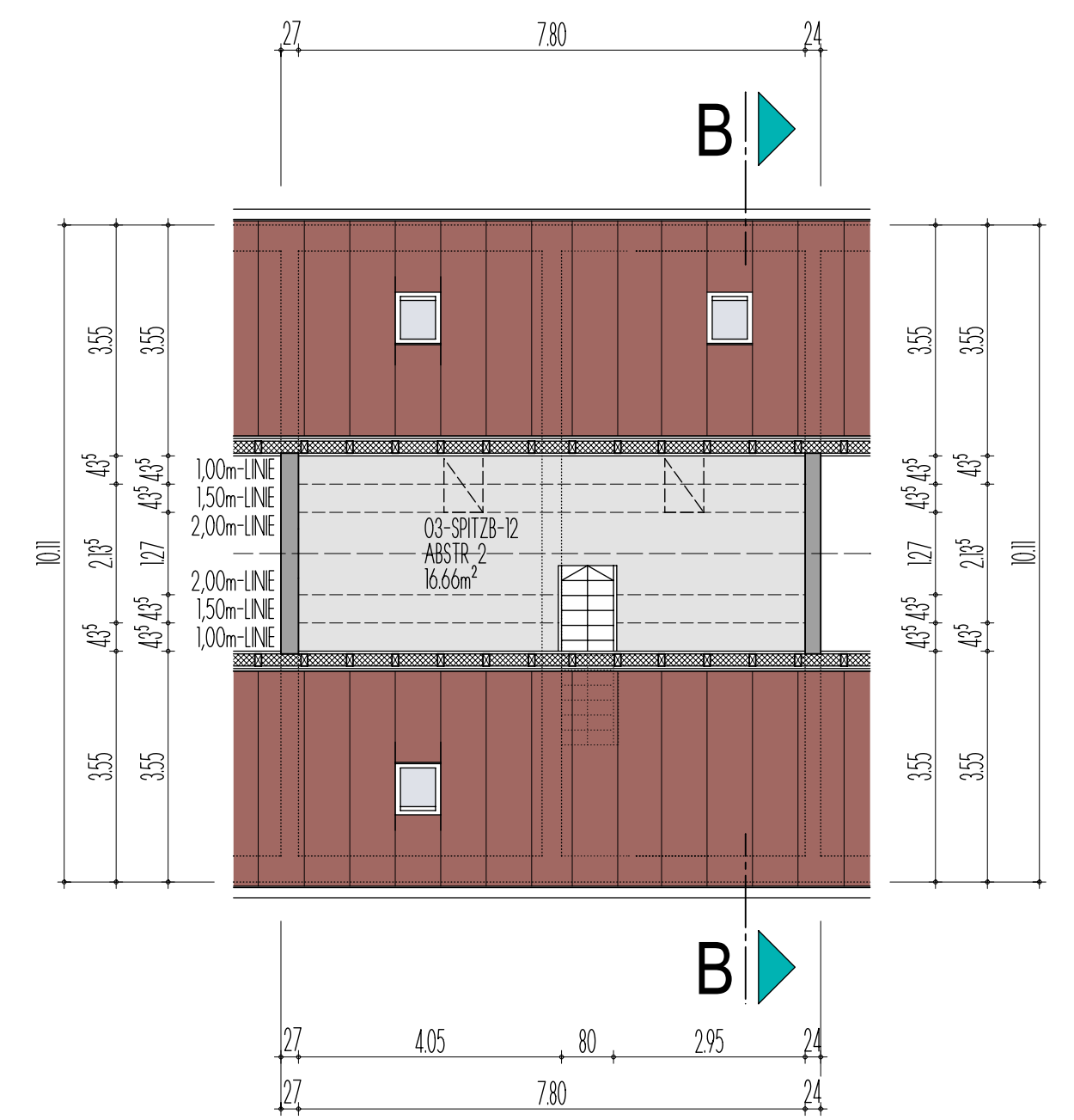
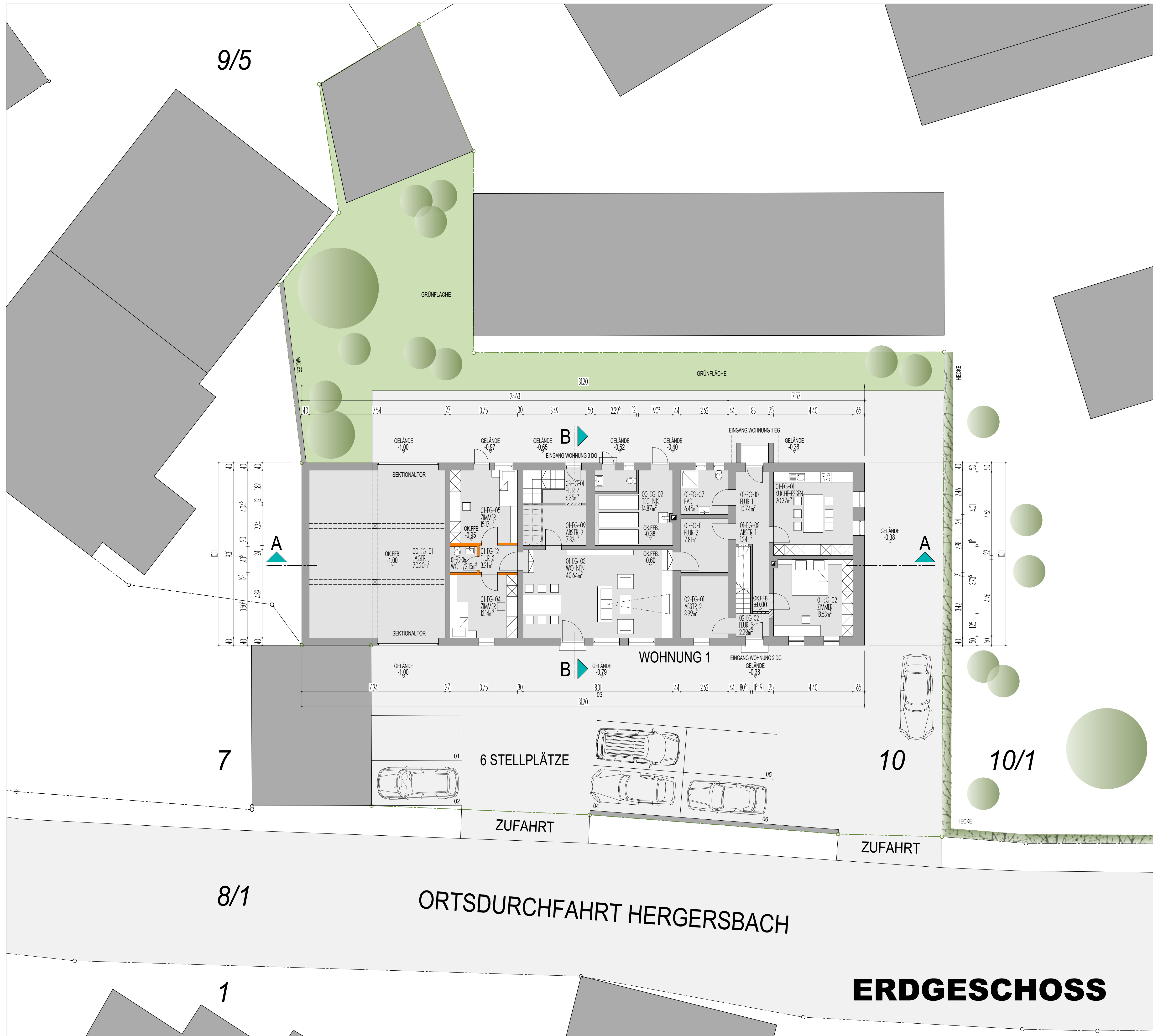


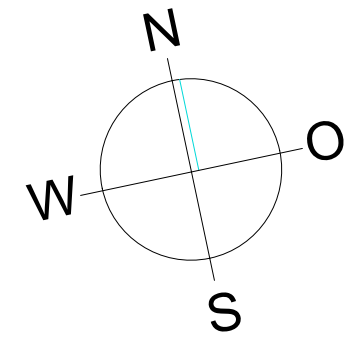
DACHGESCHOSS



SPITZBODEN



ERDGESCHOSS



NACHBARN:	FL.NR. 101 HERGERSBACH 9 91575 WINDSBACH	FL.NR. 7 HERGERSBACH 19 91575 WINDSBACH
FL.NR. 81 STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH 91575 WINDSBACH	FL.NR. 9 HERGERSBACH 27 91575 WINDSBACH	FL.NR. 95 HERGERSBACH 24 91575 WINDSBACH

BAUHERR: .....

PROJEKT: .....

UMNUTZUNG EINER  
BESTEHENDEN METZGEREI  
ZU EINEM WOHNGEBÄUDE

IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

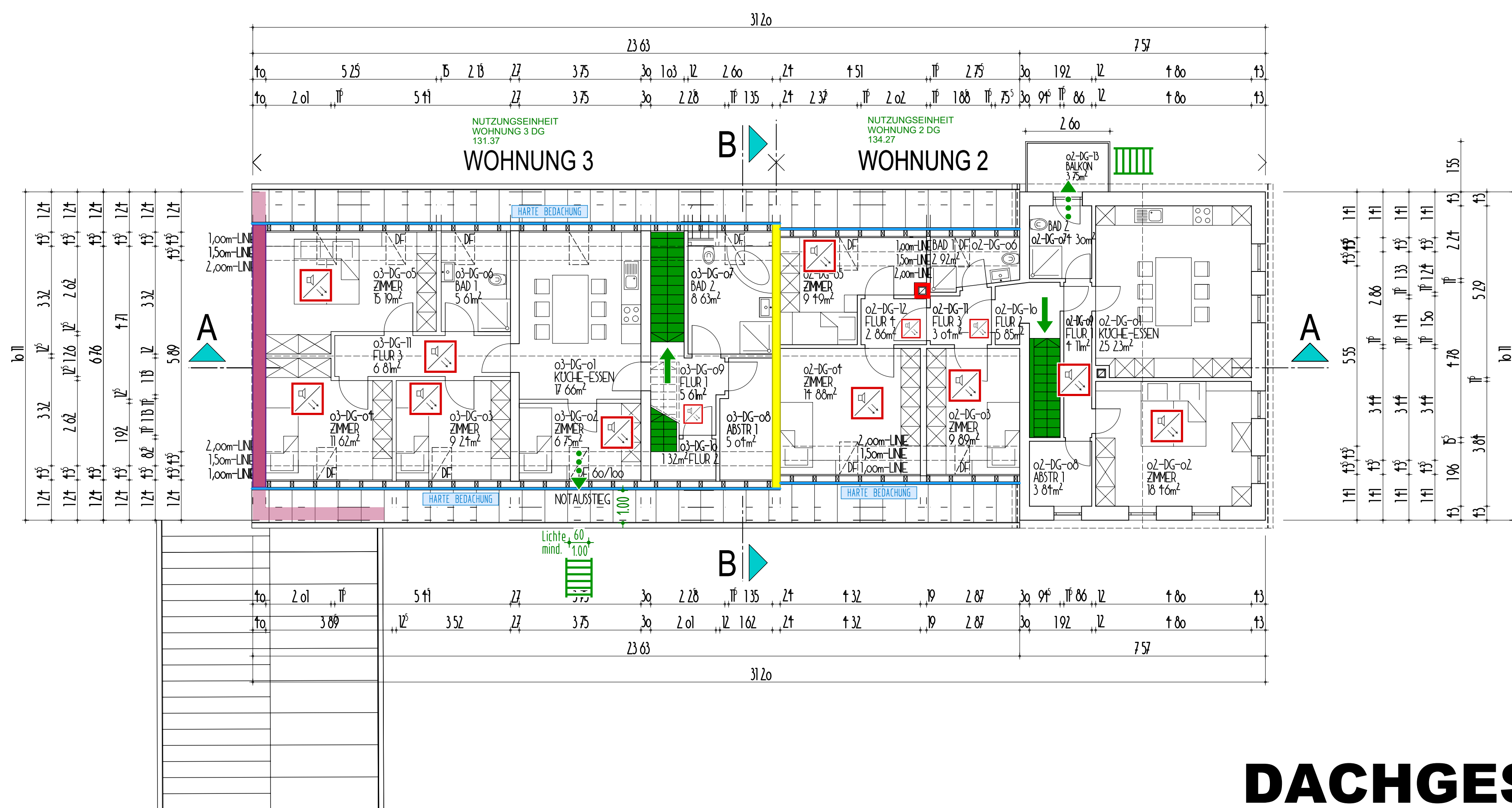
PLANART:	BAUANTRAG
MASSTAB:	1:100
PLAN.NR.:	4.02
GEZ.:	ILLIG
DATUM:	28.03.2023

DIPL.ING.ARCHITEKT HERMANN ILLIG

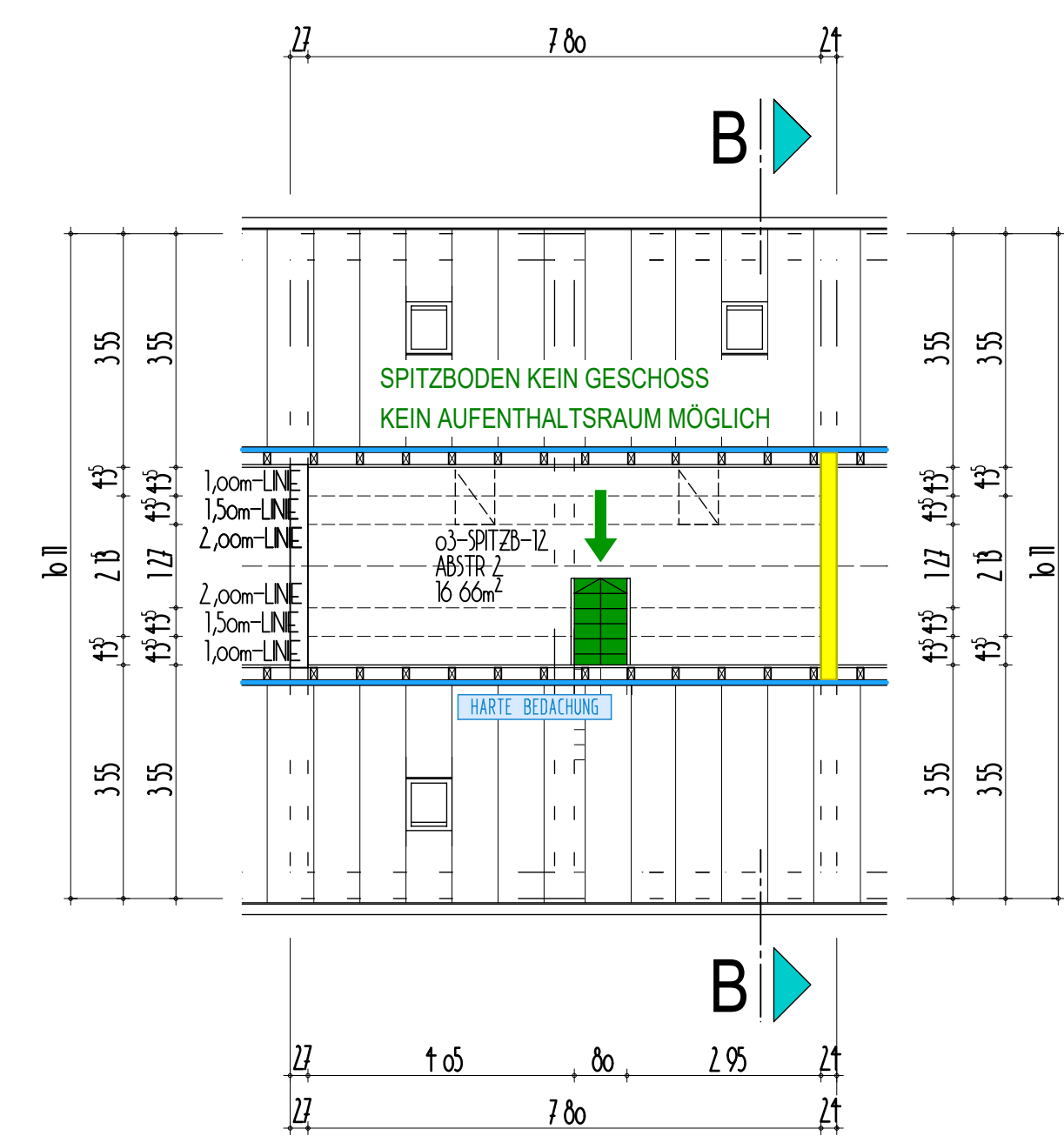
GEORG-OBERER-WEIG 18 91522 ANSBACH  
TEL: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de

