

## Inhaltsverzeichnis

---

### **Beschreibung**

---

Dokument 1: Baugenehmigung „Umbau eines Bürogebäudes zu einer Massageschule“ 14.04.1981

Dokument 2: Baugenehmigung „Anbringung einer Werbeanlage“ 05.05.1982

Dokument 3: Baugenehmigung „Umbau eines Gebäudes“ 25.05.1982

Dokument 4: Baugenehmigung „Erstellung von Parkplätzen“ 09.06.2000

Dokument 5: Baugenehmigung „Nutzungsänderung Gastraum in Büro-/Schulungsraum“ 18.02.2008

---

**Landratsamt Ortenaukreis**  
 - Kreisbauamt - Sachgebiet 301  
 Lange Str. 47-49 · 7600 Offenburg  
 Telefon Durchwahl (07 81) 8 05  
 Ersatzweise (07 81) 8 05

Für die Akten

# Baugenehmigung

Baufreigabe ja  nein

Offenburg, den **14.4.81**

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 1960 · 7600 Offenburg Bauherr <b>Massage-Schule</b> <b>Ortenau Gmbh</b> <b>Hauptstr. 52</b>  <b>7640 Kehl</b>	Bauverzeichnis-Nr. <p style="text-align: center;"><b>16/81</b></p> Baugrundstück/Baugebiet: <p style="text-align: center;"><b>Willstätt-Eckartsweiler</b></p> Flurstück, Lgb.-Nr.: <p style="text-align: center;"><b>398/19</b></p>
--	--

(Bei Schriftwechsel bitte angeben)

Bauleiter/Fachbauleiter:  
**Erwin Fuchs, Am Langengrund 5, 7640 Kehl-Auenheim**

Bauvorhaben: <b>Umbau eines Bürogebäudes zu einer Massageschule</b>	Baukosten:
--	------------

Für das Bauvorhaben wird gemäß § 95 LBO die Baugenehmigung i. V. mit § 30 BBauG unter Befreiung/Ausnahme von

erteilt.

- Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:
1. die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
  2. die allgemeinen Bestandteile auf der Rückseite dieses Blattes
  3. die als Anlage beigefügten Auflagen

Geprüft:  
**9. JAN. 1984**  
Rechnungsprüfung

### Gebührenbescheid

Baugenehmigung	Abbruch	33 1/3% Ermäßig.	Befreiung Ausnahme	Statik	Wasserechtl. Genehmig.	Baulast	Zusammen
DM <b>30,-</b>	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM <b>80,-</b>

Die Gebühren hat der Bauherr gemäß §§ 1 und 4 LGebG zu tragen.  
 Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ist - nicht - berücksichtigt.

Die Gebühren sind unter Angabe der Bauverzeichnis-Nr. an die Kreiskasse Offenburg auf eines der nachfolgenden Konten zu bezahlen: Bezirkssparkasse Offenburg Giro-Konto 00-020 545 (BLZ 664 500 50); Volksbank Offenburg 987 700 (BLZ 664 900 00); Postscheckkonto 7207-757 Karlsruhe (BLZ 660 100 75). Der Betrag ist sofort fällig.

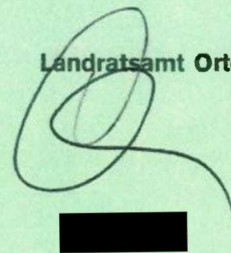
### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Baugenehmigung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Ortenaukreis, Lange Straße 47-49, Postfach 1960, 7600 Offenburg, erhoben werden. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs beim Regierungspräsidium Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 167, 7800 Freiburg i. Br., gewahrt.

### Ausfertigungen

1. Bauherr (mit Plansatz)
2. Bürgermeisteramt (mit Plansatz)
3. Bauleiter
4. Angrenzer (siehe besondere Ausführungen)

Landratsamt Ortenaukreis



### Nachricht

Bezirksschornsteinfegermeister \_\_\_\_\_  
 Finanzamt Kehl  
 Polizeidirektion Offenburg  
 Staatl. Vermessungsamt Offenburg

## I. Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 95 Abs. 3 LBO)
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 95 Abs. 2 LBO).
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb zweier Jahre nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie zwei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden (§ 98 LBO).
4. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des **Baufreigabebescheins** begonnen werden. Der Baufreigabebeschein oder das nach § 18 Abs. 4 LBO erforderliche Baustellenschild muß dauerhaft und leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
5. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, daß neben den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 77 LBO). Insbesondere sind zu beachten:
  - a) die Landesbauordnung – LBO – in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 351) mit Ausführungsverordnung;
  - b) die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatzung, Baupolizeiverordnungen, Bebauungsplan);
  - c) die durch öffentliche Bekanntmachung des Innenministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
  - d) die Anordnungen (Richtlinien) des Innenministeriums über Heizräume, Öfen, Ölbehälter und Lufterhitzer;
  - e) die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 30. 6. 1966 (GBl. S. 134) mit den Bekanntmachungen zum Vollzug dieser Verordnung vom 3. 12. 1966 (GABl. S. 745);
  - f) die Garagenverordnung (GaVO) v. 25. 7. 1973 (GBl. S. 325);
  - g) der Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen v. 20. 7. 1973 (GABl. S. 765);
  - h) die Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens über den Einbau von Fundamenterdern;
  - i) die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
  - k) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1974 (BGBl. I S. 1252).
6. Heizöllagerbehälter mit mehr als 0,30 cbm Fassungsvermögen und Feuerstätten mit mehr als 50 KW Nennwärmeleistung bedürfen der Baugenehmigung. Diese ist besonders zu beantragen, wenn sie nicht in dieser Baugenehmigung schon enthalten ist.
7. Vor Baubeginn ist beim zuständigen Fernmeldebauamt und beim zuständigen Elektrizitätswerk festzustellen, ob durch die Bauarbeiten unterirdische Kabel oder Starkstromanlagen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um die Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
8. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landratsamt als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
9. Der Bauherr ist verpflichtet, die Baukontrollanzeigen unter Verwendung der beigegeführten Postkarten rechtzeitig zu erstatten.
10. Mit dem Innenausbau und dem Verputzen darf erst nach der Rohbauabnahme begonnen, bauliche Anlagen dürfen erst nach der Schlußabnahme genutzt werden, sofern die Baurechtsbehörde (Landratsamt) nicht anderes ausdrücklich gestattet.
11. Bei Bauarbeiten aus Stahlbeton, für welche ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, darf mit dem Betonieren erst nach besonderer Überprüfung der Bewehrung durch den Bauleiter begonnen werden.
12. Die nach dieser Baugenehmigung erforderlichen Kfz-Stellplätze und Kinderspielplätze müssen bei der Schlußabnahme hergestellt sein.
13. Es wird anheimgestellt, Luftschutzräume einzubauen, die den Richtlinien des Merkblattes „Bautechnischer Luftschutz“ entsprechen.
14. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit nach § 112 LBO (Geldbuße bis 50.000 DM) verfolgt werden.

## II. Auflagen

1. Nach Erstellung des Schnurgerüstes ist ..... sofort zu benachrichtigen, damit die Stellung und Höhenlage des Bauvorhabens nachgeprüft werden kann. Vor Nachprüfung des Schnurgerüstes dürfen die Bauarbeiten nicht fortgeführt werden.
2. Die Abschlußwand ..... des ..... gegen d... Grundstück ..... Flurstück Nr. .... ist - sind - als Brandwand... herzustellen.
3. Die Ausführung eines Kniestockes ist unzulässig.  
Der Kniestock darf höchstens .....m hoch ausgeführt werden; maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.
4. Bei Einbau einer Ölheizung ist für die Heizöllagerung unter Vorlage besonderer Pläne und Beschreibungen (dreifach), die den Ölbehälterrichtlinien entsprechen müssen, um besondere Genehmigung nachzusehen.
5. Das Prüfzeugnis der Lieferfirma des Heizöl-Lagerbehälters ist dem Landratsamt vor Inbetriebnahme zur Einsichtnahme vorzulegen.
6. Bei den Stahlbetonarbeiten darf mit dem Betonieren erst nach Überprüfung der Bewehrung durch den Statiker begonnen werden. Die erforderliche besondere Überprüfung durch den Bauleiter nach I.5 dieser Baugenehmigung bleibt hiervon unberührt.
7. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe bereits Kabel oder Rohrleitungen verlegt sind. Erforderlichenfalls ist mit den zuständigen Stellen (Elektrizitätswerk, Stadtwerke, Fernmeldeamt) rechtzeitig Verbindung aufzunehmen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung oder Beeinträchtigung dieser Leitungen zu vermeiden.
8. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist gleichzeitig die Genehmigung zur Errichtung eines Bau- und Verputzgerüstes erteilt. Wird ein Gerüst auf einem öffentlichen Weg, Straße oder Platz erstellt, so ist hierzu eine besondere Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis - Sachgebiet 711 - in 76 Offenburg, Postfach 1960, einzuholen.
9. Für den ordnungsgemäßen Anschluß des Gebäudes an das elektrische Versorgungsnetz kann in bestimmten Fällen das Einbetten eines Fundamenterders in die Gebäudefundamente erforderlich sein. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Bauausführung mit dem zuständigen Elektrizitätswerk Führung aufzunehmen.
10. Falls die Errichtung einer Einfriedigung vorgesehen ist, muß hierfür ein besonderer Bauantrag in 3-facher Fertigung über das Bürgermeisteramt beim Landratsamt Ortenaukreis in 76 Offenburg, Postfach 1960 eingereicht werden.
11. Die Bestimmungen der Garagenverordnung vom 25. Juli 1973 (Ges.Bl.S. 325) sind zu beachten. Ein Auszug liegt bei.
12. Die Vorschriften der AVO/LBO sind einzuhalten.
13. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15.März 1974 (BGBl.I S. 721) ist während der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten.
14. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten ist ein Abnahmebericht des Statikers oder des verantwortlichen Bauleiters unaufgefordert vorzulegen.
15. Der Baufreigabebeschein ist an der Baustelle dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. In den Baufreigabebeschein sind spätestens bei Baubeginn Namen, Anschrift und Rufnummer des Bauunternehmers einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält.

D.W.

Hinweis

Bei Gebäuden, die überwiegend Wohnungen oder Wohnräume enthalten, ermäßigt sich die Baugebühr nach Nr. (12) o.3 um 50 v.H., sofern der Nachweis erbracht wird, daß das Gebäude mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert ist. Ein entsprechender Antrag müßte zu gegebener Zeit gestellt werden.

16. Innenliegende Räume (Bad, WC, Kleinküchen bis 10 qm) sind nach DIN 18017 zu be- und entlüften.
17. Die häuslichen Abwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten
18. Werden Aussparungen und Schlitze nicht im gemauerten Verband hergestellt, so sind sie nach DIN 1053, Bl. 1 Ziff. 3.5.3 bis zu den genauen festgelegten Grenzen zu fräsen. Das Stemmen von Aussparungen und Schlitzen ist nicht zulässig.
19. Die vorhandenen Bauteile sind auf die Standsicherheit durch den Bauleiter zu überprüfen.

# Baugenehmigung

Baufreigabe ja  nein

Offenburg, den **05.05.1982**

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 1960 · 7600 Offenburg  Bauherr  <b>Firma</b> <b>Kronenbauerei Offenburg GmbH</b>  <b>7600 Offenburg</b>	Bauverzeichnis-Nr.  <b>681/82</b>  Baugrundstück/Baugebiet: <b>Willstätt-Eckartsweiler,</b> <b>Birkenstrasse 5</b>  Flurstück, Lgb.-Nr.:
--	--

(Bei Schriftwechsel bitte angeben)

Bauleiter/Fachbauleiter:

Bauvorhaben: <b>Anbringung einer Werbeanlage</b>	Baukosten:
---	------------

Für das Bauvorhaben wird gemäß § 95 LBO die Baugenehmigung i. V. mit § BBauG unter Befreiung/Ausnahme von

erteilt.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

1. die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. die allgemeinen Bestandteile auf der Rückseite dieses Blattes
3. die als Anlage beigefügten Auflagen

**Gebührenbescheid**

Baugenehmigung	Abbruch	33 1/3% Ermäßig.	Befreiung Ausnahme	Statik	Wasserrechtl. Genehmig.	Baulast	Zusammen
DM <b>60,--</b>	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM <b>60,--</b>

Die Gebühren hat der Bauherr gemäß §§ 1 und 4 LGebG zu tragen.  
 Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ist - nicht - berücksichtigt.

Die Gebühren sind unter Angabe der Bauverzeichnis-Nr. an die Kreiskasse Offenburg auf eines der nachfolgenden Konten zu bezahlen: Bezirkssparkasse Offenburg Giro-Konto 00-020 545 (BLZ 664 500 50); Volksbank Offenburg 987 700 (BLZ 664 900 00); Postscheckkonto 7207-757 Karlsruhe (BLZ 660 100 75). Der Betrag ist sofort fällig.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Baugenehmigung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Ortenaukreis, Lange Straße 47-49, Postfach 1960, 7600 Offenburg, erhoben werden. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs beim Regierungspräsidium Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 167, 7800 Freiburg i. Br., gewahrt.

**Ausfertigungen**

1. Bauherr (mit Plansatz)
2. Bürgermeisteramt (mit Plansatz)
3. Bauleiter
4. Angrenzer (siehe besondere Ausführungen)

**Landratsamt Ortenaukreis**

**Nachricht**

Bezirksschornsteinfegermeister

Finanzamt Offenburg

Polizeidirektion Offenburg

Staatl. Vermessungsamt Offenburg

## I. Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 95 Abs. 3 LBO)
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 95 Abs. 2 LBO).
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb zweier Jahre nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie zwei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden (§ 98 LBO).
4. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des **Baufreigabebescheins** begonnen werden. Der Baufreigabebeschein oder das nach § 18 Abs. 4 LBO erforderliche Baustellenschild muß dauerhaft und leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
5. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, daß neben den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 77 LBO). Insbesondere sind zu beachten:
  - a) die Landesbauordnung – LBO – in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 351) mit Ausführungsverordnung;
  - b) die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatzung, Baupolizeiverordnungen, Bebauungsplan);
  - c) die durch öffentliche Bekanntmachung des Innenministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
  - d) die Anordnungen (Richtlinien) des Innenministeriums über Heizräume, Öfen, Ölbehälter und Lufterhitzer;
  - e) die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 30. 6. 1966 (GBl. S. 134) mit den Bekanntmachungen zum Vollzug dieser Verordnung vom 3. 12. 1966 (GBl. S. 745);
  - f) die Garagenverordnung (GaVO) v. 25. 7. 1973 (GBl. S. 325);
  - g) der Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen v. 20. 7. 1973 (GBl. S. 765);
  - h) die Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens über den Einbau von Fundamenterdern;
  - i) die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
  - k) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1974 (BGBl. I S. 1252).
6. Heizöllagerbehälter mit mehr als 0,30 cbm Fassungsvermögen und Feuerstätten mit mehr als 50 KW Nennwärmeleistung bedürfen der Baugenehmigung. Diese ist besonders zu beantragen, wenn sie nicht in dieser Baugenehmigung schon enthalten ist.
7. Vor Baubeginn ist beim zuständigen Fernmeldebauamt und beim zuständigen Elektrizitätswerk festzustellen, ob durch die Bauarbeiten unterirdische Kabel oder Starkstromanlagen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um die Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
8. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landratsamt als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
9. Der Bauherr ist verpflichtet, die Baukontrollanzeigen unter Verwendung der beigefügten Postkarten rechtzeitig zu erstatten.
10. Mit dem Innenausbau und dem Verputzen darf erst nach der Rohbauabnahme begonnen, bauliche Anlagen dürfen erst nach der Schlußabnahme genutzt werden, sofern die Baurechtsbehörde (Landratsamt) nicht anderes ausdrücklich gestattet.
11. Bei Bauarbeiten aus Stahlbeton, für welche ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, darf mit dem Betonieren erst nach besonderer Überprüfung der Bewehrung durch den Bauleiter begonnen werden.
12. Die nach dieser Baugenehmigung erforderlichen Kfz-Stellplätze und Kinderspielplätze müssen bei der Schlußabnahme hergestellt sein.
13. Es wird anheimgestellt, Luftschutzräume einzubauen, die den Richtlinien des Merkblattes „Bautechnischer Luftschutz“ entsprechen.
14. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit nach § 112 LBO (Geldbuße bis 50.000 DM) verfolgt werden.

**Landratsamt Ortenaukreis**  
 - Kreisbauamt - Sachgebiet 301  
 Lange Str. 47-49 · 7600 Offenburg  
 Telefon Durchwahl (07 81) 8 05 - 223  
 Ersatzweise (07 81) 8 05

# Baugenehmigung

Für die Akten

Baufreigabe ja  nein

Offenburg, den 25. 5. 1982

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 1960 · 7600 Offenburg	Bauverzeichnis-Nr. 399/82	(Bei Schriftwechsel bitte angeben)
Bauherr <b>Massage-Schule Ortenau GmbH</b> <b>Hauptstrasse 52</b>  <b>7640 Kehl</b>	Baugrundstück/Baugebiet:  <b>Willstätt-Beckartsweiler,</b> <b>Birkenstrasse 5</b> Flurstück, Lgb.-Nr.: <b>398/19</b>	

Bauleiter/Fachbauleiter:

**Erwin Fuchs, Bauplanungsbüro, Am Langengrund 5, 7640 Kehl-Auenheim**

Bauvorhaben: <b>Umbau eines Gebäudes - Einbau von Schulräumen und einer Gaststätte</b>	Baukosten: <b>834.000,-</b>
---	--------------------------------

Für das Bauvorhaben wird gemäß § 95 LBO die Baugenehmigung i. V. mit § 30 BBauG unter Befreiung/Ausnahme von

erteilt.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

1. die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. die allgemeinen Bestandteile auf der Rückseite dieses Blattes
3. die als Anlage beigefügten Auflagen

### Gebührenbescheid

Baugenehmigung	Abbruch	33 1/3% Ermäßig.	Befreiung Ausnahme	Statik	Wasserrechtl. Genehmig.	Baulast	Zusammen
DM 2.536,-	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM 2.536,-

Die Gebühren hat der Bauherr gemäß §§ 1 und 4 LGebG zu tragen.  
 Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ist - nicht - berücksichtigt.

Die Gebühren sind unter Angabe der Bauverzeichniss-Nr. an die Kreiskasse Offenburg auf eines der nachfolgenden Konten zu bezahlen: Bezirkssparkasse Offenburg Giro-Konto 00-020 545 (BLZ 664 500 50); Volksbank Offenburg 987 700 (BLZ 664 900 00); Postscheckkonto 7207-757 Karlsruhe (BLZ 660 100 75). Der Betrag ist sofort fällig.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Baugenehmigung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Ortenaukreis, Lange Straße 47-49, Postfach 1960, 7600 Offenburg, erhoben werden. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Einlegung des Widerspruchs beim Regierungspräsidium Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 167, 7800 Freiburg i. Br., gewahrt.

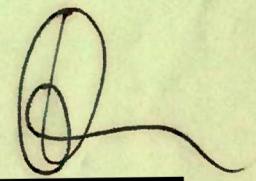
### Ausfertigungen

1. Bauherr (mit Plansatz)
2. Bürgermeisteramt (mit Plansatz)
3. Bauleiter
4. Angrenzer (siehe besondere Ausführungen)

Lgb.-Nr. 398/17 (Ehroleute [redacted])  
 Lgb.-Nr. 421 (Ehroleute [redacted])

5. SG 704 in Hause

**Landratsamt Ortenaukreis**



### Nachricht

Bezirksschornsteinfegermeister  
**Schleber, Kehl-Goldscheuer**  
 Finanzamt **Kehl**  
 Polizeidirektion Offenburg  
 Staatl. Vermessungsamt **Offenburg**



## I. Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 95 Abs. 3 LBO)
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 95 Abs. 2 LBO).
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb zweier Jahre nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie zwei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden (§ 98 LBO).
4. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des **Baufreigabebescheins** begonnen werden. Der Baufreigabebeschein oder das nach § 18 Abs. 4 LBO erforderliche Baustellenschild muß dauerhaft und leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
5. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, daß neben den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 77 LBO). Insbesondere sind zu beachten:
  - a) die Landesbauordnung – LBO – in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 351) mit Ausführungsverordnung;
  - b) die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatzung, Baupolizeiverordnungen, Bebauungsplan);
  - c) die durch öffentliche Bekanntmachung des Innenministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
  - d) die Anordnungen (Richtlinien) des Innenministeriums über Heizräume, Ölöfen, Ölbehälter und Luftheritzer;
  - e) die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 30. 6. 1966 (GBl. S. 134) mit den Bekanntmachungen zum Vollzug dieser Verordnung vom 3. 12. 1966 (GBl. S. 745);
  - f) die Garagenverordnung (GaVO) v. 25. 7. 1973 (GBl. S. 325);
  - g) der Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen v. 20. 7. 1973 (GBl. S. 765);
  - h) die Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens über den Einbau von Fundamenterdern;
  - i) die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
  - k) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1974 (BGBl. I S. 1252).
6. Heizöllagerbehälter mit mehr als 0,30 cbm Fassungsvermögen und Feuerstätten mit mehr als 50 KW Nennwärmeleistung bedürfen der Baugenehmigung. Diese ist besonders zu beantragen, wenn sie nicht in dieser Baugenehmigung schon enthalten ist.
7. Vor Baubeginn ist beim zuständigen Fernmeldebauamt und beim zuständigen Elektrizitätswerk festzustellen, ob durch die Bauarbeiten unterirdische Kabel oder Starkstromanlagen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um die Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
8. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landratsamt als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
9. Der Bauherr ist verpflichtet, die Baukontrollanzeigen unter Verwendung der beigegeführten Postkarten rechtzeitig zu erstatten.
10. Mit dem Innenausbau und dem Verputzen darf erst nach der Rohbauabnahme begonnen, bauliche Anlagen dürfen erst nach der Schlußabnahme genutzt werden, sofern die Baurechtsbehörde (Landratsamt) nicht anderes ausdrücklich gestattet.
11. Bei Bauarbeiten aus Stahlbeton, für welche ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, darf mit dem Betonieren erst nach besonderer Überprüfung der Bewehrung durch den Bauleiter begonnen werden.
12. Die nach dieser Baugenehmigung erforderlichen Kfz-Stellplätze und Kinderspielplätze müssen bei der Schlußabnahme hergestellt sein.
13. Es wird anheimgestellt, Luftschutzräume einzubauen, die den Richtlinien des Merkblattes „Bautechnischer Luftschutz“ entsprechen.
14. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit nach § 112 LBO (Geldbuße bis 50.000 DM) verfolgt werden.

## II. Auflagen

1. Nach Erstellung des Schnurgerüstes ist ..... sofort zu benachrichtigen, damit die Stellung und Höhenlage des Bauvorhabens nachgeprüft werden kann. Vor Nachprüfung des Schnurgerüstes dürfen die Bauarbeiten nicht fortgeführt werden.
2. Die Abschlußwand ..... des ~~Gaestebereiches~~ ..... gegen d... Grundstück ~~die Schule~~. ..... Flurstück Nr. .... ist - sind - als Brandwand... herzustellen.
3. Die Ausführung eines Kniestockes ist unzulässig.  
Der Kniestock darf höchstens .....m hoch ausgeführt werden; maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.
4. Bei Einbau einer Ölheizung ist für die Heizöllagerung unter Vorlage besonderer Pläne und Beschreibungen (dreifach), die den Ölbehälterrichtlinien entsprechen müssen, um besondere Genehmigung nach-zusuchen.
5. Das Prüfzeugnis der Lieferfirma des Heizöl-Lagerbehälters ist dem Landratsamt vor Inbetriebnahme zur Einsichtnahme vorzulegen.
6. Bei den Stahlbetonarbeiten darf mit dem Betonieren erst nach Überprüfung der Bewehrung durch den Statiker begonnen werden. Die erforderliche besondere Überprüfung durch den Bauleiter nach I.5 dieser Baugenehmigung bleibt hiervon unberührt.
7. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe bereits Kabel oder Rohrleitungen verlegt sind. Erforderlichenfalls ist mit den zuständigen Stellen (Elektrizitätswerk, Stadtwerke, Fernmeldeamt) rechtzeitig Verbindung aufzunehmen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung oder Beeinträchtigung dieser Leitungen zu vermeiden.
8. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist gleichzeitig die Genehmigung zur Errichtung eines Bau- und Verputzgerüstes erteilt. Wird ein Gerüst auf einem öffentlichen Weg, Straße oder Platz erstellt, so ist hierzu eine besondere Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis - Sachgebiet 711 - in 76 Offenburg, Postfach 1960, einzuholen.
9. Für den ordnungsgemäßen Anschluß des Gebäudes an das elektrische Versorgungsnetz kann in bestimmten Fällen das Einbetten eines Fundamenterders in die Gebäudefundamente erforderlich sein. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Bauausführung mit dem zuständigen Elektrizitätswerk Führung aufzunehmen.
10. Falls die Errichtung einer Einfriedigung vorgesehen ist, muß hierfür ein besonderer Bauantrag in 3-facher Fertigung über das Bürgermeisteramt beim Landratsamt Ortenaukreis in 76 Offenburg, Postfach 1960 eingereicht werden.
11. Die Bestimmungen der Garagenverordnung vom 25. Juli 1973 (Ges.Bl.S. 325) sind zu beachten. Ein Auszug liegt bei.
12. Die Vorschriften der AVO/LBO sind einzuhalten.
13. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) ist während der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten.
14. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten ist ein Abnahmebericht des Statikers oder des verantwortlichen Bauleiters unaufgefordert vorzulegen.
15. Der Baufreigabebeschein ist an der Baustelle dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. In den Baufreigabebeschein sind spätestens bei Baubeginn Namen, Anschrift und Rufnummer des Bauunternehmers einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält.
16. Die beiliegenden Auflagen, mitgeteilt von St 704, gelten als Bestandteil dieses Genehmigungsbescheides.
17. Die beiliegenden Auflagen, mitgeteilt vom Staatl. Gesundheitsamt Offenburg (siehe bes. Blatt Ziffer 1 bis 30), gelten als Bestandteil dieses Baugenehmigungsbescheides.
18. Die vom Gewerbeaufsichtsamt Freiburg mitgeteilten baurechtlichen Auflagen, welche diesen Baubescheid beigelegt sind, gelten als Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides.
19. Für geordnete Entwässerung des Geländes um das Gebäude ist Sorge zu tragen. Die Ableitung aller Arten Abwässer auf die Straße oder benachbarte Grundstücke ist verboten.

Hinweis

Bei Gebäuden, die überwiegend Wohnungen oder Wohnräume enthalten, ermäßigt sich die Baugebühr nach Nr. (12) o.3 um 50 v.H., sofern der Nachweis erbracht wird, daß das Gebäude mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert ist. Ein entsprechender Antrag müßte zu gegebener Zeit gestellt werden.

b. w.

20. Die häuslichen Abwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten
21. Die DIN 4108 "Wärmeschutz im Hochbau" ist zu beachten. Die Stärke und das Material des Außenmauerwerks ist nochmals daraufhin zu überprüfen.
22. In den Gebäuden sind 7 Feuerlöscher der Brandklasse M2 mit 12 kg Füllgewicht bereitzuhalten. Die genauen Standorte sind nach dem Pläneintrag einzubehalten.
23. Auf dem Grundstück sind bis zur Vornahme der Schlussabnahme 53 Stellplätze nachzuweisen.
24. Die vorhandenen Bauteile sind auf die Standsicherheit durch den Bauleiter zu überprüfen.

Gaststättenrechtliche Auflagen

Rechtzeitig vor Fertigstellung des Bauvorhabens ist beim Landratsamt Ortenaukreis -Sachgebiet 704- die erforderliche gaststättenrechtliche Erlaubnis ~~Erweiterungserlaubnis~~ zu beantragen (§ 2 Gaststättengesetz).

Die im Fluchtweg liegenden Türen müssen nach außen aufschlagen (§ 7 Abs. 1 Gaststättenverordnung).

Die lichte Höhe des Schankraumes und der Küche muß mind. 3 m betragen. Die für eine ausreichende Lüftung erforderlichen Anlagen müssen vorhanden sein (§§ 7 Abs. 2 und 10 Abs. 1 GastVO).

Für die Gaststätte müssen mind. 2 Damen-WC, 2 Herren-WC sowie 3 Urinale oder 2,5 lfdm Rinne vorhanden sein (§ 9 Abs. 2 GastVO).

A u f l a g e n

Zum Baugesuch des Herrn Siegfried K a r t e i n ,  
Ortenauer Massageschule in 7601 Willstätte-Eckarts-  
weier, zur Erweiterung der Massageschule:

---

1. Das Behinderten-WC ist entsprechend der DIN 18 024 Teil 2 auszustatten; die Tür muß nach außen aufgehen.
2. Hinsichtlich des Einganges, der Niveauunterschiede und der Türen usw. ist die DIN 18 024 Teil 2 gleichfalls zu beachten - der Eingang muß stufenlos sein, Rampen sind zulässig, ihr Gefälle darf jedoch nicht mehr als 6 % betragen, Niveauunterschiede, deren Überwindung ausschließlich über Treppen oder Stufen möglich ist, sind unzulässig, alle Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mind. 0,85 m aufweisen -.
3. Die Umkleidräume müssen mit Einrichtungen ausgestattet sein, in denen jeder Schüler seine Kleidung usw. unzugänglich für andere aufbewahren kann.
4. In den Umkleideräumen muß soviel freie Bodenfläche vorhanden sein, daß sich jeder Schüler unbehindert umkleiden kann. Bei jeder Kleiderablage muß eine freie Bodenfläche von mind. 0,5 qm zur Verfügung stehen. Zum Umkleiden müssen Sitzgelegenheiten vorhanden sein.
5. Bei der Bemessung und Aufteilung der Toiletten und Umkleideräumen müssen die DIN 18 228 Bl. 2 und Bl. 3 sinngemäß beachtet werden.
6. Jede Abortanlage und jeder Spülabort muß einen lüftbaren und beleuchtbaren Vorraum mit Waschbecken, Seifenspender und gesundheitlich einwandfreier Handtrocknungseinrichtung haben.
7. Gemeinschaftshandtücher dürfen nicht bereitgestellt werden.
8. Die Wände der Abortanlagen sind bis zur Höhe von 1,50 m mit einem waschfesten, glatten Belag oder Anstrich zu versehen.

Die Fußböden müssen gleitsicher und leicht zu reinigen sein, sie sollen einen Fußbodenablauf mit Geruchverschluß und einen Schlauchanschluß haben.

9. Aborte und Urinale müssen Wasserspülung haben. Die Türen zu den Spülaborten müssen von innen verschließbar sein. Pissoire müssen einen Fußbodenablauf haben. Pissrinnen sollen aus hygienischen Gründen nicht eingebaut werden.
10. Die Wände zwischen den Vorräumen und den Toilettenzellen (Damen-WC, Herren-WC, Pissoir) müssen vom Fußboden bis zur Decke reichen, die Vorräume müssen ins Freie entlüftbar sein und sind, wie die Toilettenzellen, mit Türen zu versehen.
11. In mindestens einer Damentoilette müssen Hygienebeutel und muß ein Bindeneimer vorhanden sein. Diese Toiletten sind zu kennzeichnen.
12. Die Ziff. 6 bis 11 gelten sowohl für die Schule als auch für die Gaststätte.
13. In allen Toilettenanlagen müssen hygienisch einwandfreie Handtrocknungseinrichtungen und Seifenspender vorhanden sein.
14. Die Wandflächen in den Übungs- und Massageräumen müssen abwaschbar und desinfizierbar sein. Wandflächen müssen fugendicht, Fußböden flüssigkeitsdicht sein.
15. Alle Einrichtungen und Bodenbeläge in den Übungs- und Massageräumen müssen leicht zu reinigen und zu desinfizieren sein.
16. Zur Vermeidung von Fußpilzkrankungen ist eine tägliche Scheuerdesinfektion aller barfußgegangenen Oberflächen erforderlich - zur Desinfektion empfohlen werden die vom Bundesgesundheitsamt geprüften und zugelassenen Desinfektionsmittel. Für behördlich nicht angeordnete Desinfektionen können auch die von der Deutschen Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie

geprüften Desinfektionsmittel verwendet werden.

17. Der Fluchtweg muß gesichert und mit einer Notbeleuchtung ausgestattet sein, der Fluchtweg ist zu kennzeichnen, die im Fluchtweg liegenden Türen müssen nach außen aufgehen, dies gilt insbesondere für die Kantine und die Kaintentür selbst.
18. Der Fußboden in der Küche muß gleitsicher, wasserundurchlässig, fugendicht und leicht zu reinigen sein. Die Wände sind bis zur Höhe von 2 m mit einem glatten, waschfesten und hellen, jedoch nicht roten Belag oder entsprechenden Anstrich auf dichtem Putz aus Zementmörtel oder gleichwertigem Putz zu versehen. Fußbodenabläufe müssen Einrichtungen haben, die das Eindringen von Nagetieren verhindern.
19. Die Küche muß mindestens eine Wasserzapfstelle, eine besondere Handwaschgelegenheit und einen Schmutzwasserausguß haben. In der Küche oder in einem unmittelbar anschließenden, gut lüftbaren Raum ist eine ausreichend große Spülanlage einzurichten.
20. Die Küche muß einen nach außen lüftbaren, ausreichend großen Nebenraum oder Einbauschränk zur Aufbewahrung von Lebensmitteln sowie eine, demselben Zweck dienende, ausreichend große Kühleinrichtung haben. Für den Nebenraum gilt Ziff. 18.
21. Über den Kochstellen ist eine Dunstabzughaube anzubringen. Gerüche, Dämpfe u.ä. sind über Dach zu leiten und so abzuführen, daß eine Geruchsbelästigung ausgeschlossen ist.
22. In der Küche und den Vorratsräumen, die zur Lagerung von Lebensmitteln bestimmt sind, dürfen wegen der Gefahr des Ungezieferbefalls keine Holzdecken eingebaut werden.
23. Kühlräume, in denen Lebensmittel tierischer Herkunft aufbewahrt werden, müssen in ihrer Größe den Erfordernissen des Betriebes angemessen und gut beleuchtet sein. Fleischhaken und Hakenrahmen müssen nichtrostend und so befestigt sein, daß das aufgehängte Fleisch den Fußboden und die Wand

nicht berührt.

24. Die Betriebs- und Vorratsräume sind gegen das Eindringen von Ungeziefer zu sichern und von diesem freizuhalten. Sämtliche Abwasseröffnungen sind rattsicher herzustellen und müssen mit einem Geruchverschluß versehen sein.
25. Für die Arbeitnehmer muß ein Aufenthaltsraum (Pausenraum) zur Verfügung stehen, soweit dies nach den betrieblichen Verhältnissen erforderlich ist. - Hierzu ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören -.
26. Zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen sind innerhalb des Betriebes Abfalleimer mit dichtschießenden Deckeln aufzustellen. Abfalleimer müssen in ausreichender Zahl vorhanden sein. Eine von diesen Gefäßen ausgehende Geruchsbelästigung muß ausgeschlossen sein.
27. Zur vorübergehenden Aufbewahrung fester Abfallstoffe sind auf dem Grundstück geeignete Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen oder geeignete Einrichtungen herzustellen.
28. Innenliegende Räume müssen ausreichend belichtet, Be- und Entlüftung müssen gewährleistet sein. Hinsichtlich der Lüftung ist die DIN 1946 zu beachten.
29. Innenliegende Aborte und Duschen sind mit Vorrichtungen entsprechend der DIN 18 017 zu versehen.
30. Weitere Auflagen, die nachträglich für erforderlich erscheinen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Baurechtliche Auflagen  
für gewerbliche Anlagen

1. Die Arbeitsräume der Gaststätte und der Personalpausenraum der Gaststätte müssen Sichtverbindungen nach außen haben. (ArbStättV § 7). Die Sichtverbindungen nach außen müssen in Augenhöhe durch Fenster, durchsichtige Türen oder Wandflächen den Ausblick aus dem jeweiligen Raum ins Freie ermöglichen. Die als Sichtverbindungen vorgesehenen Fenster, Türen oder Wandflächen müssen aus durchsichtigem Glas oder einem anderen in gleicher Weise durchsichtigen Werkstoff bestehen. Die Unterkante der Fenster, bzw. der durchsichtigen Flächen soll zwischen 0,85 m und 1,25 m über dem Raumfußboden liegen, je nachdem, ob die Arbeitnehmer überwiegend sitzen oder stehen. Für Räume bis zu 600 m<sup>2</sup> Grundfläche soll die Gesamtfläche der Sichtverbindungen 1/10 der Raumgrundfläche betragen. (ASR 7/1)
2. Die Küche ist entsprechend den VDI-Richtlinien 2052 "Lüftung von Küchen" zu be- und entlüften.
3. In der Küche sind die über dem Herd, der Friteuse, dem Grill o.ä. entstehende Wrasen mechanisch abzusaugen und ohne Belästigung für die Nachbarschaft ins Freie abzuführen. Fettbestandteile des Schwadens dürfen nicht in die Abluftkanäle gelangen und sind gegebenenfalls durch Fettfilter abzusaugen.
4. Toilettenräume ohne Fenster sind entsprechend DIN 18017 und ASR 37/1 be- und entlüftbar einzurichten.
5. Der Vorraum zur Toilette ist durch eine bis zur Decke führende Wand von den Abortzellen bzw. Aborträumen und Räumen mit Bedürfnisständen abzutrennen. Der Vorraum muß für sich gut lüftbar sein.
6. In der Gaststättenküche ist ein rauher, griffiger Fußboden zu verlegen, der auch bei dem betrieblich unvermeidbaren Grad an Verschmutzung rutschsicher bleibt; auf das Merkblatt ZH 1/571 "Keramische Bodenbeläge für Arbeitsräume mit erhöhter Rutschgefahr" wird hingewiesen.

B



BAURECHTSAMT

Firma  
Orsay GmbH  
Eckartsweier  
Tannenstraße 20  
  
77731 Willstätt

Verz.-Nr.: 20000713/4

**SACHBEARBEITER**

**TELEFON**

**ZIMMER**

**DATUM**

[REDACTED]

0781/805-220

243

00-06-09

FAX-Nr. in OFFENBURG 0781/805-633  
FAX-Nr. in WOLFACH 07834/988-125  
Erstellung von Parkplätzen  
Bauort: Willstätt-Eckartsweier, Birkenstraße  
Flurstück-Nr.: 398/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben bezeichnete Bauvorhaben wird gemäß § 58 Landesbauordnung -LBO- die

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

mit **Baufreigabe** i.V. mit § 30 BauGB erteilt.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

1. Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. Die allgemeinen Bestandteile der Baugenehmigung
3. Die Nebenbestimmungen
4. **Gebührenentscheidung:**  
Für diese Entscheidung wird gemäß §§ 1 und 4 Landesgebührengesetzes i.V. mit Nr. 11.4 Gebührenverzeichnis eine **Gebühr** in Höhe von DM ..... festgesetzt.

Auf den beiliegenden Gebührenbescheid wird verwiesen.

*Zustellung an PV!  
(Vollmacht)*



5. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Baugenehmigung können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Landratsamt Ortenaukreis, Badstr. 20, 77652 Offenburg bzw. Landratsamt Ortenaukreis, Außenstelle Wolfach, Hauptstr. 40, 77709 Wolfach, erheben. Die Frist wird auch durch rechtzeitige Erhebung des Widerspruchs beim Regierungspräsidium Freiburg, Kaiser-Joseph-Str. 258, 79083 Freiburg i.Br. gewahrt.

