

Gemeinde Juist

Vorhabenbezogener B-Plan für Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenträger:

Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG,
Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf

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
Reihenhaus
Schnitt - Reihenhaus
Berechnung der GRZ

Februar 2022

Vorhabenbeschreibung

Planung:

Auf der im Lageplan ausgewiesenen Grundstücksfläche möchte die |
Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG | 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.

Die Nebenanlagen werden gemeinschaftlich genutzt für Müll, Fahrräder und Geräte. Die Müllbehälter werden von den Eigentümern bei Entleerung an die öffentliche Straße/Flugplatzstraße gestellt.

Wohnfläche:

Inselkate ② : 110 qm

Inselkate ③ : 110 qm

Inselkate ④ : 110 qm

Inselkate ⑤ : 110 qm

Gesamt : ~440 qm

Inselhaus ① : 137 qm

Einliegerwohnung : 67 qm

Gesamt : ~204 qm

Reihenhaus ⑥

Haus A : 70 qm

Haus B: 70 qm

Haus C : 70 qm

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

**NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHEINHEITEN**

LAGEPLAN - ERSCHLIESSUNG



GEH-, FAHR- UND
LEITUNGSRECHTS
GELTUNGSBEREICH
DEICHSCHUTZLINIE



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

LUFTBILD - GRUNDSTÜCK



**NEUBAU VON 4 INSELKÄTEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN**

LAGEPLAN - ERSCHLIESSUNG



GEH-, FAHR- UND
LEITUNGSRECHTS
GELTUNGSBEREICH
DEICHSCHUTZLINIE

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

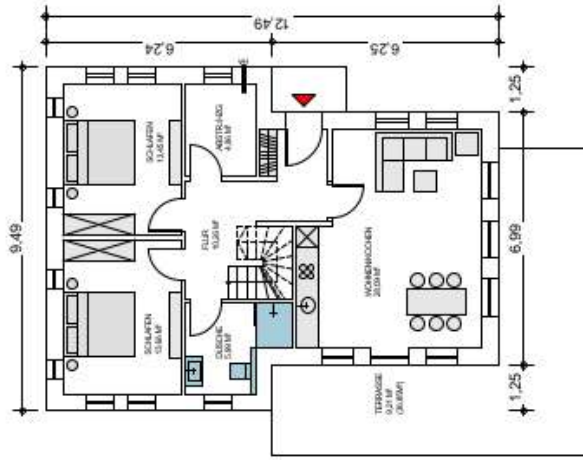
LAGEPLAN - AUFTEILUNG



- BAUTEPPICH
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- DEICHSCHÜTZLINIE

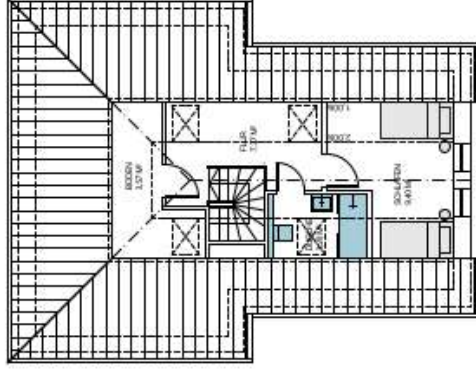
NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

