

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-Fertiggaragen 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.



1a

Bauordnungsamt

Gehört

zur Abbruchgenehmigung vom

zum ablehnenden Bescheid vom

zum Vorbescheid vom

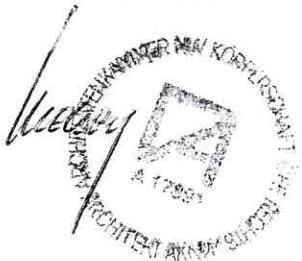
10. Sep. 2024

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bochum, den 23.08.2022





Stadt Bochum
Katasteramt

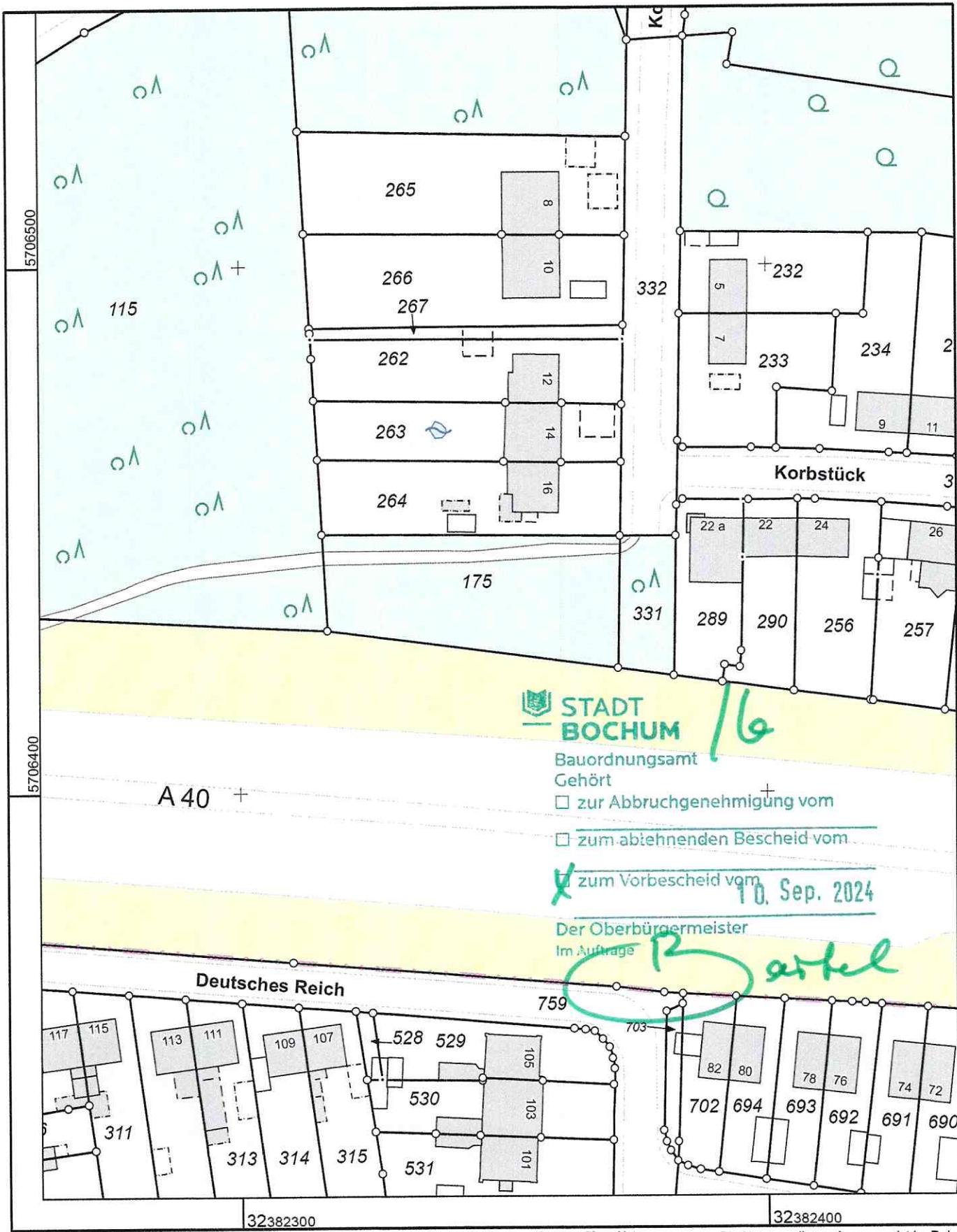
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

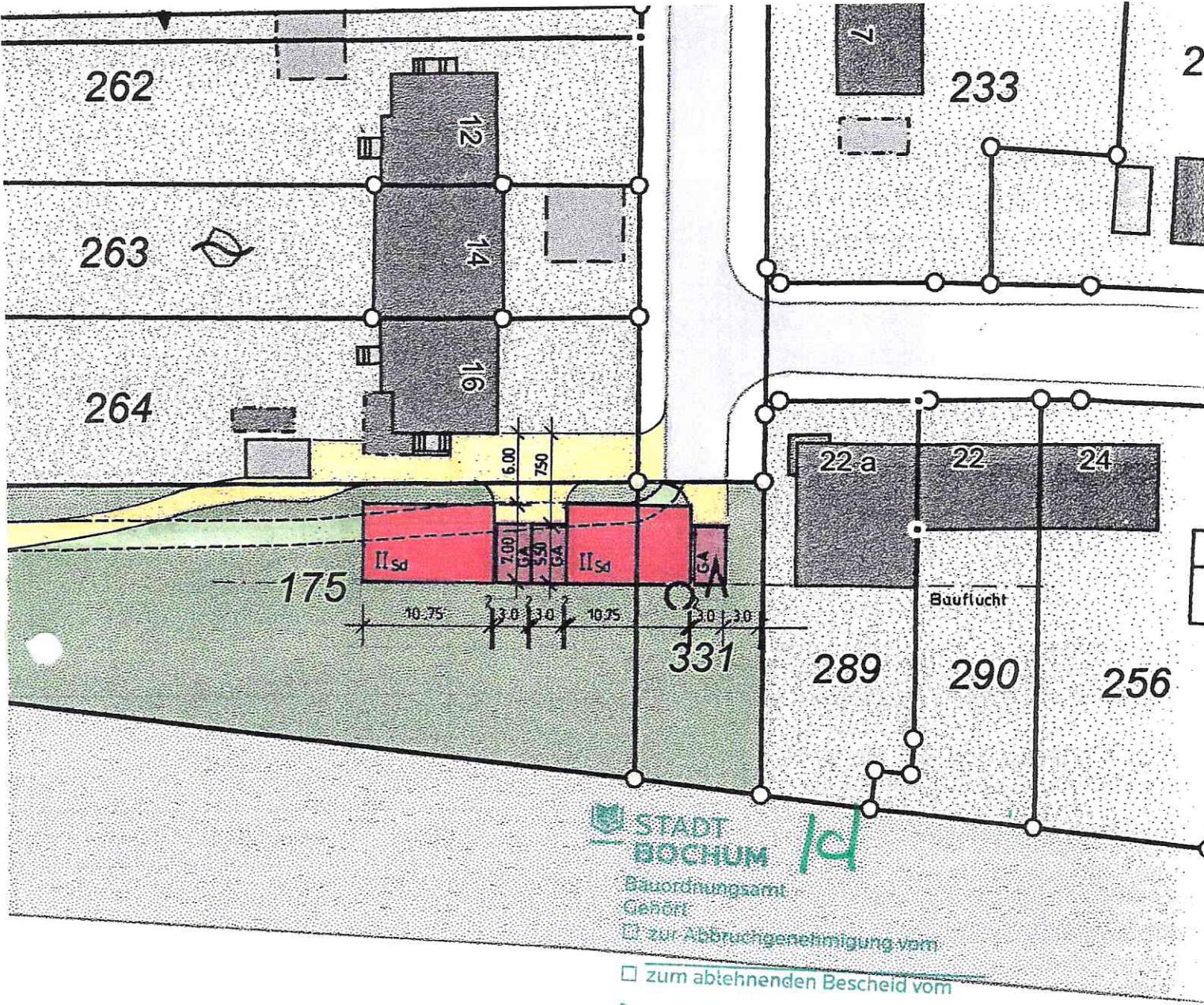
Flurstück: 331 u.a.
Flur: 10
Gemarkung: Werne
Korbstück, Bochum

