

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bergisch Gladbach

### Einfamilienhaus alleinstehend mit Baugenehmigung



Objekt-Nr. OM-254902

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **404.000 €**

Telefon: 0173 2871283

51469 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1950      | Übernahme    | sofort            |
| Grundstücksfläche | 382,00 m² | Zustand      | nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 11                |
| Zimmer            | 14,00     | Badezimmer   | 6                 |
| Wohnfläche        | 404,00 m² | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas       |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis: 404.000,00 €

Youtube Präsentation, bitte kopieren und in Ihrem Browser reinsetzen:

<https://www.youtube.com/watch?v=1M6dCUrhU6s>

Zum Verkauf steht:

1. Einfamilienhaus mit 382m<sup>2</sup> Grundstück.
2. Das Grundstück mit 382m<sup>2</sup> Fläche mit der Baugenehmigung für insgesamt 2 Reihenhäuser und
3. Wohnaufstockung des Bestandhauses, welches kernsaniert mit aktuell ca. 78m<sup>2</sup> Wohnfläche ist.

Wichtig:

Den Neubau muss der Erwerber zusätzlich selbst vornehmen.

In Bergisch Gladbach Hand liegt dieses schöne projektierte Baugrundstück in einem sicheren Umfeld für die Errichtung von insgesamt 3 Reihenhäusern (Wohnaufstockung mit Umbau des Bestandshauses mit Neubau von 2 weiteren Reihenhäusern).

Auf insgesamt ca. 404 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich diese auf 3 Reihenhäusern:

- Haus 1 mit ca. 105 m<sup>2</sup>,
- Haus 2 mit ca. 155 m<sup>2</sup> sowie
- Haus 3 mit 143 m<sup>2</sup>

Diese bieten ein gutes zeitgemäße Wohnmöglichkeit in einer sehr guten Wohnlage.

Da hier bereits die Baugenehmigung erteilt ist Sie können nach Erstellung der Werk-, Ausführungspläne und dem Bodengutachter mit dem Umbau sowie Neubau sofort anfangen.

Alle 3 Reihenhäuser werden schöne Terrassen sowie 6 PKW-Außenstellplätze insgesamt haben.

Das vorhandene Einfamilienhaus ist im Jahr 2017 aufwendig modernisiert und saniert. Das Haus ist Teilunterkellert.

## Ausstattung

Neubauprojekt mit Baugenehmigung. Es müssen nur folgende Pläne auf eigene Kosten erstellt werden, dann können Sie mit dem Neubau loslegen:

1. Bodengutachter
2. Ausführungspläne
3. Werkspläne

Natürlich sind Sie in Ihrem Vorhaben frei und können selbstverständlich eine komplette neue Planung zur Genehmigung einreichen.

Oder ALLES so belassen wie es ist.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte kein Expose verlangen, da das Expose komplett als Anlage hier zu finden ist. Nach dem Sie dieses ausführliches Expose durchstudiert haben, stehe ich Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Haftungsausschluss:

Wir versuchen, alle Angaben vollständig und richtig zu übermitteln. Wir übernehmen aber trotzdem für deren Richtigkeit keine Gewähr. Wir haften außerdem nicht für Irrtümer oder Schriftfehler oder für die angegebenen Kennzahlen.

Dies ist ein Privatangebot.

Es wird für die Richtigkeit der in dem Exposé aufgeführten Bilder keine Haftung übernommen. Sämtliche Bilder dienen als Illustration des Vorhabens.

Das Exposee dient als erste Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Dieses Exposee ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz vor.

Die hier gemachten Angaben sind nur dem Kaufinteressen bestimmt ohne Gewähr. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Verkäufer gegenüber nicht gestellt werden. Es wird gegenüber Niemandem für die Richtigkeit und Vollständigkeit Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht. Es gilt jeweils soweit nur immer die aktuellste Fassung.

Gekauft wird wie gesehen unter Ausschluss sämtlicher Haftungen des Verkäufers.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Lage

Die Mühlenstraße liegt in Hand, in einem beliebten Stadtteil von Bergisch Gladbach. Die Infrastruktur ist optimal ausgebaut. Sie haben die Möglichkeit mit Ihrer ganzen Familie die schönen nahegelegenen Landschaftsschutzgebiete Thielenbruch, Thurner Wald, Diepeschrather Wald täglich zu genießen.

Sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind von der Familienfreundlichen Wohnlage fußläufig gut zu erreichen. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Bäckereien, Imbisse, Schulen und Kindergarten, Kirche sind mit max. 10 Gehminuten gut zu erreichen. Die Innenstadt von Bergisch Gladbach ist ca. 2,5km entfernt und kann unkompliziert mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem PKW oder auch mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Das bietet Ihnen somit weitere schöne Freizeit- & Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bundesstraße 506 bindet direkt an das Kölner Stadtgebiet an, sodass bspw. das Kölner Stadtzentrum bereits in ca. 30 Minuten, das Düsseldorfer Stadtzentrum in ca. 45 Minuten per Pkw oder ab dem ca. 2,7 km entfernten Bahnhof Köln-Dellbrück mit der S- und der Regionalbahn erreicht wird. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 4 Gehminuten entfernt und garantiert mit dem etwa 600 m entfernten S-Bahnhof Duckterath einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Strassenansicht 3



Strassenansicht 2



# Exposé - Galerie



Luftaufnahme aus Apple Karten



1.OG Kinderzimmer 1 (Bestand)

# Exposé - Galerie



1.OG Kinderzimmer 2 (Bestand)



1.OG Schlafzimmer 1 (Bestand)



# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer 2 (Bestand)



1.OG Schlafzimmer 3 (Bestand)



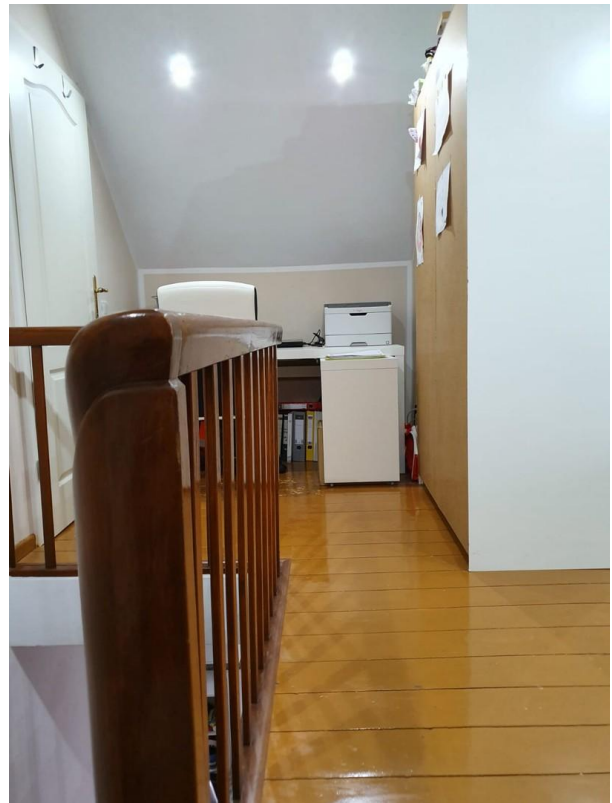
# Exposé - Galerie



1.OG Diele 1 (Bestandhaus)



1.OG Diele 2 (Bestandhaus)



1.OG Diele 3 (Bestandhaus)

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1 (Bestandhaus)



Badezimmer 2 (Bestandhaus)



# Exposé - Galerie



Badezimmer 3 (Bestandhaus)



Küche 1 (Bestandhaus)

# Exposé - Galerie



Küche 2 (Bestandhaus)



Küche 3 (Bestandhaus)

# Exposé - Galerie



Küche 4 (Bestandhaus)



Treppenhaus 1 (Bestandhaus)



Treppenhaus 2 (Bestandhaus)



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1 (Bestandhaus)



Wohnzimmer 2 (Bestandhaus)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3 (Bestandhaus)



Wohnzimmer 4 (Bestandhaus)



Neue Gasheizung



# Exposé - Galerie



1. Illustration



2. Illustration



# Exposé - Galerie



3. Illustration



4. Illustration

# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Genehmigtes Baugrundstückprojekt, Mühlenstraße 27, 51469 Bergisch Gladbach - Seite 1 von 4



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Genehmigtes Baugrundstückprojekt, Mühlenstraße 27, 51469 Bergisch Gladbach - Seite 2 von 4

# Exposé - Grundrisse

1.OG



Genehmigtes Baugrundstückprojekt, Mühlenstraße 27, 51469 Bergisch Gladbach - Seite 3 von 4



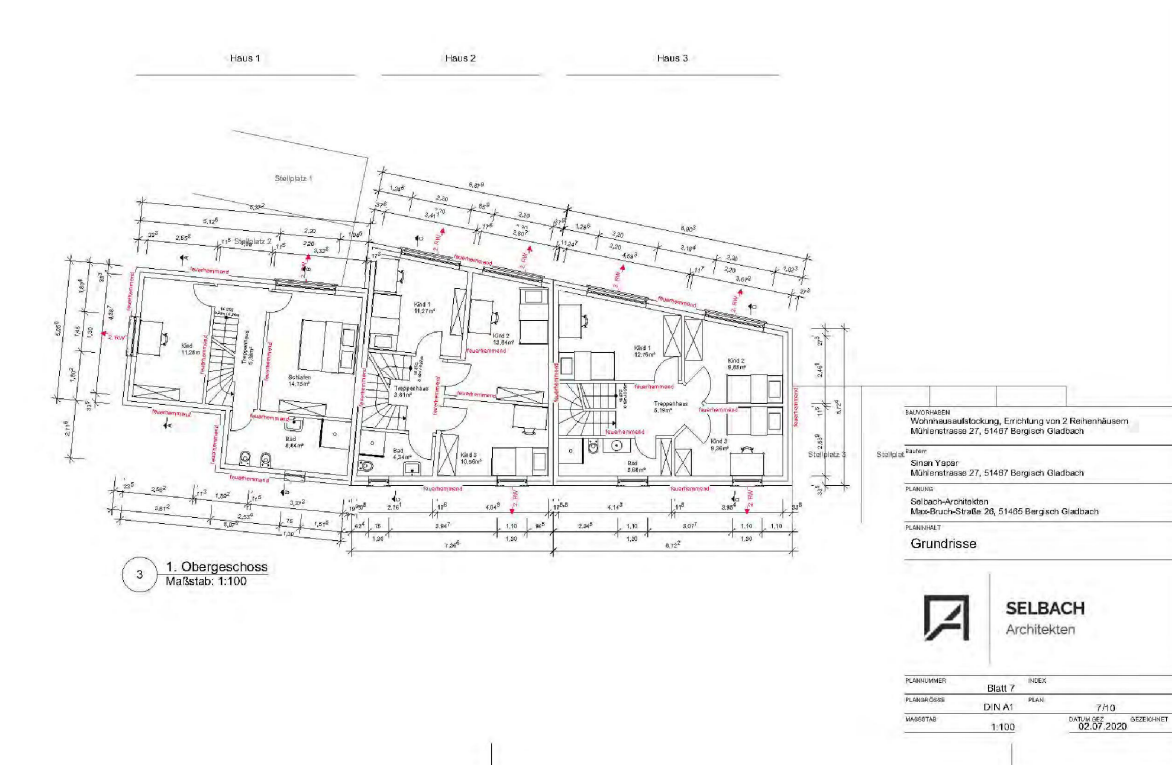
# Exposé - Grundrisse

## Staffelgeschoss



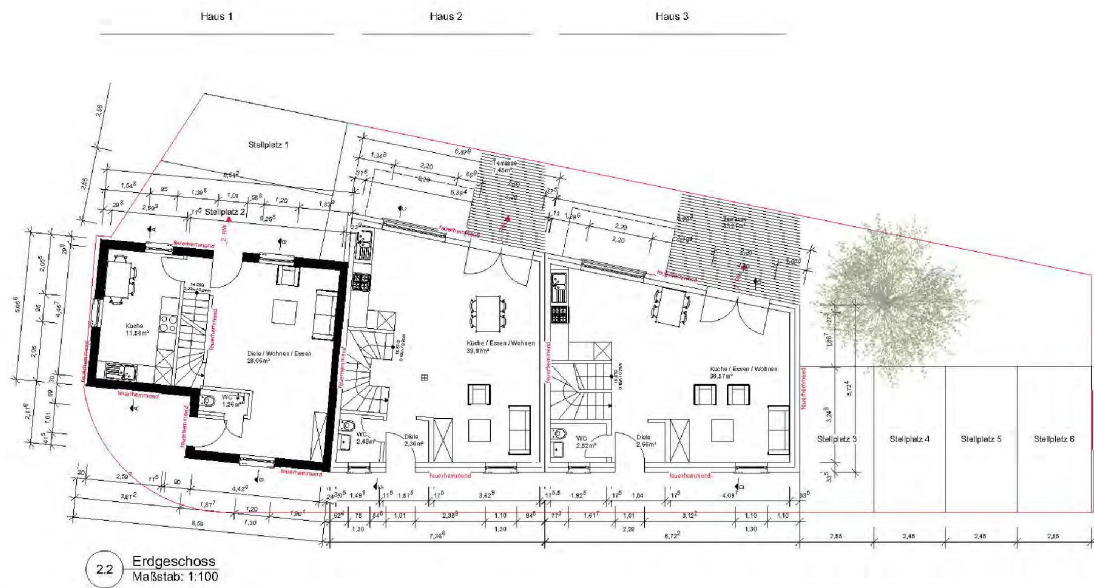
Genehmigtes Baugrundstückprojekt, Mühlenstraße 27, 51469 Bergisch Gladbach - Seite 4 von 4

