

Schéma Directeur

Commune du Lac de la Haute-Sûre
Localité de Tarchamps

"Sollerwee"

TA-SD4/TA-ZAD4



August 2013



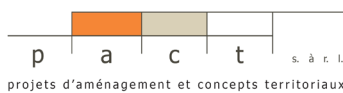
Impressum

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 Tarchamps "Sollerwee" (TA-SD4/TA-ZAD4)

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 „Sollerwee“ in Tarchamps (TA-SD4/TA-ZAD4)	11
	Schéma Directeur Plan	12

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.3: Schéma Directeur - Fläche aus nordöstlicher Richtung	5
Abb.4: Ortsstruktur Tarchamps	6
Abb.5: Prinzipskizze - Städtebau, Verkehr und Infrastruktur	6
Abb.6: Ansichtsskizze	7
Abb.7: Prinzipskizze - Landschaft und Freiraum	9
Abb.8: Schéma Directeur Tarchamps „Sollerwee“ (TA-SD4/TA-ZAD4) 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. 23 Ar

Parzellen: 366/4097

Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- Lage am nordöstlichen Ortsrand, Bildung einer Ortseingangssituation
- keine bestehenden oder zu erwartenden Nutzungskonflikte mit umgebender Wohnnutzung
- Ortskern etwa 530 m südlich gelegen
- ausschließlich aufgelockerte Punktbauung östlich und südwestlich, gegenüber liegend unbebaute Parzellen, für die ein genehmigter PAP vorliegt, nach dem ebenfalls aufgelockerte Punktbauung vorgesehen ist



Bewertung Mobilität:

- direkte Lage an einer örtlichen Seitenstraße (Wohnstraße)
- Bushaltestelle im Ortszentrum etwa 660 m fußläufig entfernt, daher nur mäßige Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV)
- sehr geringes Verkehrsaufkommen



Umweltbewertung:

- einziges Biotop innerhalb des Plangebietes ist eine bemerkenswerte Baumgruppe im östlichen Bereich
- mäßig flach geneigter Flachhang (5-7°) mit Südostexposition stellt keine besondere Restriktion dar



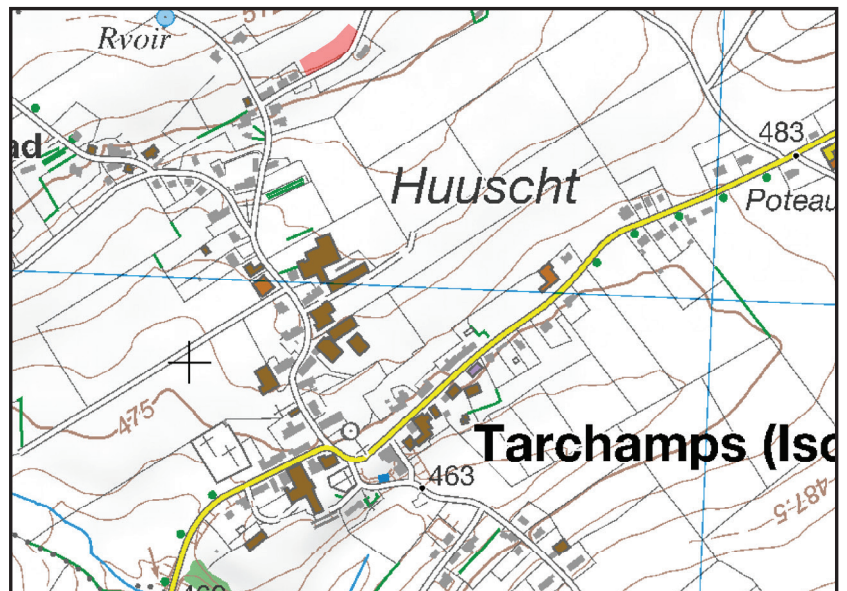
Bewertung Erschließung:

