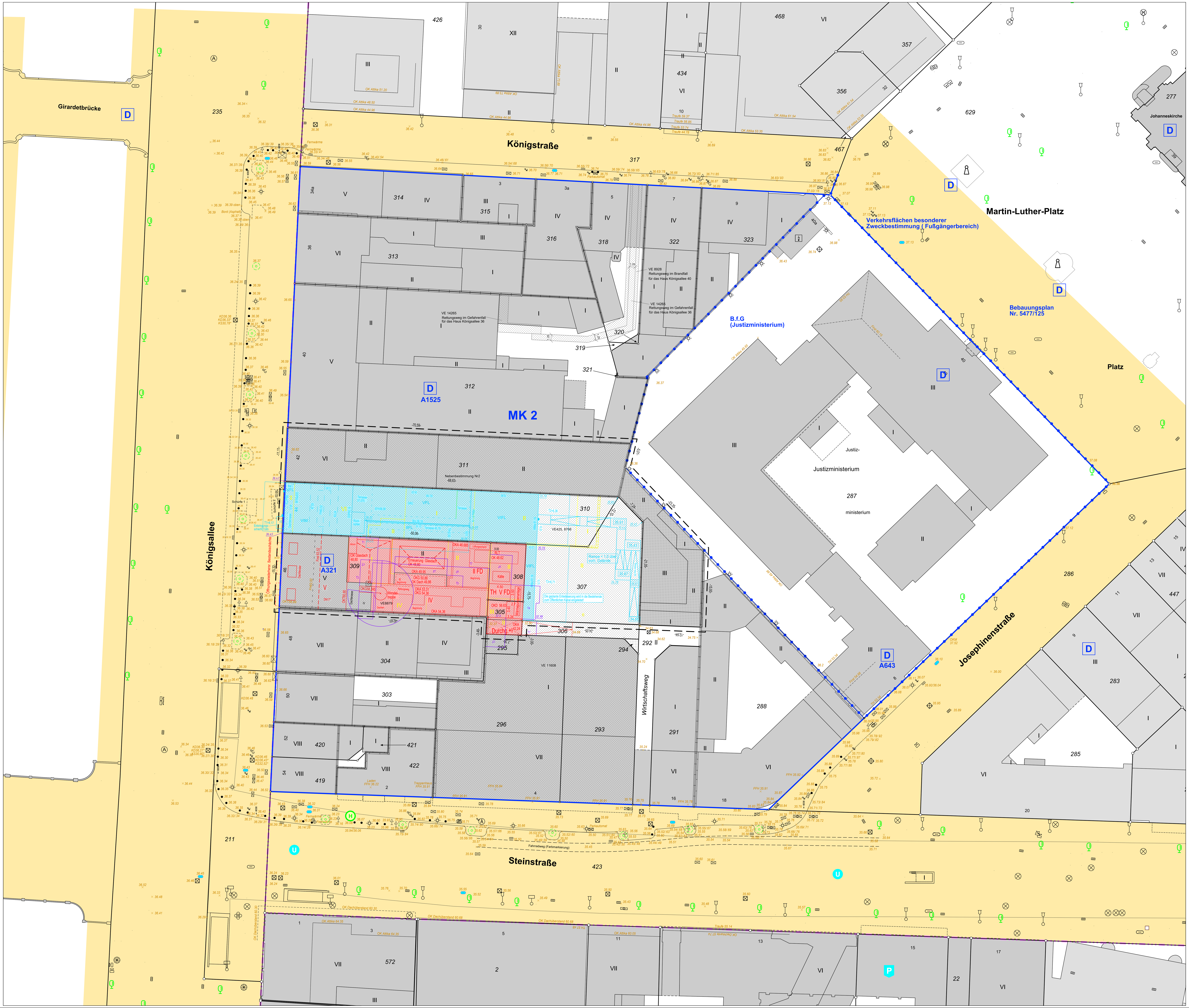

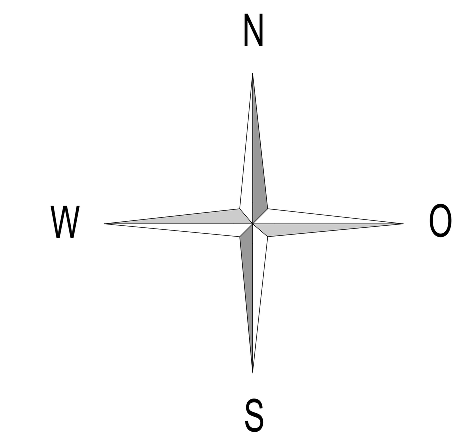

Datum	Änderungen/ Ergänzungen	
08.11.2021	Plan erstellt	Th
09.11.2021	Baurecht eingetragen	Th
23.11.2021-02.12.2021	Planerstellung mit Topografie, Grenzberechnung, eintragung der Leitungen.	Th
13.01.2022	Baulasten	Th
10.03.2022	Projekt eingetragen	BO
18.07.2022	Projekteintrag Kö46 gemäß Vorabzug vom 15.07.2022	Ra
18.01.2023	Projekteintrag Kö46	Ra
19.03.2025	Projekteänderung Eigentümer	La

Eigentümernachweis

Stand 19.03.2025

Gemarkung: Pempelfort Flur: 6

Flurstück	Grdb.Bl.	Eigentümer/Erbbauberechtigter	Fläche
305	17859	Centrum Düsseldorf Königsallee 46 Vermögensverwaltung GmbH & Co KG	51m²
307	6267A	Volmer, Matthias; Volmer, Christian; Volmer, Thomas Christoph in Erbeng.	447m²
308	17859	Centrum Düsseldorf Königsallee 46 Vermögensverwaltung GmbH & Co KG	86m²
309	17859	Centrum Düsseldorf Königsallee 46 Vermögensverwaltung GmbH & Co KG	654m²
310	6560	Volmer, Matthias; Volmer, Christian; Volmer, Thomas Christoph	694m²
306	4953	Centrum Düsseldorf Steinstraße 4 GmbH & Co KG, Düsseldorf	72m²
292	6629B	Stolco-Haus GmbH	171m²
311	5056	Kö 42 GmbH & Co.KG	1084m²

FLÄCHENNACHWEIS mit CAD

Flurstücke siehe Eigentümernachweis oben
Größe des Baugrundstücks = 3016 m²
vorhandene Bebauung und Planung (Grundfläche)

Baugebiet: MK 2

Textliche Festsetzungen:
siehe Bebauungsplan 5576/78,

Baulasten:

VE Nr. 8879

Flurstück 305, 308, 309

Verpflichtung zur Duldung, daß die Nutzung der in der beiliegenden Bauvorlage dargestellten, zum Ladenlokal Pärfumerie Douglas und zur Galerie Paffrath gehörigen Räumlichkeiten im 1. Ober-, im Erd- und im Untergeschoß untersagt wird, sofern der zweite Rettungsweg aus dem Ladenlokal über die Grundstücke Gemarkung Pempelfort Flur 6 Flurstücke 306, 294, und 292 zur Steinstraße hin nicht mehr zur Verfügung steht.

VE Nr. 425

Flurstück 310, 307

Zu Lasten des Grundstückes Königsallee 44 werden zu Gusten des Grundstückes Steinstraße 6 die Tür- und Fensteröffnungen im Lichtschacht des Gebäudes an der im beigefügten Lageplan der Herren Verm.-Ing. A.Keulertz und W. Düster vom 7.11.1962 bezeichneten Stelle zur Belichtung der dahinter liegenden Arbeitsräume ständig geduldet. Der Lichtschacht wird nicht überbaut oder eingeengt.

VE Nr. 8766

Flurstück 310, 307

a) Verpflichtung zur Duldung, daß die Grundstücke wie ein Baugrundstück in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt werden, und Verpflichtung, auf dem so vereinigten Baugrundstück das Baurecht so einzuhalten, als handele es sich um ein Grunstück. Die so vereinigten Grundstücke sind im beiliegenden Katasterplan durch Schraffur gekennzeichnet.
b) Verpflichtung zur Duldung, daß die Nutzung des in der beiliegenden Bauvorlage dargestellten Ladenlokals im Erd- und Untergeschoß untersagt wird, sofern der zweite Rettungsweg aus dem Ladenlokal über die Grundstücke Gemarkung Pempelfort Flur 6 Flurstücke 306, 294 und 292 zur Steinstraße hin nicht mehr zur Verfügung steht.

Eingetragen als Nebenbestimmung Nr. 2 zur Baugenehmigung Nr. 3-5161/95 gemäß § 83 Abs. 4 BauO NW

In Zukunft darf auch auf den Nachbargrundstücken Königsallee 40 und 44 in gleicher Weise gebaut werden.

Flurstücke 307, 310
beantragte Vereinigungsbaulast

Eine örtliche Grenzuntersuchung hat nur zum Flst. 287 stattgefunden. Grundlage der Darstellung des Baugrundstücks ist der Katasternachweis. Die Ableitung von Maßen und Flächen aus dem digitalen Lageplan ist daher ohne vorherige Grenzuntersuchung unzulässig. Für die Lage und Existenz von unterirdischen Versorgungsleitungen kann keine Gewähr übernommmen werden. Vor dem Baugrundstück sind technische Anlagen sowie Bäume vorhanden. (Laternen, Masten, Kabelverteiler exemplarisch)

Dieser Plan beinhaltet Daten der digitalen Flurkarte. Die Nutzung dieser Daten erfolgt mit Genehmigung der Stadt Düsseldorf unter der dazugehörigen Antragsnummer genehmigt. Die Daten wurden vom ÖbVI Dipl.-Ing. G.-J. Töpfer teilweise fortgeschrieben. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht wird vom ÖbVI Gerd-Joachim Töpfer wahrgenommen Auf Antrag kann ein einfaches Nutzungsrecht erteilt werden. (Urheberrechtsgesetz UhrG und Vermessungs- und Katastergesetz VermKatGNW

Das Baugrundstück ist gestrichelt umrandet dargestellt.
Grundbuch noch nicht entnommen (Grundstücke tlw. noch nicht umgeschrieben)
Baulasteintragungen ☐ nicht vorhanden ☒ vorhanden, siehe Lageplan
Bäume (schützenswert) ☒ nicht vorhanden ☐ vorhanden, siehe Lageplan

ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN

Kreisgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Gebäudegrenze, Mauer,Zaun,Nutzungsgrenze,Bordkante, Eisenbahngleis mit Weiche, Straßenbahngleis, Oberirdische Leitung Starkstrom, Unterirdische Leitung Wasser (W. ⌀ 1000), Ferngas (F.G. ⌀ 400), Wasserstoffgas (W.G. ⌀ 400), zu fällender Baum

Ampel, Benzinabscheider, Höhenfestpunkt (mit Nr. des Punktes) 1944, Einlauf / Gully, Grundwasser-Messstelle, Hydrant (überflur), Hydrant (unterflur), Anschlagsäule, Baum, Brunnen(Wassergewinnung), Denkmal, Mauer mit Angabe der Stärke (0,24), Poller

Postschacht, Regenfallrohr, Laterne, Normaluhr, Polizeirufsäule, Unfallmelder, Schornstein, Springbrunnen, Umformer, Haltestelle, Mast, Einsteigschacht, Kabelverzweiger, Dachaufbauten

OKRF	Oberkante Rohfußboden	OKT	Oberkante Traufe	Asphalt-,Beton-oder Pflasterdecke	A.P.
OKFF	Oberkante Fertigfußboden	OKD	Oberkante Dach	Teer-Makadam	T.M.
OKB	Oberkante Brüstung	OKA	Oberkante Attika	nicht befestigt	n.b.
OKG	Oberkante Geländer	WH	Wandhöhe Planung		
OKDR	Oberkante Dachrinne	o	z.B. 40,00 Gelände Planung		

RASTER DARSTELLUNG

Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden
Öffentliche Verkehrsfläche geplant
Bauliche Anlagen vorhanden
Bauliche Anlagen geplant
Bauliche Anlage zu beseitigen
Baulast geplant
Baulast vorhanden
nicht Antragsgegenstand
Feuerwehrbewegungs-fläche

vorhandene Geländehöhe • 35,53
geplante Geländehöhe o 40,05
interpolierte Geländehöhe o 38,65

Abstandsflächenberechnung

T1=6,00 (60,60-36,61)x0,25=6,00
T2=5,41 (58,245-36,611)x0,25=5,41
T3=6,05 (56,.63-32.6)x0,25=6,05
T4=6.01 (56.63-32.45)x0,25=6.01
T5=3,34 (49.952-36,61)x0,25=3,34
T6=4,18 (53,31-36,61)x0,25=4,18
T7=3.00 bis WH 12.0=3.00

ZEICHENERKLÄRUNG BAURECHT

Baugebiete gemäß Bauordnung vom 1.1.1939
Kleinsiedlungsgebiet A
Wohngebiet B
Kleingewerbegebiet C
Geschäftsgebiet D
Mittelgewerbegebiet E1
Großgewerbegebiet E

Baugrundstück für den Gemeinbedarf = B.f.G.
Baugrundstück für besondere Anlagen = B.f.A.

Baugebiet gemäß Baunutzungs-verordnung vom 15.9.1977 (BGBL.IS.1763)
Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgem.Wohngebiet WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO

Grundflächenzahl = GRZ
Geschoßflächenzahl = GFZ
Baumassenzahl = BMZ
GRZ / GFZ z.B. 0,3 / 0,9
GRZ / BMZ z.B. 1,0 / 3,0

Flachdach FD
Mansarddach MD
Dachneigung in Grad DN 45°
Garage mit Flachdach nicht besonders kennzeichnet

Höhe des Bürgersteiganschnittes BAH
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe OKE
Hauptgesimshöhe HGH
Oberkante Absturzsicherung, Geländer OKG
Stellplätze ST
Fahrradstellplätze FST
Garagen Ga
Gebäude für Stellplätze G.f.St.
Mülltonnenschrank
offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g
Nur Einzel-u.Doppelhäuser zugelassen
Nur Hausgruppen zugelassen
Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)

rechtsverbindlich
Straßenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Nutzungsgrenze

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen.

Grenze d. Abstandsflächen

Lagebezugssystem:
☐ DHDN / GK Netz 77 ☒ ETRS 89 / UTM

±0,00=36,61 m ü. NHN

Höhenbezugssystem:
Alle gemessenen Höhen beziehen sich auf:
☐ DHHN 12 NN-Höhen HST 100 ☐ DHHN 92 NHN-Höhen HST 160 ☒ DHHN 16 NHN-Höhen HST 170 ☐ örtliches System
Die aus dem Bebauungsplan übernommenen Höhen beziehen sich auf:
☐ DHHN 12 NN-Höhen HST 100 ☐ DHHN 92 NHN-Höhen HST 160 ☐ DHHN 16 NHN-Höhen HST 170

Amtlicher Lageplan Baugesuch

Bauvorhaben:
Umbau und Erweiterung Büro- u. Geschäftshaus Königsallee 46

Stadt: Düsseldorf	Maßstab: 1 : 250	Projekt-Nr.: IT 5141-002
Gemarkung: Pempelfort	Zeichnungs-Nr.: 5141-2025-03-19	Stand: 19.03.2025
Flur: 6		

Der Bauherr

Der Architekt