe) nach außen haben. Dies gilt auch für den Backvorbereitungsraum.
Hinweis:
Sind zwei benachbarte Räume, von denen nur einer über ein Fenster verfügt, durch eine Zwischenwand mit Sichtflächen getrennt, so kann diese Lösung im Einzelfall als Sichtverbindung anerkannt werden, sofern die Sichtfläche nicht durch Einrichtungsgegenstände oder durch gelagerte Ware verstellt ist und mindestens 1/10 der Raumgrundfläche beträgt.
24. Die elektrische Anlage ist durch eine Elektrofachkraft oder unter Leitung und Aufsicht einer Elektrofachkraft, den elektrotechnischen Regeln entsprechend errichten zu lassen. Der ordnungsgemäße Zustand der elektrischen Anlage ist durch eine Elektrofachkraft schriftlich bestätigen zu lassen.



Auflagen zum Vorhaben Budau GmbH & Co. KG, Lebensmitteldiscounter und Behindertenwohnstätte, Bahnhofstr., 66869 Kusel

25. Kleinstküchen, in denen die Gesamtanschlussleistung aller wärme- und feuchte-abgebenden Geräte (z. B. Gargeräte, Spülmaschinen) 25 kW nicht übersteigt, sind mit einer Abluftanlage zum Erfassen von Wrasen und Dünsten in Verbindung mit einer ausreichenden natürlichen Belüftung auszustatten. Sollte die Gesamtanschlussleistung 25kW überschreiten ist die Lüftungstechnische Anlage der Küche so auszuführen, dass der Luftwechsel, bezogen auf den gesamten Küchenbereich, 60 m³ pro m² Bodenfläche in der Stunde beträgt. Die Luftgeschwindigkeit soll im Aufenthaltsbereich 0,3 m/s nicht überschreiten. Vor Inbetriebnahme ist dann nachzuweisen, dass die Lüftungsanlage der VDI-Richtlinie 2052 „Raumluftechnische Anlagen für Küchen“ entspricht.
26. Aufzugsanlagen sind vor erstmaliger Inbetriebnahme durch eine zugelassene Überwachungsstelle prüfen zu lassen.
Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Prüfbescheinigung zu erteilen.

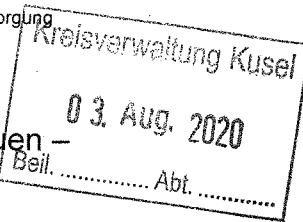
Hinweis:

Von den arbeitsstättenrechtlichen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn auf Grund einer Gefährdungsbeurteilung gemäß § 3 Arbeitsstättenverordnung festgestellt und dokumentiert wurde, dass durch die getroffenen Maßnahmen die gleiche Sicherheit und der gleiche Gesundheitsschutz der Beschäftigten gewährleistet wird.



Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung
76825 Landau

Kreisverwaltung Kusel
– Umwelt Planung u. Bauen –
Frau Kerstin Kurz-Schulz
Trierer Straße 49-51
66869 Kusel



BERATUNGS-UND
PRÜFBEHÖRDE NACH
DEM LWTG

Reiterstr. 16
76829 Landau i. d. Pfalz
Telefon 06341 26-0
Telefax 06341 26-287
poststelle-ld@lsjv.rlp.de
www.lsjv.rlp.de

Mein Aktenzeichen
61.2-336-240-01
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
23. Juni 2020

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Frau Patricia Beer
beer.patricia@lsjv.rlp.de

Telefon / Fax
06341 26-315
06341 26-48315

Landau, 31. Juli 2020

Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) und der Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO); Ihre Bitte um Stellungnahme zu dem Antrag auf Baugenehmigung vom 15. Juni 2020; der Dr. Budau GmbH & Co. KG, Mackenrodter Weg 5-9, 55743 Idar-Oberstein, zum Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –EG– sowie Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen (mit Büroräumen) in 66869 Kusel, Bahnhofstraße 38-44, –erstes bis drittes OG–; Ihr Zeichen: AZ: 5/54/ BV.-Nr. 0147/2020

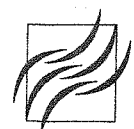
Sehr geehrte Frau Kurz-Schulz,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23. Juni 2020 bitten Sie um Stellungnahme zu dem Bauantrag vom 15. Juni 2020 der Bauherrin: Dr. Budau GmbH & Co. KG, Mackenrodter Weg 5-9, 55743 Idar-Oberstein, vertreten durch Herrn Dr.-Ing. Paul Uwe Budau, für das Bauvorhaben: Errichtung Lebensmitteldiscounter u. Werbeanlagen (Netto) –EG–, Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen (mit Büroräumen) für die Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel, Bauort: 66869 Kusel, Bahnhofstraße 38-44, Gemarkung Kusel Flur: / Flurst.-Nr.: 336, 337/1, 337/2, 339, 341/2, 353, 356.

Mit dem vorliegenden Antrag begehrt die Antragstellerin in der Bahnhofstraße 38-44 in Kusel ein gemischt genutztes Gebäude zu errichten, in welchem unter anderem eine Wohnstätte für Menschen mit Behinderungen mit sechsundvierzig persönlichen Wohnumfeldern entstehen soll.