HERMANN ILLIG  
DIPL.ING.ARCHITEKT

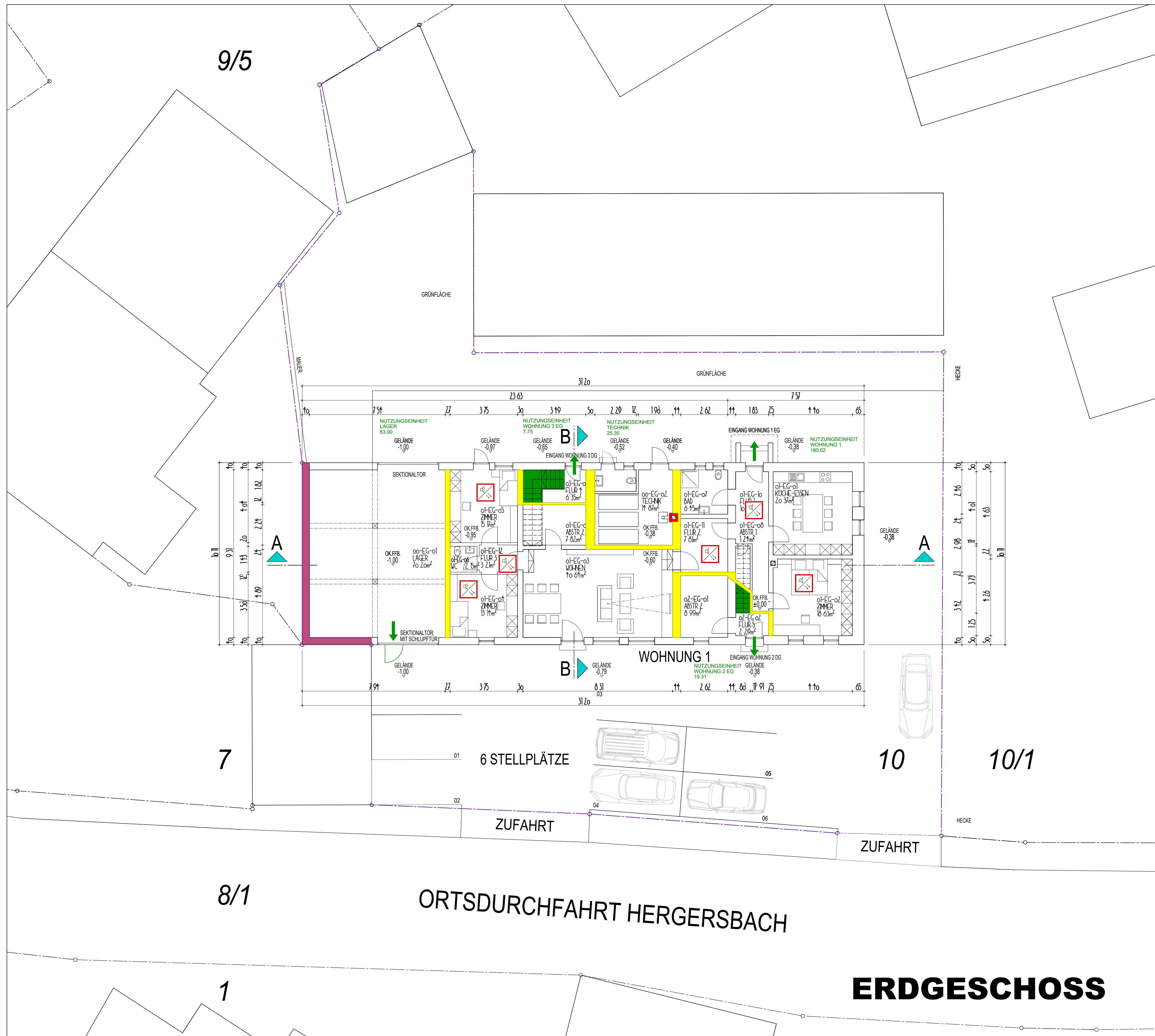




## DACHGESCHOSS



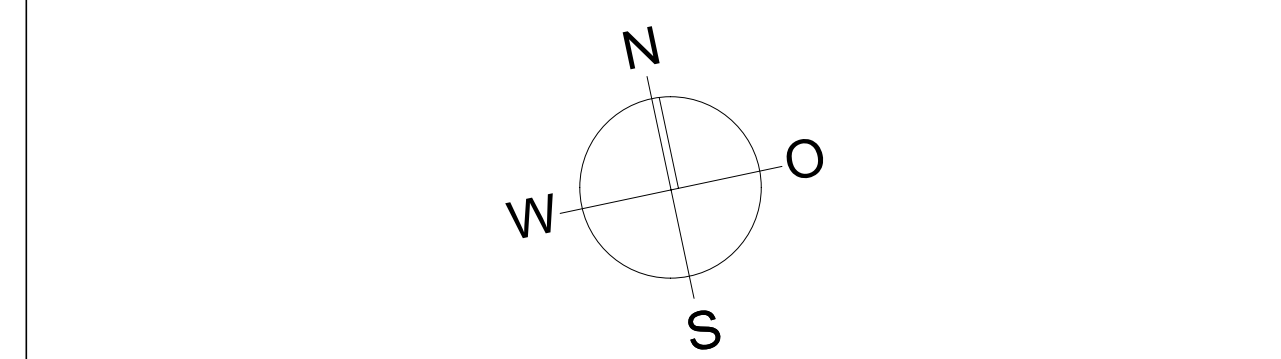
## SPITZBODEN



## ERDGESCHOSS

LEGENDE FÜR BRANDSCHUTZPLÄNE	
violett	<b>BW</b> = Brandwand = fb + nb + M (M = mechanische Beanspruchung)
violett	<b>BBW</b> = Bauart einer Brandwand = fb + nb + M (Treppenraumwand GKI 5)
dunkel orange	<b>BBW</b> = Bauart einer Brandwand = hf + M (Treppenraumwand GKI 4)
dunkel orange	<b>WaBW</b> = Wand anstelle einer Brandwand = hf bis UK Dachhaut (GKI 1 - 3)
rot	<b>fb</b> = feuerbeständig
orange	<b>hf</b> = hochfeuerhemmend
gelb	<b>fh</b> = feuerhemmend
hellblau	Sicherung von Türen/Öffnungen mit nicht klassifizierten Abschlüssen inkl. Angabe der bauaufsichtlichen Anforderungen, z. B. (G), (G + S), (V + D + S), etc.
blau	Sicherung von Türen/Öffnungen mit klassifizierten Abschlüssen inkl. Angabe der bauaufsichtlichen Anforderungen, z. B. (fb + S), (fb + RD + S), (RD + S), etc.
dunkelgrün	<b>Notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum</b> und zugehöriger Ausgang ins Freie
hellgrün	<b>Notwendiger Flur</b> , notwendiger (sicherer) Ausgang ins Freie
grün	<b>1. RW</b> = Erster Rettungsweg
grün	<b>2. RW</b> = Zweiter oder weiterer Rettungsweg
grün	<b>RWL</b> = Rettungsweglänge
grün	Anleitenbare Stelle bzw. geeignetes Fenster für zweiten Rettungsweg mit tragbarer Leiter
grün	Anleitenbare Stelle bzw. geeignetes Fenster für zweiten Rettungsweg mit Hubgerät der Feuerwehr
grün	Feuerwehrtzu- / - Durchgang für tragbare Leiter oder zweiten baulichen Rettungsweg
grün	Feuerwehrtzu- / - Durchfahrt + Aufstellflächen für Hubgeräte der Feuerwehr inkl. erforderlicher Bewegungsflächen
schwarz	unmittelbar ins Freie führendes Fenster mit freiem Querschnitt $\geq 0,50 \text{ m}^2$ , das geöffnet werden kann
schwarz	Öffnung zur Rauchableitung, freier Querschnitt $\geq 1,00 \text{ m}^2$ , mit offenbarem Abschluss, der vom EG und dem obersten Podest aus bedient werden kann

In den **BRANDSCHUTZPLÄNEN** sind die raumabschließenden Funktionen der Bauteile farblich markiert! Die Brandschutzanforderungen der tragenden und ausstehenden Bauteile sind durch Texthinweise definiert!



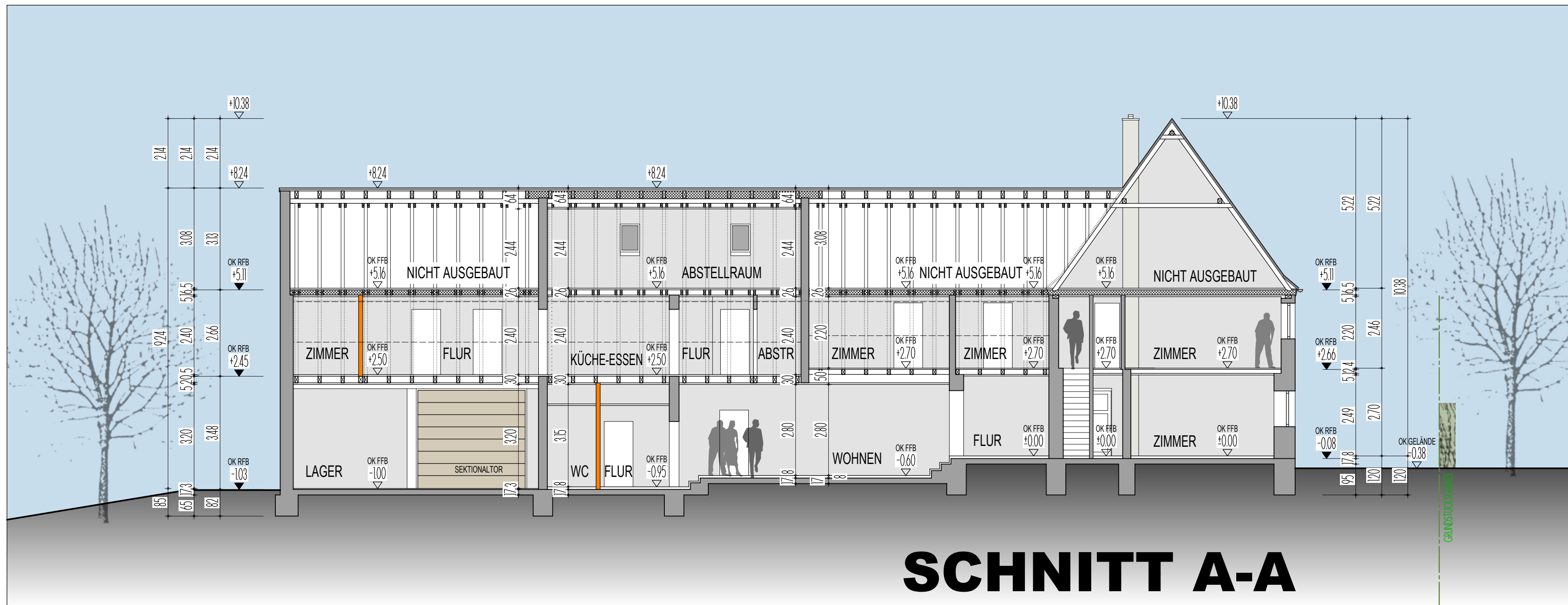
EIGENSCHAFTEN:  
GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE "3" NACH BayBO Art. 2 (3)  
TRAGENDE UND AUSSTEIFENDE BAUTEILE  
FEUERHEMMEND NACH BayBO Art. 25 (1)

BAUHERR: .....

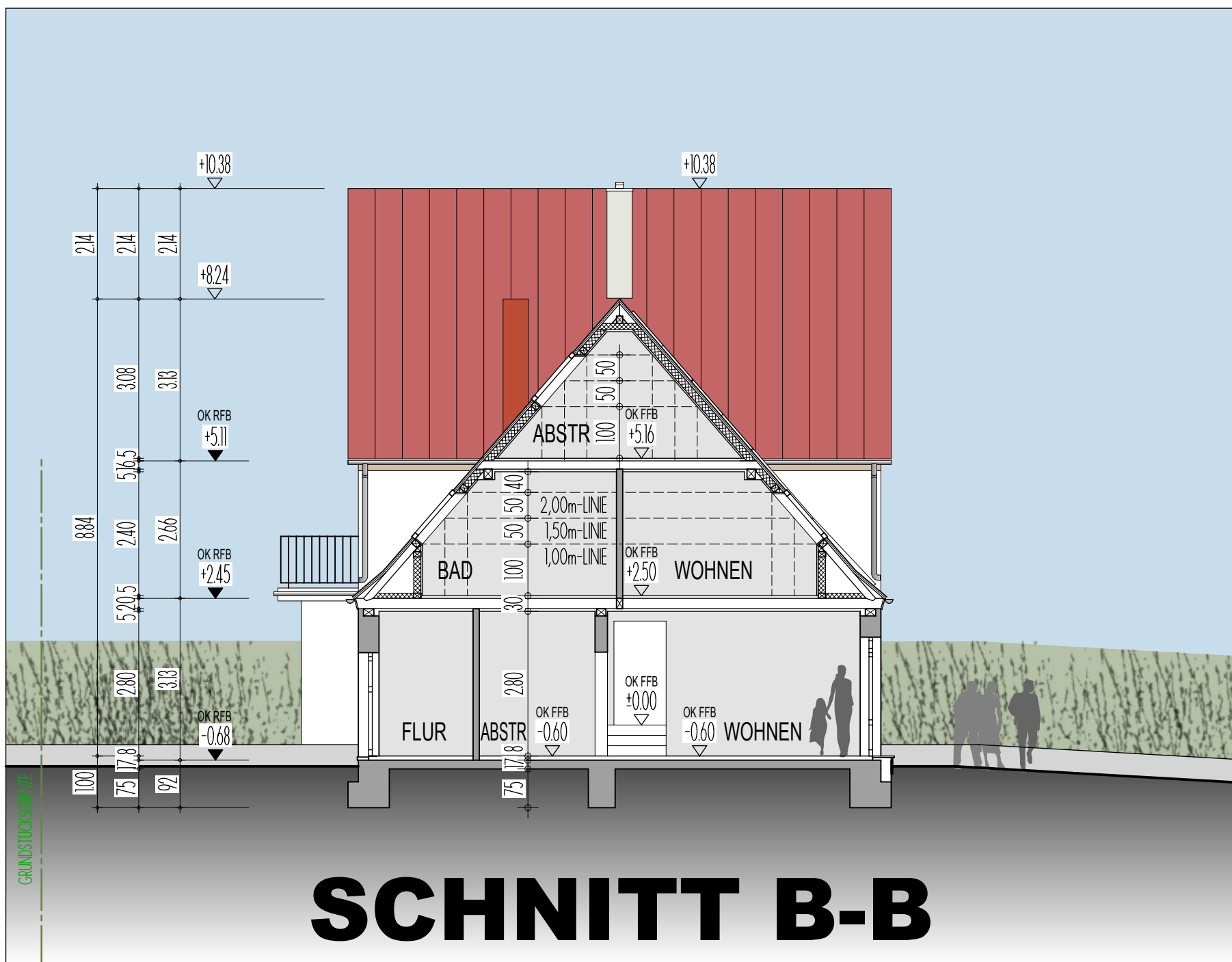
PROJEKT:  
**UMNUTZUNG EINER  
BESTEHENDEN METZGEREI  
ZU EINEM WOHNGEBÄUDE**  
IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

