

GEMEINDE BAD DITZENBACH

VORHABEN – UND ERSCHLIEßUNGSPLAN Wohnen am Bach

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Architekten:
fai architekten, welz+partner
schillerplatz 8/1, 73033 göppingen
Tel: +49 (0)7161 96397-0
E-Mail: info@fai-architekten.de



Bauherr/Besitzer:
Kräuterhaus Sanct Bernhard KG
Helfensteinstr. 47, 73342 Bad Ditzgenbach
Tel: +49 (0)7334 9654-0
E-Mail: info@kraeuterhaus.de

**Kräuterhaus
Sanct Bernhard**

Entwurf | 21.04.2026

Wohnen am Bach – Sonnenbühl – Areal in Bad Ditzgenbach

Erläuterungsbericht zum Vorhaben bezogenen Erschließungsplan

Lage und Umgebung

Das Areal „Sonnenbühl“ liegt im Westen von Bad Ditzgenbach südlich des Galgenberges in der Talaue der Hartel (Aulendorfer Bach). Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt nur etwa 400 Meter.

Das zu entwickelnde Gebiet umfasst die derzeit unbebauten Flurstücke 241, 277, 278, 279, 280/7 und 286/11 mit einer Gesamtfläche von etwa 6.570 qm.

Sämtliche Flächen befinden sich in einer Hand und sollen nach abgestimmter Gesamtplanung für den Wohnungsbau entwickelt und bebaut werden in bis zu drei einzelnen Bauabschnitten.

Die Umgebung nach Norden ist geprägt von einem durchgrünten Wohngebiet mit großteils freistehenden Einzelhäusern am Südhang des Galgenberges, nach Osten durch das Areal des neuerbauten Kindergartens. Nach Süden grenzt der Wasserlauf des Aulendorfer Baches (Hartel) an mit einem (über)großen Baukörper (ehemaliges Hotel setzt Wohnungen/Apartments). Nach Westen begrenzt die Sonnenbühl-Straße das Areal mit gegenüberliegenden Grünflächen und dem Vitalhotel Sankt Bernhard.

Erschließung und Parkierung, Ver- und Entsorgung

Das Areal wird von der Sonnenbühlstraße durch einen neuen Stichweg erschlossen. Dieser Weg ist flächensparend als Multifläche für Anliegerfahrverkehr, Radfahrer und Fußgänger geplant und auch für sämtliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für die Feuerwehr mit den erforderlichen Aufstell- und Wendeflächen ausgelegt. Sie findet ihre Fortsetzung im Osten durch einen Fußweg zur Kurhausstraße, der eine neue öffentliche Verbindung zur Vinzenz-Therme und zur Ortsmitte schafft.

Für jede Wohnung sind PKW-Stellplätze in ausreichender Zahl geplant (2 Stellplätze je Wohnung), davon mindestens einer in unmittelbarer Nähe zur Wohnung auf Wegenniveau oder in einem natürlich belüfteten Parkdeck (Häuser 3+4), der Rest auf einem ebenerdigen Parkplatz am Quartierszugang an der Sonnenbühlstraße. Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl sind in den Untergeschossen – erreichbar über Rampe oder Aufzug) bzw. im Eingangsbereich (Häuser 5) geplant.

Die Ver- und Entsorgungs- bzw. Medienleitungen für die Neubauten werden im Zuge des neuen Erschließungswegs verlegt.

Im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse werden entlang des südlichen Wasserlaufes ausreichend Retentionsflächen und Rückhaltemulden eingeplant.

Städtebauliche Struktur

Die neuen Wohngebäude führen die offenen und aufgelockerten Bauformen der nördlich angrenzenden Nachbarschaft weiter mit versetzten Gebäudestellungen und verschwenkten Baufluchten. Durch die offene Bebauung mit Einzelhäusern bleibt der durchgrünte Südhang bis zum Wasserlauf durchlässig und erlebbar. Die Einmündung des neuen Stichweges in die Sonnenbühlstraße wird als offenes Entree zum neuen Wohnquartier bewusst von sperrender Bebauung freigehalten.

Zur benachbarten Bestandsbebauung wird eine großzügige Distanz gehalten, die durch die kräftige Höhenabstaffelung der neuen Gebäude nach Norden und Bepflanzung noch positiv verstärkt wird.

Gebäudegestaltung

Die Einzelgebäude sind im Detail geprägt von moderner, maßstäblicher und dem zeitgemäßen Wohnungsbau angemessener Formsprache. Es entstehen spannungsvolle Kontraste zwischen den kubischen und verputzten Hauptbaukörpern und den filigran und transparent gehaltenen Balkonkonstruktionen als Erkennungsmerkmal des Wohnens. Die in hellen Tönen verputzten Fassaden der Einzelhäuser werden mit einfachen, aber wirkungsvollen Mitteln gegliedert und im Sinne des Gestaltungsprinzips „Einheit und Vielfalt“ differenziert: So werden die jeweils obersten Geschosse durch unterschiedliche Putzabtönung vom übrigen Baukörper gestalterisch abgesetzt zur Höhengliederung der Gebäude. Darüber hinaus verbinden abgetönte Putzfelder immer wieder Einzelfensterelemente oder betonen Sonderelemente wie Treppenhäuser, um die Fassaden zusätzlich zu gliedern und zu beleben.

Die klaren kubischen Grundformen der Gebäude, effektive Gestaltungselemente mit sparsamen Mittel und optimierte Konstruktionen schaffen zusammen mit weitestgehender Volumenreduzierung (Teilunterkellerungen) auch die Voraussetzung für eine kostengünstige und wirtschaftliche Erstellung neuen, qualitätvollen Wohnraumes als positiver Standortfaktor für Bad Ditzenbach, sowie einem „Resorsen spannenden Planen und Bauen“ (Nachhaltigkeit).

Wohnungsangebot

Auf dem Areal werden 31 neue Wohnungen in drei Gebäudegruppen mit sieben Häusern geplant. Damit können etwa 2.900 qm neuer Wohnfläche für Bad Ditzenbach geschaffen werden. Die Wohnungen umfassen 2-4 Zimmer mit jeweils etwa 48-112 qm Wohnfläche (zzgl. Terrassen und Balkone) in einem für den Standort bedarfsgerechten Wohngemeinde.

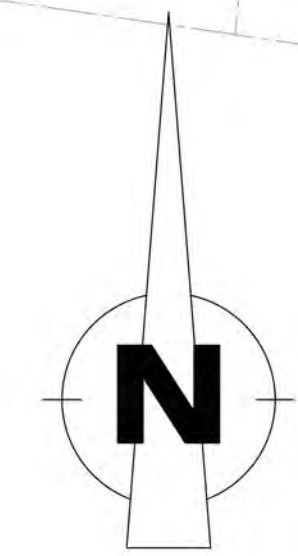
Die Geschosswohnungen der Häuser 1-4 sind durchweg stufenfrei erreichbar durch Personenaufzüge, die Wohnungen der obersten Geschosse dieser Häuser sind zudem barrierefrei und rollstuhl- bzw. behindertengerecht konzipiert.

Eine Besonderheit als zusätzliche Ergänzung des Wohnangebotes bilden die drei Wohnungen des Hauses 5. Sie sind als „Haus im Haus“ mit einer Wohnfläche von je etwa 150 qm über drei Geschosse konzipiert und bei Bedarf im Lebenszyklus einer Familie auch flexibel teilbar durch separate Nutzung des Erdgeschosses: Wohnen mit Büro, Wohnen mit Oma/Opa, erwachsenem Kind oder Einlieger werden damit möglich und es ist damit für alle Lebenslagen vorgesorgt.

Außenanlagen und Freiflächenkonzept

Neben den erforderlichen Wege- und Parkierungsflächen sowie den Wasserretentionsflächen sind die übrigen Freiflächen als grüne Gärten ausgelegt. Sie werden teils den Erdgeschosswohnungen als individuelle Gartenflächen zugeordnet, dienen im übrigen aber auch als Gemeinschaftsgrün mit Gebäudezuwegen, Wäschtrockenplätzen und gebäudenaher Anordnung der Freispiel- und Begegnungsplätze für die Kinder.

Naturnahe und standortgerechte Baumpflanzungen sind unter anderem zur Betonung der Wegachsen und zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke vorgesehen.



NEUBAU ABBRUCH BESTAND

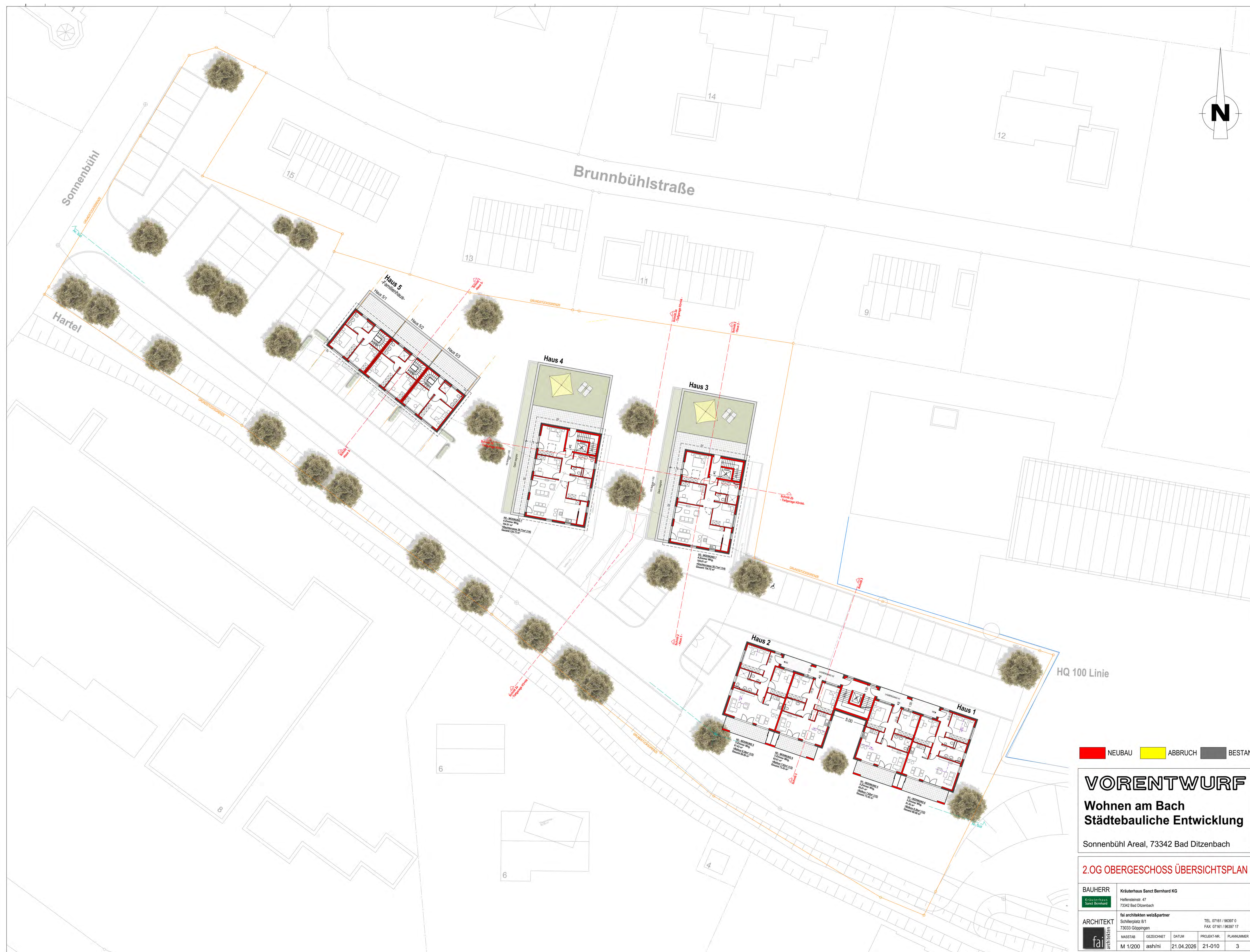
VORENTWURF

Wohnen am Bach Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

1.OG OBERGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG		
	Heffendsteinstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach		
ARCHITEKT	fai architekten wels&partner		
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen		
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010
PLANNUMMER			2



VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

2.OG OBERGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

BAUHERR Kräuterhaus Sanct Bernhard	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG Hollensteinerstr. 47 73342 Bad Dittzenbach	TEL 07161 / 96397 0 FAX 07161 / 96397 17
ARCHITEKT fai architekten	fai architekten wels&partner Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen	TEL 07161 / 96397 0 FAX 07161 / 96397 17
M 1/200	GEZEICHNET atsh/ni	DATUM 21.04.2026
PROJEKT-NR. 21-010	PLANNUMMER 3	

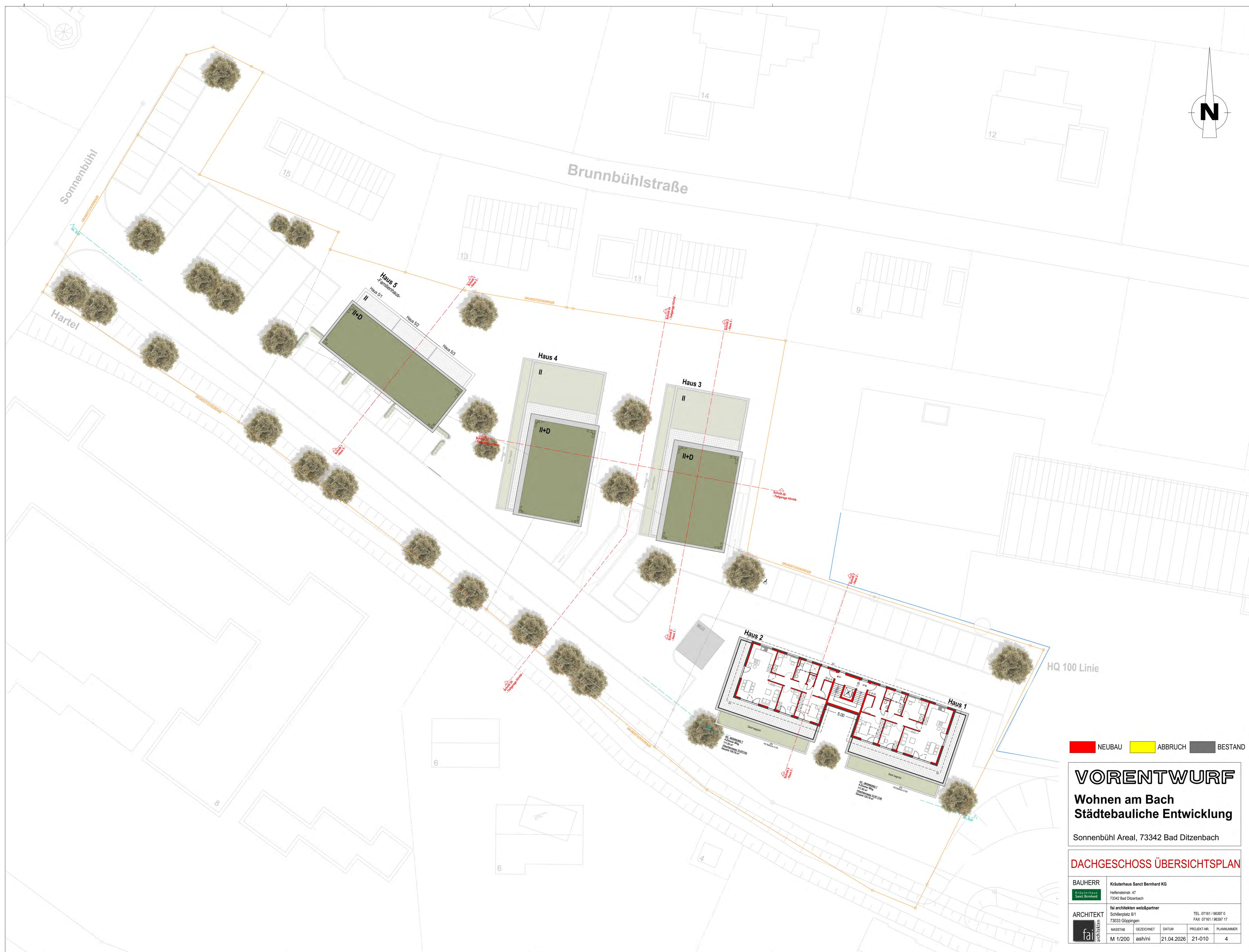
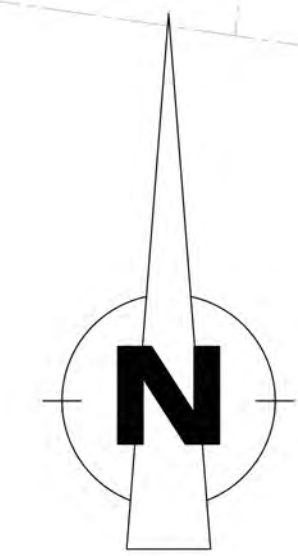


NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF
Wohnen am Bach
Städtebauliche Entwicklung
Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

DACHDRAUFSICHT ÜBERSICHTSPLAN

BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG			
	Heilendsteinstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach			
ARCHITEKT	fai architekten wels&partner			
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen			
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANKUMMER
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010	7



NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF

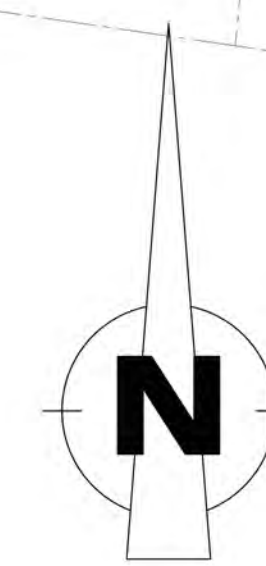
Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditztenbach

DACHGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG		
	Hefferssteinstr. 47 73342 Bad Ditztenbach		
ARCHITEKT	fai architekten wels&partner		
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen		
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010
			PLANKUMMER
			4

