

Schéma Directeur

Commune du Lac de la Haute-Sûre Localité de Harlange

"Rue Laach" *HA-SD7/HA-NQ 7a,b*



August 2013



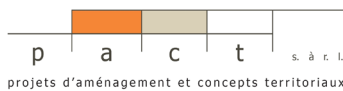
Impressum

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 Laach" (HA-SD7/HA-NQ 7a,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	9
5.	Realisierungskonzept	10
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Rue Laach“ in Harlange (HA-SD7/HA-NQ 7a,b)	11
	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 - Nordwestliches (oben) und südöstliches (unten) Teilgebiet	5
Abb.5: Ortsstruktur Harlange	6
Abb.6: Prinzipskizze	6
Abb.7: Ansichtsskizze - zu ersetzen	7
Abb.8: Schéma Directeur Harlange „Rue Laach“ (HA-SD7/HA-NQ 7a,b) M 1:1000	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. 45 Ar

Parzellen: Teile von 1305/3093, 1311, 1593/2965 und 1596/2966, 1591/2588 komplett

Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- Lage am nordwestlichen Ortsrand in exponierter Höhenlage, mit Bildungsansatz einer tentakulären Ortsentwicklung
- landwirtschaftlicher Betrieb mit großvolumigen Gebäudekubaturen direkt südwestlich angrenzend, daher kein direkter baulicher Zusammenhang zu sonstigen Wohngebieten
- landwirtschaftliches Nutzgebäude (Stall) ragt teilweise in das Plangebiet
- ein Campingplatz liegt etwa 70 m westlich



Bewertung Mobilität:

- Lage an einer örtlichen Seitenstraße, Entfernung zur Hauptverkehrsstraße (CR 309) beträgt etwa 450 m
- Bushaltestelle im Ortszentrum ebenfalls etwa 450 m fußläufig entfernt, dementsprechend mäßige Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV)
- sehr geringes Verkehrsaufkommen



Umweltbewertung:

- im nordwestlichen Teilgebiet verläuft entlang der *Rue Laach* eine als Biotop kartierte Schnitthecke; keine weiteren Biotope vorhanden
- sehr flacher bis mäßig flach geneigter Flachhang (2-7°) mit Süd-/Südwestexposition, daher keine besondere Restriktion
- kaum Grün- und Biotopvernetzung in diesem Teil der Ortschaft



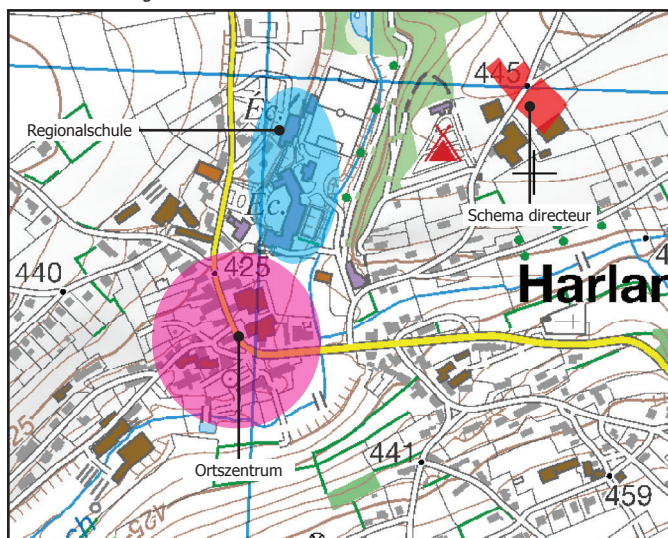
Bewertung Erschließung:

- geringer Erschließungsaufwand: nur im Rahmen des Anschlusses entstehender Grundstücke an bestehende Leitungen und Kanäle (Wasserversorgung, Mischwasserkanal, Energie und Telekommunikation) in der *Rue Laach*

b) Zielvorgaben

- aufgelockerte Bebauungsdichte zur besseren Integration in die Landschaft
- Erhalt des vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzgebäudes
- wenn möglich Erhalt, ansonsten Ausgleich 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: BDTOPO, PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Schéma Directeur - Nordwestliches (oben) und südöstliches (unten) Teilgebiet



Aufnahme: pact s.à r.l., Juli 2007



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 bildet zusammen mit bestehendem, großen landwirtschaftlichen Betrieb den Ansatz einer tentakulären Ortserweiterung
- dominant sind die großvolumigen landwirtschaftlichen Nutzgebäude

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 ein Regenrückhaltebecken und evtl. für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellende Flächen, die insgesamt etwa 5% des gesamten Plangebietes in Anspruch nehmen

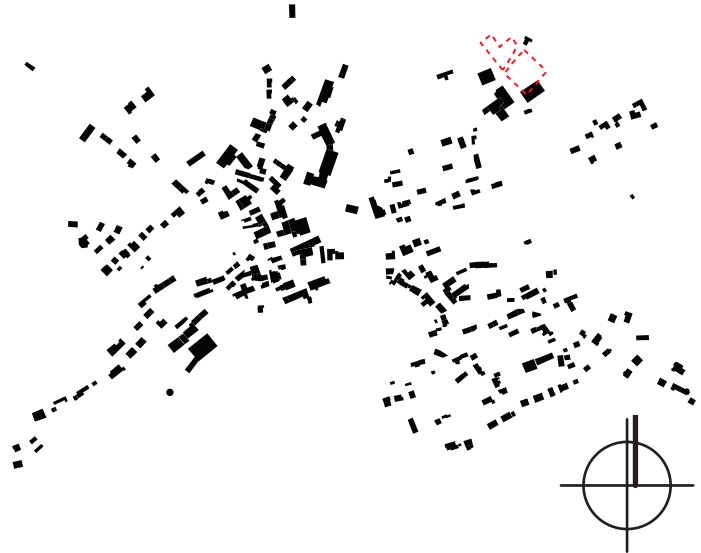


Abb.5: Ortsstruktur Harlange

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

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- 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 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, die über bestehende Fußwegeverbindungen sehr gut zu erreichen ist
- potentielle Geruchs- und Lärmemissionen durch direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
- südöstlichster Teilbereich des Plangebietes ist zur Sicherung des landwirtschaftlichen Nutzgebäudes und zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung von jeglicher Wohnnutzung freizuhalten

