

Gemeinde Juist

Vorhabenbezogener B-Plan für Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenträger:

Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG, Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf und WaSch Walter Schüssler Consulting GmbH, Jupiterstraße 2, 42549 Velbert

Vorhabenbeschreibung
Lageplan - Vertragsgebiet
Luftbild - Grundstück
Lageplan Erschließung
Lageplan - Aufteilung
Grundrisse Inselkaten 2, 3, 4 und 5
Ansichten Inselkaten 2, 3, 4 und 5
Schnitt Inselkaten 2, 3, 4 und 5
Grundrisse Inselhaus
Ansichten Inselhaus
Schnitt Inselhaus
Grundrisse - Ansichten Reihenhause
Schnitt - Reihenhause
Berechnung der GRZ

August 2021

Vorhabenbeschreibung

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEITEN

VORHABENBESCHREIBUNG

Planung:

Auf der im Lageplan ausgewiesenen Grundstücksfläche möchte die Bauherrengemeinschaft Walter Schüssler und Fa. Kuhlmann Bauunternehmen Wohngebäude wie folgt planen:

Die Gesamtgrundstücksfläche soll in 6 Einzelgrundstücke, wie im Aufteilungsplan dargestellt, aufgeteilt werden. Auf den Grundstücken 2, 3, 4 + 5 sind Inselkaten als Ferienhäuser gem. anliegender Planung mit ca. 110 qm vorgesehen.

Auf dem Grundstück 1 ist ein Inselhaus mit Einliegerwohnung als Ferienwohnhaus / -wohnung in Anlehnung an die Inselkaten und eines Kapitänshauses geplant.

Die Hauptwohnung hat ca. 137 qm und die Einliegerwohnung ca. 67 qm Wohnfläche.

Auf dem Grundstück 6 soll ein Reihenhaus mit 3 WE (A,B +C) mit je ca. 70 qm als Dauerwohnraum entstehen.

Inselhaus mit Einliegerwohnung ① - Walter Schüssler

Inselkate ③ - Walter Schüssler

Inselkaten ②,④,⑤ - Fa. Kuhlmann

Reihenhaus ⑥ - anteilig Walter Schüssler / Fa. Kuhlmann

Materialien / Stilelemente:

Alle Häuser sollen im Inselstil mit ortsüblichen Fassadenelementen und Materialien erstellt werden. Rote Klinker als Verblender, rote Tondachziegel, Fenster und Türen in weiß oder in lichten gedeckten Farbtönen. Die Ortgänge mit Windfedern und die Traufen mit Traufbrettern in weiß / grün, blau, grau, je nach Farbabstimmung.

Das Inselhaus ist vom Stil wie die kleinen Inselkaten, jedoch weil das Gebäude länger ist sind Stilelemente eines Kapitänshauses eingeplant.

Die Eingangstraufseite und die Traufseite zum Süden enthalten einen Erkergiebel.

Höhen:

Inselhaus und Inselkaten ①,②,③,④,⑤ :

Die Traufhöhe im hohen Teil ca. 3,20 m und im niedrigen Teil ca. 2,00 m.

Die Firsthöhe bei ca. 6,50.

Höhen Reihenhaus ⑥ :

Traufhöhe geplant ca. 3,20 m

Firsthöhe geplant ca. 6,50 m

Nebengebäude:

Die freistehenden Nebengebäude sind im Stil eines Backhauses in Holz mit roten Dachziegeln vorgesehen.

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEITEN

VORHABENBESCHREIBUNG

Wohnfläche:

Inselkate ② :	110 qm
Inselkate ③ :	110 qm
Inselkate ④ :	110 qm
Inselkate ⑤ :	<u>110 qm</u>

Gesamt : **~440 qm**

Inselhaus ① :	137 qm
Einliegerwohnung :	<u>67 qm</u>

Gesamt : **~204 qm**

Reihenhaus ⑥	
Haus A :	70 qm
Haus B :	70 qm
Haus C :	<u>70 qm</u>

Gesamt : **~210 qm**

Gesamte Wohnfläche : **~855 qm**

Berechnungsgrundlagen für Dauerwohnraum:

Gesamte Wohnfläche Haus 1-6 ca. 855 qm

Davon 20% als Dauerwohnraum = 171 qm.

