

## Baugenehmigung

**Datum:**

23.01.2024

**AZ**

63/22-BA-0791/23

Grundstück: Düsseldorf, Mauerstraße 32

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Antrag vom: 24.04.2023

Eingang am: 08.05.2023

Registrier-Nr.: 22-BA-0791/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 74 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Zeit der Antragstellung geltenden Fassung (Fassung vom 22.09.2021 bis 31.12.2023) wird Ihnen die Genehmigung erteilt, das oben bezeichnete Vorhaben nach den beigefügten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen oder Erstellen von Anzeigen unberührt.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird.

Die Bauherrin oder der Bauherr und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Grüneintragungen in den beigefügten Bauvorlagen sind zu beachten.

### **Aufschiebende Bedingung**

# Landeshauptstadt Düsseldorf

## Bauaufsichtsamt

Nach § 16 Satz 2 BauO NRW müssen Baugrundstücke für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein. Hierzu zählt auch die Eignung des Grundstücks im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit. Die Baugenehmigung wird daher gemäß § 36 VwVfG NRW unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass seitens der für die Räumung von Kampfmitteln zuständigen Stellen (Feuerwehr Düsseldorf / ggf. Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf) keine Einwände erhoben werden. Die Hinweise dieser Stellen sind zu beachten. Die Baugenehmigung wird erst mit Eintritt der Bedingung wirksam.

Hierzu wenden Sie sich bitte schriftlich an das Amt Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz unter der Postanschrift: Stadtverwaltung, Amt 37/53, 40200 Düsseldorf. Der Antrag kann nach Terminvereinbarung unter Tel. 89-20887 auch persönlich in der Feuerwache Hüttenstr. 68, Zimmer 314 abgegeben werden.

Folgende Angaben, bzw. Unterlagen werden für die dortige Antragsbearbeitung benötigt:

- Antragsteller mit Anschrift, ggf. Telefonnummer
- Anschrift des Baugrundstückes, ggf. Flurbezeichnung/Projektbezeichnung
- Kurze Beschreibung des Bauvorhabens, insbesondere der Erdarbeiten
- Geplanter Baubeginn
- DIN-A4-Kartenausschnitt (3-fach; maßstabgerechte Kopien genügen) aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000, auf dem die zu untersuchende Fläche möglichst genau in rot umrahmt ist. Das Kartenmaterial kann beim Vermessungs- und Katasteramt, Brinckmannstraße 5, Zimmer 1 erworben werden.

### **A) Genehmigungsvoraussetzungen**

Gleichzeitig werden mit diesem Bescheid folgende Entscheidungen getroffen:

#### **1.**

##### **Abweichung nach § 69 BauO NRW**

aufgrund Ihres o.g. Antrages wird gem. § 69 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung folgende Abweichung zugelassen:

##### **1.1.**

##### **Abweichung § 6 (2) BauO NRW 2018**

Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen,

jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Im vorliegenden Fall erzeugt die rückseitige, nach Westen liegende, Fassadenseite eine Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück, Zietenstraße 42, Gemarkung: Derendorf, Flur 6, Flurstück 260. Die notwendige Nachbarschaftliche Zustimmung liegt vor und wurde auf dem Lageplan und allen Planzeichnungen durch Unterschrift des Eigentümers erteilt.

1.2.

**Abweichung § 8 (4) BauO NRW 2018**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist.

Eine Kinderspielfläche kann hier aufgrund der 100% Bebauung nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Es wird empfohlen erforderlichen privaten Spielflächen im Vorgarten nachzuweisen.

1.3.

**Abweichung § 32 (6) BauO NRW 2018**

In diesem begründeten Einzelfall, unter Berücksichtigung der im Abweichungsformular Begründungen, Ersatz- bzw.

Kompensationsmaßnahmen sowie nach Beteiligung der Feuerwehr, kann dieser Abweichung bei Erfüllung aller Anforderungen aus dieser Baugenehmigung zugestimmt werden.

2.

**Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

2.1.

Die beiden geplanten Erker (1.-4. OG) an der Mauerstraße überschreiten die Fluchtlinie.

Gegen die beantragte Befreiung von dem Fluchtlinien Plan Nr. 5479/002 aus 1980 bestehen keine städtebaulichen und gestalterischen Bedenken.

**B) Nebenbestimmungen und Hinweise**

**1. Allgemeines**

1.1.

