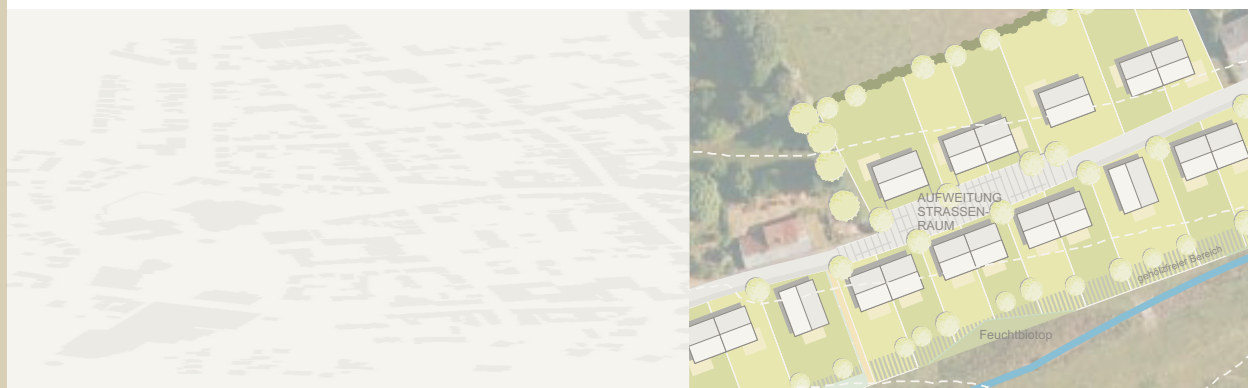


Schéma Directeur

Commune du Lac de la Haute-Sûre
Localité de Harlange

"Rue Untere Laach"

HA-SD6/HA-NQ 6a,b



August 2013



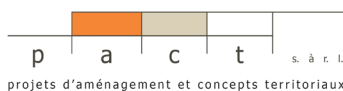
Impressum

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 Harlange "Rue Untere Laach" (HA-SD6/HA-NQ 6a,b)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	6
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	8
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	10
5.	Realisierungskonzept	11
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Rue Untere Laach“ in Harlange (HA-SD6/HA-NQ 6a,b)	12
	Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen	13
	Schéma Directeur Plan	14

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Rue Untere Laach - Blick Richtung Osten	5
Abb.5: Schéma Directeur - Südliches Plangebiet (Blick von Südwesten)	5
Abb.6: Ortsstruktur Harlange	6
Abb.7: Prinzipskizze Städtebau	6
Abb.8: Ansichtsskizze	7
Abb.9: Prinzipskizze Verkehr und Infrastrukturen	9
Abb.10: Prinzipskizze Landschaft und Freiraum	10
Abb.11: Schéma Directeur Harlange „Rue Untere Laach“ (HA-SD6/HA-NQ 6a,b) M 1:1250	14

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

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

a) Rahmenbedingungen



Flächengröße: ca. 119 Ar

Parzellen: 1299/2433, 1299/2434, 1299/3001, 1299/3002, 1299/3003, 1299/3004, 1299/3005, 1299/3839 (alle teilweise), 1305/2867, 1308/2870 (beide vollständig)

Parzellenstruktur: 4 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- zwei Teilflächen als große Baulücken innerhalb des Ortsausläufers im Osten von Harlange; Anschluss zum erweiterten Ortskern
- umgebende Nutzungen: Wohnen (Westen und Osten), landwirtschaftlicher Betrieb (etwa 70 m nördlich)
- geringe Bebauungsdichte der umgebenden Wohngebiete aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser, mit 1 bis 2 Geschossen



Bewertung Mobilität:

- Lage an einer örtlichen Seitenstraße, die an örtliche Hauptverkehrsstraße (CR 309) anschließt
- befriedigende Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Bushaltestelle etwa 400 m fußläufig entfernt
- ausschließlich Anliegerverkehr mit sehr geringem Verkehrsaufkommen



Umweltbewertung:

