

Schéma Directeur

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

"Rue Abbé Welter"

WA-SD1/WA-NQ 1a,c,d + WA-ZAD 1b



August 2013



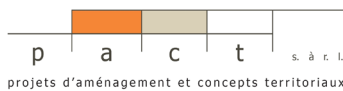
Impressum

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

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2. Städtebau und Ortsentwicklung	7
3. Verkehr und technische Infrastrukturen	14
4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	18
5. Realisierungskonzept	20
6. Steckbrief Schéma Directeur „Rue Abbé Welter“ in Watrange (WA-SD1/WA-NQ 1a,c,d + WA-ZAD 1b)	22
Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen	23
Schéma Directeur Plan	25

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.3: Luftbild und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Gebiet des Schéma Directeur aus westlicher Richtung	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.5: Analyse der wesentlichen Gestalt-, Verkehrs- und Freiraumaspekte	6
Abb.6: Skizze Strukturelle Einbindung im gesamtörtlichen Zusammenhang	7
Abb.7: Skizze Entwicklungspotenziale durch den Schéma Directeur	7
Abb.8: Straßenraum als einziger öffentlicher Raum in Watrange	8
Abb.9: Kapelle, innerörtliche Umgebung und angrenzender Landschaftsraum um das Gebiet des Schéma Directeur	8
Abb.10: Skizze des zukünftigen Straßen- und Platzraums	9
Abb.11: Bauliche Volumen und Fassung des neuen Platzraums mit Kapelle als zentralem Element (Blick von Westen)	9
Abb.12: Skizze Neue (öffentliche) Räume	10
Abb.13: Ansichtsskizze des Platzraumes als neuer Aufenthaltsbereich (von Norden)	11
Abb.14: Sichtbeziehungen und charakteristische Elemente im Plangebiet	12
Abb.15: Vorgesehener Zufahrtsbereich im Osten und Vegetation um den Bauernhof	13
Abb.16: Umliegender Landschaftsraum (Blickrichtung Süden)	13
Abb.17: Überregionale Verkehrsanbindung	14
Abb.18: Skizzierung der vorgesehenen Verkehrseinbindung und -erschließung	14
Abb.19: Zone de rencontre mit hohem Gestaltwert	15
Abb.20: Straßenhierarchie, Fußwege und Parken im SD-Gebiet	15
Abb.21: Lage der Bushaltestelle in Watrange	16
Abb.22: Trinkwasser- und Abwassernetz in Watrange (Ausschnitt)	17
Abb.23: Skizzierung der Regenwasserführung zu den Standorten der Rückhaltebecken	17
Abb.24: Bedeutung des Schéma Directeur für die lokale Freiraumentwicklung	18
Abb.25: Leicht abfallende Topografie im Zentrum des Plangebiets	19
Abb.26: Topografie und Vegetation im östlichen Bereich	19
Abb.27: Biotoptypen im Bereich des Plangebiets: Feldhecken (FHe), Einzelbaum (EB) und Baumgruppe (BG)	20
Abb.28: Skizze Entwicklungsphasen	20
Abb.29: Schéma Directeur Watrange "Rue Abbé Welter" (WA-SD1/WA-NQ 1a,c,d + WA-ZAD 1b) M 1:1250	25

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen

Watrange ist nach Mecher die kleinste Ortschaft in der Gemeinde Lac de la Haute-Sûre, stellt jedoch durch seine Nähe zu Harlange als Schulstandort, der Route Nationale 15 als regionale Hauptverkehrsader sowie Pomerloch und Wiltz als Versorgungszentren ein Potential als Wohnstandort und damit vornehmlich hinsichtlich einer positiven Bevölkerungsentwicklung dar. Der Ort liegt an der westlichen Landesgrenze zu Belgien zwischen Harlange und Tarchamps und besitzt trotz seiner geringen Größe ein flächenmäßig überdurchschnittliches Entwicklungspotential.

Die im Rahmen dieses Schéma Directeur behandelte Fläche befindet sich entlang des Chemin Repris (CR) 309 am südlichen Ortausgang in Richtung Harlange. Diese wird neben dem CR von zwei weiteren, lokalen Verkehrsstraßen durchschnitten (*Am Eck, Rue de Watrange*) und kann so in vier kleinere Betrachtungsräume unterteilt werden (Nouveau Quartiers NQ1a, NQ1c, NQ1d und ZAD1b). Aus der Flächenbewertung der Etude Préparatoire zum Gesamt-PAG ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:



Flächengröße: ca. 369 Ar bestehend aus vier Teilflächen von ca. 94,5 / 85,9 / 63,2 und 125,6 Ar

Parzellen: 172/2156 (Teilbereich), 177/2325 (Teilbereich), 185/2323 (Teilbereich), 189/2283 (Teilbereich), 212/2299, 212/2365, 212/2366, 214/2168 (Teilbereich), 254/2357 (Teilbereich), 254/2358. Die Parzelle 212/2298 fließt lediglich hinsichtlich einer gesamtheitlichen Betrachtung - als Bestand - in die Konzeptionierung mit ein.

Parzellenstruktur: 8 verschiedene Parzellenbesitzer, zwei Teilflächen gehören zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben



Städtebauliche Bewertung: gute Integration ins Ortsbild oder Verbesserung der Situation, Fläche noch im Bebauungszusammenhang, geringfügige zu erwartende Nutzungskonflikte, wahrnehmbare, aber ausgleichbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, geringfügige bis mittlere Konflikte mit sonstigen planerischen Zielvorgaben zu erwarten



Bewertung Mobilität: Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur im Umkreis von 5 Kilometern gelegen, gute Anschlussqualität ÖPNV, Nationalstraße in max. 5 km Entfernung gelegen, mittlere zusätzliche Belastungen des lokalen Straßennetzes, nächstes Regionalzentrum in 20 Minuten erreichbar, geringe Anzahl weicher Standortfaktoren



Umweltbewertung: Bebauung des Gebietes hat kaum Einfluss auf die wenigen vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen innerhalb des Gebietes, geringe bis mittlere Auswirkungen auf gesamtörtliche Grün- und Biotopvernetzung sowie lokales Klima, weitere Parameter wie Erosion, Topografie, Wasser usw. sind nicht oder nur in geringem Umfang betroffen

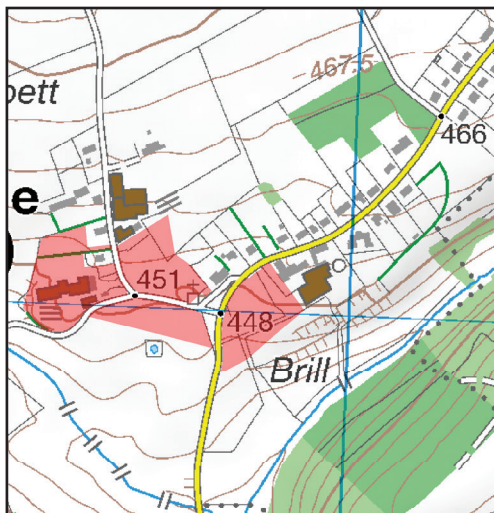


Bewertung Erschließung: mittlerer interner Erschließungsaufwand und Flächenbedarf, Anbindung an Trinkwasser- und Abwassernetz mit mittlerem Aufwand möglich, Regenwasserentsorgung sowie Anbindung an Energie- und Telekommunikation mit geringem Aufwand möglich, entsprechend niedrige Erschließungs- und mittlere Folgekosten zu erwarten, zu beachtende Bestandsleitungen sind eine Trinkwasserleitung, die den nördlichen zentralen Bereich durchquert sowie eine oberirdische Stromleitung, die über das südöstliche Teilgebiet führt

b) Zielvorgaben

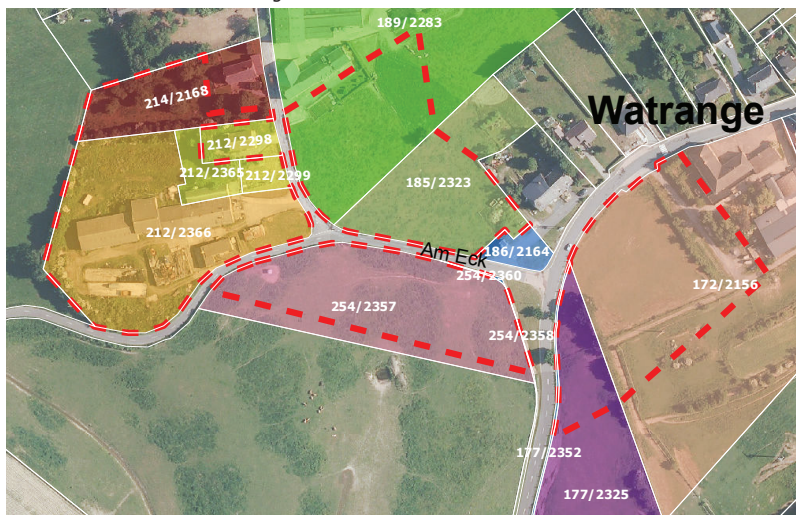
Generelle Zielvorgabe dieses Schéma Directeur ist es, im Wesentlichen einen baulichen Gesamtzusammenhang der bestehenden räumlichen Inselbereiche herzustellen, die den Ort bisher definieren. Zudem fehlt ein klar ablesbarer, identifikationsfördernder Ortskern.

Abb.1: Ortslage



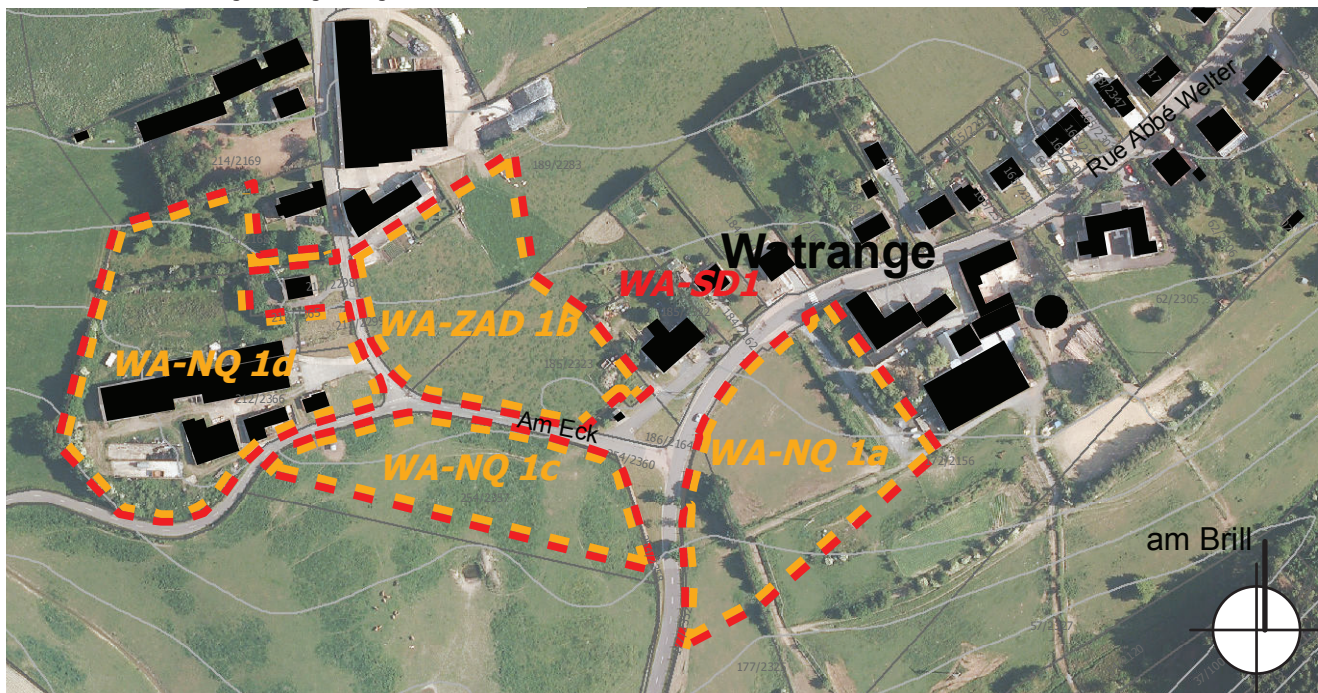
Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC20 © ACT

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: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT

Abb.4: Gebiet des Schéma Directeur aus westlicher Richtung



Quelle: pact s.à r.l.

