



63

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt
Stadthaus · 50679 Köln

Bauaufsichtsamt

Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · LANXESSarena

Auskunft: Frau Heitzler

Zimmer: 06B27 Telefonisch Do 10 - 12 Uhr
Persönlich nach Terminvereinbarung
Abgabe von Unterlagen im GZ 06B09

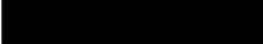
Telefon: (02 21) 2 21 - 35581

E-mail: caroline.heitzler@stadt-koeln.de

Telefax: (02 21) 2 21 - 28482

Tag: **21. März 2022**

B A U G E N E H M I G U N G

Aktenzeichen: 
Eingangsdatum: 14.05.2020
Straße/Hausnummer: Schlenderhaner Str. ohne Nr.
PLZ/Ort 50735 Köln-Niehl

Gemarkung: Longerich **Flur:** 2 **Flurstück:** 1955 / 0

Antragsgegenstand: Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einem Traforaum (Gebäudeklasse-4)

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 14.05.2020 reichten Sie den oben genannten Antrag ein.

Hiermit erteile ich Ihnen gemäß § 74 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (BauO NRW) in Verbindung mit § 64 BauO NRW unbeschadet der privaten Rechte Dritter und aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen die Genehmigung für dieses Vorhaben.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind folgende Anlagen:

- 9 - Beiblätter
- Lageplan
- 1 Satz Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Baulasteintragung: 63/L15/0088/2021
- Ablösevereinbarung vom:
- Merkblatt-Rauchmelder

Diese Genehmigung gilt auch für und gegen Ihren Rechtsnachfolger.
Sie erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Alle nachfolgend geforderten Nachweise senden Sie bitte **im Original** (nicht vorab und nicht per Mail) mit Angabe von Aktenzeichen, Straßename und Antragsgegenstand an:

**Stadt Köln – Bauaufsichtsamt
Abschnitt 630/42 – Bautechnik
Stadthaus – Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln**

Rückfragen können Sie per Mail richten an:
Bautechnik.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

Folgende Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen sind zu stellen bzw. vorzulegen:

- Der Ausführungsbeginn ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§ 74 Abs. 9 BauO NRW).
- Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ein Nachweis über die Standsicherheit, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauO NRW geprüft sein muss. Nachweise über Schallschutz und klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr.4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft sein müssen. Eine Übereinstimmungserklärung zwischen Standsicherheitsnachweis und den genehmigten Plänen der Baugenehmigung (§ 7 BauPrüfVO NRW) der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers ist vorzulegen.
- Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:
die Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.
- Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind.
- Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns ist der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 2 Abs.4 EnEV-UVO der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach §§ 3, 4 oder 9 EnEV unter Berücksichtigung des klimabedingten Wärme- und Feuchteschutzes vorzulegen.
- Spätestens mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung (§ 84 BauO NRW) sind der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigung über stichprobenhafte Kontrollen der Ausführung energiesparender Maßnahmen auf der Baustelle von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 2 Abs.2 EnEV-UVO) und die Unternehmererklärung nach § 2 Absatz 3 EnEV-UVO vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist die Bauleiterin bzw. der Bauleiter dem Bauaufsichtsamt schriftlich mitzuteilen und auf dem Bauschild deutlich zu kennzeichnen. (§ 11 und § 56 BauO NRW).
- Anzeige nach Herstellung des Rohbaus (§ 84 Abs. 2 BauO NRW)
- Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein (§ 74 Abs. 8 BauO NRW).
- Die Bestätigung über den (von Ihnen) erteilten Auftrag auf Einmessung des Gebäudeumrisses gem. § 16 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes für das

Land Nordrhein-Westfalen.

Dieser Verpflichtung kommen Sie nach, indem Sie entweder meinem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen oder die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin bzw. eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorlegen.

- Amtlicher Nachweis der öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurin bzw. des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs oder des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster über die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der genehmigten baulichen Anlage nach abschließender Fertigstellung.(§ 83 Abs. 3 BauO NRW)
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung

Zur Vermeidung von evtl. Auseinandersetzungen über die Regulierung von Bauschäden im öffentlichen Straßenland werden Sie gebeten, vor Baubeginn das Amt für Straßen- und Verkehrsentwicklung, Willy-Brandt-Platz 2, in 50679 Köln, einzuschalten.