Im Reihenhaus sind 210 qm Wohnfläche ~ 25% für Dauerwohnraum geplant > 171 qm Soll.

Vorhaben- und Erschließungspläne

ANLAGE 1

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUMG UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LAGEPLAN - VERTRAGSGEBIET



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LUFTBILD - GRUNDSTÜCK



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LAGEPLAN - ERSCHLIESSUNG



01.07.2020 02

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LAGEPLAN - AUFTEILUNG



- BAUTEPPICH
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- DEICHSCHUTZLINIE

01.07.2020

03

inaBISCHOFF
ARCHITEKTEN

Johannes-Brahms-Str. 4
26135 Osterburg

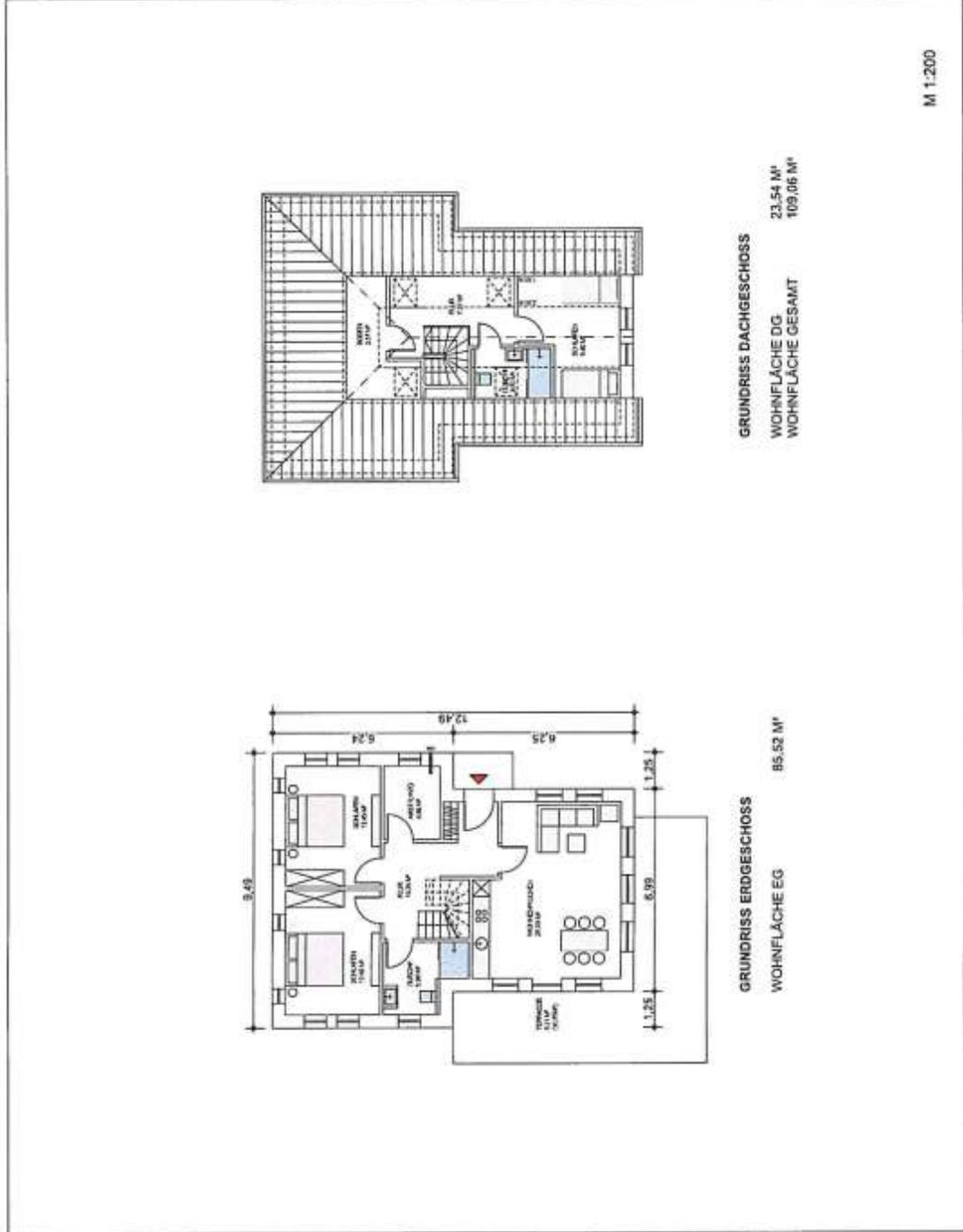
Telefon 04 41 - 9 55 57 83
Telefax 04 41 - 9 55 57 85
Tele 01 72 - 4 33 74 96

