

**FICHE TECHNIQUE**  
**SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD24 « RUE HAUTE »**  
**ORTSCHAFT MERTERT**

**1. MERKMALE**

Fläche in ha	0,09 Hektar
Aktuelle Nutzung	Wohnhaus mit Lagerhalle
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

**2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT**



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

**3. AUSCHNITT AUS DEM PAG**

RUE HAUTE			
COS	Max. 0,40	CUS	Max. 0,60
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,65	DL	Max. 34
			Min.

COS	max. 0,40	CUS	max. 0,60
	min.		min.
CSS	max. 0,65	DL	max. 34
			min.

Source: Zilmpla, 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>• Umstrukturierung eines ehemaligen Schreinereistandes (Wohnhaus + Lagerhalle) am Rande des Dorfkerns von Mertert</li> <li>• Integration einer neuen Wohnbebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur (Fläche umgeben von Privatgärten)</li> <li>• Lage am Ende einer Stichstraße</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur</li> <li>• Umnutzung der bestehenden Lagerhalle → Abriss und Neubau</li> <li>• Erhalt des bestehenden Wohnhauses</li> <li>• Anschluss des Plangebiets an die „Rue haute“</li> <li>• Einbindung in die umliegende Gartenstrukturen</li> </ul>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort für die Ansiedlung von Wohngebäuden</li> <li>• Erhalt der ortstypischen Siedlungsstruktur → Kleinteiligkeit und Fassung des öffentlichen Raumes</li> <li>• Berücksichtigung der umliegenden, baulichen Dimensionen (Gebäudetypologien, Gebäudehöhen, Bautiefe, Übergang zum öffentlichen Raum, etc.)</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</li> <li>• Möglichkeit max. 5% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone HAB-1, 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>• Stichstraße entlang des bestehenden Wohnhauses mit anschließendem Wendepplatz</li> <li>• Wendepplatz soll mehrere Funktionen erfüllen: öffentliche Stellplätze, Spielplatz, Wendemöglichkeit</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 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</li> </ul>

	<p>Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baukörper sollen zudem zur Raumbildung im Quartier beitragen</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: 33 Wohneinheiten pro Hektar → freistehendes Einfamilienhaus und Zweifamilienhaus denkbar</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 von genügend Abstand zur bestehenden Bebauung → vor allem im Übergang zu den Privatgärten</li> </ul>
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erhaltenswerte, visuelle Achsen vorhanden</li> </ul>
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine entsprechenden Elemente vorhanden</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 → Stichstraße</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufenthaltfunktion soll bei der Gestaltung von Verbindungen im Vordergrund stehen</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die nötigen Stellplätze sind auf privatem Grund oder in Rahmen eines Sammelparkplatzes zu gewährleisten.</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bushaltestelle „<b>Eglise</b>“ grenzt südlich an das Plangebiet</li> <li><u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt</li> <li><u>RGTR 486:</u> Grevenmacher — Echternach (Schulbus)</li> </ul> <p><u>Schienerverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bahnhaltestelle „<b>Mertert</b>“ in ca. 300m erreichbar</li> <li><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 Haute</i></li> </ul>

## 7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

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> </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>

## 8. UMSETZUNGSKONZEPT

8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, 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 Stichstraße) sind in einem Schritt fertigzustellen</li> </ul>
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe <i>8.3 Phasierung der Entwicklung</i></li> </ul>