

25. Aug. 2022

Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Baubeschreibung

Es handelt sich um 2-Einfamilien-Wohnhäuser, die bauartgleich sind.

Sie werden im Mauerwerksbau herkömmlich errichtet, mit einer Putzfassade.

II-geschossig,

Satteldach mit Pfanneneindeckung,

Die bebaute Fläche pro Haus beträgt: $10,75 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} = 75,25 \text{ qm}$ (zusammen 150,50 qm)

die daraus resultierende Wohnfläche pro Haus beträgt ca. 160,00 qm, vorbehaltlich der Detailplanung.

Des Weiteren sind 3 PKW-Fertigaragen geplant in Standardgröße
5,50 m x 3,00 m x 2,40 m, mit einem Flachdach.

Es wird die Bauflucht nach Süden des vorhandenen Wohngebäudes Haus Nr. 22a eingehalten, wie im beigefügten Lageplan dargestellt.



STADT
BOCHUM

1a

Bauordnungsamt

Gehört

☐ zur Abbruchgenehmigung vom

☐ zum ablehnenden Bescheid vom

☒ zum Vorbescheid vom

10. Sep. 2024

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bochum, den 23.08.2022





Stadt Bochum Katasteramt

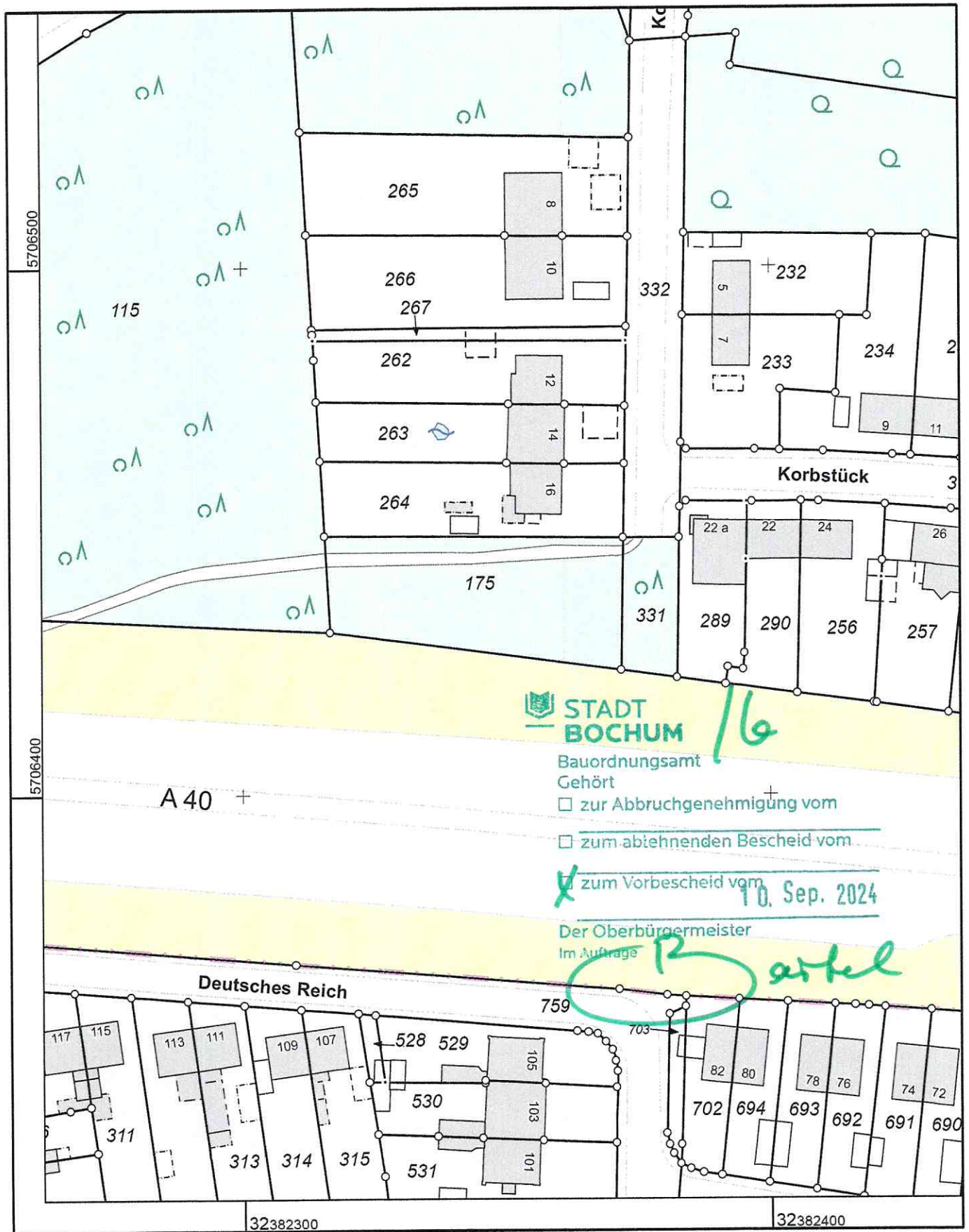
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 331 u.a.
Flur: 10
Gemarkung: Werne
Korbstück, Bochum

