



# HAUPTSTRASSE 74

65375 OESTRICH WINKEL

GESTALTUNGSKONZEPT

EINFÜGENACHWEIS



BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

WIESBADEN  
LONDON  
BARCELONA  
TENERIFE  
MOSCOW  
ANKARA

# LAGE UND UMGEBUNG

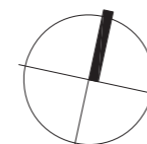


Luftbild



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

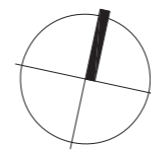
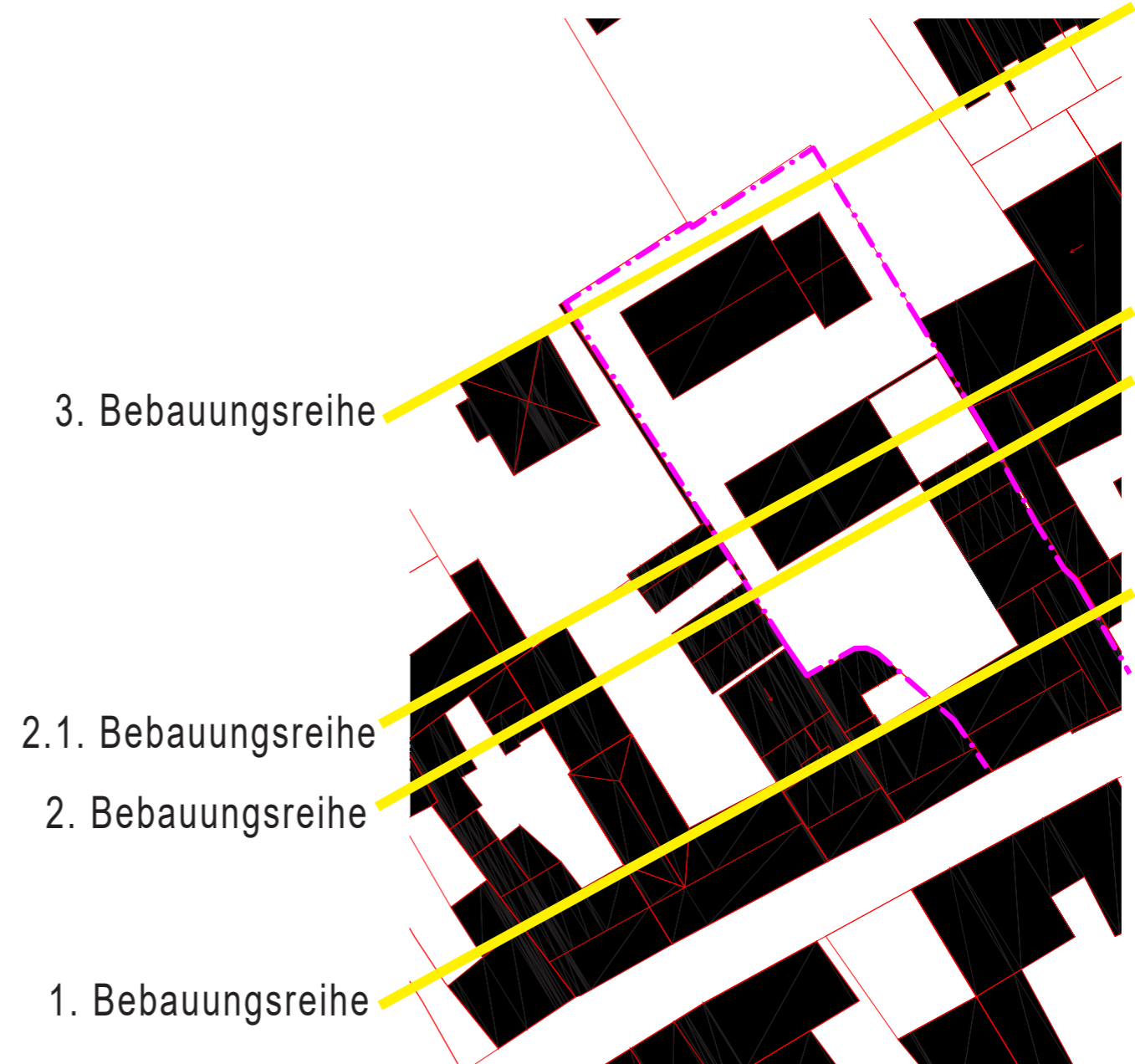
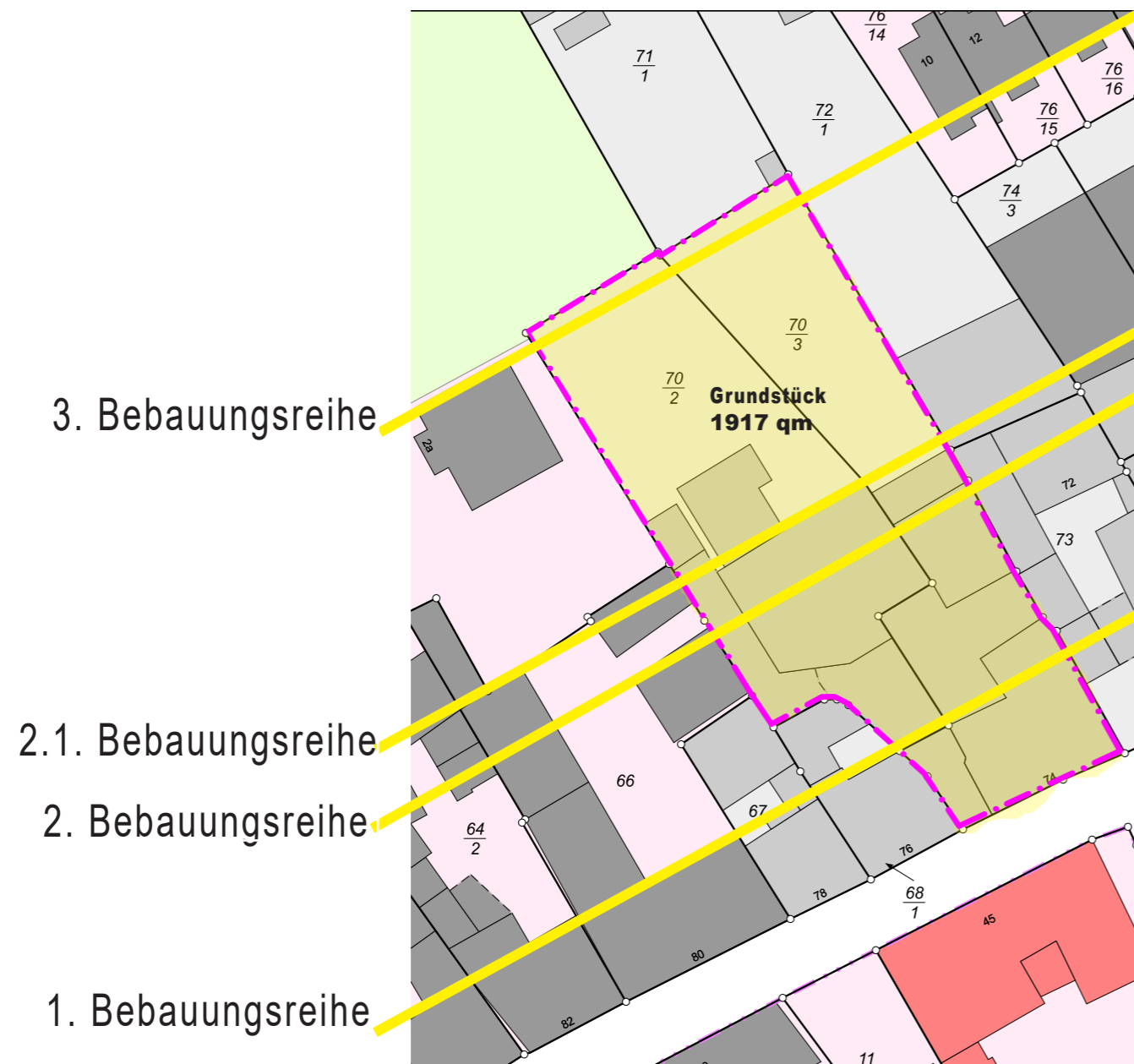
\*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits



17.01.2023  
Seite 2

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**



# BESTANDBILDER



Hauptstraße 74



Hauptstraße 74 / Einfahrt



Scheune / Blickrichtung Süd zum Hauptgebäude



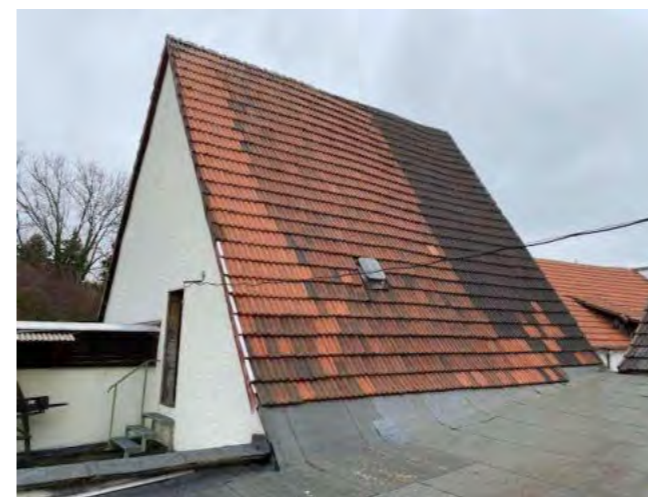
Scheune / Ziegeldach an der Südseite



Scheune / Blickrichtung Nord



Scheune / Blickrichtung Nord mit Fassade an der Grundstücksgrenze



Scheune / Zugang zum Dachstuhl im 1.OG



Scheune / Blick aus dem Dach zum Hof Hauptstraße 72

# BESTANDSBILDER



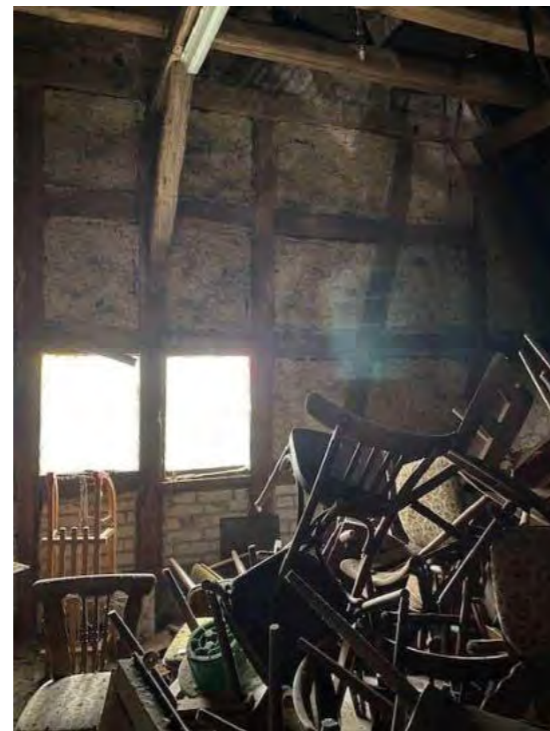
Scheune / Dachstuhl 1.OG



Scheune / Ansicht Grenzbebauung



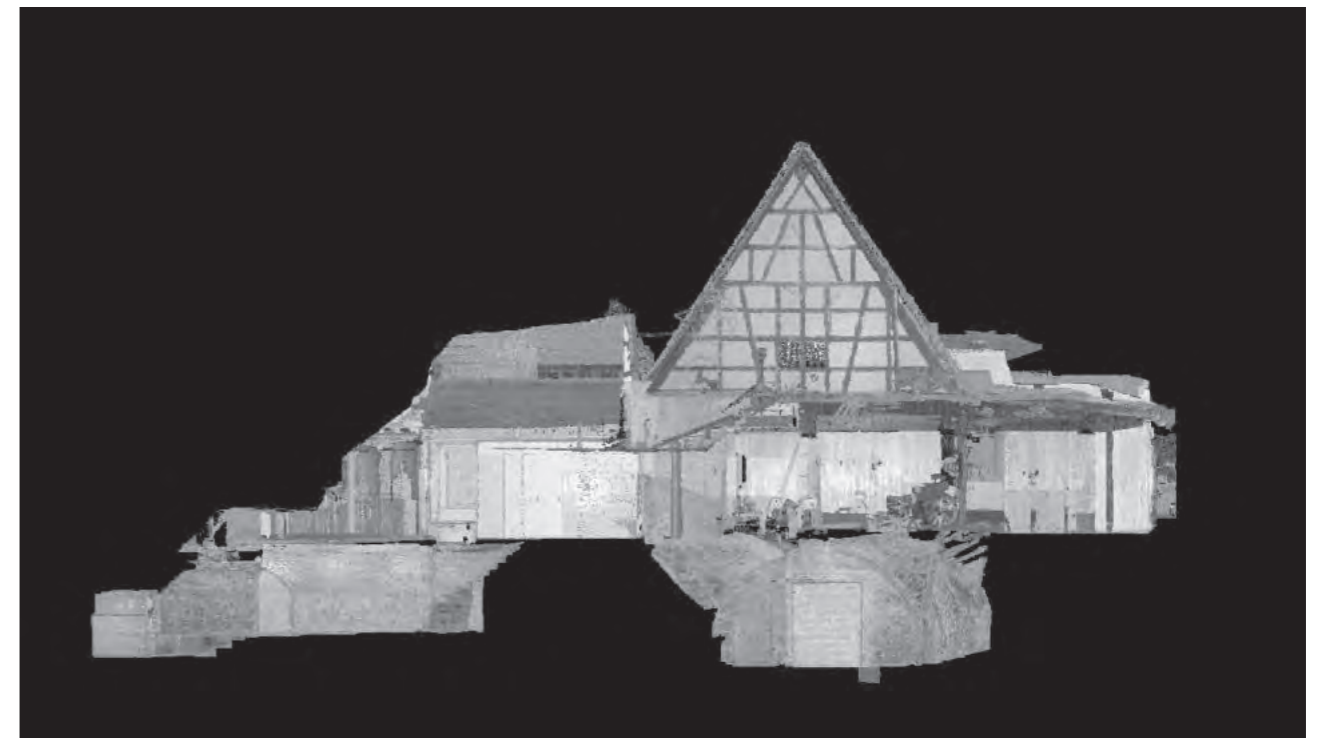
Scheune / Fachwerk an der Grundstücksgrenze



