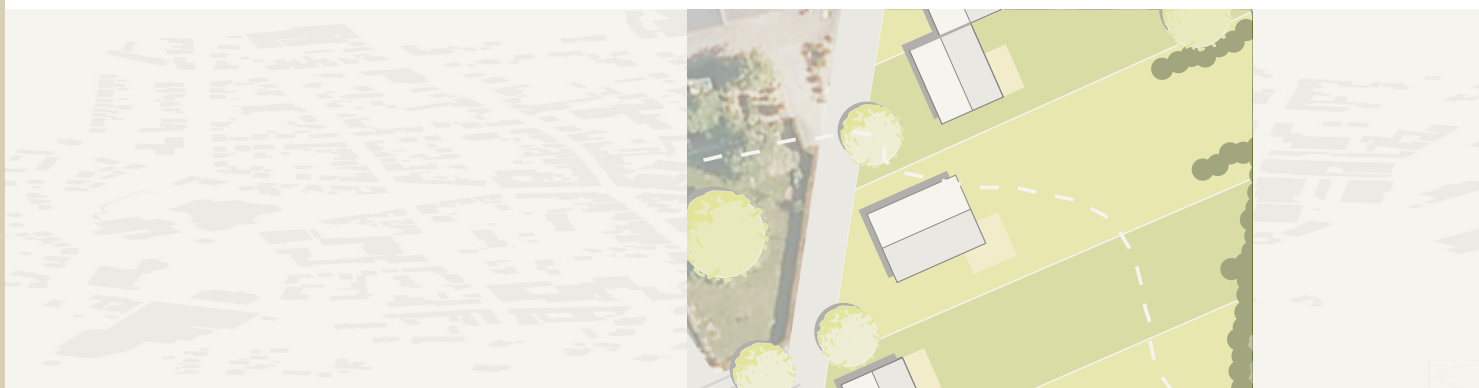


Schéma Directeur

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

"Op der Krupett"

WA-SD2/WA-NQ2



August 2013



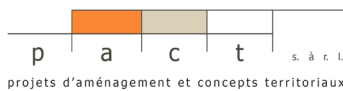
Impressum

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 Watrange "Op der Krupett" (WA-SD2/WA-NQ2)

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	10
5.	Realisierungskonzept	11
6.	Steckbrief Schéma Directeur „Op der Krupett“ in Watrange (WA-SD2/WA-NQ2)	12
	Schéma Directeur Plan	13

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Ortslage	5
Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse	5
Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung	5
Abb.4: Skizze städtebauliche Einordnung	6
Abb.5: Bebauung entlang der Straße <i>Am Eck</i>	7
Abb.6: Straße <i>Am Eck</i> : Zufahrt von Süden und entlang des Plangebietes	8
Abb.7: Skizze Verkehrsbeziehungen	9
Abb.8: Skizze Freiraumverknüpfungen	11
Abb.9: Schéma Directeur Watrange „Op der Krupett“ (WA-SD2/WA-NQ2) 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. 36 Ar

Parzellen: 188/2344 (teilweise)

Parzellenstruktur: 1 Grundstücksbesitzer



Städtebauliche Bewertung

- Lage am nordwestlichen Ortsrand, nach Süden an Ortszusammenhang angrenzend
- Umgebung bestehend aus Hofstrukturen und Wohngebäuden ohne klare städtebauliche Form
- Straßenraumausbildung und Ortseingangsgestaltung
- Watrange als sehr kleiner Wohnort praktisch ohne ergänzende Funktionen
- zu beachtende Bebauung in 2. Reihe



Bewertung Mobilität:

- Lage am nordwestlichem Ortsrand entlang der Straße *Am Eck*, schnelle Anbindung an den CR 309 nach Harlange und über Tarchamps und Doncols an die RN 15
- *Am Eck* als Straße ohne Verbindungsfunktion, daher sehr wenig Verkehrsaufkommen
- zur örtliche Bushaltestelle sind es durch die indirekte Wegeverbindung ca. 400 Meter



Umweltbewertung:

- Feldhecke und Einzelbaum als schützenswerte Biotope im Plangebiet, prägnanter Einzelbaum im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes
- stark landwirtschaftlich geprägter, monotoner Freiraum, keine durch das Gelände führenden Freiraumverknüpfungen; Wasserlauf im Westen als naturnaher Bereich



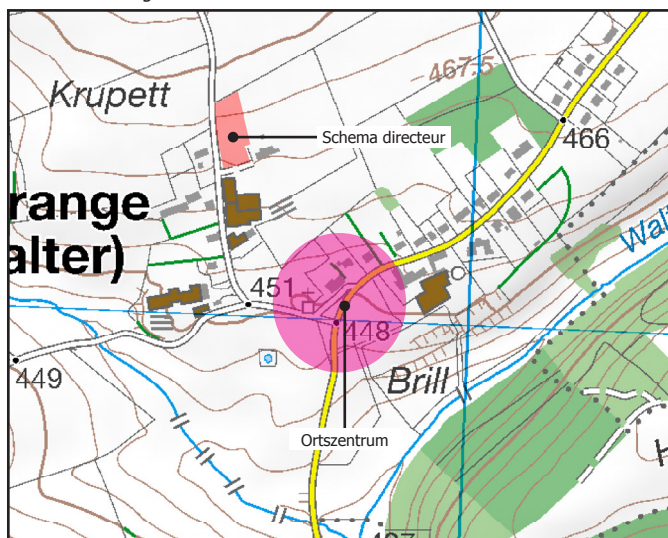
Bewertung Erschließung:

- Trink- und Abwasserleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und können als Anschlusspunkte genutzt werden
- aufgrund der Flächengröße kein Regenrückhaltebecken geplant

b) Zielvorgaben

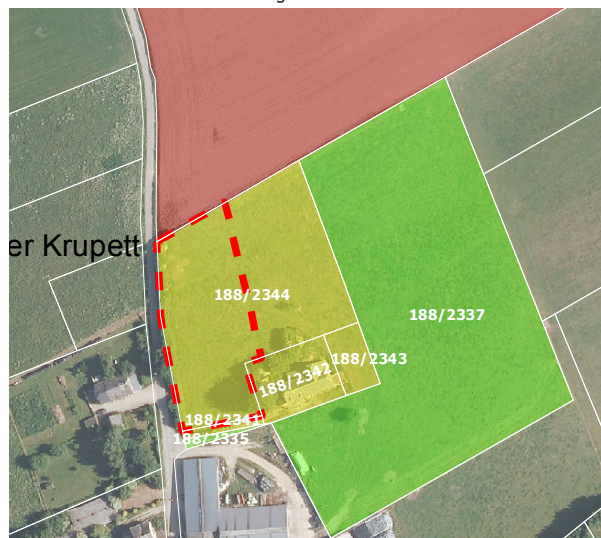
- Ausbildung einer klaren Ortseingangssituation
- Integration in und Verknüpfung mit dem umgebenden Bestand
- insgesamt aufgelockerte Bauweise

Abb.1: Ortslage



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

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



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

Abb.3: Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



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



2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Plangebiet als kleinere, ergänzende Wohnbaufläche in der Nähe des gegenwärtig undefinierten Ortskerns
- inselartige Lage von Gelände und direkter Umgebung; zwischen Ortskern bzw. Bereich entlang der Durchgangsstraße CR 309 und der bestehenden Bebauung um den Bereich des Schéma Directeur klafft eine breite Lücke, welche den strukturellen Zusammenhang bzw. die Zugehörigkeit unterbindet
- Lage am Ortseingang erfordert entsprechende Gestaltung und räumliche Fassung der Straße
- Nord-Süd Orientierung der Fläche, Ausrichtung der Gebäude somit vornehmlich nach Osten (Gärten) und Westen (Zugang)

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- durch reine Straßenrandbebauung werden praktisch keine öffentlichen Flächen geschaffen, evtl. ist der Ausbau bzw. die Anpassung der Straßenbreite im Ortseingangsbereich erforderlich (z.B. für Fußweg)
- herzustellender Wendehammer am nördlichen Ende des Plangebietes
- kein Regenrückhaltebecken, da nur wenige Wohneinheiten auf der kleinen Fläche entstehen können
- insgesamt umfassen die abzutretenden öffentlichen Flächen damit voraussichtlich deutlich weniger als 15% des gesamten Plangebietes

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

- es sind keine öffentlichen Räume geplant, der Straßenraum dient als Aufenthaltsbereich in verkehrsberuhigter Lage am wenig befahrenen Ortsrand

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- Ergänzung der Wohnbebauung um wenige Wohneinheiten ohne störende Einwirkungen auf die Umgebung
- Planung entspricht dem nutzungsbezogenen Charakter der Ortschaft als Wohnstandort und trägt zur Stärkung und Profilierung dieser Funktion bei
- südlich angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb als potentieller Verursacher von Lärm- und Geruchsemissionen

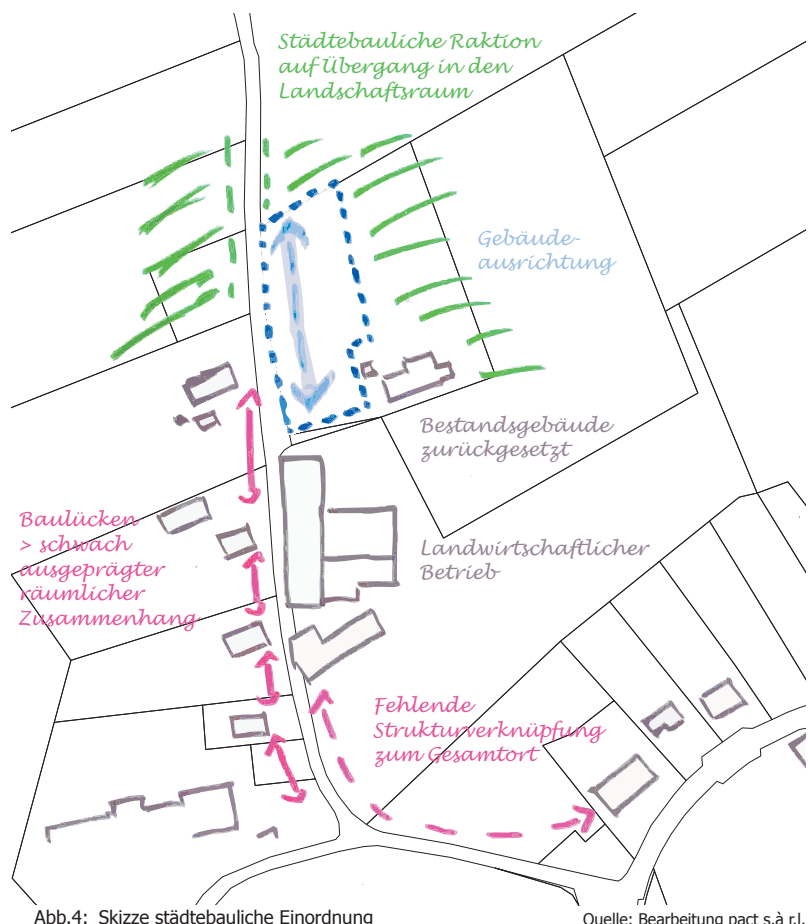


Abb.4: Skizze städtebauliche Einordnung

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

- Beginn und Abschluss der Ortschaft vom nordwestlichen Ortseingang her und daher Ausbildung einer Tor-situation mit gegenüber liegender Bebauung

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

- aufgelockerte Bebauung orientiert sich an der Ortsrandlage sowie der Dichte der umgebenden Wohnbebauung
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 2 dem Ortsbild entsprechende Vollgeschosse
- Schaffung einer klaren Gebäudeausrichtung durch primäre Fassung der Straße *Am Eck* nach Norden



Abb.5: Bebauung entlang der Straße *Am Eck*

Quelle: 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 Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte
- Wohnen als Nutzungsschwerpunkt
- öffentliche Räume werden durch Form und Lage der Fläche nicht geschaffen, vielmehr unterstützt die vorgesehene Struktur die Definition des bestehenden öffentlichen Raumes (Straße *Am Eck*)

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- insgesamt aufgelockerte Bebauung mit gut bemessenen Gartenanteilen ohne spezifische Verteilung oder Anordnung

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

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

- es sind der Umgebung entsprechende freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen

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

- von der Fläche des Schéma Directeur sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung sowie der Lage keine negativen Auswirkungen zu erwarten
- der südlich gelegene Hof muss als Bestand und typisches ländliches Element mit seinen Funktionen akzeptiert werden

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 Bereich stellt einen Eingangsbereich in den Ort und damit einen räumlichen Übergangsbereich dar, der durch die Lage allerdings nur von sekundärer Bedeutung ist (Weg ist als reiner Wirtschaftsweg ohne Anbindung anderer Orte, Weiler, Höfe etc. zu sehen); eine entsprechende gestalterische bzw. bauliche Reaktion sollte trotzdem erfolgen
- es werden keine wichtigen Blickbeziehungen beeinträchtigt

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 südlichen Bereich sowie entlang des Straßenraums befindet sich jeweils ein unter Schutz stehender Baum, die problemlos integriert werden können; die bestehende Hecke kann ebenfalls zum Teil erhalten werden
- bauliche Elemente werden durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht beeinträchtigt



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

- verkehrsbezogene Sackgassenlage, durch die nach Norden lediglich als Wirtschaftsweg weiterführende Straßenverbindung
- durch direkte Straßenlage der Fläche besonders effiziente Ausnutzung der Fläche möglich; es sind über die Zufahrten hinaus keine verkehrlichen Maßnahmen erforderlich



Abb.6: Straße Am Eck: Zufahrt von Süden und entlang des Plangebietes



Quelle: pact s.à.r.l.

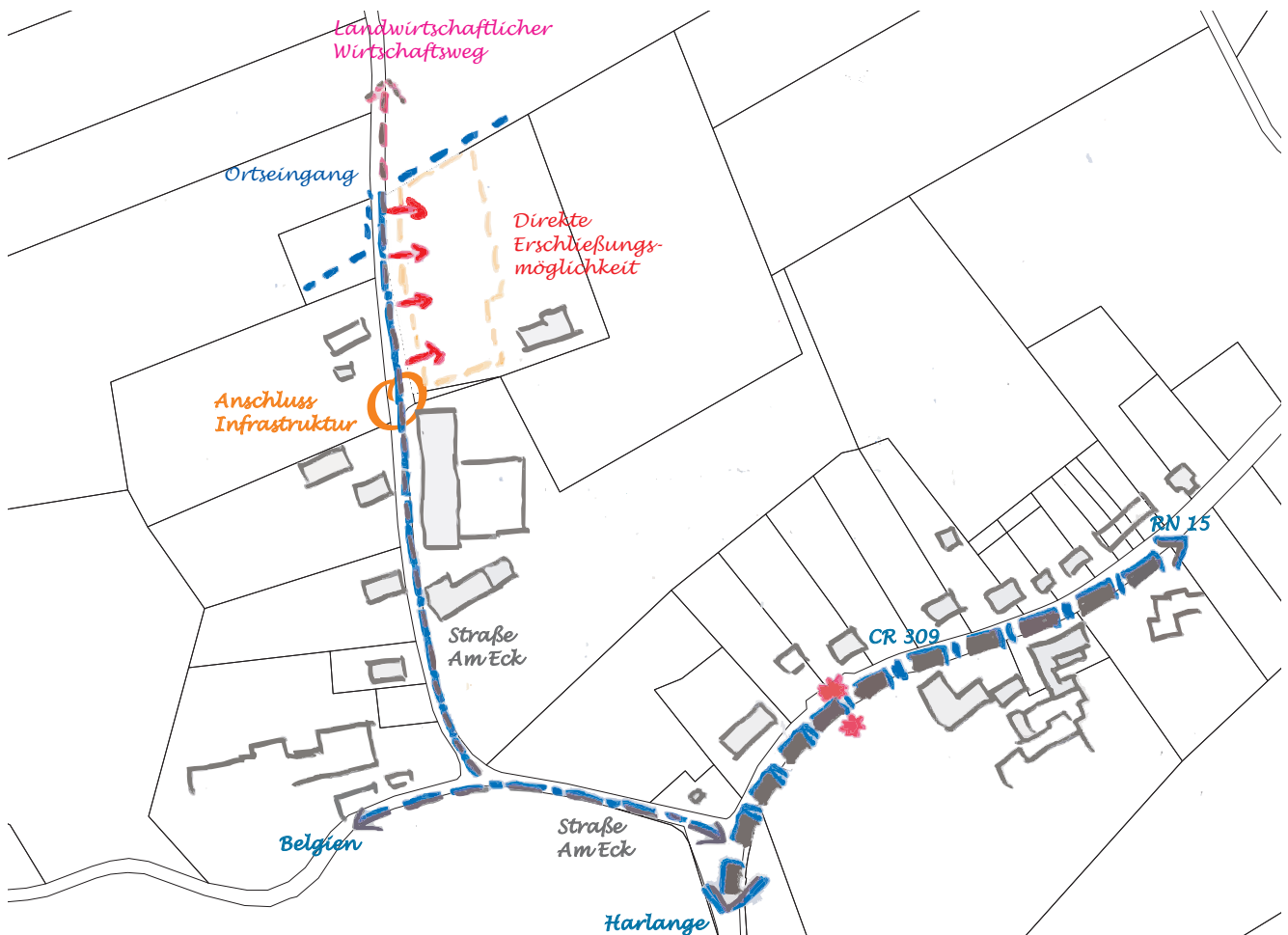


Abb.7: Skizze Verkehrsbeziehungen

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

- Ortsrandlage an landwirtschaftlichem Wirtschaftsweg ohne verkehrsbezogene Verbindungsfunktion erfordert keinen intensiven Straßenausbau (Straßenbreite, Fußwege etc.)
- da gegenwärtig in der direkten Umgebung keine Wendemöglichkeit (etwa für Müllfahrzeuge) besteht, ist eine solche Ausbuchtung zu schaffen
- die Straße *Am Eck* befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand

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

- CR 309 als übergeordnete Straßenverbindung in Watrange in Richtung Harlange (Süden) und Doncols / RN 15
- Straßenverbindung unterhalb des Plangebietes führt in östlicher Richtung nach Belgien; von dieser zweigt die Straße zum Plangebiet in nördlicher Richtung ab
- die bestehende Straße ist nicht Teil des Schéma Directeur, hat jedoch durch die geringe Breite und durch die fehlenden Fußwege den Charakter einer *zone résidentielle*, in der der Straßenraum von sämtlichen Verkehrsteilnehmern in gleichberechtigter Weise genutzt wird

c) Parkraumkonzept*un concept de stationnement - Art. 16.1.3c*

- ein über die privaten Stellplätze hinaus gehendes Parkraumkonzept ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht vorgesehen
- 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*

- die örtliche Bushaltestelle liegt im Ortszentrum, knapp 400 m fußläufig vom Plangebiet entfernt; diese kann über das bestehende Straßennetz erreicht werden

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement*les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e*

- Trink- und Abwasserleitungen sind in der Straße *Am Eck* vorhanden und liegen bis an das Plangebiet angrenzend
- durch die geringe Anzahl von 4 bis 5 zusätzlicher Wohneinheiten ist eine Anpassung der Leitungsdurchflüsse nicht erforderlich
- ein eigenes Regenrückhaltebecken für die wenigen Wohneinheiten ist voraussichtlich nicht erforderlich

**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 am Ortsrand erfordert einen besonderen Umgang hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft und des Übergangs von bebautem zu nicht bebautem Raum; hierbei steht besonders die Eingrünung der Privatgrundstücke im östlichem Bereich im Vordergrund
- die Fläche ist vom Straßenraum durch eine geschützte Hecke getrennt; zur Bebauung muss diese Hecke dementsprechend zumindest teilweise entfernt werden
- zudem stehen zwei geschützte Bäume am westlichen und südlichen Rand der Fläche; diese können in die geplante Bebauung als Gestaltbild prägende Elemente integriert werden
- nach Norden ist die Umgebung vorwiegend durch ökologisch weniger bedeutsame landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet, was eine Integration der Grundstücke umso bedeutsamer macht
- westlich liegt ein kleiner, nicht dauerhaft Wasser führender Bachlauf mit entsprechendem Einzugsbereich, der jedoch wenig durch Grünstrukturen geprägt ist
- generell ist bei der geplanten, der baulichen Umgebung entsprechenden zweigeschossigen Bauweise von keiner störenden visuellen Auswirkung der Flächenüberplanung auszugehen



Abb.8: Skizze Freiraumverknüpfungen

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

- die Grünverbindungen um den Ort sind zwischen den großen Waldgebieten im Norden und Südosten nur bruchstückhaft vorhanden und stellen damit kein bedeutsames, zusammenhängendes Gefüge dar
- der teilweise Verlust der Heckenstruktur kann durch die Eingrünung der Privatgrundstücke auch hinsichtlich ihres Potentials als ökologische Vernetzungsparameter egalisiert werden

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- laut Biotopkartierung ist die den gesamten westlichen Gebietsrand bedeckende Feldhecke sowie zwei Einzelbäume schützenswert; während der Erhalt der Bäume kein Problem darstellt, muss die Hecke zumindest im Bereich der Grundstückszufahrten entfernt werden. Hier sind Ausgleichsflächen im rückwärtigen Bereich vorhanden (gleicher Besitzer)

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; durch die Bestandsstraße *Am Eck* ist das Realisierungsprogramm sehr flexibel ausführbar

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- praktisch keine einschränkende Restriktionen sozialer, wirtschaftlicher oder umweltrelevanter Art sowie nur ein Eigentümer vereinfachen die Umsetzbarkeit der Planung;

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Projekt ist aufgrund der Flächengröße und der damit möglichen Wohneinheiten 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

- Fläche ist als ein PAP anzusehen

6. Steckbrief Schéma Directeur „Op der Krupett“ in Watrange (WA-SD2/WA-NQ2)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 36 Ar, 1 Parzelle (teilweise), 1 Besitzer
- Lage am nordwestlichen Ortsrand, Bildung eines Ortseingangs
- Hofstrukturen und Wohnhäusern als charakteristische, umgebende Bebauung
- angrenzende Nutzungen: Wohnen und Landwirtschaft
- direkte Lage an Straße *Am Eck* als Anliegerstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen
- mäßige fußläufige Erreichbarkeit der örtlichen Bushaltestelle (ca. 400 m)
- technische Infrastrukturen in Straße *Am Eck* vorhanden
- vorhandene Biotope: Feldhecke und Einzelbaum

Städtebau und Ortsentwicklung

- aufgelockerte, an Umgebung angepasste Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser
- Begrenzung auf 2 Vollgeschosse
- an Straßenraum orientierte Ausrichtung der Gebäude

Code SD	WA-SD2	Code NQ	WA-NQ2
---------	--------	---------	--------

Orientierungswerte

Gesamtfläche	0,36 ha		Anzahl und Art der Häuser	EFH	3
öff. Fläche	15%	0,05 ha		DHH	2
pot. Baufläche	HAB-1	0,31 ha		RH	-
				MFH	-
				Gew./MIX	-
			Anteil Bürofläche	max.	10%
			Anteil bifamilial	max.	10%

Ø-Grundstücksgröße	6,14 ar
--------------------	---------

Verkehr und technische Infrastrukturen

- im nördlichen Verlauf Übergang der Bestandsstraße in einen Landwirtschaftsweg
- aufgrund der Straßenlage keine innere Erschließung notwendig
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Müllabfuhr
- Anbindung des Plangebietes an bestehende Trinkwasserleitung und Kanal in der Straße *Am Eck*

HAB-1					
COS	max	0,31	CUS	max	0,70
	min	0,26		min	0,57
CSS	max	0,43	DL	max	15,2
				min	12,5

Landschaft und Freiraum

- randliche Eingrünung zur besseren Integration in die Landschaft sowie zur Aufwertung der innerörtlichen Grün- und Biotopvernetzung
- soweit wie möglich Erhalt, ansonsten Ausgleich der vorhandenen Biotopstrukturen, wobei die genannten Eingrünungsmaßnahmen auch als Ausgleich zu sehen sind

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches Konzept in einer Phase

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

--- délimitation du schéma directeur
 courbes de niveaux du terrain existant

			logement commerce / services artisanat / industrie équipements...
faible	moyenne	forte	



 espace minéral cerné / ouvert



 espace vert cerné / ouvert

- Element identitaire à préserver

Séquences visuelles

 axe visuel

 seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Le diagramme illustre la hiérarchie des infrastructures techniques de transport public, organisée en deux colonnes. À gauche, une échelle verticale est représentée par cinq segments horizontaux de largeur croissante vers le bas : un segment très fin, un segment fin, un segment moyen et deux segments épais. À droite, les infrastructures sont classées en quatre niveaux correspondant aux segments de l'échelle :

- Niveau 1 (segment fin) :** Connexions
- Niveau 2 (segment moyen) :** réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- Niveau 3 (segment fin) :** mobilité douce (inter- / intraquartier)
- Niveau 4 (segment épais) :** zone résidentielle / zone de rencontre

Sous ces catégories, des symboles spécifiques sont alignés avec des descriptions :

- Chemin de fer :** Représenté par un symbole à trois rails.
- Aire de stationnement :** Représentée par un rectangle pointillé.
- Parking couvert / souterrain :** Représenté par un pictogramme d'une maison.
- Parking public / privé :** Représentés par les lettres "P" et "P_p".
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire) :** Représentés par des carrés contenant respectivement les lettres "B" et "G".

En bas du diagramme, deux types de bassins de rétention sont illustrés :

- Bassin de Rétention principal :** Associé à un symbole de gouttes d'eau (trois gouttes à gauche, six à droite).
- Bassin de Rétention pour eaux usées :** Associé à un symbole de gouttes d'eau (cinq gouttes à gauche, dix à droite).

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