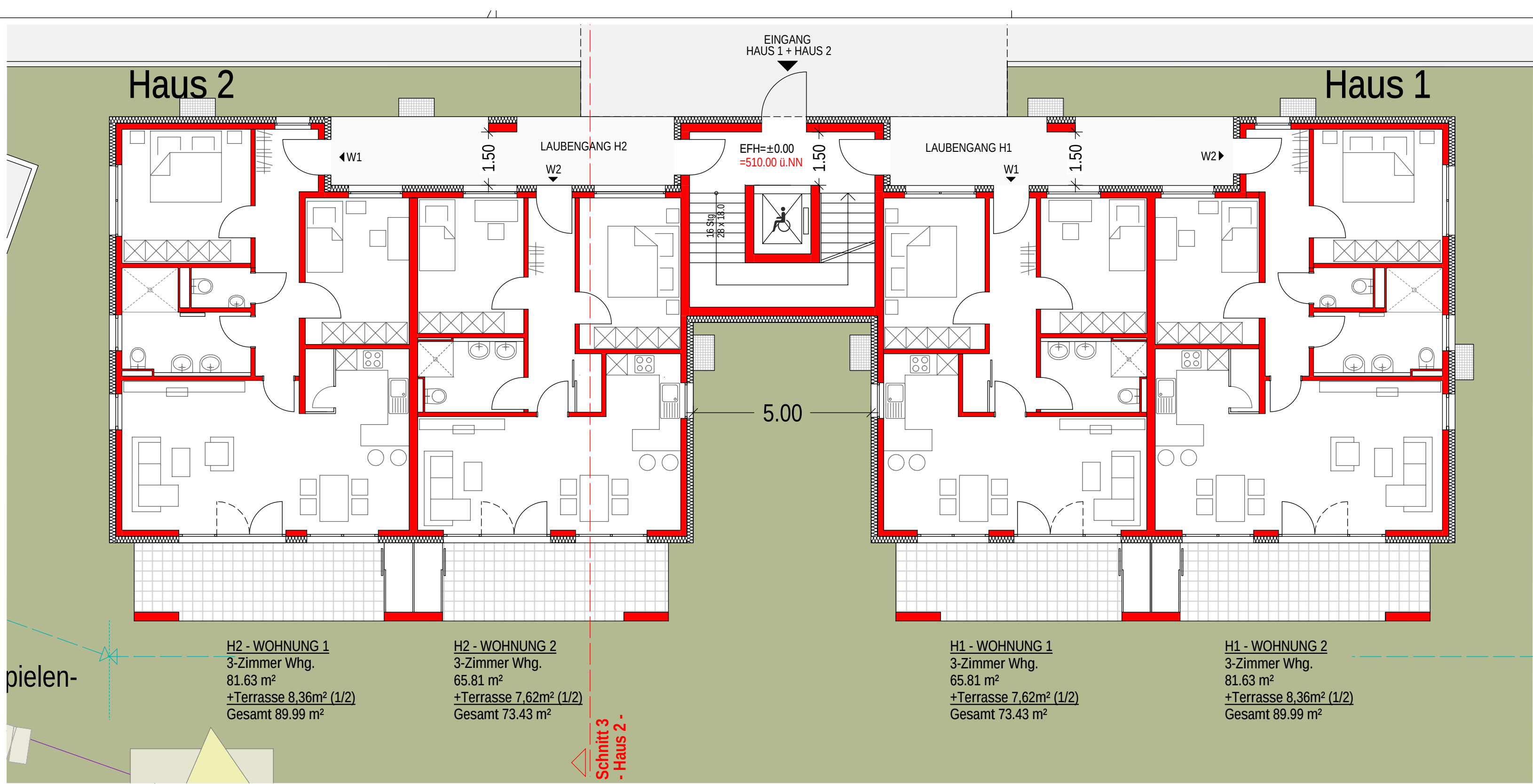


NEUBAU ABRUCH BESTAND

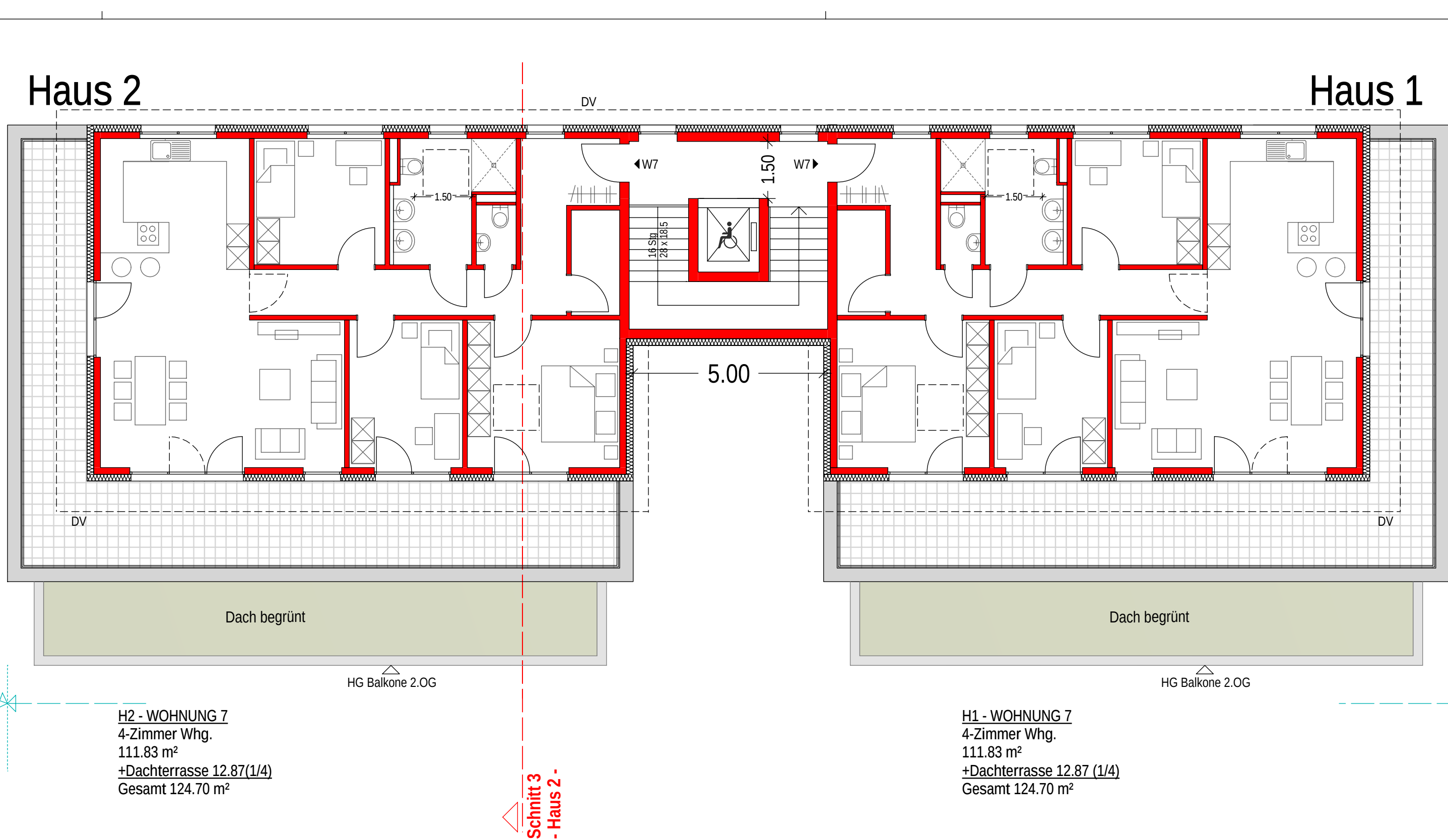
VORENTWURF
Wohnen am Bach
Städtebauliche Entwicklung
Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

ERDGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

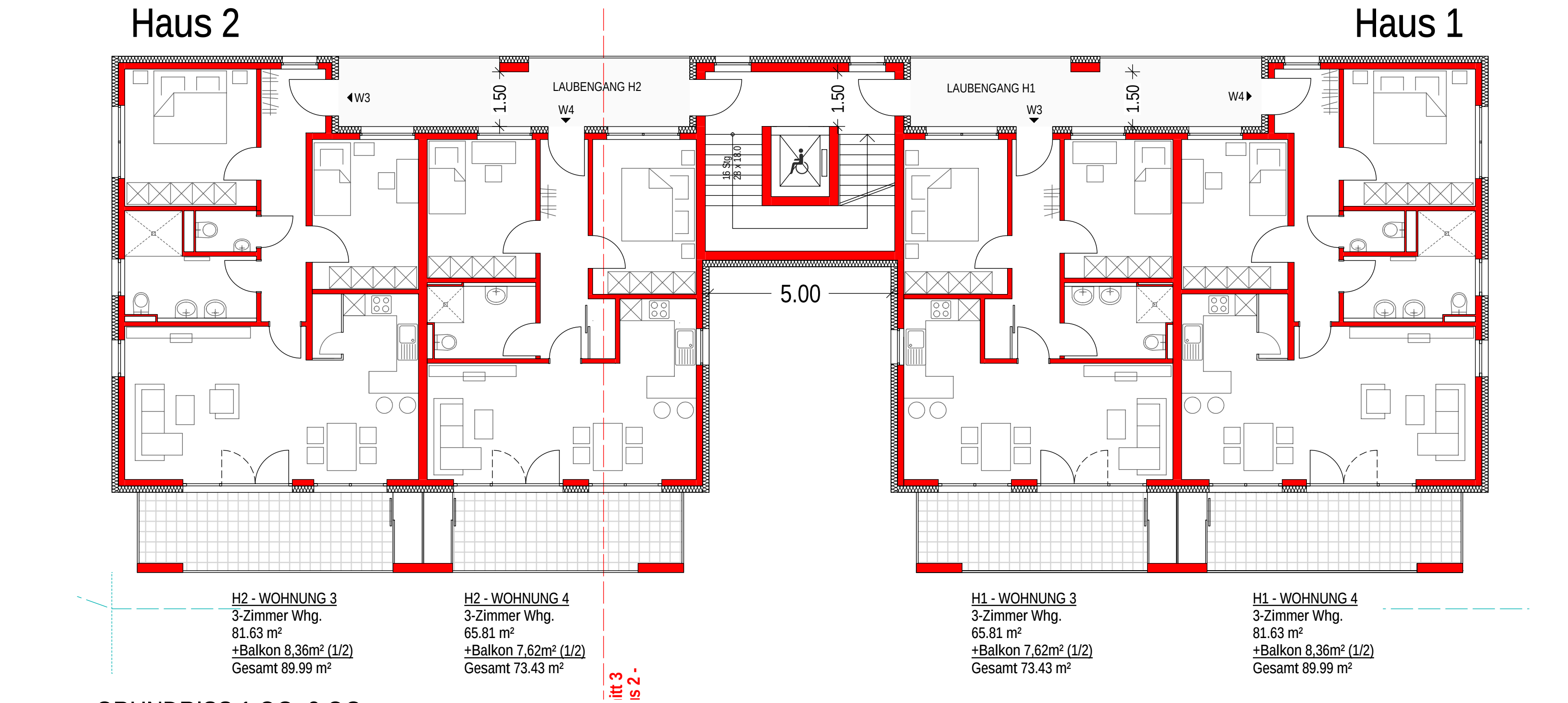
BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG		
	Heidensteinerstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach		
ARCHITEKT	fai architekten wels&partner		
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen		
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010
			PLANKUMMER
			1



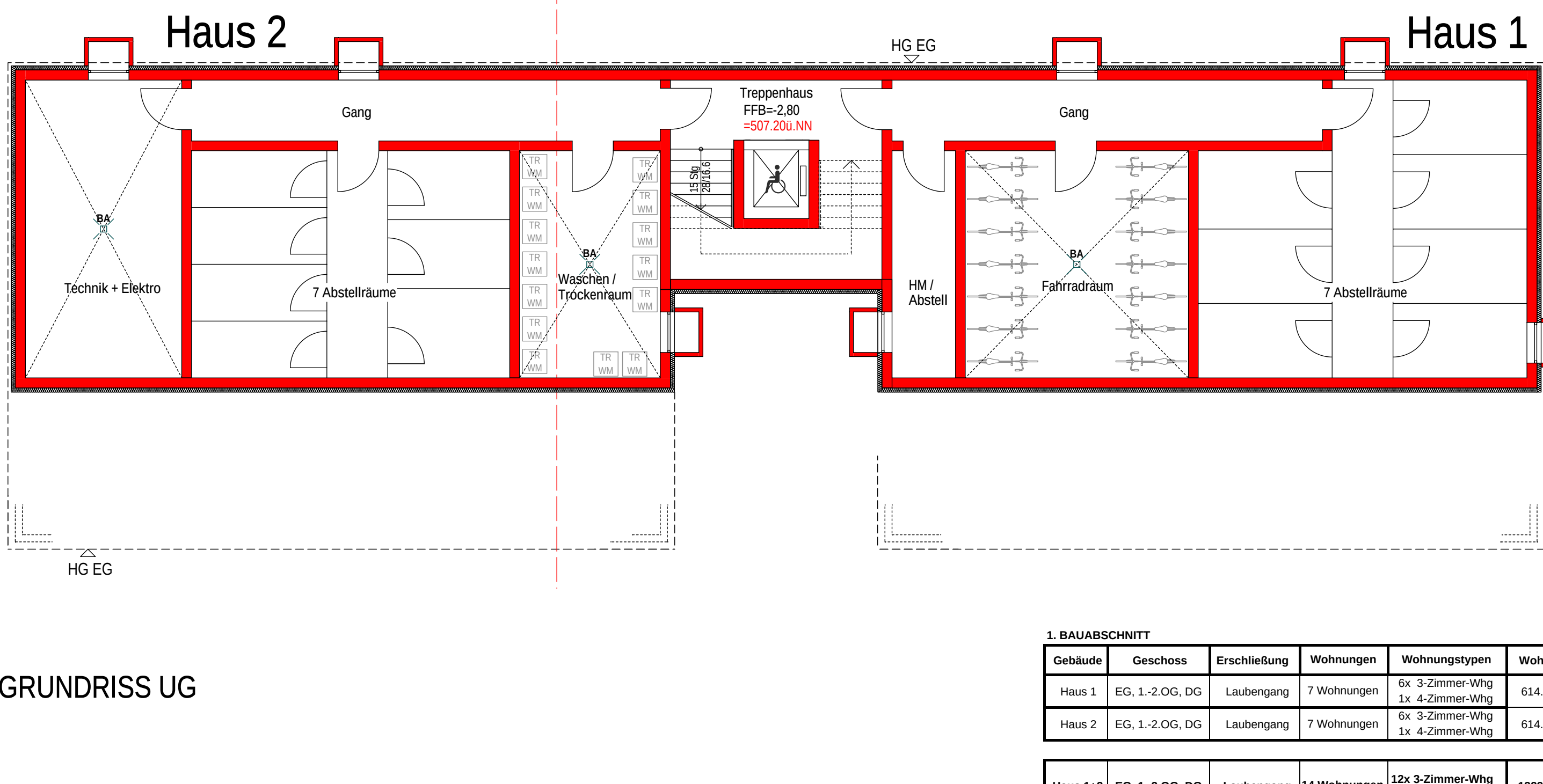
GRUNDRISS EG



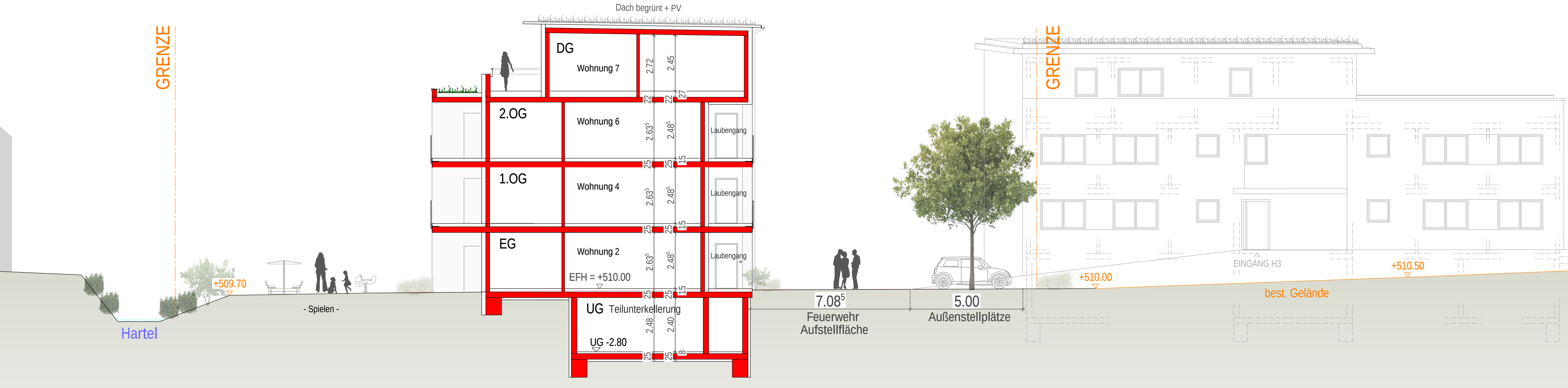
GRUNDRISS DG



GRUNDRISS 1.OG+2.OG



GRUNDRISS UG



SCHNITT HAUS 2

1. BAUABSCHNITT					
Gebäude	Geschoss	Erschließung	Wohnungen	Wohnungstypen	Wohnfläche
Haus 1	EG, 1.-2.OG, DG	Laubengang	7 Wohnungen	6x 3-Zimmer-Whg. 1x 4-Zimmer-Whg.	614.96 m²
Haus 2	EG, 1.-2.OG, DG	Laubengang	7 Wohnungen	6x 3-Zimmer-Whg. 1x 4-Zimmer-Whg.	614.96 m²
Haus 1+2	EG, 1.-2.OG, DG	Laubengang	14 Wohnungen	12x 3-Zimmer-Whg. 2x 4-Zimmer-Whg.	1229.92 m²

