

# STADT ERKRATH

Der Stadtdirektor  
— Bauaufsicht —

4006 Erkrath, den 4.8.1972

Az.: — 60 — 31/72  
Geb.-Liste Nr.: 342/72

geschrieben am	7. Aug. 1972
abgefaßt am	1

## Baugenehmigung

Auf Antrag des r Firma K. Brandau KG  
in 4006 Erkrath-Unterbach, Flachskampstr. 37 wird unbeschadet der Rechte Dritter hiermit die  
Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück Gemarkung Erkrath,  
in Erkrath-Unterbach, Heinrich-Heine-Straße  
Katasterbezeichnung: Flur 25 Flurstück 86 das in den beigefügten  
Bauvorlagen (Baubeschreibung, Zeichnungen usw.) dargestellte Bauvorhaben Errichtung von 9 Garten-  
hofhäusern, 6 Pkw-Garagen und 4 Einstellplätzen

auszuführen. Von den Bestimmungen der Bauordnung, § —, der Baupolizeiverordnung für den  
Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. 4. 1939 — § — in Verbindung mit dem rechtsgültigen  
Bauzonen- und Baustufenplan für den Bereich der Stadt Erkrath — ist mit Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten  
in Düsseldorf Befreiung erteilt. Hierüber ist ein besonderer Bescheid ergangen.

Bei der Bauausführung sind zu beachten:

1. die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der neuesten Fassung und der  
hierzu ergangenen Rechtsverordnungen,
2. die den Bauvorlagen angehefteten und in die Bauvorlagen in Grün eingetragenen besonderen Bedingungen und  
Prüfungsbemerkungen,
3. die Bestimmungen über den Schutz der Arbeiter, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften der Bau-Berufs-  
genossenschaft,
4. das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit vom 30. März 1957 (BGBl. I S. 315),
5. das Gesetz zum Schutz gegen Baulärm vom 9. 9. 1965 (BGBl. III S. 2129-2),

Der Baubeginn ist spätestens eine Woche vorher unter Angabe des Bauleiters und der Fachbauleiter der o. a. Behörde  
schriftlich anzuzeigen, ebenso ist jeder Wechsel dieser Personen und des Bauherrn sogleich zu melden. Ergibt sich im  
Laufe der Bauausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Bauplan abzuweichen, so ist die beabsichtigte Ab-  
weichung sofort anzuzeigen und für sie die Baugenehmigung nachzusuchen. Die Änderung darf erst dann vorgenommen  
werden, wenn hierfür die Genehmigung vorliegt.

**Rohbauabnahme** ist — ~~nicht erforderlich~~ — schriftlich zu beantragen, sobald die tragenden Teile, Schornsteine, Brand-  
wände, Treppen und die Dachkonstruktion vollendet sind. Die baulichen Anlagen müssen sicher zugänglich sein. So-  
weit möglich, sind die Bauteile, die für die Stand- und Feuersicherheit und für den Wärme- und Schallschutz sowie  
für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offenzuhalten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden  
können. Über die Tauglichkeit der Schornsteine ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters beizu-  
bringen. Mit dem Innenausbau und der Putzarbeit darf erst nach der Rohbauabnahme oder nach der Teilabnahme  
begonnen werden.

Eine Teilabnahme einzelner Teile ist zulässig. Sie wird vorgeschrieben für die Stahlbewehrung sämtlicher Stahlbeton-  
konstruktionen (Decken, Unterzüge usw.) durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Erkrath — ~~durch den Prüfingenieur~~  
Die Abnahme ist mind. 48 Std. vorher schriftlich oder telefonisch zu beantragen.

Die Herstellung von Stahlbeton ohne vorherige Abnahme der Stahlbewehrung ist nicht gestattet.

**Schlußabnahme** ist — ~~nicht erforderlich~~ — schriftlich zu beantragen. **Vor Aushändigung des Schlußabnahmescheines**  
**darf die bauliche Anlage nicht in Benutzung genommen werden.**

Zur Schlußabnahme ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Benutzbarkeit der Schorn-  
steine einschließlich der Anschlüsse beizubringen.

Dieser Bauschein mit den genehmigten Bauvorlagen darf nicht getrennt werden und muß vom Beginn der Bauarbeiten  
an **auf der Baustelle** zur Einsicht bereitgehalten werden.



Den mit der Überwachung betrauten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in den Bauschein und die Bauvorlagen zu gewähren.

Nach § 13 BauO NW hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, daß die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, der Entwurfsverfasser, des verantwortlichen Bauleiters und der Bauunternehmer enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

Der Bauschein verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innerhalb Jahresfrist nach seiner Aushändigung mit dem Bau begonnen ist oder wenn die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wird.

