

Kreis Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Fachdienst Bauaufsicht
Flensburger Straße 7

24837 Schleswig

Kappeln, 27.09.2021

Bauvoranfrage

bezüglich der Zulässigkeit zur Errichtung eines Gebäudes als Ersatzbau an gleicher Stelle,
Olpenitzhof 1, 24376 Kappeln
Gemarkung Olpenitz, Flur 4, Flurstück 73

Auf dem Flurstück 73 befindet sich westlich, abseits des eigentlichen Hofgeländes, das Wohnhaus Olpenitzhof 1 (im Auszug aus dem Liegenschaftskataster fälschlich mit Haus-Nr. 3 bezeichnet), die sogenannte alte Gärtnerei des Gutes Olpenitz. Bis vor kurzem wurde das Gebäude noch bewohnt, steht jetzt aber seit einigen Monaten leer.

Das eingeschossige Wohnhaus stammt ungefähr aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit einem eingeschossigen Anbau auf der Nordseite, welcher nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurde. Das Hauptgebäude verfügt zudem an der Westseite über einen Teilkeller, der nur von außen zugänglich ist.

Das Gebäude hat eine Trauflänge von ca. 17,0 m und eine Giebelbreite von ca. 8,0 m. Die Traufhöhe beträgt ca. 3,0 m. Die Firsthöhe des vorhandenen Walmdachs liegt bei ca. 6,0 m. Der Anbau hat eine Grundfläche von 9,0 x 2,0 m und wurde als Abschleppung an das Hauptgebäude angesetzt. Die Bruttogrundfläche beträgt somit ca. 154 m².

Der Teilkeller nimmt ungefähr ein Drittel der Grundfläche des Wohnhauses ein und ist als Halbkeller mit max. ca. 1,90 m lichter Raumhöhe bis zur Holzbalkendecke ausgeführt. Aufgrund des Halbkellers ergibt sich für die darüber liegenden Wohnräume im Erdgeschoß nur noch eine lichte Raumhöhe von ca. 1,80 m bis 1,90 m.

Entsprechend dem Baualter verfügt das Gebäude im Erdgeschoss nur über ungedämmte einschalige Außenwände aus Ziegelmauerwerk und Lehmörtel. Allerdings ist die Qualität der seinerzeit verwendeten Ziegel relativ schlecht, weshalb es im Laufe der Zeit durch die Bewitterung und Frost-Tau-Wechsel immer wieder zu Schäden am Ziegelmauerwerk gekommen ist. Da es sich um weichgebrannte Ziegel handelt, ist der Schlagregenschutz gegen Durchfeuchtung des unverputzten Sichtmauerwerks praktisch nicht gegeben. Der Energiebedarf für die Beheizung des Gebäudes ist daher erheblich höher.

Die Unterkellerung besteht ebenfalls aus Ziegelmauerwerk. Eine äußere Abdichtung der Kellerwände und des Kellerfußbodens existiert nicht, weshalb es regelmäßig zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerks und zu stehendem Wasser auf der Fußbodenkonstruktion kommt.

Zum Hausgraben auf der West-, Nord- und Ostseite des Gebäudes ist bereits eine Drainage verlegt worden, was aber keine Entlastung hinsichtlich Durchfeuchtung für den Keller gebracht hat.

Der eingeschossige Anbau mit Abstellraum auf der Nordseite ist nur von außen zugänglich. Das Mauerwerk ist seinerzeit nur stumpf an das Hauptgebäude angesetzt worden. Die Gründung des Anbaus ist nicht ausreichend, weshalb sich Mauerwerksrisse am Anbau gebildet haben.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich und unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten unwirtschaftlich, weshalb der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Ersatzbaus an gleicher Stelle als Wohnhaus mit teilweiser Büronutzung für die Gutsverwaltung und das Gutsarchiv geplant ist. Die Gutsverwaltung und das Gutsarchiv sind bislang im Torhaus untergebracht, sollen aber von dort in einen ruhigeren Bereich des Gutsgeländes verlegt werden.

Das neu zu errichtende, eingeschossige Gebäude würde sich in den äußeren Abmessungen am bestehenden Gebäude orientieren und annähernd dieselbe Grundfläche mit Außenabmessungen von ca. 17,0 x 8,0 m haben zuzüglich eines Anbaus von ca. 4,50 m Breite und ca. 4,0 m Tiefe und eines überdachten Eingangsbereiches von ca. 4,50 m Breite und ca. 1,50 m Tiefe auf den Traufseiten.

Damit ergäbe sich eine Bruttogrundfläche von ca. 161 m². Die größere Grundfläche resultiert aus den heutigen größeren Abmessungen für die Außenwände, um die Anforderungen hinsichtlich Wärmeschutz und Energiebedarf einzuhalten.

Die Traufhöhe würde wieder bei ca. 3,0 m liegen. Als Dach ist ein Satteldach mit ca. 30° Dachneigung geplant, welches eine Firsthöhe von ca. 5,50 m hätte.

Das Gebäude soll in Holzrahmenbauweise konstruiert werden und eine Fassade aus einer Holzverkleidung erhalten. Für die Dacheindeckung sind Tondachziegel oder Betondachsteine vorgesehen. Die Farben von Dach und Wand sollen eher zurückhaltend sein und an die umgebende Natur angepaßt werden, damit sich das Gebäude harmonisch einfügt und nicht aus seiner Umgebung heraussticht.

Eine direkte Sichtbeziehung zum Herrenhaus ist aufgrund des vorhandenen Baumbestands zwischen Herrenhaus und geplantem Neubau nicht gegeben.

Die Erschließung des neuen Gebäudes ist gesichert. Die Zufahrt zum Hofgelände erfolgt direkt von der Gemeindestraße Olpenitzer Dorfstraße aus. Zudem gäbe es eine weitere vorhandene Zufahrtmöglichkeit über das Flurstück 11 von der Ostseestraße.

Strom- und Frischwasseranschluß sind bereits vorhanden, ebenso ein Nahwärmeanschluß an die hofeigene Biogasanlage.

Die Schmutzwasserklärung müßte erneuert werden, da die bestehende Kleinkläranlage auf der Westseite des vorhandenen Gebäudes ohnehin zu sanieren ist.

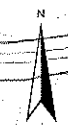
Anlage: Auszug aus der Flurkarte M 1:2.000, Lageplan M 1:500


E 564364 m

N 6058338 m



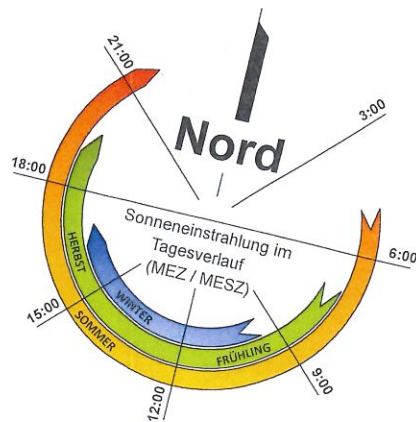
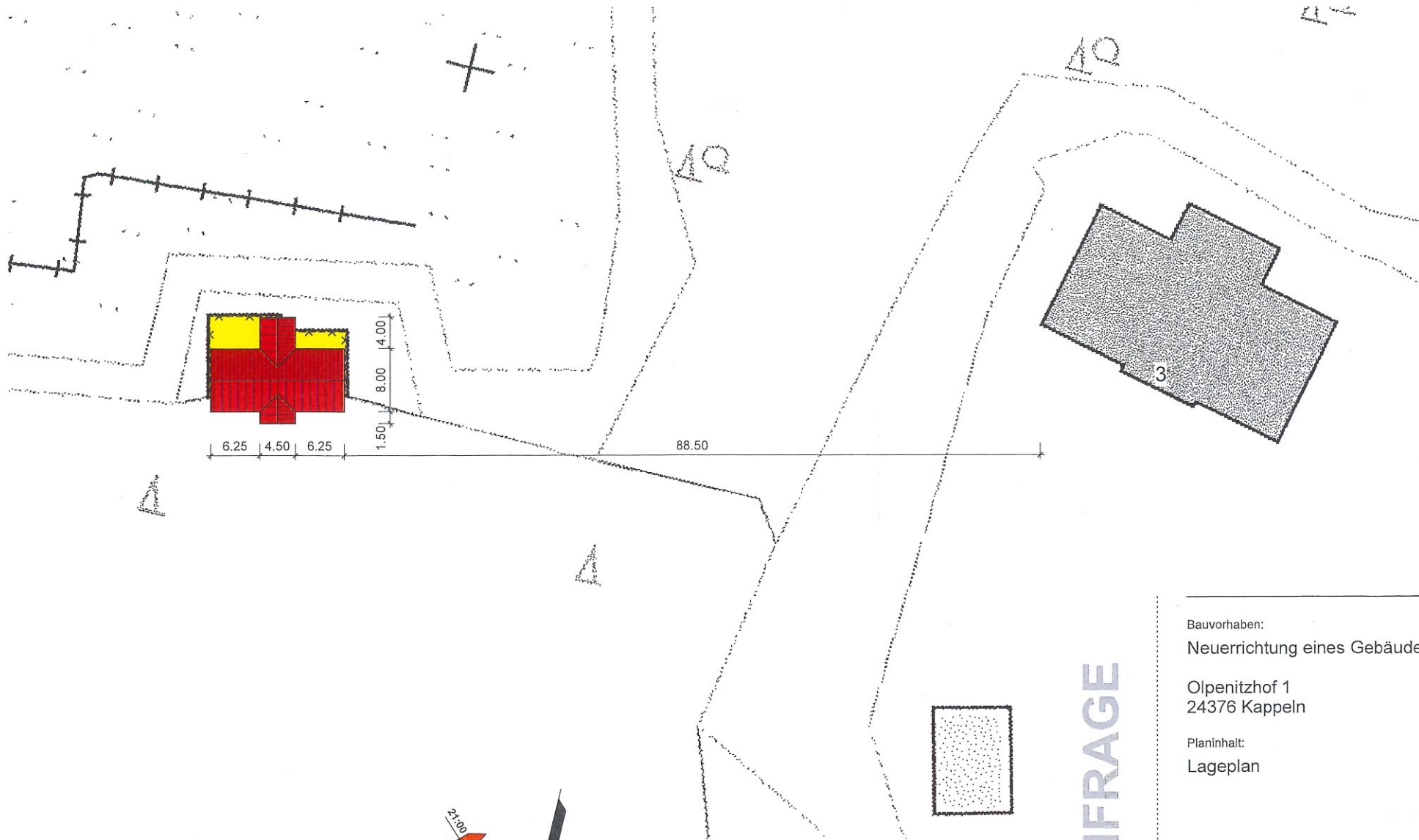
N 6057468 m



SH  © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

E 563108 m

1:5.000



-  Bestand
-  Neu
-  Abbruch

BAUVORANFRAGE

Bauvorhaben:
Neuerrichtung eines Gebäudes als Ersatzbau

Olpenitzhof 1
24376 Kappeln

Planinhalt:
Lageplan

Entwurfsverfasser:

 Neumarkt 1, 24376 Kappeln
 Telefon 04642-7171
 info@woehk-architekt.de

Maßstab: 1:500 Datum: 27.09.2021

Plan-Nr. BV1 Proj.-Nr. 2021032

Bearbeiter: KW