# Exposé - Grundrisse

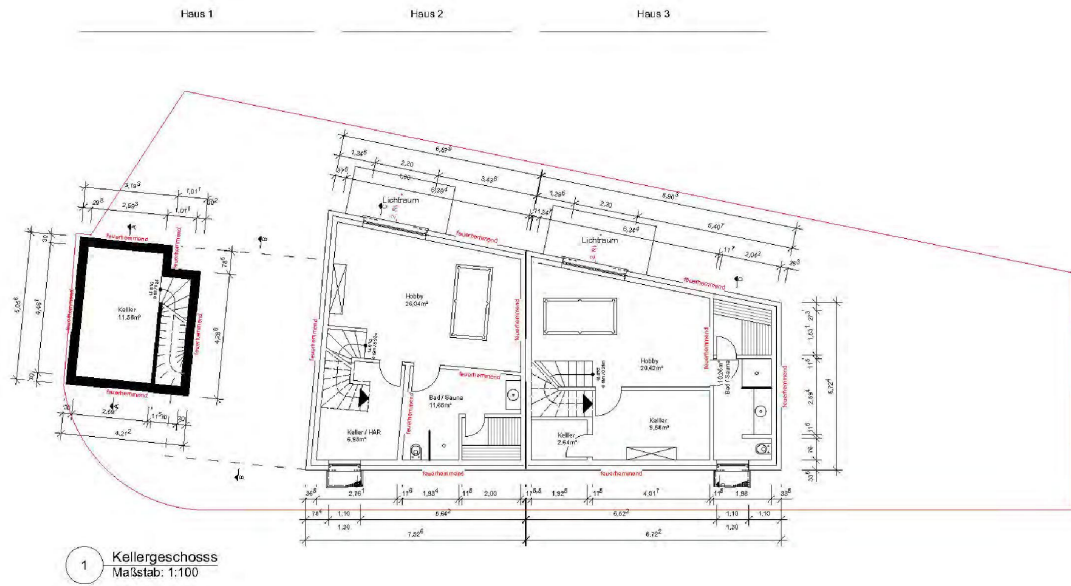




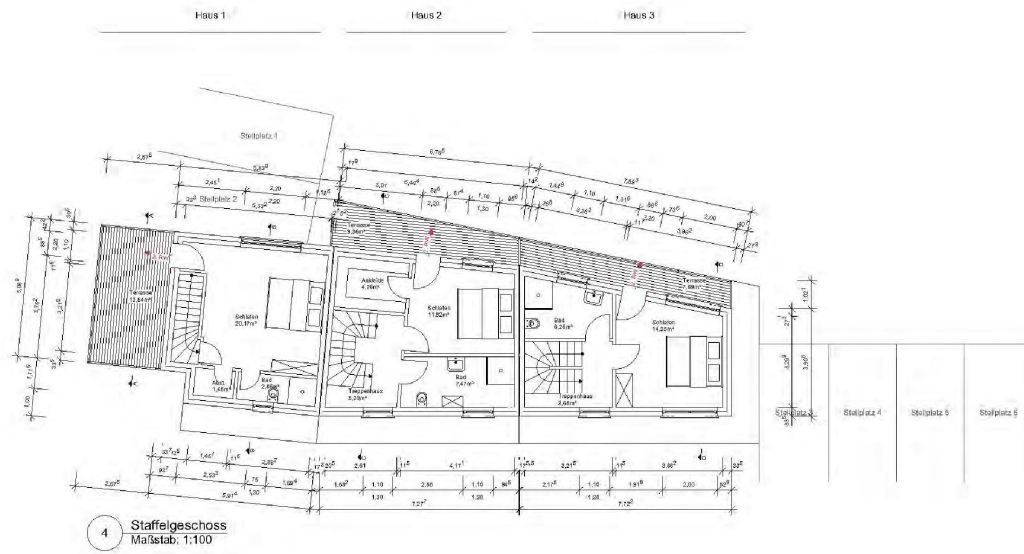
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Baugenehmigung
2. Lage aus Google Maps
3. Alle Unterlagen zusammen



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Herrn  
Sinan Yaper  
Mühlenstraße 27  
51469 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
Rathaus Bensberg  
Wilhelm-Wagener-Platz  
Auskunft erteilt:  
Heribert Drießen, Zimmer 215  
Telefon: 02202/141289  
Telefax: 02202/141405  
E-Mail: H.Driessen@stadt-gl.de  
Öffnungszeiten:  
Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

25.09.2020

## Baugenehmigung

|                           |                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauvorhaben:</b>       | <b>Wohnhausaufstockung, Neubau von 2 Reihenhäuser</b>                                                |
| <b>Bauherrin/Bauherr:</b> | <b>Herr Sinan Yaper</b>                                                                              |
| <b>Bauort:</b>            | <b>Mühlenstraße 27, Danziger Straße 1; 3, 51469 Bergisch Gladbach<br/>Paffrath, Flurnr. 4-04901,</b> |
| <b>Aktenzeichen:</b>      | <b>63-28701-B1-2020-0705-VE</b> (bitte immer angeben)                                                |

Sehr geehrter Herr Yaper,

ich erteile Ihnen gemäß § 74 BauO NRW unbeschadet privater Rechte Dritter die Baugenehmigung. Ihr Bauvorhaben wurde im einfachen Genehmigungsverfahren gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geprüft. Bitte beachten Sie die anliegenden Nebenbestimmungen und die Prüfungsvermerke auf den Bauvorlagen. Die Geltungsdauer beträgt nach § 75 Abs. 1 BauO NRW drei Jahre. Eine Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich, muss aber rechtzeitig schriftlich beantragt werden.

Es entstehen für Sie Verwaltungsgebühren (siehe Gebührenbescheid).

Für die weitere bauaufsichtliche Abwicklung Ihres Bauvorhabens habe ich Ihnen als Anlage „Allgemeine Hinweise“ beigefügt. Hier finden Sie alle für Sie bis zur Fertigstellung Ihres Bauvorhabens wichtigen Informationen.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin oder des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Die Klage kann auch in elektronischer Form eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

[www.bergischgladbach.de](http://www.bergischgladbach.de)  
[info@stadt-gl.de](mailto:info@stadt-gl.de)

Allgemeine Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag 9:00 – 12:00 Uhr  
Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr  
Abweichende Öffnungszeiten  
sind oben vermerkt.

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE93 3705 0299 0312 0000 15  
SWIFT/BIC: COKSDE33

VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen  
IBAN: DE50 3706 2600 3702 4250 17  
SWIFT/BIC: GENODED1PAF



Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Falls die Rechtsbehelfsfrist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Drießen

Anlagen

Gebührenbescheid  
Nebenbestimmungen  
Allgemeine Hinweise  
Bauvorlagen

**Nebenbestimmungen:**  
**zur Baugenehmigung 2020-0705 vom 25.09.2020**

1. Das Gebäude erhält die Hausnummern Mühlenstraße 27, Danziger Straße 1; 3. Die Hausnummern sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar anzubringen.
2. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird auf 74,38 m ü.NN (Mühlenstr. 27) bzw. 73,90 m ü.NN (Danziger Str. 1;3) festgesetzt.
3. Die Einhaltung der Grundrissflächen und der Höhenlage der baulichen Anlage ist mit der Fertigstellung des Rohbaus nachzuweisen (§ 83 Abs. 3 BauO NRW).
4. Auf dem Baugrundstück sind gemäß § 48 BauO NRW bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage die in den Bauvorlagen nachgewiesenen 6 notwendige Stellplätze verkehrssicher herzustellen und dauernd zu unterhalten. Die Anfahrbarkeit der Garagen/Stellplätze ist durch eine Bordsteinabsenkung zu gewährleisten.

**Hinweise:**

***Straßenreinigung***

Nach § 17 Abs. 1 StrWG hat jeder, der eine öffentliche Straße - und hierzu gehören auch Geh/Radwege, Parkbuchten u.ä. - übermäßig verschmutzt, diese Verunreinigung **ohne Aufforderung unverzüglich zu beseitigen**. Nach § 32 StVO ist es verboten, die Straße zu beschmutzen, wenn dadurch der Verkehr gefährdet oder auch nur erschwert werden **kann**. Der Verantwortliche hat derartige Verschmutzungen **unverzüglich zu beseitigen** und muss sie bis dahin ausreichend kenntlich machen. Verstöße gegen letztgenannte Vorschrift können mit einem Bußgeld geahndet werden.

***Bautechnische Nachweise***

Mit der Anzeige des Baubeginns sind die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz (EnEV) sowie die Bescheinigung über die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit (§ 12 Abs. 1 SV-VO) einzureichen. Liegen die Nachweise oder Bescheinigungen sowie die schriftlichen Erklärungen der staatlich anerkannten Sachverständigen, wonach sie zu stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt wurden, nicht bei der Bauaufsichtsbehörde vor, werden diese gebührenpflichtig angefordert. Für jede schriftliche Anforderung von Nachweisen oder Bescheinigungen nach § 68 Abs. 1 BauO NRW wird je Nachweis und Bescheinigung eine Gebühr in Höhe von 50 € erhoben (Tarifstellen 2.4.11.1 und 2.4.11.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen - AVwGebO NRW Anlage 1, Teil 1).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass fehlende Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen zur Stilllegung des Bauvorhabens führen können.



### ***Stichprobenhafte Kontrollen durch Sachverständige***

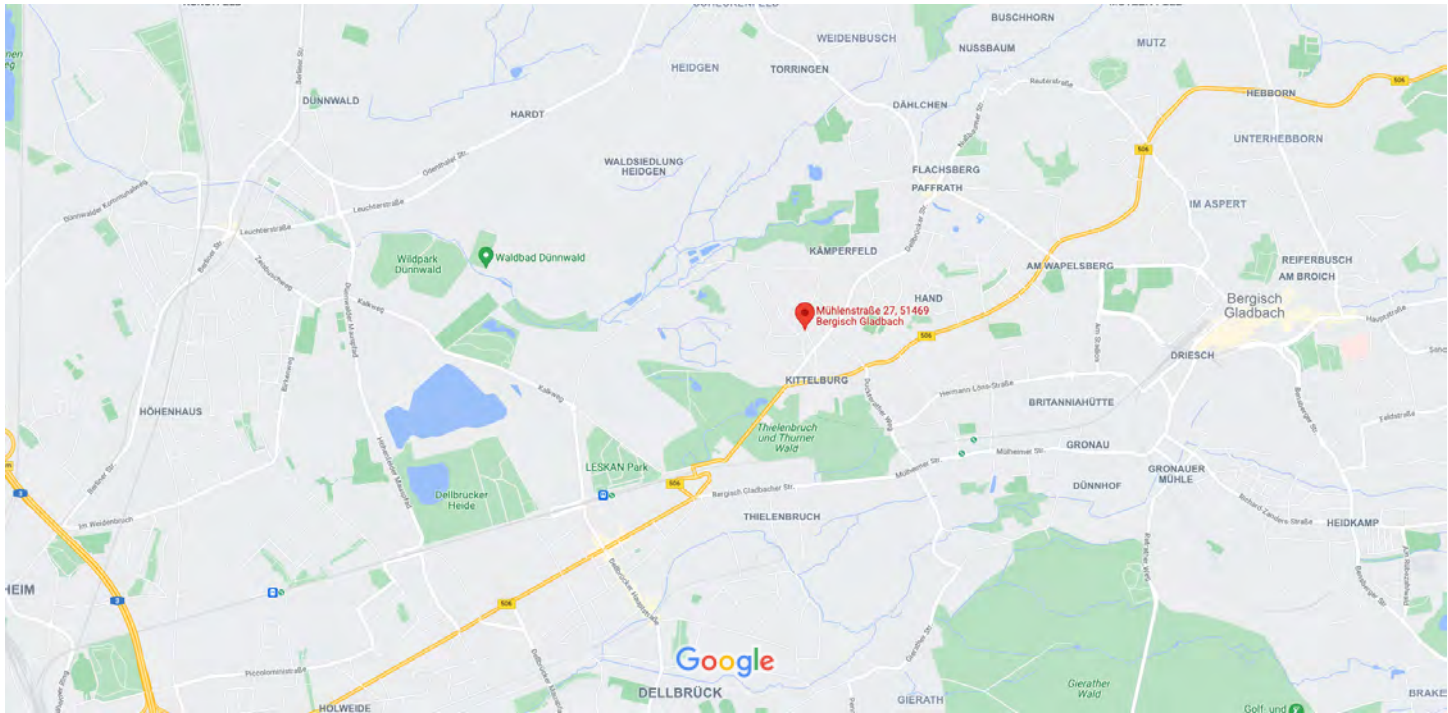
Die mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen für

- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Standsicherheit

haben mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung zu bescheinigen, dass sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend der erstellten Nachweise errichtet oder geändert worden sind.



Google Maps Mühlenstraße 27



Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 500 m



Mühlenstraße 27

51469 Bergisch Gladbach  
Gebäude



Routen-  
planer



Speichern



In der Nähe

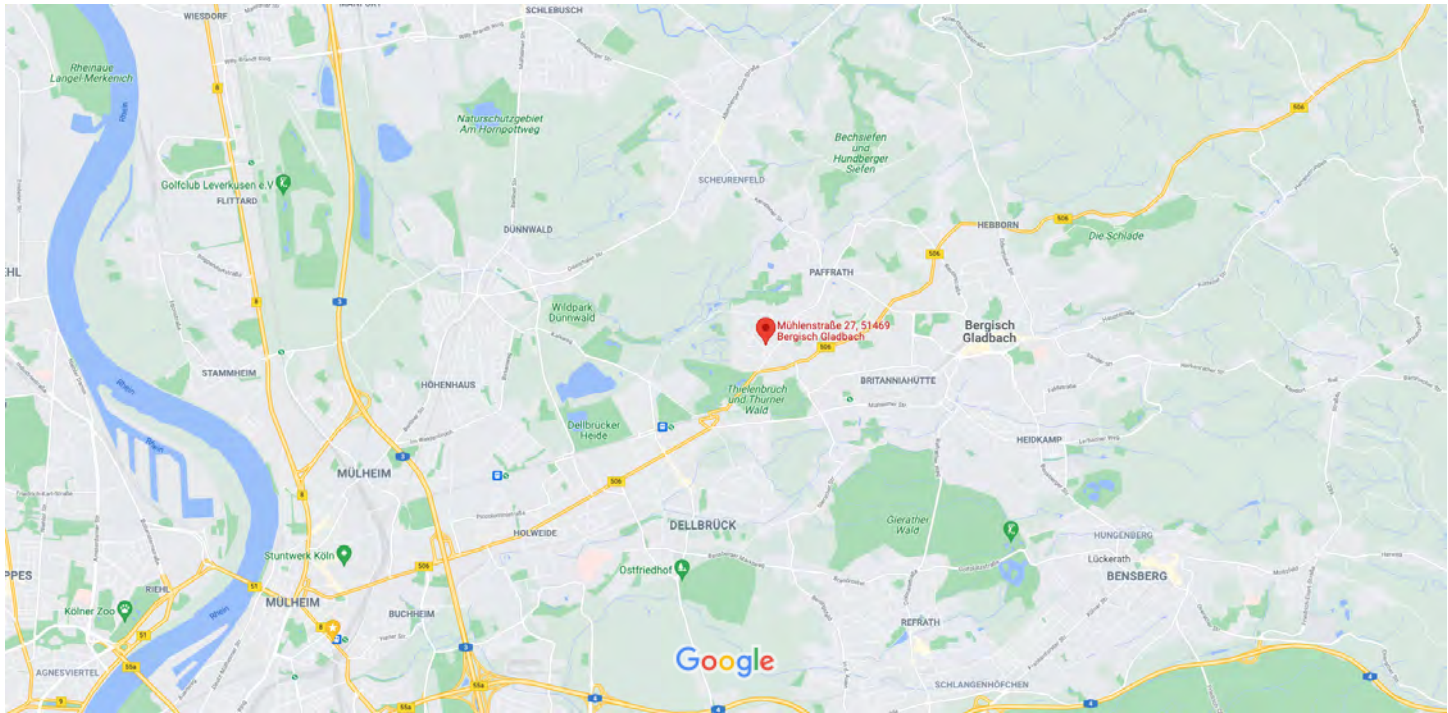


An mein  
Smartphone  
senden



Teilen

Google Maps Mühlenstraße 27



Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 1 km



Mühlenstraße 27

51469 Bergisch Gladbach  
Gebäude



Routen-  
planer



Speichern



In der Nähe

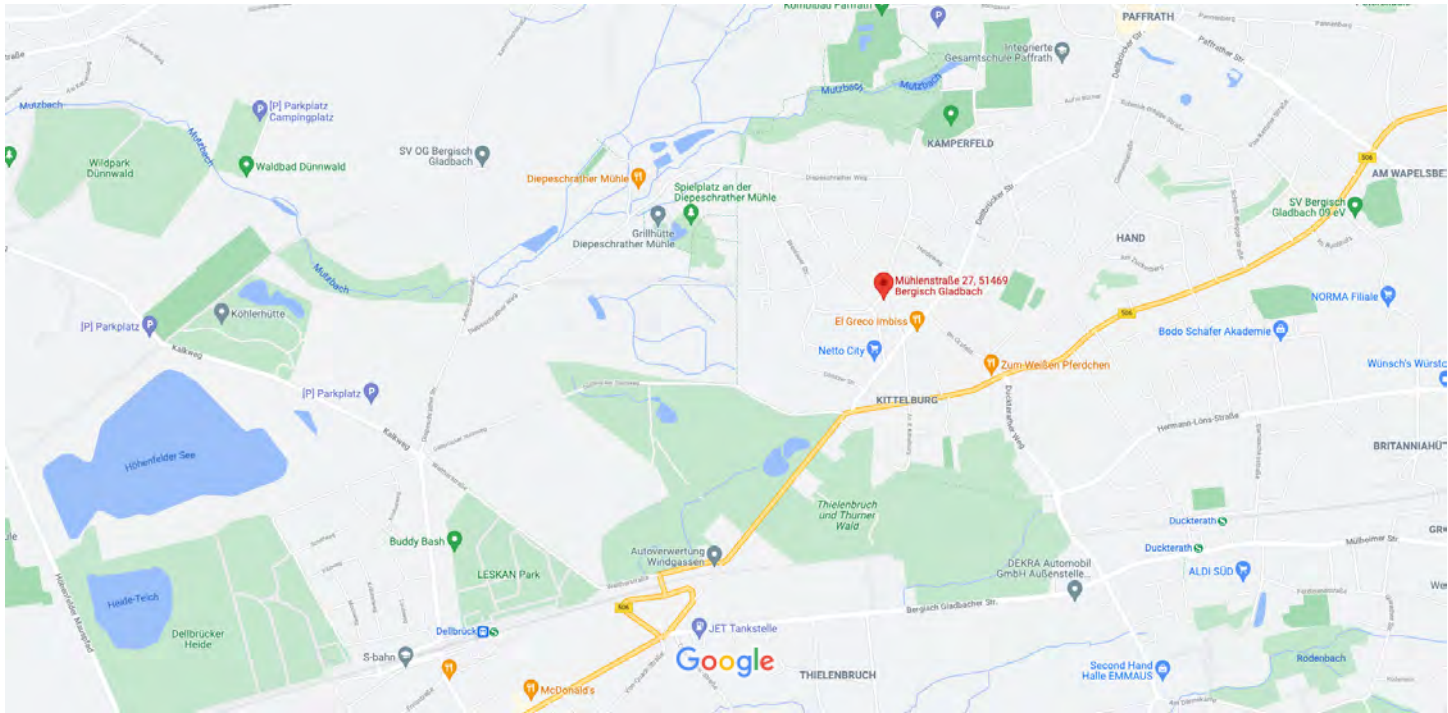


An mein  
Smartphone  
senden



Teilen

Google Maps Mühlenstraße 27



Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 200 m



Mühlenstraße 27

51469 Bergisch Gladbach  
Gebäude



Routen-  
planer



Speichern



In der Nähe



An mein  
Smartphone  
senden



Teilen













Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Str. 26  
51465 Bergisch Gladbach  
T: 02202 940167

24.02.2021

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Anbau von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

Bauherr: Sinan Yapar  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

### **Aufteilung der Grundstücksfläche**

|                                  |     |           |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Anteil Haus 1 (bestehendes Haus) | ca. | 106,10 m2 |
| Anteil Haus 2 (mittleres Haus)   | ca. | 91,70 m2  |
| Anteil Haus 3                    | ca. | 184,20 m2 |
| Gesamtgrundstücksgröße           |     | 382,00 m2 |





Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Str. 26  
51465 Bergisch Gladbach  
T: 02202 940167

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Anbau von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

Bauherr: Sinan Yapar  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

### Haus 1

|                  |              |       |        |           |
|------------------|--------------|-------|--------|-----------|
| Nutzfläche<br>KG | Keller       |       |        | 11,58 m2  |
| Wohnfläche<br>EG | WC           | 1,26  | x 0,97 | 1,22 m2   |
|                  | Wohnen Essen | 28,06 | x 0,97 | 27,22 m2  |
|                  | Küche        | 11,58 | x 0,97 | 11,23 m2  |
| OG               | Treppenhaus  | 5,38  | x 0,97 | 5,22 m2   |
|                  | Kind         | 11,25 | x 0,97 | 10,91 m2  |
|                  | Schlafen     | 14,75 | x 0,97 | 14,31 m2  |
|                  | Bad          | 8,84  | x 0,97 | 8,57 m2   |
| DG               | Schlafen     | 20,17 | x 0,97 | 19,56 m2  |
|                  | Abst.        | 1,45  | x 0,97 | 1,41 m2   |
|                  | Bad          | 2,86  | x 0,97 | 2,77 m2   |
|                  | Terrasse     | 13,54 | x 0,25 | 3,39 m2   |
|                  |              |       |        | <hr/>     |
|                  |              |       |        | 105,82 m2 |

Bergisch Gladbach 03.07.2020







Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Str. 26  
51465 Bergisch Gladbach  
T: 02202 940167

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Anbau von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

Bauherr: Sinan Yapar  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

## Haus 2

|                  |                    |       |        |           |
|------------------|--------------------|-------|--------|-----------|
| Nutzfläche<br>KG | Keller             |       |        | 6,98 m2   |
| Wohnfläche<br>KG | Hobbyraum          | 26,04 | x 0,97 | 25,26 m2  |
|                  | Bad / Sauna        | 11,65 | x 0,97 | 11,30 m2  |
| EG               | WC                 | 2,43  | x 0,97 | 2,36 m2   |
|                  | Diele              | 2,36  | x 0,97 | 2,29 m2   |
|                  | Küche Essen Wohnen | 39,97 | x 0,97 | 38,77 m2  |
|                  | Terrasse           | 7,45  | x 0,25 | 1,86 m2   |
| OG               | Treppenhaus        | 3,81  | x 0,97 | 3,70 m2   |
|                  | Kind 1             | 11,27 | x 0,97 | 10,93 m2  |
|                  | Kind 2             | 13,84 | x 0,97 | 13,42 m2  |
|                  | Kind 3             | 10,56 | x 0,97 | 10,24 m2  |
|                  | Bad                | 4,34  | x 0,97 | 4,21 m2   |
| DG               | Treppenhaus        | 5,20  | x 0,97 | 5,04 m2   |
|                  | Ankleide           | 4,76  | x 0,97 | 4,62 m2   |
|                  | Schlafen           | 11,92 | x 0,97 | 11,56 m2  |
|                  | Bad                | 7,47  | x 0,97 | 7,25 m2   |
|                  | Terrasse           | 9,36  | x 0,25 | 2,34 m2   |
|                  |                    |       |        | <hr/>     |
|                  |                    |       |        | 155,15 m2 |

Bergisch Gladbach 03.07.2020







Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Str. 26  
51465 Bergisch Gladbach  
T: 02202 940167

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Anbau von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

Bauherr: Sinan Yapar  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

### Haus 3

|            |                    |       |        |           |
|------------|--------------------|-------|--------|-----------|
| Nutzfläche |                    |       |        |           |
| KG         | Keller 1           |       |        | 2,64 m2   |
|            | Keller 2           |       |        | 9,58 m2   |
| Wohnfläche |                    |       |        |           |
| KG         | Hobbyraum          | 20,62 | x 0,97 | 20,00 m2  |
|            | Bad / Sauna        | 10,26 | x 0,97 | 9,95 m2   |
| EG         | WC                 | 2,52  | x 0,97 | 2,44 m2   |
|            | Diele              | 2,66  | x 0,97 | 2,58 m2   |
|            | Küche Essen Wohnen | 38,57 | x 0,97 | 37,41 m2  |
|            | Terrasse           | 13,21 | x 0,25 | 3,30 m2   |
| OG         | Treppenhaus        | 5,19  | x 0,97 | 5,03 m2   |
|            | Kind 1             | 12,76 | x 0,97 | 12,38 m2  |
|            | Kind 2             | 9,85  | x 0,97 | 9,55 m2   |
|            | Kind 3             | 9,36  | x 0,97 | 9,08 m2   |
|            | Bad                | 5,68  | x 0,97 | 5,51 m2   |
| DG         | Treppenhaus        | 3,68  | x 0,97 | 3,57 m2   |
|            | Bad                | 6,26  | x 0,97 | 6,07 m2   |
|            | Schlafen           | 14,35 | x 0,97 | 13,92 m2  |
|            | Terrasse           | 7,89  | x 0,25 | 1,97 m2   |
|            |                    |       |        | <hr/>     |
|            |                    |       |        | 142,78 m2 |

Bergisch Gladbach 03.07.2020



Projekt: **Erweiterung Reihenhauses + 2 Reihenhäuser Mühlenstraße 4 51469 Bergisch Gladbach**

[illegible]





Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Str. 26  
51465 Bergisch Gladbach  
T: 02202 940167

24.02.2021

Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung und Anbau von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

Bauherr: Sinan Yapar  
Mühlenstraße 4  
51469 Bergisch Gladbach

### Kostenschätzung

Haus 1 105,82 m2 Wfl.

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 100 Grundstück                                                                                             | - €                 |
| 200 Erschließung                                                                                           | 5.000,00 €          |
| 300 Bauwerk (1300,-€/m2)                                                                                   | 138.000,00 €        |
| 400 Technische Anlagen (450,-€/m2)                                                                         | 47.000,00 €         |
| 500 Aussenanlagen                                                                                          | 10.000,00 €         |
| 600 Ausstattung / Kunst                                                                                    | - €                 |
| 700 Baunebenkosten (Statiker, Geologe, Landmesser, )<br>(Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung) | 23.000,00 €         |
| Gesamtkosten Haus 1                                                                                        | <u>223.000,00 €</u> |

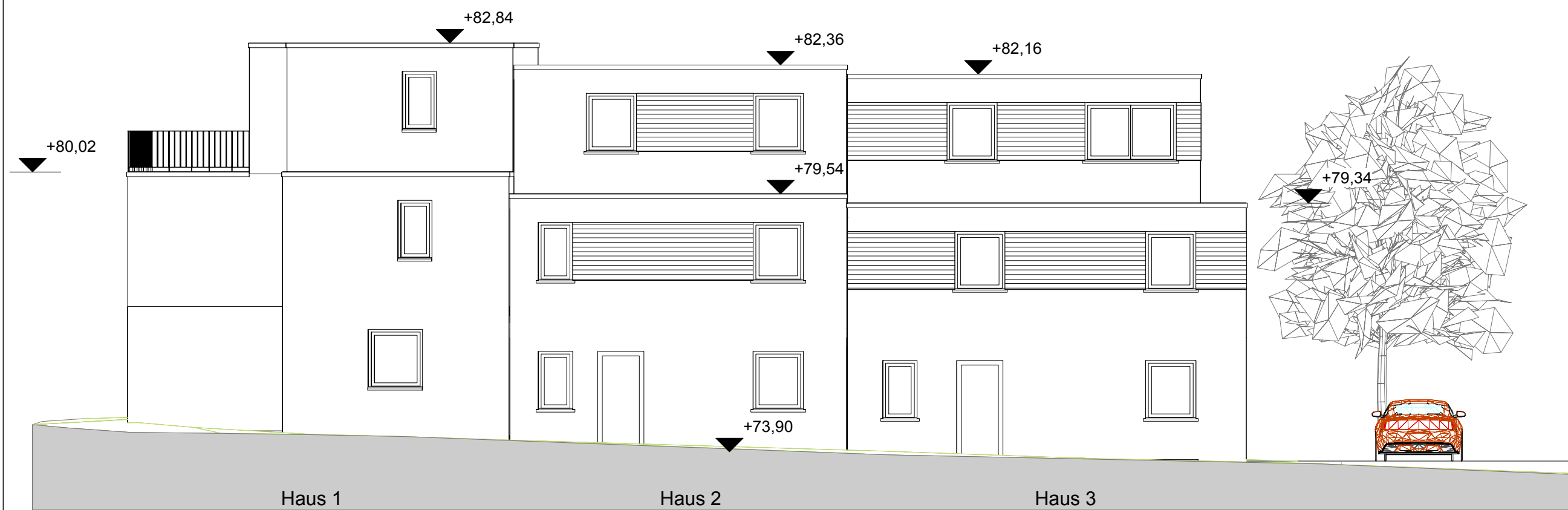
Haus 2 155,15 m2 Wfl.

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 100 Grundstück                                                                                             | - €                 |
| 200 Erschließung                                                                                           | 5.000,00 €          |
| 300 Bauwerk (1300,-€/m2)                                                                                   | 202.000,00 €        |
| 400 Technische Anlagen (450,-€/m2)                                                                         | 70.000,00 €         |
| 500 Aussenanlagen                                                                                          | 10.000,00 €         |
| 600 Ausstattung / Kunst                                                                                    | - €                 |
| 700 Baunebenkosten (Statiker, Geologe, Landmesser, )<br>(Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung) | 32.000,00 €         |
| Gesamtkosten Haus 2                                                                                        | <u>319.000,00 €</u> |

Haus 3 142,78 m2 Wfl.

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 100 Grundstück                                                                                             | - €                 |
| 200 Erschließung                                                                                           | 5.000,00 €          |
| 300 Bauwerk (1300,-€/m2)                                                                                   | 186.000,00 €        |
| 400 Technische Anlagen (500,-€/m2)                                                                         | 71.000,00 €         |
| 500 Aussenanlagen                                                                                          | 10.000,00 €         |
| 600 Ausstattung / Kunst                                                                                    | - €                 |
| 700 Baunebenkosten (Statiker, Geologe, Landmesser, )<br>(Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung) | 30.000,00 €         |
| Gesamtkosten Haus 3                                                                                        | <u>302.000,00 €</u> |

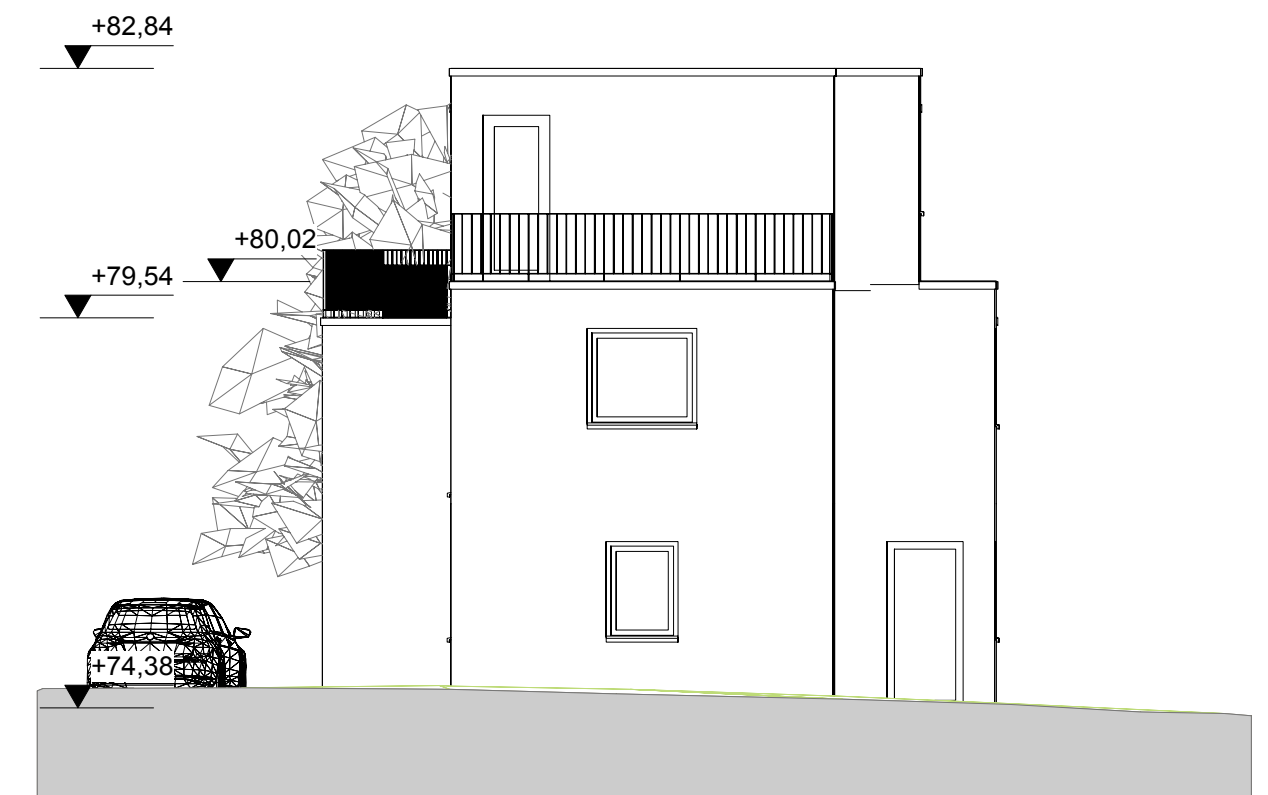
Gesamtkosten 844.000,00 €



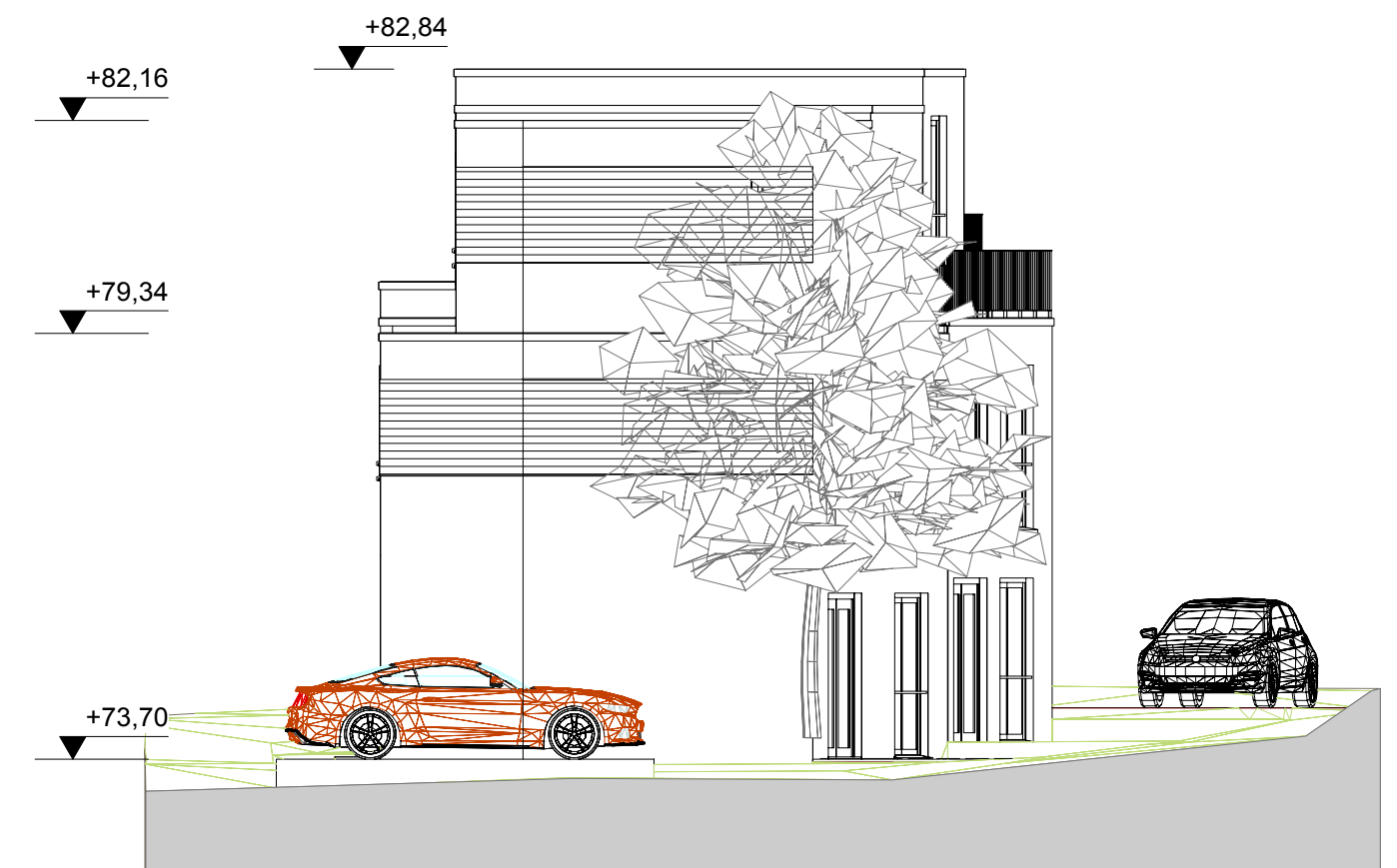
9 Nord-West-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



12 Süd-Ost-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



10 Nord-Ost-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



11 Süd-West-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände

BAUVORHABEN  
Wohnhausaufstockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

Bauherr  
Sinan Yapar  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

PLANUNG  
Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Straße 26, 51465 Bergisch Gladbach

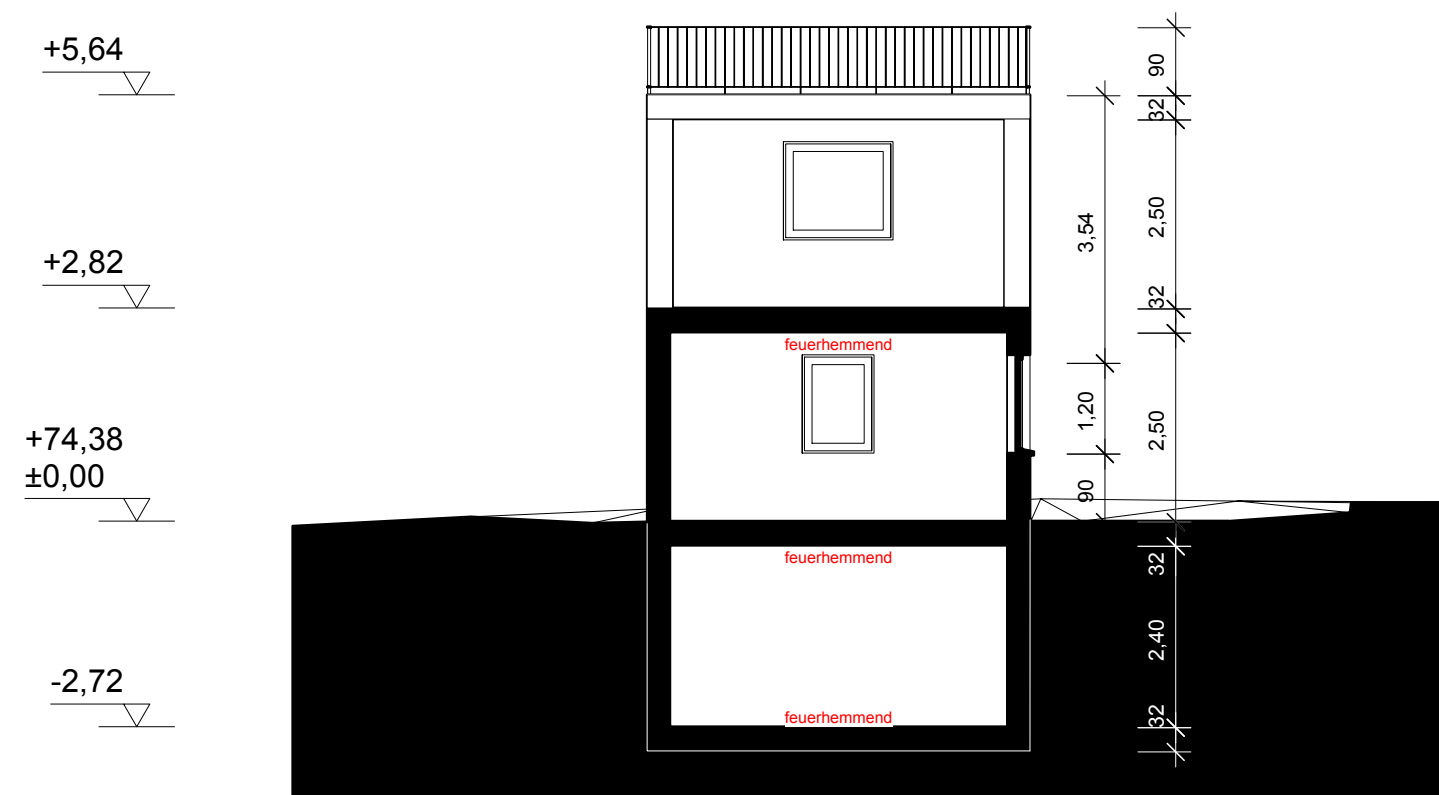
PLANINHALT  
Ansichten (ohne Isometrie)



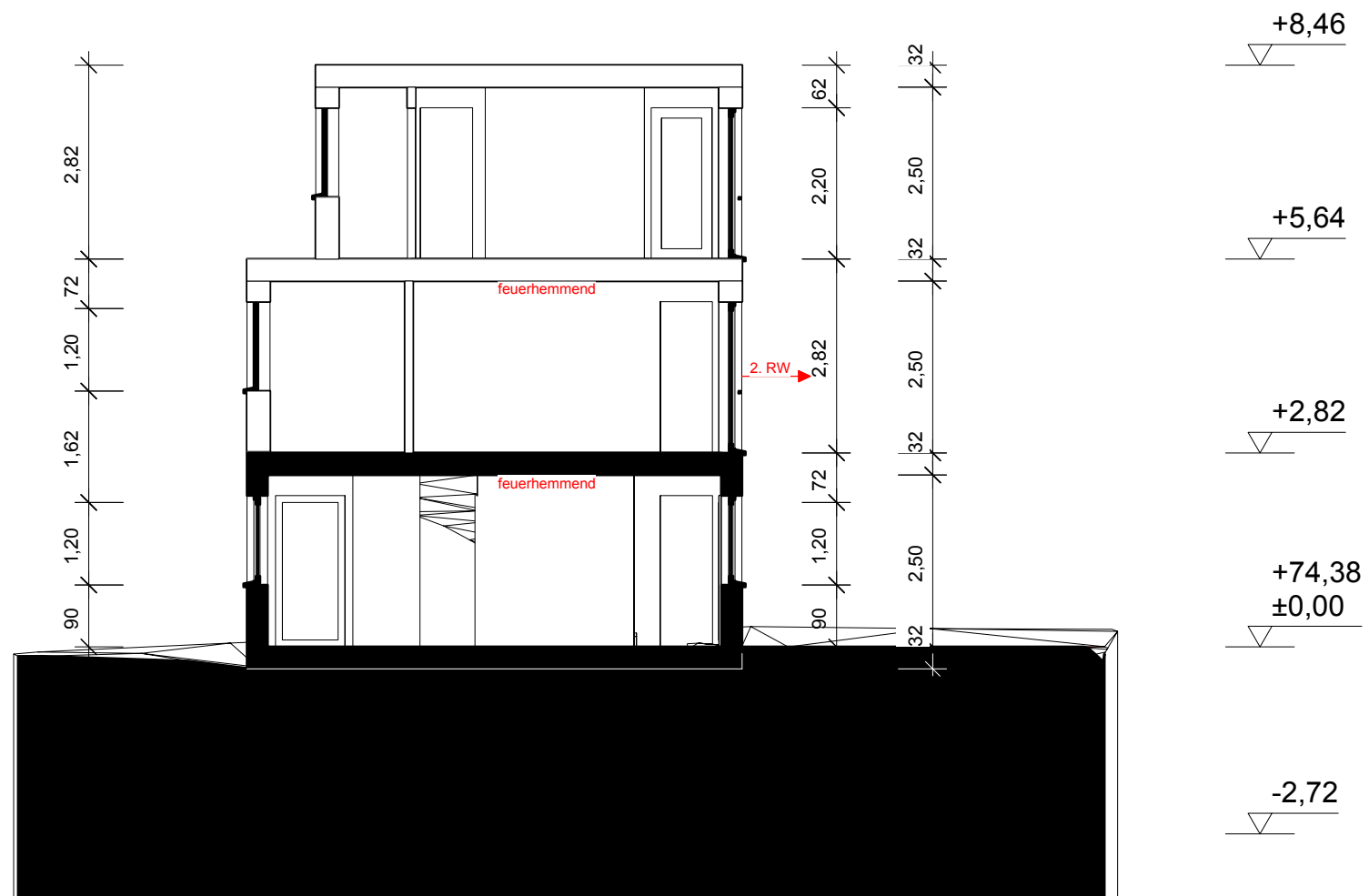
**SELBACH**  
Architekten

| PLANNUMMER | INDEX      |
|------------|------------|
| Blatt 10   |            |
| PLANGRÖSSE | PLAN       |
| DIN A2     | 10/10      |
| DATUM GEZ  | GEZEICHNET |
| 02.07.2020 |            |
| MASSSTAB   |            |
| 1:100      |            |

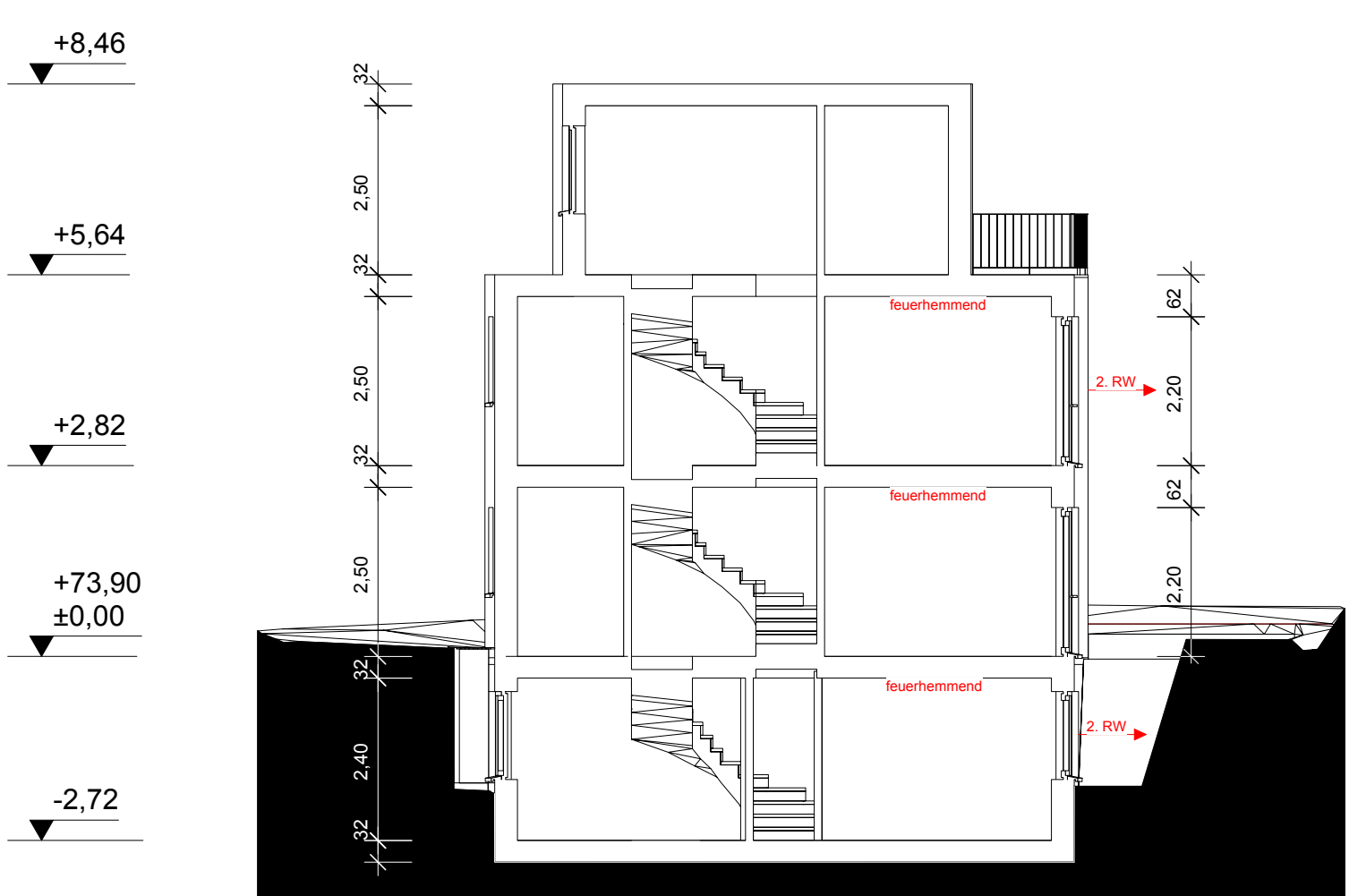




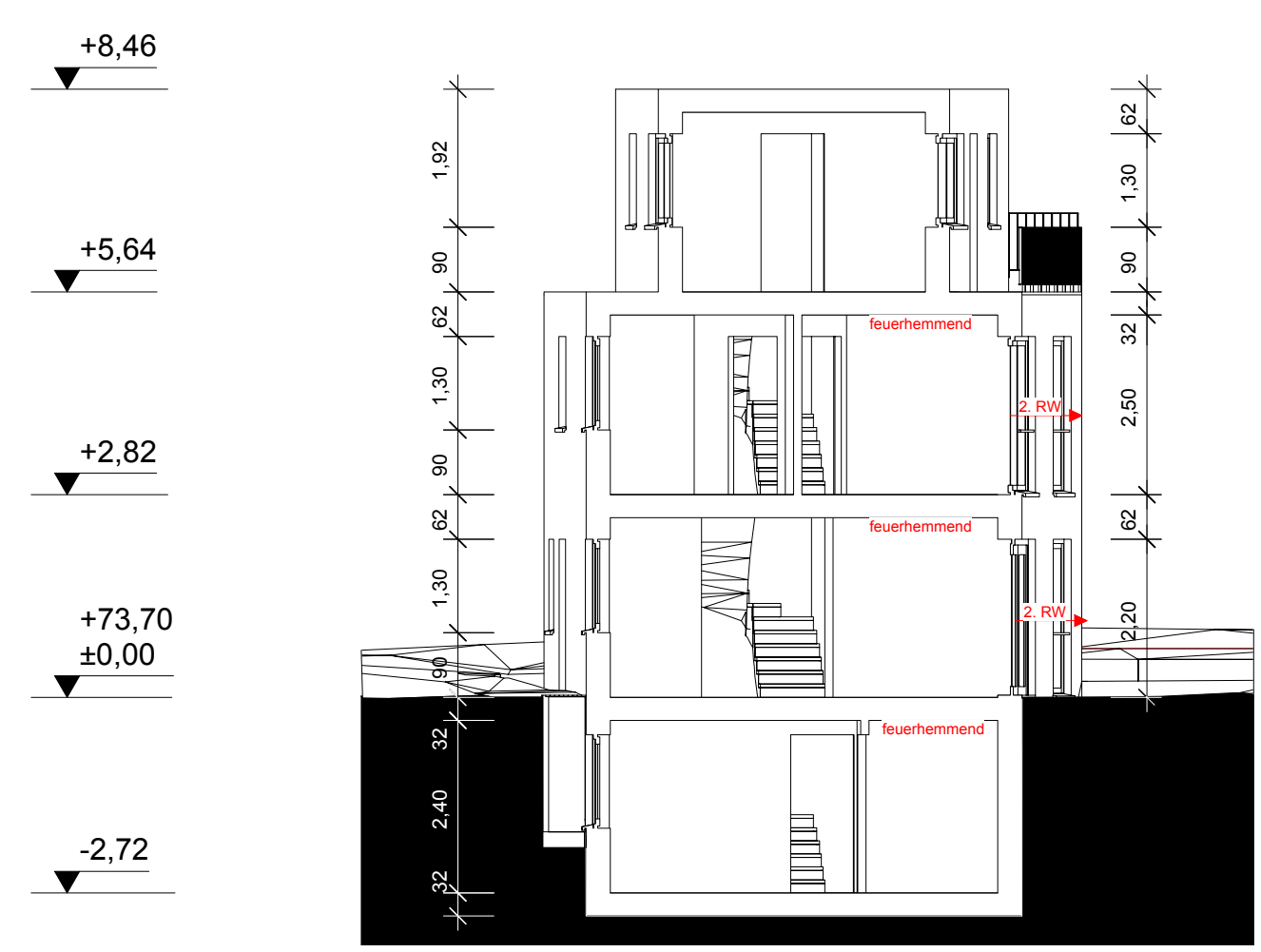
5 Schnitt A - A  
Maßstab: 1:100



6 Schnitt B - B  
Maßstab: 1:100



7 Schnitt C - C  
Maßstab: 1:100



8 Schnitt D - D  
Maßstab: 1:100

BAUVORHABEN  
Wohnhausaufstockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

Bauherr  
Sinan Yapar  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

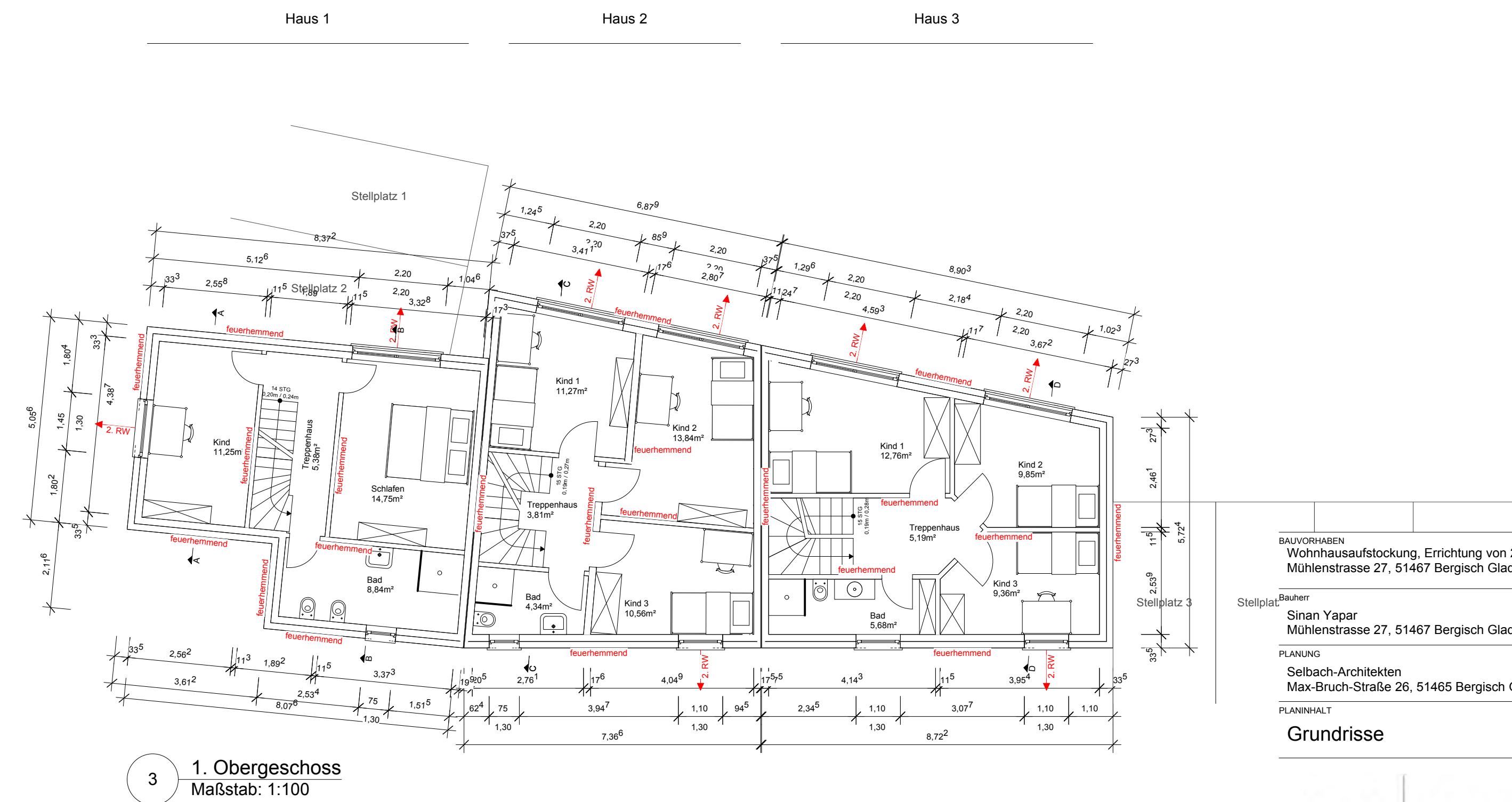
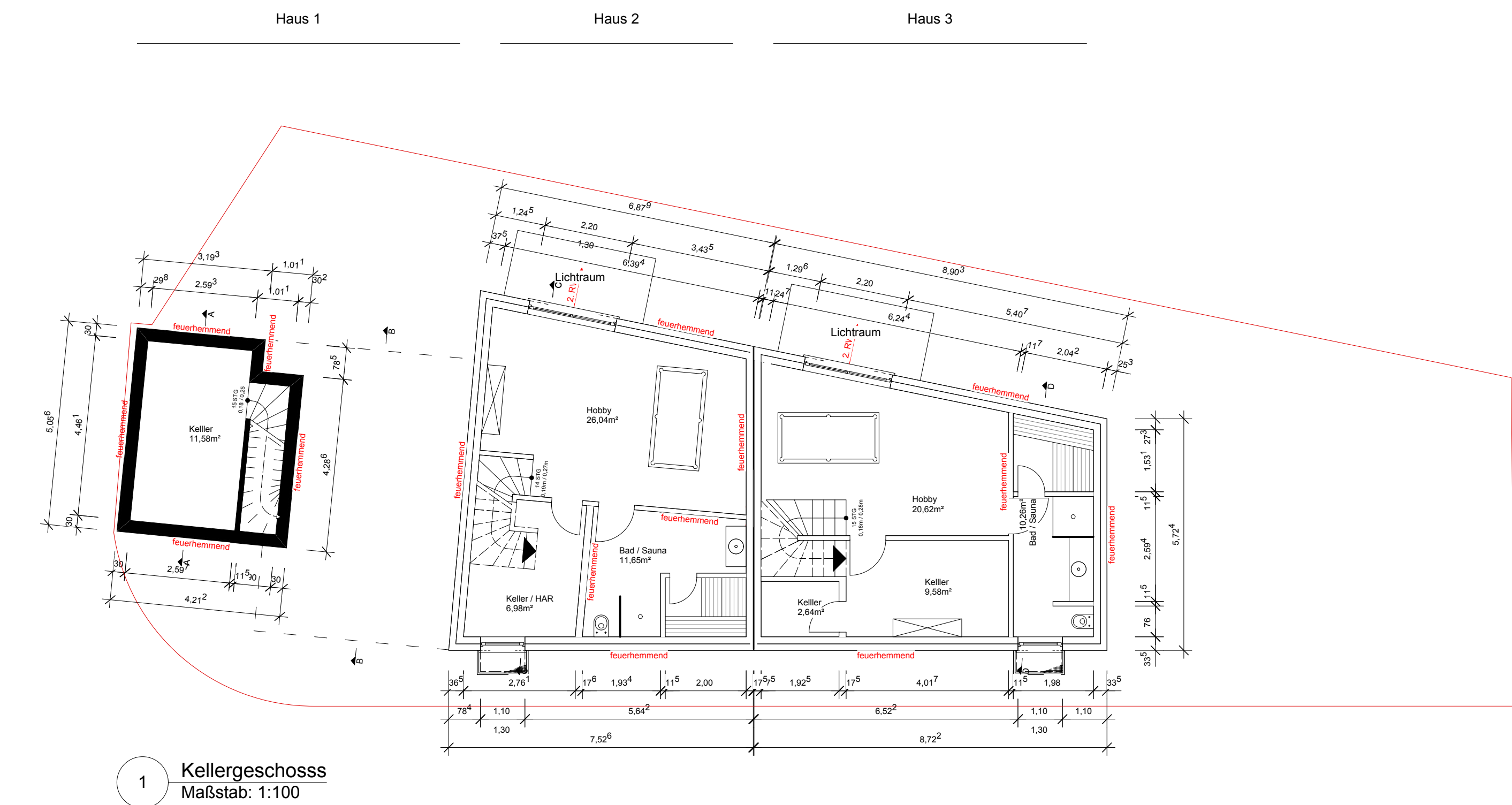
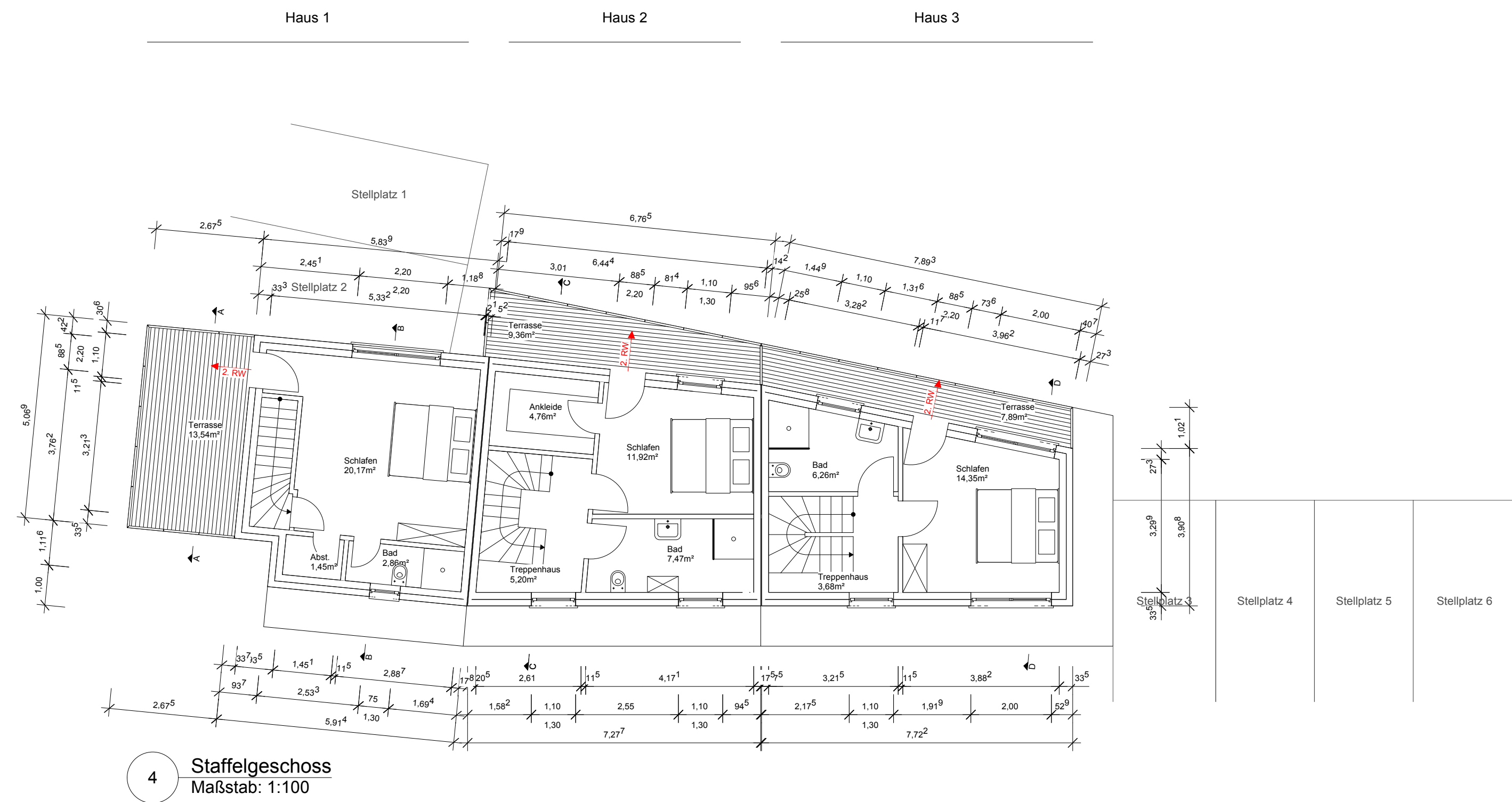
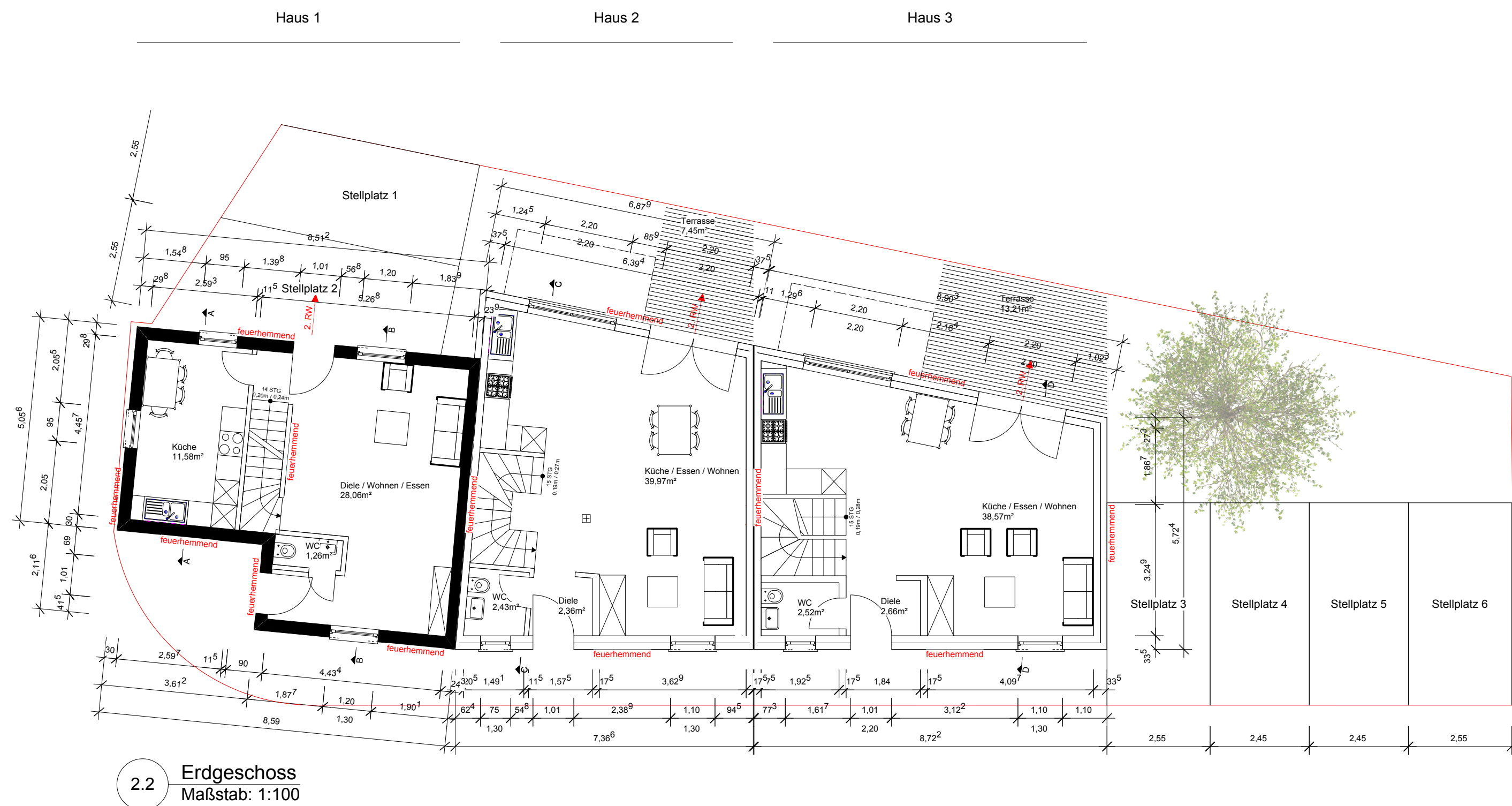
PLANUNG  
Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Straße 26, 51465 Bergisch Gladbach

