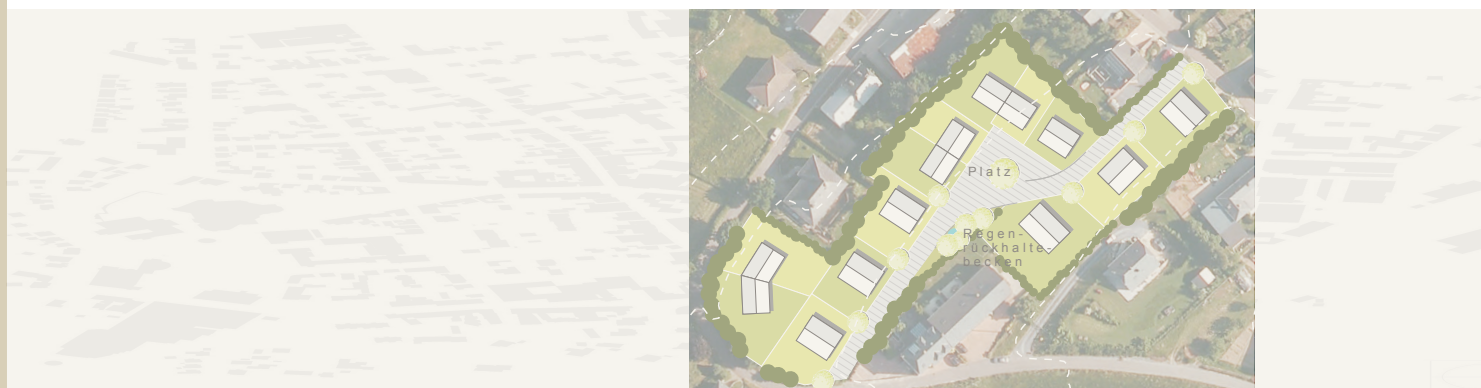


Schéma Directeur

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

"An der Greschen"

TA-SD8/TA-NQ8



August 2013



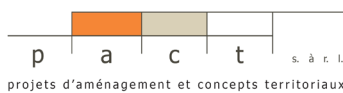
Impressum

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 Tarchamps "An der Greschen" (TA-SD8/TA-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 „An der Greschen“ in Tarchamps (TA-SD8/TA-NQ8)	11
	Schéma Directeur Plan	12

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Westlicher und zentraler Plangebietsbereich	5
Abb.5: Ortsstruktur Tarchamps	6
Abb.6: Ansichtsskizze - Platzraum	6
Abb.7: Prinzipskizze - Städtebau	7
Abb.8: Prinzipskizze - Verkehr und Infrastruktur	8
Abb.9: Prinzipskizze - Landschaft und Freiraum	9
Abb.10: Auszug Biotopkartierung	10
Abb.11: Schéma Directeur Tarchamps „An der Greschen“ (TA-SD8/TA-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. 75 Ar

Parzellen: 1126/4402, 1130/3970, 1137/4410, 1137/4411, 1137/4510 (z.T. Teilbereiche der Parzellen).

Parzellenstruktur: 5 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- sehr gute Integration in das Ortsbild durch Lage im Innenbereich
- keine bestehenden oder zu erwartenden Nutzungskonflikte (Umgebung: Wohnen)
- Bestandteil der südlichen, isoliert liegenden Ortserweiterung, jedoch mit räumlicher Nähe zum Ortskern
- vorwiegend aufgelockerte Punktbauung in der Umgebung, ergänzt durch vereinzelte Zeilenbauung in Form von Streckhöfen



Bewertung Mobilität:

- Innenbereichslage zwischen zwei wenig befahrenen Nebenstraßen der Ortschaft, dennoch guter Anschluss an örtliche Hauptverkehrsstraße (CR 309)
- gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV) (ca. 250 m nordwestlich)
- geringe zusätzliche Belastung des lokalen Straßennetzes



Umweltbewertung:

- Biotope in Form von Feldhecken am nördlichen und südöstlichen Gebietsrand
- nordöstliche Gebietsgrenze mit leicht überhöhter Lage gegenüber der Straße *Um Bieng*
- keine weiteren Restriktionen durch Erosion oder Wasser