Grundlage für meine Beurteilung zu dem Bauprojekt sind die von Ihnen mit Schreiben vom 23. Juni 2020 als Anlage übermittelten Plansätze:

- Auszug aus den Geobasisinformationen/Liegenschaftskarte vom 04. Juni 2020





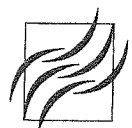
- Außenanlagenplan (M 1:500 Stand 15. Juni 2020)
- Abstandsflächenplan (M 1:500 Stand 15. Juni 2020)
- Nachweis der Stellplätze (Stand 15. Juni 2020)
- Flächenberechnung nach DIN 277 vom 17. Juni 2020
- GRZ/GFZ/BMZ + Bruttorauminhalt vom 17. Juni 2020
- Baubeschreibung Gebäude vom 15. Juni 2020
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen Netto vom 16. Juni 2020
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel vom 16. Juni 2020
- Betriebsbeschreibung Lebensmitteldiscounter vom 15. Juni 2020
- Konzeption Wohnstätte der Lebenshilfe Kusel Stand 04. Mai 2020
- Grundriss EG M 1:100 Stand: 15. Juni 2020
- Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100 Stand: 15. Juni 2020
- Grundriss 2. Obergeschoss M 1:100, Grundriss 3. Obergeschoss M 1:100, Mustergrundriss Bewohnerzimmer M 1:50 Stand: 15. Juni 2020
- Schnitte M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Ansichten M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Beschreibung Werbeanlage Netto
- Entwässerung Grundriss EG M 1:100, Grundriss 1. OG M 1:100, Dachaufsicht M 1:100, Schemaschnitt M 1:100, Lageplan M 1:500 Stand 15. Juni 2020
- Entwässerung Grundriss 2. OG M 1:100, Grundriss 3. OG M 1:100 Stand 15. Juni 2020
- Dimensionierung Schmutzwasserleitung
- Dimensionierung Regenwasser
- Antrag auf Baugenehmigung Stand 15. Juni 2020

Die Beurteilung erfolgt ebenfalls auf Grundlage der im Vorfeld mit dem Träger und der Bauherrin geführten Gespräche, den übermittelten Unterlagen und den getroffenen Absprachen. Eine Konzeption zur zukünftigen Nutzung der Räume der Wohngruppe liegt vor mit Stand: 04. Mai 2020. Aufgrund der oben genannten, mir vorliegenden Dokumente und bisher geführten Gespräche ist eine Beurteilung des Vorhabens möglich. Die Beurteilung der Planungen erfolgt nach den Bestimmungen des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) in Verbindung mit der Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO).

Die gesetzlichen Bestimmungen des Baurechts, des Feuer- und Katastrophenschutzes und des Gesundheits- und Veterinärwesens sowie andere Rechtsvorschriften gelten ungeachtet der Voraussetzungen des LWTG vom 22. Dezember 2009 in der Fassung vom 01. März 2016 und der LWTGDVO vom 22. März 2013.

Gebäudestruktur

In dem Neubau soll nach den derzeitigen Planungen im Erdgeschoss ein Lebensmitteldiscounter betrieben werden. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.





Im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) soll den Planungen nach Wohnen für Menschen mit Behinderungen mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung als Wohnform mit umfassendem Leistungsangebot (besondere Wohnform) angeboten und von der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel betrieben werden. Dafür sollen im 1. OG 14 Plätze und im 2. OG 12 Plätze eingerichtet werden. Dieses Angebot unterliegt dem Geltungsbereich des LWTG.

Darüber hinaus soll im zweiten Obergeschoss ein Verwaltungstrakt mit Büroräumen entstehen. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

Dem Geltungsbereich des LWTG unterliegen nach derzeitigem Planungsstand die Wohngruppen, die mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung und umfassendem Leistungsangebot (besondere Wohnform) im dritten Obergeschoss von der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel betrieben werden sollen. Hier sollen zwei Wohngruppen mit sieben Plätzen und eine Wohngruppe mit sechs Plätzen entstehen. Ziel der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel sei es, dieses Wohnangebot in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln von einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung als besondere Wohnform hin zu einem Angebot für selbstständiges Wohnen mit ambulanter Unterstützung.

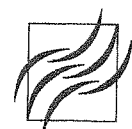
Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass sich das Wohnangebot der Lebenshilfe Kreisvereinigung Kusel sowohl an erwachsene Menschen mit einer vorwiegend geistigen Behinderung als auch an mehrfach behinderte erwachsene Menschen im Sinne von § 53 SGB XII richtet und diese in der Wohnstätte betreut und versorgt werden. Eine Aufnahme von Personen außerhalb der festgelegten Zielgruppe ist gemäß § 18 Absatz 6 LWTG nur mit vorheriger Zustimmung der zuständigen Behörde möglich.

Diese Stellungnahme bezieht sich aus den vorgenannten Gründen ausschließlich auf die dem LWTG unterliegenden Wohnformen im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss des Gebäudes.

Das Wohnangebot im 1. bis 3. OG des Gebäudes ist den vorliegenden Unterlagen und den baulichen Gegebenheiten nach voraussichtlich als Einrichtung mit umfassendem Leistungsangebot nach § 4 Absatz 1 LWTG einzuordnen.

Sollte das Gebäude oder Teile des Gebäudes künftig anders als angegeben genutzt werden, könnten hieraus eventuell Anforderungen an Ergänzungen oder Umgestaltungen entstehen und eine Aktualisierung der Einstufung der Einrichtungsart nach LWTG zur Folge haben.

Ausgewiesen sind in dem übermittelten Plansatz vom 23. Juni 2020 für die Wohnstätte 46 Plätze in Einzelzimmern. Jedem Einzelzimmer ist ein eigener Sanitärbereich angegliedert.





Die Plätze verteilen sich wie folgt:

Pflegeplätze im	Einzelzimmer	Doppelzimmer	Plätze insgesamt
Erdgeschoss	-	-	-
1. Obergeschoss	14	-	14
2. Obergeschoss	12	-	12
3. Obergeschoss	20	-	20
Insgesamt	46	-	46

Die räumliche Ausstattung der einzelnen Geschossebenen ist im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme aufgeführt.

Das Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) sieht grundsätzlich die Stärkung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement in Einrichtungen, durch die Öffnung der Einrichtungen in die Wohnquartiere und durch die Förderung der Bewohnerinnen und Bewohner bei ihren Aktivitäten in der Gesellschaft vor. Das bedeutet, dass es sich um ein öffentlich zugängliches Gebäude handelt (§ 50 Absatz 2 LBauO – Sonderbauten), nach § 51 Abs. 2 LBauO die DIN 18040 Teil 1 anzuwenden ist und dabei grundsätzlich die Anforderungen für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung („R“-Standard) gelten.

