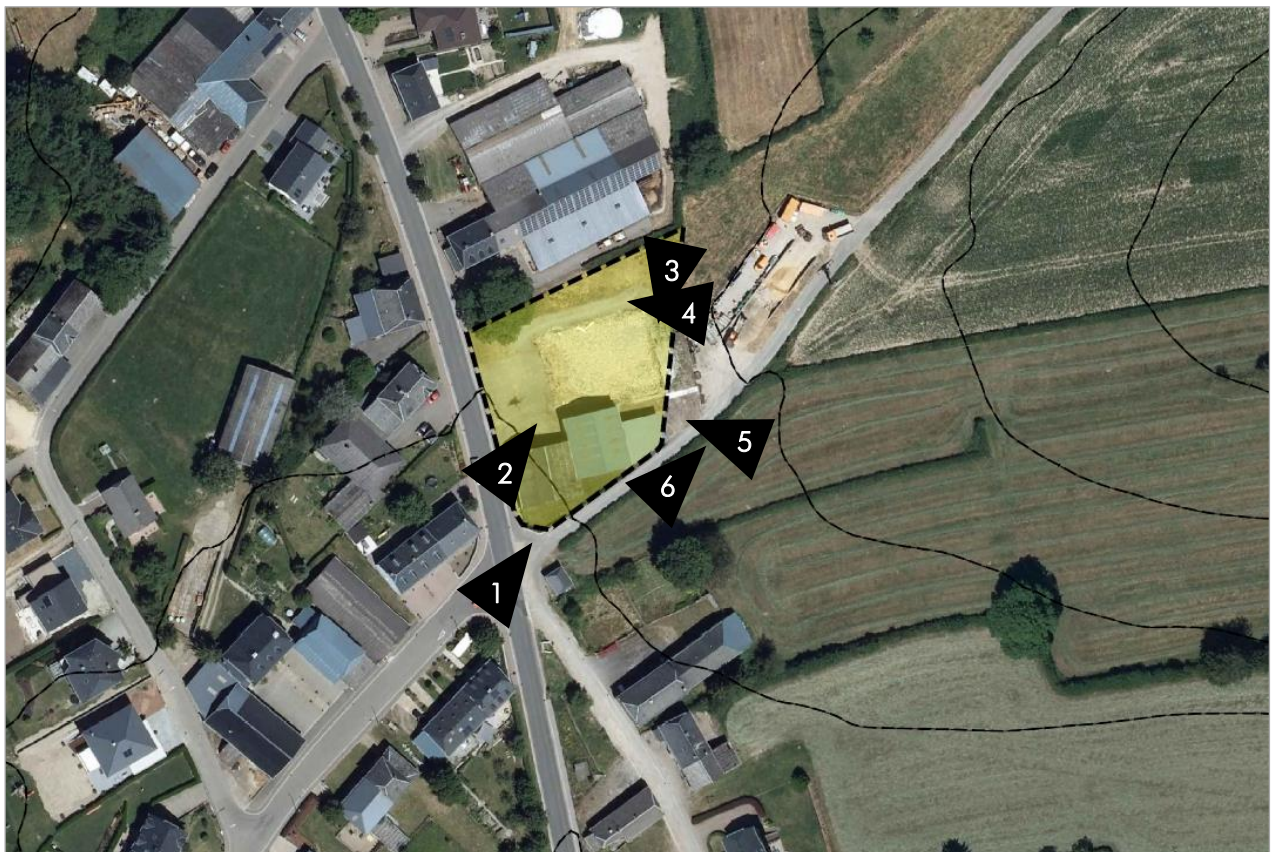


Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

| | |
|---------------------------|--|
| Größe | ca. 0,27 ha |
| Städtebaulicher Kontext | Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns von Rambrouch an der „Rue Principale“. Im Norden grenzt ein Gehöft an das Plangebiet. Südlich und westlich des Plangebiets dominiert Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Plangebiet an Offenland (Weideflächen). |
| Art der baulichen Nutzung | Nutzungsgemischtes Quartier (Mix-v), Wohndichte max. 30 WE/ha |
| Verkehrliche Erschließung | Das Plangebiet wird über die „Rue Principale“ und den angrenzenden Feldweg erschlossen. |
| Entwässerung/Kanalisation | In der „Rue Principale“ liegt ein Mischwasserkanal. |
| Naturräumlicher Kontext | Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Es befinden sich keine nach Art. 17 des NatSchG geschützte Biotope auf der Fläche. Eine potenzielle Eignung des Plangebietes als Habitat nach Art. 17/21 NatSchG ist für die Fläche nicht anzunehmen. |

Lage des Plangebietes



— — Höhenlinien



Blickrichtung



ohne Maßstab



Blick 1 von der „Rue Principale“ auf das Plangebiet



Blick 2 auf die versiegelte Einfahrtsfläche und die Fundamentfläche



Blick 3 aus nordöstlicher Richtung auf das Plangebiet



Blick 4 aus östlicher Richtung auf die Plangeietsgrenze, den Walnussbaum und die benachbarte Bebauung



Blick 5 aus südöstlicher Richtung auf das Plangebiet



Blick 6 von der östlichen Plangeietsgrenze auf den Feldweg und die angrenzenden Flächen

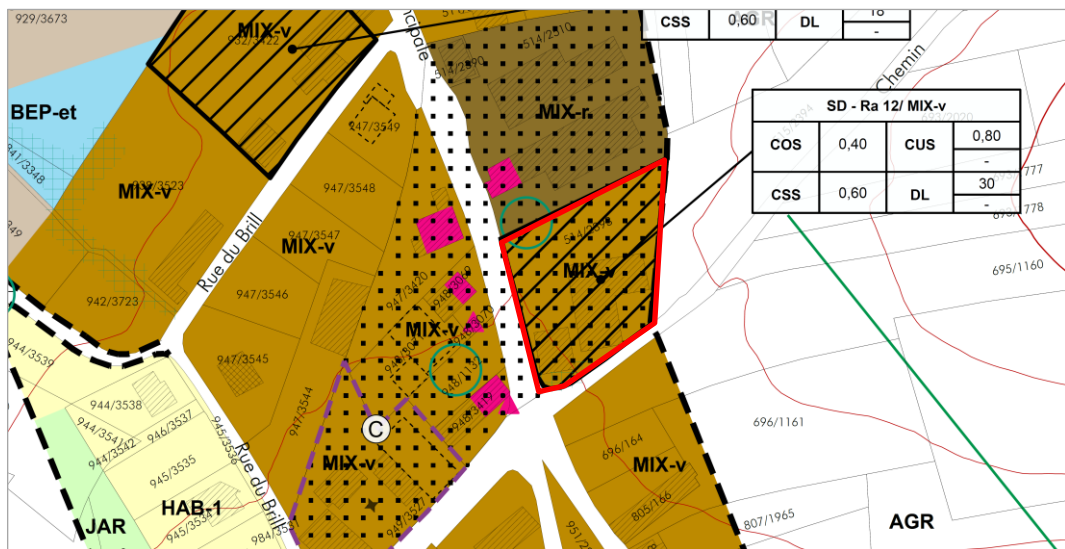


Abbildung 6: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2022

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

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

- Schaffung eines an die zentrale Ortslage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von 30 WE/ha.
- Integration des Plangebiets in die örtliche Situation (Bestandsbebauung) unter Berücksichtigung der Topografie sowie der Formensprache der Wohnbebauung im Umfeld (Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, Bautiefe etc.).
- Inszenierung des nördlich angrenzenden „Walnussbaums“ als Identität stiftendes Merkmal.
- Attraktive Freiraumgestaltung (Platzfläche, Spielflächen), um ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

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

Identität des Quartiers

Ziel ist die Entwicklung eines zeigemäßen Wohnquartiers. Das Konzept ermöglicht die Realisierung des PAP's in mehreren Bauphasen, so kann beispielsweise nach erfolgten Teilabriss der bestehenden Hallen auf der Fläche bereits das Mehrfamilienhaus errichtet werden. In einer zweiten Phase könnten die Hallenstrukturen komplett zurückgebeugt werden und die beiden Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die geplante Wohnbebauung gruppiert sich um einen Quartiersplatz, der den künftigen Anwohner sowie dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets als Kommunikations- und Begegnungsraum dient. Das geplante Mehrfamilienhaus im Osten sowie die beiden Einfamilienhäuser im Süden des Plangebiets greifen die ortstypische „Haus-Hof-Bauweise“ auf.

Der bestehende Höhenunterschied zwischen Straße und östlicher Plangebietsgrenze (ca. 3,00m) ermöglicht die Organisation der privaten Stellplätze des Mehrfamilienhauses in einer Tiefgarage ohne erhebliche Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Feldweg südlich des Plangebiets. Infolgedessen ist die Herstellung einer Tiefgaragenzufahrt mit einem geringen Gefälle möglich.

Die Platzfläche ermöglicht die Inszenierung des „Walnussbaums“ und trägt zur Verzahnung des neuen Wohnquartiers mit dem Altortbereich bei. Die Platzfläche kann als Spielfläche ausgestaltet werden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollte eine Eingrünung auf dem Privatgrundstück erfolgen, um sicherzustellen, dass sich die geplante Wohnbebauung in das Landschaftsbild integriert.

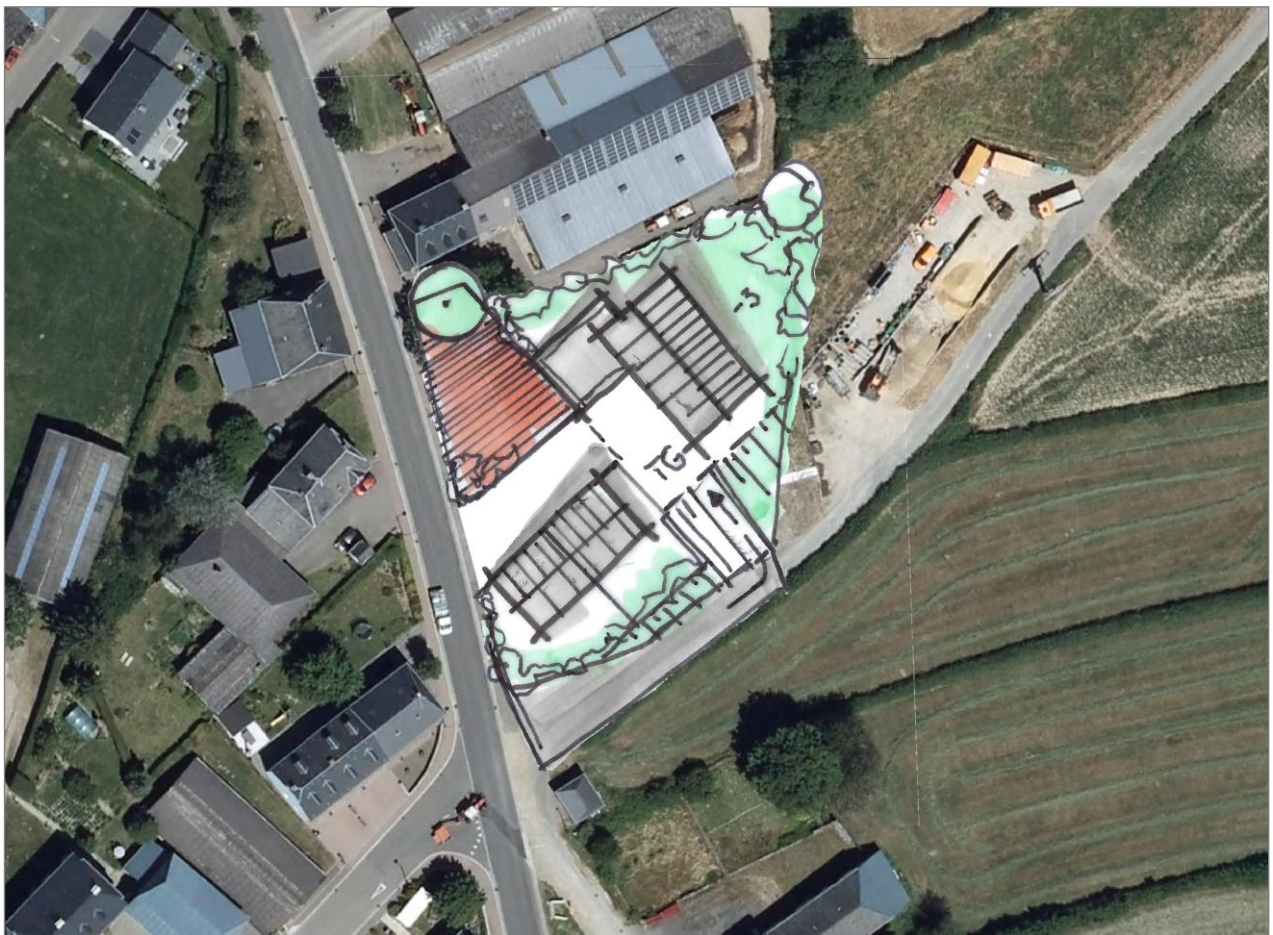


Abbildung 7: Gestaltungsbeispiel „Rue Principale“. Quelle: CO3 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

| | |
|-------------------------|---|
| Haustypen | Innerhalb des Plangebietes sollen ein Mehrfamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser entstehen. |
| Höhenentwicklung | Die Wohngebäude sollen mit max. 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss errichtet werden können. |
| Abstandsflächen | Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht vorgesehen, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen. |

Mindestens 50% der Mix-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben und Nicht-Wohnnutzungen sind möglich. Eine optimierte Ausrichtung hinsichtlich der Besonnung ist für die Realisierung innovativer Wohnformen (Passivhäuser) sinnvoll.

Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. In der vorliegenden Konzeption wird vorgesehen, die Fläche des Quartiersplatzes entlang der „Rue Principale“ an die Gemeinde abzutreten. Des Weiteren muss geprüft werden, ob weitere Flächen entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Ausbau des Wirtschaftswegs an die Gemeinde abgetreten werden sollen.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 15%.

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

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird von der „Rue Principale“ sowie dem Feldweg, der südlich an das Plangebiet grenzt, erschlossen. Die privaten Stellplätze des Mehrfamilienhauses sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage organisiert werden. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser können in den Erdgeschossen der Wohngebäude hergestellt werden. Die Einfahrt zu der Tiefgarage erfolgt über den Wirtschaftsweg, der südlich an das Plangebiet angrenzt.

Langfristig könnten weitere Flächen östlich des Plangebiets als Baulandpotenzialflächen ausgewiesen werden und die bestehenden Kreuzungssituation mit der „Rue Principale“ optimiert werden. Zu diesem Zweck sollte im Zuge der PAP-Erstellung in Betracht gezogen werden, dass entlang der südlichen Plangebietsgrenze (entlang des Wirtschaftsweges) Flächen an die Gemeinde abgetreten werden.

In Abstimmung mit der Straßenbau- und Gemeindeverwaltung ist zu klären, inwiefern es möglich wäre, die „Rue Principale“ auf Höhe der geplanten Platzfläche umzugestalten (z.B. eine einheitliche Farbgebung bzw. Materialwahl), um den Straßenraum aufzuwerten und die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu reduzieren (zur Zeit: lineare Straßenführung).

Der Busbahnhof (Haltestelle „Gare“) befindet sich ca. 280m nördlich des Plangebiets im Ortskerns Rambrouchs. Am Busbahnhof besteht Anschluss an die anderen Ortschaften der Gemeinde und die regionalen Zentren Redange, Ettelbrück, Diekirch und Wiltz sowie an die Hauptstadt Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

‣ Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Principale“ zugeführt werden.

‣ Regenwasser

Das Schéma Directeur sieht die Gruppierung der Baukörper um einen privaten Wohnhof vor. Es wird davon ausgegangen, dass diese Baustruktur entsprechend dem Leitfaden der AGE als Straßenrandbebauung anzusehen ist und demnach auf die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung verzichtet werden kann. Dies ist im Zuge der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung abschließend festzulegen.

Das Regenwasser sollte dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse zugeleitet werden können, insofern dessen hydraulische Auslastung dies zulässt.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitungen der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD2017)

Die Plangebietsfläche grenzt östlich an Offenland (Weidefläche) an. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes am Ortseingang und zur Integration in den städtebaulichen Kontext sollte in Bezug auf die Architektonische Formensprache eine Orientierung an der umliegenden Bestandsbebauung (Volumen, Kubaturen etc.) erfolgen.

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:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße (N 23 – „Rue Principale“). Die Zufahrten zu den Grundstücken sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ zu gestalten.