



BAUVORANFRAGE



Bauvorhaben: Wohnanlage für 18 WE an der Flensburger Straße
in Kappeln

Neubau von sechs Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten
und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten;
Insgesamt 18 Wohneinheiten

Baustandort: Flensburger Straße 17 / Kreuzung Nordstraße (B199)
24376 Kappeln

Gemarkung: Mehby
Flur: 2 Flurstück: 88/7, 249 und 250

Bauherr:

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Petra Riedel
c/o. Stoll Haus GmbH
Tuckerredder 12
24850 Schuby

Schuby, den 17.12.2021


Petra Riedel
30657/ 96



Fragestellung & Begründung

Hintergrund

Auf dem Areal Flensburger Straße 17 / Kreuzung Nordstraße in Kappeln soll eine attraktive Wohnanlage mit sechs Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten, insgesamt 18 Wohneinheiten für junge Familie sowie für Senioren entstehen.

Die geplante Wohnanlage befindet sich zentral in der Schleistadt Kappel. Die gute Infrastruktur und die direkte Verkehrsanbindung nach Flensburg und Umgebung macht diese Wohnanlage für Familie interessant. In der unmittelbaren Nähe befindet sich der Stadtkern. Naturnahe Erholungsmöglichkeiten an der Schlei sind von der geplanten Wohnanlage fußläufig zu erreichen.

Das ca. 6.700 m² Areal soll in kleinere Grundstücksgrößen je nach Zuschnitt der Bebauung aufgeteilt werden. Die Baugrundstücke werden dann eine Größe von ca. 211 m² bis ca. 360 m² aufweisen.

Gemeinschaftsflächen, Pkw-Stellplätze und ein notwendiger Abfallbehälterplatz sind bei der Planung berücksichtigt worden.

Zum Schutz vor dem Straßenlärm wird eine grüne Lärmschutzwand entlang der B199 (Nordstraße) geplant. Vom Bauherr ist eine Naturreiche Anlage mit viel Grünflächen, Hecken, Sträucher und kleinkronige Bäume geplant. Auf der östlichen Gemeinschaftsfläche sind Plätze zum Verweilen durch angelegte Sitzgruppen und ein Spielplatz für die Kleinen vorgesehen.

Die geplanten Doppelhäuser haben die Abmessungen von 13,10 x 11,10 m. Einige Doppelhäuser erhalten einen Erker mit einer Dachterrasse. Die Gebäude sind als zweigeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss vorgesehen. Das Dachgeschoss eignet sich zum Ausbau. Die Dachneigung ist mit 45 ° geplant. Pro Dachfläche und Hausscheibe sind je eine flachgeneigte Gaube vorgesehen.

Bei diesen Abmessungen einschl. Dachgeschoss werden Wohnflächen pro Wohnscheibe zwischen ca. 154 m² bzw. ca. 160 m² erreicht.

Die Traufhöhe wird ca. 6,75 m sein. (gemessen von OF Gelände) Die Firsthöhe wird mit dieser Planung ca. 11,60 m hoch sein.

Auch die beiden geplanten Reihenhäuser mit insgesamt 2 x 3 WE haben die gleichen Bautiefen wie die bereits beschriebenen geplanten Doppelhäuser von 11,10 m.

Der Bauherr legt großen Wert auf erneuerbare Energien bei der Planung und Umsetzung der Wohnanlage.

Die Planung der Häuser wird dem Antrag zur Ansicht und Bewertung beigelegt. Diese Häuser wurden bereits durch den Bauherrn in Potsdam errichtet. (siehe Bildausschnitte)

Lageplan, Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, umbauter Raum sowie Grundrisse, Schnitt und Ansichten der geplanten Häuser sind Bestandteil der Bauvoranfrage.

Es ergibt sich folgende Fragestellung für das geplante Vorhaben:

Würde die Errichtung von insgesamt 18 Wohneinheiten erzielt durch sechs Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten mit einer Größe von je 13,10 x 11,10 m und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten mit den Abmessungen 19,60 x 11,10 m auf dem Baugrundstück Flensburger Straße 17/ Kreuzung Nordstraße (B 199) laut beiliegender Planung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 Landesbauordnung von Schleswig-Holstein genehmigt werden?

Begründung

Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nach BauNVO §17. Im Planungsgebiet befinden sich eingeschossigen und zweigeschossige Bebauungen.

