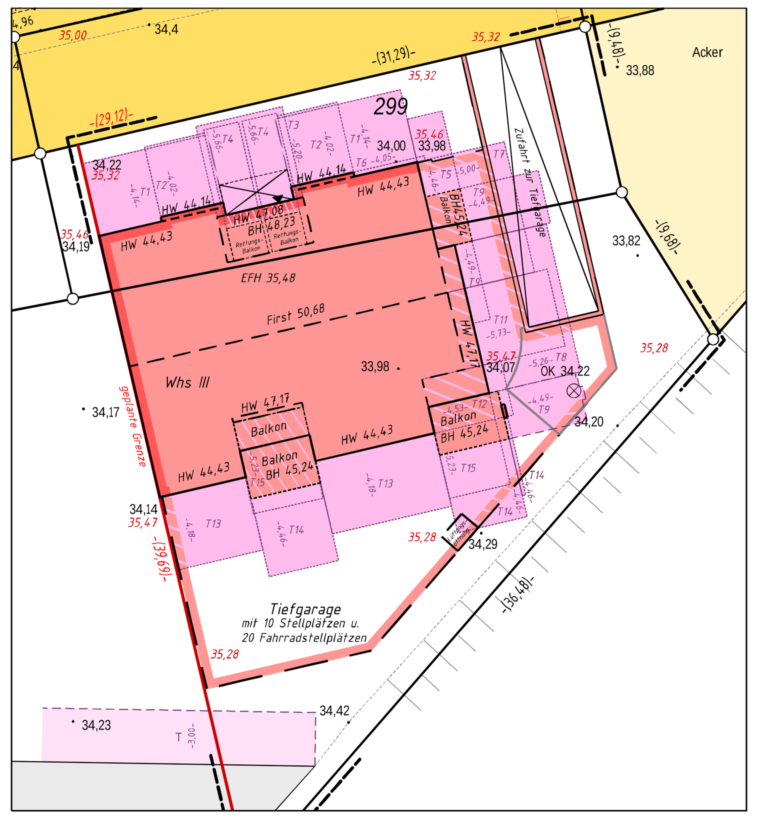
Darstellung der Abstandsflächen



Abstandsflächenberechnung:

gepl. EFH: 35,60 m — gepl. Wandhöhe: 44,54 m
gepl. Wandhöhe: 44,14 m — gepl. Wandhöhe: 48,23 m
gepl. Wandhöhe: 47,17 m — gepl. Firsthöhe: 50,68 m
gepl. Brüstungshöhe: 45,24 m

mittlere Geländehöhe: (34,19 + 33,98) / 2 = 34,08 m
*H1 = 44,54 - 34,08 = 10,46 — T1 = 10,46 * 0,4 = 4,18*
*H2 = 44,14 - 34,08 = 10,06 — T2 = 10,06 * 0,4 = 4,02*
*H3 = 47,08 - 34,08 = 13,00 — T3 = 13,00 * 0,4 = 5,20*
*H4 = 48,23 - 34,08 = 14,15 — T4 = 14,15 * 0,4 = 5,66*
*H5 = 45,24 - 34,08 = 11,16 — T5 = 11,16 * 0,4 = 4,46*

