

Neubau eines Modeladens am Seebrückenvorplatz
Strandpromenade 1018, 23746 Kellenhusen (Ostsee)

Textliche Erläuterung zum Vorhaben und Erschließungsplan

Nutzungsbeschreibung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein zusammenhängender Verkaufsraum für textile Mode mit ca. 340m² Fläche, sowie Hausanschlussraum, das Treppenhaus und ein Lastenaufzug.

Im Obergeschoss befinden sich zum einen die Nebenräume des Ladengeschäftes (Lager, Personal- WC, Sozialraum, Haustechnikraum, Flure) zum Anderen eine Personalwohnung.

Der prozentuale Anteil der Wohnung an der Dachgeschossfläche beträgt mit etwa 80m² ca. 30%
Der prozentuale Anteil der Wohnung an der Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 11%

Lage des Gebäudes auf dem Grundstück:

Das Gebäude ist promenadenseitig (SO) ohne eigene Abstandsfläche auf der Grundstücksgrenze geplant. In Richtung Seebrückenvorplatz (NO) ist das Gebäude von der Grundstücksgrenze ca. 3,40m und von der Gebäudekante des abgängigen Altbestandes ca. 2,00m eingerückt. Die beiden anderen Gebäudesseiten sind von den Grundstücksgrenzen um das Maß der erforderlichen Abstandsflächen zurückgesetzt

Baugestaltung:

1. Fassade:
Die gestalterischen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus dem bestehenden B-Plan 9.1 übernommen:

- * Erdgeschoss und Mittelgauben: Hellbeige toniger Verblender
- * Eckgaben Dachgeschoss: Metallverkleidung, matt
- * Fenster/ Türen: Grautönig (Remissionswert zwischen 70 und 100); Glasflächen nicht spiegelnd
- * Die Fassaden sind bei Längen über 12m durch Vor/ Rücksprünge von ca. 10cm gegliedert.

2. Dächer:

- * Walmdächer rote Pfanneneindeckung;
- * Dachneigung zwischen 30° (Gauben) und 45 Grad (Hauptdach)
- * Nicht sichtbares Flachdach: Kunststoffabdichtungsbahn mit Kiesschüttung
- * Wintergarten/ Loggia über Eingangsbereich

Stellplätze:

Die Stellplatzsatzung sieht für die geplante Nutzung einen PKW-Stellplatz, pro 30m² Verkaufsfläche vor. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 340m². Der rechnerisch ermittelte Wert kann nach §5 „Minderung des Stellplatzbedarfs, im betreffenden Gebiet um 50% reduziert werden. Daraus ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von 6 PKWs. Die Betreiberwohnung im Obergeschoss wird ist eine reine Personal und Betreiberwohnung. Daher wird kein weitergehender PKW-Stellplatzbedarf gesehen. Diese auf dem Grundstück können maximal 3 PKW- Stellplätze realisiert werden. Diese befinden sich auf der, der Promenade abgewandten Gebäudesseite.

5 Fahrradstellplätze sollen gem. der Stellplatzsatzung erstellt werden. Diese werden an der Ecke Nordwest/Nordostseite angeordnet

Aussenanlagen:

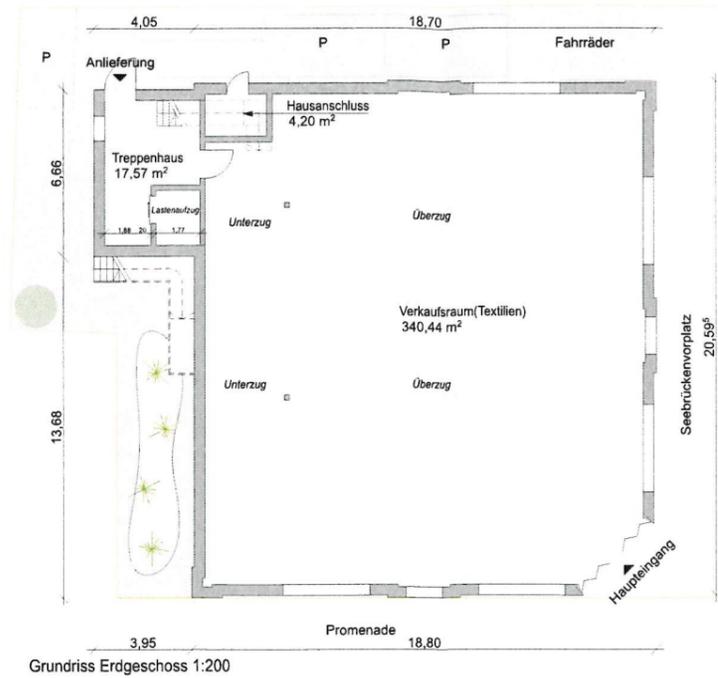
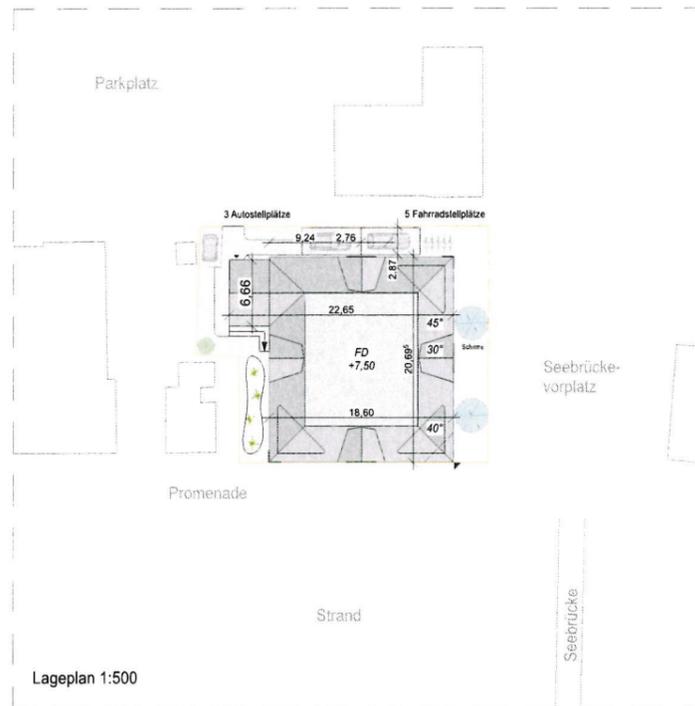
1. Nordostseite (Seebrückenvorplatz): Pflasterung nach Vorgabe der Gemeinde Kellenhusen (Belag des Seebrückenvorplatzes). Hier werden innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen temporär Sonnenschirme mit Verkaufsständen aufgestellt.
2. Südostseite: Promenaden
3. Südwestseite in Richtung Promenade: Dünenartige Sandaufhäufung mit Strandhaferbepflanzung
4. Nordwestseite: Pflasterung (PKW-Stellplätze, Zuwegung, Anlieferung), Fahrradständer

Grundstücksdaten:

1. Grundstücksfläche: 652 m²
2. bestehend aus 3 Flurstücken 105/1, 46/13, 46/3
3. Erschließung: vorhanden

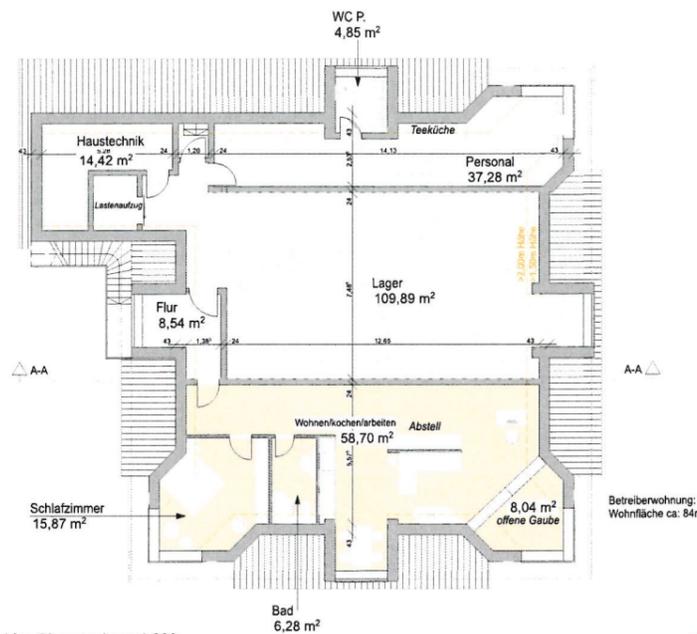
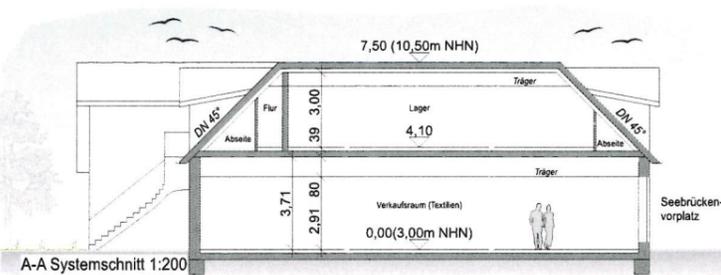
Gebäudedaten:

1. Grundfläche: 417m²
2. Nutzfläche: 707 m²
3. Geschosse: 1 Vollgeschoss; 1 Dachgeschoss
4. Gebäudehöhe 7,50 OK Gel.; 10,50 NN
5. Traufhöhe: maximal 4,00m OK Gel.; 7,00 NN



Grundriss Erdgeschoss 1:200

Materiallegende (Lageplan)	Materiallegende (Ansichten)	Materiallegende (Außenanlagen)
Neubau	Klinker beige	Pflasterung
Flachdach/PV Module	Dachziegel Rot	Rasen
Bestandsgebäude	Zinkblech	Dünen sand
Parkplatz	Glas	Weg
Sonnenschirme	Fenster anthrazit	Bepflanzung
Grundstücksgrenze		



Grundriss Obergeschoss 1:200

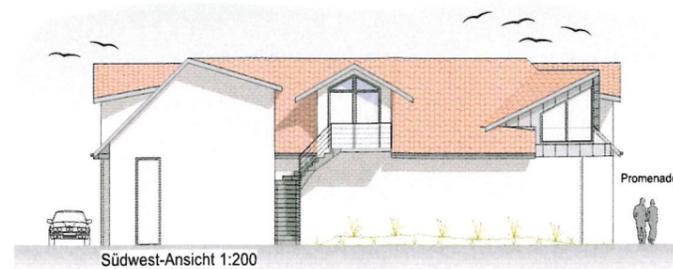


Perspektive

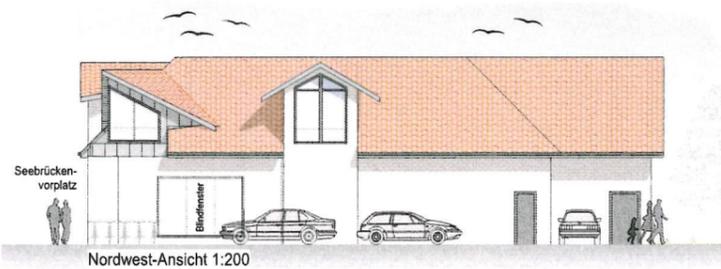
**FASSUNG DER BESCHLUSSFASSUNG
DER GEMEINDEVERTRETUNG VON KELLENHUSEN
VOM 14.12.2023**



Südost-Ansicht 1:200



Südwest-Ansicht 1:200



Nordwest-Ansicht 1:200



Nordost-Ansicht 1:200

BAUVORHABEN:	Neubau eines Modeladens am Seebrückenvorplatz Strandpromenade 31, 23746 Kellenhusen (Ostsee)	
BAUHERR:	Hermann Olderog e.K. Am Markt 17 - 23769 Burg (Fehmarn)	
ENTWURFSPLANUNG: PLANVERFASSER:	Architekten + Projektsteuerer Rissmann & Spieß Am Holm 32 - 23730 Neustadt i.H. Fon: 04561/ 55 88 300 - Fax: 04561 / 55 88 329	
PHASE:	Anlage zum B-Plan 9.1 Erste Änderung	MASSTAB: 1:200, 1:500
ZEICHNUNG:	Vorhaben und Erschließungsplan	DATUM: 10.07.2023 Z.-NR./ INDEX: 01