

Auskunft erteilt [REDACTED] - Br
Zimmer 520
Telefon 07321/ 327 426

Sprechzeiten
Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
Montag Nachmittag 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag Nachmittag 14.00 - 18.00 Uhr

Aktenzeichen 0059/03/07
Bauordnung und Denkmalschutz, Postfach 1146, 89501 Heidenheim
Zustellungsnachweis

Briefadresse:
Postfach 1146
89501 Heidenheim 31.07.2003

Antragsteller

Paketadresse und Hausanschrift:
Grabenstr. 15
89522 Heidenheim

Telefax: 07321/323-421
E-Mail: bauordnung@heldenheim.de

Vorhaben Teilabbruch sowie Umbau einer Lager- und Betriebshalle

Grundstück

Gemarkung Heidenheim
Flur 2
Flurstück 2081

Für dieses Bauvorhaben wird gemäß § 58 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) die

BAUGENEHMIGUNG

mit Baufreigabe

unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie gilt auch für und gegen einen Rechtsnachfolger des Bauherren.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

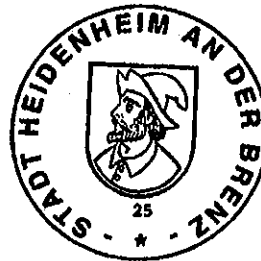
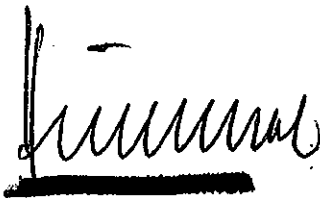
1. die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. die Auflagen und Bedingungen dieser Urkunde
3. die Bewertung der Nachbareinwendungen

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Baugenehmigung kann **innerhalb eines Monats nach Zustellung** beim Bürgermeisteramt Heidenheim, 89522 Heidenheim, Grabenstr. 15, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden.

Nach § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens **keine aufschiebende Wirkung**.

Ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches kann bei der Stadt Heidenheim und beim Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 80 07 09, 70507 Stuttgart (§ 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO) - oder beim Verwaltungsgericht Stuttgart (§ 80a Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO), Augustenstr. 5, 70178 Stuttgart, gestellt werden.



Ausfertigungen

- Bauakten
- Bauherr
- Bauleiter
- ~~_____~~

Auflagen und Bedingungen

1. **Diese Baugenehmigung wird erteilt nach § 58 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995.**

Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten begonnen wurde oder die Bauarbeiten 3 Jahre unterbrochen wurden.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag auch rückwirkend verlängert werden, wenn dieser Antrag vor Fristablauf gestellt wurde.

2. In Verbindung mit den Vorschriften der LBO gelten insbesondere:

- a) Für den Verfahrensablauf die „Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums über das baurechtliche Verfahren (**Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung - LBOVVO**)“ vom 13.11.1995 (Gesetzblatt S. 794)
- b) „Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (**LBOAVO**)“ vom 17.11.1995
- c) Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Anforderungen an Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (**Feuerungsverordnung - FeuVO**)“ vom 24.11.1995

Die Bestimmungen der unter b) und c) genannten Verordnungen gelten vollzählig und vollständig, soweit nicht durch baurechtliche Auflagen in dieser Urkunde ausdrücklich Verschärfungen gefordert oder Erleichterungen gewährt werden („Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ - § 38 LBO).

3. **Die bestehenden Bauteile (Fundamente, Mauerwerk, Decken usw.) sind auf ihre Tragfähigkeit und ihre Standfestigkeit zu untersuchen.** Werden tragende Bauteile entfernt und durch andere Konstruktionen ersetzt, sowie bestehende Bauteile entsprechend den statischen Erfordernissen ergänzt, so ist hierfür ein Standsicherheitsnachweis zur Prüfung vorzulegen.
4. Dieses Bauvorhaben unterliegt der Bauüberwachung (§ 66/67 LBO). Rechtzeitig nach Fertigstellung der baulichen Anlage und vor Aufnahme der Nutzung muß beim Geschäftsbereich Bauordnung und Denkmalschutz **die Schlußabnahme** beantragt werden.
5. Die Heizungs-/Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, nachdem **der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister** die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat (§ 50 LBO Anhang Ziffer 19).
6. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um „**Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung**“ (§ 38 LBO).

Besondere Anforderungen oder Erleichterungen durch baurechtliche Auflagen in dieser Baugenehmigung und Abweichungen von den Vorschriften der §§ 4 bis 37 LBO sowie den Bestimmungen der LBO/AVO begründen sich in § 38 LBO.

7. Die untere Baurechtsbehörde behält sich vor die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte durch die Erstellung eines Schallschutzgutachtens durch einen anerkannten Sachverständigen nachweisen zu lassen. Die Schallmessung hat dann bei Betrieb der Schlosserei und der Montagehalle zu erfolgen.

8. Die dieser Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen lassen die Beurteilung etwa geplanter Werbeanlagen nicht zu. Für genehmigungspflichtige Werbeanlagen müssen gegebenenfalls rechtzeitig vor Erstellung dieser Anlage die erforderlichen Planunterlagen nachgereicht werden.
9. Sofern die Feuerschutzabschlüsse aus betrieblichen Gründen offenstehen müssen, sind sie mit einer **Feststellanlage** und einer Hand- und automatischen Auslösevorrichtung zu versehen, die auf Rauch- einwirkung anspricht. Für die Anlage ist eine Zulassung vom Institut für Bautechnik vorzulegen.
10. Die in den genehmigten Planunterlagen dargestellten baulichen Maßnahmen und sonstigen Einrichtungen des vorbeugenden Brandschutzes und der Brandbekämpfung sind verbindlich für die Bauausführung. Dieses gilt insbesondere für Notausgänge, fh- und fb-Türen, Steigleitungen, Feuerlöscher und sonstige Bauteile, an welche hinsichtlich ihres Brandverhaltens besondere Anforderungen zu stellen sind.
11. Werden in der LBO oder sonstigen Vorschriften Forderungen an Baustoffe (nicht brennbar, schwer entflammbar usw.) oder an Bauteile (feuerhemmend, feuerbeständig usw.) gestellt, so ist hierfür **DIN 4102** mit der Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 15.09.1981 maßgebend.
12. Zur Bekämpfung von Entstehungsbränden sind **zugelassene Feuerlöscher nach DIN 14 406** in ausreichender Anzahl bereitzuhalten. Die Art des Löschmittels, die Anzahl, Größe und Standort der Feuerlöscher sind im Benehmen mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der baulichen Anlage festzulegen. Auf die 2-jährige Prüfungspflicht für Feuerlöscher wird hingewiesen.
13. Die Fluchtwegkennzeichnung hat mit entsprechenden Pictogrammen nach den Bestimmungen der VBG-125 zu erfolgen.
14. Leitungen dürfen durch Brandwände, Treppenraumwände, feuerbeständige Trennwände und feuerbeständige Decken nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

Bei der Installation von Rohrleitungen und elektrischen Leitungen müssen die Vorschriften der „**Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen - Leitungsanlagen-Richtlinie LAR -**“ in der Fassung vom März 2000 eingehalten werden. Bis zur **Bekanntmachung der Lüftungsanlagen-Richtlinie** können für Lüftungsleitungen die Bestimmungen der „**Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Brandschutzanforderungen an Leitungen und Leitungsanlagen - VwV Leitungen -**“ vom 2. Juli 1990, verwendet werden. Die Planung muß der „**Bauaufsichtlichen Richtlinie**“ über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen (Musterentwurf) in der Fassung vom Januar 1984 entsprechen.

Die ordnungsgemäße Ausführung muß durch bauaufsichtliche Zulassungsbescheide, schriftliche Bestätigungen der Fachingenieure und Werksbescheinigungen lückenlos nachgewiesen werden.

15. **Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind darüber hinaus die folgenden Auflagen zu beachten:**
 - 15.1 Die einzelnen Nutzungseinheiten (Lagerhalle, Montagehalle und Schloßerei) sind in der Brandschutzanforderung F 90 voneinander zu trennen - siehe Grüneintrag -.
 - 15.2 Aus den Büros und Aufenthaltsräumen sind zur Früherkennung von Bränden, Sichtverbindungen in die jeweils angrenzenden Hallen sicherzustellen - siehe Grüneintrag -.

- 15.3 Aus den Hallen sind jeweils 2 Notausgänge die direkt ins Freie führen einzurichten. Die Türen sind mit einem Panikbeschlag auszurüsten und müssen in Fluchtrichtung öffnen - siehe Grüneintrag -.
- 15.4 Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges i.S.d. § 15 LBO ist aus dem Aufenthaltsraum der Montagehalle ein Fluchtfenster nach § 14 Abs. 5 LBOAVO einzubauen. Solche Fenster müssen im Lichten mindestens die Größe eines Quadrates mit den Seitenlängen von 90 cm haben - siehe Grüneintrag -.
- 15.5 Der 2. Rettungsweg i.S.d. § 15 LBO aus dem Aufenthaltsraum der Schlosserei ist über das angrenzende Büro ins Freie sicherzustellen. Die Türe vom Aufenthaltsraum zum Büro muß in Fluchtrichtung aufschlagen und jederzeit zu öffnen sein - siehe Grüneintrag -.
- 15.6 Die Notausgangstüren der Büros ins Freie müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und von innen jederzeit zu öffnen sein - siehe Grüneintrag -.
- 15.7 Die südwestliche Fassadenverkleidung der Lagerhalle ist aus Gründen des Brandüberschlages mit nichtbrennbaren Baumaterialien auszuführen. Diesbezüglich ist die bereits angebrachte Holzunterkonstruktion zu entfernen bzw. durch eine Stahlkonstruktion zu ersetzen - siehe Grüneintrag -.
- 15.8 Die Türe im südwestlichen Bereich der Lagerhalle ist aus Gründen des Brandüberschlages als feuerhemmende, selbstschließende Türe (T 30 Türe) auszuführen - siehe Grüneintrag -.
- 15.9 In den Hallen sind öffnenbare Fenster zur Entrauchung vorzusehen - siehe Grüneintrag -.
16. **Grüneintragungen und Ergänzungen in den genehmigten Bauvorlagen allein oder gemeinsam mit schriftlichen Auflagen in dieser Urkunde sind maßgeblicher Bestandteil der erteilten Baugenehmigung (§ 58 Abs. 1 LBO).**
17. **Die Auflagen und Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Göppingen - Amt für Arbeits- und Umweltschutz - sind Bestandteil dieser Baugenehmigung und müssen genauestens beachtet werden.**
18. **Die Auflagen und Hinweise der DB Services Immobilien GmbH sind Bestandteil dieser Baugenehmigung und müssen genauestens beachtet werden.**
19. **Nebenbestimmungen und Hinweise der Geschäftsbereiche Straßenbau und Entwässerung:**
 - 19.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser, Abwasser und anderen Abfallstoffen aus Grundstücken und Gebäuden muß nach den Vorschriften von § 33 LBO sowie § 17 LBOAVO erfolgen.
 - 19.2 Aufgrund von § 33 LBO i.V. mit der Satzung der Stadt Heidenheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwasser-AbwS) vom 29.11.1979 in der Fassung vom 16.12.1999, sind die häuslichen und Regenabwässer nach den dort festgelegten Vorschriften in die städtische Kanalisation einzuleiten. Sofern Trennsystem vorhanden ist, sind die Regen- und Schmutzabwässer getrennt in die hierfür vorgesehenen Kanäle einzuleiten.
 - 19.3 Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach dem Normblatt DIN 1986, welches als bautechnische Bestimmung eingeführt ist, auszuführen.
 - 19.4 Die Entwässerung ist an die vorhandene Grundstückskanalisation anzuschließen.

20. Der Baurechtsbehörde sind schriftlich mitzuteilen:
- a) **Beginn der Abbrucharbeiten** (1 Woche vor Beginn der Arbeiten unter Angabe von Name und Anschrift des Bauleiters und des Abbruchunternehmers mit einer Beschreibung über die geplante Durchführung, den Arbeitsablauf und die vorgegebenen Geräte, Gerüste und Hilfsmittel).
 - b) **Ende der Arbeiten** (1 Woche nach Fertigstellung).
21. Vor dem Abbruch ist der gesamte Bau zu untersuchen. Voll- und Teilabbrüche dürfen nur in Abschnitten und so vorgenommen werden, daß
- a) stehende Bauteile zu jeder Zeit standsicher bleiben,
 - b) beim Umwerfen von Bauteilen der best. Bauleiter Aufsicht führt;
 - c) jede nach dem Stand der Technik vermeidbare Störung für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit vermieden wird (Bauschutz mit Wasser besprengen, Staubschutzzücher, lärmschwache Maschinen usw.).
22. Wird die Abbruchstelle nicht unmittelbar nach Beendigung des Abbruches wieder überbaut, ist eine evtl. Baugrube auf Höhe des umgebenden Erdreichs zu verfüllen oder durch Umfriedung zu sichern.
23. Evtl. vorhandene Kanalanschlüsse sind fachgerecht mit passenden Verschlüßtellern zu verschließen; damit kein Erdreich in die städtische Kanalisation gelangen und zu Verstopfungen führen kann.
24. Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Baustellenverordnung und die allgemeinen Grundsätze (Maßnahmen des Arbeitsschutzes) nach § 4 des Arbeitsschutzgesetzes zu beachten.
25. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine schriftliche Abbrucharweisung aufzustellen und den jeweiligen Aufsichtsführenden auszuhändigen. In der Abbrucharweisung sind alle sicherheitstechnischen Angaben, insbesondere der Ablauf der Arbeiten festzulegen.
26. Die Abbrucharbeiten dürfen nur werktags in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ausgeführt werden. Dies gilt auch für die An- und Abfahrt der LKW zur Baustelle.
27. Die Abbrucharbeiten bzw. deren einzelne Abschnitte müssen von einer fachkundigen weisungsberechtigten Person (Aufsichtsführender) ständig beaufsichtigt werden.
28. Gefahrenbereiche, die durch Abbrucharbeiten entstehen, sind abzusperren und gegen Betreten durch Unbefugte zu sichern.
29. Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen (z. B. Wellasbestzementplatten) bei Abbruch, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten und bei der Abfallentsorgung sind die Bestimmungen und die Schutzmaßnahmen entsprechend den Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 „Asbest“ zu beachten und zu treffen.
30. Der Abbruch bzw. der Umgang mit asbesthaltigen Gefahrstoffen ist dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
31. Bei den Abbrucharbeiten dürfen nur geräuschgedämpfte, den allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm entsprechende Baumaschinen eingesetzt werden.
32. Bei den Abbrucharbeiten müssen geeignete Maßnahmen zur Staubvermeidung vorgesehen werden.

33. Hinweis:

Die Baurechtsbehörde ist gesetzlich verpflichtet, der Baugenehmigung die Vordrucke der **Württembergischen Bauberufsgenossenschaft BG** beizufügen und der **BG** von der erteilten Genehmigung Mitteilung zu machen.

Der zur Rücksendung bestimmte Vordruck muß spätestens 1 Woche nach Baubeginn an die **BG** zurückgesandt werden.

34. Hinweis:

Die Baurechtsbehörde ist gesetzlich verpflichtet, dem **Finanzamt** die Erteilung der Baugenehmigung mit Datum, den Bauherrn, das Baugrundstück, das Bauvorhaben und die voraussichtlichen Baukosten mitzuteilen (Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Unterrichtung der Finanzämter durch die Baurechtsbehörden und die Gemeinden über bauliche Vorhaben vom 15.10.1997 - GABl. S. 614 -).