

1. Für das Bauvorhaben sind folgende Nachweise gem. § 68 Abs. 1 BauO NRW erforderlich. Diese müssen spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. **Ohne diese Nachweise/Bescheinigungen darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden. (B)**
 - Nachweis über den **Schallschutz**, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW aufgestellt oder geprüft sein muss.
 - Nachweis über den **Wärmeschutz**, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW aufgestellt oder geprüft sein muss.
 - Nachweis über die **Standsicherheit**, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW geprüft sein muss.
 - Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Bauvorhaben dem Brandschutz entspricht (liegt vor).
2. Gleichzeitig ist der Bauaufsichtsbehörde durch die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW i.V. mit § 68 Abs. 1 BauO NRW zu erklären, dass sie mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung hinsichtlich des Schall- und Wärmeschutzes und der Standsicherheit beauftragt worden sind. Dies gilt nicht im Hinblick auf den Brandschutz für Sonderbauten nach § 50 BauO NRW. **(B)**
3. Nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der derzeit gültigen Fassung ist für **jede schriftliche Anforderung der vg. Nachweise je Nachweis eine Gebühr in Höhe von 50 EUR** zu erheben. **(H)**
4. **Nach § 53 BauO NRW hat der Bauherr die Pflicht vor Baubeginn eine qualifizierte Bauleiterin oder einen qualifizierten Bauleiter gemäß § 56 BauO NRW zu benennen, die/der über eine ausreichende Sachkunde und Erfahrung verfügt. (A)**
5. Es wird auf die beigelegte Starkregen Gefahrenkarte hingewiesen. **(H)**
6. Für die Realisierung des Bauvorhabens (Anlage der Parkplatzflächen inklusive Zufahrt) müssen nach Sichtung des aktuell verfügbaren Luftbildes verschiedene Gehölze entfernt werden. In diesem Zusammenhang weise ich auf die **Einhaltung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** hin.

Hiernach ist es u.a. verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen“. **(H)**

Der Bauherr/Die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. **(H)**

{ Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte unmittelbar an Frau Jutta Weber-Gray
(Tel.: 02421 / 221066316, Email: j.weber-gray@kreis-dueren.de). }

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren • 52348 Düren

Frau
Laura Ilona Hung
Oberstraße 139
41460 Neuss

01.09.2025

Hinweise zur Baugenehmigung

Sehr geehrte Frau Hung,

als Anlage wird Ihnen die beantragte Baugenehmigung übersandt. Dieser Genehmigung liegen die Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der für das Vorhaben gültigen Fassung zugrunde.

Ihr Bauordnungsamt will Ihnen zuvor noch für Sie wichtige Erläuterungen und Hinweise vermitteln. Nutzen Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse die Informationsmöglichkeit.

Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzungsänderung sowie der Unterhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Beachten Sie deshalb bitte diese Vorschriften. Sie ersparen sich selbst und Ihrem Bauordnungsamt dadurch unangenehme Zwangsmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr
Bauordnungsamt

Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und ihre Verordnungen schreiben u.a. vor:

Verantwortung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften:

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Bauordnung sind der **Bauherr** und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau **Beteiligten** (§§ 54-56 BauO NRW) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Das Gesetz zur Bekämpfung der **Schwarzarbeit** ist zu beachten.

Baubeginn:

Die vorliegende Baugenehmigung einschließlich - soweit erforderlich - der vorzulegenden bautechnischen Nachweise berechtigen zum Beginn der Bauausführung.

Ein Baubeginn ohne Statik ist verboten!

Die Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Bauvorlagen müssen an der **Baustelle** von Baubeginn an vorliegen (§ 74 Abs. 9 BauO NRW).

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn des Vorhabens mindestens **eine Woche** vorher der Bauaufsichtsbehörde **schriftlich** mitzuteilen (§ 74 Abs. 2 BauO NRW). Benutzen Sie bitte hierfür das beigegefügte Formblatt.

Baustellenschild:

Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben nach § 60 BauO NRW hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, der Unternehmerin oder des Unternehmers für den Rohbau und der Bauleiterin oder des Bauleiters enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

Geltungsdauer der Genehmigung:

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von **drei Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist (§ 75 Abs. 1 BauO NRW). Die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung ist auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils bis zu einem Jahr möglich (§ 75 Abs. 2 BauO NRW).

Absperrung und Benutzung von öffentlichen Straßenflächen:

Soweit erforderlich, ist die Baustelle mit einem **Bauzaun** abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten (§ 11 Abs. 2 BauO NRW). Sofern für die Aufstellung eines Bauzaunes, einer Baubude, eines Baugerüsts, von Baumaschinen oder für die Lagerung von Baustoffen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen, hat der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr für diese **Sondernutzung** rechtzeitig eine Erlaubnis gemäß § 18 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) bei der Straßenbaubehörde zu beantragen. Vor Erteilung darf die Straße nicht in Anspruch genommen werden.

Abweichende Bauausführung:

Bei der Errichtung und der Änderung baulicher Anlagen sind nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen zu verwenden sowie Bauarten anzuwenden, die den Anforderungen dieses Gesetzes und den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen (§ 18 Abs. 1 BauO NRW).

Soll das Bauvorhaben **abweichend von der Genehmigung** oder den genehmigten Unterlagen ausgeführt werden, muss zunächst eine Genehmigung unter Vorlage aller erforderlichen Unterlagen (Zeichnungen usw.) zu der Änderung eingeholt werden (§ 60 Abs. 1 BauO NRW). Ungenehmigte Abweichungen bei der Bauausführung können mit einer Geldbuße bis zu **500.000 EURO** geahndet werden (§ 86 Abs. 3 BauO NRW).

Außerdem setzt der Bauherr sich der Gefahr aus, dass wegen der ungenehmigten Abweichungen die Stilllegung der Bauarbeiten angeordnet wird.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Während der Bauarbeiten sind die ober- und unterirdischen Teile von gefährdeten **Straßenbäumen** gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vor Beschädigungen jeder Art zu schützen.

Es empfiehlt sich, vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen **Bergwerksgesellschaft** über Bergschädensicherungsmaßnahmen zu verhandeln.

Anzeige Rohbau und abschließende Fertigstellung

Die **Fertigstellung des Rohbaus** sowie die **abschließende Fertigstellung** des Bauvorhabens sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn jeweils **eine Woche** vorher anzuzeigen (**bitte jeweils das in den Anlagen zur Baugenehmigung beigefügte Formblatt verwenden**), um der Behörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen (§ 84 Abs. 1 u. 2 BauO NRW):

- a) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktionen vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz sowie für die Abwasserführung wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maß und Ausführungsart geprüft werden können.
- b) Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

Hinweis zur Energieeinsparverordnung

Gemäß § 42a BauO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag

1. nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder
2. nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude

gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Erfolgen Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 1) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.“

Hinweis zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht (Anlage I/10 -VV BauPrüfVO)

Der Grundstückseigentümer/innen sowie Erbbauberechtigte ist gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich-bestellte Vermessungsingenieurin oder einen Öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster [Vermessungs- und Katastergesetz –VermKatG NRW – vom 01. März 2005]).

Die **Gebäudeeinmessungspflicht** gilt auch, wenn das Gebäude oder die Gebäudeveränderung nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist.

Sie beginnt für den Eigentümer lt. § 19 der Durchführungsverordnung zum Vermessungs- und Katastergesetz NRW vom 25. Oktober 2006 grundsätzlich **unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Gebäudeänderung**.

Ein Gebäude ist im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes NRW fertiggestellt, wenn der Grundriss in seiner endgültigen Form vorliegt. Eine Benutzung/Bewohnung der baulichen Anlage braucht nicht vorzuliegen.

Als Nachweis dafür, dass die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt ist, genügt es, wenn der Katasterbehörde Düren, Bismarckstr. 16, 52351 Düren

- unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ein Antrag zur Gebäudeeinmessung erteilt oder
- eine Auftragsbestätigung von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorgelegt wird.

Hinweise für Feuerstätten:

Nach § 42 Abs. 7 BauO NRW hat die Bauherrin oder der Bauherr sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen von dem/der Bezirksschornsteinfegermeister(in) bescheinigen zu lassen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein.

Innutzungsnahme des Bauvorhabens:

Das Vorhaben darf erst **genutzt** werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt, sicher benutzbar und durch die Bauaufsichtsbehörde die Besichtigung der abschließenden Fertigstellung durchgeführt worden ist (§ 84 Abs. 8 BauO NRW).

Sicherung Rückstau:

Räume, in denen Rückstau auftreten kann, müssen nach den technischen Bestimmungen für den Bau von **Grundstücks-entwässerungsanlagen** DIN 1986 gegen Rückstau abgesichert sein. Insbesondere sind Bodeneinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als Oberkante Straße an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, gegen Rückstau zu sichern.

Restflächen des Grundstückes:

Die **nicht überbauten Flächen** des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 8 Abs. 1 BauO NRW).

Hinweis zum Artenschutz:

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine **Befreiung** nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen:

Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

(<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>

unter: Liste der geschützten Arten in NRW_Artengruppen)

oder bei der zuständigen unteren Landschaftsbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt.

Hinweis zu Immissionen:

Durch den zunehmenden Einsatz von stationären Geräten und Maschinen, wie zum Beispiel Klimaanlage oder Luft-Wärme-Pumpen, kommt es innerhalb von Wohngebieten immer häufiger zu Lärmproblemen in der Nachbarschaft. Anlässlich dieser Feststellungen hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" herausgegeben. Diesen Leitfaden können Sie im Internet unter dem Link: <http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf> einsehen bzw. runterladen.

Bei der Auswahl eines geeigneten Standortes für ein Gerät wird empfohlen, sich eines Akustikbüros zu bedienen. Bitte bedenken Sie, dass eine nachträgliche Änderung eines nicht ordnungsgemäß betriebenen Gerätes, z.B. aufgrund von berechtigten Nachbarbeschwerden, in der Regel wesentlich teurer zu stehen kommt, als eine sorgfältige Planung der Anlage durch einen Fachbetrieb im Vorfeld.

Rauchwarnmelderpflicht:

In Wohnungen müssen Schlafräume und 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. Wohnungen, die bis zum 31. März 2013 errichtet oder genehmigt sind, haben die Eigentümer spätestens bis zum 31. Dezember 2016 entsprechend den Anforderungen nach den Sätzen 1 und 2 auszustatten. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der unmittelbare Besitzer sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen.“

Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen:

Nach § 46 StVO hat der Bauherr bei Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Plätze) vor Beginn der Bau-tätigkeit einen Antrag bei dem Straßenverkehrsamt des Kreises Düren zu stellen. Erst nach erteilter Genehmigung ist der Bauherr berechtigt, die öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen.



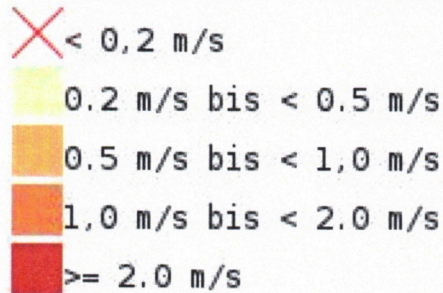
0 10 20 30 40m

Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

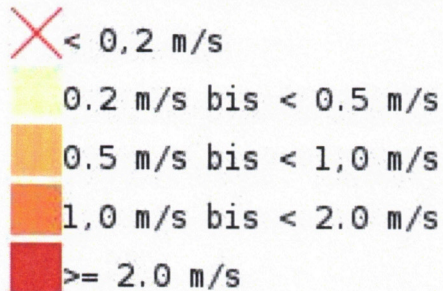
1:1000

Legende

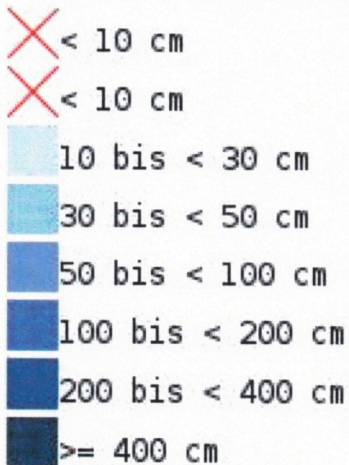
NW Starkregen: Fließgeschwindigkeit außergewöhnlich



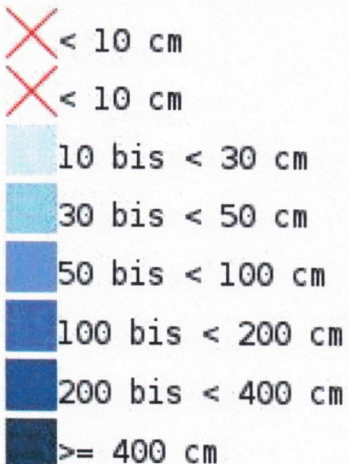
NW Starkregen: Fließgeschwindigkeit extrem



NW Starkregen: Überflutungstiefe außergewöhnlich



NW Starkregen: Überflutungstiefe extrem



An die untere Bauaufsichtsbehörde Kreisverwaltung Düren Bismarckstrasse 16		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Kreisverwaltung Eing. 02. JUL 2025 Düren	
PLZ, Ort 52348 Düren		Aktenzeichen 63-00755-25-19	
☒ Bauantrag ☐ Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma Hung, Laura Ilona		Name, Vorname, Büro Architekturbüro Kuhlmann Dipl.- Ing. Architekt AKNW	
Straße, Hausnummer Oberstrasse 139		Straße, Hausnummer Camille Le Claire Straße 9	
PLZ, Ort 41460 Neuss		PLZ, Ort 48356 Nordwalde	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift		bauvorlageberechtigt*: (§ 67 Absatz 3, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname Christoph Kuhlmann Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes, Nummer im Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten 22766	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
		0157/35416126	
E-Mail		E-Mail architekturbuero.kuhlmann@gmail.com	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 52445 Titz, Bungsstrasse 15			
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)	
Titz	- 40	322	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐			
☒ Wohngebäude		☐ Sonderbau (auch Nicht-Wohngebäude, nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)	
☐ Sonderbau gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW 2018			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)			
Errichtung eines Mehrfamilienhauses			
Das Bauvorhaben bedarf einer ☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) ☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage zu begründen. ☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes/der Standsicherheit).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit ☐ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐			
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens ☒ Vorbescheid ☐ Teilungsgenehmigung ☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid ☐ Baulast Nr. ☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis ☐			
Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen	
03.06.2025	03.06.2025	63-00755-25-19	

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 Bebauungsplans 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 BauGB; 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 BauGB)
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 ☐ Bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 3.1.1.3 AVerwGebO NRW zwingend aufzuführen.

Herstellungssumme:

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)
(z.B. Brandschutzkonzept für Anlagen gemäß § 64 Absatz 2 BauO NRW)

Vor Erteilung der Baugenehmigung wird gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 eingereicht:

10. ☐ 2-fach die Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, für Nicht-Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 sowie Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 m² bis 1000 m²)

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

- 11.1 ☒ 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
- 11.2 Abweichend von Nr. 11.1 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

12. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

13. ☐ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Ort, Datum

Ort, Datum

19.06.25

Für die Bauherrschaft:

Die/Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende

Unterschrift**

Unterschrift**

*Nur Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt worden sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). Für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung gemäß § 67 Absatz 4a BauO NRW 2018 ausreichend. In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

**Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6/ GFZ 1,2)

Grundstücksgröße = 595 qm

$$\text{GRZ} = \text{EG } 261,80 \text{ qm} ./ . 595 \text{ qm} = 0,44 < 0,6$$

$$\text{GFZ} = \text{EG } 261,80 \text{ qm}$$

$$\text{OG } 261,80 \text{ qm}$$

$$\text{ST.G. } 170,24 \text{ qm}$$

$$693,84 \text{ qm} ./ . 595 \text{ qm} = 1,17 < 1,2$$

Nachweis der Gebäudeklasse

Berechnung der Bruttogrundfläche

(Berechnung mit CAD)

$$693,84 \text{ qm} > 400 \text{ qm}$$

Die 693,84 qm sind auf 5 Wohneinheiten aufgeteilt als < als 400 qm.

Berechnung des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes

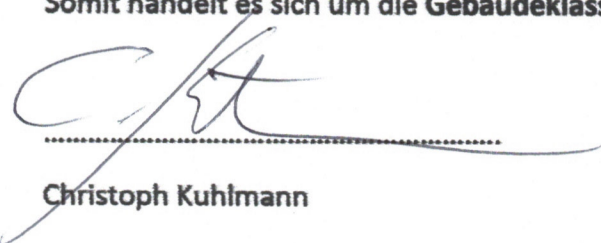
$$\text{OK Gelände} \quad - 0,30 \text{ m}$$

$$\text{OKFF Erdgeschoss} \quad + 0,00 \text{ m}$$

$$\text{OKFF Staffelgeschoss} \quad + 6,06 \text{ m}$$

$$\text{OK Gelände} - \text{OK Staffelgeschoss} = 6,06 \text{ m} < 7,00 \text{ m}$$

Somit handelt es sich um die Gebäudeklasse 3



Christoph Kuhlmann

Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI)

EG = 261,80 qm x 3,45 m = 904,52 cbm

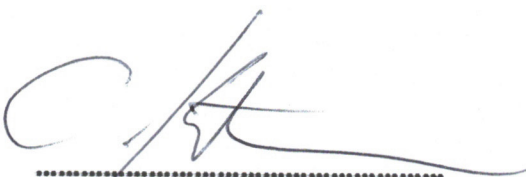
OG = 261,80 qm x 2,81 m = 736,97 cbm

ST. G. = 170,24 qm x 2,81 m = 479,23 cbm

Gesamt: = 2.120,72 cbm

Berechnung der Rohbaukosten pro Kubikmeter

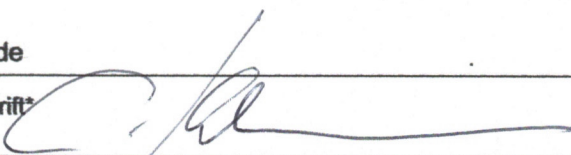
2.120,72 cbm x 275,- €/ cbm = 583.000,- €



Christoph Kuhlmann

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.		Baubeschreibung	
Bauherrenschaft Laura Ilona Hung Oberstraße 139, 41460 Neuss		EINGANG 28. Juli 2025 Batirer	
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) 52445 Titz, Bungsstraße 15			
1 Bezeichnung des Vorhabens	Errichtung eines Mehrfamilienhauses		
2 Art der Nutzung ☐ Betriebsbeschreibung ist beigelegt	Wohnen		
3 Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand	☐ ja		
Trinkwasserversorgung	☒ durch zentrale Wasserversorgung		☐ durch Brunnen
Löschwasserversorgung (Art und Entleerung zur Entnahmestelle)	s. h. Anlage Lageplan		
Grundstücksentwässerung	☒ durch öffentliche Sammelkanalisation		☐ vorhanden
	☐ durch Kleinkläranlage		☐ fertiggestellt bis zum
	☐ durch sonstige Anlage; Art:		
Sonstiges			
4 Barrierefreies Bauen	☒ eingehalten bei: ☒ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen ☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländebedingungen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigelegt)		
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 2156 - 25 von 01.09.25 in Garagen + 6 im Freien = 6 fremden Grundstück mit Baulast: Kreis Düren Der Landrat = durch Ablösung Im Auftrag = Summe: 6		
6 Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Anzahl Ladepunkte ☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).		

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrschaft:		Bauantrag vom:	
7 Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:		in Garagen + 8 Überd. im Freien		= 8
	fremden Grundstück mit Baulast:				=
	durch Ablösung				=
			Summe:		8
davon für Menschen mit Behinderungen:					
8 Schutz gegen schädliche Einflüsse	/.				
9 Angaben zur Wärmeerzeugung und zur Energiebereitstellung	Gesamt -Nennwärmeleistung:				kW
	☐ Heizraum				
	☒ Aufstellraum				
Angaben zur Brennstofflagerung	☐ fester Brennstoff	☐ Heizöl		m³	
	☐ Gas	☐ Flüssiggas		m³	
	☐ unterirdischer Lagerbehälter	☐ Lagerraum	☐ sonstiger Raum:		
10 Lüftung					
Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	☐ ja	Art der Anlage:			
sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	☐ ja	Art der Anlage:			
	☐ Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: ☐ Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigelegt.				
11 weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	/.				
äußere Gestaltung	Wände Roter Verblender				
	Dachflächen und Dachaufbauten Rote Dachpfannen				
	Türen und Fenster Kunststoff				
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)					
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Rasengittersteine				
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen					

Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft: <i>L. Henry</i>	Bauantrag vom:
12 Sonstiges		
Die/Der Entwurfsverfassende: Name, Vorname, Büro Kuhlmann, Christoph Architekturbüro Kuhlmann Dipl.- Ing. Architekt AKNW Straße, Hausnummer Camille Leclairestraße 9 PLZ, Ort 48356 Nordwalde Datum, Unterschrift* <i>17.06.25</i> 		Genehmigungsvermerk

*Angesichts des Wegfalls des gesetzlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriftsfelder tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass vielfach der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.