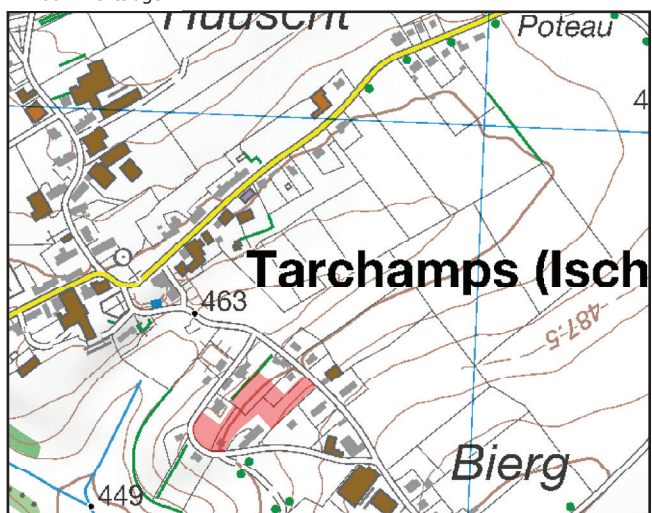
Bewertung Erschließung:

- Verkehrserschließung, Wasserver- und -entsorgung, Energie und Telekommunikation müssen vollständig neu realisiert werden, aufgrund der geringen Größe des Gebietes jedoch nur mit geringem bis mittelstarkem Aufwand

b) Zielvorgaben

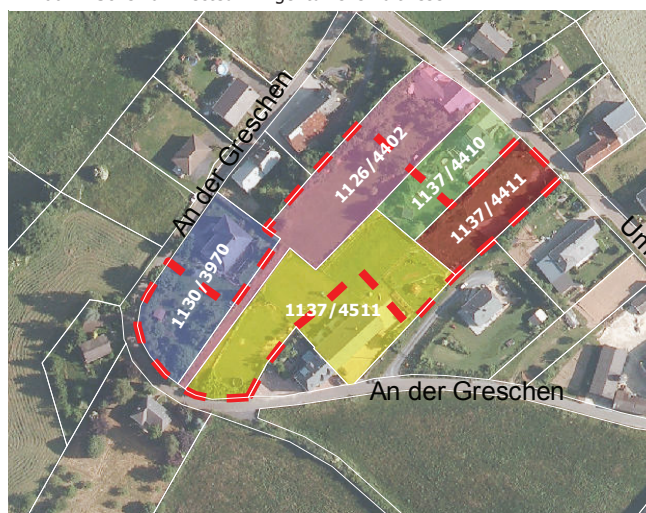
- Nutzung der innerquartierlichen Potentialfläche in Form von Nachverdichtung
- Einpassung an umgebende Bebauung
- Schaffung einer durchgängigen, verkehrsberuhigten Straße
- Bildung einer Nachbarschaft durch einen zentral gelegenen Platzraum
- Anlegung eines Retentionsbeckens innerhalb öffentlicher Grünflächen
- wenn nötig, Nutzung dieser öffentlichen Grünflächen für anfallende Ausgleichsmaßnahmen

Abb.1: Ortslage



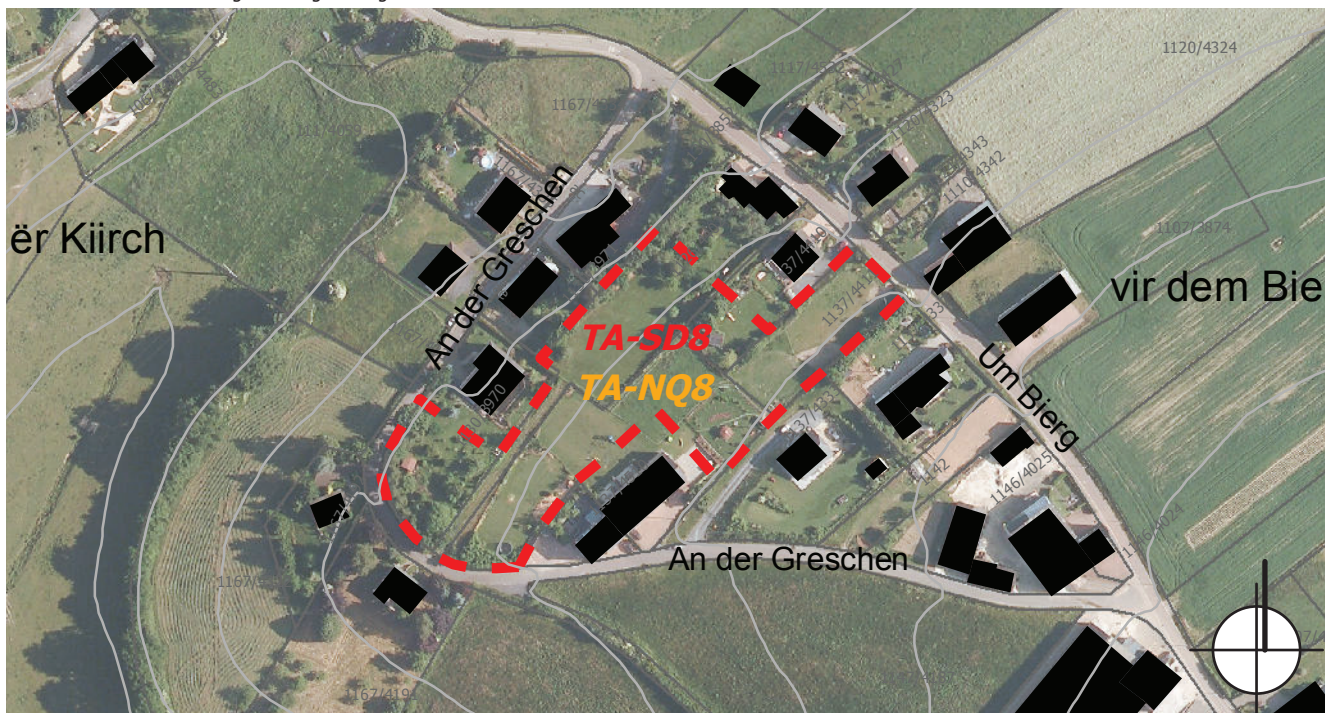
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



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

Abb.3: Luftbild und Plangebietsabgrenzung



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

Abb.4: Schéma Directeur - Westlicher und zentraler Plangebietsbereich



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

- lineare Ortsstrukturen mit ausgeprägter Südwest-Nordost-Achse und Nordwest-Südost-Achse
- Baugebiet als Teil des südöstlichen Ortsausläufers, der vom restlichen Ort isoliert ist
- Innenbereichsfläche mit Nachverdichtungspotential in einem Ortsteil mit generell aufgelockerter Wohnbebauung

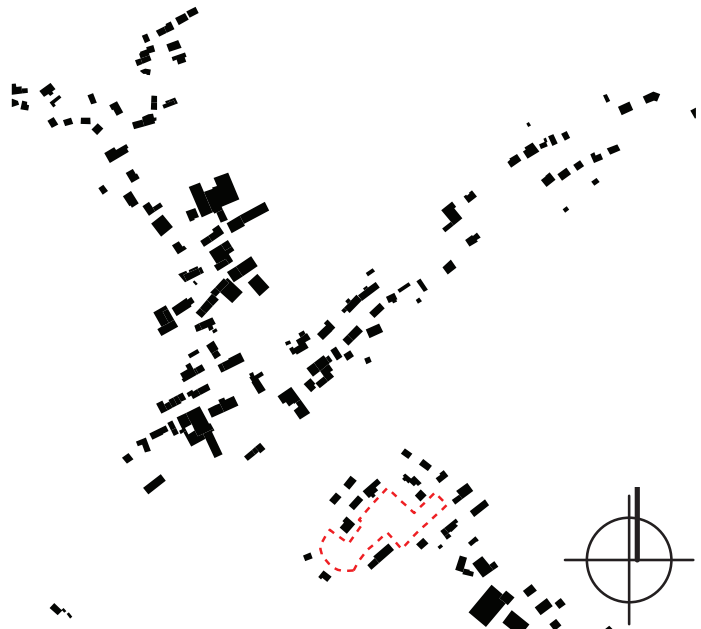


Abb.5: Ortsstruktur Tarchamps

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2009 © ACT

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- zentral im Baugebiet vorgesehener Platz mit angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie Erschließungsstraßen nehmen ca. 25% der Gesamtfläche in Anspruch

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- Entstehung eines verkehrsberuhigten Bereiches, in dem der Straßenraum durch alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbar ist
- zentral gelegener, als Gelenk der Straßenführung konzeptionierter, kleiner Platzbereich mit angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Regenwasserbewirtschaftung



Abb.6: Ansichtsskizze - Platzraum

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

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 (Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor dar
- trägt zur strukturellen Stärkung des Ortes als vorwiegender Wohnort bei
- 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

- aufgrund der Lage im Innenbereich enge Verzahnung zwischen Baugebiet und umliegender Bebauung dieses Ortsteils, daher besondere Bedeutung einer sich einfügenden Bebauungsstruktur
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse
- vorwiegend aufgelockerte Punktbauweise, im Zentrum des Baugebietes auch dichtere Bebauung in Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern zur besseren Fassung des Platzbereiches möglich

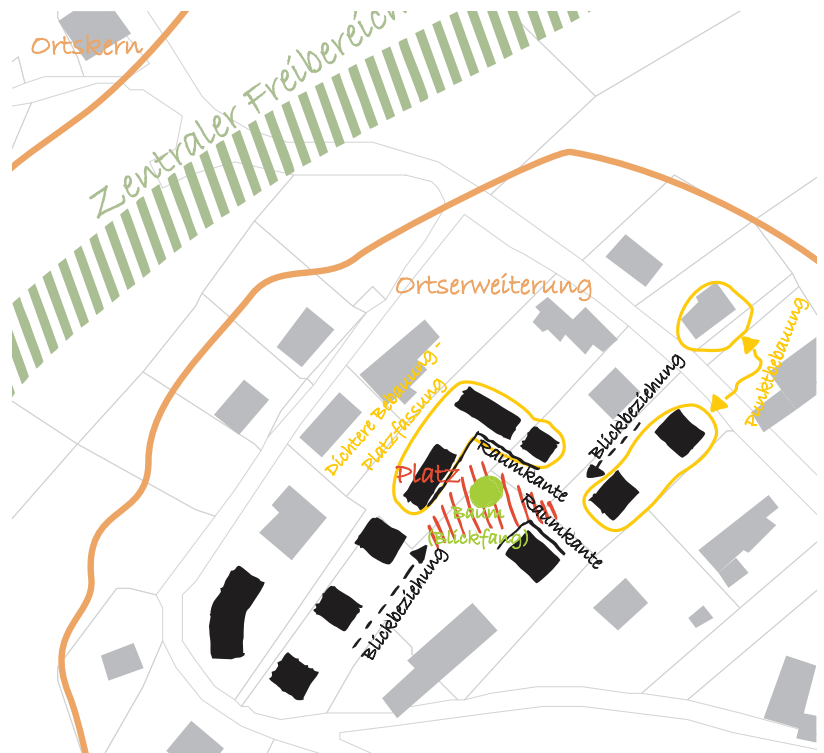


Abb.7: Prinzipskizze - Städtebau

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

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, lediglich am zentral gelegenen Platzbereich höhere Dichtewerte möglich
- Nutzungsschwerpunkt ist das Wohnen

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- geringe Bebauungsdichte entlang der außerhalb des Baugebietes verlaufenden Straßen *An der Greschen* und *Um Bierg* sowie der das Baugebiet erschließenden Wohnstraße
- etwas höhere Bebauungsdichte am zentral gelegenen Platzbereich

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

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

- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im gesamten Plangebiet

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

- zentraler Platz als Teil einer gesamtörtlichen Platzraum-Wegeraum-Folge
- keine besonderen Sichtbeziehungen zu erhalten bzw. herzustellen, durch eine zur Straße hin orientierte Bebauung im Bereich der Erschließungsansätze soll eine Art Torsituation geschaffen werden

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

- markanter Einzelbaum als charakteristisches Element im Plangebiet



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

- abseits der örtlichen Hauptverkehrsstraße (CR 309), die jedoch über die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Straße *Um Bierg* schnell zu erreichen ist
- über diese wird wiederum das Plangebiet erschlossen, in Verbindung mit der Straße *An der Greschen*

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

- die das Plangebiet erschließende Straße ist als Wohnstraße (*zone résidentielle*) mit einem von allen Verkehrsteilnehmern nutzbaren Straßenraum konzipiert, daher keine separaten Fuß- und Radwege
- umgebende übergeordnete Straßen *Um Bierg* und *An der Greschen* sind ebenfalls Anliegerstraßen mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen
- die Straße *Um Bierg* verfügt über einen separaten Bürgersteig, der durchgängig bis in das Ortszentrum führt und somit ist die dort vorhandene Bushaltestelle ohne Weiteres gut zu erreichen

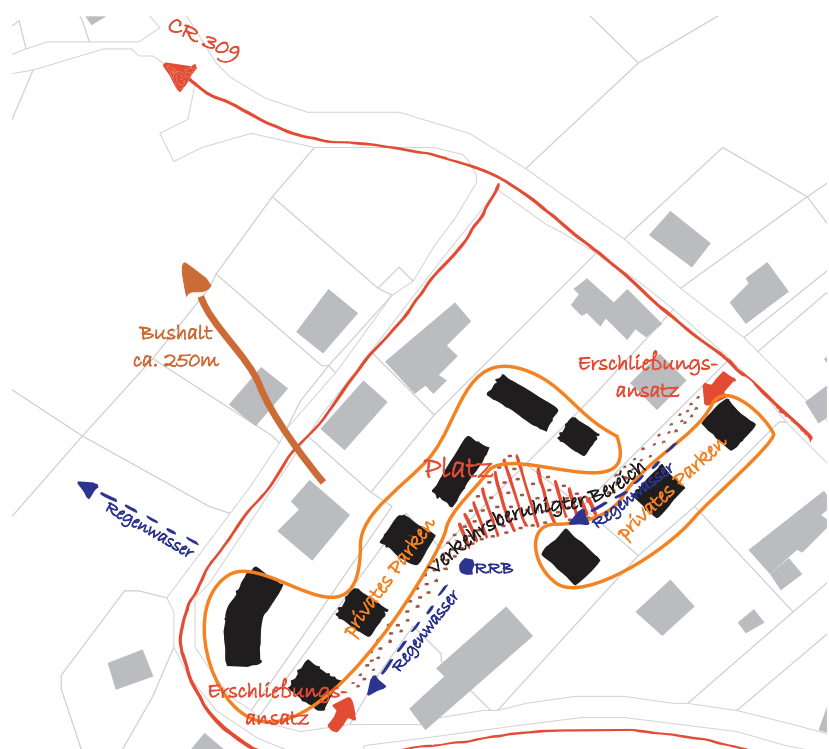


Abb.8: Prinzipalskizze - Verkehr und Infrastruktur

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

- Bushaltestelle etwa 250 m nordwestlich gelegen, die über bestehendes Fußwegenetz sehr gut erreichbar ist

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- im westlichen Plangebietsbereich schon Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden, jedoch für Kompletterschließung noch auszubauen; weitere Anschlussmöglichkeit über Versorgungsleitungen in der Straße *Um Bierg*
- ein Anschluss an die Abwasserentsorgung (Mischwasserkanal) kann über die angrenzenden Straßen *An der Greschen* und *Um Bierg* hergestellt werden
- Anlagen zur Retention innerhalb der öffentlichen Grünfläche grenzen an den zentralen Platzbereich an; auch Anlegung von Retentionsbecken am westlichen Plangebietsrand (tiefster Punkt) vorstellbar
- zudem besteht die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser über einen separaten Regenwasserkanal in den etwa 100 m nordwestlich gelegenen *Walterbaach* einzuleiten, entsprechende Infrastrukturen sind in Teilen bereits vorhanden



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 Lage im Innenbereich eines bereits bebauten Quartiers garantiert eine gute Integration in das Landschafts- und Ortsbild und erfordert keine besondere Gestaltung des Ortsrandes
- der Erhalt bestehender bzw. die Anpflanzung neuer Heckenstrukturen, vor allem entlang der Randbereiche des Plangebietes, unterstützt die Integration in das Landschafts- und Ortsbild



Abb.9: Prinzipiskizze - 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

- innerquartierliche Grünverbindung wird durch den Erhalt bestehender und die Anpflanzung neuer Heckenstrukturen erreicht, die gleichzeitig auch eine Verbindung zu umliegenden Grünstrukturen herstellt
- genannte Grünverbindung ermöglicht auch eine ökologische Vernetzung mit im Außenbereich befindlichen Biotopstrukturen

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Biotopstrukturen befinden sich im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes (jeweils Feldhecke), deren Erhalt aufgrund ihrer Randlage gut umsetzbar ist
- bei einer möglichen Verkleinerung der genannten Biotope ist ein entsprechender Ausgleich innerhalb der öffentlichen Grünfläche südwestlich des angedachten Platzbereiches durchführbar

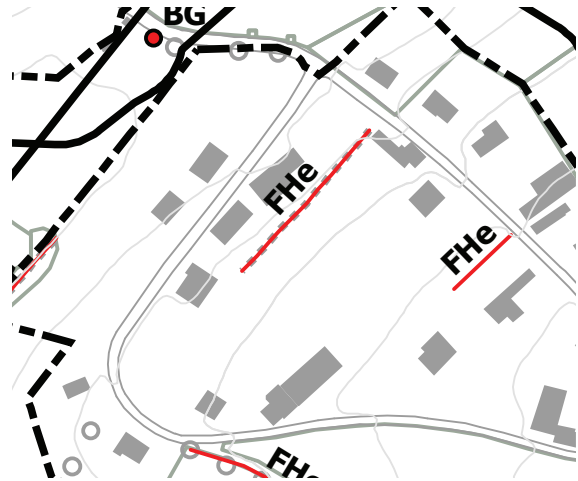


Abb.10: Auszug Biotopkartierung

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.

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 grundsätzlich in einer Phase möglich

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- vergleichsweise geringe Plangeietsgröße, geringe Anzahl an Grundstückseigentümern und kaum vorhandene Restriktionen erhöhen unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorgaben hinsichtlich Nutzung und Gebäudetypologien die Machbarkeit einer PAP-Aufstellung
- da vorwiegend bereits bebaute Parzellen mit einbezogen sind, ist ein gewisser Kommunikations- bzw. Koordinationsaufwand mit den Eigentümern zu leisten
- Umsetzung des PAP aufgrund vorhandener Infrastrukturen ebenfalls schnell möglich

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Projekt ist in einer Phase durchführbar

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 „An der Greschen" in Tarchamps (TA-SD8/TA-NQ8)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 75 Ar, 5 Parzellen, 5 Eigentümer
- Lage im Innenbereich der südöstlichen, isoliert liegenden Ortserweiterung
- vorwiegend Punktbauung, ergänzt durch vereinzelte Zeilenbauung der umgebenden Wohngebiete
- insgesamt geringes bis mittelstarkes Gefälle nach Nordwesten
- vorhandene Biotopstrukturen entlang der Randbereiche
- Erschließung über angrenzende Straßen *An der Greschen* und *Um Bierg* möglich

Städtebau und Ortsentwicklung

- Nachverdichtung eines im Innenbereich liegenden Gebietes durch eine an die Umgebung angepasste Bebauungsdichte in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern
- Ausbildung eines zentral gelegenen Platzraums als quartiersinternen Aufenthaltsbereich und als Teil einer gesamtörtlichen Platz-Wegeraum-Folge, mit angrenzender öffentlicher Grünfläche

Code SD	TA-SD8	Code NQ	TA-NQ8
---------	--------	---------	--------

Orientierungswerte

Gesamtfläche			Anzahl und Art der Häuser		
		0,75 ha		EFH	7
öff. Fläche	25%	0,19 ha		DHH	6
pot. Baufläche	HAB-1	0,56 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,44	CUS	max	0,86
	min	0,36		min	0,71
CSS	max	0,60	DL	max	19,1
				min	15,6

Verkehr und technische Infrastrukturen

- durchgängige, verkehrsberuhigte Wohnstraße mit zentralem Platz als Gelenk
- Anschluss benötigter technischer Infrastrukturen an/über angrenzende Anliegerstraßen
- Nutzung der öffentlichen Grünfläche zur Regenwasserbewirtschaftung und Ableitung in etwa 100 m entfernten *Walterbaach*

Landschaft und Freiraum

- gute Integration in Landschafts- und Ortsbild aufgrund der Lage im Innenbereich sowie der Nutzung bestehender bzw. die Anpflanzung von Grünstrukturen, die gleichzeitig auch der Vernetzung dienen
- insgesamt gleichmäßig nach Nordwesten abfallende Topografie