Die Obergrenze von 0,4 wird mit der geplanten Bebauung noch nicht erreicht. Es wird eine Grundflächenzahl durch die bebaute Fläche einschließlich geplanter Terrassen von 0,25 ermittelt. Das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung aller Nebenflächen beträgt die Grundflächenzahl von 0,53.

Eine Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung für das gesamte Baugrundstück wurde dem Antrag beigelegt.

Auf dem Grundstück sollen insgesamt 18 Wohneinheiten in Form von sechs Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten entstehen.
Bei der Planung wurde darauf geachtet,
dass das Baugrundstück in kleinere Teilbaugrundstücke geteilt werden kann.

Die dazugehörigen Nebenflächen wie Zufahrt, Stellplätze, Müllbehälterstandplatz und Zuwegungen zu den einzelnen Hauseingängen werden mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt. Im Besonderen wird für die Hauptzufahrt mit einer Breite von 5 m eine versickerungsfähige Oberfläche vorgesehen. Versickerungsfähige Oberflächen sind zum Beispiel Ökopflaster mit 2 cm Fugenbreite. Hier wird eine Oberfläche gewählt, die eine mindestens geforderte Infiltrationsleistung von 270 l/s ha weit übertrifft. Es handelt sich hier um ein Betonsteinpflaster „La Tierra Aqua“ (Prüfzeugnis ist beigelegt.)

Die GRZ unter Betrachtung der Nebenflächen können mit 50 von 100 nach §19 BauNVO überschritten werden. Daraus ergibt sich eine GRZ II von maximal von 0,6. Die beiliegende Planung wurde eine GRZ 0,53, wie oben bereits erwähnt, berechnet.

Das Bestandsgebäude einschließlich aller Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 960 m² wurden bereits zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt.
Die Flurstücke 88/7, 249 und 250 werden bei der Beantragung des Bauantrages zu einem Flurstück zusammengelegt.

Für jede Wohneinheit ist eine Gartenfläche mit einer 18 m² großen Terrasse geplant.
Gegen den Straßenlärm, verursacht durch die angrenzenden B199 (Nordstraße), wird eine grüne Lärmschutzwand geplant. (siehe Anlage)
Durch diese Maßnahme werden somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. (siehe §34 Satz1, Abs. 2)
Die zweigeschossigen villenartigen Wohnhäuser fügen sich in das Ortsbild und in die nähere Umgebung ein. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise ist das geplante Bauvorhaben genehmigungsfähig. Die geplante Wohnanlage ist attraktiv für junge Familien, Senioren und ist auch für Mehrgenerationswohnen geeignet.

Die Errichtung der geplanten Gebäude verwirklicht das in §1 Absatz 6 Satz 2 BauGB definierte Planungsziel die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, indem für junge Familien Wohneigentum geschaffen wird und fördert somit mittelbar öffentlich-rechtliche Ziele entsprechend §31 Absatz 2 Nr.1 BauGB.

Zudem entspricht das Vorhaben dem Leitsatz der Bauleitplanung des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Überschreitung der Grundflächenzahl unter Betrachtung aller Nebenflächen ist städtebaulich vertretbar (§31 Absatz 2 Nr.2 BauGB)

Das Bauvorhaben schafft für das Plangebiet keinen neuen prägenden bzw. verändernden Charakter im Maß der Bebauung. Neue Höhen werden ebenfalls nicht definiert.
Der Grundcharakter des Plangebietes wird nicht betroffen. Das Quartier im Plangebiet wird auch weiterhin durch eine heterogene Bebauung geprägt sein.
Nachbarliche Interessen werden durch unsere geplante Bebauung nicht berührt.

Wir bitten hiermit um eine wohlwollende Prüfung und Genehmigung unserer Bauvoranfrage
„Neubau von insgesamt 18 Wohneinheiten, erzielt durch sechs Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten und zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück Flensburger Straße 17/ Kreuzung Nordstraße an der B199 in Kappeln.“.

