







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 m <sup>2</sup>
Anteil Haus 2 (mittleres Haus)	ca.	91,70 m <sup>2</sup>
Anteil Haus 3	ca.	184,20 m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstücksgröße		382,00 m <sup>2</sup>



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

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

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

Bergisch Gladbach 03.07.2020







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, ) (Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung)	23.000,00 €
<b>Gesamtkosten Haus 1</b>	<b>223.000,00 €</b>

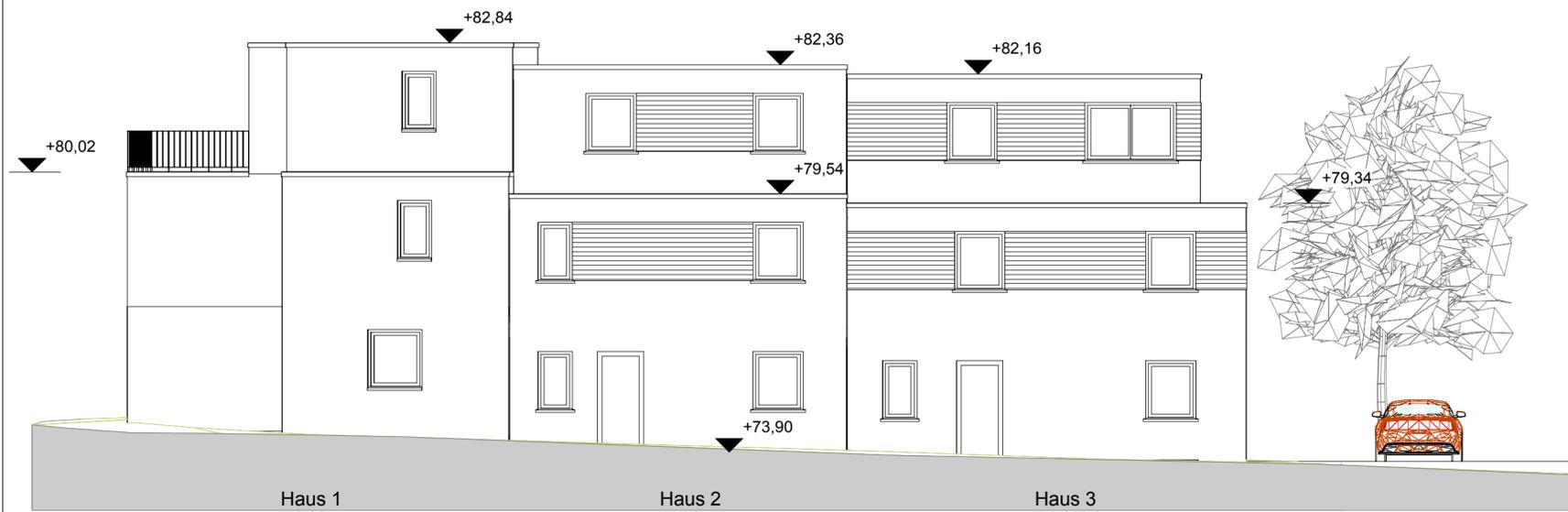
Haus 2 155,15 m2 Wfl.

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, ) (Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung)	32.000,00 €
<b>Gesamtkosten Haus 2</b>	<b>319.000,00 €</b>

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, ) (Architekt : Ausführungsplanung, LV's, Bauleitung)	30.000,00 €
<b>Gesamtkosten Haus 3</b>	<b>302.000,00 €</b>

