

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,06ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Arsdorf. Die Fläche wird zurzeit als Garten genutzt. Nördlich grenzt die kommunal geschützte Kirche an das Plangebiet. Das städtebauliche Umfeld ist nach Süden, Westen und Osten durch ortstypische Gehöftstrukturen und nach Norden hin durch neuere Einfamilienhausbebauung geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung (MIX-v); Wohndichte max. 20WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Rue du Lac“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Arsdorf „Am Duerf“) befindet sich in weniger als 100 Metern Entfernung vom Plangebiet.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse „Rue du Lac“ sind ein Mischwasser- und Regenwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet „Rue du Lac“ als Garten genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Biotope. Eine potenzielle Eignung des Plangebietes als Habitat nach Art. 17/21 Naturschutzgesetz ist für die Fläche nicht anzunehmen.

Lage des Plangebietes

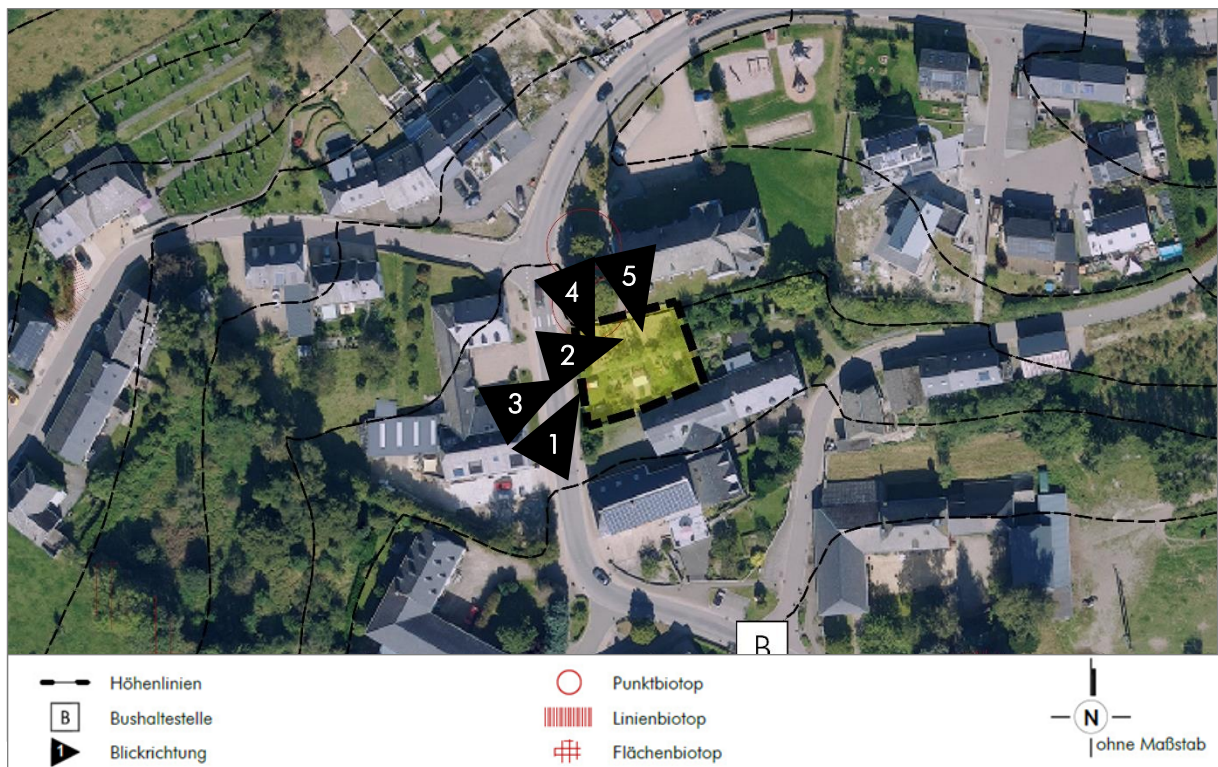




Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von der südlichen Grenze aus



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet



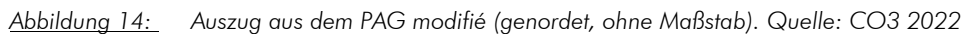
Abbildung 11: Blick von der westlichen Grenze auf das Plangebiet



Abbildung 12: Blick von der Kirche auf das Plangebiet und die umliegende Bebauung



Abbildung 13: Blick auf den nördlichen Teil des Plangebiets



2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Herstellung eines Einfamilienhauses, das sich, ohne die Ortsstrukturen zu überformen, in die historische Umgebung integriert und diese neu inszeniert.
- Erhalt der Blickbeziehungen zur nördlich gelegenen Kirche „St. Maximilian“ durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung.
- Integration der Bebauung in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen, vertikale Gliederung der Fassaden, Fassadengestaltung etc.
- Berücksichtigung des exponierten Standorts des Plangebiets bei der Höhenentwicklung, Ausrichtung und internen Organisation.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.
- Nachverdichtung im Ortskern von Arsdorf und Einbeziehung der Kirche in das Gestaltungskonzept.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Die Plangebietsfläche ist im Ortszentrum von Arsdorf an der „Rue du Lac“ gelegen und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage unmittelbar angrenzend an die Ortskirche „St. Maximilian“ aus. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Privatgarten, im Süden und Westen befinden sich ortstypische Gehöftstrukturen. Aufgrund der exponierten Lage ist bei der Überplanung der Fläche auf eine Integration in die umgebende Dorfstruktur zu achten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen auf die Kirche im Besonderen und das Ortsbild im Allgemeinen vermieden werden können.

Ziel der vorliegenden Konzeption ist es, durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung und Gestaltung des Baukörpers die Blickbeziehungen auf die Kirche als ortsbildprägende Dominante und identitätsstiftendes Merkmal bestmöglich zu erhalten und eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Der geplante giebelständige Baukörper muss hinsichtlich Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass er sich in den historischen Ortskern von Arsdorf einfügt.

Die bestehende Friedhofsmauer am nördlichen Rand des Plangebietes muss als ortsbildprägendes Element vollständig erhalten werden.



Abbildung 15: Blick auf Arsdorf. Das Plangebiet liegt unmittelbar vor der Kirche, weshalb die Bebauung nicht zu hoch sein soll. Ansonsten wären die Blickbeziehungen zur Kirche eingeschränkt. Quelle: CO3 2016



Abbildung 16: Schematische Darstellung der vorderen Grenzabstände der (zukünftigen) Bebauung zum Erhalt der Sichtbeziehungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung des Gebäudes sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden.
Höhenentwicklung / Dachform / Gebäudestellung	Bei der Höhenentwicklung des Gebäudes ist auf eine Staffelung zwischen der höher gelegenen Kirche und dem tiefer gelegenen Wohngebäude zu achten. Das geplante Einfamilienhaus (Satteldach) soll giebelständig zur Straße hin errichtet werden, um die Einbettung in die Umgebung bestmöglich gewährleisten zu können.
Abstandsflächen	Der Abstand zur Straße hin soll ausreichend groß gewählt werden, um die Blickbeziehung zur Kirche zu erhalten

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das „Schéma Directeur“ sieht keine Flächenabgabe an die Gemeinde vor.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

4.1 Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Rue du Lac“. Ein straßenbegleitendes Trottoir ist aktuell Bestand und soll auch Zuge der Umsetzung der vorliegenden Konzeption erhalten werden.

Die Errichtung öffentlicher Parkplätze ist aufgrund der Dimension des Plangebiets nicht notwendig. Bei der Herstellung der Zufahrten ist aufgrund der Lage an einem „Chemin repris“ (C.R.309) auf die Einhaltung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) zu achten.

Die nächste Bushaltestelle „Am Duerf“ befindet sich in der „Route du Lac“ in Richtung Süd-Osten in fußläufiger Entfernung (unter 100m) zum Plangebiet. Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie unter anderem nach Luxemburg-Stadt, Redange, Wiltz und Ettelbrück.

4.2 Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verläuft in der Straßentrasse der „Rue de Lac“ ein Mischwasserkanal. Sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist, sollte das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser diesem Kanal zugeführt werden können.

‣ Regenwasser

In der Trasse der „Rue de Lac“ verläuft aktuell ein Regenwasserkanal. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser sollte diesem zugeführt werden können, sofern dessen Dimensionierung zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, ist dies im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans (PAP NQ) zu prüfen.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Arsdorf. Die Fläche wird zurzeit als Garten genutzt und ist von Süden aus gut einsehbar. Nördlich grenzt die kommunal geschützte Kirche „St. Maximilian“ an das Plangebiet. Aufgrund der exponierten Lage der Plangebietsfläche in einem städtebaulich sensiblen Bereich ist bei einer Bebauung auf einen Erhalt der Blickbeziehungen zur Kirche sowie des Orts- und Landschaftsbildes von Arsdorf zu achten.



Abbildung 17: Blick auf das Plangebiet aus südlicher Richtung. Das Plangebiet liegt unmittelbar vor der Kirche. Zum bestmöglichen Erhalt der Blickbeziehung ist im Rahmen der PAP-Erstellung auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu achten. Quelle: CO3 2012

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Die Friedhofsmauer am nördlichen Rand des Plangebietes ist vollständig zu erhalten und deren Stabilität zu gewährleisten.
- Die Sichtbeziehung zur Kirche soll erhalten werden.
- Bei der Umsetzung muss INPA einbezogen werden (national geschützte angrenzende Kirche).
- Das Plangebiet ist mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert. Es ist auf eine ortsübliche Bebauung zu achten.
- Das Plangebiet befindet sich am C.R.309 („Rue du Lac“). Es sind die Vorgaben der „Administration des Pont et Chaussées“ zu beachten.
- Ca. 80 Meter südlich des Plangebiets befindet sich eine Mobilfunkantenne. Es ist auf die Einhaltung des Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen am nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.
- Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIC (engere Schutzzone) der Schutzzonen um den Obersauer Stausee.