http://www.ina-bischoff.de
mailto:info@ina-bischoff.de

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

GRUNDRISSSE - INSELKATEN (2),(3),(4)+5



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

ANSICHTEN - INSELKATEN ②, ③, ④+⑤

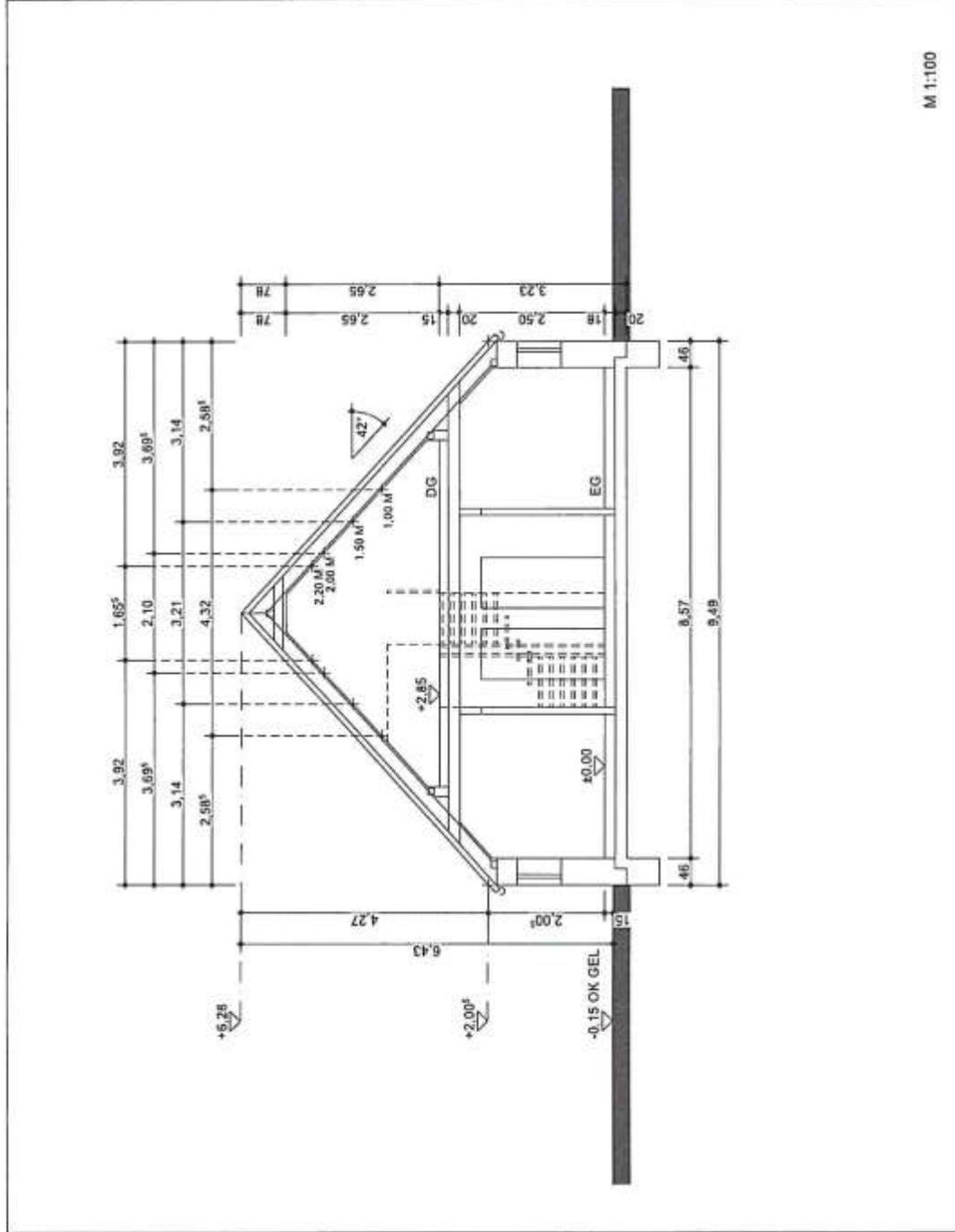


MASSSTABLOS