- zwei Schnitthecken entlang der *Rue Untere Laach* als einzige Biotope innerhalb des Plangebietes, keine sonstigen Grünstrukturen vorhanden
- direkt südlich an das Plangebiet grenzt ein Feuchtbiotop an, das sich entlang eines Bachlaufs erstreckt
- Teile des südlichen Bereiches des Plangebietes liegen in 30 m - Abstandszone des Bachlaufs
- insgesamt Süd-/Südostexposition, nördliche Teilfläche als mäßig flach geneigter Flachhang mit 5-7° Neigung, südliche Teilfläche als mäßig geneigter Mittelhang (7-12° Neigung)



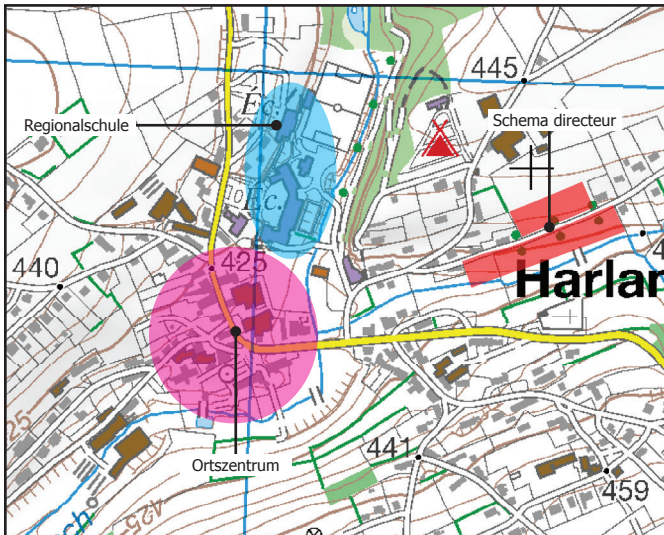
Bewertung Erschließung:

- geringer Erschließungsaufwand: nur im Rahmen des Anschlusses entstehender Grundstücke an bestehende Leitungen und Kanäle (Wasserversorgung, Mischwasserkanal, Energie und Telekommunikation) in der *Rue Untere Laach*
- Möglichkeit, das in Retentionsbecken gesammelte bzw. zurückbehaltene Niederschlagswasser in den südlich verlaufenden Bach einzuleiten

b) Zielvorgaben

- aufgelockerte Bebauungsdichte zur besseren Integration in die Landschaft und das Ortsbild
- Schaffung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität
- wenn möglich Erhalt, ansonsten Ausgleich der vorhandenen Biotopstrukturen
- eng zur Straße hin orientierte Bebauung im südlichen Teilbereich um 30 m - Abstand zum Bachlauf weitestgehend einzuhalten

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: BDTOPO, PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Schéma Directeur - Rue Untere Laach - Blick Richtung Osten



Abb.5: Schéma Directeur - Südliches Plangebiet (Blick von Südwesten)



Aufnahme: pact s.à r.l., Juli 2007 / Juli 2013



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

- das Plangebiet umfasst größere, langgezogene Baulücken des östlichen Ortsausläufers, der eine tentakuläre Siedlungsstruktur in diesem Bereich bedingt
- westlich an die beiden Flächen grenzt der erweiterte Ortskern an
- die Planung dient der Schließung der genannten Baulücken und trägt zur Verbindung der östlich befindlichen, isoliert liegenden Bebauung mit dem Rest der Ortschaft bei
- die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete weisen vorwiegend eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser auf, im westlich angrenzenden erweiterten Ortskern sind auch partiell Hofformen (Streckhöfe) vorzufinden
- aufgrund der Randlage mit direktem Kontakt zur umgebenden Landschaft und der Bauweise des umgebenden Bestandes ist für das Plangebiet ebenfalls eine aufgelockerte Bebauungsdichte vorzusehen

