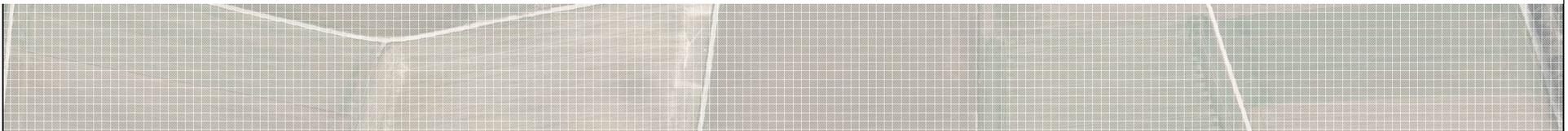
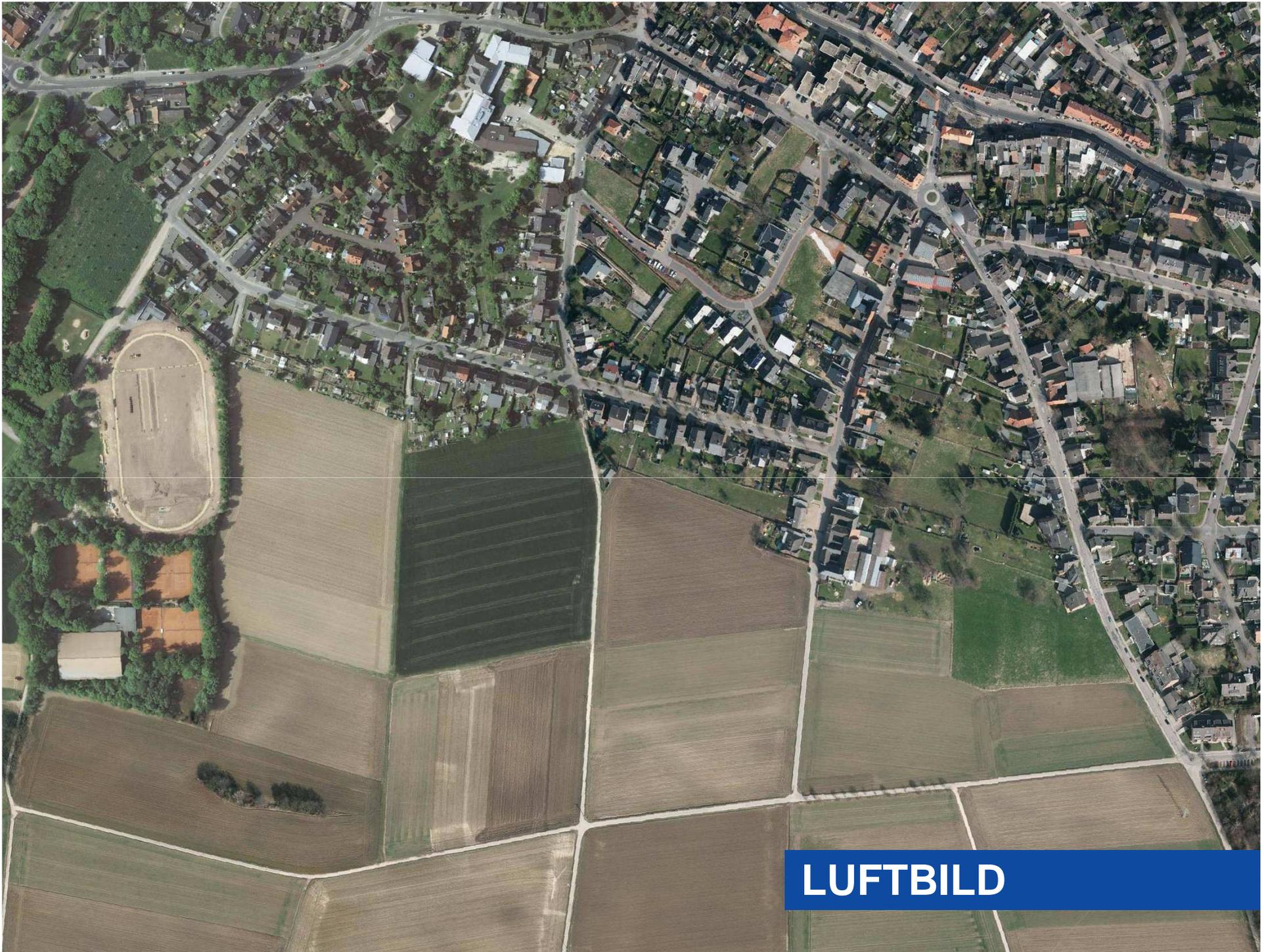




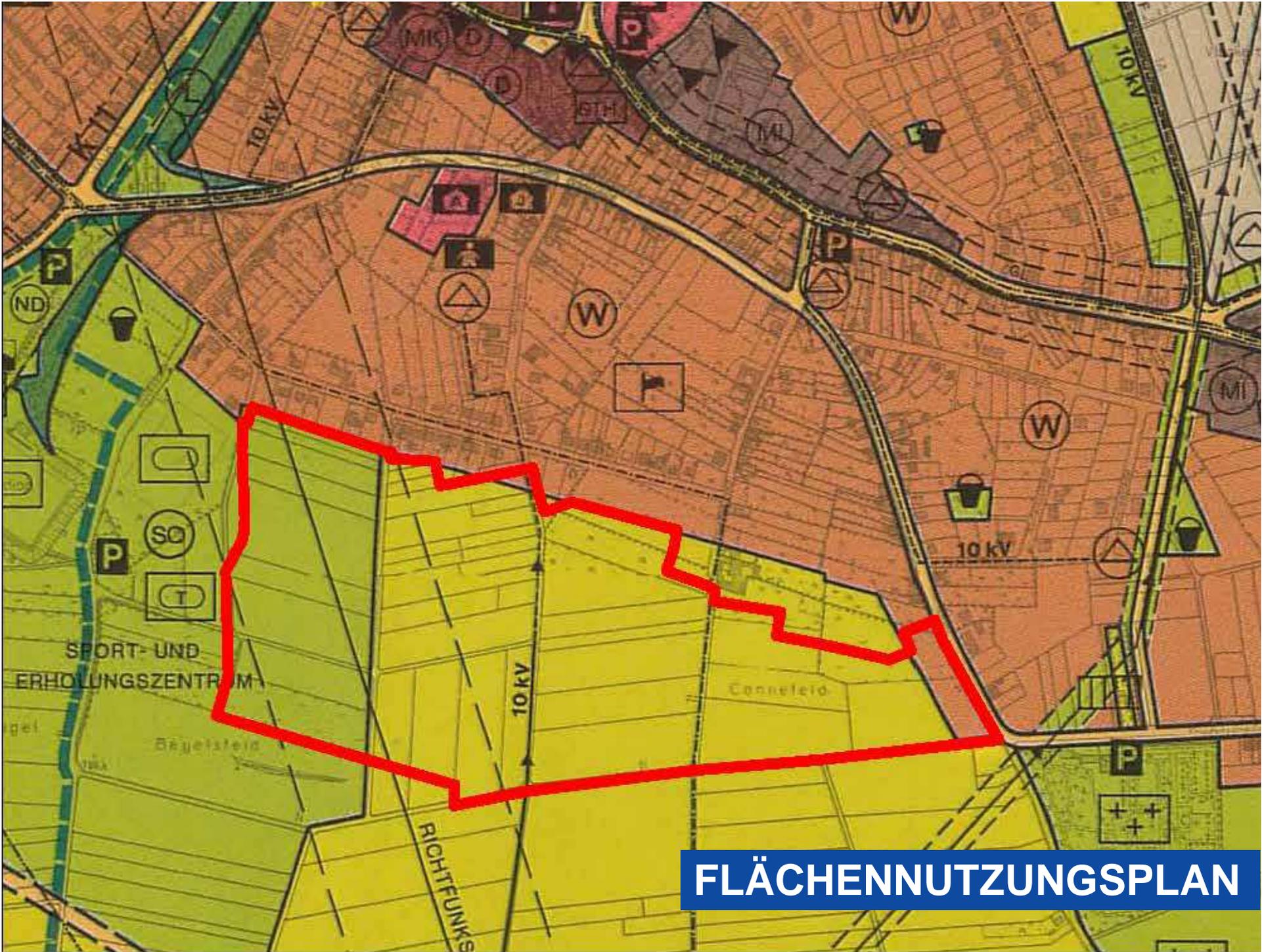
**Übach-Palenberg**  
Rahmenkonzept Beyelsfeld

Architektur, Stadt-  
und Umweltplanung  
Dipl. Ing. U. Schnuis

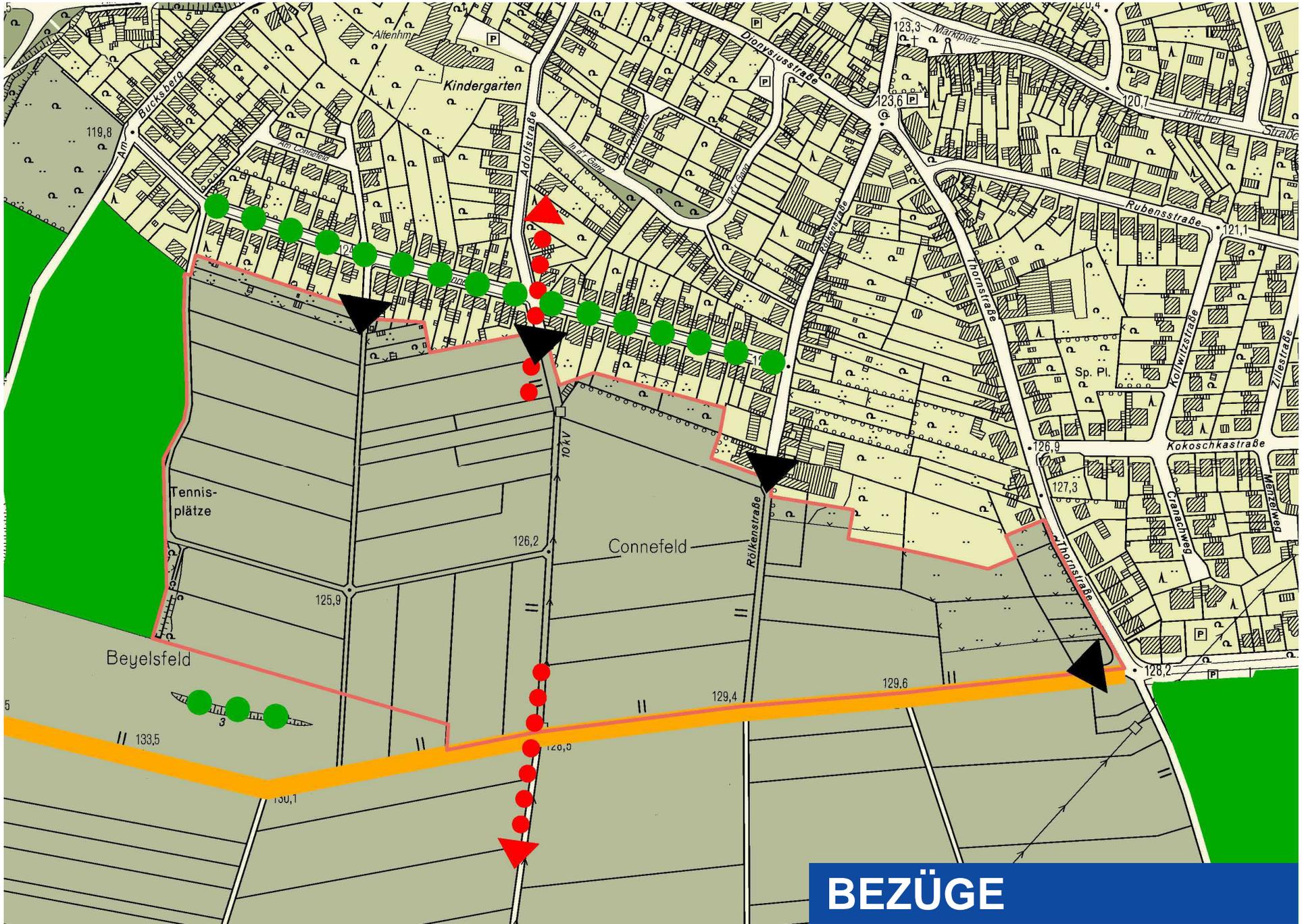




**LUFTBILD**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

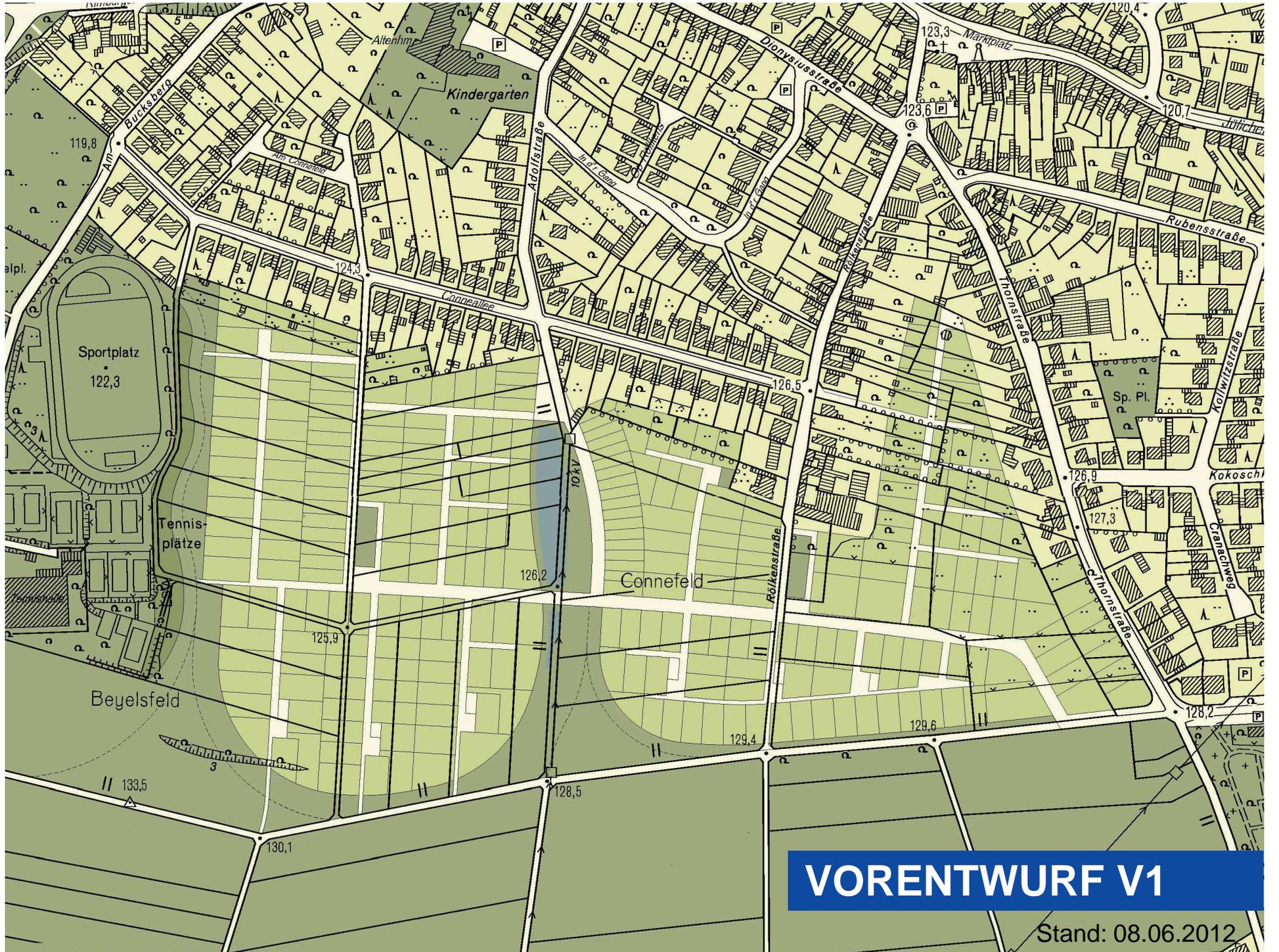


**BEZÜGE**

## Konzeptionelle Leitlinien der Planung

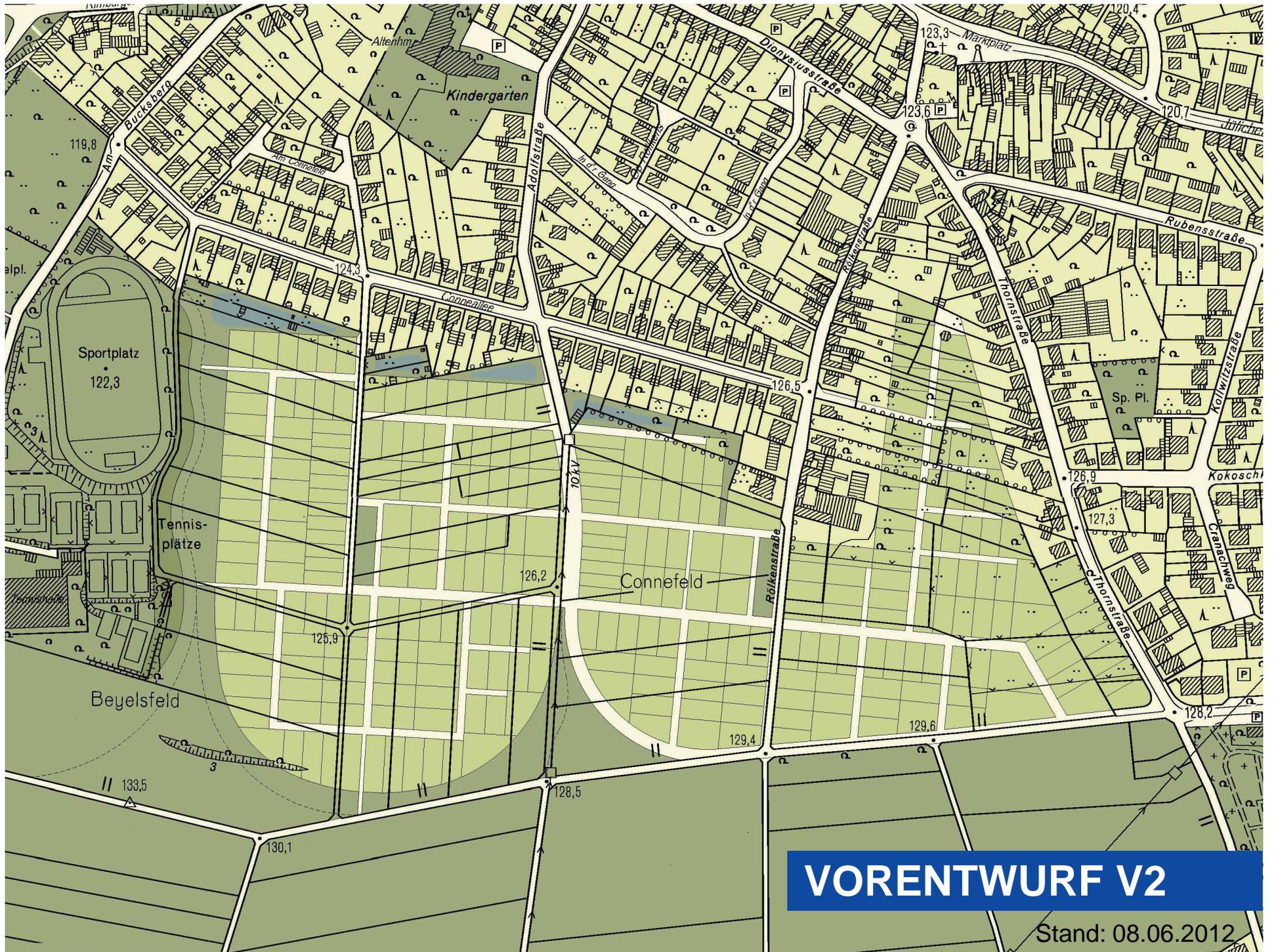
1. Berücksichtigung der bestehenden Grünzäsuren und Grünkanten westlich und östlich des Plangebietes
2. Verlängerung der südlichen Grenze der Tennisanlage in Richtung Osten als Grenze des Wohngebietes
3. Berücksichtigung des bestehenden Wirtschaftswegenetzes
4. Verdeutlichung des Verlaufs der ‚Via Belgica‘ durch Baumstellungen und einer parallelen Grünfläche
5. Aufgrund des Richtung Nord / Nordwesten abfallenden Geländes Anlage von Regenrückhalteflächen im Übergang zur Bestandsbebauung, dadurch grüingeprägter Übergang
6. Orientierung der Grenze der Wohnbebauung zur Bestandsbebauung an der östlichen Grenze des Sportzentrums
7. Ausbildung eines Lärmschutzwalles zwischen Sportzentrum und Wohnbebauung, Integration in das Landschaftsbild
8. Ausbildung der Verlängerung der Adolfstraße als Siedlungszäsur
9. Orientierung der zukünftigen Bebauung an der angrenzenden Bestandsbebauung
10. Städtebauliche Einbindung der ‚Via Belgica‘

11. Ausbildung von sinnvollen Bauabschnitten, die von Westen nach Osten erschlossen werden
12. Berücksichtigung aller potentieller Anknüpfungspunkte, um das Verkehrsaufkommen weitestgehend aufzuteilen
13. Ausbildung einer Haupteerschließungsachse Richtung Friedensstraße
14. Vermeidung von Durchgangsverkehren durch entsprechende Ausgestaltung der Verkehrsflächen
15. Aufbau eines Fußwegenetzes unter Integration der ‚Via Belgica‘
16. Die Erschließung ist derart anzulegen, dass zusammenhängende Gartenflächen entstehen
17. Insbesondere im westlichen Teilbereich sind als Übergang zum Sportzentrum Wohnbauflächen und Landschaftsraum zu vernetzen
18. Die Gebäude sind günstig zur Sonne auszurichten, um aktive und passive Sonnenenergiegewinne zu ermöglichen
19. Ausbildung von Bereichsmittelpunkten, die dem sozialen Miteinander dienen
20. Angebot von unterschiedlichen Wohnformen, um das Nebeneinander von Familienwohnen und Altengerechtem Wohnen zu ermöglichen



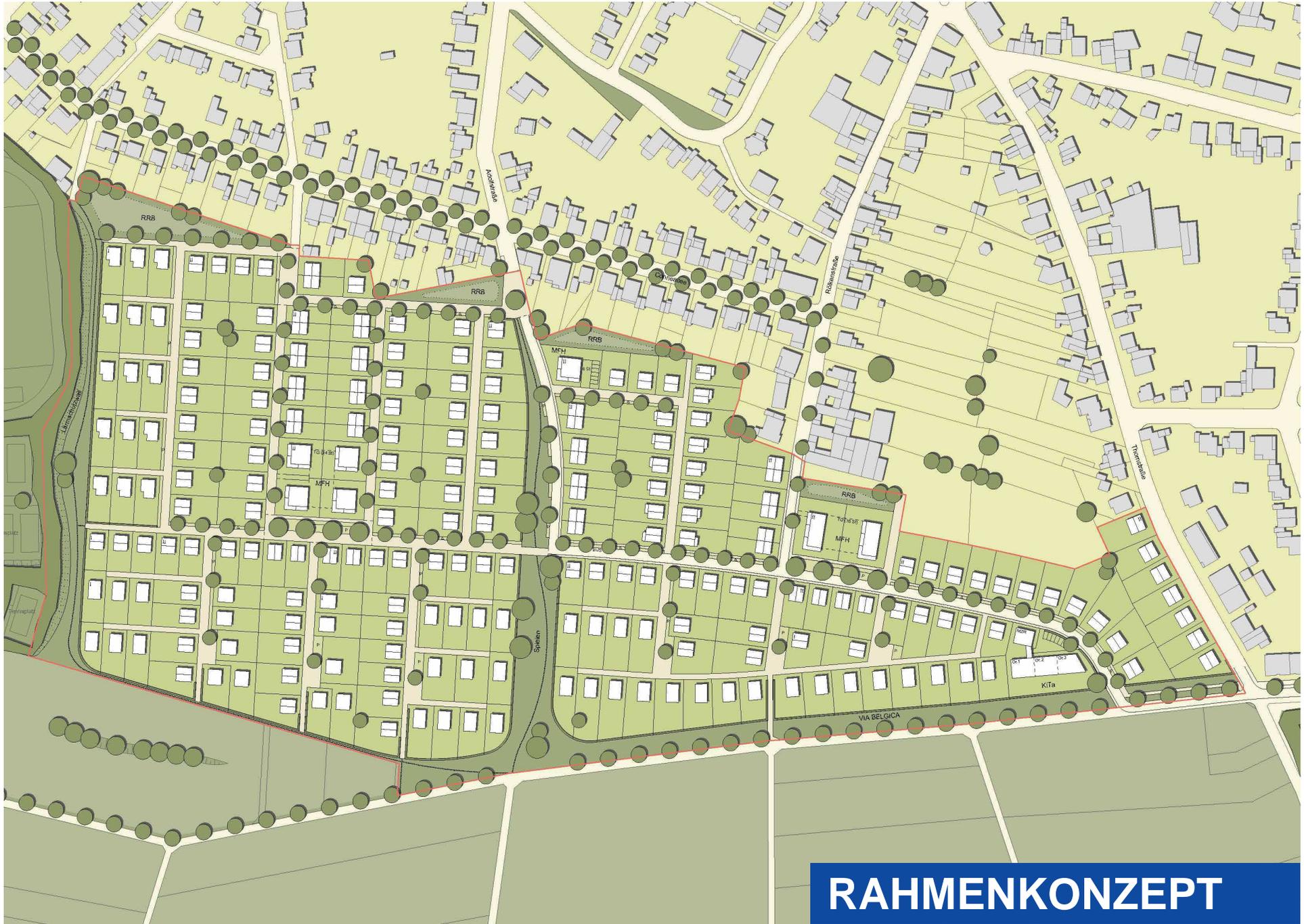
**VORENTWURF V1**

Stand: 08.06.2012



# VORENTWURF V2

Stand: 08.06.2012

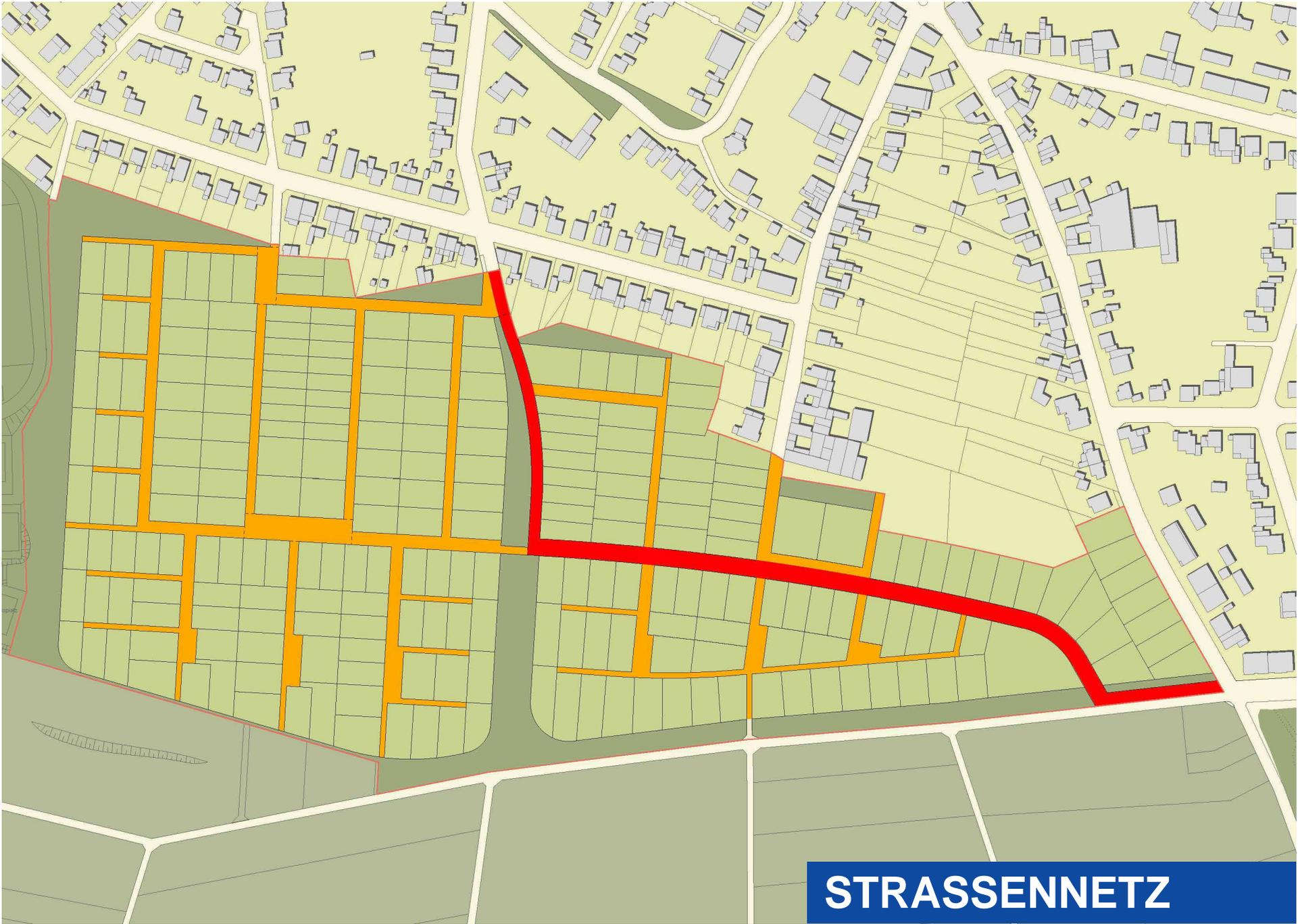


# RAHMENKONZEPT

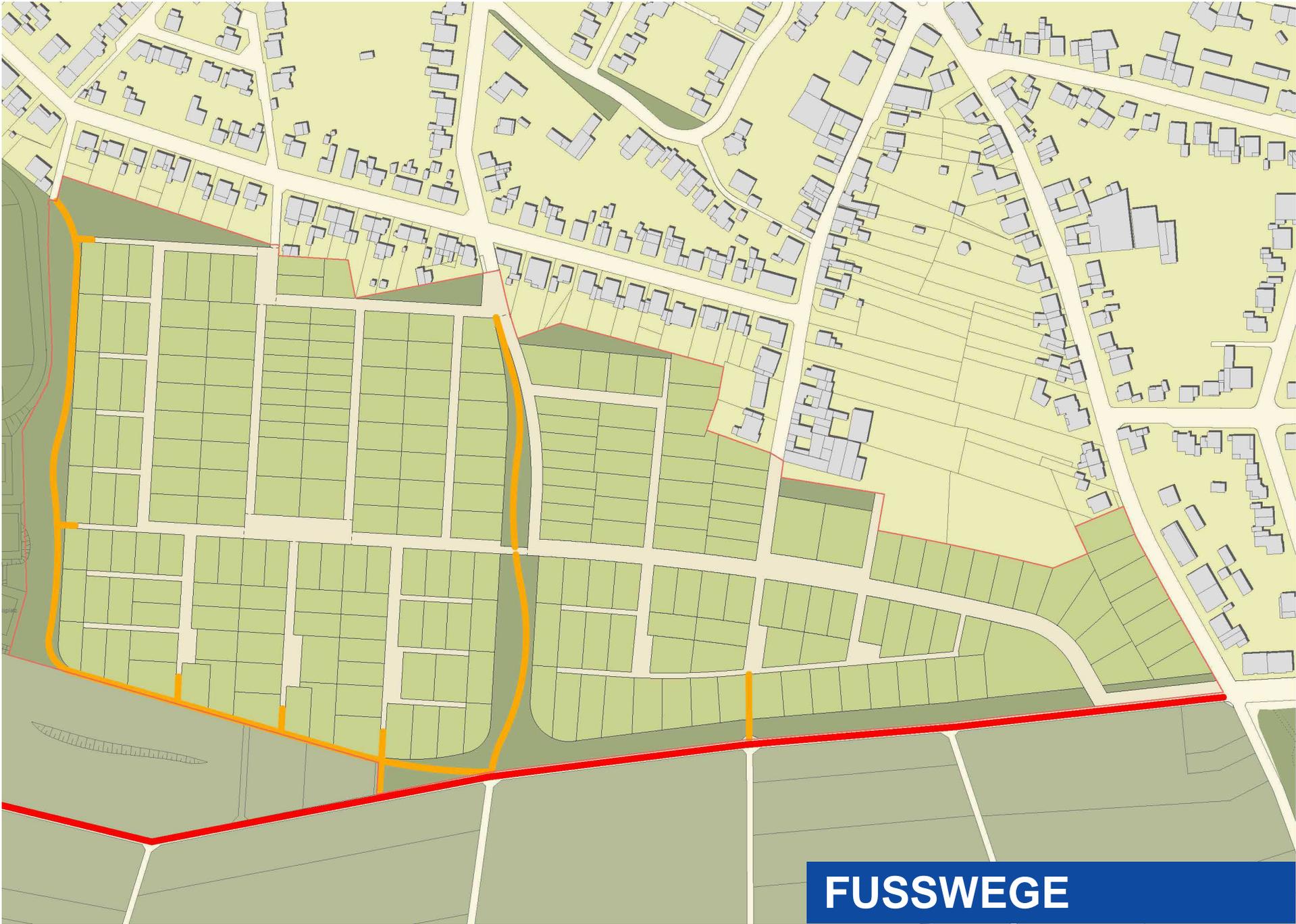
Stand: 20.09.2012



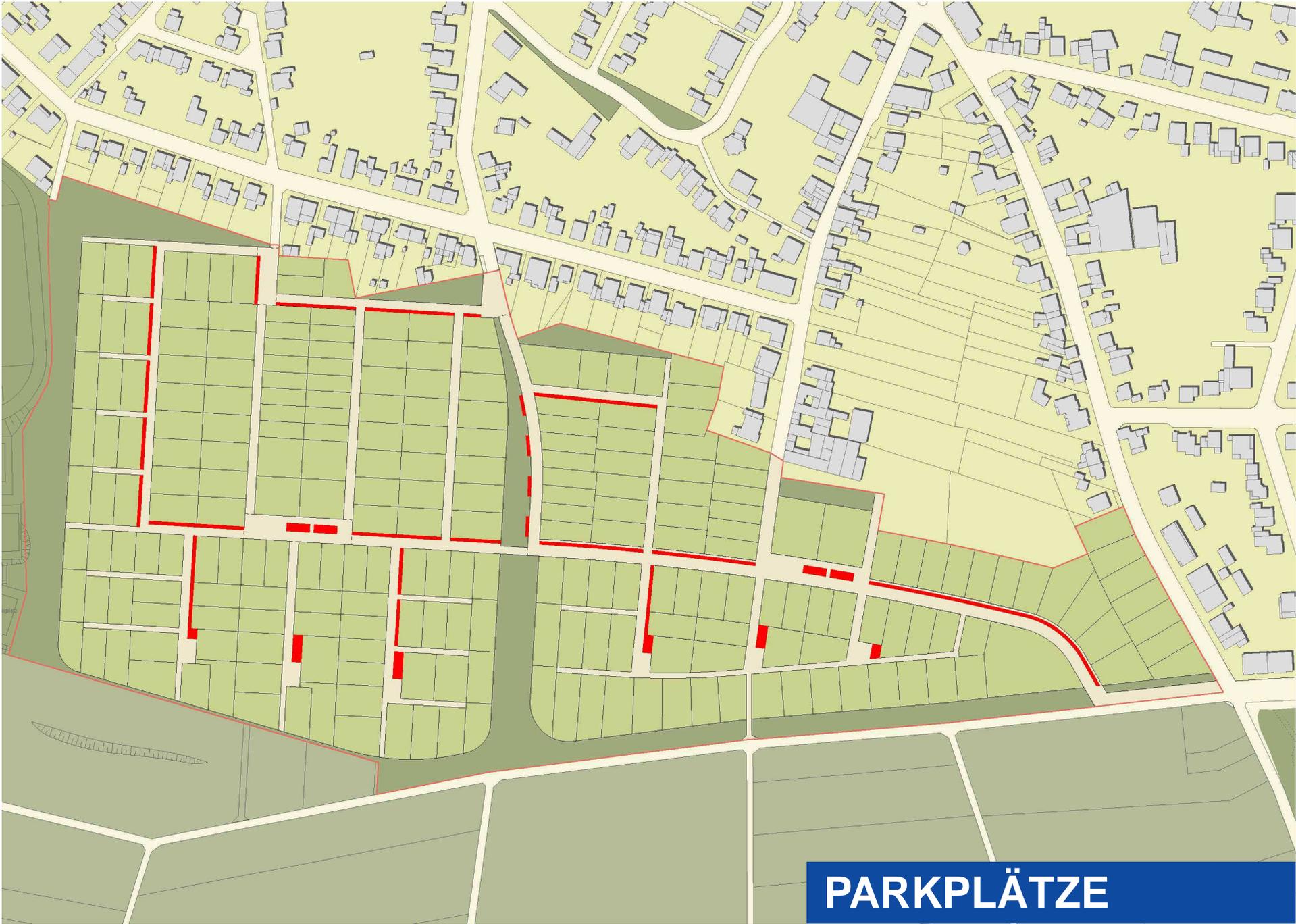
**GRÜNKONZEPT**



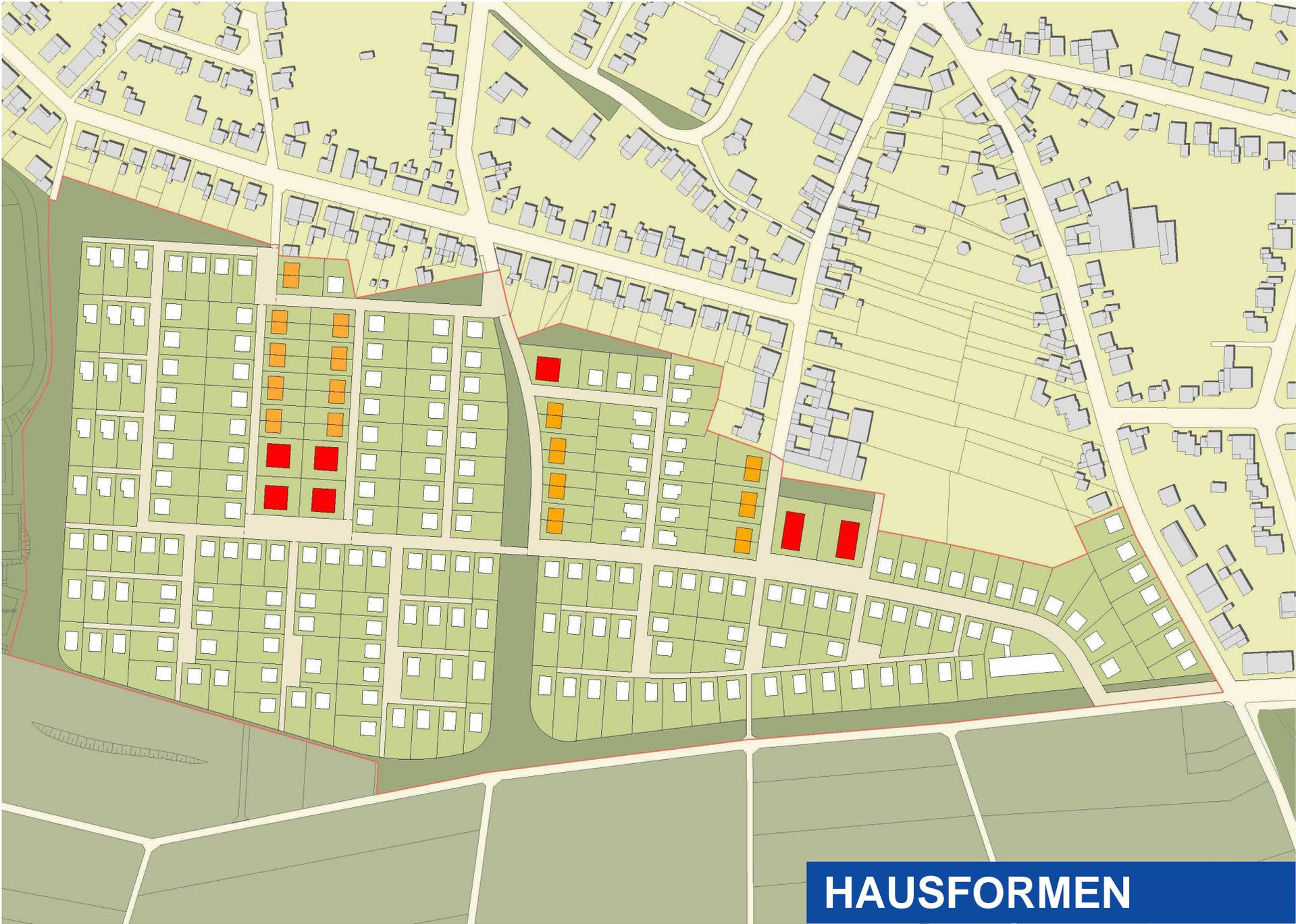
**STRASSENNETZ**



**FUSSWEGE**



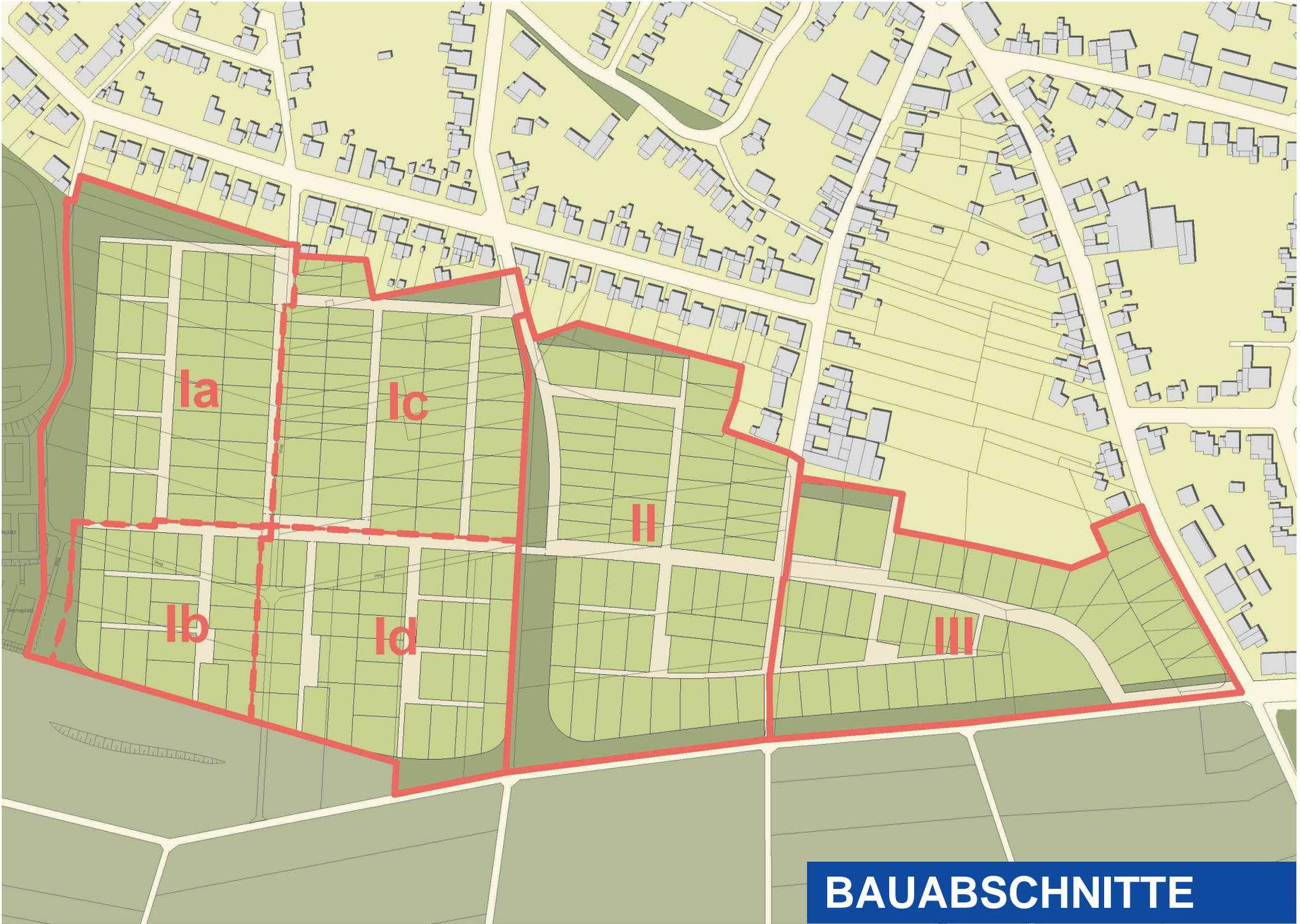
**PARKPLÄTZE**



**HAUSFORMEN**



**GESCHOSSIGKEIT**



**BAUABSCHNITTE**

## PLANGEBIET

Bruttobauland	172.851 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	123.711 m <sup>2</sup>	71,6 %
- Verkehrsflächen	24.741 m <sup>2</sup>	14,3 %
- Grünflächen	24.399 m <sup>2</sup>	14,1 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	5.200 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen West</i>	7.309 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Mitte</i>	5.180 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	6.710 m <sup>2</sup>	
Mögliche Hauseinheiten	197 EH / 32 DHH	229
Mögliche Wohneinheiten	5 MFH à 6 / 2 MFH à 8 WE	46

## BAUABSCHNITT I (a-d)

Bruttobauland	95.306 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	70.003 m <sup>2</sup>	73,4 %
- Verkehrsflächen	13.043 m <sup>2</sup>	13,7 %
- Grünflächen	12.260 m <sup>2</sup>	12,9 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	3.494 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen West</i>	7.309 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Mitte</i>	161 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	1.296 m <sup>2</sup>	
Mögliche Hauseinheiten	119 EH / 18 DHH	137
Mögliche Wohneinheiten	4 MFH à 6 WE	24

**KENNWERTE**

### BAUABSCHNITT I a

Bruttobauland	31.112 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	18.740 m <sup>2</sup>	60,2 %
- Verkehrsflächen	3.691 m <sup>2</sup>	11,9 %
- Grünflächen	8.681 m <sup>2</sup>	27,9 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	<i>2.623 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen West</i>	<i>6.058 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	35 EH	35

### BAUABSCHNITT I b

Bruttobauland	13.592 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	10.544 m <sup>2</sup>	77,6 %
- Verkehrsflächen	2.005 m <sup>2</sup>	14,7 %
- Grünflächen	1.043 m <sup>2</sup>	7,7 %
<i>davon Flächen West</i>	<i>1.043 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	22 EH	22

**KENNWERTE**

### BAUABSCHNITT I c

Bruttobauland	26.247 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	21.634 m <sup>2</sup>	82,4 %
- Verkehrsflächen	3.581 m <sup>2</sup>	13,7 %
- Grünflächen	1.032 m <sup>2</sup>	3,9 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	<i>871 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen Mitte</i>	<i>161 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	25 EH / 18 DHH	43
Mögliche Wohneinheiten	4 MFH à 6 WE	24

### BAUABSCHNITT I d

Bruttobauland	24.355 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	19.085 m <sup>2</sup>	78,3 %
- Verkehrsflächen	3.766 m <sup>2</sup>	15,5 %
- Grünflächen	1.504 m <sup>2</sup>	6,2 %
<i>davon Flächen West</i>	<i>208 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	<i>1.296 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	37 EH	37

**KENNWERTE**

### BAUABSCHNITT I (a+b)

Bruttobauland	44.704 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	29.284 m <sup>2</sup>	65,5 %
- Verkehrsflächen	5.696 m <sup>2</sup>	12,7 %
- Grünflächen	9.724 m <sup>2</sup>	21,8 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	<i>2.623 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen West</i>	<i>7.101 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	57 EH	57

### BAUABSCHNITT I (c+d)

Bruttobauland	50.602 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	40.719 m <sup>2</sup>	80,5 %
- Verkehrsflächen	7.347 m <sup>2</sup>	14,5 %
- Grünflächen	2.536 m <sup>2</sup>	5,0 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	<i>871 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen West</i>	<i>208 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen Mitte</i>	<i>161 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	<i>1.296 m<sup>2</sup></i>	
Mögliche Hauseinheiten	62 EH / 18 DHH	80
Mögliche Wohneinheiten	4 MFH à 6 WE	24

**KENNWERTE**

## BAUABSCHNITT II

Bruttobauland	43.825 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Nettobauland	29.072 m <sup>2</sup>	66,3 %
- Verkehrsflächen	6.578 m <sup>2</sup>	15,0 %
- Grünflächen	8.175 m <sup>2</sup>	18,7 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	966 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Mitte</i>	5.019 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	2.190 m <sup>2</sup>	
Mögliche Hauseinheiten	41 EH / 14 DHH	55
Mögliche Wohneinheiten	1 MFH à 6 WE	6

## BAUABSCHNITT III

Bruttobauland	33.720 m <sup>2</sup>	100,0%
- Nettobauland	24.636 m <sup>2</sup>	73,1 %
- Verkehrsflächen	5.120 m <sup>2</sup>	15,2 %
- Grünflächen	3.964 m <sup>2</sup>	11,7 %
<i>davon Flächen Regenrückhaltung</i>	740 m <sup>2</sup>	
<i>davon Flächen Via Belgica</i>	3.224 m <sup>2</sup>	
Mögliche Hauseinheiten	37 EH	37
Mögliche Wohneinheiten	2 MFH à 8 WE	16

**KENNWERTE**

An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with buildings and streets. A white rectangular text box is centered over the image. The text is in bold, black, uppercase letters.

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

**DIPL. ING. U. SCHNUIS**