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

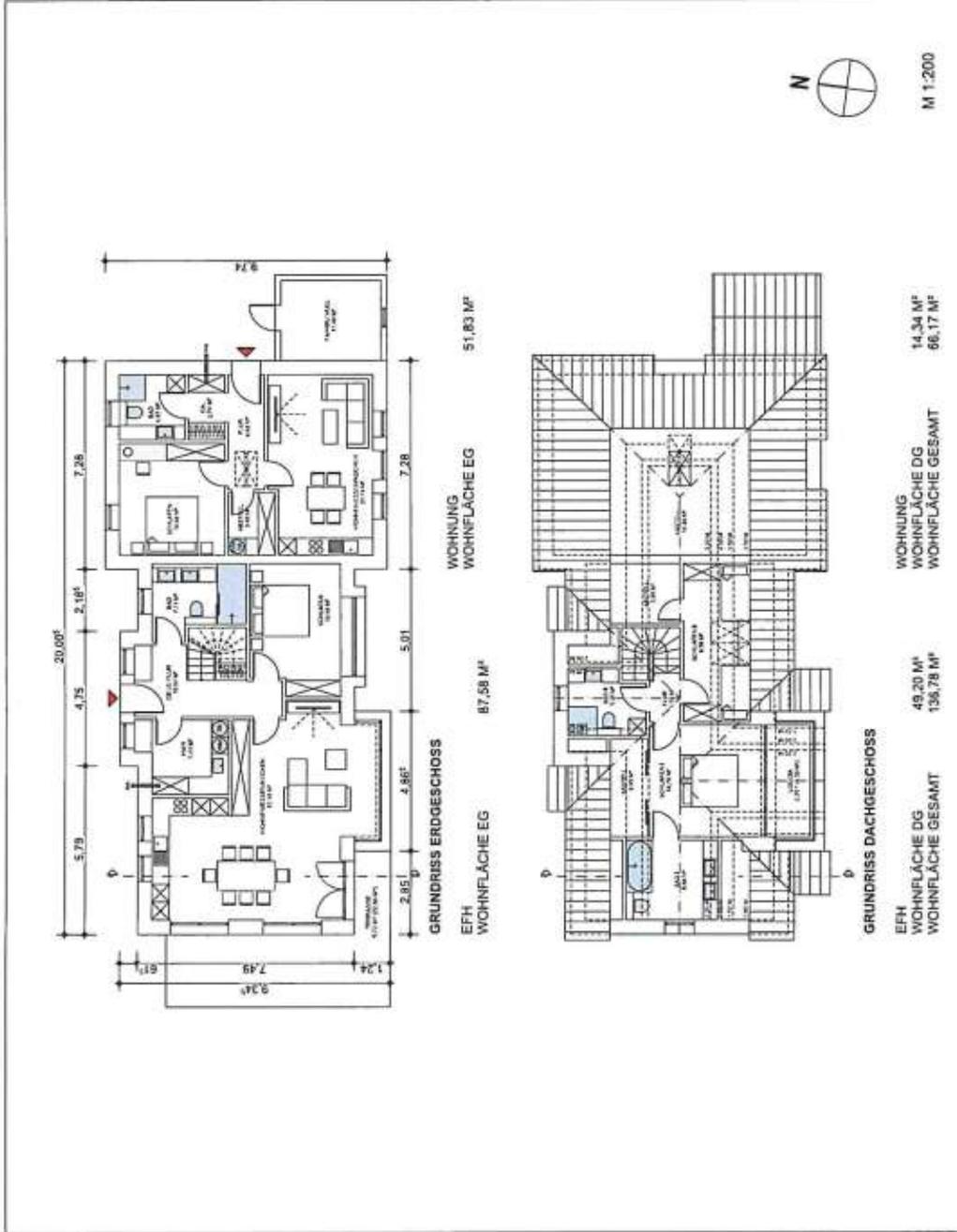
SCHNITT - INSELKATEN ②,③,④+⑤



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

GRUNDRISSSE - INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ①



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

