

# Schéma Directeur

**Commune du Lac de la Haute-Sûre  
Localité de Bavigne**

***"Box Lee"***  
***BA-SD2/BA-NQ2***



August 2013



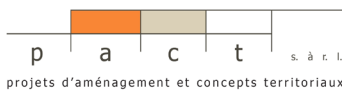
## Impressum

Auftraggeber:



Commune du Lac de la Haute-Sûre  
7, Duerfstrooss  
L-9635 Bavigne  
Tél: 99 35 54  
Fax: 99 35 53  
Email : hautsure@pt.lu  
Internet: www.lac-haute-sure.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme  
58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu  
Internet: www.pact.lu

## Schéma Directeur Bavière "Box Lee" (BA-SD2/BA-NQ2)

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebau und Ortsentwicklung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Verkehr und technische Infrastrukturen</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Realisierungskonzept</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Steckbrief Schéma Directeur „Box Lee“ in Bavière (BA-SD2/BA-NQ2)</b>	<b>11</b>
	<b>Schéma Directeur Plan</b>	<b>12</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Box Lee aus nordwestlicher Richtung (Plangebiet rechts)	5
Abb.5: Ortsstruktur Bavière	6
Abb.6: Prinzipskizze - Städtebau	6
Abb.7: Ansichtsskizze - zu ersetzen	7
Abb.8: Prinzipskizze - Verkehr und Infrastrukturen	8
Abb.9: Prinzipskizze - Landschaft und Freiraum	9
Abb.10: Schéma Directeur Bavière „Box Lee“ (BA-SD2/BA-NQ2) M 1:1000	12

# 1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

*l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1*

## a) Rahmenbedingungen



**Flächengröße:** ca. 26 Ar

**Parzellen:** 571/3138

**Parzellenstruktur:** 1 Grundstücksbesitzer



### Städtebauliche Bewertung

- Lage am westlichen Ortsrand mit direktem Kontakt zum Ortszentrum, Bildung einer Ortseingangssituation
- nördlich liegt örtliche Kläranlage, für die langfristig aufgrund des Anschlusses der Ortschaft an die regionale Kläranlage in Heiderscheidergrund kein Bedarf mehr besteht
- nordwestlich befindet sich ein Bauunternehmen, von dem zeitweise Störpotential in Form von Lärmemissionen zu erwarten ist
- östlich und südlich grenzt zumeist dichtere Bebauung des Ortszentrums an



### Bewertung Mobilität:

- direkte Lage an einer Ausfallstraße Richtung Harlange, in unmittelbarer Nähe zur *Duerfstrooss* (N 26) als örtliche Hauptverkehrsstraße, kurze Strecke zum südlich verlaufenden CR 315 (Richtung Boulaide)
- Bushaltestelle im Ortszentrum nur 130 m fußläufig entfernt, dementsprechend sehr gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV)
- geringes bis mittelstarkes Verkehrsaufkommen



### Umweltbewertung:

- entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Feldhecke als einziges Biotop innerhalb des Plangebietes
- mäßig flach geneigter Flachhang (5-7°) mit Nordostexposition; diesbezüglich keine besondere Restriktion, da an die der Straße *Box Lee* vorhandene Böschung eine Höhendifferenz von etwa 1 m aufweist
- südwestliche Grenze des Plangebietes, an der auch die Feldhecke verläuft, besteht vom Plangebiet aus gesehen aus einer ansteigenden Böschung; Folge: südwestlich gelegenen Parzellen liegen etwa 2 bis 3 m höher



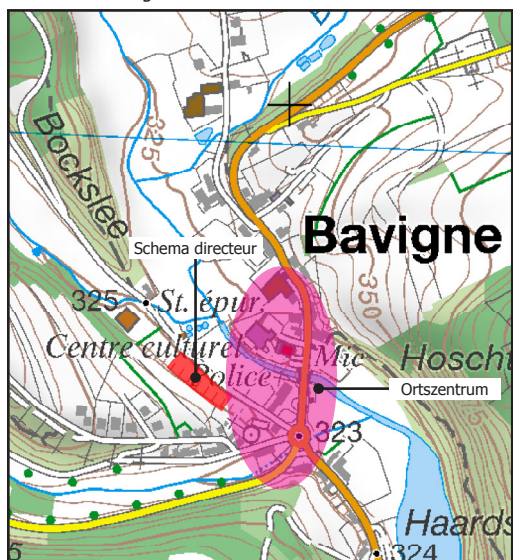
### Bewertung Erschließung:

