

Aktenverfügung

Stadt Heidelberg Postfach 10 55 20 69045 Heidelberg

Amt/Dienststelle
**Amt für Baurecht- und
Denkmalschutz**Verwaltungsgebäude
Prinz Carl, Kornmarkt 1Bearbeitet von
Herr BlackZimmer
1.12Telefon
06221 58-25600Telefax
06221 58-25900E-Mail
juergen.black@heidelberg.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
2015/0913/BABGDatum
10.12.2015**BAUGENEHMIGUNG**

AKTENZEICHEN	2015/0913/BABG <i>Bei Rückfragen UNBEDINGT angeben</i>	Bauantrag/Bauvorhaben Baugenehmigung (§ 49 LBO)
Bauherr		
Entwurfsverfasser		
Flurstück(e)	52187/3	
Bauort	Apfelskopfweg 4 /1, 69118 Heidelberg	
Bauvorhaben	Neubau von zwei Doppelhäusern mit Stellplätzen	

Sehr geehrter Herr

für das Bauvorhaben wird nach § 58 Landesbauordnung die

BAUGENEHMIGUNG

erteilt.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN DIESES BESCHEIDES:

Baubeschreibung

Bauzeichnungen

Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen), Hinweise

Die Auflagen der Berufsfeuerwehr Heidelberg vom 29.09.2015

Auflagen v. Amt f. Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie v. 08.12.2015

Die Auflagen der Archäologischen Abteilung des Kurpfälzischen Museums Heidelberg

Die Gebührenfestsetzung auf gesondertem Blatt

Wir bitten Sie, Ihren Entwurfsverfasser und Bauleiter selbst zu benachrichtigen.

Das Finanzamt Heidelberg hat Mitteilung von der Erteilung der Baugenehmigung erhalten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadt Heidelberg (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Kornmarkt 1)

69117 Heidelberg schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu erheben.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf der Frist bei der Stadt Heidelberg eingegangen ist.

Die Widerspruchsfrist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21) 76247 Karlsruhe eingelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Fehrer

BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN (NEBENBESTIMMUNGEN), HINWEISE

Rechtsgrundlagen (in alphabetischer Reihenfolge der Abkürzungen)

AbwS:	Abwassersatzung Stadt Heidelberg
BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
BauPrüfVO:	Bauprüfverordnung
DSchG:	Denkmalschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EWärmeG	Erneuerbare-Wärme-Gesetz
FeuVO:	Feuerungsverordnung
GaVo:	Garagenverordnung
LBO:	Landesbauordnung
LBOAVO:	Ausführungsverordnung zur LBO
LBOVVO:	Verfahrensverordnung zur LBO
LVwVfG:	Landesverwaltungsverfahrensgesetz
StrG:	Straßengesetz
ArbSchG	Arbeitsschutzgesetz
ArbStättV	Verordnung über Arbeitsstätten
BetrSichV	Betriebssicherheitsverordnung
BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und zugehörige Verordnungen und Verwaltungsvorschriften, insbesondere die Technische Anleitung Lärm,

alle in der jeweils gültigen Fassung.

Auflagen und Bedingungen:

BD012

Das Bauvorhaben ist nicht zur Ausführung freigegeben!

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheines begonnen werden, § 59 LBO.

Sie erhalten die Baufreigabe (Roter Punkt) mit besonderem Bescheid, sobald diese nachzureichenden Unterlage(n) geprüft sind:

BD021

Bauleiter-Bestellung gemäß § 42 LBO.

BD432

Erklärung zum Standsicherheitsnachweis gemäß § 10 Abs. 2 LBOVVO

BD019

Entwässerungsantrag gemäß § 9 Abwassersatzung (2-fach).

BD029

Der Bauherr hat uns den Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten vorher schriftlich mitzuteilen, § 59 LBO.

Der Bauherr hat uns die Fertigstellung des Rohbaues schriftlich mitzuteilen.

Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden und aussteifenden Bauteile, ggf. Schornsteine, Brandwände, notwendigen Treppen und die Dachkonstruktion einschließlich der Dacheindeckung vollendet sind.

Mit dem Innenausbau darf erst nach unserer Rohbauabnahme begonnen werden.

Die Rohbauabnahme sowie die Schlussabnahme wird hiermit angeordnet. Hierfür bitte beiliegende Formulare verwenden.

BD035

Sofern für die Baustelleneinrichtung öffentlicher Verkehrsraum in Anspruch genommen wird, ist eine Erlaubnis beim Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg einzuholen.

BD038

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück festgelegt sein.

Die örtliche Angabe erfolgt entweder durch das Vermessungsamt oder durch einen vermessungstechnischen Sachverständigen (z.B. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) § 59 LBO. Hierfür bitte beiliegendes Formular verwenden.

