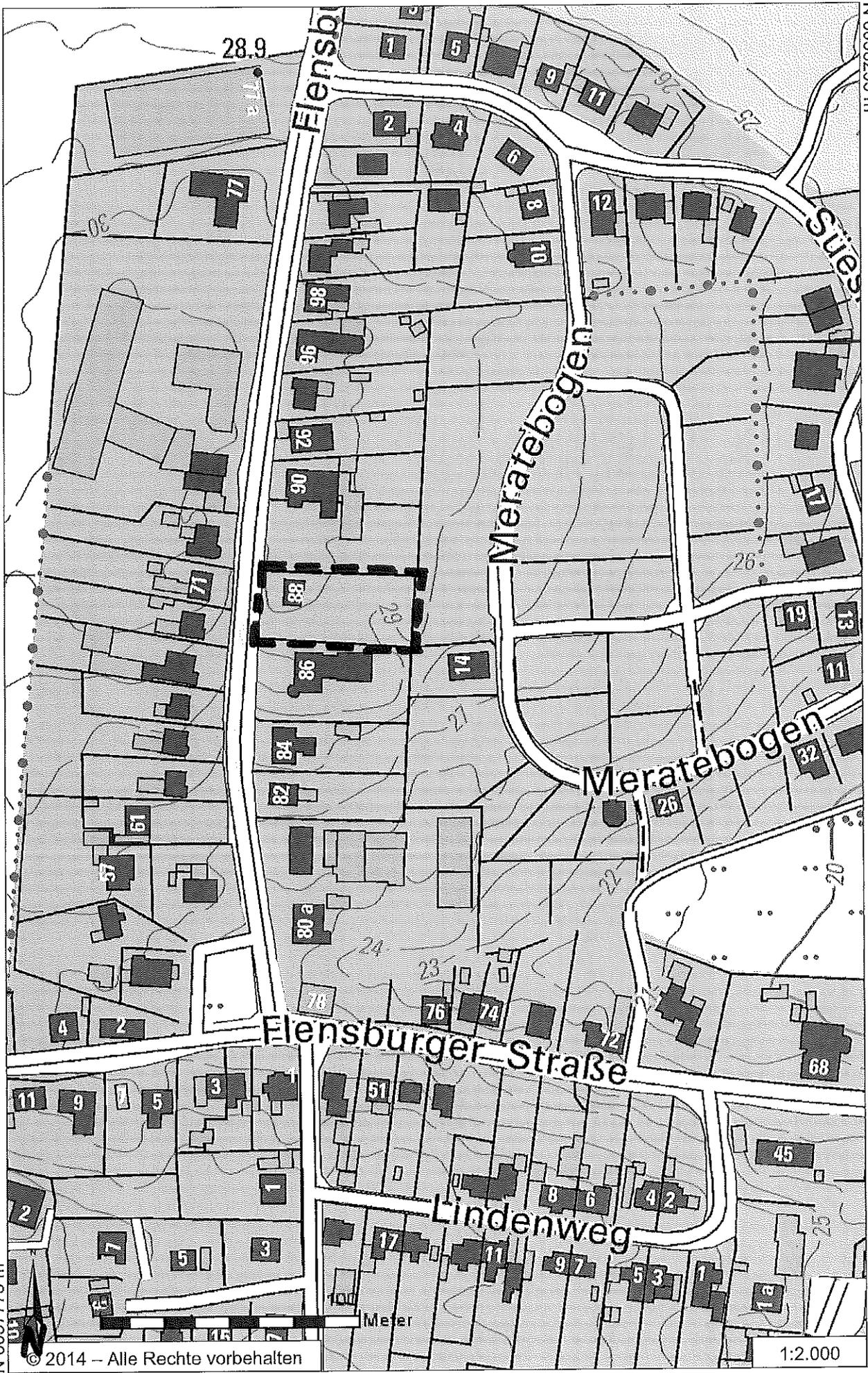


E 559061 m

N 6058295 m

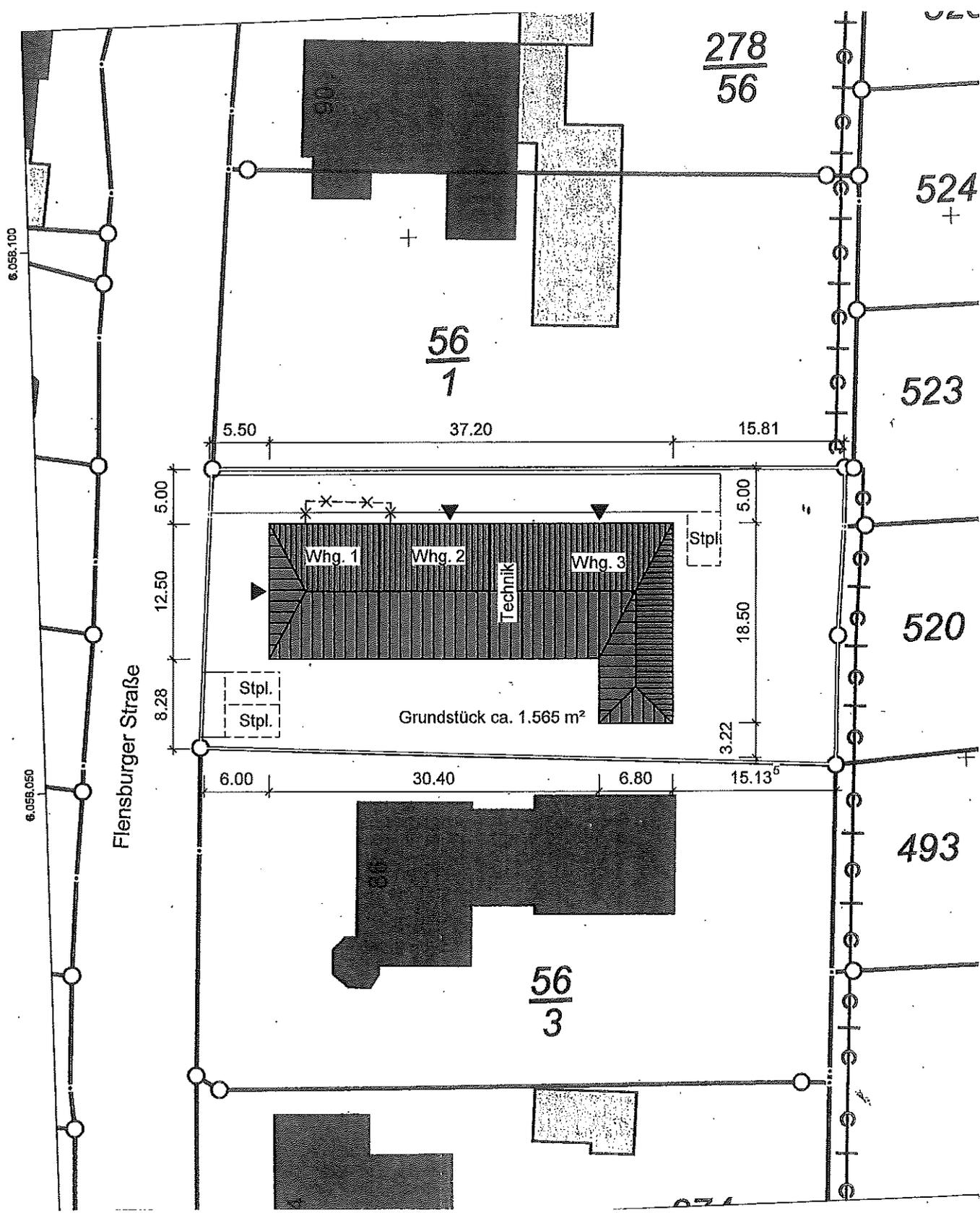


N 6057773 m

© 2014 – Alle Rechte vorbehalten

E 558733 m

1:2.000



Kreis Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Fachdienst Bauaufsicht
Flensburger Straße 7

24837 Schleswig

Kappeln, 30.07.2015

Bauvoranfrage

bezüglich des Neubaus eines Wohnhauses mit drei Wohnungen,
Flensburger Straße 88, 24376 Kappeln,
Gemarkung Mehlnby, Flur 1, Flurstück 56/2

Auf dem Grundstück Flensburger Straße 56 befindet sich ein Wohnhaus aus der ersten Hälfte der 1950er Jahre. Eine Sanierung des Gebäudes, auch hinsichtlich Verbesserung des Dämmstandards, würde einen sehr hohen Aufwand erfordern.

Eine Erschließung des östlichen Grundstücksteils für ein zweites Wohngebäude müsste auf Grund der Lage des Grundstücks entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Hier ist aber an der schmalsten Stelle nur ein Abstand von weniger als 3,0 m zur Grundstücksgrenze vorhanden, der durch eine Außendämmung des Bestandsgebäudes noch weiter verringert würde.

Aus diesen Gründen soll das vorhandene Gebäude abgebrochen und ein Neubau mit drei Wohnungen errichtet werden.

Das geplante Gebäude soll eingeschossig mit nicht ausgebautem Walmdach (Dachneigung ca. 30°, Walme ca. 45°) ausgeführt werden und die Wohnungen möglichst barrierefrei gestaltet sein. Eine Wohnung soll von der Westseite aus erschlossen werden, die beiden anderen von Norden aus.