PLANART: **BRANDSCHUTZNACHWEIS**  
MASSTAB: 1:100  
PLAN-NR.: BS01  
GEZ.: ILLIG  
DATUM: 28.03.2023  
**ERDGESCHOSS  
DACHGESCHOSS  
SPITZBODEN**  
HERMANN ILLIG  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
DIPL.ING. ARCHITEKT HERMANN ILLIG  
GEORG-OBBERER-WEG 18 91522 ANBACH  
TEL.: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de

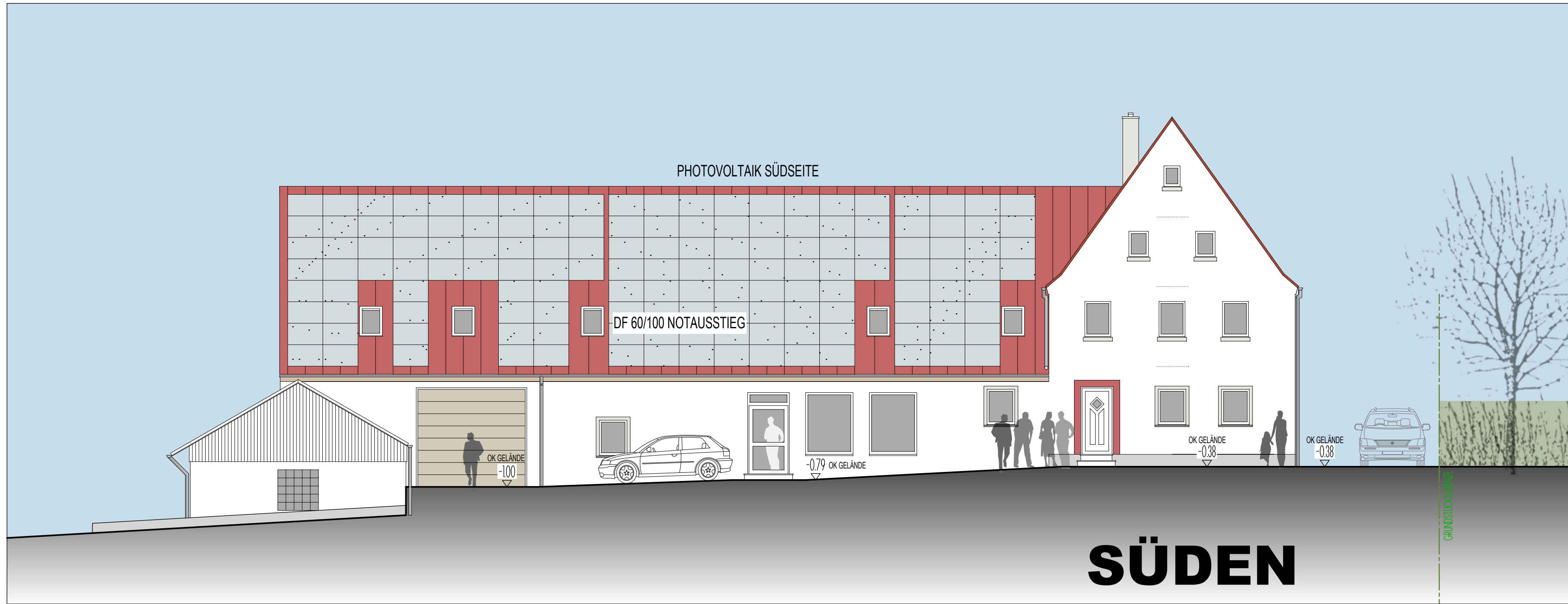




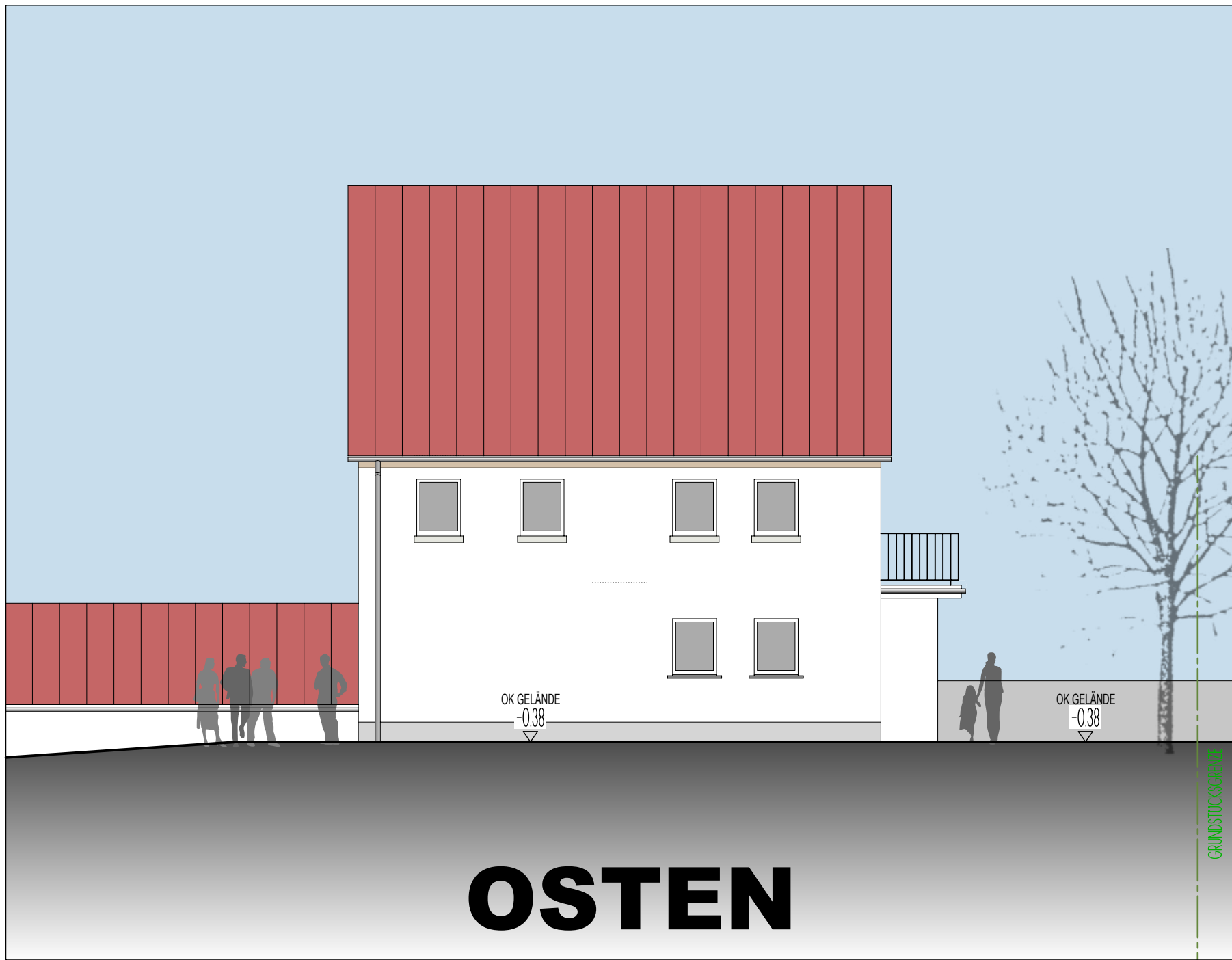
**SCHNITT A-A**



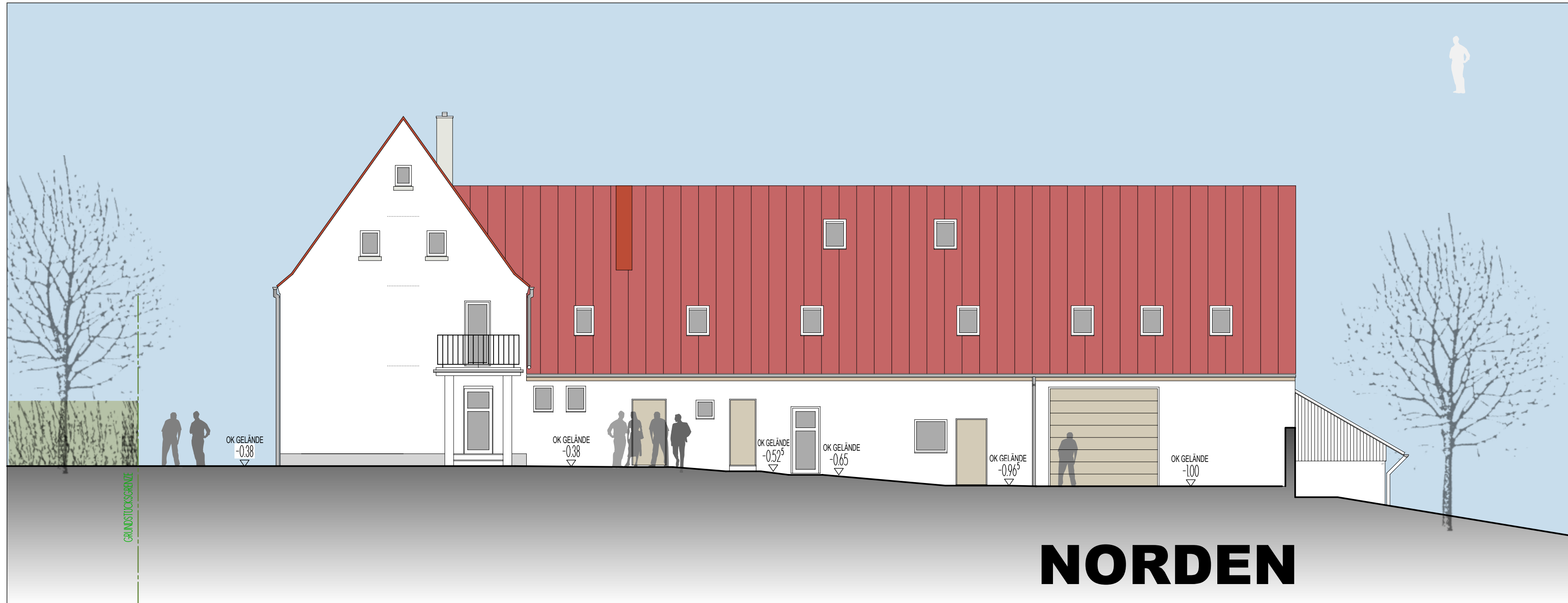
**SCHNITT B-B**



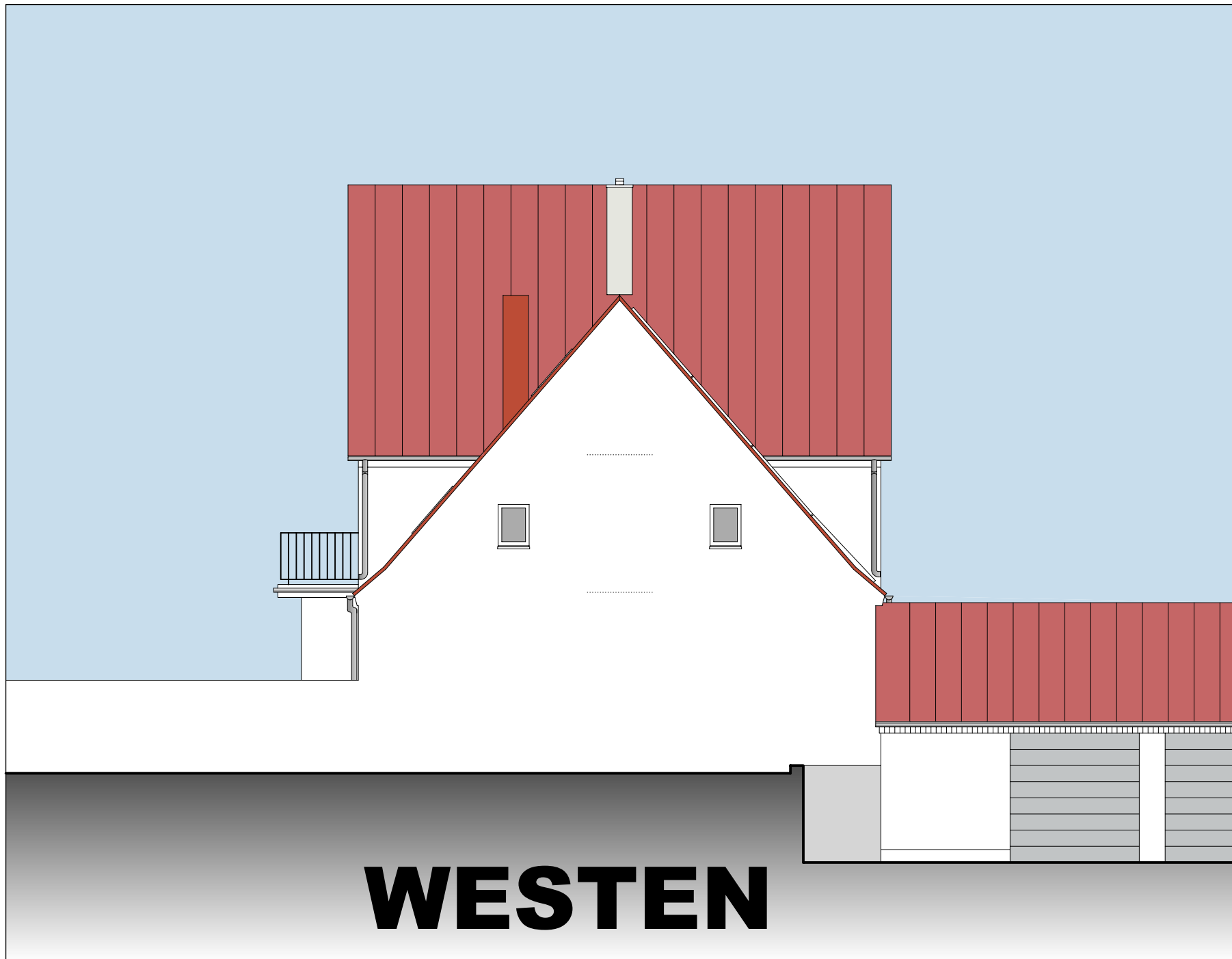
**SÜDEN**



**OSTEN**



**NORDEN**



**WESTEN**

NACHBARN:	FLNR.: 10/1 HERGERSBACH 9 91575 WINDSBACH	FLNR.: 7 HERGERSBACH 19 91575 WINDSBACH
FLNR.: 8/1 STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH 91575 WINDSBACH	FLNR.: 9 HERGERSBACH 27 91575 WINDSBACH	FLNR.: 9/5 HERGERSBACH 24 91575 WINDSBACH

BAUHERR: .....

PROJEKT: .....

## UMNUTZUNG EINER BESTEHENDEN METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE

IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

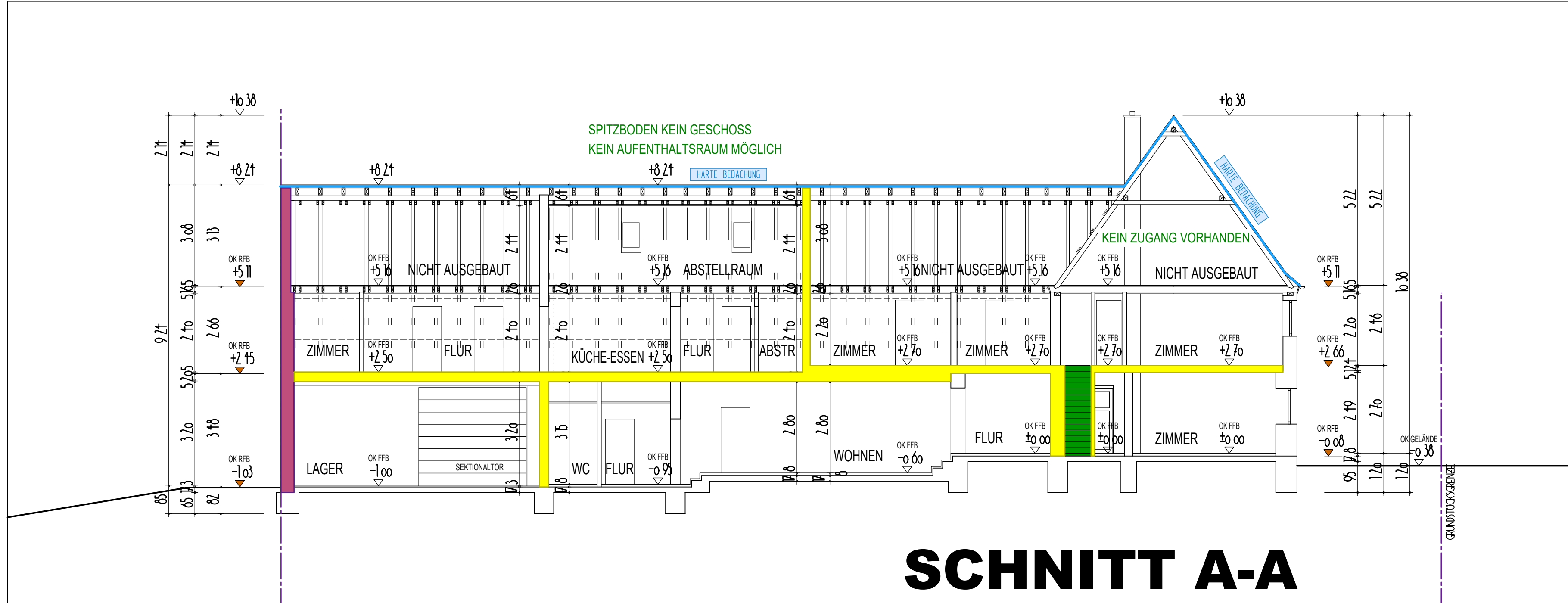
PLANART:	<b>BAUANTRAG</b>	
MASSTAB:	1:100	<b>ANSICHTEN SCHNITTE</b>
PLAN-NR.:	4.03	
GEZ.:	ILLIG	
DATUM:	28.03.2023	

