

Stadt Bochum 63 44777 Bochum

Heiko Klute und
Christian Buderus GbR
Christian Buderus
Kreisstr. 24
58453 Witten

Bauordnungsamt
63 22
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Herr Tommoseit
Zi.: 1.3.180
Tel 0234/910-3440
Fax 0234/910-793419
DTommoseit@bochum.de
www.bochum.de

Mein Zeichen (Bei Antwort
bitte angeben)

22-BA-072310

21.11.2024

Ihr Bauvorhaben:

Neubau eines Wohngebäudes mit 36 öffentlich geförderten Wohnungen

Lage:

Max-Greve-Str. 13-15

Gemarkung

Bochum

Flur

0011

Flurstück

239, 480, 483

Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben am 30.04.2024 einen Bauantrag eingereicht. Ihrem Vorhaben stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen.

Ich genehmige Ihnen daher die Ausführung Ihres Bauvorhabens.

Die dazugehörigen Bauvorlagen habe ich mit einem Genehmigungsvermerk versehen (Anlagen a - I).

Ihre Baugenehmigung ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn Sie innerhalb dieser Frist nicht mit der Ausführung des Vorhabens beginnen oder die Bauarbeiten mehr als ein Jahr unterbrechen.

Die Genehmigung erfolgt nach § 74 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Sie wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen oder Erstaten von Anzeigen unberührt.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig.

Die Abweichung gemäß §69 BauO NRW von der Vorschrift des §5 Absatz 6 der Stellplatzsatzung wird zugelassen.

Öffnungszeiten
nach Terminvereinbarung

Beachten Sie die nachstehenden Nebenbestimmungen und Hinweise sowie die Grüneintragungen in den beigegeführten Bauvorlagen.

Nebenbestimmungen

Baumschutz

Das beantragte Bauvorhaben greift in den durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützten Baumbestand ein (z.B. können zur Realisierung des Vorhabens eine Baumfällung, der Eingriff in das Wurzelwerk oder ein Kronenschnitt notwendig werden), hier Baumbestand auf dem angrenzenden Flurstück 353, an der Tiefgaragenzufahrt.

Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzsatzung ist beim Umwelt- und Grünflächenamt zu beantragen.

In diesem Antrag ist bereits darzulegen, in wie weit erforderliche Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück realisierbar sind. Ein solcher Antrag ist genehmigungsfähig, wenn eine z.B. nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Genehmigung muss Ihnen vor Baubeginn vorliegen.

Hinweis: Die Beseitigung oder der Schnitt von Gehölzen ist unter Berücksichtigung der nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebenen Vogelschutzzeit nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines jeweiligen Jahres zulässig.

Ansprechpartner im Sachgebiet Baumschutzsatzung sind unter den Rufnummern 0234/ 910-3476/ 3494 zu erreichen.

Kampfmittel

Für das o.a. Grundstück konnte eine Luftbildauswertung nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.

Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen.

Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 (oder neuere Ausgabe); und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend mit Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden (Anwendung Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>)).

Es ist erforderlich, die zu bebauenden Flächen und etwaige Baugruben auf darunter befindliche Kampfmittel abzusuchen.

Zudem wurden Verdachtsbereiche um ehemalige militärische Bauwerke oder Anlagen mit einer Kampfmittelrelevanz festgestellt (z. B. Geschützstellungen, Laufgräben oder Schützenlöcher). Dort ist eine systematische Oberflächendetektion durchzuführen.

Spätestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten ist dem

Ordnungs- und Veterinäramt
Tel. 910 14 08 / 910 17 83
E-Mail: Ordnungsamt@bochum.de

ein Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500 einzureichen (gerne auch per Mail) und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. In dem Lageplan ist die abzusuchende Fläche zu markieren. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Überprüfung, ggf. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Gemäß § 13 Bauordnung NRW (BauO) müssen Baugrundstücke für bauliche Anlagen geeignet sein. Dies beinhaltet auch die erforderliche Überprüfung auf eine Kampfmittelbelastung und bedeutet, dass ein Grundstück erst für die Bebauung geeignet ist, wenn die von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren zuvor ausgeräumt wurden (vgl. Richtlinie für die Zusammenarbeit zwischen den Bauaufsichtsbehörden und dem staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienst gem. RdErl. des Innenministeriums (75-54.06.06) und des Ministeriums für Bauen und Verkehr (V A 3 – 16.21) v. 8.5.2006).

Grundsätzlich gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Boden und Erdreich

In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Grundstückes ein ehem. Betriebsstandort von Tankanlagen verzeichnet. In der Luftbildauswertung der Stadt Bochum ist im Bereich des Flurstückes 480 eine ehem. Eigentankanlage verzeichnet. Nach den vorliegenden Unterlagen war auf dem Flurstück bis 2001 ein unterirdischer Benzinkraftstoffbehälter mit 5.000 l Fassungsvermögen in Betrieb. Nach der Schließung der Tankanlage wurde der Behälter ausgebaut. Da mögliche Boden- und Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, müssen im Rahmen der Bauausführung folgende Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

1. Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z.B. hinsichtlich Geruchs, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - über die Telefonnummer 0234/910-1112 zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
2. Bodenmaterial, welches auf oder in den Boden (durchwurzelbare Bodenschichten) und/oder unterhalb oder außerhalb des Bodens (außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten) eingebaut werden soll, unterliegt den Vorgaben gemäß §§ 6 – 8 der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Ein Einbau ist grundsätzlich zulässig, wenn das einzubauende Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV n.F. (Tabellen 1 und 2 der Anlage 1) einhält oder in die Klasse BM-0 bzw. BG-0 der ErsatzbaustoffV nachweislich eingestuft ist.
3. Die Einhaltung aller Vorgaben ist durch entsprechende Untersuchungen und Dokumentation nachzuweisen. Auch für Ausnahmen zur Untersuchungspflicht muss das Vorliegen der Voraussetzung zur Ausnahmeregelung nachgewiesen und dokumentiert werden. Die Dokumentation ist auf Verlangen der Unteren Behörde vorzulegen.

Hinweise zur Verwendung von Bodenaushub, angeliefertem Bodenmaterial, Baggergut und sonstigen mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) bei Baumaßnahmen:

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) einzuhalten.

Bodenmaterial und sonstige mineralische Ersatzbaustoffe, die in technische Bauwerke eingebaut werden sollen, unterliegen den Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung. Untersuchungspflichten bestehen sowohl für Ersatzbaustoffe aus Aufbereitungsanlagen als auch für nicht aufbereitetes Bodenmaterial, welches für eine Folgebebauung verwendet werden soll. Eine Einstufung in Materialklassen ist erforderlich, aus der sich die zulässige Einbauweise in ein technisches Bauwerk ergibt. Bevor Bodenmaterial und sonstige Ersatzbaustoffe verwendet werden dürfen, sind die Standortbedingungen am Einbauort (z.B. Grundwasserstand, Bodenart und Mächtigkeit der Grundwasserdeckschichten) zu ermitteln.

Erst wenn alle Vorgaben der ErsatzbaustoffV erfüllt sind, darf zulässiges Material in ein technisches Bauwerk eingebaut werden. Für höher belastetes Material, das in ein technisches Bauwerk eingebaut werden soll, besteht zudem eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde. Grundsätzlich ist die technische Notwendigkeit für die Verwendung zu belegen.

Die Abgrenzung zum Bodenschutzrecht ist zwingend einzuhalten. So unterliegt z.B. Einbaumaterial in Schichtdicken außerhalb zulässiger Mächtigkeit und außerhalb eines bautechnischen Zweckes den Regelungen der BBodSchV n.F. (bodenähnliche Anwendungen, Herstellung von Gärten, Grünflächen, Rekultivierung etc.).

Einbau und Verbleib der Materialien ist zu dokumentieren. Für die Dokumentation des Materialeinbaus kann der Vordruck nach Anlage 8 der ErsatzbaustoffV verwendet werden. Die Dokumente sind bis zum Wiederausbau des Ersatzbaustoffes langfristig aufzubewahren. Bei einem Grundstücksverkauf sind die Dokumente an den neuen Eigentümer zu übergeben. Auf Verlangen sind die Dokumente auch der zuständigen Behörde vorzulegen. Wurden anzeigepflichtige Ersatzbaustoffe verwendet, wird auf die erforderlichen Abschluss- und Rückbauanzeigen hingewiesen.

Bitte beachten Sie auch Ihre Mitteilungspflicht gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz NRW. Sie müssen Bodenauffälligkeiten (erhöhte Schadstoffgehalte, Bodenverfärbung, Geruch nach Teer, Mineralöl etc.), die für Ihr Grundstück / Ihrer Baumaßnahme festgestellt wurden, unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitteilen.

Verstöße bei der Verwendung/Einbau nicht zulässiger Materialien, fehlenden Untersuchungen und Dokumentationen sowie Verstöße gegen erforderliche Anzeige- und Mitteilungspflichten können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 26 BBodSchV n.F. und § 20 Landesbodenschutzgesetzes NRW darstellen und einen Bußgeldbescheid zur Folge haben. Bitte beachten Sie daher unbedingt Ihre Untersuchungs-, Dokumentations-, Anzeige- und Mitteilungspflichten.

Für die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird die Einschaltung eines Sachverständigen oder einer Person mit vergleichbarer Sachkunde empfohlen.

Eine Hilfestellung für die Anwendung der BBodSchV n.F. und Abgrenzung zur Ersatzbaustoffverordnung gibt z.B. die LABO Vollzugshilfe, die durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz veröffentlicht wurde. Die Vollzugshilfe kann auf der Internetseite des LANUV NRW abgerufen werden.

Das Bauvorhaben/die Maßnahme liegt in einem durch Bergbau beeinflussten Gebiet. Aufgrund möglicherweise auftretender Gaszuströmungen können im gesamten Stadtgebiet bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen erforderlich werden, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Für weitere Informationen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlicher Sicherungsmaßnahmen bezüglich Standsicherheit und/oder Grubengasaustritte wenden Sie sich bitte an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW – in 44135 Dortmund, Goebenstraße 25 (Tel.: 02931/82 0).

Auf der Grundlage der aktuellen Luftbildauswertung ist im Bereich der Flurstücke 239 und 483 ein unterirdischer Luftschutzstollen aus dem Jahr 1944 eingezeichnet. Nähere Informationen zu diesem Stollen nicht vor.

Versickerung

Beachten Sie die wasserrechtliche Erlaubnis vom 01.08.2024.

Hinweise

Der Ausführungsbeginn Ihres Vorhabens ist dem Bauordnungsamt mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. (§ 74 Abs. 9 BauO NRW)

Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise/ Bescheinigungen vorzulegen (§ 68 Abs. 1 BauO NRW):

- Nachweis über den Schallschutz und den Wärmeschutz, die von einem staatlich anerkannten Sachverständigen (nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW) aufgestellt oder geprüft sein müssen (§ 68 Abs. 1 BauO NRW).
- Nachweis über die Standsicherheit, der von einem staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW) geprüft sein muss (§ 68 Abs. 1 BauO NRW). Der Standsicherheitsnachweis umfasst auch den Nachweis der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile (§ 8 Abs. 1 BauPrüf VO)

Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind der Bauaufsichtsbehörde schriftliche Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger (§ 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW) vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

Versäumen Sie bitte nicht, an der Baustelle ein dauerhaftes, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbares Schild mit Bezeichnung des Bauvorhabens entsprechend der Baugenehmigung sowie mit Namen und Anschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Unternehmerin oder des Unternehmers für den Rohbau und der Bauleiterin oder des Bauleiters anzubringen. Soweit das beigegefügte Schild verwendet wird, ist es um die notwendigen Angaben zu ergänzen (§ 11 Abs. 3 BauO NRW).

Die Fertigstellung des Rohbaus ist dem Bauordnungsamt mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. (§ 84 Abs. 2 BauO NRW)

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränken sich die Prüfung der Bauvorlagen und die Bauzustandsbesichtigungen auf die in § 64 Abs. 1 BauO NRW aufgeführten Punkte. Die Verantwortung, dass das Vorhaben der Baugenehmigung und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, obliegt dem Bauherrn und den am Bau Beteiligten.

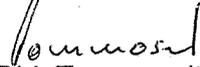
Die Erlaubnis für die Herstellung der neuen Gehwegüberfahrt muss beim Tiefbauamt der Stadt Bochum, Abt. Straßenneubau und -unterhaltung, Sachgebiet Unterhaltung, beantragt werden.

Ihre Rechte

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, 45879 Gelsenkirchen, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dirk Tommoseit

Stadt Bochum 63 44777 Bochum

Heiko Klute und
Christian Buderus GbR
Christian Buderus
Kreisstr. 24

58453 Witten

Bauordnungsamt
63 22
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Herr Tommoseit
Zi.: 1.3.180
Tel 0234/910-3440
Fax 0234/910-793419
DTommoseit@bochum.de
www.bochum.de

Mein Zeichen (Bei Antwort
bitte angeben)

22-BA-072310

13.11.2024

Ihr Bauvorhaben:

Neubau eines Wohngebäudes mit 36 öffentlich geförderten Wohnungen

Lage:

Max-Greve-Str. 13-15

Gemarkung

Bochum

Flur

0011

Flurstück

239, 480, 483

Kostenentscheidung

Bitte geben Sie bei der Überweisung des unten genannten Betrages auf alle Fälle den **Vertragsgegenstand** des Vorhabens an.

Vertragsgegenstand
9 0360 0053604 8

Zahlung bis
13.12.2024

Gebühren
13.539,00 EUR

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihren oben genannten Antrag habe ich geprüft. Diese Amtshandlung ist gebührenpflichtig. Eine detaillierte Berechnung der Gebühren habe ich als Anlage beigelegt.

Ich bitte Sie, die Gebühr bis zum oben genannten Datum auf eines der Konten der Stadtkasse Bochum zu zahlen.

Sollte die Zahlung nicht fristgerecht erfolgen, wird der Betrag zwangsweise eingezogen; hierdurch entstünden Ihnen vermeidbare Mehrkosten.

Rechtsgrundlagen

Bauaufsichtsgebühren werden nach dem allgemeinen Gebührentarif (AGT) zu der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in Verbindung mit dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) erhoben.

Öffnungszeiten
nach Terminvereinbarung

Sparkasse Bochum IBAN: DE69 43050001 0001 2178 50
SWIFT-BIC: WELADED1BOC

GESCANNT 21/11/2024

Rechtsbehelfsbelehrung

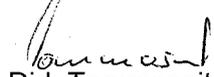
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Bahnhofsvorplatz 3, 45879 Gelsenkirchen, erhoben werden.

Hinweis:

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung entbindet das Einlegen eines Rechtsbehelfs nicht von der Verpflichtung zur vorläufigen Zahlung der Gebühr.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dirk Tommoseit

Anlage zur Kostenentscheidung: Gebührenberechnung

Diese Anlage ist Bestandteil der Kostenentscheidung.

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

1. zu Tarifstelle 3.1.4.1:

Grundlage für die Berechnung der Bauaufsichtsgebühren (Genehmigungsgebühren) sind die Rohbaukosten Ihres Bauvorhabens.

Um die Rohbausumme zu ermitteln, wird der umbaute Raum nach DIN 277 Blatt 1 (Ausgabe Januar 2016) mit den für das Land Nordrhein-Westfalen ermittelten durchschnittlichen Rohbauwerten je m³ umbauten Raumes vervielfacht. Die durchschnittlichen Rohbauwerte werden jährlich vom für die Bauaufsicht zuständigen Minister bekannt gegeben und sind im **gesamten** Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden. Haben Sie bitte Verständnis dafür, dass bei der Gebührenberechnung **nicht** die tatsächlichen Rohbaukosten berücksichtigt werden können, auch wenn diese im Einzelfall geringer sind.

2. zu Tarifstelle 3.1.4.2:

Grundlage für die Berechnung der Bauaufsichtsgebühren (Genehmigungsgebühren) sind die Herstellungskosten Ihres Bauvorhabens.

Soweit die Gebühren nach der Herstellungssumme berechnet werden, sind die veranschlagten (geschätzten) Kosten einer baulichen Anlage zugrunde zu legen, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigung für die Herstellung aller Arbeiten und Lieferungen einschließlich der Gründung und der Erdarbeiten nach den ortsüblichen Baustoffpreisen und Löhnen einschließlich der Umsatzsteuer erforderlich sein werden.

Bei Umbauten sind auch die Kosten von Abbrucharbeiten zu berücksichtigen.

3. zu Tarifstelle 3.1.4.6:

Nach Prüfung sämtlicher Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise ist 1/1 der Grundgebühr zu erheben.

Hinweis:

Nach Tarifstelle 3.1.3.4 AVwGebO NRW werden, wenn die mit dem Bauantrag eingereichten Unterlagen im Wesentlichen dem Inhalt des Vorbescheides entsprechen, die Gebühren für den Vorbescheid zur Hälfte auf die Genehmigungsgebühr angerechnet.

Die Gebühr für einen Vorbescheid nach Prüfung sämtlicher Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise wird insgesamt auf die Genehmigungsgebühr angerechnet, jedoch ist eine Gebühr von 1/10 der Gebühr für den Vorbescheid mindestens jedoch 50,-- € und höchstens 500,-- €) zu erheben.

4. Rahmengebühr:

Bei Tarifstellen mit Rahmengebühr sind die Gebühren entsprechend ' 9 Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen innerhalb des festgesetzten Rahmens, unter Berücksichtigung des Verwaltungsaufwandes und der Bedeutung / des Nutzens für den Kostenschuldner festgesetzt worden.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Bauordnungsamt