NEUBAU	ABBRUCH	BESTAND
--------	---------	---------

VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

HAUS 1 + HAUS 2 / 1.BA

BAUHERR
Kräuterhaus Sanct Bernhard KG
Helfensteinstr. 47
73342 Bad Ditzgenbach

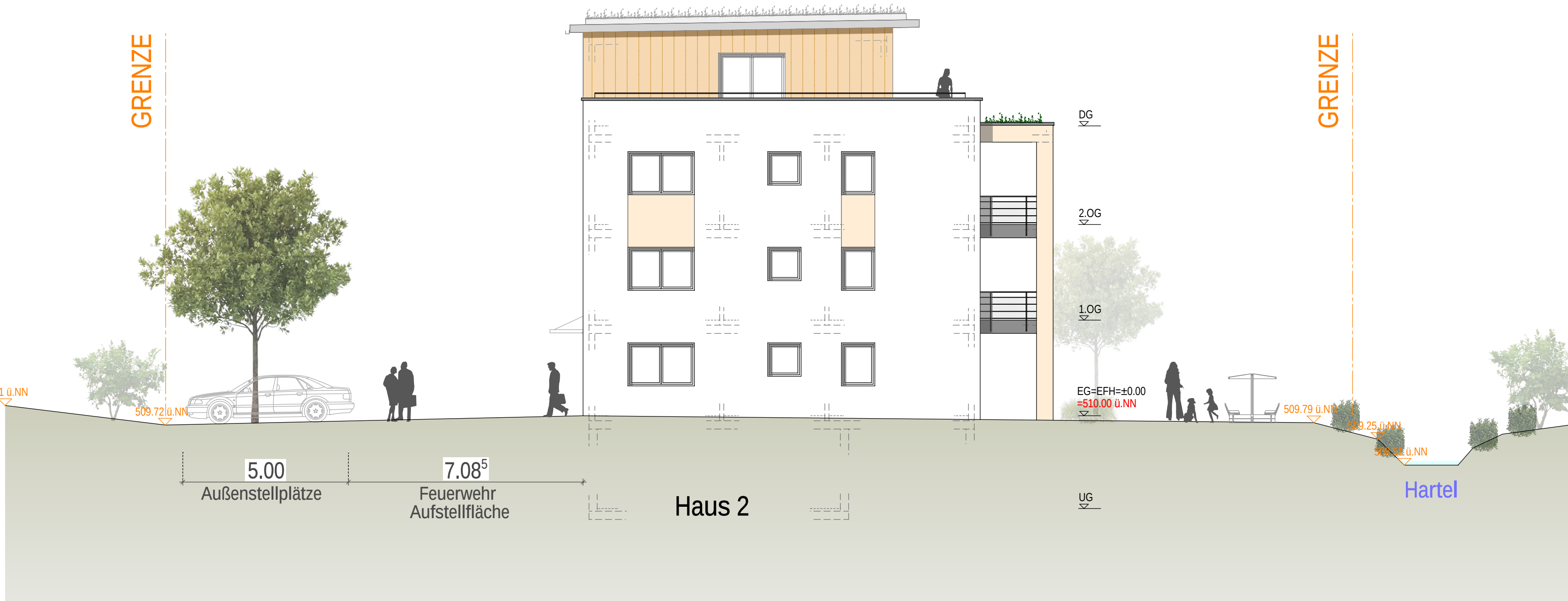
ARCHITEKT
fai architekten
Schillerplatz 8/1
73033 Göppingen

TEL. 07161 / 96397 0
FAX 07161 / 96397 17

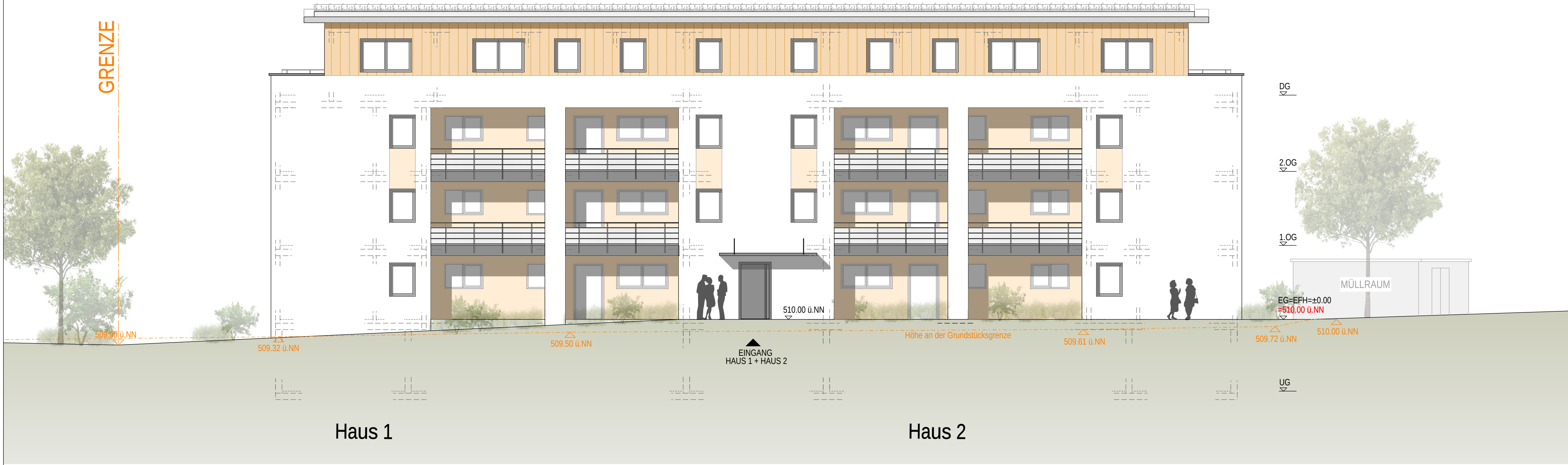
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMMER
M 1/100	ash/ni	21.04.2026	21-010	1