Die Größe, Struktur und Ausstattung der Einrichtung, der unmittelbaren persönlichen Wohnumfelder (§ 4 LWTGDVO) und der gemeinschaftlichen Wohnflächen (§ 6 Abs. 1 und 2 LWTGDVO) müssen nach § 3 Abs. 3 LWTGDVO eine selbstständige Lebensführung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen und ihre Privatsphäre schützen.

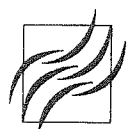
Nach § 2 Abs. 2 LWTGDVO sollen Einrichtungen den allgemein anerkannten fachlichen Standards der Barrierefreiheit Rechnung tragen. Dieses ist bei Erfüllung der jeweils geltenden DIN-Normen zur Barrierefreiheit in der Regel anzunehmen.

Für die Barrierefreiheit ist in Rheinland-Pfalz seit 01. Dezember 2015 die DIN 18040 (Teil 1 und Teil 2) als technische Baubestimmung gültig. Weitere für die Barrierefreiheit relevante Normen sind in der DIN 18040 (Teil 1 und Teil 2) ausgeführt und müssen beachtet werden.

Die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

Bei den Nutzerinnen und Nutzern der Wohnplätze kann es sich um eine spezielle Nutzergruppe handeln, für die zum Teil zusätzliche bzw. andere Anforderungen an die baulichen Anlagen erforderlich sind. Das Gebäude und die Wohnbereiche müssen den Bedürfnissen und Bedarfen der Nutzerinnen und Nutzer Rechnung tragen.

In Bezug auf die bauliche Gestaltung der Allgemeinflächen, der gemeinschaftlich zu nutzenden Räume und persönlichen Wohnumfelder ist insbesondere folgendes zu beachten:

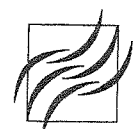




Allgemeine Festlegungen

Öffentlich zugänglicher Bereich

1. **Gehwege auf dem Grundstück** müssen für die Nutzung von Rollstühlen oder Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, ausreichend breit sein. Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Blindenstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Gehwege und Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen, die zum Beispiel auch Nutzerinnen und Nutzern von Rollstühlen und Rollatoren leicht und erschütterungsarm befahren können (4.2.1 DIN 18040-1). Die Wege müssen auch bei ungünstiger Witterung gefahrlos befahrbar sein.
2. **Rampen** müssen leicht zu nutzen und verkehrssicher sein (4.3.8 DIN 18040-1). Rampen dürfen maximal eine Neigung von 6 % aufweisen und müssen 1,20 m breit sein. Eine Querneigung ist unzulässig. Die Entwässerung der Podeste von im Freien liegenden Rampen ist sicherzustellen. An Rampenläufen und -podesten sind beidseitig in einer Höhe von 10 cm Radabweiser sowie beidseitig griffsichere und gut umgreifbare Handläufe in 85 cm bis 90 cm Höhe anzubringen. Radabweiser sind nicht erforderlich, wenn die Rampen seitlich durch eine Wand begrenzt werden. Am Anfang und am Ende der Rampe ist eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m anzuordnen. Die Länge der einzelnen Rampenläufe darf höchstens 6 m betragen. Bei längeren Rampen und bei Richtungsänderungen sind Zwischenpodeste mit einer nutzbaren Länge von mindestens 1,50 m erforderlich. In der Verlängerung einer Rampe darf keine abwärts führende Treppe angeordnet werden.
3. **Zugangs- und Eingangsbereiche aller Gebäudeebenen** müssen leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar sein. Vor Gebäudeeingängen ist eine Bewegungsfläche je nach Art der Tür vorzusehen (4.2.3 DIN 18040-1). Eingangsbereiche müssen stufen- und schwellenlos (4.3.1 DIN 18040-1) oder mit geeigneten Rampen ausgestattet sein. Gebäudeeingangstüren sollten automatisch zu öffnen und zu schließen sein. Untere Türanschläge und -schwelle sind nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein. Bei Feuer- oder Rauchschutztüren sollten Feststellanlagen (zum Beispiel Haftmagnete oder Freilaufürschließer) zum Einsatz kommen (4.3.3 DIN 18040-1). An automatischen Türen sind Quetsch- und Scherstellen zu vermeiden oder zu sichern. Das Anstoßen soll vermieden werden.
4. **Verkehrs- und Bewegungsflächen** müssen für die Personen, die je nach Situation den größten Flächenbedarf haben [in der Regel Nutzer von Rollstühlen oder Gehhilfen], so bemessen sein, dass die Infrastruktur des Gebäudes barrierefrei erreichbar und nutzbar ist (4.1 DIN 18040-1).
5. **Bewegungsflächen** dürfen sich überlagern, es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen (5.3.2 DIN 18040-1) in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Heizkörper oder andere Einbauten) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-1).



