



HAUPTSTRASSE 70-74

65375 OESTRICH WINKEL



CONTACT

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN WAA

WIESBADEN
LONDON
BARCELONA
TENERIFE
MOSCOW
ANKARA

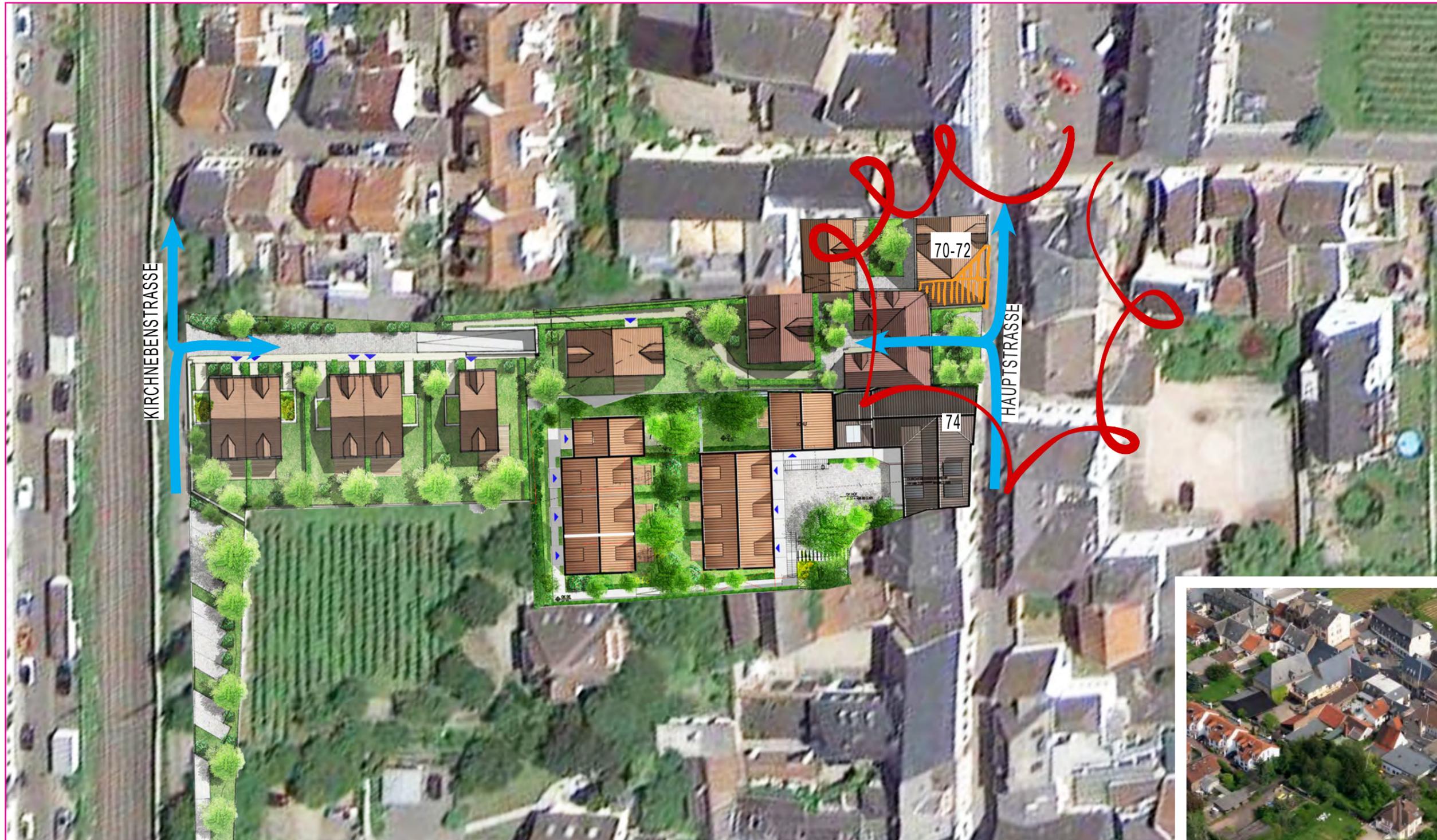
WILLEN ASSOCIATES GMBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
WILHELMSTR. 40
D-65183 WIESBADEN

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
JÜRGEN C.B. WILLEN
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA

PHONE +49.(0) 611. 99 24 8 - 0
FAX +49.(0) 611. 99 24 8 - 24
INFO@WILLEN-ASSOCIATES.COM
WWW.WILLEN-ASSOCIATES.COM

WIESBADEN HRB 12849

LAGEPLAN UND UMGEBUNG 70-72 UND 74



Luftbild



LAGEPLAN UND BAUBESCHREIBUNG



Die Liegenschaft Hauptstraße 70-72 befindet sich im historischen Ortskern der Gemeinde Oestrich-Winkel und grenzt im Nord-Westen an die Kirchnebenstraße.

Das Gelände ist mit mehreren Gebäuden verschiedenen Alters 17. – 20. Jahrhundert und verschiedener Nutzungen bebaut. Zur Hauptstraße orientiert, befindet sich ein Wohnhaus (Fachwerk) Baujahr 1602. Daneben, verbunden mit dem Fachwerkhaus der sogen. Ersatzbau von 1970 mit Wohn- und Gaststättennutzung.

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befinden sich die historische Scheune sowie weitere untergeordnete Nebengebäude, die ursprünglich der Nutzung des Anwesens als Kohlenhandlung dienten. (Kohlelager/Heizöllager, Remise für Fahrzeuge) (1WE).

Geplant ist die Revitalisierung der historischen Gebäude (5WE). Die Scheune soll in Zukunft ebenfalls als Wohngebäude genutzt werden. Im Bereich der jetzigen Dachterrasse sollen die Nebengebäude im EG abgerissen und mit einem Wohnhaus „Haus im Hof“ ersetzt werden. Angestrebt wird hier ein Ensemble, welches Wohnen im Zusammenklang mit den historischen Gebäuden und begrünten Innenhöfen vorsieht.

Auf dem Gelände des ehemaligen Lagerplatzes sollen sämtliche Nebengebäude abgerissen werden. Analog zur Vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft sind 2 Einfamilien-Doppelhäuser und 2 freistehende Einfamilienhäuser geplant. → 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (nicht VG) mit geneigten Dächern.
Insgesamt fügt sich die Bauweise in die bestehende Ortsbebauung ein.

Die Erschließung des Anwesens erfolgt über die bestehende Einfahrt in der Hauptstraße und der vorhandenen Zufahrt Kirchnebenstraße. Die asphaltierte Zuwegung auf dem nord-westlichen Teil des Geländes, Zufahrt von der Kirchnebenstraße, bleibt Privatstraße.