GRUNDRISSSE - INSELKATEN ②,③,④+⑤



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE EG 85,52 M²



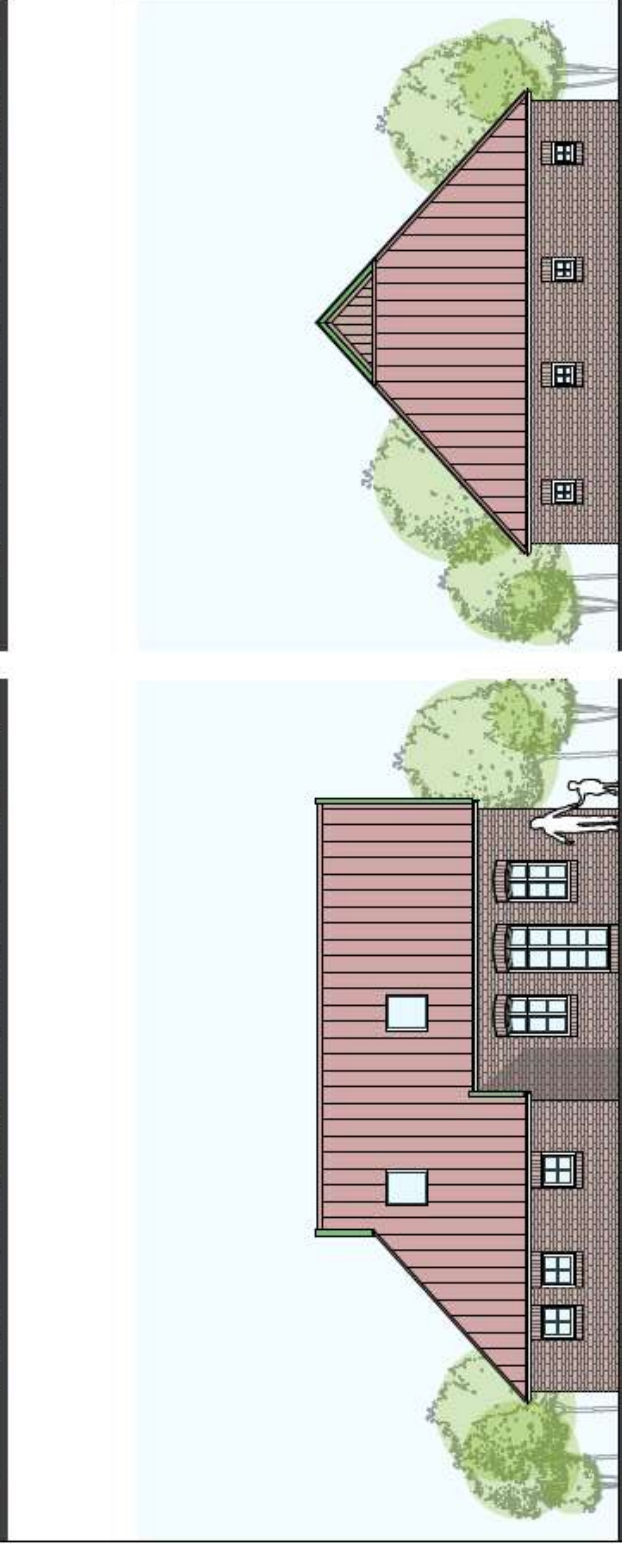
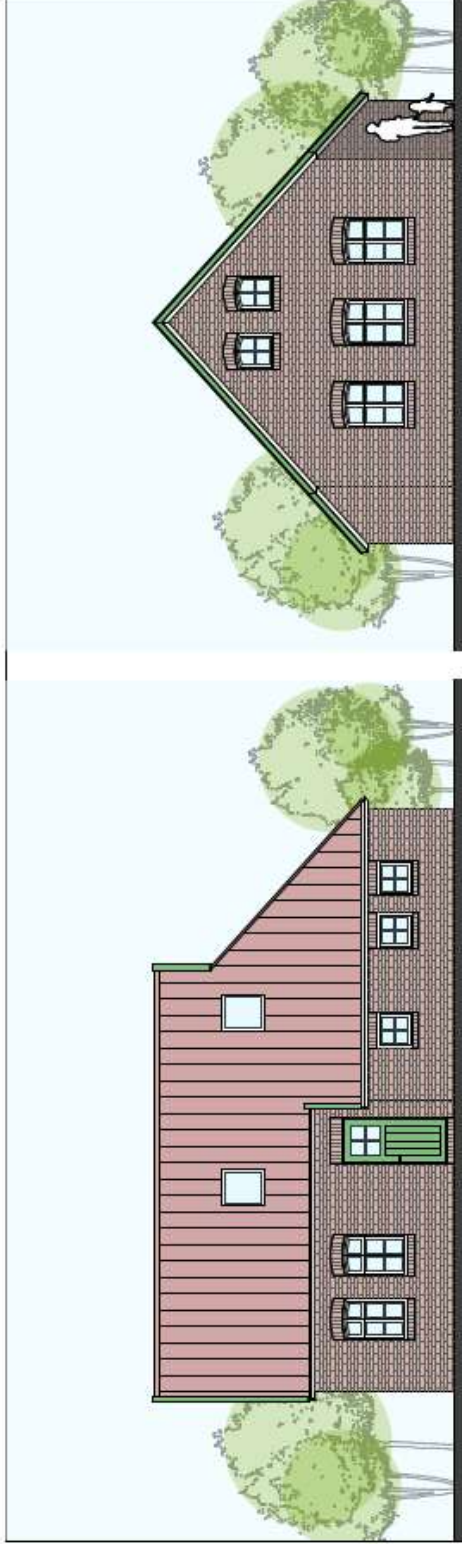
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE DG 23,54 M²
WOHNFLÄCHE GESAMT 109,06 M²