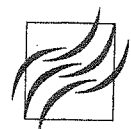


6. **Bewegungs- und Warteflächen vor Aufzügen** müssen nach 4.3.5 der DIN 18040-1 mindestens 1,50 m breit und mindestens 1,50 m tief sein. Sie dürfen sich mit Verkehrswegen oder einem Treppenpodest überlagern, sofern das Passieren eines wartenden Rollstuhlnutzers möglich ist. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen (4.3.5 DIN 18040-1) in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Vitrinen oder andere Einbauten) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-1).
7. **Bodenbeläge im Innenbereich** müssen rutschhemmend und fest verlegt sein und für die Benutzung zum Beispiel durch Rollstühle, Rollatoren und andere Gehilfen geeignet sein (4.3.4 DIN 18040-1).
8. In der Nähe des Eingangsbereichs ist **eine für Rollstuhlnutzer geeignete Toilette** für Besucherinnen und Besucher vorzuhalten (§ 5 Abs. 3 LWTGDVO).
9. **Barrierefreie Sanitärräume** sind so zu gestalten, dass sie von Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren und von blinden und sehbehinderten Menschen zweckentsprechend genutzt werden können (5.3.1 DIN 18040-1) und darin ausreichend Bewegungsflächen angeordnet sind (5.3.2 DIN 18040-1).
10. **Toiletten** sind entsprechend 5.3.3 DIN 18040-1 auszustatten und mit geeigneten **Haltegriffen** zu versehen.
11. Für Toiletten muss in der Nähe des WC-Beckens eine **Notrufanlage** vorgesehen werden. Ein Notruf muss vom WC-Becken aus sitzend und vom Boden aus liegend ausgelöst werden können (5.3.7 DIN 18040-1).
12. **Türen** müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und zu schließen und sicher zu passieren sein. Das Öffnen und Schließen von Türen muss auch mit geringem Kraftaufwand möglich sein. Auffindbarkeit und Erkennbarkeit von Türen und deren Funktion müssen auch für blinde und sehbehinderte Menschen möglich sein (4.3.3 DIN 18040-1).
13. **Türen** sollen nicht in den öffentlichen Flurbereich hinein aufschlagen, um Gefährdungen von Personen durch sich abrupt öffnende Türen auszuschließen.
14. Sollten **Schiebetüren** verwendet werden, ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der Flurbreiten erfolgen, die Schiebetüren hinter einer Wand bzw. einer Wandverkleidung verlaufen und so verkleidet werden, dass eine Verletzungsgefahr durch Einklemmen ausgeschlossen sowie das Anbringen eines Handlaufes möglich ist und die erforderlichen Bewegungsflächen eingehalten werden
15. **Türen im Fluchtweg** (zum Beispiel Zugangs- und Verbindungstüren zu und in die Wohnbereiche) sollten so konstruiert sein, dass die Beschläge ein Öffnen um mehr als 90° und damit ein Anliegen an die Wand erlauben, um die Verletzungsgefahr durch Anstoßen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu minimieren.
16. **Türen von Sanitärräumen** müssen im Notfall **von außen entriegelt** werden können (5.3.1 DIN 18040-1).





17. Aus Sicherheitsgründen dürfen **Drehflügeltüren nicht in Sanitärräume** schlagen, um ein Blockieren der Tür zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die hilflos zusammenbrechen, durch das Öffnen der Türen (noch weiter) verletzt werden (5.3.1 DIN 18040-1).
18. **Untere Türanschläge** und (erhabene) **Türschwellen** sind unzulässig (4.3.3.1 DIN 18040-1). Sofern sie technisch unabdingbar sind, dürfen sie maximal eine Höhe von 2 cm aufweisen.
19. **Armaturen** müssen als Einhebel- oder berührungslose Armaturen ausgebildet sein. Berührungslose Armaturen dürfen nur in Verbindung mit Temperaturbegrenzung eingesetzt werden. Um ein Verbrühen zu vermeiden ist die Wassertemperatur an der Auslaufarmatur auf 45 °C zu begrenzen (5.3.1 DIN 18040-1).
20. **Waschtische** müssen soweit unterfahrbar sein, dass der Oberkörper bis an den vorderen Rand des Waschtisches reichen kann und die Armatur aus dieser Position bedienbar ist (5.3.4 DIN 18040-1).
21. Die **Ausstattungs-elemente** müssen sich visuell kontrastierend von ihrer Umgebung abheben (5.3.1 DIN 18040-1).
22. **Duschplätze** müssen so gestaltet sein, dass sie barrierefrei zum Beispiel auch mit einem Rollator bzw. Rollstuhl nutzbar sind (5.3.5 DIN 18040-1).
23. **Duschen und Toiletten sind mit geeigneten Haltegriffen** zu versehen bzw. sind im Bedarfsfall dergestalt mit Haltegriffen auszustatten, dass eine barrierefreie Nutzung sowohl des gesamten Raumes als auch sämtlicher Sanitär-objekte gewährleistet ist (5.3.5 DIN 18040-1).
24. **Bedienelemente und Kommunikationsanlagen** die zur zweckentsprechenden Nutzung des Gebäudes durch die Öffentlichkeit erforderlich sind, müssen barrierefrei erkennbar, erreichbar und nutzbar sein. Bedien- und **Ausstattungs-elemente** sowie Bauteile müssen so gestaltet sein, dass scharfe Kanten und Verletzungsgefahren vermieden werden, zum Beispiel durch Abrundungen oder Kantenschutz (4.5.1 DIN 18040-1). Bedienelemente sind in 85 cm Höhe anzubringen und müssen ein sicheres Zugreifen ermöglichen. Werden mehrere Bedienelemente, zum Beispiel mehrere Lichtschalter, übereinander angeordnet, darf das Achsmaß des obersten Bedienelementes 1,05 m nicht überschreiten, das Achsmaß des untersten Bedienelementes 85 cm nicht unterschreiten. Bedienelemente müssen stufenlos zugänglich sein. Vor den Bedienelementen ist für die Rollstuhlnutzung eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m erforderlich. Wenn keine Wendevorgänge notwendig sind, zum Beispiel bei seitlicher Anfahrt der Bedienelemente durch den Rollstuhlnutzer, ist eine Bewegungsfläche von 1,20 m Breite x 1,50 m Länge (in Fahrtrichtung) ausreichend. Bedienelemente müssen für die Rollstuhlnutzung einen seitlichen Abstand zu Wänden bzw. bauseitigen Einrichtungen von mindestens 50 cm aufweisen. Bedienelemente, die nur frontal anfahrbar und bedienbar sind, müssen in einer Tiefe von mindestens 15 cm unterfahrbar sein. Bedienelemente müssen barrierefrei erkennbar und nutzbar sein. Sie müssen visuell kontrastierend gestaltet und taktil oder akustisch wahrnehmbar sein. Ihre Funktion



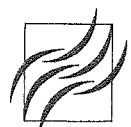


sollte erkennbar sein. Die Funktionsauslösung sollte eindeutig rückgemeldet werden, zum Beispiel durch ein akustisches Bestätigungssignal, ein Lichtsignal oder die Schalterstellung (4.5.2 DIN 18040-1).

25. In Fluren, Gängen, Treppenhäusern und Aufzügen muss die Orientierung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten durch angemessene **Orientierungshilfen** unterstützt werden (§ 6 Abs. 4 LWTGDVO). Informationen für die Gebäudenutzung, die der Orientierung dienen, leiten oder warnen sollen, müssen auch für Menschen mit sensorischen Einschränkungen geeignet sein. Hinweise für die Gebäudenutzung können visuell (durch Sehen), auditiv (durch Hören) oder taktil (durch Fühlen oder Tasten zum Beispiel mit Händen, Füßen, Blindenlangstock) wahrnehmbar gestaltet werden. Die Vermittlung von wichtigen Informationen muss für mindestens zwei Sinne (Zwei-Sinne-Prinzip) erfolgen (4.4.1 DIN 18040-1).
26. **Freisitze** (Terrasse, Loggia oder Balkon) sollen barrierefrei nutzbar sein.

Persönliche Wohnumfelder

27. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat das Recht auf ein unmittelbares **persönliches Wohnumfeld** (§ 4 Abs. 1 Satz 1 LWTGDVO), in welchem eine ausreichend geschützte Privatsphäre gesichert ist. Die Zimmergröße muss gemäß LWTGDVO mindestens 14 m² für Einzelzimmer und 20 m² für Doppelzimmer betragen. Ein Wohnraum darf höchstens zwei unmittelbare persönliche Wohnumfelder umfassen (§ 4 Abs. 2 LWTGDVO). Bei der Berechnung der Wohnfläche des unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldes bleiben gemeinschaftliche Wohnflächen, Sanitärbereiche, Flure, Loggien, Balkone, Wintergärten, Sanitärbereiche, Nutzräume etc. außer Betracht.
28. Die **Gestaltung des unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldes** soll den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner so weit wie möglich entsprechen. Um den Wohncharakter zu unterstreichen ist es den Bewohnerinnen und Bewohnern zu gestatten, ihre Zimmer mit eigenem Mobiliar und persönlichen Gegenständen auszustatten, sofern hiergegen keine begründeten Sicherheitsbedenken bestehen oder Rechte oder berechnigte Interessen von Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern eingeschränkt werden (§ 4 Abs. 3 LWTGDVO).
29. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen die Möglichkeit haben, ihr **Zimmer abzuschließen**.
30. Wohn-, Schlaf-, und Sanitärräume müssen **im Notfall von außen zugänglich** sein.
31. Die **Räume innerhalb von Wohnungen sind barrierefrei nutzbar**, wenn sie so dimensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderungen sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können (5.1 DIN 18040-2). Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 und 3 LWTGDVO muss in dem unmittelbaren persönlichen Wohnumfeld ausreichend Platz für die Grundausstattung vorhanden sein; hierzu zählen insbesondere ein





Bett, ein Schrank, ein Stuhl oder Sessel mit Tisch und die für die Nutzung der Medien erforderlichen Möbel. Danach muss innerhalb des unmittelbaren persönlichen Wohnumfelds außerdem ausreichend Platz zur Fortbewegung zur Verfügung stehen; dies gilt auch bei Verwendung technischer Hilfsmittel, die der Fortbewegung dienen.

32. **Bewegungsflächen** dürfen sich überlagern, es ist jedoch darauf zu achten, dass die erforderlichen Bewegungsflächen in ihrer Funktion nicht durch hineinragende Bauteile oder Ausstattungselemente (z. B. Heizkörper oder andere Bauteile) eingeschränkt werden (4.1 DIN 18040-2). In jedem Raum muss zum Drehen und Wenden mit Gehhilfen wenigstens eine Bewegungsfläche von mindestens 1,20 m x 1,20 m und für Rollstuhlnutzer von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein (5.4 DIN 18040-2).
33. Um eine uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl zu ermöglichen müssen **Türen** innerhalb des persönlichen Wohnumfeldes der Bewohner und Bewohnerinnen nach DIN 18040-2 (5.3.1.2) eine lichte Breite von 90 cm aufweisen.
34. **Türdrücker** sollten auf einer einheitlichen Höhe angebracht werden (4.3.3.2 und 4.5.2 DIN 18040-2) und demgemäß eine Höhe von 85 cm aufweisen; auch um Bewohnerinnen und Bewohner nicht durch unterschiedliche Bedienhöhen im Gesamtgebäude zu verwirren.
35. Mindestens ein **Fenster** je Raum muss auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen bzw. für Rollstuhlnutzer leicht zu öffnen und zu schließen sein. Auch in sitzender Position muss ein Teil der Fenster in Wohn- und Schlafräumen einen Durchblick in die Umgebung ermöglichen (5.3.2 DIN 18040-2).
36. Die jedem unmittelbaren persönlichen Wohnumfeld zugeordneten **Sanitärbereiche** müssen für Rollstuhlnutzer der DIN 18040-2, 5.5 entsprechen, wobei sicherzustellen ist, dass die Bewegungsfläche 1,50 m x 1,50 m beträgt.
37. **Duschplätze** müssen so gestaltet sein, dass sie barrierefrei zum Beispiel auch mit einem Rollator bzw. Rollstuhl nutzbar sind (5.5.5 DIN 18040-2).
38. **Duschen und Toiletten sind mit geeigneten Haltegriffen** zu versehen bzw. sind im Bedarfsfall dergestalt mit Haltegriffen auszustatten, dass eine barrierefreie Nutzung sowohl des gesamten Raumes als auch sämtlicher Sanitärobjekte gewährleistet ist (5.5.5 DIN 18040-2).
39. Aus Sicherheitsgründen dürfen **Drehflügeltüren nicht in Sanitärräume** schlagen; um ein Blockieren der Tür zu vermeiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die hilflos zusammenbrechen, durch das Öffnen der Türen (noch weiter) verletzt werden (5.5.1 DIN 18040-2).
40. **Türen von Sanitärräumen** müssen von außen entriegelt werden können (5.5.1 DIN 18040-2).
41. **Untere Türanschläge** und (erhabene) **Türschwelle**n sind unzulässig (4.3.3.1 DIN 18040-2). Sofern sie technisch unabdingbar sind, dürfen sie maximal eine Höhe von 2 cm aufweisen.

