

Schéma Directeur

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

"Rue Mgr. Fallize"

HA-SD8/HA-NQ8



August 2013



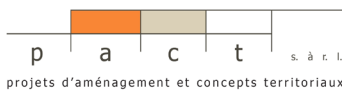
Impressum

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 Mgr. Fallize" (HA-SD8/HA-NQ8)

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 Mgr. Fallize“ in Harlange (HA-SD8/HA-NQ8)	11
	Schéma Directeur Plan	12

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Ortsstruktur Harlange	6
Abb.5: Prinzipskizze Städtebau	6
Abb.6: Ansichtsskizze	7
Abb.7: Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen	9
Abb.8: Prinzipskizze Landschaft und Freiraum	10
Abb.9: Schéma Directeur Harlange „Rue Mgr. Fallize“ (HA-SD8/HA-NQ8) 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. 39 Ar

Parzellen: 1158/3804 (teilweise), 1159/2671, 1160/2695, 1160/3848 (alle vollständig)

Parzellenstruktur: 4 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- Lage im Bebauungszusammenhang mit direktem Anschluss an östlichen, erweiterten Ortskern
- keine bestehenden oder zu erwartenden Nutzungskonflikte (Umgebung: Wohnen und Friedhof)
- heterogene Gebäudestrukturen und Bebauungsdichten der umgebenden Bebauung (freistehende EFH, Reihenhäuser, Hofstrukturen)



Bewertung Mobilität:

- direkte Lage an der örtlichen Hauptverkehrsstraße (CR 309) mit mäßigem Verkehrsaufkommen
- südlicher Teil des Plangebietes grenzt an *Rue Bierg* als örtliche Seitenstraße (Sammelstraße)
- Bushaltestelle im Ortszentrum ist etwa 270 m fußläufig entfernt, dementsprechend gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV)



Umweltbewertung:

- Grünstrukturen im südlichen Teil des Plangebietes, die jedoch kein erhaltenswertes Biotop sind, keine weiteren Grün- und/oder Biotopstrukturen vorhanden
- mäßig geneigter Flachhang bis mäßig geneigter Mittelhang (5-12° Neigung) mit Nord-/Nordwestexposition
- insgesamt stärkere Durchgrünung des gesamten Ortsteils, vor allem durch Grünstrukturen innerhalb der bebauten Grundstücke



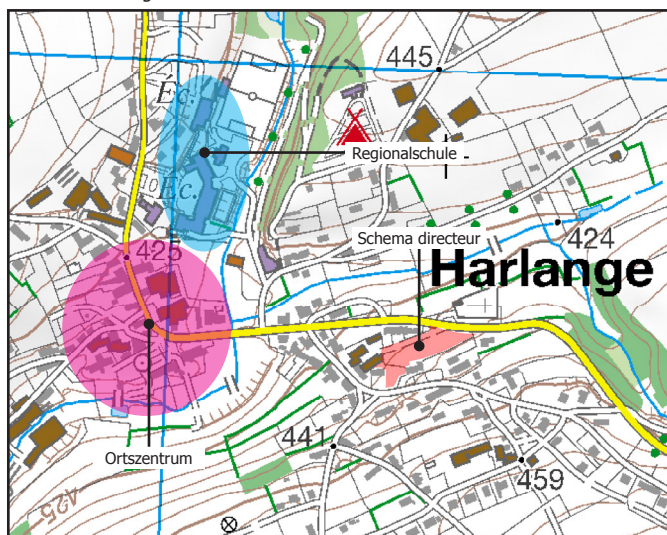
Bewertung Erschließung:

- Erschließungsansatz über die nördlich verlaufende *Rue Mgr. Fallize* (CR 309) und/oder südlich verlaufende *Rue Bierg* möglich
- Infrastrukturleitungen wie Mischwasserkanal, Trinkwasserleitung, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowohl in der *Rue Mgr. Fallize* als auch in der *Rue Bierg* vorhanden