- Erschließungsaufwand nur im Rahmen des Anschlusses entstehender Grundstücke an bestehende Leitungen und Kanäle (Wasserversorgung, Mischwasser- und Regenwasserkanal, Energie und Telekommunikation) im *Sollerwee*

b) Zielvorgaben

- Herstellung einer Torsituation am Ortseingang
- Einpassung an die bestehende aufgelockerte punktförmige Wohnbebauung
- Ausgleichsmaßnahmen beim möglichen Verlust der bemerkenswerten Baumgruppe
- Schaffung eines geschlossenen Ortsrandes in Form eines Grünabschlusses

Abb.1: Ortslage



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

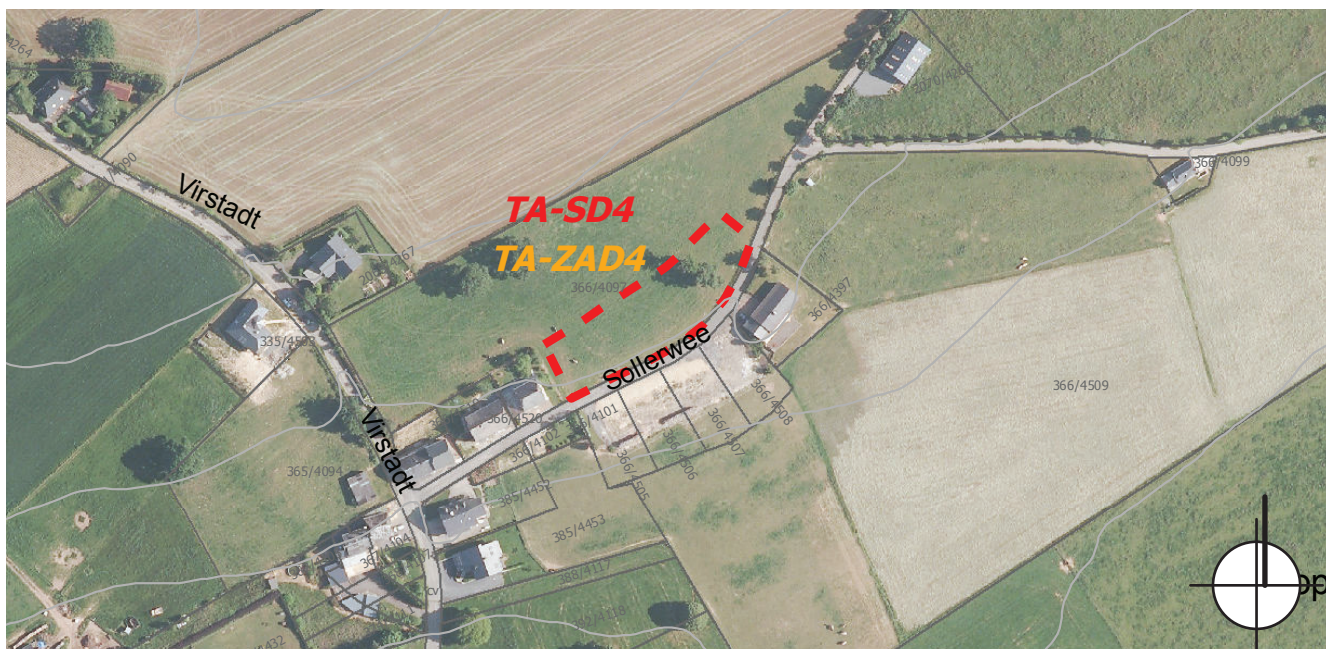


Abb.2: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung

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



Abb.3: Schéma Directeur - Fläche aus nordöstlicher Richtung

Aufnahme: pact s.à r.l., Februar 2012



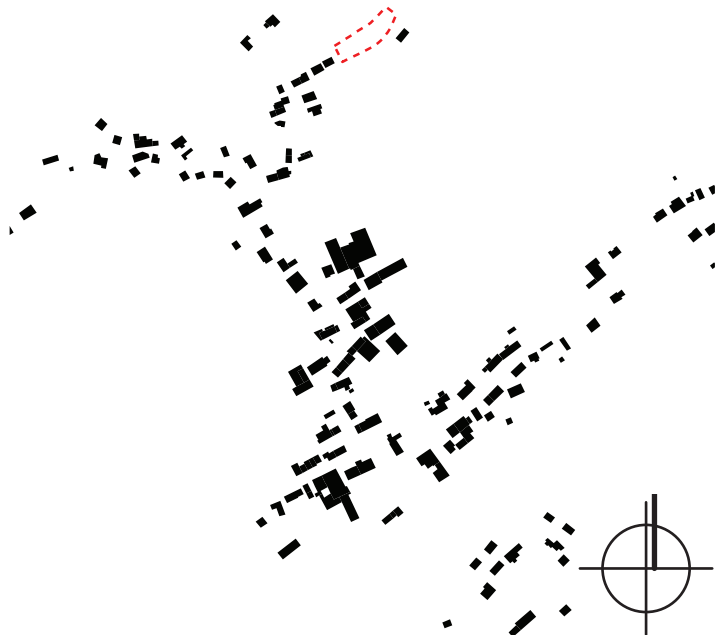
2. Städtebau und Ortsentwicklung

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 bildet den nordöstlichsten Ortsrand und trägt zu einer beidseitigen Bebauung des *Sollerwee* und in diesem Rahmen der Verbindung des südöstlich gelegenen, isolierten Gebäudes mit dem Rest der Ortschaft bei



b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Art. 16.1.2b

- es ist lediglich Fläche für ein Regenrückhaltebecken und einen Gehweg abzutreten, diese nehmen maximal 5% des Plangebietes in Anspruch

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

Abb.4: Ortsstruktur Tarchamps

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

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

- einziger öffentlicher Raum ist der Straßenraum des *Sollerwee*, dessen derzeitige Dimensionierung beibehalten werden soll und eine Aufpflasterung in dem Bereich zwischen den Bestandsgebäuden im Südwesten und dem im Osten lediglich einer gestalterischen Hervorhebung entspricht

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 (ausschließlich Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor dar
- Planung entspricht dem Charakter der Ortschaft als Wohnstandort und trägt zur Stärkung dieser Funktion bei
- aufgrund der geringen Größe und der einseitigen Bebauung entlang einer bestehenden Straße bestehen keine innerquartierlichen Nutzungszusammenhänge

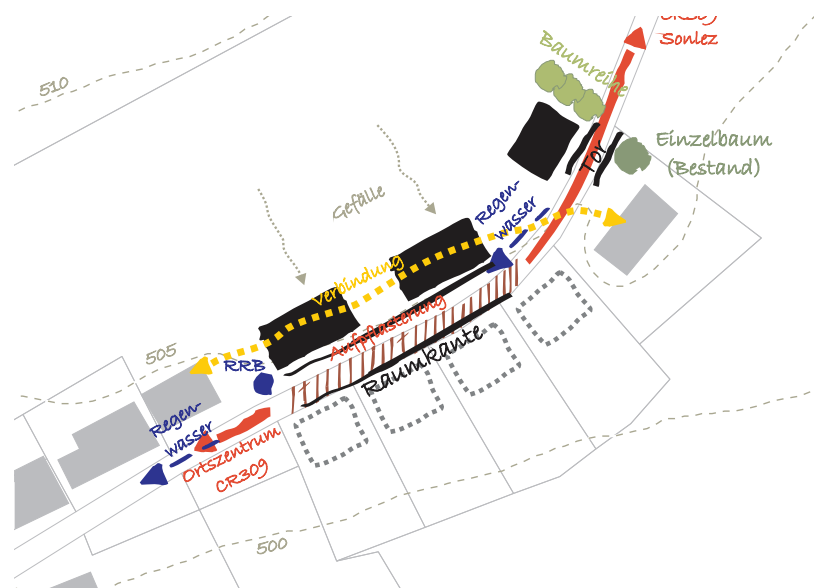


Abb.5: Prinzipialskizze - Städtebau, Verkehr und Infrastruktur

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

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 vornehmlich der Ortsarrondierung, aber auch der Herstellung eines Bebauungszusammenhangs zwischen isoliert liegender Bestandsbebauung und dem Rest der Ortschaft
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse, ausschließlich an umgebende Bebauung angepasste punktförmige Bebauung in Form eines Einfamilienhauses und von Doppelhäusern
- Bebauung ist traufständig näher zum Straßenraum zu orientieren, um diesen in Verbindung mit den geplanten, gegenüberliegenden Gebäuden (PAP approuvé) besser zu fassen, wobei das Gebäude im Nordosten des Plangebietes mit dem dort vorhandenen Bestandsgebäude eine Torsituation am Ortseingang schaffen soll

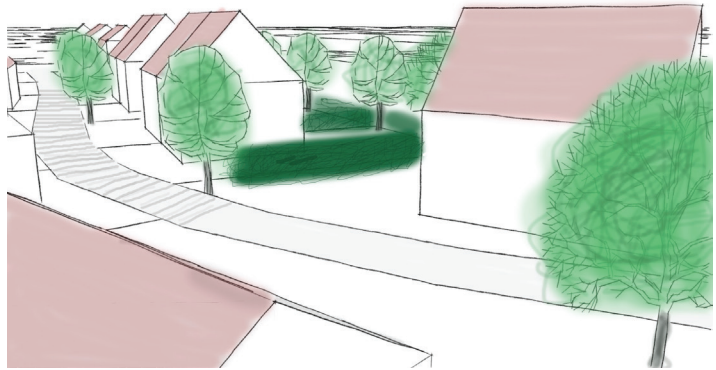


Abb.6: Ansichtsskizze

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 geringer Plangebietsgröße keine übergeordnete Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte
- ausschließlich 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 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 am *Sollerwee* als örtliche Nebenstraße, die im südwestlichen Verlauf auf die *Rue Virstad* trifft
- über die *Rue Virstad* aber auch im weiteren östlichen Verlauf des *Sollerwee* Anschluss an die örtliche Hauptverkehrsstraße (CR 309) und darüber hinaus an regionales und überregionales Straßennetz mit guter Erreichbarkeit von Ortschaften mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Harlange, Wiltz, 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

- da einzeilige Bebauung entlang einer bestehenden Straße geplant ist, ist keine innere Erschließung notwendig
- Nutzung bestehender Fußwegeverbindungen möglich, kein separates Radwegenetz, da Straßenraum hierfür genutzt werden kann

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

- Bushaltestelle im Ortszentrum ist über bestehende Gehwege entlang der Straßen erreichbar, die fußläufige Distanz von etwa 660 m beeinträchtigt eventuell die Akzeptanz

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- Wasserversorgungsleitung, Misch- und Regenwasserkanal in direkt angrenzendem *Sollerwee* gelegen, Anschluss ohne großen Aufwand möglich, auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich
- anfallendes Niederschlagswasser kann über einen schmalen, offenen, entlang der Straße verlaufenden Graben dem Regenrückhaltebecken am südwestlichen 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

- geringes Geländegefälle erleichtert gute Integration in das Landschafts- und Ortsbild, da keine exponierte Lage entsteht
- Anpflanzung von Heckenstrukturen und Bäumen als Ortsrandeingrünung entlang der nordwestlichen Plan-
gebietsgrenze
- Anpflanzung von Bäumen am Orts-
eingang als zusätzliches Element zur
Verdeutlichung der Ortsituation

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- die vorgesehenen Heckenstrukturen sowie die Bäume am Ortseingang bilden zusammen mit den außerhalb der Ortschaft liegenden Baumreihen im Osten, entlang des weiteren süd-
östlichen Verlaufs des *Sollerwee* und einem Feldweg nach Nordosten, eine durchgängige lineare Grünstruktur, die zudem der ökologischen Vernetzung dient

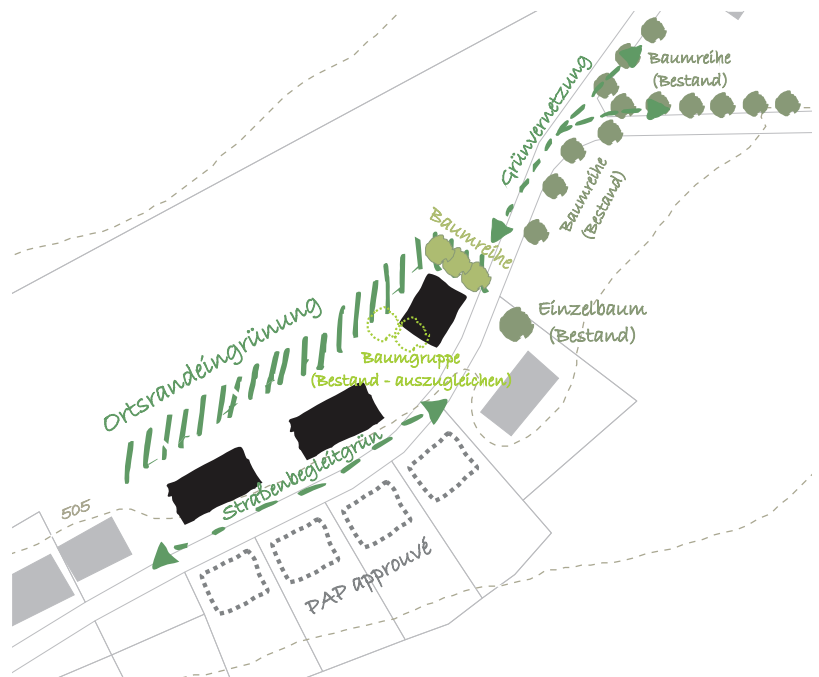


Abb.7: Prinzipiskezze - Landschaft und Freiraum

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

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- zur Zeit steht innerhalb des Plangebietes eine bemerkenswerte Baumgruppe, deren Verlust im Rahmen der Bebauung des Geländes auszugleichen ist, wobei dies durch die Anpflanzung von Heckenstrukturen und/oder der am Ortseingang vorgesehenen Baumpflanzungen stattfinden kann

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
- Regenrückhaltebecken von Beginn an zu integrieren

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 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 als ein PAP zu sehen

6. Steckbrief Schéma Directeur „Sollerwee“ in Tarchamps (TA-SD4/TA-ZAD4)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 23 Ar, 1 Eigentümer
- Lage an einer örtlichen Seitenstraße am nordöstlichen Ortsrand von Tarchamps, am Ortseingang
- über angrenzende Straße erschlossene Fläche mit Südostausrichtung, umliegende aufgelockerte, punktförmige Wohnbebauung (Osten und Südwesten)
- mäßige Erreichbarkeit des ÖV
- schwaches, unproblematisches Gefälle nach Südosten
- fehlende Ortsrandeingrünung, bemerkenswerte Baumgruppe als einzige Biotop im Plangebiet

Code SD	TA-SD4	Code NQ	TA-ZAD4
---------	--------	---------	---------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,230 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	1
öff. Fläche	5%	0,012 ha		DHH	4
pot. Baufläche	HAB-1	0,219 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	0%

Ø-Grundstücksgröße	4,37 ar
--------------------	---------

Städtebau und Ortsentwicklung

- Herstellung eines baulichen Zusammenhangs zwischen isoliert liegender Bebauung und der Ortschaft durch Verwendung an umgebende Bebauung angepasste Gebäudetypologien
- traufständige, näher zur Straße hin orientierte Bebauung zur besseren Fassung des Straßenraums und der Bildung einer Torsituation am Ortseingang

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,97
	min	0,33		min	0,80
CSS	max	0,54	DL	max	21,7
				min	19,6

Verkehr und technische Infrastrukturen

- direkte Lage an örtlicher Nebenstraße mit bereits vorhandenen Infrastrukturen ermöglicht Erschließung mit geringem Aufwand
- Randlage hat sehr geringes Verkehrsaufkommen zur Folge, hat jedoch auch den Nachteil der größeren Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 660 m)

Landschaft und Freiraum

- Ortsrandeingrünung entlang der privaten Grundstücksgrenzen im Nordosten und Nordwesten dient der besseren Integration in die Landschaft und unterstützt zudem ein durchgängiges Grün- und Biotopnetz in Verbindung mit im Außenbereich befindlichen Grün- und Biotopstrukturen
- angesprochene Grünstrukturen entsprechen auch dem nötigen Ausgleich, der sich aus dem wahrscheinlichen Verlust der bemerkenswerten Baumgruppe ergibt
- insgesamt leicht und gleichmäßig nach Südosten abfallende Topografie - einfacher Umgang mit Regenwasser

