

Plan d'aménagement général

Etude préparatoire - Schéma Directeur

„Koenigsgärten I+II+III“, Buschrodte (SD B-03/ B-04/ B-05)

Juli 2023

Élaboration (version saisine)

| architecture | aménagement |  bertrand schmit

Élaboration (version vote)

**ZB ZEYEN
BAUMANN**



Inhalt

1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)	5
1.1 Rahmenbedingungen.....	5
1.1.1 Lage und Größe	5
1.1.2 Topographie	6
1.1.3 Städtebaulicher Kontext.....	6
1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes.....	7
1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	7
1.2 Entwicklungsleitlinien	9
2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)	13
a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit	13
b) Größenordnung der abzutretenden Flächen	13
c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume.....	13
d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im- und zwischen den Quartieren	14
e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext	14
f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum.....	14
g) Dichteverteilung	14
h) Typologie und Mischung der Gebäude.....	15
i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	15
j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangs- situationen.....	16
k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente	16
3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques).....	17



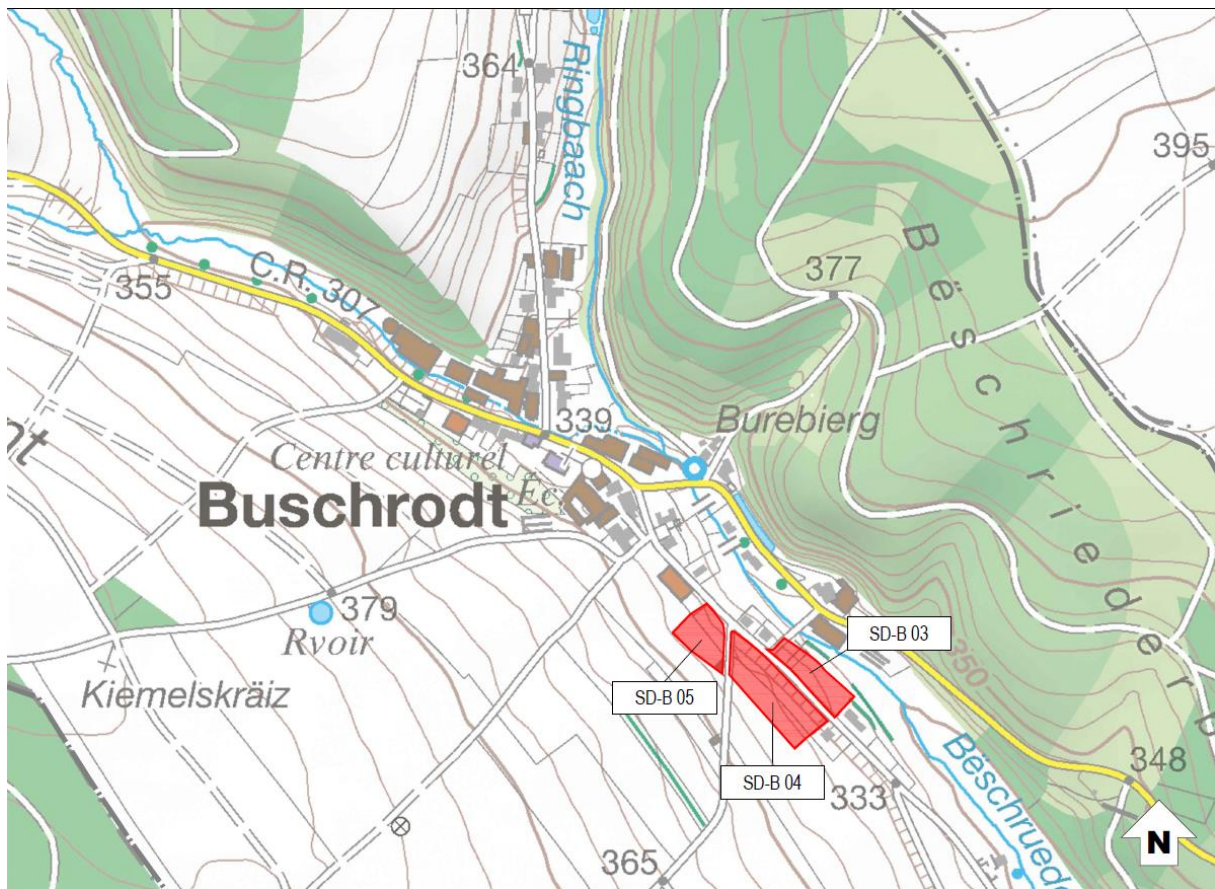
a) Verbindungen	17
b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente	17
c) Parkierungskonzept.....	17
d) Zugang zum ÖPNV	17
e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung.....	18
4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)	19
a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen.....	19
b) Grünzüge und ökologische Vernetzung	19
c) zu erhaltende Biotope	20
siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild	20
5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)	21
a) Realisierungsprogramm.....	21
b) Machbarkeit.....	21
c) Phasierung	21
d) Geltungsbereiche des / der PAP.....	21
6. Gestaltungsvorschlag	22

1. Identifikation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsleitlinien (l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures)

1.1 Rahmenbedingungen

1.1.1 Lage und Größe

Das Gebiet besteht aus den drei Teilflächen Königsgärten I (B-03; 0,28 ha), Königsgärten II (B-04; 0,56 ha) und Königsgärten III (B-05; 0,25 ha) und liegt ca. 300m südöstlich des Zentrums des Ortsteils Buschrodt, in dem sich ein Bürgerhaus, die Kirche und die Schule befinden. Es liegt desweiteren in ca. 4km Entfernung der Sport- und Mehrzweckhalle bzw. des Schulcampus „Auf der Straße“ in Grevels.



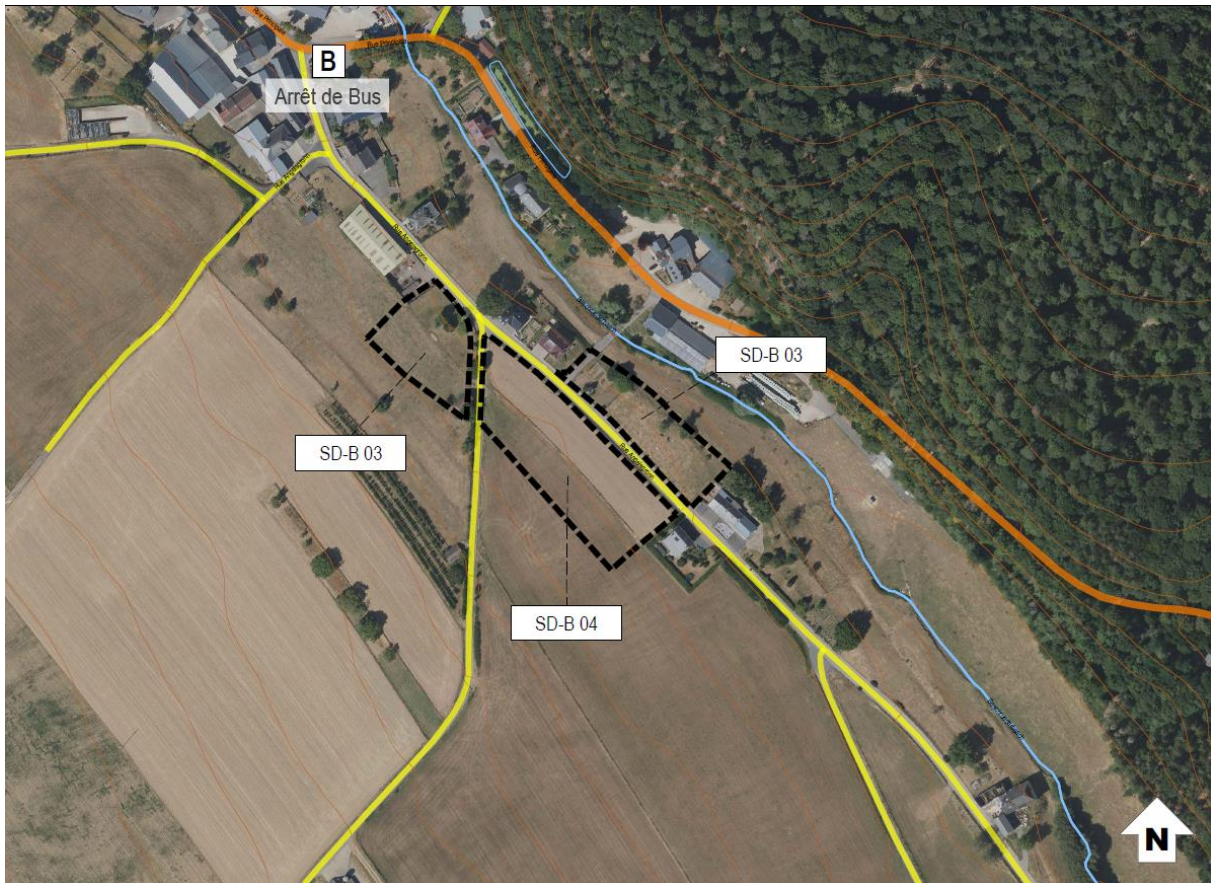
Lage des Schéma Directeur im Gemeindegebiet, Quelle: Zeyen + Baumann, Kartengrundlage: Topographische Karte 2015, Administration du Cadastre et de la Topographie Luxembourg

FAZIT

Das Gebiet bietet die Chance einer nachhaltigen Nachverdichtung im Siedlungskontext unter Ausnutzung der Lagegunst im im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Buschrodt.

1.1.2 Topographie

Die drei Flächen liegen an der bestehenden Straße Rue Angelsgronn, die entlang eines Bachtals aus dem Ort heraus verläuft. Die Flächen befinden sich südwestlich und nordöstlich der Straße und liegen an einem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Hang.



Geltungsbereich des Schéma Directeur mit Höhenlinien, Quelle: Zeyen + Baumann, Orthophoto 2022, Administration du Cadastre et de la Topographie

Die Baufläche B-03 befindet sich südwestlich der Straße und weist lediglich ein geringes Gefälle auf. Die Fläche B-04 dagegen weist ein stärkeres Gefälle auf bzw. befindet sich zur Straße hin eine höhere Böschung, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt. Die Baufläche B-05 befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und weist auch ein eher leichtes Gefälle auf.

1.1.3 Städtebaulicher Kontext

Die Fläche B-05 wird derzeit als Gartenfläche genutzt, die Fläche B-04 wird als Ackerfläche bewirtschaftet.

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Rue Angelsgronn befindliche Fläche B-03 ist Teil einer Weidefläche und Nutzgartenfläche; im Bereich der Gartenparzelle befindet sich eine kleine Kapelle, die als kulturhistorisch erhaltenswertes Objekt erfasst ist. Am Nordostrand der Fläche befindet sich eine nach Art.17 geschütztes Biotop (Baumgruppe).

Die Flächen stellen eine bauliche Lücke in der südlichen Straßenflucht der rue Angelsgronn dar.

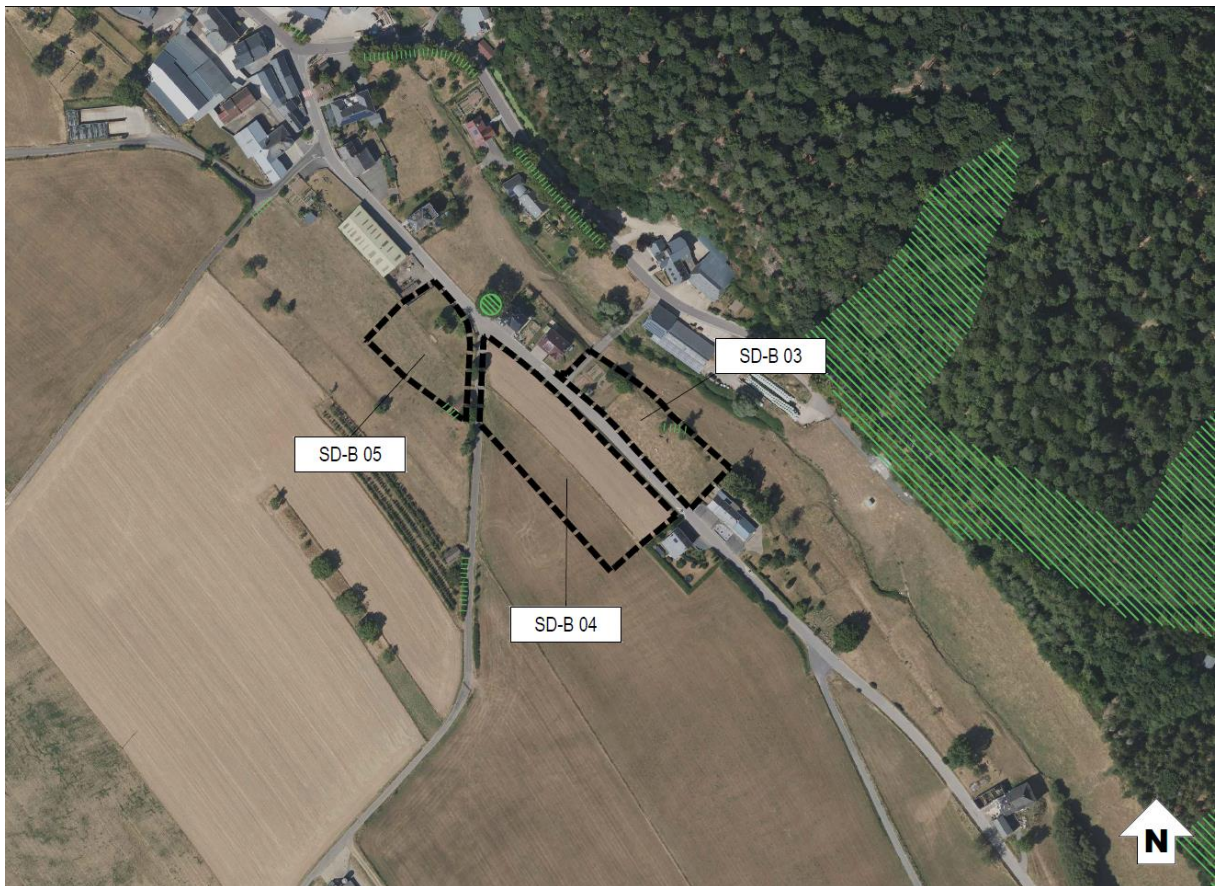
FAZIT

Die zukünftige Bebauung der Flächen sollte sich an die Typologie der Einfamilienhäuser anpassen.

1.1.4 Erschließungsmöglichkeiten des Gebietes

Die Erschließung des Gebietes kann direkt durch die nördlich entlang des Plangebietes verlaufende rue Angelsgronn (Ortsstraße, kein C.R. oder RN) erfolgen.

1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild



Ökologische Rahmenbedingungen, Quelle: a + a, Biotopkartierung périmètre d'agglomération Wahl von EFOR-ERSA, 2008 und Außenbiotopkartierung des MDDI, 2012, mise à jour Zeyen + Baumann 2023

Das Gebiet weist laut Innenbereichskartierung 2009 folgende Biotope auf:

Die drei Plangebiete befinden sich entlang der rue Angelsgronn und schieben sich fingerartig in den Talraum des Beschrüederbaach hinein. Nördlich und südlich grenzt das Baugebiet an die umgebende Landschaft,. Daher sollte darauf geachtet werden, dass die Verbindung der Landschaftsräume durch die Bebauung nicht vollständig abgeschnitten wird.

Auf den Flächen B-04 + B-05 sind keine Biotope vorhanden.



Im nördlichen Bereich der auf der gegenüberliegenden Seite der Rue Angelsgronn befindlichen Fläche B-03 befindet sich eine kleine Kapelle innerhalb einer Gartenfläche, die als kulturhistorisch erhaltenswertes Objekt erfasst ist. Am Nordostrand der Fläche befindet sich eine nach Art.17 geschütztes Biotop (Baumgruppe).

FAZIT

Die Kapelle und die dazugehörige Gartenparzelle im Bereich der Fläche B-03 sollen in ihrer Form erhalten bleiben und von der neuen Bebauung ausgeschlossen werden.

Um eine optimale Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild sicher zu stellen, sollte für die Flächen B-3 und B-05 eine auf zwei Vollgeschosse plus Dach (das unterste Geschoss wird aufgrund der Lage am Hang als mehr als 50% eingegraben angenommen – daher zählt es nicht als Vollgeschoss) reduzierte Bebauung in offener Anordnung gewählt werden, die stark eingegrünt ist. Bei der Fläche B-04 soll die starke Böschung zur Straße hin erhalten bleiben. Dazu sollen lediglich die Garagen auf Straßenniveau ins Gelände eingesetzt werden, die Wohnhäuser sollen oben auf das natürliche Gelände gesetzt werden und über eine Treppe erreichbar sein.

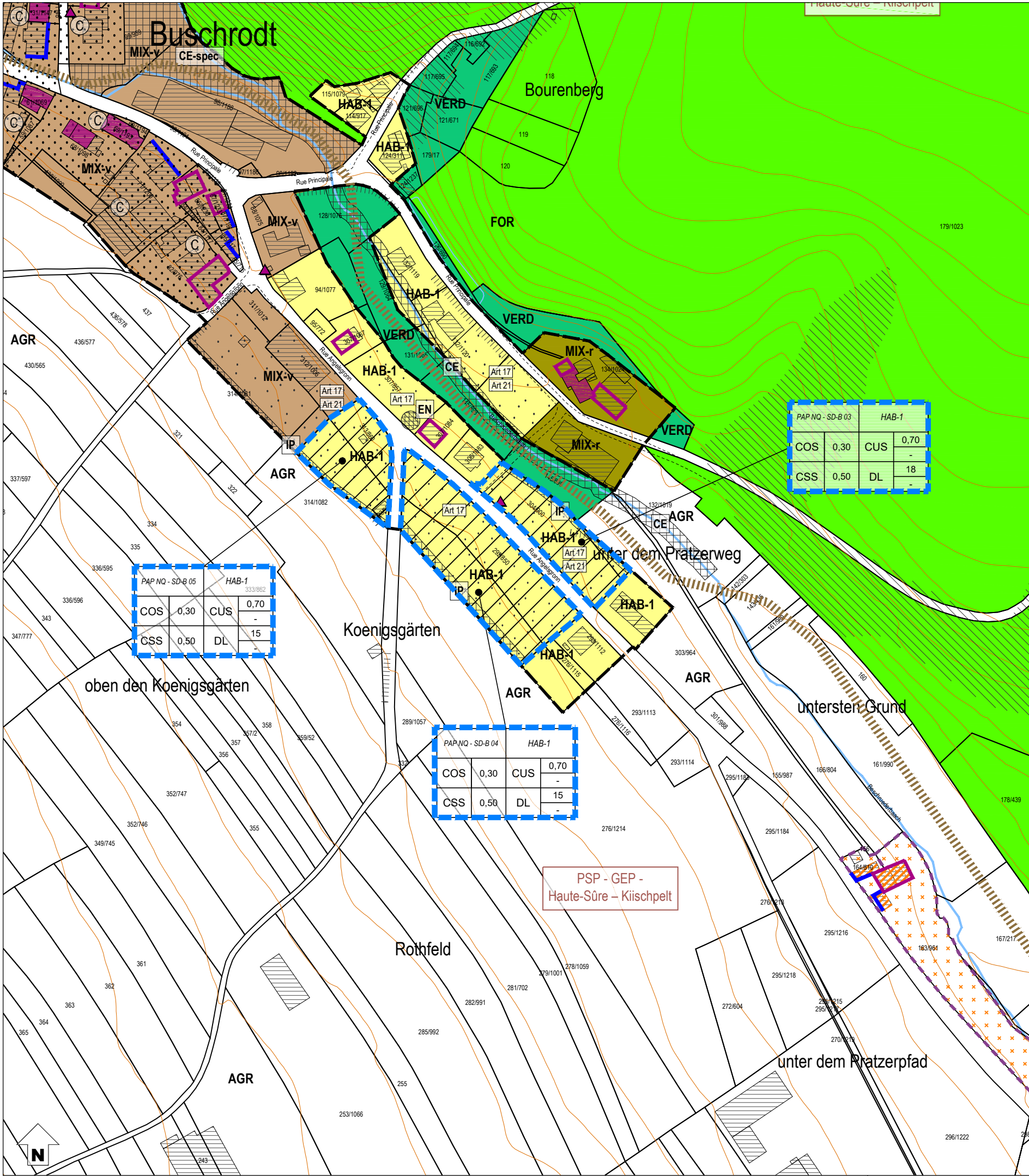
Insbesondere zu der südwestlich angrenzenden Wiesenlandschaft und der nordöstlich angrenzenden Bachlandschaft sollte eine Ortsrandeingrünung erfolgen.



1.2 Entwicklungsleitlinien

- > Einfamilienhaus-Wohnbebauung geringer bis mittlerer Dichte;
- > Schutz des Landschaftsbildes durch Beschränkung der Volumetrie und der Bauhöhe entsprechend der exponierten Lage;
- > Eingrünung des Ortsrandes;
- > Erhaltung der landschaftlichen Verbindung zwischen den südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen und der Auenzone des Beschrüederbaach;
- > Verkehrshemmende Gestaltung des Wegeraums der „Einfallstraße“ rue Angelsgronn.





Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1
- MIX-v

Zone mixte villageoise
- MIX-r

Zone mixte rurale
- BEP-I

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I
- BEP-II

Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II

- JAR

Zone de jardins familiaux
- REC

Zone de sport et de loisir
- REC-fb

Zone de sport et de loisir - football

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR

Zone agricole
- FOR

Zone forestière
- PARC

Zone de parc public
- VERD

Zone de verdure

Zones superposées

- 01

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CE-spec

Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"
- CV

Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"
- DP

Servitude "urbanisation - distance de protection"
- EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"
- P

Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenheck"
- IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- ISO

Servitude "urbanisation - isolement et transition"
- IT

Servitude "urbanisation - infrastructure technique"
- AC

Servitude "urbanisation - préservations d'accès"
- RS

Servitude "urbanisation - Randschelt"
- TO

Servitude "urbanisation - intégration topographique"
- A-GREV-1

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"
- A-GREV-2

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"
- A-GREV-3

Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"
- P-GREV

Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Mur à conserver
- Petit patrimoine à conserver

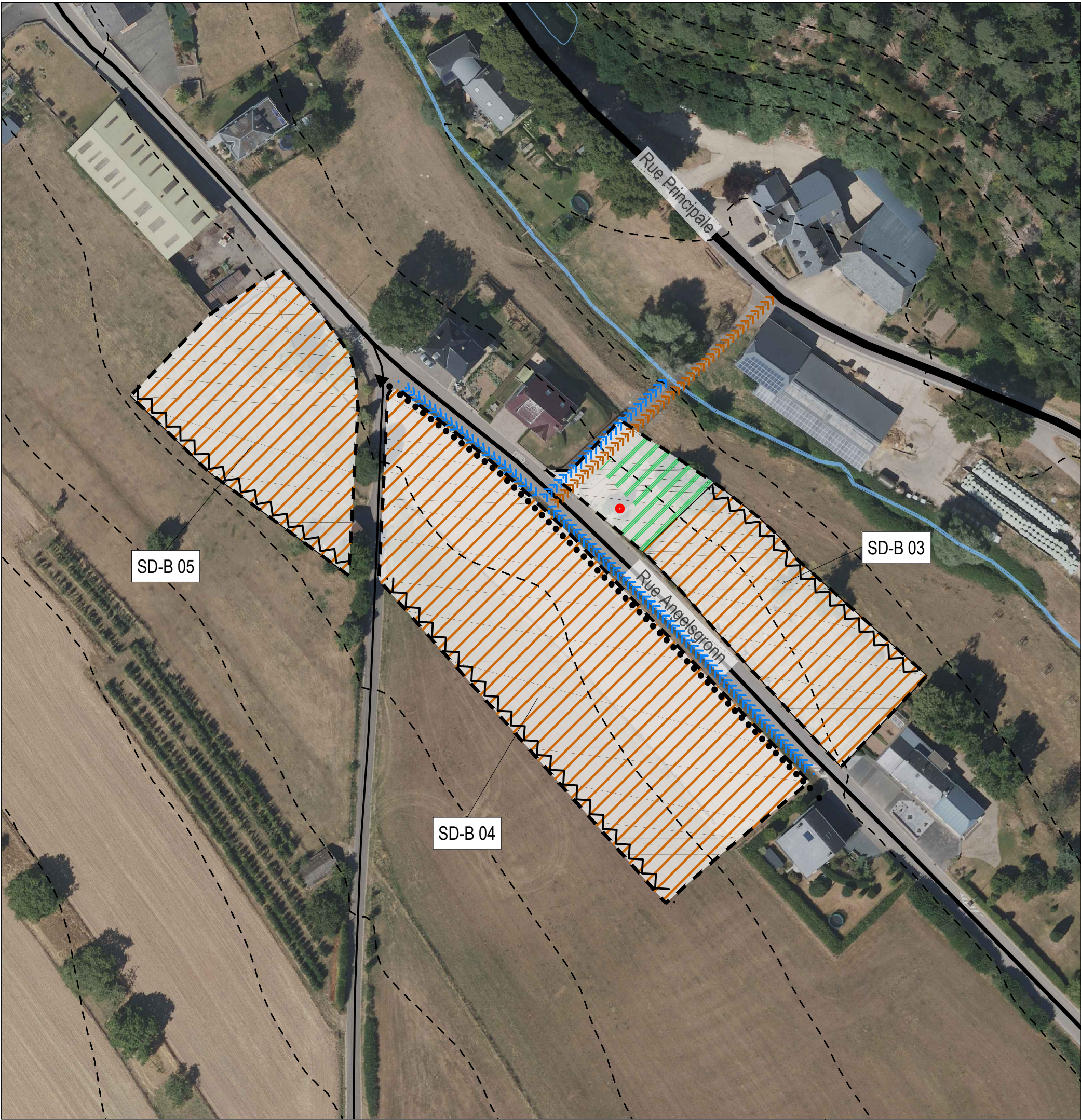
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
- Plans directeurs sectoriels - PDS
- PDS Paysages (PSP):
- Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)
- à la protection du patrimoine culturel national
- Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (5)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (4)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (4)
- à la gestion de l'eau
- Zone de protection d'eau potable (7)
- Zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (art.17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)
- Art 17
Art 21

Habitats protégés (art.17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)



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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible
- moyenne
- forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

Indications supplémentaires

- jardin privatif

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022





2. städtebauliches Entwicklungskonzept (Concept de développement urbain)

a) Identität und städtebauliches Programm pro Quartier und Blockeinheit

Identität

Im Bereich südlich entlang der rue Angelsgronn soll **stark durchgrüntes, aufgelockertes Einfamilienhaus**-Wohnen entstehen, das sich in die Landschaft und das Straßenbild der rue Angelsgronn einpasst.

Dichte

Es soll eine **an die umgebende Struktur angepasste Dichte** erreicht werden.

Dies ist im beiliegenden grafischen Teil dadurch dargestellt, dass er **Zonen geringer Dichte** aufweist.

Nutzungsmischung

Es soll vorwiegend (also **mindestens 60%**) **Wohnnutzung** stattfinden. Untergeordnete, nicht störende Nutzungen (freie Berufe, bspw. Arztpraxen, Ingenieurbüro, Rechtsanwaltskanzlei etc.) innerhalb der Gebäude sind zulässig.

b) Größenordnung der abzutretenden Flächen

Aufgrund folgender Umstände ist von einer Cession von unter 10% des Bruttobaulandes auszugehen:

- die bestehende rue Angelsgronn soll als Erschließungsstraße genutzt werden – sie muss zwar ausgebaut werden, die zusätzlich benötigte Fläche ist jedoch wesentlich geringer als bei einer Neuanlage „auf der grünen Wiese“

Auf Basis der schematischen Einteilung des Geltungsbereichs des Schéma Directeur in Bauzonen durch den grafischen Teil sowie den Testentwurf des Gestaltungskonzeptes ergibt sich folgende Abschätzung des Nettobaulandes und der damit zusammenhängenden Cession:

Bruttobauland (Geltungsbereich der S.D.):	11.064 qm
Nettobauland (Bauzonen des S.D.):	11.064 qm
Cession	0 qm < 10 %

c) Verortung, Programm und Charakteristik der öffentlichen Räume

Folgende Elemente sollten das Grundgerüst des öffentlichen Raumes des neuen Baugebietes ausmachen:



- > Die rue Angelsgronn soll als **Erschließungsstraße im Trennprinzip** (Fahrbahn und seitlicher Gehsteig) ausgebaut werden.

d) Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im- und zwischen den Quartieren

Die Baufläche **schreibt als Wohngebiet die Nutzung der bereits zwischen den Teilflächen vorhandenen vereinzelt Wohnhäuser an der rue Angelsgronn fort.**

e) Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbes. städtebauliche Integration in den Kontext

Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes **schließt eine größere bauliche Lücke entlang beider Seiten** der rue Angelsgronn.

Dabei soll die umgebende ländliche **Bebauungsstruktur** aufgegriffen werden und in Form von **L-förmigen Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern** umgesetzt werden.

Zur optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild werden eine **offene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, Satteldach** sowie eine starke Eingrünung vorgesehen.

Um eine optimale Integration der neuen Bebauung in das Landschaftsbild sicher zu stellen, sollte für die Flächen B-03 und B-05 eine auf zwei Vollgeschosse plus Dach reduzierte Bebauung in offener Anordnung gewählt werden, die stark eingegrünt ist. Das unterste Geschoss wird aufgrund der Lage am Hang als mehr als 50% eingegraben angenommen – daher zählt es nicht als Vollgeschoss.

Bei der Fläche B-04 soll die starke Böschung zur Straße hin erhalten bleiben. Dazu sollen lediglich die Garagen oder Carports auf Straßenniveau ins Gelände eingesetzt werden, die Wohnhäuser sollen oben auf das natürliche Gelände gesetzt werden und über eine Treppe erreichbar sein.

f) Zentralitäten, insbes. in Bezug auf Funktion, Dichte und Freiraum

Die Baufläche ist als **Wohngebiet geringer Dichte** ausgelegt, welches die Bebauung der Umgebung ergänzt.

Mit einer möglichen **Bruttogeschoßfläche von insgesamt ca. 7.744qm (B-03 ca. 1.950 qm/ B-04 ca. 4.039 qm/ B-05 ca. 1.754 qm)**, was entsprechend einer groben Abschätzung insgesamt ca. **16 neue Wohneinheiten** bzw. **ca. 38 Einwohner** ausmachen könnte, hat es eine verhältnismäßig **geringe Bedeutung** für die Einwohnerentwicklung in gesamtgemeindlicher Betrachtung.

g) Dichteverteilung

In den im graphischen Teil dargestellten **Wohnzonen geringer Dichte** soll ein Dichtekoeffizient von **0,7** von Bruttogeschoßfläche (inkl. Keller) im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer maximalen Bebauung mit Doppelhäusern mit zwei



Vollgeschoßen und Dach. Die maximale Wohneinheitendichte liegt daher im Bereich des SD B-03 bei 18 **Wohneinheiten pro Hektar, im Bereich des SD B-04 bei 15 Wohneinheiten pro Hektar und im Bereich des SD B-05 bei 15 Wohneinheiten pro Hektar.**

h) Typologie und Mischung der Gebäude

In den im graphischen Teil dargestellten **Wohnzonen geringer Dichte** soll eine Bebauung mit **freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern** stattfinden. Residenzen sind unzulässig. Diese Häuser sollen unter Ausnutzung der Lage am Hang im auf Straßenniveau liegenden Geschoss das Parken sowie Kellerräume unterbringen und darüber Wohnräume aufweisen.



Referenzbeispiele freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser am Hang, Quelle: a+a, eigene Aufnahmen

In den im graphischen Teil dargestellten **Zonen geringer Dichte** soll eine Bebauung mit **freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern** stattfinden. Residenzen sind unzulässig. Diese Häuser sollen unter Ausnutzung der Lage am Hang im auf Straßenniveau liegenden Geschoss das Parken sowie Kellerräume unterbringen und darüber Wohnräume aufweisen.

Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit zwischen 10 und 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 der loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement definiert sind, und über einen öffentlichen Wohnungsbau-träger gemäß Artikel 16 der loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

i) Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen

Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch die geplante Bebauung zu minimieren, wird die **bauliche Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe auf eine an den Kontext angepasste Bauweise beschränkt.**

Um eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die **Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe zwei Vollgeschoße plus Dach begrenzt.**

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 1



Um die Versiegelung durch die Bebauung auszugleichen und Überschwemmungen bei Starkregenereignissen vorzubeugen wird die **Versiegelung der Terrains begrenzt** und **Regenwasserretentionsachsen** vorgesehen.

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der generell geringen verkehrlichen Belastung des Wahler Straßensystems sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

j) Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen

Die Gestaltung der verschiedenen Flächen mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung soll einen **Blickbezug zur westlich angrenzenden Offenlandschaft** sowie zur östlich angrenzenden Bachlandschaft garantieren.

k) Schützenswerte und identitätsstiftende Gebäude und/oder natürliche Elemente

Im nördlichen Teil der Fläche SD B-03 befindet sich eine Kapelle, die geschützt ist und Schéma Directeur gekennzeichnet ist.

Die erhaltenswerten beziehungsweise geschützten natürlichen Elemente (Biotope) sind unter 1.1.5. beschrieben.



3. Mobilitäts- und Infrastrukturkonzept (Concept de mobilité et d'infrastructures techniques)

a) Verbindungen

Straßenanbindung

Die **Erschließung der Flächen erfolgt direkt von der rue Angelsgronn** aus. Dazu soll diese bestehende Straße ausgebaut werden.

Fußwegeanbindung

Es soll ein beidseitiger **Gehsteig** von mindestens 1,5m Breite **entlang der rue Angelsgronn** erstellt werden, der den nördlich bestehenden Gehsteig Richtung Ortszentrum fortführt.

b) Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes mit Programm bzgl. der Konfiguration der einzelnen Netzelemente

Da die neuen Terrains alleinig durch den Ausbau der vorhandenen rue Angelsgronn erschlossen werden sollen, ist eine wirkliche **Netzhierarchie nicht vorgesehen**. Die geplante Erschließung soll aus einer **Ortseinfallsstraße bestehen, die neben der lokalen Erschließungsfunktion** auch eine überörtliche Verbindungsfunktion aufweist. Diese soll im **Trennprinzip** gestaltet sein. Beidseitig entlang der Fahrbahn soll ein Gehsteig angelegt werden.

c) Parkierungskonzept

Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sollen gesammelt **entlang der Erschließungsstraße** angelagert sein. Dies kann auch bei der Bremsung des Verkehrsflusses der Einfallstraße behilflich sein.

Private Stellplätze

Bei den Flächen B-03 und B-05 sollen die privaten Stellplätze in Form von Garagen oder Carports im Bereich vor dem Haus organisiert sein. Bei B-05 sollen die Garagen oder Carports in die an den an die Straße angrenzenden Böschungsbereich eingesetzt werden (siehe hierzu auch Unterpunkt h) Typologie und Mischung der Gebäude).

Pro Wohneinheit sollen **mindestens zwei private Stellplätze** vorhanden sein.

d) Zugang zum ÖPNV

Der Zugang zum **Busliniennetz ist in etwa 250m Entfernung** an der rue Principale (Linien 525 Richtung Grosbous bzw. Heispelt & 820 Richtung Colmar/Boulaide) in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben.



Von hier aus ist über Linie 525 durch Umsteigen in Grevels per Buslinie 530 (1h-Takt) Ettelbrück binnen einer Stunde erreichbar.

Von hier aus ist über Linie 820 durch Umsteigen in Grosbous per Buslinie 295 (1h-Takt) Mersch binnen eineinhalb Stunden erreichbar.

e) technische Infrastrukturen, insbesondere die Regenwasserableitung

Da in der rue Angelsgronn im Straßenabschnitt an den die Planflächen angrenzen **keine Kanäle vorhanden** sind, muss ein **Trennkanal** im Zuge der Umsetzung des Projektes erstellt werden. Das Schmutzwasser wird nachfolgend in den bestehenden Mischwasserkanal in der rue Principale eingeleitet, während das Niederschlagswasser in den Beschrüederbaach abgeleitet wird.

Die sonstigen Infrastrukturen wie Wasserversorgungsleitungen, Strom-Hauptleitungen, Hauptabwasserkanal etc. verlaufen ebenfalls in der Erschließungsstraße rue Angelsgronn und binden an die Leitungen der Rue Principale an.

4. Landschafts- und Grünflächenkonzept (Concept paysager et écologique)

a) Integration in die Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Grünstrukturen und der visuellen Auswirkungen

Um eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die **Dichte, die Kubatur und die Bauhöhe begrenzt**.

Desweiteren ist eine starke Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Arten vorgesehen. Nadelgehölze oder nicht heimische Arten sollten vermieden werden.



Referenzbeispiele Beispiele Wegebegleitgrün - Spitzahorn, Feldahorn, holländische Linde, Stadtlinde (v. l. n. r.),
Quelle: www.baumkunde.de

Ein Schwerpunkt sollte bei der Auswahl des Strukturgrüns auf Streuobstsorten liegen, um verloren gehende ökologische Qualitäten möglichst auszugleichen.



Referenzbeispiele Streuobst - Apfelbaum, Kirschbaum, Birnbäume (v. l. n. r.), Quelle: www.wikipedia.de

b) Grünzüge und ökologische Vernetzung

Es sind keine Grünzüge vorgesehen.

Eine offene Baustruktur soll eine gewisse Durchgängigkeit zwischen der südlichen Offenlandschaft und der Auenzone des Beschrüederbaach ermöglichen.



c) zu erhaltende Biotope

siehe 1.1.5 Ökologische Bindungen und Landschaftsbild

Der als Biotop über Art. 17 geschützte Baumgruppe innerhalb der Gartenparzelle am Nordostrand der Fläche B-03 soll erhalten werden.

Sollte die nicht möglich sein, muss ein Ausgleich für die verloren gegangene ökologische Wertigkeit im Zuge des PAP-Projektes geleistet werden.

Eine gute Lösung wäre eine Eingrünung der südlichen Parzellengrenze durch Feldgehölze und Obstbäume. Diese würden eine Einpassung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft begünstigen und könnten einen attraktiven Lebensraum für heimische Tierarten generieren.



5. Umsetzungskonzept (Concept de mise en oeuvre)

Die verschiedenen **Planflächen bestehen jeweils nur aus einer oder wenigen Parzellen** (B-03 304/900), (B-04 292/850, 276/1214), (B-05 313/860, 323/906, 314/1082) , die an der rue Angelsgronn liegen, so dass die Flächen weitgehend problemfrei entwickelt werden können.

a) Realisierungsprogramm

Zur Inwertsetzung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen notwendig:

- > Um das Gebiet urbanisieren zu können muss die rue Angelsgronn als Erschließungsstraße ausgebaut werden (Gehsteig, Infrastrukturleitungen, etc.)
- > Außerdem muss ein Regenwasserableitungssystem installiert werden.
- > Abschließend muss eine Einteilung der unbebauten Parzellen in einzelne Baulots erfolgen.

b) Machbarkeit

siehe a)

Es sind hinsichtlich der Terrainkonfiguration (Relief, Erschließungsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, etc.) und der ökologischen Bindungen keine Machbarkeitshemmnisse erkennbar. Eine Baugrunduntersuchung muss im Rahmen der PAP-Entwicklung erstellt werden, um sicherzugehen, dass hier keine Tragfähigkeitsprobleme oder Hangrutschrisiken bestehen.

c) Phasierung

Die drei einzelnen Schéma Directeur Flächen B-03, b-04 und B-05, können jeweils in einer Phase entwickelt werden.

Sollte nur ein Teil einer der Schéma Directeur Flächen durch einen PAP in Wert gesetzt werden, muss jedoch auch die Möglichkeit der Erstellung eines funktionierenden Retentionssystems für den Rest der Fläche gewährleistet sein.

d) Geltungsbereiche des / der PAP

siehe c)

6. Gestaltungsvorschlag

Der nachfolgende Gestaltungsvorschlag zeigt eine mögliche Umsetzung der Vorgaben des Schéma Directeur in eine städtebauliche Rahmenplanung auf. Die Darstellung dient lediglich der Verdeutlichung der angestrebten urbanistischen Qualitäten, ohne dabei den Anspruch auf die singuläre oder optimale städtebauliche Lösung für den Geltungsbereich des vorliegenden Schéma Directeur zu erheben.



Stadtstruktureller Gestaltungsvorschlag, Quelle: Zeyen + Baumann, 2023