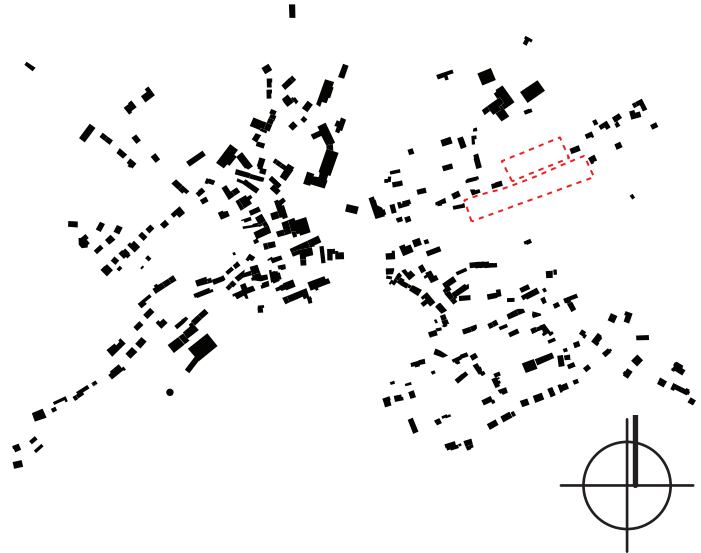


Abb.6: Ortsstruktur Harlange

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

- vorgesehen ist eine Aufweitung des Straßenraums, die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes, aber auch für den östlichen Ortsteil steigern soll
- darüber hinaus ist zur Gewährleistung einer höheren Verkehrssicherheit ein vom Straßenraum separierter Bürgersteig geplant, der eine Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer ermöglicht
- ebenfalls zu den öffentlichen Flächen hinzuzuzählen sind die Flächen, die zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken) benötigt werden, die auch für anfallende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs in die Natur genutzt werden können
- insgesamt sind um die 15% der gesamten Plangebietsfläche als öffentliche Flächen abzutreten

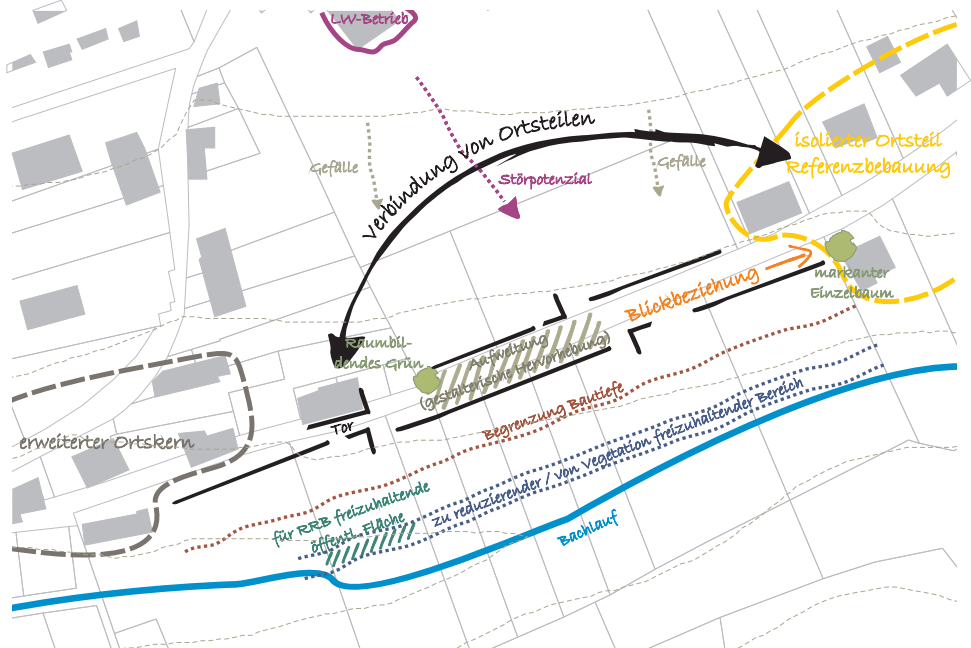


Abb.7: Prinzipskizze Städtebau

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

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- die geplante Straßenaufweitung sollte sich im Zentrum des Plangebietes befinden und ist durch gestalterische Maßnahmen in Form einer Aufpflasterung des Bereiches optisch von den umgebenden Straßenräumen abzuheben
- die Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind am südwestlichen Plangebietsrand, der gleichzeitig auch den Geländetiefpunkt darstellt, anzulegen und können gegebenenfalls auch in der Weise gestaltet werden, dass sie als Aufenthaltsbereich nutzbar sind



Abb.8: Ansichtsskizze

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

- zu beachten ist sowohl bei der Anlage als auch bei der Gestaltung der Retentionsflächen der Umgang mit dem südlich des Plangebietes verlaufenden Bach und dem dort vorhandenen Feuchtbiotop

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

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

- vorgesehene Wohnnutzung stellt keinen Störfaktor dar
- Planung entspricht dem Charakter der Ortschaft als Wohnstandort und trägt zur Stärkung dieser Funktion bei, zudem ist die günstige Lage zur Regionalschule als öffentliche Einrichtung hervorzuheben, zu der eine fußläufige Anbindung über die Nebenstraßen gegeben ist
- potentielle Geruchs- und Lärmemissionen durch nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb
- 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

- aufgelockerte Bebauungsdichte (Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern) orientiert sich am Bestand der östlich gelegenen Wohnbebauung
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse
- Bebauung ist weitestgehend traufständig und näher zum Straßenraum hin zu orientieren, um diesen besser zu fassen; diese Form der Ausrichtung ist auch überwiegend in den genannten bestehenden Wohngebieten vorzufinden
- punktuell sollte giebelständige Bebauung vorhanden sein, um eine zu eintönige Gestaltung des Straßenraums zu vermeiden

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 Nutzungsschwerpunkt

- die Straßenaufweitung sollte möglichst zentral im Plangebiet umgesetzt werden

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 Doppelhäuser
- flexible Aufeinanderreihung der verschiedenen Gebäudetypologien

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

- die Bebauung im südlichen Teilgebiet sollte so nah wie möglich an der Straße liegen, die zulässige Bautiefe auf ein Minimum reduziert werden, um den geforderten Abstand zum Bachlauf von 30 m weitestgehend einzuhalten und auch möglichen Gefahren durch Hangrutschung vorzubeugen
- zur Sicherung des Feuchtbiotopes entlang des Bachlaufes und zur Vermeidung möglicher Auswirkungen durch Ressourcenverzehr oder Stoffeinträge sollten im südlichen Teilgebiet auch die Grundstückstiefen reduziert bzw. Gehölzpflanzungen vermieden werden

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

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

- zu erhalten ist die Sichtbeziehung mit einem markanten Einzelbaum, der am östlichen Ende des Plangebietes auf einem bereits bebauten Grundstück steht
- aus westlicher Richtung kommend sollte durch ein Zusammenspiel von Bebauung und Vegetation der Effekt der Straßenaufweitung optisch verstärkt werden
- weitere besondere Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche sind nicht vorzusehen

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

- zumindest der westliche, nach Norden verlaufende Teil der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Schnittstelle sollte erhalten bleiben



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 *Rue Untere Laach* als örtliche Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die in ihrer östlichen Weiterführung vor allem als Landwirtschaftsweg genutzt wird

- in westlicher Richtung bildet die *Rue Untere Laach* zunächst mit der *Rue Laach* einen Kreuzungsbereich und stößt im weiteren Verlauf auf die *Rue Mgr Fallize* (CR 309) als örtliche Hauptverkehrsstraße
- über CR 309 Anbindung an das überörtliche und regionale Straßennetz, u.a. mit gutem Anschluss an das Regionalzentrum Wiltz und das Nahversorgungszentrum Pommerloch

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

- aufgrund der direkten Lage an einer bestehenden Wohnstraße und der vergleichsweise geringen Tiefe der beiden Teilgebiete ist keine innere Erschließung notwendig
- trotz des geringen Verkehrsaufkommens in der *Rue Untere Laach* ist ein separater Fußweg in Form eines Bürgersteiges vorzusehen, um den Fußverkehr vom Motorisierten Individualverkehr zu trennen
- ein separater Radweg ist nicht herzustellen, hierfür kann der Straßenraum genutzt werden

