

Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt
Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauaufsichtsamt

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf

Briefpostanschrift: Stadtverwaltung Amt 63, 40200 Düsseldorf

Einschreiben

██████████ Allgemeine Handelsgesellschaft mbH
Vertr. Durch H. Alexander ██████████
Hüttenstraße ██████████
40215 ██████████

Kontakt

Beate ██████████

Zimmer

Raum

30 ██████████

Telefon

0211.892 ██████████

Telefax

0211.893 ██████████

E-Mail

██████████

@duesseldorf.de

Datum:

23.1.2015

AZ

██████████ 560/13

Baugenehmigung

Grundstück: Düsseldorf, Düsseldorfer Straße 76
Gemarkung: Heerdt, Flur: 16, Flurstück: 425
Vorhaben: Teilneubau eines Zweifamilienhauses mit Dreifach-Parker
Antrag vom: 07.11.2013
Eingang am: 11.11.2013
Registrier-Nr.: ██████████-2560/13

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung - (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung wird Ihnen
die Genehmigung erteilt, das oben bezeichnete Vorhaben nach den beigefügten
und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen.

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

A Einschluss anderer behördlicher Entscheidungen

Die Baugenehmigung ergeht unter folgenden behördlichen Entscheidungen:

1. Zustimmung nach dem Denkmalschutzgesetz

Für das im Betreff näher bezeichnete Vorhaben wird hiermit die Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW erteilt, sofern die im folgenden mitgeteilten Auflagen beachtet werden.

Hierzu wurde das Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland gem. § 21 DSchG NW hergestellt.

Telefonzentrale
0211.8991
www.duesseldorf.de

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
9.00 bis 13.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankkonto

Stadtsparkasse
Düsseldorf
IBAN DE61 3005 0110
0010 0004 95
BIC : DUSSEDDXXX

Gläubiger-ID

DE15DUS00000011727

Bus: 780, 782, 785,
SB50
Feuerbachstraße (ohne
SB50) oder Uni-Kliniken

Bahn: 701, 706, 707,
711, 713, 716
Auf'm Hennekamp

S-Bahn:
S1, S6, S68
D-Volksgarten
S8, S11, S28 D-Bilk

Auflagen:

- < Die Brüstungen der Fenster im 1. OG der Bestandsfassade sind zu erhalten.
- < Die in den Auflagen der Abbruchgenehmigung behandelten Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der historischen Straßenfassade sind zu beachten.
- < Material, Konstruktion, Gestaltung und Farbgebung aller äußerlich sichtbaren Bauteile sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für die Änderungen an der Bestandsfassade (Garagentor, Hauseingangstür, Fenster im EG, Fassadenanstrich).
- < Nach Abschluss der Maßnahmen ist ein Termin zur Schlussabnahme gemeinsam mit der Denkmalbehörde zu vereinbaren.

Die Erteilung/Inaussichtstellung einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis ersetzt nicht eine ggf. notwendige baurechtliche Genehmigung und erfolgt unbeschadet anderer Rechtsvorschriften sowie der Rechte und Interessen Dritter

B Die nachstehenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise sowie die Grüneintragungen in den beigefügten Bauvorlagen sind zu beachten.

1.
Es gehört zu Ihren Pflichten als Bauherr, einen sachkundigen und erfahrenen Bauleiter und ggf. Fachbauleiter mit der Überwachung Ihres Bauvorhabens zu beauftragen (§ 57 Abs. 1 BauO NRW).
2.
Fachbauleiter sind dann heranzuziehen, wenn Ihr Bauleiter auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt. (§ 59a Abs. 3 BauO NRW)
3.
Die Bauleiterin oder der Bauleiter und die Fachbauleiterin oder Fachbauleiter sowie die Unternehmerin oder der Unternehmer für die Rohbauarbeiten ist mir zu benennen (§ 57 Abs. 5 BauO NRW).
4.
Der Ausführungsbeginn, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung der genehmigten Baumaßnahme sind mir jeweils eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen (§§ 75 Abs. 7 und 82 Abs. 2 BauO NRW).
5.
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 (§ 14 Abs. 3 BauO NRW).

6. Stellplätze:

Für das Bauvorhaben ist gemäß § 51 BauO NRW der Nachweis von zwei notwendigen Stellplätzen erforderlich.

Dieser Stellplatznachweis wird auf folgende Weise erbracht:

- 3 auf dem Baugrundstück,
- in einer Garage (Parklift)

Die Stellplätze sind, soweit sie nicht abgelöst sind, bis zur abschließenden Bauzustandsbesichtigung herzustellen und weiterhin zu unterhalten.