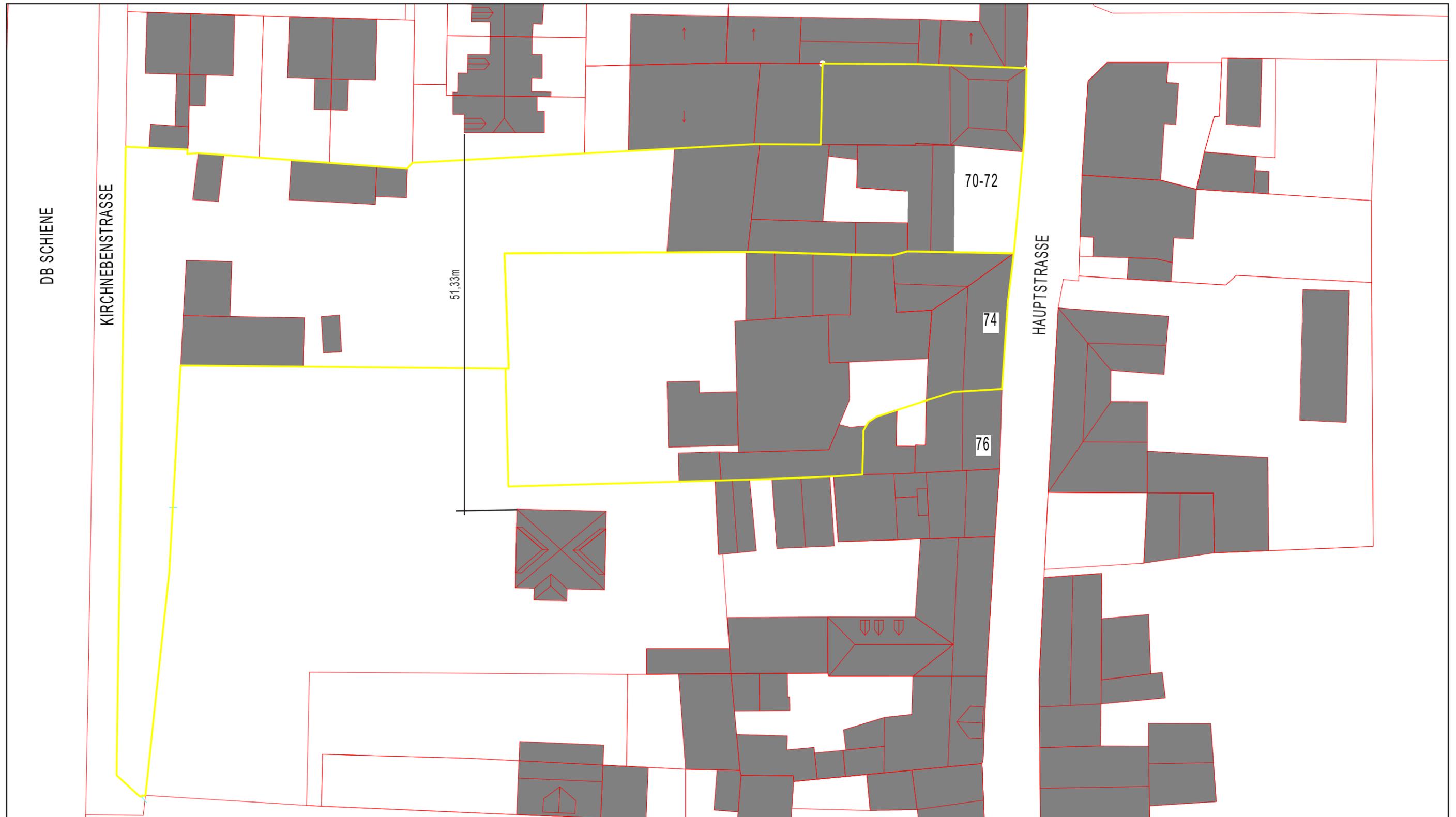
Die PKW-Stellplätze im ehemaligen Keller/Lager des Weingutes können über die Hauptstraße sowie die bestehende Rampe von Seiten der Kirchnebenstraße angefahren werden.

Die Einfamilien-Doppelhäuser erhalten Garagen mit einem davorliegenden PKW-Stellplatz. Offene Stellplätze sind zusätzlich auf einem Grundstückstreifen entlang der Kirchnebenstraße geplant. Für Fahrräder-Abstellplätze und Abstellräume ist ausreichend Platz in den bestehenden Kellern vorhanden. Geplant ist die Revitalisierung der historischen Gebäude nach Vorgaben des Denkmalschutzes und der Gestaltungssatzung der Gemeinde Oestrich-Winkel.

Damit verbunden ist eine Aufwertung des Ortsbildes, zentrumsnahes, Generationen- Wohnen in historischen Gebäuden mit offenen begrünten Innenhöfen.

Die geplanten Einfam.-Wohnhäuser/Doppelhäuser sollen sich im Low-Budget-Bereich befinden und somit jungen Familien den Erwerb eines Eigenheimes ermöglichen.





STRASSENANSICHT - HAUPTSTRASSE ABWICKLUNG

Oestrich-Winkel Hauptstraße

M 1:200



STRASSENANSSICHT - HAUPSTRASSE ABWICKLUNG

Oestrich-Winkel Hauptstraße

M 1:500



Stellplatznachweis

Bauvorhaben: **Errichtung 7 Einfamilienhäusern , 1 Mehrfam.-Wohnhaus (3WE)**
Sanierung der historischen Wohngebäude (2 WE) / Umnutzung der historischen Scheune in Wohnen (1 WE)
 Hauptstraße 74, 65375 Oestrich-Winkel

Bauherr: **Berner Real Estate Projekt 2 GmbH**
 Wundtstraße 48/50
 14057 Berlin.

Architekt: **Willen Associates GmbH**
 Wilhelmstraße 40
 65183 Wiesbaden

Stellplatzberechnung: (Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel vom 13.08.2018)

Pos:	Ebene:	Raum:	Stellplätze: Stpl.	Stpl./WE:	Stellplätze	Status:	Bemerkung:
------	--------	-------	-----------------------	-----------	-------------	---------	------------

I. PKW Stellplätze:

1. GEPLANT IST:

Stellplätze:	Einfam.Whs	7 WE x 2	14,00				offene Stellplätze
Stellplätze:	Mehrfam.Whs.	3 We x 2	6,00				offene Stellplätze
Stellplätze:	San. Scheune	1 We x 2	2,00				ehem. Lager KG
Stellplätze:	San. Hist. Geb.	2 We x 2	4,00				ehem. Lager KG
		<u>Summe:</u>	<u>26,00</u>		<u>26,00</u>		

II. Fahrradstellplätze:

1. GEPLANT IST:

Stellplätze:	Einfam. Whs	7WE x 2	14,00				Außenbereich / überdacht
Stellplätze:	Mehrfam.-Whs.	3WE x 2	6,00				ehem. Lager/KG
Stellplätze:	San. Scheune	1 WE x 2	2,00				ehem. Lager/KG
Stellplätze:	San. Hist. Geb.	2 WE x 2	4,00				ehem. Lager/KG
		<u>Summe:</u>	<u>26,00</u>		<u>26,00</u>		

2. SOLL:

PKW-Stellplätze:	2/ WE	13 WE	26,00			erfüllt	
Fahr.-Stellplätze:	2/ WE	13 WE	26,00			erfüllt	