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 und ist etwa 400 m fußläufig vom Plangebiet entfernt und kann über bestehende Fußwegeverbindungen 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 *Rue Untere Laach* gelegen, Anschluss ohne großen Aufwand möglich, auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich
- anfallendes Niederschlagswasser ist in einem gemeinsamen Regenrückhaltebecken der beiden Teilgebiete, welches sich in dem südlichen, tiefer gelegenen T

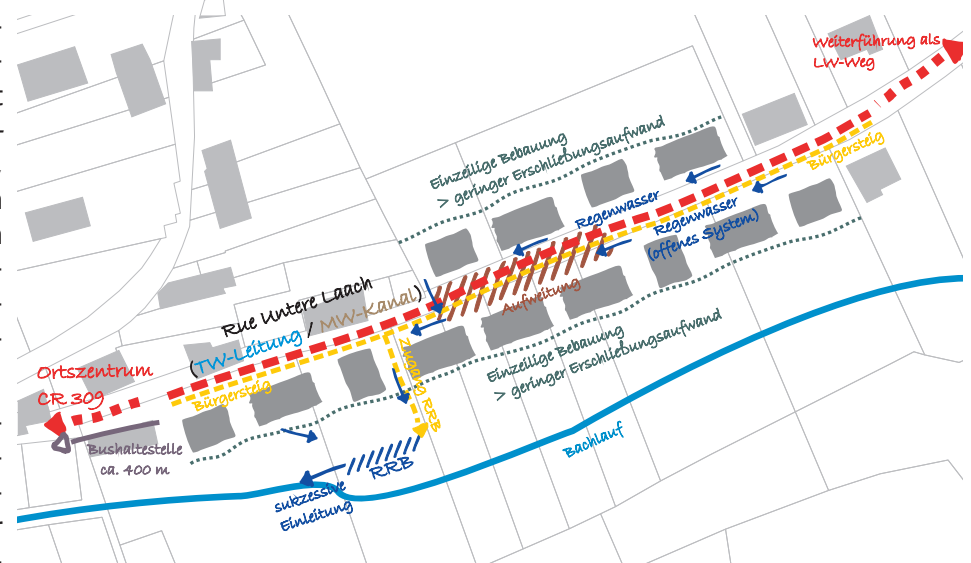


Abb.9: Prinzipskizze Verkehr und Infrastrukturen

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

- das im nördlichen Teilgebiet anfallende Regenwasser kann über einen Kanal in Richtung des südlichen Teilgebietes geleitet werden
- das hier anfallende Niederschlagswasser ist in Form einer offenen Rinne entlang der *Rue Untere Laach* zu führen und wird in etwa auf Höhe des Regenrückhaltebeckens, parallel zu einem anzulegenden Zugang für das Becken, in die tiefer gelegenen Plangebietsbereiche geleitet
- über das Regenrückhaltebecken kann das gesammelte Regenwasser sukzessiv in den südlich des Plangebietes verlaufenden Bach eingeleitet 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

- auch wenn es sich um vergleichsweise langgezogene Baulücken handelt, so ermöglicht die Lage im Bebauungszusammenhang im Talbereich der Ortschaft eine sehr gute Integration in die Landschaft
- dennoch sollte eine Einfassung der beiden Flächen in Form von an den Grundstücksgrenzen zu pflanzenden Grünstrukturen (Hecken und/oder Bäume), die idealerweise aus einheimischen Gehölzen bestehen sollten, stattfinden
- freizuhalten von Vegetation ist jedoch das Feuchtbiotop im südlichen Teilgebiet, Anpflanzungen sollten hier höchstens in einem ausreichenden Abstand um das Biotop vorgenommen werden und auch nur unter Verwendung von Gehölzarten, die einen feuchten Untergrund benötigen



Abb.10: Prinzipalskizze Landschaft und Freiraum

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

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- die bestehende Schnitthecke stellt aufgrund ihrer Länge ein wichtiges Element innerhalb des Grünnetzes in diesem Bereich der Ortschaft dar, die im Rahmen der Erschließung der Grundstücke nicht vollständig zu erhalten ist und daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen nötig sind, vor allem im nördlichen Teilgebiet, da diese zum Erhalt der Grünvernetzung beitragen können
- der südlich des Plangebietes verlaufende Bach ist ein wesentliches Element in der gesamtörtlichen Grünvernetzung und dient auch der ökologischen Vernetzung innerhalb der Ortschaft sowie zwischen Ortschaft und umgebenden Landschaftsraum

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- ein vollständiger Erhalt der entlang der *Rue Untere Laach* verlaufenden Schnitthecken kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nicht gewährleistet werden und ist an anderer Stelle auszugleichen (Möglichkeiten auf Flächen angrenzend zur Waldfläche im Norden)
- eine Möglichkeit des Ausgleichs besteht in der Anpflanzung von Hecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wobei sich diese Maßnahme vorwiegend auf das nördliche Teilgebiet bezieht
- auf jeden Fall zu erhalten ist der Teil der nördlich gelegenen Schnitthecke, der entlang der westlichen Planzeilungsgrenze nach Norden verläuft

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

- aufgrund der Aufteilung in zwei Teilflächen ist eine Realisierung des Konzepts in zwei Phasen möglich
- allerdings ist auch eine Realisierung in einer Phase möglich

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- kaum vorhandene Restriktionen und vergleichsweise geringe Anzahl der Eigentümer erhöhen die Machbarkeit von PAP-Aufstellungen
- Umsetzung der PAP aufgrund vorhandener Infrastrukturen schnell möglich

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- eine prioritäre Entwicklung der südlichen Teilfläche ist aufgrund des hier vorgesehenen Regenrückhaltebeckens als sinnvoll zu erachten
- zweite Entwicklungsphase besteht aus der nördlichen Teilfläche
- sollte die hier vorgeschlagene zweite Entwicklungsphase zuerst umgesetzt werden, ist auch das geplante Regenrückhaltebecken entsprechend parallel umzusetzen (Regelung über eine Konvention)

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

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

- Flächenkonzeptionierung kann als zwei separate PAP gesehen werden

6. Steckbrief Schéma Directeur „Rue Untere Laach“ in Harlange (HA-SD6/HA-NQ 6a,b)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 119 Ar, insgesamt 10 Parzellen (8 davon teilweise, 2 komplett), 4 Eigentümer
- Lage im Bebauungszusammenhang (Baulücken) innerhalb des östlichen Ortsausläufers mit Anschluss zum erweiterten Ortskern
- umgebende Nutzungen: Wohngebiete (Westen und Osten) landwirtschaftlicher Betrieb (etwa 70 m nördlich)
- befriedigende Erreichbarkeit des ÖV
- Infrastrukturen vorhanden
- südliches Teilgebiet mit etwas stärkerem Gefälle
- vorhandene Biotope: Schnitthecken und Feuchtbiootope

Code SD	HA-SD6	Code NQ	HA-NQ 6a,b
---------	--------	---------	------------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	1,19 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	6
öff. Fläche	15%	0,18 ha		DHH	14
pot. Baufläche	HAB-1	1,01 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

Ø-Grundstücksgröße	5,06 ar
--------------------	---------

Städtebau und Ortsentwicklung

- aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- überwiegend traufständige, näher zur Straße hin orientierte Bebauung zur besseren Fassung des Straßenraums, partiell giebelständige Bebauung
- Straßenaufweitung als nutzbarer öffentlicher Raum
- geringere Bau- und Grundstückstiefen im südlichen Teilgebiet zur Vermeidung und Verringerung bestehender bzw. zu erwartender Restriktionen

HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,78
	min	0,29		min	0,63
CSS	max	0,48	DL	max	18,5
				min	15,1

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Erschließungsaufwand reduziert auf herzustellende Anschlüsse
- Trennung von Fußgängern und Motorisiertem Individualverkehr durch Schaffung eines Bürgersteigs
- ein Regenrückhaltebecken für zwei Teilgebiete
- sukzessives Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in südlich verlaufenden Bach möglich