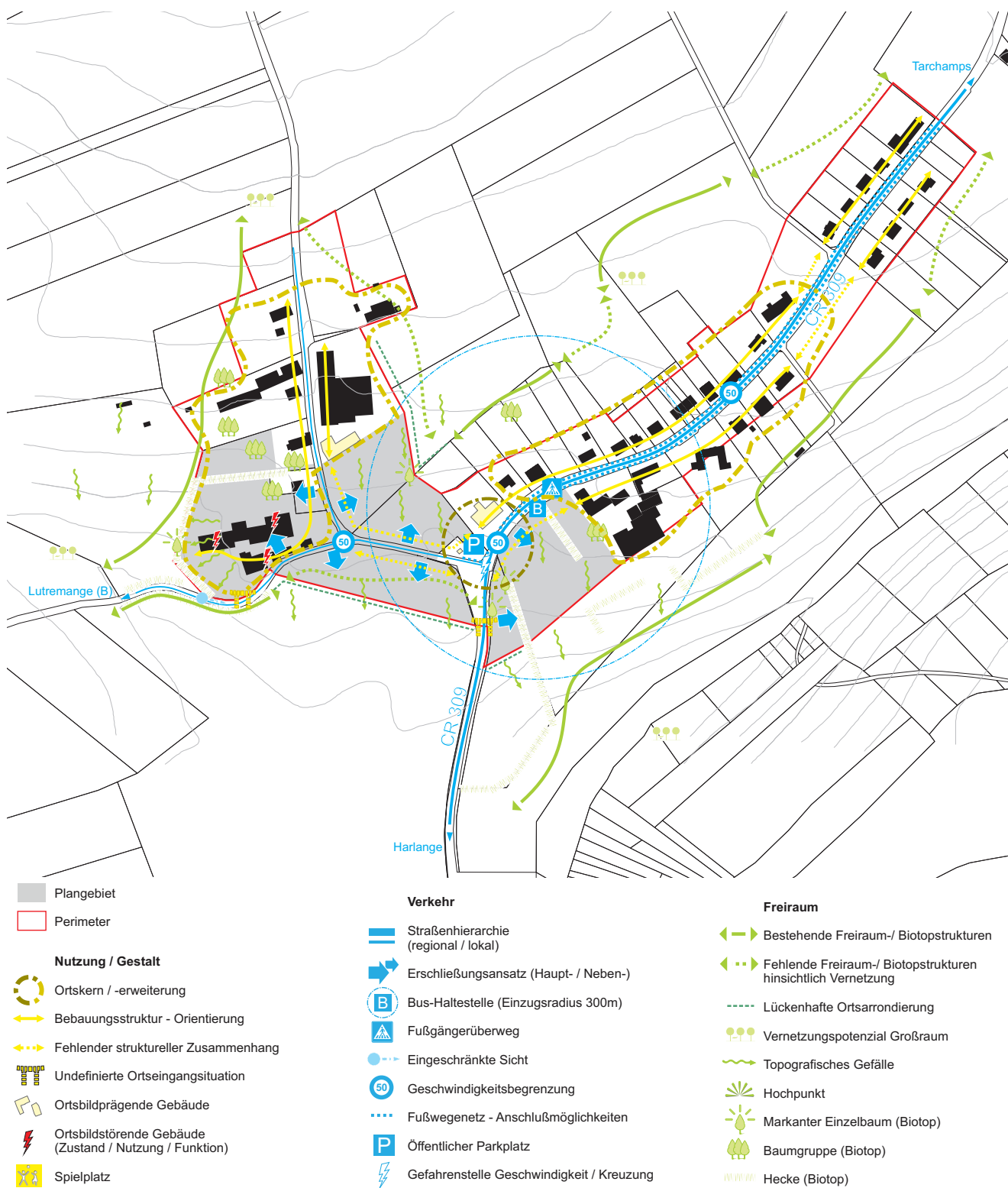


Abb.5: Analyse der wesentlichen Gestalt-, Verkehrs- und Freiraumaspekte

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012 © 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

Watrange liegt im Verlauf des Chemin Repris 309 und ist ähnlich wie Tarchamps von der Linienführung der Verkehrsachse geprägt. Die Bebauungsstruktur folgt dieser Führung ohne die Tiefe des umgebenden Raums zu nutzen und hat hieraus die - unterbrochene - lineare Form eines Straßendorfes entwickelt. Der westliche Teilbereich hat sich diesem Muster folgend in eigenständiger Weise entwickelt. Dies resümiert in einer inselartigen Gesamtstruktur der Ortschaft.

Generell stellt die Gesamtfläche des Schéma Directeur die Ortschaft vor eine Herausforderung, da sich die gegenwärtige Siedlungsfläche bzw. die Einwohnerzahl langfristig praktisch um mehr als ein Drittel erhöht und damit das bisherige Ortsgefüge offensichtlich verändert. Von einem schnellen Wandel ist dabei jedoch - aus den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen heraus - nicht auszugehen und ein solcher ist auch aus Sicht der Ortsentwicklung nicht erstrebenswert; dennoch gilt es eine langfristige Perspektive für den Gesamttraum aufzuzeigen und dessen Entwicklungspotential zu veranschaulichen. Somit hat dieser Schéma Directeur sowohl für den Ort Watrange als auch die Gemeinde eine herausragende Relevanz.

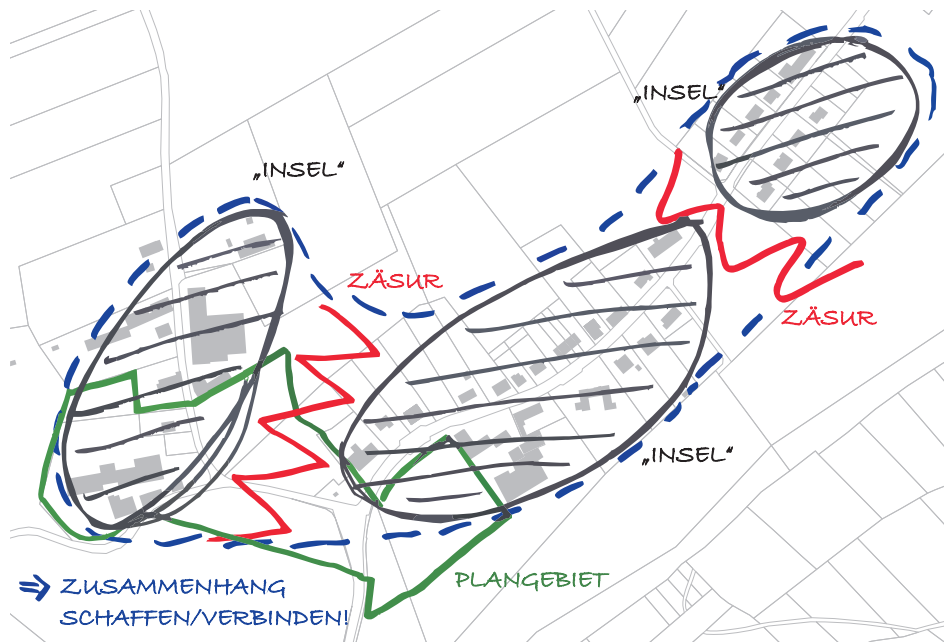


Abb.6: Skizze Strukturelle Einbindung im gesamten örtlichen Zusammenhang

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012 © ACT

Durch Lage und Ausrichtung des Plangebiets bzw. dessen vier räumlicher Teilbereiche kann über den südlichen, gegenwärtig nicht gefassten Ortsrand ein Zusammenhang der Bebauungsstrukturen entlang der *Rue Abbé Welter* und *Auf Eck* geschaffen werden, womit sich Watrange langfristig zu einem kompakten Ort mit Platz- bzw. Kernbereich um die bestehende Kapelle vereinen könnte. Besonders unter dem Gesichtspunkt der Ortsentwicklung wäre dies eine erstrebenswerte Zielvorstellung, da damit Aspekte wie Ortsein- und -durchfahrt, Ortsarrondierung, Formgebung und Raumbildung etc. deutlich ausgeprägter formuliert werden könnten und Watrange so in seiner Qualität als (Wohn-) Ort deutlich aufgewertet würde. Die unbefriedigende Inselnsituation könnte auf diese Weise nach und nach aufgelöst werden.

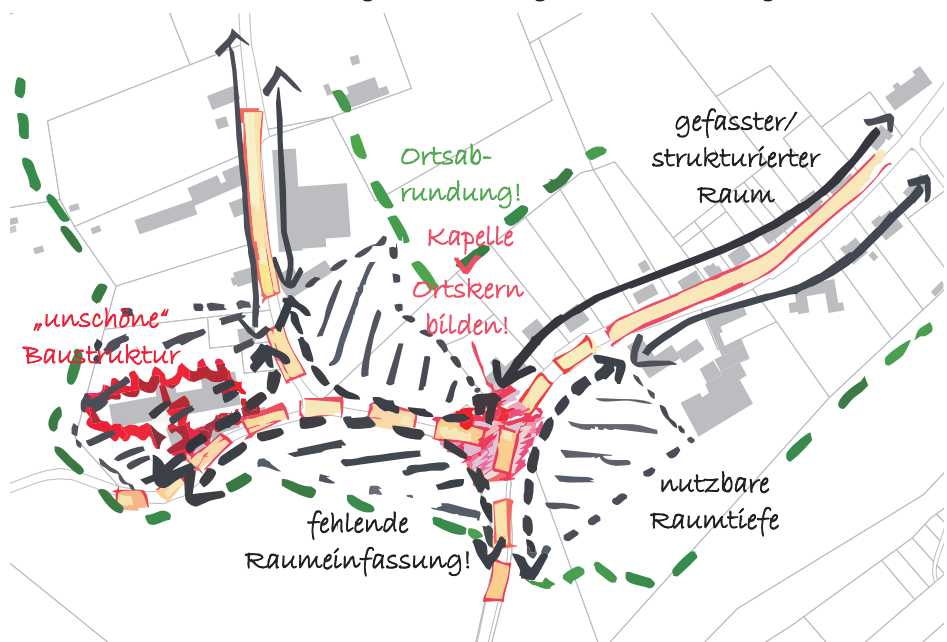


Abb.7: Skizze Entwicklungspotenziale durch den Schéma Directeur

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012 © ACT



b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

Durch die bereits bestehende öffentliche Fläche (im zentralen Bereich um die Kapelle) sowie der wenigen, kompakt gehaltenen Erschließungsstrukturen über den Bestand hinaus und je nach Ausgestaltung der öffentlichen Räume (z.B. des Spielplatzes) sowie der notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung, wird der Anteil abzutretender Flächen weniger als 25 % betragen.

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

Der öffentliche Raum stellt für Watrange insofern eine hohe Bedeutung dar, da dieser - in einer gestalteten Form als Aufenthaltsbereich - über den Straßenraum hinaus nicht existiert, für die Identifikation und den „Wert“



Abb.8: Straßenraum als einziger öffentlicher Raum in Watrange

Quelle: pact s.à r.l.

einer Ortschaft jedoch von sehr hoher Bedeutung ist. Die Größe stellt dabei keinen Maßstab dar, wichtig ist allein die Aussage- und Anziehungskraft eines solchen Bereichs, speziell auch für die Bewohner.

Die Kapelle stellt dabei ein bauliches Element dar, über welches sich eine solche Platzsituation entwickeln lassen kann. Aus beiden Richtungen des CR 309 kommend (von Harlange bzw. Tarchamps) öffnet sich in diesem Bereich durch die bestehende Bebauungsstruktur der Straßenraum bzw. kann dieser durch eine Einfassung mit neuer Bebauung so angeordnet werden, dass der Raum deutlicher fokussiert wird.

Durch die Lage wird Altes und Neues über den Platz miteinander verbunden, was - hinsichtlich Akzeptanz und Identifikation - besonders für die gegenwärtigen Bewohner von außerordentlicher Bedeutung ist.

Der Platzbereich ist durch seine Lage an den Verkehrswegen als Kontakt- und damit auch Treffpunkt gekennzeichnet; die topografischen Bedingungen ermöglichen darüber hinaus die Ausbildung einer leicht erhöht



Abb.9: Kapelle, innerörtliche Umgebung und angrenzender Landschaftsraum um das Gebiet des Schéma Directeur



Quelle: pact s.à r.l.



Abb.10: Skizze des zukünftigen Straßen- und Platzraums

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2010 © ACT

liegenden, den Verkehr überblickenden Podestsituation, die zusätzlich z.B. über eine Baumreihe und/oder Hecken abgegrenzt wäre und sich so ein verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereich entwickeln könnte. (Regen-) Wasser könnte als Element einbezogen werden und so einen zusätzlichen funktionalen wie gestalterischen Akzent setzen. Um einen interessanten Spielplatz für Kinder, eine farbenfrohe Pflanzenvielfalt oder ein schattiges Plätzchen im Hochsommer zu generieren, bedarf es keines großen (Pfle-) Aufwands. Die mikroklimatischen Vorzüge wie etwa eine kühlende Wirkung, Regulierung der Luftfeuchtigkeit etc. können somit auf den Platzraum übertragen werden, zu einer vielfältigen Vegetation beitragen und so die Aufenthaltsqualität weiter verbessern.

Sinnvoll wäre es in dem vorgesehenen Bereich den Straßenraum einzuengen und aufzupflastern, um so die Durchgangsgeschwindigkeiten weiter zu drosseln und den Platzraum visuell auf den Gesamttraum auszudehnen (*zone de rencontre*).

Durch die Tiefe der Bebauungsteilräume entstehen über die reine Straßenrandbebauung hinausgehende Einzelquartiere, die über den Platzraum in idealer Weise miteinander verknüpft werden können.

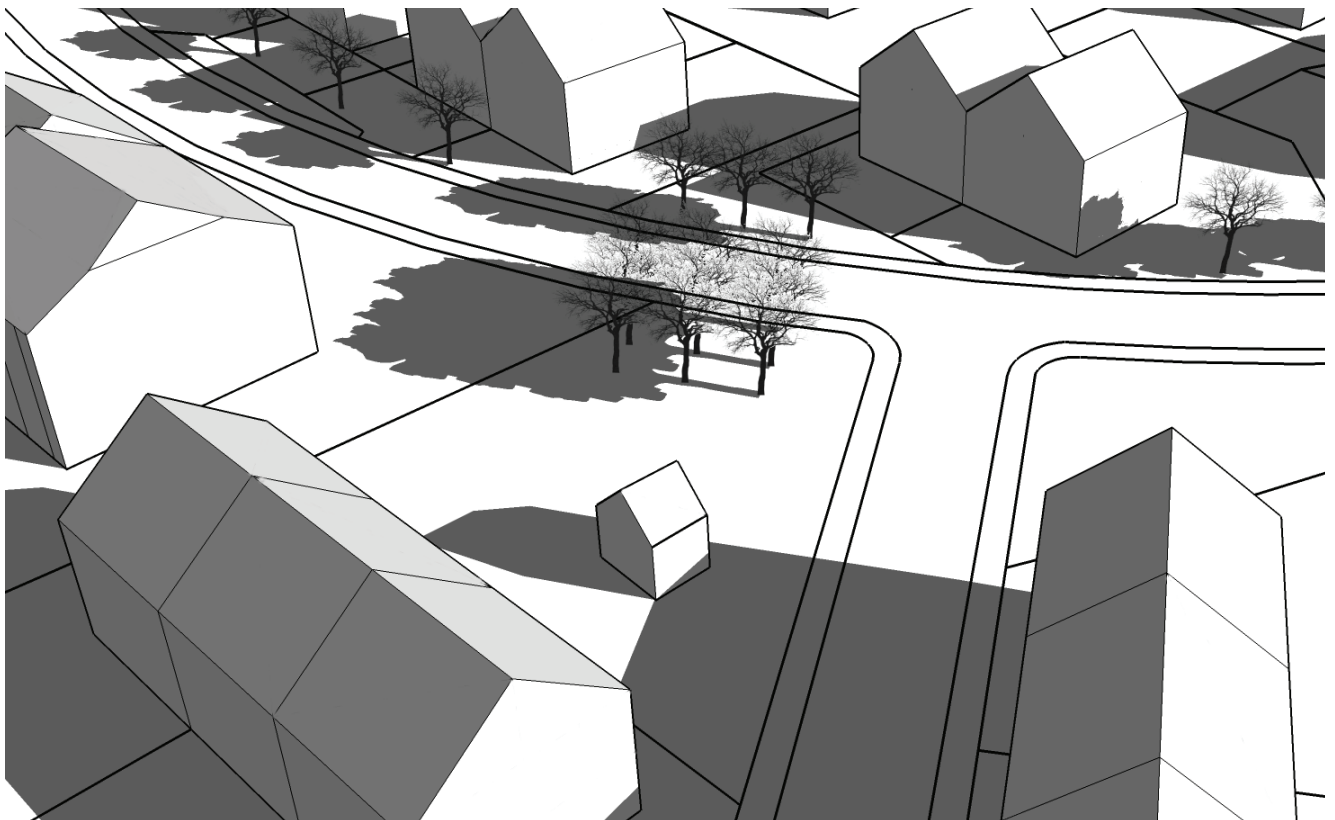


Abb.11: Bauliche Volumen und Fassung des neuen Platzraums mit Kapelle als zentralem Element (Blick von Westen)

Quelle: 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

Die bestehende Nutzungsstruktur in Watrange setzt sich aus Wohnen, landwirtschaftlichen Betrieben und einigen wenigen ergänzenden Nutzungen wie z.B. Gaststätte/Restaurant zusammen. Die strukturelle Stärkung des Ortes ist in einer vorrangigen Ergänzung und Entwicklung der Wohnfunktion anzustreben, die in allen Teilbereichen des Schéma Directeur entstehen soll und damit zur notwendigen Grundlage für die Entstehung eines „richtigen“ Ortskerns wird, der langfristig über zusätzliche Nutzungen fortentwickelt werden kann.

Peripherie und Ortsrandlage tragen zu einer generell ruhigen, ungestörten Wohnlage innerhalb des baulichen Gesamtzusammenhangs 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

Das Gelände liegt am südlichen Ortsrand und grenzt an bestehende Bebauung im (Nord-) Osten und (Nord-) Westen an. Der westliche Teilbereich umfasst bestehende, aber mittlerweile marode und stark vernachlässigte Bebauung (Hütten, Schuppen, Ställe), die im Zuge dieses Schéma Directeur mit überplant wird. Der rechtsseitig des CR 309 gelegene Bereich grenzt nordöstlich an einen Bauernhof mit entsprechend großen Kubaturen an. Gleiches gilt für den zentralen Raum nördlich der Straße *Am Eck*, der links wie rechts an (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebsgebäude angrenzt. Diesem Bereich kommt durch die Platzausbildung und den verbindenden Charakter eine elementare Bedeutung zu. Die südlich der Straße gelegene Teilfläche bildet den zukünftigen Ortsrand, der dementsprechend entwickelt werden sollte.

Durch die Ausrichtung des Geländes ist eine - hinsichtlich der Besonnung - energieeffiziente Gesamtorientierung des Baugebiets möglich, ohne damit die gegenwärtige Ordnung aufzulösen. Sichtbeziehungen mit dem Landschaftsraum bleiben erhalten.

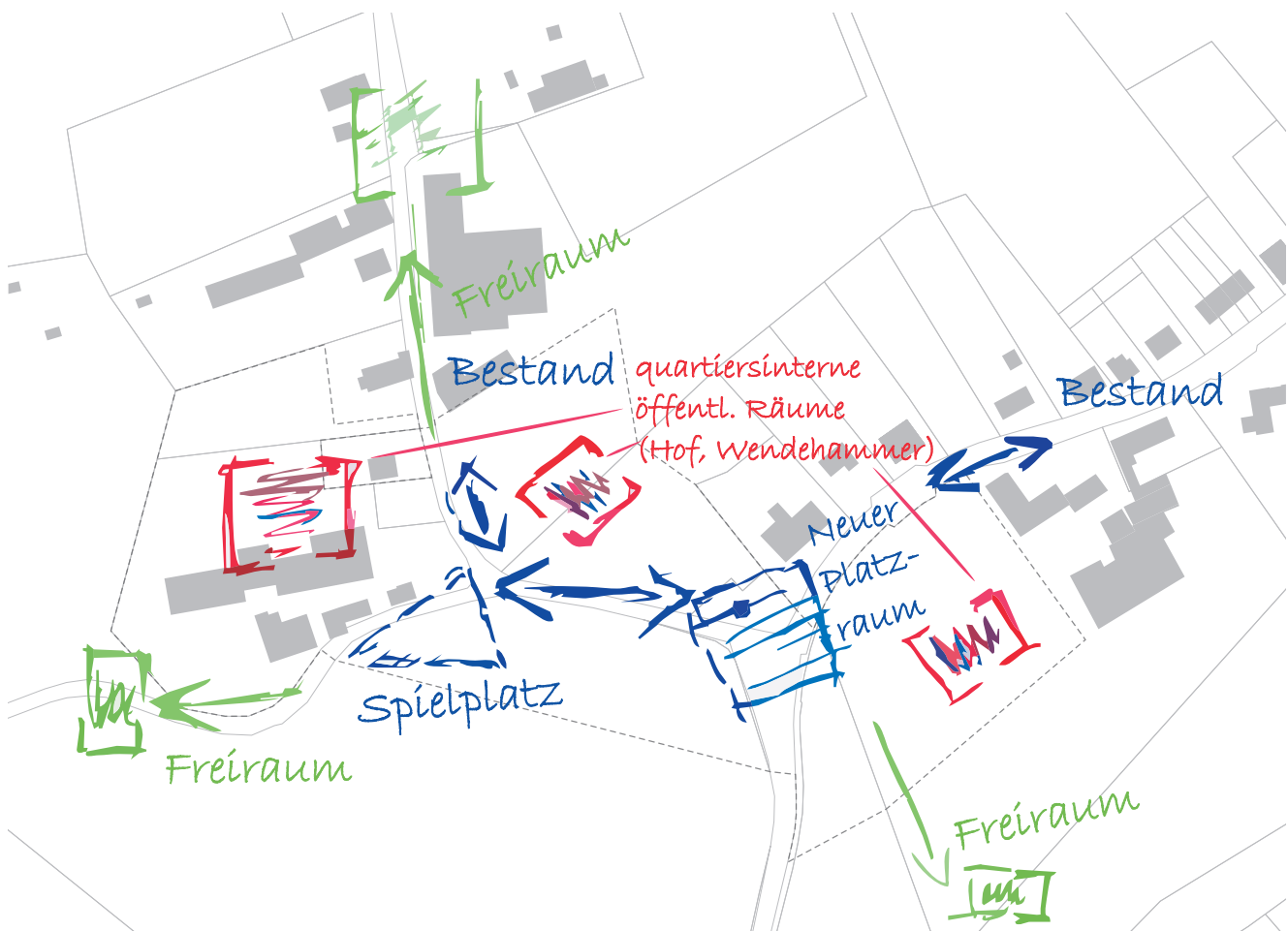


Abb.12: Skizze Neue (öffentliche) Räume

Quelle: pact s.à r.l. Fonds 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

Das Gelände wird - in allen Teilbereichen - als Wohngebiet entwickelt und fügt sich damit in den Bestand komplikationslos ein. Zu den benachbarten aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sind ausreichend dimensionierte Abstandsräume eingeplant, die durch eine intensive Begrünung visuelle Distanz schaffen. Insgesamt soll eine Dichte entstehen, die einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden zulässt, dabei aber nicht den Charakter Watranges als ländlich geprägtes Dorf beeinträchtigt. Jeder Parzelle soll der Lage entsprechend ausreichend individuell nutzbarer (Frei-) Raum in gleichmäßiger Größenordnung zur Verfügung stehen. Eine mittlere Dichte von ca. 15 - 20 Wohneinheiten pro Hektar ist grundsätzlich anzustreben, wobei diese vom enger bebauten Kern her zu den Randbereichen hin abnehmen soll.

Zwischen den einzelnen *Nouveaux Quartiers* und der Bestandsbebauung soll aus der gegenwärtigen Situation heraus (Wegeraum, Parkfläche) ein kleiner, zentral gelegener Quartiersplatz entstehen, der Möglichkeiten zur Begegnung und zur Pflege der nachbarschaftlichen Beziehungen generiert. Durch die direkte Lage am CR 309 entwickelt sich weiteres, lebendiges Kommunikationspotential. Innerhalb der Teilbereiche entstehen über die erschließenden Stichstraßen gestaltete halböffentliche Räume mit Hofcharakter, die teilweise als Gelenke weiterführender Fußwegeverbindungen dienen. Die für einen bei dieser Größe erforderlichen Spielplatz vorgesehene Fläche entlang der wenig frequentierten Straße *Am Eck* ist ein weiterer öffentlichkeitswirksamer Anziehungspunkt, da Watrange über das Wohngebiet zukünftig zunehmend für junge Familien attraktiv sein soll. Über diese Flächen ist der Bestand sehr gut in den entstehenden Gesamtzusammenhang integriert. Weiterhin stellen diese örtlichen Gelenke Verbindungsmöglichkeiten in den umliegenden Freiraum dar.

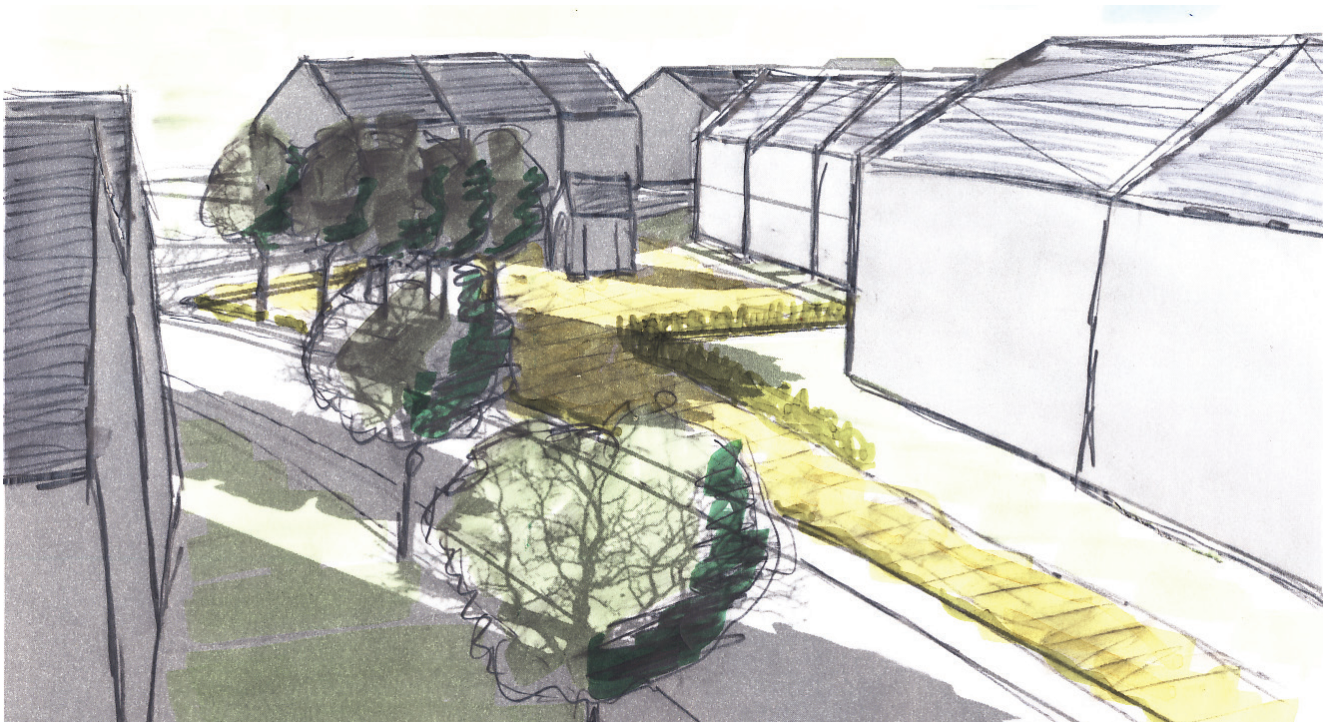


Abb.13: Ansichtsskizze des Platzraumes als neuer Aufenthaltsbereich (von Norden)

Quelle: pact s.à r.l.

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

Grundsätzlich soll in Watrange als Teilziel der Gesamtplanung ein neuer Ortsmittelpunkt entstehen, dessen Entfaltung und Belebtheit von einer gewissen Dichte abhängt. Aus diesem Grund wird entlang des Kreuzungsbereichs der beiden Straßen *Rue Abbé Welter* (CR 309) und *Am Eck* eine höhere Dichte anvisiert als etwa entlang der Grenzbereiche des Bauperimeters. Von diesem Kernbereich soll die städtebauliche Dichte in angemessener Weise (fließend) in die Randbereiche übergehen. Jedoch ist aufgrund der ruralen Lage des Ortes von einer vornehmlich dem Einfamilienhaustypus zuzurechnenden Bauweise und einer hieraus insgesamt resultierenden, gemäßigten bis geringen Dichte auszugehen.

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

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

Es sind dem Ortscharakter entsprechende Gebäudetypologien aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die sich in einzelne Quartiere untergliedern lassen, insgesamt jedoch mit der Integration des Bestandes eine Einheit bilden. Die einzelnen Typologien kommen dabei in allen Teilbereichen vor, es soll ein - auch in seiner sozialen Struktur - bunt gemischtes Quartier entstehen. Im Kernbereich ist darüber hinaus die Integration eines Mehrfamilienhauses als weitere Typologie vorstellbar, die jedoch auf diesen konkreten Bereich beschränkt bleiben 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

Das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung ist traditionell bedingt und charakteristisch für das Leben auf dem Land, was daher auch bewahrt werden sollte. Nichtsdestotrotz birgt diese Nachbarschaft in der heutigen Zeit Konfliktpotential etwa durch Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe oder eines immer stärker werdenden vermeintlichen Ruhebedürfnisses der Anwohner. Es bestehen im nördlichen und östlichen Bereich zwei solche Kontaktpunkte mit existierenden Höfen. Im nördlichen Teilbereich wird darauf über eine große Grundstücksfläche reagiert, die es den Anwohnern etwa durch entsprechende Bepflanzung ermöglicht, einen

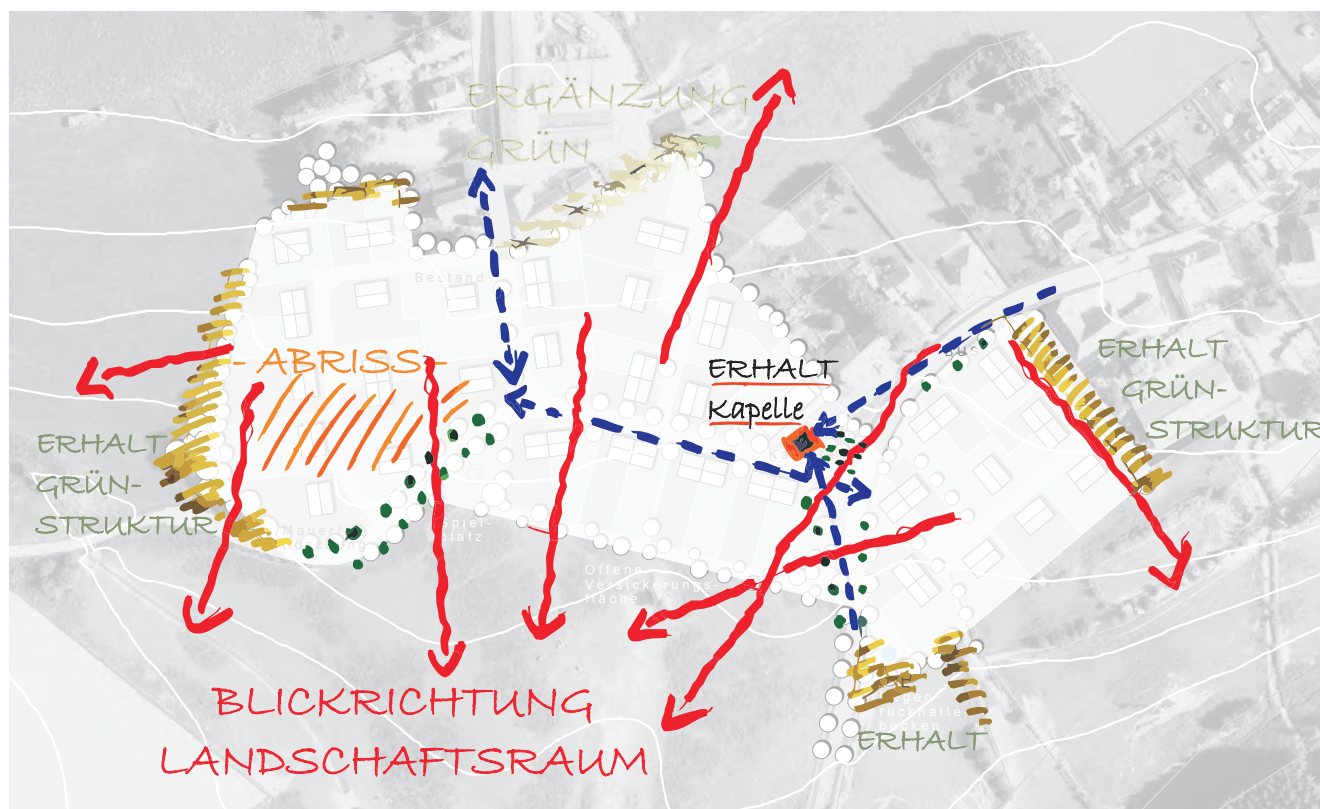


Abb.14: Sichtbeziehungen und charakteristische Elemente im Plangebiet

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

visuellen Schutz bzw. Abstand herzustellen. Der östliche Reiterhof ist durch die bestehende Vegetation bereits in günstiger Weise „eingehüllt“. Durch die Lage der vorgesehenen Erschließungsstraße wird dieser Saum erhalten und generiert gleichzeitig einen räumlichen Abstand zur Bebauung.

Weiterhin wird der gegenwärtig stark negativ geprägte Eindruck der westlichen Bestandsgebäude mittelfristig aufgehoben. Die Gestaltung eines Platzes im Ort trägt zu einem positiven Ortsbild bei. Insgesamt profitiert Watrange daher von der Planung, jedoch ist durch die Größe des gesamten Schéma Directeur auch mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auf die Übersichtlichkeit gerade in den Verkehrskreuzungsbereichen ist daher besonders zu achten.



Abb.15: Vorgesehener Zufahrtsbereich im Osten und Vegetation um den Bauernhof

Quelle: pact s.à r.l.

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

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

Der nach Süden orientierte Sichtbezug in den umliegenden Landschaftsraum wird infolge der Planung eingeschränkt, jedoch nicht aufgehoben. Durch die Öffnung des Platzraumes nach Süden bleibt der Blickkontakt aus der gegenwärtigen Ortsstruktur heraus erhalten. Durch das Konzept entstehen hingegen neue, interessante Blickbeziehungen wie etwa durch die Fokussierung auf die Kapelle im Ort. Diese wird durch eine Gestaltung des Ortseingangs und die Inwertsetzung bzw. bauliche Festigung des Platzraumes in den Mittelpunkt gestellt. Baumreihen entlang der Straßen führen aus der Landschaft in den Ort und bilden so neue Wegeräume in den Übergangsbereichen aus. Die jeweiligen Teilbereiche entwickeln quartiersinterne Hofsituationen mit eigenständigem Charakter.

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

Im Plangebiet existieren nur wenige tatsächlich erhaltenswerte natürliche Strukturen; im Straßenraum des südlichen Ortseingangsbereich befinden sich einige wenige charakteristische Bäume, deren Integration möglich ist. Die nach Süden auslaufende Hecke kann dagegen nur teilweise integriert werden. Wie angedeutet, bleibt die am östlich Rand befindliche Vegetationsstruktur als Schutzabstand erhalten, ebenso wie die westliche Arrondierung zum Landschaftsraum. Die dreieckige Grünfläche entlang des CR am Ortsausgang ist Teil des Straßenraums und wird daher von *Ponts & Chaussées* bewirtschaftet. Im Rahmen einer konkreteren Überplanung sollte hinterfragt werden, ob diese Fläche nicht mit einbezogen werden kann, da kein offensichtliches Erfordernis für die Nutzbarkeit des Straßenraums abzuleiten ist.

An baulichen Strukturen bleibt die kleine Kapelle im Ortskernbereich als charakteristisches Element und Symbol durch die Lage außerhalb des SD - Gebiets erhalten, ebenso wie das bestehende Wohngebäude im Westen oberhalb der überplanbaren Gebäudestruktur.



Abb.16: Umliegender Landschaftsraum (Blickrichtung Süden)

Quelle: pact s.à r.l.



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

Watrange ist über den CR gut an das überörtliche Straßennetz in Form der Route Nationale 15 angebunden. Über Tarchamps, Sonlez und Doncols ist man schnell auf der überregionalen Straßenverbindung nach Bastogne in Belgien, Diekirch / Ettelbruck oder in die Stadt Luxemburg. Wiltz als regionales Zentrum und Pommerloch als nächstgelegener Versorgungsschwerpunkt liegen in ca. 12 bzw. 8 Kilometer Entfernung.



Abb.17: Überregionale Verkehrsanbindung

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

Auch die Nähe zu Harlange als Schulstandort und größtem Ort der Gemeinde ist ein Lagevorteil. Darüber hinaus existieren für die sportlichen Mitbürger eine Anzahl ausgewiesener Radwanderwege.

Durch Watrange führt weiterhin die Buslinie 622, welche in einer akzeptablen Taktung von Wiltz über Bavigne nach Rambrouch fährt.

Mit der direkten Lage am bzw. der Zweiteilung des Plangebiets durch den CR muss dieser als Teil des Schéma Directeur in die verkehrliche Konzepterstellung eingebunden werden. So kann etwa der östliche Quartiersbereich ausschließlich direkt über den CR erschlossen werden. Die westlich gelegenen Räume hingegen können primär über die Straße *Am Eck* erschlossen und von dieser wie gegenwärtig auf den CR geleitet werden. Die Platzraumsituation orientiert sich ebenso am Verlauf des CR.

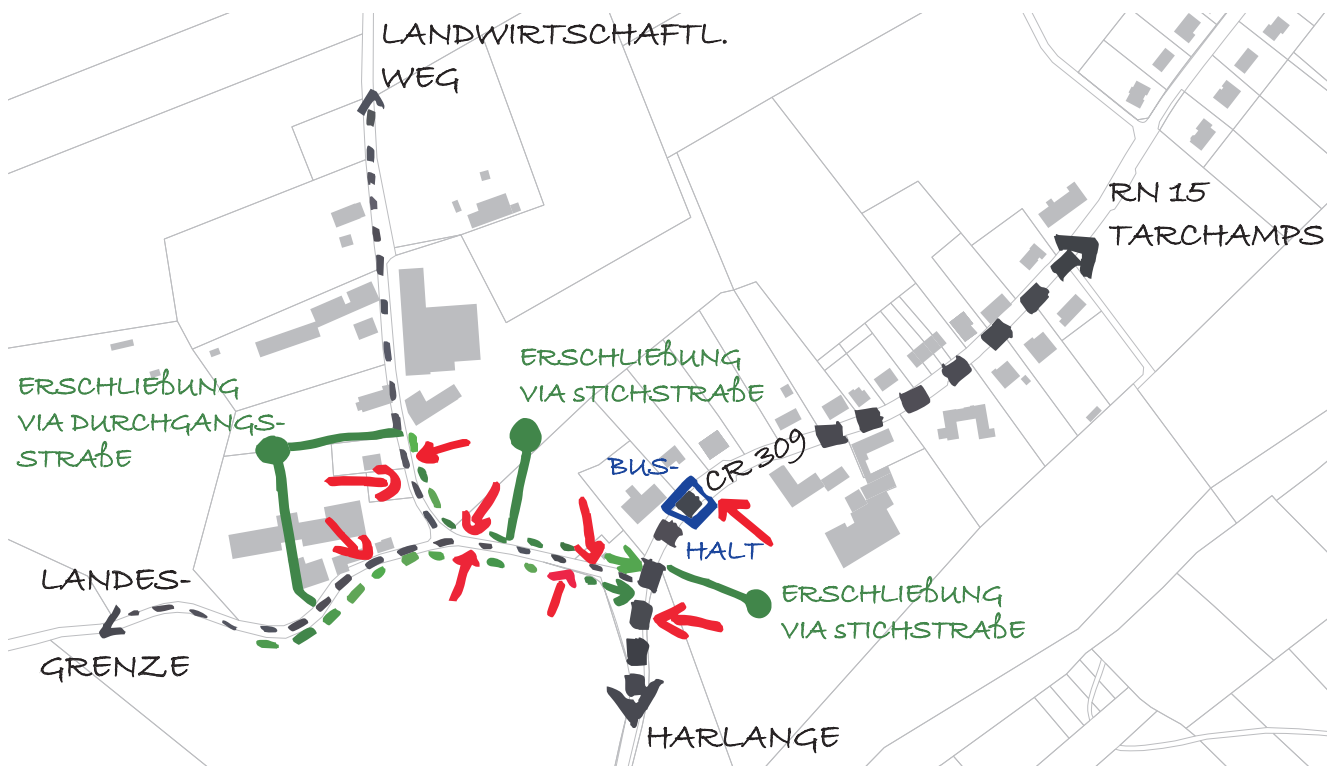


Abb.18: Skizzierung der vorgesehenen Verkehrseinbindung und -erschließung

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

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



Abb.19: Zone de rencontre mit hohem Gestaltwert

Quelle: www.rue-avenir.ch

Die bestehenden Wegeverbindungen durch das Gebiet stellen die Kernetzschliessungsstrukturen und hierarchisch damit die obersten Ebenen dar. Die unterschiedlichen Bereiche im Plangebiet selbst weisen jedoch eine Tiefe auf, die eine eigene, ergänzende innere Erschließung ermöglicht. Diese sollen allesamt als Begegnungszone (*zone de rencontre*) charakterisiert sein und damit allen Verkehrsteilnehmern als Nutzern des Straßenraumes gerecht werden. Der westliche Teilraum wird dabei als einziger über eine durchgehende Erschließungsstraße in den Bestand eingebunden, der zentrale nördliche und der östliche Bereich werden per Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Lediglich der zentrale südliche Raum wird direkt über die Straße *Am Eck* angebunden, da die Parzellentiefe einerseits für eine innere Erschließung zu gering ist, andererseits die Ausbildung eines Ortsrandes - als Teil der Ortsbildgestaltung - über die Eingrünung der Grundstücke ermöglicht werden soll. Somit könnte auch *Am Eck* als Begegnungszone ausgewiesen werden.

Eigens ausgewiesene Fußwege, die aufgenommen werden könnten, sind gegenwärtig nicht vorhanden; die landwirtschaftlichen Wege nach Norden und Westen sind sehr wenig befahren und dienen so als lokale Spazierwege. Der Weg aus dem westlichen Bereich in den Ortskern entlang der Straße *Am Eck* ist durch den wenigen Verkehr praktisch mühe- und gefahrenlos. Als praktisch angesehen wird im Rahmen des Konzeptes lediglich die fußläufige Durchquerbarkeit des östlichen Teilraumes vom Platz über den Quartiershof bis in den südöstlichen Landschaftsraum. Ein bestehender landwirtschaftlicher Weg dient hier als Anknüpfungspunkt über den man etwa in Richtung Tarchamps gelangen kann.



Abb.20: Straßenhierarchie, Fußwege und Parken im SD-Gebiet

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

Der innere Platzraum sollte durch unterschiedliche Maßnahmen verkehrsberuhigt und so unempfindlich gegenüber überhöhter Geschwindigkeiten gestaltet werden. Beispielhaft hierfür stehen die Baumreihen an den Ortseingängen, die den Straßenraum visuell verengen und so zu langsamerer Fahrweise animieren; darüber hinaus stellen diese einen weichen Übergang aus dem Landschaftsraum in den Ort sicher. Da es sich bei der Durchgangsstraße um einen Chemin Repris handelt, sind die Maßnahmen mit der Straßenbaubehörde P & CH abzustimmen. *Am Eck* hingegen kann durch die Integration von Straßenrandparken (kurzfristige einspurige Wegführungen) und Pflanzflächen deutlich verkehrsberuhigt werden und so einen hohen Gestaltwert im Interesse der Anwohner entwickeln.

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

Die Einfamilienhaustypologien und die Grundstückszonierung gewährleisten die Organisation des individuellen Verkehrs auf dem eigenen Grundstück, wobei von 2 PKW ausgegangen werden muss. Temporäres Parken, z.B. für Besucher, soll auf markierten Flächen in den Begegnungszonen möglich sein. Diese stellenweise Verengung des Raumes - als weitere Funktionsbelegung - dient zusätzlich der weiteren Verkehrsberuhigung. Werden zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten gewünscht, sind deren Standorte in der Konzeptvertiefung zu integrieren.

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

Eine Bushaltestelle befindet sich in günstiger Lage im Bereich des Platzes entlang des CR 309. Damit ist eine fußläufige Erreichbarkeit aus allen Teilflächen des Schéma Directeur gewährleistet. Die Verbindungen von Wiltz nach Rambrouch sind für den ländlichen Raum als insgesamt ausreichend einzustufen.



Abb.21: Lage der Bushaltestelle in Watrange

Quelle: pact s.à r.l.

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

Durch die Lage im unmittelbaren örtlichen Bebauungszusammenhang und der damit für den gegenwärtigen Bedarf vorhandenen technischen Infrastrukturen ist die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die Energieversorgung grundlegend sichergestellt. Das Gebiet ist auch nicht von Einschränkungen wie etwa einem starken Geländegefälle betroffen. Die Leitungen befinden sich im Straßenverlauf des CR und *Am Eck*, durchqueren jedoch auch das nördliche Plangebiet. Im Fall einer Entwicklung dieser Fläche sind entsprechende Maßnahmen zur Verlegung der bestehenden Trinkwasserleitung durchzuführen. Eine Hochspannungsleitung läuft zur Zeit oberirdisch vom geplanten Platzbereich her quer durch das östliche Plangebiet. Hier ist eine unterirdische Verlegung erforderlich. Weiterhin verläuft ein Schmutzwasserkanal östlich von Watrange. Einen separaten Regenwasserkanal gibt es im Bereich des Plangebiets gegenwärtig nicht.

Ob die vorhandenen Leitungen für diesen potentiellen Bevölkerungszuwachs ausgelegt und ausreichend dimensioniert sind, ist mittelfristig und im Zusammenhang genauer zu untersuchen. Die Kapazitäten sind - etwa bei

der Abwasserentsorgung - gegenwärtig ausreichend und lassen einen Zuwachs von maximal 10 % oder knapp 100 Einwohner für die Ortschaften Harlange, Tarchamps und Watrange zu. Jedoch ist mittelfristig die Anbindung der gesamten Gemeinde an den übergemeindlichen Abwassersammler Heiderscheidergrund vorgesehen.

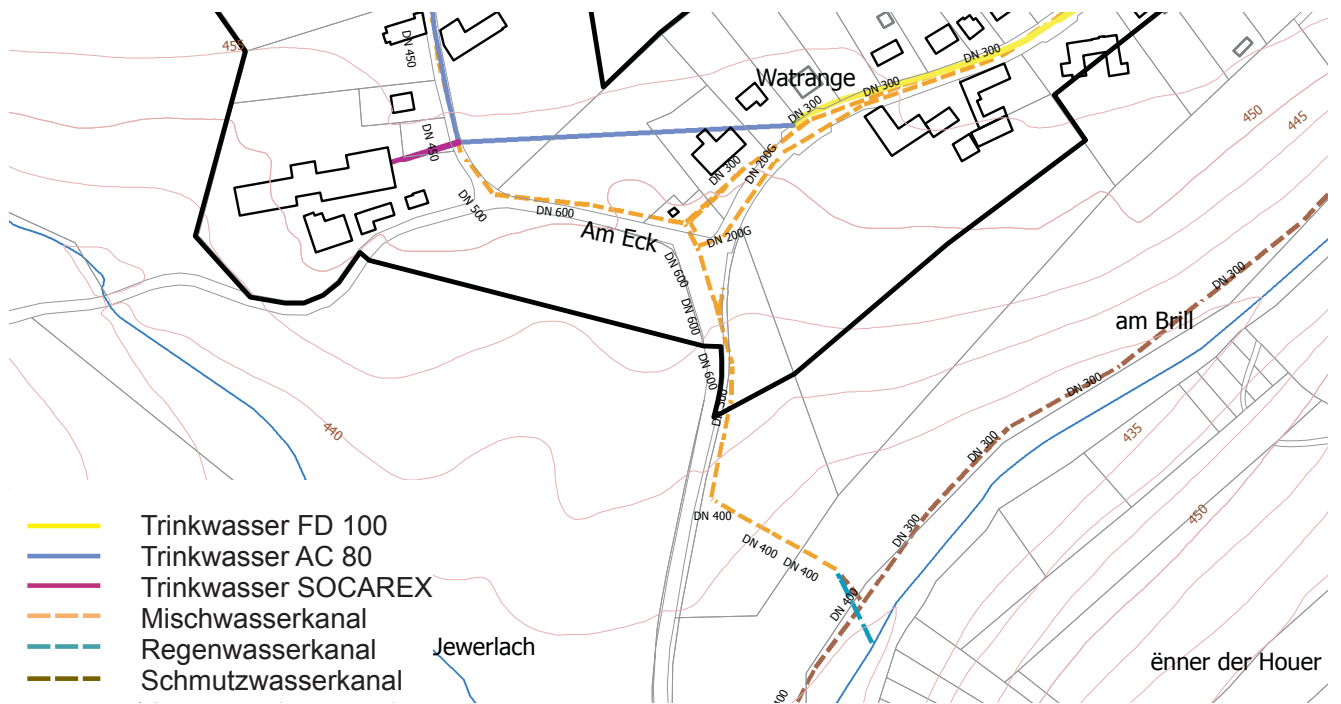


Abb.22: Trinkwasser- und Abwassernetz in Watrange (Ausschnitt)

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2012 © ACT

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird darüber hinaus die Integration eines Regenrückhaltevolumens von mindestens 20 Kubikmeter offener Versickerungsfläche verlangt, welches die bei Starkregen anfallenden Wassermengen aufnehmen, versickern und gedrosselt nach und nach abgeben kann. Durch die topografischen Rahmenbedingungen und die Bauphasierung ist ein Regenrückhaltebecken am südöstlichen Gebietsrand vorgesehen, in welchem das gebietsintern anfallende Regenwasser gesammelt werden kann. Auch der Platz könnte (Regen-) Wasser als Element einbeziehen und so einen zusätzlichen funktionalen wie gestalterischen Akzent setzen.

Mit der schematisch dargestellten Konzeption nach Abb.23 könnten aller Voraussicht nach die gesamten Grundstücke im Gebiet des Schéma Directeur in die Regenrückhaltung einbezogen werden.

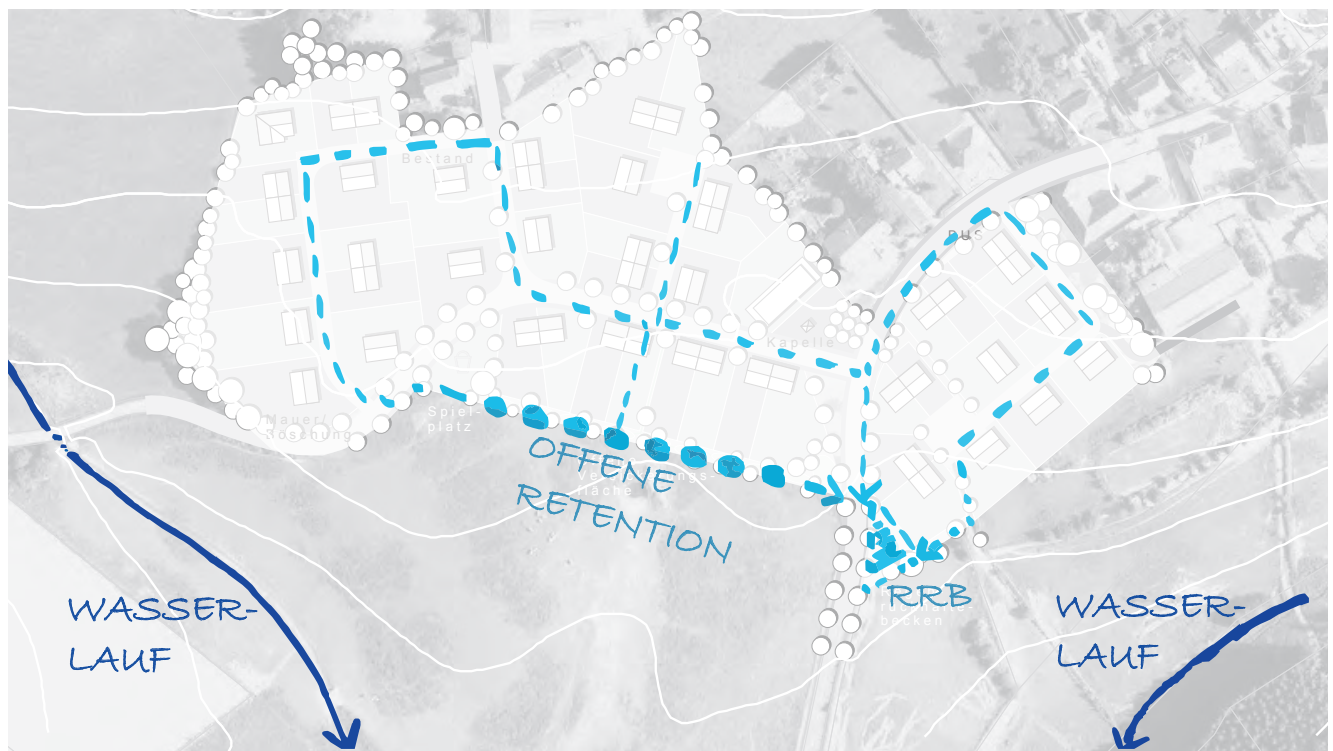


Abb.23: Skizzierung der Regenwasserführung zu den Standorten der Rückhaltebecken

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



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 Integration der Planung in die bauliche wie natürliche Umgebung ist wesentlicher Bestandteil dieses Schéma Directeur. Gerade im ländlichen Raum kommt neben der Gestaltung der Bebauungsstruktur die Entwicklung der Freiräume im und entlang des Bauperimeters sowie der Entwicklung der Übergangsbereiche von innen nach außen eine besondere Bedeutung zu. Die Randlage des Plangebiets erfordert daher Maßnahmen in allen Teilbereichen dieses Spektrums.

Durch die Planung besonders stark geprägt wird der südliche Ortsrand in Watrange, da dieser gegenwärtig eine einfache Wiesenfläche ohne Gehölzstrukturen, Bäume oder ähnliches darstellt. Dies ist aber auch der Grund warum gerade hier die Ortserweiterung bis an den Perimeter heran Sinn macht und zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beiträgt. Mithilfe der Beplanung, Neuparzellierung, Bebauung und Eingrünung kann ein situationsgerechter Ortsrand entwickelt werden, der so als Bestandteil der weiträumigen Freiraumvernetzung angesehen werden kann. Der westlich daran anknüpfende Teilbereich ist ausreichend zugewachsen und soll in seiner weiteren Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Zudem beginnt hier eine weiter westwärts verlaufende, topografische Senke, die nur unter hohem Aufwand bis in den Rand hinein bebaubar wäre.

Auch nach Osten hin fällt das Gelände ab, allerdings weniger stark und damit in einer besser bebaubaren Weise als das westliche Pendant. Durch die Nähe des benachbarten Waldrandes kommt der Ortsarrondierung hier eine weniger bedeutungsvolle Aufgabe zu, jedoch stellt sie ein Mittel zur Untergliederung und Vernetzung des Freiraumes auf kleinräumiger Ebene dar.

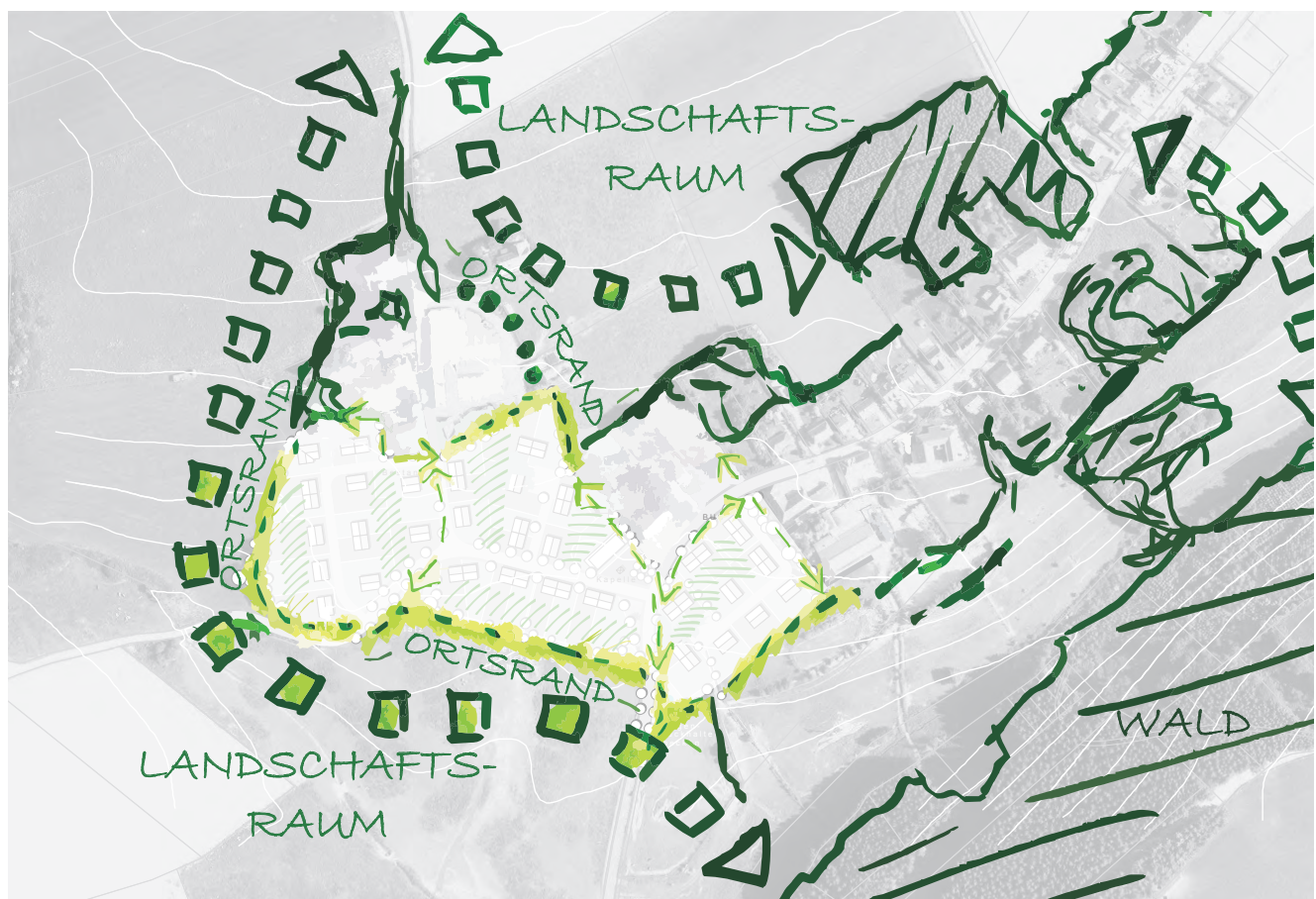


Abb.24: Bedeutung des Schéma Directeur für die lokale Freiraumentwicklung

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



Abb.25: Leicht abfallende Topografie im Zentrum des Plangebiets

Quelle: pact s.à r.l.

Der nördliche Randbereich hingegen umfasst nur ein kleines, spitz zulaufendes Eckstück in direkter Nachbarschaft des Bauernhofes. Durch das Gefälle von Norden her (Einsehbarkeit) und die östlich anknüpfenden Vegetationsstrukturen ist eine Fortführung des Vegetationssaums bis an den Hof heran wünschenswert und sinnvoll. Diese würde auch den von Nordosten kommenden Vegetationssaum aufnehmen und weiterführen.

Aus dieser Grundlage heraus ergeben sich grüne Verknüpfungsoptionen im Plangebiet selbst bzw. über dieses hinweg, vornehmlich in Nord-Süd-Orientierung.

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

Wesentlich hierbei ist die Lage im ländlichen Raum und eine Vielzahl daraus ableitbarer Vernetzungsparameter, für welche die Einbindung des Gebiets von Bedeutung ist. Die Ortschaften Watrange, Tarchamps und Harlange liegen - großräumig betrachtet - wie eine offene Insel inmitten eines weiträumigen Waldgebiets. Durchgängige Querverbindungen innerhalb dieser Insel fehlen gegenwärtig und könnten damit zukünftig zur Freiraumvernetzung wenigstens auf kleinräumiger Ebene beitragen. Die Nähe zum südöstlich verlaufenden Waldgebiet als Anknüpfungspunkt spielt hierbei eine wichtige Rolle, da so eine Verbindung aus dem Südosten in den Grenzraum nach Norden bzw. Nordwesten aufgebaut werden kann.

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

Die nördliche und südliche Fläche des Schéma Directeur weisen praktisch keine bedeutsamen Biotopstrukturen auf, lediglich ein Einzelbaum am nördlichen Perimeterrand ist identifiziert. Dieser lässt sich als visueller Endpunkt des vorgesehenen Wendehammers (mit Blick von der Straße *Am Eck* aus) problemlos und gestalterisch interessant in das Konzept integrieren. Der westliche Bereich ist von Biotopstrukturen (Hecken, Einzelbäume) entlang der westlichen Perimetergrenze geprägt und damit als Ortsabschluss wie auch als Sichtschutz zukünftiger Bewohner zu erhalten.

Lediglich der östliche Teilbereich weist einige Biotoptypen (Hecken, Einzelbäume) auf, die einer geordneten baulichen Entwicklung nicht unbedingt zuträglich sind. Zwar können diese teilweise erhalten werden, andererseits sollte jedoch nach Ausgleichsmöglichkeiten an geeigneter Stelle im Plangebiet gesucht werden. Eine genauere Betrachtung der Situation ist daher im Rahmen der Konzeptvertiefung erforderlich.



Abb.26: Topografie und Vegetation im östlichen Bereich

Quelle: pact s.à r.l.

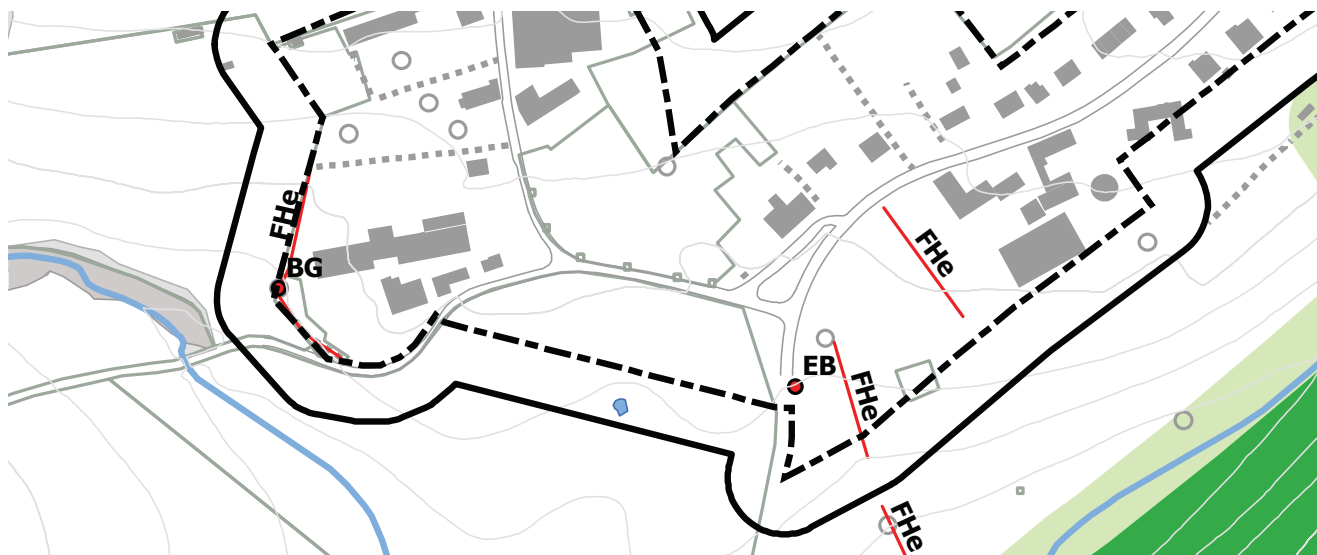


Abb.27: Biotoptypen im Bereich des Plangebiets: Feldhecken (FHe), Einzelbaum (EB) und Baumgruppe (BG)

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.
Fonds de plan BD-L-TC2010

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

Die Größe der Gesamtfläche, die gegenwärtige Gesamtsituation in der Gemeinde und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ortschaft Watrange lassen eine phasenweise Realisierung zu. Programmatisch sollte zunächst am östlichen Bestand entlang des CR 309 angesetzt und so das östliche Volumen mit Ortseingang und Ortskern entwickelt werden. Die gegenwärtige Struktur würde so lediglich nach Süden in zweckdienlicher Weise ergänzt werden.

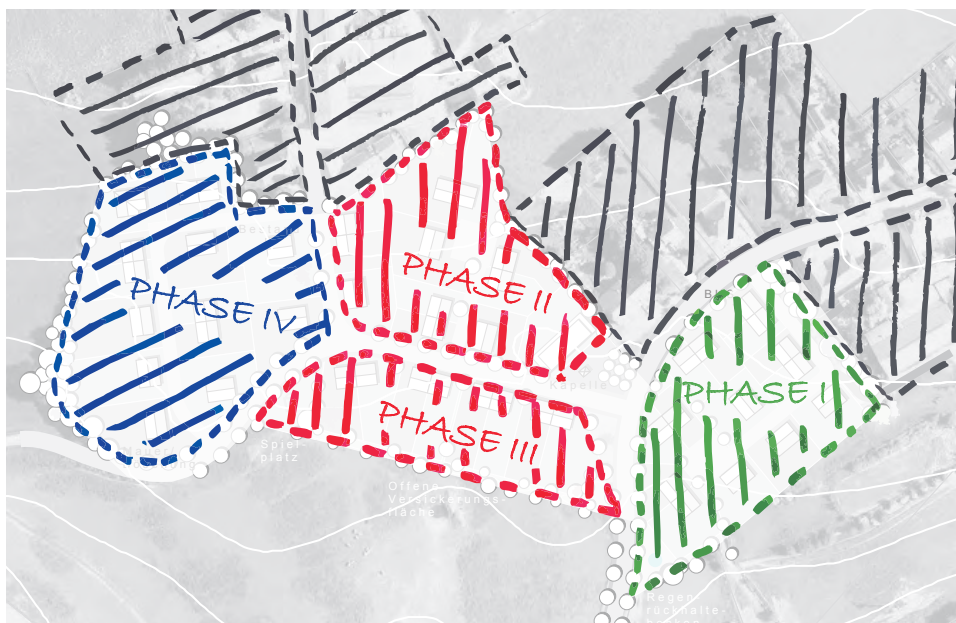


Abb.28: Skizze Entwicklungsphasen

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

Hierauf aufbauend lässt sich über die beiden mittleren, das Kernstück bildende Bereiche entlang der Straße *Am Eck* der Zusammenhang zur westlichen Bebauungsstruktur in Watrange erzeugen, wobei der nördlich gelegene den bedeutsameren, verbindenden Entwicklungsbereich darstellt. Der südliche kann seine überbrückende Funktion erst mit der 4. Phase entfalten. Der Ort verwächst somit bereits jetzt zu einem einzigen strukturellen Gesamtkörper. Aus diesen beiden Teilräumen heraus wird auch eine anschauliche Ortseingangssituation aus Richtung Harlange kommend erzeugt.

In einem vierten Schritt kann abschließend der westliche Teilbereich entwickelt werden, womit die Ortsstruktur entlang des südwestlichen Perimeters ihre finale Gestalt erreicht. Der Ortseingang aus Richtung Belgien wird hiermit zudem vervollständigt.

In einem vierten Schritt kann abschließend der westliche Teilbereich entwickelt werden, womit die Ortsstruktur entlang des südwestlichen Perimeters ihre finale Gestalt erreicht. Der Ortseingang aus Richtung Belgien wird hiermit zudem vervollständigt.

Damit stehen vier programmatisch unterteilte Entwicklungsschritte zur Disposition, wobei auf die Realisierungsfähigkeit und -erforderlichkeit der Infrastruktur - insbesondere der Regenrückhaltung - zu achten ist.

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

Unter der Voraussetzung, dass alle Parzellenbesitzer an einem Strang ziehen, ist eine Realisierung des gesamten Projektes langfristig möglich und aus Sicht einer gestalterorientierten, auf einen baustrukturellen Zusammenhang bedachten Ortsentwicklung sinnvoll. Eine wirtschaftliche Konzeptentwicklung scheint durch die gute Gesamtlage zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen möglich. Die Infrastrukturen sind auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend auszubauen, woraus sich zusätzliche Belastungen ergeben können.

Zudem ist zu beachten, dass bei der Entwicklung der östlichen Teilfläche die bestehende oberirdische Stromleitung in den Boden zu verlegen ist. Die bestehende Trinkwasserleitung im nördlichen zentralen Teilgebiet ist bei einer entsprechenden Entwicklung der Fläche umzulegen.

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

Das Plangebiet sollte - wie oben beschrieben - in wenigstens vier Phasen entwickelt und damit auch zeitlich wie räumlich entzerrt werden um zu keiner zu großen Belastung für den Ort und seine Bewohner zu werden.

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

Die Fläche ist sinnvoller Weise in mindestens drei Teilbereiche zu untergliedern, wobei die Erfordernisse für die Regenwasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken, offene Versickerungsflächen, Zuleitungen etc.) zu beachten sind. Jedoch sollte über entsprechende Konventionen eine praxisnahe Regelung möglich sein.

6. Steckbrief Schéma Directeur „Rue Abbé Welter“ in Watrange (WA-SD1/WA-NQ 1a,c,d + WA-ZAD 1b)

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 369 Ar, unterteilt in vier Teilflächen von ca. 94,5 / 85,9 / 63,2 und 125,6 Ar, 10 Grundstücke mit insgesamt 8 Eigentümern
- insgesamt 56 Wohneinheiten (9 Mehrfamilienhauseinheiten, 32 Doppelhauseinheiten, 15 Einfamilienhäuser, davon 1 Bestandsgebäude)
- Flächenlage sowohl am Ortsrand, im Ortskern, entlang der bisherigen Ortserweiterungen sowie um die Kapelle als lokalem Merkmal; hieraus ergibt sich eine elementare, die einzelnen Teilbereiche verknüpfende Bedeutung der SD-Fläche für Watrange
- Südausrichtung, Vegetationssaum am westlichen und östlichen Gebietsrand; leichtes Gefälle im Zentrum nach Süden, mittleres bis starkes im Osten (nach Südosten) und im Westen (nach Westen); direkter Anschluss an Bebauung entlang der gesamten nördlichen Gebietsabgrenzung
- Dreiecksfläche am südlichen Ortseingang kann - vorläufig - nicht in den Schéma Directeur integriert werden, da diese als Teilfläche des CR der Verwaltung von Ponts & Chaussées unterliegt

Code SD	WA-SD1	Code NQ	WA-NQ 1a,c,d + WA-ZAD 1b
---------	--------	---------	--------------------------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	3,69 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	15
öff. Fläche	25%	0,92 ha		DHH	32
pot. Baufläche	HAB-1	2,77 ha		RH	-
				MFH	1
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,32	CUS	max	0,62
	min	0,26		min	0,51
CSS	max	0,43	DL	max	16,4
				min	13,9

Städtebau und Ortsentwicklung

- Schaffung eines Ortszusammenhanges, Raumbildung, klare Formsprache
- Entwicklung einer Ortseingangssituation
- Ausbildung eines verdichteten Ortskerns als Aufenthaltsbereich um die Kapelle und damit eines stärkeren lokalen Identifikationspotentials
- Spielplatz und Ausbildung quartiersinterner Räume
- phasenweise zu entwickelnde Teilraumabgrenzung
- durch leicht nach Süden abfallendes Gelände energetisch optimale Ausrichtung möglich

Verkehr und technische Infrastrukturen

- klare Ausformulierung einer Ortseingangs- und -durchfahrtssituation aus Süden und Südwesten als Beitrag zur Verminderung der innerörtlichen Geschwindigkeit
- Ausbildung verkehrsberuhigter Platz- und Hofsituationen
- Straße *Am Eck* als gestaltete, verkehrsberuhigte Begegnungszone

Landschaft und Freiraum

- Entwicklung der Rahmenbedingungen zur Integration des Bereichs in die lokale Freiraumvernetzung (Ortsarrondierung nach Süden, Eingrünung nach Westen, Osten und Norden)
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen im Plangebiet und Ausgleich nicht zu erhaltender Vegetation
- insgesamt leicht nach Süden abfallende Topografie erleichtert den Umgang mit Regenwasser
- durchgängige Ortsdurchgrünung

Orientierungswerte für die einzelnen Teilflächen

Code SD	WA-SD1	Code NQ	WA-NQ 1a
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,95 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	4
öff. Fläche	25%	0,24 ha		DHH	10
pot. Baufläche	HAB-1	0,71 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

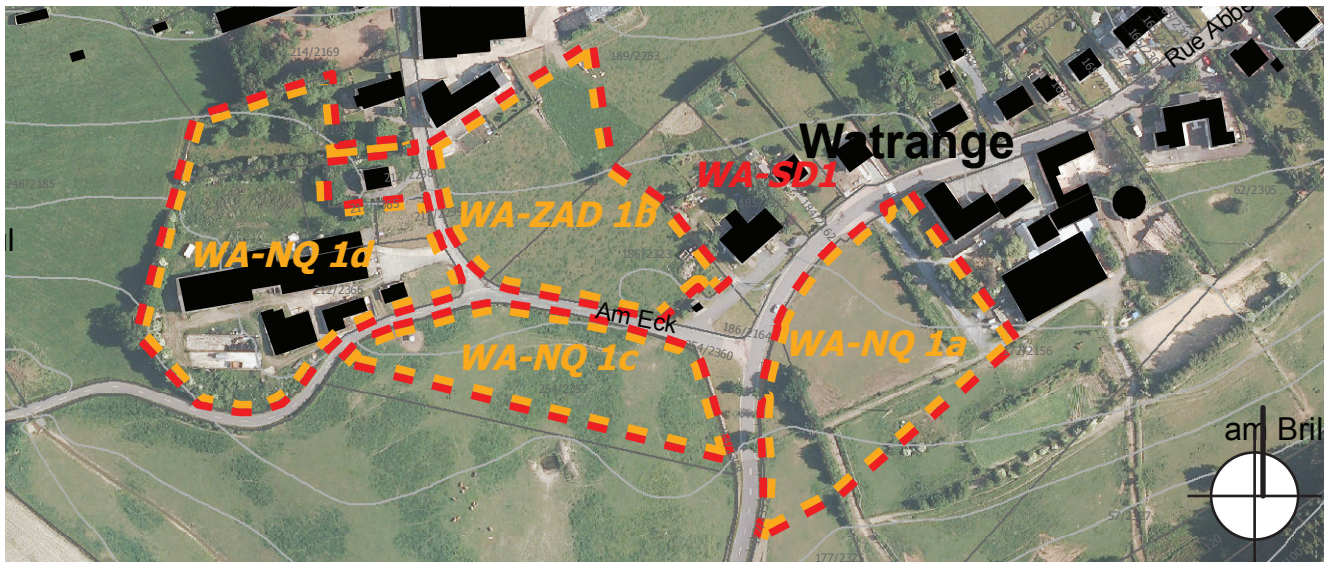
HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,68
	min	0,29		min	0,56
CSS	max	0,48	DL	max	16,3
				min	13,3

Code SD	WA-SD1	Code NQ	WA-ZAD 1b
---------	--------	---------	-----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,85 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	3
öff. Fläche	25%	0,21 ha		DHH	8
pot. Baufläche	HAB-1	0,64 ha		RH	-
				MFH	1
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,36	CUS	max	0,74
	min	0,30		min	0,60
CSS	max	0,50	DL	max	24,8
				min	22,2



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

Code SD	WA-SD1	Code NQ	WA-NQ 1c
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,63 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	-
öff. Fläche	25%	0,16 ha		DHH	8
pot. Baufläche	HAB-1	0,47 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,28	CUS	max	0,53
	min	0,23		min	0,43
CSS	max	0,38	DL	max	13,9
				min	11,4

Code SD	WA-SD1	Code NQ	WA-NQ 1d
---------	--------	---------	----------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	1,25 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	8
öff. Fläche	25%	0,31 ha		DHH	6
pot. Baufläche	HAB-1	0,94 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
Ø-Grundstücksgröße			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

HAB-1					
COS	max	0,28	CUS	max	0,56
	min	0,23		min	0,46
CSS	max	0,39	DL	max	12,3
				min	10,1