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

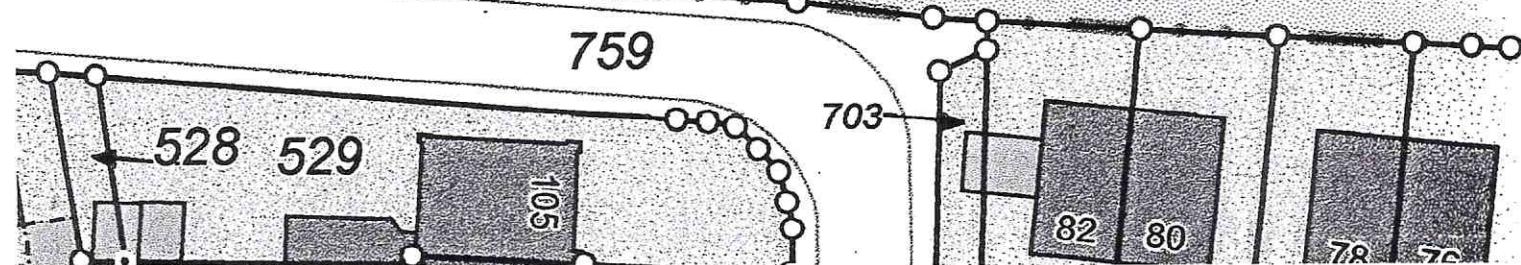
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 13.07.2022
Zeichen: 22-EI-1435



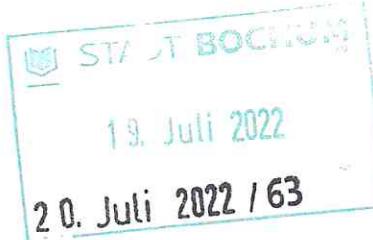


Der Oberbürgermeister
Im Auftrage



Architekt Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Ludwig - Bömerstr. 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

**Betreff: 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 dazugehörigen 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

Architekt Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Ludwig

Planungszentrum für
 Architektur und Baidesign

Bömerstr. 24 b - 44892 Bochum

Telefon 02 34 / 29 40 80

Telefax 02 34 / 28 65 75

Email architekt-ludwig@web.de

Sparkasse Bochum

IBAN DE72 4305 0001 0007 3077 47
 BIC WELADED1 BOC

Volksbank Bochum Witten

IBAN DE66 4306 0129 0324 4828 00
 BIC GENODEM1 BOC

- 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 RathausBauordnungsamt 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 Bömerstr. 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 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018) </div>			
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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vorbescheid <input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung <input type="checkbox"/> Baulast Nr. <input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/> 		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)

Fortsetzung Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

(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/eenen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/eenen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/eenen 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:  Unterschrift	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:  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 Aufenthaltraumes 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 <= 7,00 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		2.218,38 cbm
3 Garagen		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		=	<u>424.819,77 €</u>
	2 Einfamilienwohnhäuser	424.819,77 € x 2	=	<u>849.639,54 €</u>
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		=	<u>6.923,86 €</u>
	3 Garagen	6.923,86 € x 3	=	<u>20.771,58 €</u>
			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@itk-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
Kettelerstr. 1
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