Realisierungskonzept

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

Schéma Directeur Plan

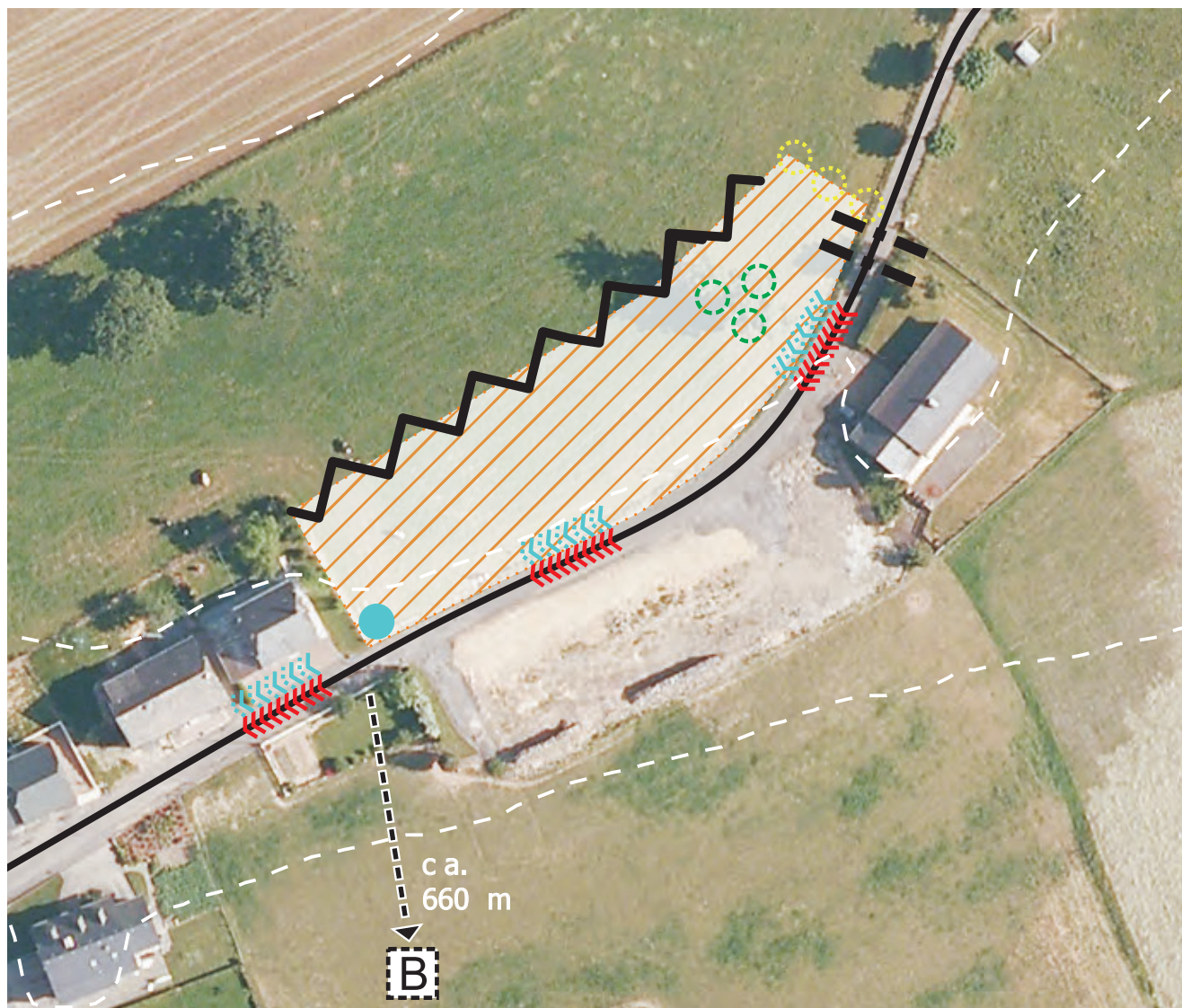


Abb.8: Schéma Directeur Tarchamps „Sollerwee" (TA-SD4/TA-ZAD4) M 1:1000

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