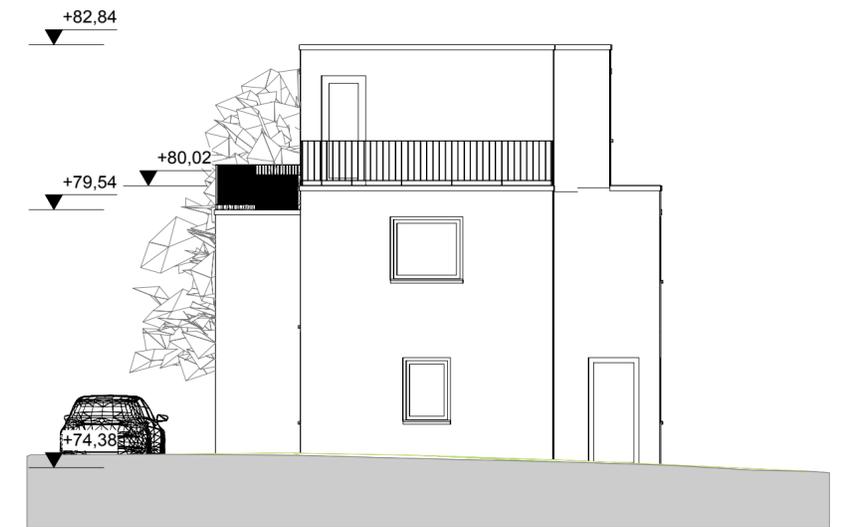
**Gesamtkosten 844.000,00 €**



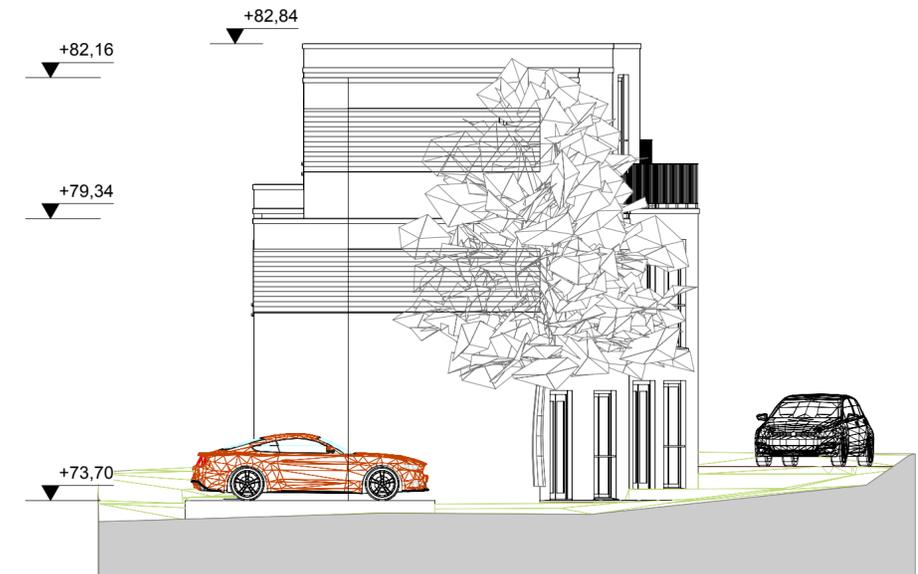
9 Nord-West-Ansicht  
Maßstab: 1:100  
geplantes Gelände = vorhandenes Gelände



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

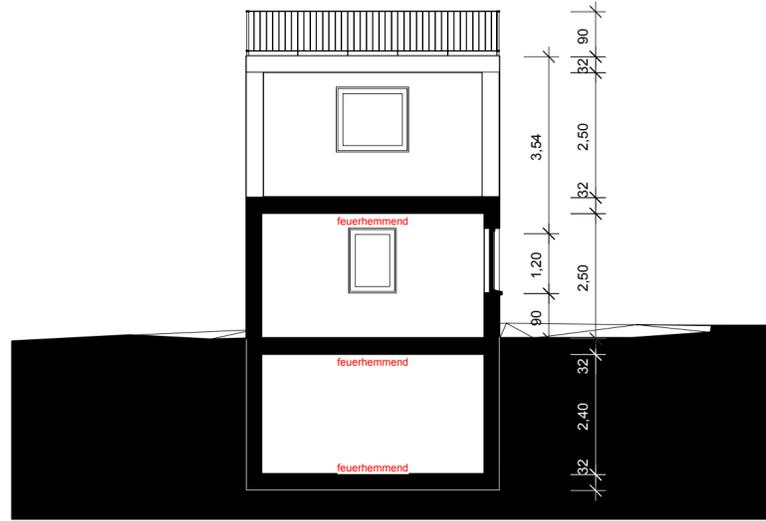
PLANUNG  
Selbach-Architekten  
Max-Bruch-Straße 26, 51465 Bergisch Gladbach

PLANINHALT  
Ansichten (ohne Isometrie)

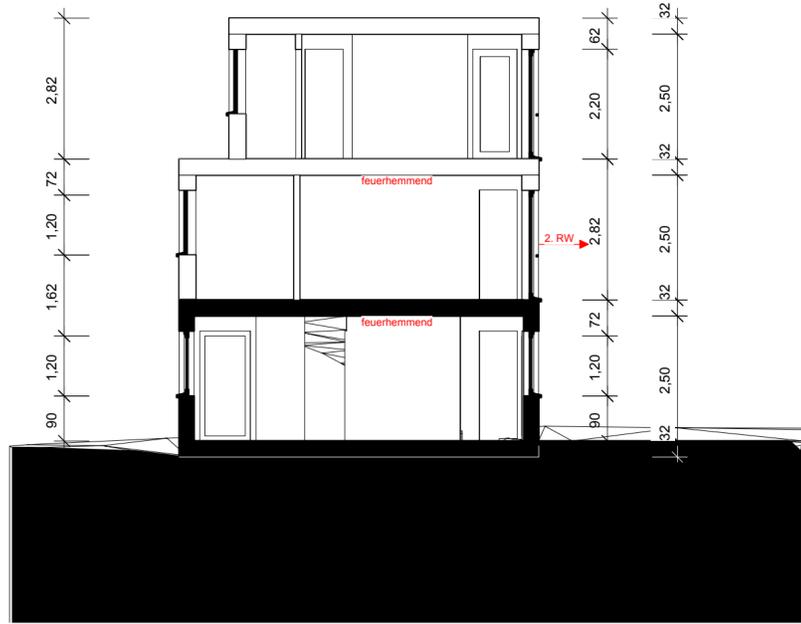


PLANNUMMER	INDEX
Blatt 10	
PLANGRÖSSE	PLAN
DIN A2	10/10
MASSTAB	DATUM GEZ GEZEICHNET
1:100	02.07.2020

+5,64  
+2,82  
+74,38  
±0,00  
-2,72



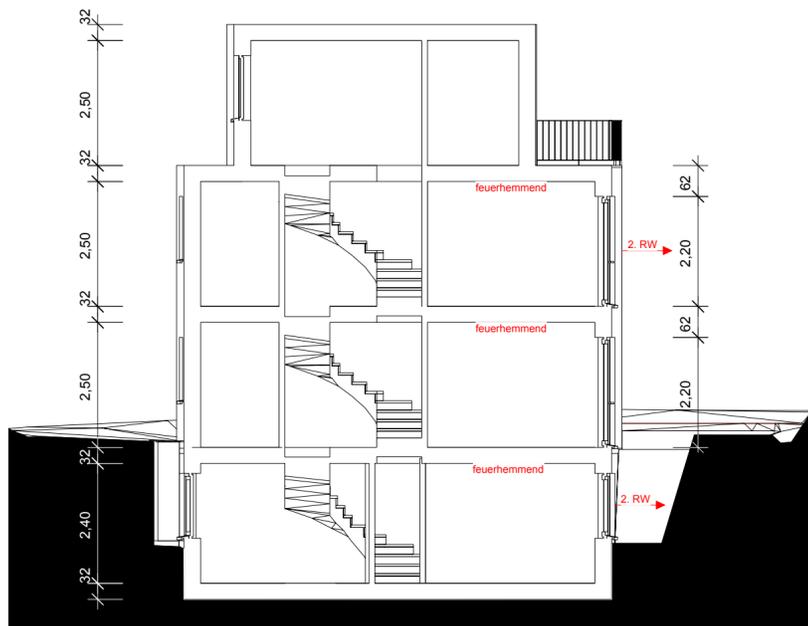
5 Schnitt A - A  
Maßstab: 1:100



6 Schnitt B - B  
Maßstab: 1:100

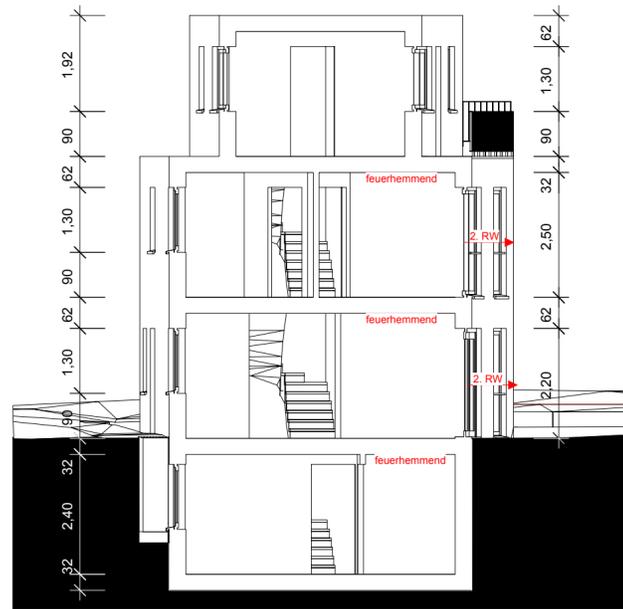
+8,46  
+5,64  
+2,82  
+74,38  
±0,00  
-2,72

+8,46  
+5,64  
+2,82  
+73,90  
±0,00  
-2,72



7 Schnitt C - C  
Maßstab: 1:100

+8,46  
+5,64  
+2,82  
+73,70  
±0,00  
-2,72



8 Schnitt D - D  
Maßstab: 1:100

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

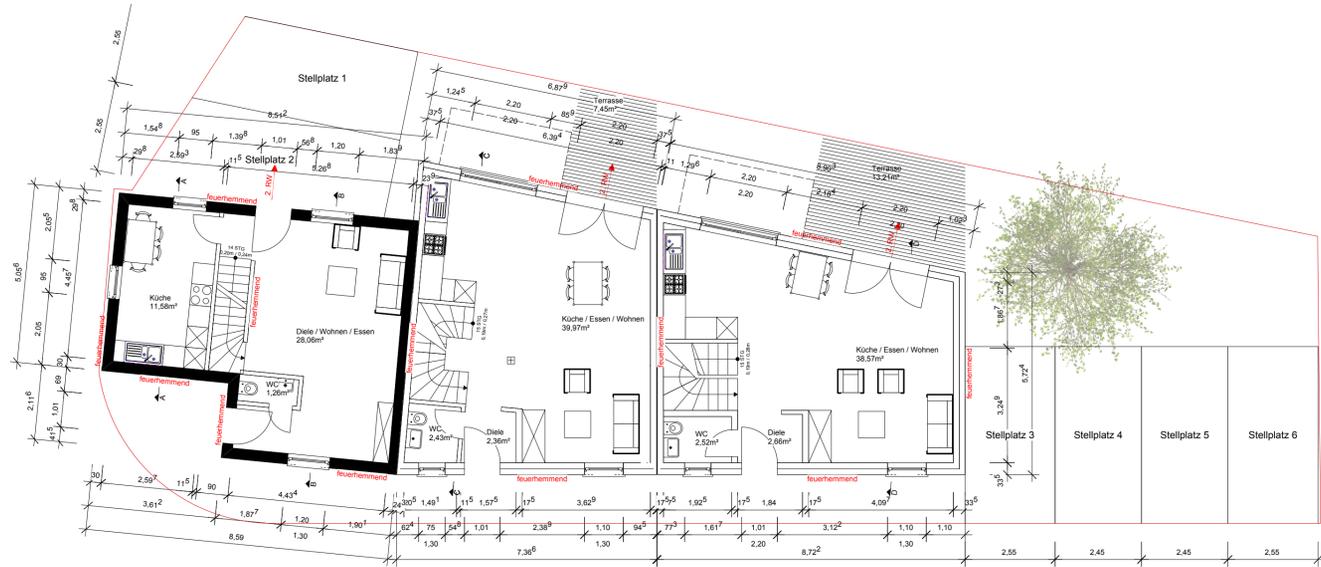
Bauherr  
Sinan Yapar  
Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