M 1:200

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

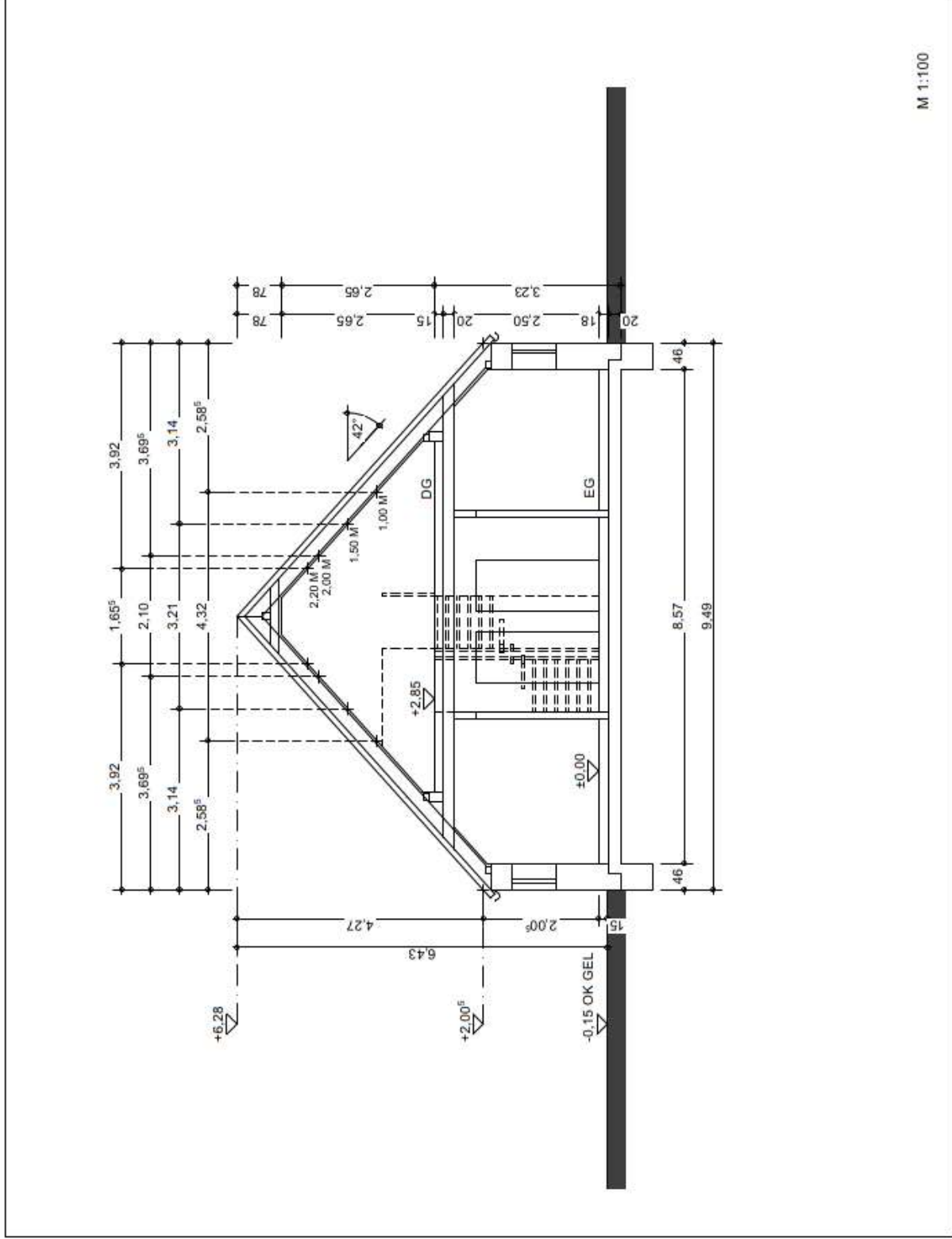
ANSICHTEN - INSELKATEN ②, ③, ④+⑤



MASSTABLOS

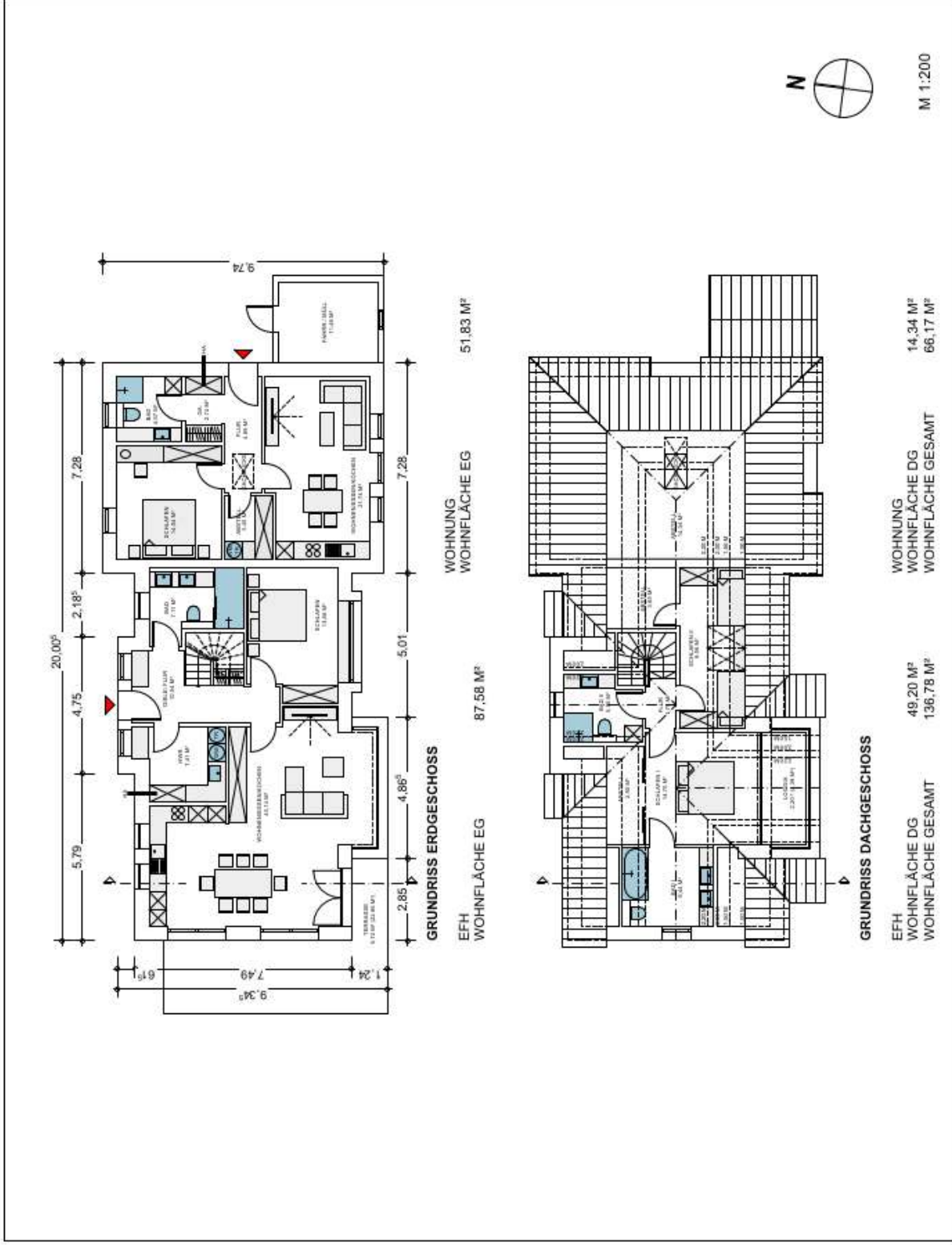
**NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEITEN**

SCHNITT - INSELKATEN ②,③,④+⑤



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

GRUNDRISSSE - INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ①



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

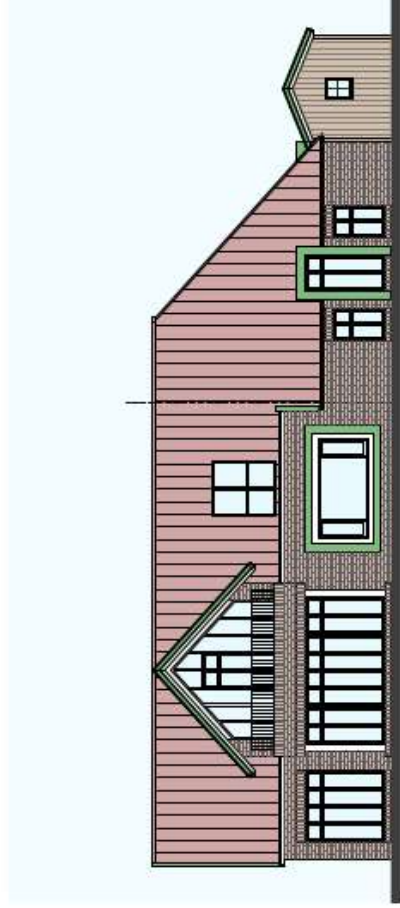
ANSICHTEN - INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ①



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN

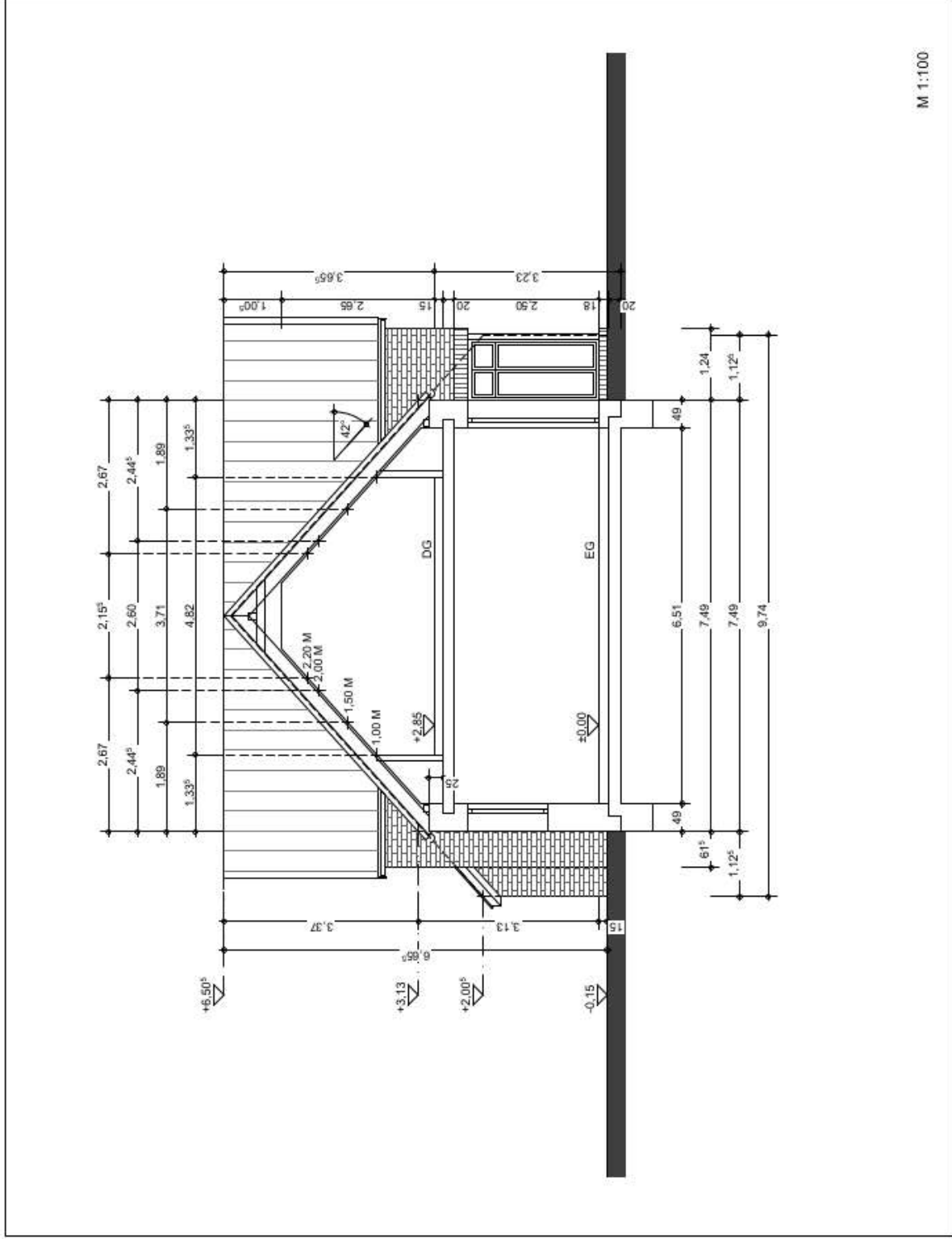


ANSICHT VON OSTEN

M 1:200

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

