

Bauvorhaben: Neubau Wohnquartier Schlei-Terrassen
Baugrundstück: Baufelder 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12

Auftraggeber:

Datum:

Bauvoranfrage

Erläuterungen und Fragestellungen

I. Ausgangssituation

Die [] beabsichtigt den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern auf den insgesamt 6 Baufeldern 3.7 – 3.12 im Neubaugebiet „Schlei-Terrassen“ in Kappeln.

Die Ausweisung des Baugebietes ist laut Bebauungsplan 74 „Schlei-Terrassen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,2, GFZ von 0,4 und max. zwei Vollgeschosse in offener Bauweise.

II. Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Es sind unterschiedliche, bis zu zweigeschossige Baukörper (Module) geplant, die teilweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch als Gebäude mit zwei übereinander liegenden Wohneinheiten erstellt werden sollen.

Die jeweiligen Wohnhäuser sind jeweils von der Straße bzw. den gemeinschaftlichen, den Häusern zugeordneten Parkplätzen erschlossen. Die geplante Bebauung füllt die Baufelder aus, bleibt jedoch in der GRZ unterhalb der maximal möglichen Flächen.

III. Fragestellungen

1. Um die Baufelder optimal unter Berücksichtigung der Baugrenzen und Abstandsflächen ausnutzen zu können, ist für die Module mit übereinander liegenden Wohneinheiten geplant, eine außen liegende, offene Erschließungstreppe vorzusehen, die aus dem vorgegebenen Baufenster herausragt (untergeordnetes Bauteil).

Frage:

Ist die Errichtung von offenen, außen liegenden Treppenläufen zur Erschließung des Obergeschosses an einzelnen Baukörpern (untergeordnetes Bauteil) aus städtebaulicher, baurechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig?

2. Die geplante Bebauung sieht Baukörper mit Flachdachausbildung vor. Um der besonderen, wassernahen Lage gerecht zu werden und den zukünftigen Bewohnern einen Ausblick über die naheliegende Schlei zu ermöglichen, sollen einzelne Dächer mit Dachterrassen versehen und dazu Dachzugänge vorgesehen werden.

Frage:

Ist die Errichtung von Dachterrassen mit Umwehrung sowie reinen Dachausstiegen (Treppeneinhausungen) auch über der im Bebauungsplan vorgegebenen Gebäudehöhe von max. 8m über Straßenniveau aus städtebaulicher, baurechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht (Befreiungsantrag) genehmigungsfähig?

3. Die geplanten zweigeschossigen Wohngebäude sollen teilweise unterkellert werden. Zur optimierten Nutzung der Untergeschosse (z.B. Einrichtung eines Home Offices oder Gästezimmer) und Verbesserung der Belichtungssituation ist vorgesehen, max. auf einer kurzen Gebäudeseite eine Abböschung mit bodentiefen Fenstern vorzusehen. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht soll die Definition eines Kellergeschosses (§2 Abs. 7 LBO Schleswig-Holstein) erhalten bleiben.

Frage:

Ist eine Abböschung an max. der kurzen Gebäudeseite zur Verbesserung der Lichtverhältnisse in einem Teil der Kellerräume aus städtebaulicher, baurechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig?

4. Der Bebauungsplan gibt in Punkt 5.1 vor, dass „die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“ ist.

Aufgrund der sechs vorgegebenen Baufelder und des im Verhältnis dazu sehr großen Grundstücks ist es jedoch geplant, die erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen außerhalb der Baufelder zu errichten, um die Baufelder optimaler ausnutzen zu können und zudem die Erschließung zu bündeln.

Frage:

Ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen als Gemeinschaftsparkplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulicher, baurechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig?