PLANINHALT  
Schnitte



**SELBACH**  
Architekten

| PLANNUMMER | INDEX      |            |
|------------|------------|------------|
| Blatt 9    |            | B          |
| PLANGRÖSSE | PLAN       |            |
| ISO A2     |            | 8/10       |
| MASSTAB    | DATUM GEZ  | GEZEICHNET |
| 1:100      | 17.06.2020 | TS         |



BAUVERFAHREN  
Wohnhausaufstockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

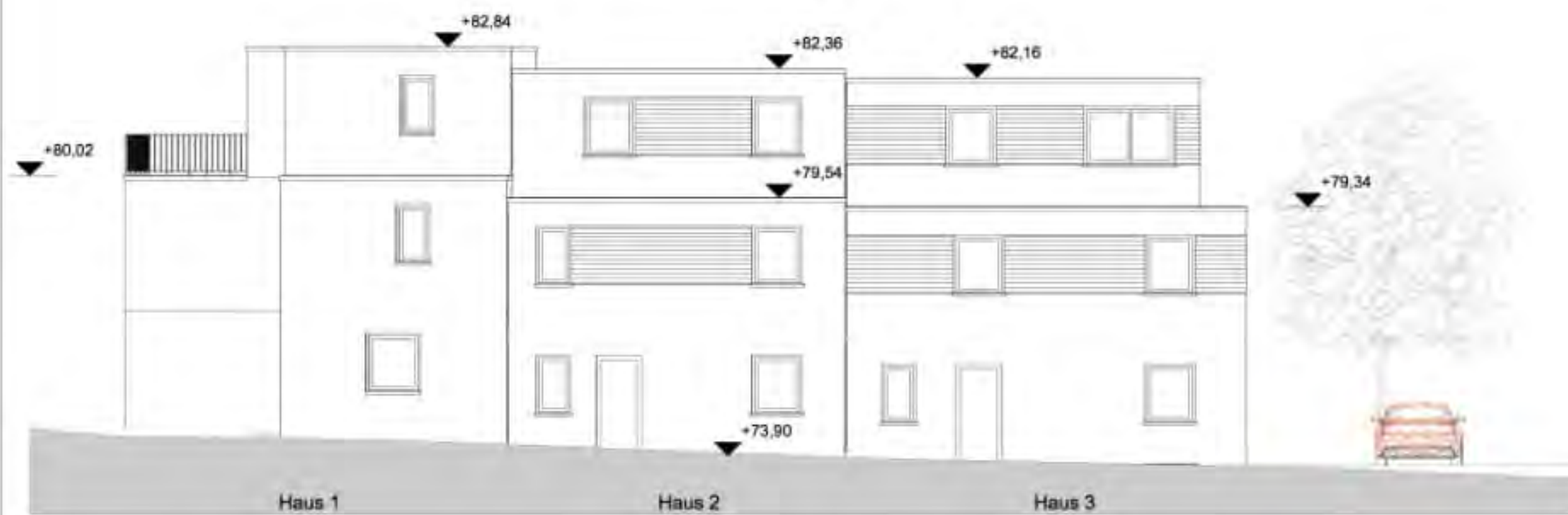
Bauherr  
Sinan Yapar  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

PLANUNG  
Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Straße 26, 51465 Bergisch Gladbach

PLANNHALT  
Grundrisse



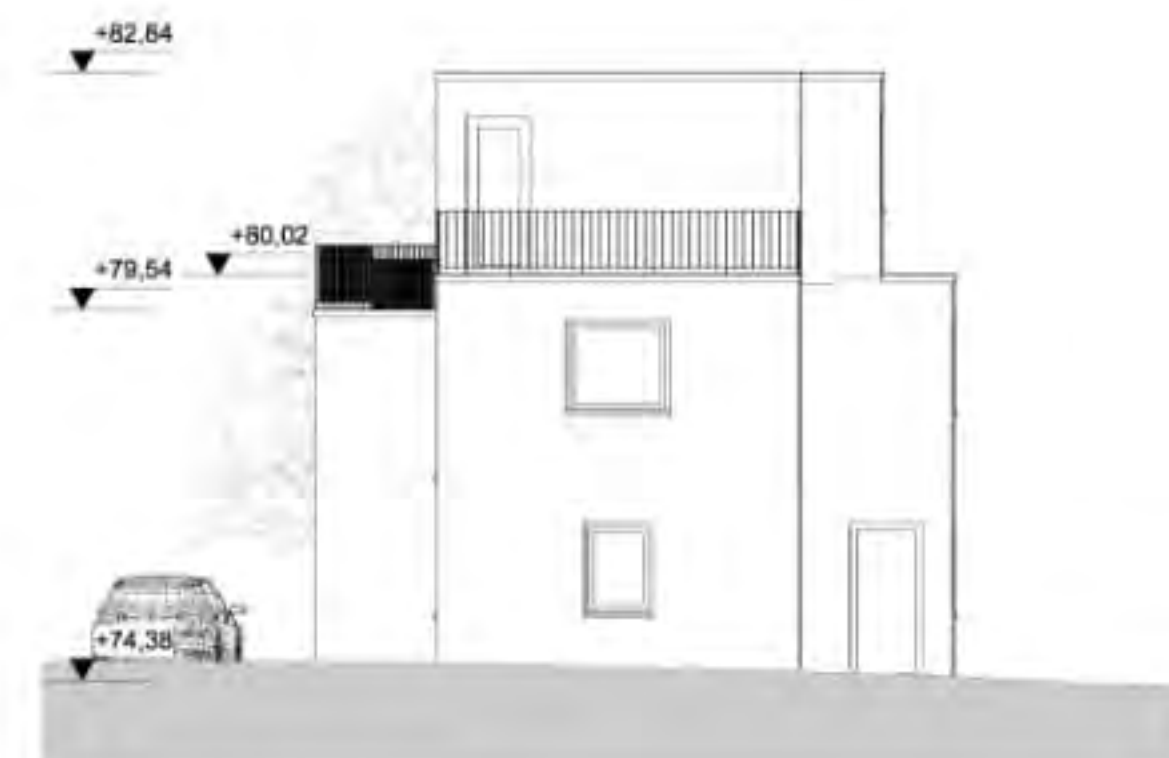




9 Nord-West-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



12 Süd-Ost-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



10 Nord-Ost-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



11 Süd-West-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände

BAUVORHABEN  
Wohnhausaulastockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

Bauherr

PLANUNG

PLANINHALT

Ansichten (ohne Isometrie)

|            |            |
|------------|------------|
| PLANNUMMER | INDEX      |
| PLANGRÖSSE | PLAN       |
| MAßSTAB    | GEZEICHNET |



Flurstück: 4901 u.a.