Die Baugenehmigung und die zugehörigen Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Bei der Ausführung hat die Bauherrin bzw. der Bauherr ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers und der Unternehmerinnen bzw. Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 11 Abs. 3 BauO NRW).

Gemäß § 48 BauO NRW sind 9 PKW-Stellplätze notwendig. Es werden 7 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Auf die Herstellung von 2 PKW-Stellplätze wird gemäß §48 BauO NRW in Verbindung mit einem Ablösevertrag verzichtet.

Auf die Bußgeldbestimmungen des § 86 BauO NRW bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Anzeigen und Abweichungen von dieser Baugenehmigung wird ausdrücklich hingewiesen.

Grüneintragungen in den Bauvorlagen sind als Nebenbestimmungen gem. § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis:

Der/Die Grundstückseigentümer / Grundstückeigentümerin ist verpflichtet, auf dem oben genannten Grundstück einen Standplatz für Abfallbehälter einzurichten. Die Einrichtung eines Standplatzes wird ausschließlich durch die Abfallsatzung der Stadt Köln in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt und bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt Köln. Das Baugenehmigungsverfahren bleibt hiervon unberührt.

Fragen bzw. die Bitte um Zustimmung zur satzungsgemäßen Einrichtung eines Standplatzes für Abfallbehälter richten Sie bitte ausschließlich an:

Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co.KG
Maarweg 271
50825 Köln

Nähere Informationen erhalten Sie auch unter: www.awbkoeln.de

Information zur Rauchmelderpflicht nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen:
In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss

so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Hinweis:

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vom Amt für öffentliche Ordnung vorliegt und daraus keine Bedenken gegen die Durchführung der Baumaßnahme ersichtlich sind.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats Klage vor dem Verwaltungsgericht Köln erhoben werden. Die Klagefrist beginnt mit einer Zustellung dieser Entscheidung nach dem Verwaltungszustellungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, andernfalls mit der Bekanntgabe dieser Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Heitzler

Auflagen:

Allgemeine Verwaltung

Baumschutz

1. Der Kronentraufbereich der geschützten und zu erhaltenden Bäume ist von Baufahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Baumaterialien freizuhalten. Der betreffende Kronentraufbereich ist während der Bauzeit durch einen ortsfesten Bauzaun abzusichern.
2. Schäden an den oberirdischen Teilen der geschützten Bäume durch ausladende Baumaschinen sind zu vermeiden.
3. Während der Bauzeit sind bei Bedarf weitere Schutzvorkehrungen gemäß **DIN 18920** und **RAS-LP 4** vorzusehen.
4. Die Untere Naturschutzbehörde ist mind. 5 Werktage vor Baubeginn schriftlich zu informieren (auch per E-Mail möglich: antrag-baumschutz@stadt-koeln.de).
5. Die Schutzmaßnahmen, der Standort des Bauzauns und die von jeglichen Baubetrieb freizuhaltenden Flächen sind den Ausführungsunternehmen aller Gewerke rechtlich bindend vorzugeben.
6. Erweist sich die Einhaltung der Bestimmungen als nicht möglich, ist unverzüglich Kontakt mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt/ Baumschutz aufzunehmen.
7. Sollte zur Durchführung der Arbeiten eine Entfernung bzw. Veränderung geschützter Bäume erforderlich sein, ist vor Durchführung der Maßnahme ein Antrag beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt/ Baumschutz in digitaler Form unter antrag-baumschutz@stadt-koeln.de einzureichen.

Der zuständige Ansprechpartner im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Allgemeine Verwaltung, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Herr Longo, Telefon 0221 221 36547, E-Mail: antrag-baumschutz@stadt-koeln.de

Untere Naturschutzbehörde

Freilandartenschutz

8. Sämtliche Rodungs- und Fällarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (Brutzeit 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres).
9. Sollten o. g. Arbeiten zwingend in die Vogelbrutzeit fallen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese hat die Strukturen frühestens 2 Tage vor Beginn der Arbeiten auf Besatz durch Vögel und/ oder Fledermäuse zu untersuchen. Hierüber ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Bericht zukommen zu lassen.
10. Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade (bodentiefe Fenster, Fensterbänder, Glaswände, Eckverglasung, Absturzsicherungen u. ä.) sind so zu gestalten, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der

Außenreflexionsgrad sämtlicher Baustoffe von max. 8 %, bei Isolierverglasung von max. 15 % nicht zu überschreiten.