ANSICHTEN - INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ①



M 1:200

01.07.2020

88

ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

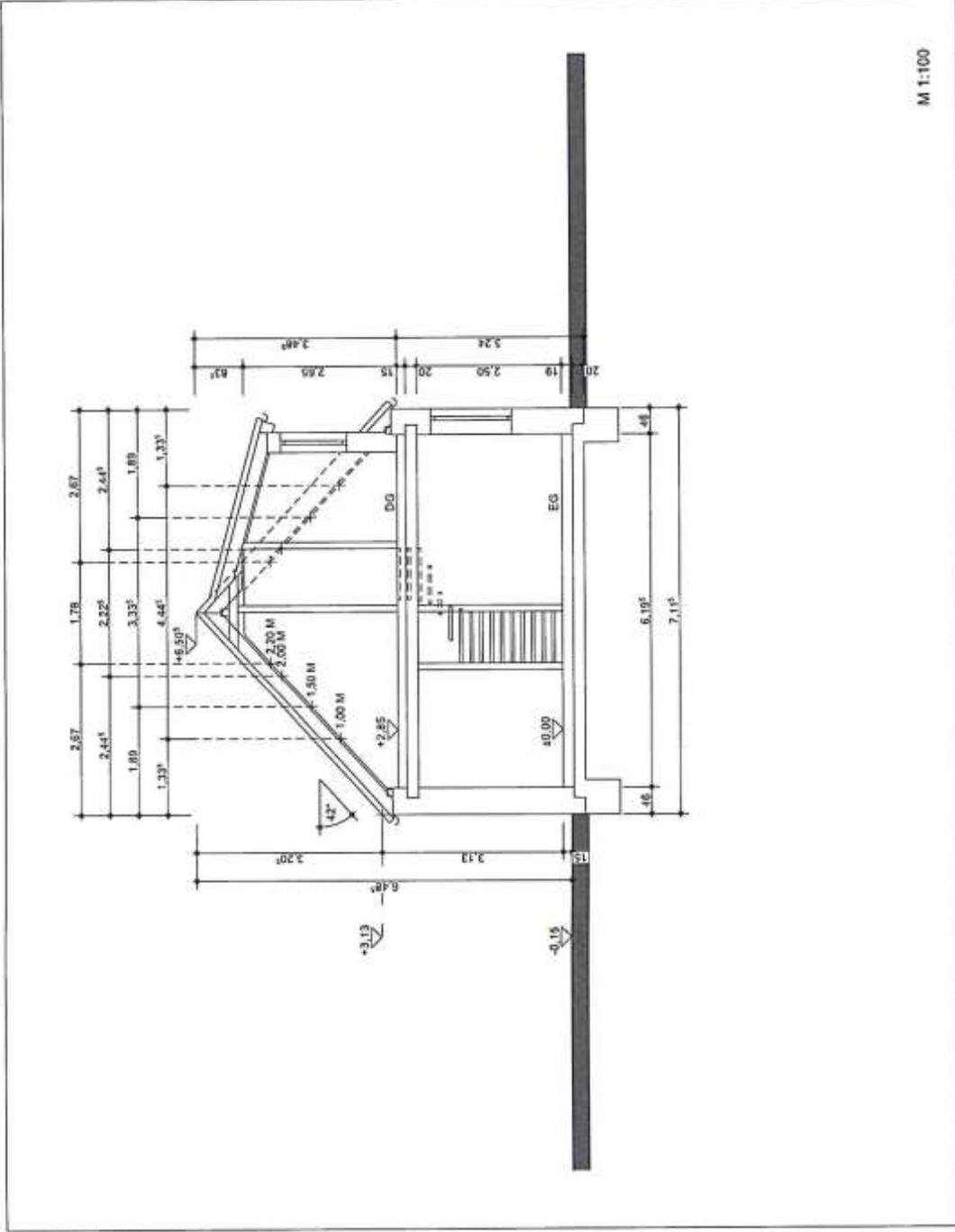
GRUNDRISSSE / ANSICHTEN - REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN ⑥ (A, B + C)