7. Bautechnische Nachweise zur Standsicherheit

7.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir die Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz des geplanten Vorhabens einzureichen. Mit dieser Bescheinigung muss die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise einschl. statisch konstruktiven Brandschutz bestätigt werden. Zur Bescheinigung gehören der Prüfbericht sowie eine Ausfertigung der geprüften Standsicherheitsnachweise (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW und § 12 Abs. 1 SV-VO).

7.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

7.3.

Bei Baubeginn sind mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, der/die mit den stichprobenhaften Kontrollen zur Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz während der Bauausführung beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

7.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW über die Prüfung der Standsicherheit einschl. statisch konstruktiven Brandschutz einzureichen, wonach sie/er sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW).

8. Bautechnische Nachweise zum Wärmeschutz

8.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir der Nachweis gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vorzulegen (§ 68 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW). Dieser Nachweis muss durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Wärmeschutzes nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft worden sein.

8.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

8.3.

Bei Baubeginn ist mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, der/die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung zum Wärmeschutz beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

8.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW für die Prüfung des Wärmeschutzes einzulegen, wonach diese/dieser sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW, § 2 Abs. 2 EnEV-UVO).

8.5.

Der durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz unterzeichnete Nachweis (Energie- oder Wärmebedarfsausweis) nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 EnEV-UVO ist mir nach abschließender Fertigstellung vorzulegen.

9. Bautechnische Nachweise für den Schallschutz

9.1.

Spätestens bei Baubeginn ist mir der Nachweis über den Schallschutz vorzulegen. Dieser Nachweis muss durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Schallschutzes nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft worden sein.

9.2.

Dem Nachweis ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass er bezüglich seines Planungs- und Bearbeitungsstandes mit dem genehmigten Vorhaben übereinstimmt (§ 69 Abs. 2 BauO NRW und § 7 BauPrüfVO).

9.3.

Bei Baubeginn sind mir die staatlich anerkannte Sachverständige oder der staatlich anerkannte Sachverständige nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, die/der mit den stichprobenhaften Kontrollen des Schallschutzes während der Bauausführung beauftragt worden ist (§ 68 Abs. 2 BauO NRW).

9.4.

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist mir eine Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen oder des staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW für die Prüfung des Schallschutzes einzureichen, wonach sie/er sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt hat, dass das Vorhaben entsprechend den vorgelegten Nachweisen errichtet oder geändert worden ist (§ 82 Abs. 4 BauO NRW).

10. Brandschutz:

Es ist zu beachten, dass sich zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.

Die Anleiterbarkeit darf durch Bewuchs auf Dauer nicht behindert werden. Dies gilt besonders für Baumkronen vor Fenstern die der Menschenrettung dienen.

In den Obergeschossen wird der 2. Rettungsweg entsprechend der vorliegenden Planung über ausgewiesene Rettungswegfenster zur Feuerwehraufstellfläche hin sichergestellt. Diese notwendigen Fenster müssen eine lichte frei öffnbare Fläche von mindestens 0,9 x 1,2 m aufweisen und jederzeit von innen leicht und ohne fremde Hilfsmittel offenbar gestaltet werden. Gemäß der Straßenansicht sind die Fenster mit einem Stulpfosten auszustatten

Sofern vor den als Rettungsweg dienenden Notausgangstüren/Fenstern Sonnenschutz- oder Verdunklungsanlagen installiert werden, müssen diese so ausgeführt sein, dass sie im Gefahrenfall ohne fremde Hilfsmittel schnell und sicher entfernt werden können.

Sollten hier elektrisch betriebene Anlagen zur Anwendung kommen, ist die Funktion im Schadensfall mit der Feuerwehr Düsseldorf, Abt. Vorbeugender Brandschutz, Tel.:0211/89-20600, detailliert abzustimmen.

Das als Rettungsweg im Spitzboden benötigte Dachflächenfenster (hier ein sog. „Cabriofenster“) ist als Notausstiegsfenster der einschlägig bekannten Fensterhersteller gemäß den Vorgaben des §40(4) BauO NRW auszuführen.

Es wird auf die Ausstattungspflicht der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 gemäß § 49(7) BauO NRW hingewiesen.

Aufzug:

Der Fahrschacht muss mit einer Rauchabzugsöffnung gem. den Vorgaben des §39 (3) BauO NRW versehen werden.

Auf das Benutzungsverbot des Aufzuges im Brandfall ist jeweils an den Zugängen und im Fahrkorb deutlich hinzuweisen.

Der Abstand zwischen der Fahrschachttüre und der T30-RS im DG darf max. 0,2m betragen.