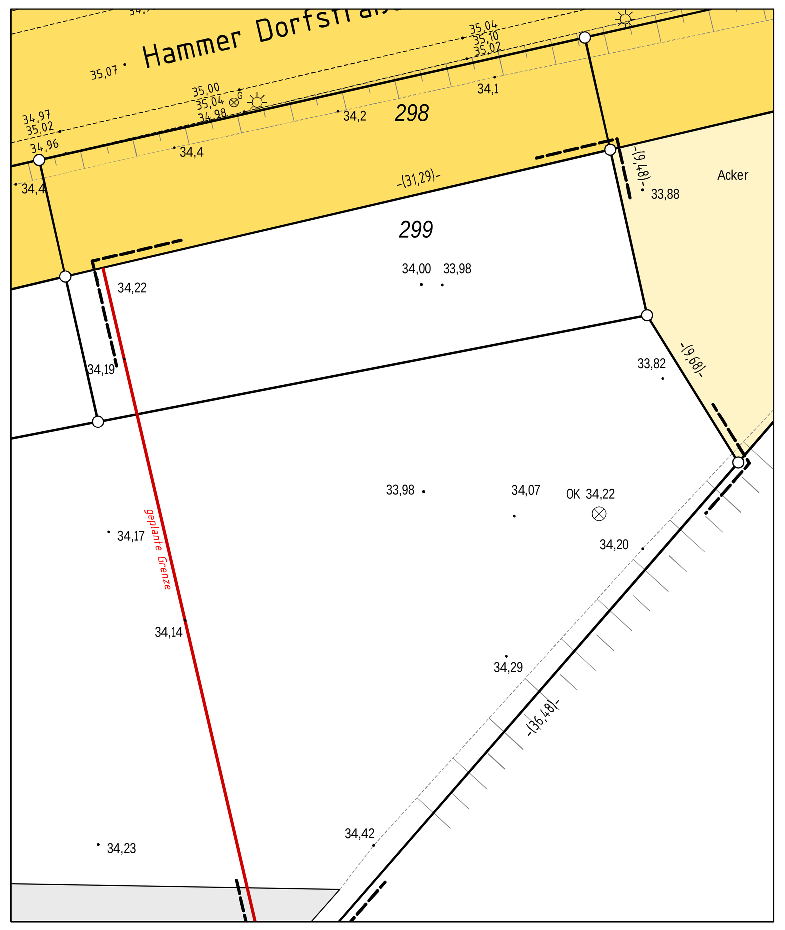
mittlere Geländehöhe: (33,98 + 34,07) / 2 = 34,02
*H6 = 44,14 - 34,02 = 10,12 — T6 = 10,12 * 0,4 = 4,05*
H7 = 44,54 - 34,02 = 10,52
*G7 = 50,68 - 44,54 = 6,14 — T7 = (6,14/3+10,52) * 0,4 = 5,03*
*H8 = 47,17 - 34,02 = 13,15 — T8 = 13,15 * 0,4 = 5,26*
*H9 = 45,24 - 34,02 = 11,22 — T9 = 11,22 * 0,4 = 4,49*
H11 = 47,17 - 34,02 = 13,15
*G11 = 50,68 - 47,17 = 3,51 — T11 = (3,51/3+13,15) * 0,4 = 5,73*
H12 = 44,54 - 34,02 = 10,52
*G12 = 47,17 - 44,54 = 2,63 — T12 = (2,63/3+10,52) * 0,4 = 4,56*

mittlere Geländehöhe: (34,07 + 34,14) / 2 = 34,10 m
*H13 = 44,54 - 34,10 = 10,44 — T13 = 10,44 * 0,4 = 4,18*
*H14 = 45,24 - 34,10 = 11,14 — T14 = 11,14 * 0,4 = 4,46*
*H15 = 47,17 - 34,10 = 13,07 — T15 = 13,07 * 0,4 = 5,23*

Bestand:
Wandhöhe: 36,83 m
*H = 36,83 - 34,27 = 2,56 — T = 2,56 * 0,4 = 1,02 => 3,00*

Der Mindestabstand beträgt 3.00 m.
Alle Höhen beziehen sich auf NHN.

Bestands- und Abbruchplan



Geschossflächenberedchnung

*Erdgeschoss: 15,25 * 18,25 - 3,595 * 0,25 * 2 - 0,72 * 3,90 + 8,50 * 1,00 - 3,99 * 1,50 - 2,49 * 1,50 = 272,49 m²*

*1. Obergeschoss: 15,25 * 18,25 - 3,595 * 0,25 * 2 - 0,72 * 3,90 + 8,50 * 1,00 - 3,99 * 1,50 - 2,49 * 1,50 = 272,49 m²*

*2. Obergeschoss: 15,25 * 18,25 - 3,595 * 0,25 * 2 - 0,72 * 3,90 + 8,50 * 1,00 - 3,99 * 1,50 - 2,49 * 1,50 = 272,49 m²*

*Dachgeschoss Grundfläche: 15,00 * 19,25 - 1,50 * 4,00 - 1,50 * 3,49 - 1,00 * 5,00 - 0,47 * 4,80 = 270,26 m²*
*Dachgeschoss Grundfläche * 3/4 = 202,70 m²*
*Dachgeschoss Fläche > 2,3 : 10,10 * 19,25 - 1,00 * 2,55 + 3,49 * 0,95 + 4,95 * 1,98 - 0,65 * 4,00 = 202,39 m²*

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da 202,39 m² < 202,70 m².
= Whs III

anrechenbare Fläche Dachgeschoß:
*15,00 * 19,25 - 1,50 * 4,00 - 1,50 * 3,49 - 1,00 * 5,00 - 0,47 * 4,80*
- (7,47 m² - 8,78 m² (Bad))
- (1,38 m² + 1,34 m² (Abstellr.))
*- (2 * 1,91 m² (WC))*
- (7,15 m² + 7,95 m² (Flur)) = 232,37 m²

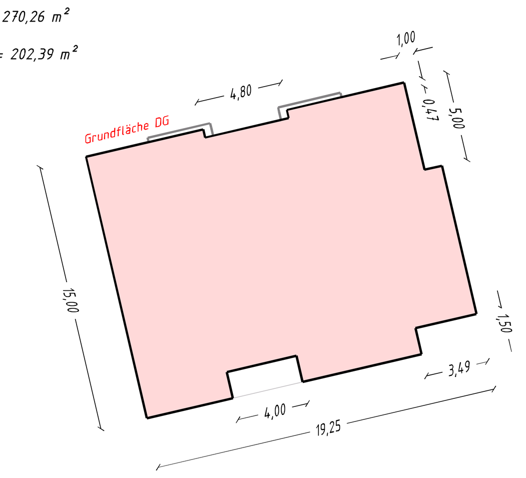
anrechenbare Fläche Spitzboden:
*6,855 * 18,25*
- 4,04 m² (WC)
- 0,74 m² (Abstllr.) = 120,32 m²

Geschossfläche gesamt:

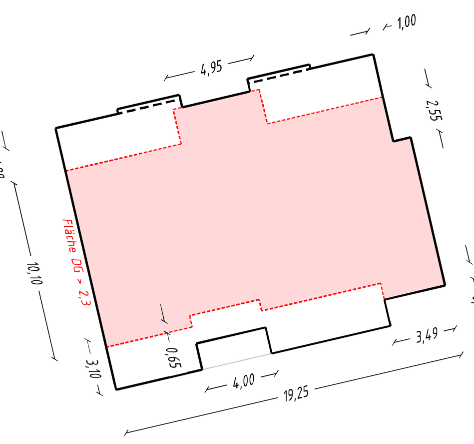
Erdgeschoss:	*272,49 m²*
1. Obergeschoss:	*272,49 m²*
2. Obergeschoss:	*272,49 m²*
Dachgeschoss:	*232,37 m²*
Spitzboden:	*120,32 m²*
	1170,16 m²

Grundstücksfläche:
Teil aus Flurstück 299: ca. 260 m²
+ Teil aus Flurstück 36: ca. 667 m²
= ca. 927 m²

GFZ : 1170,16 m² / 927 m² = 1,26



Grundfläche Dachgeschoß:
*15,00 * 19,25 - 1,50 * 4,00 - 1,50 * 3,49 - 1,00 * 5,00 - 0,47 * 4,80 = 270,26 m²*



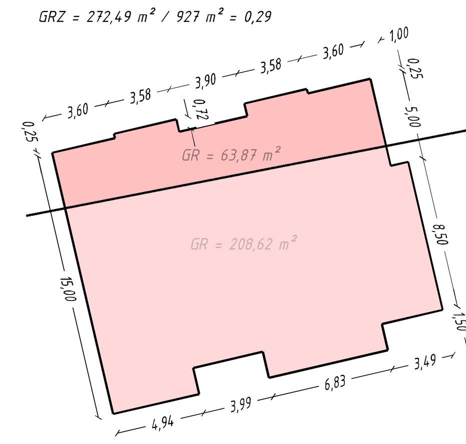
Dachgeschoß > 2,30 m:
*10,10 * 19,25 - 1,00 * 2,55 + 3,49 * 0,95 + 4,95 * 1,98 - 0,65 * 4,00 = 202,39 m²*

Grundflächenberechnung

überbaute Fläche:
*15,25 * 18,25 - 3,595 * 0,25 * 2 - 0,72 * 3,90 + 8,50 * 1,00 - 3,99 * 1,50 - 2,49 * 1,50 = 272,49 m²*