Wiesbaden, den 29.03.2023

Wiesbaden, den 29.03.2023

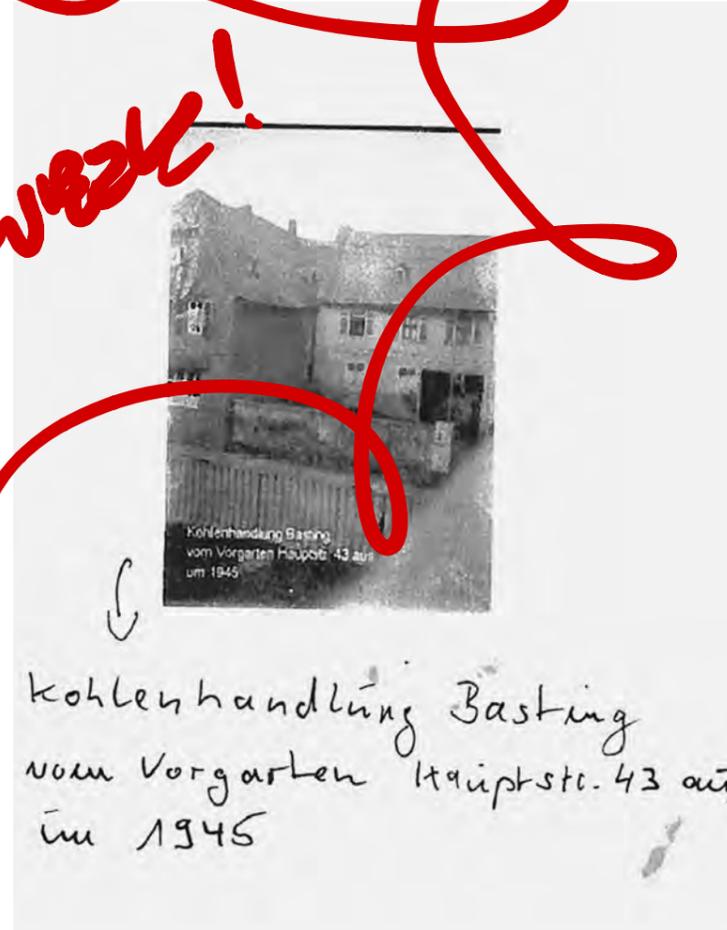
Der Bauherr

Der Entwurfsverfasser

SCHNITT NACHBARBEBAUUNG / VERGLEICH MIT VORGABE DER PLANUNG BREITENBACH



FOTO
OHNE
FACHWERK!



Kohlenhandlung Basting
vom Vorgarten Hauptstr. 43 aus
im 1945



Die Liegenschaft Hauptstraße 70-72 befindet sich im historischen Ortskern der Gemeinde Oestrich-Winkel. Das Gelände ist mit mehreren Gebäuden verschiedenen Alters und verschiedener Nutzungen bebaut.

Die Nutzung des Anwesens wechselte über die Jahre von Kohlenhandlung/Heizölhandlung zum Weingut mit Gutsausschank / Gaststätte. Momentan wird nur noch die Wohnung im 1. Obergeschoss von der Eigentümerin bewohnt. Die Gaststätte ist geschlossen, das Weingut wird nicht mehr betrieben.

Zur Hauptstraße orientiert, befindet sich ein Wohnhaus (Fachwerk) Baujahr 1602. Daneben, verbunden mit dem Fachwerkhaus, wurde 1970 der Gebäudeteil mit darüberliegender Wohnung, Küche, Lager etc. als Ersatzbau für das historische Gebäude Hauptstraße 70 und 72 errichtet. Laut der historischen Aufnahmen wurde das Fachwerk des Gebäudes Hauptstr. 72 nachträglich angebracht.

(Beim Abriss des Fachwerkhauses Hauptstraße 70 (1969) erlitt das danebenstehende Wohnhaus Hauptstraße 72 einen irreparablen Schaden, wodurch ein Abriss von Seiten der Baubehörde verfügt wurde.)

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befinden sich die historische Scheune sowie weitere untergeordnete Nebengebäude, die ursprünglich der Nutzung des Anwesens als Kohlenhandlung dienen. (Kohlelager/Heizöllager, Remise für Fahrzeuge)

Sämtliche Gebäude, außer den o.g. Nebengebäuden, sind unterkellert und dienen als Lager, Abfüllraum, Etikettier-Raum, Sektbar, etc. Die Andienung der ehemaligen Kohlenhandlung erfolgte jahrelang über die historische Durchfahrt von der Hauptstraße aus. 1961 wurde die Auffahrt/Rampe zum rückwärtigen Gelände asphaltiert und ausgebaut. Da die LKW nach Be- und Entladen auf dem Gelände wenden mussten, entschloss man sich ca. 1965 zum Bau einer neuen Zufahrt mit asphaltiertem Weg von Seiten der Kirchnebenstraße. Zum heutigen Zeitpunkt stehen die Gebäude, bis auf die Wohnung über der Gaststätte, leer. Das Gelände verwildert zusehends. Die Eigentümerin sieht sich finanziell nicht in der Lage Fremdfirmen zur Pflege des Anwesens zu beauftragen. Aus diesem und persönlichen Gründen (u. a. Umzug aus Altersgründen) strebt sie den Verkauf des Anwesens an.

BESTAND BILDER



HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 11

BG

BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 12

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

FARBSTUDIE



PERSPEKTIVE NEUER INNENHOF EHEMALS KÜCHE UND LAGER



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 14

BG

BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

PERSPEKTIVE EINFAHRT KIRCHNEBENSTRASSE



HAUPTSTRASSE 70-72 | OESTRICH-WINKEL

*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

08.08.2023
Seite 15

BG
BERNER GROUP BERLIN
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES
ARCHITEKTEN **WAA**

o SCHWARZSTRASSE

o PERSPEKTIVANSICHTEN

70-72 + 74



Luftbild