3-fach Parker:

- Hinsichtlich des 3-fach Parker muss zur Sicherstellung der Ermöglichung wirksamer Löschmaßnahmen gem. den Vorgaben des §17 BauO NRW folgende Maßnahmen getroffen werden:
 1. Das Zugangstor muss jederzeit durch Einsatzkräfte der Feuerwehr zu öffnen sein. Sollten hier eine elektrisch betriebene Toranlage zur Anwendung kommen, ist die Funktion im Schadensfall mit der Feuerwehr Düsseldorf, Abt. Vorbeugender Brandschutz, Tel.:0211/89-20600, detailliert abzustimmen. Alternativlösungen (z.B. Doppelzylinderschloss mit Schließung FBF der Feuerwehr) sind mit der Abt. 37/21, Tel.:0211/89-20222, abzustimmen.
 2. Hierbei ist grundsätzlich sicherzustellen, dass in Ruhestellung der Anlage, die obere Ebene mit der Garagenzufahrt auf gleicher Höhe liegt, so dass alle Parkebenen für die Feuerwehr zugänglich sind und ggf. bei einem Brand des untersten Fahrzeuges die Unterfahrt geflutet werden kann.
 3. Es ist ein „Notausschalter“ vorzusehen, mit dem das Parksystem in den sofortigen Stillstand versetzt werden kann.

11. Auflagen des Bauverwaltungsamtes:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach einer Beweissicherung für die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen durch den Bauherrn begonnen werden. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher unter der Telefonnummer (0211)89- 94972 oder unter strassenbau@duesseldorf.de anzuzeigen.
2. 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 nach Beendigung der

- Bauarbeiten vorgenommen. Dazu ist das Amt für Verkehrsmanagement rechtzeitig vor Ende der entsprechenden Bauarbeiten zu benachrichtigen.
3. Der vorhandene Gehweganschnitt ist für die Höhenlage des Neubaus maßgebend.
 4. Keller und Lichtschächte einschließlich der Abdeckungen müssen mit einer Belastung von 1,2 t Raddruck bemessen sein. Sie sind im Bürgersteiggefälle anzulegen. Die Ausladungen der Schächte einschließlich Mauerwerk sollen 1,0 m nicht überschreiten; ausgenommen davon sind Mülltonnen- und Trafo-Schächte. Die Stadtwerke Düsseldorf sind zu hören.
 5. **Ein eventueller Trägerverbau mit oder ohne Zuganker im Straßenraum zur Abstützung der Baugrube bedarf der besonderen Genehmigung des Amtes für Verkehrsmanagement.**
 6. Ein eventuelles Gerüst im Straßenraum zur Abstützung der Fassade bedarf der besonderen Genehmigung des Amtes für Verkehrsmanagement.
 7. Der geplante Mülltonnenschacht darf einschließlich Mauerwerk das Maß von 1,0 m von der Fassade in den öffentlichen Gehweg hinein nicht überschreiten (siehe Grüneintragung Grundriss KG)

12. Auflagen des Stadtentwässerungsbetriebs:

- a) Nach § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 30.03.2007 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.
- b) Nach § 6a (1) der Abwassersatzung hat der Anschlussnehmer bei der Stadt für die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung eines Anschlusskanals eine Genehmigung nach § 5 einzuholen. Der Antrag ist beim Stadtentwässerungsbetrieb Abt. Grundstücksentwässerung, Amt 67/5.4, Tel. 8992719 FAX 8929214 einzureichen.
- c) Nach § 6 (8) der Abwassersatzung sind nicht mehr genutzte Anschlusskanäle durch den Anschlussnehmer außer Betrieb nehmen oder beseitigen zu lassen.
- d) 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.
- e) Gemäß § 7 (10) der Abwassersatzung ist das Einleiten von Grundwasser, Drainagewasser oder Drängewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.

- f) Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Stadtentwässerungsbetrieb - Abt. 67/1- gemäß § 10(1) die Größe der zusätzlich bebauten und/oder befestigten und an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Fläche mitzuteilen.
- g) Gemäß § 10 (2) der Abwassersatzung müssen Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Reinigungs- und Prüfungsöffnungen, Reinigungs- und Prüfschächte, Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse, Absperrvorrichtungen, abflusslose Gruben, Kleinkläranlagen, stets zugänglich, im Falle einer Grundleitung prüfbar sein.
- h) Nicht mehr benutzte Entwässerungsanlagen sind gemäß EN 752, EN12056 und DIN 1986 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.