Mit freundlichen Grüßen



Fa. Stoll-Haus GmbH
Petra Riedel, Dipl.-Ing.
Planungsabteilung

Tel.: (0 46 21) 30 41-19, E-Mail: p.riedel@stoll-d

Anlagen:

- Antrag Vorbescheid
- Fragestellung/ Begründung
- Flurkarte M: 1:1000
- Lageplan M: :500
- Nachweis der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
- Grundrisse/Schnitt/Ansichten M: 1:100
- Anlagen Lärmschutz, Fotos, Prüfzeugnis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

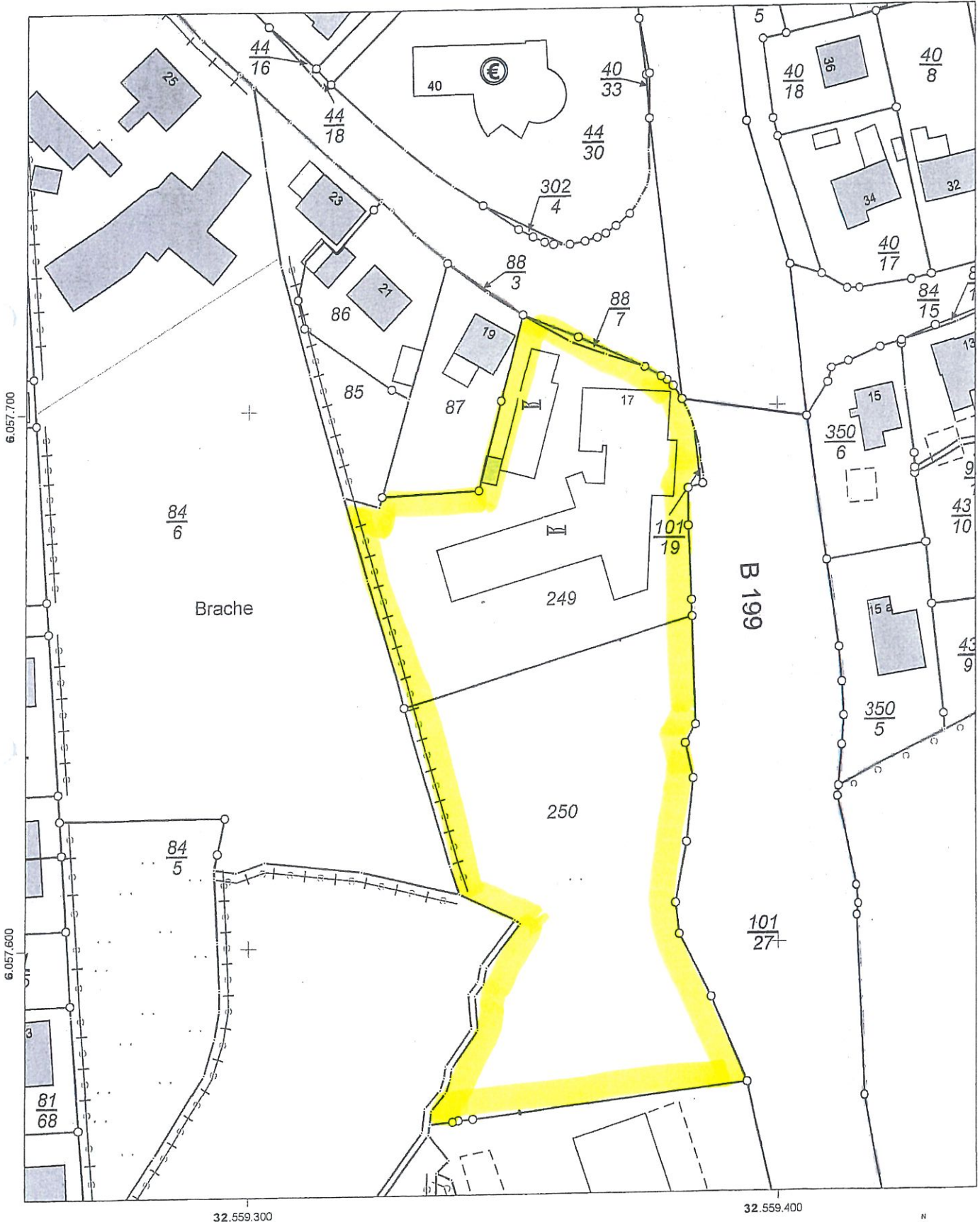
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.10.2021

Flurstück: 249
Flur: 2
Gemarkung: Mehlbj

Erteilende Stelle: Stadt Kappeln in Verwaltungsgemeinschaft mit dem Amt Kappeln-Land
Reeperbahn 2
24376 Kappeln
Telefon:
E-Mail:

Gemeinde: Kappeln
Kreis: Schleswig-Flensburg



32.559.300

32.559.400

Maßstab: 1:1000



Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



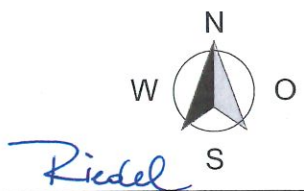


che

B 199

101/27

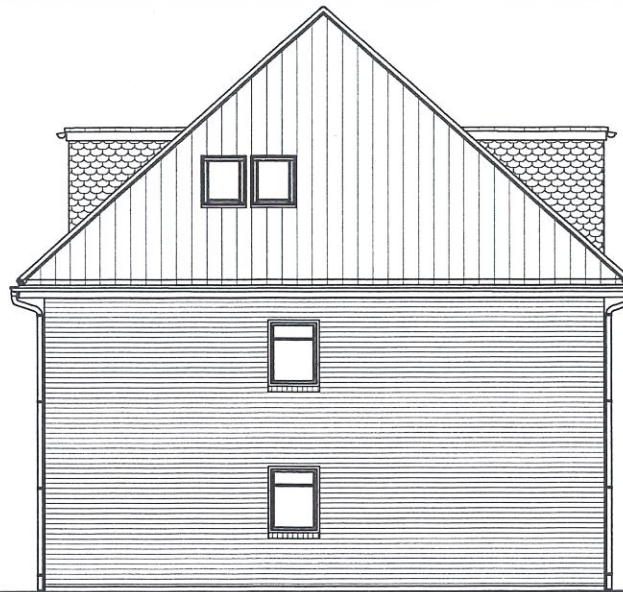
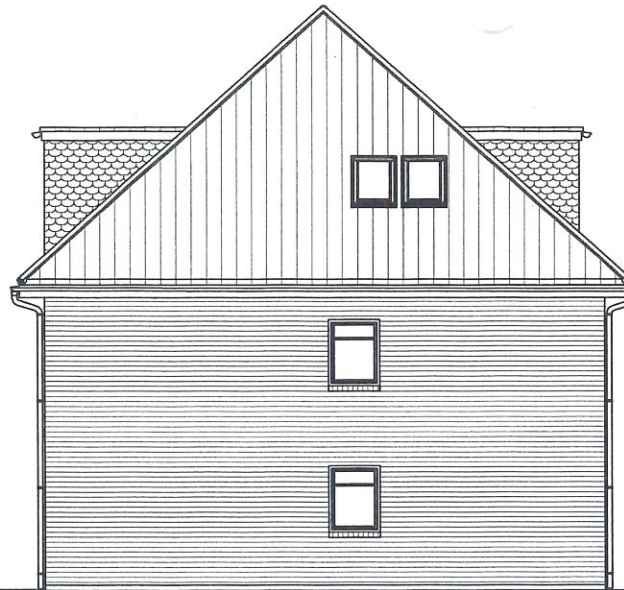
Lageplan ohne Vermesserplan erstellt!
Es kann zu Änderungen kommen!



Neubau von 18 Wohneinheiten
sechs Doppelhäuser und zwei Reihenhäuser
Flensburger Str. 17/ Ecke Nordstr. (199)
in Kappeln

Lageplan 1:500
Datum: 26.11.2021 GEZ: TH
geändert am 21.12.2021, pr

STOLL HAUS
Schöner bauen



Unverbindliche Angebotszeichnung

Endgültige Festsetzungen sind erst nach Kenntnis über die B-Plan-Festsetzungen bzw. baurechtliche Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich.

Die angegebenen Raumgrößen sind Circa- Werte und dienen einer ersten Übersicht. Eine genaue Nutzflächenberechnung nach DIN 277 und WoFIV erfolgt nach Abschluss des Bauwerkvertrages. Die Raumgrößen der Ausführungsplanung können geringfügig (vorausgesetzt, der Grundriss bleibt unverändert) abweichen.

Der eventuelle Einbau einer „Raumspartreppe“ in den Spitzboden muss individuell durch unseren Architekten geprüft werden.

Die Ausführung der Ortgang- und Traufgesimsverkleidung (wenn gezeichnet) erfolgt als Kastengesims in Holz, weiß grundiert. Anordnung Verblendmauerwerk bis Vorderkante des Erdgeschosses.

Sichtbare Sparren, Pfettenköpfe, Flugsparren und Ziergebinde sind Sonderausstattungen.

In Verblendbauweise erhalten die Brüstungsfenster eine Verblendrolschicht als Außenfensterbank und eine Grenadierschicht im Sturzbereich. Die Öffnungen im Verblendaussenmauerwerk werden mit einem Anschlag angelegt.

Die Haustür sowie die Nebeneingangstür (HWR- soweit vorhanden) und die Sanitäreinrichtungen dienen der Veranschaulichung und als Vorschlag. Die dargestellten Elemente sind keine Bemusterung.

Die Darstellung der Treppe ist schematisch. Ebenso (wenn in der Zeichnung enthalten) die Darstellung der Gaube oder des Giebels.

Bei der Beantragung des Hauses sind die gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes über erneuerbare Energien in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Fassadengestaltung wurde in der Zeichnung nicht berücksichtigt, es könnte noch zu Änderungen führen.

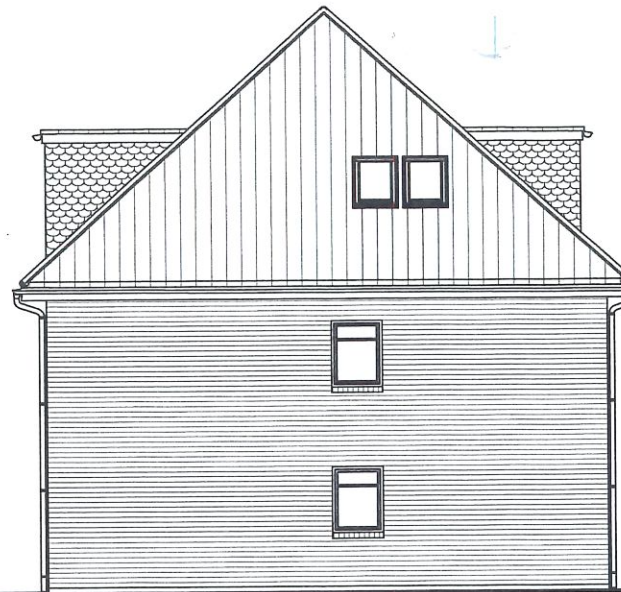
3-D Ansichten oder Panoramen dienen nur der Veranschaulichung. Dargestellte Sonderausstattungen, wie z.B. Sprossen, Folierungen sind nicht Bestandteil des Angebotes/Vertrages, es sei denn, diese wurden im Angebot/Vertrag explizit schriftlich erwähnt.

Ansichten

Datum: 26.11.2021

Doppelhaus Variante 1





Unverbindliche Angebotszeichnung

Endgültige Festsetzungen sind erst nach Kenntnis über die B-Plan-Festsetzungen bzw. baurechtliche Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich.

Die angegebenen Raumgrößen sind Circa-Werte und dienen einer ersten Übersicht. Eine genaue Nutzflächenberechnung nach DIN 277 und WoFIV erfolgt nach Abschluss des Bauwerkvertrages. Die Raumgrößen der Ausführungsplanung können geringfügig (vorausgesetzt, der Grundriss bleibt unverändert) abweichen.

Der eventuelle Einbau einer „Raumspartreppe“ in den Spitzboden muss individuell durch unseren Architekten geprüft werden. Die Ausführung der Ortgang- und Traufgesimsverkleidung (wenn gezeichnet) erfolgt als Kastengesims in Holz, weiß grundiert. Anordnung Verblendmauerwerk bis Vorderkante des Erdgeschosses.

Sichtbare Sparren, Pfettenköpfe, Flugsparren und Ziergebinde sind Sonderausstattungen. In Verblendbauweise erhalten die Brüstungsfenster eine Verblendrolschicht als Außenfensterbank und eine Grenadierschicht im Sturzbereich. Die Öffnungen im Verblendmauerwerk werden mit einem Anschlag angelegt.

Die Haustür sowie die Nebeneingangstür (HWR- soweit vorhanden) und die Sanitäreinrichtungen dienen der Veranschaulichung und als Vorschlag. Die dargestellten Elemente sind keine Bemusterung.

Die Darstellung der Treppe ist schematisch. Ebenso (wenn in der Zeichnung enthalten) die Darstellung der Gaube oder des Giebels.

Bei der Beantragung des Hauses sind die gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes über erneuerbare Energien in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Fassadengestaltung wurde in der Zeichnung nicht berücksichtigt, es könnte noch zu Änderungen führen.

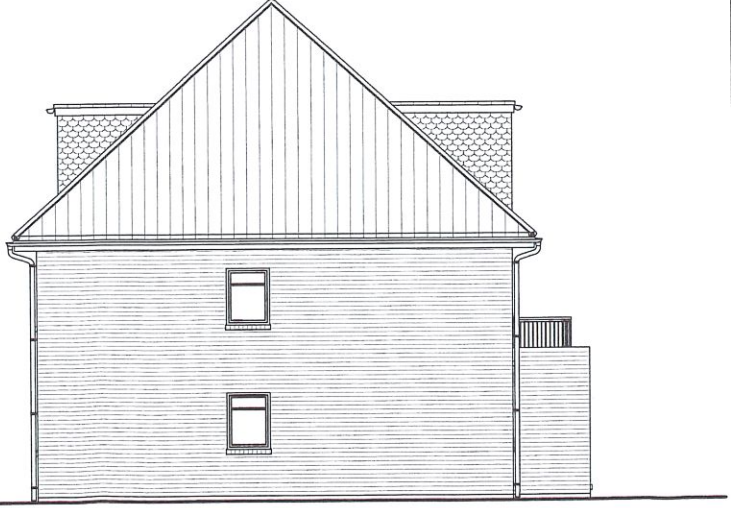
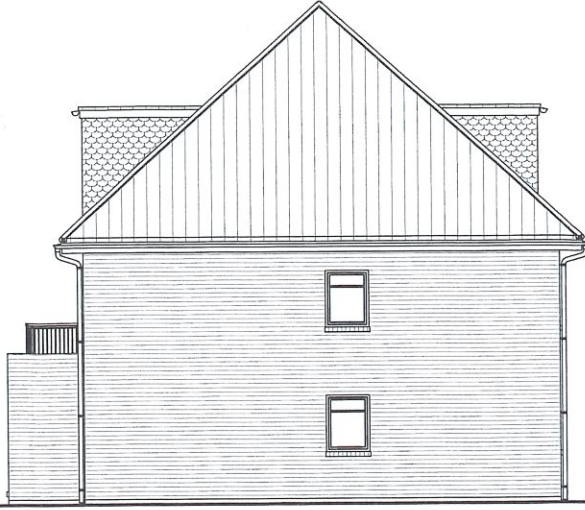
3-D Ansichten oder Panoramen dienen nur der Veranschaulichung. Dargestellte Sonderausstattungen, wie z.B. Sprossen, Folierungen sind nicht Bestandteil des Angebotes/Vertrages, es sei denn, diese wurden im Angebot/Vertrag explizit schriftlich erwähnt.

Ansichten

Datum: 26.11.2021

Doppelhaus Variante 2

STOLL HAUS
Schöner bauen



Unverbindliche Angebotszeichnung

Endgültige Festsetzungen sind erst nach Kenntnis über Die B-Plan-Festsetzungen bzw. baurechtliche Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich.

Die angegebenen Raumgrößen sind Circa- Werte und dienen einer ersten Übersicht. Eine genaue Wohnflächenberechnung nach DIN 277 und WoFIV erfolgt nach Abschluss des Bauwerkvertrages.

Der eventuelle Einbau einer „Raumspartreppe“ in den Spitzboden muss individuell durch unseren Architekten Geprüft werden. Die Ausführung der Ortgang- und Traufgesimsverkleidung (wenn gezeichnet) erfolgt als Kastengesims in Holz, weiß grundiert. Anordnung Verblendmauerwerk bis Vorderkante des Erdgeschosses.

Sichtbare Sparren, Pfettenköpfe, Flugsparren und Ziergebände sind Sonderausstattungen. In Verblendbauweise erhalten die Brüstungsfenster eine Verblendrolschicht als Außenfensterbank und eine Grenadierschicht im Sturzbereich. Die Öffnungen im Verblendaussenmauerwerk werden mit einem Anschlag Angelegt.

Die Haustür sowie die Nebeneingangstür (HWR- soweit Vorhanden) und die Sanitäreinrichtungen dienen der Veranschaulichung und als Vorschlag.

Die Darstellung der Treppe ist schematisch. Ebenso (wenn in der Zeichnung enthalten) die Darstellung der Gaube oder des Giebels.

Bei der Beantragung des Hauses sind die gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes über erneuerbare Energien in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Fassadengestaltung wurde in der Zeichnung nicht berücksichtigt, es könnte noch zu Änderungen führen.

Das Panorama dient nur der Veranschaulichung und als Vorschlag, dargestellte Sonderausstattungen sind nicht Bestandteil des Vertrages, es sei denn, diese wurden im Vertrag schriftlich erwähnt.

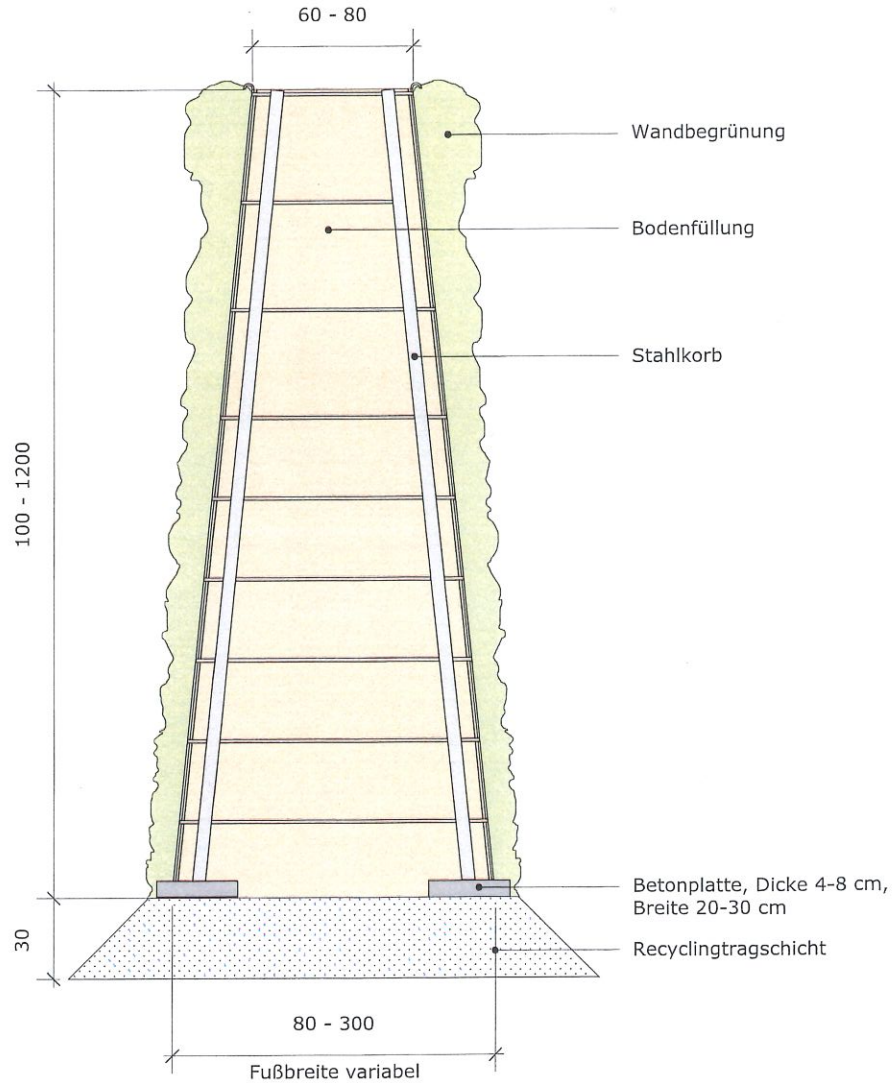
Ansichten

Datum: 19.11.2021

Reihenhaus 3WE



System RAU R3
 begrünbare Lärmschutzwand, Höhe 100 - 1200 cm
 Schnitt 1:20



01	Informationsreduktion	15.03.17	JMG
Index	Art der Ergänzung	Datum	Name



RAU Geosystem GmbH
 Waldenserstraße 2-4 - 10551 Berlin - Tel. : 030/397 488 64

Projekt :		Proj. Nr. : <i>Anlage 1</i>			
		Blatt : 1			
Planart : Lärmschutzwand		Maßstab : 1:20			
Planungsstufe: Ausführungssplanung					
Vorgang :	Bearb.:	Gez.:	Gepr.:		
	<small>Dat. Name</small>	<small>Dat. Name</small>	<small>Dat. Name</small>		
Detailplan begrünbare Lärmschutzwand	02.12. RA	02.12. RA	02.12.		
Berlin, im Dezember 2010					