Die Gebühren für diesen Bauschein einschließlich einmaliger Rohbau- und einmaliger Schlußabnahme betragen

3.130,-- DM (vgl. Gebührenrechnung Nr. 342/72)

#### Auflagen:

- a) Vor Baubeginn ist der Baugrund verantwortlich zu überprüfen. Die zulässige Belastung darf die in der statischen Berechnung aufgeführten Werte nicht überschreiten.
- b) Vor Baubeginn muß die Grundrißfläche der baulichen Anlagen und ihre Höhenlage festgelegt sein (Schnurgerüst). Die Überprüfung erfolgt durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Erkrath und ist rechtzeitig zu beantragen. Mit den Bauarbeiten darf erst nach erfolgter Abnahme begonnen werden.
- c) Bei Ausführung der gesamten Bauarbeiten sind die technischen Bestimmungen und Vorschriften der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) in der neuesten Fassung zu beachten; desgl. die Bestimmungen und Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der neuesten Fassung in Verbindung mit der 1. Durchführungsverordnung über die Errichtung von Brandwänden, Feuerstätten, Verbindungsstücken und Rauchschnornsteinen.
- d) Bei den Stahlbetonarbeiten sind die Bestimmungen des Blattes DIN C 45 vom 4. 8. 1943 (Fassung Juli 1952), insbes. betr. die darin enthaltenen Bestimmungen über die Güte der Baustoffe, zu beachten. Die Ergebnisse der Prüfungen nach § 6 Ziff. 1—4 dieses Blattes, u. a. Herstellung von Probewürfeln, müssen auf der Baustelle bereitliegen und bei der Rohbauabnahme den Baubeamten unaufgefordert vorgelegt werden.

~~Die statische Berechnung ist in mind. 2facher Ausfertigung nachzureichen. Von Rückgabe der geprüften Statik darf mit den entsprechenden Arbeiten nicht begonnen werden.~~

- e) Die vom Prüfenieur in der statischen Berechnung und in den Positionsplänen vorgenommenen Berichtigungen und die Bemerkung im Prüfbericht zur statischen Berechnung sind bei der Bauausführung zu beachten.
- f) Die vom Prüfenieur geprüften Bewehrungszeichnungen zur statischen Berechnung sind rechtzeitig vor Beantragung der Stahlbewehrungsabnahme vorzulegen.
- g) Haus-, ~~Wohnungstrennwände~~ und ~~Tropfenbau~~ Wände müssen einen ausreichenden Schutz gegen Übertragung von Luftschall, Wohnungstrenndecken einen ausreichenden Schutz gegen Übertragung von Luft- und Trittschall erhalten. Die Ausführung der Wände und Decken muß mindestens entweder denjenigen Bauarten in DIN 4109 Beiblatt entsprechen oder so beschaffen sein, daß sie bei einer Prüfung der Bedingungen in Abschnitt 3 in DIN 52 211 entspricht. Hierbei ist auch darauf zu achten, daß haustechnische Einrichtungen aller Art, wie Geräte und Rohrleitungen für Heizung, Lüftung, Fernsprecher-, Be- und Entwässerungsanlagen, so ausgebildet, befestigt und die Rohrleitungen auch so geführt werden, daß unvermeidbare Leitungsgeräusche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- h) Die Lüftung des innenliegenden Abort- und Baderaumes ist nach DIN 18 017 Blatt I (März 1960) und RdErl. d. Min. für WAB vom 27. 2. 1960 — II A 2 — 2.072 Nr. 2202/60 auszuführen.
- i) Die Umfassungswände des Kellergeschosses sind gem. DIN 4106 Ziff. 3.9 oder nach statischer Berechnung auszubilden.
- j) Bei der Bauausführung dürfen nur Baustoffe mit amtlichen Gütezeichen verwendet werden. Sollten Baustoffe verwendet werden, die den Bestimmungen nicht entsprechen, wird die Abnahme verweigert.
- k) Decken ~~über dem Kellergeschoss und Decken~~ und Wände von Heizräumen und Tanklagerräumen sind feuerbeständig auszubilden (Stahlbetondecke mit Unterputz oder zusätzliche Oberbewehrung).

~~Das Treppenhaus ist zum Kellergeschoss und zu den nicht ausgebauten Räumen des Dachgeschosses hin mindestens feuerhemmend abzuschließen.~~

In allen Küchen unter 8 m<sup>2</sup> und in der Waschküche sind zusätzlich zur Fensterlüftung noch Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für jede Wohnungseinheit ist Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuplanen, davon muß mindestens 1 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung liegen.

In jeder Wohnung muß Querlüftung oder Lüftung über Eck möglich sein. Lüftungsleitungen, für jede Wohnung getrennt, sind anzuordnen.

~~Auf dem Grundstück ist eine Spielfläche für Kinder anzuordnen. Ein Lageplan mit eingetragenem Standort ist nachzureichen.~~

- l) Für die Lagerung der Heizöltanks und für den Ölbrenner ist ein besonderer Antrag mit den erforderlichen Unterlagen in 2facher Ausfertigung einzureichen.