SCHNITT - INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG ①



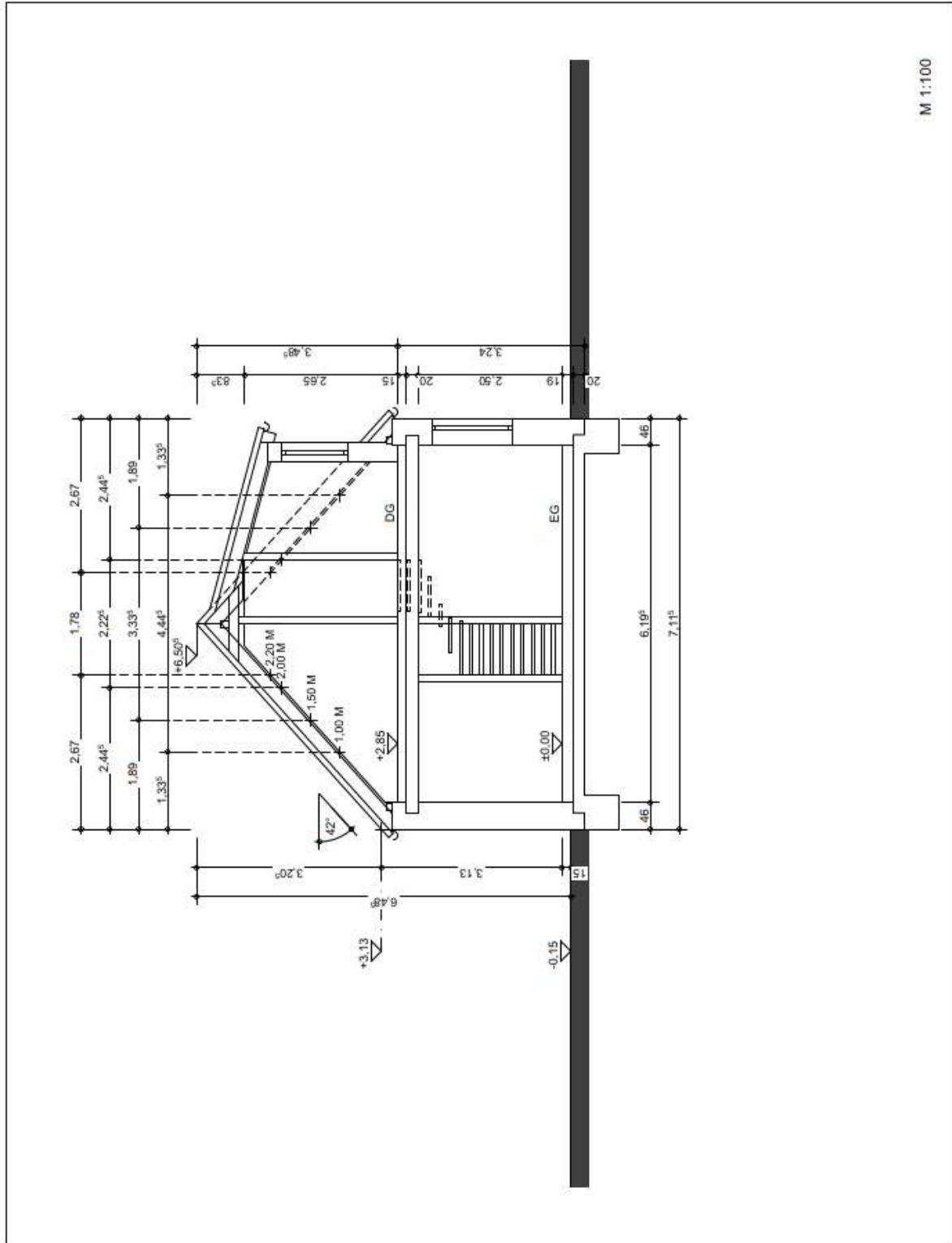
NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT EINLIEGERWOHNUMG UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

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



**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

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ

1. GRUNDSTÜCK 1 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1001,30 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH + WO	=	177,00 m ²		
Terrassen	=	35,00 m ²		
Schuppen	=	30,00 m ²		
Pflasterung	=	35,00 m ²	=	277,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	212,00 m²	Gebäude + Pflaster.	277,00 m²
--------------------	--------------------	---	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>277,00</u>		
	1001,30	=	0,28

GRZ I	<u>212,00</u>		
	1001,30	=	0,21

2. GRUNDSTÜCK 2 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

561,40 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Pflasterung	=	25,00 m ²	=	182,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00 m²	Gebäude + Pflaster.	182,00 m²
--------------------	--------------------	---	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>182,00</u>		
	561,40	=	0,32

GRZ I	<u>142,00</u>		
	561,40	=	0,25

3. GRUNDSTÜCK 3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

387,80 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Pflasterung	=	23,00 m ²	=	180,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00 m²	Gebäude + Pflaster.	180,00 m²
--------------------	--------------------	---	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>180,00</u>		
	387,80	=	0,46

GRZ I	<u>142,00</u>		
	387,80	=	0,37

4. GRUNDSTÜCK 4
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 390,30 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Pflasterung	=	50,00 m ²	=	207,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00 m²	Gebäude + Pflaster.	207,00 m²
--------------------	--------------------	---	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>207,00</u>		
	<u>390,30</u>	=	0,53

GRZ I	<u>142,00</u>		
	<u>390,30</u>	=	0,36

5. GRUNDSTÜCK 5
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 432,50 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

EFH 1	=	105,00 m ²		
Terrasse	=	37,00 m ²		
Schuppen	=	15,00 m ²		
Pflasterung	=	96,00 m ²	=	253,00 m ²

GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00 m²	Gebäude + Pflaster.	253,00 m²
--------------------	--------------------	---	-----------------------------	---------------------	-----------------------------

GRZ II	<u>253,00</u>		
	<u>432,50</u>	=	0,58

GRZ I	<u>142,00</u>		
	<u>432,50</u>	=	0,33

6. GRUNDSTÜCK 6
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

418,20 m²

A GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

3 RH	=	182,00 m ²		
Terrassen	=	30,00 m ²		
Schuppen	=	34,00 m ²		
Pflasterung	=	44,00 m ²	=	290,00 m ²
GRUNDFLÄCHE				
	Gebäude + Terrasse	=	212,00 m²	Gebäude + Pflaster.
				290,00 m²
GRZ II		<u>290,00</u>		
		418,20	=	0,69
GRZ I		<u>212,00</u>		
		418,20	=	0,51