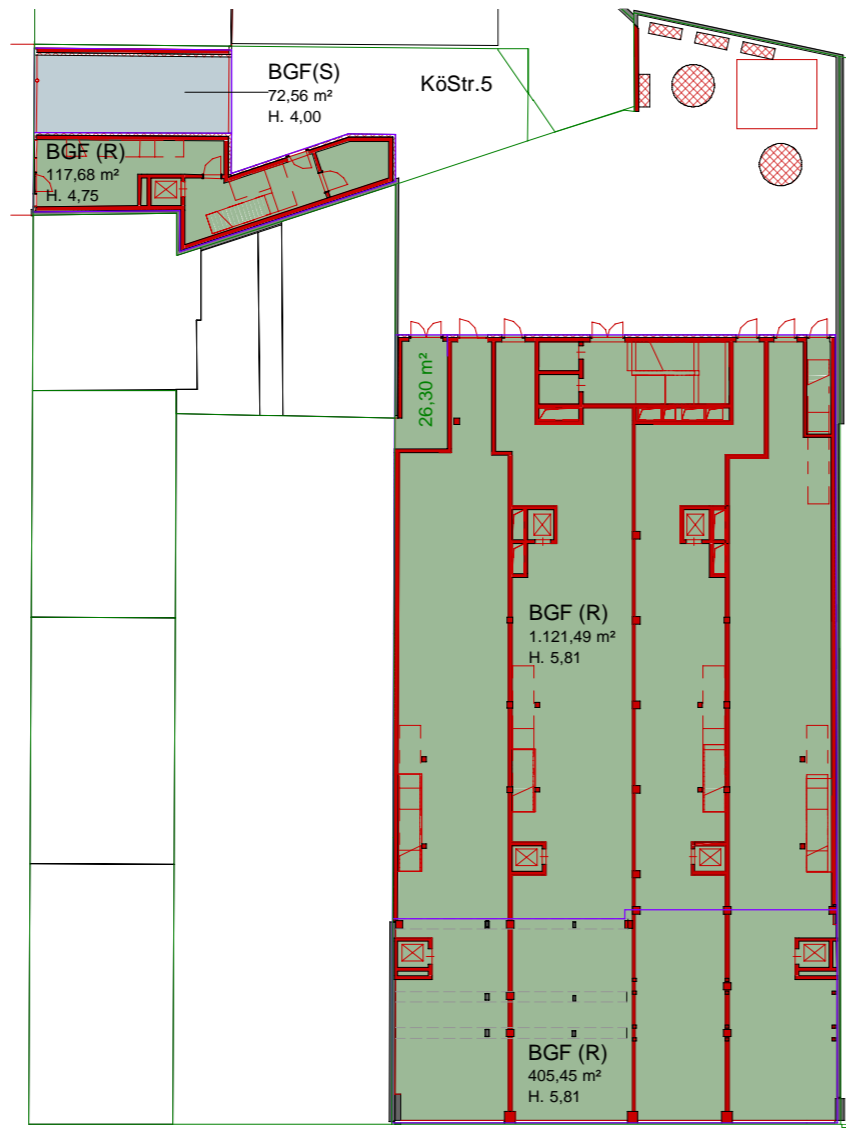
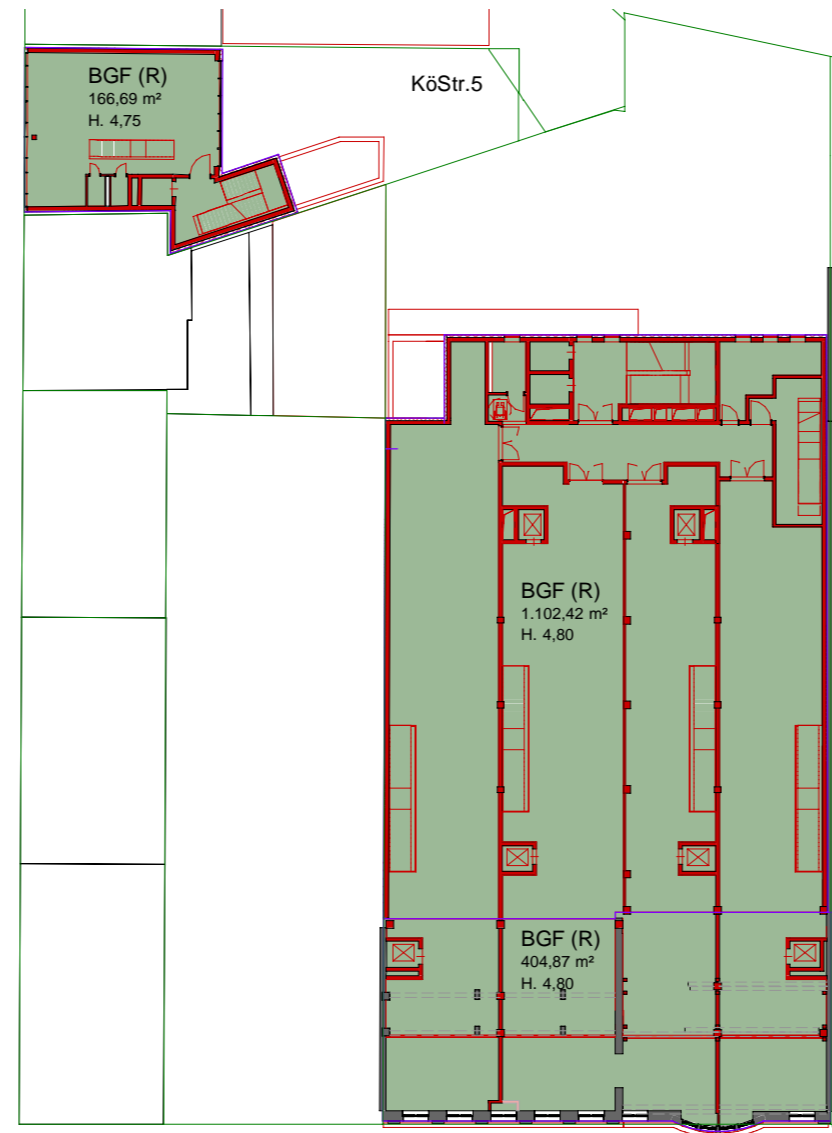