Die beiliegende Mehrfertigung ist für Ihren Bauleiter/Planverfasser bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Weitere Ausfertigung erhält  
das Bürgermeisteramt 77731 Willstätt

**Nebenbestimmungen:**

1. Sofern bei der Bauausführung eine Änderung der über das Grundstück führenden örtlichen elektrischen Leitungen oder Schutzmaßnahmen gegen zufällige Berührungen erforderlich sind, ist das zuständige Stromversorgungsunternehmen rechtzeitig zu verständigen. Entstehende Kosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.
2. Nach der Erstellung des Schnurgerüstes ist das Bürgermeisteramt zu benachrichtigen. Vor Baubeginn ist die Festlegung von Stellung und Höhenlage des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück durch das Bürgermeisteramt oder einen Sachverständigen abzunehmen (§ 59 Abs. 3 LBO). Vor Nachprüfung des Schnurgerüstes dürfen die Bauarbeiten nicht weitergeführt werden. Eine entsprechende Bescheinigung ist dem Landratsamt vorzulegen. Eine Abnahme durch das Bürgermeisteramt ist nur möglich, wenn das Bürgermeisteramt mit geeignetem Fachpersonal ausgestattet ist oder geeignetes Fachpersonal hinzuzieht.
3. Die einzelnen Stellplätze sind gegeneinander ab zu grenzen. Die Abgrenzung kann auch durch eine leicht erkennbare und dauerhafte Markierung vorgenommen werden (§ 4 GaVO).
4. Der Bauende hat für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächen- und Abwassers auf seinem eigenen Grundstück zu sorgen. Das Nachbargrundstück darf keinesfalls beeinträchtigt werden (§ 33 Abs. 3 LBO).

## Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 58 Abs. 3 LBO)
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 58 Abs. 2 LBO)
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden (§ 62 LBO).
4. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des Baufreigabescheines begonnen werden. Der Baufreigabeschein oder das nach § 12 Abs. 3 LBO erforderliche Baustellenschild muß dauerhaft und leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
5. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, daß neben den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§§ 43 ff LBO). Insbesondere sind zu beachten:
  - a) Die Landesbauordnung -LBO- mit Ausführungsverordnung;
  - b) die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatz, Baupolizeiverordnungen, Bebauungsplan);
  - c) die durch öffentliche Bekanntmachung des Innenministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
  - d) die Anordnungen (Richtlinien) des Innenministeriums über Heizräume, Ölöfen, Ölbehälter und Luftheritzer;
  - e) die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe;
  - f) die Garagenverordnung (GaVO);
  - g) der Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen;
  - h) die Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens über den Einbau von Fundamenterdern;
  - i) die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
  - j) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit;
6. Heizöllagerbehälter mit mehr als 5,00 cbm Fassungsvermögen bedürfen der Baugenehmigung. Diese ist besonders zu beantragen, wenn sie nicht in dieser Baugenehmigung schon enthalten ist.
7. Vor Baubeginn ist beim zuständigen Fernmeldeamt und beim zuständigen Elektrizitätswerk festzustellen, ob durch die Bauarbeiten unterirdische Kabel oder Starkstromanlagen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um die Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.
8. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

9. Sofern in der Baugenehmigung eine Abnahme vorgeschrieben ist, hat der Bauherr die Baukontrollanzeigen unter Verwendung der beigegeführten Postkarten rechtzeitig zu erstatten (§ 67 Abs. 2 LBO)
10. Die Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat (§ 67 Abs. 5 LBO)
11. Bei Bauarbeiten aus Stahlbeton, für welche ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist, darf mit dem Betonieren erst nach besonderer Überprüfung der Bewehrung durch den Bauleiter begonnen werden.
12. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist gleichzeitig die Genehmigung zur Errichtung eines Bau- und Verputzgerüsts erteilt. Wird ein Gerüst auf einem öffentlichen Weg, Straße oder Platz erstellt, so ist hierzu eine besondere Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis -Sachgebiet 311- in 77609 Offenburg, Postfach 1960, einzuholen.
13. Das Bundes-Immisionsschutzgesetz -BImSchG- vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880) in der jetzt geltenden Fassung ist während der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten.
14. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten ist ein Abnahmebericht des Statikers oder des verantwortlichen Bauleiters unaufgefordert vorzulegen.
15. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO (Geldbuße bis 100.000,-- DM) verfolgt werden.
16. **Wichtige Hinweise:**
  - a) Wegen Abhängigkeit des Schornsteinquerschnittes von Art und Ausführung der Feuerstätte(n) empfehlen wir, sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister in Verbindung zu setzen.
  - b) Neu errichtete Gebäude, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind die genannten Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Vermessungsgesetzes vom 04.07.1961 (GBl. S. 201) dem zuständigen staatlichen oder städtischen Vermessungsamt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn statt dessen ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.
  - c) Bei Gebäuden, die überwiegend Wohnungen oder Wohnräume enthalten, ermäßigt sich die Baugebühr um 50 v.H., sofern der Nachweis erbracht wird, daß das Gebäude mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert ist. Ein entsprechender Antrag müßte innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung gestellt werden.
  - d) Sofern im Rahmen dieses Vorhabens Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes vorgesehen sind, wird auf die Zuwendungsmöglichkeiten nach den Zuwendungsrichtlinien Gebäudeversicherung (Z-GVA) vom 07.06.1991, Az.: I 3573.15/4, hingewiesen.
  - e) Die seit dem 01.01.1995 gültige Wärmeschutzverordnung ist bei der Bauausführung zu beachten.

B

**LANDRATSAMT  
ORTENAUKEIS**



Landratsamt Ortenaukreis - Postfach 19 60 - 77609 Offenburg

Int. Ausbildungszentrum für  
Physiotherapie GmbH  
vertr. durch Philippe Zwiebel  
Eckartsweier  
Birkenstraße 5  
77731 Willstätt

**Baurechtsamt**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr  
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **20070717/1**

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: [REDACTED]

Zimmer: 247 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: anita.vetter-holzmann@ortenaukreis.de

Datum: 18.02.2008

Bauvorhaben: **Nutzungsänderung: Umnutzung von Gastraum in Büro-/Schulungsraum**  
Bauort: Willstätt-Eckartsweier, Birkenstraße 5  
Flurstück-Nr.: 398/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben bezeichnete Bauvorhaben wird gemäß § 58 Landesbauordnung -LBO- die

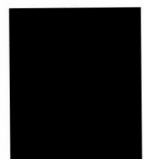
## **BAUGENEHMIGUNG**

mit **Baufreigabe** i.V. mit § 30 BauGB erteilt.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

1. Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen
2. Die allgemeinen Bestandteile der Baugenehmigung
3. Die Nebenbestimmungen
4. **Gebührenentscheidung**  
Für diese Entscheidung wird gemäß der Gebührenverordnung des Landratsamtes Ortenaukreis vom 19.12.2006 eine **Gebühr in Höhe von ..... 600,- ..... EUR** festgesetzt.  
Auf den beiliegenden Gebührenbescheid wird verwiesen.

*Zustellung an PV!  
(Wollmatt)*



5. **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Baugenehmigung können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Landratsamt Ortenaukreis, Badstraße 20, 77652 Offenburg erheben.

**Die beiliegende Mehrfertigung ist für Ihren Bauleiter/Planverfasser bestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Verteiler**

a) Bürgermeisteramt 77731 Willstätt

b) [REDACTED] Birkenstraße 3, 77731 Willstätt-Eckartsweier

c) [REDACTED] Birkenstraße 3, 77731 Willstätt-Eckartsweier

d) Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht - im Hause -

(Stellungnahme vom 08. August 2007, Ihre Zeichen: SG 213/Az.: Sw/432)

Zusatz für [REDACTED]

Das Bauvorhaben ist, wie geplant, zulässig.

Durch die beantragte Nutzungsänderung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

*3 p. E. (+ jeweils Zusatz !)*



**Nebenbestimmungen:**

1. Die beigefügten Auflagen und Bedingungen des Gesundheitsamtes sind Bestandteil dieser Entscheidung. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten.
2. Die Vorschriften über Wärmeschutz (§ 14 Abs. 2 LBO und DIN 4108) sowie über Schallschutz (§ 14 Abs. 2 LBO und DIN 4109) sind bei der Errichtung der baulichen Anlage einzuhalten.
3. Sämtliche tragende und aussteifenden Bauteile sind entsprechend den statischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes zu bemessen und einzubauen.
4. Zum Begehen bestimmter Flächen baulicher Anlagen und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück müssen zum Schutz gegen Abstürzen umwehrt sein, soweit die Umwehrung nicht dem Zweck der Flächen widerspricht, wie bei Verladerrampen und Schwimmbecken (§ 4 LBOAVO).
5. Treppen sind unter Beachtung der Bestimmungen gem. § 10 LBOAVO zu errichten.
6. Innenliegende Räume (Bad, WC, Kleinküchen bis 10,00 m<sup>2</sup>) sind nach DIN 18017 zu be- und entlüften.
7. Der Bauherr hat für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächen- und Abwassers auf seinem eigenen Grundstück zu sorgen. Das Nachbargrundstück darf keinesfalls beeinträchtigt werden (§ 33 Abs. 3 LBO).
8. Die häuslichen Abwasser sind in die Ortskanalisation einzuleiten (§ 33 Abs. 3 LBO).
9. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist die Durchführung einer Schlussabnahme erforderlich. Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der Baurechtsbehörde rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (§ 67 LBO).

## **AUFLAGEN ZUM BAUGESUCH**

**Nutzungsänderung: Umnutzung von Gastraum in Büro-/Schulungsraum in Willstätt-  
Eckartsweier, Birkenstr. 5  
Bauherr: Int. Ausbildungszentrum, 77731 Willstätt**

1. Zur Verhütung von Legionellenerkrankungen ist das Arbeitsblatt W 551 „Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser-Installation“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
2. Die Unfallverhütungsvorschrift der Unfallkassen GUV-R 250 „Biologische Arbeitsstoffe im Gesundheitswesen und in der Wohlfahrtspflege“ (TRBA 250) muss beachtet werden.

## Allgemeine Bestandteile der Baugenehmigung

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 58 Abs. 3 LBO).
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 58 Abs. 2 LBO).
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn **nicht** innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen wird oder wenn die Bauausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden (§ 62 LBO).
4. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung des **Baufreigabescheines** begonnen werden. Der Baufreigabeschein mit den ergänzenden Eintragungen oder das nach § 12 Abs. 3 LBO erforderliche Baustellenschild muss dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
5. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass neben den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§§ 41 ff LBO). Insbesondere sind zu beachten:
  - a) die Landesbauordnung (LBO) mit Ausführungsverordnung;
  - b) die örtlichen Bauvorschriften (Ortsbausatzung, Baupolizeiverordnungen, Bebauungsplan);
  - c) die durch öffentliche Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums eingeführten bautechnischen Bestimmungen;
  - d) die Anordnungen (Richtlinien) des Wirtschaftsministeriums über Heizräume, Ölöfen, Ölbehälter und Lufterhitzer;
  - e) die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe;
  - f) die Garagenverordnung (GaVO);
  - g) der Erlass des Wirtschaftsministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen;
  - h) die Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens über den Einbau von Fundamenterdern;
  - i) die Vorschriften über den Schutz der bei Bauten beschäftigten Personen;
  - j) das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit.
6. Heizöllagerbehälter mit mehr als 5,00 cbm Fassungsvermögen bedürfen der Baugenehmigung. Diese ist besonders zu beantragen, wenn sie nicht in dieser Baugenehmigung schon enthalten ist.
7. Vor Baubeginn ist beim zuständigen Fernmeldeamt und beim zuständigen Elektrizitätswerk festzustellen, ob durch die Bauarbeiten unterirdische Kabel oder Starkstromanlagen gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um die Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden.

8. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Landratsamt - Untere Denkmalschutzbehörde - oder der Gemeinde anzuzeigen.
9. Sofern in der Baugenehmigung eine Abnahme vorgeschrieben ist, hat der Bauherr die Baukontrollanzeigen unter Verwendung der beigefügten Postkarten rechtzeitig zu erstatten (§ 67 Abs. 2 LBO).
10. Die Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat (§ 67 Abs. 5. LBO).
11. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist gleichzeitig die Genehmigung zur Errichtung eines Bau- und Verputzgerüsts erteilt. Wird ein Gerüst auf einem öffentlichen Weg, Straße oder Platz erstellt, so ist hierzu eine besondere Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis, -Sachgebiet 231-, Postfach 19 60, 77609 Offenburg, einzuholen.
12. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990 BGBl. I. S. 880) in der jetzt geltenden Fassung ist während der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten.
13. Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen und gegen diese Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO (Geldbuße bis 51.000,00 EUR) verfolgt werden.
14. **Wichtige Hinweise:**
  - a) Wegen Abhängigkeit des Schornsteinquerschnittes von der Art und Ausführung der Feuerstätte(n) empfehlen wir, sich vor Baubeginn mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister in Verbindung zu setzen.
  - b) Neu errichtete Gebäude, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind die genannten Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Vermessungsgesetzes vom 04.07.1961 (GBl. S. 201) dem zuständigen staatlichen oder städtischen Vermessungsamt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn statt dessen ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.