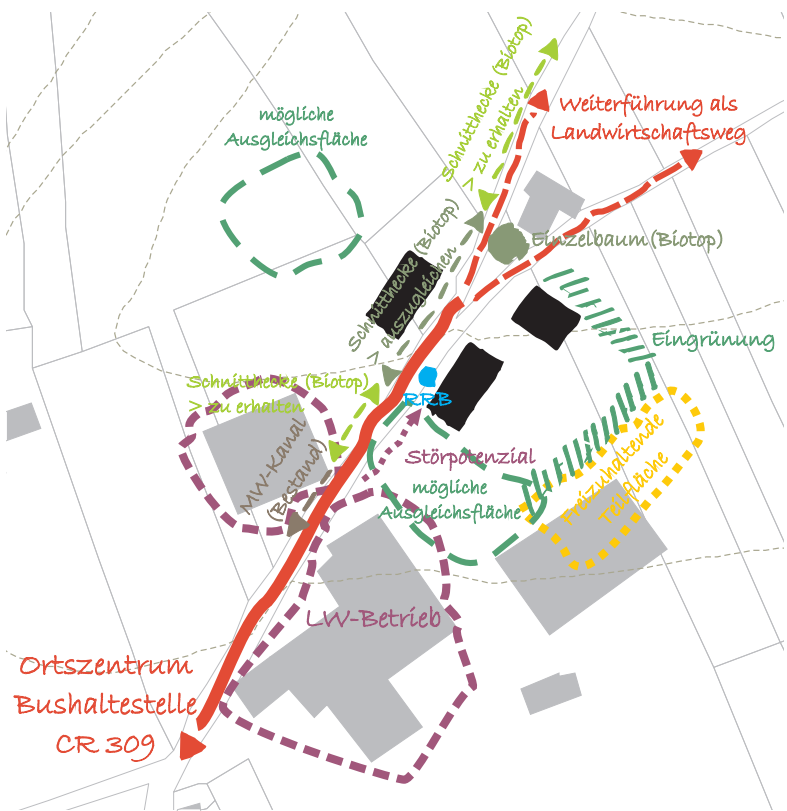


Abb.6: Prinzipalskizze

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

- 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 an den in der näheren Umgebung vorhandenen, teils jüngeren Wohngebieten im Südosten und Südwesten
- 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



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 Nutzungsschwerpunkt

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

- leicht exponierte Lage erfordert eine besondere Gestaltung der Randbereiche des Plangebietes, die durch entsprechende Gehölzanpflanzungen (Hecken, Bäume) zu realisieren ist

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

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

- es sind keine besonderen Sichtbeziehungen zu erhalten bzw. herzustellen, auch spezielle 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

- die Schnitthecke als einziges charakteristisches Element innerhalb des Plangebietes sollte soweit wie möglich 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 Laach* als örtliche Seitenstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen, die in ihrer nordöstlichen Weiterführung vor allem als Landwirtschaftsweg genutzt wird
- in südwestlicher Richtung bildet die *Rue Laach* zunächst mit der Straße *Untere 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 Straße und der vergleichsweise geringen Tiefe der beiden Teilgebiete, keine innere Erschließung notwendig
- die Lage am Ortsrand an einer kaum befahrenen Straße erfordert keine Einrichtung eines separaten Fuß- und/oder Radweges, da der Straßenraum hierfür genutzt werden kann
- darüber hinaus besteht eine, gerade für Kinder, sichere fußläufige Verbindung zur regionalen Schule, die über bestehende Querverbindungen westlich des Plangebietes, u.a. über die Treppe bei der Feuerwehr, ohne größere Risiken zu erreichen ist

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 450 m fußläufig vom Plangebiet entfernt und kann über bestehende Fußwegeverbindungen erreicht werden
- die topographischen Gegebenheiten in diesem Ortsteil, mit teils starkem Straßengefälle (mittlerer Teil der *Rue Laach*), erschweren die Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Personen

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 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 südöstlichen, etwas tiefer gelegenen Teilgebiet befinden sollte, zu sammeln



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

- trotz der Lage auf einer an sich exponierten Anhöhe der Ortschaft wird die Einsehbarkeit des Plangebietes durch die bestehenden, etwas niedriger liegenden Landwirtschaftsgebäude geringfügig reduziert
- 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

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- aufgrund der Randlage in der Ortschaft und der überwiegenden, teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen sind in diesem Teil von Harlange keine bedeutenden Grünverbindungen oder ökologischen Vernetzungen vorhanden, die es zu erhalten, zu verbinden oder gar auszubauen gilt

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- die entlang der *Rue Laach* verlaufende Schnithecke kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Grundstücke nicht erhalten werden und ist an anderer Stelle auszugleichen
- als geeignete Ausgleichsfläche bietet sich hierfür der äußerste Bereich der nordwestlichen Teilfläche (bzw. der außenliegende Zwischenbereich zum Waldgebiet - gleicher Besitzer) an
- da die umliegenden Parzellen dem gleichen Eigentümer gehören wie die des Plangebietes, sollte auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dort durchzuführen; vorstellbar wäre z.B. die Anlage eines kleineren Streuobstbestandes auf den Freiflächen südwestlich des Plangebietes; eine entsprechende Konvention wäre abzuschließen

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 sowie der Eigentumsverhältnisse ist eine Realisierung des Konzepts in zwei Phasen möglich
- geringe Flächengröße ermöglicht jedoch auch Realisierung in einer Phase