Der Ausführungsbeginn, die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung der genehmigten Baumaßnahme sind mir jeweils eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen (§§ 74 Abs. 9 und 84 Abs. 2 BauO NRW).

1.2.

Das beiliegende Baustellenschild ist von Ihnen zu vervollständigen und dauerhaft - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar - an der Baustelle anzubringen, sofern nicht ein besonderes Schild mit den erforderlichen Mindestangaben verwendet wird (§ 11 Abs. 3 BauO NRW).

1.3.

Es gehört zu Ihren Pflichten als Bauherr, einen sachkundigen und erfahrenen Bauleiter und ggf. Fachbauleiter mit der Überwachung Ihres Bauvorhabens zu beauftragen (§ 53 Abs. 1 BauO NRW).

1.4.

Die Bauleiterin oder der Bauleiter ist mir vor Baubeginn zu benennen. Ein Wechsel dieser Personen während der Bauausführung ist mir schriftlich mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 BauO NRW).

1.5.

Fachbauleiter sind dann heranzuziehen, wenn Ihr Bauleiter auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt (§ 56 Abs. 2 BauO NRW).

1.6.

Diese Baugenehmigung mit Anlagen muss auf der Baustelle ständig zur Einsicht vorliegen.

1.7.

Nach § 16 des Vermessungs- und Katastergesetzes NRW (VermKatG NRW) hat der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte sein neu errichtetes oder in seinem Grundriss verändertes Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Dazu ist innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen. Näheres kann im Internet unter der Adresse <http://www.duesseldorf.de/vermessung/fachkunden/fachinfo/gebaeudeeinmessung.shtml>

1.8.

Stellplätze

(§ 48 BauO NRW i.V.m. Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder).

1.8.1.

Für das Bauvorhaben ist gemäß § 48 BauO NRW der Nachweis von 12 notwendigen Stellplätzen erforderlich. Dieser Stellplatznachweis wird auf folgende Weise erbracht:

12 notwendiger Stellplatz wird in der Tiefgarage (auf dem eigenen Grundstück) nachgewiesen.

1.8.2.

Für das Vorhaben sind 3 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

49 notwendige Fahrradabstellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

|                            |
|----------------------------|
| 2. Bautechnische Nachweise |
|----------------------------|

2.1. Statik

2.1.1.

Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns ist durch die Bauherrin oder durch den Bauherrn die Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs.2 Satz 1 Nr.4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit des geplanten Vorhabens einzureichen (§ 68 Abs.1 Nr.2 BauO NRW).

Mit dieser Bescheinigung muss die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes bestätigt werden.

Zur Bescheinigung gehören:

**a) der Prüfbericht sowie**

**b) eine Ausfertigung der geprüften Standsicherheitsnachweise (§ 12 Abs.1 der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung -SV-VO- vom 29.April 2000).**

2.1.2.

Gleichzeitig ist der Bauaufsichtsbehörde eine schriftliche Erklärung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs.2 Satz 1 Nr.4 BauO NRW vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden (§ 68 Abs.1 Satz 2 BauO NRW).

2.1.3.

Der Bescheinigung ist eine Erklärung der/des Entwurfsverfassers/In beizufügen, dass sie bezüglich ihres Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 70 Abs.3 BauO NRW, § 7 BauPrüfVO).

2.1.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist die Bescheinigung eines/einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs.2 Satz 1 Nr.4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit einzureichen, wonach diese(r) sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend dem vorgelegten Standsicherheitsnachweis sowie des Nachweises des statisch-konstruktiven Brandschutzes errichtet oder geändert worden ist (§ 84 Abs.4 BauO NRW).

## 2.2. Schallschutz

### 2.2.1.

Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind durch die Bauherrin oder durch den Bauherrn die Nachweise über den Schallschutz einzureichen (§ 68 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW).

Diese Nachweise müssen im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn durch eine/einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft worden sein. Gleichzeitig ist der Bauaufsichtsbehörde eine schriftliche Erklärung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden (§ 68 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW). Den Nachweisen ist eine Erklärung der/des Entwurfsverfassers/In beizufügen, dass sie bezüglich ihres Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 70 Abs. 3 BauO NRW, § 7 BauPrüfVO).