Realisierungskonzept

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

Schéma Directeur Plan

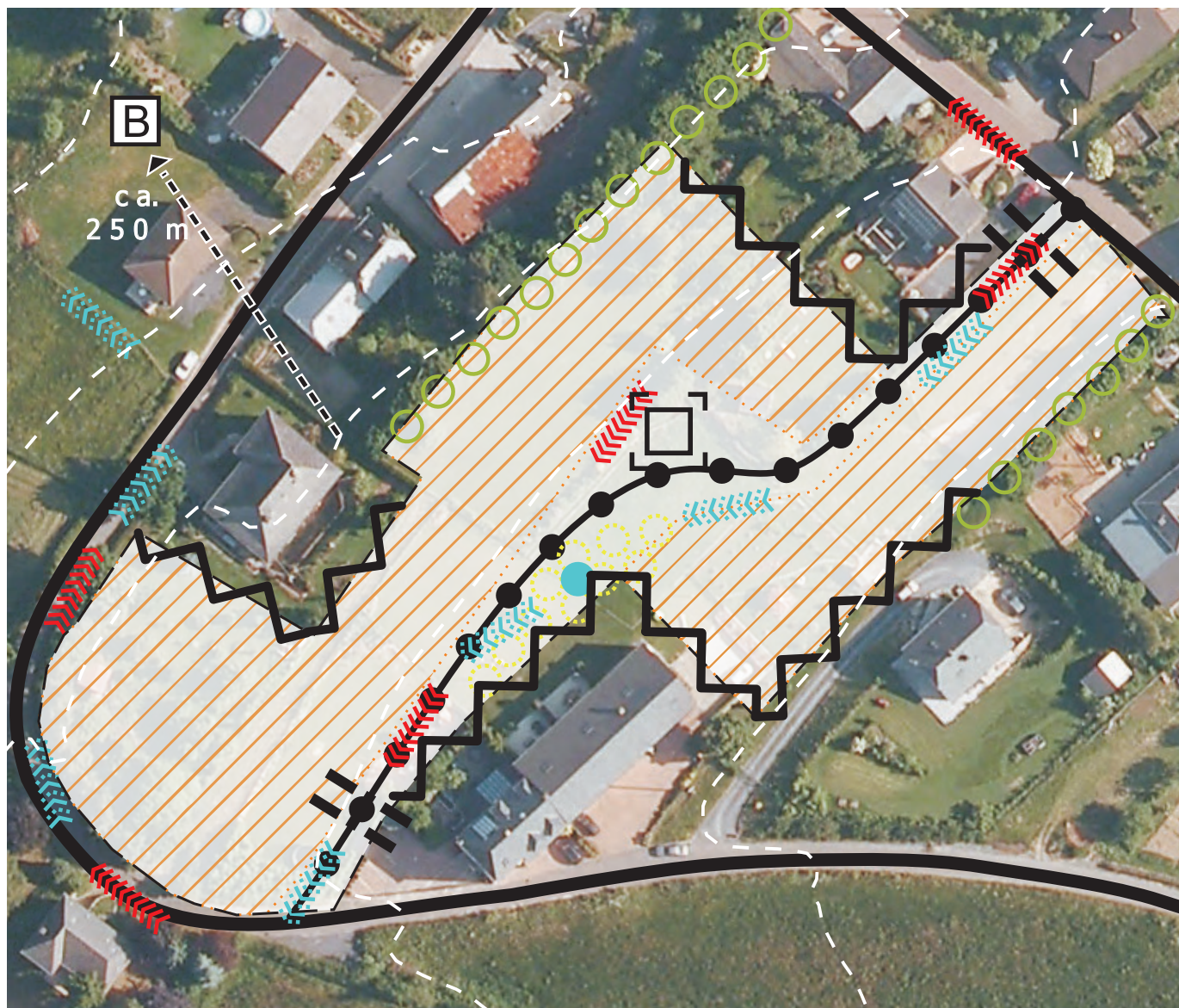


Abb.11: Schéma Directeur Tarchamps „An der Greschen" (TA-SD8/TA-NQ8) M 1:1000

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

			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