Landschaft und Freiraum

- Lage im Bebauungszusammenhang im Talbereich begünstigt Integration in die Landschaft
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Verkleinerung von Biotopflächen (Schnitthecken)
- Anpflanzung von Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, u.a. als Ausgleichsmaßnahme und zur Grünvernetzung

Realisierungskonzept

- 1 oder 2 PAP möglich: Entwicklung in zwei Phasen mit vorzuziehender Realisierung der südlichen Teilfläche oder als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen

Code SD	HA-SD6	Code NQ	HA-NQ 6a
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,79 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	4
öff. Fläche	15%	0,12 ha		DHH	10
pot. Baufläche	HAB-1	0,67 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

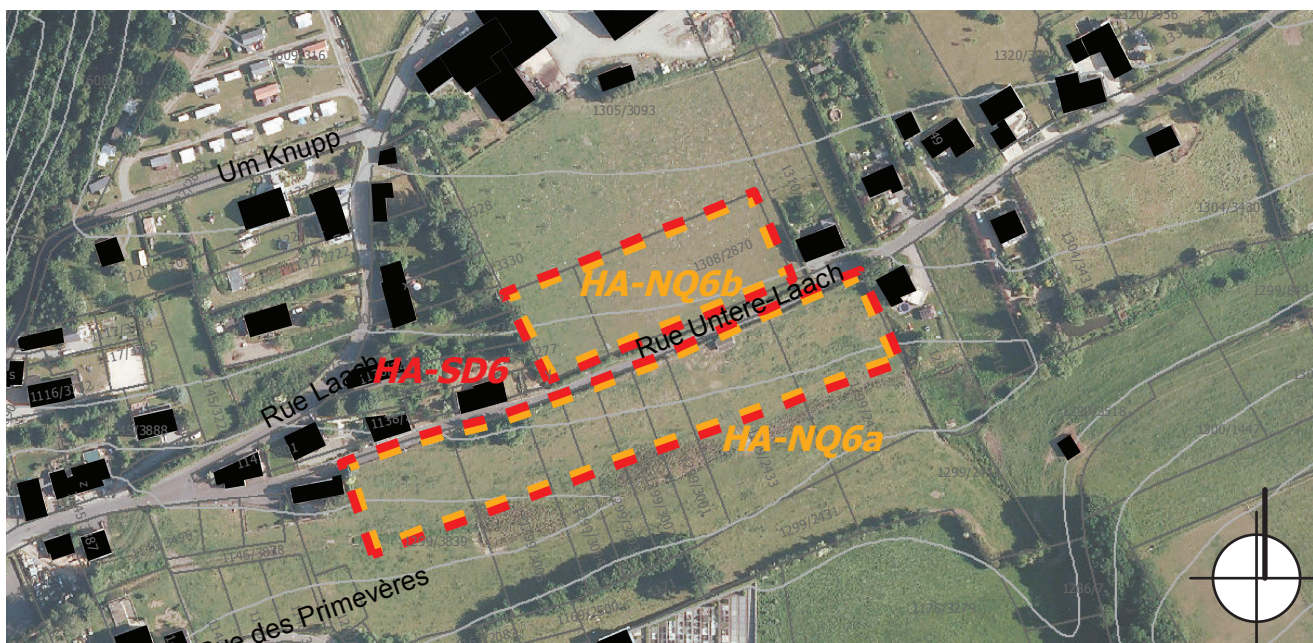
HAB-1					
COS	max	0,37	CUS	max	0,81
	min	0,30		min	0,67
CSS	max	0,50	DL	max	19,5
				min	15,9

Code SD	HA-SD6	Code NQ	HA-NQ 6b
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,40 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	2
öff. Fläche	15%	0,06 ha		DHH	4
pot. Baufläche	HAB-1	0,34 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,32	CUS	max	0,70
	min	0,26		min	0,57
CSS	max	0,43	DL	max	16,5
				min	13,5