- Erschließungsaufwand nur im Rahmen des Anschlusses entstehender Grundstücke an bestehende Leitungen und Kanäle (Wasserversorgung, Mischwasserkanal, Energie und Telekommunikation) in der Straße *Box Lee*

## b) Zielvorgaben

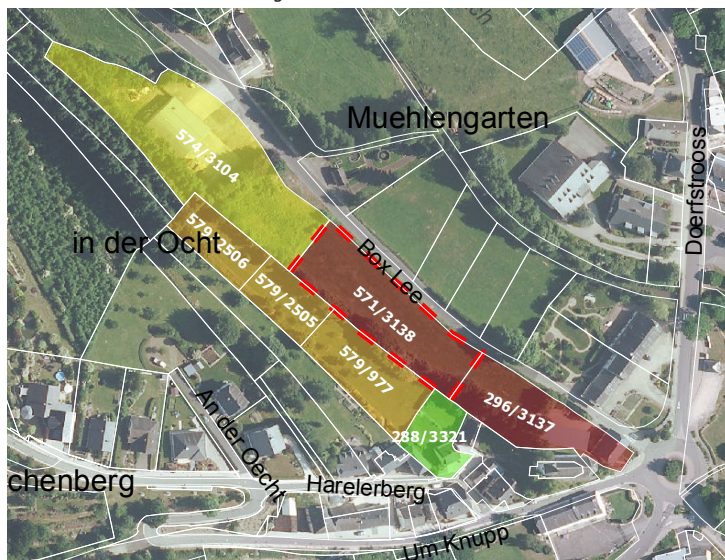
- Herstellung einer gestalterisch interessanten Torsituation am Ortseingang
- Schaffung eines Übergangs von der Landschaft in den dichter bebauten Ortskern
- Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen

Abb.1: Ortslage



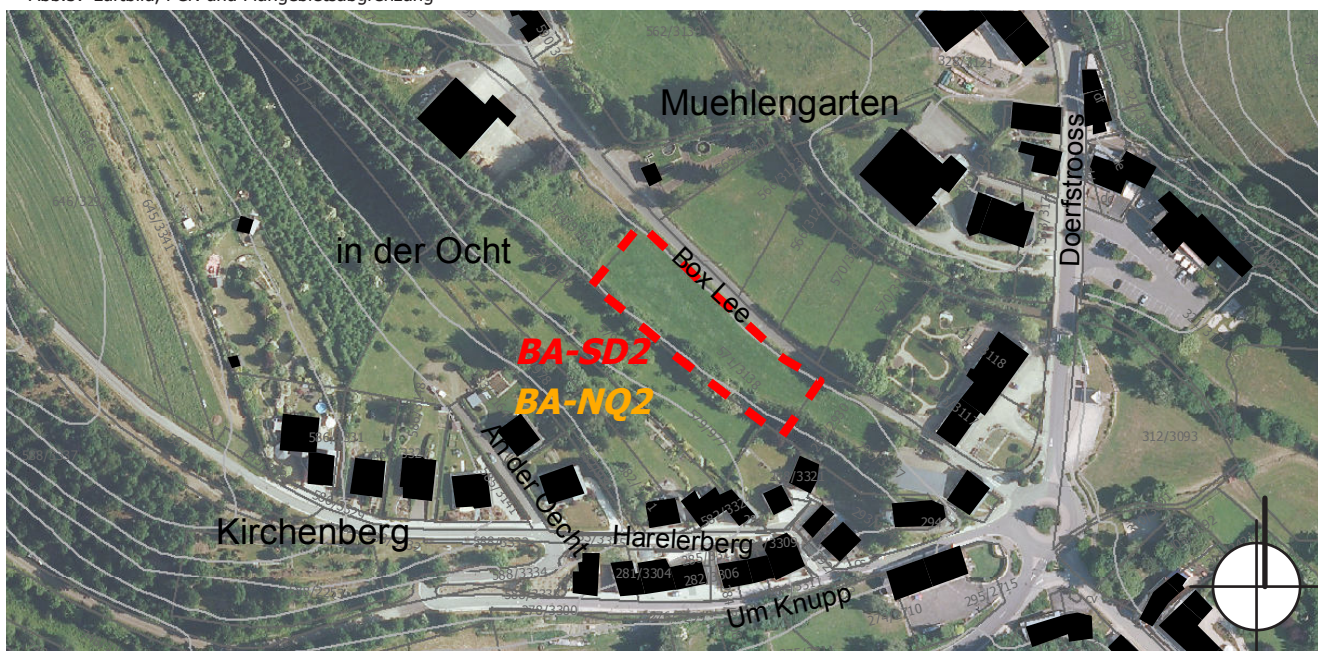
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPO, PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Schéma Directeur - Box Lee aus nordwestlicher Richtung (Plangebiet rechts)