BD052

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze oder andere zulässige Verwendungszwecke sind gem. Außenflächengestaltungsplan als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, § 9 LBO.

BD055

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und soweit erforderlich während der Bauzeit durch Maßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

BD091

Nach § 37 LBO sind mindestens 4 notwendige Stellplätze/Garagen mit Zu- und Abfahrt bis zur Schlussabnahme/Nutzungsaufnahme herzustellen.

BD092

Gemäß der "Richtzahlen zur Ermittlung von Fahrradabstellplätzen" der Stadt Heidelberg (Rechtsgrundlage: §§ 35 Abs. 4 Nr. 3 bzw. 38 Abs. 1 Nr. 13 LBO) ist/sind mindestens 8 notwendige(r) Fahrradabstellplatz(plätze) bis zur Schlussabnahme / Nutzungsaufnahme herzustellen. Die Größe eines Fahrradstellplatzes beträgt 1,90 m x 0,60 m, zuzüglich Verkehrsfläche.

BD133a

Anforderungen gemäß Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz –EEWärmeG- vom 07.08.2008 (BGBl. Nr. 36, S. 1658)

Gemäß § 3 EEWärmeG müssen für das Bauvorhaben durch anteilige erneuerbare Energien der Wärmeenergiebedarf nach §§ 5, 7, 10 und der hierzu erlassenen Anlagen gedeckt werden. Diese Verpflichtung ist von Ihnen durch die Vorlage einer Bestätigung eines Sachkundigen gemäß § 10 EEWärmeG zu erfüllen. Die **Bestätigung** ist unserem Amt **bis spätestens 3 Monate nach Inbetriebnahme**, der Heizungsanlage vorzulegen.

Hinweise:

- 1.) Erneuerbare Energien i. S. des § 2 EEWärmeG sind:
 - a. die dem Erdboden entnommene Wärme (Geothermie)

- b. die der Luft oder dem Wasser entnommene Wärme mit Ausnahme von Abwärme (Umweltwärme),
- c. die durch Nutzung der Solarstrahlung zur Deckung des Wärmeenergiebedarf technisch nutzbar gemachte Wärme (solare Strahlungsenergie) und
- d. die aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme

Auf mögliche Ersatzmaßnahmen, z.B. Fernwärme mit hohem KWK-Anteil aus dem Netz der Stadtwerke Heidelberg, nach § 7 EEWärmeG wird hingewiesen.

2.) Verstöße gegen das EEWärmeG stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis 20.000 € bzw. 50.000 € geahndet werden (vgl. § 17 EEWärmeG).

BD151

Bauliche Anlagen müssen sowohl im ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung sowie bei der Durchführung von Abbrucharbeiten gewährleistet sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden, § 13 Abs. 1 LBO.

BD165

Brandwände sind feuerbeständig herzustellen und bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen (DIN 4102 Teil 4).

BD167

Elektrische Installationen sind nach den VDE-Richtlinien auszuführen. Der Nachweis darüber ist dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz bis zur Schlussabnahme vorzulegen.

BD099

Gemäß § 15 Abs. 7 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) sind alle Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit (z.B. Flure und Treppen innerhalb von Wohnungen) jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten.

BD181

Die Baustelle ist mit einem dichten, mindestens 1,80 m hohen Bauzaun abzuschränken, bei Bedarf mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Sachen zu versehen und an den Verkehrsflächen zu beleuchten.

BD182

Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass die bauliche Anlage ordnungsgemäß errichtet, abgebrochen oder unterhalten werden kann und Gefahren oder vermeidbare erhebliche Belästigungen wie Staub und Lärm nicht entstehen (§ 12 LBO).

BD185

Schadstoffbelastetes Abbruchmaterial darf nicht mit unbelastetem Material vermischt werden. Deswegen ist vor Beginn der Abbruchmaßnahme das Gebäude auf schadstoffbelastete Bereiche zu untersuchen. Sollten solche Bereiche festgestellt werden, sind diese zu kennzeichnen und getrennt von der übrigen Maßnahme abzubereiten.

Sofern Schadstoffbelastungen am Baukörper oder im Boden festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg zu benachrichtigen.

Recyclebarer Bauschutt und unbelasteter Erdaushub, die von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, müssen unmittelbar vom Bauherrn der Wiederverwertung zugeführt werden.

Für Transportverpackungen und Umverpackungen, die u.a. bei Materialanlieferungen anfallen, bestehen für den Vertreiber seit 01.12.1991 bzw. 01.04.1992 Rücknahme- und Verwertungspflichten. Es ist sicherzustellen, dass diese Verpackungen vom Vertreiber zurückgenommen werden.

BD188

Die Ausführung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die technischen Baubestimmungen sind einzuhalten (§ 3 Abs. 3 LBO). Hierfür ist der Bauleiter verantwortlich. Darüber hinaus ist ein Statiker hinzuzuziehen.

BD198

Die zum Schutz gegen Abstürzen erforderlichen Umwehrungen müssen den Vorschriften der LBOAVO § 3 entsprechen. Umwehrungen müssen stets in den bautechnischen Nachweisen nachgewiesen sein. Dies gilt ganz besonders bei Verwendung von Glas.

Hinweise:

HD01

Baugenehmigungen erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden, § 62 LBO.

HD04

Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen, § 126 BauGB.

HD09

Wir sind verpflichtet, dem Finanzamt die Erteilung der Baugenehmigung mit Datum, das Bauvorhaben, das Baugrundstück, den Bauherrn und die voraussichtlichen Baukosten sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens mit Datum mitzuteilen.

HD12

Öffentliche Verkehrsflächen, die durch Bauarbeiten bzw. Baustellenverkehr verunreinigt werden, sind täglich zu reinigen.

HD13

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell im Zuge des Bauvorhabens zu errichtende Stützmauern über 2 m oder vorzunehmende Abgrabungen über 2,00 m einer Baugenehmigung bedürfen.

HD36

Neubauten, der Abbruch von Gebäuden, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß dem Vermessungsgesetz i.V.m. den jeweils gültigen Katastervorschriften dem zuständigen Katasteramt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn stattdessen ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.

HD41

Brandwände müssen feuerbeständig sein und aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; sie müssen so beschaffen sein, dass sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und der Ausbreitung von Feuer entgegenwirken. Sie dürfen keine Öffnungen haben. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Benutzung des Gebäudes dies erfordert und der Brandschutz auf andere Weise gesichert ist; § 26 LBO.

Die nachstehenden Auflagen, Bedingungen und Hinweise der genannten Behörden sind zu beachten und auszuführen:

Stadt Heidelberg - 31 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie – vom 08.12.2015	<u>Auflagen:</u> Auf dem gesamten Baugrundstück befinden sich Trockenmauern (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets), die geschützte Biotope gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz darstellen. Sie müssen erhalten werden und dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Lässt sich eine Beschädigung nicht vermeiden, ist der ursprüngliche Zustand der Mauern bis zur Bauabnahme wiederherzustellen. 2. Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme zu fällenden Baumschutzbäume sind auf dem Grundstück nach zu pflanzen. Ein entsprechender Außengestaltungsplan ist dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zur Bauabnahme vorzulegen und abzustimmen. <u>Hinweise:</u> Auf das dem Bauherrn überlassene Luftbild mit kartierten Trockenmauern wird verwiesen. 2. Zumindest die bereits erfolgte Fällung der Baumschutzbäume im Bereich des Hauses C stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Deren Ahndung bleibt vorbehalten.
Stadt Heidelberg – 37 Berufsfeuerwehr Vom 29.09.2015	1. Bei den Häusern A und B ist die VwV Feuerwehrflächen voll umfänglich umzusetzen. Um den zweiten Flucht- und Rettungsweg sicher zu stellen, ist an der Ostseite der Häuser A und B eine Austell- und Bewegungsfläche für Hubrettungsfahrzeuge auszuweisen. Die Aufstellfläche ist durch Schilder zu kennzeichnen und im Lageplan darzustellen. 2. Zu- und Durchfahrten sind nach § 2 Abs. 3 und 4 LBOAVO auszubilden. 3. Aufenthaltsräume in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheiten sind jeweils mit min. einem Rauchwarnmelder auszustatten. § 15 Abs. 7 LBO.

Benachrichtigung an:

Stadt Heidelberg , - 62 Vermessungsamt -, Gaisbergstraße 7, 69115 Heidelberg

Finanzamt Heidelberg , Grundstücksbewertungsstelle, Maaßstraße 28 /1, 69123 Heidelberg

Stadtwerke Heidelberg GmbH , 21 - Controlling und Rechnungswesen, Kurfürsten-Anlage 42 - 50, 69115 Heidelberg

Stadt Heidelberg , - 70 Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung -, Hardtstraße 2, 69124 Heidelberg

Stadt Heidelberg , - 63 Amt für Baurecht und Denkmalschutz - (Bauaufseher), Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg , - 63 Amt für Baurecht und Denkmalschutz - (Amtsleitung), Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg

Stadt Heidelberg , - 31 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie -, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg

BG BAU - Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft , Dienstleistungszentrum Karlsruhe, Steinhäuserstraße 10, 76135 Karlsruhe

zum Vorgang

ab am