

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Wohnen an der Kessach“**

Stand: 28.01.2025

Planfertiger:

Seeberger&Kollegen
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 91-93
74930 Ittlingen



OBERGESCHOSS 1
M 1:300



OBERGESCHOSS 2
M 1:300



OBERGESCHOSS 3
M 1:300



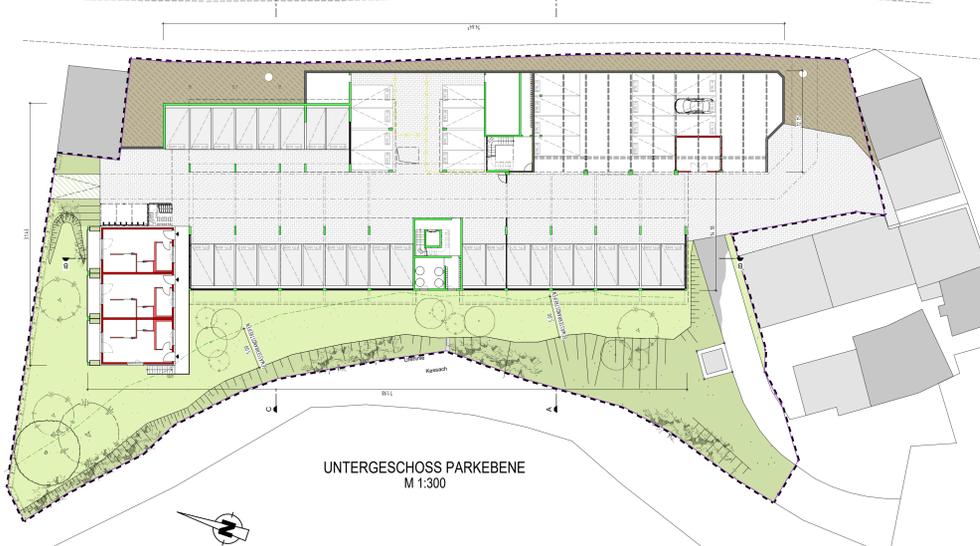
ERDGESCHOSS
M 1:300



PERSPEKTIVE NORD-WEST



PERSPEKTIVE SÜD-WEST



UNTERGESCHOSS PARKEBENE
M 1:300



ANSICHT WEST M 1:300



SCHNITT A-A M 1:300



SCHNITT C-C M 1:300



ANSICHT OST M 1:300



PERSPEKTIVE SÜD



SCHNITT B-B M 1:300



ANSICHT NORD M 1:300



PERSPEKTIVE NORD-OST



ANSICHT SÜD M 1:300



PERSPEKTIVE SÜD-OST



PERSPEKTIVE SÜD-WEST



PERSPEKTIVE OST



PERSPEKTIVE WEST



PERSPEKTIVE NORD-OST

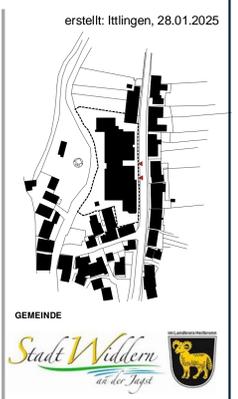
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften
„Wohnen an der Kessach“
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Lage
Unterkessacher Straße 25 in 74259 Widdern
FlSt.-Nr.: 94, 95, 95/1, 96, 97, 97/1, 98

Städtebau
Die auf einem privaten und den Grundstücken des ehemaligen Bauhofs der Stadt Widdern geplante Wohnanlage ist in fünf aufgeständerte, 4- und 5-geschossige Baukörper gegliedert. Unter dem Gesamtbaukörper befindet sich im UG eine offene Parkebene. Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an der bestehenden Umfeldbebauung im Osten und Süden. Die offene Bauweise mit extensiv begrünten Flachdächern der drei 5-geschossigen Baukörper im Norden und Westen, versickerungsfähige Beläge und Grünflächen begünstigen das Mikroklima mit einer Belüftung aus allen Richtungen. Die unterbrochenen und gegliederten, 4-geschossigen Gebäudevolumen entlang der Unterkessacher Straße passen sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Satteldächern der größtenteils geschlossenen und gereihten Umfeldbebauung an, werten das Straßenbild mit Grünflächen und zurückversetzten Zugangsbereichen auf, ohne die gegenüberliegende Wohnbebauung zu verschatten.

Gebäude
Der fünfteilige, unterbrochene Gesamtbaukörper mit 79 Wohneinheiten wird über drei außenliegende Treppenhäuser, einem Aufzug an zentraler Stelle und zwischenliegenden, offenen Erschließungsfluren in der Art eines Laubengangs barrierefrei erschlossen. Die drei 5-geschossigen Baukörper im Norden und Westen verfügen zusammen über 52 und die zwei im Westen angegliederten, 4-geschossigen Baukörper mit Satteldach insgesamt über 27 Wohneinheiten, mit einer Durchmischung von 68 Einraum-, 3 Zweiraum-, 4 Dreiraum-, 3 Vierraum- und 1 Fünfraum-Wohnungen, welche barrierefrei nutzbar sind. Die Parkebenen im EG und UG verfügen über insgesamt 85 überdachte Pkw-Stellplätze, wovon 56 Stellplätze in Form von Doppelparkern im UG hergestellt werden. Öffentlicher Parkraum für geplanten Wohnungen wird nicht beansprucht.

Erschließung
Die Wohnungen aller Geschosse werden über drei barrierefreie Zugänge und einen Aufzug von der Parkebene und dem Erdgeschoss aus erschlossen, im UG befinden sich zudem Nebenräume für Technik, Müllsammelbehälter und Fahrräder. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich im EG. Die Parkebene verfügt über eine zweispurige Ein- bzw. Ausfahrt mit Rückstaufläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Insgesamt werden 85 Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt.



erstellt: Ittlingen, 28.01.2025
GEMEINDE
Stadt Widdern
an der Jagd

VORHABENTRÄGER
NBG
Neckar Building-Projekt 1 GmbH
Wilhelmstraße 25
74072 Ittlingen

ENTWURF UND PLANUNG
SEEBERGER & Kollegen
Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 91-93
D - 74930 Ittlingen
Telefon 07146 / 9810527
Telefax 07146 / 9810058
www.sako-gmbh.de
beglaubigt durch die Gemeinde Widdern