DIPL.ING.ARCHITEKT HERMANN ILLIG

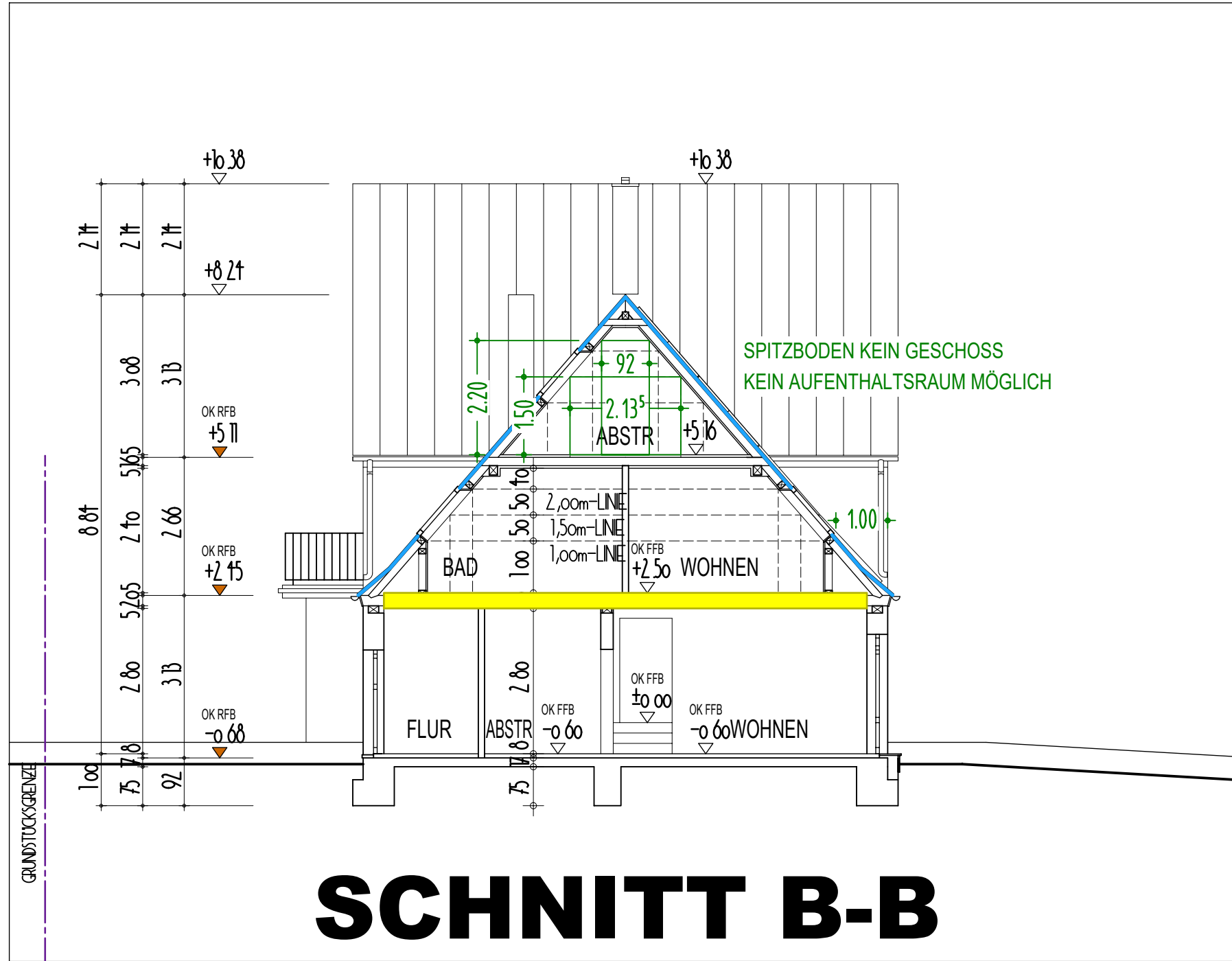
GEORG-OBBERER-WEG 18 91522 ANBACH  
TEL.: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de

HERMANN ILLIG  
DIPL.ING.ARCHITEKT













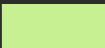


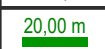









SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

LEGENDE FÜR BRANDSCHUTZPLÄNE		
	violett	<b>BW</b> = Brandwand = <b>fb + nb + M</b> (M = mechanische Beanspruchung)
	violett	<b>BBW</b> = Bauart einer Brandwand = <b>fb + nb + M</b> (Treppenraumwand GKI 5)
	dunkel orange	<b>BBW</b> = Bauart einer Brandwand = <b>hf + M</b> (Treppenraumwand GKI 4)
	dunkel orange	<b>WaBW</b> = Wand anstelle einer Brandwand = <b>hf</b> bis UK Dachhaut (GKI. 1 - 3)
	rot	<b>fb</b> = feuerbeständig
	orange	<b>hf</b> = hochfeuerhemmend
	gelb	<b>fh</b> = feuerhemmend
	hellblau	Sicherung von Türöffnungen mit nicht klassifizierten Abschlüssen inkl. Angabe der bauaufsichtlichen Anforderungen, z. B. <span>[D]</span> , <span>[D + S]</span> , <span>[V + D + S]</span> , etc.
	blau	Sicherung von Türen / Öffnungen mit klassifizierten Abschlüssen inkl. Angabe der bauaufsichtlichen Anforderungen, z. B. <span>[fb + S]</span> , <span>[fb + RD + S]</span> , <span>[RD + S]</span> , etc.
	dunkelgrün	<b>Notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum</b> und zugehöriger Ausgang ins Freie
	hellgrün	<b>Notwendiger Flur</b> , notwendiger (sicherer) Ausgang ins Freie
	grün	<b>1. RW</b> = Erster Rettungsweg
	grün	<b>2. RW</b> = Zweiter oder weiterer Rettungsweg
	grün	<b>RWL</b> = Rettungsweglänge
	grün	Anleiterbare Stelle bzw. geeignetes Fenster für zweiten Rettungsweg mit tragbarer Leiter
	grün	Anleiterbare Stelle bzw. geeignetes Fenster für zweiten Rettungsweg mit Hubgerät der Feuerwehr
	grün	Feuerwehru- / - Durchgang für tragbare Leiter oder zweiten baulichen Rettungsweg
	grün	Feuerwehru- / - Durchfahrt + Aufstellflächen für Hubgeräte der Feuerwehr inkl. erforderlicher Bewegungsflächen
	schwarz	unmittelbar ins Freie führendes Fenster mit freiem Querschnitt $\geq 0,50 \text{ m}^2$ , das geöffnet werden kann
	schwarz	Öffnung zur Rauchableitung, freier Querschnitt $\geq 1,00 \text{ m}^2$ , mit offenbarem Abschluss, der vom EG und dem obersten Podest aus bedient werden kann
In den <b>BRANDSCHUTZPLÄNEN</b> sind die <b>raumabschließenden Funktionen der Bauteile farbig markiert!</b> Die Brandschutzanforderungen der tragenden und aussteifenden Bauteile sind durch Texthinweis definiert!		
	Rauchmelder mit integrierter Stromversorgung, Blinkleuchte und Alarmierungseinrichtung, je Brandabschnitt technisch vernetzt	

NACHBARN:

GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE **"3"** NACH BayBO Art. 2 (3)  
TRAGENDE UND AUSSTEIFENDE BAUTEILE  
**FEUERHEMMEND** NACH BayBO Art. 25 (1)

BAUHERR:

PROJEKT:

UMNUTZUNG EINER  
BESTEHENDEN METZGEREI  
ZU EINEM WOHNGEBÄUDE

IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

PL ANART: **BRANDSCHUTZNACHWEIS**


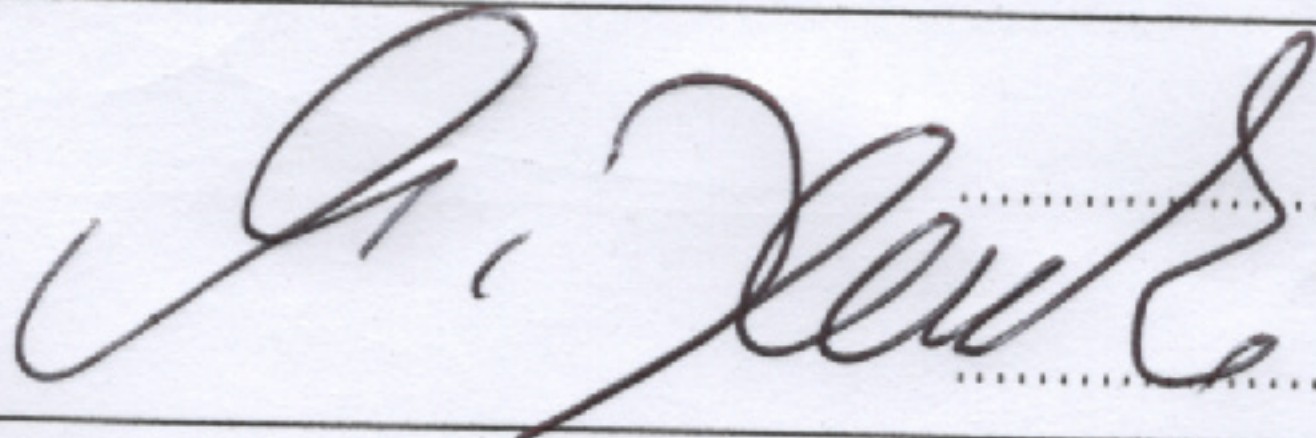
MASSTAB:	1:100	<b>SCHNITTE</b>	HERMANN ILLIG DIPL.ING.ARCHITEKT
PLAN-NR.:	BS02		
GEZ.:	ILLIG		
DATUM:	28.03.2023		

DIPL.ING.ARCHITEKT HERMANN ILLIG

GEORG-OBERER-WEG 18 91522 ANBACH  
TEL: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de