Grundstücksfläche: ca. 927 m²

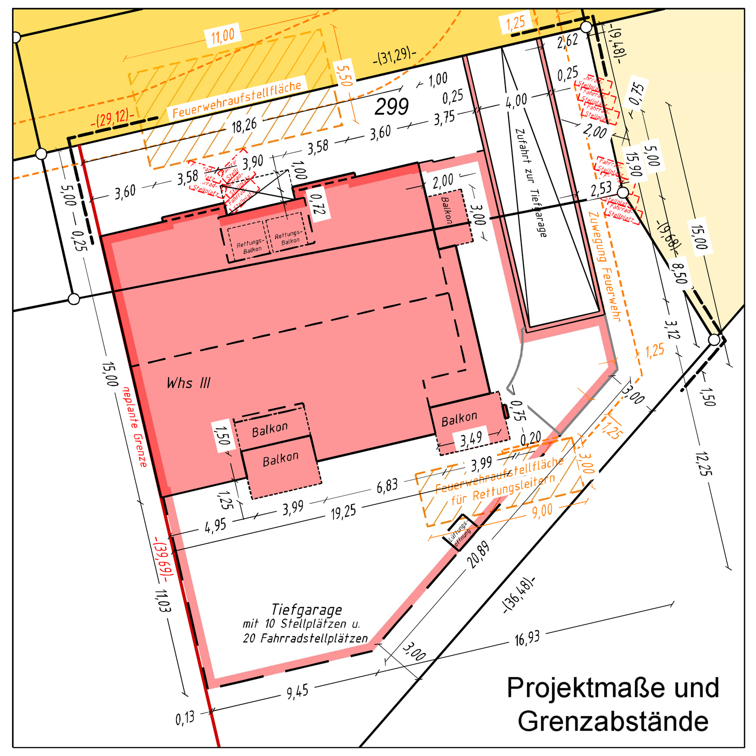
GRZ = 272,49 m² / 927 m² = 0,29



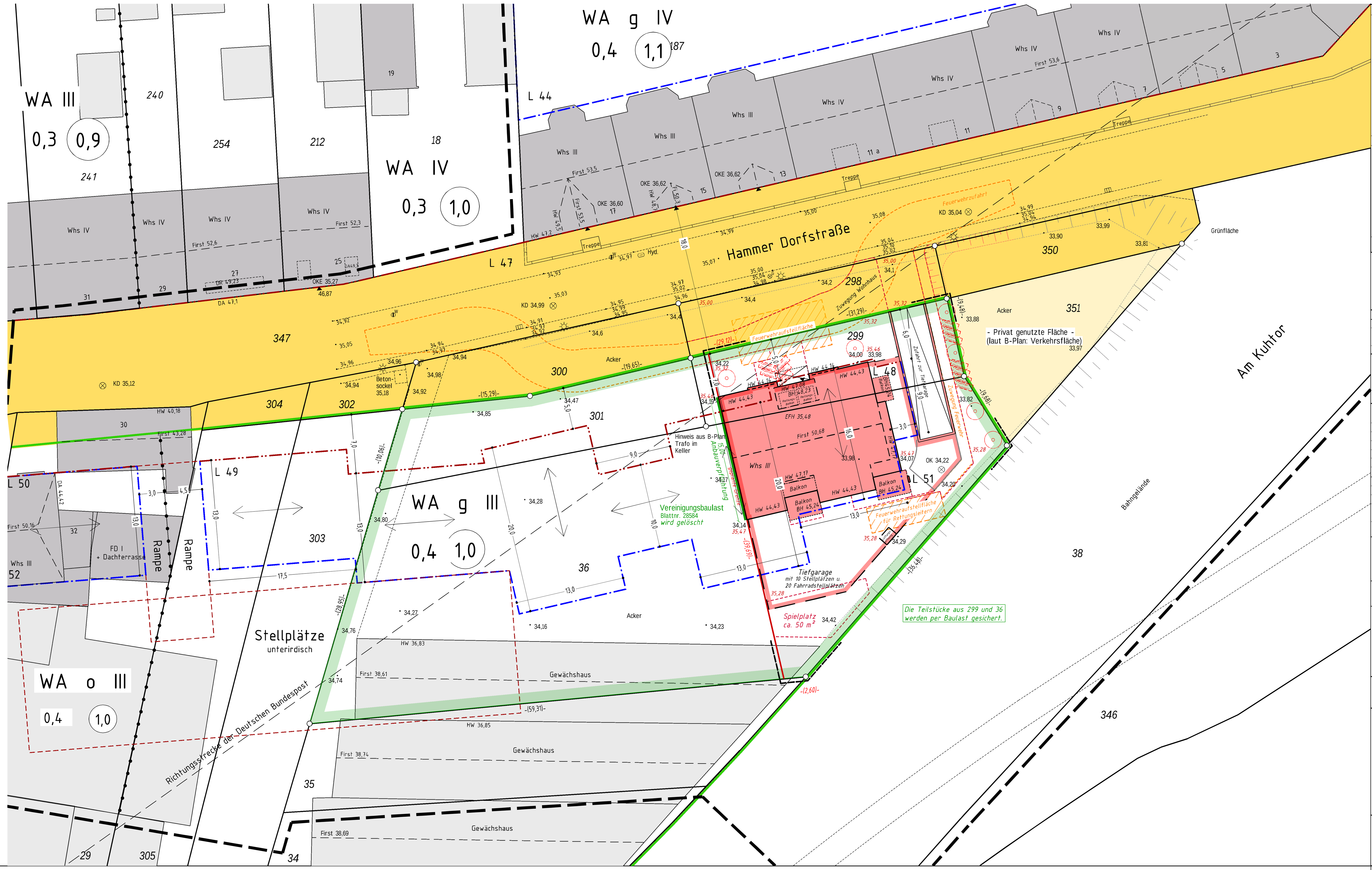
Grundflächenberechnung

Teil aus Flurstück 299:
überbaute Fläche: 63,87 m²
Grundstücksfläche: ca. 260 m²
GRZ = 63,87 m² / 260 m² = 0,25

Teil aus Flurstück 36:
überbaute Fläche: 208,62 m²
Grundstücksfläche: ca. 667 m²
GRZ = 280,62 m² / 667 m² = 0,31



Projektmaße und Grenzabstände



Zeichenerklärung

Bestand
- vorhandene Hauptgebäude z.B. Wohn-, Büro-, und Geschäftsgebäude
- vorhandene Nebengebäude z.B. Garagen, Schuppen
- Bauliche Anlagen zu beseitigen
- versiegelte Flächen vorhanden
- Abstandsflächen T = notwendige Tiefe

Planung
- Bauliche Anlagen geplant
- Bauliche Anlagen unterird. gepl.
- versiegelte Flächen geplant
- Abstandsflächen T = notwendige Tiefe

Kataster
- Kartiernachweis für Grenzpunkte
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Gebäudeumrisslinie
- Firstlinie
- Gebäude oberirdisch
- Gebäude unterirdisch
- Baugrundstücksumrandung

Entwässerung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Mischwasser
- Kanaldeckel KD/KS
- Kanalhöhen Deckel / Sohle
- blau = geplant

linienbegleitende Signaturen
- Stromleitung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Böschung

Art der Bepflanzung
- Strauch
- Nadelbaum
- Laubbaum
- U = Stammumfang
- Stammumfang & Kronendurchmesser sind maßstäblich dargestellt
- rot = geplant

- Ampelanlage
- Verkehrsschild
- Umformer / Trafo
- Mast
- Bushaltestelle
- Fahnenmast
- Laterne
- Briefkasten
- Gasschieber
- Wasserschieber
- Gully / Einlauf
- Senke
- Gully / Senke rund
- Hydrant unter- & oberirdisch
- Kabelschacht
- Schaltkasten
- Hauseingang
- rot = geplant

Baurecht

- Baugebiete gemäß BauNVO :
- Gewerbegebiet GE
- reines Wohngebiet WR
- allgemeines Wohngebiet WA
- Baulastfläche vorhanden
- Baulastfläche geplant
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für den Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
- offene/geschlossene Bauweise o / g
- Nur Doppelhäuser zugelassen
- Nur Einzelhäuser zugelassen
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
- Zahl der Vollgeschosse
- Höchstgrenze zB. III
- zwingend zB. (III)
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Baumassenzahl BMZ
- Garagen / Stellplätze Ga / St
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Nutzungsartengrenze
- Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans
- öffentl. Verkehrsfläche vorhanden
- öffentl. Verkehrsfläche mit Sondernutzung
- Grünfläche öffentlich Zusatzkennung "Ö"
- Grünfläche privat Zusatzkennung "P"

Maße und Zahlen

- Spannmaß z.B. 9,87
- graphisch ermitteltes Maß z.B. (9,87)
- rechner. ermitteltes Maß z.B. [9,87]
- Grenzmaß z.B. -9,87-
- gepl. Grenzmaß z.B. -(9,87)-
- örtlich ermittelte Höhe z.B. • 23,45
- gepl. Straßen-u. Geländehöhe z.B. × 23,45
- Oberkante Eingang z.B. OKE 23,45
- Erdgeschossfußbodenhöhe z.B. EFH 23,45
- Wandhöhe z.B. HW 23,45
- OK Dachrinne z.B. DR 23,45
- First z.B. First 23,45
- Attika z.B. Attika 23,45
- Dachanfang z.B. DA 23,45
- Brüstungshöhe z.B. BH 23,45
- Mauerhöhe z.B. MH 23,45

Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie der Planzeichenverordnung 1990

Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die Kanalangaben bedürfen der Überprüfung durch das Tiefbauamt. Die gemessenen Ist-Höhen, sowie die geplante Straßenhöhen sind für die Höhenplanung des Baukörpers nicht immer brauchbar, da der Straßenausbau eventuell noch im endgültigen Ausbau vorliegt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht in diesen Lageplan übernommen.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines halben Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung, insbesondere der Höhenangaben, erforderlich.
Nachdruck und Vervielfältigung jeglicher Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden verfolgt.
Höhenreferenz: AP-1627 – Kontrolle erfolgt durch GNNS-Messung.
Höhen beziehen sich auf NHN im DHHN2016 - HST170

Gemeinde: Düsseldorf — Gemarkung: Hamm — Flur: 15

Flurstück	Grdb.-Bl.	Eigentümer	Katasterstand: 13.12.2024
36, 299, 301,351	3592		
298	2015	Stadt Düsseldorf	

Bebauungsplan Nr. 5275/16
vom: 12.07.1989
Festsetzungen: WA g III GRZ 0,4 GFZ 1,0
Für die Berechnung der GRZ, GFZ & BMZ gilt die BauNVO von 1977.
Für die Berechnung der Vollgeschosse gilt die BauO NRW von 1984.

Baulasten:
Blatt 28584 Vereinigung der Flurstücke 36, 299, 301

Grunddienstbarkeiten:
- Nutzungsbeschränkung für die Stadt Düsseldorf
- Rückauflassungsvormerkung

Flächenangaben	Planung	Bestand	Abbruch	Gesamt	GRZ / GFZ	
Grundfläche baul. Anlagen	272,49 m²			272,49 m²	zulässig	beansprucht
Terrasse(n)						
Garage(n)						
Stellplätze						
Zufahrten						
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)						
unterirdische baul. Anlagen	335,26 m²			335,26 m²		

Flurstück(e) Teil aus 36 u. 299	ca. 667m², ca.260m²			
Zuschlag n. § 21a Abs. 2 BauNVO	0 m²			
Abzug - Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	0 m²			
Abzug - Teilfläche(n) des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	0 m²	Grundflächenzahl	0,4	0,29
Fläche des Baugrundstücks	ca. 927 m²	Geschossflächenzahl	1,0	1,26

Dipl.-Ing. Detlef-Franz Kappas
M.Sc. Jan-Dominik Kappas
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermessungsbüro Kappas und Kappas GbR
Mathias-Giesen-Straße 13 a
41540 Dormagen
Telefon 0 21 33 / 49 0 49
info@vermessung-kappas.de
www.vermessung-kappas.de

Amtlicher Lageplan

zum : Bauantrag nach § 3 BauPrüfVO
Lage : Hammer Dorfstraße
Bauherr/in :
Maßstab : 1 : 250 — Geschäftsbuchnummer : 24-069+6

N

Projekt : Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE sowie einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen

Für die Übereinstimmung der Projekteintragungen und den Bauzeichnungen

Stempel / Unterschrift Entwurfsverfasser

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

Unterschrift Bauherr/in

Der Lageplan wurde auf Grundlage von amtlichen Unterlagen und örtlichen Aufmessungen vom 17.07.2018 und 17.04.2024 angefertigt.
Er dient nicht der späteren Gebäudeabsteckung, sowie Pflaster- und Einfriedungsarbeiten. Hierzu sind die Grenzmarkungen in der Örtlichkeit unter ausschließlicher Verwendung des Katasternachweises aufzusuchen und zu überprüfen.
Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen vom 19.06.2024 zugrunde.

Bearbeitungsvermerke:

Kartierung:	23.07.2018 / Ho
Topographie:	23.07.2018 / Ho
Baurecht:	24.07.2018 / Ho
Projekt:	03.12.2020 / Ho
Projekt ergänzt:	23.02.2021 / Ho
Projekt ergänzt:	21.03.2022 / Ho
Topographie erg.:	23.04.2024 / Ho
Projekt geändert:	29.04.2024 / Ho
Projekt geändert:	02.07.2024 / Ho
Baugrundstück:	19.12.2024 / Ho

Angefertigt und beurkundet
Dormagen, den 19.12.2024

M.Sc. Jan-Dominik Kappas
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur