

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mehrfamilienwohnhaus „Alte Mosterei“
Amtstraße 5, 73277 Owen
23.08.2026

Projekt

Neubau Mehrfamilienwohnhaus „Alte Mosterei“
Bettina & Carmen Vogel
Amtstraße 5, 73277 Owen

Bauherrschaft

Bettina Vogel
Neue Straße 27
73277 Owen

Carmen Vogel
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

Planung

KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN

TURMSTRASSE 12
73230 KIRCHHEIM / TECK

T: 07021 80 49 99 0
WWW.KILTZKAZMAIER.DE



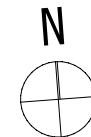
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Untergeschoss
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27 Aichelberger Str. 18
73277 Owen 73271 Holzmaden

ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de





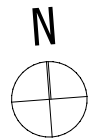
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Erdgeschoss
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

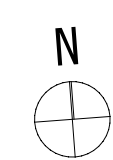
ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de





Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI" Amtstraße 5 73277 Owen	
PLAN: Obergeschoss Maßstab: 1:100 Format: A2 Datum: 23.08.26	
BAUHERR BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL Neue Straße 27 73277 Owen	Aichelberger Str. 18 73271 Holzmaden
ARCHITEKT: KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck T. 07021-8049990 F. 07021-8049991 E. info@kiltzkazmaier.de I. www.kiltzkazmaier.de	





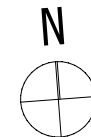
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

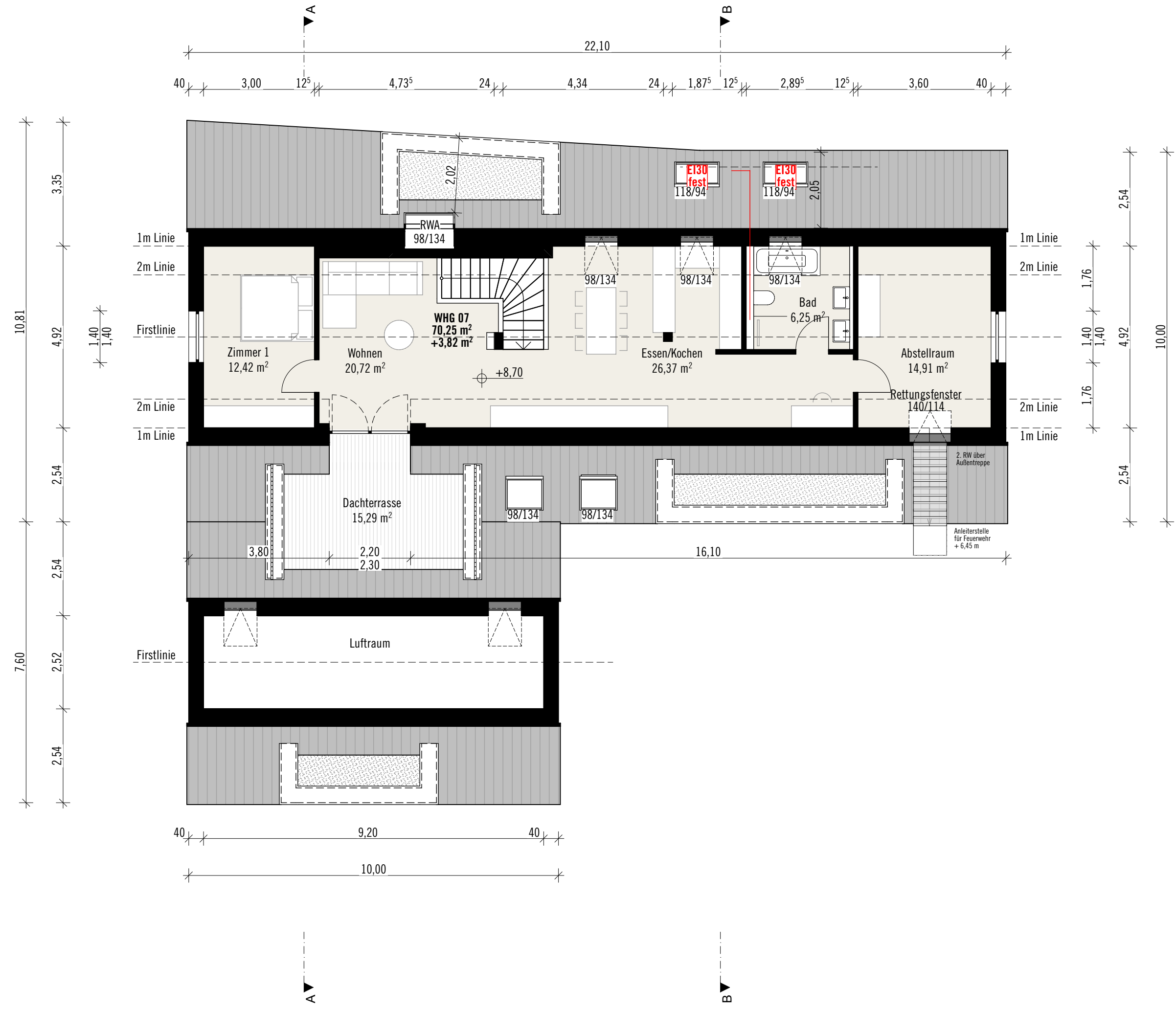
NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Dachgeschoss
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de





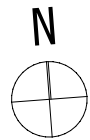
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

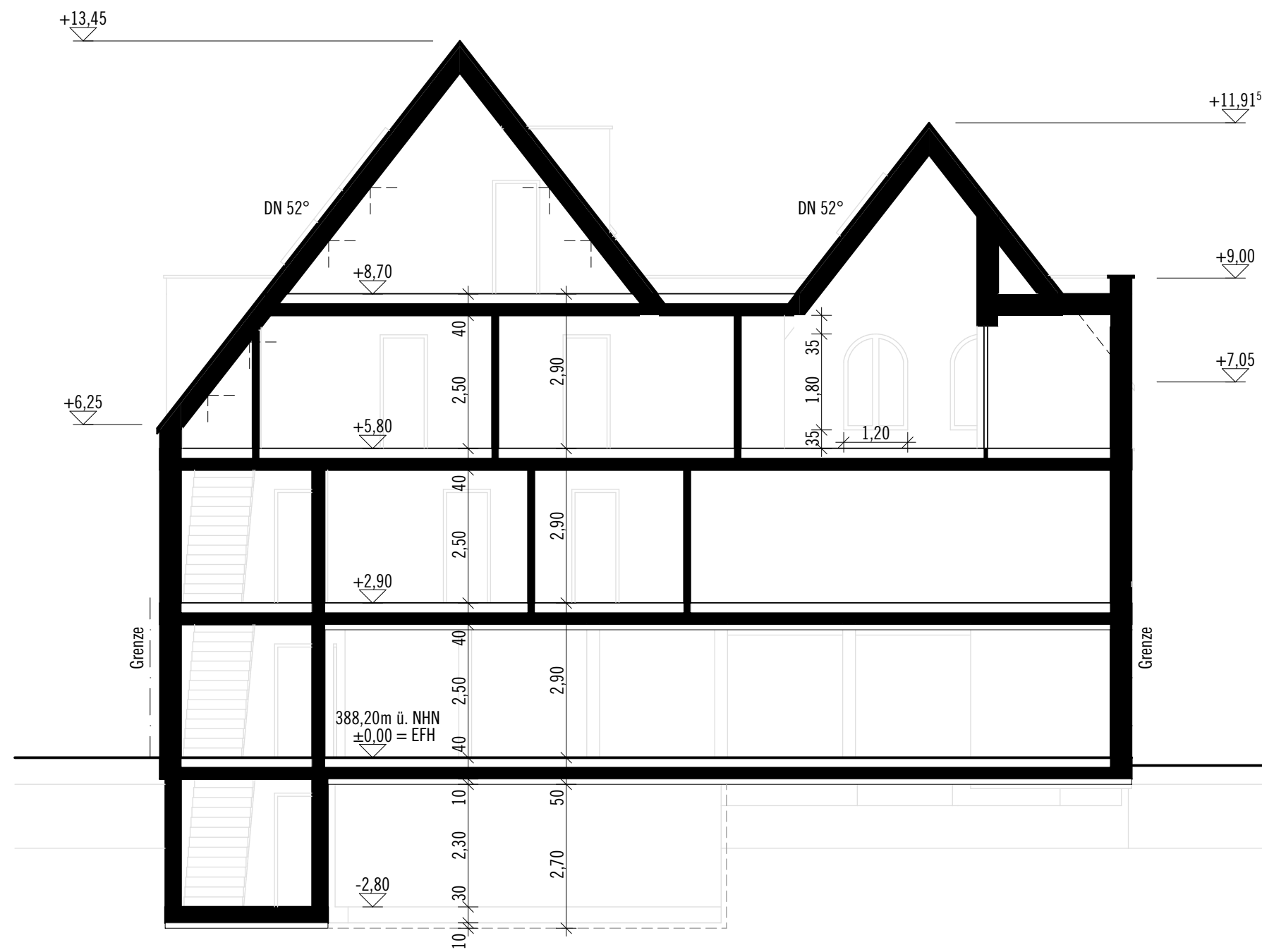
NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Dachspitz
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

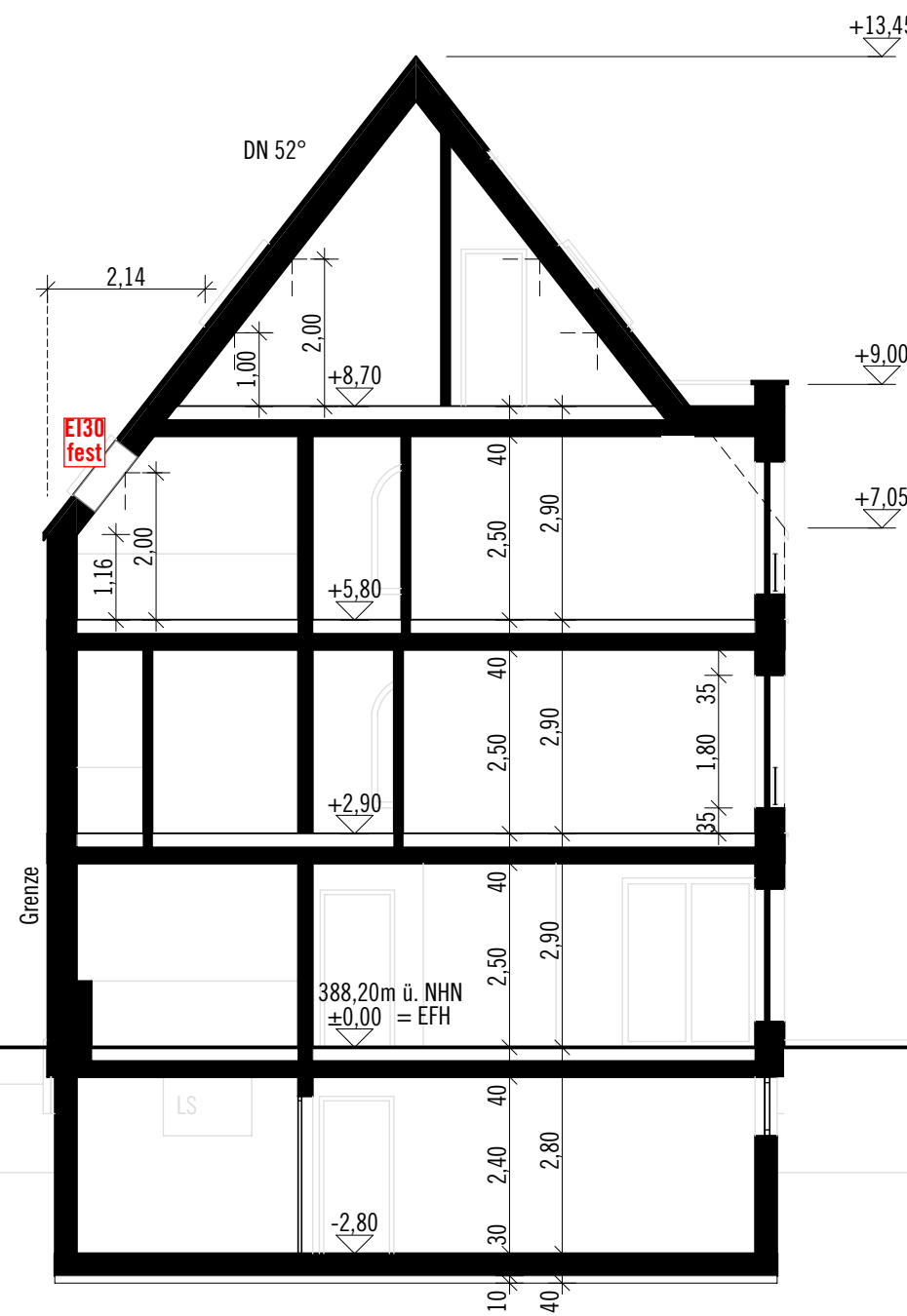
BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de



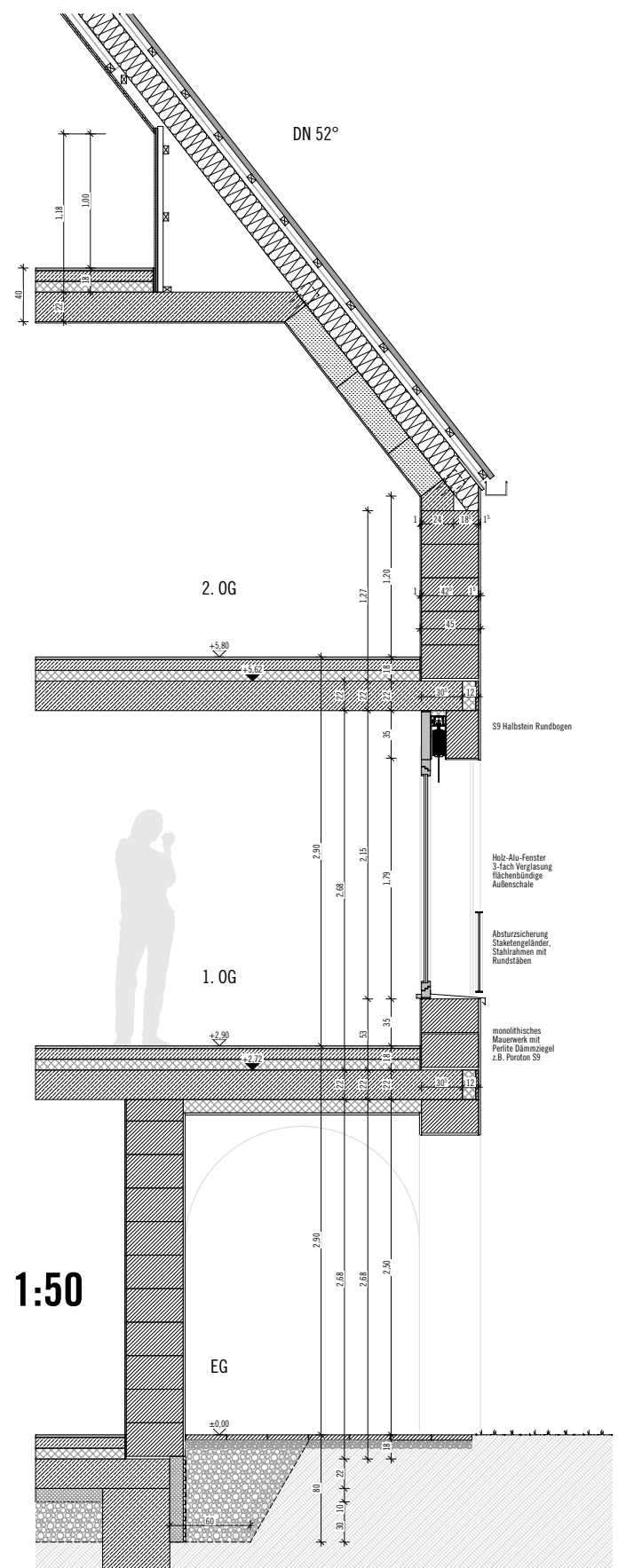


Schnitt A-A



Schnitt B-B

Fassadenschnitt M 1:50



Schnitt C-C

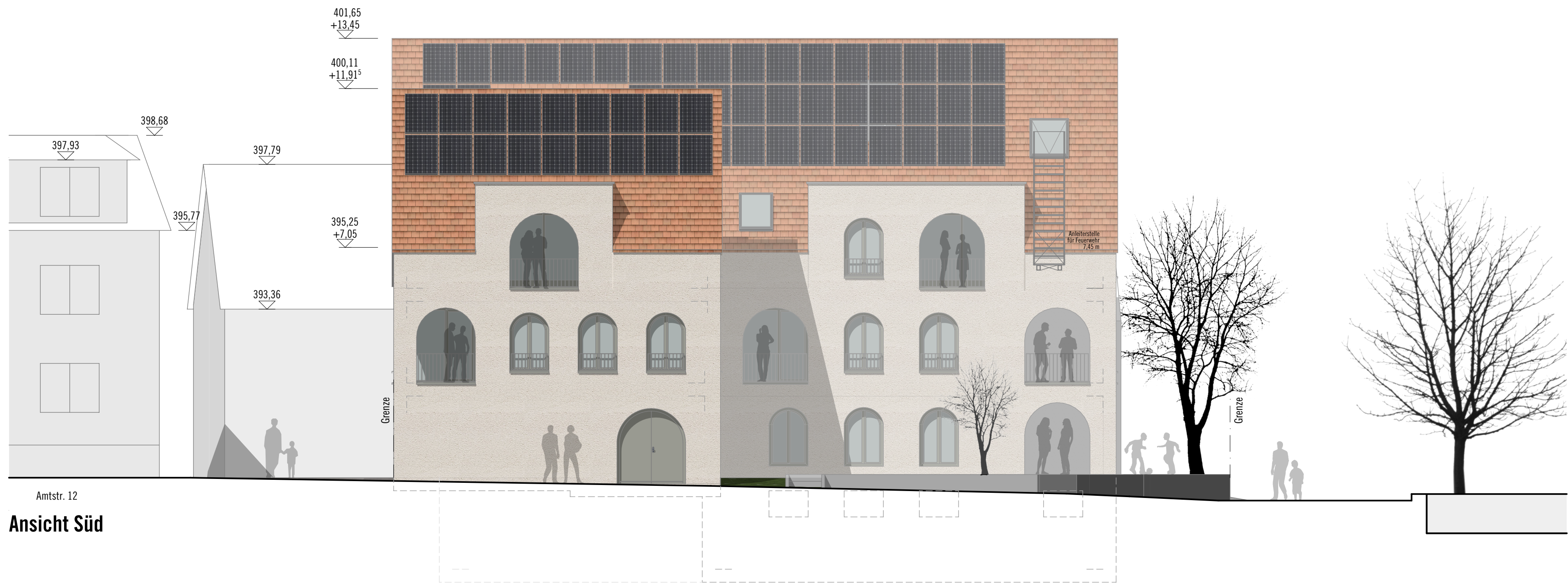
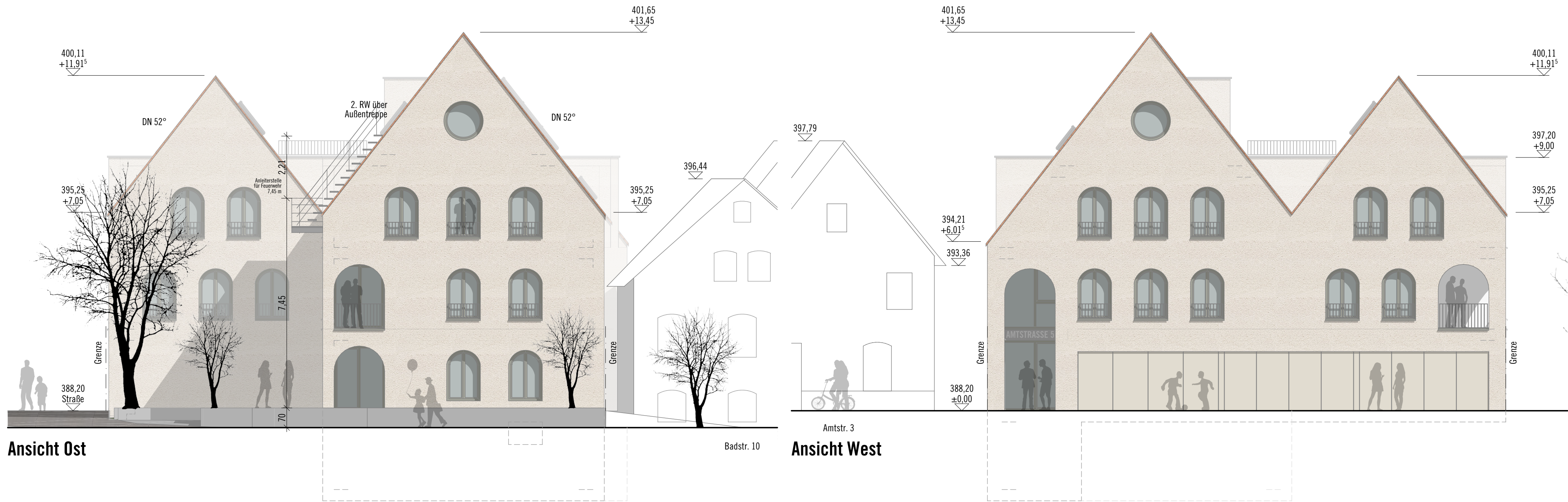
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Schnitte
Maßstab: 1:100, 1:50
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de



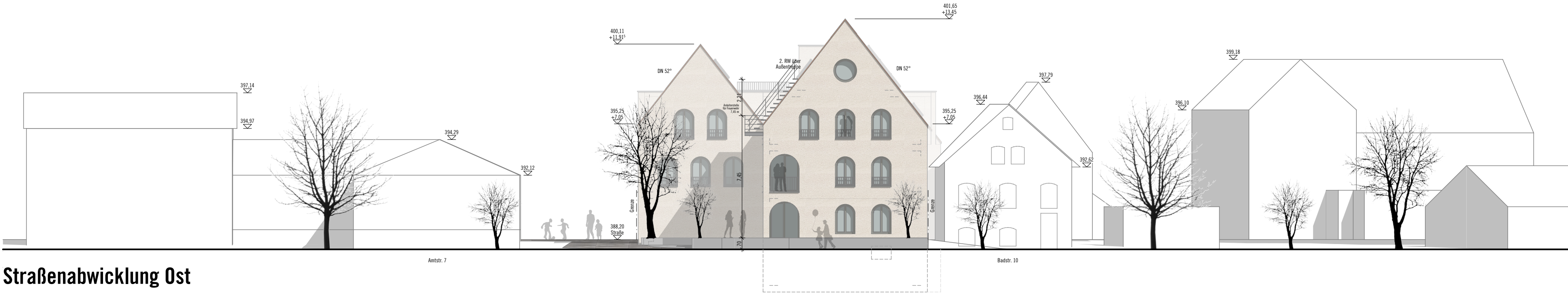
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Ansichten Süd, Ost, West
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

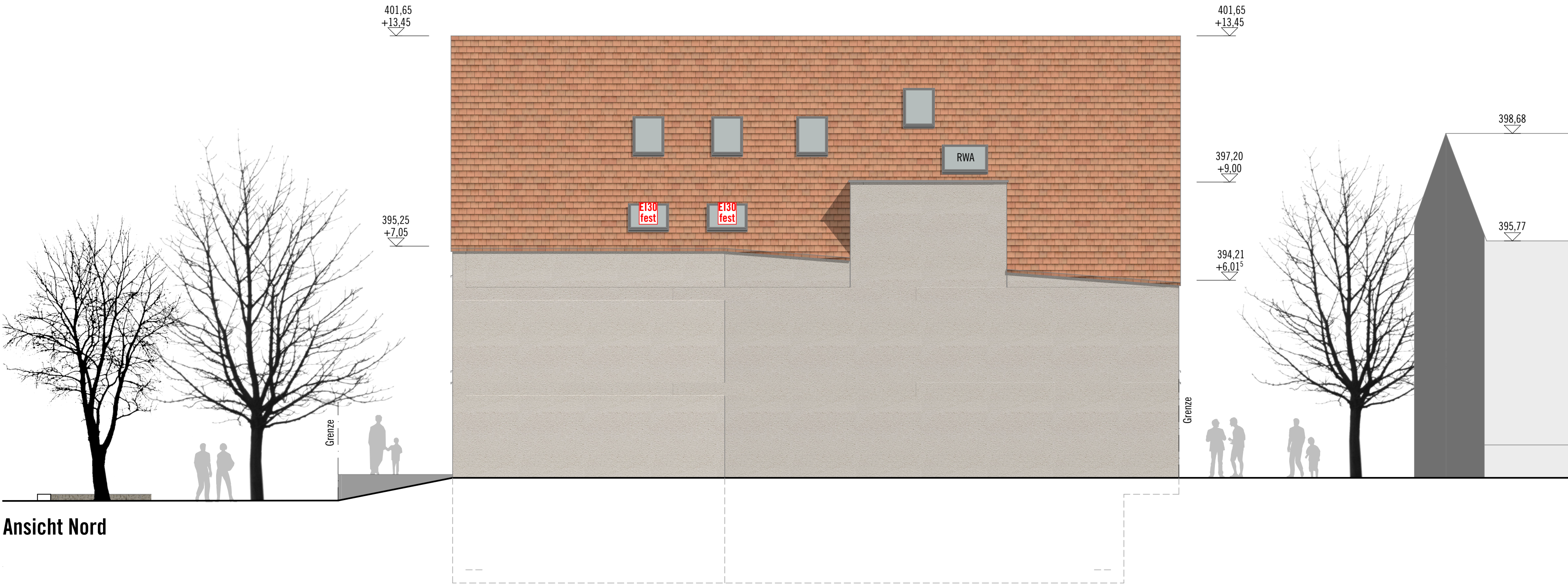
ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de



Straßenabwicklung Ost



Straßenabwicklung West



Ansicht Nord

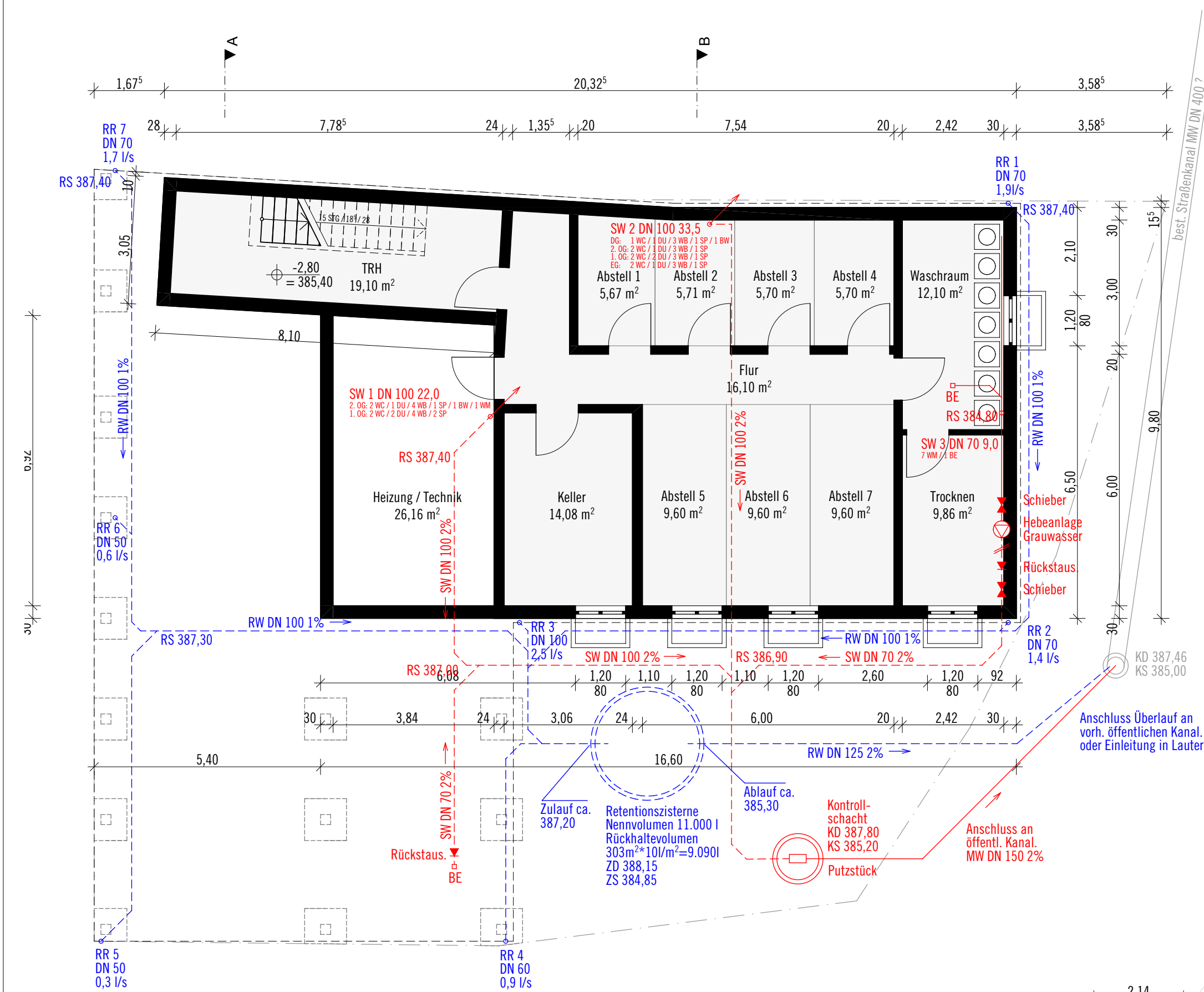
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Ansicht Nord / Straßenabwicl. Ost+West
Maßstab: 1:200, 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

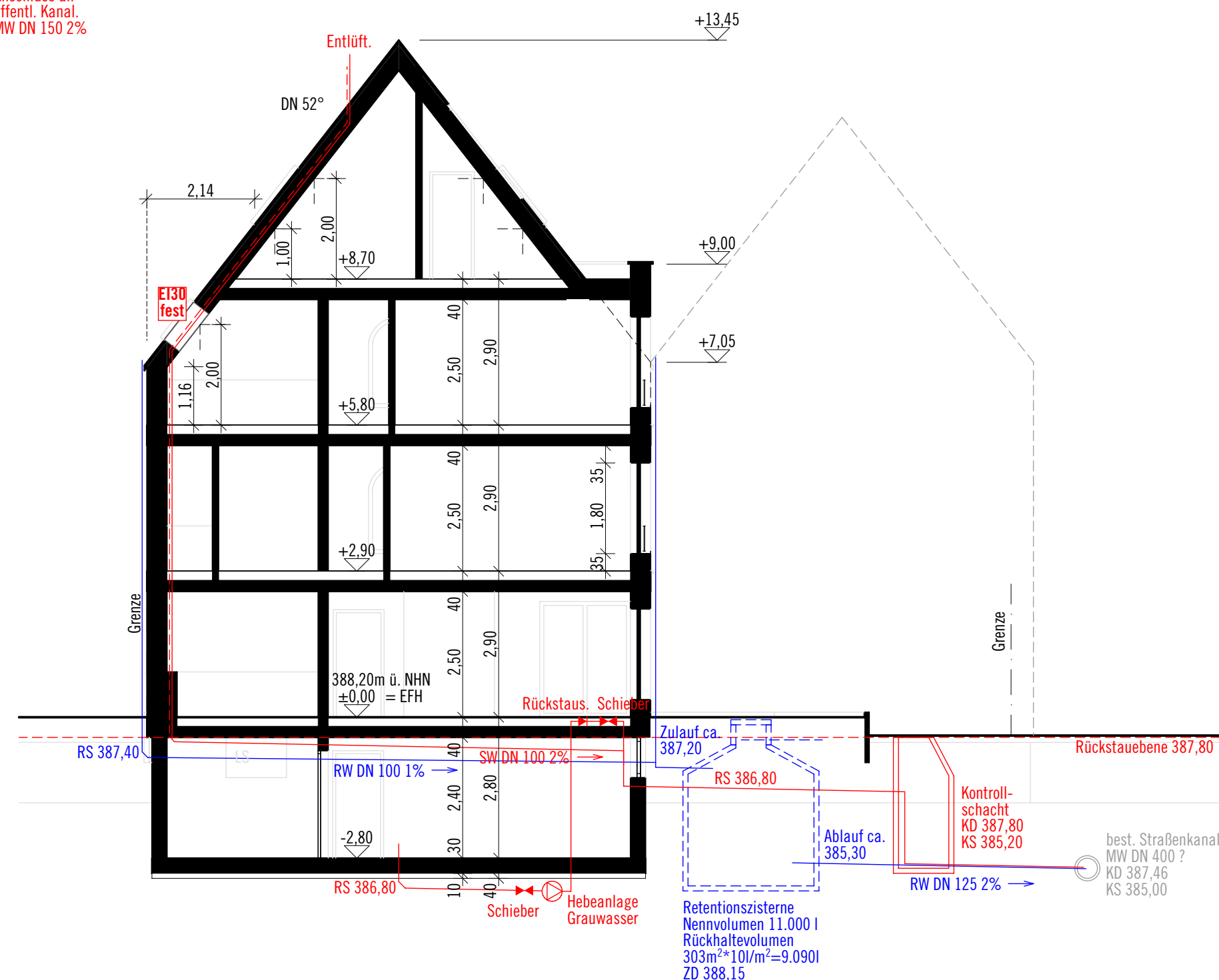
ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de



Bemessung Regenwasser $V_r = A \times \psi \times r$					
Pos.	Niederschlagsfläche A (m²)	Abflussbeiwert ψ	Regenspende r (l/s*ha)	Regenwasserabfluss V_r (l/s)	
RR 1	62	1,0	300	1,9	
RR 2	47	1,0	300	1,4	
RR 3	83	1,0	300	2,5	
RR 4	29	1,0	300	0,9	
RR 5	10	1,0	300	0,3	
RR 6	19	1,0	300	0,6	
RR 7	56	1,0	300	1,7	
RR Gesamt				9,2	

Bemessung Schmutzwasser $V_s = 0,5 \sqrt{\sum A_{ws}}$					
Pos.	Entwässerungsgegenstand	Anzahl	Anschlusswert A_{ws}	Summe A_{ws}	Schmutzwasserabfluss V_s (l/s)
SW 1	WC	4	2,5	10,0	
SW 1	DU	3	1,0	3,0	
SW 1	WB	8	0,5	4,0	
SW 1	SP	3	1,0	3,0	
SW 1	BW	1	1,0	1,0	
SW 1	WM	1	1,0	1,0	
SW 1				22,0	2,35
SW 2	WC	7	2,5	17,5	
SW 2	DU	5	1,0	5,0	
SW 2	WB	12	0,5	6,0	
SW 2	SP	4	1,0	4,0	
SW 2	BW	1	1,0	1,0	
SW 2				33,5	2,89
SW 3	WM	7	1,0	7,0	
SW 3	BE	1	2,0	2,0	
SW 3				9,0	1,50
SW Gesamt				64,5	4,02

Bemessung Mischwasser $V_m = \sum V_r + \sum V_s$		Mischwasserabfluss V_m (l/s)
Vr Gesamt		9,2
Vs Gesamt		4,0
Vm Gesamt		13,2



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"
Amtstraße 5
73277 Owen

PLAN:
Entwässerung
Maßstab: 1:100
Format: A2
Datum: 23.08.26

BAUHERR
BETTINA VOGEL & CARMEN VOGEL
Neue Straße 27
73277 Owen
Aichelberger Str. 18
73271 Holzmaden

ARCHITEKT:
KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN
Turmstraße 12, 73230 Kirchheim/Teck
T. 07021-8049990 F. 07021-8049991
E. info@kiltzkazmaier.de
I. www.kiltzkazmaier.de

Mehrfamilienwohnhaus „Alte Mosterei“
Bettina & Carmen Vogel
Amtstraße 5, 73277 Owen

BERTRAM KILTZ ARCHITEKT
NORBERT KAZMAIER ARCHITEKT
T : 07021 80 49 99 0
F : 07021 80 49 99 1
E : INFO@KILTZKAZMAIER.DE
I : WWW.KILTZKAZMAIER.DE

Erläuterungsbericht

Vorhaben- und Erschließungsplan
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zum Planstand vom 23.08.2026

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Owen im Landkreis Esslingen und umfasst eine Maßgebliche Grundstücksfläche von 390m². Das Grundstück grenzt im Westen an die Amtstraße und im Osten und Süden an Badstraße an. An der nördlichen Grundstücksgrenze schließt eine vorhandene Wohnbebauung an.

Gebäudetypologie

Die Planung sieht für das Mehrfamilienhaus „Alte Mosterei“ zwei zusammengebaute Gebäude mit einem gemeinsamen Erschließungskern sowie gemeinsamen Garagen vor. Das als zwei Gebäude wirkende Mehrfamilienhaus hat 2,5 Vollgeschosse und ein weiteres oberstes Dachgeschoss. Um ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, ist das Mehrfamilienhaus in Anlehnung an den Bestand sowie an die Umgebungsbebauung als Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 52° geplant. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nimmt der Neubau gegenüber dem Bestand leicht ab. Das Bauvolumen ist in etwa gleich dem abgängigen Bestandsgebäude.

Wohnflächen

In dem Mehrfamilienhaus werden 7 Wohnungen mit einer gesamten Netto-Raumfläche von ca. 595m² entstehen. Diese Wohneinheiten teilen sich auf in eine barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, zwei 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmerwohnung im Obergeschoss, eine 4-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss, sowie eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachspitz.

Stellplätze

Die gemeinsame Garage mit 6 Stellplätzen befindet sich im Erdgeschoss mit Zufahrt von der Amtstraße. Ein weiterer barrierefreier Stellplatz befindet sich im Außenbereich mit Zufahrt von der Badstraße.

Die Fahrradabstellplätze befinden sich ebenfalls in der Garage im Erdgeschoss, jedoch mit Zugang über die Badstraße. Somit stehen den 7 Wohneinheiten insgesamt 7 PKW Stellplätze und 14 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Erschließung

Die Wohnung im Erdgeschoss orientiert sich nach Westen hin und wird ebenerdig über das gemeinsame Haupttreppenhaus auf der Nord-Westseite erschlossen. Die Wohnungen im Obergeschoss bis zum Dachspitz orientieren sich überwiegend nach Süden sowie nach Westen und werden ebenfalls über das gemeinsame Haupttreppenhaus erschlossen.

Freiflächenkonzept

Die Grünfläche liegt Nordöstlich an der Badstraße und bietet neben einem privateren Vorbereich für die Erdgeschosswohnung auch eine Fläche für den Kinderspielplatz sowie eine Parkplatzfläche.

Material- und Farbkonzept

Die Fassaden erhalten eine hochwertige Putzfassade mit grober Körnung in beige Farbton, welche sich mit der Dachdeckung in roten Naturziegeln harmonisch in das Ortsbild einfügt. Die Leibungen von Fenstern und Loggien setzen sich in reinweiß mit feinerer Putzkörnung gestalterisch ab, ebenso die in Naturgrau gestrichenen Holzfenster.

Schallschutzmaßnahmen

Trotz der Trennung durch die Lauter wirkt sich die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen Ortsdurchgangsstraße negativ auf den zulässigen Wert der Zumutbarkeit für ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Zulässigen Werte werden leicht überschritten so dass passive bauliche Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten an **rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG** in Auftrag gegeben, welches in Abstimmung mit Bauherrschaft und Architekt die baulichen schalltechnischen Maßnahmen zusammenfasst. Das Ergebnis der fachtechnischen Stellungnahme liegt in gesonderter Anlage bei.

Flächenermittlung NEUBAU MFH "ALTE MOSTEREI"

Amtstraße 5
73277 Owen

aufgestellt am 23.08.2026
Bertram Kiltz

KILTZ KAZMAIER ARCHITEKTEN

Turmstraße 12
73230 Kirchheim / Teck
Tel. 07021 80 49 99 0
Fax 07021 80 49 99 1
info@kiltzkazmaier.de

GRZ (Grundflächenzahl) 0,77

Grundfläche / Grundstücksfläche = Grundflächenzahl

zulässige GRZ: keine Angabe

Grundfläche	302,60
Grundstücksfläche	395,35

GFZ (Geschossflächenzahl) 2,30

Geschossfläche / Grundstücksfläche = Geschossflächenzahl

zulässige GFZ: keine Angabe

Geschossfläche	907,80
Grundstücksfläche	395,35

BMZ (Baumassenzahl) 9,31

Bruttorauminhalt / Grundstücksfläche = Baumassenzahl

zulässige BMZ: keine Angabe

Bruttorauminhalt	3.680,22
Grundstücksfläche	395,35

BRI (Bruttorauminhalt)				
Bezeichnung	Fläche (m2)	Tiefe (m)	Faktor	Summe (m3)
UG / Keller	176,41	2,70	1,00	476,31
Haus 1 (West)	186,02	10,00	1,00	1.860,20
Haus 2 (Ost)	106,50	12,10	1,00	1.288,65
Dachgaube (Nord)	2,80	5,00	1,00	14,00
Dachgaube (mitte)	1,66	6,72	1,00	11,16
Dachgaube (Süd)	1,61	4,30	1,00	6,92
Dachterrasse	3,13	5,80	1,00	18,15
Dachgaube Dachspitz (Süd)	1,61	3,00	1,00	4,83
Gesamt				3.680,22

BGF (Bruttogeschossfläche)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Untergeschoss	176,41	1,00	176,41
Erdgeschoss	302,60	1,00	302,60
Obergeschoss	302,60	1,00	302,60
Dachgeschoss	302,60	1,00	302,60
Dachspitz	138,00	1,00	138,00
Gesamt			1.222,21

KFZ-Stellplätze			
Bezeichnung	Anzahl (WE)	Faktor	Summe
1 Stellplatz je Wohneinheit	7,00	1,00	7,00
Gesamt			7

Fahrrad-Stellplätze			
Bezeichnung	Anzahl (WE)	Faktor	Summe
2 Stellplatz je Wohneinheit	7,00	2,00	14,00
Gesamt			14

NRF (Nettoraumfläche)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
NUF 1 (Wohnen und Aufenthalt)			595,34
NUF 2 (Büroarbeit)			-
NUF 3 (Produktion)			-
NUF 4 (Lagern, Verteilen, Verkauf)			-
NUF 5 (Bildung, Unterricht, Kultur)			-
NUF 6 (Heilen und Pflegen)			-
NUF 7 (Sonstige Nutzungen)			220,57
TF (Technische Funktionsfläche)			26,16
VF (Verkehrsfläche)			74,14
Gesamt			916,21

NUF 1 (Wohnen und Arbeiten)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Erdgeschoss			
WHG 01	4-Zi- WHG		99,72
WC	2,05	1,00	2,05
Bad	7,04	1,00	7,04
Abstell	5,61	1,00	5,61
Diele	9,31	1,00	9,31
Zimmer 1	14,40	1,00	14,40
Zimmer 2	13,12	1,00	13,12
Zimmer 3	10,17	1,00	10,17
Wohnen/Essen/Kochen	34,92	1,00	34,92
Loggia	6,20	0,50	3,10
Obrgeschoss			
WHG 02	3-Zi- WHG		75,34
Bad	4,90	1,00	4,90
Abstell	1,44	1,00	1,44
Diele	8,11	1,00	8,11
Zimmer 1	14,19	1,00	14,19
Zimmer 2	10,29	1,00	10,29
Wohnen/Essen/Kochen	33,38	1,00	33,38
Loggia	6,06	0,50	3,03
WHG 03	2-Zi- WHG		63,92
Bad	5,01	1,00	5,01
Abstell	1,73	1,00	1,73
Diele	7,08	1,00	7,08
Zimmer	13,20	1,00	13,20
Wohnen/Essen/Kochen	33,62	1,00	33,62
Loggia	6,56	0,50	3,28

NUF 1 (Wohnen und Arbeiten)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Obrgeschoss			
WHG 04	3-Zi- WHG		79,56
Diele	7,90	1,00	7,90
Abstell	2,76	1,00	2,76
WC	1,80	1,00	1,80
Bad	6,00	1,00	6,00
Zimmer 1	13,41	1,00	13,41
Zimmer 2	13,73	1,00	13,73
Wohnen/Essen/Kochen	30,86	1,00	30,86
Loggia	6,20	0,50	3,10
Dachgeschoss			
WHG 05	3-Zi- WHG		110,22
Zimmer 1	16,03	1,00	16,03
Zimmer 2	14,67	1,00	14,67
Abstell	2,54	1,00	2,54
Diele	10,75	1,00	10,75
Bad	9,48	1,00	9,48
WC	2,45	1,00	2,45
Wohnen/Essen/Kochen	50,03	1,00	50,03
Loggia	8,54	0,50	4,27
WHG 06	4-Zi- WHG		92,51
Diele	11,02	1,00	11,02
WC	2,09	1,00	2,09
Bad	6,15	1,00	6,15
Kochen	7,10	1,00	7,10
Zimmer 1	11,23	1,00	11,23
Zimmer 2	13,05	1,00	13,05
Zimmer 3	11,15	1,00	11,15
Wohnen/Essen	26,98	1,00	26,98
Loggia	7,48	0,50	3,74
WHG 07	2-Zi- WHG		74,07
Essen/Kochen	26,37	1,00	26,37
Wohnen	20,72	0,25	5,18
Zimmer 1	12,42	1,00	12,42
Abstellraum	14,91	1,00	14,91
Bad	6,25	1,00	6,25
Eingang im DG	1,32	1,00	1,32
Abst./WM Zugang DG	3,80	1,00	3,80
Dachterrasse	15,29	0,25	3,82
Gesamt			595,34

NUF 7 (Sonstige Nutzungen)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Untergeschoss			
Wäsche	12,10	1,00	12,10
Trocknen	9,86	1,00	9,86
Abstell 1	5,67	1,00	5,67
Abstell 2	5,71	1,00	5,71
Abstell 3	5,70	1,00	5,70
Abstell 4	5,70	1,00	5,70
Abstell 5	9,60	1,00	9,60
Abstell 6	9,60	1,00	9,60
Abstell 7	9,60	1,00	9,60
Keller	14,08	1,00	14,08
Erdgeschoss			
Garage	73,73	1,00	73,73
Fahrräder	49,80	1,00	49,80
Müll	9,42	1,00	9,42
Gesamt			220,57

TF (Technische Funktionsfläche)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Heizung / Technik	26,16	1,00	26,16
Gesamt			26,16

VF (Verkehrsfläche)			
Bezeichnung	Fläche (m2)	Faktor	Summe (m2)
Untergeschoss			
TRH	19,10	1,00	19,10
Flur	16,10	1,00	16,10
Erdgeschoss			
Eingang	3,68	1,00	3,68
TRH	13,88	1,00	13,88
Obergeschoss			
TRH	13,88	1,00	13,88
Dachgeschoss			
TRH	7,50	1,00	7,50
Gesamt			74,14

PROJEKT

ALTE MOSTEREI OWEN
Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
Amtstraße 5
73277 Owen

BAUHERR

Bettina Vogel	Carmen Vogel
Neue Straße 27	Aichelberger Str. 18
73277 Owen	73271 Holzmaden

Stellplatznachweis vom 23.08.2026

gemäß VwV Stellplätze

Ermittlung nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO

PKW

1 Stellplatz je Wohneinheit	1,00	x	7	7
-----------------------------	------	---	---	---

Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV
entsprechend Tabelle A bewertet.

Vom Standort der baulichen Anlage aus ist eine Haltestelle des ÖPNV
in einem Radius max. 300m erreichbar: 3 Punkte

Mehr als 2 Bus oder Bahnlinie können erreicht werden: 2 Punkte

Die kürzeste Taktfolge des leistungsfähigsten Verkehrsmittels
Mo. bis Fr. zwischen 6 h und 19 h beträgt ≥ 20 Minuten: 0 Punkte

Das attraktivste erreichbare Verkehrsmittel ist die S-Bahn: 3 Punkte

7 Punkte

Die Standortqualität dieser baulichen Anlage wird hinsichtlich ihrer Einbindung in das ÖPNV-Netz
mit insgesamt 7 Punkten bewertet.

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei 7-9 Punkten = 60 % der ermittelten Kfz-Stellplätze

7,00	x	0,60	4,20
------	---	------	------

geplante Stellplätze = 7 Stück

Fahrräder

2 Fahrradstellplatz je Wohneinheit	2,00	x	7	14
------------------------------------	------	---	---	----

geplante Fahrradstellplätze = 14 Stück