Die geplante Bebauung erreicht insgesamt eine GRZ von 0,50 bzw. 0,35, wenn nur das Wohngebäude mit den Terrassen betrachtet wird (s. Anlage).

In der näheren Umgebung befinden sich zwei Wohngebäude, die ähnlich tief in die Grundstück hineinragen: Flensburger Straße 86 und Flensburger Straße 96 / 96a. Zudem gibt es mit dem Gebäude Flensburger Straße 102a ein Gebäude, das in zweiter Reihe gebaut wurde. Gebäude mit einer ähnlichen Größenordnung befinden sich zudem auf dem Grundstück Flensburger Straße 75 sowie auf dem nördlich davon gelegenen Grundstück mit dem dort vorhandenen Hallengebäude.

Anlage zur Bauvoranfrage

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen,
Flensburger Straße 88, 24376 Kappeln

Bauherren:

BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

Grundstücksgröße: ca. 1.565 m²

Überbaute Fläche:	Wohnhaus:	37,20*12,50 + 6,80*6,00	=	505,80 m ²
	Terrassen:	4,00*4,00*3	=	48,00 m ²
	Stellplätze:	3,00*5,00*3	=	45,00 m ²
	Zufahrten:	46,945*3,50 + 6,00*2,10	=	176,91 m ²
			<hr/>	
		zusammen	=	775,71 m ²

Berechnung der Grundflächenzahl: $GRZ = 775,71 / 1.565 = 0,50 < \text{zul. } GRZ = 0,6$
=====

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird durch Carport und Zufahrt hervorgerufen und ist nach § 19 BauNVO bis zu einer Überschreitung von 50 v.H. möglich.

Wenn nur das Wohngebäude mit Terrassen berücksichtigt wird, ergibt sich folgende GRZ:

Berechnung der Grundflächenzahl: $GRZ = 553,80 / 1.565 = 0,35 < \text{zul. } GRZ = 0,6$
=====

Aufgestellt: Kappeln, 30.07.2015