

HAUSTYPEN FERIEHÄUSER M 1:200
HAUSTYP A (Seeblick)



HAUSTYP B (Wiesblick)



HAUSTYP C (Waldblick)



TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN

HAUSTYPEN FERIEHÄUSER & EINGANGSGEBÄUDE

Für das Ferienresort Schwemnaufhof ist die Bebauung mit 25 Ferienhäusern geplant. Für den Entwurf der Ferienhäuser wurden drei unterschiedliche Haustypen mit modernem Charakter zwischen 60 m² und 235 m² (Brutto-Grundfläche) konzipiert. Vorgezogen sind auf Pfahlgründungen aufgeständerte eingeschossige Pavillons mit Flachdach, die leicht über der Geländeoberfläche schweben.

Jeder der drei Haustypen reagiert in der Organisation des Grundrisses auf die besondere Situation im Gelände, so dass interessante Blickbeziehungen in die Umgebung entstehen und die Integration des vorhandenen Baumbestands ermöglicht wird. Durch Niveaueinträge der Terrassen und Wohnräume auf verschiedenen Ebenen können die Gebäude in die örtliche Topographie eingepasst werden. Gleichzeitig entstehen unterschiedliche Aufenthaltsräume die auf verschiedene Weise den Bezug zum Außenraum herstellen. Großzügige Fensterfronten sowie Blickachsen innerhalb der Gebäude Richtung Meer, Wald und Weite bewirken eine Symbiose von Wohnraum und natürlicher Umgebung. Innen- und Außenräume werden durch die offene Bauweise und die großzügigen Terrassen miteinander verbunden. Natur und Architektur bilden so eine Einheit.

Haustyp A: Auf der Krone des Steilhangs sind Häuser der Typologie Seeblick (Typ A) vorgesehen.

Diese bieten einen Ausblick durch den bewaldeten Steilhang auf die Flensburger Förde. Die langliche Baukörper sind ganz zum Hang angeordnet. Die Erschließung erfolgt rückwärtig, so dass sich beim Betreten der Blick aufs Wasser öffnet. Die Wohnräume und Terrassen sind vorwiegend nach Süden und Westen orientiert. Der Haustyp Seeblick ist in zwei Varianten konzipiert, für 6 Personen oder mit einem Schlafraum weniger, für 4 Personen.

Aus der Westseite des Plangebietes ist im Bereich des Steilhangs ein Überschreiten der Baugrenze durch Terrassen bis zum 3,5 m zulässig. Die Terrassen schweben als auskragende Gebäudeteile über dem Steilhang, und stellen somit keinen Eingriff in das Biotop dar.

Haustyp B: Die Häuser der Typologie Wiesblick (Typ B) sind auf dem etwas sanfter nach Nordosten Richtung Förde abfallenden Hang positioniert. Die Wohnräume und Terrassen liegen auf unterschiedlichen Niveaus, so dass der Baukörper je nach Standort an das Gefälle angepasst werden kann. Die Staffelung der Häuser am Hang ermöglicht von jedem Standort einen freien Blick auf die Lüftung im Nordosten hinter der in der Ferne die Förde liegt.

Haustyp C: Die großzügigen Häuser der Typologie Waldblick (Typ C 1 + C 2) liegen in dem am dünnsten mit Bäumen bestandenem mittleren Teil des Geländes. Sie werden entweder an Hang Richtung Südosten mit einem Niveaueintrag der Wohnräume platziert oder an den flacheren Stellen im Gelände positioniert. Dieser Haustyp reagiert in der Anordnung der einzelnen Räume zueinander am stärksten auf den Baumbestand. Zwischen Terrasse und Wohnraum ist eine Art Patisio vorgesehen so dass einzelne Bäume durch den Baukörper „umflusst“ werden. Der Haustyp Waldblick besteht aus einem größeren und einem kleineren Baukörper, die jeweils eine Wohneinheit bilden. Die beiden Teile können zu einem größeren Baukörper zusammengefügt werden, der Raum für bis zu 8 Personen bietet. Die unterschiedlichen Einheiten sind jedoch auch einzeln an engen Stellen im Gelände positioniert.

Die aufgeständerte Bauweise erlaubt einen möglichst schonenden Umgang mit dem vorhandenen Wurzelnetz der Bäume. Um den leichten Höhenunterschied zwischen Geländeoberfläche und Eingangsniveau zu überbrücken, werden die Häuser über Holzsteg- und -treppen erschlossen.

Aufgrund der sehr bewegten Topografie ist die Setzung von Höhenbezugspunkten im Gelände nicht möglich. Zudem wird ein für Baukörper mit einem topografisch bedingten Höhenversatz erstellt. Von der niedrigsten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur maximalen Firsthöhe werden 4,5 m nicht überschritten.

Die Häuser sind nach hohem energetischen Standard geplant. Für die Materialität der Fassaden ist vorwiegend Holz ausgewählt. Großzügige Fensterflächen bringen Licht und Sonne ins Hausinterior.

Es sind insgesamt 3 Baufelder für die Ferienhäuser auf dem Grundstück vorgesehen. Im Baufeld 1 sind max. neun Häuser des Typs A und C1 festgelegt. Im Baufeld 2 sind max. drei Häuser der Typen B, C1 und C2 vorgesehen und im Baufeld 3 max. drei Häuser des Typ C2.

Hinweis: Die unterschiedlichen Haustypen sind als typologische Beispiele in Ansicht, Schnitt- und Grundriss dargestellt. Die Aufteilung der Innenräume ist beispielhaft dargestellt, da es sich um eine flexible Bauart handelt, und kann im späteren Planungsablauf je nach Standort des Hauses variieren. Der im Schnitt dargestellte Höhenversatz zwischen den Gebäuden variiert ebenfalls je nach Standort im Gelände. Die im Lageplan dargestellten Standorte der einzelnen Häuser innerhalb der Baufelder sind nicht bindend, da sich aufgrund der starken Durchwurzelung des Untergrunds im weiteren Planungsablauf Positionänderungen ergeben können. Die Gebäudeabmessungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Eingangsgebäude: Die bestehenden Eingangsgebäude werden in ihrem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten. Die Baubestandteile sind modernisiert um zukünftig dem Ferienresort typogener Nutzung ermöglichen.

Für das Gebäude westlich von der Zufahrt ist eine Nutzung als Gästehaus mit 8 Suiten zu je 30 m² auf zwei Etagen als Ergänzung zu den Ferienhäusern vorgesehen. Für das östlich von der Zufahrt gelegene eingeschossige Gebäude ist die Einrichtung einer Rezeption, Verwaltung und eines Kiosks für das Ferienresort vorgesehen sowie ein Saal von ca. 60 m² für Tagungen und andere Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll. Die Gebäudeabmessungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Grünflächen/Spiel- und Sportanlagen: Zur Gestaltung der Außenanlagen sind zwei zentrale Bereiche auf dem Grundstück vorgesehen auf denen ein Waldspielplatz, eine Boulebahn sowie Sitzgelegenheiten und eine Feuerstelle entstehen sollen.

ERSCHLIEßUNG: Verkehrserschließung/Parkplätze: Das Gelände wird über die bestehende Zufahrt von der Schwemnaustraße erschlossen. Alle Ferienhäuser werden durch eine innere Erschließungsstraße (ca. 3,00 m breit) zum Ein- und Ausladen erreicht. Die Straße ist als einspurige, befestigte Straße geplant. Um Begegnungsverkehr zu gewährleisten sind 4-5 Anwechsbuchten (ca. 3,00 m breit) von je ca. 30 m² in regelmäßigen Abständen vorgesehen. Zur Erschließung der Gebäude sind die bestehende befestigte Zufahrt sowie der Kiosk für die Gestaltung der Wegeführung und Stellplätze innerhalb des Geländes sind natürliche Materialien vorgesehen. Wege aus Naturstein oder wassergetriebener Wegedecken sollen sich in die örtliche Topographie einfügen.

Die Stellplätze für das Ferienresort sind auf einer Parkplatze (33 Stellplätze) direkt hinter dem Eingangsgebäude vorgesehen. Zur Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen sind vorgesehen einige Häuser barrierefrei zu gestalten. Für diese Häuser ist jeweils ein Stellplatz direkt am Haus vorgesehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde wie folgt ermittelt: Anzahl der Ferienhäuser (15), der Anzahl der Gästezimmer (18), Personalkapazität (1) und Stellplätze für das Tagungshaus (2) Stellplätze für ca. 12 Personen. Somit ergibt sich eine Zahl von 41 Stellplätzen, davon sind 33 Stellplätze auf dem Parkplatz vorgesehen, die verbleibenden 8 sind auf dem Gelände verteilt.

Hinweis: Aufgrund der starken Durchwurzelung des Untergrunds ist es zulässig, den Verkehr über Straßen und Straßen zur inneren Erschließung den jeweiligen Standortverhältnissen anzupassen.

Regenwasser / Schmutzwasser: Im Zuge der Erschließung wird ein Sammelkanal für Schmutz- und Regenwasser auf dem Gelände erstellt. Dieser wird die bereits bestehende Grundstücksabfuhrung im Bereich der Zufahrt angeschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt über das Netz der Stadt Glücksburg in die Kläranlage Elmberg. Im nördlichen Bereich des Grundstückes wird das Regenwasser über die bestehende Einleitung der Flensburger Förde zugeführt. Weitere Details erfolgen im technischen Bauentwurf welcher der Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist.

Trennwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

Abwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

Abwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

Abwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

Abwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

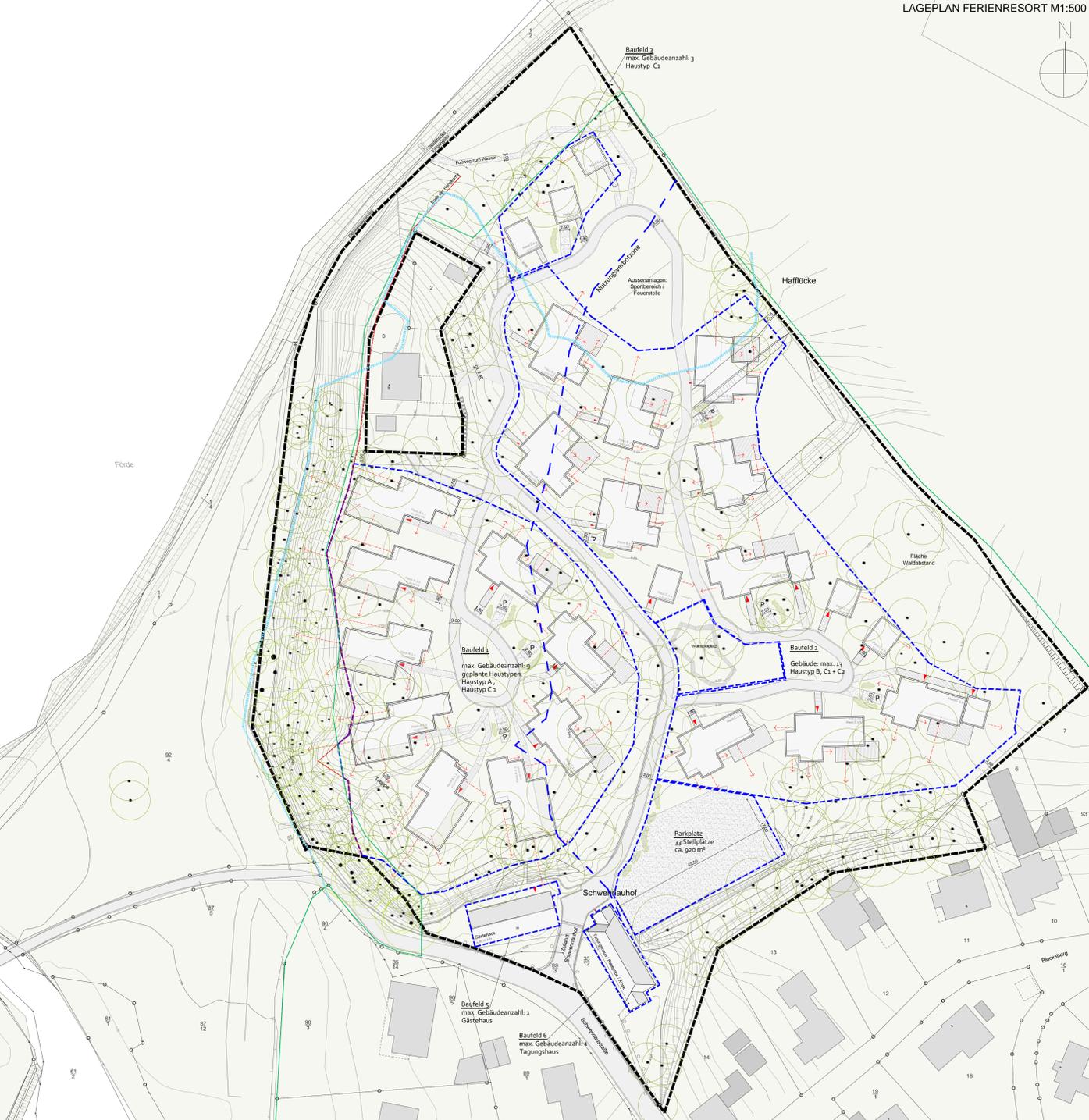
Abwasser: Für die Trennwassererzeugung wird ein eigenständiges Versorgungsnetz nach den Richtlinien des DVGW erstellt, an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Glücksburg in der Schwemnaustraße angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserwerke Glücksburg.

Die notwendigen Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege gelegt, so dass die Gebäude über die vorgesehene Straße erschlossen werden.

Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung werden Hydranten an der Haupterschließungsstraße mit der Leistung von 48 dm³ nach der Tabelle DVGW V 403 vorgesehen. Lage und Anzahl der Hydranten werden im Zuge der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

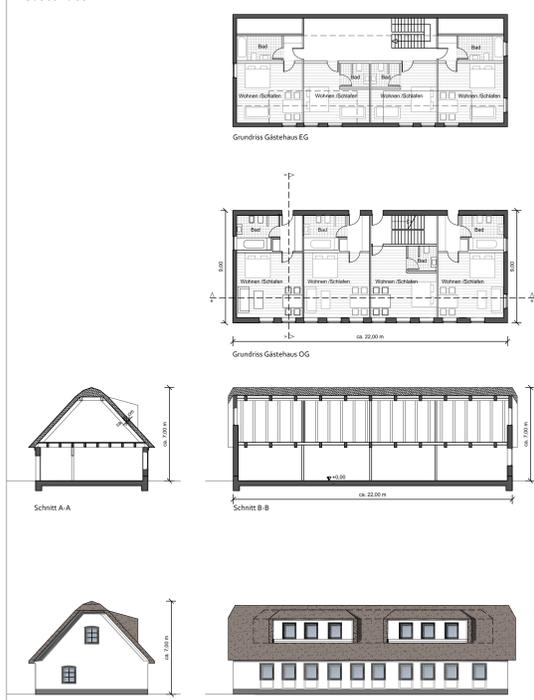
Abfallentsorgung: Entlang der inneren Erschließungsstraße sind 3 Müllsammelstellen mit einer Grundfläche von 10 m² vorgesehen, die regelmäßig durch den Betreiber in die Mülltonnen und an der Zufahrt entleert werden.

Energieversorgung: Zur Gewährleistung der Energieversorgung ist ein Versorgungsnetz innerhalb des Grundstückes vorgesehen welches an das öffentliche Netz angeschlossen wird, die Verlegung der Leitungen erfolgt im Verkehrsraum.

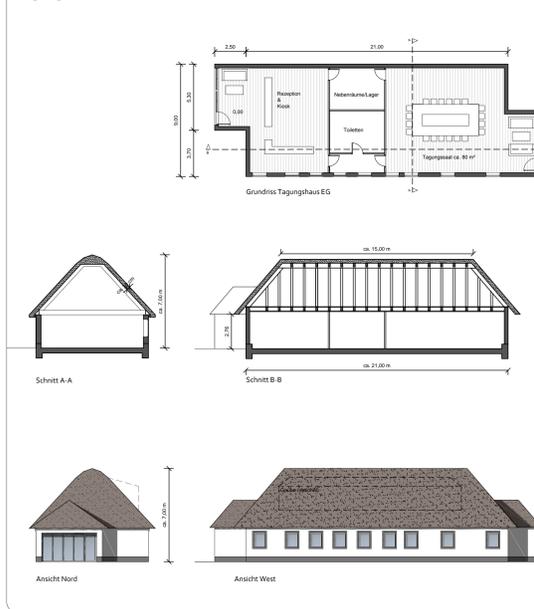


NACHNUTZUNG EINGANGSGEBÄUDE M 1:200

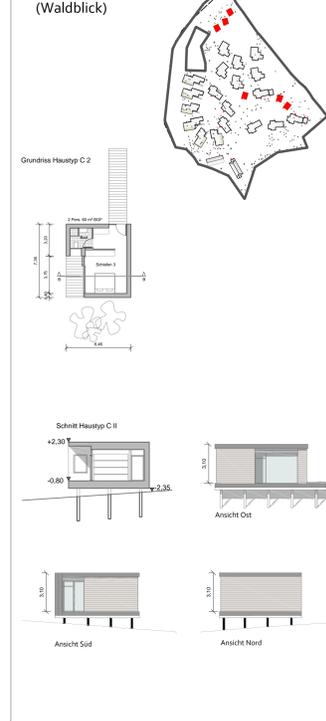
Gästehaus



Tagungshaus



HAUSTYP C2 (Waldblick)



Legende

- vorläufige Lage der inneren Erschließung (verbleibende Fläche)
- Außerbau-Veränderung (wassergebundene Wegefläche)
- Parkplatz (belastungsfähige Fläche)
- Blickrichtungen der Ferienhäuser
- Eingang
- Höhe OK Fußboden
- Grenze des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Baufeld
- Potential signifikantes Hochwasserereignisgebäude 3.00 m-Linie
- Nutzungsverbotzone
- Hangkante
- Grenze Landschaftschutzbereich (ausdrücklich übernahmefähig)
- bestehender Zaun
- Bäume aus Bestand übernommen

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.47 der Stadt Glücksburg (Ostsee) - Schwemnaufhof - Entwurf -

M 1:500 und 1:200

Vorbereitet von: Ferienresort Schwemnaufhof Gren & Co. KG Dietrichs Weg 1 20509 Hainburg	Datum: 15.09.2014 1. Entwurf Baustadler, Oetken, Lippner Auftraggeber: KLM Architekturbüro Leipzig GmbH Mühlbergstr. 1 04109 Leipzig Tel.: 0341 365 878 0
--	---

K:\2014\Hausentwurf\25_Ferienhaus_Schwemnaufhof_Grundriss\05_Planung\13_Vorhabenplan_13.rvt