b) Zielvorgaben

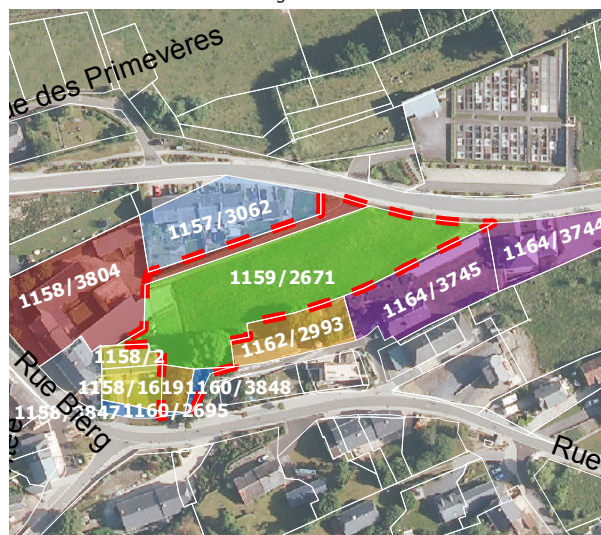
- Herstellung einer durchgängigen Erschließung von der *Rue Mgr. Fallize* zur *Rue Bierg*
- insgesamt aufgelockerte Bebauungsdichte mit Verdichtungsansätzen
- wenn möglich Erhalt, ansonsten Ausgleich der vorhandenen Grünstrukturen

Abb.1: Ortslage



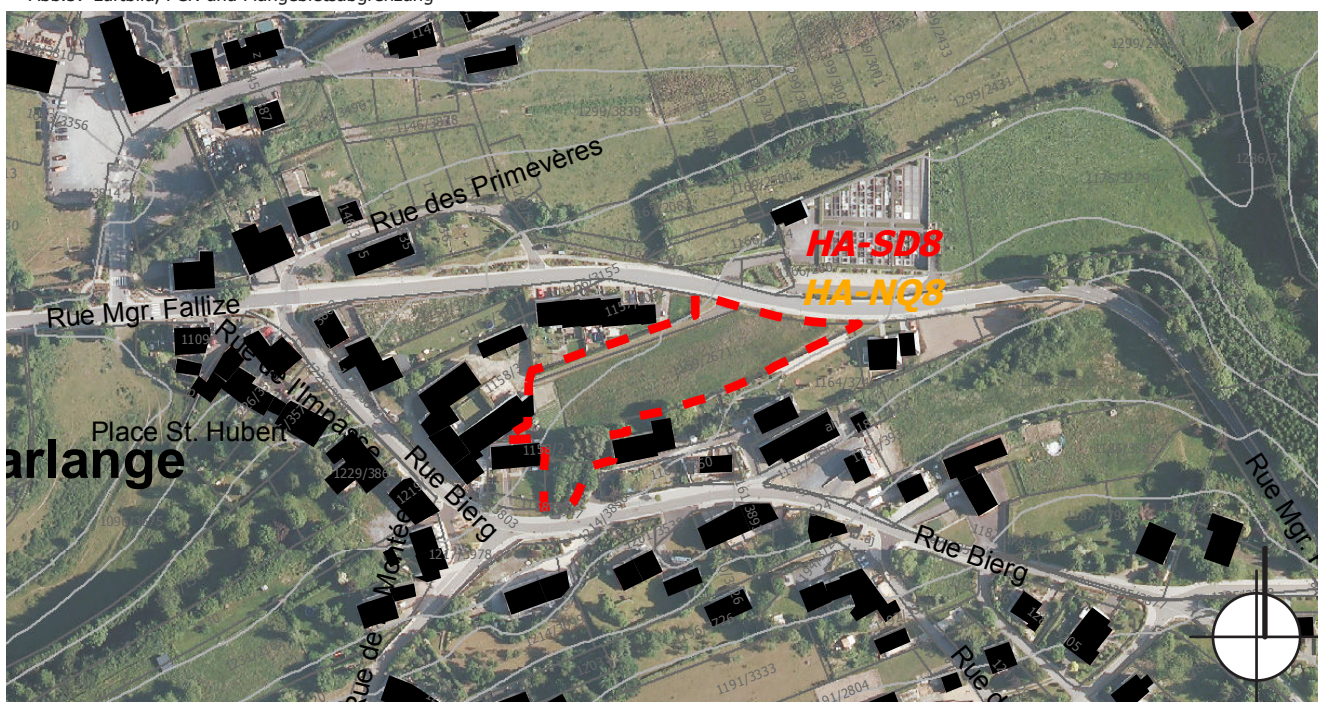
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