### 2.2.2.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist die Bescheinigung eines/einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW für Schall- und Wärmeschutz einzureichen, wonach diese(r) sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend dem vorgelegten Schallschutznachweis errichtet oder geändert worden ist (§ 84 Abs. 4 BauO NRW).

## 2.3. Wärmeschutz

### 2.3.1.

Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Eigentümerin oder der Eigentümer hat eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz nach der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung vom 29. April 2000 (GV. NRW. S. 422) in der jeweils geltenden Fassung zu beauftragen, die oder der die Anforderungen an zu errichtende Gebäude gemäß Teil 2 des

Gebäudeenergiegesetzes nachweist oder prüft und bescheinigt, dass die Anforderungen erfüllt sind.

Wird der Nachweis von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt, ist eine Prüfung durch Dritte nicht erforderlich. Wird er von anderen Personen aufgestellt, ist er von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu prüfen, mit Ausnahme der Fälle gemäß Satz 2.

Der Nachweis ist:

1. die Berechnungsdokumentation zur Einhaltung der Anforderungen an zu errichtende Gebäude gemäß §§ 10 bis 45 des Gebäudeenergiegesetzes, oder an bestehende Gebäude gemäß §§ 46 bis 51 des Gebäudeenergiegesetzes,

Der Nachweis ist von der Aufstellerin oder dem Aufsteller zu unterschreiben. Im Fall einer erforderlichen Prüfung ist die Richtigkeit der Angaben durch Unterschrift und Stempel der Prüfinstanz zu bestätigen.

**Der Nachweis ist spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.**

2.3.2.

Dem Nachweis und den Erklärungen ist eine Erklärung der/des Entwurfsverfassers/In beizufügen, dass sie bezüglich ihres Planungs- und Bearbeitungsstandes mit den zum Bauantrag eingereichten übrigen Bauvorlagen übereinstimmen (§ 70 Abs.3 BauO NRW 2018, § 7 BauPrüfVO).

2.3.4.

Während der Bauausführung hat sich die oder der zuständige staatlich anerkannte Sachverständige durch stichprobenhafte Kontrollen am Gebäude davon zu überzeugen, dass die baulichen Anlagen und deren energietechnische Ausrüstungen entsprechend dem vorgelegten Nachweis errichtet werden.

|                 |
|-----------------|
| 3. Erschließung |
|-----------------|

3.1.

Fußläufige / fahrtechnische Erschließung:

Der vorhandene Gehweganschnitt ist für die Höhenlage des Bauvorhabens maßgebend.

Im Bereich der geplanten Zufahrt auf dem Baugrundstück sind die Höhen im Bereich der Grundstücksgrenze so anzusetzen, dass die Gehwegüberfahrt auf der öffentlichen Verkehrsfläche eine Regel-Querneigung von  $> 2,5 < 4 \%$  erhält.

Auf dem Privatgrundstück anfallendes Oberflächenwasser darf gemäß § 27 Nachbarrechtsgesetz NRW nicht in den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden. Der Bauherr hat auf dem Privatgrundstück geeignete Maßnahmen zu treffen (z.B. Rinne), um zu verhindern, dass Oberflächenwasser von der privaten in die öffentliche Fläche fließt.

### 3.2.

#### Tiefgarage:

Gemäß § 124 SBauVO NRW ist zwischen Rampen mit Neigungen > 10 % und der öffentlichen Fläche eine Ausgleichsfläche von mindestens 3 m Länge mit geringerem Gefälle anzuordnen.

Um künftige Gehwegschäden und ein mögliches Aufsetzen der Fahrzeuge im Zufahrtsbereich der Rampe zu vermeiden, sind bei Neigungswechseln Neigungsdifferenzen über 8 % auszurunden oder abzuflachen. Gemäß EAR 05, Abschnitt 4.5.4.3 hat bei allen Rampen der Kuppenhalbmesser Hk bzw. die Tangentenlänge Kuppe Tk vollständig auf dem Privatgelände zu liegen. Die Maße Hk und Tk oder Teile davon dürfen nicht im öffentlichen Raum liegen, um die Ausbildung eines Kontergefalles in der öffentlichen Fläche (Gehweg) zu vermeiden.

### 3.3.

#### BE-Flächen:

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums für die Einrichtung der Baustelle und die Lagerung von Baumaterialien, Bodenaushub und dergleichen bedarf der besonderen Genehmigung des Amtes für Verkehrsmanagement (Abteilung 66/5).