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST

NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

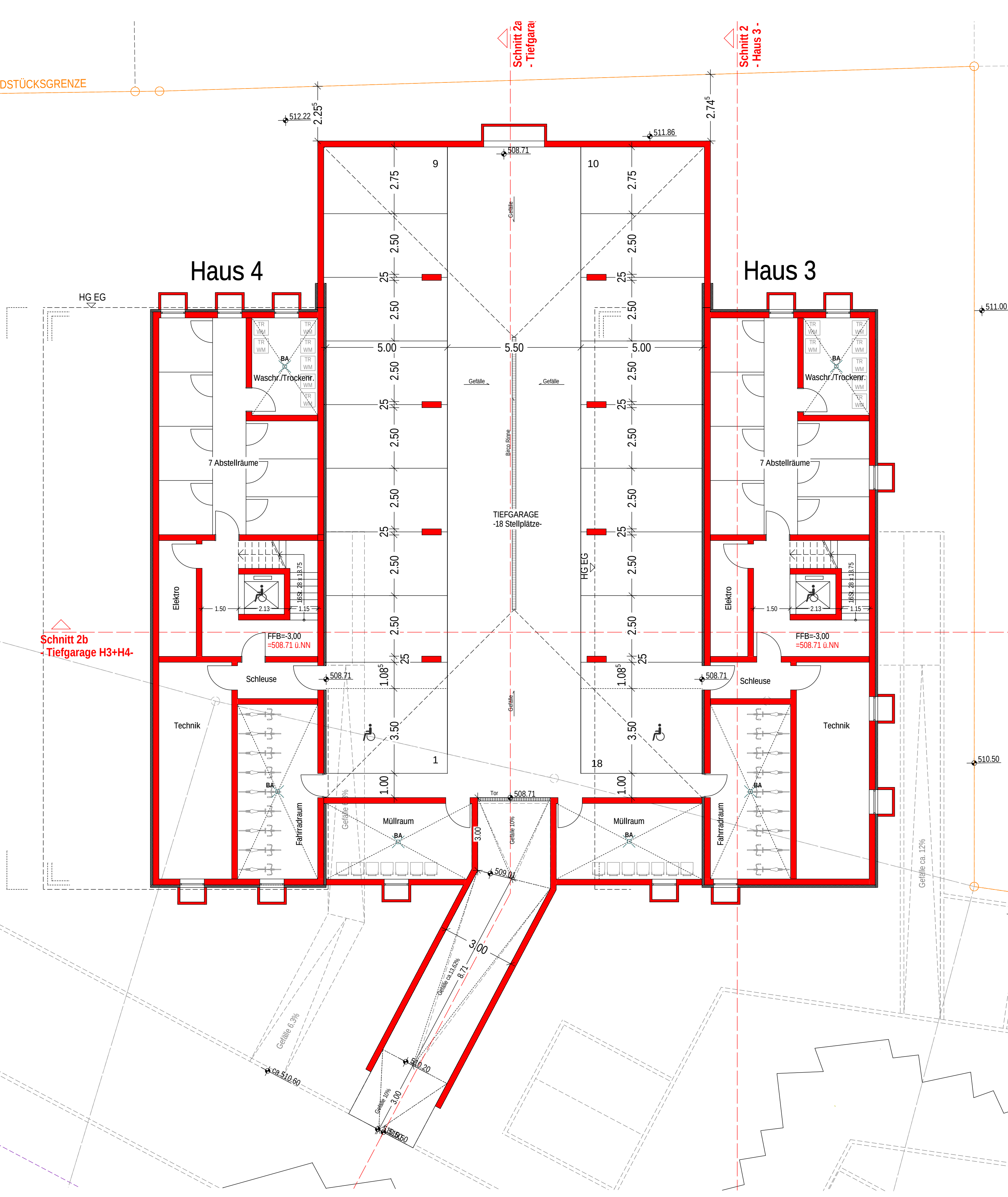
HAUS 1 + HAUS 2 / 1.BA

-ANSICHTEN-

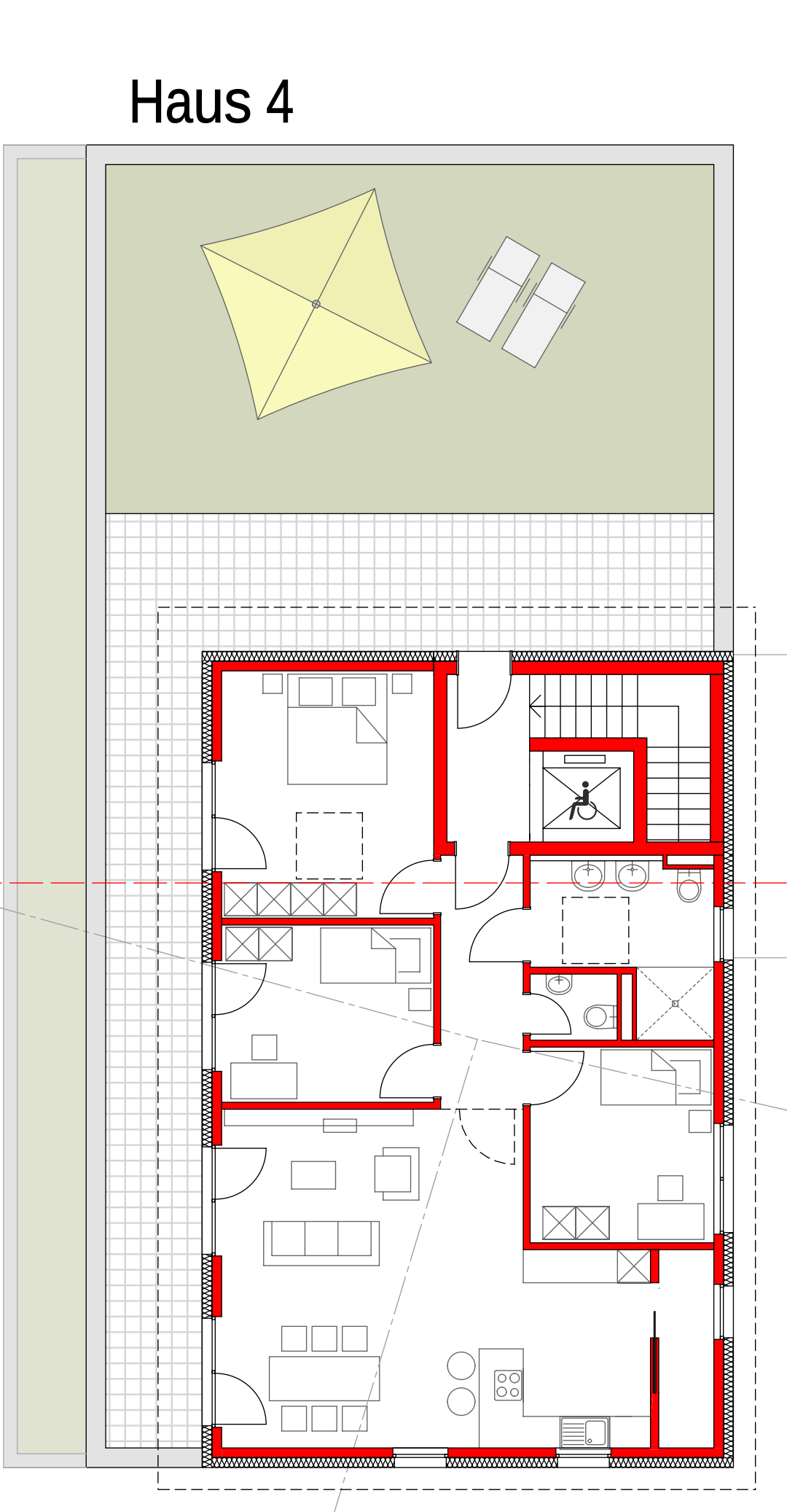
BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG	HELLESSENSTR. 47	73342 BAD DITZENBACH
ARCHITEKT	fai architekten wetz&partner	SCHILLERPLATZ 6/1	73033 GÖPPINGEN
MASSSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.
M 1/100	ash/ni	21.04.2026	21-010
			4



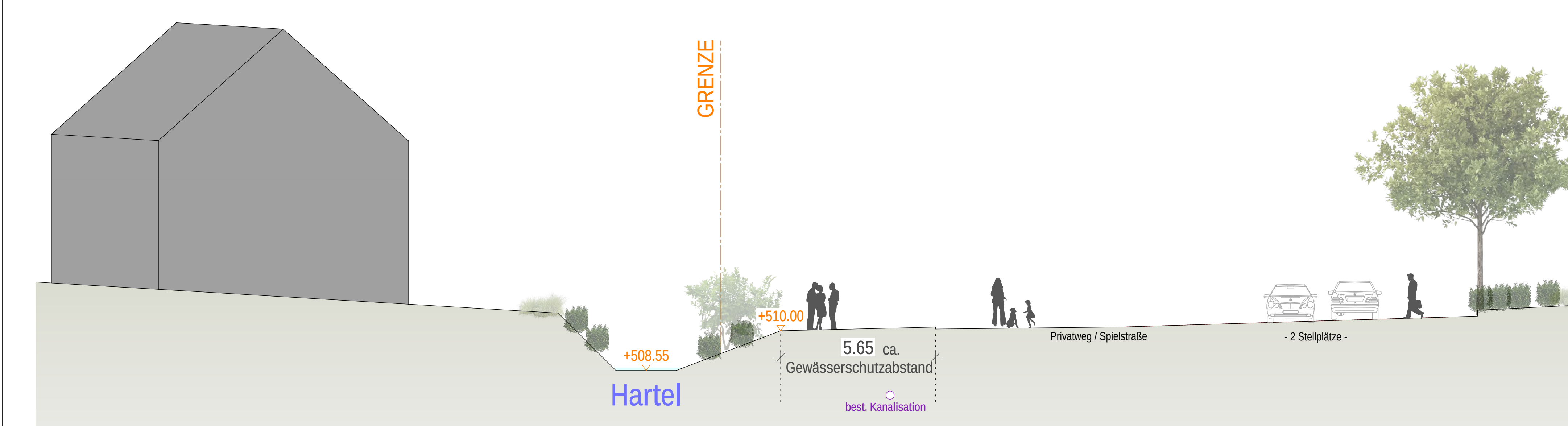
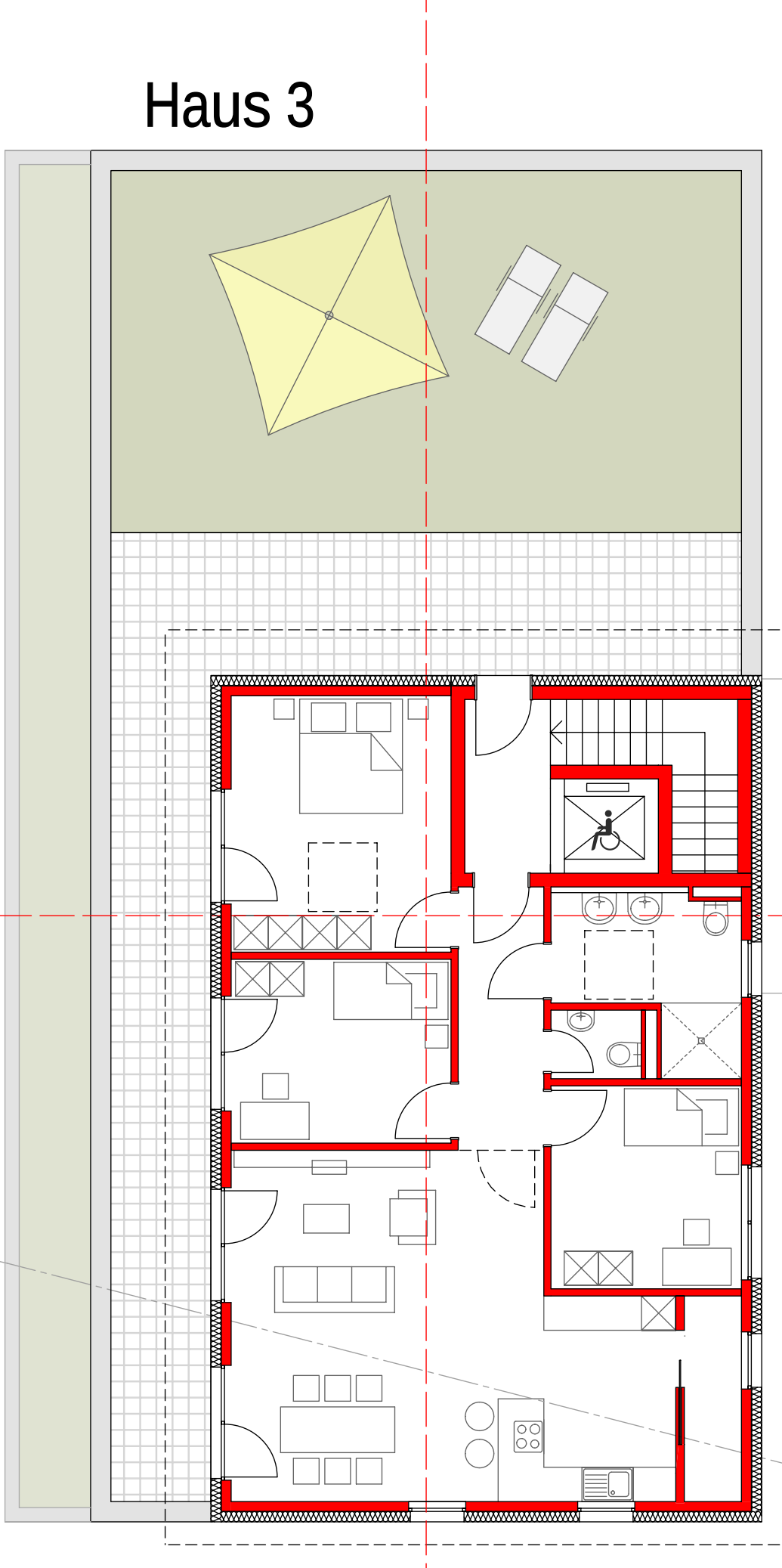
GRUNDRISS EG + 1.OG



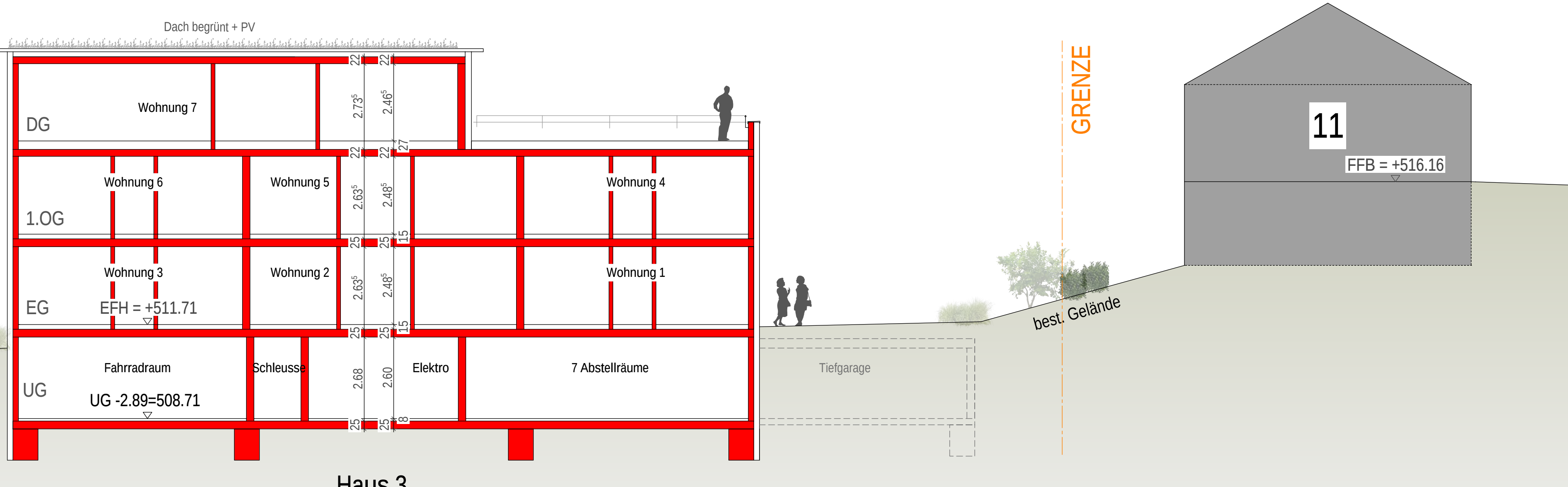
GRUNDRISS UG



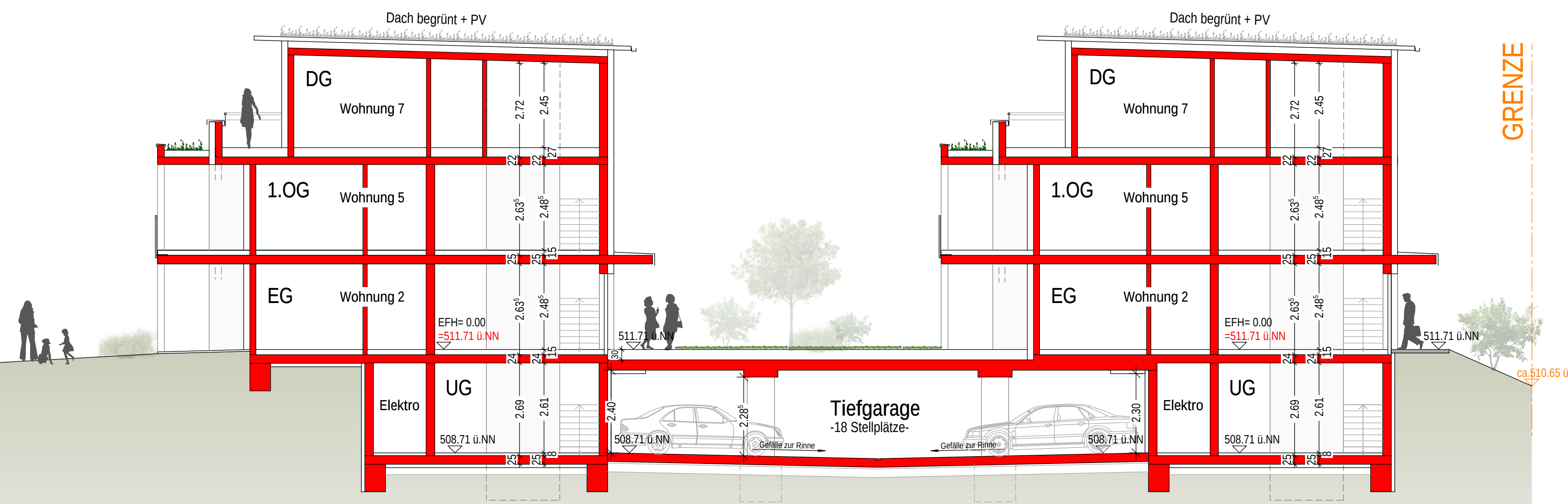
GRUNDRISS 2.OG



SCHNITT 2 HAUS 3



SCHNITT 2a - TIEFGARAGE



SCHNITT 2b - TIEFGARAGE

2. BAUABSCHNITT					
Gebäude	Geschoss	Erschließung	Wohnungen	Wohnungstypen	Wohnfläche
Haus 3	EG, 1.OG, DG	3-Splanner, Treppe	7 Wohnungen	2x 2-Zimmer-Whg 4x 3-Zimmer-Whg 1x 4-Zimmer-Whg	594,86 m²
Haus 4	EG, 1.OG, DG	3-Splanner, Treppe	7 Wohnungen	2x 2-Zimmer-Whg 3x 3-Zimmer-Whg 1x 4-Zimmer-Whg	594,86 m²
Haus 3+4	EG, 1.OG, DG	3-Splanner	14 Wohnungen	4x 2-Zimmer-Whg 8x 3-Zimmer-Whg	1189,72 m²

NEUBAU

ABBRUCH

BESTAND

VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzingen

HAUS 3 + HAUS 4 / 2.BA

BAUHERR

Kräuterhaus Sanct Bernhard KG

Helfersense 47

73342 Bad Ditzingen

ARCHITEKT

fai

architekten wetzpartner

Schillerplatz 81

73033 Goppingen

TEL 07141 / 90397 0

FAX 07141 / 90397 17

PROJEKT-NR.

21-010

PLANNUMMER

2

MASSSTAB

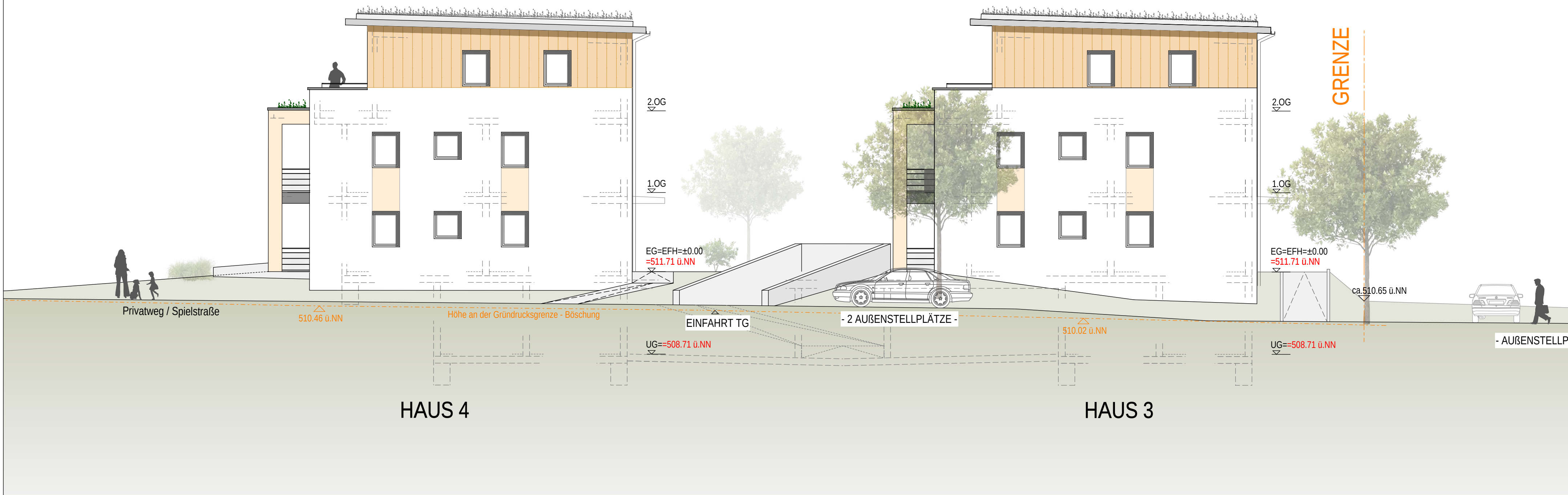
M 1/100

GEZEICHNET

ash/ni

DATUM

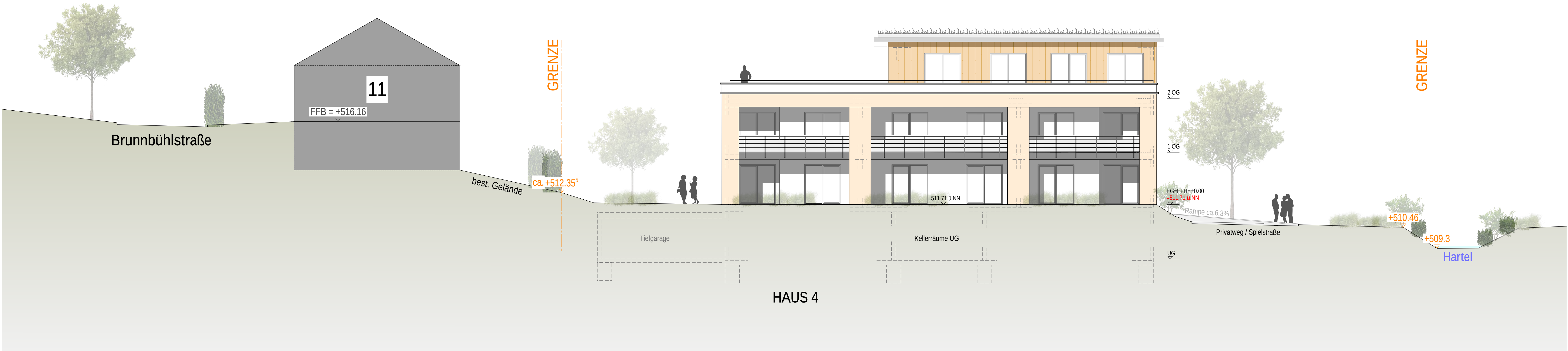
21.04.2026



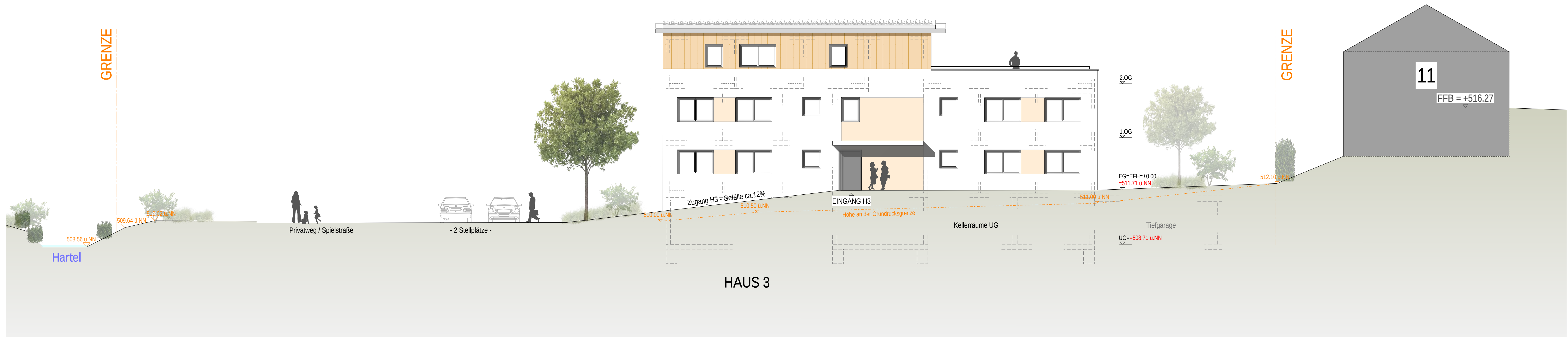
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST

NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF
Wohnen am Bach
Städtebauliche Entwicklung

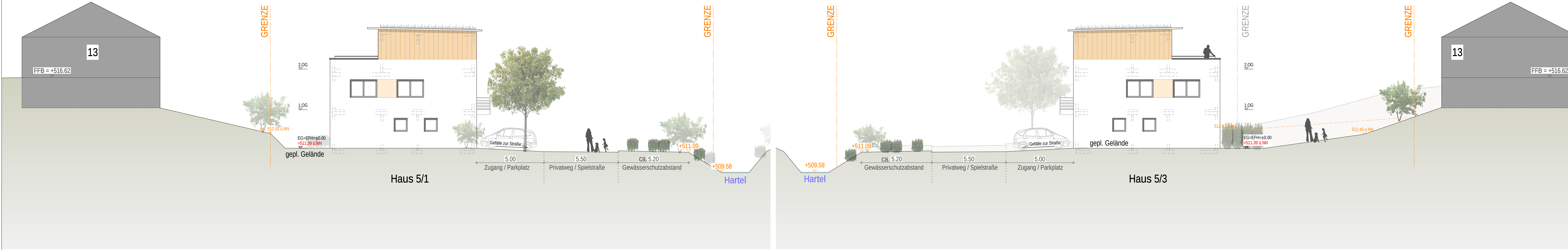
Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

HAUS 3 + HAUS 4 / 2.BA
-ANSICHTEN-

BAUHERR	Kräuterhaus Saint Bernhard KG			
	Hellersenstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach			
ARCHITEKT	fai architekten wetz&partner			
	Schillerplatz 91 73033 Cöppingen			
MASSSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMMER
M 1/100	ash/vni	21.04.2026	21-010	5

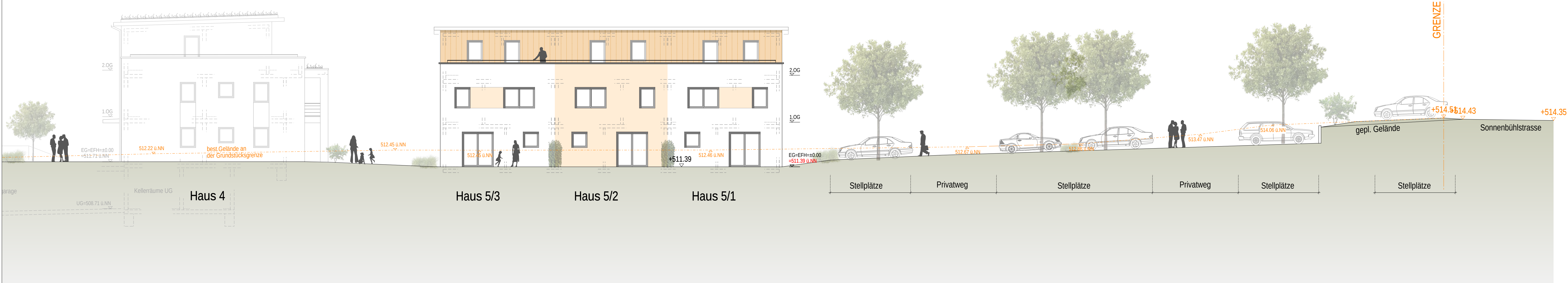


ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

ANSICHT OST



ANSICHT NORD

NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF

Wohnen am Bach
Städtebauliche Entwicklung

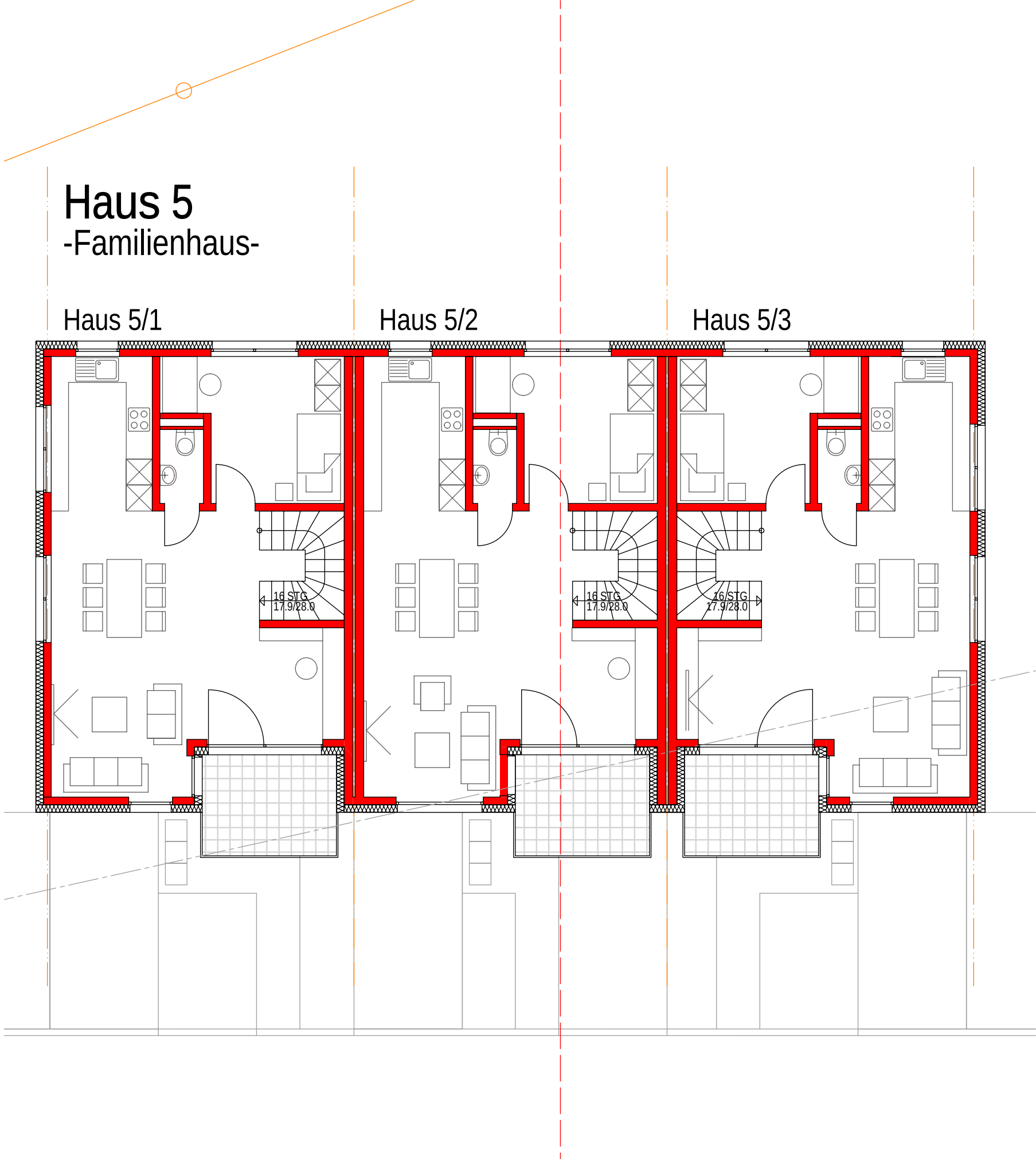
Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzingenbach

HAUS 5 / 3.BA -ANSICHTEN-

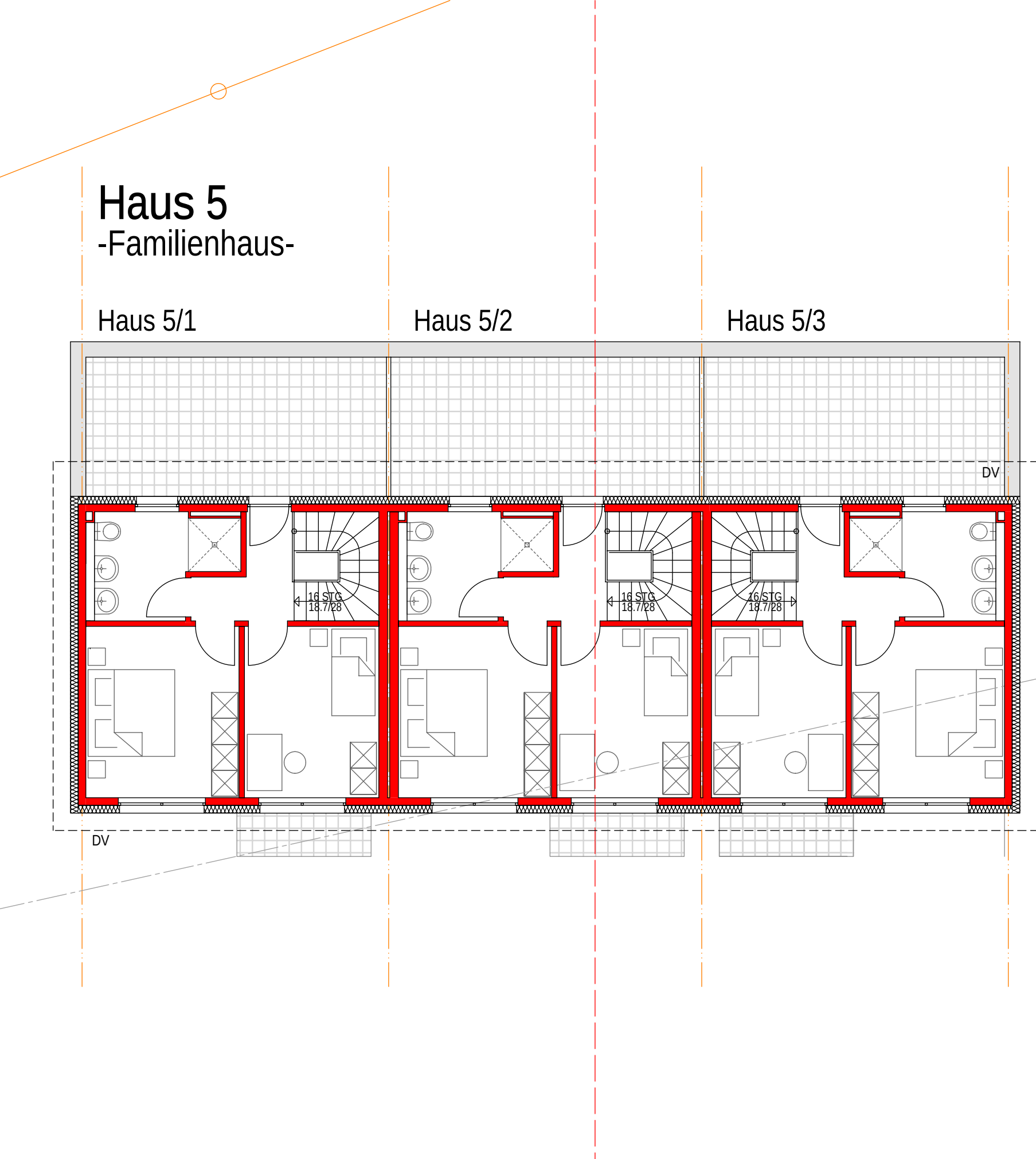
BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG Hellersbergstr. 47 73342 Bad Ditzingenbach
ARCHITEKT	fai architekten wetz&partner Schillerplatz 9/1 73033 Göppingen
MASSSTAB	M 1/100
GEZEICHNET	ash/vni
DATUM	21.04.2026
PROJEKT-NR.	21-010
PLANNUMMER	6



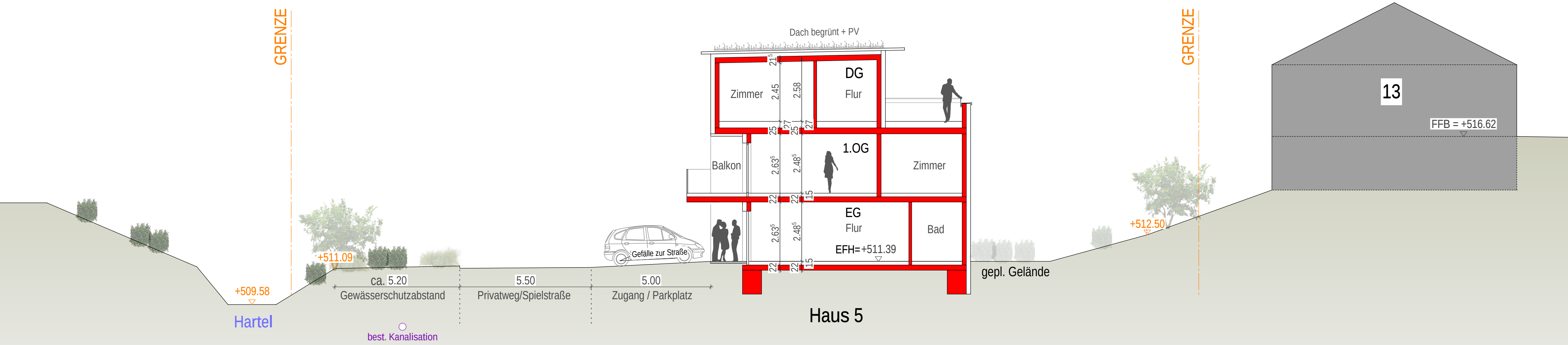
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS 2.OG



SCHNITT HAUS 5

3. BAUABSCHNITT					
Gebäude	Geschoss	Erschließung	Wohnungen	Wohnungstypen	Wohnfläche
Haus 5	EG, 1.OG, DG	Kettenhäuser	3 Einheiten	1x 6-Zimmer-Whg 1x 6-Zimmer-Whg 1x 6-Zimmer-Whg	472,95 m²

NEUBAU	ABBRUCH	BESTAND
--------	---------	---------

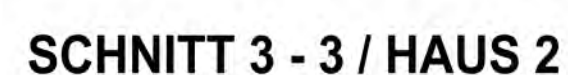
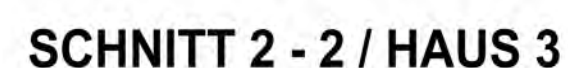
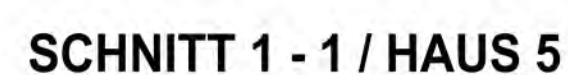
VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

HAUS 5 - Familienhaus / 3.BA					
BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG				
	Hellensteinstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach				
ARCHITEKT	fai architekten				
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen				
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMMER	
M 1/100	ash/ni	21.04.2026	21-010	3	



VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

SCHNITTE

BAUHERR

**Kräutertaus
Sanct Bernhard**

**Kräuterhaus
Sanct Bernhard KG**

Hellersteinstr. 47
73342 Bad Ditzbach

ARCHITEKT

fai

**fai architekten
wenz&partner**

Schillerplatz 81
73033 Göttingen

TEL. 07161 / 96397 0

FAX 07161 / 96397 17

MASSSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMM.
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010	6



STRAßENABWICKLUNG - ANSICHT SÜD GESAMT

NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF

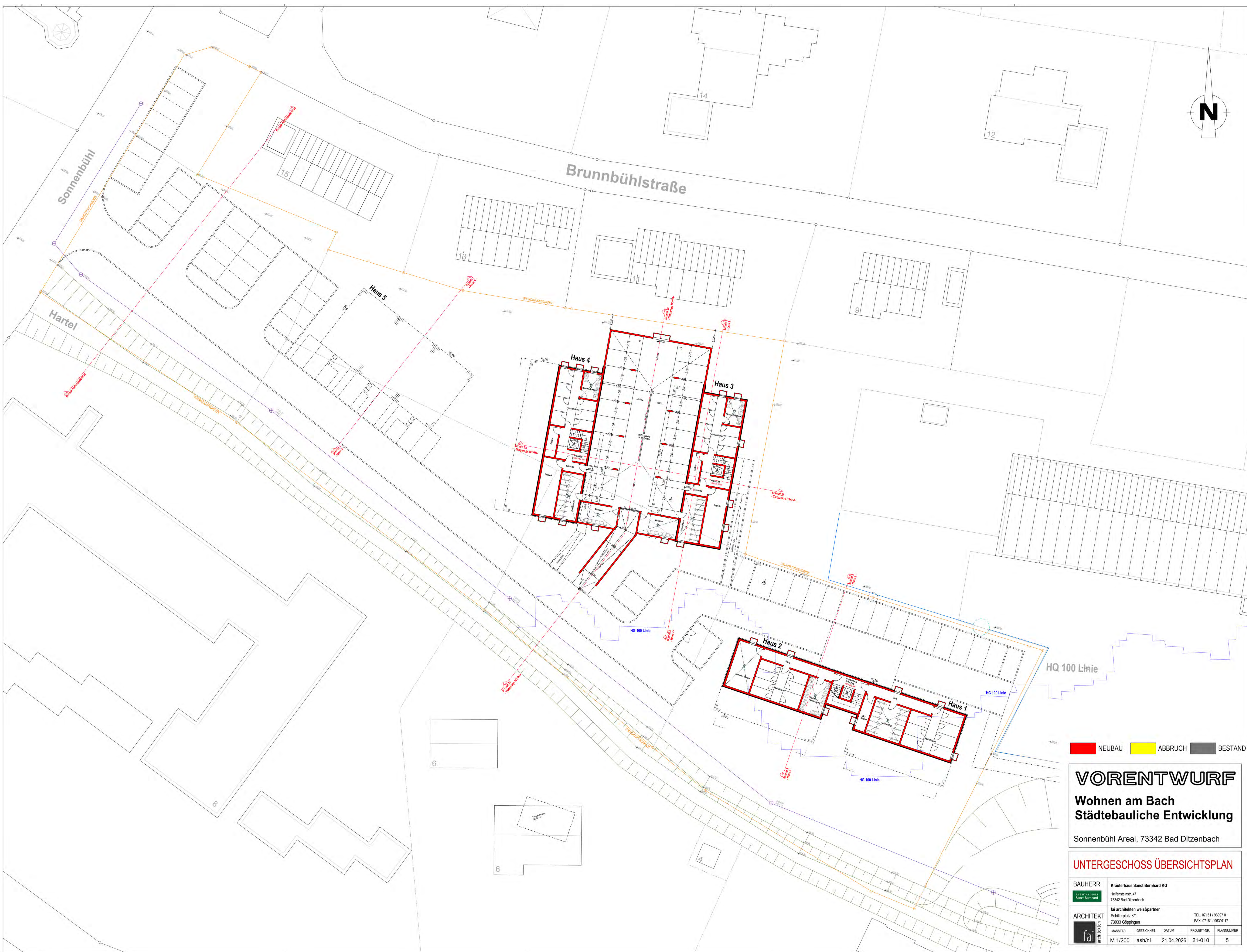
Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

STRAßENABWICKLUNG

BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG				
	Helfensteinstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach				
ARCHITEKT	fai architekten welz&partner				TEL. 07161 / 96397 0
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen				FAX 07161 / 96397 17
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMMER	
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010	8	



NEUBAU ABBRUCH BESTAND

VORENTWURF

Wohnen am Bach

Städtebauliche Entwicklung

Sonnenbühl Areal, 73342 Bad Ditzgenbach

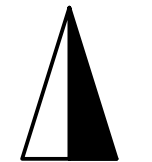
UNTERGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

BAUHERR	Kräuterhaus Sanct Bernhard KG				
	Helfensteinstr. 47 73342 Bad Ditzgenbach				
ARCHITEKT	fal architekten wels&partner				
	Schillerplatz 8/1 73033 Göppingen				
MASSTAB	GEZEICHNET	DATUM	PROJEKT-NR.	PLANNUMMER	
M 1/200	ash/ni	21.04.2026	21-010	5	

Kreis Göppingen
Gemeinde Bad Ditzgenbach
Gemarkung Ditzgenbach

Lageplan

Abstandsflächen



290

Brunnbühlstraße

291

280/3

280/10

9

Whs

Gar

280/2

11

Whs

Gar

13

Whs

280/9

280

15

Whs

Gar

286/10

286/11

Sonnenbühl

287/1

240

277

278

247

279

243/2

243/1

241

243/3

Göppingen, den 16. 04. 2026

MAYER VERMESSUNG

Rosensteinstr. 9, 73037 Göppingen
Tel.: 07165 / 92 95 477
E-Mail: team@mayer-vermessung.de
www.MayerVermessung.de

10.000 m

Maßstab 1:500

Unterirdische Leitungen
und Versorgungsanlagen
sind nicht dargestellt

Hotel

8

Gar

Müll

Spielplatz

Ust
4

2.73

2.73

2.73

EG+OG

Terr.i.DG

DG

FD

Balkon im OG

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

3.55

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.5

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

2.74

FLÄCHENERMITTLUNG

GF - Grundstücksfläche	6.908,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

GRZ - Grundflächenzahl	6.908,00 m² * 0.4
Was überbaut werden darf:	SOLL = 2.763,00 m²
	IST = 3700,91 m²

BRI - Umbauter Raum

HAUS 1 + 2	7839,75 m³
HAUS 3 + 4	8231,37 m³
HAUS 5	1996,75 m³
GESAMT:	18067,87 m³

BGF Bruttogeschossfläche

Erdgeschoss Haus 1-5	1349,94 m²
1.Obergeschoss Haus 1-5	1363,32 m²
2.Obergeschoss Haus 1-5	935 m²
Dachgeschoss Haus 1+2	297,27 m²
Untergeschoss Haus 1-4	1117,24 m²
GESAMT	5062,77 m²

BMZ - Baumassenzahl

Bruttorauminhalt / Grundstücksfläche = Baumassenzahl

Bruttorauminhalt gesamt Haus 1-5:	18.067,87 m²
Grundstücksfläche:	6.908,00 m²
BMZ =	2,62

Nutzungen

HAUS 1 + HAUS 2

			Wohnfläche gesamt m²
HAUS 1	7 Wohnungen	6x 3 Zimmer Whg 1x 4 Zimmer Whg.	614,96 m²
HAUS 2	7 Wohnungen	6x 3 Zimmer Whg 1x 4 Zimmer Whg.	614,96 m²
Gesamt H1+H2			1229,92 m²

HAUS 3 + HAUS 4

HAUS 3	7 Wohnungen	2x 2 Zimmer Whg 4x 3 Zimmer Whg 1x 4 Zimmer Whg	594,86 m ²
--------	-------------	---	-----------------------

HAUS 4	7 Wohnungen	2x 2 Zimmer Whg 4x 3 Zimmer Whg 1x 4 Zimmer Whg	594,86 m ²
--------	-------------	---	-----------------------

Gesamt H3+H4	1189,72 m²
---------------------	------------------------------

HAUS 5

HAUS 5	3 Einheiten	3x 6 Zimmer Whg	GESAMT H5	472,95 m²
--------	-------------	-----------------	------------------	-----------------------------

INSGESAMT HAUS 1 - 5

31 Wohnungen	4x 2-Zimmer Whg 20x 3-Zimmer Whg 4x 4-Zimmer Whg 1x 6-Zimmer Whg	2892,59 m²
---------------------	---	------------------------------

KFZ - Stellplätze

2 Stellplätze je Wohneinheit

STELLPLÄTZE

SOLL	62 Stellpl.
IST	65 Stellpl.

Fahrrad - Stellplätze

1 Stellplätze je Wohneinheit

SOLL	31 Stellpl.
IST	38 Stellpl.

Kinderspielplätze

§ 9 Abs. 3 LBO

Kinderspielplätze min. 30 m², ab der 11.- 20. Whg. erhöht sich um 2,0 m² je weiterer Wohnung

HAUS 1+2	SOLL/IST	38 m ²
HAUS 3+4	SOLL/IST	38 m ²

Stand 21.04.2026