Gehört zur Baugenehmigung

Az.: 2156 - 25 vom 01. 09. 25

Kreis Düren
Der Landrat
Im Auftrag





Kreis Düren Katasteramt

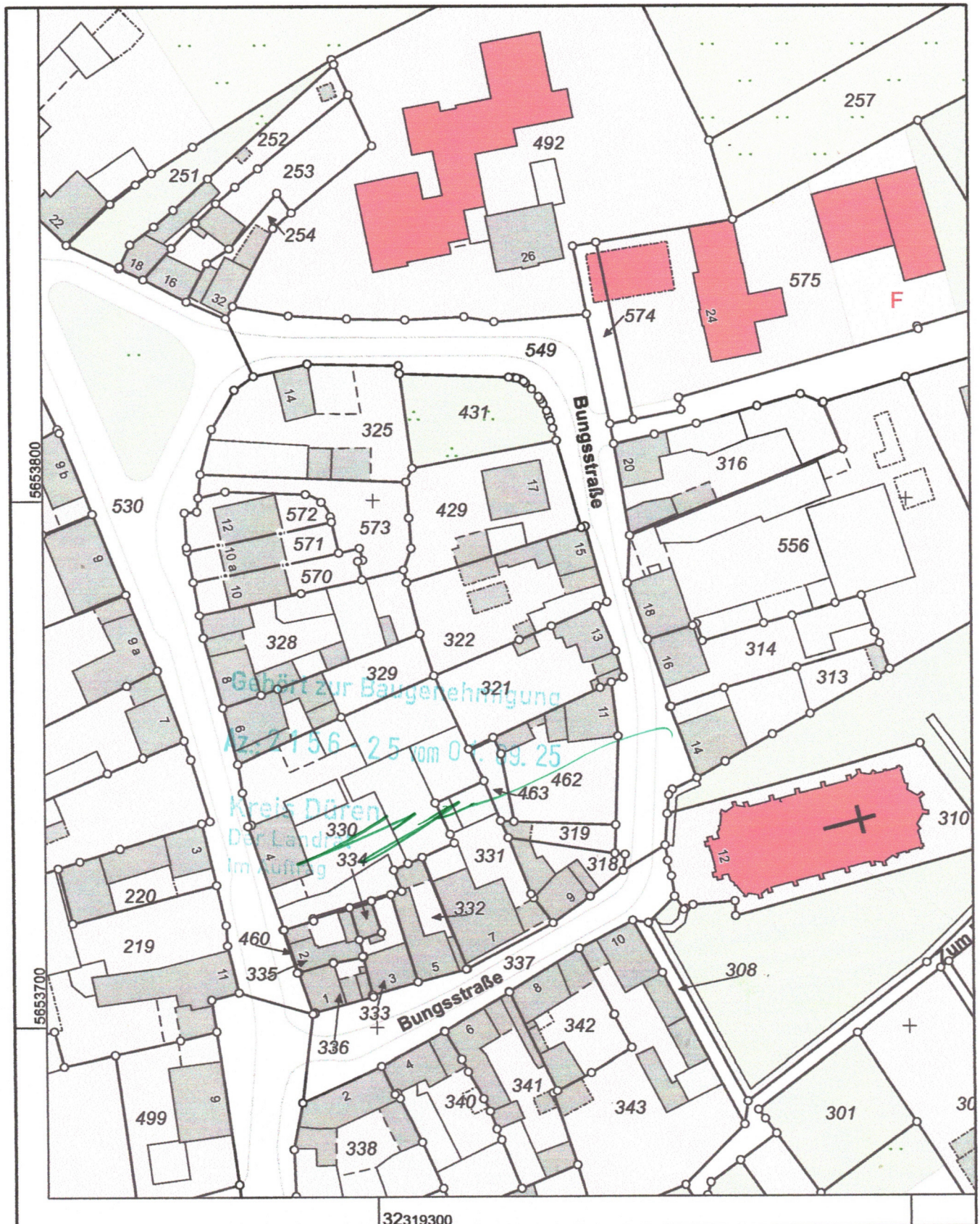
Bismarckstraße 16
52351 Düren

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

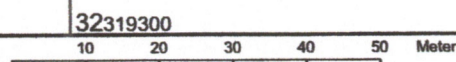
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 322
Flur: 40
Gemarkung: Titz
Bungsstraße 15, Titz

Erstellt: 20.01.2025
Zeichen: 25-10-0098



Maßstab 1 : 1000



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

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren • 52348 Düren

Frau
Laura Ilona Hung
Oberstraße 139
41460 Neuss

Dienstgebäude
Bismarckstraße 16, Düren
Zimmer-Nr. 517 (Haus B)
Auskunft
Herr Dipl.-Ing. Batirer
Fon 02421.22-1063110
Fax 02421.22-180630
k.batirer@kreis-dueren.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin
Servicezeiten und Erreichbarkeit
Mo. - Do. 09:00 bis 15:00 Uhr

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

63-02156-25-19 bat

01.09.2025

Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
Grundstück: Titz, Bungsstraße 15
Gemarkung: Titz
Flur: 40
Flurstück: 322

Baugenehmigung Nr. 02156-25-19

gemäß § 74 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigegeführten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt 3 Jahre gem. § 75 Abs. 1 BauO NRW und kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 1 Jahr verlängert werden.

Hinweis:

Eine Verlängerung ist **vor** diesem Termin zu beantragen.

Verspätet eingehende Anträge können nicht mehr positiv beschieden werden (§ 75 Abs. 2 BauO NRW).

Die nachstehend oder in den Anlagen enthaltenen Auflagen **(A)** und Bedingungen **(B)** sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteile dieser Genehmigung. Die Hinweise **(H)** sind bei der Ausführung zu beachten. Soweit nicht anderweitig festgelegt, sind die Nebenbestimmungen (Auflagen **(A)** und Bedingungen **(B)**) bis zur Aufnahme der Nutzung des Vorhabens zu erfüllen.

Die Prüfung der Bauvorlagen erfolgte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW.

Der Prüfumfang beschränkte sich hierbei auf den in der Vorschrift genannten Rahmen.