UG



EG



1.OG

Flächenliste BGF (R)

Ebene	BGF	BGF [m²]
-------	-----	----------

KÖ38-40		
UG	BGF (R)	1.183,83
UG	BGF (R)	410,73
EG	BGF (R)	1.121,49
EG	BGF (R)	405,45
1.OG	BGF (R)	1.102,42
1.OG	BGF (R)	404,87
2.OG	BGF (R)	832,10
2.OG	BGF (R)	410,48
3.OG	BGF (R)	821,93
3.OG	BGF (R)	410,96
4.OG	BGF (R)	823,30
4.OG	BGF (R)	407,96
5.OG	BGF (R)	227,82
5.OG	BGF (R)	367,74
BGF (R)		8.931,08

KöStr5		
UG	BGF (R)	165,12
EG	BGF (R)	117,68
1.OG	BGF (R)	166,69
2.OG	BGF (R)	166,70
3.OG	BGF (R)	166,70
4.OG	BGF (R)	87,90
BGF (R)		870,79
Gesamt		9.801,87

Flächenliste (BGF - BRI)

Ebene	BGF	BGF [m²]	Höhe [m]	BRI [m³]
-------	-----	----------	----------	----------

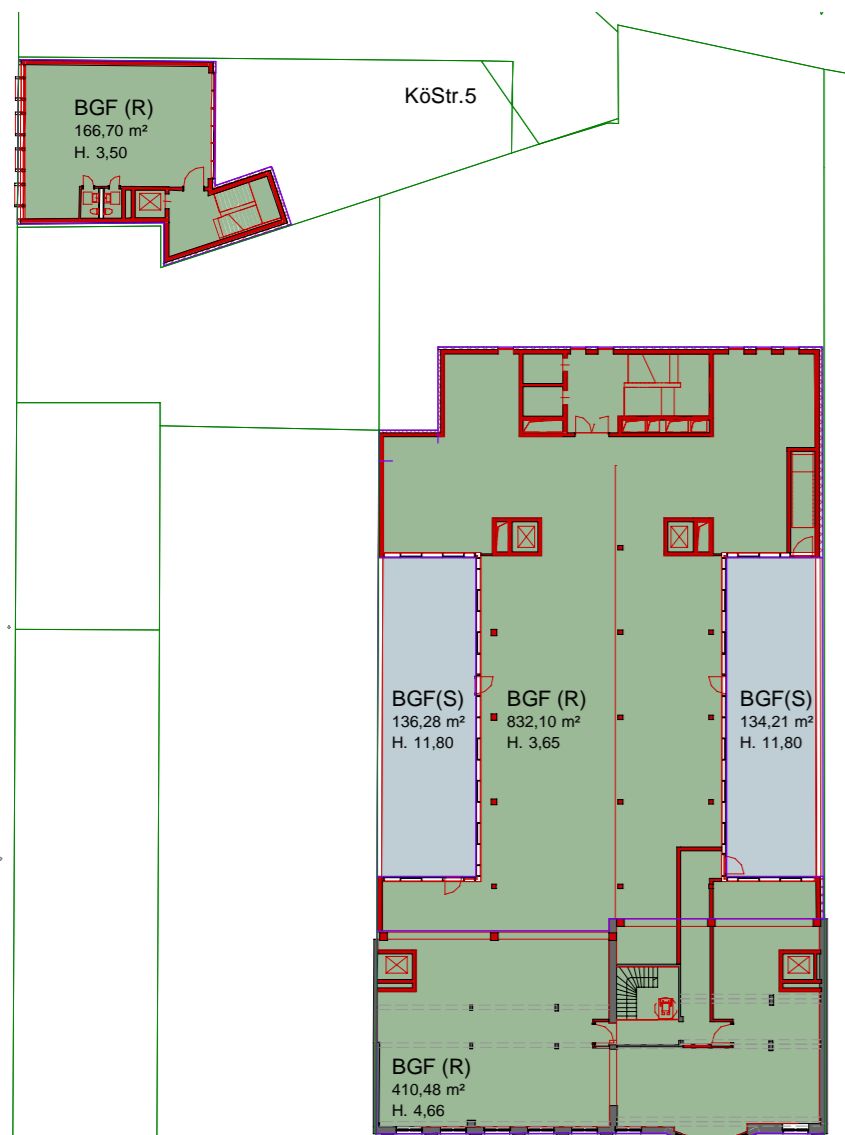
KÖ38-40				
UG	BGF (R)	1.183,83	4,80	5.682,37
UG	BGF (R)	410,73	2,60	1.067,89
EG	BGF (R)	1.121,49	5,81	6.515,88
EG	BGF (R)	405,45	5,81	2.355,65
1.OG	BGF (R)	1.102,42	4,80	5.291,63
1.OG	BGF (R)	404,87	4,80	1.943,39
2.OG	BGF (R)	832,10	3,65	3.037,16
2.OG	BGF (R)	410,48	4,66	1.912,82
3.OG	BGF (R)	821,93	3,65	3.000,05
3.OG	BGF (R)	410,96	3,49	1.434,25
4.OG	BGF (R)	823,30	4,08	3.359,06
4.OG	BGF (R)	407,96	3,20	1.305,49
5.OG	BGF (R)	227,82	3,93	895,32
5.OG	BGF (R)	367,74	2,70	992,89
BGF (R)		8.931,08		38.793,86

2.OG	BGF(S)	136,28	11,80	1.608,06
2.OG	BGF(S)	134,21	11,80	1.583,73
3.OG	BGF(S)	9,72	1,10	10,69
5.OG	BGF(S)	410,33	1,10	451,36
5.OG	BGF(S)	60,55	1,10	66,60
5.OG	BGF(S)	89,19	1,10	98,11
BGF(S)		840,28		3.818,57

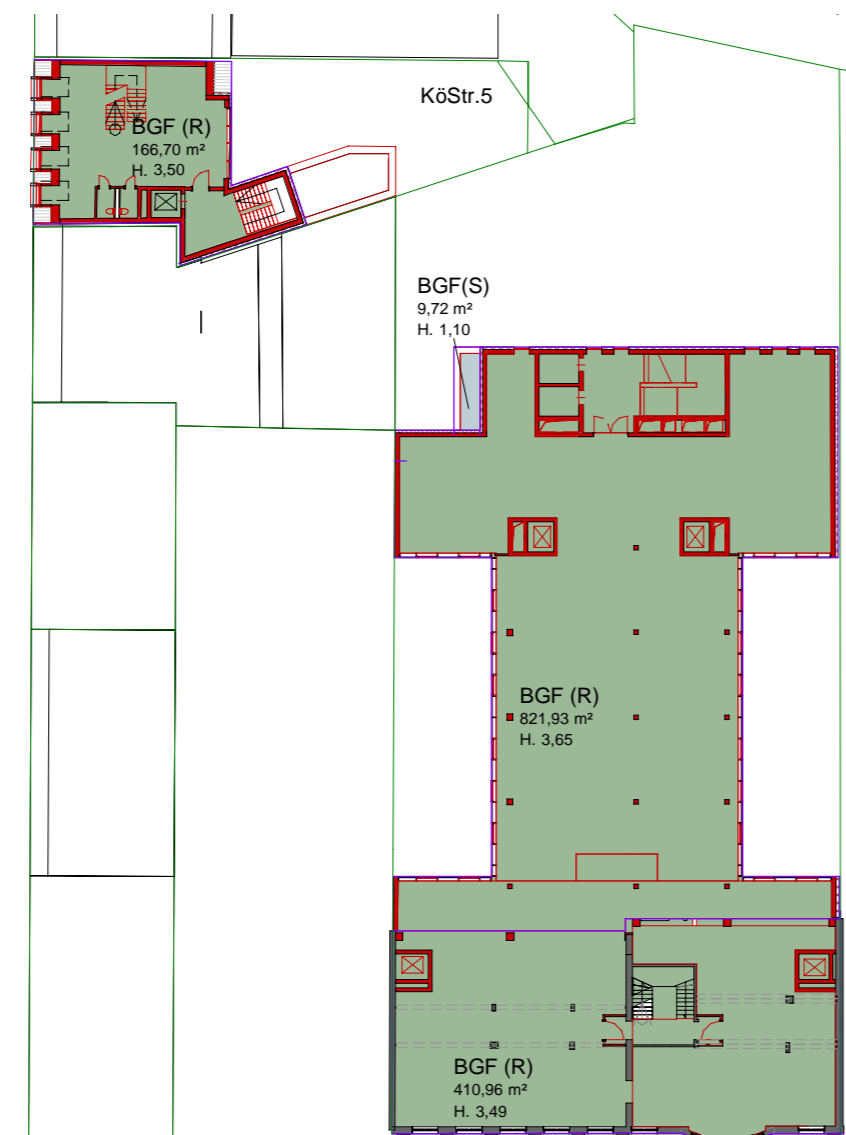
KöStr5				
UG	BGF (R)	165,12	3,60	594,45
EG	BGF (R)	117,68	4,75	558,98
1.OG	BGF (R)	166,69	4,75	791,78
2.OG	BGF (R)	166,70	3,50	583,45
3.OG	BGF (R)	166,70	3,50	583,44
4.OG	BGF (R)	87,90	3,50	307,64
BGF (R)		870,79		3.419,74

EG	BGF(S)	72,56	4,00	290,24
4.OG	BGF(S)	49,09	1,10	53,99
BGF(S)		121,65		344,24
Gesamt		10.763,79		46.376,40

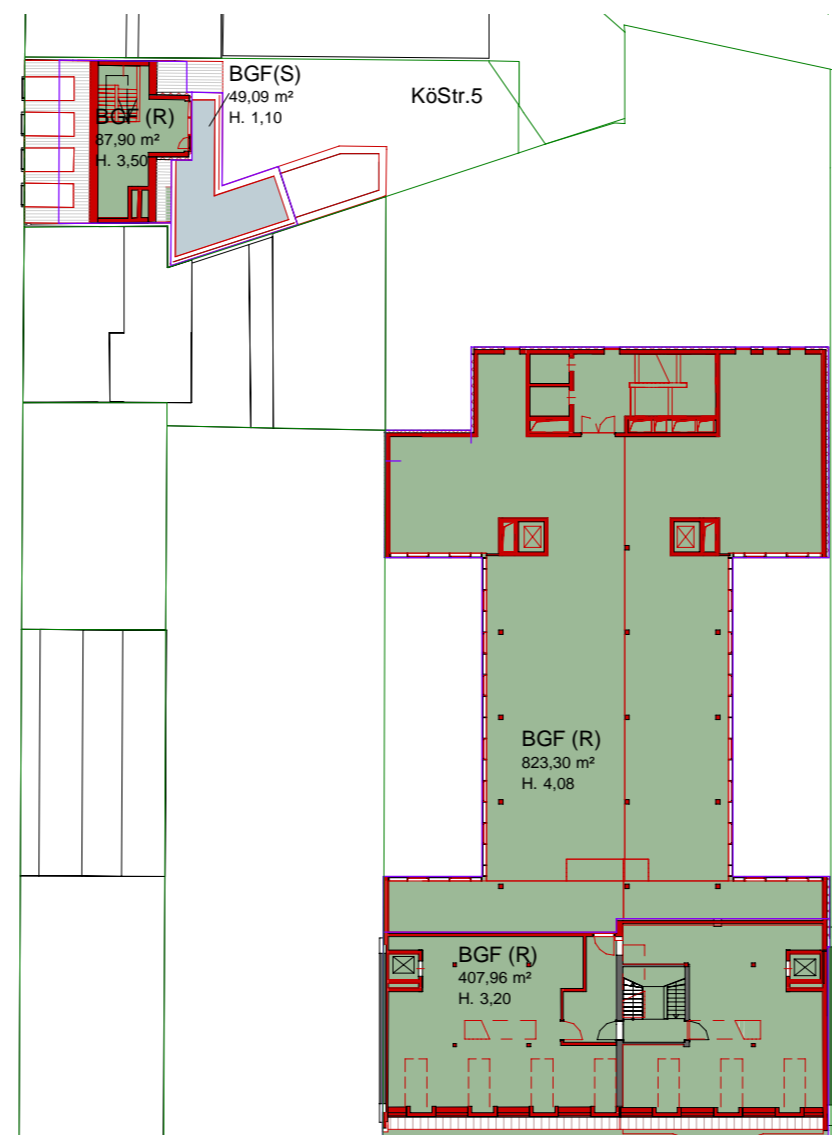
Hinweis:
BGF auf nördl. Seite bis Grenze gem. Katasterplan gemessen, da bei Abriss/ Neubau die Kommunwand zur KÖ36 mit abgerissen werden kann. Auf der süd. Seite ist die Kommunwand mit der KÖ42 zu erhalten. Ein Giebelmaß ist hier nach Abbruch KÖ40 erforderlich.