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

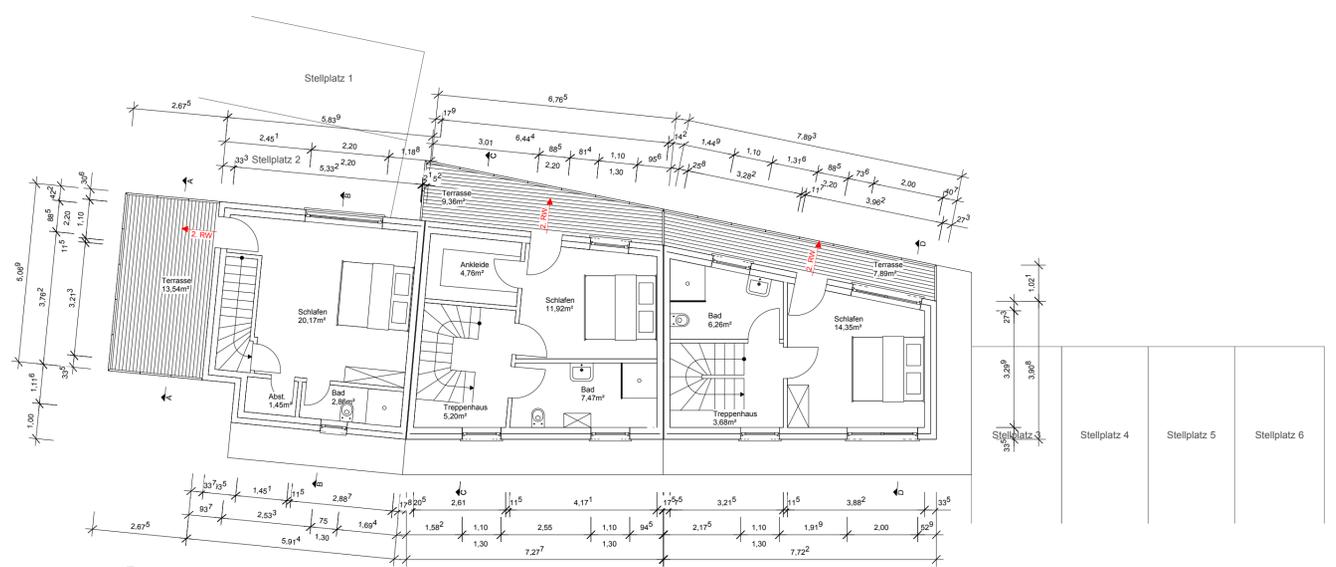
PLANINHALT  
Schnitte



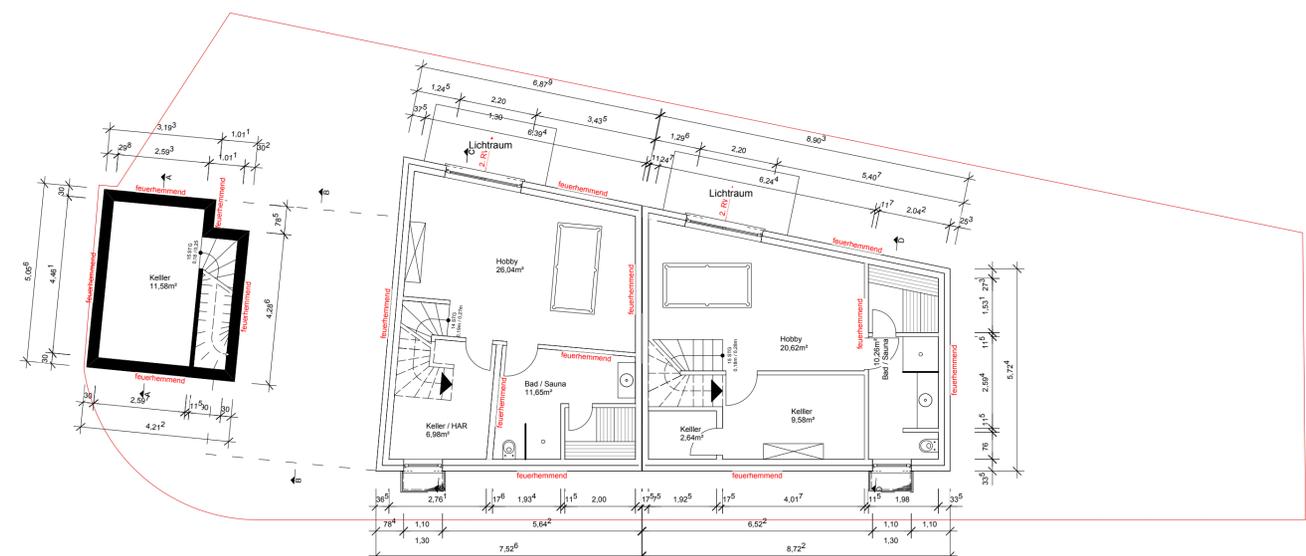
PLANNUMMER	Blatt 9	INDEX	B
PLANGRÖSSE	ISO A2	PLAN	8/10
MASSTAB	1:100	DATUM GEZ	17.06.2020
		GEZEICHNET	TS



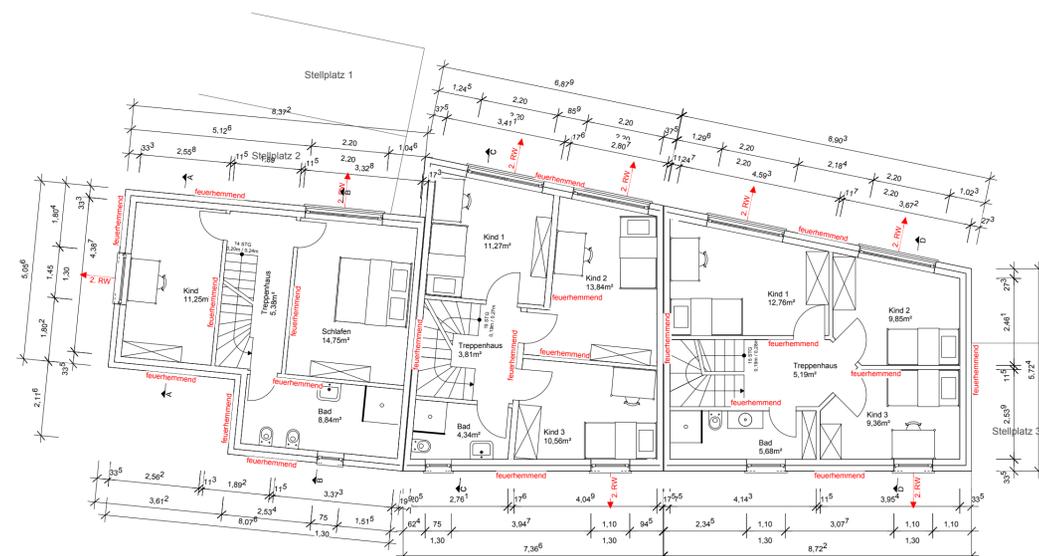
2.2 Erdgeschoss  
Maßstab: 1:100



4 Staffelgeschoss  
Maßstab: 1:100



1 Kellergeschoss  
Maßstab: 1:100



3 1. Obergeschoss  
Maßstab: 1:100

BALNVORHABEN  
Wohnhausaufstockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
Mühlentrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

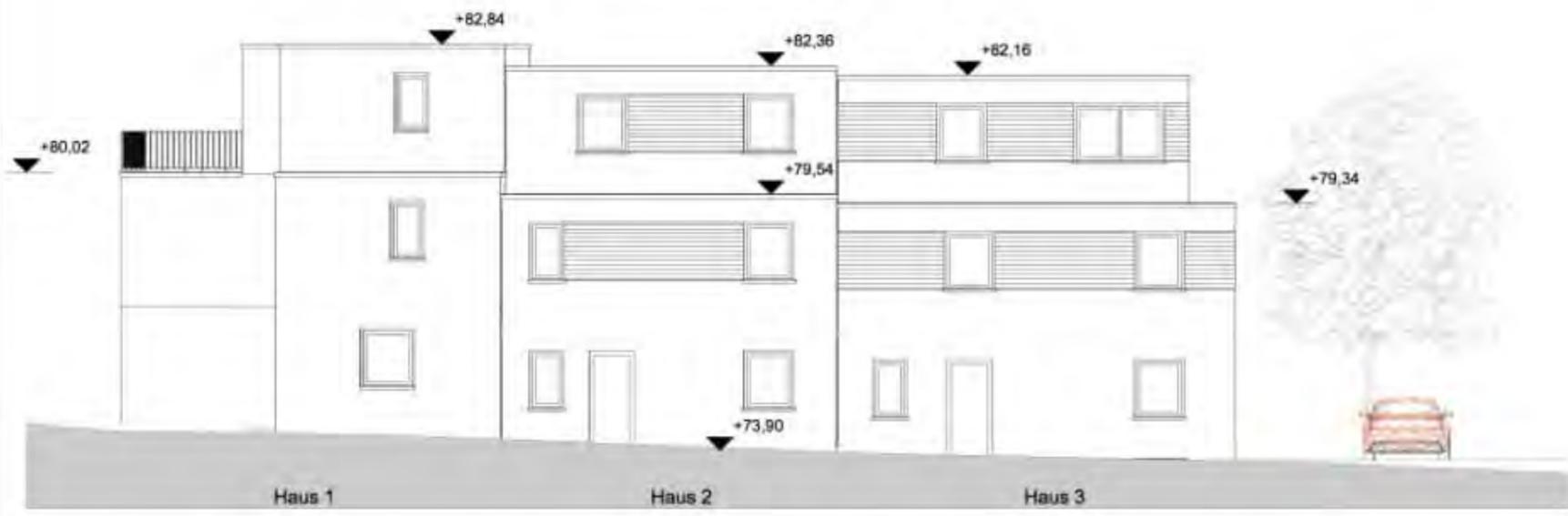
Architekt  
Sinan Yapar  
Mühlentrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

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

PLANKHALT  
Grundrisse



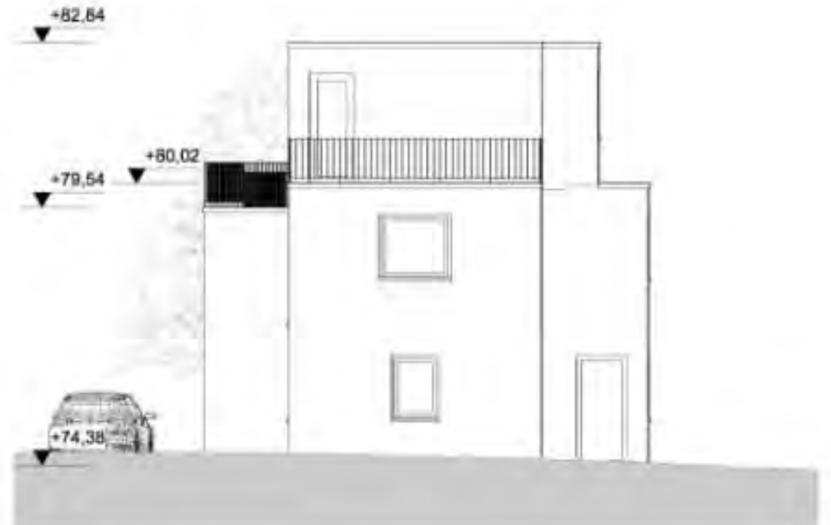
PLANNUMMER	INDEX
Blatt 7	
PLANGROSSE	PLAN
DIN A1	7/10
MASSTAB	DATUM GEZ. GEZEICHNET
1:100	02.07.2020



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

Refer:

PLANUNG:

PLANKAULT:

Ansichten (ohne Isometrie)

PLANNUMMER	INDEX
PLANGRÖSSE	PLAN
MAßSTAB	DATUM
	GEZEICHNET



Rheinisch-Bergischer Kreis  
Katasteramt

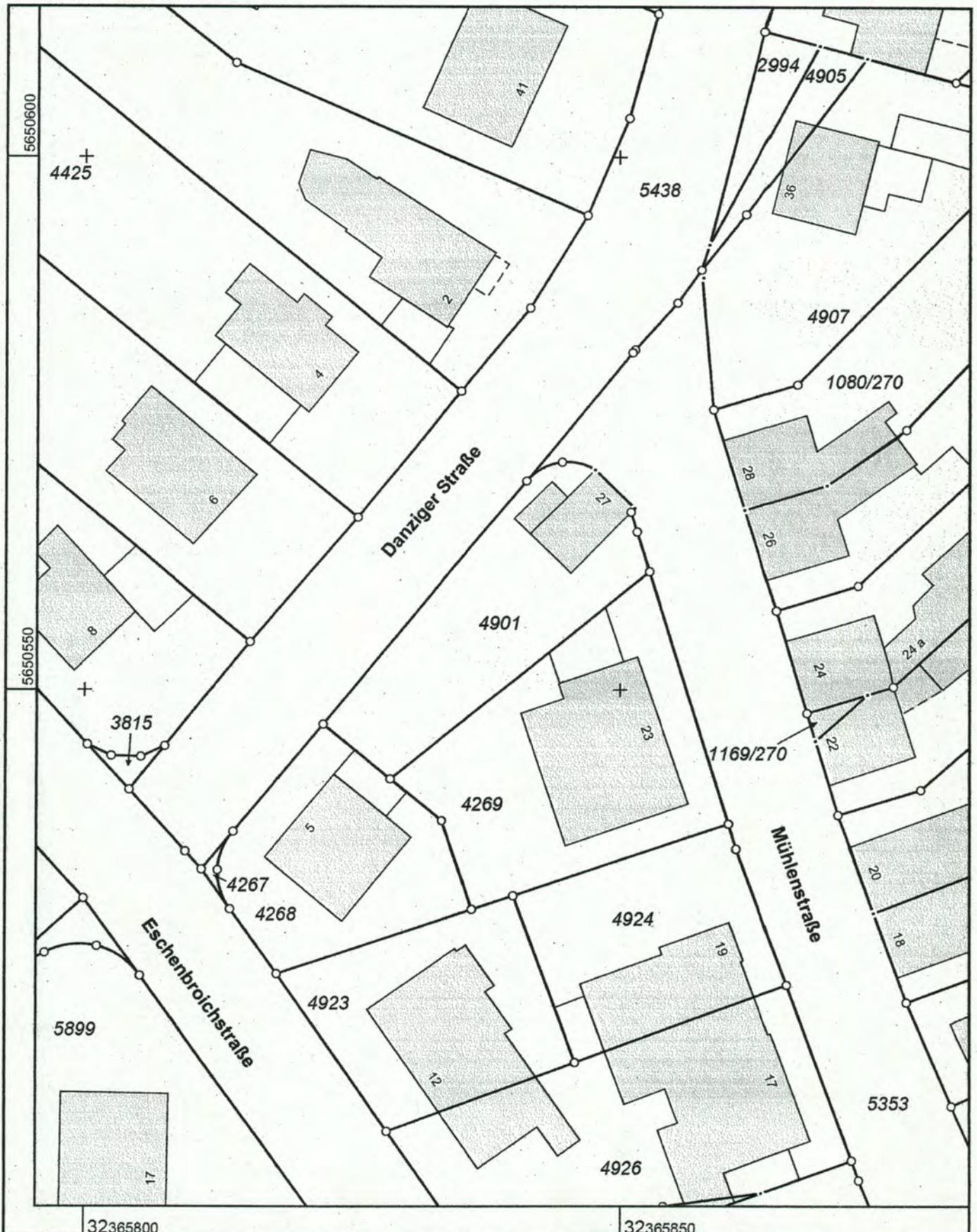
Am Rübezahlwald 7  
51469 Bergisch Gladbach

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

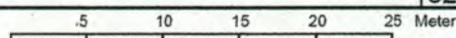
Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 4901 u.a.  
Flur: 4  
Gemarkung: Paffrath  
Mühlenstraße 27, Bergisch Gladbach

Erstellt: 16.08.2017  
Zeichen: E1-2540/17



Maßstab 1 : 500



© Rheinisch-Bergischer Kreis



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

**Bauvorhaben:** Wohnhausaufstockung, Neubau von 2 Reihenhäuser  
**Bauherrin/Bauherr:** Herr Sinan Yaper  
**Bauort:** Mühlenstraße 27, Danziger Straße 1; 3, 51469 Bergisch Gladbach  
Paffrath, Flurnr. 4-04901,  
**Aktenzeichen:** 63-28701-B1-2020-0705-VE (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.

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.

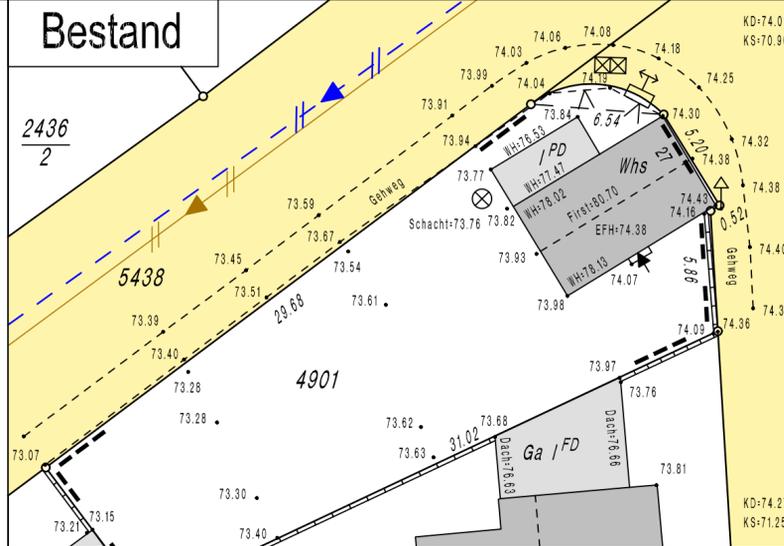
### ***Stichprobenhafte Kontrollen durch Sachverständige***

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.





**Berechnung der Abstandflächen (§ 6 BauO NW) für Haus 3**

11 Höhe Wand HW	:	=	79,34
mittlere Geländehöhe	:	$(73,32 + 73,54) \times 1/2$	= 73,43
anrechenbare Wandhöhe	:	$79,34 - 73,43$	= 5,91
erforderliche Abstandfläche	:	$5,91 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,36$

geht in T11 unter

12 Höhe Wand HW	:	=	82,16
mittlere Geländehöhe	:	$(73,32 + 73,54) \times 1/2$	= 73,43
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,16 - 73,43$	= 8,73
erforderliche Abstandfläche	:	$8,73 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,49$

13 Höhe Wand HW	:	=	79,34
mittlere Geländehöhe	:	$(73,32 + 73,54) \times 1/2$	= 73,32
anrechenbare Wandhöhe	:	$79,34 - 73,32$	= 6,02
erforderliche Abstandfläche	:	$6,02 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,41$

14 Höhe Wand HW	:	=	82,16
mittlere Geländehöhe	:	$(73,32 + 73,39) \times 1/2$	= 73,36
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,16 - 73,36$	= 8,81
erforderliche Abstandfläche	:	$8,81 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,52$

15 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,24
mittlere Geländehöhe	:	$(73,39 + 73,76) \times 1/2$	= 73,39
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,24 - 73,39$	= 6,85
erforderliche Abstandfläche	:	$6,85 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,74$

16 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,24
mittlere Geländehöhe	:	$(73,39 + 73,73) \times 1/2$	= 73,56
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,24 - 73,56$	= 6,68
erforderliche Abstandfläche	:	$6,68 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,67$

17 Höhe Wand HW	:	=	82,16
mittlere Geländehöhe	:	$(73,39 + 73,73) \times 1/2$	= 73,56
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,16 - 73,56$	= 8,60
erforderliche Abstandfläche	:	$8,60 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,44$

geht in T16 unter

**Berechnung der Abstandflächen (§ 6 BauO NW) für Haus 1**

1 Höhe Wand HW	:	=	80,02
mittlere Geländehöhe	:	$(73,77 + 73,84) \times 1/2$	= 73,81
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,02 - 73,81$	= 6,21
erforderliche Abstandfläche	:	$6,21 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,49$

2 Höhe Wand HW	:	=	82,84
mittlere Geländehöhe	:	$(73,84 + 73,84) \times 1/2$	= 73,84
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,84 - 73,84$	= 9,00
erforderliche Abstandfläche	:	$9,00 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,60$

3 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,92
mittlere Geländehöhe	:	$(73,84 + 74,30) \times 1/2$	= 74,07
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,92 - 74,07$	= 6,85
erforderliche Abstandfläche	:	$6,85 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,74$

4 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,92
mittlere Geländehöhe	:	$(74,30 + 74,43) \times 1/2$	= 74,37
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,92 - 74,37$	= 6,55
erforderliche Abstandfläche	:	$6,55 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,62$

5 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,92
mittlere Geländehöhe	:	$(74,43 + 74,10) \times 1/2$	= 74,27
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,92 - 74,27$	= 6,66
erforderliche Abstandfläche	:	$6,66 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,66$

6 Höhe Wand HW	:	=	82,84
mittlere Geländehöhe	:	$(73,98 + 74,10) \times 1/2$	= 74,04
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,84 - 74,04$	= 8,80
erforderliche Abstandfläche	:	$8,80 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,52$

**Berechnung der Abstandflächen (§ 6 BauO NW) für Haus 2**

7 Höhe Wand HW	:	=	79,54
mittlere Geländehöhe	:	$(73,54 + 73,77) \times 1/2$	= 73,66
anrechenbare Wandhöhe	:	$79,54 - 73,66$	= 5,89
erforderliche Abstandfläche	:	$5,89 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,35$

8 Höhe Wand HW	:	=	82,36
mittlere Geländehöhe	:	$(73,54 + 73,77) \times 1/2$	= 73,66
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,36 - 73,66$	= 8,71
erforderliche Abstandfläche	:	$8,71 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,48$

geht in T7 unter

9 OK Geländer Dachterrasse	:	=	80,44
mittlere Geländehöhe	:	$(73,73 + 73,97) \times 1/2$	= 73,85
anrechenbare Wandhöhe	:	$80,44 - 73,85$	= 6,59
erforderliche Abstandfläche	:	$6,59 \times 0,4$	$\Rightarrow 2,64$

10 Höhe Wand HW	:	=	82,36
mittlere Geländehöhe	:	$(73,73 + 73,97) \times 1/2$	= 73,85
anrechenbare Wandhöhe	:	$82,36 - 73,85$	= 8,51
erforderliche Abstandfläche	:	$8,51 \times 0,4$	$\Rightarrow 3,40$

geht in T9 unter

# Lageplan

Übersicht 1:5000

Maßstab 1 : 250

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Bergisch Gladbach  
 Gemeinde: Stadt Bergisch Gladbach  
 Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung, Errichtung von 2 Reihenhäusern  
 Bauherr: Sinan Yapar  
 Mühlenstrasse 27, 51467 Bergisch Gladbach

Projekt-Nr.: 19.020  
 Gemarkung: Paffrath Flur: 4

Flurstück	Fläche	Grundbuch (Blatt)	Eigentümer (Erwarben)	Baulast (siehe Anlage)
4901	382	2585	Yapar, Sinan	

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (Berechnung nach § 2 Abs.5 BauPflVVO)

Bebauungsplan:	Grundfläche Geschlossene Bauweisezahl (1)	Bauliche Nutzung (Quadrat- bzw. Kubikmeter)				Grundplan erstellt am 08.12.2019
		zulaßig	beanspruchte	zulaßig	beanspruchte	
Baugebiet:						Projektantrag am 06.07.2020
Anzahl der zul. Vollgeschosse:						
Fläche des Flurstücks:	siehe oben	m <sup>2</sup>				
+ Zuschlag n. § 21a Abs.2 BauNVO		m <sup>2</sup>				
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie		m <sup>2</sup>				
- Teilfläche des Flurstücks, die nicht im Bauland liegt (§ 9 Abs.3, BauNVO)		m <sup>2</sup>				
+/- Baulastan		m <sup>2</sup>				
Fläche des Baugrundstücks	382	m <sup>2</sup>				
Grundfläche						
Geschloßfläche						
Baumasse						

Den Inhalt des Lageplans habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Die Übereinstimmung von Projektantrag und Bauzeichnung wird gewährleistet.

Der Lageplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 06.12.2019 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.

Der Projektantrag lag Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 2. Juli 2020 zugrunde. Bergisch Gladbach, den 6. Juli 2020

Der Bauherr: \_\_\_\_\_  
 Entwurfsverfasser: \_\_\_\_\_

(Unterschrift) (Stempel, Unterschrift)

Gerhard Riedel, Dipl.-Ing., Vermessungswesen  
 Lindlarer Straße 8, 51515 Kürten (Eickhof)  
 Telefon 02268 / 9094-15, Fax 02268 / 9094-16

**Zeichenerklärung Allgemein**

Kreisgrenze	Kartierungsnachweis	Oberflurhydrant
Gemarkungsgrenze	Für Grenzpunkt	Unterflurhydrant
Flurgrenze	Geländehöhe	Massenschieber
Flurstücksgrenze	$\times 70,33$	Gasschieber
	Böschung	Fernwärme
	Verkehrsschild	Kanaldeckel
	Haltestelle	Kabelschacht
	Ampeanlage	Beleuchtung
	Mauer mit Angabe der Stärke	Litfaßsäule
	Zaun	Gully
	Hecke	Oberkante Eingang
	Laubbaum	Oberkante Fußboden
	Nadelbaum	Oberer Wandabschluß
	Baum (Flurkarte)	Oberkante Dach
	Stammumfang	Oberkante Attika
	Kronendurchmesser	Gleicher Eigentümer

0,9/3,0

**Baurecht**

Art der Baulichen Nutzung	öffentliche Verkehrsfläche	offene Bauweise
1.1.1. Kleinsiedlungsgebiete WS	öffentliche Verkehrsfläche vorhanden	Nur Einzelhäuser zulässig
1.1.2. Reine Wohngebiete WR	öffentliche Grünfläche	Nur Doppelhäuser zulässig
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete WA	Private Grünfläche	Nur Hausgruppen zulässig
1.1.4. Besondere Wohngebiete WB	Stellplätze	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.1. Dorfgebiete MD	Garagen	geschlossene Bauweise
1.2.2. Mischgebiete MI	Baum geschützt	Zahl der Vollgeschosse
1.2.3. Kerngebiete MK	Straßenbegrenzungslinie	Höchstgrenze z.B. zwingend z.B.
1.3.1. Gewerbegebiete GE	Baulinie	Grundflächenzahl
1.3.2. Industriegebiete GI	Baugrenze	Geschloßflächenzahl
1.4.1. Sondergebiet SO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Baumassenzahl
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	GRZ/GFZ z.B.
		GRZ/BMZ z.B.
		Plätze für Abfallbehälter

**Dachformen**

Satteldach	SD
Walldach	WD
Kröppelwalldach	KWD
Pultdach	PD
Zeltdach	ZD
Flachdach	FD
Tonnendach	TD

**Maße und Zahlen**

graphisch ermitteltes Maß	z.B. [10,20]
rechnerisch ermitteltes Maß	z.B. [10,20]
geplante Geländehöhen	$\times 100,40$
Grenzlänge	- 5,30 -

**Bauliche Anlagen**

vorn. Wohn-, Büro- u. Geschäftsgebäude	
vorn. Garagen, Werksgebäude u.s.w.	
Bauliche Anlagen geplant	
Bauliche Anlagen besetzen	

**Farbdarstellung gemäß Bauprüferverordnung vom 26.02.2000**

vorhandene öffentliche Verkehrsfläche	Geplante öffentliche Verkehrsfläche	Baulasten (vorhanden)
vorhandene Wohn-, Büro- u. Geschäftsgebäude usw.	geplante bauliche Anlagen	Baulasten (geplant)
vorhandene Wirtschafts- u. Heringsgebäude, unbewohnte Nebengebäude	Abstandfläche (geplant)	Zu besetzende bauliche Anlagen

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie die Plan ZVO des BauG.