11. Rechtliche Grundlage ist hierfür der § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz. Neben den Informationen auf der Internetseite der Stadt Köln <https://www.stadt-koeln.de/artikel/63081/index.html>, verweist auch das Bundesamt für Naturschutz auf den Leitfaden zum „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (vgl. http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf).
12. Sollten auf den betroffenen Flächen Tiere besonders geschützter Arten festgestellt werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, die weiteren (Bau/Rodungs-/Abbruch)Tätigkeiten unverzüglich einzustellen und umgehend mit der Abteilung Untere Naturschutzbehörde (UNB) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der zuständige Ansprechpartner im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde (UNB), Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Herr Hörnes, Telefon 0221 221 26286, E-Mail: david.hoernes@stadt-koeln.de.

Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde

Immissionsschutz

13. Lärmintensive Bautätigkeiten sind grundsätzlich nur in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr gestattet. Während der Nachtzeit (20:00 bis 07:00 Uhr) sind lärmintensive Arbeiten verboten.*
14. In begründeten Ausnahmefällen kann das Umwelt und Verbraucherschutzamt, Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde eine Ausnahmegenehmigung für Arbeiten während der Nachtzeit erteilen. Diese ist 10 Tage vor dem geplanten Arbeitsbeginn zu beantragen.
15. Bei Baumaßnahmen in Wohngebieten sind die Regelungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) zu beachten, soweit Maschinen verwendet werden, die in dieser Verordnung genannt werden.

* Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Geräuschimmissionen.

16. Bei erschütterungsrelevanten Baumaßnahmen sind die Anhaltswerte der DIN 4150 einzuhalten.

Wasserwirtschaft

17. Das Schmutz- und Niederschlagswasser muss der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
18. Im Zuge der Baumaßnahmen sind alle Abwasserleitungen einschließlich aller Schächte, Schlammfänge, Abscheideranlagen usw. gemäß DIN 1986 in Verbindung mit EN 1610 auf Dichtheit zu überprüfen.
19. Die Protokolle mit dem Ergebnis der Überprüfung sind der Abteilung Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert zu

übersenden. Aus den Protokollen muss folgendes ersichtlich sein: Datum der Überprüfung, Temperatur, Name des Verantwortlichen für die Überprüfung, Prüfmethode, geprüfte Strecke, Haltung, Bauwerk, Wasserverlust, Druckabfall.

Abfallwirtschaft

20. Die im Rahmen des Abbruchs entstehenden Abfälle sind so weit wie möglich zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
21. Vor dem Rückbau des Gebäudes sind alle Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände, Behälter sowie Bauteile (z.B. Leuchtstoffröhren, Öltanks, Farbbehälter, Transformatoren, Mobiliar, Fenster, Türen, Installationen, Stahlträger usw.) zu entfernen und einer Wiederverwendung bzw. einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.
22. Sollten im Rahmen der Bau-/ Abbruch-/ Aushubmaßnahmen
 - optisch oder geruchlich verunreinigte Abbruch-/ Aushubmaterialien und/ oder
 - andere gefährliche Abfälle angetroffen werden bzw.
 - durch die vorangegangene Nutzung entstandene, umweltrelevante Verunreinigungen (z.B. Ölkontaminationen) festgestellt werden (Geruch, Aussehen, etc.),
 - ist die Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Regelfall ist vom Bauherrn ein Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchführt und abschließend bewertet.
23. Bau- und Abbruchabfälle sind, soweit diese getrennt anfallen, jeweils getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und einer Verwertung zuzuführen. Bestimmte Abfallfraktionen können gemeinsam erfasst werden, soweit sie einer Vorbehandlungsanlage (z.B. einer Sortieranlage) zugeführt werden. Konkrete Anforderungen ergeben sich aus der Gewerbeabfallverordnung.
24. Bei der Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung sind die Anschluss- und Benutzungspflichten der Abfallsatzung der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
25. Die zuständige Ansprechpartnerin im Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA), Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, ist Frau Müller, Tel. 0221 221-31917, E-Mail miriam.mueller@stadt-koeln.de.