Scheune / Tragkonstruktion Dachstuhl



# 3D AUFMASS BESTAND



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

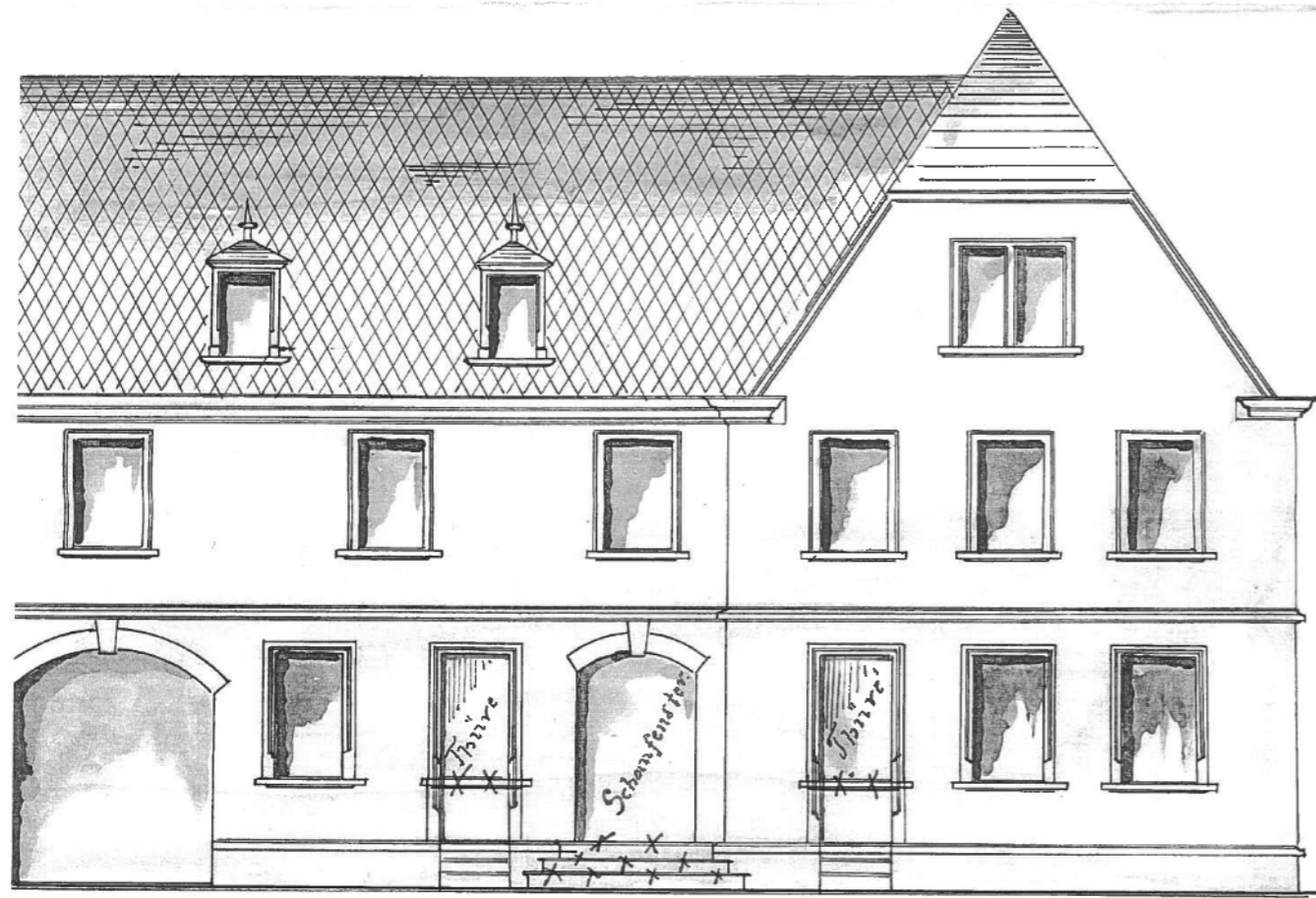
\*Vorliegende Planung vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen | Existing planning subject to building permits

17.01.2023  
Seite 6

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# HISTORISCHER PLAN | 3D AUFMASS



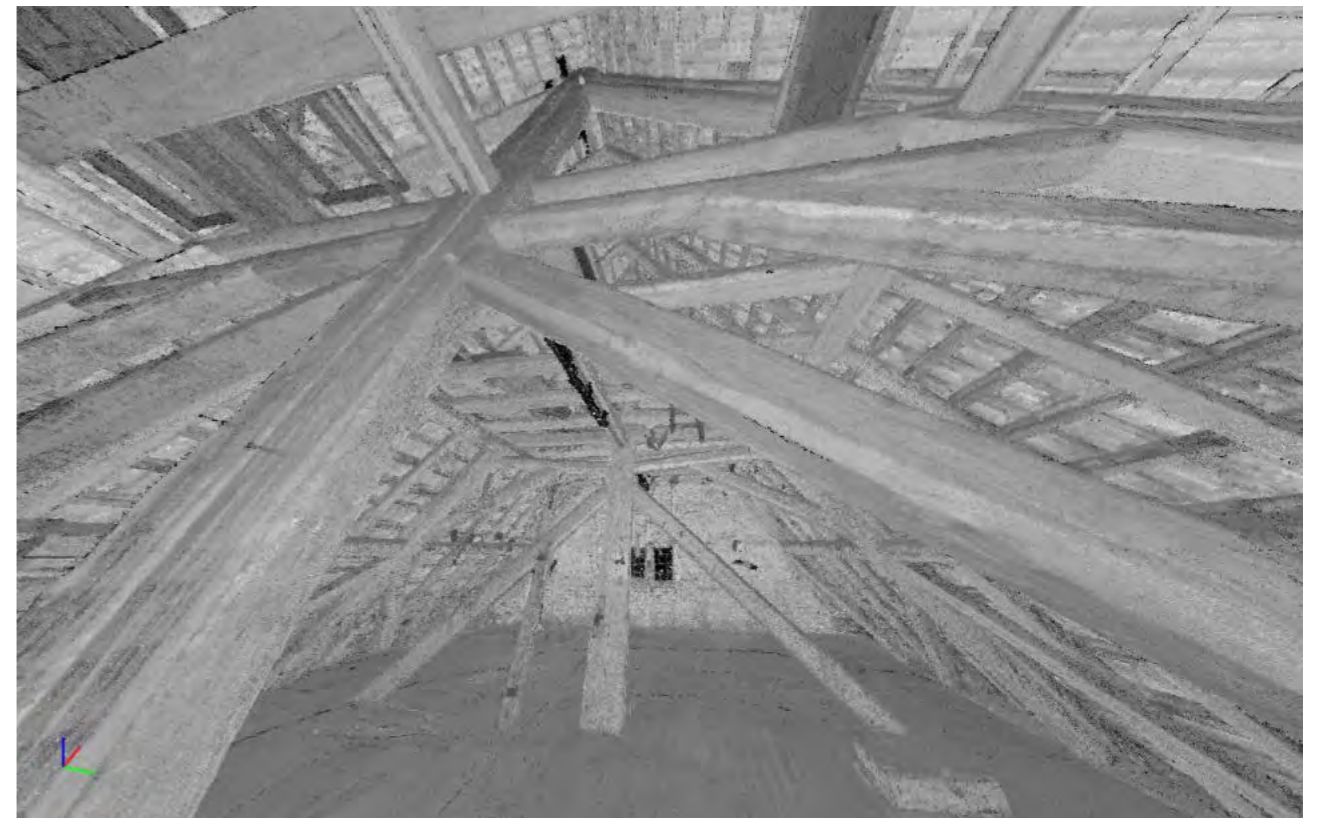
*Ansicht.*



*Grüdesheim im Juli 1896.*

*Pauli.*

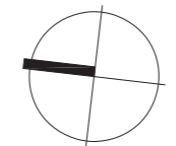
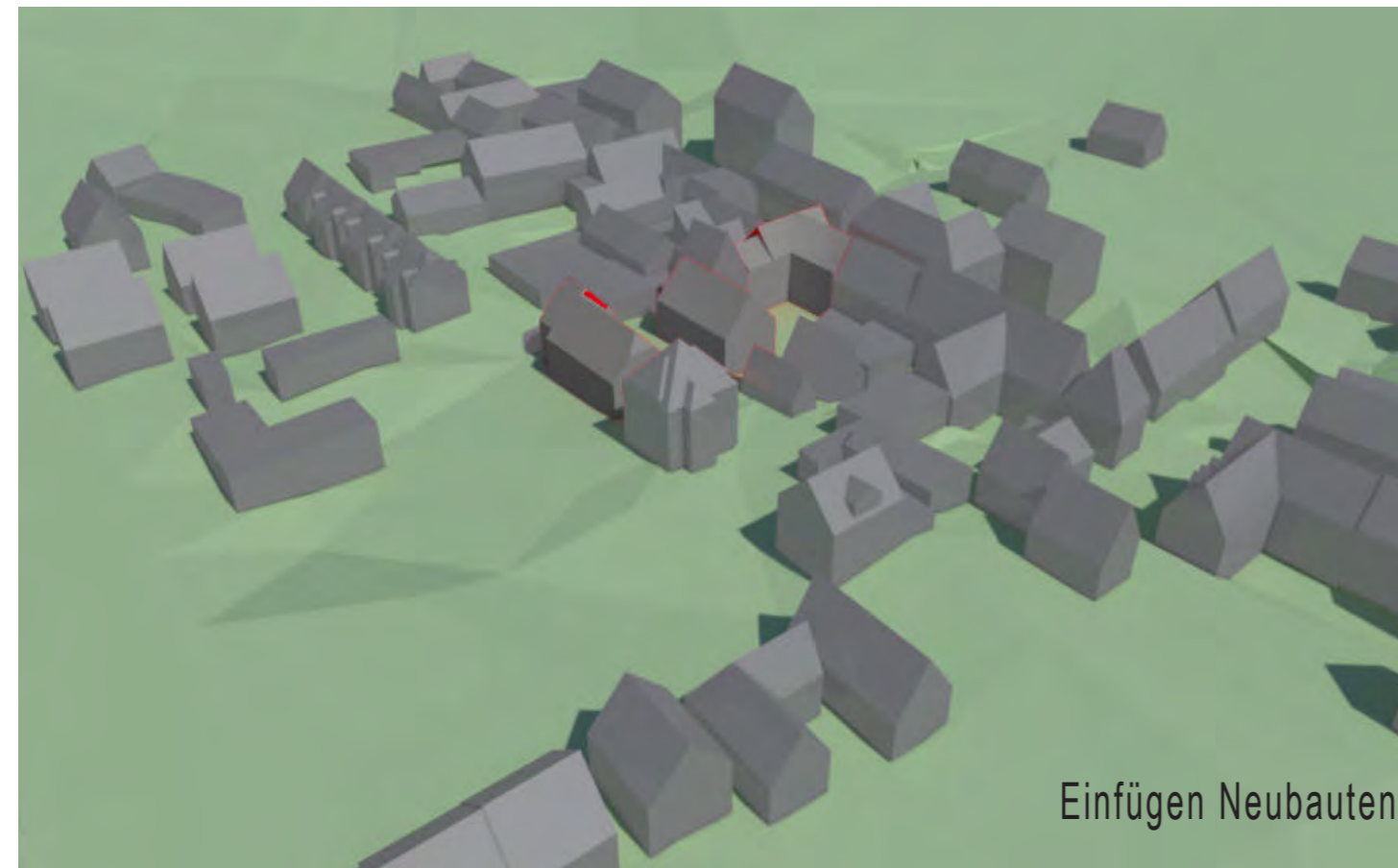
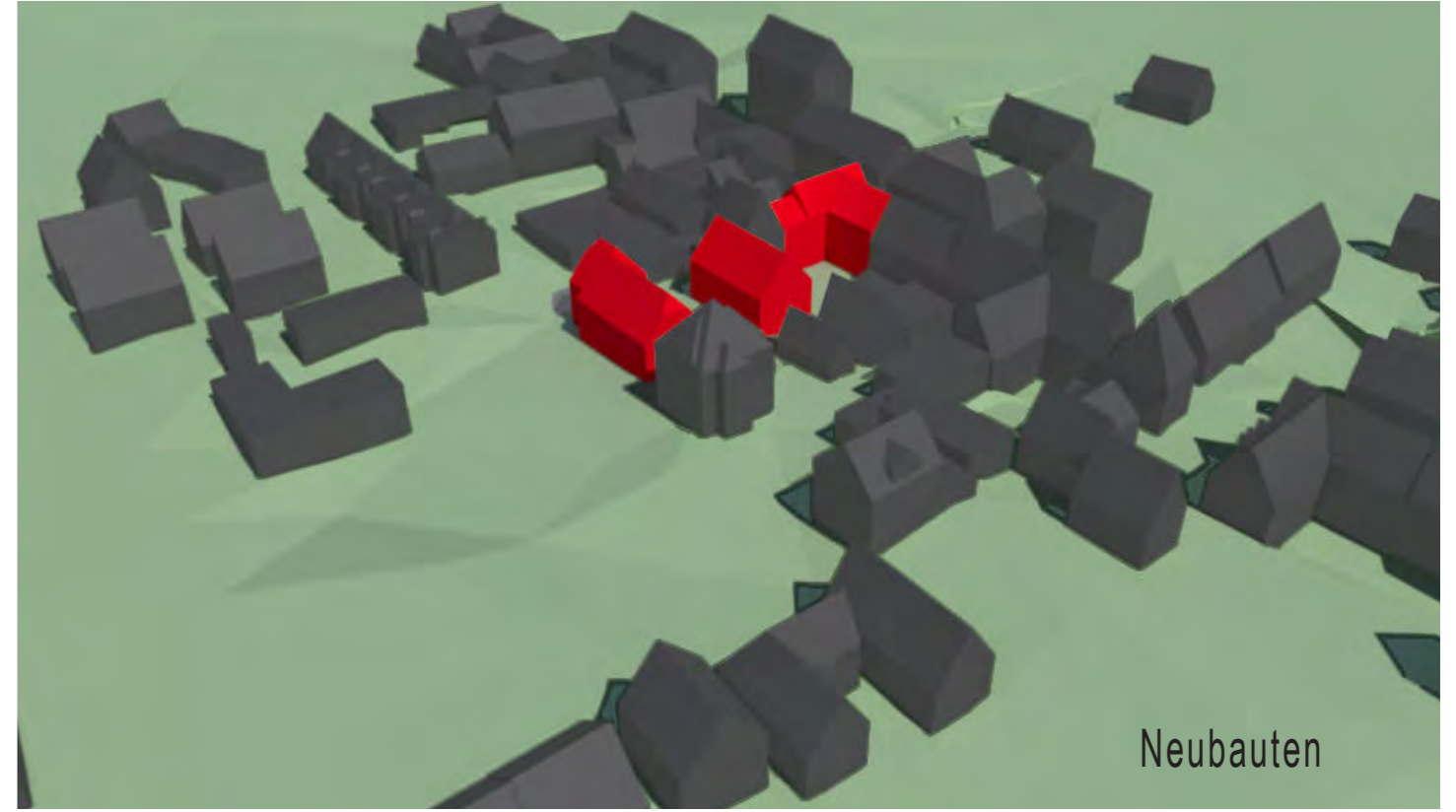
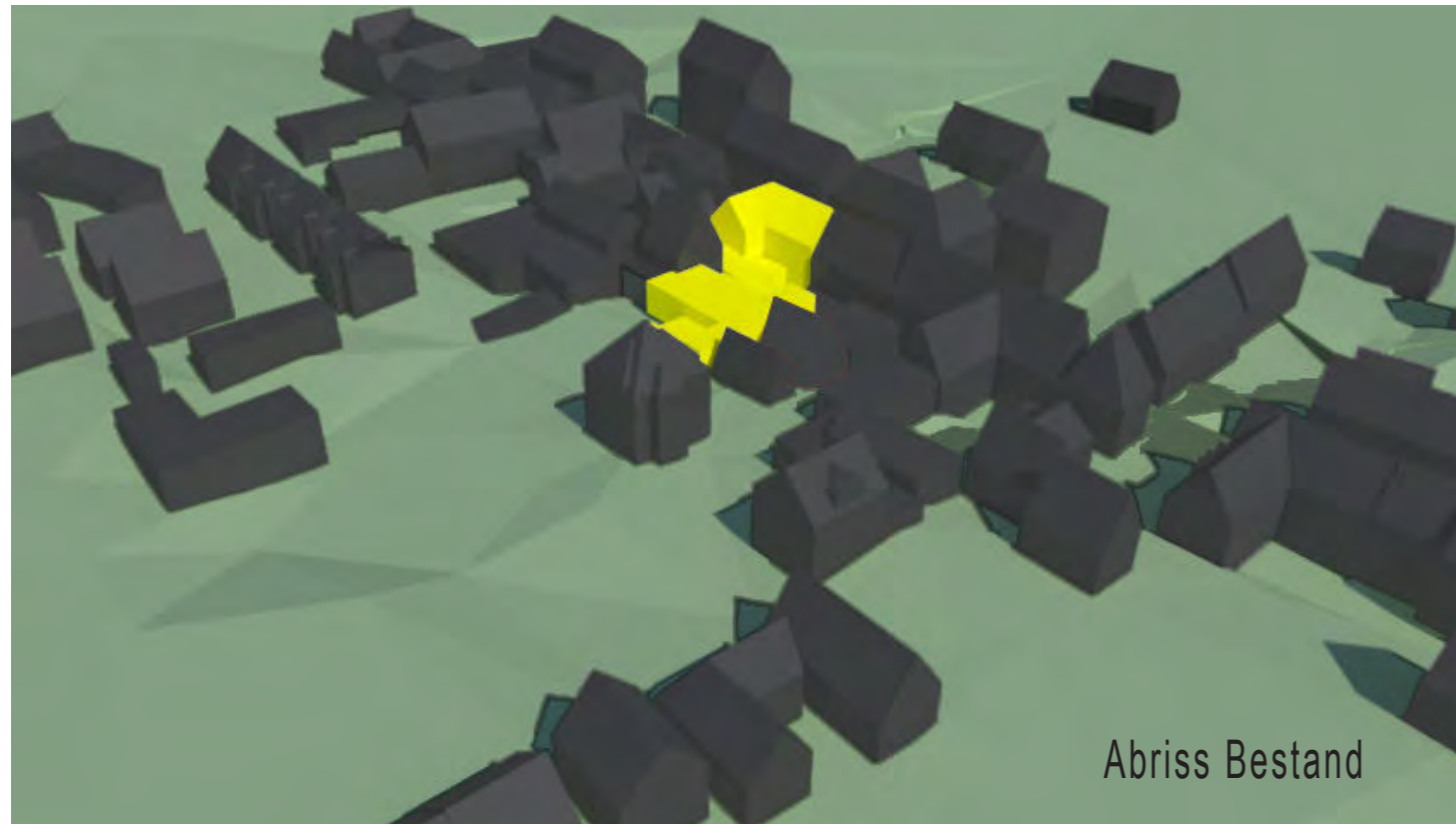
Historische Ansicht von 1896



3D Aufmass Dachstuhl Scheune

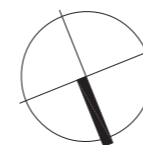
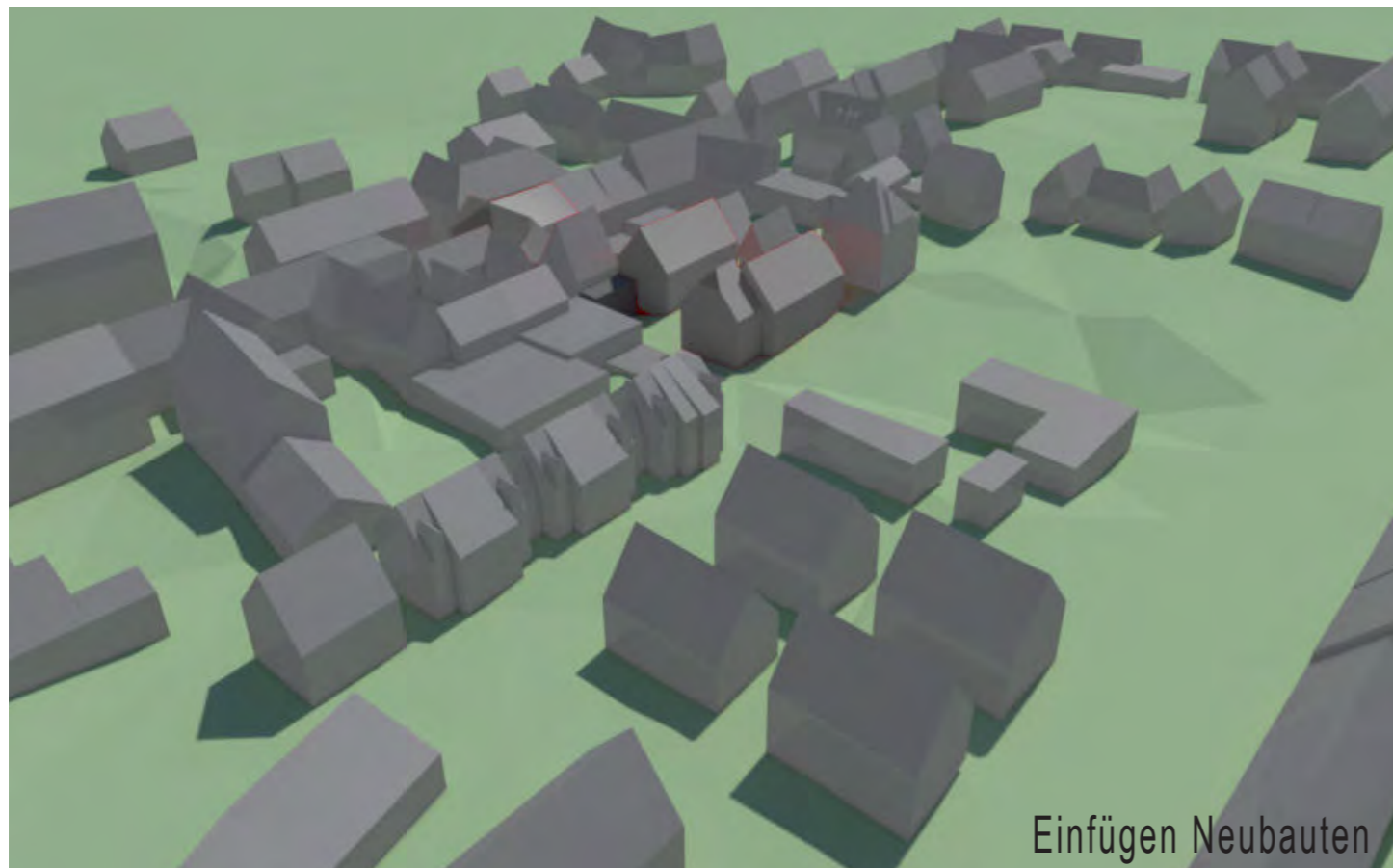
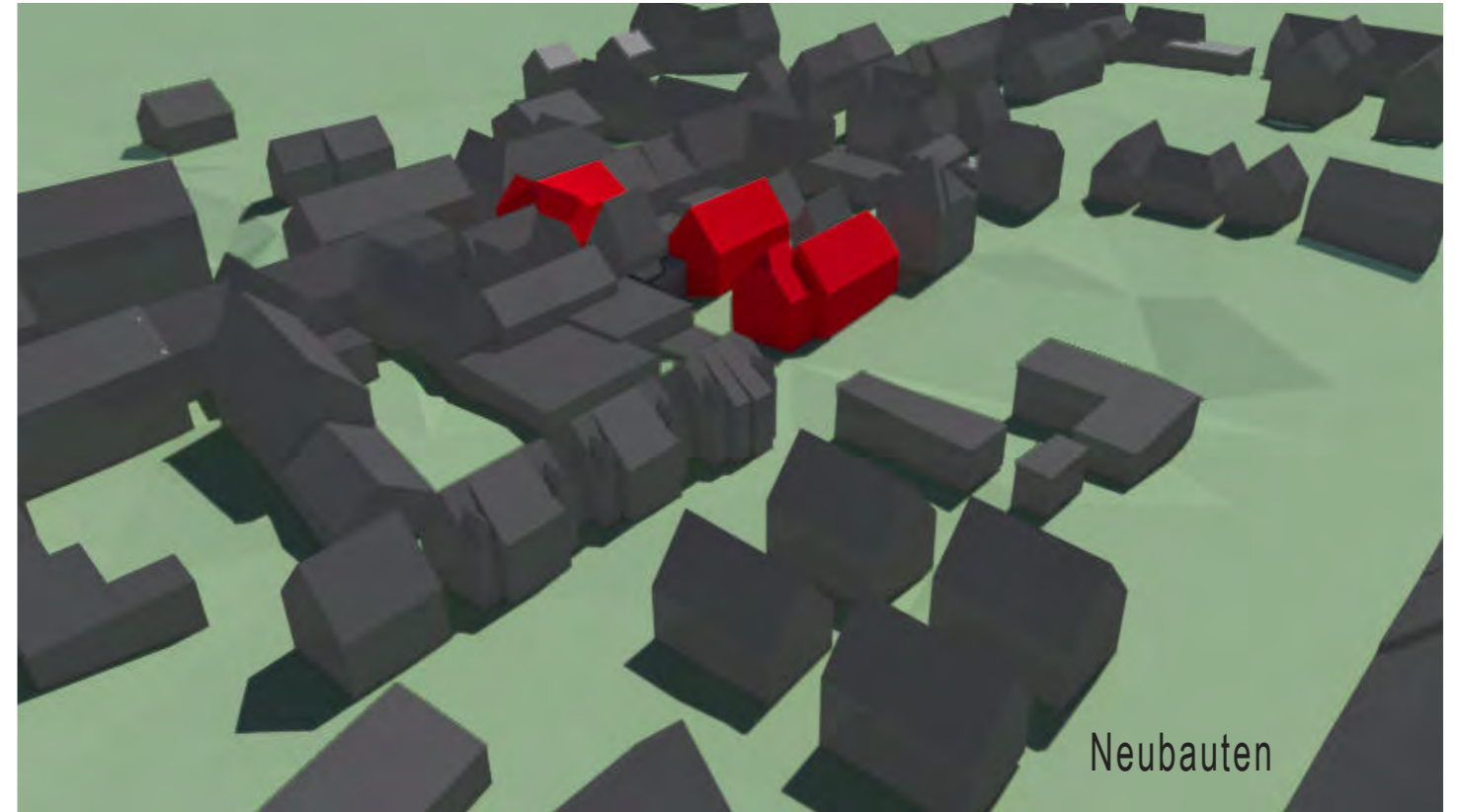
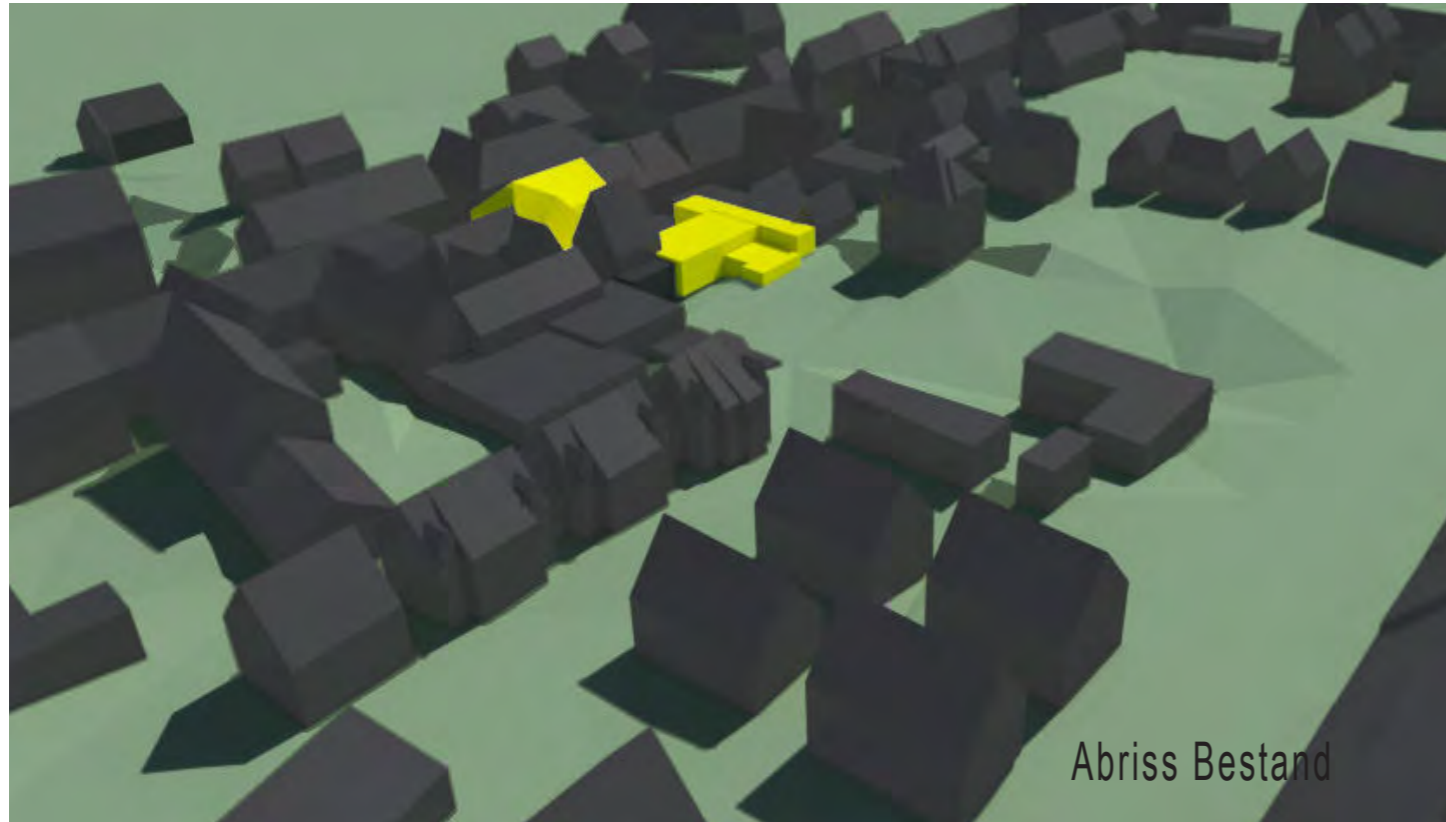


# VOLUMENMODELL

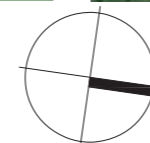
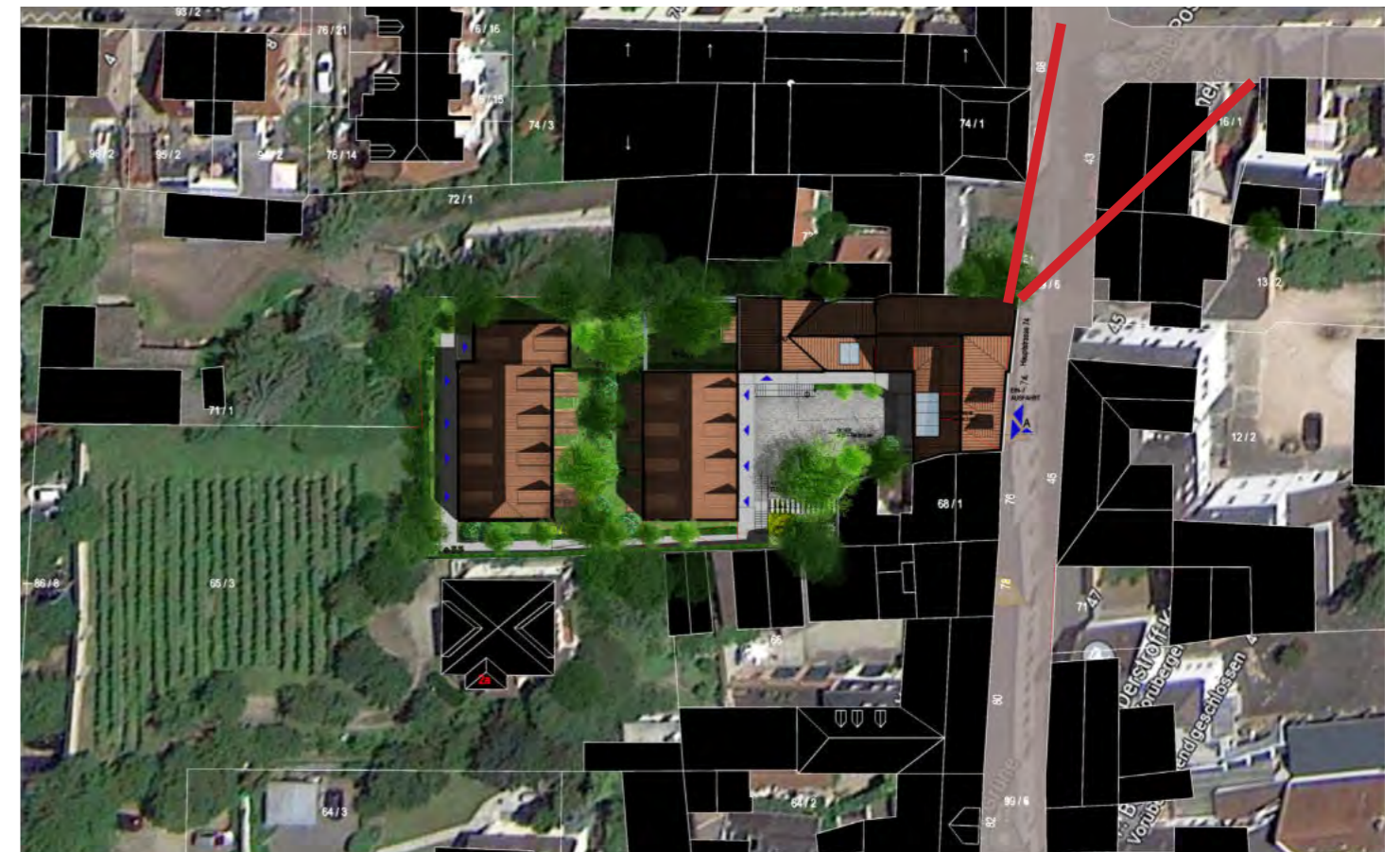
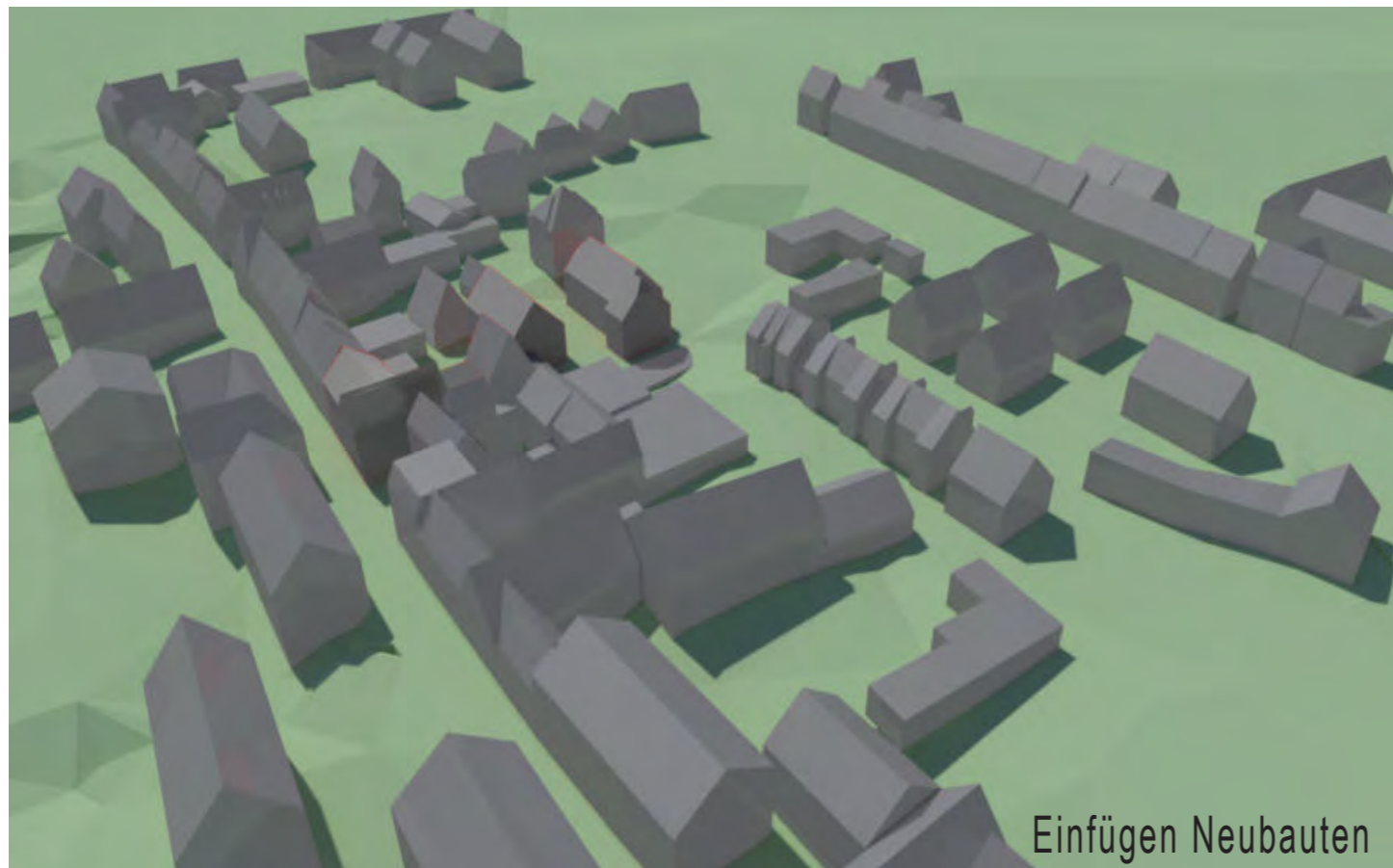
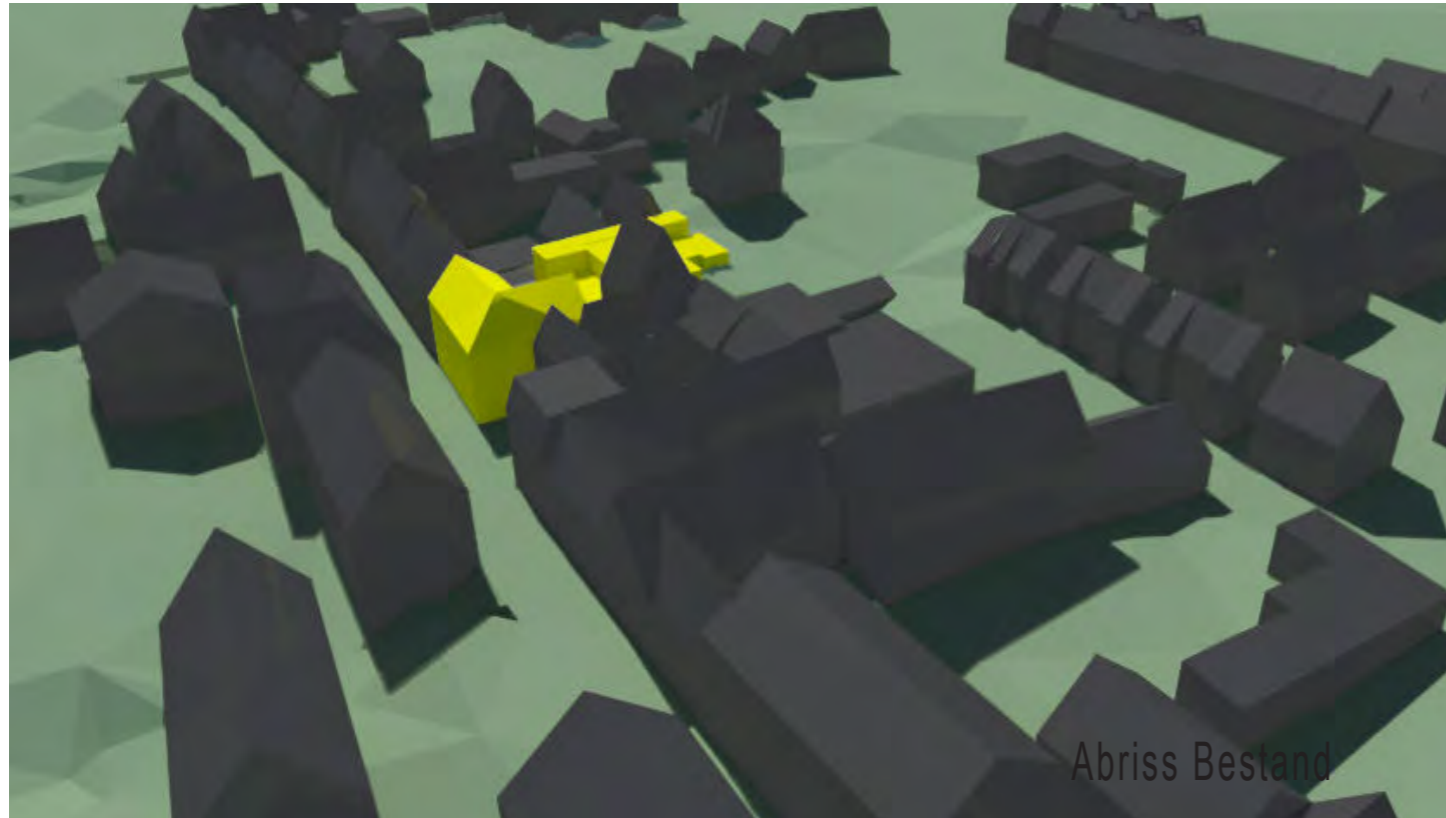




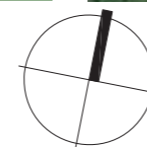
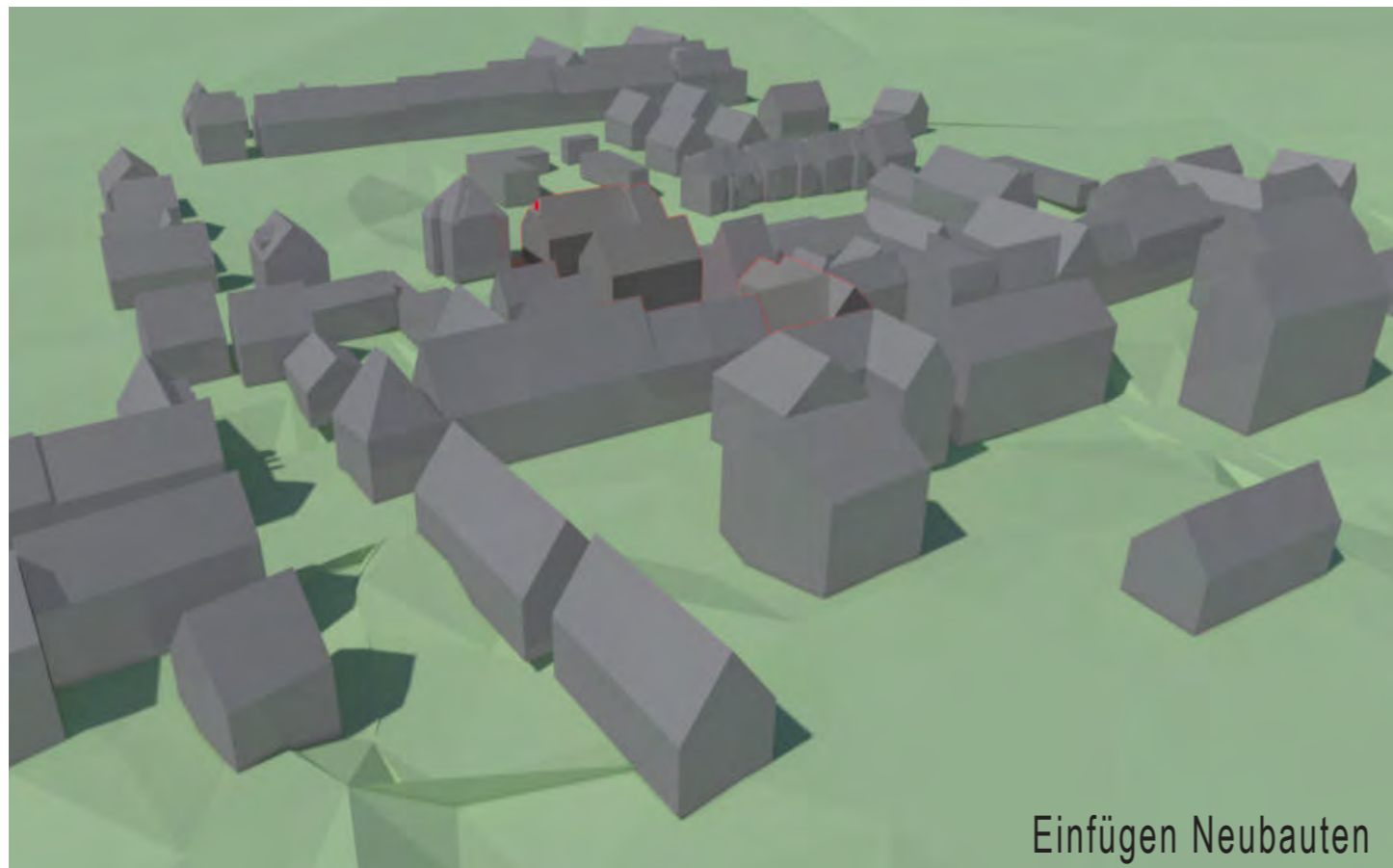
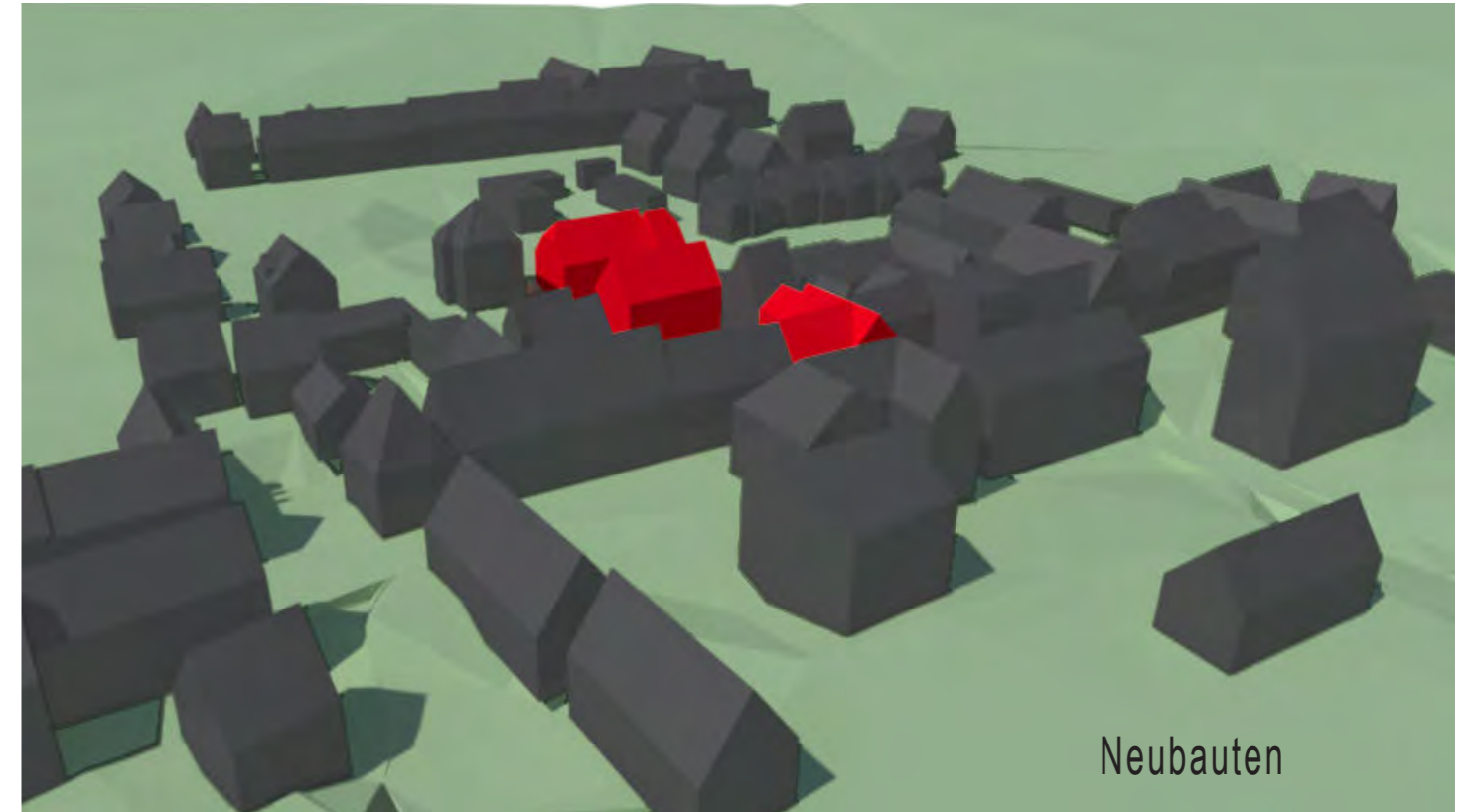
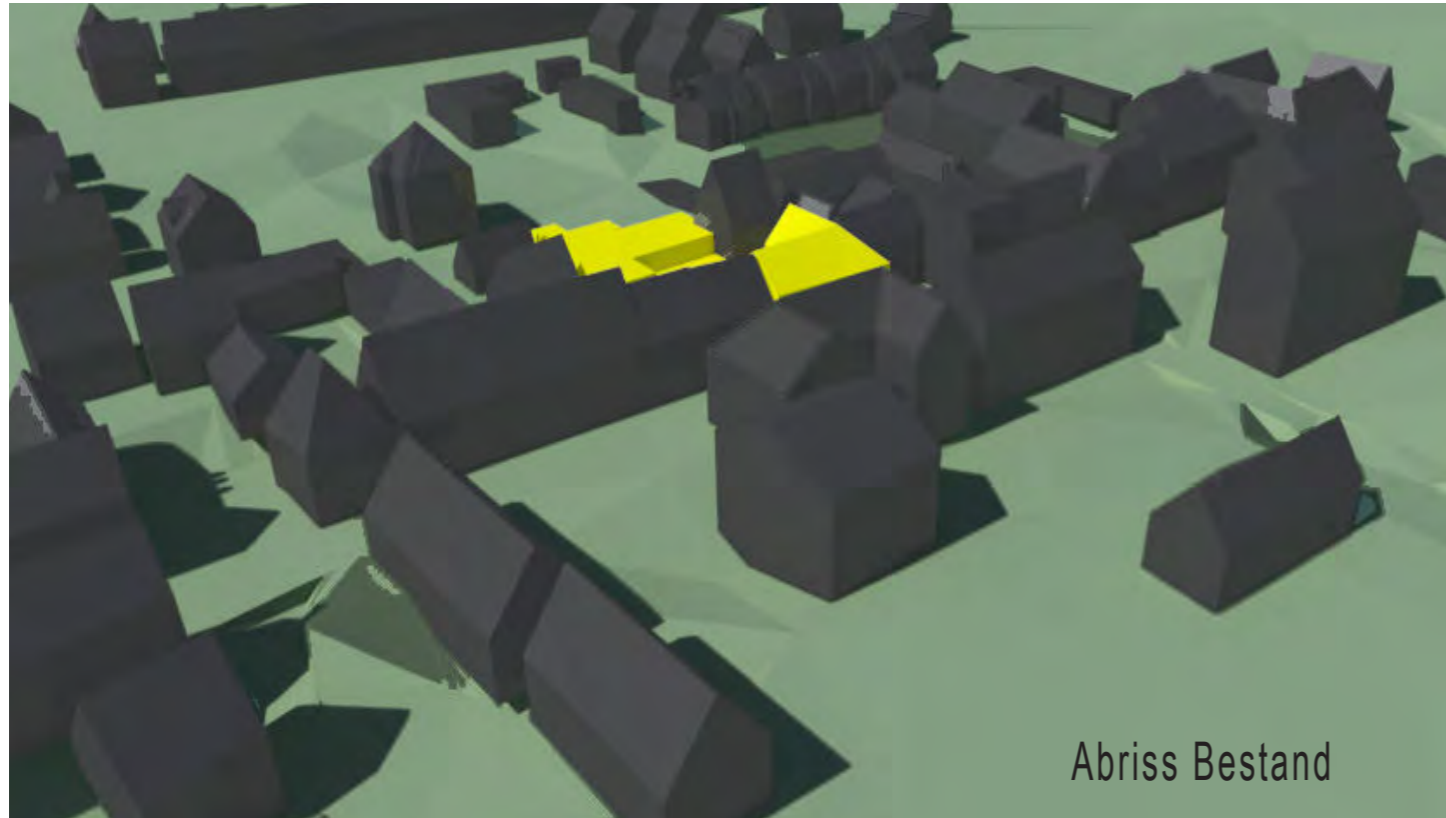
# VOLUMENMODELL



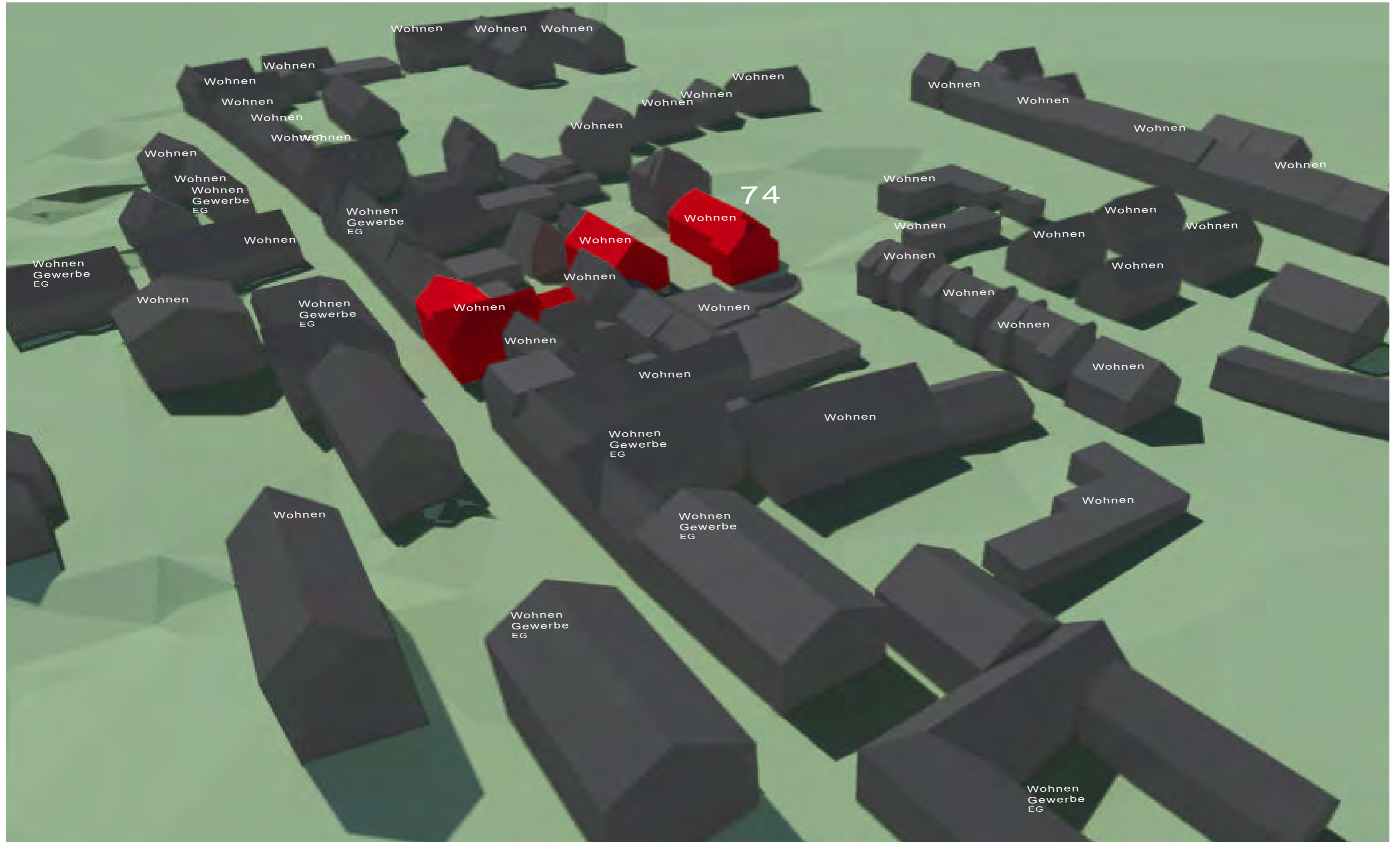
# VOLUMENMODELL



# VOLUMENMODELL

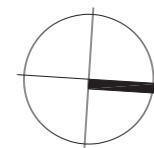


# VOLUMENMODELL | NUTZUNG



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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



17.01.2023  
Seite 12

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

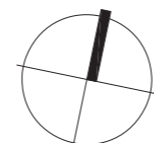
WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITECTEN **WAA**

# VOLUMENMODELL | HAUS NUMMER



## HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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



17.01.2023  
Seite 13

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# BERECHNUNGEN

## VERGLEICH BESTAND / NEUBAU:

	Bestand	Neubau
GRZ 1	0,53	0,53
GRZ 2	0,66	0,80
GFZ	0,88	1,00
WFL + NUF	2.100	2.030
Wohnungseinheit	Hotel mit 22 Zimmer	9
Reihenhaus	0	9
Summe Stpl.	4	42

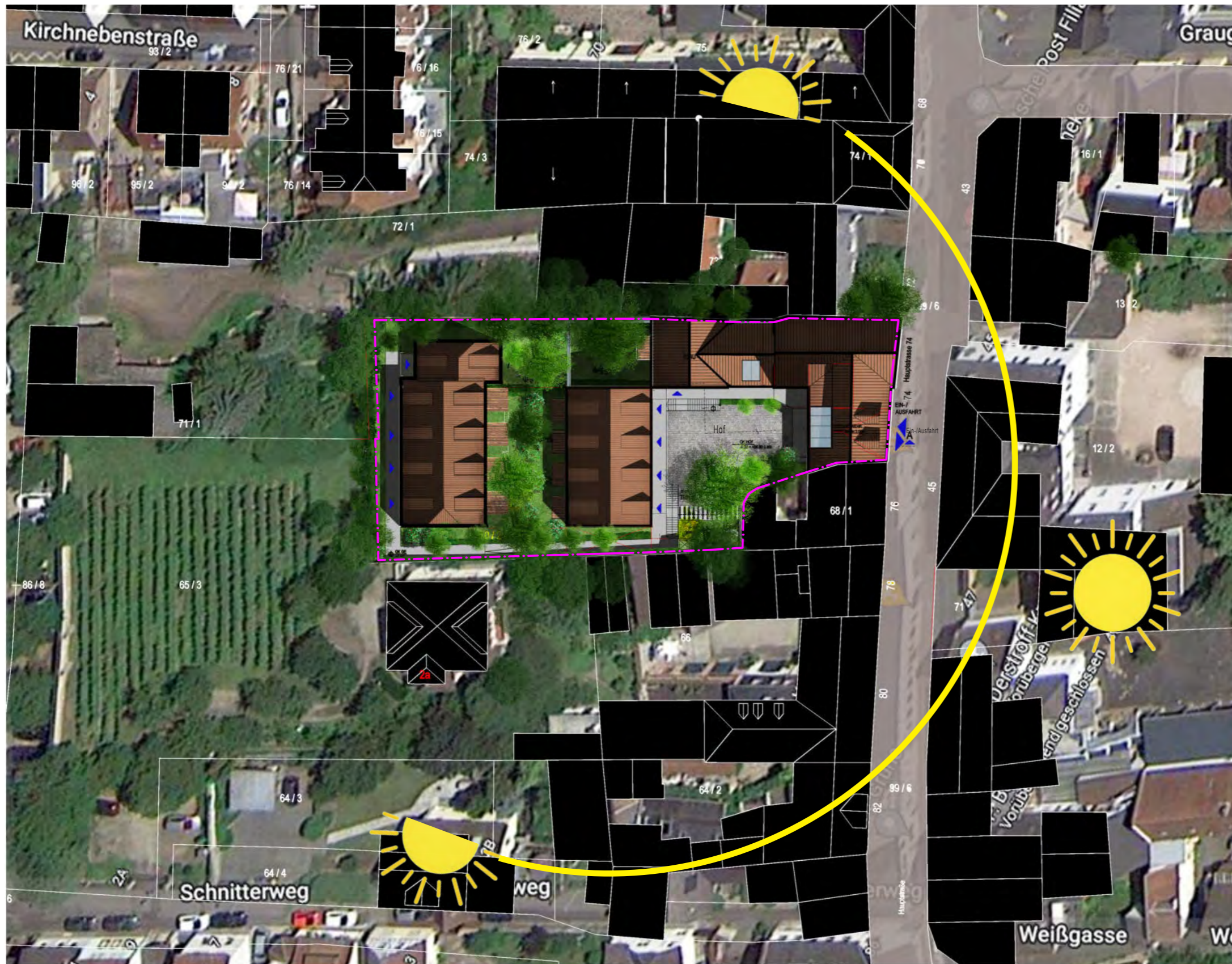
## BERECHNUNG EINFÜGENACHWEIS:

	Grundstück	Bebauungsfläche	VollG.	GRZ	GFZ
Hauptstr. 43	772,6	348,4	1045,2	0,45	1,35
45	1448,6	390,2	966,6	0,41	0,66
47	219,5	83,6	250,8	0,38	1,14
68	1576,2	967,7	1752,3	0,62	1,13
70	288,5	159,1	318,2	0,55	1,1
72	2860,5	953,5	1277	0,33	0,45
<b>Neubau 74</b>	<b>1917</b>	<b>1010</b>	<b>1905</b>	<b>0,53</b>	<b>1,00</b>
76	184,2	165,9	415,2	0,9	2,25
78	201,5	195,7	374,8	0,97	1,86
80	809,6	510,3	1084,6	0,63	1,34
82	456,1	294,2	668,8	0,64	1,47

## STELLPLATZNACHWEIS

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

Pos:	Ebene:	Raum:	Stellplätze: Stpl.	Stpl./WE:	Stellplätze Gesamt:	Status:	Bemerkung:
<b>I. PKW Stellplätze:</b>							
1. GEPLANT IST:							
Stellplätze:	Ebene 1	10 x Doppelparker á 2 PKW	40,00				Tiefgarage
		TG - Stellplätze	2,00				Tiefgarage
		Summe:	42,00		42,00		
2. SOLL:							
Stellplätze:	Reihenhäuser		9,00				
	Wohnungen		9,00				
		Summe:	18,00	x 2	36,00	erfüllt	
<b>II. Fahrradstellplätze:</b>							
1. GEPLANT IST:							
Stellplätze:	Ebene 1	Abstellraum / Hof	25,00				Außenbereich / überdacht
		TG	11,00				
		Summe:	36,00		36,00		
2. SOLL:							
Stellplätze:	Reihenhäuser		9,00				
	Wohnungen		9,00				
		Summe:	18,00	x 2	36,00	erfüllt	

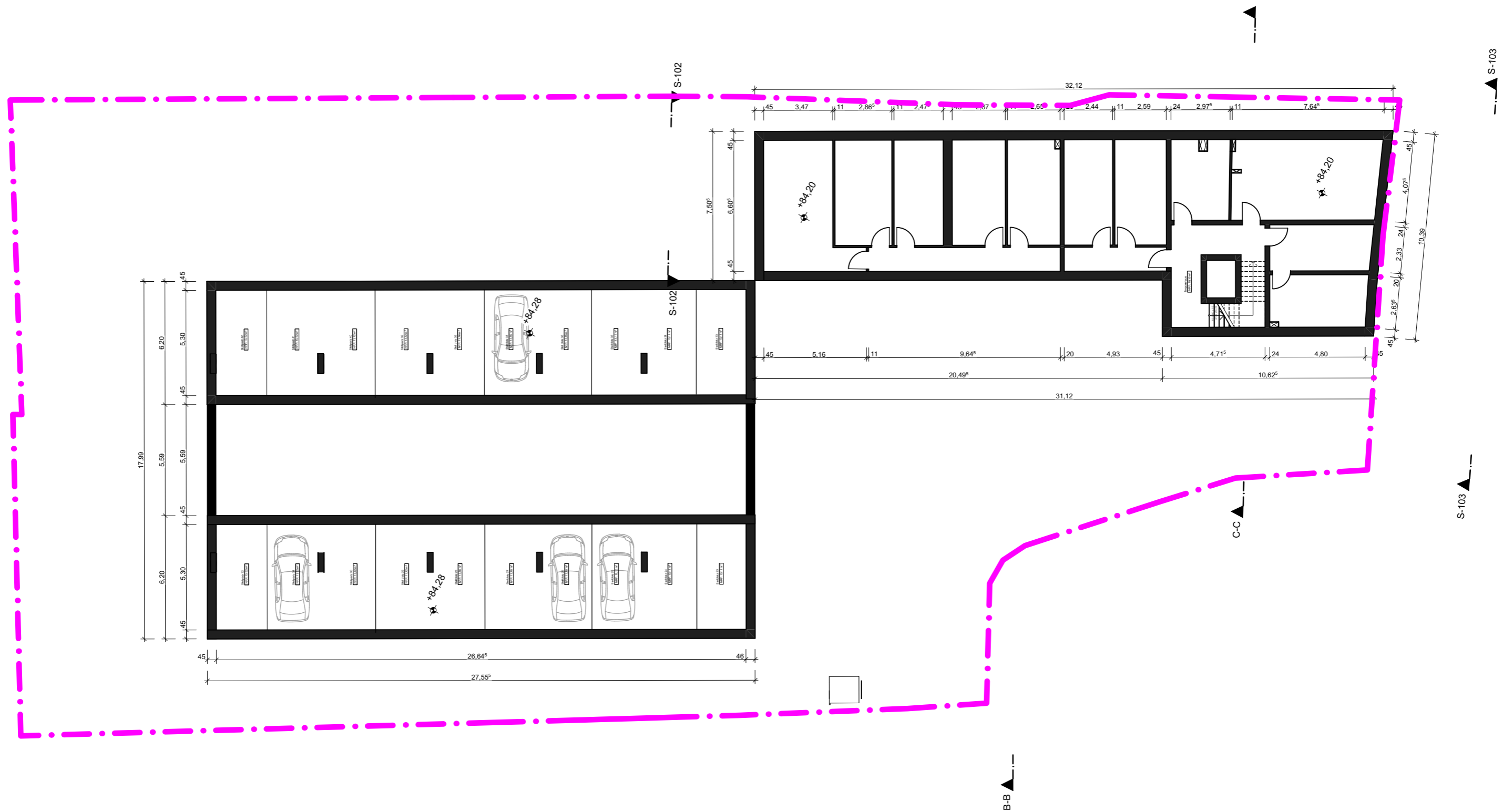


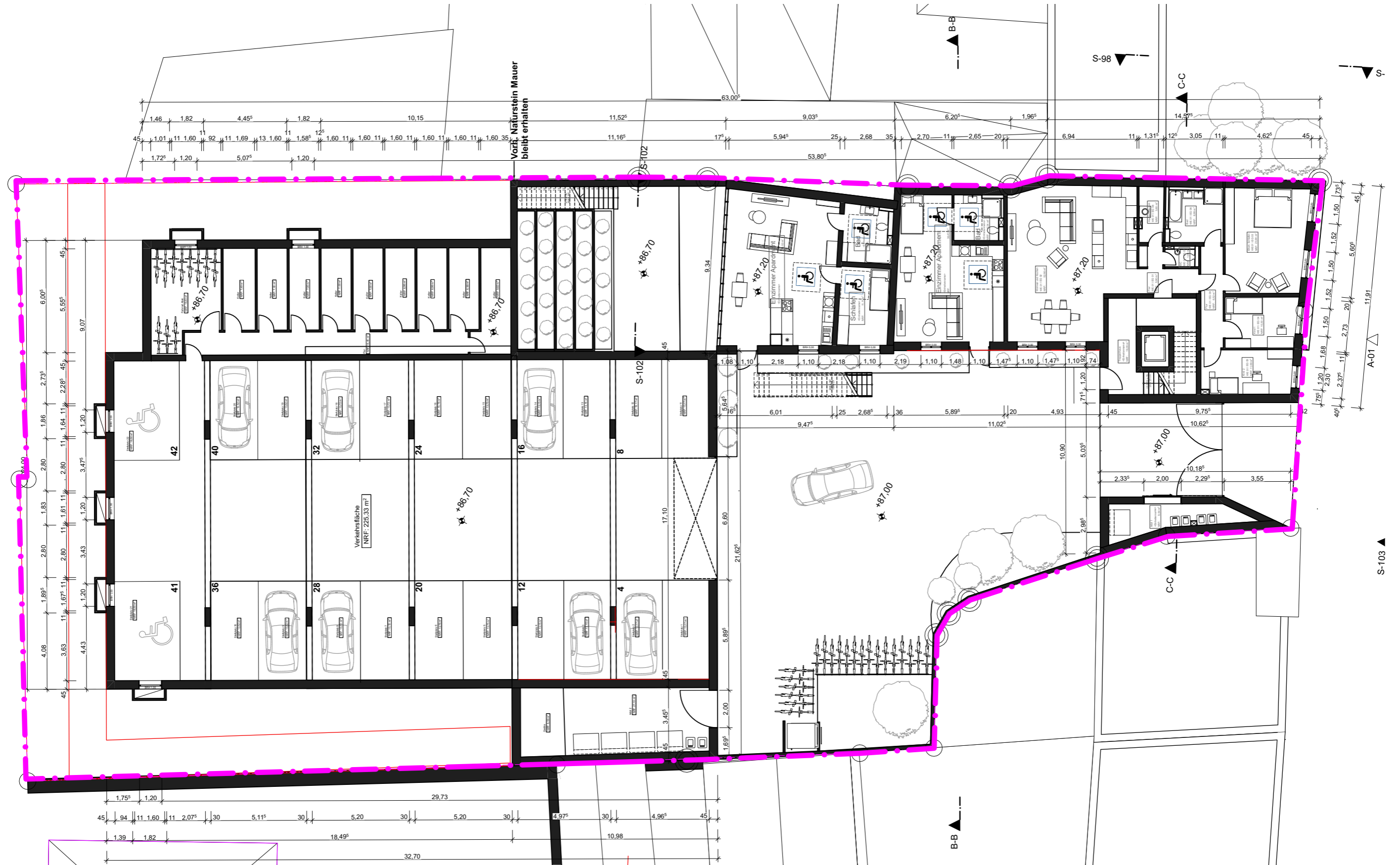
Haus Breitenbach wird nicht beeinträchtigt