13. Aufzug/ Parklift:

Bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung müssen gemäß § 39 Abs. 1 BauO NRW, § 14 GPSG, § 4 Abs. 1 der Aufzugsverordnung (AufzV) die CE-Konformitätskennzeichnung nach § 5 Abs. 1 und 3 AufzV sowie die EG-Konformitätserklärung gemäß Anhang II Buchstabe B der Richtlinie 95/16/EG vorliegen.

Die Aufzugsanlage ist wiederkehrend, spätestens alle zwei Jahre durch eine zugelassene Überwachungsstelle zu prüfen (§ 39 Abs. 1 BauO NRW, § 14 GPSG, § 15 Abs. 13 BetrSichV).

14. Auflagen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes:

Straßenbäume

Vor dem Baugrundstück stehen 2 städtische Straßenbäume. Die Baumstandorte sind im amtlichen Lageplan eingetragen.

Diese Bäume sind nach DIN 18920 und RAS-LP4 wie folgt zu schützen und zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen sind **vor Baubeginn** mit dem Garten-,

Friedhofs- und Forstamt abzustimmen und durch ein fachlich qualifiziertes Baumpflegeunternehmen auszuführen. Ansprechpartner:
Herr Schwenker, Bezirksleiter, Tel.: 0211 / 899 4838, E-Mail:
paavo.schwenker@duesseldorf.de

Generelle Schutzmaßnahmen

Aufgrabungen dürfen nur so durchgeführt werden, dass die Standsicherheit und das gesunde Wachstum der Bäume nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Es ist nicht gestattet, im Kronenbereich der Bäume mit Planiermaschinen, Baggern und Lastkraftwagen zu arbeiten, Baumaschinen aufzustellen, Materialien zu lagern, Vergussmasse zu erhitzen, Öle, Farben, Chemikalien, Zementreste u. ä. auszuschütten, offenes Feuer anzulegen oder an den Stämmen und Kronen Freileitungen, Schaltkästen, Halteseile u.ä. anzubringen. Beschädigungen der Baumkronen und Wurzeln sind unter allen Umständen zu vermeiden.

Konkret definierte Schutzmaßnahmen

1. Der Abstand zwischen der Außenkante der Baugrube oder Ausschachtungen und den Bäumen muss mindestens 2,0 Meter betragen.
2. Die Bäume sind mit einem Bauzaun vom mindestens 2,0 x 2,0 gegen Stamm- und Wurzelhausschäden zu schützen.
3. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht baumpflegerisch zu versorgen und durch einen Wurzelvorhang in Handarbeit zu schützen.
4. Die Lagerung von Aushub, Chemikalien, Flüssigstoffen und Baumaterialien im Baumscheibenbereich ist untersagt. Die bestehende topographische Höhenlage der Baumstandorte ist nicht zu verändern.
5. Beschädigungen der Baumkronen und Wurzeln sind unter allen Umständen zu vermeiden. Sollte ein Kronenrückschnitt der Straßenbäume notwendig sein, ist der o.g. Ansprechpartner vorab zu beteiligen. Verursachte Schäden und Vorkommnisse sind umgehend durch ein geeignetes Fachunternehmen auf Kosten des Bauherrn zu beseitigen.
6. Die 2 Straßenbäume müssen nach Beendigung der Baumaßnahme durch ein mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abgestimmtes Fachunternehmen im Rahmen der ZTV Baumpflege 2006 auf Kosten des Bauherrn fachgerecht behandelt werden.

15. Hinweise und Nebenbestimmungen des Umweltamtes:

15.1 Hinweise:

1.

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.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, Betroffene (z.B. Anwohner, Büro- und Geschäftsbetriebe, Unternehmen mit erschütterungsempfindlichen Anlagen, Maschinen und Geräten), die in der Nachbarschaft voraussichtlich durch diese Arbeiten unvermeidbaren Staubemissionen, Geräuschen oder auch Erschütterungen ausgesetzt sein könnten, über das Ausmaß, den Beginn, die zeitliche Lage, ggf. vorgesehene Pausen und die kalkulierte Gesamtdauer der Maßnahme zu informieren. Die Anwohnerinformation sollte eine ständig erreichbare Telefonnummer enthalten, unter der ein verantwortlicher Ansprechpartner etwaige Anwohnerbeschwerden entgegennimmt.

2.

Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Umfeld der Baumaßnahme bei 33,00 m ü.NN. Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei ca. 34,00 m ü.NN. Die höchsten Grundwasserstände des nächstliegenden städtischen Pegels 00287 liegen bei 34,2 m ü.NN. Die systematische Auswertung der seit 1945 im Stadtgebiet gemessenen Grundwasserstände zeigt für das Grundstück einen minimalen Grundwasserflurabstand von 1 bis zu 2 m. Die Unterkante Fundamente liegt bei ca. 27,2 m.ü.NN.