ANLAGE 2

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

SCHNITT - REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN ⑥ (A, B +C)



M 1:100

01.07.2026

11

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ

1. GRUNDSTÜCK 1 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

975,10 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH + WO	=	177,00 m ²		
Schuppen	=	30,00 m ²		
Terrasse	=	25,00 m ²		
Pflasterung	=	40,00 m ²	=	272,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude =	177,00 m²	Gebäude + Pflaster.	272,00 m²
--------------------	-----------	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>272,00</u>	
	975,10	= 0,28

GRZ I	<u>177,00</u>	
	975,10	= 0,18

2. GRUNDSTÜCK 2 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

564,50 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Pflasterung	=	31,00 m ²	=	188,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude =	105,00 m²	Gebäude + Pflaster.	188,00 m²
--------------------	-----------	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>188,00</u>	
	564,50	= 0,33

GRZ I	<u>105,00</u>	
	564,50	= 0,19

3. GRUNDSTÜCK 3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

391,60 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Pflasterung	=	18,00 m ²	=	175,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude =	105,00 m²	Gebäude + Pflaster.	175,00 m²
--------------------	-----------	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>175,00</u>	
	391,60	= 0,45

GRZ I	<u>105,00</u>	
	391,60	= 0,27

4. GRUNDSTÜCK 4
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 390,30 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²			
Schuppen	=	15,00 m ²			
Terrasse	=	37,00 m ²			
Pflasterung	=	47,00 m ²	=	204,00 m ²	

GRUNDFLÄCHE		Gebäude = 105,00 m²		Gebäude + Pflaster.	204,00 m²
--------------------	--	---------------------------------------	--	----------------------------	-----------------------------

GRZ II		<u>204,00</u>			
		390,30	=	0,52	

GRZ I		<u>105,00</u>			
		390,30	=	0,27	

5. GRUNDSTÜCK 5
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 432,30 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²			
Schuppen	=	15,00 m ²			
Terrasse	=	37,00 m ²			
Pflasterung	=	83,00 m ²	=	240,00 m ²	

GRUNDFLÄCHE		Gebäude = 105,00 m²		Gebäude + Pflaster.	240,00 m²
--------------------	--	---------------------------------------	--	----------------------------	-----------------------------

GRZ II		<u>240,00</u>			
		432,30	=	0,56	

GRZ I		<u>105,00</u>			
		432,30	=	0,24	

6. GRUNDSTÜCK 6
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 418,10 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

3 RH	=	182,00 m ²			
Schuppen	=	20,00 m ²			
Terrasse	=	42,00 m ²			
Pflasterung	=	44,00 m ²	=	288,00 m ²	

GRUNDFLÄCHE		Gebäude = 182,00 m²		Gebäude + Pflaster.	288,00 m²
--------------------	--	---------------------------------------	--	----------------------------	-----------------------------

GRZ II		<u>288,00</u>			
		418,10	=	0,69	

GRZ I		<u>182,00</u>			
		418,10	=	0,44	