Erstellt: 13.07.2022
Zeichen: 22-EI-1435



**STADT
BOCHUM**

Bauordnungsamt
Gehört

☐ zur Abbruchgenehmigung vom

☐ zum abtiefenden Bescheid vom

☒ zum Vorbescheid vom **10. Sep. 2024**

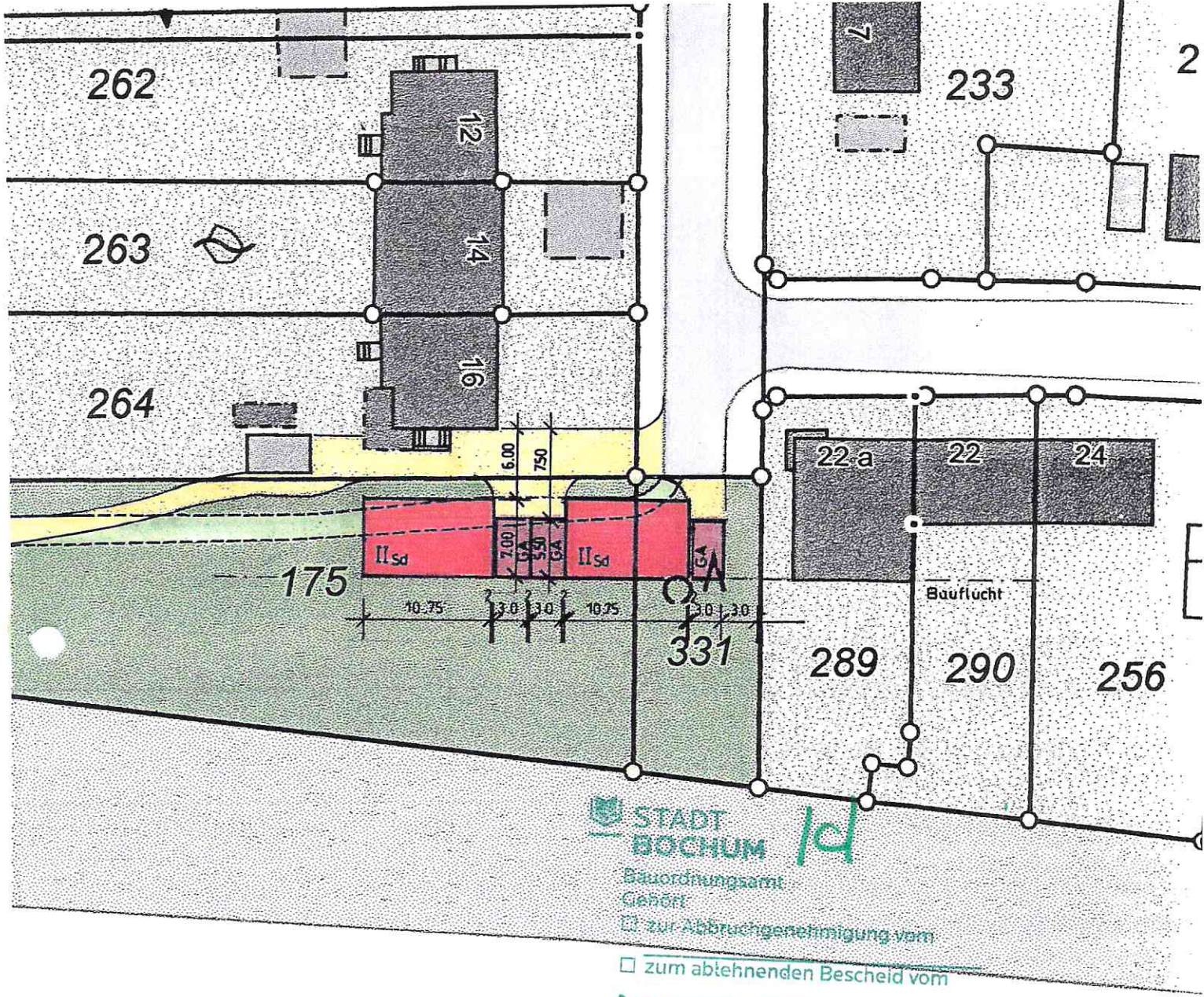
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Arbeits

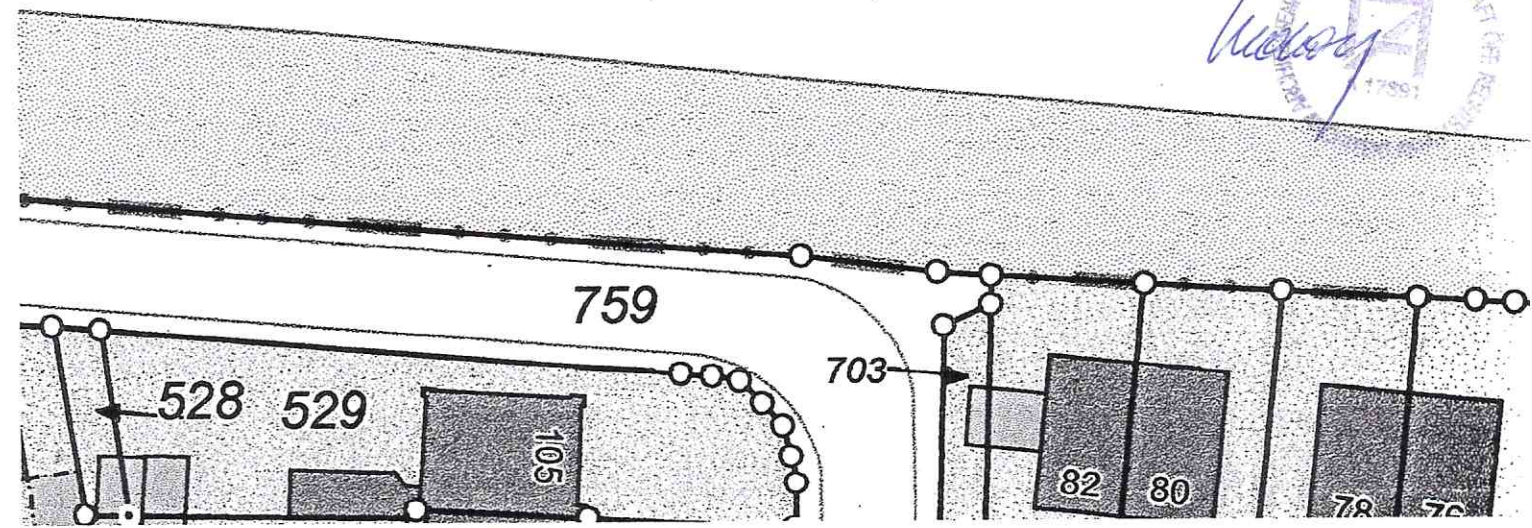
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

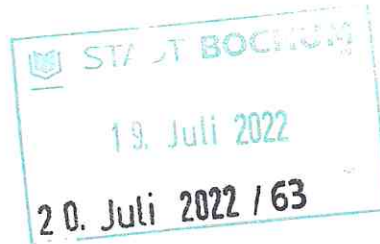


40



Architekt Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Ludwig - Bömmerstr. 24 b - 44892 Bochum

Stadt Bochum
Technisches Rathaus
Bauordnungsamt
z.H. Herrn Mahling
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum



Unsere Zeichen

Datum

Lu

2022-07-11

Betrifft: Bebauung Korbstück 18, 44894 Bochum,
Gemarkung Werne, Flur 10, Flurstück 175/331
Bauherr : Fa. ITK Steinke, Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke,
Korbstück 22a, 44894 Bochum

Sehr geehrter Herr Mahling,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachdem wir im September 2021 unter dem Akt.-Z. 22-VB-007875 bereits angefragt hatten, o.g. Flächen mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen, und das Vorhaben wegen der ablehnenden Haltung des Fernstraßen-Bundesamtes als auch ihrer Empfehlung zur Kostenreduzierung im Mai zunächst zurückgezogen haben;

Stellen wir es in reduzierter Form heute erneut vor.

Um das Grundstück zu nutzen, kann der Bauherr sich eine Bebauung mit 2 Einfamilienwohnhäusern und dazugehörenden Garagen vorstellen. Hierüber befindet nun die Voranfrage.

Diese Art der Bebauung rundet die vorhandene Baumaßnahme ab, überschreitet vorhandene Baufluchtlinie nicht und ist als genehmigungsfähig vom Fernstraßen-Bundesamt in Aussicht gestellt.

Entsprechenden Schriftverkehr hierzu über die Anwaltskanzlei Baumeister aus Münster fügen wir bei, die Anregung, die Garagen nicht über die Bauflucht weiter Richtung A 40 zu schieben, haben wir berücksichtigt.

Wir bitten somit erneut um Genehmigung und Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Im Einzelnen übergeben wir zweifach:

- Bauvoranfrageformular
- Schriftverkehr Kanzlei – Fernstraßen-Bundesamt
- Lageplan M : 1 : 500 auf Basis der Flurkarte
- Flurkarte
- Erläuterungsbericht
- Rechnerischer Nachweis über den höchstgelegenen Aufenthaltsraum über der Geländeoberkante

- Grundfläche
- Umbauter Raum
- Kostenschätzung

Wir bitten um einen positiven Bescheid.

Mit freundlichem Gruß



Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Erläuterungsbericht

Der Bauherr hat kürzlich die Flurstücke 175 + 331 käuflich erworben.

Da die Besitzungen Flurstück 264, Korbstück 16 und Flurstück 289, Korbstück 22a ebenfalls ihm gehören, sehen wir die Neuplanung als Arrondierung der bestehenden Bebauung ohne zu befürchtende Einwände aus direkter Nachbarschaft.

Die Abgrenzung zur BAB A 40 erfolgt über eine vorhandene Lärmschutzwand, die Entfernung zum Fahrbahnrand beträgt ca. 30 m, wesentlich mehr als beispielsweise bei der südlichen Bebauung.

Ein seit alters her genutzter abkürzender Fußweg zur Querung der A40 im Westen könnte auch zukünftig für die Allgemeinheit offen gehalten werden.

Für die nunmehr reduzierte Baumaßnahme hat auch das Fernstraßen-Bundesamt eine Genehmigung in Aussicht gestellt, siehe hierzu auch den beigefügten E-Mail Schriftwechsel zwischen der beteiligten Kanzlei Baumeister und der Straßenbehörde.

Wir bitten um einen positiven Vorbescheid.

Bochum, den 11.07.2022



An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Bochum, Technisches Rathaus Bauordnungsamt Hans-Böckler-Str. 19		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde 63 21. Juli 2022		
PLZ, Ort 44777 Bochum		Aktenzeichen 631 632		
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018		
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)		
Name, Vorname, Firma Fa. ITK Steinke		Name, Vorname, Büro Architekt Hans-Jürgen Ludwig		
Straße, Hausnummer Korbstück 22a		Straße, Hausnummer Bömmmerstr. 24b		
PLZ, Ort 44894 Bochum		PLZ, Ort 44892 Bochum		
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke Korbstück 22a 44894 Bochum		bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Ludwig, Hans-Jürgen Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes A-17391		
Telefon (mit Vorwahl) 0234-923700	Telefax 0234-92370-99	Telefon (mit Vorwahl) 0234-294080	Telefax 0234-286575	
E-Mail hsteinke@itke-steinke.de		E-Mail Architekt-Ludwig@web.de		
Baugrundstück				
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 44894 Bochum, Korbstück 18, Werne				
Gemarkung(en) Werne	Flur(e) 10	Flurstück(e) 175 + 331		
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> Sonstige bauliche Anlage <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude		<input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)		
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)				
Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen				
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)				
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen. <input type="checkbox"/> Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes).				
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)				
planungsrechtliche Zulässigkeit <input checked="" type="checkbox"/>		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>		
Fragestellung: Können aus planungsrechtlicher Sicht auf diesen beiden Flurstücken zwei Einfamilienwohnhäuser und 3 PKW-Garage gebaut werden?				
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen	
	<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
	<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
	<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
	<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>				
Fortsetzung Blatt 2				

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. ☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. ☒ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. ☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. ☐ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. ☐ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 ☒ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 ☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 ☐ 1-fach bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. ☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. ☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 10.1 ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - ☐ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - ☐ 2-fach die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Garagen mit einer Nutzungsfläche über 100 m² bis 1000 m²)
- 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
- ☐ den Nachweis des Schallschutzes
 - ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
 - ☐ den Nachweis der Standsicherheit
 - ☐ den Nachweis des Brandschutzes

11. ☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

12. ☐ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

13. ☐ Erklärung der/des Entwurfsverfassenden (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018):
Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum
Bochum, den 11.07.2022

Ort, Datum
Bochum, den 11.07.2022

Für die Bauherrschaft:

Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:

Unterschrift

Unterschrift

(*) Nur Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche

OK Gelände	Erdgeschoss im Mittel (((- 0,25 + - 0,15) : 2)	=	- 0,20 m
Erdgeschoss – 1.Obergeschoss		=	+ 2,75 m
1.Obergeschoss – Dachgeschoss		=	+ 2,75 m
Gesamthöhe		=	5,70 m

$$5,70 \leq 7,00 \text{ m}$$

Daraus folgt:

Laut Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW Artikel 1 Bauordnung für NRW – Landesbauordnung 2018 § 2, Absatz 3.1 fallen diese 2 Gebäude in Gebäudeklasse 1 mit einer Höhe bis zu 7 m.

Bochum, den 11.07.2022



Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Grundfläche

Neu

2 Einfamilienwohnhäuser	10,75 m x 7,00 m x 2	=	150,50 qm
3 PKW-Garagen	3,00 m x 5,50 m x 3	=	<u>49,50 qm</u>
	Summe	=	200,00 qm

Bochum, den 11.07.2022



Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Umbauter Raum

Neu

Einfamilienwohnhaus

EG	150,50 qm x 3,10 m	466,55 cbm
1.OG	150,50 qm x 2,75 m	413,88 cbm
Drempel	150,50 qm x 0,645 m	97,07 cbm
Satteldach	((7,00 m x 3,50 m) x 0,5) x 10,75 m	131,69 cbm
Summe Einfamilienhaus		1.109,19 cbm

2 Einfamilienwohnhäuser 1.109,19 cbm x 2 2.218,38 cbm

3 Garagen 16,50 qm x 2,45 m x 3 121,28 cbm

Bochum, den 11.07.2022



Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern und 3 PKW-Garagen

Korbstück 18, 44894 Bochum

Bauherr: Fa. ITK Steinke, Gesch.: Dipl.-Ing. Hartmut Steinke, Korbstück 22a, 44894 Bochum

Voraussichtliche Kosten

Einfamilienwohnhaus	Rohbau:	1.109,19 cbm x 146,00 €	=	161.941,74 €
	Ausbau:	1.109,19 cbm x 237,00 €	=	<u>262.878,03 €</u>
	Herstellungskosten		=	424.819,77 €
	2 Einfamilienwohnhäuser	424.819,77 € x 2	=	849.639,54 €
Garage	Rohbau:	40,43 cbm x 102,00 €	=	4.123,86 €
	Ausbau:	nur pauschal für das Garagentor, Gründung usw.	=	<u>2.800,00 €</u>
	Herstellungskosten		=	6.923,86 €
	3 Garagen	6.923,86 € x 3	=	20.771,58 €
Gesamtsumme				870.411,12 €

Bochum, den 11.07.2022



Architekt Ludwig

Von: "Dr. Hans Vietmeier" <Vietmeier@baumeister.org>
Datum: Donnerstag, 9. Juni 2022 14:05
An: <h.steinke@jtk-Steinke.de>; ""Hans-Jürgen Ludwig"" <Architekt-Ludwig@web.de>
Betreff: WG: Ihr Zeichen: 2365/21 JV, Az. FBA: 2021/3052, Bauvorhaben Korbstück 18, BAB A 40, Bochum

Sehr geehrter Herr Steinke, sehr geehrter Herr Ludwig,

meine Sekretärin hat Ihnen letzte Woche bereits die E-Mail des Fernstraßenbundesamtes weitergeleitet mit der erfreulichen Aussage, eine fernstraßenrechtliche Zustimmung können Aussicht gestellt werden, wenn die Garagen die Gebäudeflucht der beiden Gebäude einhalten.

Ich gehe davon aus, dass Sie von diesem Angebot Gebrauch machen werden. Bei Einreichung der neuen Bauvoranfrage sollten Sie die Stadt in Kenntnis setzen, dass zu dieser Planung von Seiten des Fernstraßenbundesamtes eine Zustimmung in Aussicht gestellt wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Vietmeier

--

Dr. Hans Vietmeier
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Kettlerscher Hof
Königsstraße 51-53
D-48143 Münster
Tel.: +49 251 48488-32
Fax: +49 251 48488-80

Mail: vietmeier@baumeister.org
Web: baumeister.org

Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR2554.

Unsere Hinweise zur Datenverarbeitung finden Sie unter:
<https://www.baumeister.org/de/datenschutz>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Mein, Alexander <Alexander.Mein@fba.bund.de>
Gesendet: Dienstag, 31. Mai 2022 12:31
An: Dr. Hans Vietmeier <Vietmeier@baumeister.org>
Betreff: Ihr Zeichen: 2365/21 JV, Az. FBA: 2021/3052, Bauvorhaben Korbstück 18, BAB A 40, Bochum

Sehr geehrter Herr Dr. Vietmeier,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.04.2022 teile ich Ihnen mit, dass die neue Planung voraussichtlich ausnahmegenehmigungsfähig gem. § 9 Abs. 8 FStrG wäre, sofern die Garagen so umgeplant werden, dass die Baulinie nicht weiter in Richtung Autobahn verschoben wird. Sollte dies nicht möglich sein, wären an der geplanten Stelle alternativ auch Stellplätze als bauliche Anlagen

gem. § 9 Abs. 2, 3 FStrG denkbar. Ich weise darauf hin, dass insoweit ein neues Bauantragsverfahren bei der Stadt Bochum anzustrengen wäre, in dessen Rahmen ich als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden würde. Aus diesen Gründen handelt es sich vorliegend um eine unverbindliche Rechtsauskunft ohne rechtliche Bindungswirkung für Ihren Mandanten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alexander Mein
Juristischer Referent

Referat S 1 - Straßenrecht / Straßenverkehrsrecht

Fernstraßen-Bundesamt
Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

Telefon: 0341 49611-506
E-Mail: alexander.mein@fba.bund.de
RefS1@fba.bund.de