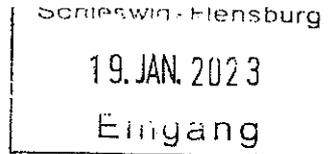


Kreis Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Fachdienst Bauaufsicht
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig



Hamburg, den 16.01.2023

Bauvoranfrage

bezüglich der Zulässigkeit zur Errichtung von drei
Wohnhäusern

Olpenitzer Dorfstraße 8 u. 10, 24376 Kappeln
Gemarkung Olpenitzdorf, Flur 1, Flurstück 361

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Olpenitzer Dorfstraße 8 u. 10 (Flurstück 361) liegt am südlichen Rand des Dorfgebietes von Olpenitz und ist bislang mit zwei Wohnhäusern und früheren Wirtschaftsgebäuden eines ehemaligen Resthofs bebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor Jahren bereits aufgegeben. Die Bausubstanz der Gebäude ist dem Gebäudealter und in Teilen auch der Nutzung entsprechend sanierungsbedürftig.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln liegt das Baugrundstück in einem Mischgebiet.

Vom Flurstück 361 sollen drei vergleichbar große Grundstücksteile an der Olpenitzer Dorfstraße abgeteilt werden. Auf jedem Grundstücksteil soll ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, und jeweils einer Wohnung errichtet werden. Der verbleibende Restteil des Flurstücks 361 soll weiterhin als Grünlandfläche genutzt werden. Auch wenn die abgeteilten Grundstücksflächen über die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich hinausreichen, liegen die geplanten Wohnhäuser alle innerhalb der Mischgebietsfläche.

/..

Da die Geländehöhe des Grundstücks niedriger als das Straßenniveau liegt, soll die Baufläche für die Wohnhäuser aufgefüllt und ca. 0,50 m bis 0,75 m höher angelegt werden, sodaß die Bauflächen höher als die angrenzende Straße angelegt sind. Damit wird die neue Geländeoberkante allerdings immer noch unterhalb der Empfehlung des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz von +3,50 m NHN liegen.

Für das östlich benachbarte Feuerwehrgerätehaus ist seinerzeit ebenfalls eine Geländeauffüllung erfolgt.

Die Wohnhäuser sollen jeweils eine Grundfläche von ca. 10,00 m Breite gesamt und 14,00 m Tiefe gesamt haben. Jedem Wohnhaus ist noch ein eingeschossiger Mehrzweckraum mit einer Grundfläche von ca. 5,00 m x 7,00 m angegliedert. Die Dächer der Wohnhäuser sollen als Flachdächer ausgeführt werden. Die Traufhöhe / Attikaoberkante des Staffelgeschosses wird bei ca. 6,50 m liegen, der eingeschossige Mehrzweckraum wird eine Traufhöhe von ca. 3,50 m haben.

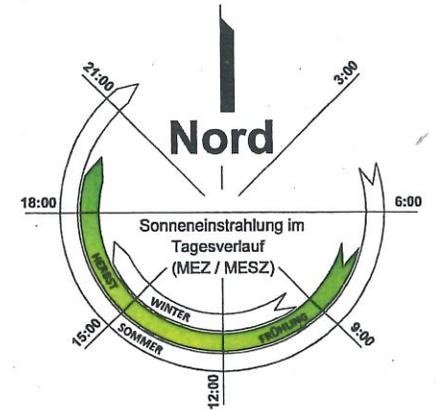
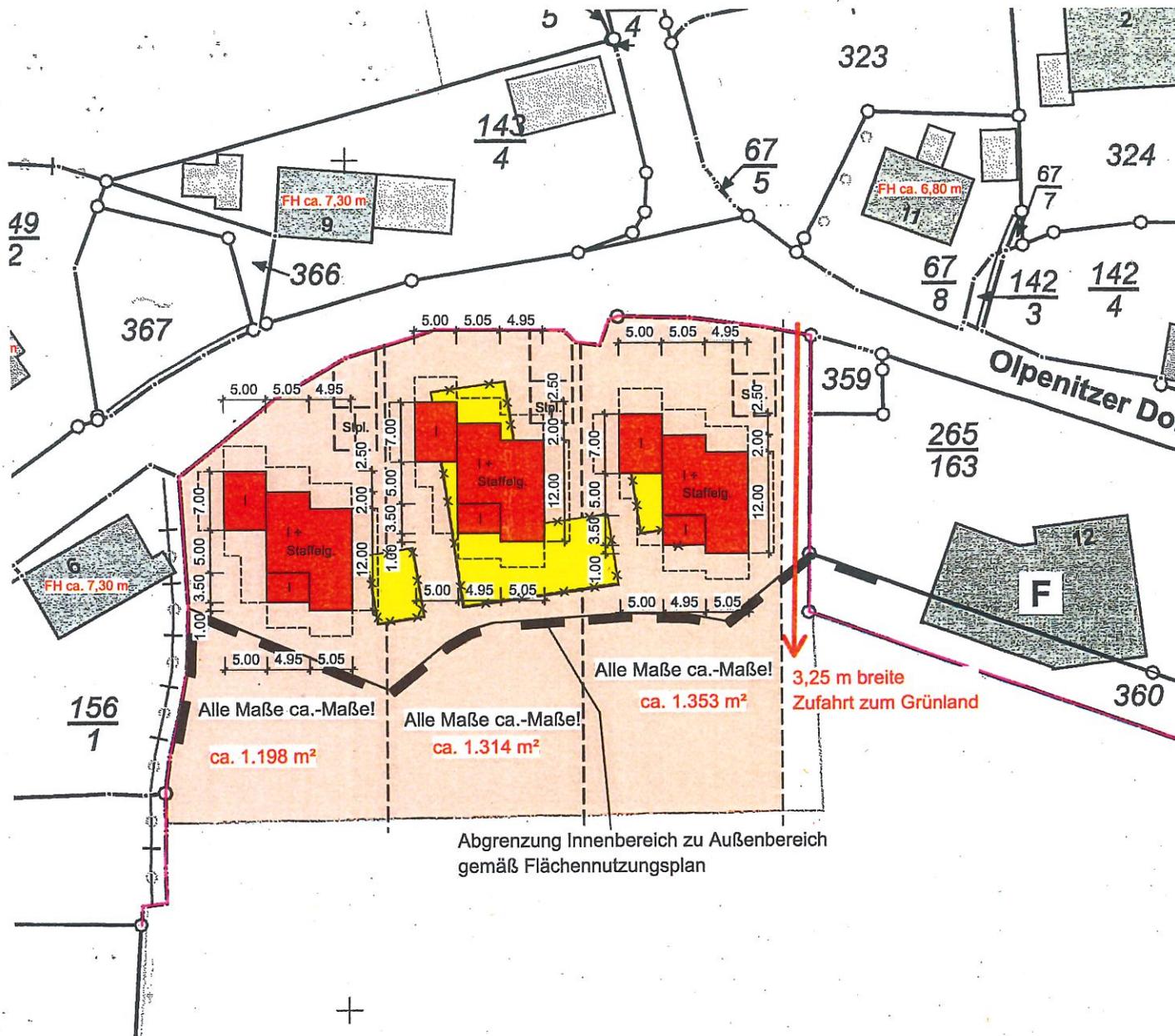
In unmittelbarer Nachbarschaft sind mehrere Gebäude vorhanden, die eine vergleichbare Firsthöhe haben.

Die Bebauung mit drei neuen Wohnhäusern würde eine Nachverdichtung in diesem Bereich von Olpenitz-Dorf ermöglichen.

Die Erschließung der drei angedachten Grundstücksteile ist die direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Gemeindestraße aus gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Lageplan M 1:500



- Bestand
- Neubau
- Abbruch
- Abgeteilte Grundstücksflächen
- I 1 Vollgeschoss
- I+ Staffelg. 1 Vollgeschoss mit Staffelgeschoss

Bauvorhaben:
Neubau mehrerer Einfamilienhäuser

Olpenitzer Dorfstraße 8 u. 10
24376 Kappeln

Planinhalt:
Lageplan

Entwurfsverfasser:
wöhlk ARCHITEKT
Neumarkt 1 · 24376 Kappeln
Telefon 04642-7171
info@woehlk-architekt.de

Maßstab: 1:500 Datum: 08.10.2022

Plan-Nr. GE1 Proj.-Nr. 2022022

Bearbeiter: KW

GRUNDLAGENERMITTLUNG