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



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 stellt eine Baulücke im Bebauungszusammenhang dar, die zwischen dem östlichen erweiterten Ortskern sowie der Bebauung der südöstlichen, jüngeren Orts-erweiterung liegt
- die Bebauung des westlich angrenzenden, erweiterten Ortskerns ist durch dichtere Bebauungsstrukturen in Form von Reihenhäusern und Höfen geprägt
- die Bebauung der südöstlich angrenzenden Orts-erweiterung weist vorwiegend eine aufgelockerte Bebauungsdichte auf, mit einem Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern und etwas länger gestreckten Gebäudestrukturen, bestehend aus Haupt- und Nebengebäuden
- die gegenüber liegende Straßenseite der *Rue Mgr. Fallize* ist bis auf die Aussegnungshalle des Friedhofs unbebaut

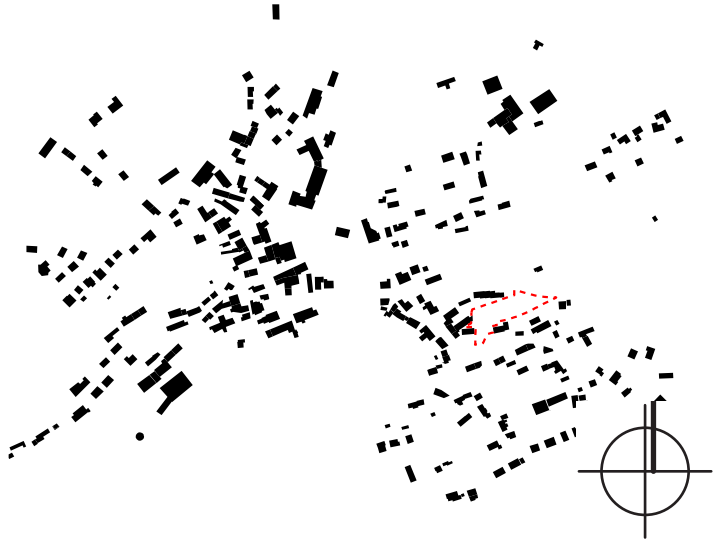


Abb.4: Ortsstruktur Harlange

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

- die abzutretenden öffentlichen Flächen umfassen die herzustellende Erschließung sowie eine Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken)
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs am nordöstlichen Plangebietsrand
- insgesamt nehmen die abzutretenden öffentlichen Flächen etwa 15% des gesamten Plangebietes in Anspruch

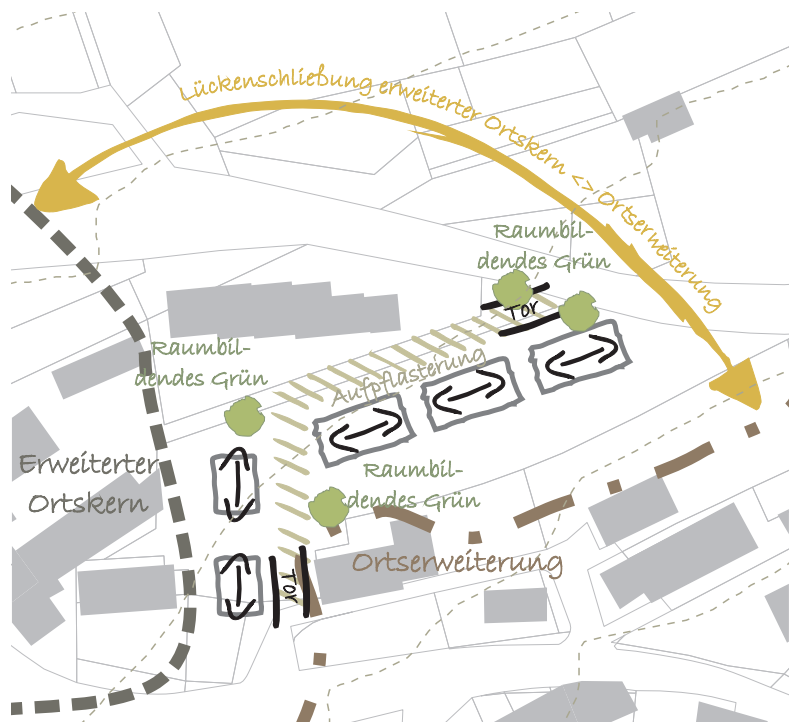


Abb.5: Prinzipskizze Städtebau

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 Fläche am nordöstlichen Plangebietsrand, die für Ausgleichsmaßnahmen abzutreten ist, kann auch als öffentlich nutzbare Grünfläche mit Aufenthalt-funktion angesehen werden

