

Rathaus Neckargemünd
Dienstag 29.03.2022 Gemeinderat

Projektentwicklung
WIESENBACHER STRASSE IN NECKARGEMÜND

DOMBROWSKI MASSIVHAUS KONZEPT GmbH

Zur Tuchbleiche 4, 69168 Wiesloch

Telefon: 06222-92320

E-mail: info@dombrowski-massivhaus.de

Web: www.dombrowski-massivhaus.de

DOMBROWSKI

GmbH

MASSIVHAUS
www.dombrowski-massivhaus.de

Lage

Wiesenbacher Straße



Ziele der Projektentwicklung

Ehemaliges „Edeka“- Gelände



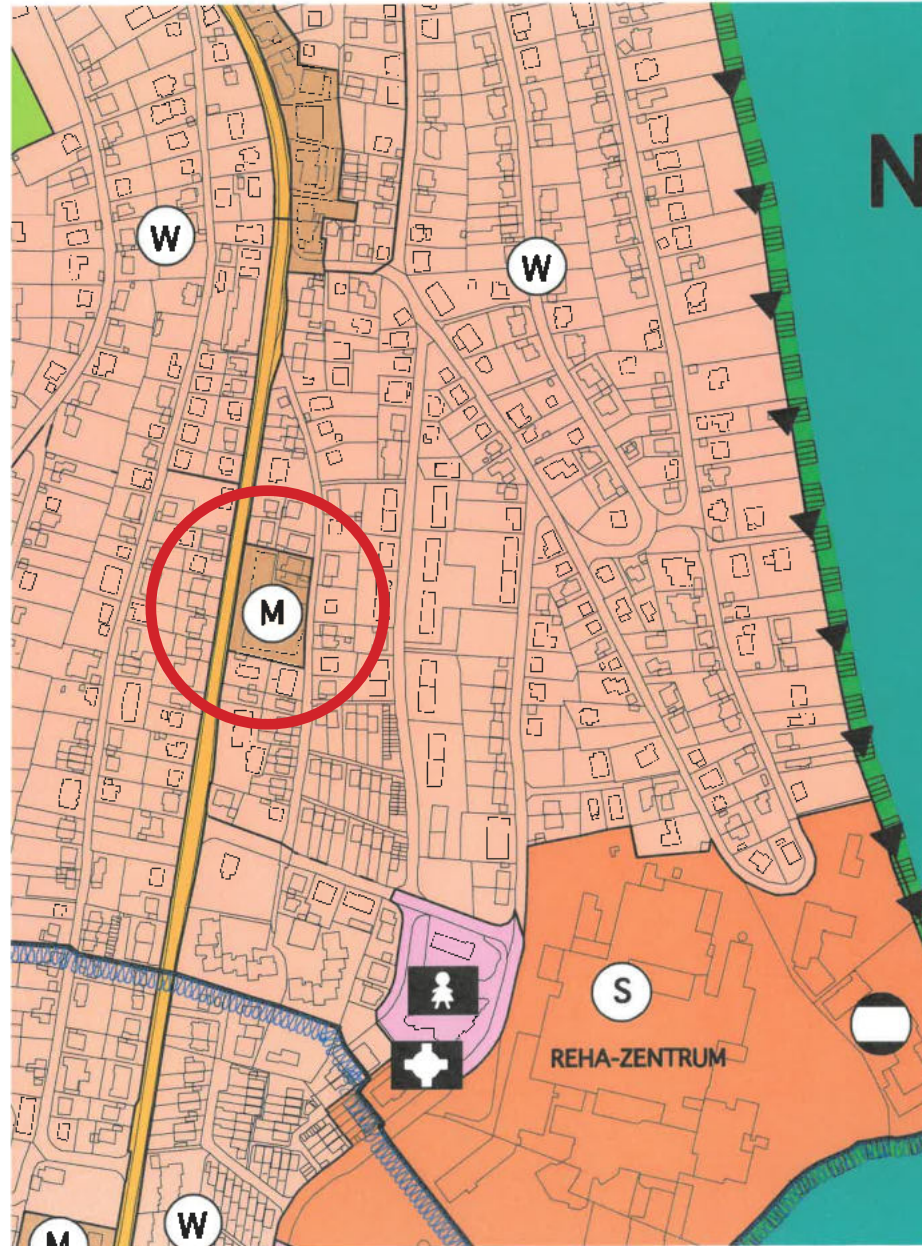
→ **Abbruch der Bestandsgebäude, da diese abgewirtschaftet sind.**

Neue Nutzung:

- Quartier mit Beibehaltung des bisherigen Misch Charakters von Gewerbe und Wohnungen
- Unterschiedliche Wohnformen
 - Eigentumswohnungen für Jung und Alt
 - Seniorengerechte Wohnformen (Altenwohnungen) mit einem zu wählbarem Betreuungsangebot und Gemeinschaftseinrichtungen (Tagespflege) für Hausbewohner und aus der näheren Umgebung
 - Insgesamt ca. 46 Wohnungen davon ca. 8 Mietwohnungen nach Förderung BW
- Gewerbe für Einzelhandelsflächen (Bio Markt) und Dienstleistungen (Physio und Arztpraxis)
- Offene Bauweise für Jeden zugänglich; Verbindungsweg vom Batzenhäuselweg zur Wiesenbacher Str.
- Oberirdische Stellplätze für Besucher ansonsten Stellplätze in der Tiefgarage
- Nachhaltige Bauweise und Energie-Konzeption- besser als ENEC aktuell Richtung „KfW 40“

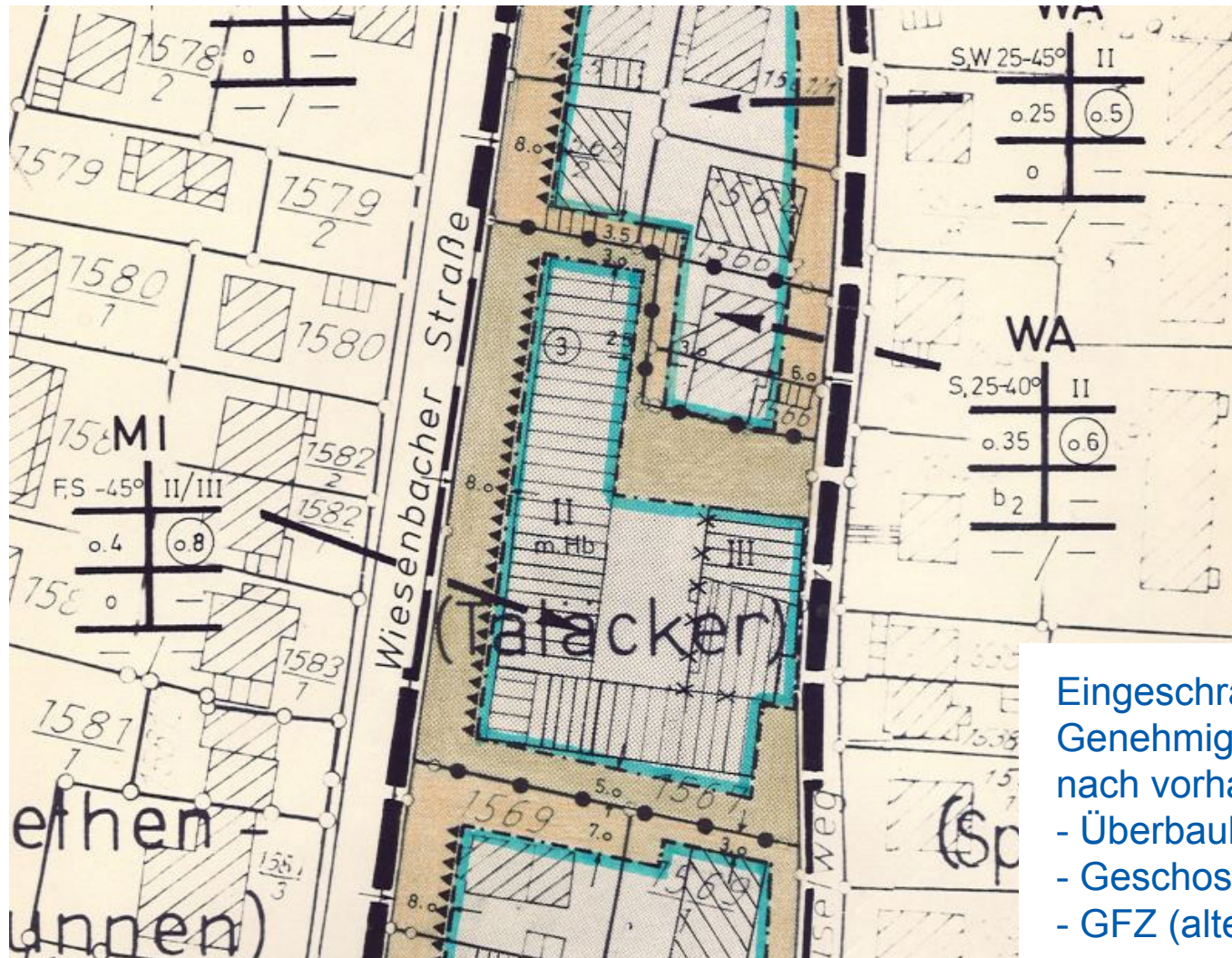
Projektentwicklung Wiesenbacher Straße

Plangebiet im
FNP als gemischte
Baufläche (M)



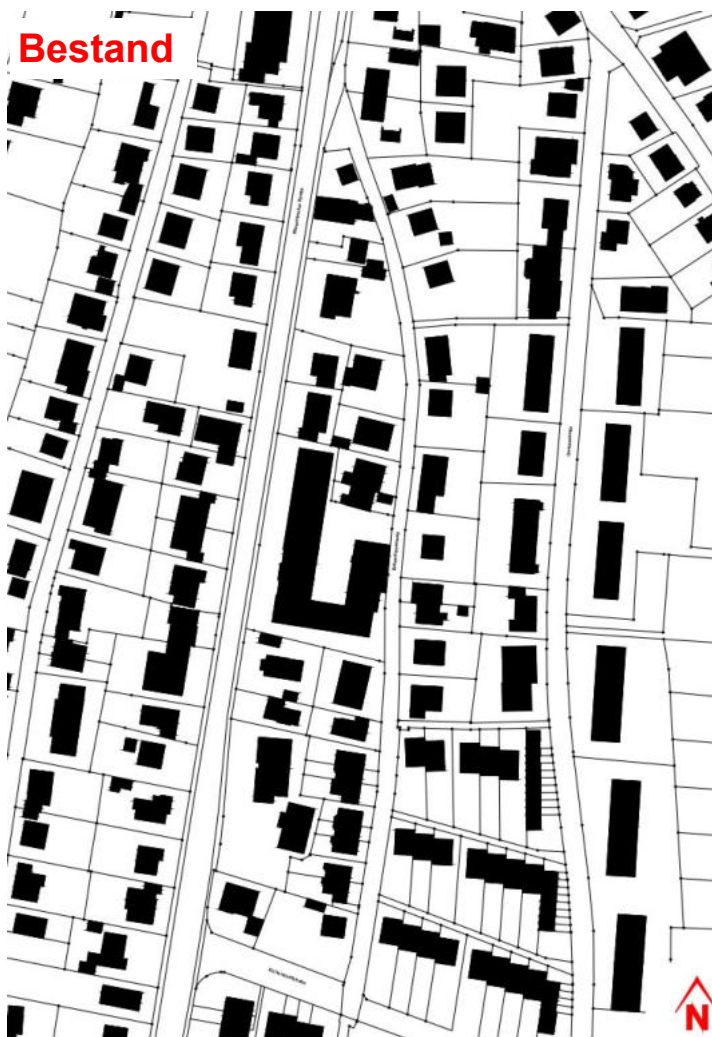
B-Plan / VEP erforderlich:
Entwicklung zu urbanem
Gebiet

Bebauungsplan „Batzenhäusel“ vom 23.11.1987



Eingeschränkte
Genehmigungsfähigkeit
nach vorhandenem B-Plan:

- Überbaubare Flächen
- Geschossigkeit/Höhe
- GFZ (alte BauNVO)



Projektentwicklung (Ausschnitt) Wiesenbacher Straße



Bestandsaufnahme der Höhen II

Wiesenbacher Straße

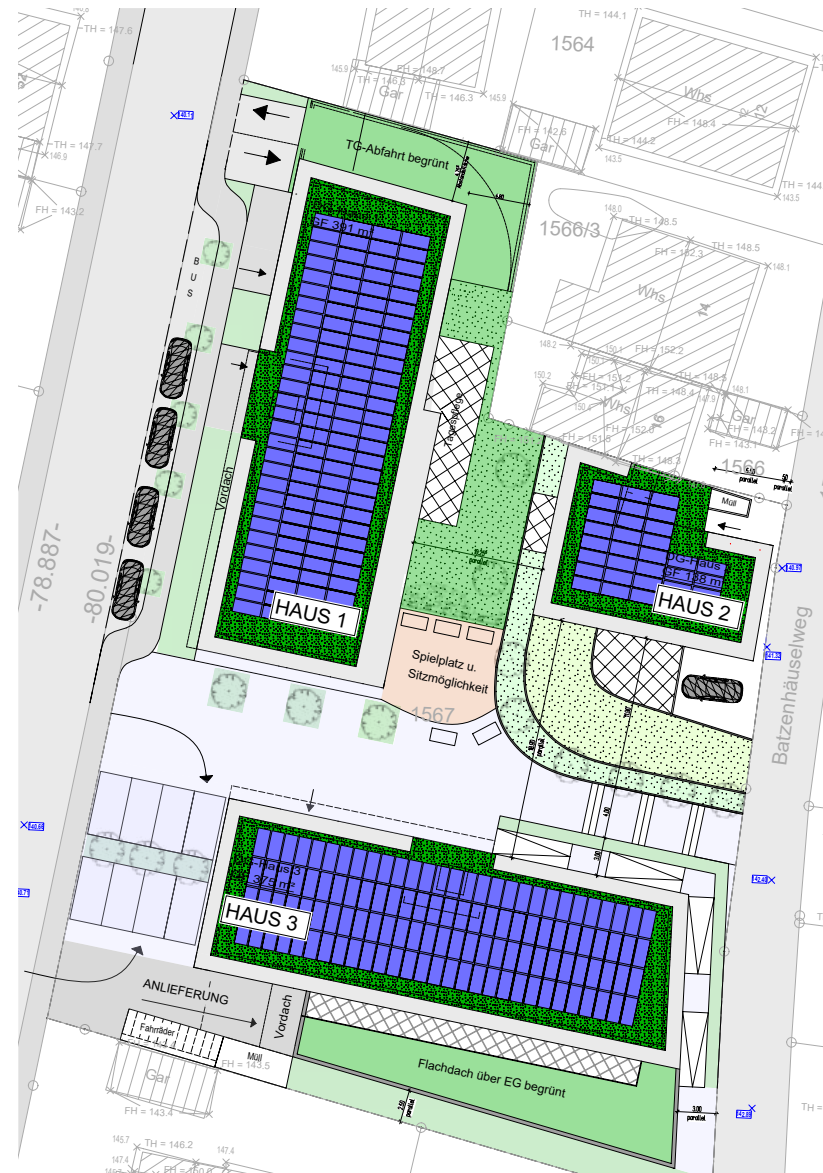


Gemeinde:	Neckargemünd		
Gemarkung:	Neckargemünd		
Projekt:	Bestimmung First- & Traufhöhen		
Planart:	Bestandsplan mit Höhenlinien		
M 1:500	20 0103.177 8	08.06.2021	gef.: GL

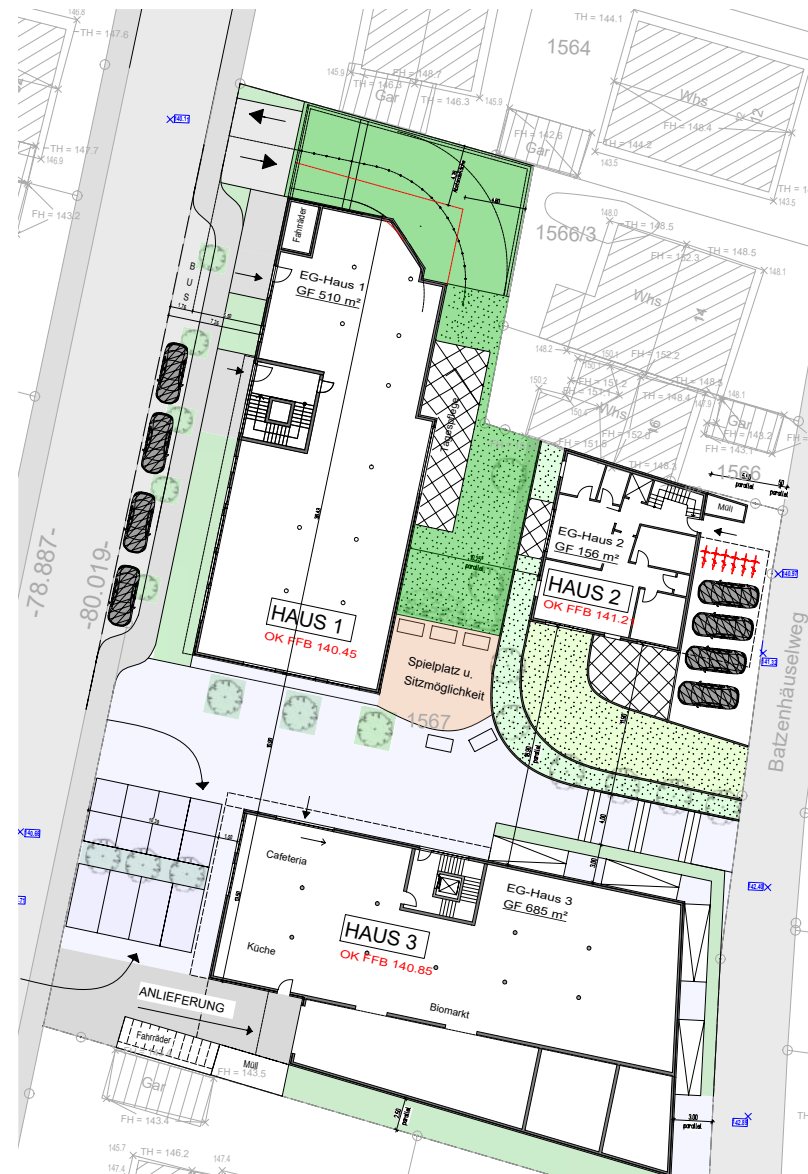
	Vermessungsbüro • Geo-Informationszentrum
	Schwing & Dr. Neureither
	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
	 Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 Fax 06261/9223-50 E-Mail: info@GISzentrum.de www.GISzentrum.de

Übersichtsplan mit Dachdraufsicht (Haus 1, 2 und 3)

Wiesenbacher Tal

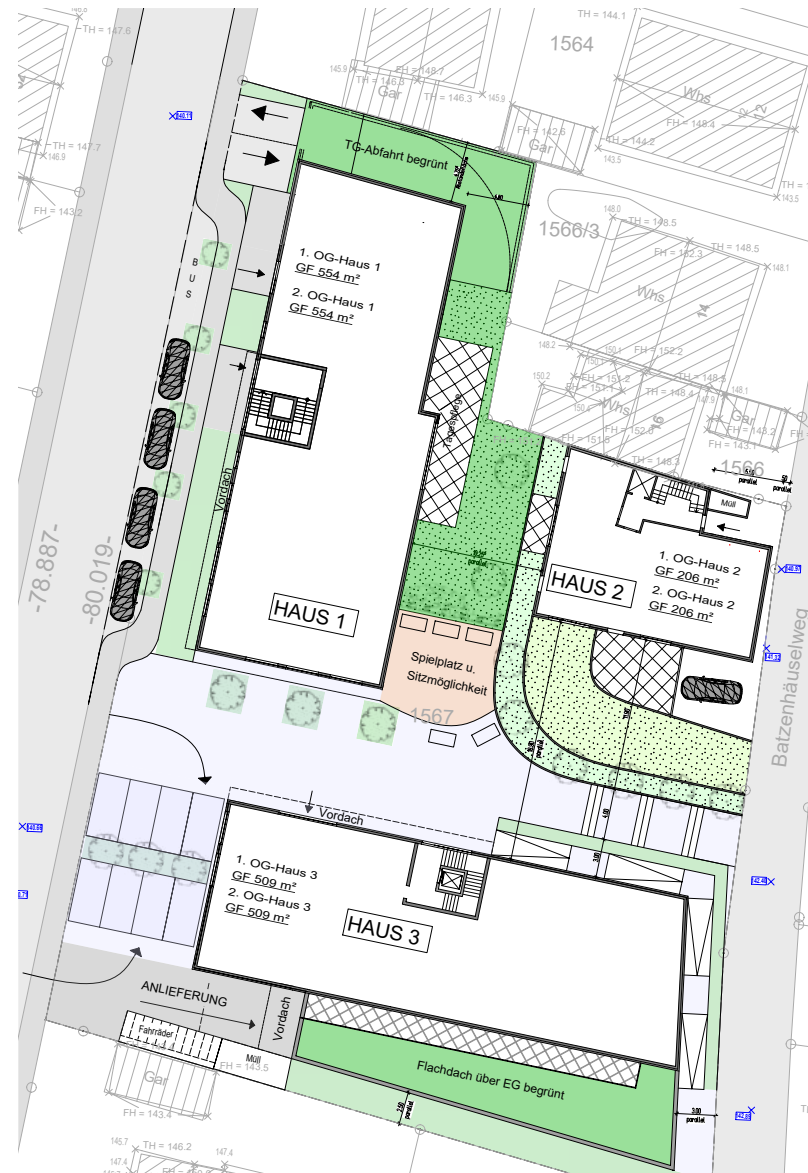


Übersichtsplan Erdgeschoss (Haus 1, 2 und 3)



