

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

1 **Grundstücksgröße** ca. 7.069,37 m<sup>2</sup>

2 **Brutto-Grundfläche (BGF)**

*Soweit nicht im Ansatz angegeben, wurden die Flächen per CAD ermittelt.*

**Bereich a) überdeckt, allseitig umschlossen**

|                 |                 |                       |
|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Kellergeschoss  | Technik         | 63,22 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss     | Wohnhaus        | 308,40 m <sup>2</sup> |
|                 | Garage, Technik | 121,34 m <sup>2</sup> |
| 1. Obergeschoss | Wohnhaus        | 207,12 m <sup>2</sup> |

**Gesamt** = **700,08 m<sup>2</sup>**

**Bereich b) überdeckt, nicht allseitig umschlossen**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 12,37 m <sup>2</sup> |
|----------|----------------------|

**Gesamt** = **12,37 m<sup>2</sup>**

**Bereich c) nicht überdeckt**

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Pool          | 73,59 m <sup>2</sup>          |
| Dachterrasse  | 29,41 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamt</b> | <b>= 103,00 m<sup>2</sup></b> |

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

3.

| <b>Ermittlung der Gebäudeklasse</b>                                                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde werden lediglich die Wohnbereiche berücksichtigt.</i> |                         |
| <b>Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses.</b>                                                  |                         |
|                                                                                                                   | = 3,70 m                |
|                                                                                                                   | < 7,00 m                |
| <b>Bruttogrundfläche der zu berücksichtigenden Bereiche</b>                                                       |                         |
| Erdgeschoss                                                                                                       | 429,74 m <sup>2</sup>   |
| 1. Obergeschoss                                                                                                   | 207,12 m <sup>2</sup>   |
|                                                                                                                   | = 636,86 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                   | > 400,00 m <sup>2</sup> |
| → Gemäß § 2, Absatz 3, BremLBO wird das Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 3 eingeteilt.                            |                         |

Bauvorhaben: SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

Bauherr: Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

4

| Grundflächenzahl (GRZ)                                         |                                                                              |   |                                                       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|
| GRZ I - Betrachtung nur geplantes Gebäude gem. BauNVO § 19 (1) |                                                                              |   |                                                       |
|                                                                |                                                                              | = | 0,15                                                  |
| Grundstücksgröße                                               | <i>abw. l. Grundstückgröße 2.496,00 m<sup>2</sup></i>                        | = | 7.069,37 m <sup>2</sup> <i>4.573,37 m<sup>2</sup></i> |
| Grundfläche Gebäude                                            |                                                                              | = | 428,78 m <sup>2</sup>                                 |
| Grundfläche Saunapavillon                                      |                                                                              | = | 118,15 m <sup>2</sup>                                 |
| Grundfläche Yogapavillon                                       |                                                                              | = | 120,64 m <sup>2</sup>                                 |
| Gesamt                                                         |                                                                              | = | 667,57 m <sup>2</sup>                                 |
| GRZ I                                                          | Grundfläche 667,57 m <sup>2</sup> : Grundstücksgröße 7.069,37 m <sup>2</sup> | = | 0,09 <i>0,15</i>                                      |
|                                                                |                                                                              |   | <i>0,09 &lt; 0,15</i>                                 |
| Die zulässige GRZ wird nicht überschritten.                    |                                                                              |   |                                                       |

| Geschossflächenzahl (GFZ)                                    |  |   |                                                                |
|--------------------------------------------------------------|--|---|----------------------------------------------------------------|
| GFZ - Betrachtung nur geplantes Gebäude gem. BauNVO § 19 (1) |  |   |                                                                |
| Zulässige GFZ gemäß Bebauungsplan                            |  | = | 0,25                                                           |
| Grundstücksgröße                                             |  | = | <del>7069,37 m<sup>2</sup></del> <i>4.573,37 m<sup>2</sup></i> |
| EINFAMILIENHAUS:                                             |  |   |                                                                |
| Geschossfläche Erdgeschoss                                   |  | = | 429,74 m <sup>2</sup>                                          |
| Geschossfläche Obergeschoss                                  |  | = | 207,12 m <sup>2</sup>                                          |
| Geschossfläche Dachgeschoss                                  |  | = | 0,00 m <sup>2</sup>                                            |
| SAUNAPAVILLON:                                               |  |   |                                                                |
| Geschossfläche Erdgeschoss                                   |  | = | 118,15 m <sup>2</sup>                                          |
| YOGAPAVILLON:                                                |  |   |                                                                |
| Geschossfläche Erdgeschoss                                   |  | = | 120,64 m <sup>2</sup>                                          |
| Geschossfläche Obergeschoss                                  |  | = | 55,25 m <sup>2</sup>                                           |
| Gesamt                                                       |  | = | 930,90 m <sup>2</sup>                                          |

*GFZ 930,90 m<sup>2</sup> : 4.573,37 m<sup>2</sup> = 0,20 < 0,25 zul.*

*kompakte Berechnung 8.11.22 Wendler*

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

5

| Nachweis der Geschossigkeit                                                                                                           |   |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| Grundfläche Untergeschoss                                                                                                             | = | 63,22 m <sup>2</sup>  |
| Grundfläche Erdgeschoss                                                                                                               | = | 429,74 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche 1. Obergeschoss                                                                                                           | = | 207,12 m <sup>2</sup> |
| Höhe Untergeschoss (OK Rohdecke bis OK Rohdecke)                                                                                      | = | 2,90 m                |
| Höhe Erdgeschoss (OK Rohdecke bis OK Rohdecke)                                                                                        | = | 3,70 m                |
| Höhe 1. Obergeschöss (OK Rohdecke bis OK Rohdecke )                                                                                   | = | 3,55 m                |
| → Gemäß § 2, Absatz 6, BremLBO ist das 1.Obergeschoss kein Vollgeschoss,<br>da dieses Geschoss nicht mehr als 2/3 der Grundfläche hat |   |                       |

**Bauvorhaben SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses**  
**Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen**

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
**Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen**

| 6 Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 (in m³)                          |                                                   |                                                            |                               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Soweit nicht im Ansatz angegeben, wurden die Flächen per CAD ermittelt. |                                                   |                                                            |                               |
| Brutto-Rauminhalt nach Bereichen                                        | Bereich a)<br>überdeckt, allseitig<br>umschlossen | Bereich b)<br>überdeckt, nicht<br>allseitig<br>umschlossen | Bereich c)<br>nicht überdeckt |
| 63,22 m² (Fläche KG)    x    3,05 m (Höhe KG)                           | 192,82 m³                                         |                                                            |                               |
| 307,47 m² (Fläche EG)    x    3,70 m (Höhe EG)    =                     | 1137,64 m³                                        |                                                            |                               |
| 120,85 m² (Fläche Garage)    x    2,95 m (Höhe Garage)    =             | 356,51 m³                                         |                                                            |                               |
| 207,12 m² (Fläche 1.OG)    x    3,45 m (Höhe 1. OG)    =                | 714,56 m³                                         |                                                            |                               |
| 14,34 m² (FlächeTerr. OG)    x    2,85 m (Höhe Konstr.)    =            |                                                   | 40,87 m³                                                   |                               |
| <b>Summe Brutto-Rauminhalt nach Bereichen</b>                           | <b>2401,53 m³</b>                                 | <b>40,87 m³</b>                                            | <b>0,00 m³</b>                |
| <b>Gesamt Brutto-Rauminhalt von Bereich a) und b)</b>                   |                                                   |                                                            | <b>2442,40 m³</b>             |
| <b>Gesamt Brutto-Rauminhalt von Bereich a) und b) und c)</b>            |                                                   |                                                            | <b>2442,40 m³</b>             |

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

7

| Aufstellung der Baukosten                                                   |                                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Brutto-Rauminhalt Summe Bereich a) und b)                                   | =                                   | 2442,40 m³          |
| Baukostenwert €/m³ (Wohngebäude)<br>(gem. Kostenverordnung Bau aus BremLBO) | =                                   | 366,00 €/m³         |
| <b>Baukosten</b>                                                            | Brutto-Rauminhalt x Baukostenwert = | <b>893.918,40 €</b> |

| Aufstellung der Rohbaukosten                                                  |                                        |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Brutto-Rauminhalt Summe Bereich a) und b)                                     | =                                      | 2442,40 m³          |
| Rohaukostenwert €/m³ (Wohngebäude)<br>(gem. Kostenverordnung Bau aus BremLBO) | =                                      | 149,00 €/m³         |
| <b>Rohbaukosten</b>                                                           | Brutto-Rauminhalt x Rohbaukostenwert = | <b>363.917,60 €</b> |

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

8

| Nachweis der notwendigen PKW-Stellplätze                                                               |                     |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Soweit nicht im Ansatz angegeben, wurden die Flächen per CAD ermittelt.                                |                     |                                  |
| Nr. aus BremLBO                                                                                        | Verkehrsquelle      | Zahl notwendiger PKW-Stellplätze |
| 1.2                                                                                                    | Wohnung über 160 m² | 2 Stellplätze je Wohnung         |
| <b>Berechnung</b>                                                                                      |                     |                                  |
| 1 Wohnung                                                                                              |                     | → 2 PKW-Stellplätze              |
| Es sind 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück in einer Garage geplant.                                  |                     |                                  |
| Das Gebäude verfügt nicht über mehr als 2 Wohnungen, daher sind keine Fahrradstellplätze nachzuweisen. |                     |                                  |

**Bauvorhaben:** SIWH\_18 Neubau eines Einfamilienhauses  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**Bauherr:** Eheleute Bernadette und Harald Sikora  
Katrepler Landstraße 70A, 28357 Bremen

**9 Nachweis der Abstandsflächen**

Tiefe der Abstandsfläche in Wohngebieten

(gem. Landesbauordnung) = 0,4 H / mind. 3 m

**Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze :**

maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 3,25 m  
Mindestabstand: = 3,00 m

**Gepl. Abstände zur nordöstlichen Grundstücksgrenze** ~ 74,38 m > 3,00 m  
(s. beliegende Zeichnung "Lageplan - Nachweis Abstandsflächen") ~ 69,19 m > 3,00 m

**Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze:**

1) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 3,25 m  
Mindestabstand: 3,25 m x 0,40 H = 1,30 m  
2) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 7,25 m  
Mindestabstand: 7,15 m x 0,40 H = 2,86 m

**Gepl. Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze** ~ 6,85 m > 3,00 m  
(s. beliegende Zeichnung "Lageplan - Nachweis Abstandsflächen") ~ 6,94 m > 3,00 m

**Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze:**

1) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 7,25 m  
Mindestabstand: 7,15 m x 0,40 H = 2,86 m  
2) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 3,25 m  
Mindestabstand: 3,25 m x 0,40 H = 1,30 m

**Gepl. Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze** ~ 13,35 m > 2,90 m  
(s. beliegende Zeichnung "Lageplan - Nachweis Abstandsflächen") ~ 13,42 m > 1,30 m

**Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze:**

1) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 3,90 m  
Mindestabstand: 3,90 m x 0,40 H = 1,56 m  
2) maßgebende Höhe des geplanten Gebäudes von OK Gelände bis OK Attika = 8,22 m  
Mindestabstand: 7,15 m x 0,40 H = 2,86 m

**Gepl. Abstände zur südwestlichen Grundstücksgrenze** ~ 49,00 m > 1,30 m  
(s. beliegende Zeichnung "Lageplan - Nachweis Abstandsflächen") ~ 30,63 m > 2,90 m

**Neubau Wohnhaus**  
Katrepeler Landstraße

Katrepeler Landstraße 70a. | 28357 Bremen

| Wohnflächenberechnung                               |                |                          |                                |                            |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Ebene                                               | Geschoss       | Raumname                 | Gemessene Nettofläche<br>in m² | Raumflächen<br>Reduzierung | Reduzierte<br>Fläche |
| <b>0,20 - NGF_nicht überdeckt+nicht umschlossen</b> |                |                          |                                |                            |                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Dachterrasse             | 29,41                          | 0,75                       | 7,35                 |
|                                                     |                |                          |                                |                            | <b>7,35</b>          |
| <b>0,20 - NGF_überdeckt+nicht umschlossen</b>       |                |                          |                                |                            |                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Dachterrasse (überdacht) | 14,34                          | 0,50                       | 7,17                 |
|                                                     |                |                          |                                |                            | <b>7,17</b>          |
| <b>0,20 - Räume</b>                                 |                |                          |                                |                            |                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Bibliothek               | 60,52                          | 1,00                       | 60,52                |
|                                                     | Erdgeschoss    | Entrée                   | 33,35                          | 1,00                       | 33,35                |
|                                                     | Erdgeschoss    | Garderobe                | 6,05                           | 1,00                       | 6,05                 |
|                                                     | Erdgeschoss    | Küche                    | 49,27                          | 1,00                       | 49,27                |
|                                                     | Erdgeschoss    | Vorrat                   | 26,51                          | 1,00                       | 26,51                |
|                                                     | Erdgeschoss    | WC                       | 4,89                           | 1,00                       | 4,89                 |
|                                                     | Erdgeschoss    | Wohnen/Essen             | 96,65                          | 1,00                       | 96,65                |
|                                                     |                |                          |                                |                            | <b>277,24</b>        |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Abstell.                 | 4,09                           | 1,00                       | 4,09                 |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Ankleide                 | 19,61                          | 1,00                       | 19,61                |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Bad 1                    | 16,01                          | 1,00                       | 16,01                |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Bad 2                    | 6,73                           | 1,00                       | 6,73                 |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Galerie                  | 14,42                          | 1,00                       | 14,42                |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Schlafen                 | 47,32                          | 1,00                       | 47,32                |
|                                                     | 1.Obergeschoss | WC                       | 2,34                           | 1,00                       | 2,34                 |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Zimmer                   | 38,61                          | 1,00                       | 38,61                |
|                                                     |                |                          |                                |                            | <b>149,13</b>        |
|                                                     |                |                          |                                |                            | <b>440,89</b>        |

**Neubau Wohnhaus**  
Katrepeler Landstraße

Katrepeler Landstraße 70a, | 28357 Bremen

| _DIN 277 NUF Berechnung                             |                |                             |                                |                            |                            |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ebene                                               | Geschoss       | Raumname                    | Gemessene Nettofläche<br>in m² | Raumflächen<br>Reduzierung | Berechnete Fläche<br>(NRF) |
| <b>0,20 - NGF_nicht überdeckt+nicht umschlossen</b> |                |                             |                                |                            |                            |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Dachterrasse                | 29,41                          | 0,75                       | 7,35                       |
| <b>0,20 - NGF_überdeckt+nicht umschlossen</b>       |                |                             |                                |                            |                            |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Dachterrasse<br>(überdacht) | 14,34                          | 0,50                       | 7,17                       |
| <b>0,20 - Räume</b>                                 |                |                             |                                |                            |                            |
|                                                     | Kellergeschoss | Fahrrad/Golf                | 11,14                          | 1,00                       | 11,14                      |
|                                                     | Kellergeschoss | Flur                        | 7,29                           | 1,00                       | 7,29                       |
|                                                     | Kellergeschoss | Hzg. Technik                | 8,62                           | 1,00                       | 8,62                       |
|                                                     | Kellergeschoss | Keller                      | 19,48                          | 1,00                       | 19,48                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Aufzug                      | 1,77                           | 1,00                       | 1,77                       |
|                                                     | Erdgeschoss    | Bibliothek                  | 60,52                          | 1,00                       | 60,52                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Entrée                      | 33,35                          | 1,00                       | 33,35                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Flur                        | 8,59                           | 1,00                       | 8,59                       |
|                                                     | Erdgeschoss    | Garage                      | 48,71                          | 1,00                       | 48,71                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Garderobe                   | 6,05                           | 1,00                       | 6,05                       |
|                                                     | Erdgeschoss    | HWR                         | 39,17                          | 1,00                       | 39,17                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Küche                       | 49,27                          | 1,00                       | 49,27                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | Vorrat                      | 26,51                          | 1,00                       | 26,51                      |
|                                                     | Erdgeschoss    | WC                          | 4,89                           | 1,00                       | 4,89                       |
|                                                     | Erdgeschoss    | Wohnen/Essen                | 96,65                          | 1,00                       | 96,65                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Abstell.                    | 4,09                           | 1,00                       | 4,09                       |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Ankleide                    | 19,61                          | 1,00                       | 19,61                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Aufzug                      | 1,77                           | 1,00                       | 1,77                       |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Bad 1                       | 16,01                          | 1,00                       | 16,01                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Bad 2                       | 6,73                           | 1,00                       | 6,73                       |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Galerie                     | 14,42                          | 1,00                       | 14,42                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Schlafen                    | 47,32                          | 1,00                       | 47,32                      |
|                                                     | 1.Obergeschoss | WC                          | 2,34                           | 1,00                       | 2,34                       |
|                                                     | 1.Obergeschoss | Zimmer                      | 38,61                          | 1,00                       | 38,61                      |
|                                                     |                |                             |                                |                            | <b>587,43 m²</b>           |