FICHE TECHNIQUE

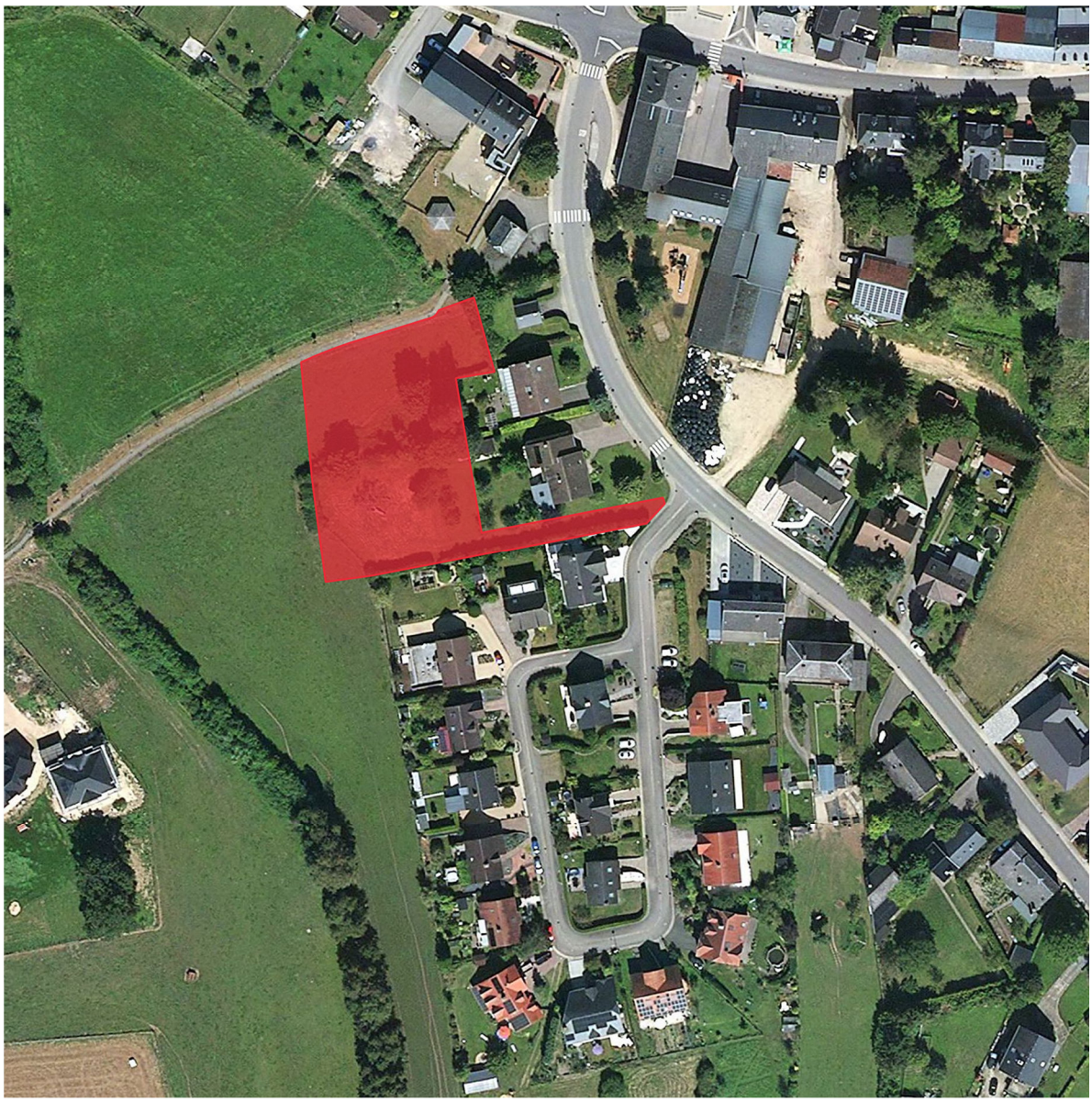
SCHÉMA DIRECTEUR – BRILL

ORTSCHAFT BUSCHDORF

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,32
Aktuelle Nutzung	Weideland
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet (HAB-1)

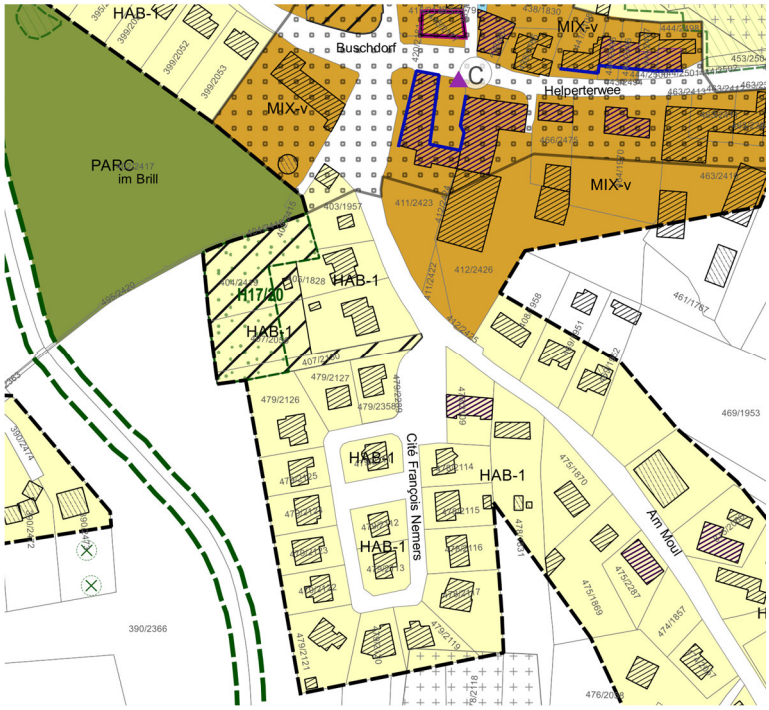
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, orthophoto 2016

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Dénomination de la ou des zones			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,5
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 19
			Min.



Source: Zilmplan, Extrait du plan d´aménagement général – partie graphique

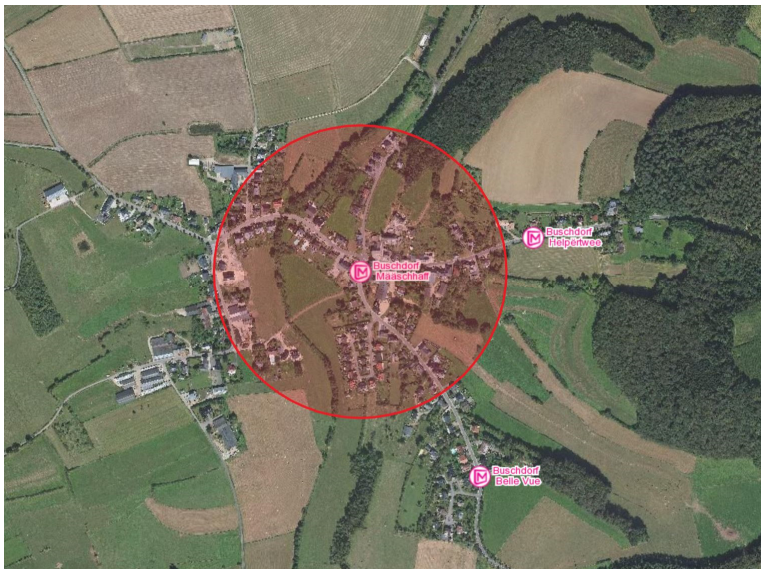
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung der Siedlungsstruktur in zweiter Reihe • Nutzung bereits ausgewiesener Siedlungspotenziale in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern von Buschdorf • Bildung eines neuen Siedlungsrandes
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Sicherstellung eines sanften Übergangs und einer Kontinuität im bestehenden Siedlungsgefüge • Flächensparendes Sammelparkplatzkonzept für einen rationalen Bodenverbrauch • Harmonische Integration der Bebauung in das Landschaftsbild sowie sanfter Übergang zum Landschaftsraum

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler) • Innere Gliederung durch Stichstraße → Hofsituation als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität zur Förderung der sozialen Kohäsion nutzbar • Fußläufige Anbindung an der „Kierchepaad“ sowie die nördlich vorgesehene Parkfläche
5.2 Nutzungen	• Primär für Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherungen, …)

5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Fußweg, evtl. Retention...)
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Erschließung als verkehrsberuhigten Raum vorsehen → Wendeplatz somit auch als Aufenthaltsraum und Treffpunkt für die Anwohner nutzbar, kann ebenfalls als Spielraum für Kinder genutzt werden • Aufgrund der Nähe zum nördlich vorgesehenen Park (Beachvolleyballfelder, Spielplatz, Aufenthaltsräume, usw.) ist eine weitere Grünfläche mit Spielplatz in diesem Gebiet nicht notwendig
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch direkten Zugang zur nördlich gelegenen Natur resp. Wald und Wiesen • Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die unmittelbare Nähe zur Grundschule „a Määsch“ (zumindest bis zur Fertigstellung der Zentralschule in Brouch → in knapp 2 km erreichbar) • Versorgungsinfrastruktur größtenteils außerhalb der Gemeinde (auch mit ÖPNV erreichbar)
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die Erschließungsinfrastruktur • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung • Interessante Aufenthaltsräume durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Erschließungsinfrastruktur
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	• Mittlere Dichte → ca. 9 Wohneinheiten (19 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 180m² für Einfamilienhäuser)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Bauliche Mischung durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (evtl. sogar Reihen- oder Kettenhäuser
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Harmonische Eingliederung ins Land- und Ortschaftsbild → Eingrünung entlang der westlichen Gebietsgrenze vorsehen • Abschirmung des öffentlichen Raumes (Wendeplatz) zur bestehenden Bebauung und Grundstücken (evtl. durch Sammelparkplatzkonzept oder Heckenstrukturen)
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden • Eingangsbereiche zum Wohngebiet nach den Regeln einer „zone résidentielle“ zu gestalten
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität vorhanden

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr über die Straße „Am Moul“ • Wegeverbindung zum Zentrum und der nördlich vorgesehenen Parkfläche
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende, primäre Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“ der nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird • Sekundäre Erschließung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung mit dem Zentrum
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Privatstellplätze können auch im Rahmen eines Sammelstellplatzkonzepts umgesetzt werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Määschhaff“: • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt)  Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, map.geoportail.lu, orthophoto 2016
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Für die technischen Infrastrukturnetze (Abwasser und Trinkwasser) besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Infrastrukturen in der Straße „am Moul“ • Regenwasserretention über offene Gräben im Straßenraum, die eine Versickerung ermöglichen → Retentionsbecken aufgrund der Plangebietsgröße nicht unbedingt notwendig (Abstimmung mit Wasserwirtschaftsamt erforderlich)

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Eingrünung am westlichen Gebietsrand zur Förderung einer harmonischen Integration in den Landschaftraum → Puffer zur landwirtschaftlich genutzten Flächen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich • Bepflanzungen im öffentlichen Raum sowie offene, natürlich gestaltete Regenwassermulden verstärken den Grünraumverbund
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Keine erhaltenswerten Biotope auf der Fläche vorhanden Source: eigene Darstellung, zilmplan s.à r.l (Kartierung: Luxplan 2013)
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	• Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Gemeinde, Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes vorhanden
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Aufgrund der Grundstückgröße ist die Realisierung des Projektes in einer Phase vorzusehen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	• Fläche soll Teil eines einzigen PAP sein