

Schéma Directeur

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

"Um Bierg"
TA-SD9/TA-NQ9a-b



August 2013



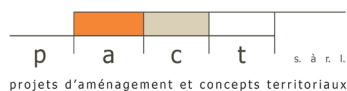
Impressum

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 Tarchamps "Um Bierg" (TA-SD9/TA-NQ9a-b)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	6
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	9
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	10
5.	Realisierungskonzept	11
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Um Bierg“ in Tarchamps (TA-SD9/TA-NQ9 a,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 und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Schéma Directeur - Fläche aus südöstlicher Richtung	5
Abb.5: Südwestliche (oben) und nordöstliche (unten) Teilfläche	5
Abb.6: Ortsstruktur Tarchamps	6
Abb.7: Ansichtsskizze - Straßenaufweitung	6
Abb.8: Prinzipskizze - Städtebau	7
Abb.9: Prinzipskizze - Verkehr und Infrastruktur	9
Abb.10: Prinzipskizze - Landschaft und Freiraum	10
Abb.11: Schéma Directeur Tarchamps „Um Bierg“ (TA-SD9/TA-NQ9 a,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. 38 Ar bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 21 und 17 Ar

Parzellen: 68/4391, 103/4483, 108/4058, 111/4059

Parzellenstruktur: 4 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- zwei Teilflächen angrenzend an Rand des Ortszentrums, im Übergang zum isoliert liegenden, südöstlichen Ortsteil auf gegenüberliegendem Hang
- kaum Nutzungskonflikte mit nahe gelegenem Dachdeckerbetrieb
- Ortskern direkt nördlich angrenzend, altes Pfarrhaus westlich gelegen
- höhere Bebauungsdichten im Ortszentrum, vorwiegend aus Ortsbild prägenden Hofstrukturen, aufgelockerte Bauweise innerhalb des nahe liegenden südöstlichen Ortsteils
- direkte Nachbarschaft zum ehemaligen Friedhof und öffentlichem Spielplatz als größere Freiräume



Bewertung Mobilität:

- Lage an einer örtlichen Seitenstraße (Sammelstraße) mit direktem Anschluss an Hauptverkehrsstraße (CR 309)
- sehr gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel (ÖV)
- geringes Verkehrsaufkommen



Umweltbewertung:

- keine Biotope innerhalb des Gebietes vorhanden, südöstlich angrenzend bemerkenswerte Baumgruppe innerhalb eines freizuhaltenden innerörtlichen Grünzuges
- keine Beeinträchtigung durch Restriktionen wie Erosion und Wasser
- geringes bis mittelstarkes Gefälle eines Hanges mit Südostexposition



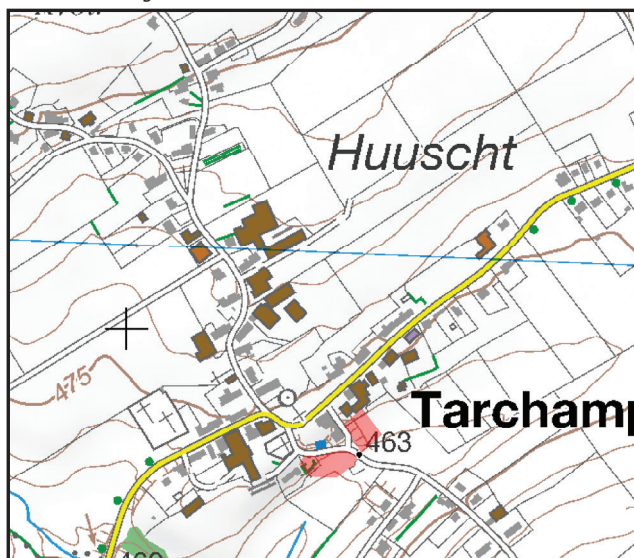
Bewertung Erschließung:

- Erschließungsaufwand nur im Rahmen des Anschlusses entstehender Grundstücke an bestehende Leitungen und Kanäle (Wasserver- und -entsorgung, Energie und Telekommunikation) in der Straße *Um Bierg*
- direkt südöstlich angrenzend bereits Regenrückhaltebecken des SIDEN vorhanden, Nutzungsmöglichkeit wäre zu prüfen und abzuklären
- Trafostation im westlichen Bereich des Plangebietes als mögliche Restriktion, die bei einer Bebauung der Fläche zu verlegen ist

b) Zielvorgaben

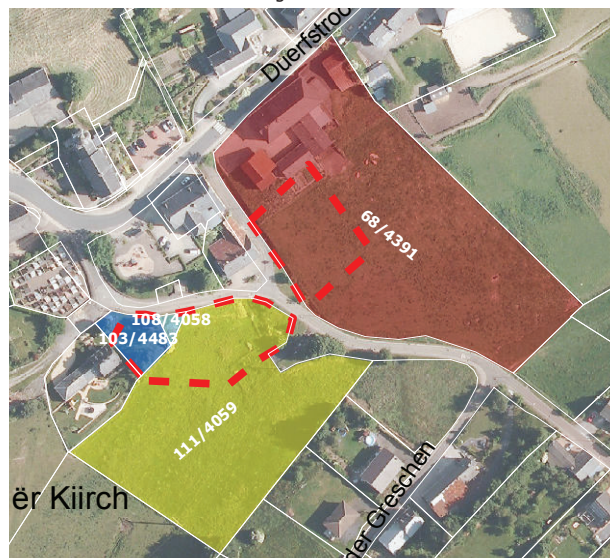
- Herstellung einer Torsituation im Südosten zur Verdeutlichung des Eintritts in den Ortskern
- Lage am Rand erfordert nicht zwingend Anpassung an dichte Bauweise des angrenzenden Ortskerns, stattdessen Herstellung eines sanften Übergang in die Landschaft bzw. in den zwischen den getrennten Ortsteilen zu erhaltenden Freiraum

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 - Fläche aus südöstlicher Richtung



Abb.5: Südwestliche (oben) und nordöstliche (unten) Teilfläche



Aufnahme: pact s.à r.l., Juli 2012



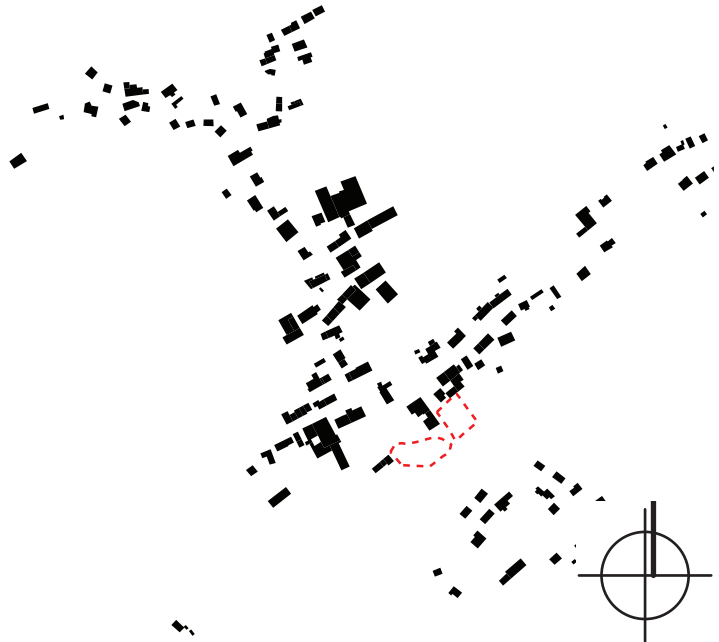
2. Städtebau und Ortsentwicklung

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 und kompakterem Ortskern, wobei das Plangebiet direkt südöstlich an den Ortskern angrenzt
- geprägt ist der Ortskern überwiegend durch dichtere Hofbebauung, innerhalb des Plangebietes jedoch aufgelockerte, punktförmige Bebauung vorzusehen, die sich an die Bebauung des südöstlichen Ortsteils orientiert und als sanfter Übergang vom kompakten Ortszentrum in die Landschaft bzw. zwischen den isolierten Ortsteilen freizuhaltenden Grünzug anzusehen ist



b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

Abb.6: Ortsstruktur Tarchamps

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

- leichte Aufweitung des Straßenraums und bereitzustellende Fläche für Regenrückhaltebecken nehmen etwa 5 bis 10% des Gebietes ein

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- schmale Aufweitung des Straßenraums *Um Bierg* im westlichen Teil des Plangebietes, die von Bebauung und Baumpflanzungen räumlich gefasst wird
- im Rahmen einer gesamtheitlichen Gestaltung der Straßenräume des Ortskerns soll durch die Wahl eines anderen Belages für die Straße und deren Aufweitung, sowie den Fußweg im östlichen Teil der Eintritt in das Ortszentrum nochmals hervorgehoben werden



Abb.7: Ansichtsskizze - Straßenaufweitung

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 (vorwiegend Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor dar
- Planung entspricht dem Charakter der Ortschaft als Wohnstandort und trägt zur Stärkung dieser Funktion bei

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 der Abrundung des alten Ortszentrums
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse, punktförmige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses, orientiert an der vorherrschenden Bauweise des südöstlichen Ortsteils, als Übergang vom dichten Ortszentrum in die Landschaft
- Bebauung im östlichen Teil sollte näher zur Straße/zum Fußweg orientiert sein, um den Raum besser zu fassen; Bebauung im westlichen Teil leicht zurück versetzt gegenüber bestehender Straße, um Aufweitung zu ermöglichen
- energieeffiziente Ausrichtung der Gebäude mit Südwest- oder Südostexposition

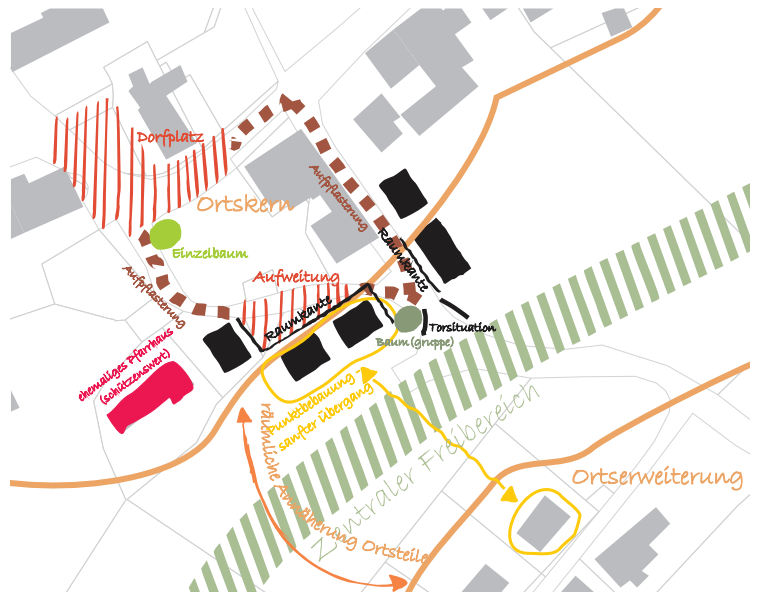


Abb.8: Prinzipskizze - Städtebau

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

- keine übergeordnete Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte, Wohnen als Nutzung

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- 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

- Torsituation durch an Straßenraum orientierter Bebauung und Baumpflanzungen im Südosten
- kleine Aufweitung als Teil einer gesamtörtlichen Platzraum-Wegeraum-Folge, gesamter Straßenraum durch entsprechende Gestaltung (Aufpflasterung) als Teil des Ortszentrums hervorheben

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, ehemaliges Pfarrhaus als schützenswertes Gebäude grenzt direkt südwestlich an das 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

- direkte Lage an der Straße *Um Bierg* als örtliche Nebenstraße, die die Funktion einer Sammelstraße hat (vor allem für südöstlichen Ortsteil), mit unmittelbarem Anschluss an die örtliche Hauptverkehrsstraße (CR 309)
- über CR 309 Verbindung 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 eine einzeilige Bebauung entlang bestehender Straße geplant ist, ist keine innere Erschließung notwendig
- Nutzung des bestehenden Bürgersteigs entlang der Straße *Um Bierg* sowie der Querverbindung zwischen *Um Bierg* und *Duerfstrooss* möglich
- kein separates Radwegenetz, da Straßenraum und bestehende Querverbindung hierfür genutzt werden können

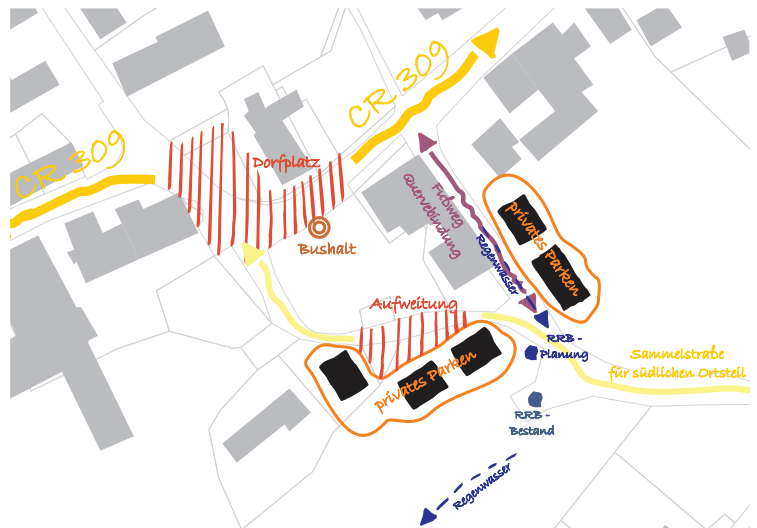


Abb.9: Prinzipalskizze - Verkehr und Infrastruktur

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 liegt an der direkt nördlich verlaufenden *Duerfstrooss* und ist nur etwa 50 m entfernt

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- Mischwasserkanal und Trinkwasserleitung in direkt angrenzender Straße *Um Bierg* gelegen, Anschluss ohne großen Aufwand möglich, auch Anschluss an Energie- und Telekommunikationsnetz hierüber möglich
- Anlagen zur Retention sind im Osten der südwestlichen Teilfläche unterzubringen, Herstellung eines Anschlusses an den weiter südwestlich vorhandenen Bachlauf als Vorfluter

- Prüfung, ob die Möglichkeit besteht, anfallendes Niederschlagswasser in bereits existierendes, direkt an Plangebiet angrenzendes Regenrückhaltebecken einzuleiten (Abstimmung mit SIDEN)



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 bis mittelstarkes Geländegefälle und Lage am Tiefpunkt der Ortschaft erleichtern gute Integration in das Landschafts- und Ortsbild, da keine exponierte Lage entsteht
- Anpflanzung von Heckenstrukturen und Bäumen als Ortsrandeingrünung entlang der südlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens als zusätzliches Element zur Verdeutlichung des Eingangs in den Ortskern



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

- eine ökologische Vernetzung und die Herstellung von Grünverbindungen sind nur bedingt möglich, da in der gesamten Ortschaft nur wenige lineare bzw. flächige Biotope und Grünstrukturen vorhanden sind
- jedoch trägt die Planung zu einem sanften Übergang vom bebauten Siedlungsbereich in die Landschaft bei, zumal direkt südöstlich des Plangebietes ein freizuhaltender Grünzug in einer Senke verläuft

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- keine zu erhaltenden Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, südöstlich befindliche bemerkenswerte Baumgruppe ist zu erhalten

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
- Regenrückhaltebecken von Beginn an zu integrieren

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- geringe Plangebietsgröße, kaum vorhandene Restriktionen und insgesamt geringe Anzahl der Eigentümer erhöhen unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorgaben hinsichtlich Nutzung und Gebäudetypologien die Machbarkeit von PAP-Aufstellungen
- Umsetzung der PAP aufgrund vorhandener Infrastrukturen ebenfalls schnell möglich

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- eine prioritäre Entwicklung der südwestlichen Teilfläche ist aufgrund des hier vorgesehenen Regenrückhaltebeckens als sinnvoll zu erachten
- zweite Entwicklungsphase besteht aus der nordöstlichen 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 als zwei PAP zu sehen

6. Steckbrief Schéma Directeur „Um Biereg“ in Tarchamps (TA-SD9/TA-NQ9 a,b)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 38 Ar, 2 Teilflächen (ca. 21 und 17 Ar), 4 Eigentümer
- direkt südöstlich an das Ortszentrum angrenzendes Gebiet, bestehend aus zwei Teilflächen, südwestliche Teilfläche mit Südausrichtung, nordöstliche Teilfläche mit Ostausrichtung
- nördlich angrenzender Ortskern mit höherer Bebauungsdichte, überwiegend in Form von Hofstrukturen, südöstlich liegender Ortsteil mit aufgelockerter, punktförmiger Bebauung
- sehr gute Erreichbarkeit des ÖV
- mittelstarkes, jedoch unproblematisches Gefälle nach Südosten, fehlende Ortsrandeingrünung, keine Biotopstrukturen im Plangebiet, südöstlich angrenzender, freizuhaltender Grünzug
- Trafostation als mögliche Restriktion für eine Bebauung

Städtebau und Ortsentwicklung

- Kompaktierung des Ortskerns, mit gleichzeitiger Bildung eines sanften Übergangs zum angrenzenden Freiraum bzw. zum gegenüberliegenden Ortsteil durch Verwendung punktförmiger Gebäudetypologien in aufgelockerter Bauweise
- Kenntlichmachung des Eintritts in das Ortszentrum durch gestalterische Maßnahmen und kleine Aufweitung des Straßenraums im westlichen Teil des Gebietes

Code SD	TA-SD9	Code NQ	TA-NQ9a_NQ9b
---------	--------	---------	--------------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,38 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	4
öff. Fläche	5%	0,02 ha		DHH	2
pot. Baufläche	HAB-1	0,36 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

Ø-Grundstücksgröße	6,02 ar
--------------------	---------

HAB-1					
COS	max	0,32	CUS	max	0,81
	min	0,26		min	0,67
CSS	max	0,44	DL	max	17,4
				min	14,2

Verkehr und technische Infrastrukturen

- direkte Lage an örtlicher Nebenstraße ermöglicht Erschließung mit geringem Aufwand
- trotz unmittelbarer Nähe der örtlichen Hauptverkehrsstraße geringes Verkehrsaufkommen, sehr gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel

Landschaft und Freiraum

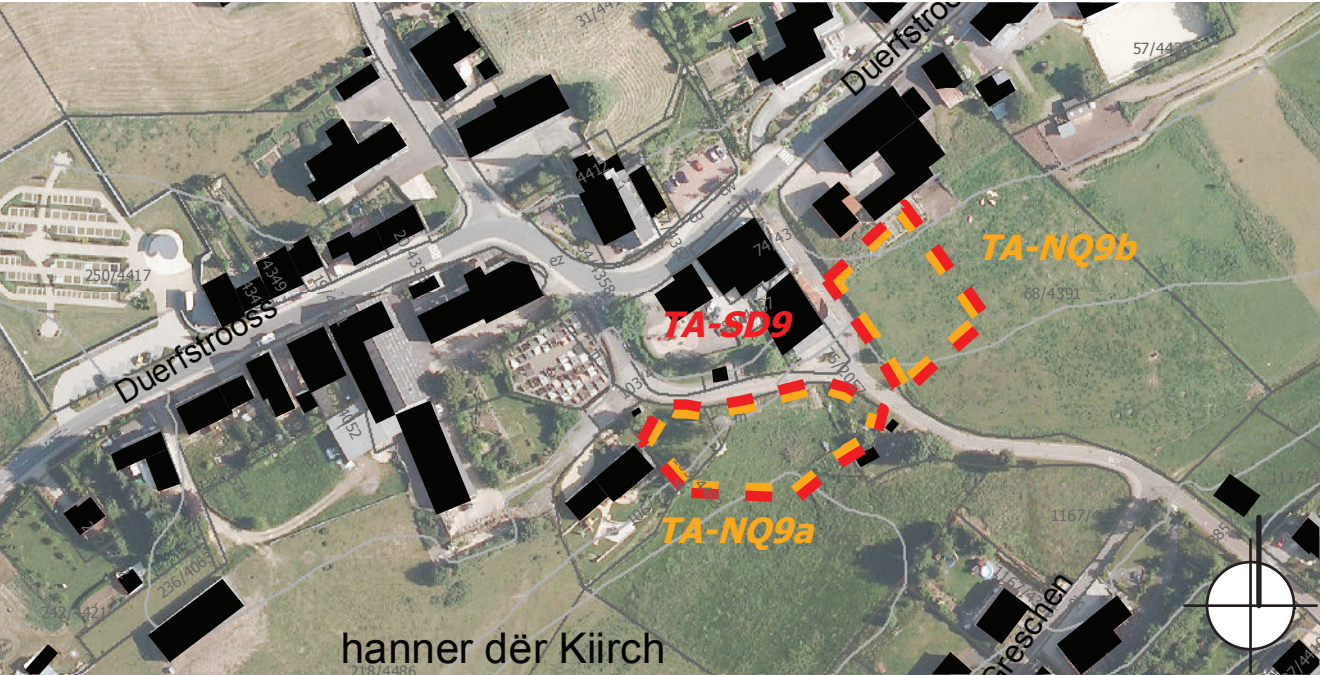
- Ortsrandeingrünung im Südwesten und Nordosten durch Vegetationsstreifen entlang der privaten Grundstücksgrenzen
- insgesamt leichte bis mittelstarke, gleichmäßig nach Südosten abfallende Topografie - einfacher Umgang mit Regenwasser
- Schaffung eines Übergangs zum südöstlich angrenzenden, die Ortsteile trennenden Freibereiches

Realisierungskonzept

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

Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen

Code SD	TA-SD9		Code NQ	TA-NQ9a		Code SD	TA-SD9		Code NQ	TA-NQ9b					
Orientierungswerte						Orientierungswerte									
Gesamtfläche		0,21 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	3	Gesamtfläche		0,17 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	1		
öff. Fläche	5%	0,01 ha	DHH		-	öff. Fläche	5%	0,01 ha	DHH	2					
pot. Baufläche	HAB-1	0,20 ha	RH		-	pot. Baufläche	HAB-1	0,16 ha	RH	-					
			MFH		-				MFH	-					
			Gew./MIX		-				Gew./MIX	-					
				Anteil Bürofläche	max.	10%					Anteil Bürofläche	max.	10%		
Ø-Grundstücksgröße				6,75 ar	Anteil bifamilial	max.	10%	Ø-Grundstücksgröße				5,29 ar	Anteil bifamilial	max.	10%
HAB-1						HAB-1									
COS	max	0,31	CUS	max	0,79	COS	max	0,34	CUS	max	0,84				
	min	0,25		min	0,65		min	0,28		min	0,69				
CSS	max	0,42	DL	max	15,5	CSS	max	0,46	DL	max	19,8				
				min	12,7					min	16,2				



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



Schéma Directeur Plan

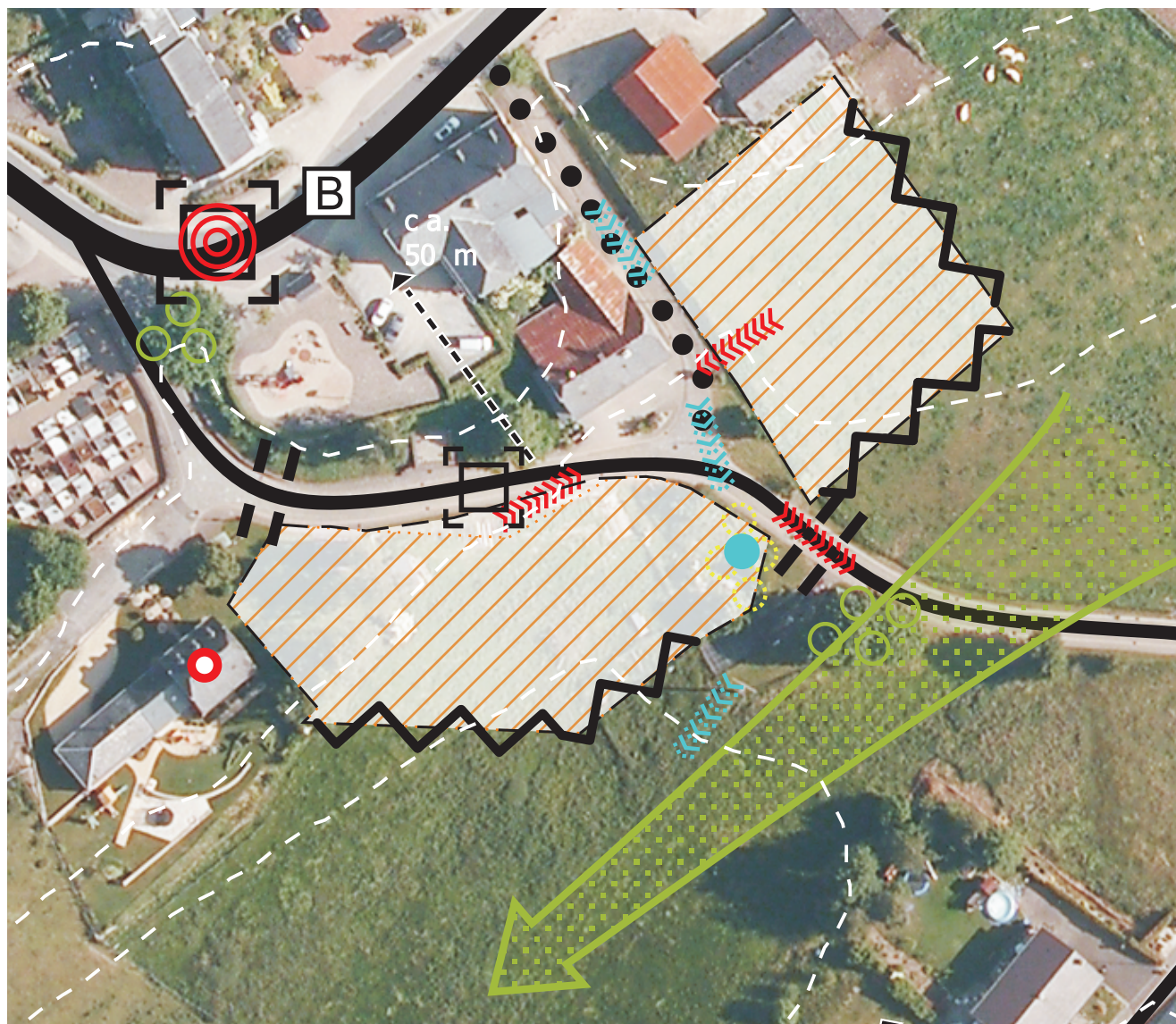


Abb.11: Schéma Directeur Tarchamps „Um Bierg" (TA-SD9/TA-NQ9 a,b) M 1:1000 Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2010 und PCN 2012 © ACT

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

- Coulee verte
- Biotopes à préserver
- Biotopes à compenser
- Surfaces pour mesures compensatoire