Gemäß § 64 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze bzw. Garagen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze bzw. Garagen richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer der Anlagen. Da diese Voraussetzungen hier zutreffen, ist unverzüglich ein Antrag auf Schaffung von Stellplätzen bzw. Errichtung von Garagen auf dem Grundstück vorzulegen.

- m) Für die Garage(n) sind die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GarVO –) vom 23. Juli 1962 zu beachten; die vorgeschriebenen Verbotsschilder

1. „Feuer und Rauchen verboten!“

2. „Vorsicht! bei laufenden Motoren! Vergiftungsgefahr!“

sind an gut sichtbarer Stelle der Einfahrt(en) anzubringen. Ferner müssen in die Außentüren unmittelbar über dem Fußboden Öffnungen eingebaut sein, deren freier Querschnitt mind. 150 cm<sup>2</sup> beträgt.

- n) Die Abwasserleitungen vom Prüfschacht bis zur Grundstücksgrenze müssen vom Tiefbauamt der Stadt Erkrath abgenommen werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist spätestens bis zum Zeitpunkt der Schlußabnahme vorzulegen.
- o) Die Grundleitungen sind mit den im öffentlichen Straßenraum bereits verlegten Leitungen fachgerecht zu verbinden. Die Verlegung der Grundleitungen im öffentlichen Straßenraum wird durch eine von der Verwaltung zu beauftragende Tiefbaufirma ausgeführt. Hierfür ist ein schriftlicher Antrag bei der Stadtverwaltung Erkrath vorzulegen.
- p) Die gesamte Anlage muß in ihrer Ausführung der DIN 1986 entsprechen.
- q) Die Satzung der Stadt Erkrath über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtische Abwasseranlage ist bei der Planung / Ausführung zu beachten.
- r) Die Bodenabläufe, Ausgüsse usw. im Keller sind mit Doppelrückstauverschluß auszuführen, falls diese tiefer als 1,00 m über O. K. ~~Schwellen des Straßenkanals~~ liegen oder sonstwie durch Rückstau gefährdet sind.
- s) An den Standrohren der Regenfallrohre sind Sandfänger oder Reinigungsrohre nach DIN 1391 anzuordnen.

~~Drainageleitungen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.~~

~~Auf Grund der angegebenen Sockelhöhe ist die Höhenlage der Entwässerungsgrundleitungen zu überprüfen und abzustimmen.~~

~~Die Sockelhöhe ist so anzuordnen, daß das arithmetische Mittel der Bewöhungspunkte des Gebäudes mit dem anschließenden Gelände 1,40 m höchstens nicht überschreitet.~~

- t) Die Lage und Höhe der Hauptkanäle bzw. der bis zur Grundstücksgrenze herangeführten Hausanschlüsse ist vor Verlegung der Grundstücksentwässerungsleitungen zu überprüfen.
- u) Nicht weiter als 15,00 m vom Straßenkanal und dann alle weiteren 20,00 m sind für Regen- und Schmutzwassergrundleitungen getrennte Revisionsschächte anzuordnen.
- v) Grundleitungen bis 150 mm Durchmesser dürfen höchstens mit einem Winkel von 45° abgelenkt verlegt werden.
- w) Grundleitungen vom Straßenkanal bis zum Revisionsschacht sind mit einem Durchmesser von 150 mm zu verlegen.
- x) Schmutzwassersteigleitungen sind entsprechend der DIN 1986 über Dach zu entlüften.
- y) An die Schmutzwassersteigleitungen sind vor dem Anbinden an die Grundleitungen Reinigungsrohre nach DIN 1391 einzubauen.
- z) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 C sind einzuhalten.
- aa) Entwässerungszeichnungen -jeweils getrennt für jedes Haus- sind in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Vor Rückgabe der geprüften Unterlagen darf mit den Entwässerungsarbeiten nicht begonnen werden.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die unter Auflagen und Bedingungen erteilte Baugenehmigung kann innerhalb eines Monats - vom Tage der Zustellung ab gerechnet - Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Stadtdirektor der Stadt Erkrath - Bauaufsichtsbehörde - in Erkrath, Bahnstraße 18 einzulegen. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Gegen die Festsetzung der Gebühr steht Ihnen gleichzeitig das Rechtsmittel des Widerspruchs innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der vorgenannten Behörde zu.



Hinweis:

Ich empfehle, die Gestaltung der Schornsteine mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister G. Henning, wohnhaft in Erkrath, Fasanenstr. 2, Telefon 64 24 34, vor Baubeginn zu besprechen.

2. Mitteilung an das Straßenbauamt,

3. Notiz z. Kartei

4. z.d.K.

Im Auftrage:

L.S.

gez. Raßmann

(Raßmann)

Städt. Baurat - 7. Aug. 1972