Stadtentwässerungsbetriebe

26. Das Schmutzwasser des Bauvorhabens muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser **auf dem Grundstück dezentral versickert werden kann**. Die Entwässerung ist entsprechend zu *gestalten /anzupassen/abzuändern*.

27. Jedes Grundstück ist mit einem eigenen Anschlusskanal gesondert und ohne Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken, Nachbargebäuden an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen (entsprechend §13, Abs. 1 der Abwassersatzung).
28. Für erforderliche **Anschlussarbeiten am öffentlichen Kanal**, ist ein Kanalanschlussschein zu beantragen. Besteht bereits ein Kanalanschluss ist zwingend zu prüfen, ob dieser wiederverwendet werden kann. Eine Wiederverwendung von alten Anschlussleitungen kann nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der StEB Köln durchgeführt werden.
29. Bestehende Anschlussleitungen, die nicht mehr genutzt werden, müssen entsprechend der jeweils gültigen Abwassersatzung am Straßenkanal auf Kosten des Eigentümers abgetrennt bzw. verschlossen und verdämmt werden. Der Nachweis ist mittels Foto-oder Videodokumentation oder durch die Abnahme vor Ort durch die Betriebsabteilung der StEB Köln zu führen. Bestehende Anschlussleitungen, die insbesondere im Zusammenhang mit Bau- und Abrissarbeiten vorübergehend stillgelegt werden, müssen ordnungsgemäß verschlossen werden, so dass keine Schadstoffe in die öffentlichen Abwasseranlagen gelangen können bzw. Schmutzwasser auf den Grundstücken austreten kann. Eine gesonderte Beantragung einer vorübergehenden Stilllegung ist nicht erforderlich.
30. Im Rahmen des Kanalanschlussverfahrens ist anhand von **Planunterlagen mit Höhenangaben** nachzuweisen, dass das anfallende Niederschlagswasser, auch im Starkregenfall, nicht zu Nachbargrundstücken oder in den öffentlichen Straßenbereich abfließen kann. Ist bei der Herstellung von Garageneinfahrten und Stellplätzen ein Gefälle zur Straße oder zum Nachbargrundstück vorgesehen, muss an der Grundstücksgrenze eine Ablaufrinne eingebaut werden.
31. Die Bestimmungen und Grenzwerte der **Abwassersatzung** in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Die Abwassersatzung kann im Internet unter www.steb-koeln.de eingesehen werden.
32. Die Einleitung von **Drainagewasser** in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 5 Abs. 2 der Abwassersatzung nicht gestattet.
33. Gegen **Rückstau** des Abwassers aus der öffentlichen Kanalisation hat sich der Bauherr gem. § 4 Abs. 6 der Abwassersatzung bis zum höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück (Rückstauenebene) selbst zu schützen. Die Entwässerungsanlage ist in Anlehnung an die Bauordnung NW entsprechend den geltenden DIN/EN-Normen auf Dichtheit zu prüfen. Der Nachweis zum Rückstauschutz ist im Rahmen des Kanalanschlussverfahrens zu erbringen.
34. Ist für den Betrieb der Versickerungsanlage eine Wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln erforderlich, darf die Niederschlagswasserversickerung erst erfolgen, wenn diese Erlaubnis erteilt wurde und die StEB Köln die Freistellung von der Überlassungspflicht für das Niederschlagswasser nach § 49 Abs. 4 LWG NW erteilt haben.
35. Versickerungsanlagen müssen über Schutzabstände zum Nachbarn ≥ 2 Meter (auch bei Versickerung über die Schulter z.B. bei einer Tiefgarage) und Schutzabstände zu unterkellerten, nicht wasserdicht ausgebildeten Gebäuden ≥ 6 Meter aufweisen. Ein entsprechender Nachweis (z.B. mittels eines geeigneten Planes) ist zu führen.

Amt für Straßen und Verkehrstechnik

36. Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Ausführungsabteilung 662/4, Rufnummer (0221) 221-27074, Herr Stefanac zu informieren, damit eine gemeinsame Beweissicherung durchgeführt werden kann. Unterbleibt eine Beweissicherung aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat, gelten die öffentlichen Verkehrsflächen als mangelfrei und es obliegt dem Bauherrn zu beweisen, dass schon vor Baubeginn Mängel vorhanden waren.
37. Notwendige Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie die Beseitigung von Schäden, die im Rahmen des Bauvorhabens an öffentlichen Flächen entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers.
38. Sämtliche Arbeiten sind vorher mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik abzustimmen und so zu planen und auszuführen, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten, alle anerkannten Regeln der Technik beachtet und alle sicherheitstechnischen Erfordernisse erfüllt werden. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass nach Abschluss der Arbeiten eine barrierefreie Benutzung des öffentlichen Straßenlandes möglich ist. Während der Ausführung sind Einschränkungen der Barrierefreiheit auf das unvermeidliche Minimum zu beschränken.
39. Die Arbeiten für die Leitungsanschlüsse (Gas-, Wasser-, Strom-, Telekommunikationsanschluss, Kanalhausanschluss,...) des Bauvorhabens, sind durch den Bauherrn so zu koordinieren, dass nur eine Aufgrabung im öffentlichen Straßenland durchgeführt wird. Die Wiederherstellung des Straßenaufbaus ist nur als eine zusammenhängende rechteckige Aufgrabung zulässig.
40. Die Ausgestaltung der Gehwegüberfahrten im öffentlichen Straßenland sind zwingend im Vorfeld mit 662/4, Rufnummer (0221) 221-27074, Herr, abzustimmen. Nicht mehr benötigte Überfahrten sind rückzubauen. Anlagen aller Art (z.B. Großuhren) dürfen die Sicht auf Signalgeber einer Ampelanlage nicht behindern. Sollte dies bei einer aufgestellten Anlage dennoch der Fall sein, muss sie auf Kosten des Antragsstellers versetzt werden. Sollten generell Signalanlagen von dem Vorhaben betroffen sein, sind die erforderlichen Änderungen grundsätzlich mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Abteilung Verkehrsmanagement 663/2, Rufnummer (0221) 221-27273, Frau Rosenstein, abzustimmen. Sind von der Baumaßnahme bewirtschaftete Parkplätze und/oder Ladezonen in Bewohnerparkgebieten, Standortänderungen bestehender Parkscheinautomaten oder sonstiger bewirtschafteter Parkraum betroffen, so ist 661/11, Herr Schipper, Rufnummer (0221) 221-27160 zu kontaktieren. Sind Verkehrszeichen als Bodenmarkierung zu verändern (VZ 298 StVO „Sperrfläche“ oder VZ 299 StVO „Grenzmarkierung für Halt- und Parkverbote“), so ist 663/35 Herr Haubenreisser unter der Rufnummer (0221) 221-27102 zu kontaktieren.
41. Für sämtliche Baumaßnahmen in öffentlichen Flächen, sind ausschließlich die vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik zugelassenen Fachfirmen zu beauftragen.
42. Versäumnisse des Antragstellers, die sich aus Nichtbeachtung dieser Forderungen ergeben, insbesondere der Beweissicherung, gehen ebenfalls zu dessen Lasten.

Stadtentwässerungsbetriebe

43. Das Grundstück ist entwässerungstechnisch erschlossen. Die öffentliche Abwasseranlage entwässert im Mischsystem.
44. Informationen zur Niederschlagswasserversickerung und zum Freistellungsverfahren gemäß §49 Abs. 4 LWG NW sind der Website der StEB Köln (www.steb-koeln.de) unter der Rubrik Grundstücksentwässerung/Regenwasserversickerung zu entnehmen. Weitergehende Informationen zur Versickerung, Entsiegelung, Dach und Fassadenbegrünung finden Sie in unserer Broschüre Mehr Grün für ein besseres Klima in Köln. Informationen zur Wasserrechtlichen Erlaubnis sind unter 0221-221-24609 oder unter umwelt-verbraucherschutz@stadt-koeln.de erhältlich.
45. Sollten **wasserdurchlässige Befestigungen** zur Anwendung kommen, wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen gebührenwirksam sind, wenn z.B. bei Starkregen ein Abfluss in den Kanal erfolgen kann. Davon sind die Flächen ausgenommen, von denen aufgrund der Lage und des eindeutigen Gefälles definitiv kein Abfluss in Richtung Abwasserkanal möglich ist.
46. Die Entwässerungsplanung muss zeitnah und rechtzeitig vor Baubeginn mit den StEB Köln abgestimmt werden. Die Abstimmungen beinhalten alle relevanten Themen zur Grundstücksentwässerung, wie z.B. das Bestehen von Einleitungsbeschränkungen, Auflagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungspflicht, Überflutungsnachweis, Wiederverwendung vorhandener Anschlüsse, Rückstauschutz u.a.

Die Kontaktaufnahme erfolgt unter: 0221-221-23760 oder unter kanalanschluss@steb-koeln.de.

47. Erst nachgelagert zum o.g. Beratungsgespräch kann der Kanalanschlussschein beantragt werden.
48. Ein Kanalanschlussschein ist für Neuanschlüsse, Wiederverwendungen und endgültige Stilllegungen online unter www.steb-koeln.de/service/formulare zu beantragen. Sie können auch die Suchfunktion auf der Startseite nutzen und dort „Kanalanschlussschein“ eingeben. Der Antrag sollte mindestens 8 Wochen vor dem beabsichtigten Anlusstermin bei den StEB Köln gestellt werden. Die Bearbeitungsdauer kann aufwandsabhängig im Einzelfall 8 Wochen überschreiten.

Hochwasserschutz (Randbedingungen)

49. Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt das betroffene Baugrundstück in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheines. Der Bereich befindet sich linksrheinisch in Höhe des Rheinstrom-km 695,5. Aufgrund der Erdgesosshöhe von 45,50 m ü. NN kann der zu schützende Bereich ab ca. 11,91 m Kölner Pegel (KP) ohne ober- und unterirdische Schutzmaßnahmen angeflutet werden.
50. Der im vorigen Jahrhundert (1926 und 1995) am Kölner Pegel gemessene Höchstwasserstand von 10,69m KP entspricht ca. 44,28 m ü. NN im Bereich des Bauvorhabens.
51. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts der Stadt Köln wurde der Hochwasserschutz für den o. g. Bereich auf 11,90 m KP (45,49 m ü. NN) angepasst. Einen hundertprozentigen Hochwasserschutz kann es aber auch in Zukunft nicht

geben; Hochwasserschutzanlagen können versagen, überströmt oder hinterflutet werden.

52. Aufgrund der Nähe zum Rhein können im o. g. Bereich auch höhere Grundwasserstände auftreten. Nach einer Grundwassermodellrechnung der RheinEnergie AG aus dem Jahre 2009 wurde ein Grundwasserstand mit ca. 43,50 m ü. NN berechnet. Berechnet wurde der maximale Grundwasserstand auf Basis der Randbedingungen der bisher höchstgemessenen Grundwasserstände von 1988 und ein Hochwassersimulation von 11,90 m KP.
53. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Rheinwasserstände langjährig ändern können. Eine Gewähr für die tatsächlichen Wasserstände kann somit nicht übernommen werden.
54. Weitergehende Informationen zur angepassten Bauweise können aus den nachfolgenden Broschüren entnommen werden:
 - „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat,
 - „Wassersensibel Planen und Bauen in Köln“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR.
55. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes und dies bitten wir als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:

Hochwasserschutz (Auflagen)

56. **§ 5 Absatz 2 WHG** „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“
57. **§ 78 b Absatz 1 Satz 2 WHG** „Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.“
58. **§ 78 c Satz 2 WHG** „Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.“

Hinweise:

Bauverwaltung

1. Die für die Erschließung des Baugrundstücks erforderlichen Straßenanlagen sind in ausreichender Form vorhanden. Die Straßenlandflächen befinden sich in städtischem Eigentum und sind gewidmet. Eine Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes ist nicht beabsichtigt.
2. Eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlandes ist nicht erkennbar beabsichtigt und von der Erteilung einer Baugenehmigung nicht umfasst.
3. Soweit bei der Bauausführung die Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes durch eine Baugrube oder Verbauarbeiten vorgesehen ist, ist hierfür eine gesonderte straßenrechtliche Erlaubnis/Gestattung des Bauverwaltungsamtes, Willy-Brandt-Platz 2, 50769 Köln erforderlich, die dort zu beantragen ist.
4. Für das Bauvorhaben **wird später auf Antrag des Bauherrn die Straßen- und Hausnummern-bezeichnung festgesetzt.** Der Antrag ist an das Bauverwaltungsamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50769 Köln zu richten. Dem Antrag beizufügen sind die erste Seite der Baugenehmigung und ein aussagekräftiger Lageplan mit gekennzeichnetem Eingang.

Allgemeine Verwaltung

Baumschutz

5. Nach der Baumschutzsatzung (BSchS) sind Bäume - auch auf angrenzenden Grundstücken in einem Abstand von bis zu 5 m zur gemeinsamen Grenze - bei der Durchführung der
6. Baumaßnahme vor jeglichen Beschädigungen zu schützen. Beachten Sie hierbei die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP 4. Untersagt ist unter anderem die Verdichtung des Bodens, zum Beispiel durch die Baustelleneinrichtung oder durch das Abstellen von Baufahrzeugen und -maschinen, insbesondere im Kronentraufbereich.
7. Geschützt gemäß BSchS § 2 sind alle Laubbäume und die Eibe mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden). Sollten die Bäume Teil einer Baumgruppe oder Baumreihe sein, so kann der Schutz bereits ab einem Umfang von 30cm gelten.

Untere Naturschutzbehörde

Freilandartenschutz

8. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist speziell auf Fledermäuse und Gebäude brütende Vögel zu achten. Als Regelbrutzeit ist analog § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz der Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres anzunehmen.

Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde

Abfallwirtschaft

9. Der Einbau von RCL-Material (Aschen, Schlacken, aufbereiteter Bauschutt und Produkte aus diesen) außerhalb von Wasserschutzonen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist unter Vorlage eines Prüfungszeugnisses für das einzubauende Material bei der Unteren Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu beantragen (die erforderlichen Antragsunterlagen und das Antragsformular kann unter <http://www.stadt-koeln.de/> Suchbegriff: RCL heruntergeladen werden).

Wasserwirtschaft

10. Das Bauvorhaben befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Nach den vorliegenden Geländehöhen und Rheinwasserständen kann u.U. eine zeitweilige Überflutung oder ein Einstau von aufsteigendem Grundwasser erfolgen.
11. Es wird daher empfohlen, die gefährdeten Bauteile in Erd- und Kellergeschoß auftriebssicher und wasserdicht zu erstellen. Insbesondere bei der Planung und Installation der Energieversorgung (Tankanlage, Gas- und Stromanschlüsse, Heizkessel) und der Abwasseranlage ist die besondere örtliche Situation zu berücksichtigen.

Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz

12. Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen des Grundstücks vor. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Umweltplanung und -vorsorge

Lärmschutz

13. Auf das Grundstück wirken Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Flugverkehr ein.



63

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt
Stadthaus · 50679 Köln**Bauaufsichtsamt**Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 KölnFirma
APUS Properties GmbH
vert. durch Makhir Kouliev
Rochusstr. 230-234
53123 BonnKVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · LANXESSarena

Auskunft: Frau Atalay

Zimmer: 06B20

Sprechzeiten: Nach Vereinbarung
(Bitte vereinbaren Sie einen Termin)

Telefon: (02 21) 2 21 - 30532

E-mail: bautechnik.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

Telefax: (02 21) 2 21 - 22312

Ihr Schreiben

Mein Zeichen

Tag

631/1

24.03.2025

Aktenzeichen:
Antragsteller/in**63/B35/1529/2020**
APUS Properties GmbH
vert. durch Makhir Kouliev
Rochusstr. 230-234, 53123 Bonn**Eingangsdatum:**
Straße/Hausnummer:**14.05.2020**
Schlenderhaner Str. ohne Nr.**Gemarkung: Longerich****Flur: 2****Flurstück: 1955 / 0****Antragsgegenstand:****Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines**
Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einem
Traforaum

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätige ich Ihnen, dass Ihre Baubeginnanzeige für das angegebene Vorhaben bei mir am 18.10.2023 eingegangen ist.

Bei weiteren Schriftwechseln bitte ich das angeführte Aktenzeichen, zusammen mit der Straßenbezeichnung, anzugeben.

Hinweis(e):

Bitte denken Sie an die Fertigstellungsanzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Atalay