

**FICHE TECHNIQUE**  
**SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD21 « WISEGAART »**  
**ORTSCHAFT MERTERT**

**1. MERKMALE**

Fläche in ha	0,39 Hektar
Aktuelle Nutzung	Gebäude landwirtschaftlicher Prägung, Wohnhäuser
Geplante Nutzung im PAG	MIX-v

**2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT**



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2017

**3. AUSCHNITT AUS DEM PAG**

WISEGAART			
COS	Max. 0,45	CUS	Max. 1,10
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,65	DL	Max. 30
			Min.

  

Wisegaart (0,39ha)					
COS	max.	0,45	CUS	max.	1,10
	min.			min.	
CSS	max.	0,65	DL	max.	30
	min.			min.	

Source: Zilmplän, Plan d'aménagement général – partie graphique

#### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Dorfkern von Mertert → bestehende Siedlungsgefüge charakterisiert sich durch eine ortstypische Kleinteiligkeit im Wechsel mit größeren Hofanlagen (Winzerdorf)</li> <li>• Integration einer neuen Wohnbebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur</li> <li>• Plangebiet enthält schützenswerte Gebäude und Volumen, die im Rahmen einer Planung zu berücksichtigen sind</li> <li>• Plangebiet liegt teilweise in der Hochwasserzone „HQ10“ → unterirdische Strukturen sind hier nicht möglich</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung der gewachsenen Siedlungsstruktur</li> <li>• Integration der schützenswerten Gebäude und Volumen</li> <li>• Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung</li> <li>• Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation (privat oder öffentlich)</li> <li>• Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung</li> <li>• Berücksichtigung der Auflagen im Rahmen des Hochwasserschutzes (Wassergesetz von 2008)</li> </ul>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der ortstypischen Charakteristika → Kleinteiligkeit und Fassung des öffentlichen Raumes</li> <li>• Berücksichtigung der umliegenden, baulichen Dimensionen (Gebäudehöhen, Bautiefe, Übergang zum öffentlichen Raum, etc.)</li> <li>• Bebauung durch dichtere Formen der Einfamilienhausbebauung, sowie Mehrfamilienhäuser vorsehen → Optimierung der Bodennutzung</li> <li>• Minimierung der verkehrstechnischen Erschließung → Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li> </ul>
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Wohnen“ als primäre Nutzung → Erhalt der Wohnfunktion im Dorfkern von Mertert</li> <li>• Möglichkeit max. 25% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone MIX-v, einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung zuzuführen</li> </ul>
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt und soll im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25 % betragen</li> </ul>
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zentrum der Planfläche ist die Anlage eines öffentlich, zugänglichen Raumes vorzusehen → Treffpunkt für Anwohner und Spielfläche für Kinder</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die genaue Verortung der öffentlichen Räume ergibt sich im Rahmen der PAP-Planungen</li> </ul>
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die schulischen Einrichtungen von Mertert, sowie weitere öffentliche Einrichtungen (Kirche, Kulturzentrum, etc) (300m) sind fußläufig erreichbar</li> </ul>
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes sowie dem Flächenzuschnitt des Plangebietes</li> <li>Für das Wohngebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einer maximalen Trauf-/Firsthöhe von 7/10,50 m möglich → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden</li> <li>Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser tragen zudem zur Raumbildung im Quartier bei</li> </ul>
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen</li> </ul>
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Dichte: Bebauung mit dichteren Formen des Einfamilienhauses (Reihen- und Kettenhäuser) sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorsehen</li> </ul>
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mischung der Wohnraumtypen: für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien, ggf. Home Office etc.</li> </ul>
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der schützenswerten Baustruktur</li> <li>Beachtung der Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen des Hochwasserschutzes</li> </ul>
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein bestehender Baukörper an der Kreuzung „rue Basse/rue du Port“ soll weiterhin den öffentlichen Raum gliedern → visuelle Achse aus „rue Basse“ (aus Nordosten und Südosten) erhalten</li> <li>Im Plangebiet sind keine erhaltenswerte Sichtachsen vorhanden</li> <li>Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ergeben sich keine aufeinanderfolgenden visuelle Sequenzen und unterschiedliche Räume, sondern ein zentraler Platz soll einen Raum bilden, der von der Bebauung gefasst wird</li> </ul>
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche weist keinen erhaltenswerten Vegetationsbestand auf</li> <li>Die im PAG als schützenswerte Gebäude oder Volumen markierte Strukturen sind entsprechend den Regeln des PAG zu erhalten.</li> </ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimierung der inneren, verkehrstechnischen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung zum Radweg im Südwesten vorsehen</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufenthaltsfunktion soll bei der Gestaltung von Verbindungen im Vordergrund stehen</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freifläche im Südwesten ist teilweise zur Anlage eines ebenerdigen Sammelparkplatzes (Carports) vorzusehen → Minimierung des Erdaushubes im Rahmen von Tiefgaragen</li> <li>• Tiefgaragen sind außerhalb der „HQ10“-Hochwasserzone vorzusehen</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle „<b>Mertert – Eglise</b>“ liegt nördlich des Plangebiets <u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt <u>RGTR 486:</u> Grevenmacher – Echternach (Schulbus)</li> </ul> <p><u>Schienerverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofstelle „<b>Mertert</b>“ in ca. 500m erreichbar <u>Linie 30:</u> Luxemburg – Wasserbillig – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen</li> </ul>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss von Trinkwasser und Regen- und Abwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der <i>Rue Basse</i> und <i>Rue du Port</i> geplant</li> <li>• Fläche für offene Regenwasserrückhaltung vorsehen</li> </ul>

<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet grenzt aufgrund seiner Lage in der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht direkt an den Landschaftsraum</li> </ul>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten dienen, die durch begrünte Fassaden und Gründächer ergänzt werden</li> <li>Eine naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche für Oberflächenwasser kann die Biodiversität und die Vernetzung verbessern</li> </ul>
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte Biotope auf</li> </ul>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamtsamt, Umweltverwaltung, SSMN, etc.), sowie der Gemeinde</li> </ul>
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen</li> <li>Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen</li> <li>Infrastrukturen (Kanal und verkehrstechnische Erschließung) sind in einem Schritt fertigzustellen</li> </ul>
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i></li> </ul>