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- geringe Plangebietsgröße, kaum vorhandene Restriktionen und Tatsache, dass lediglich 1 Eigentümer auftritt, 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 südöstlichen Teilfläche ist aufgrund des hier vorgesehenen Regenrückhaltebeckens als sinnvoll zu erachten
- zweite Entwicklungsphase besteht aus der nordwestlichen 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 Laach“ in Harlange (HA-SD7/HA-NQ 7a,b)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 45 Ar, insgesamt 5 Parzellen (4 davon teilweise, 1 komplett), 1 Eigentümer
- leicht exponierte Lage am nordöstlichen Ortsrand (Seitenstraße)
- umgebende Nutzungen: landwirtschaftlicher Betrieb (direkt angrenzend), Campingplatz und Wohngebiete (nähere Umgebung)
- mäßige Erreichbarkeit des ÖV
- Infrastrukturen vorhanden
- unproblematische Topographie innerhalb des Gebietes
- vorhandene Biotope: Schnitthecke

Code SD	HA-SD7	Code NQ	HA-NQ 7a,b
---------	--------	---------	------------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,45 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	1
unbebaute Teilfläche		0,05 ha		DHH	4
öff. Fläche	5%	0,02 ha		RH	-
pot. Baufläche	HAB-1	0,38 ha		MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

Städtebau und Ortsentwicklung

- aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- traufständige, näher zur Straße hin orientierte Bebauung zur besseren Fassung des Straßenraums
- nutzbare öffentliche Räume aufgrund geringer Größe nicht erforderlich

HAB-1					
COS	max	0,23	CUS	max	0,50
	min	0,19		min	0,41
CSS	max	0,31	DL	max	12,2
				min	10,0

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Erschließungsaufwand reduziert sich aufgrund der Lage an einer bestehenden Straße auf herzustellende Anschlüsse
- topographischen Gegebenheiten der umliegenden Straßen erschweren Erreichbarkeit des ÖV für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen
- ein Regenrückhaltebecken für zwei Teilgebiete

Landschaft und Freiraum

- Anpflanzung von Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zur besseren Einbettung der Bebauung in die Landschaft
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust eines Biotopes (Schnitthecke)

Realisierungskonzept

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

Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen

Code SD	HA-SD7	Code NQ	HA-NQ 7a
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,27 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	1
unbebaute Teilfläche		0,05 ha		DHH	2
öff. Fläche	5%	0,01 ha		RH	-
pot. Baufläche	HAB-1	0,21 ha		MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,26	CUS	max	0,52
	min	0,21		min	0,42
CSS	max	0,36	DL	max	12,2
				min	10,0

Code SD	HA-SD7	Code NQ	HA-NQ 7b
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,18 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	-
unbebaute Teilfläche		0,05 ha		DHH	2
öff. Fläche	5%	0,01 ha		RH	-
pot. Baufläche	HAB-1	0,12 ha		MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,27	CUS	max	0,46
	min	0,22		min	0,38
CSS	max	0,37	DL	max	12,2
				min	10,0