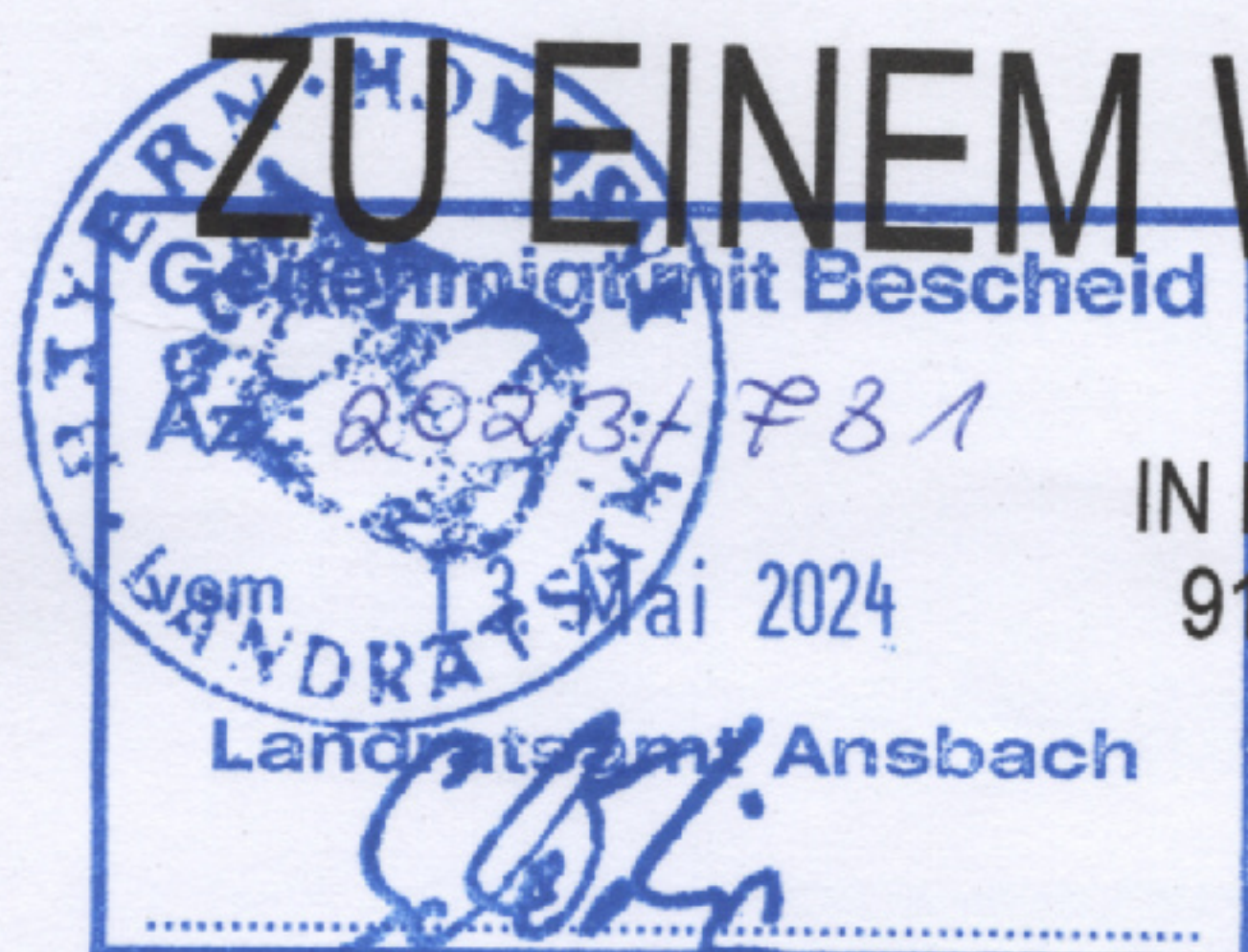


NACHBARN:	FL.NR.: 10/1 HERGERSBACH 9 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 7 HERGERSBACH 19 91575 WINDSBACH
FL.NR.: 8/1 STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 9 HERGERSBACH 27 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 9/5 HERGERSBACH 24 91575 WINDSBACH

BAUHERR:  

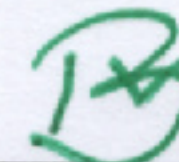
PROJEKT:

# UMNUTZUNG EINER BESTEHENDEN METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE



IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

Vereinfachtes  
Baugenehmigungsverfahren  
Landratsamt Ansbach  
Ansbach, 22. April 2024



Braun

PLANART:

## BAUANTRAG

MASSTAB: 1:100  
PLAN-NR.: 4.02  
GEZ.: ILLIG  
DATUM: 20.12.2023

ERDGESCHOSS  
DACHGESCHOSS  
SPITZBODEN



DIPL.ING.ARCHITEKT HERMANN ILLIG

GEORG-OBERER-WEG 18 91522 ANBACH  
TEL: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach

Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

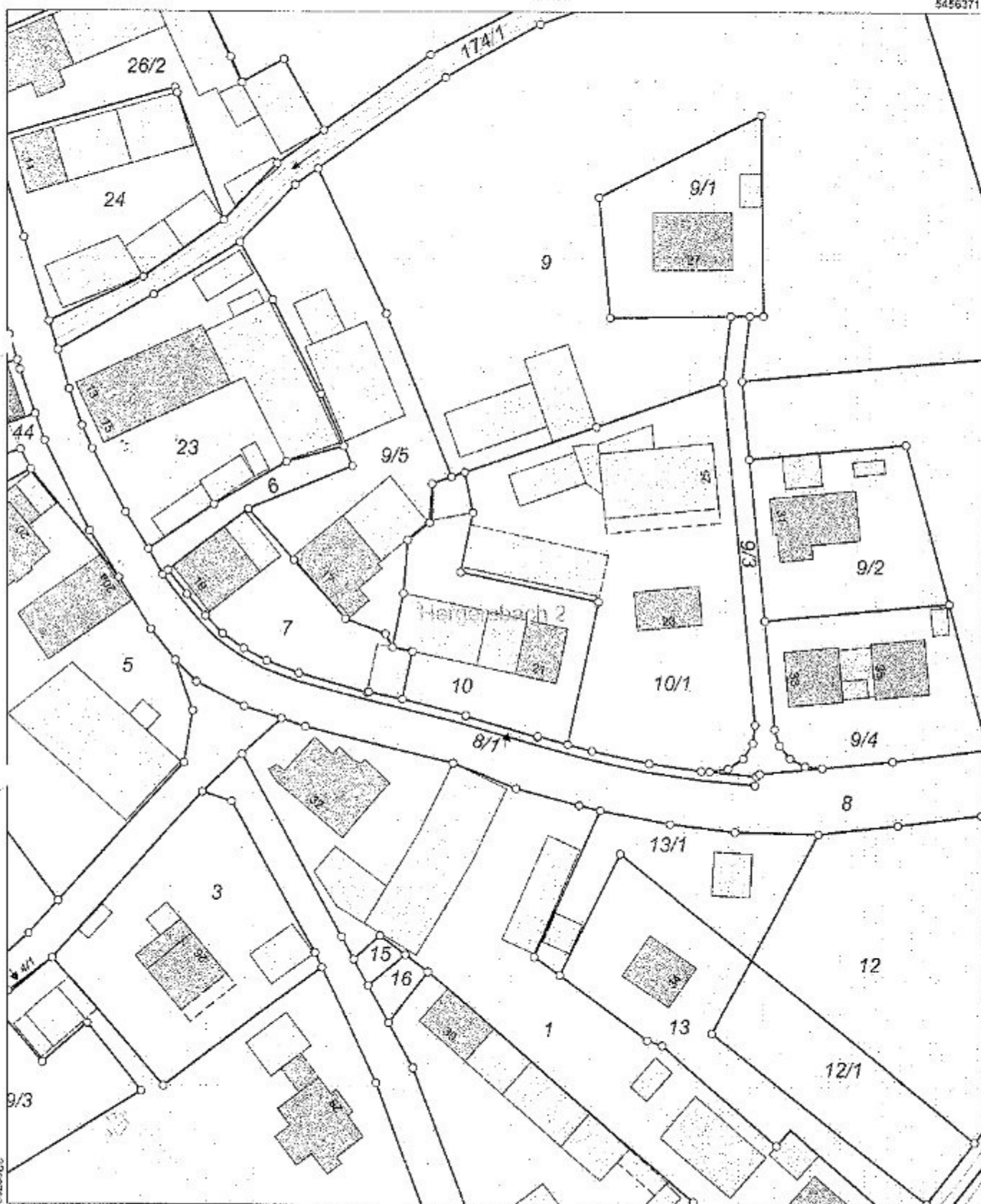
Flurkarte 1 : 1000

zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV

Erstellt am 07.03.2023

Flurstück: 10  
Gemarkung: Hergersbach

Gemeinde: Stadt Windsbach  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßbestimmung nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: buc

Amt für Digitalisierung, Breitband  
und Vermessung Ansbach

Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach



## **Zu bebauendes Flurstück**

### **Flurstück 10 Gemarkung Hergersbach**

Gebietszugehörigkeit: Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach  
Bezirk Mittelfranken

Lage: Hergersbach 21

Fläche: 1 024 m<sup>2</sup>

#### **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer:

## **Benachbarte Flurstücke**

### **Flurstück 10/1 Gemarkung Hergersbach**

Gebietszugehörigkeit: Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach  
Bezirk Mittelfranken

#### **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer:

### Flurstück 7 Gemarkung Hergersbach

Gebietszugehörigkeit: Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach  
Bezirk Mittelfranken

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer:

**Flurstück 8/1 Gemarkung Hergersbach**

Gebietszugehörigkeit: Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach  
Bezirk Mittelfranken

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer:

### Flurstück 9 Gemarkung Hergersbach

Gebietszugehörigkeit: Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach  
Bezirk Mittelfranken

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer:



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

zur Bauvorlage nach  
§7 Abs. 1 BauVorIV

---

## Flurstück 9/5 Gemarkung Hergersbach

Gebietszugehörigkeit:      Stadt Windsbach  
                                     Landkreis Ansbach  
                                     Bezirk Mittelfranken

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:                      Grundstück

Eigentümer:





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 07.03.2023

Flurstück: 10  
Gemarkung: Hergersbach

Gemeinde: Stadt Windsbach  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: buc

Amt für Digitalisierung, Breitband  
und Vermessung Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

NACHBARN:	FL.NR.: 10/1 HERGERSBACH 9 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 7 HERGERSBACH 19 91575 WINDSBACH
FL.NR.: 8/1 STADT WINDSBACH LANDKREIS ANSBACH 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 9 HERGERSBACH 27 91575 WINDSBACH	FL.NR.: 9/5 HERGERSBACH 24 91575 WINDSBACH

BAUHERR:

PROJEKT:

# UMNUTZUNG EINER BESTEHENDEN METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE

IN HERGERSBACH 21  
91575 WINDSBACH  
FLUR NR.: 10

PLANART :		BAUANTRAG	
MASSTAB:	1:1000	LAGEPLAN	
PLAN-NR.:	4.01		
GEZ.:	ILLIG		
DATUM:	28.03.2023		
		HERMANN ILLIG DIPL.ING.ARCHITEKT	

DIPL.ING.ARCHITEKT HERMANN ILLIG

GEORG-OBENERER-WEG 18 91522 ANBACH  
TEL: 0981-77285 FAX: 0981-95689  
hermann.illig@an5.de



## Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: HERGERSBACH - UMNUTZUNG METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE  
Ersteller: ILLIG  
Datum / Zeit: 20.12.2023  
Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFIV [m²]
<b>0 EG 00</b>			
<b>Zubehörfläche</b>			
00-EG-01	LAGER	70,197	69,693
00-EG-02	TECHNIK	14,870	14,616
<b>Summe Zubehörfläche</b>		<b>85,067</b>	<b>84,308</b>
<b>Summe 0 EG 00</b>		<b>85,067</b>	<b>84,308</b>
<b>0 EG 01</b>			
<b>Wohnfläche</b>			
01-EG-01	KÜCHE-ESSEN	20,372	20,102
01-EG-02	ELTERN	18,628	18,369
01-EG-03	WOHNEN	40,636	40,241
01-EG-04	KIND 1	13,144	12,927
01-EG-05	KIND 2	15,169	14,936
01-EG-06	WC	2,153	2,065
01-EG-07	BAD	6,445	6,294
01-EG-08	ABSTR 1	1,236	1,166
01-EG-09	ABSTR 2	7,818	7,647
01-EG-10	FLUR 1	10,737	10,451
01-EG-11	FLUR 2	7,808	7,640
01-EG-12	FLUR 3	3,209	3,101
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>147,355</b>	<b>144,938</b>
<b>Summe 0 EG 01</b>		<b>147,355</b>	<b>144,938</b>
<b>1 DG 02</b>			
<b>Wohnfläche</b>			
02-DG-01	KÜCHE-ESSEN	25,235	24,933
02-DG-02	ELTERN	18,456	18,198
02-DG-03	ARBEITEN	9,888	9,700
02-DG-04	KIND 1	14,884	14,652
02-DG-05	KIND 2	9,494	9,274
02-DG-06	BAD 1	2,916	2,800
02-DG-07	BAD 2	4,301	4,177
02-DG-08 EG	ABSTR 1	8,987	8,806
02-DG-09	ABSTR 2	3,840	3,723
02-DG-10 EG	FLUR 1	2,288	2,196
02-DG-11	FLUR 2	4,111	3,943
02-DG-12	FLUR 3	5,849	5,629
02-DG-13	FLUR 4	3,039	2,931
02-DG-14	FLUR 5	2,859	2,757



## Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: HERGERSBACH - UMNUTZUNG METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE  
 Ersteller: ILLIG  
 Datum / Zeit: 20.12.2023  
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Fläche nach WoFIV [m²]
02-DG-15	BALKON	3,750	1,875
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>119,897</b>	<b>115,593</b>
<b>Summe 1 DG 02</b>		<b>119,897</b>	<b>115,593</b>
<b>1 DG 03</b>			
<b>Wohnfläche</b>			
03-DG-01	KÜCHE-ESSEN	17,664	17,411
03-DG-02	SCHLAFEN	6,750	6,584
03-DG-03	BAD	8,633	8,456
03-DG-04	ABSTR 1	5,041	4,894
03-DG-05 SPITZB	ABSTR 2	16,662	16,364
03-DG-06	FLUR 1	5,606	5,452
03-DG-07	FLUR 2	1,317	1,233
03-DG-08 EG	FLUR 3	6,352	6,193
03-DG-09	DACHBODEN	50,976	50,548
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>119,001</b>	<b>117,136</b>
<b>Summe 1 DG 03</b>		<b>119,001</b>	<b>117,136</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>471,320</b>	<b>461,975</b>

Wohn- Nutzfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
0 EG 00		84,308	84,308
0 EG 01	144,938		144,938
1 DG 02	115,593		115,593
1 DG 03	117,136		117,136
<b>Total</b>	<b>377,667</b>	<b>84,308</b>	<b>461,975</b>



## Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: HERGERSBACH - UMNUTZUNG METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE  
 Ersteller: ILLIG  
 Datum / Zeit: 20.12.2023  
 Hinweis:

Nutzungsart	Bezeichnung	Funktion	Bereich	NRF [m²]
0 EG 00				
NUF				
	00-EG-01	LAGER	R	69,693
	Summe NUF			69,693
TF				
	00-EG-02	TECHNIK	R	14,616
	Summe TF			14,616
Summe 0 EG 00				84,309
0 EG 01				
NUF				
	01-EG-01	KÜCHE-ESSEN	R	20,102
	01-EG-02	ELTERN	R	18,369
	01-EG-03	WOHNEN	R	40,241
	01-EG-04	KIND 1	R	12,927
	01-EG-05	KIND 2	R	14,936
	01-EG-06	WC	R	2,065
	01-EG-07	BAD	R	6,294
	01-EG-08	ABSTR 1	R	1,166
	01-EG-09	ABSTR 2	R	7,647
	01-EG-10	FLUR 1	R	10,451
	01-EG-11	FLUR 2	R	7,641
	01-EG-12	FLUR 3	R	3,101
	Summe NUF			144,940
Summe 0 EG 01				144,940
1 DG 02				
NUF				
	02-DG-01	KÜCHE-ESSEN	R	24,933
	02-DG-02	ELTERN	R	18,198
	02-DG-03	ARBEITEN	R	9,700
	02-DG-04	KIND 1	R	14,652
	02-DG-05	KIND 2	R	9,274
	02-DG-06	BAD 1	R	2,801
	02-DG-07	BAD 2	R	4,177
	02-DG-08 EG	ABSTR 1	R	8,806
	02-DG-09	ABSTR 2	R	3,723
	02-DG-10 EG	FLUR 1	R	2,196
	02-DG-11	FLUR 2	R	3,943
	02-DG-12	FLUR 3	R	5,628



## Netto-Raumflächen nach DIN 277

Projekt: HERGERSBACH - UMNUTZUNG METZGEREI ZU EINEM WOHNGEBÄUDE  
 Ersteller: ILLIG  
 Datum / Zeit: 20.12.2023  
 Hinweis:

Nutzungsart	Bezeichnung	Funktion	Bereich	NRF [m²]
	02-DG-13	FLUR 4	R	2,932
	02-DG-14	FLUR 5	R	2,757
	02-DG-15	BALKON	S	1,875
	<b>Summe NUF</b>			<b>115,595</b>

**Summe 1 DG 02** **115,595**

### 1 DG 03

NUF				
	03-DG-01	KÜCHE-ESSEN	R	17,411
	03-DG-02	SCHLAFEN	R	6,584
	03-DG-03	BAD	R	8,456
	03-DG-04	ABSTR 1	R	4,894
	03-DG-05 SPITZB	ABSTR 2	R	16,364
	03-DG-06	FLUR 1	R	5,452
	03-DG-07	FLUR 2	R	1,233
	03-DG-08 EG	FLUR 3	R	6,193
	03-DG-09	DACHBODEN	R	50,548
	<b>Summe NUF</b>			<b>117,135</b>

**Summe 1 DG 03** **117,135**

**Gesamt** **461,979**

	Nutzungsart			
	NUF	TF	VF	gesamt
NRF [m²]	447,36	14,62	0,00	461,98



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup>

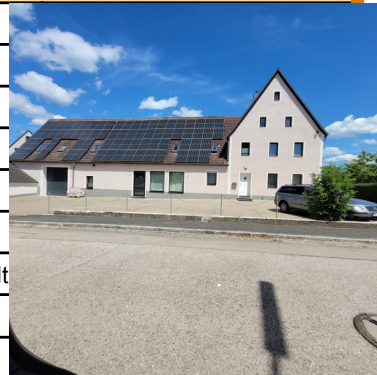
BY-2025-006085435

Gültig bis: 24.11.2035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hergersbach 21, 91575 Windsbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970, 1970 (Anbau)		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (An)	356,58 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik	Verwendung:	Strom
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises


Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Harsche Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25  
53498 Bad Breisig

25.11.2025

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-006085435

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

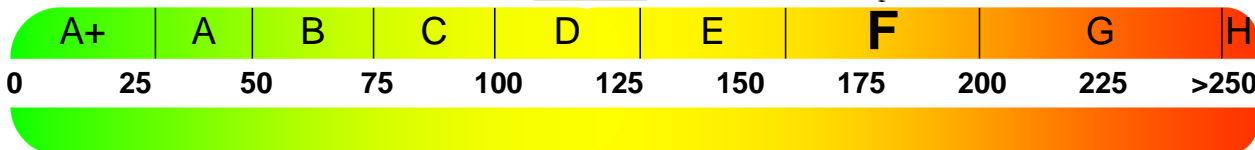
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 58,07 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

179,73 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



183,38 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 183,38 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 236,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,62 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

179,73

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>5</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>6</sup>: Anteil Wärmebereitstellung<sup>6</sup>: Anteil EE<sup>6</sup> der Einzelanlage: Anteil EE<sup>6</sup> aller Anlagen<sup>6</sup>:

Summe<sup>6</sup>:

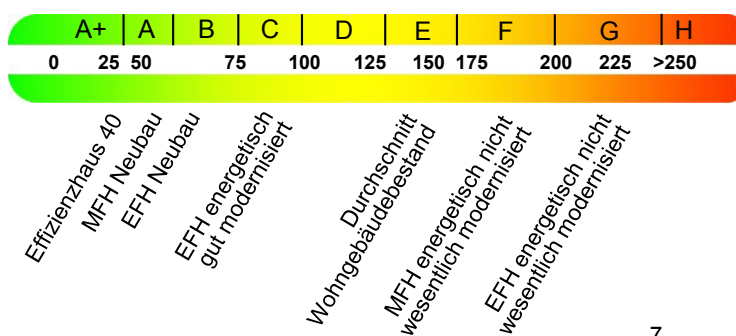
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>6</sup>: Anteil EE<sup>6</sup>:

Summe<sup>6</sup>:

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

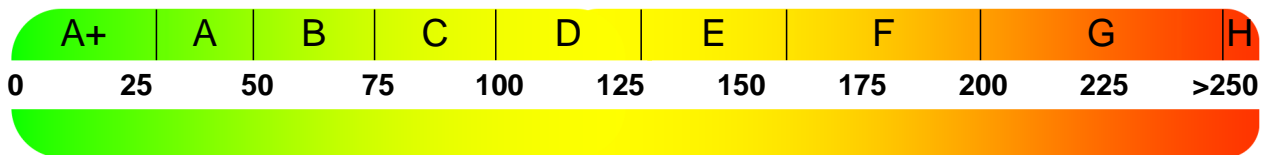
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-006085435

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

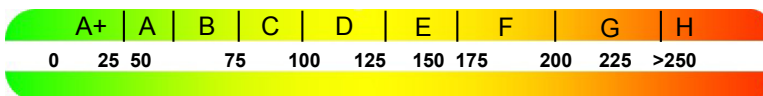
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-006085435  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99
---	---

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises