

Stadt Witten, 58449 Witten

63

Firma  
RUFUS Grundstücks-Verwaltungsgesellsch. mbH+Co.KG  
Walter Backhaus  
Kammannstr. 17  
58097 Hagen

## Stadt Witten

Die Bürgermeisterin  
Bauordnungsamt  
Annenstr. 111 b

Auskunft erteilt:  
Frau Auweiler, Zi. 19  
Telefon 02302 581-4331  
Telefax 02302 581-4399  
Vermittlung 02302 581-0  
Nora.Auweiler@stadt-witten.de

*Peter Punkt*

Mein Zeichen Datum  
63/1/Au 16.12.2015

Aktenzeichen: N/0045/2015  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Altentagespflege  
Baugrundstück: 58452 Witten, Theodor-Heuss-Str. 2  
Gemarkung Witten Flur 11 Flurstück 318

Für das o.g. Bauvorhaben wird nach § 75 BauO NRW in Verbindung mit § 68 BauO NRW (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) unbeschadet privater Rechte Dritter die

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

erteilt.

#### Rechtsgrundlagen:

**BauO NRW** - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
**BauPrüfVO** - Verordnung über bautechnische Prüfung  
**BauGB** - Baugesetzbuch  
**BauNVO** - Baunutzungsverordnung  
**VwVfG.NRW** - Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

Baugenehmigungen erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren vom Tage der Bekanntgabe an mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die Prüfung der Bauvorlagen beschränkt sich auf den in § 68 (1) BauO NRW vorgeschriebenen Umfang.

Öffnungszeiten:  
Dienstags 08.00 - 12.00  
Donnerstags 08.00 - 12.00  
sowie nach Vereinbarung

Konten bei allen Banken in Witten  
Sparkasse Witten Kto. 737  
BLZ 452 500 35  
IBAN DE43 4525 0035 0000 0007 37  
BIC WELADED1WTN

Postbank Dortmund  
Kto. 7994-460  
BLZ 440 100 46  
IBAN DE79 4401 0046 0007 9944 60  
BIC PBNKDEFF

## Auflagen:

### 1. aus brandschutzrechtlicher Sicht:

#### Flucht- und Rettungswege

Die Notausgänge sowie der Verlauf der Flucht- und Rettungswege sind dauerhaft mit batteriegepufferten Rettungszeichenleuchten in Dauerlichtschaltung nach DIN / VDE 0108-100 und ASR A1.3 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Diese sind nach den geltenden technischen Regeln wiederkehrend durch einen Sachkundigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen.

Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zum Straßenniveau im Bereich des überdachten Freisitzes, ist der Flucht- und Rettungsweg mit einer mind. 1,25m breiten Treppe auszustatten. Der Bereich ist durch geeignete Maßnahmen gegen Absturz zu sichern. Für das geplante Zugangstor ist in unmittelbarer Nähe der Torschlüssel in einem Schlüsseldepot - FSD Typ 1 mit der sog. "Wittener Schließung - Doppelbart Umstellenschloss" der Fa. Kruse Sicherheitssysteme - zu deponieren. Alternativ kann das Tor mit einer Feuerwehr-Dreikant-Schließung nach DIN 3223 ausgestattet werden. Weitere Details zur Lage und Ausführung sind vor Baubeginn mit der Feuerwehr Witten, Abt. Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.

#### Brandfrüherkennung - LV *Korken*

Die Nutzung ist flächendeckend mit einer Brandmeldeanlage zur Brandfrüherkennung auszustatten. Die Anlage ist als Hausalarmanlage mit automatischen Rauchmeldern und Handfeuermeldern gemäß EN 54 Teil 1 und in Anlehnung an die BHE Richtlinie zu konzipieren. Die Anlage ist gemäß der Technischen Prüfverordnung NRW (TPrüfVO) in regelmäßigen Abständen durch sachkundiges Personal auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Weitere Details zur Projektierung sind vor Bauausführung mit der Brandschutzdienststelle, Abt. Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.

#### Brandschutzordnung

Für das zielgerichtete und einheitliche Verhalten im Brandfall ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 -Teil A und B- zu erstellen, gut sichtbar in der Nutzung auszuhängen und den Mitarbeitern bekannt zu machen.

2. Aufgrund der fehlenden natürlichen Belichtung der Räume Besprechung, Schlaf- und Ruheraum, dürfen diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Eine Nutzung bis zu einer Stunde täglich ist vertretbar.
3. Die Fahrzeuge des Bring- und Holverkehrs dürfen nicht auf der Fahrbahn halten, da dies Auswirkungen auf den nachfolgenden Verkehr hat. Das Ordnungsamt der Stadt Witten beabsichtigt deshalb einen Stellplatz in der Zeit von 7 bis 9 Uhr und von 15 bis 17 Uhr für Krankentransporte freizuhalten und dementsprechend zu beschildern.