- darüber hinaus ist der neu entstehende Straßenraum zwischen *Rue Mgr. Fallize* und *Rue Bierg* als öffentlich nutzbare Fläche zu verstehen und dementsprechend als *Zone résidentielle* zu konzeptionieren, die sich gestalterisch (Aufpflasterung) vom Straßenraum der beiden umliegenden Straßen unterscheiden sollte

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, vom nördlich gelegenen Friedhof sind keine Beeinträchtigungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten
- durch die Bebauung des Plangebietes wird eine Lücke im Bebauungszusammenhang geschlossen und dadurch die Verbindung zwischen dem erweiterten Ortskern und der Ortserweiterung noch weiter verbessert
- 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 Hauptstraße und weitere Nebenstraßen gegeben ist
- 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

- insgesamt aufgelockerte Bebauungsdichte, jedoch mit Verdichtungsansätzen durch die überwiegende Verwendung von Doppelhäusern, um einen Übergang vom stärker verdichteten, erweiterten Ortskern zur weniger dicht bebauten Ortserweiterung zu schaffen
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse
- die entstehende Bebauung entlang der neuen Erschließungsstraße sollte traufständig zu dieser orientiert sein



Abb.6: 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 der geringen 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 mit Verdichtungsansätzen

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

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

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, wobei vor allem der Typ des Doppelhauses Verwendung finden sollte

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 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

- die Eingangsbereiche von der *Rue Mgr. Fallize* und der *Rue Bierg* in das Plangebiet sollten durch entsprechende gestalterische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen hervorgehoben werden
- weitere besondere Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen oder Übergangsbereiche sind nicht zu erhalten, herzustellen bzw. hervorzuheben

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 oder in dessen nähere Umgebung vorhanden, die es zu erhalten oder hervorzuheben gilt



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 zwischen der *Rue Mgr. Fallize* (CR 309) als örtliche Hauptverkehrsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen und der *Rue Bierg* als örtliche Seitenstraße mit der Funktion einer Sammelstraße
- über den CR 309 Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz mit guter Erreichbarkeit der Ortschaften Wiltz und Pommerloch als Nahversorgungszentren sowie der Ortschaft Bavigne als Gemeindegemeinschaft
- die in Harlange angesiedelte Regionalschule ist über die örtlichen Verkehrswege zu erreichen und liegt Luftlinie etwa 350 m nordwestlich des Plangebietes

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

- der CR 309 ist eine Straße 1. Ordnung, der beidseitig über einen Bürgersteig verfügt
- die *Rue Bierg* ist eine Straße 2. Ordnung und verfügt zum Großteil ebenfalls über einen beidseitigen Bürgersteig
- der Radverkehr kann aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens ohne Probleme im Straßenraum geführt werden
- die Erschließung des Geländes erfolgt über eine durchgängige Straße zwischen den beiden übergeordneten Verkehrswegen und sollte als *Zone résidentielle* ausgebaut werden, also mit einem für alle Verkehrsteilnehmer gleich nutzbaren Straßenraum

- die bestehende Zufahrt für den westlich angrenzenden Hof ist in die Planung einzubeziehen

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- ein spezifisches Parkraumkonzept ist 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 270 m fußläufig vom Plangebiet entfernt und kann über die vorhandenen Bürgersteige entlang der *Rue Mgr. Fallize* oder der *Rue Biere* erreicht werden



Abb.7: Prinzipskizze Verkehr und technische Infrastrukturen

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

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- Wasserversorgungsleitungen und Mischwasserkanäle sind in der nördlich verlaufende *Rue Mgr. Fallize* sowie der südlich verlaufenden *Rue Biere* vorhanden, wobei der Anschluss des Plangebietes an das Trinkwassernetz über die *Rue Biere* hergestellt werden sollte und das anfallende Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der *Rue Mgr. Fallize* abzuleiten ist
- anfallendes Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes zu sammeln und darüber sukzessiv in einen in der *Rue Mgr. Fallize* vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten, wobei eine entsprechende Verlängerung des Regenwasserkanals bis zum Plangebiet noch herzustellen ist



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

- die Planung dient der Schließung von Lücken im Bebauungszusammenhang und fügt sich aufgrund der unproblematischen topographischen Verhältnisse gut in das Orts- und Landschaftsbild ein
- durch entsprechende gestalterische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen, vor allem entlang der *Rue Mgr. Fallize*, wird die Integration noch weiter unterstützt
- darüber hinaus sind die rückwärtigen Bereiche der neu entstehenden Grundstücke durch die Anpflanzung von Hecken, Baumhecken und/oder Bäumen zu begrünen, was auch dem Charakter dieses Ortsteils, der durch eine Vielzahl und Vielfalt von Grünstrukturen geprägt ist, entspricht

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- die Eingrünung der rückwärtigen Bereiche sowie das herzustellende Straßenbegleitgrün entlang der *Rue Mgr. Fallize* tragen zur Aufwertung des innerörtlichen Grün- und Biotopnetzes bei

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- es sind keine zu erhaltenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden
- allerdings sind die im südlichen Plangebiet vorzufindenden Grünstrukturen, die aufgrund der erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht vollständig zu erhalten sind, auf einer im nordöstlichen Plangebiet freizuhaltenden öffentlichen Grünfläche auszugleichen



Abb.8: Prinzipskizze Landschaft und Freiraum

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

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 geringen Flächengröße in einer Phase möglich

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- geringe Plangebietsgröße und kaum vorhandene Restriktionen erhöhen unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorgaben hinsichtlich Nutzung und Gebäudetypologien die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung
- Umsetzung des PAP aufgrund vorhandener Infrastrukturen ebenfalls 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 ist als ein PAP zu sehen

6. Steckbrief Schéma Directeur „Rue Mgr. Fallize“ in Harlange (HA-SD8/HA-NQ8)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 39 Ar, 4 Parzellen, 4 Eigentümer
- Lage im Bebauungszusammenhang zwischen dem östlichen, erweiterten Ortskern und der südöstlichen Ortserweiterung
- umgebende Nutzungen: Wohngebiet und Friedhof
- gute Erreichbarkeit des ÖV
- Infrastrukturen sowohl in nördlich verlaufender *Rue Mgr. Fallize* als auch südlich verlaufender *Rue Bierg* vorhanden
- unproblematische Topographie innerhalb des Gebietes
- keine Biotope vorhanden, jedoch ausgleichende Grünstrukturen

Code SD	HA-SD8	Code NQ	HA-NQ8
---------	--------	---------	--------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,39 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	2
öff. Fläche	15%	0,06 ha		DHH	6
pot. Baufläche	HAB-1	0,33 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

Städtebau und Ortsentwicklung

- Schaffung eines Übergangs zwischen dichter bebautem, erweitertem Ortskern und weniger dicht bebauten Ortserweiterung
- Bebauung mit Verdichtungsansätzen durch Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern
- an neu entstehendem Straßenraum orientierte traufständige Ausrichtung
- Begrenzung auf 2 Vollgeschosse

HAB-1					
COS	max	0,42	CUS	max	0,93
	min	0,35		min	0,76
CSS	max	0,58	DL	max	22,6
				min	18,5

Verkehr und technische Infrastrukturen

- mittlerer Erschließungsaufwand aufgrund neu herzustellender, durchgängiger Straße zwischen örtlicher Hauptstraße und Seitenstraße
- Konzeptionierung als *Zone résidentielle*
- ein Regenrückhaltebecken

Landschaft und Freiraum

- Baumpflanzungen entlang der *Rue Mgr. Fallize* zur Aufwertung der innerörtlichen Grünvernetzung
- Anpflanzung von Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zur besseren Einbettung des Plangebietes in den von Grünstrukturen geprägten Ortsteil, auch als Maßnahme zur Bildung eines Grünnetzes
- Ausgleich der vorhandenen Grünstrukturen im Süden des Plangebietes auf einer abzutretenden öffentlichen Grünfläche im Nordosten

