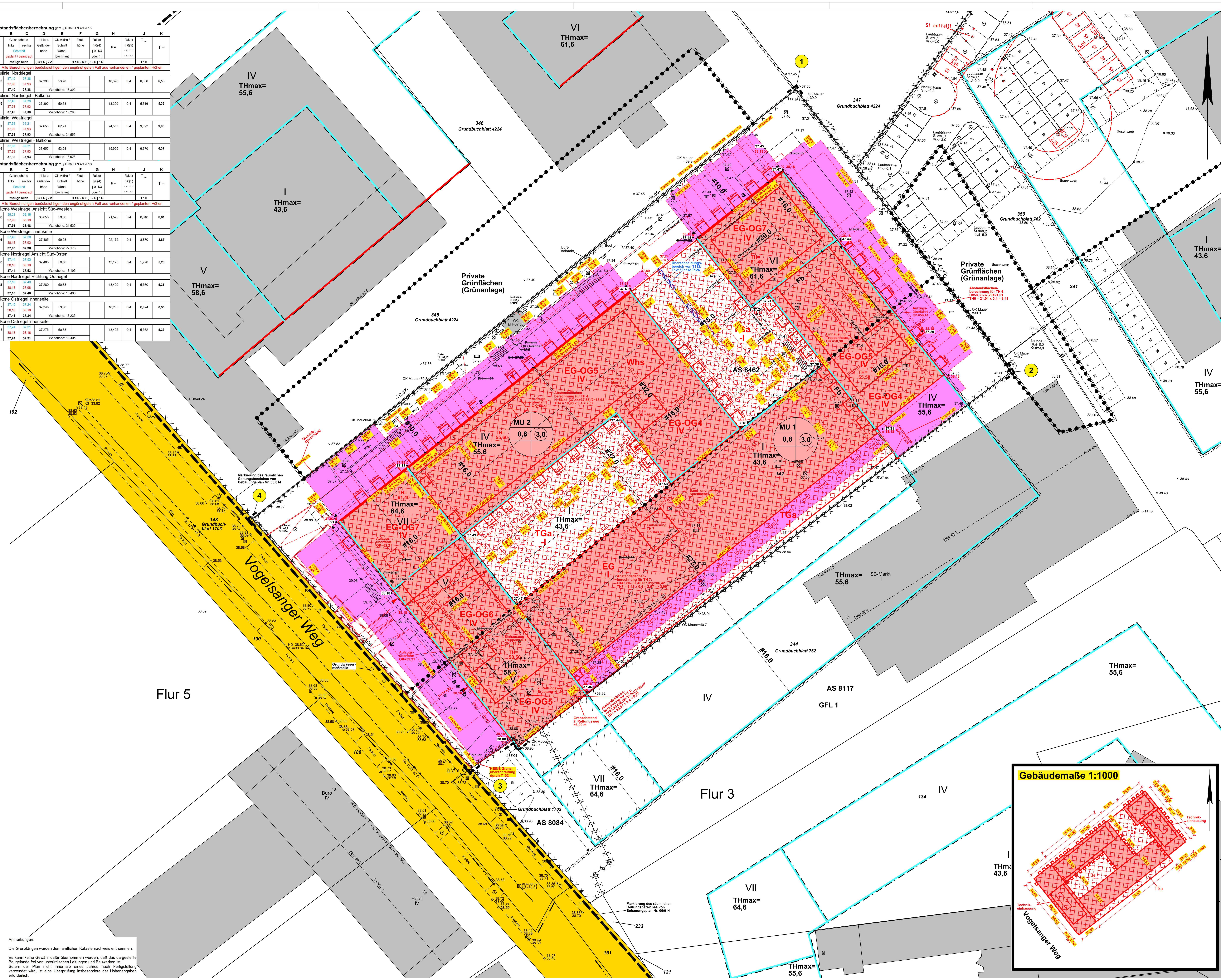

Abstandsflächenberechnung gem. § 6 BauO NRW 2018

Spalten: A Nr. · B Geländehöhe links · C Geländehöhe rechts (Bestand / geplant / beantragt / maßgeblich) · D mittlere Geländehöhe [B + C] / 2 · E OK Attika / Schnitt Wand-Dachhaut · F Firsthöhe · G Faktor § 6(4) [0, 1/3 oder 1] · H = E - D + [F - E] * G · I Faktor § 6(5) 0,4 / 0,25 oder 0,2 · J $T_{zw.}$ = I * H · K T =

Alle Berechnungen berücksichtigen den ungünstigsten Fall aus vorhandenen / geplanten Höhen

Nr.	B (Bestand / geplant / maßgeblich)	C (Bestand / geplant / maßgeblich)	D	E	F	G	H	I	J	K
Westriegel: Ansicht Süd-Westen										
T101	38,21 / 37,93 / 37,93	38,08 / 38,18 / 38,08	38,005	62,21 (Wandhöhe: 24,205)			24,205	0,4	9,682	9,69
Westriegel: Ansicht Süd-Westen										
T102	38,21 / 38,18 / 38,18	38,08 / 38,18 / 38,08	38,130	56,68 (Wandhöhe: 18,550)			18,550	0,4	7,420	7,42
Westriegel: Ansicht Süd-Westen										
T103	38,21 / 38,18 / 38,18	38,08 / 38,18 / 38,08	38,130	59,31 (Wandhöhe: 21,180)			21,180	0,4	8,472	8,48
Westriegel: Ansicht Süd-Westen (Technik-Einhausung)										
T105	38,21 / 38,18 / 38,18	38,08 / 38,18 / 38,08	38,130	60,48 (Wandhöhe: 22,350)			22,350	0,4	8,940	8,94
Westriegel: Innenseite										
T201	37,38 / 38,18 / 37,38	37,43 / 38,18 / 37,43	37,405	62,21 (Wandhöhe: 24,805)			24,805	0,4	9,922	9,93
Westriegel: Innenseite										
T202	37,46 / 38,18 / 37,46	37,43 / 38,18 / 37,43	37,445	56,68 (Wandhöhe: 19,235)			19,235	0,4	7,694	7,70
Westriegel: Innenseite										
T203	37,46 / 38,18 / 37,46	37,43 / 38,18 / 37,43	37,445	59,31 (Wandhöhe: 21,865)			21,865	0,4	8,746	8,75
Westriegel: Innenseite (Technik-Einhausung)										
T205	37,46 / 38,18 / 37,46	37,43 / 38,18 / 37,43	37,445	60,48 (Wandhöhe: 23,035)			23,035	0,4	9,214	9,22
Westriegel: Ansicht Süd-Osten										
T320	38,18 / 38,18 / 38,18	37,43 / 38,18 / 37,43	37,805	62,21 (Wandhöhe: 24,405)			24,405	0,4	9,762	9,77
Westriegel: Ansicht Süd-Osten										
T322	38,08 / 38,18 / 38,08	37,46 / 38,18 / 37,46	37,770	61,20 (Wandhöhe: 23,430)			23,430	0,4	9,372	9,38
Westriegel: Ansicht Süd-Osten (Technik-Einhausung)										
T323	38,08 / 38,18 / 38,08	37,46 / 38,18 / 37,46	37,770	60,48 (Wandhöhe: 22,710)			22,710	0,4	9,084	9,09
Südriegel: Ansicht Süd-Osten										
T340	37,46 / 38,18 / 37,46	37,31 / 38,18 / 37,31	37,385	42,46 (Wandhöhe: 5,075)			5,075	0,4	2,030	3,00
Südriegel: Innenseite										
T440	37,36 / 38,18 / 37,36	37,47 / 38,18 / 37,47	37,415	41,98 (Wandhöhe: 4,565)			4,565	0,4	1,826	3,00
Nordriegel: Ansicht Süd-Osten										
T330	37,43 / 38,18 / 37,43	37,44 / 38,18 / 37,44	37,435	56,41 (Wandhöhe: 18,975)			18,975	0,4	7,590	7,59
Nordriegel: Ansicht Süd-Osten										
T331	37,43 / 38,18 / 37,43	37,44 / 38,18 / 37,44	37,435	53,78 (Wandhöhe: 16,345)			16,345	0,4	6,538	6,54
Nordriegel: Ansicht Süd-Osten										
T332	37,53 / 38,18 / 37,53	37,16 / 38,18 / 37,16	37,345	53,78 (Wandhöhe: 16,435)			16,435	0,4	6,574	6,58
Nordriegel: Ansicht Süd-Osten										
T334	37,44 / 38,18 / 37,44	37,53 / 38,18 / 37,53	37,485	53,78 (Wandhöhe: 16,295)			16,295	0,4	6,518	6,52
Nordriegel: in Richtung Ostriegel										
T120	37,16 / 38,18 / 37,16	37,40 / 38,18 / 37,40	37,280	56,41 (Wandhöhe: 19,130)			19,130	0,4	7,652	7,66
Nordriegel: in Richtung Ostriegel										
T121	37,16 / 38,18 / 37,16	37,40 / 38,18 / 37,40	37,280	53,78 (Wandhöhe: 16,500)			16,500	0,4	6,600	6,60
Ostriegel: Innenseite										
T110	37,24 / 38,18 / 37,24	37,31 / 38,18 / 37,31	37,275	53,78 (Wandhöhe: 16,505)			16,505	0,4	6,602	6,61

Alle Berechnungen berücksichtigen den ungünstigsten Fall aus vorhandenen / geplanten Höhen

Nr.	B (Bestand / geplant / maßgeblich)	C (Bestand / geplant / maßgeblich)	D	E	F	G	H	I	J	K
Ostriegel: Innenseite										
T111	37,24 / 38,18 / 37,24	37,31 / 38,18 / 37,31	37,275	56,41 (Wandhöhe: 19,135)			19,135	0,4	7,654	7,66
Ostriegel: Innenseite										
T112	37,45 / 38,18 / 37,45	37,24 / 38,18 / 37,24	37,345	59,58 (Wandhöhe: 22,235)			22,235	0,4	8,894	8,90
Ostriegel: Innenseite										
T113	37,45 / 38,18 / 37,45	37,24 / 38,18 / 37,24	37,345	62,21 (Wandhöhe: 24,865)			24,865	0,4	9,946	9,95
Ostriegel: Innenseite (Technik-Einhausung)										
T115	37,45 / 38,18 / 37,45	37,24 / 38,18 / 37,24	37,345	57,58 (Wandhöhe: 20,235)			20,235	0,4	8,094	8,10
Ostriegel: Ansicht Nord-Osten										
T210	37,35 / 38,18 / 37,35	37,43 / 38,18 / 37,43	37,390	53,78 (Wandhöhe: 16,390)			16,390	0,4	6,556	6,56
Ostriegel: Ansicht Nord-Osten										
T211	37,29 / 38,18 / 37,29	37,43 / 38,18 / 37,43	37,360	56,41 (Wandhöhe: 19,050)			19,050	0,4	7,620	7,62
Ostriegel: Ansicht Nord-Osten										
T212	37,43 / 38,18 / 37,43	37,47 / 38,18 / 37,47	37,450	59,58 (Wandhöhe: 22,130)			22,130	0,4	8,852	8,86
Ostriegel: Ansicht Nord-Osten										
T213	37,43 / 38,18 / 37,43	37,47 / 38,18 / 37,47	37,450	62,21 (Wandhöhe: 24,760)			24,760	0,4	9,904	9,91
Ostriegel: Ansicht Nord-Osten (Technik-Einhausung)										
T215	37,29 / 38,18 / 37,29	37,43 / 38,18 / 37,43	37,360	57,58 (Wandhöhe: 20,220)			20,220	0,4	8,088	8,09
Ostriegel: Ansicht Süd-Osten										
T301	37,24 / 38,18 / 37,24	37,43 / 38,18 / 37,43	37,335	62,21 (Wandhöhe: 24,875)			24,875	0,4	9,950	9,95
Ostriegel: Ansicht Süd-Osten										
T302	37,24 / 38,18 / 37,24	37,43 / 38,18 / 37,43	37,335	59,58 (Wandhöhe: 22,245)			22,245	0,4	8,898	8,90
Ostriegel: Ansicht Süd-Osten										
T303	37,31 / 38,18 / 37,31	37,35 / 38,18 / 37,35	37,330	56,41 (Wandhöhe: 19,080)			19,080	0,4	7,632	7,64
Ostriegel: Ansicht Süd-Osten										
T304	37,31 / 38,18 / 37,31	37,35 / 38,18 / 37,35	37,330	53,78 (Wandhöhe: 16,450)			16,450	0,4	6,580	6,58
Ostriegel: Ansicht Süd-Osten (Technik-Einhausung)										
T306	37,31 / 38,18 / 37,31	37,35 / 38,18 / 37,35	37,330	57,58 (Wandhöhe: 20,250)			20,250	0,4	8,100	8,10
Nordriegel: Balkone (in Richtung Südriegel)										
T501	37,43 / 38,18 / 37,43	37,44 / 38,18 / 37,44	37,435	50,68 (Wandhöhe: 13,245)			13,245	0,4	5,298	5,30
Ostriegel: Balkone										
T502	37,29 / 38,18 / 37,29	37,43 / 38,18 / 37,43	37,360	50,68 (Wandhöhe: 13,320)			13,320	0,4	5,328	5,33
Baulinie: Ostriegel										
T601	37,47 / 38,18 / 37,47	37,45 / 38,18 / 37,45	37,460	62,21 (Wandhöhe: 24,750)			24,750	0,4	9,900	9,90
Baulinie: Ostriegel										
T602	37,47 / 38,18 / 37,47	37,45 / 38,18 / 37,45	37,460	59,58 (Wandhöhe: 22,120)			22,120	0,4	8,848	8,85
Baulinie: Ostriegel - Balkone										
T603	37,47 / 38,18 / 37,47	37,45 / 38,18 / 37,45	37,460	56,68 (Wandhöhe: 19,220)			19,220	0,4	7,688	7,69
Baulinie: Nordriegel										
T604	37,40 / 38,18 / 37,40	37,38 / 38,18 / 37,38	37,390	56,41 (Wandhöhe: 19,020)			19,020	0,4	7,608	7,61

Abstandsflächenberechnung gem. § 6 BauO NRW 2018

Alle Berechnungen berücksichtigen den ungünstigsten Fall aus vorhandenen / geplanten Höhen

Nr.	B (Bestand / geplant / maßgeblich)	C (Bestand / geplant / maßgeblich)	D	E	F	G	H	I	J	K
Baulinie: Nordriegel										
T605	37,40 / 37,98 / 37,40	37,38 / 37,93 / 37,38	37,390	53,78 (Wandhöhe: 16,390)			16,390	0,4	6,556	6,56
Baulinie: Nordriegel - Balkone										
T606	37,40 / 37,98 / 37,40	37,38 / 37,93 / 37,38	37,390	50,68 (Wandhöhe: 13,290)			13,290	0,4	5,316	5,32
Baulinie: Westriegel										
T607	37,38 / 37,93 / 37,38	38,21 / 37,93 / 37,93	37,655	62,21 (Wandhöhe: 24,555)			24,555	0,4	9,822	9,83
Baulinie: Westriegel - Balkone										
T608	37,38 / 37,93 / 37,38	38,21 / 37,93 / 37,93	37,655	53,58 (Wandhöhe: 15,925)			15,925	0,4	6,370	6,37

Abstandsflächenberechnung gem. § 6 BauO NRW 2018

Alle Berechnungen berücksichtigen den ungünstigsten Fall aus vorhandenen / geplanten Höhen

Nr.	B (Bestand / geplant / maßgeblich)	C (Bestand / geplant / maßgeblich)	D	E	F	G	H	I	J	K
Balkone Westriegel Ansicht Süd-Westen										
T106	38,21 / 37,93 / 37,93	38,18 / 38,18 / 38,18	38,055	59,58 (Wandhöhe: 21,525)			21,525	0,4	8,610	8,61
Balkone Westriegel Innenseite										
T206	37,43 / 38,18 / 37,43	37,38 / 37,93 / 37,38	37,405	59,58 (Wandhöhe: 22,175)			22,175	0,4	8,870	8,87
Balkone Nordriegel Ansicht Süd-Osten										
T336	37,44 / 38,18 / 37,44	37,53 / 38,18 / 37,53	37,485	50,68 (Wandhöhe: 13,195)			13,195	0,4	5,278	5,28
Balkone Nordriegel Richtung Ostriegel										
T126	37,16 / 38,18 / 37,16	37,40 / 37,98 / 37,40	37,280	50,68 (Wandhöhe: 13,400)			13,400	0,4	5,360	5,36
Balkone Ostriegel Innenseite										
T116	37,45 / 38,18 / 37,45	37,24 / 38,18 / 37,24	37,345	53,58 (Wandhöhe: 16,235)			16,235	0,4	6,494	6,50
Balkone Ostriegel Innenseite										
T117	37,24 / 38,18 / 37,24	37,31 / 38,18 / 37,31	37,275	50,68 (Wandhöhe: 13,405)			13,405	0,4	5,362	5,37

Anmerkungen:

Die Grenzlängen wurden dem amtlichen Katasternachweis entnommen.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Nachweis zur Flugsicherung

Punkt	ETRS 489 (EPSG: 25832) Rechtswert	Hochwert	WGS (EPSG: 4326) Länge	Breite
1	346657,445	5680754,139	6,802385	51,257495
2	346696,307	5680702,966	6,802963	51,257046
3	346598,655	5680631,207	6,801596	51,256375
4	346559,066	5680676,364	6,801009	51,256770

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

Kreisgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, geplante Grenze, Gebäudeumrißlinie, Nutzungsgrenze, Bordkante, Eisenbahngleis mit Weiche, Straßenbahngleis, Oberirdische Leitung Starkstrom, " " Strom, Unterirdische Leitung Wasser (W DN 1000), Abwasserkanal Schmutzwasserleitung, " Regenwasser, " Mischwasser

Kartierungsnachweis für Grenzpunkte, Geländehöhe (70,33), Böschung, Verkehrsschild, Haltestelle, Ampelanlage, Mauer mit Angabe der Stärke (0,24), Zaun, Hecke, Baum, St.d = Stammdurchmesser, Kr.d = Kronendurchmesser*, U = Umfang, H = Höhe, (* = maßstäbl. Darstellung), alternative Darstellung Baum (schwarzweiß / farbig: Eiche)

Fernsprechhäuschen, Feuermelder, Laterne, Polizeirufsäule, Unfallmelder, Schornstein, Denkmal, Umformer, Schaltkasten, Mast, Schacht, Kabelschacht, Hydrant oberirdisch, Hydrant unterirdisch, Straßensenkkasten, Schieber, W = Wasser G = Gas

BAURECHT

Baugrundstück f. den Gemeinbedarf (B.f.G), Kleinsiedlungsgebiet (WS), allg./reines Wohngebiet (WA/WR), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Industriegebiet/Gewerbegebiet (GI/GE), Wochenendhausgebiet (SW), Sondergebiet (SO), Grenze der Verbandsgrünfläche

Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden, Öffentliche Verkehrsfläche geplant bzw. festgesetzt, Private Verkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche (ö.Gr.), Private Grünfläche (pr.Gr.), Wasserfläche, Wald, Wasserschutzgebiet, Fläche für Landwirtschaft, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (schwarzweiß / farbig)

offene/geschl. Bauweise (o/g), Garagen/Stellplätze (Ga/St), Nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Nur Hausgruppen zugelassen, Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (III), zwingend z.B., Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), GRZ/GFZ z.B. (0,3 / 0,9), GRZ/BMZ z.B. (3,0 / 1,0)

Abstandfläche gem. § 6 BauO NW: T = notwendige Tiefe (Bestand / Planung), Baulast (vorhanden), Baulast (geplant)

Strassenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenze (schwarzweiß / farbig), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb einer Nutzung

Plätze für Abfallbehälter (vorhanden / geplant), Kinderspielplatz, Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

Bauliche Anlage vorhanden, Bauliche Anlage geplant, Bauliche Anlage beseitigen, Bauliche Anlage unterirdisch

Grundstücksentwässerung

vorhandene Schmutzwasserleitung, vorhandene Regenwasserleitung, vorhandene Mischwasserleitung, geplante Schmutzwasserleitung, geplante Regenwasserleitung, geplante Mischwasserleitung, geplanter/vorhandener Revisionsschacht

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN (EFH), Hauptgesimshöhe (HGH), Oberkante (fertig) Fußboden (OK(F)F), Oberkante Decke (OKD), Schnitt Wand-Dachhaut (SWD), Hauseingang geplant / vorhanden, keine Eigentumsgrenze, keine Flurstücksgrenze, Grenze des Baugrundstückes

VERSCHIEDENES	DACHFORM	DACHNEIGUNG	MASSE UND ZAHLEN
Kanalhöhen: Deckel KD; Einlauf, Sohle KE KS. In Klammern gesetzte Angaben wurden den städtischen Bestandskarten entnommen. geplanter Kanal	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Sheddach	Flachdach; Dach von 5° - 28° Neigung; Dach von 29° - 45° Neigung; Dach von über 45° Neigung; Garage mit Flachdach nicht besonders kennzeichnen	graphisch ermitteltes Maß z.B. <10,20>; rechnerisch ermitteltes Maß z.B. (10,20); geplante Höhe z.B. 23,45; Festlegung geplantes Objekt # 3,00

Index	Benennung, Änderung	Datum	Name
H	Einhausungen TH entfallen	03.03.25	schu
I	1. Nachtrag zur Baugenehmigung	01.10.25	schu
J	2. Nachtrag zur Baugenehmigung	17.10.25	schu
K	3. Nachtrag zur Baugenehmigung	17.10.25	schu
L	4. Nachtrag zur Baugenehmigung	17.10.25	schu
M	Ergänzung Abstandsflächen Balkone	04.11.25	schu

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016.
Höhenanschluß: über GNSS-Messung
Bolzen Nr.
Höhe m
Kontrollbolzen Nr.
Höhe m
CAD-Name: Vogelsanger Weg 39_25121

Lageplan

Maßstab 1 : 250

Baugenehmigungsbehörde : Stadt Düsseldorf

Geschäftsbuchnr.: 25121

Index: M

Bauvorhaben : Errichtung Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Paketshop und Café Vogelsanger Weg 39

Bauherr :

Gemeinde : Düsseldorf

Gemarkung : Mörsenbroich · Flur: 3 · Rahmenkarte:

aus Flurstück	Fläche (m²)	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (s. Anlage)
142	7768	975		

Art und Maß der baulichen Nutzung (Berechnung nach § 2 Abs. 5 BauprüfVO auf Beiblatt)

Bebauungsplan Nr. : 06/0014
Rechtskraft : April 2020
Baugebiet : 8MU
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse : (m²)
Fläche
\+ Zuschlag n. §21a(2) BauNVO :
\- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie :
\- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§19(3) BauNVO) :
+/- Baulastflächen :
Fläche des Baugrundstücks : 7768

	GRZ/GFZ zulässig	beansprucht	bauliche Nutzung (m²) zulässig	vorhanden	geplant	beansprucht
Grundfläche (gem. §19(4) BauNVO, nur Gebäude)	0,8					
Grundfläche (gem. §19(4) BauNVO Garagen, Zuf., Nebenanl.)						
Geschoßfläche	3,0					

Bearbeitungsvermerke:

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

Für die Übereinstimmung von Projekteintrag und Bauzeichnung

Der Lageplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 26./27.01.2021 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet. Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom Oktober 2025 zugrunde.

Essen, den 04. November 2025

Datum:

Bauherr: · Architekt:

(Unterschrift) · (Stempel, Unterschrift)

Öffentl. best. Verm.-Ing.