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

Schéma Directeur Plan

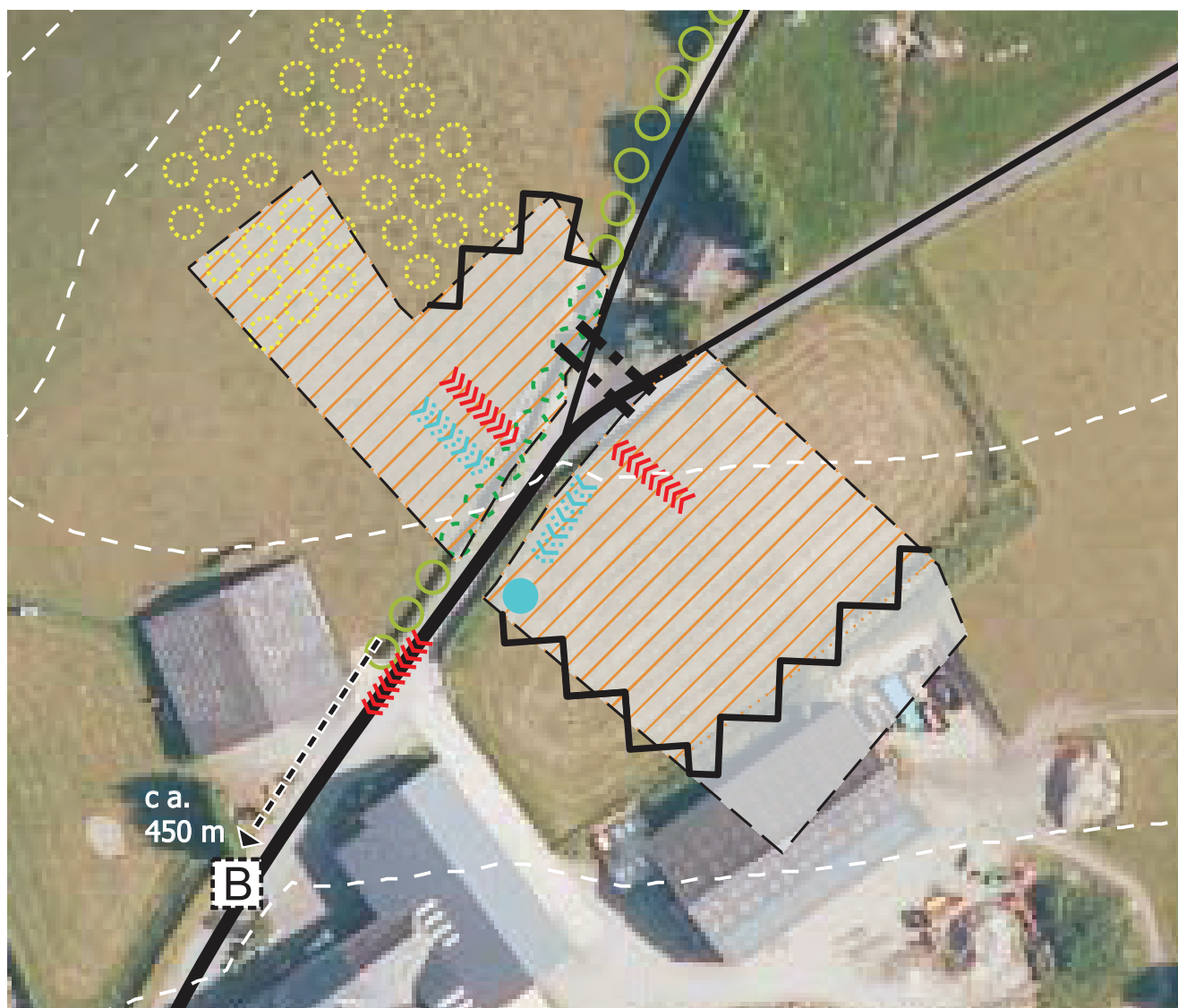


Abb.8: Schéma Directeur Harlange „Rue Laach” (HA-SD7/HA-NQ 7a,b) M 1:1000

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

LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

- délimitation du schéma directeur
- ~ courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités			
			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements...
			faible moyenne forte densité
Espace public			
			espace minéral fermé / ouvert
			espace vert fermé / ouvert
			Centralité
			Element identitaire à préserver
			Mesures d'intégration spécifique
			Séquences visuelles
			axe visuel
			seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

	Connexions
	réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
	mobilité douce (inter- / intraquartier)
	zone résidentielle / zone de rencontre
	chemin de fer
	Aire de stationnement
	parking couvert / souterrain
	parking public / privé
	Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
	Infrastructures techniques
	Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
	Axe principal du canal pour eaux usées
	Bassin de Rétention

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

	Coulée verte
	Biotopes à préserver
	Biotopes à compenser
	Surfaces pour mesures compensatoire