Realisierungskonzept

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

Schéma Directeur Plan

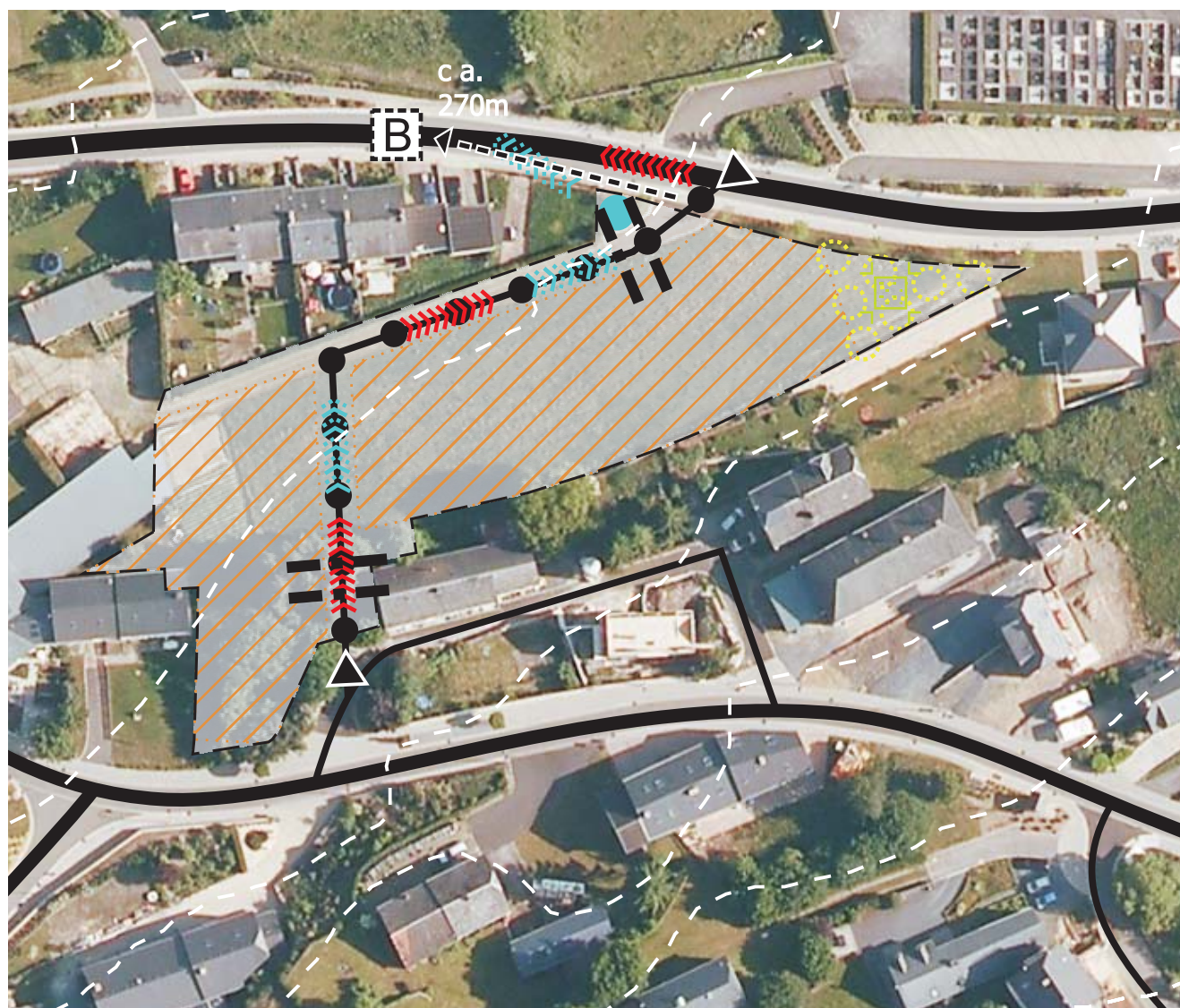


Abb.9: Schéma Directeur Harlange „Rue Mgr. Fallize“ (HA-SD8/HA-NQ8) M 1:1000

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**
- | faible | moyenne | forte | densité |
|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| [diagonal lines] | [diagonal lines] | [diagonal lines] | logement |
| [diagonal lines] | [diagonal lines] | [diagonal lines] | commerce / services |
| [diagonal lines] | [diagonal lines] | [diagonal lines] | artisanat / industrie |
| [diagonal lines] | [diagonal lines] | [diagonal lines] | équipements... |
- Espace public**
- [square with cross] espace minéral fermé / ouvert
 - [square with cross] espace vert fermé / ouvert
 - [circle with dot] Centralité
 - [circle with dot] Element identitaire à préserver
 - [wavy line] Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles**
- [arrow] axe visuel
 - [dashed line] seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- ◀ ▶ Connexions
- [thick line] réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- [dotted line] mobilité douce (inter- / intraquartier)
- [dotted line] zone résidentielle / zone de rencontre
- [crossed lines] chemin de fer
- Aire de stationnement
- [house icon] parking couvert / souterrain
- [P icon] parking public / privé
- [B icon] Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques
- [blue wavy line] Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- [red wavy line] Axe principal du canal pour eaux usées
- [blue circle] Bassin de Rétention

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

- [arrow] Coulee verte
- [circle] Biotopes à préserver
- [dotted circle] Biotopes à compenser
- [dotted circle] Surfaces pour mesures compensatoire