### 3.4.

#### Beweissicherung:

Der Bauherr ist darüber hinaus verpflichtet, vor Baubeginn der (Hoch-)baumaßnahmen eine Beweissicherung der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen d. h. den Zustand der öffentlichen Flächen vor Beginn der privaten Baumaßnahme textlich und bildlich zu dokumentieren.

Hinweis: Die Dokumentation erfolgt durch den Bauherrn oder durch einen von ihm beauftragten Sachverständigen. Die Beweissicherung ist auf Verlangen dem zuständigen städtischen Mitarbeiter vorzulegen. Für erforderliche Änderungsarbeiten (z. B. Herstellung oder Rückbau einer Zufahrt) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die durch Ihr Bauvorhaben ausgelöst werden, erhalten Sie eine Vorabinformation vom Stadtplanungsamt, Abtl. 61/5 (Erschließungssicherung und –finanzierung). Sie sind ausdrücklich nicht berechtigt, diese Arbeiten selber durchzuführen oder in Auftrag zu geben.

Änderungsarbeiten und Schadensbeseitigungen an der Befestigung des öffentlichen Straßenraumes, die auf die Ausführung des Bauvorhabens zurückzuführen sind, werden auf Kosten des Bauherrn ausschließlich durch das Amt für Verkehrsmanagement (Amt 66.3.3; Kontakt: bauen-

fuer-dritte@duesseldorf.de) nach Beendigung der Hochbauarbeiten vorgenommen.

Vor Beginn der Änderungsarbeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Grundstücksgrenze bauseits durch einen ÖBVI anzuzeigen. Dazu ist das Amt für Verkehrsmanagement rechtzeitig vor Ende der entsprechenden Hochbauarbeiten zu benachrichtigen.

Ausführung:

Der Baubeginn der genehmigten Hochbaumaßnahme ist mindestens zwei Wochen vorher beim zuständigen Straßenunterhaltungsbezirk unter der Angabe der Straße und Hausnummer unter der Telefonnummer (0211) 89 – 94971 (für Stadtbezirk 1-3) oder unter strassenbau@duesseldorf.de anzuzeigen.

Hinweis:

Da Änderungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden, erfolgt hier nach erteilter Baugenehmigung eine entsprechende Regelung mit dem Bauherrn.

#### 4. Entwässerung

Nach § 3 der Technischen Abwassersatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 19.04.2021 ist das o.g. Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Im Rahmen der Benutzungspflicht ist sämtliches Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Grundstückes nach Maßgabe dieser Satzung der öffentlichen Abwasseranlage zuzuleiten.

Nach § 6a (1) der Abwassersatzung hat der/die Anschlussnehmer\*in bei der Stadt für die Herstellung, Veränderung, Außerbetriebnahme oder Beseitigung eines Anschlusskanals eine Genehmigung nach § 5 einzuholen. Der Antrag ist bei Grundstücken > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche zusätzlich mit dem Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 beim Stadtentwässerungsbetrieb Abt. Grundstücksentwässerung, Amt 67/5.4, Tel. 8992719 FAX 8929214 einzureichen.

Die Entwässerungsanlage ist unter Beachtung der einschlägigen EN und DIN-Normen (insbesondere der EN 752, EN 12056 und DIN 1986), Unfallverhütungs- und Sicherheitsvorschriften, sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu betreiben.

Nach § 6 (8) der Abwassersatzung sind nicht mehr genutzte Anschlusskanäle durch den/die Anschlussnehmer\*in außer Betrieb nehmen oder beseitigen zu lassen

Gemäß § 6 (1) der Abwassersatzung sind Grundstücke über einen unterirdischen und in der Regel unmittelbaren Anschlusskanal an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Gemäß § 7 (10) der Abwassersatzung ist das Einleiten von Grundwasser, Drainagewasser oder Drängewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 16(2) der Abwassersatzung müssen die Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Reinigungs- und Prüföffnungen, Reinigungs- und Prüfschächte, Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse, Absperrvorrichtungen, abflusslose Gruben, Kleinkläranlagen, stets zugänglich, im Falle der Grundleitungen prüfbar sein.