Zur rechtzeitigen Vorplanung und dem Anfertigen und Anbringen der Schilder teilen Sie dem Ordnungsamt der Stadt Witten, Verkehrsabteilung den Eröffnungstermin der Altentagespflegestelle mindestens vier bis sechs Wochen vor Eröffnung mit.

Des Weiteren empfehlen die Verkehrsplaner zur Vermeidung von weiteren Wegen für die Gäste und Zeitverlusten durch Parkplatzsuche eine zeitliche Koordinierung der Transporte durch die Altentagespflegestelle, damit die Fahrzeuge nicht gleichzeitig den ausgewiesenen Stellplatz in Anspruch nehmen wollen.

## Hinweise:

1. Spätestens zum Baubeginn sind einzureichen (§ 68 Abs. 2 BauO NRW):
  - Ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit
2. Zur Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung sind der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind (§ 82 Abs. 4 BauO NRW).
3. Zur Fertigstellung des Bauvorhabens und mit Beginn der Nutzung sind der Bauaufsichtsbehörde die Prüfberichte der Prüfsachverständigen für die Inbetriebnahme folgender technischen Anlagen und Einrichtungen vorzulegen:
  - Lüftungstechnische Anlagen
  - Brandmelde- und Alarmierungsanlage

Die Prüfberichte müssen insbesondere die Feststellung enthalten, dass die geprüften technischen Anlagen betriebssicher und wirksam sind. (§ 8 Abs. 2 PrüfVO)

4. Zur abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Bescheinigung des Fachunternehmers vorzulegen, dass die Lüftungsanlage den Bestimmungen der Lüftungsanlagen-Richtlinie (LüAR) entspricht
5. Feuerlöscher  
Das Objekt ist mit Schaumfeuerlöschern nach EN3 auszustatten - diese müssen gemäß BGR 133 bemessen werden. Der Küchenbereich ist mit einem speziellen Fettbrandschaumlöschers nach EN3 auszustatten.  
Sollen die Feuerlöscher verdeckt aufgehängt werden, so sind sie durch das Symbol F001 "Feuerlöscher" gemäß ASR A1.3 kenntlich zu machen.
6. In der Tiefgarage müssen mindestens 3 Stellplätze für die Mitarbeiter der Tagespflegestelle zur Verfügung stellen.
7. Der LWL- Bau- und Liegenschaftsbetrieb empfiehlt in seiner Stellungnahme folgende Punkte bei der Ausführung zu beachten:
  - Bei der Erschließung des Freisitzes ist darauf zu achten, dass diese entsprechend der DIN 18040 Teil 2 ausgeführt wird (schwellenlos).
  - Das rollstuhlgerechte WC im Duschbad ist mit einem WC – Becken von 0,70 m Ausladung entsprechend der DIN 18040 Teil 2 [R] auszustatten.
  - Die innenliegenden Räume sind durch geeignete Maßnahmen, entsprechend der technischen Vorschriften zu be- und entlüften.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Arnsberg, Jägerstr. 1, 59821 Arnsberg, schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.  
Hinweis zur Rechtsbehelfsbelehrung: Informationen in Bezug auf die elektronische Form finden Sie auf der Homepage des Verwaltungsgerichts Arnsberg unter [www.vg-arnsberg.nrw.de](http://www.vg-arnsberg.nrw.de) und unter der Internetadresse [www.egvp.de](http://www.egvp.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Auweiler



---

## Merkblatt

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

mit diesem Merkblatt möchte Ihnen die Stadt Witten Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen für verschiedene Erfordernisse benennen, die sich im Zusammenhang mit Ihrer Baugenehmigung ergeben könnten.

### **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Für die Aufteilung Ihres Wohn-/Geschäftshauses in Wohnungseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist Frau Lentzen, Bauordnungsamt, Annenstr. 111 b, Zimmer 2, Tel. 581-4302, zuständig. Hier erhalten Sie die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG §§ 3,7 und 32).

E-mail: [bauordnung@stadt-witten.de](mailto:bauordnung@stadt-witten.de)

### **Akteneinsicht**

Die Einsicht in das Bauaktenarchiv erhalten Sie als Eigentümer, oder mit schriftlicher Vollmacht des Eigentümers. Zur Akteneinsicht benötigen Sie eine entsprechende Legitimation (z. B. aktueller Grundbuchauszug, Kaufvertrag oder aktueller Grundbesitzabgabenbescheid) und müssen sich ausweisen können. Möchten Sie Einsicht in die Pläne bestehender Gebäude (Bestandsakten) erhalten, so wenden Sie sich an Frau Wegener, Bauordnungsamt, Annenstr. 111 b, Zimmer 28, Tel. 581-4318. Eine vorherige telefonische Absprache ist empfehlenswert. E-mail: [bauordnung@stadt-witten.de](mailto:bauordnung@stadt-witten.de)

### **Abfallentsorgung**

Jedes Grundstück ist an die städtische Abfallentsorgung anzuschließen. Hierzu sind auf dem Grundstück Standplätze nach Maßgabe der Abfallsatzung (§§ 12 – 15) anzulegen. Fragen beantworten Herr Turowski, Herr Schaller und Herr Wortmann, Tel. 581-3916, vom Betriebsamt, Dortmunder Str. 15, Fax: 581-3999,

E-mail: [abfallentsorgung@stadt-witten.de](mailto:abfallentsorgung@stadt-witten.de)

### **Baulasten**

Für einzutragende Baulasten oder die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis ist Frau Mutkamp, Bauordnungsamt, Annenstr. 111 b, Zimmer 31, Tel. 581-4311, die für Sie richtige Ansprechpartnerin.

E-mail: [bauordnung@stadt-witten.de](mailto:bauordnung@stadt-witten.de)

### **Baumschutz**

Die Stadt Witten hat zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Witten eine Satzung erlassen. Sollten Sie Fragen haben zu Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren, geschützten Bäumen, Ersatzpflanzungen o.ä., wenden Sie sich an das Betriebsamt, Herr Ammersilge, Tel. 581-3550, Fax 581-3599.

E-mail: [gruenflächen@stadt-witten.de](mailto:gruenflächen@stadt-witten.de)

### **Bergbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass an vielen Stellen auf dem Gebiet der Stadt Witten neben dem Tiefen Bergbau auch oberflächennaher Bergbau umgegangen ist. Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadengefährdung erhalten Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, Tel. 0231/5410-0. Informationen unter [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)

### **Denkmalschutz**

Für den Bereich des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmäler) erläutern Ihnen die Mitarbeiter des Planungsamtes, Herr Schrader, Tel. 581-4150, und Herr Wagner, Tel. 581-4151, Fax 581-4199, Annenstr. 113, Zimmer U 01, das zu beachtende Denkmalschutzgesetz und beraten Sie fachlich.

E-mail: [planungsamt@stadt-witten.de](mailto:planungsamt@stadt-witten.de)

### **Einmessungspflicht**

Neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude sind nach den Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetzes NW (§ 16 Abs. 2 u. 3) nach Fertigstellung einmessen zu lassen. Dazu ist der jeweilige Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet, die Einmessung auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Der Antrag darauf kann bei jedem in NRW zugelassenen Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur (s. Telefonbuch/Gelbe Seiten) oder beim Vermessungs- und Katasteramt des Ennepe-Ruhr-Kreises in Schwelm gestellt werden. Ansprechpartner beim Amt für Bodenwirtschaft ist Herr Kemper, Annenstr. 111b, Zimmer 135, Tel. 581-6250, Fax 581-6299. E-mail: [bodenwirtschaft@stadt-witten.de](mailto:bodenwirtschaft@stadt-witten.de)

Stadt Witten  
Bauordnungsamt  
58449 Witten

Aktenzeichen: N/0045/2015  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Altentagespflege  
Baugrundstück: 58452 Witten, Theodor-Heuss-Str. 2  

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>
Witten	11	318

  
Bauherr: RUFUS Grundstücks-Verwaltungsgesellsch. mbH+Co.KG Walter Backhaus  
Kammannstr. 17  
58097 Hagen

### BAUBEGINNMITTEILUNG

Nach § 75 Abs. 7 BauO NRW hat der Bauherr den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW bzw. genehmigungsfreier Wohngebäude, Stellplätze und Garagen dem Bauordnungsamt eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.

Mit der Ausführung des Bauvorhabens wird am \_\_\_\_\_ begonnen.

Bauunternehmer/in ist: (Name, Anschrift, Telefon)

---

Bauleiter/in ist: (Name, Anschrift, Telefon)

---

---

Datum / Unterschrift Bauherr/in

Stadt Witten  
Bauordnungsamt  
58449 Witten

Aktenzeichen: N/0045/2015  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Altentagespflege  
Baugrundstück: 58452 Witten, Theodor-Heuss-Str. 2

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>
Witten	11	318

Bauherr: RUFUS Grundstücks-Verwaltungsgesellsch. mbH+Co.KG Walter Backhaus  
Kammannstr. 17  
58097 Hagen

## ANTRAG AUF BAUZUSTANDSBESICHTIGUNG DES ROHBAUES

Der Rohbau des Bauvorhabens ist fertiggestellt.

Die Bauzustandsbesichtigung möchte ich am \_\_\_\_\_ durchführen lassen.

\_\_\_\_\_  
Datum / Unterschrift Bauherr/in

Stadt Witten  
Bauordnungsamt  
58449 Witten

Aktenzeichen: N/0045/2015  
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Altentagespflege  
Baugrundstück: 58452 Witten, Theodor-Heuss-Str. 2  

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>
Witten	11	318

  
Bauherr: RUFUS Grundstücks-Verwaltungsgesellsch. mbH+Co.KG Walter Backhaus  
Kammannstr. 17  
58097 Hagen

## ANTRAG AUF BAUZUSTANDSBESICHTIGUNG NACH ABSCHL. FERTIGSTELLUNG

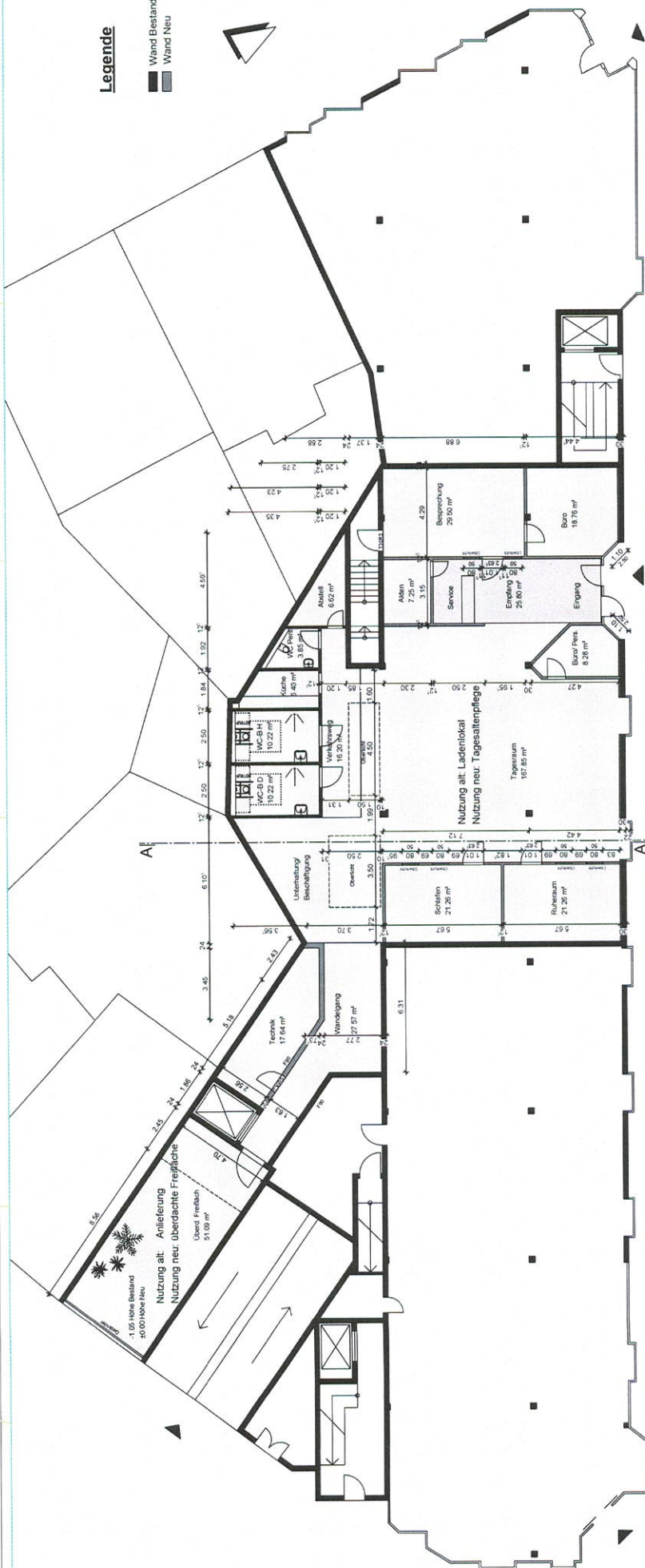
Das Bauvorhaben ist fertiggestellt.

Die Bauzustandsbesichtigung möchte ich am \_\_\_\_\_ durchführen lassen.

\_\_\_\_\_  
Datum / Unterschrift Bauherr/in

# Legende

- Wand Bestand
- Wand Neu



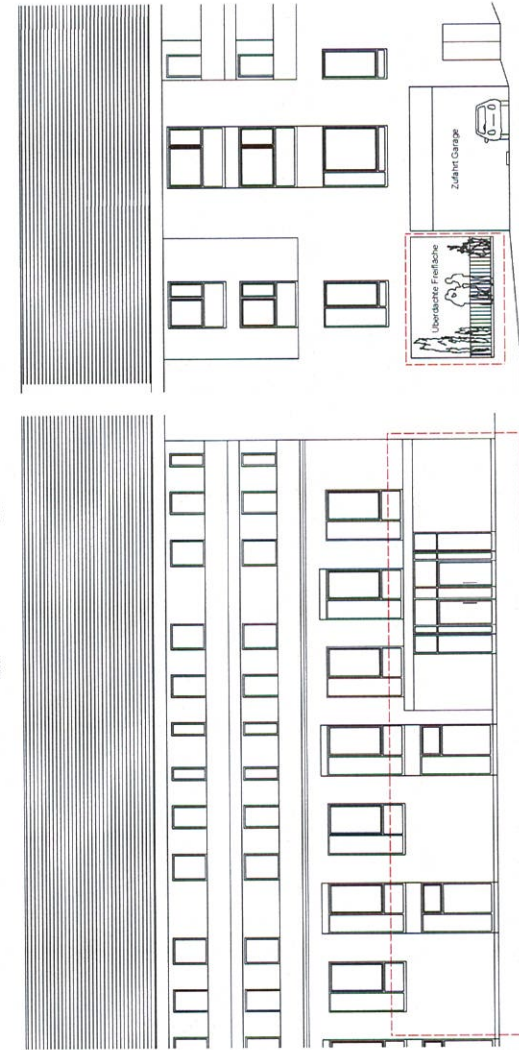
Grundriss Erdgeschoss

**Bauvorhaben:**  
Umnutzung eines Ladenlokals zu einer Tagespflege des Pflegezentrums Witten  
Theodor Heuss Straße 2  
59452 Witten

**Bauherr:**  
RUFUS  
Grundstück-Verwaltungs-  
gesellschaft mbH & Co. KG  
Kammannstraße 17  
58097 Hagen  
Tel. 02331/69078193

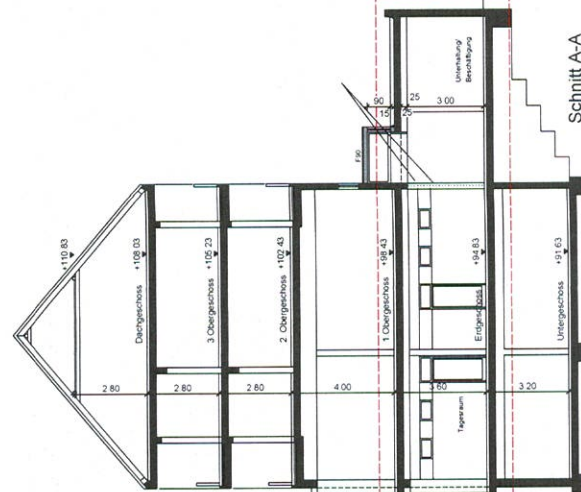
**MORITZ ARCHITEKTUR**  
Burgstraße 19  
58300 Weiter (Ruhr)  
Tel. 02335/6927295  
Fax 02335/6927296  
Mobil +49(0)171/4194186  
E-mail: moritz.architektur@t-online.de

Ort, Datum	Universchmitt Bauherr
Ort, Datum	Universchmitt Architekt
Maßstab	1:100
Datum	16.10.2015
GéZ	B.G.
Blattnr.	BA 04
<b>Genehmigungsplanung</b>	
Grundriss Erdgeschoss	
Schnitt A-A	
Ansicht Nord, Ansicht Süd	



Ansicht Süd

Ansicht Nord



Schnitt A-A



## Ihr Ansprechpartner für:

Brandschau

Feuerwehr und Rettungsdienst  
Fax-Nr.: 02302/581-3798  
Dortmunder Straße 17

Öffnungszeiten:

Mo: 08:00-15:00

Di: 08:00-16:00

Mi: 08:00-12:00

Do: 08:00-15:00

Fr: 08:00-12:00

Name:	Schröder, Ralf
Gebäude:	Dortmunder Straße 17
Zimmer:	134
Telefon:	02302/581-3734
Fax:	02302/581-3798
E-Mail:	<a href="mailto:feuerwehr@stadt-witten.de">feuerwehr@stadt-witten.de</a>