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

Schéma Directeur Plan

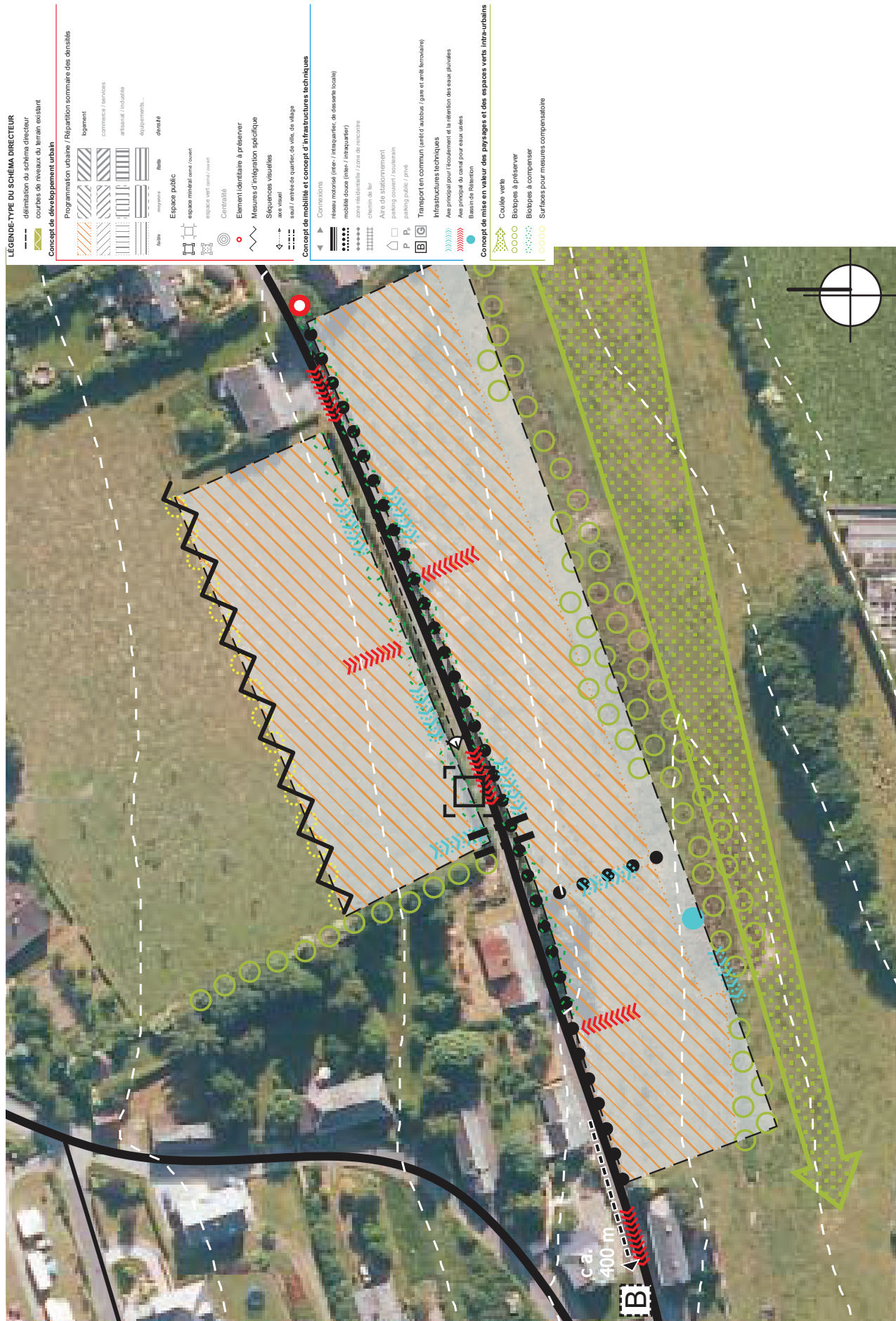


Abb.11: Schéma Directeur Harlange „Rue Untere Laach“ (HA-SD6/HA-NQ 6a,b) M 1:1250

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