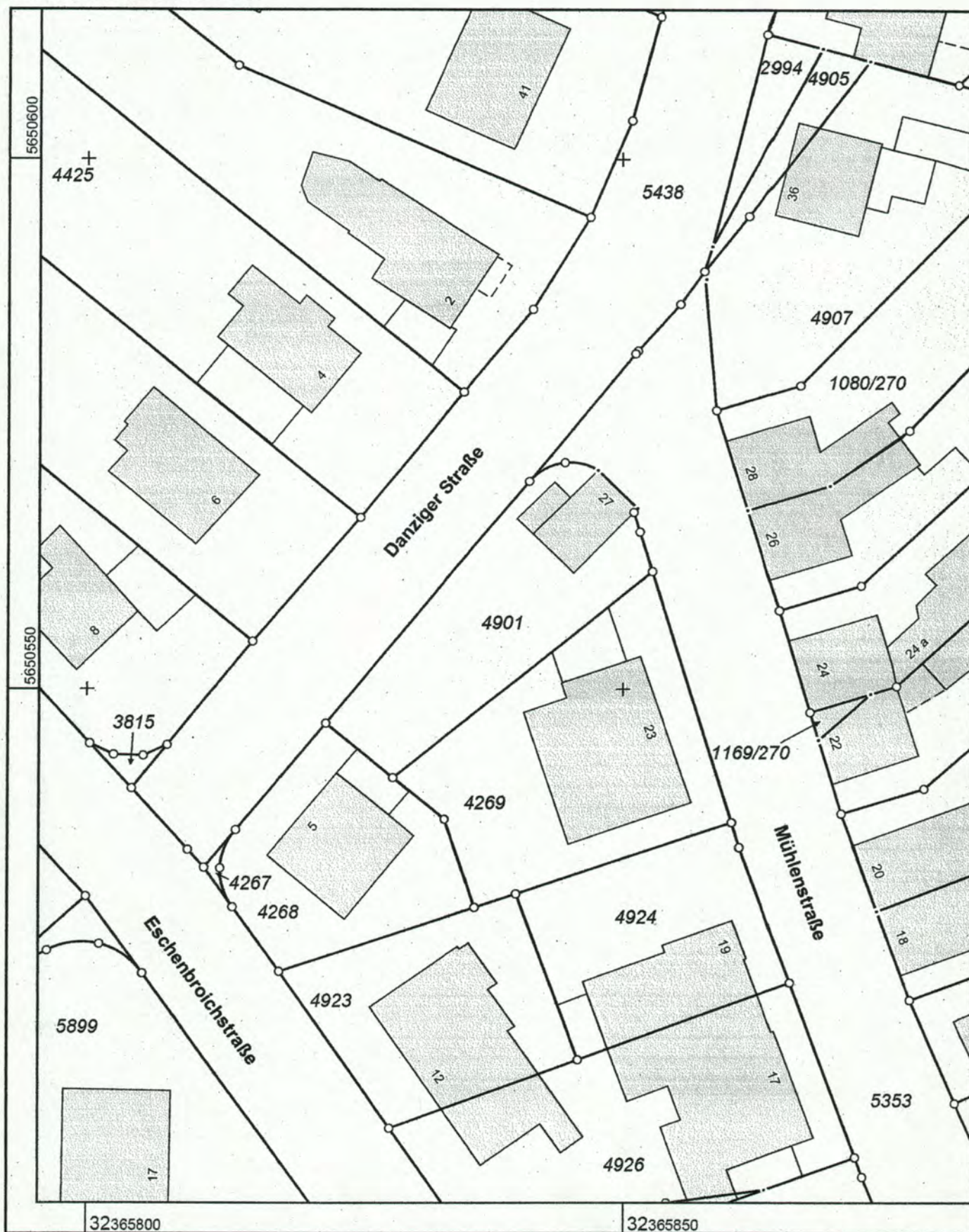
Flur: 4

Gemarkung: Paffrath

Mühlenstraße 27, Bergisch Gladbach

Erstellt: 16.08.2017

Zeichen: E1-2540/17







**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Herrn  
Sinan Yaper  
Mühlenstraße 27  
51469 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
Rathaus Bensberg  
Wilhelm-Wagener-Platz  
Auskunft erteilt:  
Heribert Drießen, Zimmer 215  
Telefon: 02202/141289  
Telefax: 02202/141405  
E-Mail: H.Driessen@stadt-gl.de  
Öffnungszeiten:  
Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

25.09.2020

## Baugenehmigung

|                           |                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bauvorhaben:</b>       | <b>Wohnhausaufstockung, Neubau von 2 Reihenhäuser</b>                                                |
| <b>Bauherrin/Bauherr:</b> | <b>Herr Sinan Yaper</b>                                                                              |
| <b>Bauort:</b>            | <b>Mühlenstraße 27, Danziger Straße 1; 3, 51469 Bergisch Gladbach<br/>Paffrath, Flurnr. 4-04901,</b> |
| <b>Aktenzeichen:</b>      | <b>63-28701-B1-2020-0705-VE</b> (bitte immer angeben)                                                |

Sehr geehrter Herr Yaper,

ich erteile Ihnen gemäß § 74 BauO NRW unbeschadet privater Rechte Dritter die Baugenehmigung. Ihr Bauvorhaben wurde im einfachen Genehmigungsverfahren gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geprüft. Bitte beachten Sie die anliegenden Nebenbestimmungen und die Prüfungsvermerke auf den Bauvorlagen. Die Geltungsdauer beträgt nach § 75 Abs. 1 BauO NRW drei Jahre. Eine Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich, muss aber rechtzeitig schriftlich beantragt werden.

Es entstehen für Sie Verwaltungsgebühren (siehe Gebührenbescheid).

Für die weitere bauaufsichtliche Abwicklung Ihres Bauvorhabens habe ich Ihnen als Anlage „Allgemeine Hinweise“ beigefügt. Hier finden Sie alle für Sie bis zur Fertigstellung Ihres Bauvorhabens wichtigen Informationen.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin oder des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Die Klage kann auch in elektronischer Form eingereicht werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein und an die elektronische Poststelle des Gerichts übermittelt werden.

[www.bergischgladbach.de](http://www.bergischgladbach.de)  
[info@stadt-gl.de](mailto:info@stadt-gl.de)

Allgemeine Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag 9:00 – 12:00 Uhr  
Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr  
Abweichende Öffnungszeiten  
sind oben vermerkt.

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE93 3705 0299 0312 0000 15  
SWIFT/BIC: COKSDE33

VR Bank eG Bergisch Gladbach-Leverkusen  
IBAN: DE50 3706 2600 3702 4250 17  
SWIFT/BIC: GENODED1PAF



Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Falls die Rechtsbehelfsfrist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Drießen

#### Anlagen

Gebührenbescheid  
Nebenbestimmungen  
Allgemeine Hinweise  
Bauvorlagen



**Nebenbestimmungen:**  
**zur Baugenehmigung 2020-0705 vom 25.09.2020**

1. Das Gebäude erhält die Hausnummern Mühlenstraße 27, Danziger Straße 1; 3. Die Hausnummern sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar anzubringen.
2. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden wird auf 74,38 m ü.NN (Mühlenstr. 27) bzw. 73,90 m ü.NN (Danziger Str. 1;3) festgesetzt.
3. Die Einhaltung der Grundrissflächen und der Höhenlage der baulichen Anlage ist mit der Fertigstellung des Rohbaus nachzuweisen (§ 83 Abs. 3 BauO NRW).
4. Auf dem Baugrundstück sind gemäß § 48 BauO NRW bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage die in den Bauvorlagen nachgewiesenen 6 notwendige Stellplätze verkehrssicher herzustellen und dauernd zu unterhalten. Die Anfahrbarkeit der Garagen/Stellplätze ist durch eine Bordsteinabsenkung zu gewährleisten.

**Hinweise:**

***Straßenreinigung***

Nach § 17 Abs. 1 StrWG hat jeder, der eine öffentliche Straße - und hierzu gehören auch Geh/Radwege, Parkbuchten u.ä. - übermäßig verschmutzt, diese Verunreinigung **ohne Anforderung unverzüglich zu beseitigen**. Nach § 32 StVO ist es verboten, die Straße zu beschmutzen, wenn dadurch der Verkehr gefährdet oder auch nur erschwert werden **kann**. Der Verantwortliche hat derartige Verschmutzungen **unverzüglich zu beseitigen** und muss sie bis dahin ausreichend kenntlich machen. Verstöße gegen letztgenannte Vorschrift können mit einem Bußgeld geahndet werden.

***Bautechnische Nachweise***

Mit der Anzeige des Baubeginns sind die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz (EnEV) sowie die Bescheinigung über die Prüfung des Nachweises der Standsicherheit (§ 12 Abs. 1 SV-VO) einzureichen. Liegen die Nachweise oder Bescheinigungen sowie die schriftlichen Erklärungen der staatlich anerkannten Sachverständigen, wonach sie zu stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt wurden, nicht bei der Bauaufsichtsbehörde vor, werden diese gebührenpflichtig angefordert. Für jede schriftliche Anforderung von Nachweisen oder Bescheinigungen nach § 68 Abs. 1 BauO NRW wird je Nachweis und Bescheinigung eine Gebühr in Höhe von 50 € erhoben (Tarifstellen 2.4.11.1 und 2.4.11.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung Nordrhein-Westfalen - AVwGebO NRW Anlage 1, Teil 1).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass fehlende Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen zur Stilllegung des Bauvorhabens führen können.

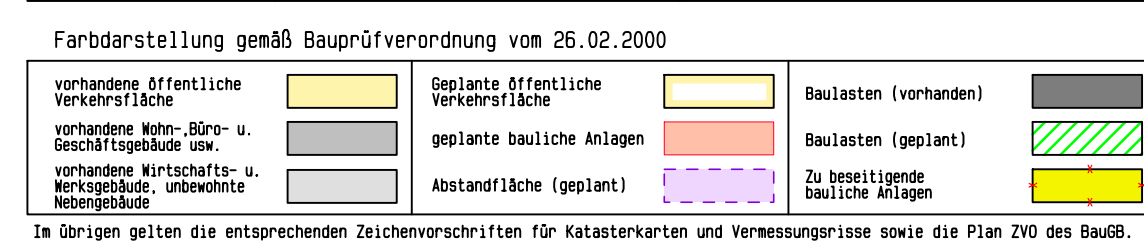
### ***Stichprobenhafte Kontrollen durch Sachverständige***

Die mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen für

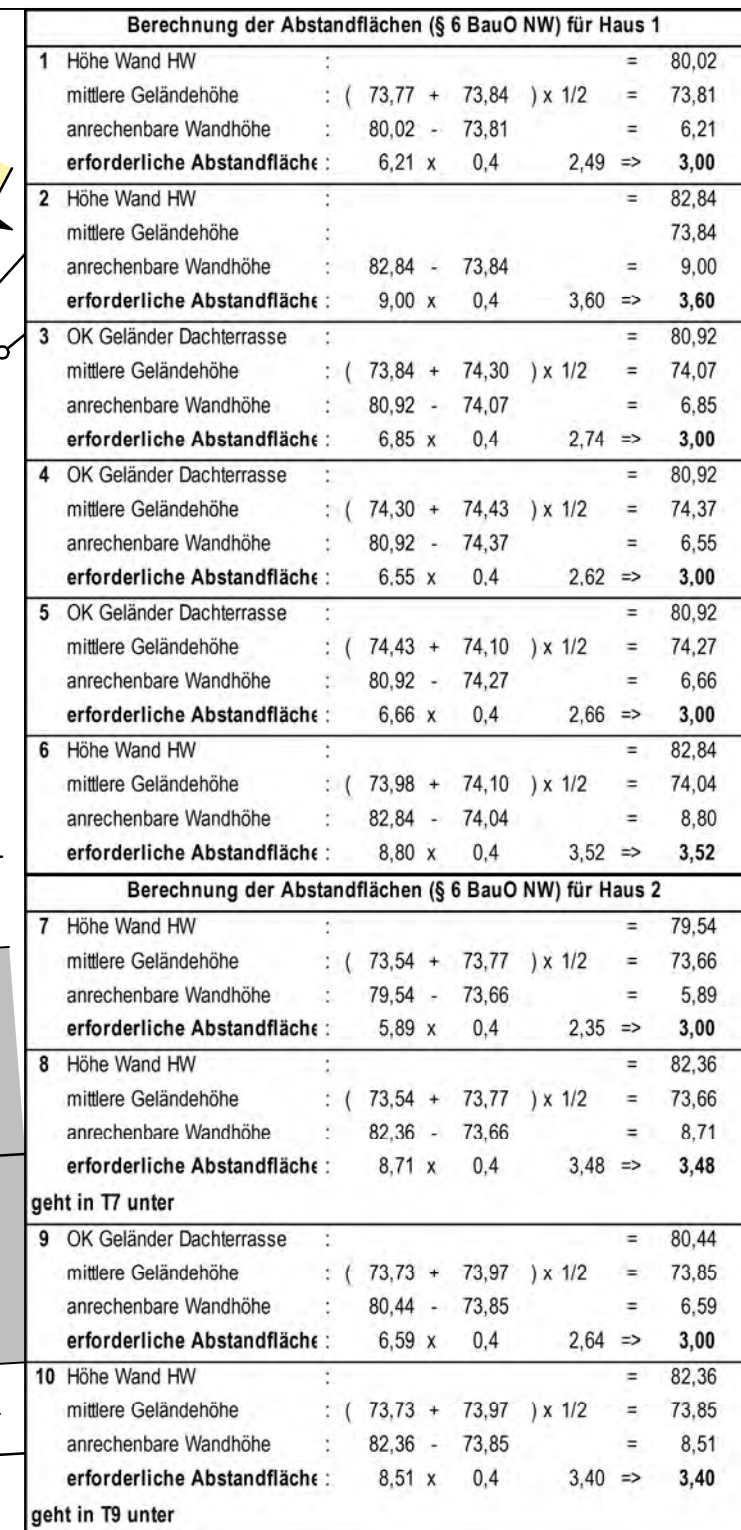
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Standsicherheit

haben mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung zu bescheinigen, dass sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend der erstellten Nachweise errichtet oder geändert worden sind.



[illegible]



[illegible]