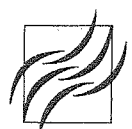




42. Sollten **Schiebetüren** verwendet werden, ist darauf zu achten, dass keine Einschränkungen der Flurbreiten erfolgen, die Schiebetüren hinter einer Wand bzw. einer Wandverkleidung verlaufen und so verkleidet werden, dass eine Verletzungsgefahr durch Einklemmen ausgeschlossen sowie das Anbringen eines Handlaufes möglich ist und die erforderlichen Bewegungsflächen eingehalten werden
43. **Waschplätze** müssen so gestaltet sein, dass eine Nutzung auch im Sitzen möglich ist (5.5.4 DIN 18040-2).
44. **Freisitze** (Terrasse, Loggia oder Balkon), die den Zimmern der Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet sind, müssen barrierefrei nutzbar sein. Freisitze müssen vom Zimmer aus schwellenlos erreichbar sein und eine ausreichende Bewegungsfläche vorweisen. Brüstungen von Freisitzen sollten mindestens teilweise ab 60 cm über dem Boden eine Durchsicht ermöglichen (5.6 DIN 18040-2).

Funktionsräume, sonstige Räume, sonstiges

45. Entsprechend § 4 Abs. 3 Satz 3 LWTGDVO muss in der Einrichtung mindestens ein **Abstellraum** für die Sachen der Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein. Die Lagerräume müssen für die Bewohnerinnen und Bewohner barrierefrei zu erreichen sein.
46. In den unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldern müssen – abhängig von den baulichen Gegebenheiten – die **Beleuchtung und die Raumtemperatur** auf die Bedürfnisse und Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner einzustellen und zu regulieren sein (§ 4 Abs. 5 LWTGDVO).
47. **Gemeinschaftliche Wohnflächen** müssen unter Berücksichtigung der Art und Struktur der Einrichtung und der Zahl der Nutzerinnen und Nutzer in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und mindestens 3 m² pro Person betragen (§ 6 Abs. 2 LWTGDVO). Die Ausstattung der von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzten Gemeinschaftsräume des Hauses sollte den Erfordernissen der anzustrebenden (Mit-)Versorgung und der Aktivierung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.
48. **Räume**, in denen Therapien oder ärztliche Behandlungen durchgeführt werden sowie Küchen, Dienstzimmer und weitere für den Betrieb erforderlichen Funktions- und Lagerräume müssen nach § 6 Abs. 3 Satz 1 LWTGDVO als sonstige Nutzräume unter Berücksichtigung der Art und Struktur der Einrichtung in einem angemessenen Verhältnis zu der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen. Zu den Funktions- und Lagerräumen zählen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 LWTGDVO insbesondere Wasch- und Schmutzräume und Lagerräume für Geräte, technische und sonstige Hilfsmittel. Räume und Lagerflächen müssen so groß sein, dass die den Bewohnerinnen und Bewohnern im späteren Betrieb der Einrichtung zugänglichen Bereiche, insbesondere Aufenthaltsbereiche, Flure, Gänge und Pflegebäder, nicht zur Lagerung oder zum Abstellen, beispielsweise von Putz- oder Wäschewagen, genutzt werden.





49. Es muss mindestens ein **Fernsprecher** vorhanden sein und nachgewiesen werden, dass dieser von den Bewohnerinnen und Bewohnern ohne Mithören Dritter genutzt werden kann. Die Möglichkeit, ungestört zu telefonieren kann auch durch ein schnurloses mobiles Gerät sichergestellt werden, das bei Bedarf einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern für Telefonate zur Verfügung gestellt wird. Laut § 4 Abs. 4 LWTGDVO müssen in den Bewohnerzimmern **Anschlüsse für folgende technische Geräte** zur Verfügung gestellt werden: Rufanlage, Telefon, Fernsehen, Rundfunk und Internet.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

50. Von den umgebenden Wegen, Straßen und Aufenthaltsbereichen der Einrichtung darf es Personen weder tagsüber noch nachts möglich sein, freien Einblick in die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Nur so kann die Wahrung der Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner garantiert werden. Einseitig blickdichte Verglasungen bzw. entsprechende blickdichte Vorhänge mit Übergardinen, Rollläden o. ä. müssen deshalb zum **Schutz der Privatsphäre** vorhanden sein. Es ist darauf zu achten, dass auch bei eingeschalteter Zimmerbeleuchtung potentiell keine Einsichtnahme von der Straße in ein Bewohnerzimmer möglich ist. Neben dem Sichtschutz sind auch ein Sonnenschutz und eine Verdunklungsmöglichkeit in den Bewohnerzimmern erforderlich.
51. Es muss sichergestellt sein, dass in (Dienst-)Zimmern, in denen Medikamente gelagert werden, eine **Zimmertemperatur von 25 C°** auch an heißen Tagen nicht überschritten wird.
52. Räume mit **Fäkalienspülen** sind mit Schmutzarbeitsbecken (Einweichbecken) sowie mit Desinfektionsmöglichkeit und Handwaschbecken für das Personal auszustatten. Entleeren, spülen und desinfizieren von Steckbecken und Urinflaschen müssen in einem Arbeitsgang möglich sein.
53. Sämtliche von Personen erreichbare **Stosskanten** in Mauerschrägen usw. im Bereich der Einrichtung sind zur Vermeidung von Verletzungen mit einem Schutzprofil wirksam abzupolstern.
54. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen für eine (spätere) **W-LAN-Nutzung** zu treffen.
55. Ich empfehle dringend alle Räume, auch Abstell- und Lagerräume, mit automatischen **Rauchmeldern** auszustatten.
56. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für andere Gartenbesucher sollten ausreichend **schattige Plätze** angelegt werden.
57. Zur **allgemeinen Gefahrenabwehr** ist bei der Bepflanzung auf gesundheitsschädigende oder giftige Pflanzen zu verzichten.





Spezielle Feststellungen auf Basis des Planungsstands: 23. Juni 2020

Erdgeschoss (EG)

Den Planungen nach soll im Erdgeschoss ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt werden. Im Erdgeschoss befindet sich mit Zugang zur Bahnhofstraße der Eingang mit Treppenhaus und Aufzug für die Geschäfts- und Wohnräume im 1., 2. und 3. Obergeschoss.

Anmerkungen zum EG

Der Betrieb des Lebensmitteldiscounters fällt nicht unter den Geltungsbereich des LWTG, weshalb eine Beurteilung für diesen Gebäudeteil entfällt. Der Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTG ist jedoch anzuzeigen, sollten sich Änderungen in der Nutzung dahingehend ergeben, dass eine erneute Prüfung der Zuständigkeit der Beratungs- und Prüfbehörde nach dem LWTG erforderlich wird.

1. Obergeschoss (1. OG)

Den Bauplanungen nach befinden sich im 1. OG 14 Einzelzimmer mit angegliederten Nasszellen. Zudem befinden sich im 1. OG Gemeinschaftsräume (Gruppenraum mit Abstellraum, Aufenthaltsraum), ein Pflegebad, zwei Beh.-WC, ein Nachtdienstzimmer mit Waschbecken, Lager- und Funktionsräume (Abstell- und Hauswirtschaftsräume, Fäkalien-spüle), Dienst- und Personalräume (Büro Einrichtungsleitung, Umkleiden, PersonalWC, Personal-Aufenthaltsraum und -Büro) sowie zwei Treppenhäuser und zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe.

Anmerkungen zum 1. OG

Sämtliche von außen leicht einsehbare Bewohnerzimmer, Pflegebäder etc. sind mit einem wirkungsvollen Sichtschutz auszustatten, damit die Privat- und Intimsphäre der Nutzerinnen und Nutzer gewahrt wird (siehe z. B. Zimmer Nr. 1.1, 1.2).

Die Zimmer 1.4 und 1.5 sowie die Zimmer 1.10 und 1.11 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Das Stockwerk verfügt über ein Pflegebad. Die mit Pflegebad bezeichneten Räume sind Pflegebäder entsprechend § 5 Abs. 2 LWTGDVO. Sie müssen den speziellen Erfordernissen der Behinderung und der Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden, um den Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits eine selbständige Nutzung, gleichzeitig aber auch den Beschäftigten eine leichte Hilfestellung zu ermöglichen. Eine höhenverstellbare an drei Seiten freistehende Badewanne entspricht diesen Anforderungen. Sie muss mit einem Lifter nutzbar sein (5.5.6 DIN 18040-2). (Gemeinschafts-)Pflegebäder sind so zu gestalten, dass sie von Menschen mit Rollstühlen und Rollatoren und von blinden und sehbehinderten Menschen zweckentsprechend genutzt werden können (5.3.1 DIN 18040-1). Hierzu gehört beispielhaft auch ein höher angebrachtes WC, ein unterfahrbarer Waschtisch, eine befahrbare Duschfläche, ein klappbarer oder nach unten vergrößerter Spiegel, usw. Badewanne, Dusche und Toilette sind mit geeigneten Haltegriffen zu versehen. Um ein Verbrühen





zu vermeiden, ist die Wassertemperatur an der Auslaufarmatur auf 45 °C zu begrenzen (5.5.1 DIN 18040-2). Die Pflegebäder sollten eine angenehme Atmosphäre vermitteln und den Aspekt des Wohlfühlens betonen; sie dürfen nicht für Abstellzwecke von Gegenständen aus den Wohnbereichen zweckentfremdet werden.

Die Räume ‚Pflegebad‘, WB`C B1 und WC B 2 sind mit Schiebetüren ausgestattet.

2. Obergeschoss (2. OG)

Den Bauplanungen nach befinden sich im 2. OG 12 Einzelzimmer mit angegliederten Nasszellen. Zudem befinden sich im 2. OG ein Aufenthaltsraum, ein Beh.-WC, eine Zentralküche, Lager- und Funktionsflächen (TK-Lager, Abstell- und Hauswirtschaftsräume (rein und unrein), Fäkalienspüle) sowie ein Büro und Umkleiden HWR und Büroräume, Räume für Technik, Personal (Personalbüro/Medikamentenraum, Verwaltungsbüros etc.).

Darüber hinaus befindet sich den Planungen nach im 2. OG im südlich gelegenen Gebäudeteil ein Verwaltungstrakt mit Büroräumen. Dieser Betrieb unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

Zugang zur Ebene 2. OG bieten zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe.

Anmerkungen zum 2. OG

Die Zimmer 2.2 und 2.3 sowie die Zimmer 2.10 und 2.11 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Die Tür zum WC B 3 ist als Schiebetür ausgebildet.

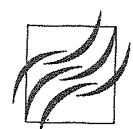
Der im 2. OG im südlichen Gebäudeteil gelegene Verwaltungsbetrieb mit Büroräumen unterliegt nicht dem Geltungsbereich des LWTG und ist daher von dieser Stellungnahme nicht umfasst.

3. Obergeschoss (3. OG)

Den Bauplanungen nach gliedert sich das 3. OG in drei Wohngruppen mit insgesamt 20 Plätzen mit Rund-um-die-Uhr-Betreuung:

Wohngruppe 1	6 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen
Wohngruppe 2	7 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen
Wohngruppe 3	7 Plätze in Einzelzimmern mit angegliederten Nasszellen

Jeder dieser Wohngruppen sind darüber hinaus ein Aufenthaltsraum mit Küchenzeile, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Personalraum zugewiesen. Zwei Treppenhäuser sowie zwei Aufzüge unterschiedlicher Größe führen in diese 3. Geschossebene.





Anmerkungen zum 3. OG

Die Zimmer 3.8 und 3.11 sowie die Zimmer 3.16 und 3.17 sind verbunden durch eine Tür und können zu Pärchen-Zimmern zusammengelegt werden.

Die Tür zum Aufenthaltsraum der Gruppe 1 im 3. OG schlägt in den Raum hinein auf. Aus Gründen der Gefahrenabwehr empfehle ich Lösungen zu entwickeln, die die Verletzungsgefahr durch das Anstoßen von im Raum befindlichen Personen beim Öffnen der Tür durch Hineinkommende minimieren.

Weitere Anmerkungen zu den Geschossebenen 1 bis 3

Laut der Baubeschreibung Gebäude werden die DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 in der als Technische Baubestimmung eingeführten Form beachtet, die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern ausgestattet und die Aufzüge entsprechen hinsichtlich der Fahrkorbabmessungen und der lichten Durchgangsbreite den Kriterien zur Barrierefreiheit.

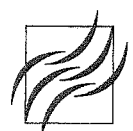
In der Konzeption der Lebenshilfe Kreisverwaltung Kusel ist beschrieben, dass insgesamt 3 Pärchen-Zimmer vorgehalten werden. Den Bauplänen nach sind jedoch insgesamt 6 Pärchen-Zimmer vorgesehen:

- 2 Pärchen-Zimmer im 1. OG (Zimmer 1.4 und 1.5 sowie 1.10 und 1.11)
- 2 Pärchen-Zimmer im 2. OG (Zimmer 2.2 und 2.3 sowie 2.10 und 2.11)
- 2 Pärchen-Zimmer im 3. OG (Zimmer 3.8 und 3.11 sowie 3.16 und 3.17)

Telefonisch ist am 30. Juli 2020 mit der Lebenshilfe Kreisverwaltung Kusel besprochen worden, Baupläne und Konzeption im Hinblick auf die Pärchen-Zimmer übereinstimmend zu gestalten und zu aktualisieren sowie die Vorhaltung von Pärchen-Zimmern in der Konzeption zu begründen.

Von den umgebenden Wegen, Straßen und Aufenthaltsbereichen der Einrichtung darf es Personen weder tagsüber noch nachts möglich sein, ungehindert Einblick in die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten. Nur so kann die Wahrung der Intimsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner garantiert werden. Einseitig blickdichte Verglasungen bzw. entsprechende blickdichte Vorhänge mit Übergardinen, Rollläden o. ä. müssen deshalb zum Schutz der Privatsphäre vorhanden sein. Es ist darauf zu achten, dass auch bei eingeschalteter Zimmerbeleuchtung potentiell keine Einsichtnahme von der Straße in ein Bewohnerzimmer möglich ist. Neben dem Sichtschutz sind auch ein Sonnenschutz und eine Verdunklungsmöglichkeit in den Bewohnerzimmern erforderlich. Abhängig von den baulichen Gegebenheiten müssen in den unmittelbaren persönlichen Wohnumfeldern die Beleuchtung und die Raumtemperatur auf die Bedürfnisse und Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner einzustellen und zu regulieren sein (§ 4 Abs. 5 LWTGDVO).

Ich weise darauf hin, dass die hier aufgeführten Empfehlungen, Hinweise und Anmerkungen keine abschließende Auflistung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorschriften, Normen und Regelungen bieten.





Die Nutzung der Räume erfolgt gemäß den textlichen Eintragungen in den Bauplänen. Bei eventuellen nachträglichen baulichen oder konzeptionellen Änderungen behalte ich mir ausdrücklich bauliche Nachforderungen vor.

Für den Bau- und den Betrieb einer Einrichtung nach dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe sind in der jeweils gültigen Fassung insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe, LWTG (GVBl. 2009, S. 399, zuletzt geändert, 16.02.2016 GVBl. S. 25)
- Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO) (GVBl. 2013, S. 43, zuletzt geändert 16.02.2016 GVBl. S. 25)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) (GVBl. 1998, S. 365, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, GVBl. S. 77)
- Normen wie zum Beispiel:
 - DIN 18040-1, Barrierefreies Bauen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
 - DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen – Teil 2: Wohnungen
 - DIN VDE 0834 Rufanlagen, sowie Europeanorm DIN EN 50134 Alarmanlagen - Personenhilferufanlagen
 - VDI-Richtlinie 6000 Blatt 1, Ausstattung von und mit Sanitärräumen – Wohnungen
 - DIN EN 81-70, Aufzüge

Die von Ihnen übersandten Plansätze und Bauunterlagen gebe ich anbei zurück.

Ich bitte darum, mir zu gegebener Zeit Ihre Entscheidung über den Bauantrag zu diesem Bauvorhaben in Kopie nebst Anlagen zu übermitteln – gerne auch in elektronischer Form – und bedanke mich dafür im Voraus.

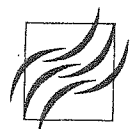
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Patricia Beer

Anlagen

- Plansätze





Abdruck an

Dr. Budau GmbH & Co. KG
Mackenrodter Weg 5-9
55743 Idar-Oberstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme übermittele ich Ihnen beiliegendes Schreiben im Abdruck.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Patricia Beer