Übersichtsplan 1. und 2. Obergeschoss (Haus 1, 2 und 3)

Wiesenbacher Tal



Visualisierung

Ansicht 1



Visualisierung

Ansicht 2



Visualisierung

Ansicht 4



Visualisierung

Ansicht 5



Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal



südl. Ortseingang
Ecke Wiesenbacher Str. /
Dreikreuzweg

Sockel + III + Dachausbau

Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal



südl. Ortseingang
Wiesenbacher Str. /
gegenüber Dreikreuzweg

Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal



Wiesenbacher Str. /
gegenüber Vorhaben

Sockel + III + Dach

Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal



Wiesenbacher Str. / schräg
gegenüber Vorhaben

Sockel + III + Dach

Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal



Batzenhäuselweg Nr. 18
Teil der Vorhabenfläche



III + Dach

Gebäudehöhen und Geschossigkeit in der Umgebung

Wiesenbacher Tal

östliche Parallelstraßen
Goethestraße und
Im Spitzerfeld



IV + Dach

Sockel + III + Dach



	Bestand	Planung
Grundstücksfläche	ca. 3.250 m ²	ca. 3.250 m ²
Überbaute Fläche (GR)	ca. 1.450 m ²	ca. 1.470 m ²
Grundflächenzahl (GRZ ohne St und Zufahrten..)	B-plan 1986 GRZ 0,4 Bestand GRZ ca. 0,45	GRZ ca. 0,45
Geschossflächenzahl (GFZ)	B-plan 1986: GFZ 0,8 Bestand GFZ ca. 0.8	GFZ ca. 1,2
Grün- und Vegetationsflächen	ca. 150 m ²	Dachbegrünung ca. 1.050 m ² Gartenflächen, Pflanzbeete etc. auf TG ca. 470 m ²
Geschossigkeit	Wiesenbacher Str. I+D Batzenhäuselweg III+D Umgebung I+D bis III+D	Insgesamt III+FD
Höhen	Batzenhäuselweg TH 10.50 m FH 15,50 m	Attika III ca. 10,50 m Attika Staffelg. ca. 13,50-14,50 m
Bäume	2-3	ca. 12-15
Abstand Bebauung-Straßengrundstück	B-plan 1986: 8 m Bestand ca. 9 m	ca. 5,5 m im Bereich Pflege "offener" Platzbereich ca. 10 / 12 m im Bereich Biomarkt

1. Bauträger / Projektentwickler:

Dombrowski Massivhaus Konzept GmbH

Zur Tuchbleiche 4, 69168 Wiesloch

2. Baugemeinschaft:

Dombrowski Massivhaus Konzept GmbH vertreten durch Claus-Heinrich Mohr
Erbengemeinschaft Bernauer vertreten durch Beate Bernauer

Zur Tuchbleiche 4, 69168 Wiesloch
Im Schänzel 8, 69151 Neckargemünd

3. Städtebauliche Planung:

Herr Dipl.-Ing. Klaus Nachtrieb

Am Weidenschlag 18, 67071 Ludwigshafen

4. Vermessung:

Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither

Husarenstr. 18, 69121 Heidelberg

5. Energiekonzept:

Büro Feldmann & Völksch, Effizienzhaus-Akademie
Neckaringenieure GbR

Pfaffenbrunnenstr. 119, 63456 Hanau
Mönchsbergstr. 1/2, 71691 Freiberg

6. Bodengutachten:

Firma Dr. Behnisch GmbH

Hauptstr. 34/1, 74937 Spechbach

7. Artenschutzrechtliche Analyse:

Firma Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung

St.-Peter-Str. 2, 69126 Heidelberg

8. Visualisierung/Grafiken

Firma Taktics GmbH

Ötztaler Str. 41, 70327 Stuttgart

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

DOMBROWSKI MASSIVHAUS KONZEPT GmbH

Zur Tuchbleiche 4, 69168 Wiesloch

Telefon: 06222-92320

E-mail: info@dombrowski-massivhaus.de

Web: www.dombrowski-massivhaus.de

DOMBROWSKI GmbH
MASSIVHAUS
www.dombrowski-massivhaus.de