

## 4.4 Schéma Directeur U10 – „Beim Regenbogen“

### 4.4.1 Charakteristika des Plangebiets

<b>Größe</b>	Ca. 0,46 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Useldange. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden und aneinander gereihten Einfamilienhäusern.
<b>Bodennutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1), Wohndichte mind. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird durch die Straße „Um Reebou“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue de Boevange“. Ein Bahnhof ist in der Gemeinde nicht vorhanden.
<b>Entwässerung/ Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Um Reebou“ ist zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Trennsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Ein Teil des Plangebiets ist zum aktuellen Zeitpunkt bereits bebaut. Es befinden sich keine schützenswerten Grünstrukturen (Art. 17 Naturschutzgesetz) auf der Fläche.

#### Lage des Plangebiets

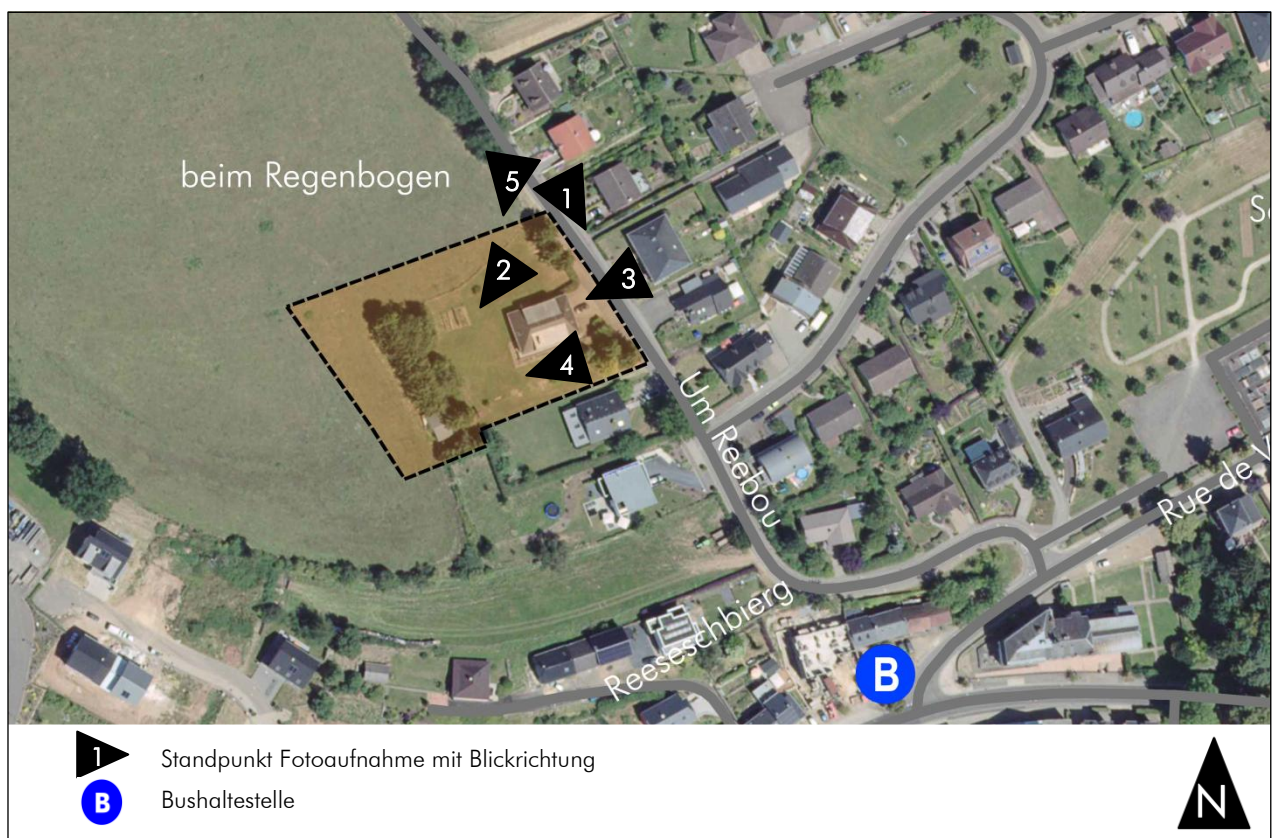




Abb.1: Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Osten



Abb.2: Blickbeziehung 2 – Richtung Süd-Westen



Abb.3: Blickbeziehung 3 – Richtung Westen



Abb.4: Blickbeziehung 4 – Richtung Westen



Abb.5: Blickbeziehung 5 – Richtung Süden

#### 4.4.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

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

- Anbieten von diversifizierten, dem ländlichen Raum angepassten Bau- und Wohnformen (Vorzugsweise unterschiedliche Einfamilienhaustypen).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung, Geländemodellierung usw.).
- Eine an die Dichte der umgebenden Baustruktur angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von max. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem.
- Schaffung homogener Übergänge zur angrenzenden Landschaft und zur bestehenden Bebauung.



## 4.4.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

## Schéma Directeur – „Beim Regenbogen“



**Identität des Quartiers (Art.16.2 a, d, f, g)**

Auf der Plangebietsfläche befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits ein Wohngebäude. Daher wurden zwei Varianten zur Erschließung des Quartiers entwickelt. Eine Variante sieht den Erhalt und eine Variante den Rückbau der Bestandsbebauung auf der Fläche vor. Die Erschließung der beiden Varianten erfolgt über die Straße „Um Reebou“ sowie eine entlang der nördlichen Parzellengrenze verlaufende Wohnstraße. Die beiden Konzepte sehen die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vor. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen Eingrünungsmaßnahmen eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden.



Konzeptvariante 1: Erhalt Bestandsbebauung



Konzeptvariante 2: Rückbau Bestandsbebauung

**Gebäudetypologie (Art. 16.2 e, h)**

Damit sich das Quartier in die umgebende Bestandsbebauung einfügt, sollten bei der Errichtung der Gebäude, die folgenden Punkte berücksichtigt werden.

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Der hintere Grenzabstand sollte mindestens 10m betragen, seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der gesamten Bruttogeschossfläche dienen. Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

**Öffentlicher Raum (Art. 16.2 b, c)**

Der an die Gemeinde abzugebende Flächenanteil dient zur Herstellung des öffentlichen Raums. Hierzu zählen unter anderem der Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

- Die innere Erschließung: Die in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 10%.

**Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3 i-k)**

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können.

- Die Lage des Plangebiets im Hangbereich erfordert im Übergangsbereich zur offenen Landschaft Integrationsmaßnahmen (Eingrünung Plangebietsgrenzen), um negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu reduzieren.

#### 4.4.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

##### **Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2 a-b)**

Das Plangebiet wird über die Erschließungsstraße „Um Reebou“ erschlossen.

Die interne Erschließung des Wohnquartiers erfolgt durch eine, der Topografie folgende Stichstraße in Ost-West-Richtung mit Wendemöglichkeit. Die Erschließungsstraße soll als Wohnstraße ausgebildet werden, um neben der Erschließungsfunktion auch Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

##### **Parkraummanagement (Art.16.2 c)**

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben des PAG für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Garagen sollten ebenerdig in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. In Abhängigkeit von der Topografie sind Stellplätze im Keller-/Erdgeschoss der Wohngebäude zugelassen. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2 d)**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der „Rue de Boevange“ südlich des Plangebietes, in ca. 160m Entfernung. Ein Anschluss an das Schienennetz ist nicht vorhanden.

##### **Technische Infrastrukturen (Art.16.2 e)**

In der Erschließungsstraße „Um Reebou“ ist zum Teil ein Trennsystem vorhanden.

Ein Mischwasserkanal liegt im nördlichen Abschnitt der Straßentrasse „Um Reebou“, an den das Plangebiet im Osten angeschlossen werden kann. Ein Regenwasserkanal liegt bis auf Höhe des südöstlich gelegenen Kreuzungsbereichs der Straße „Um Reebou“. Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets könnte diesem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regenwasserleitfadens der „Administration de la Gestion de l'Eau – AGE“ (2013) sollte für die Konzeptvariante 1 keine Retention notwendig sein, da der vorgegebene Schwellenwert von 30m<sup>3</sup> Retentionsvolumen nicht überschritten wird. Im Fall von Konzeptvariante 1 muss im Rahmen der PAP-Erstellung in Abstimmung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung festgelegt werden, ob eine Retention benötigt wird oder nicht. Sollte eine Retention hergestellt werden müssen, sollte dies im Südosten des Plangebiets, am Tiefpunkt, erfolgen.

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







## Legende zum Plan „Grünstrukturen“

■

Relief

Starke Hangneigung > = 20-25% Neigung

Kamm

Richtung der Hangneigung

Aussichtspunkt/ Blickbeziehungen

■

Naturschutzgebiete

NATURA 2000 Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet mit 30m-Pufferzone [MDDI 12.2012]  
- FFH-Gebiet LU0001013 "Vallée de l'Attert de la frontière à Useldange"

IBA-Gebiet Nr. 14 "Vallée de l'Attert" [BirdLife, COL 2010]

■

Geschützte Biotope [Art. 17 Naturschutzgesetz 2004]

Die Biotope sind im Einzelfall zu prüfen.

Flächenbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]  
die Biotope beschränken sich auf die Offenlandkartierung

Punktbiotop (mit Puffer) - Offenlandkartierung [Biotopkataster, MDDI 2014]  
die Biotope beschränken sich auf die Offenlandkartierung

Flächenbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

Linienbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

Punktbiotop - Kartierung innerhalb der Ortschaften [Aufnahmen CO3 2010-2014]

■

Grün- und Freiraumstruktur [Bestandsaufnahme CO3 2012]

Großer Baum(Art)

Kleiner Baum (Art)

Nadelgehölz

Hecke (Regionaltypische Arten)

Interessante Grünstruktur

Feldgehölz und Wäldchen (Regionaltypische Arten)

Bachbegleitende Vegetation

Obstwiese

Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz

Friedhof

Raumprägende Mauer

Biotop-Kürzel

B-Art	Bemerkenswerter Einzelbaum /Art
BG	Baumgruppe
BR	Baumreihe
FG	Permanentes Fließgewässer
FHe	Feldhecke
Cal	Calthion-Bestand
Gsr	Großseggenried
Kmr	Kalkmagerrasen
Qnn	Quelle
Roe	Röhrichte
SGnn	Eutrophes Stillgewässer mit Schwimmblatt- und Unterwasservegetation
SN	Sümpfe und Niedermoore
STR	Streuobstwiese
WM	Magere Glatthaferswiese

Artenliste

Ah	= Ahorn	Kir	= Kirsche
Ap	= Apfel	Kon	= Konifere
Bi	= Birke	Ku	= Kugelahorn
Bir	= Birne	Lä	= Lärche
Bbu	= Blutbuche	Li	= Linde
Bu	= Buche	Mg	= Magnolie
Ch	= Chamaecyparis	Pa	= Pappel
Eb	= Eberesche	Pf	= Pflaume
Ei	= Eiche	Pl	= Platane
Eib	= Eibe	Ra	= Rotlaubiger Ahorn
Er	= Erle	Rob	= Robinie
Es	= Esche	Ta	= Tanne
Fe	= Feldahorn	Th	= Thuya
Fi	= Fichte	Tr	= Trauerweide
Fl	= Flieder	Tre	= Traueresche
Gi	= Ginkgo	Ul	= Ulme
Ha	= Haselnuss	Wa	= Walnuss
Hbu	= Hainbuche	Wd	= Weißdorn
Ho	= Holunder	Wei	= Weide
Ka	= Kastanie	Ze	= Zeder
Ki	= Kiefer	Ziki	= Zierkirsche

Trockenmauer

Wegeverbindung

⊕

Kapelle/ Bildstock

#### 4.4.6 Umsetzung (Art. 16.4)

##### **Machbarkeit/ Durchführbarkeit (Art. 16.4 b)**

Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend des PAG die Entwicklung eines Wohngebietes – vorwiegend für Einfamilienhäuser. Die Integration des Wohngebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Ein „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) muss aufgestellt werden.

##### **Phasierung des Projekts (Art. 16.4 c-d)**

Eine Phasierung der Projektrealisierung ist ebenso wie die Umsetzung in einer Phase möglich.

##### **Projektrealisierung (Art. 16.4 a)**

Der PAP muss in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und durchgeführt werden:

- Administration de la gestion de l’eau (AGE),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale d’Useldange.