



X öffentlich    nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Bockumer Straße 203, 205, 207 - Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäusern

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

#### Gremium

#### Sitzungsdatum

#### Beratungsqualität

Bezirksvertretung 5

24.05.2022

Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 5 erteilt die erforderlichen Befreiungen von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Ausnahmen gemäß BauNVO.

### Sachdarstellung:

Das Grundstück Bockumer Straße 203, 205, 207 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan) Nr.: 5088/003, der u.a. eine GFZ von 0,7 und die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festsetzt.

Beantragt ist der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses (Haus A) mit Tiefgarage sowie von zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Haus B und C). Das Mehrfamilienhaus entsteht straßenbegleitend an der Bockumer Straße, die Einfamilienhäuser werden im hinteren Grundstücksbereich zum Rheinweg errichtet. Die Neubauten entstehen freistehend und überschreiten die festgesetzte GFZ. Die Überschreitung des Mehrfamilienhauses beträgt hierbei 0,07, die der Einfamilienhäuser 0,1 bzw. 0,12.

Die Gebäude am Rheinweg verfügen über rückwärtig angelegte Terrassenflächen und Treppen; die Terrassen überschreiten die Baugrenzen um etwa 1 m. Das Mehrfamilienhaus wird ebenso mit rückwärtigen Terrassenflächen ausgeführt, die die Baugrenze um 1,8 m überschreiten. Zudem werden straßenseitig Fahrradabstellplätze und Müllcontainer errichtet. Der vorhandene abgestufte Damm zum Rheinuferweg mit seinen derzeitigen Treppenanlagen in unterschiedlichen Höhen soll begradigt werden.

Diese Flächen befinden sich ebenfalls außerhalb der Baugrenzen.

Die Überschreitungen der Baugrenzen können auf Grundlage des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.  
Die Befreiungen von der GFZ sowie die Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen erfordern den Beschluss der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die Überschreitungen der festgesetzten GFZ von 0,7 in einem Umfang von bis zu 0,12 sind geringfügig.  
Gleiches gilt für die Überschreitung der Baugrenzen durch die Terrassen, insbesondere, da die Baugrenzen nur teilweise überschritten werden.  
Zudem werden durch die Hauptbaukörper die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans eingehalten.

Der Damm wird an seinem obersten und untersten Punkt sowie an den Nachbargrenzen nicht verändert; die hier geplanten Treppen, die eine Begehbarkeit des Damms ermöglichen sollen, entsprechen dem Ausmaß der bereits im Bestand vorhandenen Treppenanlagen.

Die Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze werden eingegrünt.

Die Verwaltung hat aus den genannten Gründen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiungen und Ausnahmen.

### **Nachrichtlich:**

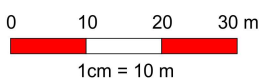
Das Vorhaben erfordert den Nachweis von 18 Kfz-Stellplätzen, von denen 14 für das Mehrfamilienhaus in der Tiefgarage und jeweils 2 für die beiden Einfamilienhäuser in jeweils einer Doppelgarage entstehen. Die weiterhin 49 notwendigen Fahrradstellplätze entstehen auf dem Grundstück. Die Genehmigung zur Fällung von 11 satzungsgeschützten Bäumen wurde seitens des Garten,- Friedhofs- und Forstamtes erteilt, die notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Fachamt.

### **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
B-Plan 5088/003  
Lageplan  
Ansicht 1  
Ansicht 2  
Ansicht 3  
Schnitte

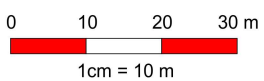


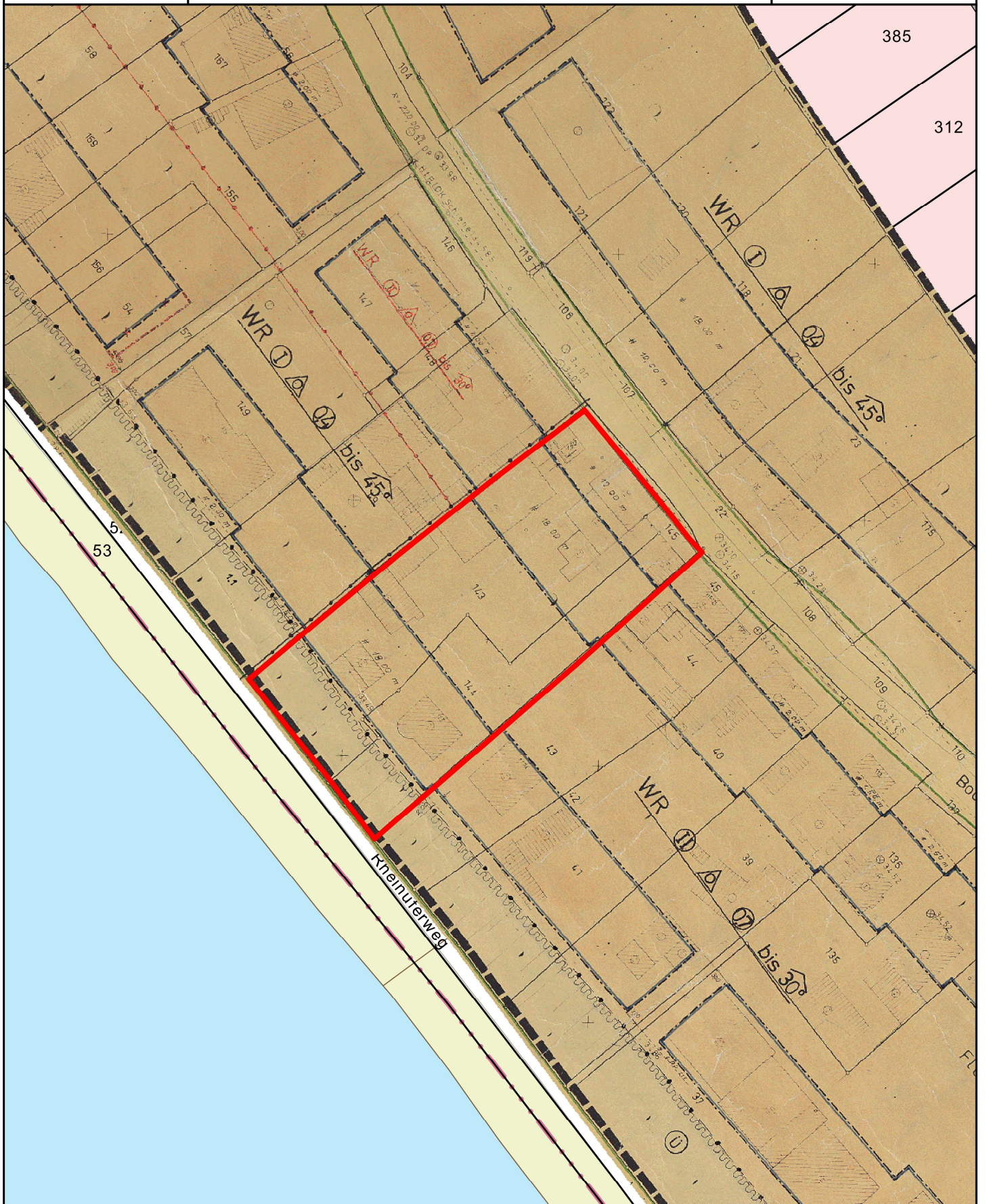
Maßstab 1 : 1.000



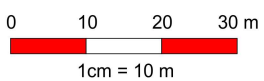


Maßstab 1 : 1.000





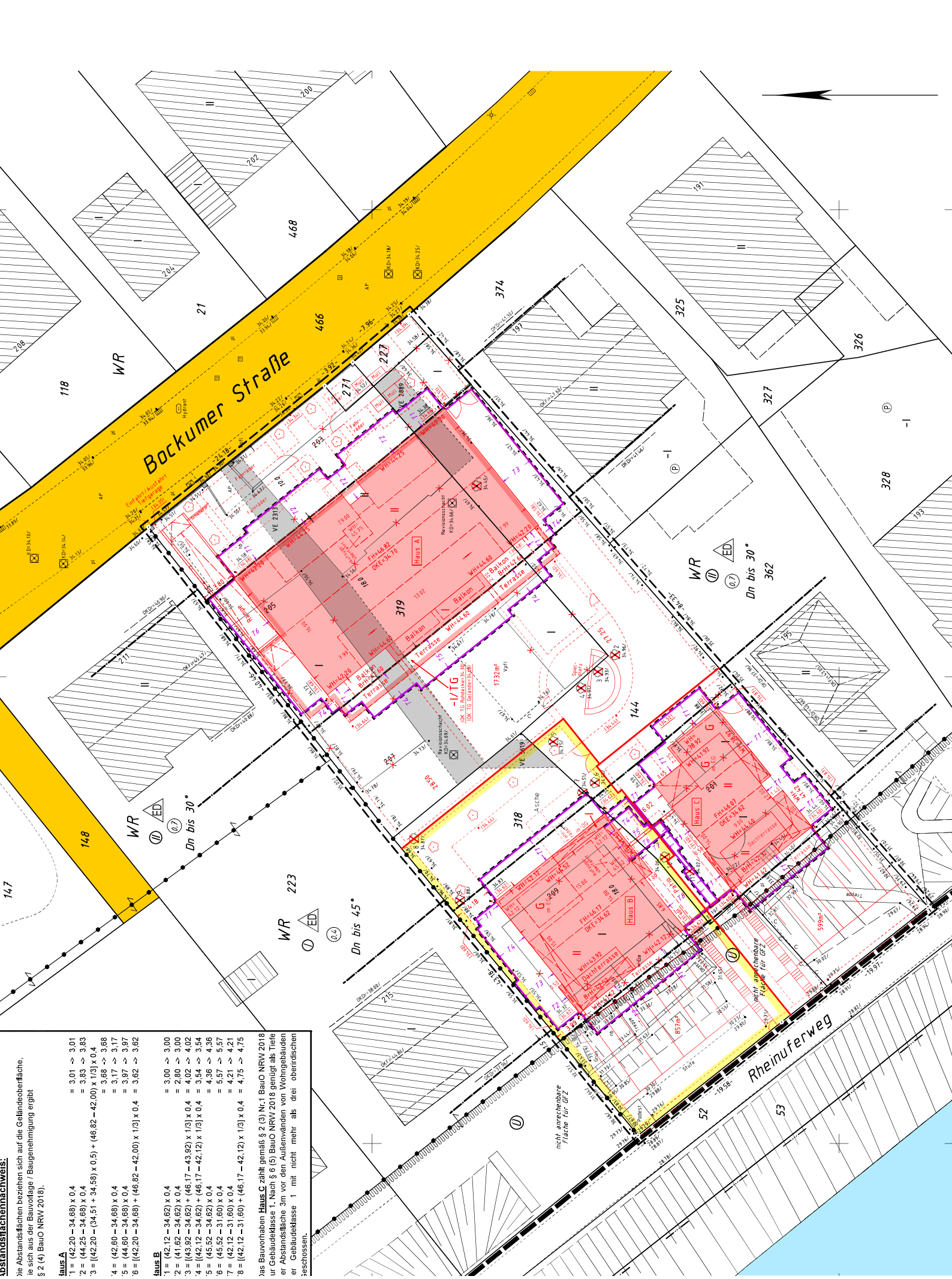
Maßstab 1 : 1.000

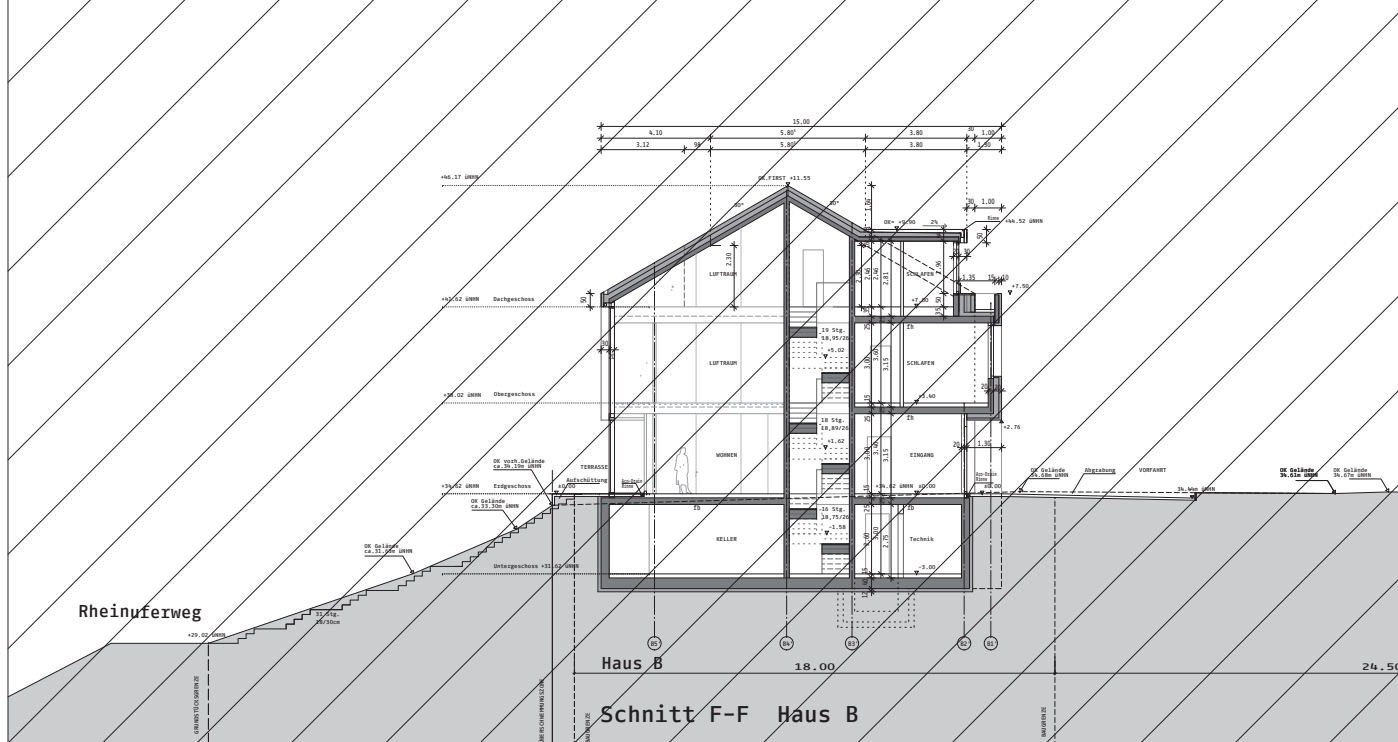


**Vorstandsflächenberechnung:**  
 Die Abstandsflächen beziehen sich auf die Geländeoberfläche, die sich aus der Bauvorfage / Baugenehmigung ergibt  
 § 2 (4) Bauo NRW 2018).

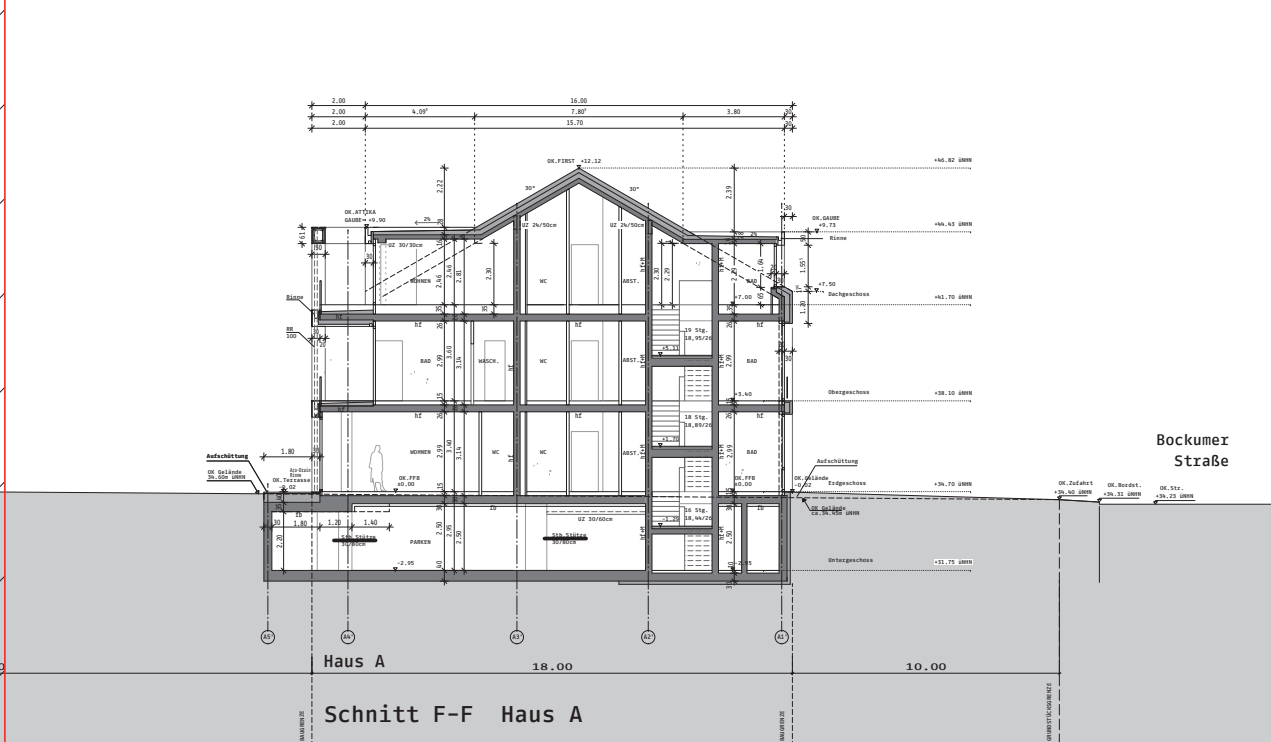
- laus A**
- 1 =  $(42,20 - 34,68) \times 0,4 = 3,01 \rightarrow 3,01$
  - 2 =  $(44,25 - 34,68) \times 0,4 = 3,83 \rightarrow 3,83$
  - 3 =  $[(42,20 - (34,51 + 34,58)) \times 0,5] + (46,82 - 42,00) \times 1/3] \times 0,4 = 3,68 \rightarrow 3,68$
  - 4 =  $(42,60 - 34,68) \times 0,4 = 3,17 \rightarrow 3,17$
  - 5 =  $(44,60 - 34,68) \times 0,4 = 3,97 \rightarrow 3,97$
  - 6 =  $[(42,20 - 34,68) + (46,82 - 42,00) \times 1/3] \times 0,4 = 3,62 \rightarrow 3,62$
- laus B**
- 1 =  $(42,12 - 34,62) \times 0,4 = 3,00 \rightarrow 3,00$
  - 2 =  $(41,62 - 34,62) \times 0,4 = 2,80 \rightarrow 3,00$
  - 3 =  $[(43,92 - 34,62) + (46,17 - 43,92) \times 1/3] \times 0,4 = 4,02 \rightarrow 4,02$
  - 4 =  $(42,12 - 34,62) + (46,17 - 42,12) \times 1/3] \times 0,4 = 3,54 \rightarrow 3,54$
  - 5 =  $(45,52 - 34,62) \times 0,4 = 4,36 \rightarrow 4,36$
  - 6 =  $(45,52 - 31,60) \times 0,4 = 5,57 \rightarrow 5,57$
  - 7 =  $(42,12 - 31,60) \times 0,4 = 4,21 \rightarrow 4,21$
  - 8 =  $[(42,12 - 31,60) + (46,17 - 42,12) \times 1/3] \times 0,4 = 4,75 \rightarrow 4,75$

Das Bauvorhaben **Haus C** zählt gemäß § 2 (3) Nr.1 Bauo NRW 2018  
 ur Gebäudeklasse 1. Nach § 6 (5) Bauo NRW 2018 genügt als Tiefe  
 er Abstandsfläche 3m vor den Außenwänden von Wohngebäuden  
 er Gebäudeklasse 1 mit nicht mehr als drei oberirdischen  
 Geschossen.





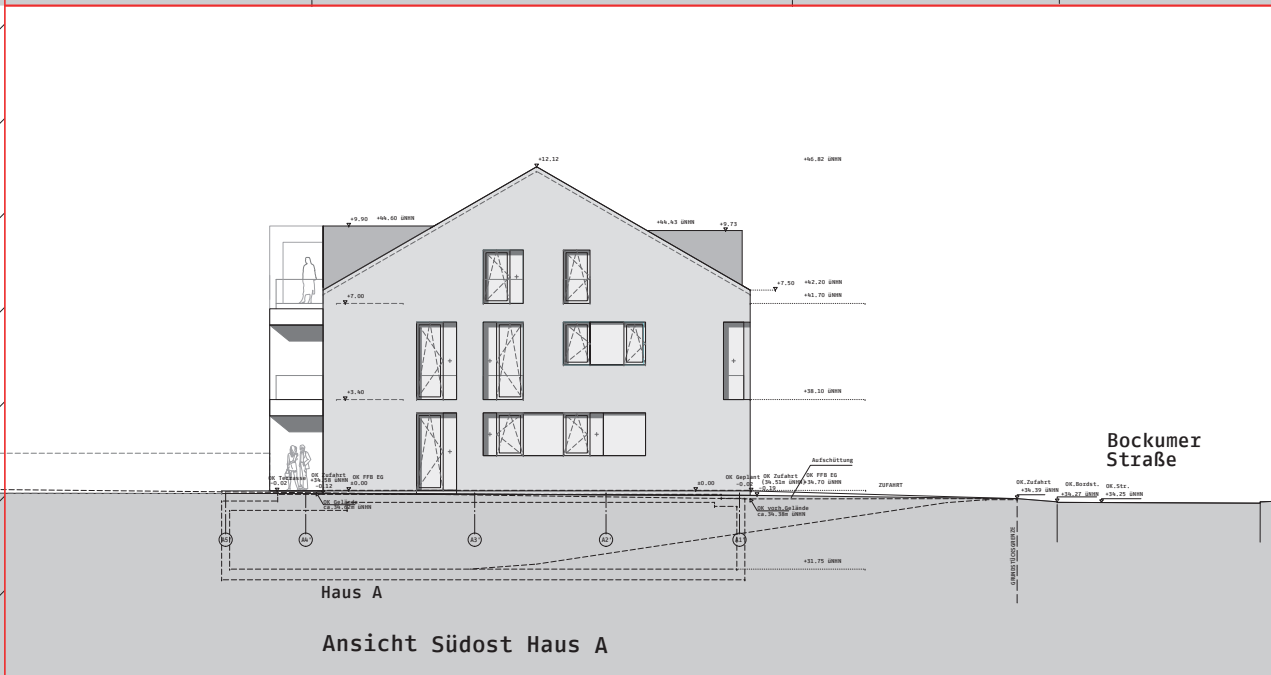
Haus B  
Schnitt F-F Haus B



Haus A  
Schnitt F-F Haus A



Haus C  
Ansicht Südost Haus C



Haus A  
Ansicht Südost Haus A

Schieferplatten  
 Betonfaserplatten  
 HPL-Platten (zB. Trespa o. glw.)

Bestandteil des Bauantrages  
 nicht Bestandteil des Bauantrages

DATUM	INZEK	BEMERK.	STADT	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.	STR.
Ba. Nachforderung	29.10.21																			
Bauantrag	09.08.21																			

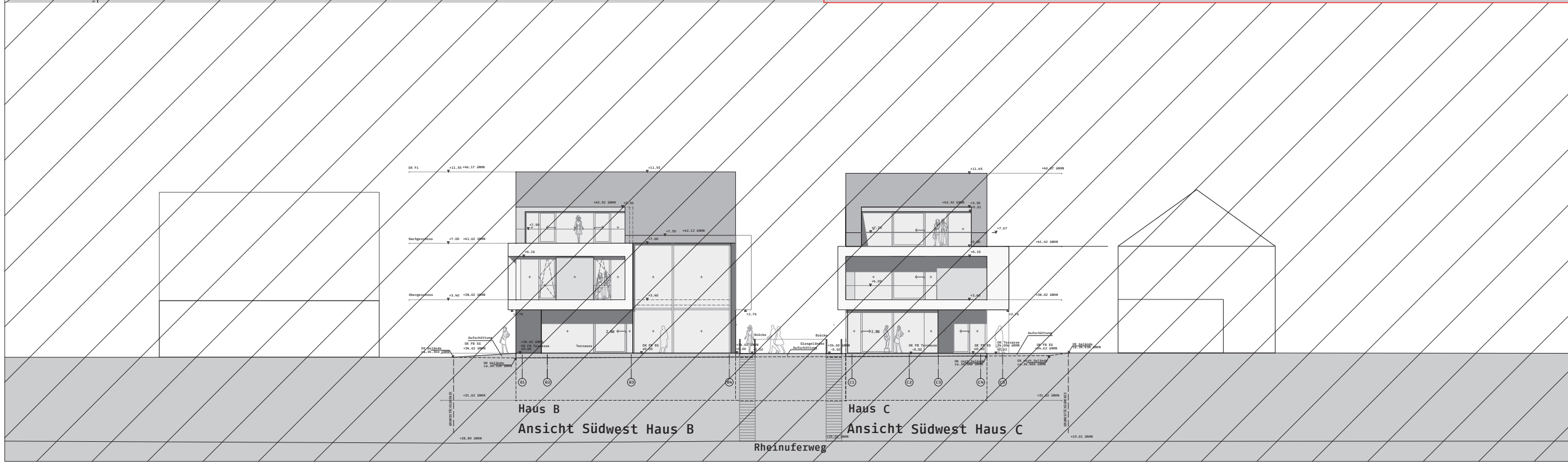
Höhe FFB EG Haus A :  $\pm 0.00m = +34.70m$  ÜNNH

**PROJEKT:**  
 Neubau eines Mehrfamilienhauses  
 mit einer Tiefgarage ( Haus A)  
 Bockumer Straße 201-209  
 40489 Düsseldorf

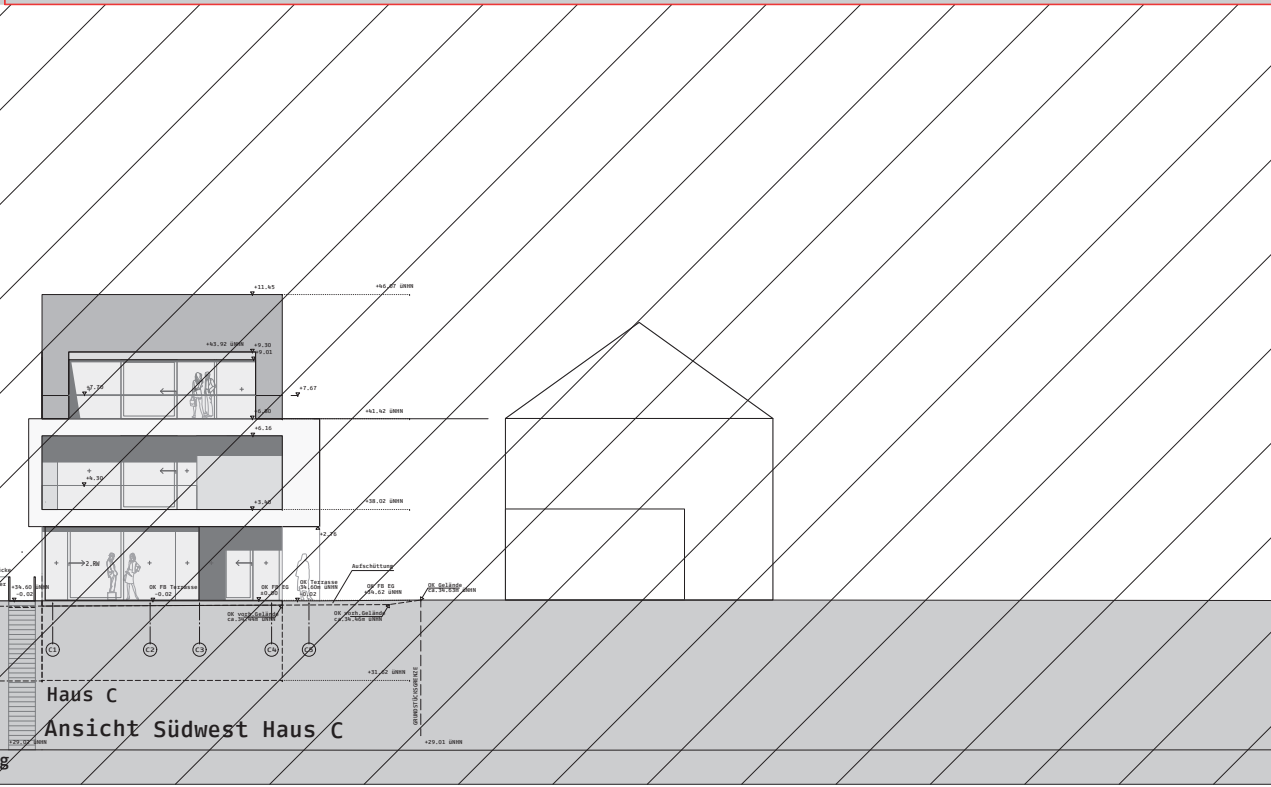
**PLANBEZEICHNUNG:** Nachforderung  
 Schnitt F-F,  
 Ansicht Südost,  
 Ansicht Südwest  
 Haus A

MASSSTAB  
 GEZEICHNET  
 GEPRÜFT  
 DATUM

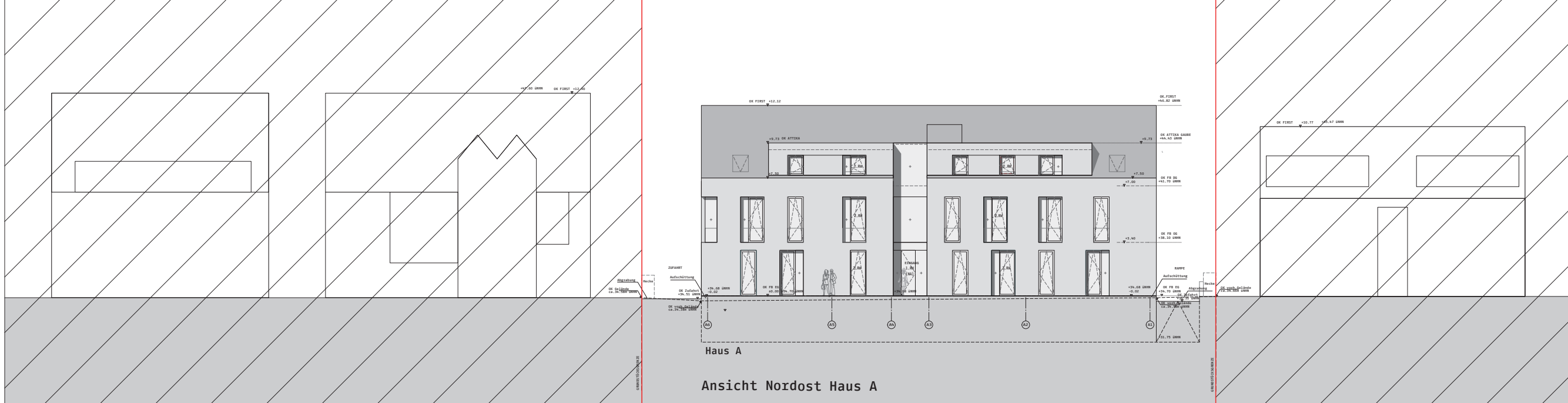
Bauantrag  
 (Nachforderung)  
 4007



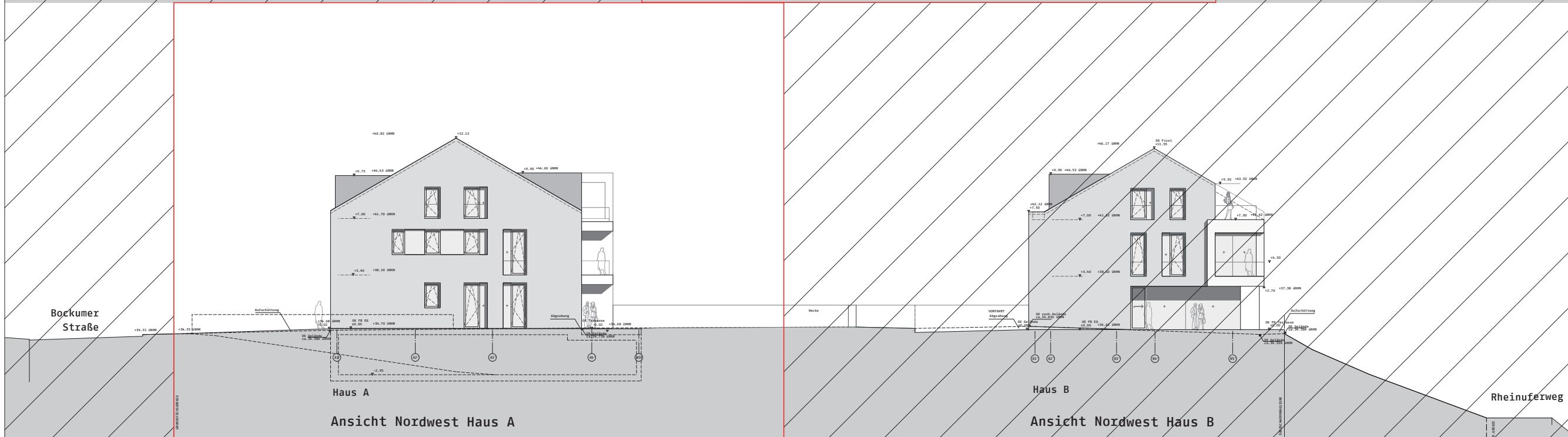
Haus B  
Ansicht Südwest Haus B



Haus C  
Ansicht Südwest Haus C



Haus A  
Ansicht Nordost Haus A






Haus A  
Ansicht Nordwest Haus A



Haus B  
Ansicht Nordwest Haus B



Haus C  
Ansicht Nordost Haus C


Haus B  
Ansicht Nordost Haus B

-  Schieferplatten
-  Betonfaserplatten
-  HPL-Platten (zB. Trespa o. glw.)

-  Bestandteil des Bauantrages
-  nicht Bestandteil des Bauantrages

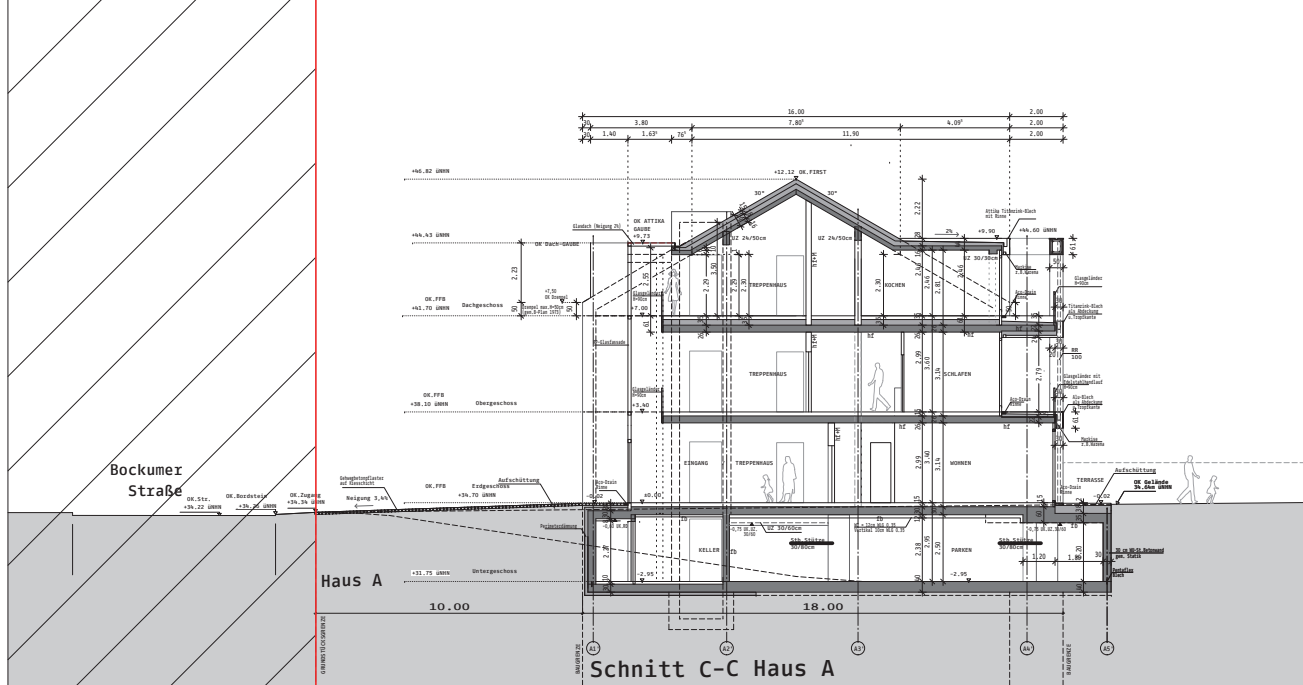
DATUM	DRUCK	BEREITET	GEZEICHNET	GEPRÜFT	LA	REVISIONSSTAND
09.08.21						

Höhe FFB EG Haus A :  $\pm 0,00m = +34,70m$  ÜNNH

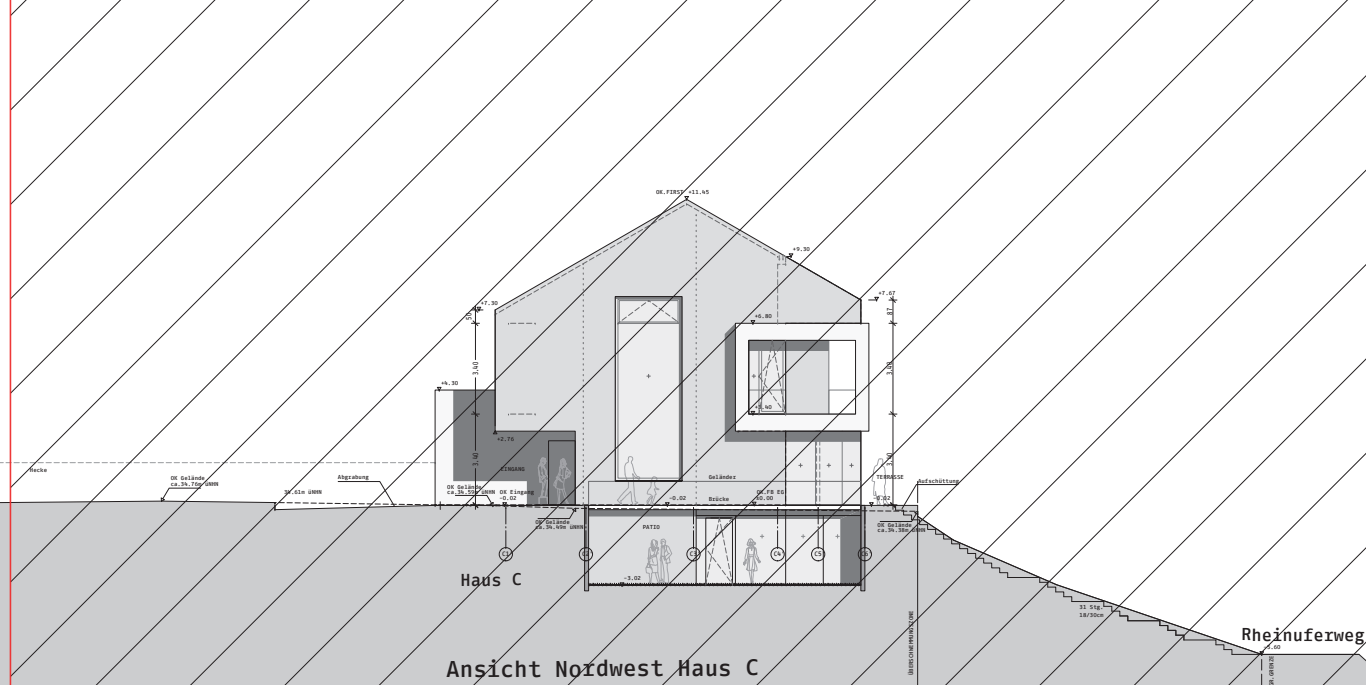


**PROJEKT:**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit einer Tiefgarage ( Haus A)  
Bockumer Straße 201-209  
40489 Düsseldorf

PLANBEZEICHNUNG: Ansicht Nordost, Ansicht Nordwest,	
Haus A	
MASSSTAB	Bauantrag
GEZEICHNET	
GEPRÜFT	4008
DATUM	09.08.2021



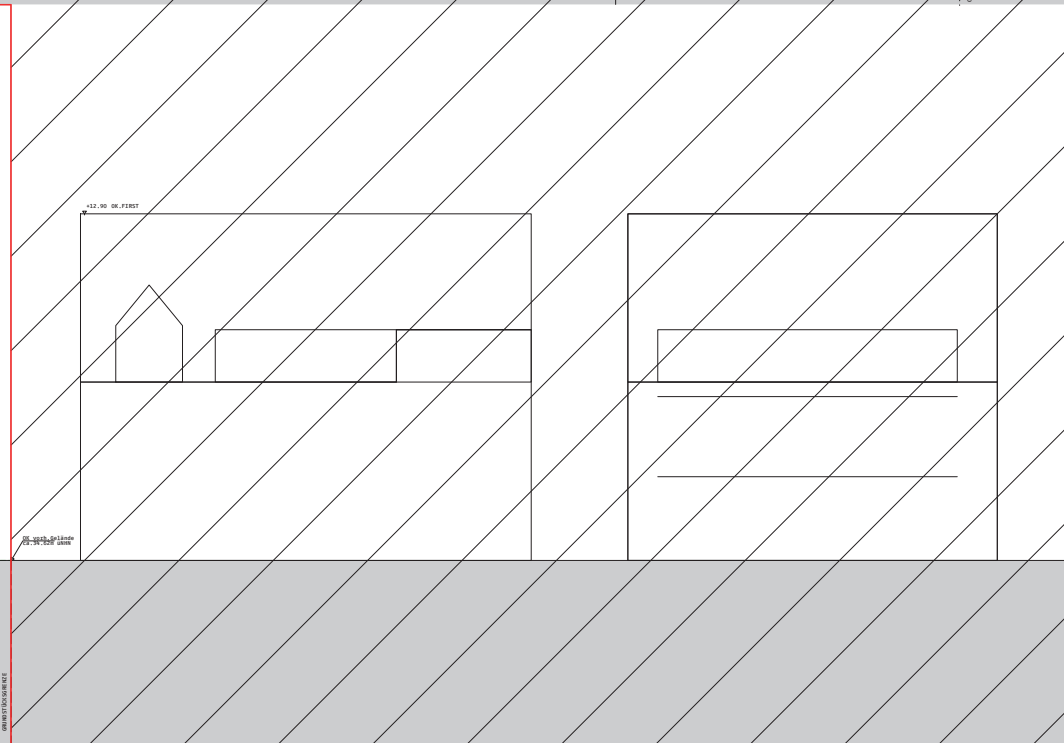
Schnitt C-C Haus A



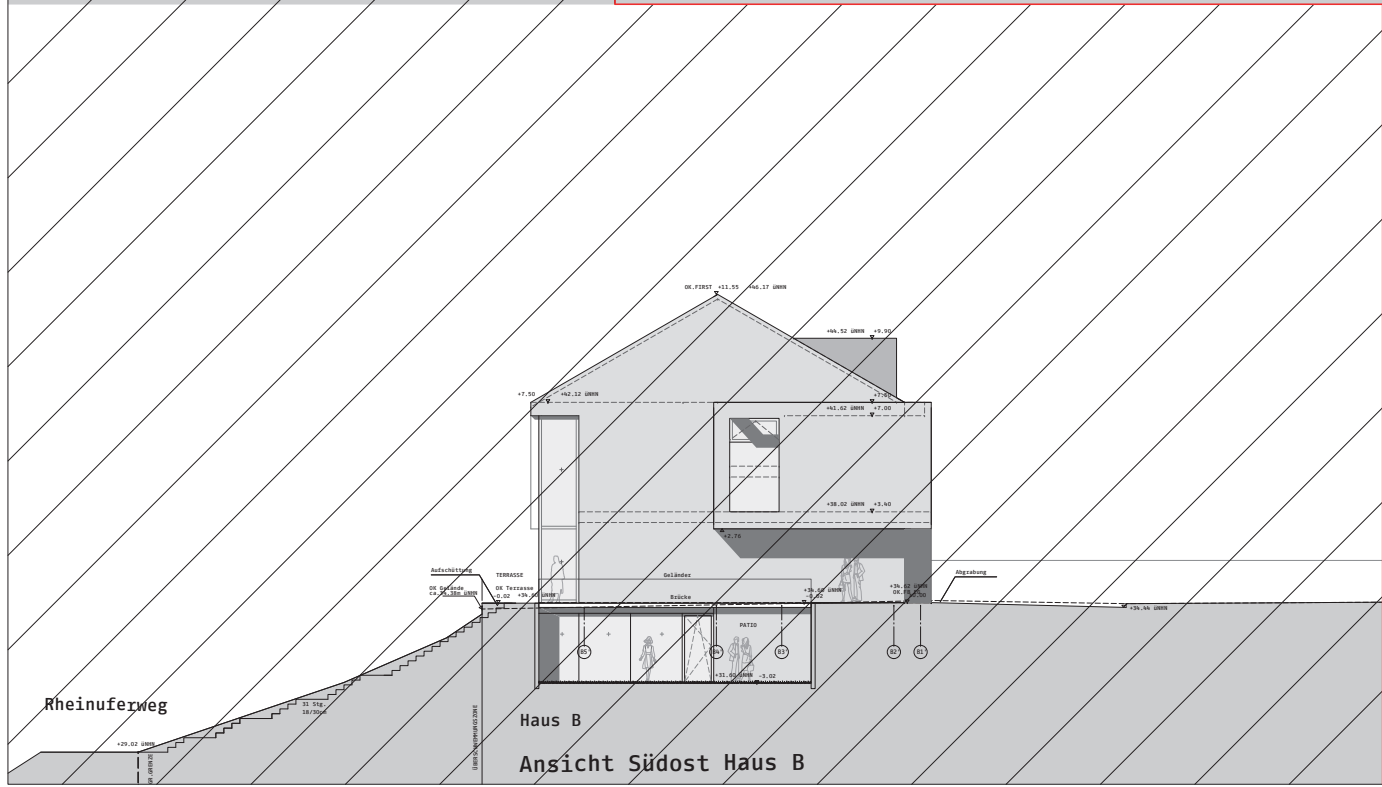
Ansicht Nordwest Haus C



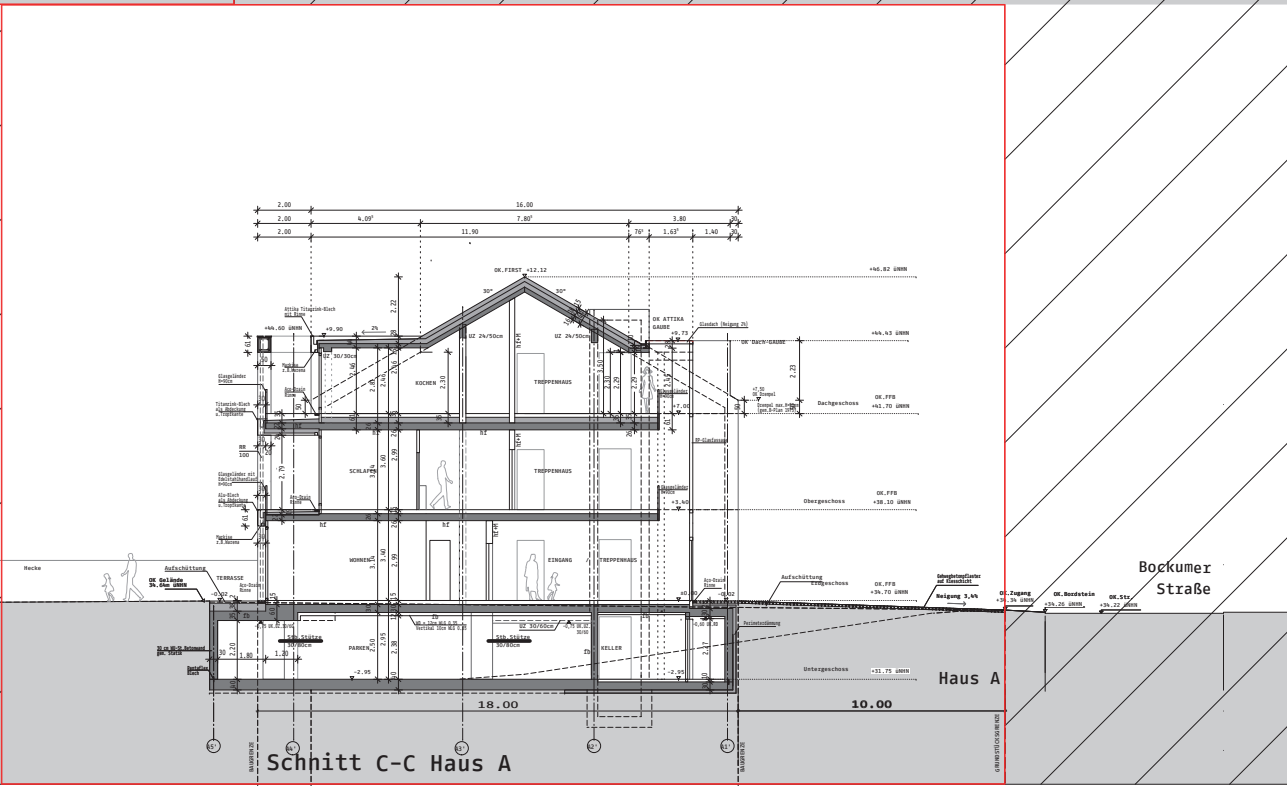
Ansicht Südwest Haus A



Schnitt C-C Haus A



Ansicht Südost Haus B



	Schieferplatten
	Betonfaserplatten
	HPL-Platten (z.B. Trespa o. glw.)
	Bestandteil des Bauantrages
	nicht Bestandteil des Bauantrages

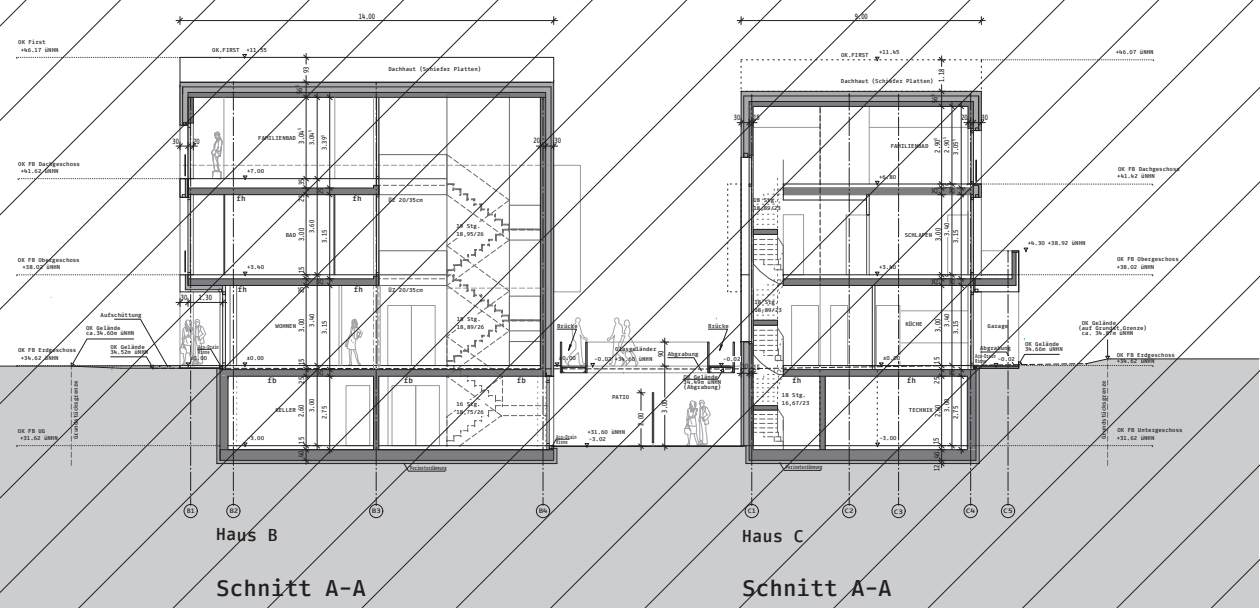
DATUM	ZEICHNER	BAUHER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER	TRACHTER
Ba_Nachforderung	29.10.21																			
Bauantrag	09.08.21																			

Höhe FFB EG Haus A :  $\pm 0.00m = +34.70m$  ÜNNH

**PROJEKT:**  
 Neubau eines Mehrfamilienhauses  
 mit einer Tiefgarage ( Haus A )  
 Bockumer Straße 201-209  
 40489 Düsseldorf

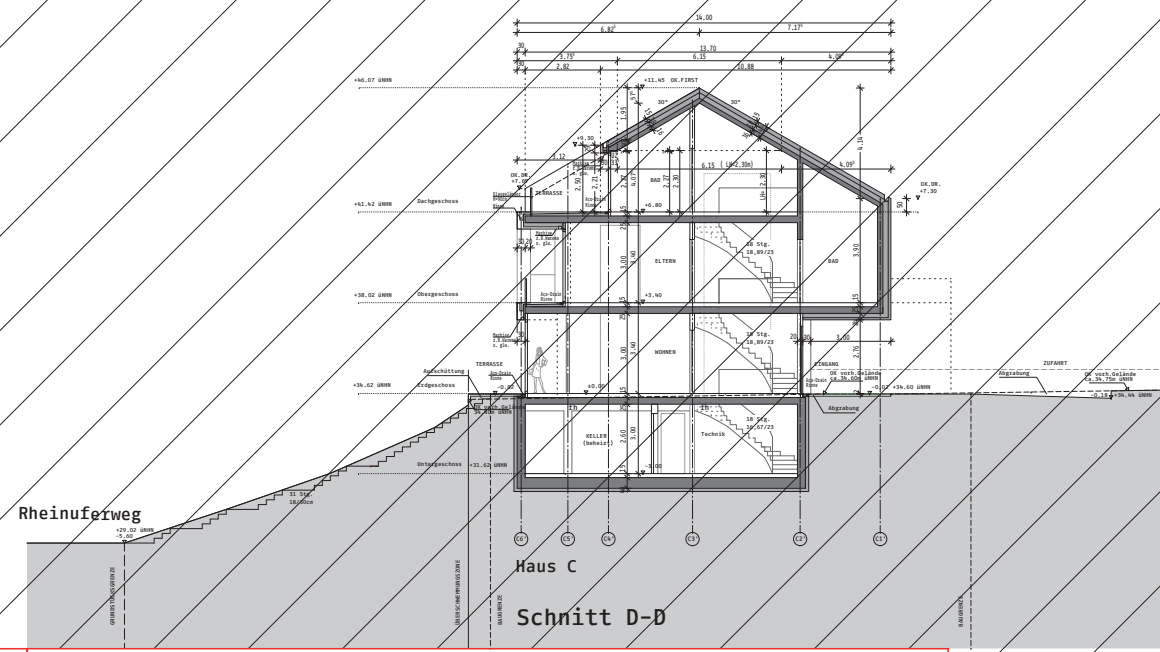
**PLANBEZEICHNUNG:** Nachforderung  
 Schnitt C-C Haus A  
 Ansicht Nordwest,  
 Ansicht Südwest, Haus A  
 Ansicht Südost

MASSSTAB	Bauantrag
GEZEICHNET	(Nachforderung)
GEPRÜFT	4009
DATUM	09.08.2021

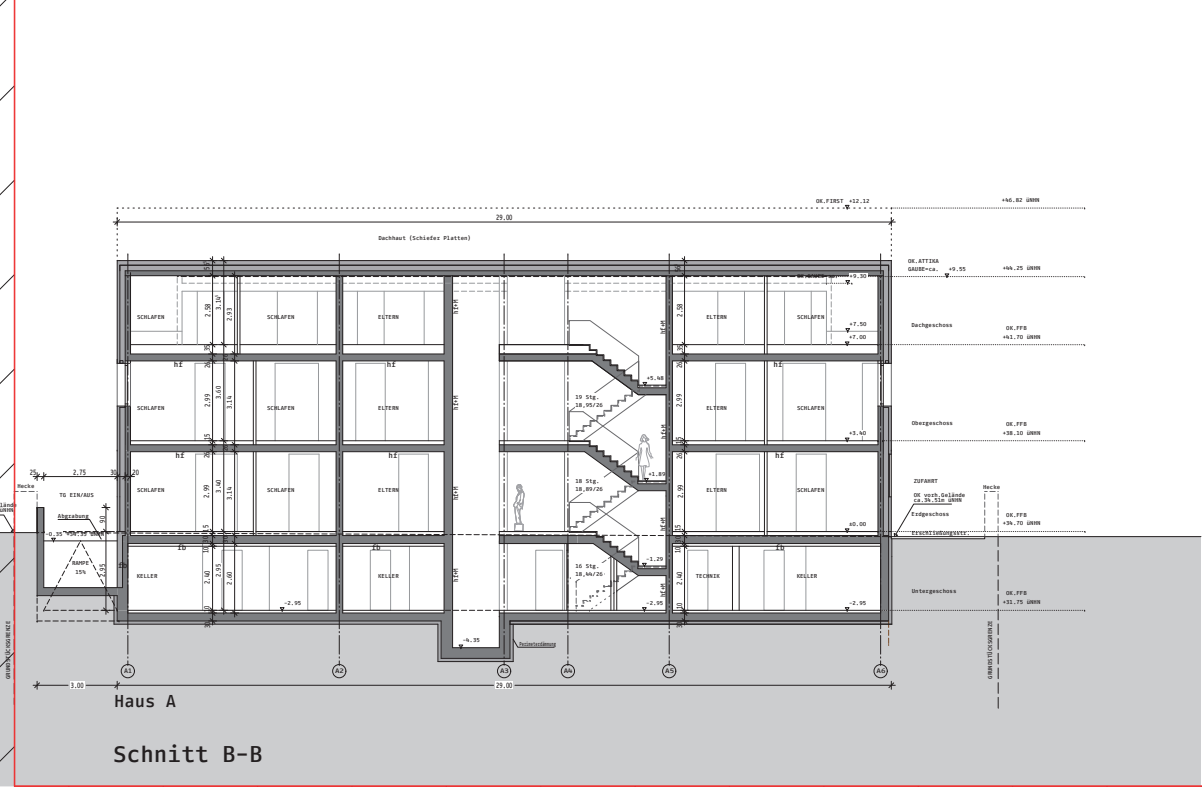


Haus B  
Schnitt A-A

Haus C  
Schnitt A-A



Haus C  
Schnitt D-D



Haus A  
Schnitt B-B

