

Merkblatt für den Bau und Umbau von Gaststätten, Pensionen, Diskotheken

Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Bauingenieur, Architekt) gefertigt werden. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen den Antrag, der Entwurfsverfasser muss die Bauvorlagen unterschreiben.

Außerdem sollte das Einverständnis aller Eigentümer der anliegenden Grundstücke vorgelegt werden, da der Bauherr ansonsten mit den Auslagen für die Zustellung des Genehmigungsbescheides an die Nachbarn zu belasten ist.

Liegt der Standort im baurechtlichen Außenbereich, sollten Sie vor Einreichen des Bauantrages die Gelegenheit zu einem ausführlichen Beratungsgespräch wahrnehmen (bitte nach telefonischer Voranmeldung, bereits vorhandene Unterlagen mitbringen).

Wir empfehlen Ihnen, bereits in der Planungsphase die Landesdirektion Sachsen, Abt. Arbeitsschutz, Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden (Tel. 0351/825-0) und das Lebensmittelüberwachungsamt beim Landratsamt Meißen zu konsultieren, da diese Belange zu beachten sind, aber im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden. Gleiches gilt für das Amt für Brand- und Katastrophenschutz beim Landratsamt Meißen, Herrmannstr. 30 - 34, 01558 Großenhain (Tel. 03522/303-1213), sofern es sich nicht um einen Sonderbau handelt. Als **Sonderbau** gelten Gaststätten über 40 Plätze, Pensionen über 12 Betten und Gebäude mit Räumen für über 100 Personen.

Vorschriften des Gewerberechtes und örtliche Satzungen (z.B. Sondernutzung) sind zu beachten. Änderungen an der Heizungs-/Feuerungsanlage bedürfen der Stellungnahme des Bezirksschornsteinfegermeisters.

Folgende Unterlagen sind mindestens 3-fach einzureichen.

- Bauantragsformular mit Baubeschreibung (erhältlich u.a. im Internet www.coswig.de / Service), vollständig ausgefüllt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (erhältlich u.a. beim Kreisvermessungsamt, Remonteplatz 7, 01558 Großenhain oder online unter www.landesvermessung.sachsen.de) mit Kennzeichnung des Grundstückes
- vollständiger Lageplan 1:500 (alle bestehenden und auf den Nachbargrundstücken befindlichen baulichen Anlagen) mit Bemaßung einschl. Grenzabstände / Abstandsflächen des Gaststättengebäudes
- Flächenbilanz (Grundflächenzahl)
- Plan der Außenanlagen mit eindeutiger Kennzeichnung des vorhandenen und geplanten Zustandes hinsichtlich der Stellplätze, Zufahrten, Müllbehälterplatz, Art der Teilflächenbefestigung, Begrünung
- Eintragung geschützter Gehölze im Lageplan gemäß § 9 der „Satzung der Stadt Coswig zum Schutz und der Pflege des Baumbestandes und anderer Gehölze“, Erklärung zum Gehölzbestand bzw. Antrag auf Ausnahme oder Befreiung (Baumfällgenehmigung - erhältlich u.a. im Internet www.coswig.de / Service in der Rubrik Baumfällung)
- Stellplatznachweis für das Gesamtgrundstück (bei Umbau: Gegenüberstellung vorhanden / geplant)
- Bauzeichnungen (Neubau rot, Abbruch gelb gekennzeichnet):
 - sämtliche neuen Gesamtgrundrisse aller vom Umbau berührten Geschosse mit Nutzungsangaben
 - bei Umbau: Bestandspläne mit Angabe der vorherigen Nutzung der Räume
 - Ansichten einschl. Werbung
 - Schnitte mit Bemaßung / Höhenangaben
- Betriebsbeschreibung mit Angabe der Zahl der Sitzplätze und Bettenplätze insgesamt, Anzahl der Arbeitnehmer, Betriebszeiten, Sortiment, Essenportionen /Tag
- Leitungs- und Entwässerungsplan mit wasserwirtschaftlicher Stellungnahme der WAB Coswig mbH, Karrasstr. 3, 01640 Coswig, Tel.: 03523/7799-0
- Einrichtungsplan Küche sowie Gasträume, Bettenzimmer und Freisitzbereiche

- Angaben zur Lüftungsanlage (Gastraum, Küche, Toilette) – jeweils Anzahl der Lüfter, Lüfterleistung, Kanalführungen, Höhe der Abluftstutzen, Austrittsgeschwindigkeit am Abluftstutzen, Angabe zu Abluftfiltern, Fettfiltern usw.
- Angaben zur Lagerung von Küchenabfällen
- ggf. Angaben zum Immissionsschutz:
 - Art und Zeiten von Musikdarbietungen, Angaben zur Beschallungsanlage
 - Anzahl betriebsbedingter Fahrzeugbewegungen getrennt für die Zeitbereiche 7-19 Uhr, 19-22, 22-6, 6-7 Uhr sowie getrennt für Werktage und Sonn- und Feiertage
 - Sind im gleichen Gebäude Wohnungen vorhanden oder vorgesehen? Entfernung zum nächsten Wohngebäude? Möglichst Lageplan beifügen mit Bebauung im Umkreis von 50 m jeweils mit Nutzungsangabe Wohnen (W), Gewerbe (G), Firsthöhen der Wohngebäude
- Angabe und zeichnerische Darstellung der baulichen Maßnahmen für barrierefreies Bauen
- Statistischer Erhebungsbogen
- Nachweis baulicher Brandschutz 2-fach
- je 2-fach Nachweis der Standsicherheit einschl. des Feuerwiderstands der tragenden Bauteile, Erklärung des Tragwerkplaners zur Prüfpflicht, Nachweis Schall- u. Wärmeschutz nach § 12 DVOSächsBO*

Zusätzliche Forderungen, die sich aus dem konkreten Vorhaben oder der besonderen örtlichen Situation ergeben, bleiben vorbehalten.

* Unterlagen können nachgereicht werden, jedoch müssen die Nachweise, bei prüfpflichtigen Vorhaben auch der Prüfbericht zur Standsicherheit, spätestens zu Baubeginn vorliegen.