Nicht mehr benutzte Entwässerungsanlagen sind gemäß EN 752, EN12056 und DIN 1986-100 so zu sichern, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können, falls die Anlagen nicht völlig entfernt werden. Die Sicherung kann z.B. dadurch vorgenommen werden, dass die Rohröffnungen in den Kanalleitungen wasserdicht verschlossen werden und die Rohrleitungen mit Dämmmaterial verfüllt werden. Nicht mehr benutzte Versickerungsgruben, Kläranlagen oder dergleichen sind nach ordnungsgemäßer Entleerung zu beseitigen oder mit geeignetem Füllmaterial (z.B. Sand oder Kies) zu verfüllen. Außerdem müssen von den v. g. nicht mehr benutzten Anlagen die Schachtabdeckungen, Revisionsöffnungen oder dergl. aus der Bodenplatte bzw. Erdreich entfernt werden.

|                             |
|-----------------------------|
| 5. Umweltrechtliche Belange |
|-----------------------------|

**Hinweise:**

Da die Gründungssohle besonders in tiefliegenden Bereichen (Parksystem mit Hydraulikaufzügen) im Grundwasserschwankungsbereich liegt, kann bei sehr hohen Grundwasserständen während der Bauzeit eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Für diese Grundwasserhaltung ist nach den §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der zurzeit gültigen Bekanntmachung, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Der Umfang des Wasserrechtsantrages sollte im Vorfeld mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt werden.

Durch die Maßnahme können Erschütterungen auftreten, daher wird ein Beweissicherungsverfahren auf Grundlage der DIN 4150 - Erschütterungen im Bauwesen / Teil 3 Einwirkung auf bauliche Anlagen - (Ausgabe: Februar 1999) empfohlen.

**Nebenbestimmungen:**

5.1.

Der Bauherr ist Abfallerzeuger. Der Bauherr kann eine firmenexterne Person, z.B. Fachgutachter, Ingenieurbüro zum Führen und Signieren (Qualifizierte Signatur) der elektronischen Nachweisdokumente bevollmächtigen. Der Bevollmächtigte ist dann in die tatsächliche Sachherrschaft über die nachweispflichtigen Abfälle einzubinden. Die Vollmacht ist auf Verlangen der Unteren Umweltschutzbehörde schriftlich nachzuweisen.

Im einzelnen Entsorgungsnachweis ist neben dem Bevollmächtigten auch der Bauherr als Abfallerzeuger einzutragen. Auf den jeweiligen Begleitscheinen ist der Bauherr als Abfallerzeuger einzutragen. Die Abfallerzeugernummer wird auf Antrag durch die Untere Umweltschutzbehörde erteilt.

Die allgemeine abfallrechtliche Pflichtenstellung verbleibt trotz Bevollmächtigung beim Bauherrn als Abfallerzeuger.

(§50 Abs. 1 KrWG i.V.m. §3 Abs. 4 NachwV)

5.2.

Auf der Baustelle sind Abfälle getrennt zu halten, sofern diese nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger überlassen werden. Eine Abweichung von dieser Getrennthaltungspflicht ist zu dokumentieren und dem Umweltamt auf Anforderung vorzulegen.

(§§ 1 und 8 GewAbfV)

5.3.

Die Bearbeitung von Baumaterialien hat so zu erfolgen, dass die dabei anfallenden Abfälle (Dämmmaterialreste, Sägereste, Bauschutt etc.) auf der Baustelle gesammelt und bis zur Entsorgung ordnungsgemäß gelagert werden (z.B. Sicherung gegen Verwehung).

(§ 15 KrWG i.V.m. § 22 BImSchG)

5.4.

Der baubedingt anfallende Erdaushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen.

(§ 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG))

5.5.

Werden bei den Aushubmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten wie z.B. Müllablagerungen, Schlacken, Diesel-, Lösemittelgerüche o. ä. vorgefunden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die Untere Umweltschutzbehörde (Tel. 89-26840) 89-21066, 89-21033, 89-26839) ist zu informieren.

(§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 13 Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018; § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG; § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)

5.6.

# Landeshauptstadt Düsseldorf

## Bauaufsichtsamt

Bei einer Verwertung des Aushubmaterials außerhalb des Stadtgebietes Düsseldorf ist vorab eine Erlaubnis der am Einbauort zuständigen Behörde einzuholen.

(§ 48 Abs. 2 WHG, § 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 12 Abs. 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV))

### 5.7.

Aushubmaterial, das keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann, ist einer hierfür zugelassenen Entsorgungsanlage (z. B. Deponie) zuzuführen. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu berücksichtigen.