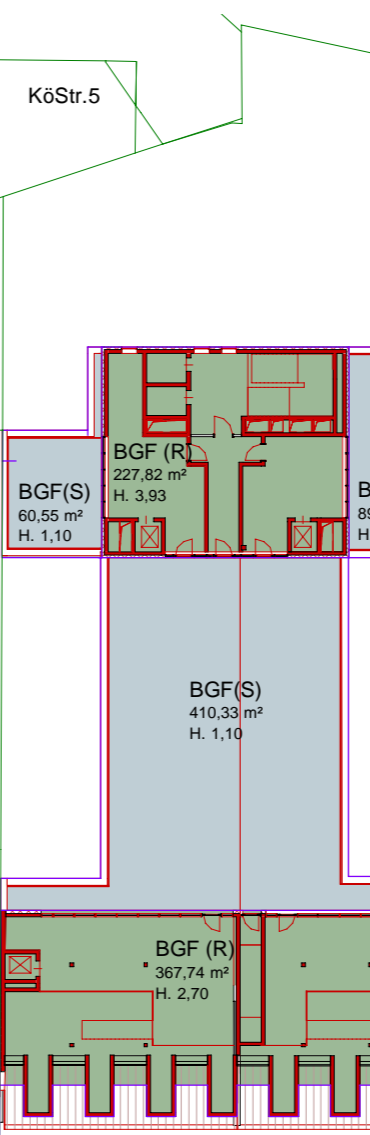
2.OG



3.OG



4.OG



5.OG

Geschossfläche (GF) KÖ40+5

Ebene	Fläche [m²]	Höhe [m]	BRI [m³]
EG	1.121,49	5,810	6.515,88
EG	405,45	5,810	2.355,65
1.OG	1.102,42	4,800	5.291,63
1.OG	404,87	4,800	1.943,39
2.OG	832,10	3,650	3.037,16
2.OG	410,48	4,660	1.912,82
3.OG	821,93	3,650	3.000,05
3.OG	410,96	3,490	1.434,25
4.OG	823,30	4,080	3.359,06
4.OG	407,96	3,200	1.305,49
5.OG	227,82	3,930	895,32
5.OG	367,74	2,700	992,89
KÖ38-40	7.336,52		32.043,59
EG	117,68	4,750	558,98
1.OG	166,69	4,750	791,78
2.OG	166,70	3,500	583,45
3.OG	166,70	3,500	583,44
4.OG	87,90	3,500	307,64
KöStr5	705,67		2.825,29
Gesamt	8.042,19		34.868,88

KÖ40
 $E10 = 1.507,29 \text{ m}^2 \cdot \frac{3}{4} = 1.130,47 \text{ m}^2 < E20 = 1.242,58 \text{ m}^2$
 => E20 Vollgeschoss
E20 - E30
 => E30 Vollgeschoss
 $E30 = 1.232,89 \text{ m}^2 \cdot \frac{3}{4} = 924,67 \text{ m}^2 < E40 = 1.231,26 \text{ m}^2$
 => E40 Vollgeschoss
 $E40 = 1.231,26 \text{ m}^2 \cdot \frac{3}{4} = 923,45 \text{ m}^2 > E50 = 595,56 \text{ m}^2$
 => E50 kein Vollgeschoss

Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl GRZ:
 Bebaute Fläche/ Grundstücksfläche = GRZ
 KÖ40: 1.526,94 m²/ 2.010 m² = 0,76
 KöStr.5: 166,70 m²/ 339 m² = 0,49

Geschossflächenzahl GFZ (BGF):
 ges. Geschossfläche aller Vollgeschosse/ Grundstücksfl. = GFZ
 KÖ40: 6.740,97 m²/ 2.010 m² = 3,35
 KöStr. 5: 617,77 m²/ 339 m² = 1,82

Baumassenzahl BMZ:
 BRI (Vollgeschosse)/ Grundstücksfläche = BMZ
 KÖ40: 30.155,38 m³/ 2.010 m² = 15,0
 KöStr. 5: 2.417,65 m³/ 339 m² = 7,13

(R) Regelfall: vollständig umschlossene Grundflächen und Räume, deren Flächen der Netto-Raumfläche (NRF) zuzuordnen sind. Hierzu zählen nicht nur Innenräume, sondern auch Räume mit Öffnungen, zum Beispiel Garagen mit Rollgittertüren
 (S) Sonderfall: nicht vollständig umschlossene Grundflächen und Räume, deren Flächen der NRF zuzuordnen sind und die baukonstruktiv mit dem Bauwerk verbunden sind, zum Beispiel Loggien, Balkone, Dachterrassen, Innen- oder Eingangshöfe, außen liegende (baukonstruktiv mit dem Bauwerk verbundene) Erschließungsanlagen

BaunutzungsVO § 21 Baumassenzahl (2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

LBauO NRW § 2 (6)
 Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
 Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Projektnummer:
 Düsseldorf
 Königsallee 40

Bauvoranfrage
 Umbau Königsallee 40 mit
 Neuerichtung des Anbaus,
 Neubau Königstraße 5
Plan:Übersicht BGF
 Stand: 26.09.2025
Maß der baulichen Nutzung
 M 1:500

