



Datum	Änderungen/ Ergänzungen
29.12.2025	Ortsvergleich
05.01.2026	Ortsvergleich
12.01.2026	Projekteintragung, Abstandsflächenberechnung

FLÄCHENNACHWEIS mit CAD

Flurstück 122 und 129
Größe des Baugrundstücks = 3760 m²
vorhandene Bebauung und Planung (Grundfläche)

Projekt	GRZ = Grundfläche Grundstücksfläche =	GFZ =
GRZ		GFZ = Geschöfläche Grundstücksfläche =

Grunddienstbarkeiten:
 Flurstück 122: Ein Vorkaufsrecht für die Stadt Düsseldorf, Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Düsseldorf, das Grundstück jederzeit zu betreten.
 Flurstück 129: Recht auf eine Trafostation einschließlich Einzäunung und einer Zufahrtsfläche für Rheinbahn AG.
 Baustellen: VE Nr. 4993 Stellplatzbaustat zugunsten des Grundstückes Rotterdamer Straße 40

Summe
 Eine örtliche Grenzuntersuchung hat nicht 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 übernommen werden.
 Vor dem Baugrundstück sind technische Anlagen sowie Bäume vorhanden. (Laternen, Masten, Kabelverteiler exemplarisch)

Das Baugrundstück ist gelb umrandet dargestellt.
 Baugrundstück = 122, 129 = 3760 m²
 Einsicht in das Baustellenverzeichnis am: 19.12.2025
 Bauleistungen nicht vorhanden vorhanden, siehe Lageplan. — VE Nr. 4993
 Bäume (schützenswert) nicht vorhanden vorhanden, siehe Lageplan
 Grunddienstbarkeiten nicht vorhanden vorhanden, siehe Lageplan

ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN

Kriegsgrenze	Ampele	Postschacht
Gemarkungsgrenze	Benzinabnehmer	Regenfallrohr
Flurstücksgrenze	Höhenfestpunkt	Latörne
Gebäudegrenze	(mit Nr. des Punktes)	Normaluhr
Mauer/Zaun/Nutzungsgrenze/Bordkante	Einlauf / Gully	Polizeinruftaste
Eisenbahngleis mit Weiche	Grundwasser-Messstelle	Unfallmelder
Straßenabwängels	Hydrant (Oberflur)	Schornstein
Oberflächliche Leitung Starkstrom	Hydrant (unterflur)	Springbrunnen
Unterirdische Leitung Wasser	Anschlagsbohle	Uniformer
	Baum	Haltestelle
	Brunnen/Wassergewinnung	Mast
	Denkmal	Einzelsteghalter
	Mauer mit Angabe der Stärke	Kabelherzweiger
	Denkmal	Denkmal
	Wasserstoffgas	

RASTER DARSTELLUNG

Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden	Baulast geplant	vorhandene Geländehöhe	× 35,53
Öffentliche Verkehrsfläche geplant	Baulast vorhanden	eingepreiste Geländehöhe	× 40,0
Bauliche Anlagen vorhanden	Feuerwehrrückzugsfläche		× 38,85
Bauliche Anlagen geplant			
Bauliche Anlage zu beseitigen			

ZEICHENERKLÄRUNG BAURECHT

Baugebiet gemäß Bauordnung vom 1.1.1939	Baugebiet gemäß Baumutzungsverordnung vom 01.10.1962	Grundflächenzahl = GRZ	Flachdach	FD
Kleinsiedlungsgebiet A	Kleinsiedlungsgebiet WS	Geschosflächenzahl = GFZ	Pultdach	PD
Wohngebiet B	reines Wohngebiet WR	Baumassenzahl = BMZ	Dachneigung in Grad	DN 45°
Kleingewerbegebiet C	allgemeines Wohngebiet WA	GRZ / GFZ z.B. 0,3 / 0,9	Garage mit Flachdach nicht besonders kennzeichnet	
Geschäftsbereich D	besonderes Wohngebiet WB	GRZ / BMZ z.B. 1,0 / 1,0		
Hilfsgewerbegebiet E1	Dorfgebiet MD	Höhe des Bürgersteiganschlusses	BAH	
Großgewerbegebiet E	Mischgebiet MI	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe	OKE	
Baugrundstück für den Gemeinbedarf = B.F.G.	Kerngebiet MK	Hauptgesimshöhe	OHN	
Baugrundstück für besondere Anlagen = B.F.A.	Gewerbegebiet GE	Oberkante Absturzschürung, Geländer	OKG	
	Industriegebiet GI	Stellplätze	ST	
	Sondergebiet SO	Fahrradstellplätze	FST	
		Garagen	Ga	
		Gebäude für Stellplätze	G.F.St.	
		Mülltonnenschrank		
		offene Bauweise		
		geschlossene Bauweise		
		Nur Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen		
		Nur Hausgruppen zugelassen		
		Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B.		
		zwingend z.B.		

Eigentümersnachweis

Stand 08.01.2026

Gemarkung: Golzheim	Flur: 3		
Flurstück	Grdb.Bl.	Eigentümer/Erbbauberechtigter	Fläche
122	2220	Wasser-Sport-Verein Düsseldorf Rudergesellschaft von 1893 e.V.	3439 m ²
	2221	Wasser-Sport-Verein Düsseldorf Rudergesellschaft von 1893 e.V.	
	2222	CENTRUM Düsseldorf, Rotterdamer Str. 40 GmbH	
11	455	Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)	
108, 158	1103	Stadtgemeinde Düsseldorf	
142			
Gemarkung: Golzheim	Flur: 4		
2	455	Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)	
Gemarkung: Golzheim	Flur: 6		
129	1106	Stadtgemeinde Düsseldorf	321 m ²
130			
128	455	Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)	
Summe= 3760 m ²			

Abstandsflächenberechnung:

T1=((48.16-40.02)/3+40.02-34.9)*0.4=3.13
 T2=((51.63-40.02)/3+40.02-34.9)*0.4=3.60 (liegt innerhalb T1)
 T3=(53.73-34.9)*0.4=7.53
 T4=((48.16-40.02)/3+40.02-(34.9+33.1)/2)*0.4=3.49
 T5=((51.63-40.02)/3+40.02-(34.9+33.1)/2)*0.4=3.96 (liegt innerhalb T4)
 T6=((48.16-40.02)/3+40.02-33.1)*0.4=3.85
 T7=((51.63-40.02)/3+40.02)-33.1)*0.4=4.32 (liegt innerhalb T6)
 T8=(40.02-33.1)*0.4=2.77=3.00
 T9=((48.16-40.02)/3+40.02-(35.0+33.1)/2)*0.4=3.47
 T10=((51.63-40.02)/3+40.02-(35.0+33.1)/2)*0.4=3.94 (liegt innerhalb T9)

Amtlicher Lageplan Bauvoranfrage

Rotterdamer Straße 40

Bauvorhaben:

Stadt Düsseldorf	Maßstab	Projekt-Nr.:
Gemarkung: Golzheim	1 : 250	IT4157-500
Flur: 3, 6	Zeichnungs-Nr.	Stand:
	IT4157-500-2026-01-12	12.01.2026