(§§ 15 Abs. 1, 17 Abs. 1 und 28 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), § 4 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Landeshauptstadt Düsseldorf)

### 5.8.

Die Aufzugsanlagen müssen mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden. Hydraulische Aufzugsanlagen dürfen nur von wasserrechtlich zugelassenen Fachbetrieben eingebaut, aufgestellt, instand gehalten, instand gesetzt und gereinigt werden.

(§ 62 WHG i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV))

### 5.9.

Der Betreiber hat zu veranlassen, dass die hydraulischen Aufzugsanlagen vor der Inbetriebnahme durch einen anerkannten Sachverständigen auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüft werden. Anschließend sind diese Anlagen alle 5 Jahre wiederkehrend durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

(§ 46 AwSV)

### 5.10.

Nach Realnutzungskarte liegt die Baumaßnahme in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Abschnitt 3.1) liegen tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Um Anliegerbeschwerden im Laufe der Baumaßnahme weitestgehend zu vermeiden und die unmittelbare Nachbarschaft vor vermeidbaren Immissionen zu schützen, ist

6 Wochen vor Baubeginn durch einen Fachgutachter ein Immissionsschutzplan auf der Grundlage von §22 Abs. 1 BImSchG vorzulegen.

Darin ist aufzuführen:

a) Lärm und Erschütterung:

- Konkrete Darstellung der geplanten technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Erschütterung- und Lärminderung für die unmittelbar betroffene Nachbarschaft.

b) Staubentwicklung:

- Darstellung möglicher Emissionsorte und geplanter Schutzmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkung auf die betroffene Nachbarschaft

c) Licht:

- Darstellung der vorgesehenen notwendigen Ausleuchtung (z.B. Ausrichtung, Platzierung, Anzahl der Quellen und Betriebszeiten) (§22 Abs. 1 BImSchG)

#### 5.11.

Die Bauarbeiten sind insbesondere unter Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden erschütterungsarmen Baumaschinen, Geräten und Abtragsverfahren (z. B. Hydraulikbagger, Hydraulikzange, Radlader etc.) durchzuführen.

(§ 22 BImSchG)

#### 5.12.

Die durch die Bauarbeiten verursachten Geräusche (Baumaschinen, Geräte, Abtragsverfahren etc.), einschließlich Fahrzeugverkehr, dürfen die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Außerdem dürfen Bauarbeiten, inklusive Fahrzeugverkehr, grundsätzlich nur werktags zur Tagzeit von 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.

(§§ 22, 24 BImSchG, § 66 BImSchG i.V.m. der AVV Baulärm)

#### 5.13.

Die Staubentwicklung ist bei den Aushubarbeiten, beim Verladen und Transport der Bauabfälle sowie allgemein beim Betrieb von Baumaschinen mit Verbrennungsmotor durch geeignete Maßnahmen am Entstehungsort auf das technisch erreichbare Minimum zu reduzieren.

Zur Reduzierung der Freisetzung von Staub, insbesondere von Feinstaub (PM10), auf das technisch erreichbare Minimum sind bei den Aushub-, Verlade- und Transporttätigkeiten in der Baugrube Vorkehrungen zur Staubminderung zu treffen. Hierzu sind die Fahrwege in der Baugrube entweder ausreichend zu befeuchten oder die Haupttransportwege als Baustraße zu befestigen. Die Transportfahrzeuge sind bei trockener Witterung mit Planen abzudecken.

Zur Befeuchtung mittels Wasser ist auf der Baustelle eine ausreichende Anzahl von Wasserversorgungspunkten vorzuhalten.

Die öffentlichen Straßen, die von den Baufahrzeugen genutzt werden, sind regelmäßig zu kehren (§ 22 BImSchG, § 24 BImSchG)

5.14.

Vor Beginn der Maßnahme und dann monatlich sind Betroffene (z.B. Anwohner, Büro- und Geschäftsbetriebe, Unternehmen mit erschütterungsempfindlichen Anlagen, Maschinen und Geräten), die in der Nachbarschaft durch diese Arbeiten unvermeidbaren Staubemissionen, Geräuschen oder auch Erschütterungen ausgesetzt sind, über das Ausmaß, den Beginn, die zeitliche Lage, ggf. vorgesehene Pausen und die kalkulierte Gesamtdauer der Maßnahme zu informieren.

Die Betroffeneninformation hat eine ständig erreichbare Telefonnummer zu enthalten, unter der ein verantwortlicher Ansprechpartner etwaige Anwohnerbeschwerden entgegennimmt.

Die Betroffeneninformation ist der Unteren Umweltschutzbehörde - parallel vorzulegen.

(§§ 22, 24 BImSchG, § 66 BImSchG i.V.m. der AVV Baulärm)

5.15.

Zeigt sich während der Baumaßnahme, dass der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Baulärm bzw. Erschütterungen oder Körperschall nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist, behält sich die Untere Umweltschutzbehörde - vor, weitere Maßnahmen (technische oder administrative Maßnahmen) anzuordnen. Diese Maßnahmen sind dann dazu geeignet, die Belastung der Nachbarschaft dauerhaft, deutlich zu reduzieren. Dieses kann ggf. auch durch Hydraulikzange) erfolgen.

(§ 22 BImSchG)

|                             |
|-----------------------------|
| 5. Brandschutzeinrichtungen |
|-----------------------------|

5.1.

Es ist dauerhaft darauf zu achten, dass sich zwischen anzuleitenden Stellen/Außenwänden und den Aufstellflächen der Feuerwehr keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

5.2.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus der Tiefgarage, sind sämtliche Türen und Tore im Verlauf der Rettungswege leicht und ohne fremde Hilfsmittel offenbar zu gestalten.

5.3.

Der Treppenraum ist gem. § 35 (8) BauO NRW 2018 an der obersten Stelle mit einer Rauchableitungsöffnung mit einer Größe von mind. 1 m<sup>2</sup> freiem Querschnitt zu versehen, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden kann. Die Rauchableitungsöffnung muss durch einen Rauchschalter an oberster Stelle des Treppenraumes automatisch geöffnet werden. Die Rauchableitungsöffnung muss zur gezielten Entrauchung gesteuert

öffnen- und schließbar sein sowie über eine gesicherte Stromversorgung verfügen (Batteriepufferung).

5.4.

Entsprechend § 47 (3) BauO NRW 2018 sind in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer, sowie Flure über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit einem Rauchwarnmelder nach DIN 14676 und DIN EN 14604 auszustatten. Diese müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Einbauvorschriften der Hersteller sind zu beachten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder ist jederzeit sicherzustellen.

5.5.

Es ist eine Sicherheitsbeleuchtung nach § 35 (7) BauO NRW 2018 zu auszuführen.

5.6.

Tiefgarage:

5.6.1.

Um wirksame Löscharbeiten gemäß § 14 BauO NRW 2018 zu ermöglichen, ist ein Zugang in die Garage für die Feuerwehr im Einsatzfall (z.B. durch eine Schlupftür im Zufahrtstor, automatische Aktivierung des Zufahrtstores o.ä.) erforderlich.

Auskunft zu Feuerwehrdoppelschließungen erteilt die Feuerwehr Düsseldorf, Abt. 37/53 (E-Mail: [feuerwehrplan@duesseldorf.de](mailto:feuerwehrplan@duesseldorf.de)), zu [Feuerwehr-Schlüsseldepots Abt. 37/52-3](#) (E-Mail: [brandmledeanlagen@duesseldorf.de](mailto:brandmledeanlagen@duesseldorf.de)).

5.6.2.

Doppelparker Tiefgarage:

Sind bei sog. Doppelparksystemen die unteren Parkplattformen (Parkbühnen) abgesenkt, werden die schnelle Lokalisierung eines Brandherdes und wirksame Löscharbeiten nach §14 BauO NRW 2018 deutlich erschwert. Damit wirksame Löschmaßnahmen auf allen Ebenen durchgeführt werden können, ist darauf zu achten, dass sich die Anlage in Neutralstellung (Ruhestellung) mit der untersten Ebene auf Fahrgassenniveau befindet und so alle Parkebenen für die Einsatzkräfte zugänglich sind.

5.6.3.

Multiparking Tiefgarage:

Sind bei sog. Multiparksystemen die unteren Parkplattformen (Parkbühnen) abgesenkt, werden die schnelle Lokalisierung eines

Brandherdes und wirksame Löscharbeiten nach §14 BauO NRW 2018 deutlich erschwert. Damit wirksame Löschmaßnahmen auf allen Ebenen durchgeführt werden können, ist darauf zu achten, dass sich die Anlage in Neutralstellung (Ruhestellung) mit der untersten Ebene auf Fahrgassenniveau befindet und so alle Parkebenen für die Einsatzkräfte zugänglich sind.

5.7.

Gemäß § 39 (3) müssen Fahrschächte zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

|              |
|--------------|
| 6. Gartenamt |
|--------------|

6.1.

Im Bereich der nördlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich öffentliche Straßenbäume, die zu erhalten sind. Sie sind entsprechend als Restriktion bei der Planung der Grundstückszufahrt und des Brandschutzes zu berücksichtigen.

6.2.

Baumschutzmaßnahmen

Im Wirkungsbereich der geplanten Baumaßnahme befindet sich im Straßenraum öffentlicher Baumbestand. Im Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass die Baumscheiben während der gesamten Baumaßnahme mit einem festen Baumschutzzaun geschützt werden. Die Baumscheiben dürfen nicht befahren oder als Lagerfläche für Materialien jeglicher Art genutzt werden. Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und den Kronenbereich jeglicher Art sind auszuschließen. Eine Fällgenehmigung oder Versetzung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die notwendigen Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn durch ein fachlich qualifiziertes Baumpflegeunternehmen auszuführen und durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt abnehmen zu lassen. Hierzu ist dem Gartenamt eine Fotodokumentation der ausgeführten Baumschutzmaßnahmen zukommen zu lassen. Ansprechperson im Gartenamt: Martin Schröer / Axel Rendenbach / Phil Pstrong Tel: 0211 89 92032 / Mail: baumschutz@duesseldorf.de

6.3.

Fassadenbegrünung als Ausgleich für eingeschränkte Grundstücksbegrünung §8(1) BauO NRW Da das Grundstück im Vergleich zum Bestand stark versiegelt wird, und daher nicht

wasseraufnahmefähig hergestellt, sowie begrünt werden kann, sind die Fassaden als stadttökologischer Ausgleich punktuell zu begrünen.

6.4.

Hinweis Grundstückseinfriedung (Laubhecke)

Aus stadtbildgestalterischen Gründen gemäß §9 BauO NRW und zur Begrünung des Grundstückes gemäß §8(1) BauO NRW wird empfohlen, den Vorgarten mit einer Laubhecke einzufrieden.

6.5.

Hinweis Artenschutz Gebäudeabbruch - artenschutzrechtliche

Unbedenklichkeitsbescheinigung Der vorhandene und abzubrechende Gebäudebestand bietet Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse & gebäudebrütende Vögel. Sofern diese Gebäude von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln genutzt werden, löst der Abbruch die Verbotstatbestände aus dem § 44 (1) Nr. 1. bis 3. BNatSchG aus.

Insbesondere ist es nach § 44 (1) Nr. 3. verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bei Fledermäusen deren Quartiere) zu zerstören. Um eine Zuwiderhandlung und einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, darf der Gebäudeabbruch nur innerhalb der Wintermonate von Dezember bis Ende Februar erfolgen. Werden die Abbrucharbeiten zwischen März und November durchgeführt, ist unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter zu überprüfen, ob Gebäudequartiere von Tieren wie Vögel und Fledermäuse vorhanden sind und durch die Maßnahme betroffen werden. Der Fachgutachter hat die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit schriftlich zu bescheinigen und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Verdacht auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten am oder im Gebäude hat der Antragsteller sofort die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz führen. Ansprechpartner bei der Unteren Landschaftsbehörde: Herr Krause, Tel.: 0211 – 899 2074, E-Mail: tobias.krause@duesseldorf.de

6.6.

Hinweis zum Baumschutz

Ein Merkblatt zum Baumschutz und die Baumschutzsatzung finden Sie auf den Seiten der Landeshauptstadt Düsseldorf unter:

<https://www.duesseldorf.de/stadtgruen/baeume-in-der-stadt/baumschutz-baustelle.html>

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden.

Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf) zu erheben.

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Bauaufsichtsamt

Die zu zahlende Gebühr ergibt sich aus dem Gebührenbescheid, der nachgereicht wird.

Ich habe das Finanzamt Düsseldorf und das Steueramt der Stadt Düsseldorf über die Erteilung dieses Bescheides unterrichtet (§ 29 Abs. 3 Bewertungsgesetz -BewG-).