Aufnahme: pact s.à r.l., Juni 2009



## 2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

### a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Plangebiet als Teil einer linearen, tentakelartigen Ortserweiterung mit Anschluss an das Ortszentrum
- bildet zusammen mit gegenüberliegender, ebenfalls unbebauter Siedlungsfläche ortsnahes Entwicklungspotential

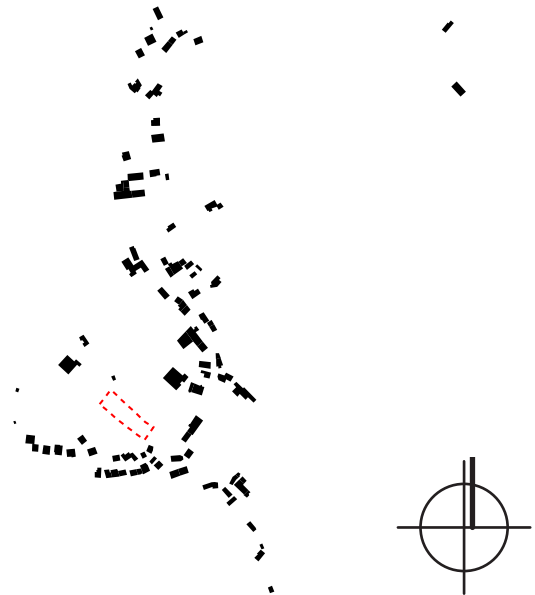


Abb.5: Ortsstruktur Bavière

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: BDTPO © ACT

### b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public  
- Art. 16.1.2b

- die abzutretenden öffentlichen Flächen beschränken sich auf einen herzustellenden Bürgersteig sowie ein Regenrückhaltebecken und nehmen etwa 5% des gesamten Plangebietes in Anspruch

### c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

- einziger nutzbarer öffentlicher Raum ist der Straßenraum der *Box Lee*, die in ihrer derzeitigen Dimensionierung beibehalten werden soll, aufgrund der Bedeutung als Durchgangsstraße Richtung Harlange jedoch keine spezielle Gestaltung (z.B. Aufpflasterung) vorgesehen ist
- geringe Größe der Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung schließt eine Nutzbarkeit als öffentlich zugänglichen Raum aus

### d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- vorgesehene Wohnnutzung fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur des Ortszentrums (vorwiegend Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor dar
- Planung entspricht dem Charakter der Ortschaft als Wohnstandort und trägt zur Stärkung dieser Funktion bei
- direkte Lage am Ortszentrum und der dort angesiedelten Gemeindeverwaltung sowie dem Kulturzentrum begünstigt eine sehr gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen



Abb.6: Prinzipalskizze - Städtebau

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.  
Fond de Plan: PCN 2012 © ACT

- etwa 120 m östlich öffentlich zugänglicher Wasserspielplatz geplant
- mögliche, vom nordwestlich gelegenen Bauunternehmen ausgehende Lärmemissionen können die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes geringfügig beeinflussen
- potentielle Geruchsemissionen durch die nördlich befindliche Kläranlage sind zeitlich absehbar, da nach dem Anschluss der Ortschaft an die regionale Kläranlage in Heiderscheidergrund die bestehende Kläranlage außer Betrieb genommen werden soll
- aufgrund geringer Größe keine innerquartierlichen Nutzungszusammenhänge

#### e) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e*

- Baugebiet dient der Herstellung eines Bebauungszusammenhangs zwischen isoliert liegendem Bauunternehmen und dem Rest der Ortschaft
- aufgelockerte Bebauungsdichte (Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern) orientiert sich an den jüngeren Baugebieten der Ortschaft, u.a. an der südwestlich gelegenen Ortserweiterung
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse
- Bebauung ist weitestgehend traufständig und näher zum Straßenraum hin zu orientieren, um diesen langfristig, in Verbindung mit der gegenüberliegenden Baufläche, besser zu fassen; eine Ausnahme sollte die Gebäudestellung der Bebauung am Ortseingang darstellen, die zur Bildung einer Tor-situation giebelständig zur Straße orientiert sein sollte



Abb.7: Ansichtsskizze

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

#### f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f*

- aufgrund geringer Plangebietsgröße keine übergeordnete Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte
- Wohnen als Nutzung

#### g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- an Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte

#### h) Gebäudetypologie und Durchmischung

*la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h*

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser

#### i) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen

*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i*

- aufgrund nicht zu erwartender erheblicher Restriktionen keine spezifischen Maßnahmen notwendig

## j) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

*les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j*

- Bildung einer Torsituation am Ortseingang durch eine näher zum Straßenraum hin orientierten Bebauung

## k) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

*les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k*

- keine charakteristischen Elemente im Plangebiet vorhanden



## 3. Verkehr und technische Infrastrukturen



*un concept de mobilité et d'infrastructures techniques - Art. 16.1.3*

### a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

*les connexions - Art. 16.1.3a*

- unmittelbare Lage an der *Box Lee* als Durchgangsstraße in Richtung Harlange als Schulstandort, jedoch mit geringem Verkehrsaufkommen
- *Box Lee* bildet im Ortszentrum einen Kreuzungspunkt (Kreisverkehr) mit der N 26 als örtliche Hauptverkehrsstraße, dem CR 315 und der Straße *Um Knupp*, über die N 26 und den CR 315 Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz mit guter Erreichbarkeit von Ortschaften mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Wiltz, Pommerloch)
- der Einmündungsbereich der *Box Lee* in die *Duerfstrooss* (N 26) stellt eine Engstelle dar, bei der zwei Pkw nicht aneinander vorbeikommen und infolgedessen eine reduzierte Geschwindigkeit zu verzeichnen ist
- eine Fortführung des für das Plangebiet vorzusehenden Gehweges ist hier nicht möglich

### b) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

*la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b*

- da einzeilige Bebauung entlang bestehender Straße geplant ist, keine innere Erschließung notwendig
- Einrichtung eines separaten Fußweges nötig, um eine Trennung von Fußverkehr und Straßenverkehr zu erreichen, kein separates Radwegenetz, da Straßenraum hierfür genutzt werden kann

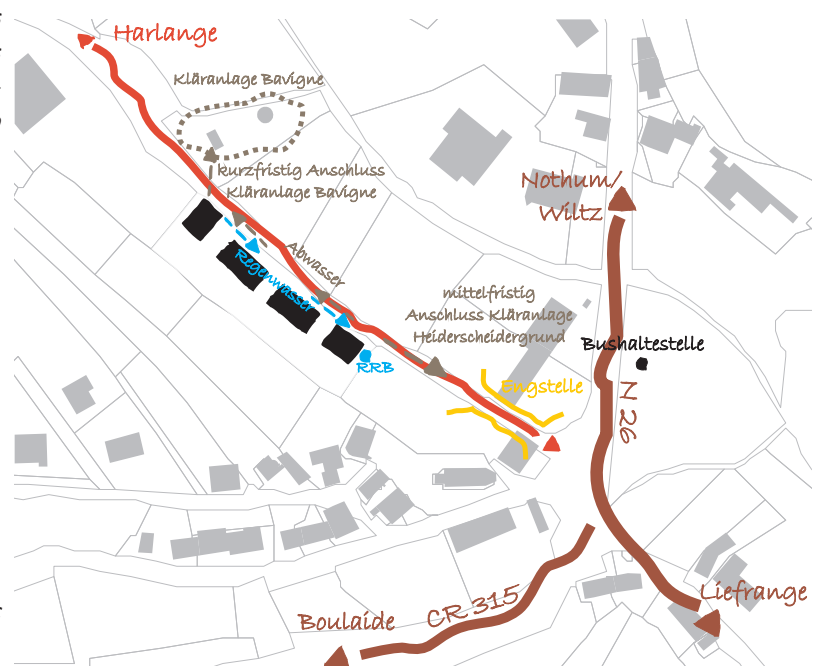


Abb.8: Prinzipalskizze - Verkehr und Infrastrukturen

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.  
Fond de Plan: PCN 2012 © ACT

### c) Parkraumkonzept

*un concept de stationnement - Art. 16.1.3c*

- spezifisches Parkraumkonzept aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht erforderlich

- lediglich Maßgabe der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken

#### d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

*les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d*

- örtliche Bushaltestelle liegt im Ortszentrum, ist etwa nur 130 m fußläufig vom Plangebiet entfernt und kann über zu schaffenden Fußweg sowie die im Ortszentrum vorhandenen Fußwege erreicht werden

#### e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

*les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e*

- Wasserversorgungsleitung und Mischwasserkanal in direkt angrenzender *Box Lee* gelegen, Anschluss ohne großen Aufwand möglich, auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich
- mittelfristig Anschluss der Ortschaft an die regionale Kläranlage in Heiderscheidergrund, auch hierfür kann bestehendes Kanalnetz genutzt werden
- anfallendes Niederschlagswasser kann über einen schmalen, offenen, entlang der Straße verlaufenden Graben dem Regenrückhaltebecken am südöstlichen Ende des Plangebietes (Geländetiefpunkt) zugeführt werden



## 4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

*un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4*

#### a) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

*l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a*

- Lage in einem Tal und geringes Geländegefälle erleichtern gute Integration in das Landschafts- und Ortsbild, da keine exponierte Lage entsteht
- Erhalt der Heckenstrukturen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze unterstützt die Integration in die Landschaft
- Anpflanzung zusätzlicher Bäume entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze in einem hier vorgesehenen, aber nicht zum Plangebiet gehörenden Grünstreifen, trägt zur optischen Abgrenzung gegenüber dem Bauunternehmen bei und hebt die zu schaffende Torsituation nochmals deutlich hervor

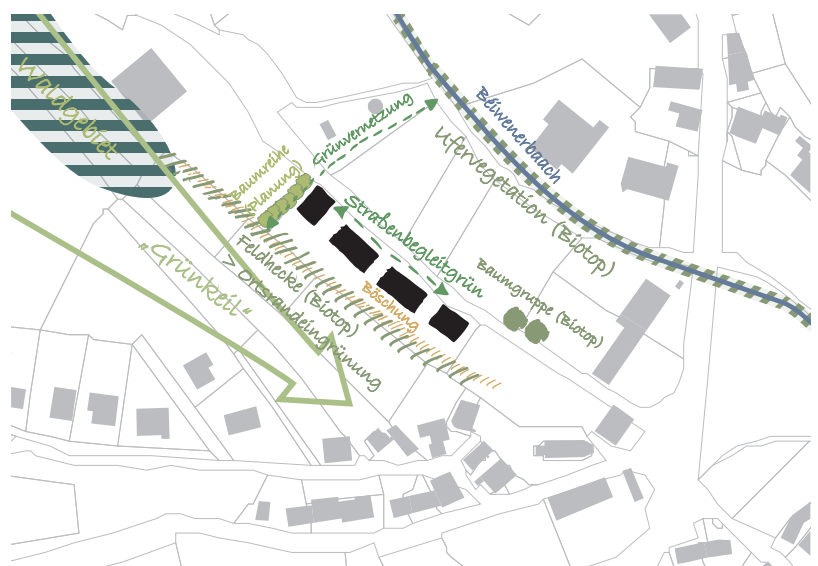


Abb.9: Prinzipalskizze - Landschaft und Freiraum

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.  
Fond de Plan: PCN 2012 © ACT

- weitere Baumpflanzungen entlang der *Box Lee* haben zudem eine Straßenraum gestaltende Wirkung

## b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

*les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b*

- dem Erhalt der Feldhecke entlang des südwestlichen Gebietsrandes kommt neben dem integrativen Aspekt auch eine nicht unerhebliche Bedeutung innerhalb des örtlichen Grün- und Biotopnetzes zu
- südwestlich gelegene Parzellen mit bedeutendem Streuobstbestand, der in Verbindung mit den westlich der Ortschaft gelegenen Ausläufern eines Waldgebietes einen „Grünkeil“ in die Ortschaft führt; Feldhecke als Bestandteil dieses „Grünkeils“

## c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

*les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c*

- die bereits genannte Feldhecke ist auf jeden Fall zu erhalten, die Maßnahme dürfte aufgrund der Randlage ohne Weiteres umzusetzen sein

# 5. Realisierungskonzept

*un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5*

## a) Realisierungsprogramm

*le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a*

- Realisierung des Konzepts aufgrund der Flächengröße in einer Phase möglich

## b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

*la faisabilité - Art. 16.1.5b*

- geringe Plangebietsgröße, kaum vorhandene Restriktionen und Tatsache, dass lediglich 1 Eigentümer auftritt, erhöhen die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung
- Umsetzung des PAP aufgrund vorhandener Infrastrukturen schnell möglich

## c) Entwicklungsphasen

*le phasage de développement - Art. 16.1.5c*

- Projekt ist in einer Phase zu entwickeln

## d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

*le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d*

- Flächenkonzeptionierung als ein PAP zu sehen

## 6. Steckbrief Schéma Directeur „Box Lee“ in Bavière (BA-SD2/BA-NQ2)

### Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 26 Ar, 1 Eigentümer
- Lage am westlichen Ortsrand (Durchgangsstraße Richtung Harlange) mit Anschluss zum Ortszentrum
- umgebende Nutzungen: Wohnen, Bauunternehmen, Kläranlage
- gute Erreichbarkeit des ÖV
- Infrastrukturen vorhanden
- unproblematische Topographie
- zu erhaltende Feldhecke am südwestlichen Plangebietsrand

### Städtebau und Ortsentwicklung

- aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- traufständige, näher zur Straße hin orientierte Bebauung zur besseren Fassung des Straßenraums
- Bildung einer Torsituation am Ortseingang

Code SD	BA-SD2	Code NQ	BA-NQ2
---------	--------	---------	--------

#### Orientierungswerte

Gesamtfläche		0,26 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	2
öff. Fläche	5%	0,01 ha			DHH	4
pot. Baufläche	HAB-1	0,25 ha			RH	-
					MFH	-
					Gew./MIX	-
				Anteil Bürofläche	max.	10%
				Anteil bifamilial	max.	10%

Ø-Grundstücksgröße	4,12 ar
--------------------	---------

HAB-1					
COS	max	0,44	CUS	max	1,08
	min	0,36		min	0,88
CSS	max	0,60	DL	max	25,4
				min	20,8

### Verkehr und technische Infrastrukturen

- Erschließungsaufwand reduziert sich aufgrund der Lage an einer bestehenden Straße auf herzustellende Anschlüsse
- gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

### Landschaft und Freiraum

- Erhalt bestehender Biotopstrukturen am südwestlichen Plangebietsrand dient der Integration in die Landschaft und begünstigt ökologische Vernetzung
- Anpflanzung zusätzlicher Grünstrukturen zur optischen Abschirmung gegenüber bestehendem Bauunternehmen und zur Straßenraumgestaltung

### Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