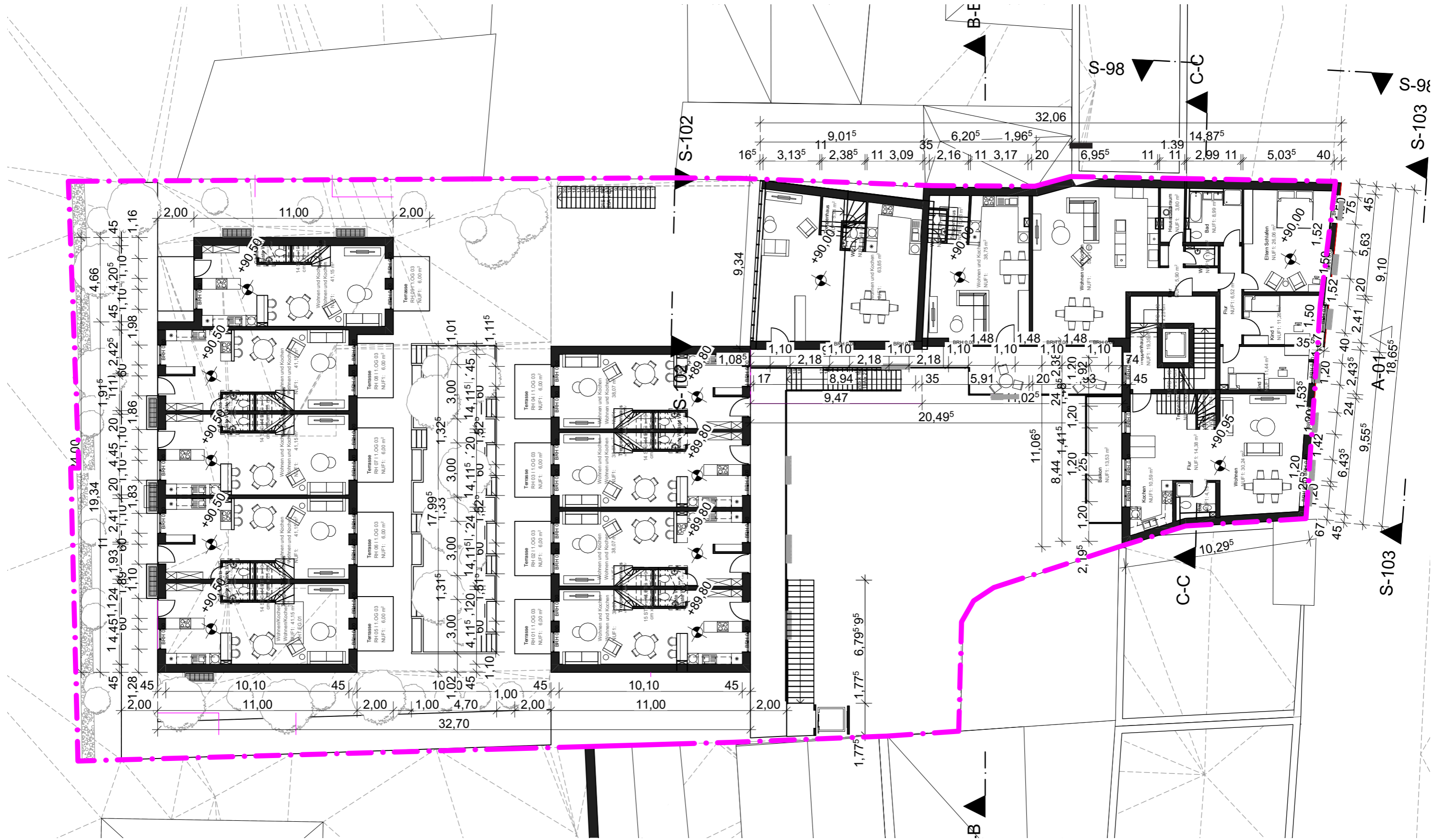




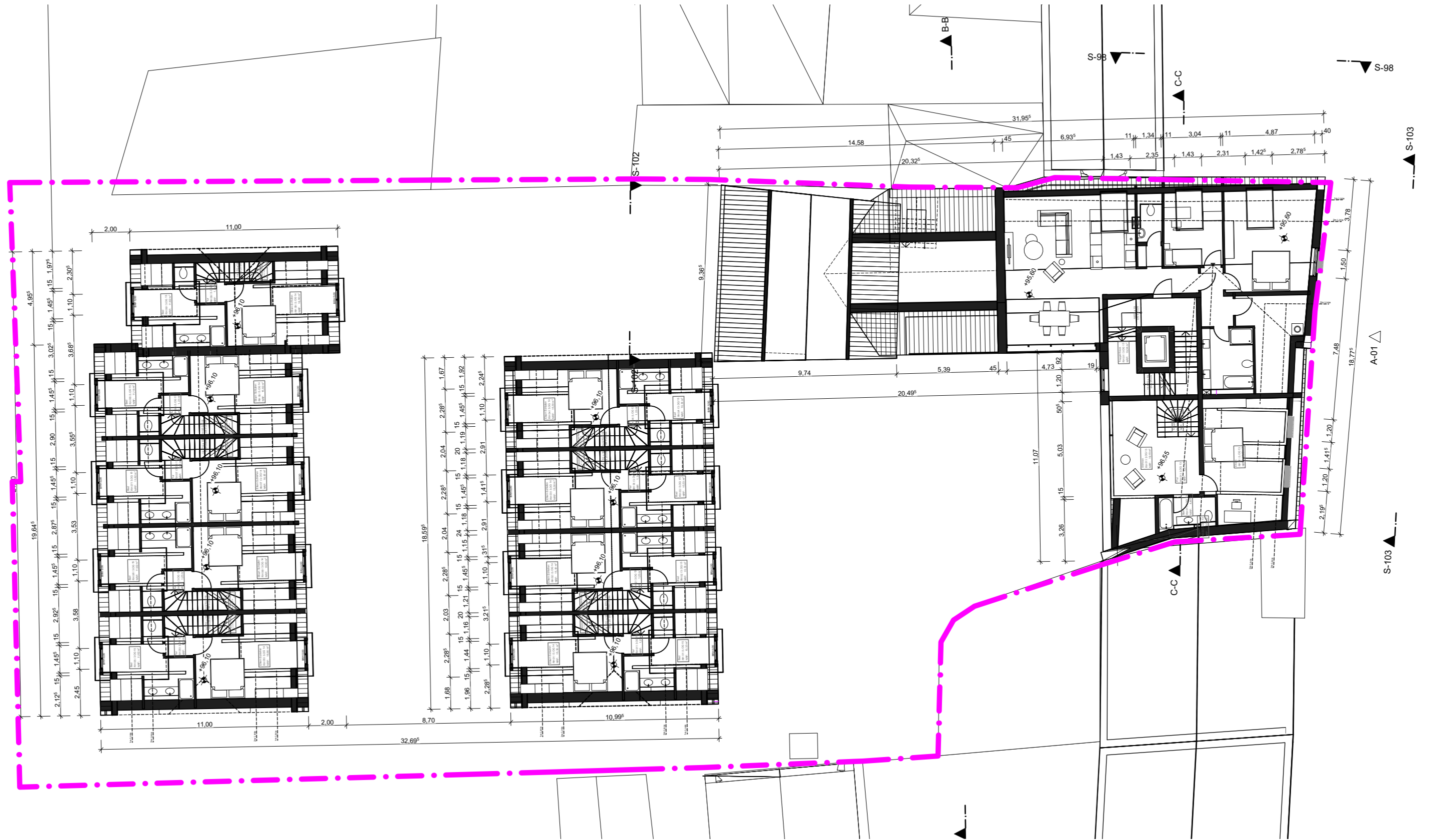


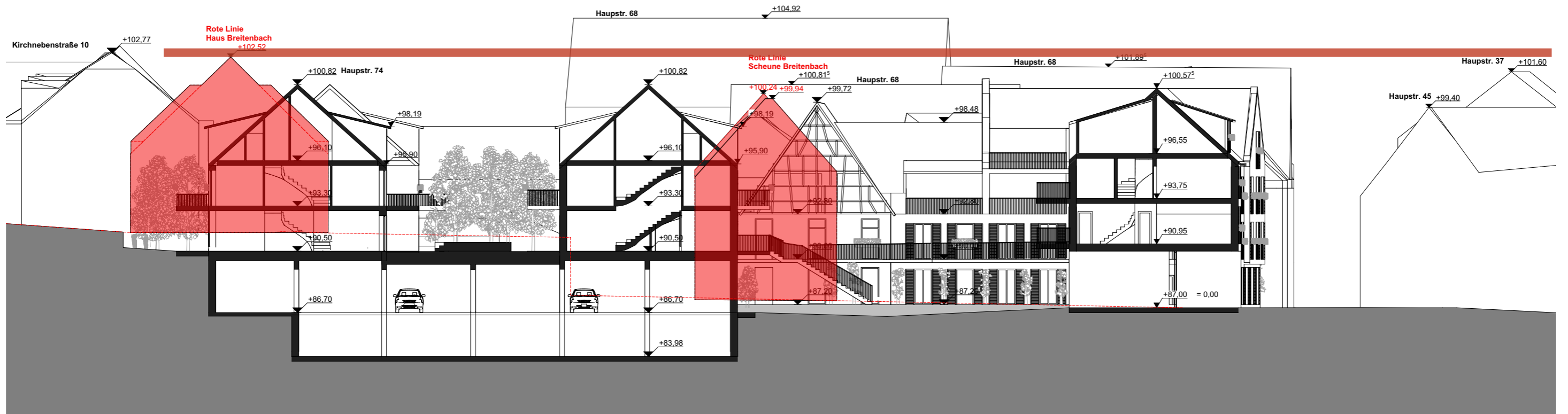




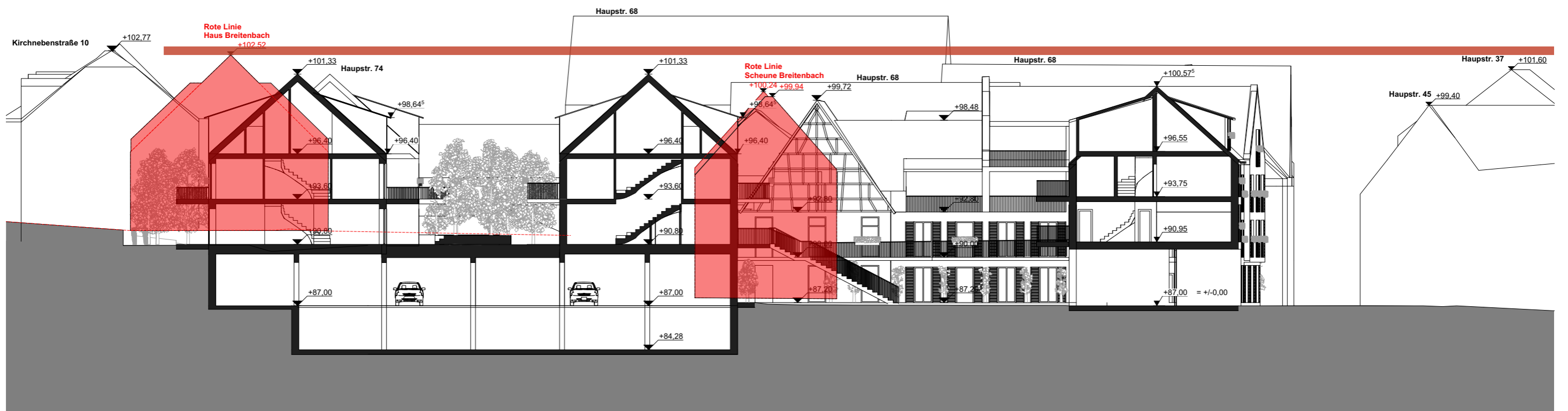








SCHNITT AA NEU

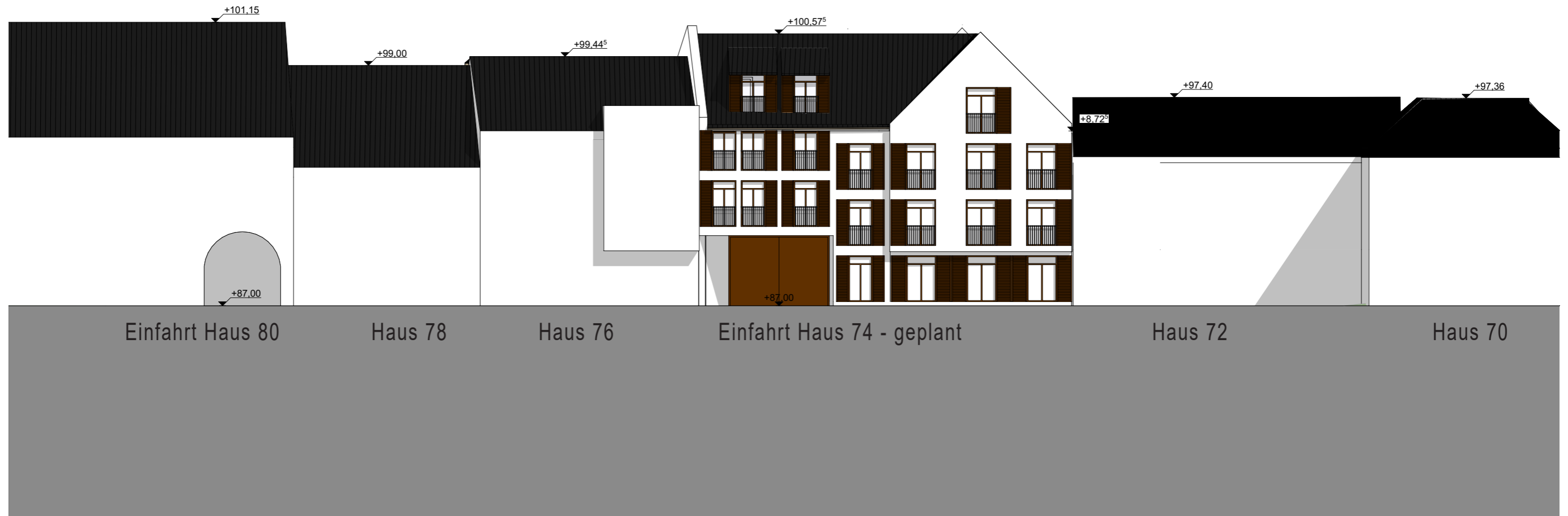


SCHNITT AA ALT

# STRASSENANSICHT

Oestrich-Winkel Hauptstraße

M 1:200

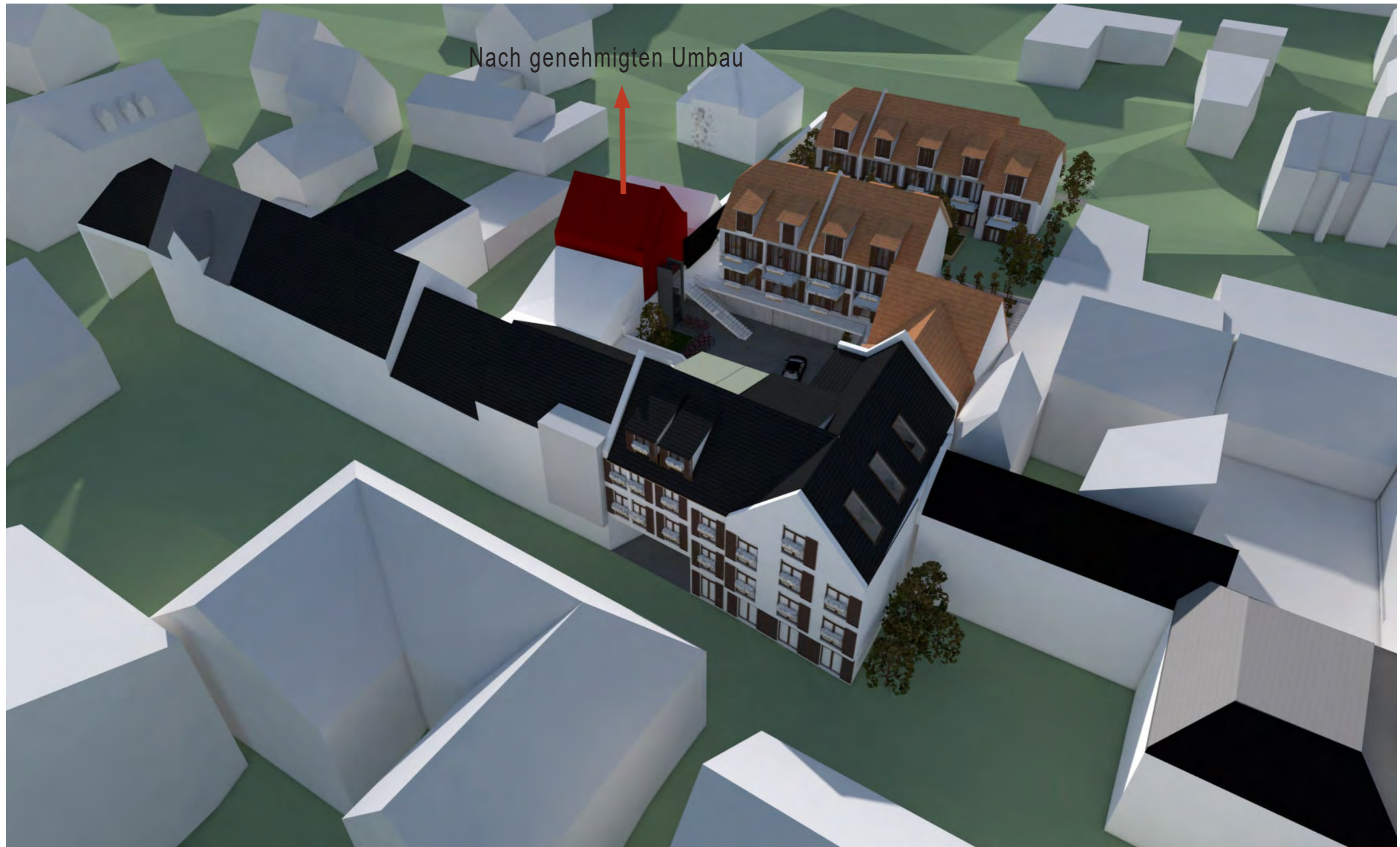






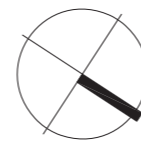
# VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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



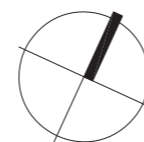
17.01.2023  
Seite 25

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



# VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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



17.01.2023  
Seite 27

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

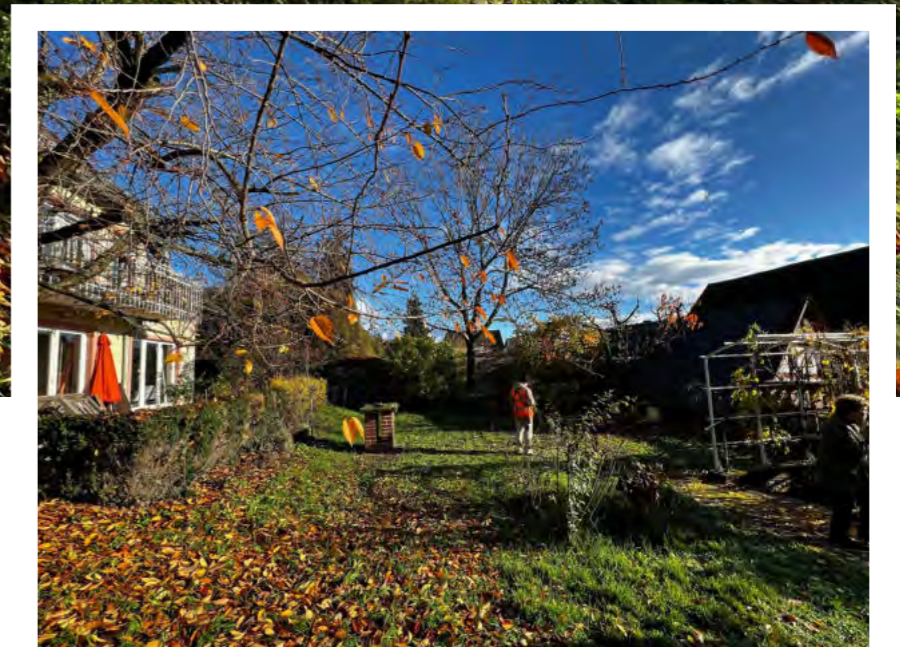
WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# VOGELPERSPEKTIVE

MIT GEHNEMIGTEN UMBAU SCHEUNE BREITENBACH (IN ROT DARGESTELLT)



# PERSPEKTIVE GARTEN BREITENBACH

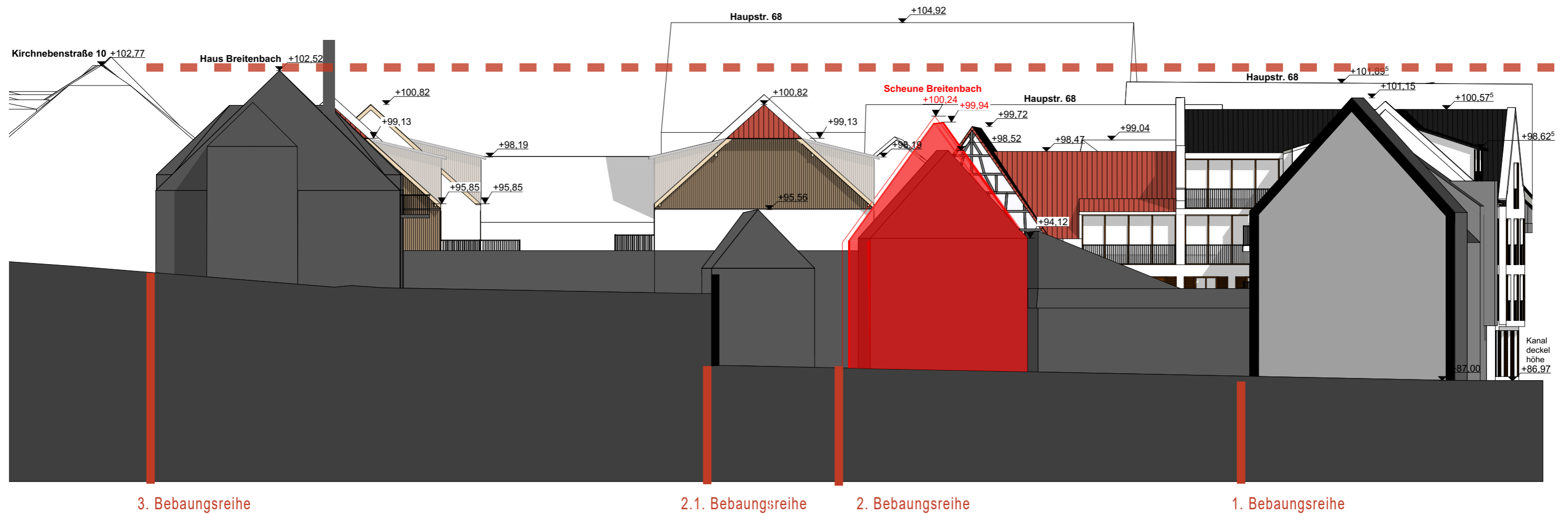


# PERSPEKTIVE HOF BREITENBACH



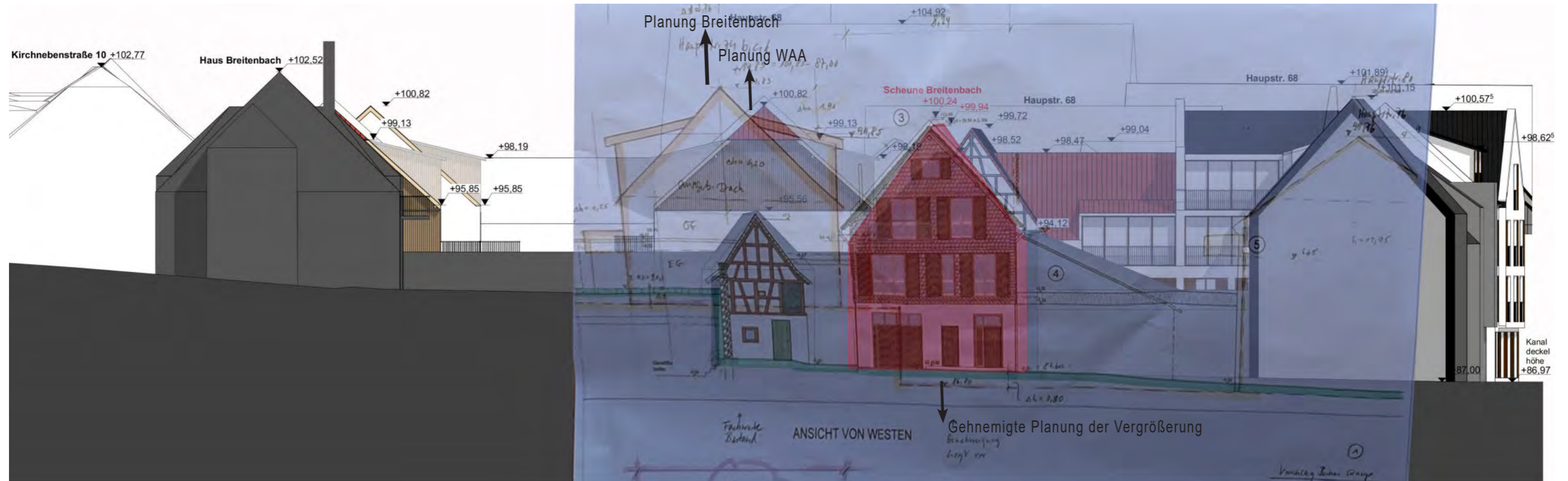
HAUPTSTRASSE 74  
REIHEHAUS





In der Nachbarbebauung befinden sich bereits 3 Reihen (1. 2. 2.1 3.) an Bebauung, an deren Bebauungslinien sich das Bauvorhaben des Grundstücks Hauptstraße 74 orientiert und diese nicht überschreitet.





Die 1. Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 beinhaltet ein Wohnhaus, welches nach Angaben vom Vermesser eine Firsthöhe von +101,15m ü.NN hat. In den Plänen vom Nachbarn vom 21.11.2022 wurde die Höhe mit +99,20m ü.NN zu niedrig angegeben.

Die 2. Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 ist eine Scheune mit erteilter Baugenehmigung. Laut der Pläne des Nachbarn wird sie eine Höhe von 99,94m ü.NN erreichen.

