



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Trastimo GmbH
Herrn Muhsin Bayar
Marienburger Straße 2d
40789 Monheim am Rhein

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz 1
Auskunft erteilt:
Andrea Schaffors, Zimmer 224
Telefon: 02202 14-1415
Telefax: 02202 14-701415
E-Mail: a.schaffors@stadt-gl.de

24.05.2024

Gebührenbescheid

Kassenzeichen: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung eines Gästehauses mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen / Monteurswohnungen
Antragsteller/in: Trastimo GmbH
Grundstück: 51469 Bergisch Gladbach, Scheidtbachstraße 2
Gladbach, Flurstück(e) 36-244; 371
Aktenzeichen: [REDACTED] (bitte immer angeben)

Sehr geehrter Herr Bayar,

die Bearbeitung ist gebührenpflichtig. Unter Zugrundelegung des entstandenen Verwaltungsaufwands habe ich im Rahmen der mir zustehenden Ermessensentscheidung die Gebühr festgelegt. Die detaillierte Berechnung und die rechtlichen Grundlagen für die Gebührenerhebung finden Sie in der beigefügten Anlage.

Bitte überweisen Sie den Betrag von

1.647,00 € (unter Angabe des Kassenzeichens)

innerhalb von 4 Wochen auf eines der unten genannten Konten.

Bitte halten Sie den Zahlungstermin unbedingt ein. Für jeden angefangenen Monat fällt zusätzlich ein Säumniszuschlag von 1 v.H. gemäß § 18 GebG NW an.

Rechtsbehelfsbelehrung:

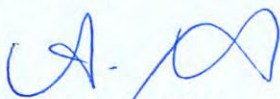
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, erhoben werden.

Hinweis:

Eine Klageerhebung hat hinsichtlich der Zahlungsfrist keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet für Sie, dass Sie die Gebühr bezahlen müssen, auch wenn Sie Klage einlegen. Sollte Ihrer Klage stattgegeben werden, erhalten Sie den Betrag selbstverständlich zurück.

Zur Vermeidung unnötiger Kosten empfehlen wir Ihnen, sich vor einer etwaigen Klageerhebung zunächst mit mir in Verbindung zu setzen. In vielen Fällen werden auf diese Weise etwaige Unstimmigkeiten auch ohne ein gerichtliches Verfahren behoben und offene Fragen geklärt. Die Klagefrist von einem Monat wird durch einen solchen außergerichtlichen Einigungsversuch jedoch nicht verlängert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Andrea Schaffors

Gebührenberechnung

Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) vom 8. August 2023
(GV. NRW. 2023 Nr. 22 vom 11.8.2023 Seite 489 bis 1014) in der zurzeit geltenden Fassung

3.1.1.2 Berechnung der Rohbausumme für Wohngebäude

Brutto-Rauminhalt nach DIN 277:2021-08	3.066,21 m³
Rohbauwert	179,00 €/m³
Berechnung: 179 * 3066,21	
Rohbausumme, errechnet	548.851,59 €
Rohbausumme, errechnet	548.851,59 €
Rohbausumme, gesamt	548.851,59 €

**3.1.4.1.1 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung
für die Errichtung und Erweiterung
von Gebäuden im Sinne von § 64 der Landesbauordnung 2018**

(6 Tausendstel der Rohbausumme; jedoch mindestens 50,00 €)

Rohbausumme	548.851,59 €
auf volle 500 € aufgerundet	549.000,00 €
6 Tausendstel der Rohbausumme, mind. 50 €	3.294,00 €

Gebühr 3.294,00 €

**3.1.4.6 Entscheidung über die Erteilung eines Vorbescheides nach § 77 der
Landesbauordnung 2018**

(50 € bis 100 % der Gebühr nach 3.1.4.1, 3.1.4.2 oder 3.1.4.3)

Gebühr nach 3.1.4.1, 3.1.4.2 oder 3.1.4.3	3.294,00 €
100 % der Grundgebühr nach 3.1.4.1 bzw. 3.1.4.2 bzw. 3.1.4.3	

a) Planungsrechtliche Bewertung

unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Planungsrechtliche Bewertung 50,00 %

Summe Prozente (bis zu insgesamt maximal 90 %) 50,00 %

Gebühr 1.647,00 €

Gebühr (mind. 50 €) 1.647,00 €

Gebührensomme gerundet 1.647,00 €

Rechtliche Grundlagen

Die Gebühren werden erhoben aufgrund des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.08.1999 (GV.NRW S. 524) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.12.2015 (GV.NRW S. 836) und Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) vom 8. August 2023 (GV. NRW. 2023 Nr. 22 vom 11.8.2023 Seite 489 bis 1014) sowie aufgrund der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren und Gebührentarif der Stadt Bergisch Gladbach in den jeweils geltenden Fassungen.



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Trastimo GmbH
Herrn Muhsin Bayar
Marienburger Straße 2d
40789 Monheim am Rhein

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz 1
Auskunft erteilt:
Andrea Schaffors, Zimmer 224
Telefon: 02202 14-1415
Telefax: 02202 14-701415
E-Mail: a.schaffors@stadt-gl.de

24.05.2024

Vorbescheid

Vorhaben: Errichtung eines Gästehauses mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen / Monteurswohnungen
Antragsteller/in: Trastimo GmbH
Grundstück: 51469 Bergisch Gladbach, Scheidtbachstraße Gladbach, Flurstück(e) 36-244; 371
Aktenzeichen: [REDACTED] (bitte immer angeben)

Sehr geehrter Herr Bayar,

gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 74 Abs. 1 BauO NRW 2018 erteile ich diesen Vorbescheid. Gegen die beabsichtigte Ausführung des vorbezeichneten Bauvorhabens bestehen keine Bedenken, sofern die auf den beigehefteten Seiten genannten Voraussetzungen erfüllt werden.

Der Vorbescheid ersetzt nicht die nach § 60 BauO NRW 2018 erforderliche Baugenehmigung.

Die Geltungsdauer beträgt **drei** Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu **einem** Jahr verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. Die Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen aufgrund anderer Rechtsvorschriften ist durch Erteilung dieses Vorbescheides **nicht** aufgehoben.

Die Höhe der zu entrichtenden Verwaltungsgebühren entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Schaffors
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: GENODE33PAF

Anlagen

Nebenbestimmungen

Gebührenbescheid

Bauvorlagen

Nebenbestimmung zum Vorbescheid 2023-1728 vom 24.05.2024:

1. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung des EAG vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 6 und 13a Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
2. Dieser Vorbescheid bezieht sich ausschließlich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Vereinbarkeit der Maßnahme mit dem materiellen Bauordnungsrecht (hierunter fallen: Erschließung, Abstandsflächen, Nachweis der Stellplätze etc.) nachzuweisen.
Sofern dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, kann aus diesem Vorbescheid kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung abgeleitet werden.
3. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Heidkamp – E 2 – und bedarf einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung.
4. Dieser Bescheid ist auf der Grundlage der als Anlage zurückgereichten Planunterlagen erteilt. Diese Planunterlagen sind Bestandteil des Vorbescheides.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die im Lageplan zeichnerisch dargestellten Stellplätze in diesem Vorbescheid nicht Antragsgegenstand sind und der vorgelegte Stellplatznachweis vom 02.11.2023 nur nachrichtlich zur Kenntnis genommen wurde.

Eine Entscheidung über die Zahl und Anordnung der Pkw-Stellplätze sowie über die Zufahrt hierzu ist somit von diesem Vorbescheid nicht umfasst.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem eingetragenen Baudenkmal liegt. Das Bauvorhaben erfordert aus diesem Grund eine selbständige denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.
Sofern diese Erlaubnis nicht erteilt werden kann, kann aus diesem Vorbescheid kein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hergeleitet werden.
6. Das Baugrundstück liegt in einem Altbergbaug Gebiet; Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche können nicht ausgeschlossen werden. Sollte die zuständige Behörde grundsätzliche Bedenken gegen die Bebauung haben, die auch durch zusätzliche Auflagen nicht ausräumbar sind, kann kein Anspruch auf Verwirklichung des Bauvorhabens hergeleitet werden.

Anschrift der Bergbehörde:

Bezirksregierung Arnsberg

Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Goebenstraße 25

44135 Dortmund

Fax 02931/82-3627, Email: registratur-do@bezreg-arnsberg.nrw.de

Ansprechpartner: Herr Mennekes, Tel. 02931/82-3665 oder

Herr Thiemann, Tel. 02931/82-3956

http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/n/nrw_unten_auskunftssystem_intranet/erstinformationen/index.php

7. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Bereich einer altlastverdächtigen Fläche (Bergbauhalde) befindet. Regressansprüche, die sich aus Schäden im Zusammenhang mit dieser Verdachtsfläche ergeben könnten, werden ausgeschlossen.

Artenschutz

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

Nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken) in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. durchzuführen, auch wenn sie zur Durchführung von Vorhaben zwingend erforderlich werden.

Alternativ, soweit eine Rodung vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- / ggf. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnestreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-136814 oder Herrn Knickmeier, 02202-136798) vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

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

Weitere Informationen:

- im Internet im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>; unter: Liste der geschützten Arten in NRW → Artengruppen)
- bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt.

Bilddokumentation



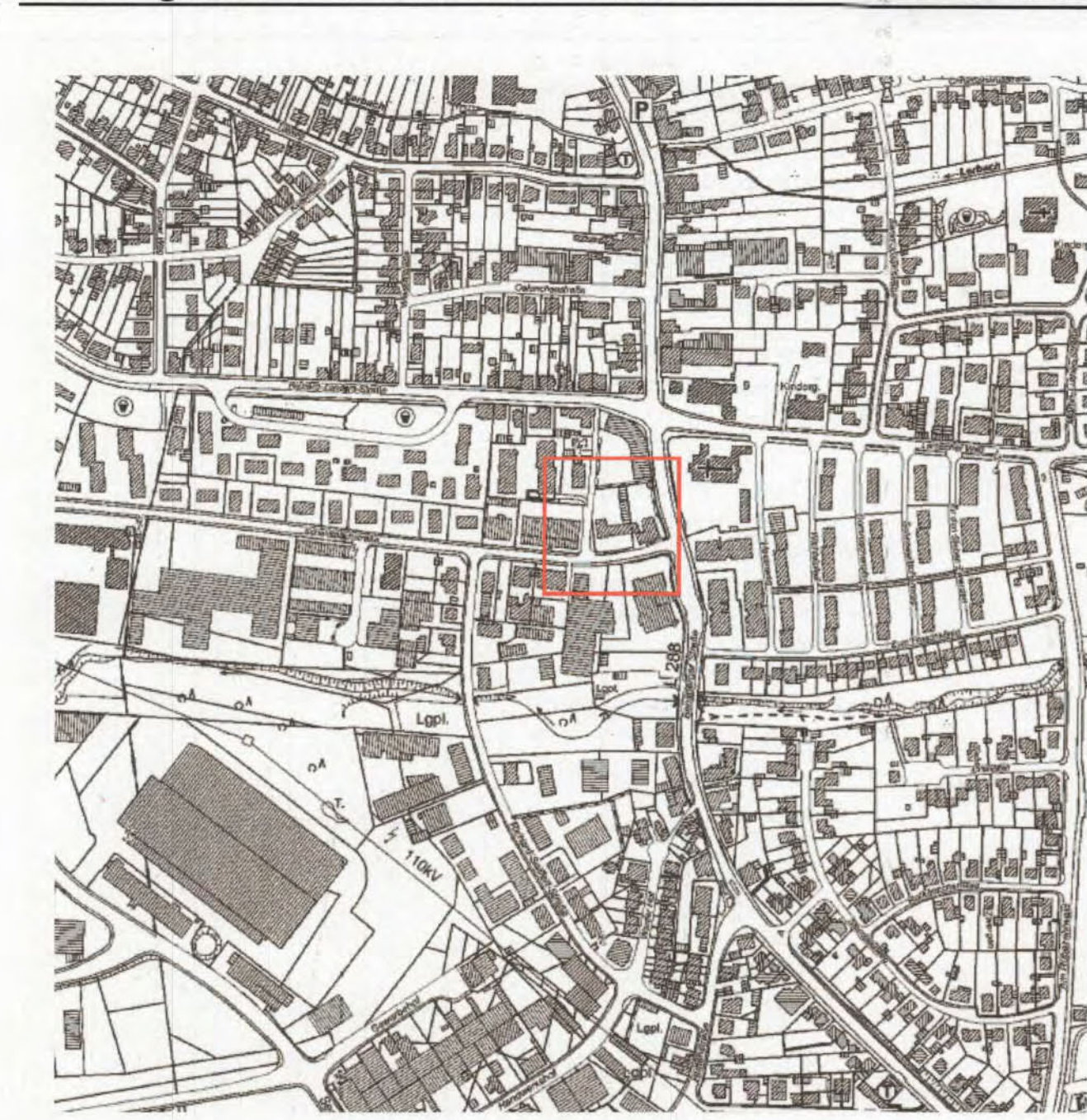
Berechnung der Abstandsflächen

T1 = $((101,06 - (94,51 + 94,49) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 2,98$ mit Mindesttiefe = 3,00 – kleinster Abstand Wand/Grenze = 3,00
 T2 = $((101,06 - (94,49 + 94,26) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,03$ – kleinster Abstand Wand/TB-7 = 3,03
 T3 = $((101,06 - (94,26 + 94,26) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,08$
 T4 = $((101,06 - (94,26 + 94,31) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,04$
 T5 = $((101,06 - (94,26 + 94,40) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,05$ – kleinster Abstand Wand/Grenze = 3,05
 T6 = $((101,06 - (94,40 + 94,31) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,04$
 T7 = $((101,06 - (94,31 + 94,33) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,06$
 T8 = $((101,06 - (94,33 + 94,51) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (103,76 - 101,06))) \cdot 0,4 = 3,02$ – kleinster Abstand Wand/Grenze = 3,02
 T9 = $((102,66 - (94,51 + 94,49) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,28$
 T10 = $((102,66 - (94,49 + 94,26) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,31$
 T11 = $((102,66 - (94,26 + 94,26) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,36$
 T12 = $((102,66 - (94,26 + 94,29) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,35$
 T13 = $((102,66 - (94,29 + 94,40) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,33$
 T14 = $((102,66 - (94,40 + 94,31) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,32$
 T15 = $((102,66 - (94,31 + 94,33) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,34$
 T16 = $((102,66 - (94,33 + 94,51) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,30$

Berechnung der Abstandsflächen

TB-1 = $((102,51 - (94,42 + 94,26) \cdot 1/2) + ((1/3) \cdot (107,96 - 102,51))) \cdot 0,4 = 4,39$
 TB-2 = $((105,17 - (94,42 + 94,26) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 4,33$
 TB-3 = $((101,71 - (94,32 + 94,37) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 2,95$ mit Mindesttiefe = 3,00
 TB-4 = $((101,51 - (94,37 + 94,37) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 2,95$ mit Mindesttiefe = 3,00
 TB-5 = $((102,51 - (94,26 + 94,32) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,29$
 TB-6 = $((103,5 - (94,32 + 94,37) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 3,66$
 TB-7 = $((101,7 - (94,37 + 94,37) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 2,94$ mit Mindesttiefe = 3,00
 TB-8 = $((101,7 - (94,37 + 94,37) \cdot 1/2) \cdot 0,4 = 2,93$ mit Mindesttiefe = 3,00

Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 / ABK



LEGENDE

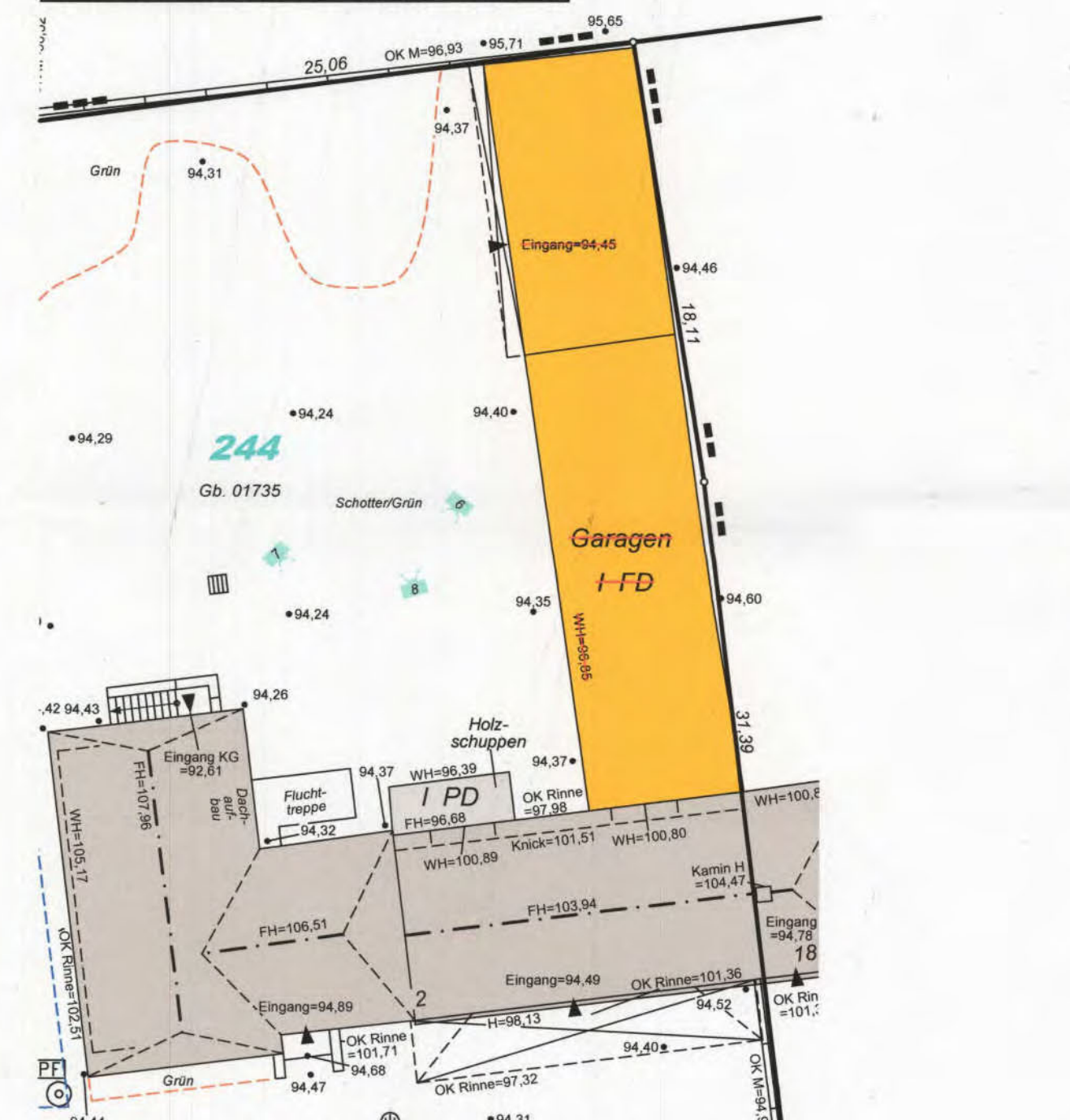
Kanaldeckel	Kanalentlüfter	Gullydeckel	Sonstiger Schacht
Oberflurhydrant	Unterflurhydrant	Gasschieber	Wasserschleier
Schaltkasten oberirdisch	Postkasten oberirdisch	Poller	Kabelschacht einzeln / doppelt
untersuchter Grenzpunkt	Verkehrsschild	Fahnenmast	Leitungsmast
Ein- und Ausfahrt	Hauseingang	Mast	Bernaufung
Einzelhäuser	Doppelhäuser	Hausgruppen	Einzel- und Doppelhäuser
Photographie-Standpunkt mit Bildnummer	Spielfeld	Bäume pflanzen	Hausgruppen und Doppelhäuser
Baum (Baumart) im Baumplan	Kronendurchmesser	Bäume zu fällen	Bäume zu erhalten
Baum (Baumart) im Baumplan	Kronendurchmesser	Bäume zu fällen	Bäume zu erhalten

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Eigentumsgrünze
Flurstücksgrenze
Geplante Grenze
Planung
Vorhandene Topographie
Böschung
Mauer
Zaun
Vorh. Regenwasserkanal
Vorh. Schmutzwasserkanal
Vorh. Mischwasserkanal
Gepl. Regenwasserkanal
Gepl. Schmutzwasserkanal
Gepl. Mischwasserkanal

Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
Nutzungsartengrenze im Bebauungsplan
Baugrenze
Baulinie
Lärmpegelbereich
Schutzgebietsgrenze
Leitung oberirdisch
Leitung unterirdisch
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft
Fläche mit Erhaltungszweck für Pflanzen u. a.
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

543 = Flurstücksnummer
Gb. = Grundbuchblatt
BOK = Bordsteinoberkante
BLK = Bordsteinunterkante
KD = Kanaldeckel
KS = Kanalsohle
EG = Erdgeschoss
OG = Obergeschoss
DG = Dachgeschoss
IK = Anzahl der Vollgeschosse (hier 4)
A = DG ausgebaut
EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe
OKF = Oberkante Fußboden
WH = Wandhöhe
FH = Firsthöhe
OK-Brü = Oberkante Brüstung
OK-M = Oberkante Mauer

Planausschnitt Bestand/Abbruch



Planungsrecht des Baugrundstücks

Erhaltungssatzung Nr. 2 beschlossen am 02.03.1989
 Bebauungsplan-Nr.: kein Bebauungsplan vorhanden
 Es gilt die BauNVO vom 21.11.2017 - BGBl. I S. 3786-
 Es wurde nicht geprüft, ob ein Flächennutzungsplan, Landschaftsplan oder sonstiges Ortsrecht vorliegt.

Größe des Baugrundstücks

Flurstücke 244, 371

Baulasten (zugunsten/zulasten)

Art der Baulast
 keine
 Baulastnummer
 über die Flurstücke

Grunddienstbarkeit

Wegerecht auf Flurstück 231 zugunsten Flurstück 244 Grundbuchblatt 01735

Anmerkungen

Angefertigt unter Verwendung amtlicher Katasterunterlagen vom 09.05.2023 und örtlicher Aufnahme vom 28.10.2022
 Die dargestellten Grenzen und Gebäude außerhalb des Baugrundstücks dienen ausschließlich der Orientierung. Die Lagegenauigkeit wurde nicht geprüft.
 Die Lotrechtheit von vorhandenen Gebäudegiebeln, Gebäudewänden und Mauern wurde, falls nicht explizit angegeben, nicht geprüft. Maßangaben beziehen sich auf EG-Niveau.
 Diese Ausfertigung ist zur Grenzherstellung und Maßstäbübertragung nicht verwendbar.
 Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf NHN (Normalhöhenmittelpunkt HST 170).
 Höhenbezug: GNS
NN (HST 100) = NHN (HST 160) - ca. 0,036m
NN (HST 100) = NHN (HST 170) - ca. 0,060m
 Die mit EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) versehenen Höhen wurden außerhalb von Gebäuden im Bereich der Türen aufgemessen. Hinter den Gebäuden liegende Treppentraverse und oder Rampenverläufe wurden nicht aufgemessen.
 Die mit Kasten dargestellten Höhen sind geplante Geländehöhen. Die mit Klammern dargestellten Höhen sind interpolierte Geländehöhen.
 Die dargestellten Symbole dienen der Veranschaulichung und sind nicht maßstäblich.
 Die Lage des öffentlichen Kanals wurde nicht aufgemessen. Die genaue Lage ist aus dem Kanalbestandsplan ersichtlich.
 Die Entwässerung der geplanten Bauteile erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem.
 Die Darstellung von vorhandenen und oder geplanten Entwässerungen dient nur der Information. Detailliertere Angaben sind den Unterlagen der Versorgungsträger und oder den Unterlagen der entsprechenden Fachingenieure zu entnehmen.
 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der dargestellte Bereich frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
 Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung, insbesondere der Höhenangaben, erforderlich.

Bergisch Gladbach Scheidtbachstraße 2



Flurstück + Flur + Gemarkung	Grdb.-Bl. + Ild. Nr.	Eigentümer(in)
244 + 36 + Gladbach	01735-11	Iris Pöhrer, geb. Wolff
371 + 36 + Gladbach	01735-9	Katja Gertrud Wolff, Carmen Wolff

Anlage zum Vorbescheid vom 24. Mai 2024
 Bergisch Gladbach, den 24. Mai 2024
 Stadt Bergisch Gladbach
 als untere Bauaufsichtsbehörde

Bauherrschaft:
 trastimo GmbH
 vertreten durch Herrn Muhsin Bayar
 Marienburger Straße 2d, 40789 Monheim am Rhein

Architekt:
 Christian Petersen
 Magdalenenstraße 29, 53121 Bonn

Projekt Bauvoranfrage

Für die Richtigkeit: Köln, 16.11.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Katja Gertrud Wolff, Carmen Wolff

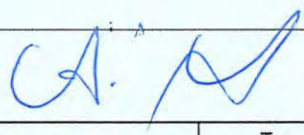
VERMESSUNG M-R-D K O L N

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. Stefan Rucker
 Dipl.-Ing. Bruno Drees
 Koellhoffstraße 1
 50676 Köln
 Fon 0221 - 92474 - 0
 Fax 0221 - 92474 - 11
 50.9303°N 6.9612°O
 //eben anmelden.auskleib
 info@vermessung-mrd.de
 www.vermessung-mrd.de
 * Mitglied der gife v.



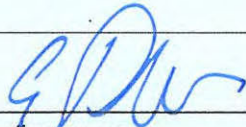
Maßstab 1:250
 0m 300cm 500cm 1000cm
 erstellt 15.11.2022 ML
 geändert 26.05.2023 ML
 19.07.2023 ML

Akten-Nr. 227083
Index P-1

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 21.11.2023		Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen													
Bauherrschaft: Trastimo GmbH		Betreibende:													
Grundstück (Ort, Straße, Hausnummer) Bergisch Gladbach, Scheidtbachstraße 2															
1	Art des Betriebes oder der Anlage	Gästehaus mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen/Monteurzimmern													
	Erzeugnisse	Beherbergung													
	Dienstleistung	Beherbergung													
	Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe, Waren	-													
2	Betriebszeit	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">an Werktagen</th> <th colspan="2">an Sonn- und Feiertagen</th> </tr> <tr> <th>von</th> <th>bis</th> <th>von</th> <th>bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0::00</td> <td>0:00</td> <td>0:00</td> <td>0:00</td> </tr> </tbody> </table>		an Werktagen		an Sonn- und Feiertagen		von	bis	von	bis	0::00	0:00	0:00	0:00
an Werktagen		an Sonn- und Feiertagen													
von	bis	von	bis												
0::00	0:00	0:00	0:00												
3	Gesamtbeschäftigte am Betriebsort	3													
4	Immissionsschutz	Anlage zum Vorbescheid vom 24. Mai 2024 Bergisch Gladbach, den 24. Mai 2024 Stadt Bergisch Gladbach als untere Bauaufsichtsbehörde 													
4.1	Luftverunreinigung (z. B. durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe) Art der Verunreinigung	-													
	Lage der Emissionsöffnungen (Grundriss- und Höhenangaben)	-													
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen	-													
4.2	Geräusche (z. B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück) Ursache, Dauer, Häufigkeit	An- und Abreise <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6-21</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis	6-21	-									
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis														
6-21	-														
	Lage der Geräuschquellen (Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben)	Parkplatz													
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche														
4.3	Erschütterungen, mechanische Schwingungen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tageszeit von - bis</th> <th>Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis										
Tageszeit von - bis	Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis														
	Art, Ursache, Dauer und Häufigkeit														
	Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen														
	Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen	-													

Fortsetzung Blatt 2

16. Jan. 2024

4.4	Abfallstoffe Art, Menge pro Zeiteinheit	Hausmüll		
	Zwischenlagerung Art, Ort und Menge	Auf dem Grundstück		
	Art der Beseitigung	Müllabfuhr		
4.5	Besonders zu behandelnde Abwässer Art, Menge pro Zeiteinheit	-		
	Art und Ort der Behandlung	-		
	Verbleib der Rückstände	-		
5	Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Eignungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht) Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum	Gewerbeerlaubnis		
		Bescheid(e) vom	durch	Aktenzeichen
	(Ergänzung zu Nummer 5 des Bauantrags)			
Die/Der Entwurfsverfassende:		Genehmigungsvermerk		
Name, Vorname, Büro Petersen, Christian, Architekt				
Straße, Hausnummer Magdalenensraße 29				
PLZ, Ort 53121 Bonn				
Datum, Unterschrift * 20.12.23 				

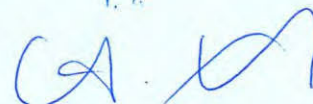
* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen

Anlage zum Vorbescheid

vom 24. Mai 2024

Bergisch Gladbach, den 24. Mai 2024

Stadt Bergisch Gladbach
als untere Bauaufsichtsbehörde

i. A.


i. A.

CA. 2





Bauherr
Trastimo Gmbh
Muhsin Bayar
Marienburger Straße 2D
40789 Monheim

Architekt
Christian Petersen
Magdalensstr. 4
53121 Bonn
Tel.: 0228.96335
Fax: 0228.96335

Datum: 23.05.2023

Maßstab: 1:200

Planinhalt

Ansichten
Einfügung

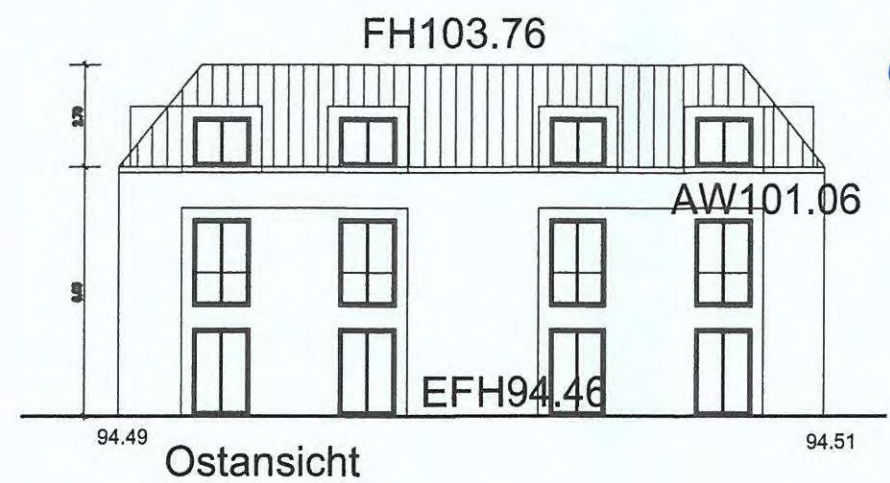
Plannummer	1301
------------	------

[illegible]

Gästehaus	
-----------	--

Anlage zum Vorbescheid
vom 24. Mai 2024
Bergisch Gladbach, den 24. Mai 2024
Stadt Bergisch Gladbach
als untere Bauaufsichtsbehörde

i. A.
GA - 2



Verteiler	Index
Bauherr	
Mieter	
Projektentwicklung	
Vermesser	
Änderungen	Index
F90 NEU ABBRUCH DECKENÖFFNUNG 	
Projekt Bauvoranfrage Errichtung Gästehauses Berg.Gladbach	
Bauherr Muhsin Bayar Trastimo GmbH Marienburger Str.20 40789 Maastricht	
Architekt Christian Jensen Magdalenstr. 17 53175 Bonn Telefon: 0228 165340 Fax: 0228 165339	

Scheidtbachstraße 2
Gästehaus

Eingang 21. Nov. 2023

Zuständig

Kopie

z. d. A.

Christian Petersen – Magdalenenstraße 29 – 53121 Bonn

Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus Bensberg Bauaufsichtsamt
Wilhelm Wagener Platz

51429 Bergisch Gladbach

a r c h i t e k t
christian petersen

Bauvoranfrage BGL Scheidtbachstraße 2

Datum

02.11.2023

16.11.2023

→ tragfähige GmbH, verf. d. 

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Bauvorlagen zur Bauvoranfrage des Bauherren Muhsin Bayar aus Monheim.

Folgende Unterlagen:

- Anschreiben
- Antragsformular
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Umbauter Raum
- Stellplatznachweis
- Einfügnungsnachweis. Anbei finden Sie eine Straßenabwicklung der Stichstraße aus der die relevanten Höhen der Nachbargebäude hervorgeht.
- Betriebsbeschreibung anbei

Mit freundlichen Grüßen



Christian Petersen

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Bergisch Gladbach Rathaus Bensberg Bauaufsicht Wilhelm-Wagener-Platz		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Eingang 21. Nov. 2023 Zuständig Kodie z. d. A.	
PLZ, Ort 51429 Bergisch Gladbach		Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid ☐ Referenzgebäude		Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)	
Name, Vorname, Firma Trastimo GmbH		Name, Vorname, Büro Petersen, Christian	
Straße, Hausnummer Marienburger Straße 2D		Straße, Hausnummer Magdalenenstraße 29	
PLZ, Ort 40789 Monheim am Rhein		PLZ, Ort 53121 Bonn	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Bayar, Muhsin Marienburger Str. 2D 40789 Monheim		bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Petersen, Christian Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes A29075	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
		01755308782	
E-Mail Trastimo@gmail.com		E-Mail Petersens@online.de	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Bergisch Gladbach, Scheidtbachstraße 2			
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)	
Gladbach	36	244, 371	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐			
☐ Wohngebäude		☒ Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)	
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)			
Errichtung eines Gästehaus mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen/Monteurzimmern			
Das Bauvorhaben bedarf einer ☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) ☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) ☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen. ☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)			
planungsrechtliche Zulässigkeit ☒		bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐	
Fragestellung:			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Baulast Nr.			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			
		Fortsetzung Blatt 2	

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. ☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. ☐ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. ☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO)
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. ☒ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. ☒ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 7.1 ☒ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 ☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 7.3 ☐ 1-fach bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8. ☒ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. ☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

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

- 10.1 ☒ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- ☒ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- ☒ 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- ☒ 2-fach die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Garagen mit einer Nutzungsfläche über 100 m² bis 1000 m²)

10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:

- ☐ den Nachweis des Schallschutzes
- ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
- ☐ den Nachweis der Standsicherheit
- ☐ den Nachweis des Brandschutzes

11. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

12. ☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Ort, Datum *Mönchengladbach, 16.11.2023*

Ort, Datum *16.11.23*

Für die Bauherrschaft:

Die/Der bauvorlageberechtigten (*) Entwurfsverfassende:

Frastimo GmbH
Unterschrift

[Stempel: ARCHITECTUR KAMMER MÜNCHENGLADBACH, ARCHITEKT A 29075]
Unterschrift

(*) Nur Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.		Baubeschreibung	
Bauherrschaft Trastimo GmbH, Marienburger Str. 2D, 40789 Monheim am Rhein, Anspr.Partner: Herr Muhsin Bayar, 0171-2922222, trastimo@gmail.com			
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) Bergisch Gladbach, Scheidtbachstraße 2			
1	Bezeichnung des Vorhabens Gästehauses mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen/Monteurzimmern		
2	Art der Nutzung ☒ Betriebsbeschreibung ist beigelegt		
3	Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand ☐ ja		
	Trinkwasserversorgung ☒ durch zentrale Wasserversorgung ☐ durch Brunnen		
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)		
	Grundstücksentwässerung ☒ durch öffentliche Sammelkanalisation ☒ vorhanden ☐ durch Kleinkläranlage ☐ fertiggestellt bis zum ☐ durch sonstige Anlage; Art:		
	Sonstiges		
4	Barrierefreies Bauen ☒ eingehalten bei: ☐ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen ☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländebedingungen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigelegt)		
5	Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: in Garagen + 4 im Freien = 4 fremden Grundstück mit Baulast: = durch Ablösung = 3 Summe: davon für Menschen mit Behinderungen: 1	
6	Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG) Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur Anzahl Ladepunkte ☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).	

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrschaft: Trastimo GmbH, Marienburger Str. 2D, 40789		Bauantrag vom:	
7	Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf			
		dem Baugrundstück:		in Garagen + 4	im Freien = 4
		fremden Grundstück mit Baulast:		=	
		durch Ablösung		=	
		Summe:			
		davon für Menschen mit Behinderungen:			
8	Schutz gegen schädliche Einflüsse	gem. BauO NRW			
9	Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamt -Nennwärmeleistung:		25	kW
		☐ Heizraum			
		☐ Aufstellraum			
Angaben zur Brennstofflagerung	☐ fester Brennstoff	☐ Heizöl	m³		
	☐ Gas	☐ Flüssiggas	m³		
	☐ unterirdischer Lagerbehälter	☐ Lagerraum	☐ sonstiger Raum:		
10	Lüftung				
	Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	☐ ja	Art der Anlage:		
	sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	☐ ja	Art der Anlage:		
		☐ Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: ☐ Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigelegt.			
11	weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	Erhaltungssatzung			
äußere Gestaltung	Wände	Mineralischer Oberputz, weiß			
	Dachflächen und Dachaufbauten	Dachziegel, dunkler Farbton			
	Türen und Fenster	Kunststoffprofilfenster, dunkler Farbton			
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)		-			
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien		Pflaster			
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen		Gartengestaltung			

Fortsetzung Blatt 3

Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft: <i>trastimo GmbH, Marktbuergstr. 20 40783 Monheim a.R.</i>	Bauantrag vom:
12 Sonstiges	Mobilitätskonzept für die Anreise der Gäste	
Die/Der Entwurfsverfassende: Name, Vorname, Büro Petersen, Christian, Architekt Straße, Hausnummer Magdalenenstraße 29 PLZ, Ort 53121 Bonn Datum, Unterschrift *		Genehmigungsvermerk



* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen

trastimo GmbH • Marienburger Str. 2D • D 40789 Monheim am Rhein

Neubauprojekt: Betriebsbeschreibung für ein Boardinghouse mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen/Monteurzimmern bzw. Monteurzimmer

Bergisch Gladbach, 14.09.2023

Adresse:

Scheidtbachstraße 2, 51469 Bergisch Gladbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir Ihnen unser geplantes Bauprojekt vor:

Geplant ist die Errichtung eines Boardinghouses mit 21 in sich abgeschlossenen, komplett möblierten Einheiten. Diese werden als Ferienwohnungen oder Monteurzimmer genutzt.

Die Wohneinheiten sind für eine kontinuierlich wechselnde Mieterschaft vorgesehen, die sich durch kurze Mietvertragslaufzeiten auszeichnet.

Unser Ziel ist es, mit dem gewerblichen Betrieb des Boardinghouses möblierte Wohnungen entweder selbst oder über einen Betreiber bzw. Pächter verschiedenen Mietergruppen, wie Monteuren, Arbeitern, Messegästen und anderen Kurzzeitmietern, bereitzustellen.

Es sollte betont werden, dass dieses Boardinghouse, trotz gewerblicher Ausrichtung, keine typischen Dienstleistungen von Hotels oder ähnlichen Beherbergungsbetrieben, wie Zimmerservice, Rezeptionsdienstleistungen oder Gastronomie, anbietet. Das Angebot ähnelt eher dem von Ferienwohnungen oder Monteurzimmern.

Die Räumlichkeiten bieten den Mietern ein wohnliches Ambiente und sind mit allen notwendigen Einrichtungen zur Selbstversorgung ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer und Schlafmöglichkeiten.

Für die Vermietung nutzen wir gängige Plattformen wie Immobilien-Scout24, Google, Immowelt, Booking.com, Wimdu, Deutschland-Monteurzimmer.de, Homerent.de und viele andere.

Das Ein- und Auschecken der Gäste erfolgt innerhalb festgelegter Zeiträume. Nach dem Check-out findet eine gründliche Endreinigung statt, um die Wohnung für den nächsten Mieter vorzubereiten. Zusätzliche Dienstleistungen sind momentan nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung und bitten um Ihre Zustimmung zu diesem Projekt.

Mit freundlichen Grüßen,
trastimo GmbH



i.V. Muhsin Bayar

Ihr Zeichen {your reference}

Unser Zeichen {our reference}

Kontakt

e-mail:

trastimo@gmail.com

Postanschrift {address}:

trastimo GmbH
Marienburger Str. 2D
40789 Monheim am Rhein

Sitz {residence}:

trastimo GmbH
Marienburger Str. 2D
40789 Monheim am Rhein

Steuernummer {taxnumber}:

135/5770/1620
Finanzamt Hilden

Bankverbindung {Bank details}

VR Bank eG Bergisch Gladbach-
Leverkusen

SWIFT/BIC

GENODED1PAF

IBANNR

DE96 3706 2600 3649 5390 13

Register:

AG Düsseldorf
HRB 84498

Geschäftsführung:

Muhsin Bayar

Christian Petersen

Ermittlung Geschossfläche - Kubatur

Erasmus GmbH

Magdalenenstraße 29
53121 Bonn

Bayar, Muhsin Errichtung eines Gästehauses
Bergisch Gladbach Scheidtbachstraße 2
Neubau

Neubau Mehlemstraße

Geschoss	B	L	Faktor	GF	H	Kubatur
EG	18,70	16,00		299,20	2,86	855,71
EG a	4,90	10,70		52,43	2,86	149,95
Gesamt EG						1005,66
OG 1	18,70	16,00		299,20	2,86	855,71
OG 1a	4,90	10,70		52,43	2,86	149,95
Gesamt OG 1						1005,66
DG	18,70	16,00		299,20	3,00	897,60
DG a	4,90	10,70		52,43	3,00	157,29
Gesamt DG						1054,89

Gesamt Neu oberirdisch	703,26	3066,21
-------------------------------	---------------	----------------

Aufgestellt Bonn den 24.05.2023



Christian Petersen – Magdalenenstraße 29 – 53121 Bonn

Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus Bensberg Bauaufsichtsamt
Wilhelm Wagener Platz

51429 Bergisch Gladbach



Bauvoranfrage BGL Scheidtbachstraße 2

Datum
02.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Stellplatznachweis.

Richtzahlen der StellplatzVO NRW Anlage, Nummer 6.2

KFZ Stellplätze: 1Stpl. / 3 Gastzimmer

Fahrradstpl. 1Stpl. / 20 Betten

Vorhanden 21 Gästezimmer: 7 notwendige KFZ Stellplätze

Vorhanden 80 Betten: 4 notwendige Fahrradstellplätze

Geplant werden 4 Stellplätze. Besondere Maßnahme zur Kompensation:
Ein Stellplatz wird für Carsharing vermietet

Weiterhin werden 4 Fahrradstellplätze geplant.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Petersen



Statistik der Baufertigstellungen

Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die dazugehörigen Erläuterungen

BF

10678387

Identifikationsnummer

Bauscheinnummer/Aktenzeichen

1 Allgemeine Angaben **I** (Blockschrift)

Bauherr/BauherrIn

Name/Firma:

Trastimmo GmbH

Anschrift:

Marienburger Straße 2D

40789 Monheim

Anschrift des Baugrundstücks

Straße,

Scheidtbachstraße 2

Nummer:

Postleitzahl,

51469 Bergisch Gladbach

Ort:

Füllen Sie den Fragebogen aus bei ...

... Neubau (für jedes Gebäude

1 Erhebungsbogen).

... Baumaßnahmen an einem

bestehenden Gebäude

... Änderung des Nutzungsschwer-

punkts zwischen Wohnbau und

Nichtwohnbau (bitte zusätzlich

einen Abgangsbogen ausfüllen).

Information und Technik

Nordrhein-Westfalen

Statistisches Landesamt

S2 * Bautätigkeit

Auf der Schulbreite 4

33098 Paderborn

Telefon: 0211 9449 - 4664

E-Mail: bautaetigkeit@it.nrw.de

Info: Auf folgender Internetseite können Sie den Statistikbogen
auch online ausfüllen und herunterladen: www.statistik-bw.de/baut

Ansprechpartner/-in für Rückfragen (freiwillige Angabe)

Muhsin Bayar

Name (z. B. Architekt/-in, Planverfasser/-in)

01725288234

Telefon und/oder E-Mail

Lage des Baugrundstücks

Gemeinde:

Bergisch Gladbach, Stadt

Gemeindeteil:

Bergisch Gladbach

Datum der Baugenehmigung
bzw. Genehmigungsfreistellung

Monat

Jahr

Datum der

Bezugsfertigstellung

Monat

Jahr

Haben sich seit Einreichung des
Erhebungsbogens für Baugenehmigung
Änderungen ergeben?

Ja Nein

1 ☐ 2 ☐

Falls „Ja“, geben Sie die Änderungen an:



Statistik der Baugenehmigungen

Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die dazugehörigen Erläuterungen.

10678387

Identifikationsnummer

Bauscheinnummer/Aktenzeichen

1 Allgemeine Angaben (Blockschrift)

Bauherr/Bauherrin

Name/Firma:

Trastimmo GmbH

Anschrift:

Marienburger Straße 2D

40789 Monheim

Anschrift des Baugrundstücks

Straße,
Nummer:

Scheidt bachstraße 2

Postleitzahl,
Ort:

51469 Bergisch Gladbach

Lage des Baugrundstücks

Gemeinde: Bergisch Gladbach, Stadt 378 004

Gemeindeteil: Bergisch Gladbach

Datum der Baugenehmigung
bzw. Genehmigungsfreistellung

Monat Jahr

2 Art der Bautätigkeit

Errichtung eines neuen Gebäudes – überwiegend

in konventioneller Bauart

1 ☒

im Fertigteilbau (auch serielles/modulares Bauen)

2 ☐

Baumaßnahme an bestehendem Gebäude

3 ☐

Bei Baumaßnahme an bestehendem Gebäude

Ändert sich der Nutzungsschwerpunkt des
Gebäudes zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau?

Ja Nein
1 ☐ 2 ☐

Falls „Ja“, bitte frühere Nutzung angeben:

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

Ja Nein
1 ☐ 2 ☐

Bei Wiederaufbau, Ersatzbau, Wiederherstellung

In welchem Jahr wurde das Gebäude
(Gebäudeteil) abgebrochen, zerstört o. Ä.?

Ja Nein
1 ☐ 2 ☐

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

1 ☐ 2 ☐

Füllen Sie den Fragebogen aus bei ...

... Neubau (für jedes Gebäude
1 Erhebungsbogen).

... Baumaßnahmen an einem
bestehendem Gebäude

... Änderung des Nutzungsschwer-
punkts zwischen Wohnbau und
Nichtwohnbau (bitte zusätzlich
einen Abgangsbogen ausfüllen).

Information und Technik
Nordrhein-Westfalen
Statistisches Landesamt
S2 * Bautätigkeit
Auf der Schulbreite 4
33098 Paderborn

Telefon: 0211 9449 - 4664
E-Mail: bautaetigkeit@it.nrw.de

Info: Auf folgender Internetseite können Sie den Statistikbogen
auch online ausfüllen und herunterladen: www.statistik-bw.de/baut

Kenntnissgabe, Anzeile bzw. Genehmigungs-
freistellung entspricht jeweiligem Landesrecht

Ja Nein
1 ☐ 2 ☐

Sonstige landesrechtliche Angaben

Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW

Ansprechperson für Rückfragen (freiwillige Angabe)

Muhsin Bayar

Name (z. B. Architekt/-in, Planverfasser/-in)

01725288234

Telefon und/oder E-Mail

3 Angaben zum Gebäude

Bauherr

Öffentlicher Bauherr

1 ☐ Handel, Kreditinstitute
und Versicherungs-
gewerbe, Dienstlei-
stungen sowie Verkehr
und Nachrichtenüber-
mittlung

Unternehmen

Wohnungsunternehmen

2 ☒ 3 ☐ 5 ☐

Immobilienfonds

Land- und Forstwirt-
schaft, Tierhaltung,
Fischerei

Privater Haushalt

4 ☐

Produzierendes
Gewerbe

Organisation ohne
Erwerbszweck

7 ☐ 8 ☐

5 ☐

Wohngebäude (ohne Wohnheim)

(auch Ferienhaus privat vom Eigentümer genutzt)

ohne Eigentumswohnungen

1 ☐

mit Eigentumswohnungen

2 ☐

Wohnheim

3 ☒

Nichtwohngebäude – Bitte Nutzungsart angeben:

(z. B. Bankgebäude, Werkhalle, Ferienhaus zur gewerblichen Nutzung, Schule)

Haustyp des Wohngebäudes

Einzelhaus

1 ☐ Gereihtes Haus

Doppelhaushälfte

2 ☐ Sonstiger Haustyp

Überwiegend verwendeter Baustoff/Tragkonstruktion

Ziegel

1 ☐ 5 ☐

Kalksandstein

2 ☒ 6 ☐

Porenbeton

3 ☐ 7 ☐

Leichtbeton/Bims

4 ☐ 8 ☐

Vorwiegende Art der Beheizung

Fernheizung

1 ☐ Etagenheizung

Blockheizung

2 ☐ Einzelraumheizung

Zentralheizung

3 ☒ Keine Heizung

Bei allen Baumaßnahmen

Nur bei Errichtung eines neuen Gebäudes

noch: 3 Angaben zum Gebäude

Verwendete Energie (Bitte jeweils eine Position ankreuzen.)

Heizung	Primär	Sekundär	Warmwasserbereitung	Primär	Sekundär
Keine	00 ☐	00 ☐	Keine	00 ☐	00 ☐
Öl	02 ☐	13 ☐	Öl	02 ☐	13 ☐
Gas	03 ☐	14 ☐	Gas	03 ☐	14 ☐
Strom	04 ☒	15 ☒	Strom	04 ☒	15 ☒
Fernwärme/ Fernkälte	05 ☐	16 ☐	Fernwärme/ Fernkälte	05 ☐	16 ☐
Geothermie	06 ☐	17 ☐	Geothermie	06 ☐	17 ☐
Umweltthermie (Luft/Wasser)	07 ☐	18 ☐	Umweltthermie (Luft/Wasser)	07 ☐	18 ☐
Solarthermie	08 ☐	19 ☐	Solarthermie	08 ☐	19 ☐
Holz	09 ☐	20 ☐	Holz	09 ☐	20 ☐
Biogas/ Biomethan	10 ☐	21 ☐	Biogas/ Biomethan	10 ☐	21 ☐
Sonst. Biomasse	11 ☐	22 ☐	Sonst. Biomasse	11 ☐	22 ☐
Sonst. Energie	12 ☐	23 ☐	Sonst. Energie	12 ☐	23 ☐

Falls „Sonstige Energie für Heizung“, bitte hier erläutern:

Falls „Sonstige Energie für Warmwasserbereitung“, bitte hier erläutern:

Einsatz von Lüftungs- und Kühlungsanlagen

Anlagen zur Lüftung

- mit Wärmerückgewinnung 1 ☐
- ohne Wärmerückgewinnung 2 ☒
- keine Nutzung 3 ☐

Anlagen zur Kühlung

- elektrisch 1 ☒
- thermisch 2 ☐
- keine Nutzung 3 ☐

Art der Erfüllung des GEG

Mehrfachnennungen möglich.

Erneuerbare Energie (Wärme, § 34 bis § 40)

- Holz, Bioöl, Biogas, Biomethan 01 ☐
- Sonstige (z. B. Umwelt-, Geo-, Solarthermie) 02 ☒

Erneuerbare Energie (Kälte, § 41)

Kraft-Wärme-/Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung (§ 43)

Wärmerückgewinnung (§ 68)

Sonstige Abwärme (§ 42)

Energieeinsparung (§ 45)

Fernwärme oder Fernkälte (§ 44)

Gemeinschaftliche Wärmeversorgung (§ 107)
z. B. Quartierslösung

Ausnahme(regelung) (§ 55)

Befreiung (§ 102)

Sonstiges

Falls „Sonstiges“, bitte hier erläutern:

4 Größe des Bauvorhabens

Werte ohne Kommastellen angeben.

Rauminhalt – Brutto in m³ (DIN 277) 01 3066Anzahl der Vollgeschosse (laut LBO) 02 2neuer Zustand
in vollen m²alter Zustand
in vollen m²Nutzfläche
(DIN 277; ohne
Wohnfläche)03 05 Wohnfläche
(WoFIV) der
Wohnungen04 840 06 Anzahl der
Wohnungen mit
(Räume, ein-
schließl. Küchen)

neuer Zustand

alter Zustand

1 Raum 07 15 2 Räumen 08 21 16 3 Räumen 09 17 4 Räumen 10 18 5 Räumen 11 19 6 Räumen 12 20 7 Räumen
oder mehr 13 21 Anzahl der Räume
in Wohnungen
mit 7 oder mehr
Räumen14 22

5 Veranschlagte Kosten des Bauwerks

bzw. der Baumaßnahme (Kostengruppe 300, 400 DIN 276)

Kosten in 1000 Euro
(einschließlich MwSt) 23 200024
Straßenschlüssel

Christian Petersen – Magdalenenstraße 29 – 53121 Bonn

Stadt Bergisch Gladbach
Rathaus Bensberg
Bauaufsichtsamt
Wilhelm Wagener Platz
51429 Bergisch Gladbach



Bauvoranfrage BGL Scheidtbachstraße 2

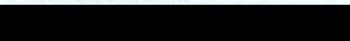
Datum
20.12.2023

Übereinstimmungserklärung gem. § 7 BauPrüfVO

Bauvorhaben:

Errichtung eines Gästehauses mit abgeschlossenen Ferienwohnungen /
Monteurwohnungen

Aktenzeichen:



Baugrundstück:
Scheidtbachstraße 2, Bergisch Gladbach,
Gemarkung: Gladbach, Flur: 36, Flurst. 244,371

Bauherr:
Trastimo GmbH
Marienburger Straße 2D
40789 Monheim

Entwurfverfasser:
Christian Petersen Architekt
Magdalenenstraße 29
53121 Bonn

Erklärung des Entwurfverfassers:
Hiermit erkläre ich, dass die nachträglich eingereichten Bauvorlagen bezüglich ihres
Planungs- und Bearbeitungsstandes mit den bereits vorgelegten Bauvorlagen
übereinstimmen.

Christian Petersen Architekt

16. Jan. 2024

Anlage zum Antragsformular des Bauantrages vom 21.11.2023

Bauvorhaben Errichtung eines Gästehauses mit 21 in sich abgeschlossenen Ferienwohnungen/Monteurzimmern
Bauherr*in Trastimo GmbH, Bergisch Gladbach
Bauort Scheidtbachstrasse 2, 51469 Bergisch Gladbach

1. Sind auf dem Baugrundstück geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bzw. der Baumschutzsatzung in der Gartensiedlung Gronauer Wald der Stadt Bergisch Gladbach vorhanden?
☐ ja ☒ nein
2. Sind im angrenzenden Bereich auf den Nachbargrundstücken geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bzw. der Baumschutzsatzung in der Gartensiedlung Gronauer Wald der Stadt Bergisch Gladbach vorhanden?
☐ ja ☒ nein
3. Werden geschützte Bäume bei Realisierung des Bauvorhabens einschließlich der Außenanlagen im Sinne des § 3 der Baumschutzsatzungen entfernt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder/und beschädigt oder beeinträchtigt?
☐ ja ☒ nein
4. Wenn Punkt 3 mit "ja" beantwortet wird, ist ein begründeten Antrag auf Erteilung einer Befreiung / Ausnahmegenehmigung im Sinne der Baumschutzsatzungen der Stadt Bergisch Gladbach beizufügen. Der Antrag kann im Internet heruntergeladen werden:
<https://www.bergischgladbach.de/formulare.aspx>

Monheim am Rhein, 14.12.2023



Datum / Unterschrift der/des Bauherrn*in

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Abteilung
StadtGrün E-Mail: baumschutz@stadt-gl.de

16. Jan. 2024