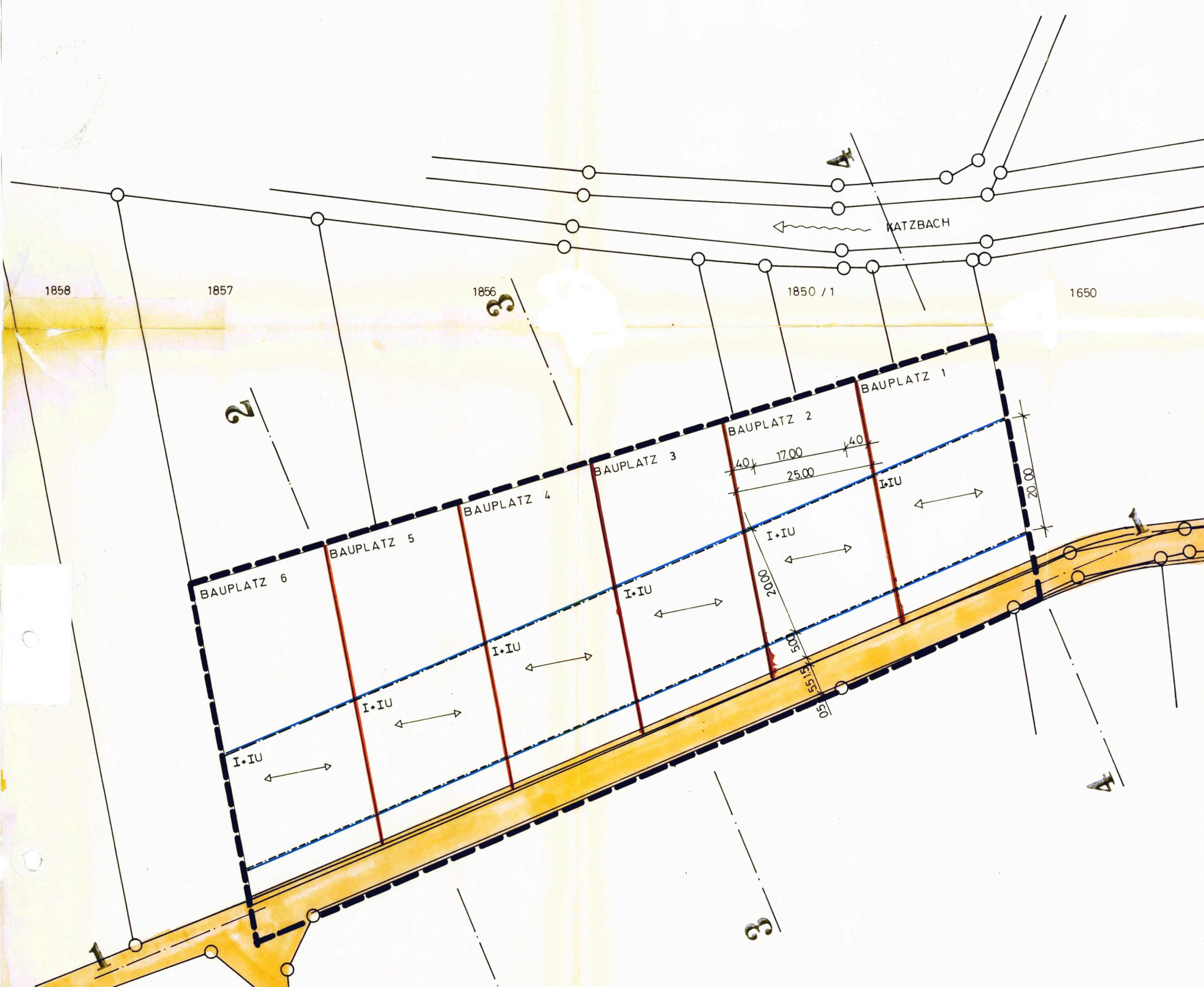


# BEBAUUNGSPLAN KÜLSH.-STEINFURT



## Schriftliche Festsetzungen (§ 9.1 BBauG)

- 1.0 Art u. Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG:**  
 1.1 In dem Dorfgebiet (MD) werden nach § 5 (1 + 2) BauNVO insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftl. Betriebe u. Wohngebäude zugelassen.  
 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plan als zulässige Höchstgrenze taletseitig festgesetzt. Durch das vorhandene Gelände wird dem Hanghaustyp der Vorzug gegeben werden. Kniestock bis 0,50 m erlaubt.
- 2.0 Bauweise u. Stellung d. baul. Anlagen § 9 (1) 1.b BBauG:**  
 2.1 Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).  
 2.2 Für die Trauf- bzw. Firstrichtungen gelten die zeichnerischen eingezeichneten Richtungen.  
 2.3 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die zeichnerischen Eintragungen im BBauPl.
- 3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.d BBauG:**  
 3.1 Für die Höhenlage der Gebäude sind die in den Schnitten angegebenen Höhen maßgebend. Eine Sockelhöhe von 0,60 m sollte nicht überschritten werden. Taleseitige Abgrabungen zulässig (Hanghaus).  
 4.0 Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1.e BBauG:  
 4.1 Die Errichtung von Garagen ist zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche u. im Bauwisch (seitl. Grenzabstand).  
 4.2 Die Abstände der Garagen zu den öffentl. Verkehrsflächen müssen mind. 6,5 m zum Fahrbahnrand betragen.
- 5.0 Verkehrsflächen u. deren Höhenlage § 9 (3+4) BBauG:**  
 5.1 Höhe der vorh. Verkehrsfläche wird beibehalten. Breite der Straße wird gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes wie folgt geplant: 0,50 m Schrammbord, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg.  
 6.0 Gestaltung der baulichen Anlagen § 111.1 LBO:  
 6.1 Dächer (§ 111.1 LBO). Alle Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen (Sattel-u. Pultdach) mit mind. 22° Neigung, 50 cm Kniestock erlaubt. Wohngebäude u. große landw. Gebäude mit einem durchgehenden Pultdach sind nicht erlaubt.  
 6.2 Wo Garagen im baul. Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sollten ebenfalls geneigte Dächer vorgesehen werden.  
 6.3 Dachgauben u. Dachaufbauten sind nicht gestattet.  
 6.4 Verbeanlagen sind genehmigungspflichtig (es gelten § 111 LBO in Verbindung mit den §§ 16 + 17 LBO).  
 7.0 Außenanlagen § 111.1.4 LBO:  
 7.1 Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen u. Abgrabungen außerhalb der vorgesehenen Planung von mehr als 0,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig.  
 7.2 Einfriedigungen:  
 In Ergänzung zu § 89 (1) 13 wird festgesetzt, daß die Einfriedigung zur Straßenseite max. 0,80 m Höhe von O.K. Bordstein aus gemessen, betragen darf. Es wird generell empfohlen Drahtzäune in Verbindung mit heckenartiger Bepflanzung als Einfriedigung vorzusehen oder natürliche Werkstoffe (Holz). Ansonsten gelten die Bestimmungen der LBO. Auf Böschungen sowie bei ebenen Geländeanschlüssen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung mit einer Regelhöhe von 0,60 m zulässig. Die Einfriedigung zu den Grundstücken darf nur als Buschgruppe bis zu 2,0 m Höhe erfolgen.  
 7.3 Stützmauern zur Überwindung des geneigten Geländes sind nicht erlaubt, sondern nur Böschungen (siehe 7.1).

## B. Begründung

- 1.0 Gründe für die Planaufstellung:**  
 1.1 Für das Gebiet wurde eine Planaufstellung erforderl. um einheimischen Bauinteressenten eine Möglichkeit zu schaffen, im Ortsbereich zu bauen. Die einzelne Grundstücksgröße ermöglicht auch landwirtschaftliche Betriebe hier anzusiedeln.
- 2.0 Flächennutzungsplan**  
 2.1 Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan für die Stadt Kulsheim aufgestellt.  
 2.2 Das Gebiet "Untere Hofgärten" ist als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan enthalten.
- 3.0 Bestehende Verhältnisse:**  
 3.1 Das Gebiet des Entwurfes grenzt im Osten an die Bebauung des vorh. Dorfes an. Es ist sinnvoll die Nutzung ebenfalls als Dorfgebiet (MD) auszuweisen, um auch landw. Nebenerwerbsbetriebe zulassen zu können.  
 3.2 Das Gelände wird zur Zeit noch landwirtschaftl. genutzt.
- 4.0 Erschließung und Versorgung:**  
 4.1 Infolge der Lage zur vorh. Bebauung ist die Erschließung relativ einfach. Zu erreichen ist das Gebiet über den im Süden entlangverlaufenden ausgebauten Feldweg (Verlängerung Mönchwaldstraße).  
 4.2 Wasserversorgung:  
 Vom bestehenden Ortsnetz (Mönchwaldstraße) her ist die Trink- u. Brauchwasserversorgung gesichert.  
 4.3 Stromversorgung:  
 Sie erfolgt von der bestehenden Ortsnetzumspannung aus u. ist im üblichen Rahmen möglich.  
 4.4 Entwässerung:  
 Bis zur Planung u. Ausführung einer Gemeinschaftskläranlage sind Einzelhauskläranlagen entspr. den DIN-Vorschriften erforderlich. Bei einem evtl. zur Verlegung kommenden Straßengraben hat der Anschluß zu erfolgen, bis dahin kann der jeweilige Bauherr über das eigene Grundstück in den Katzbach entwässern.
- 5.0 Absichten der Planung:**  
 5.1 Es ist eine eingeschossige bzw. taleseitig zweigeschossige Bebauung möglich und 0,50 m Kniestock. Die Höhenentwicklung muß sich der vorh. Bebauung anpassen. Durch das Ansteigen des Geländes ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich die geplanten Gebäude in das Gesamtbild des Dorfgebietes einfügen!  
 5.2 Allgemein wird auf eine der Umgebung angepaßte Bepflanzung hingewiesen (standortgerechte Hölzer).  
 5.3 Eine Baulandumlegung sollte beantragt werden.
- 6.0 Geschätzte Kosten:**  
 6.1 Grunderwerb entfällt, da in Interessentenhand.  
 Für Straßengraben Überlaufkanal ca. 210.- lfdm = DM 73 500.-  
 Für Wasserversorgung ca. 200.- lfdm ca. = DM 30 000.-  
 Vermessung u. Planungskosten ca. = DM 3 500.-  
 DM 107 000.-  
 Nicht ausgeworfen werden Kosten für Straße, Gehweg, Beleuchtung, Stromversorgung.  
 Zu Ziff. 4.4: Wir machen darauf aufmerksam, daß die Einzelkläranlagen auf den einzelnen Baugrundstücken so erstellt werden müssen, daß später auch der Anschluß an den in der Straße geplanten Kanal erfolgen kann.

MASSTAB 1 : 500



## LEGENDE (PLANZEICHENVO. V. 19.01.65)

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
  - ALTE VORH. GRENZE
  - ⇄ MÖGL. FIRSTRICHTUNG
  - BAUGRENZE
  - I+IU HÖCHSTZUL. GESCHOSSZAHL
  - BEGRENZUNG D. VERKEHRSFLÄCHE
  - NEUE GRENZE
- MD 0 0 DORFGEBIET Bauamt  
0.4 0.8 0.4 0.8 OFFENE BAUWEISE  
I+IU 22-37 I+IU MAX. 2GESCH. AUF TALS.  
 22-37° GENEIGTE DÄCHER  
 KNIESTOCK MAX. 50cm

BEBAUUNGSPLAN „UNTERE HOFGÄRTEN“

# "UNTERE HOFGÄRTEN"

BÜRGERMEISTER / ARCHITEKT /



*A. J. Heinrich*

# 3

GEÄNDERT	02.04.1977	VO / E.H.
GEÄNDERT	25.01.1977	E.H.
BAUHERR. / STADT KÜLSHEIM	MASSTAB / 1:500	
BAUVORHABEN / BEBAUUNGSPLAN STEINFURT	BLATTGR. / 60 / 89	
ALTERNATIVE C	BLATTNR. / 3	
	DATUM / 29.09.1976	
GERHARD HEINRICH - FREIER ARCHITECT	GEZ. / HA. B.	
6947 KÜLSHEIM, AM KATTENBERG . TEL. 322		