Die notwendige Brandwand (nach HBO 30cm über die Dachhaut) wurde hier nicht berücksichtigt. Die Gesamthöhe der Scheune erreicht hiermit eine Höhe von +100,24cm.

Die geplanten Reihenhäuser Hauptstraße 74 erlangen eine Höhe von +100,82m ü.NN und nicht + 101,85m ü.NN wie von Breitenbach dargestellt. Die Giebelwand der Reihenhäuser hat eine Höhe von +99,13m ü.NN und liegt damit um 1,08m niedriger als die genehmigte Scheune Breitenbach.

Die 2.1 Reihe des Grundstücks Hauptstraße 80 ist eine weitere kleine Scheune im Bestand.

Die 3. Reihe ist das Wohnhaus Breitenbach mit bis zu 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und einer Gesamthöhe von +102,52m ü.NN. Das Gebäude ist somit höher als das gegenüber geplante Reihenhause Hauptstraße 74 mit einer Höhe von +100,82m ü.NN.



HOF BREITENBACH



SICHT AUF GIBBEL BREITENBACH



HOF DER BEBAUUNG  
HAUPTSTR. 74

Durch das Erhöhen der Scheune mit der Brandwand von 100,24 ü.NN. welche an der Grenze zum Grundstück der Hauptstraße 80 liegt, wird der Innenhof der Hauptstraße 74 dunkler.

# SCHEUNE NACHBARBEBAUUNG



# HAUPTSTRASSE 74 | STRASSEN PERSPEKTIVE



## HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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

17.01.2023  
Seite 36

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# INNENHOF | PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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

17.01.2023  
Seite 37

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# ZWEITE REIHE | PERSPEKTIVE



HAUPTSTRASSE 74 | OESTRICH-WINKEL

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

17.01.2023  
Seite 38

**BG**  
BERNER GROUP BERLIN  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

WILLEN ASSOCIATES  
ARCHITEKTEN **WAA**

# VOGELPERSPEKTIVE



Luftbild





## 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