Da die Gründungssohle des Bauvorhabens im Grundwasserschwankungsbereich liegt, kann bei 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.

15.2 Nebenbestimmungen:

1.

Die Tiefgeschosse sind wasserdicht mit einer sog. "weißen Wanne" oder ähnlichem technischem Standard zu erstellen, um Verschmutzungen oder nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch das Einleiten oder Versickern von Schadstoffen und das Fluten der Tiefgeschosse bei hohen Grundwasserständen zu verhindern. Eine Pflasterung der Tiefgeschosse ist unzulässig.

(§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

2.

Die Böden in den Aufstellräumen der hydraulischen Anlage (Maschinenraum und beide Schachtgruben der Aufzüge) sind dicht und medienbeständig als Auffangwanne auszuführen. Die Auffangwannen müssen das maximal aus den Anlagen austretende Volumen an wassergefährdenden Flüssigkeiten (Hydrauliköl) aufnehmen können.

(§§ 3 und 4 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - VAWS)

3.

Das Bauvorhaben wird primär durch den Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße beeinträchtigt. Die Beurteilungspegel liegen straßenseitig am Gebäude bei bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht. Die Lärmbelastung entspricht hier dem Lärmpegelbereich V.

Eine Gesundheitsgefährdung kann bei Außenlärmpegeln von über 70 dB(A) am Tage und über 60 dB(A) in der Nacht nicht ausgeschlossen werden.

Die nachstehenden Nebenbestimmungen sind einzuhalten:

- Als Mindestforderung sind an den Fassaden mit Ausrichtung zur Düsseldorfer Straße die Anforderungen der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V einzuhalten. Demnach beträgt das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 45 dB(A). Die Mindestanforderung der Fenster beträgt Schallschutzklasse 4.
- Es ist für Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Düsseldorfer Straße eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, req}$) nicht unterschritten wird.
- Als Mindestforderung sind für alle rückwärtig ausgerichteten Fassaden die Anforderungen der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III einzuhalten. Demnach beträgt das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 35 dB(A). Die Mindestanforderung der Fenster beträgt Schallschutzklasse 2.
- Das Tor zum PKW-Aufzug sowie die Abdeckung der Regenrinne müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- Der PKW-Parkplatz ist Körperschall entkoppelt zu errichten.

(§ 1 Abs.6 Satz 1 BauGB, §18 Abs.2 BauO NRW, § 51 Abs.7 BauO NRW)

4.

Der baubedingt anfallende Erdaushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist daher ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

(§§ 3, 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)

5.

Werden bei Aushubmaßnahmen nicht bekannte optische oder geruchliche Auffälligkeiten (z.B. Hausmüll, Schlacken, Diesel- oder Lösemittelgerüche) festgestellt, ist umgehend das Umweltamt (Tel.-Nr. 0211/ 89-26265) zu informieren.

(§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, § 16 Abs. 1 Landesbauordnung - BauO NRW, § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)

6.

Geruchlich oder optisch auffällige Aushubmaterialien sind zur späteren Verwertung des restlichen, unbelasteten Materials von diesem zu separieren und getrennt zu halten.

§ 9 Abs. 1KrWG i.V.m. § 5 Abs. 4 LAbfG

7.

Bauaufsichtsamt Landeshauptstadt Düsseldorf

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)

8.

Die durch die Bauarbeiten verursachten Geräusche (Spundung, 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, nur werktags zur Tagzeit von 07.00 bis 20.00 Uhr stattfinden.

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

9.

Die Staubentwicklung ist bei den Bauarbeiten sowie beim Verladen und Transport der Abfälle durch geeignete Maßnahmen (z. B. ausreichendes Benetzen mit Wasser, und/ oder Abdeckung mittels Schutzplanen, regelmäßiges Kehren der öffentlichen Straße) auf das technisch erreichbare Minimum zu reduzieren.

(§ 22 BImSchG)

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 200860, 40105 Düsseldorf) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Die Klage kann auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen - ERVVO VG/FG) - vom 07.11.2012 (GV. NRW S. 548) in der jeweils geltenden Fassung eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach § 2 Nummer 3 des Signaturgesetzes vom 16. Mai 2001 (BGBl. I S. 876) in der jeweils geltenden Fassung versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten. Die besonderen technischen Voraussetzungen sind unter www.egvp.de aufgeführt.

Bauaufsichtsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Die zu zahlende Gebühr ergibt sich aus dem beiliegenden Gebührenbescheid.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beate [REDACTED]

Anlagen

MUSTER