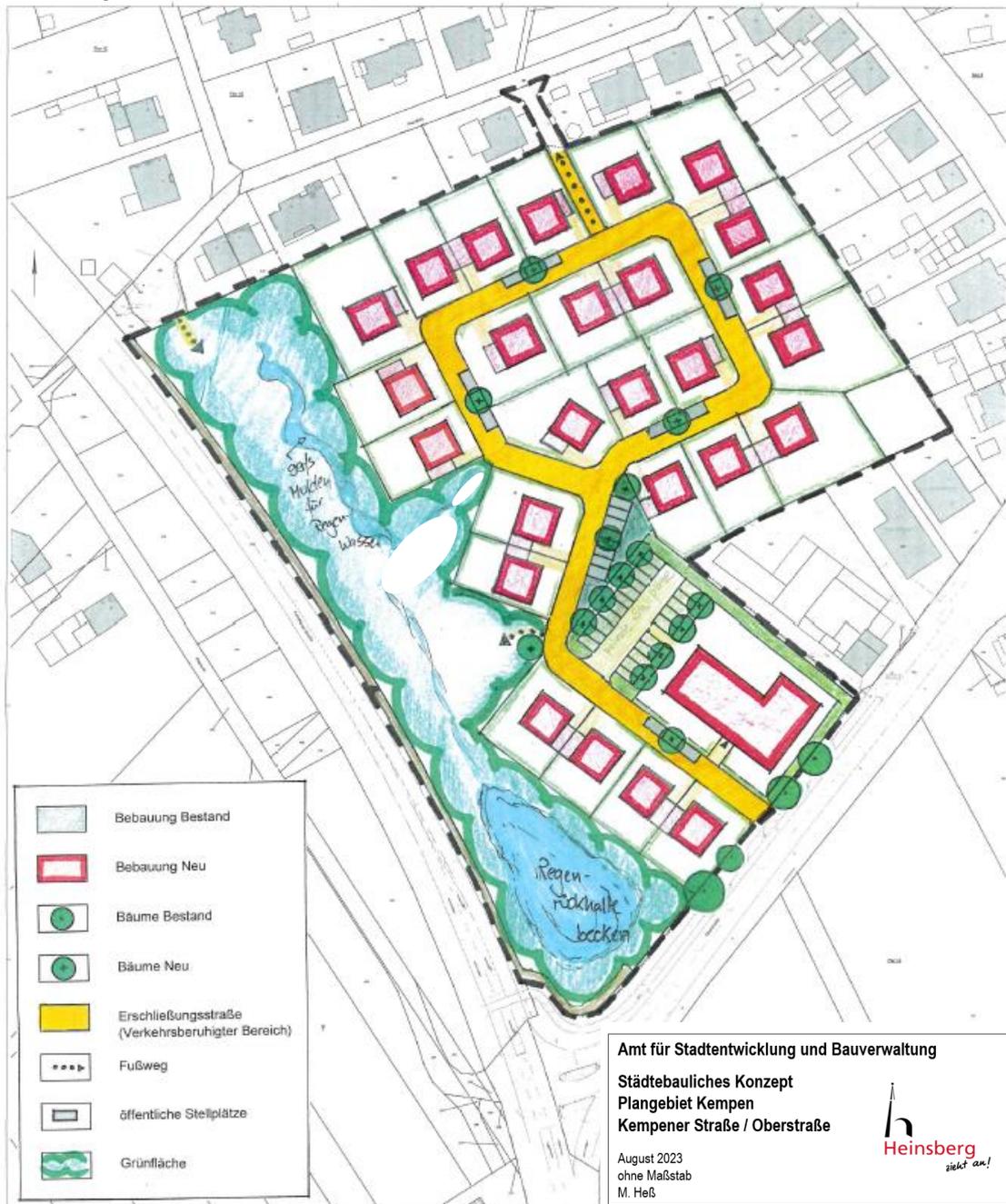


Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 89 „Kempfen – Kempener Straße/ Oberstraße“



Stadt Heinsberg – Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung

Städtebauliches Konzept



Städtebauliche Leitlinien

Grünfläche:

Insgesamt Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

Ggfs. Einrichtung eines
Spielangebotes für
Kleinkinder

Möglichst Integration von
Mulden für Regenwasser

Lärmschutzwand

Bereich für
Regenrückhaltebecken

Erhaltung der vorhandenen
Anbindung als Fußweg.
Keine Anbindung für Kfz-
Verkehre

Erschließung:
Verkehrsberuhigter Bereich
im Mischungsprinzip; Breite
7,50m

Private Grünfläche

Integration von
Straßenbäumen und
öffentlichen Stellplätzen
(insgesamt voraussichtlich 16
öffentliche Stellplätze)

26 Einfamilienhäuser
1 Mehrfamilienhaus (MFH)

Erhaltung der vorhandenen
Bäume



Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung
Städtebauliche Leitlinien
Plangebiet Kempen
Kempenstraße / Oberstraße
August 2023
ohne Maßstab
M. Heß

Städtebauliche Leitlinien

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1 bis 5 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

2 Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Im Verlauf des Planverfahrens werden weitere textlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen, ergänzt und konkretisiert werden.

Dachneigungen (gestalterische bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW)

Satteldächer: 30 - 40 Grad Dachneigung

Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Tiefe der Baufenster

Bereich für Mehrfamilienhaus (MFH): Tiefe des Baufensters 15m

Bereiche für Einfamilienhäuser (EFH): Tiefe der Baufenster 12 m

Bei den 12 m tiefen Baufenstern für EFH darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen u. eingeschossige Wintergärten um max. 3 m mit einer Gesamtfläche von maximal 21 qm überschritten werden.

Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Einfamilienhäuser sollen als freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Stellplatzschlüssel

Einfamilienhäuser: 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze / Wohneinheit

Mehrfamilienhaus: 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze / Wohneinheit

plus voraussichtlich 16 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum