

FICHE TECHNIQUE

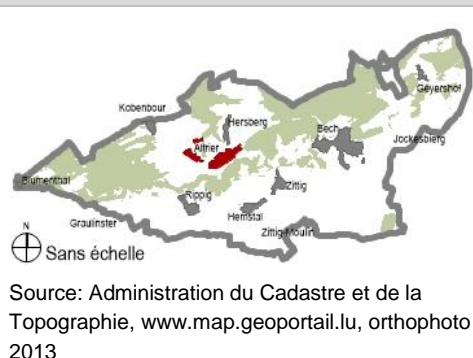
SCHÉMA DIRECTEUR – EP-SD-A-SD-01 « AUF DER SCHANZ »

ORTSCHAFT ALTRIER

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,05 Hektar
Aktuelle Nutzung	Weideland
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

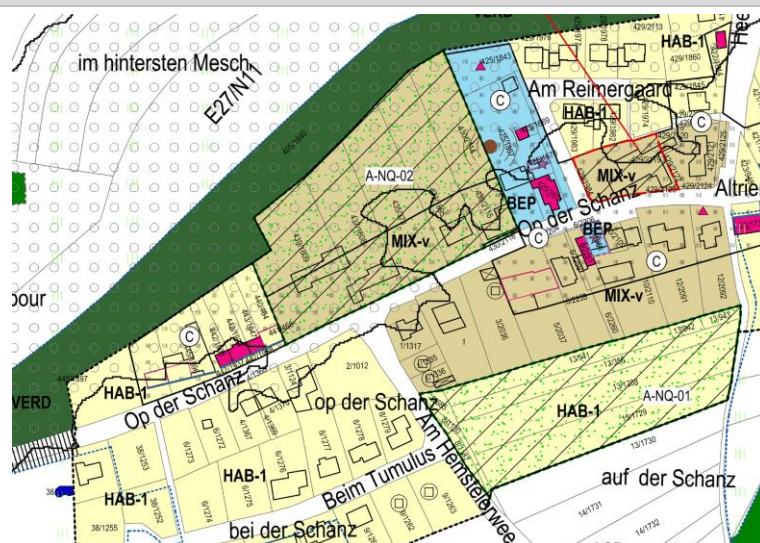
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1 A-NQ-01 « AUF DER SCHANZ »

COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,45
	Min.		Min.
CSS	Max. 15	DL	Max. 15
			Min.



Source: Arbeitsgemeinschaft DeweyMuller/Zimplan, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortseingang • Neu entstehender Ortsrandbereich • Archäologische Voruntersuchung notwendig
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Arrondierung der Ortschaft Altrier nach Süden • Gestaltung eines neuen Ortseingangs, sowie Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur • Schaffung weicher Übergänge in die offene Landschaft

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhausbebauung am Stich • Verkehrsberuigter Straßenraum mit Aufenthaltsqualität • Entwicklung von gefördertem Wohnraum (10%-Mindestanteil an Wohneinheiten oder Nettobaufläche)
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"> • 1,05 Hektar
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Weideland
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • 24% der PAP-Fläche
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Grünfläche im Osten des Plangebietes : <ul style="list-style-type: none"> - Bildet Übergang in die offene Landschaft - Kinderspielplatz - Über bestehenden Fußweg im Osten an den zentralen Bereich von Altrier angebunden • Gefasster Platz im Osten: <ul style="list-style-type: none"> - Wendehammer - Begegnungsraum zur sozialen Kommunikation - Zusätzliche Spielfunktion für Kinder
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an die öffentlichen Einrichtung von Altrier über den Fußweg im Osten und die verkehrberuhigte Begegnungsstraße Neu entstehender Ortsrandbereich
5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Die entstehenden Volumen sollen an die umliegende Siedlungsstruktur angepasst werden • Bis zu 2 Vollgeschosse
5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen • primär Wohnnutzung, einzig Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, sind zulässig (z.B. Freiberufler, Home-Office), max. 10% der Bruttogeschossfläche
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Niedrige Dichte mit bis zu 15 WE/ha (Bruttofläche)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensation der zerstörten Biotope

zukünftiger Einschränkungen	
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Versätze im Straßenraum zur Verkehrsberuhigung und zur Schaffung visueller Sequenzen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhaltenswerten Elemente vorhanden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung des Plangebietes über C.R. 136 (beim Tumulus) im Wetsen der Fläche • Zusätzliche Fußgängeranbindung im Osten
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung als Begegnungszone • Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • 2 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage + Stellplatz) • 4 öffentliche Stellplätze für Besucher, sowie Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraum
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Op der Schanz“ • Verbesserte Erreichbarkeit über den östlichen Fußweg
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasser: <ul style="list-style-type: none"> - Kläranlagen: keine verfügbaren Kapazitäten für Neubaugebiete, daher neue Kläranlage in Hersberg geplant - Anschluss an den bestehenden Kanal im westlich gelegenen Wohnviertel „beim Tumulus“ • Regenwasser: <ul style="list-style-type: none"> - Offene Retention im Straßenraum und auf vorgesehener Retentionsfläche im Südosten (Überlauf in Schmutzwasserkanal)
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Ortsrandeingrünung mit einheimischen Hecken- und Baumarten in den südlichen Privatgärten • Neugestaltung des Ortseingangs von Altrier: <ul style="list-style-type: none"> - Straßenrandbepflanzung als visuelle Bremse bei Ortseinfahrt
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Baumhecke im Osten entlang des Feldweges muss als Leitlinie für lokale Fledermausarten in den Wald erhalten bleiben • Südlicher Ackerrandstreifen mit Hecken und oder Baumreihen gilt ebenfalls als Grünachse in Verbindung mit der Nord-Süd-Linie in den Wald

	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Durchgrünung, sowie aneiangrenzende Gartenstrukturen der künftigen Hausgärten können als vernetzende Grünelemente dienen
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotop und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Das PAP Projekt soll auf umweltschutzfachlichen und -rechtlichen Gründen entsprechend den Vorgaben des Schéma Directeur Konzeptes umgesetzt werden. • Vor der Umsetzung des PAP Projektes, ist eine Studie zur Betroffenheit der Habitate und Biotop durch zu führen und die eventuellen damit verbundenen Ausgleichsmassnahmen um zu setzen (siehe Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung zum PAG)
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer müssen einen PAP aufstellen • Neue Kläranlage benötigt, um Baugenehmigung erteilen zu können
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche kann im Rahmen eines einzigen PAP's entwickelt werden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>
9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN	
9.1 Allgemein	
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünte Flachdächer, Fassaden • Passivbauweise
9.3 Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht-störendes Gewerbe (max. 10% der Bruttogeschossfläche) können als Home Office eingerichtet, eine Stadt der kurzen Wege fördern
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Einzelhandel vorgesehen
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Versiegelung von Außenflächen (Terrassen, Eingangsbereiche aus wasserdurchlässigem Material) • Einheimische Heckenarten zur Parzellenbegrenzung

10. ILLUSTRATIONEN



Horizontale Versätze im Straßenraum (Beerbuschstieg - www.panoramio.de)



Begegnungsstraße/Spielstraße (Dietkon – www.zonederencontre.ch)



Offene Retentionsfläche (Karlsruhe – www.must.nl)



Spielplatz auf offener Grünfläche (www.gemeinde-wuestenrot.de)