

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

Juni 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.



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 Erker giebel.

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 Reihnhaus 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 INSELKÄTEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LUFTBILD - GRUNDSTÜCK



NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LAGEPLAN - ERSCHLIESSUNG



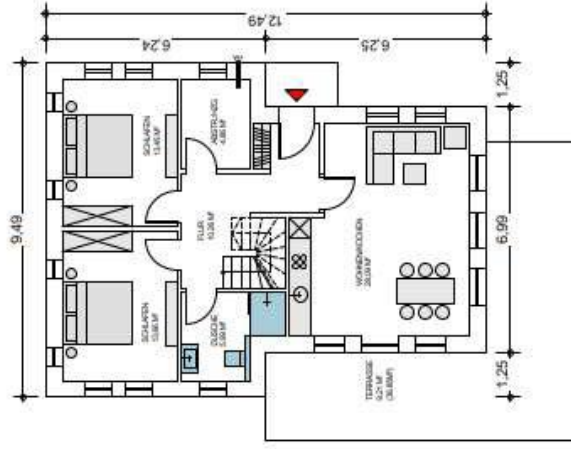
NEUBAU VON 4 INSELKÄTEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

LAGEPLAN - AUFTEILUNG



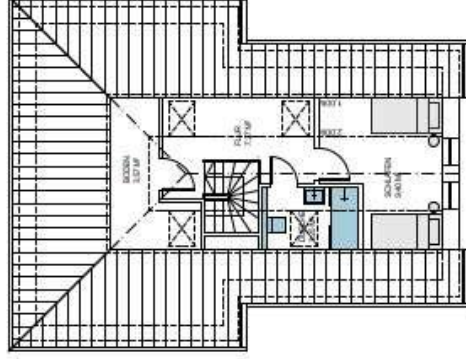
NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

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 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

ANSICHTEN - INSELKATEN ②,③,④+⑤

ina BISCHOFF
ARCHITEKTEN

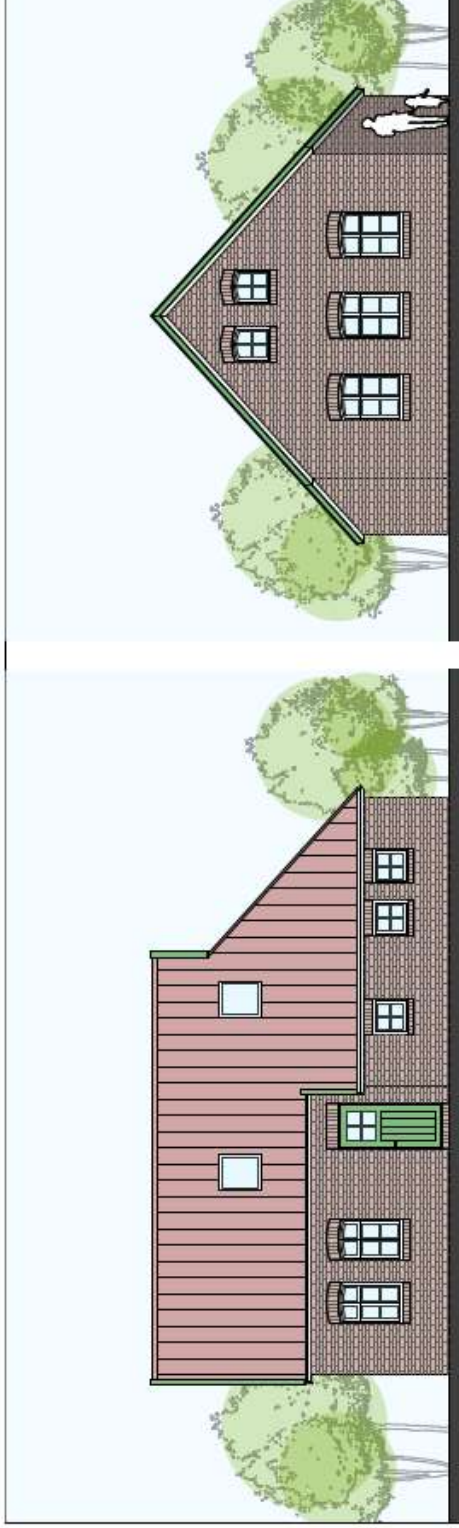
Johannes-Brahms-Str. 4
26135 Oldenburg

Tel. 04 41 - 9 55 57 83

Fax 04 41 - 9 55 57 85

Mob. 01 72 - 4 33 74 96

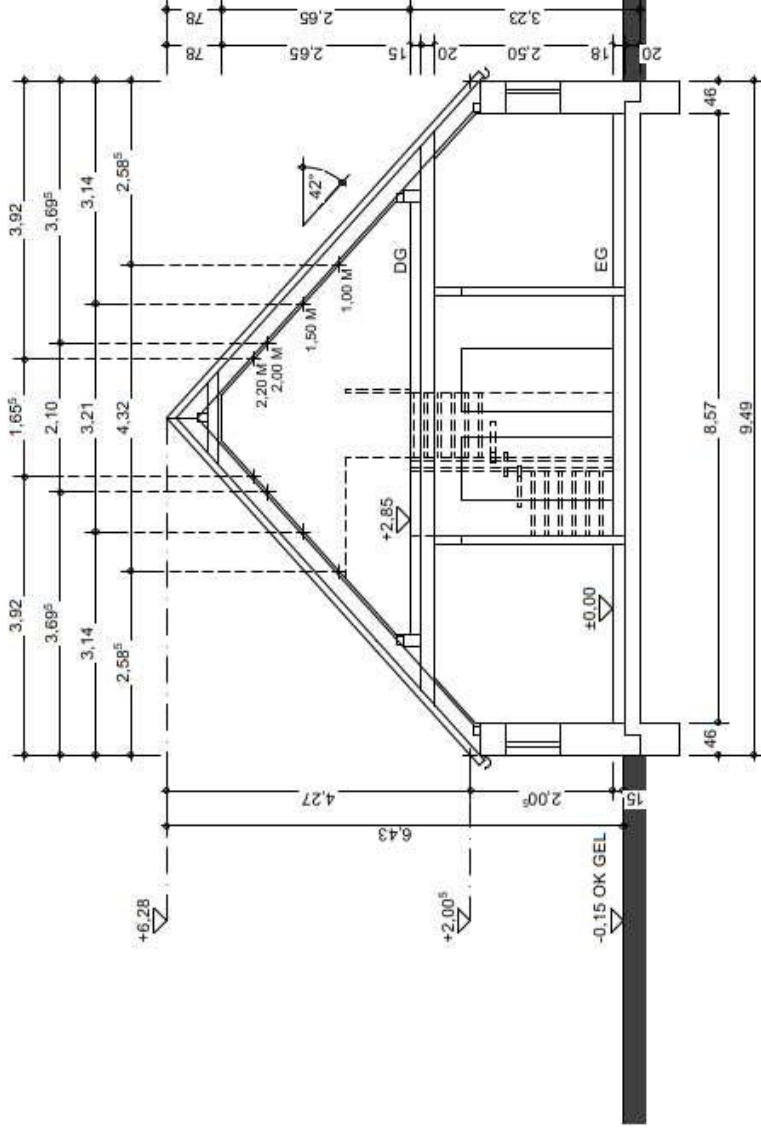
http://www.ina-bischoff.de
e-mail: info@ina-bischoff.de



MASSTABLOS

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

SNITT - INSELKATEN ②,③,④+⑤

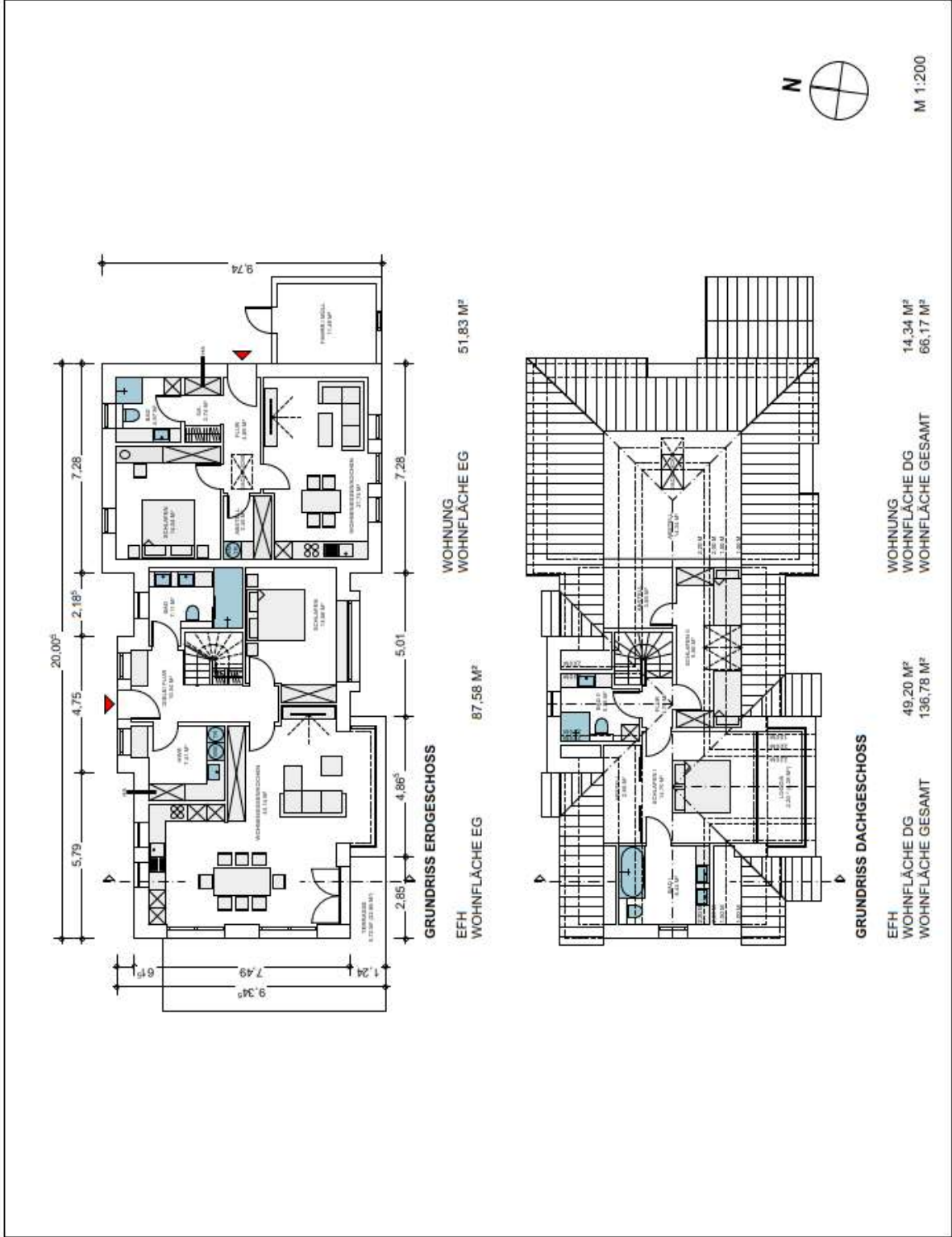


M 1:100

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

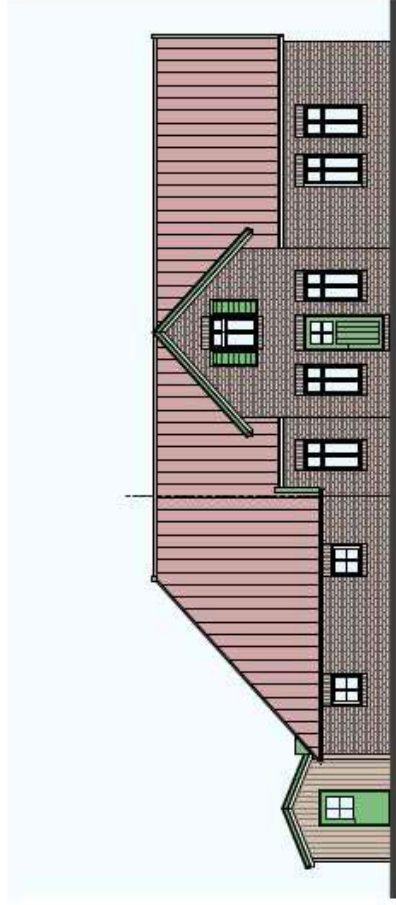
GRUNDRISSSE - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN

①



NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

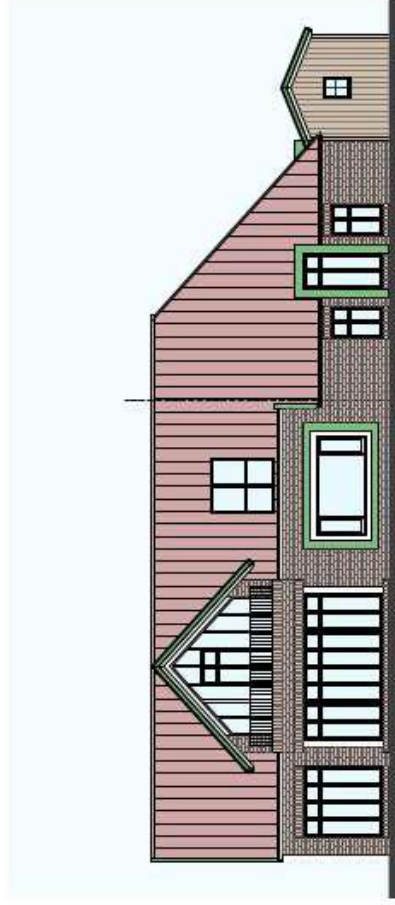
ANSICHTEN - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN ①



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN

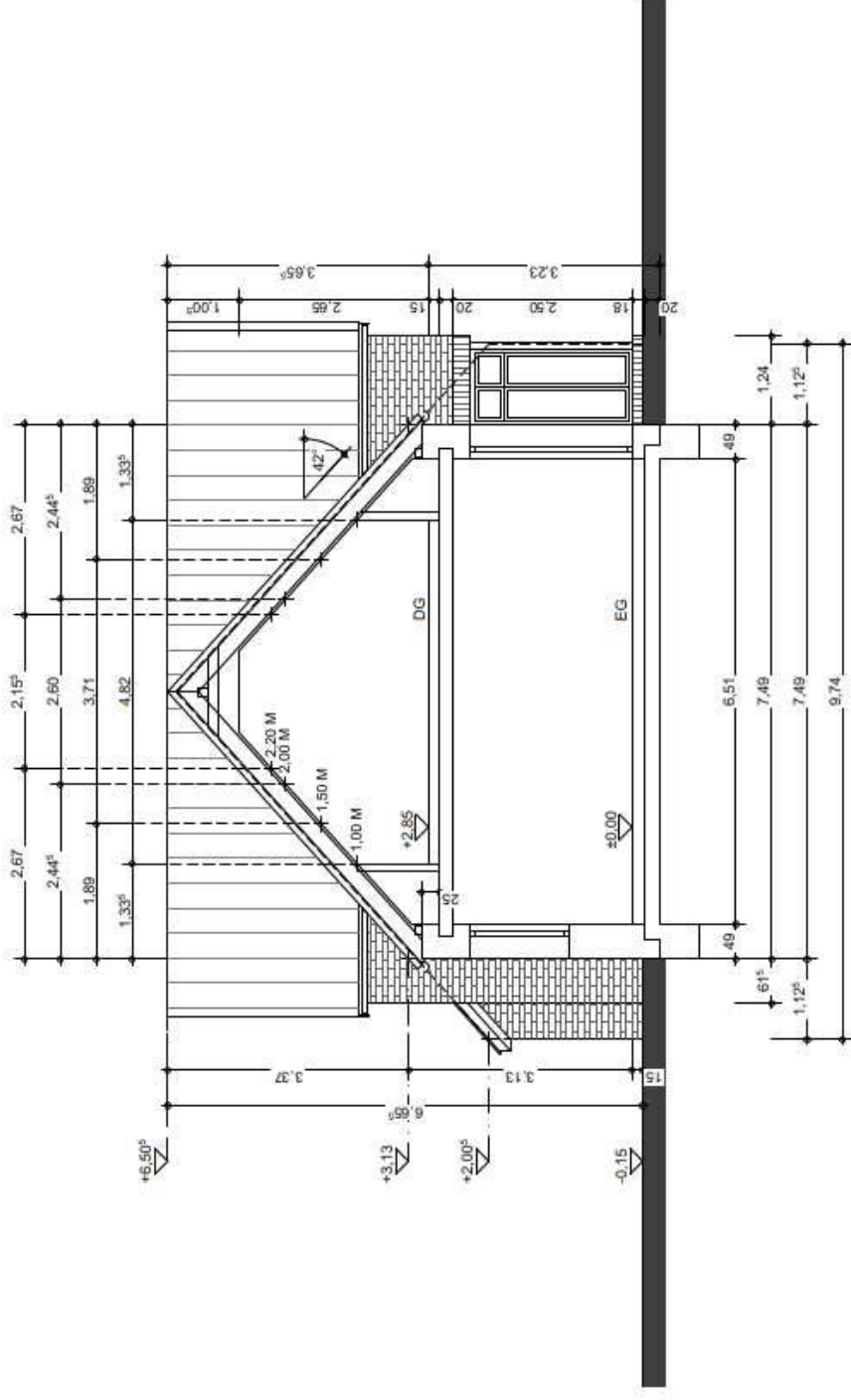


ANSICHT VON OSTEN

M 1:200

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

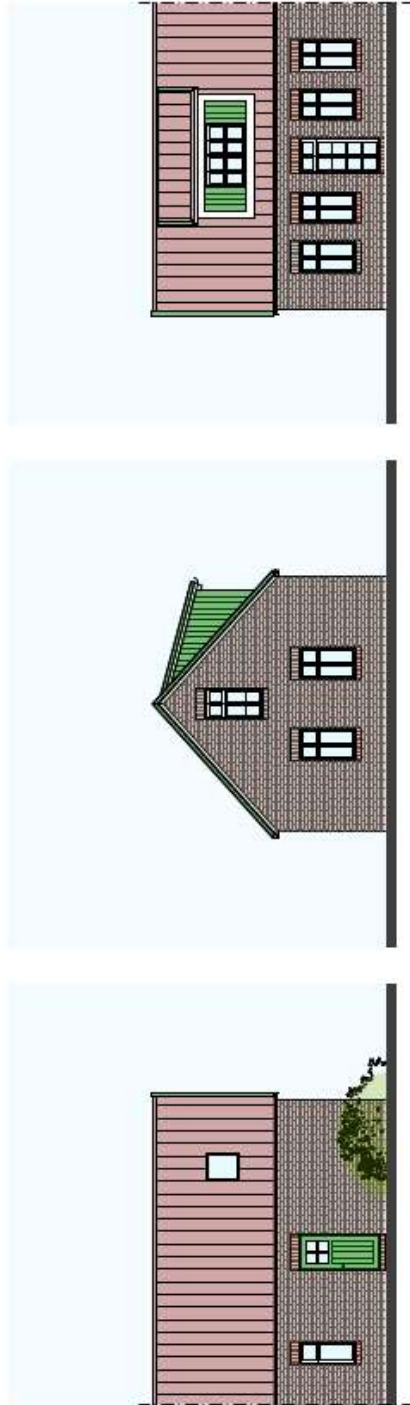
SCHNITT - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN ①



M 1:100

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN
UND 1 REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN

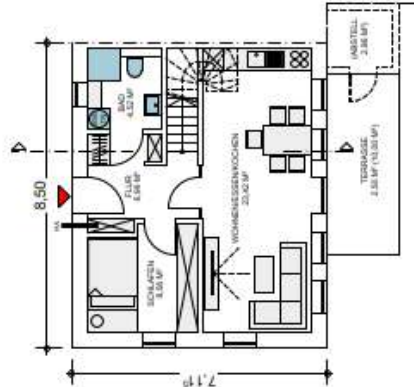
GRUNDRISSSE / ANSICHTEN - REIHENHAUS MIT 3 WOHNHEINHEITEN ⑥ (A, B +C)



ANSICHT VON NORDEN (A)

ANSICHT VON WESTEN (A)

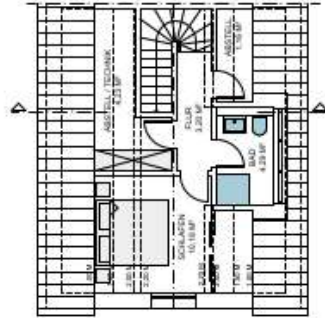
ANSICHT VON SÜDEN (A)



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE EG

45,99 M²



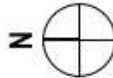
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE DG

23,07 M²

WOHNFLÄCHE GESAMT

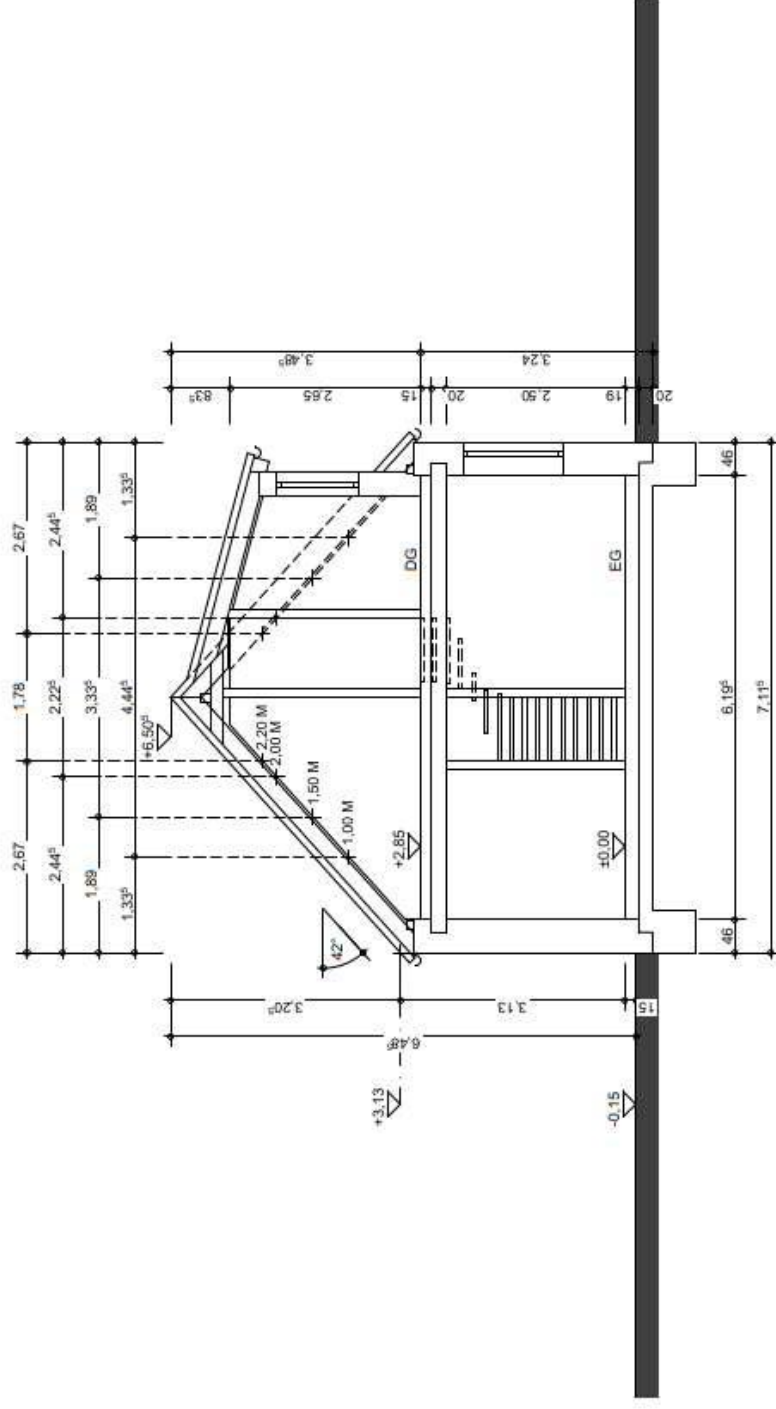
69,06 M²



M 1:200

NEUBAU VON 4 INSELKATEN UND 1 INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN 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 m ²	Gebäude + Pflaster.	207,00 m ²
-------------	--------------------	---	-----------------------	---------------------	-----------------------

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

GRZ I	<u>142,00</u>		
	390,30	=	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 m ²	Gebäude + Pflaster.	253,00 m ²
-------------	--------------------	---	-----------------------	---------------------	-----------------------

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

GRZ I	<u>142,00</u>		
	432,50	=	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 m ²	Gebäude + Pflaster.	290,00 m ²
-------------	--------------------	---	-----------------------	---------------------	-----------------------

GRZ II	<u>290,00</u>		
	418,20	=	0,69

GRZ I	<u>212,00</u>		
	418,20	=	0,51