

FICHE TECHNIQUE

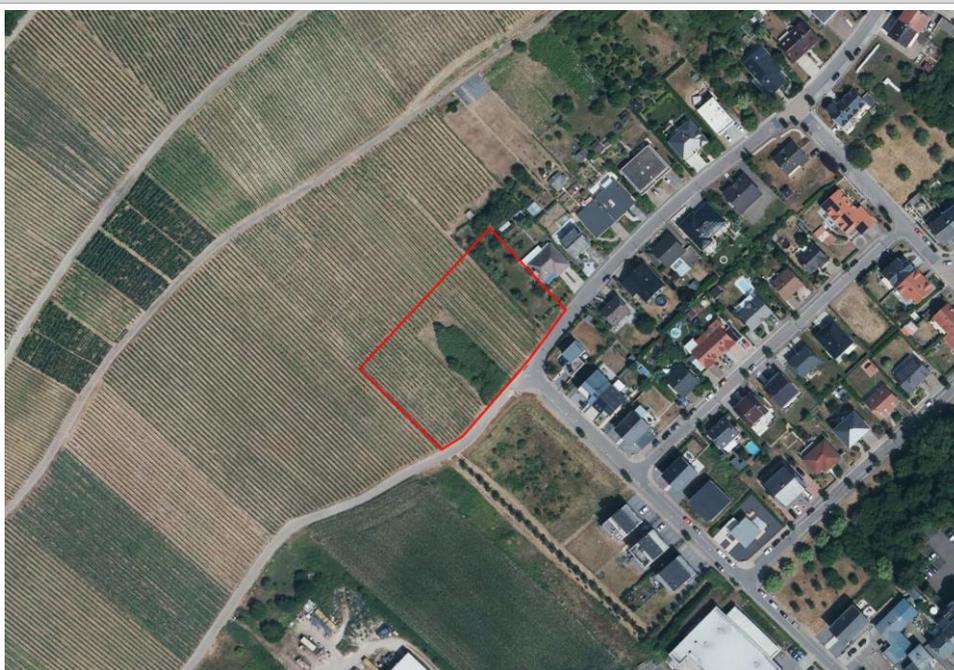
SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD10 « RUE DE MERTERT »

ORTSCHAFT WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,47 Hektar
Aktuelle Nutzung	Weinberge, Gebüschstrukturen
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

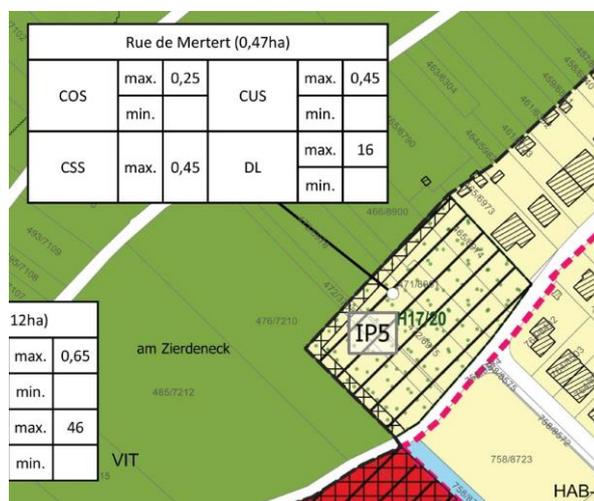
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la topographie, Orthophoto 2018

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE DE MERTERT			
COS	Max. 0,25	CUS	Max. 0,45
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,45	DL	Max. 16
			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"> • Bildung eines neuen Siedlungsrandes / Ortsabschlusses an exponierter, hangiger Lage, jedoch auch im Sinne einer Arrondierung • Anpassung an die bestehende straßenbegleitende Bebauung der rue de Mertert • Geringe Straßenbreite, fehlender Bürgersteig, fehlende technische Infrastruktur auf der zu bebauenden Seite der Rue de Mertert
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterführung der straßenparallelen Bebauung am Siedlungsrand • Schaffung eines weichen Übergangs zur offenen Landschaft • Leichte Verdichtung der Bebauungsstruktur, trotzdem Anpassung an den umliegenden Bestand • Möglichst effiziente Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenparallele Wohnbebauung zur Weiterführung der Strukturen des Bestands • Bau des fehlenden Bürgersteiges • Praktisch keine Funktionsmischung
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzung, • ausnahmsweise sind Nutzungen, welche die Wohnfunktion nicht stören, möglich (z.B. Freiberufler, Home-Office)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil der abzutretenden Flächen wird im Rahmen der PAP-Aufstellung festgelegt; aufgrund der fast vollständigen Erschließung wird der Anteil deutlich geringer als die meist üblichen 25% ausfallen
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Weiterführung der straßenparallelen Bebauung sind keine speziellen öffentliche Räume zusätzlich zum Straßenraum vorgesehen
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Wohnnutzung setzt die nordöstlich und südöstlich benachbarte Wohnnutzung fort und fügt sich somit in die Struktur der Umgebung ein • Das Einkaufszentrum an der „Route de Wasserbillig“ liegt ca. 500 m entfernt und ist somit fußläufig erreichbar • Es besteht eine Anbindung über die Rue Francois Mathieu zur Route de Luxembourg an das Ortszentrum Wasserbillig, wo sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden • Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig befinden sich in ca. 500 m Entfernung und sind somit ebenfalls fußläufig erreichbar

<p>5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den dörflichen Charakter der Lokalität und der näheren Umgebung • Für das Wohngebiet sind einheitliche Bauvolumen mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Trauf-/ Firsthöhe von 7,0 / 11,0 m angedacht → Die vorzusehenden Gebäude sollten keinen zu großen Maßstabssprung zur umgebenden Bebauung darstellen • Durch die straßenparallele Bebauung ergibt sich keine besondere Raumaufteilung oder innere Gliederung • Doppelhäuser tragen gut zur Raumbildung bei → durch eine traufständige Stellung wird dieser Eindruck noch verstärkt
<p>5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Gewerbegebiet „Kampen“ und im Zentrum von Wasserbillig fußläufig erreichbar
<p>5.8 Bauliche Dichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Dichte, teilweise dichtere Formen des Einfamilienhauses (Doppelhäuser) möglich
<p>5.9 Typologien und bauliche Mischung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung der Wohnraumtypen für junge Familien, Paare, Singles, Alleinerziehende, Senioren, Wohngemeinschaften, Großfamilien, ggf. Home Office etc. • eine Mischung von Gebäudetypen ist im Rahmen der HAB-1 Festsetzungen möglich (überwiegend Einfamilienhäuser) → Residenzen sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Einsehbarkeit (exponierte Lage) nicht vorgesehen • Es sollten aufgrund der Lage am Siedlungsrand freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser geplant werden
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Bebauung wird der Ortsrand und der Ortsabschluss in Richtung Weinberge neu gestaltet → Eine Eingrünung des Siedlungsrandes in die offene Landschaft ist notwendig
<p>5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen keine zu erhaltenen Sichtachsen im Plangebiet • Durch die Fortsetzung der straßenparallelen Bebauung wird der bestehende Straßenabschnitt lediglich verlängert; ein gesonderter Eingangsbereich entsteht aufgrund der Bebauungsform und dem Übergang zu einem Wirtschaftsweg nicht
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird überwiegend als Weinberg genutzt, der ein prägendes Element des Moseltals darstellt.
<p>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</p>	
<p>6.1 Verbindungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Wohnbebauung liegt unmittelbar an der Rue de Mertert
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Rue de Mertert wird als Erschließungsstraße übernommen → Der fehlende Bürgersteig wird ergänzt. • Die Weiterführung der Rue de Mertert sollte als Wohnstraße

	gestaltet werden und kann anschließend in den bestehenden Wirtschaftsweg übergehen
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage oder Carport + Stellplatz) • Besucherparkplätze können im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bushalttestelle "Marais" in ca. 450 m erreichbar <p>RGTR 483: Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt</p> <p>RGTR 485: Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen</p> <p><u>Schiennenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhof Wasserbillig in 850 m und Bahnhof Mertert in 2,7 km Entfernung <p>Linie 30, Luxembourg – Wasserbillig – Trier → 60-Minuten Takt mit Verdichtungen (Je nach Zugtyp ca. 32 – 44 Minuten nach Luxembourg)</p> <p>Fernverkehr der Linien IC 131, IC 132, IC 133, IC 134 stellt eine weitere Verbindung von Luxembourg nach Trier da → ca. 4 Verbindungen pro Tag</p>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss von Abwasser, Wasser, Strom, Gas an die vorhandenen Infrastrukturen in der Rue de Mertert geplant • Eine Retention für Oberflächenwasser ist nicht erforderlich, da lediglich eine lineare Bebauung entlang der Straße vorgenommen werden soll und eine Kanalisation bereits vorhanden ist
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an die Grünzone an, so dass eine Einbindung in den Landschaftsraum in Form von Eingrünungsmaßnahmen notwendig wird
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Als vernetzte Grünraumelemente dienen die aneinandergrenzenden privaten Gärten
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte Biotope auf

8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, etc.) sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung der Fläche erscheint zum jetzigen Kenntnisstand realistisch, die betroffenen Eigentümer müssen einen entsprechenden PAP erarbeiten Es bestehen ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastruktur für den Anschluss des Baugebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen Infrastrukturen (Bürgersteig, technischen Infrastrukturen) sind in einem Schritt fertigzustellen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> Siehe <i>8.3 Phasierung der Entwicklung</i>