FICHE TECHNIQUE

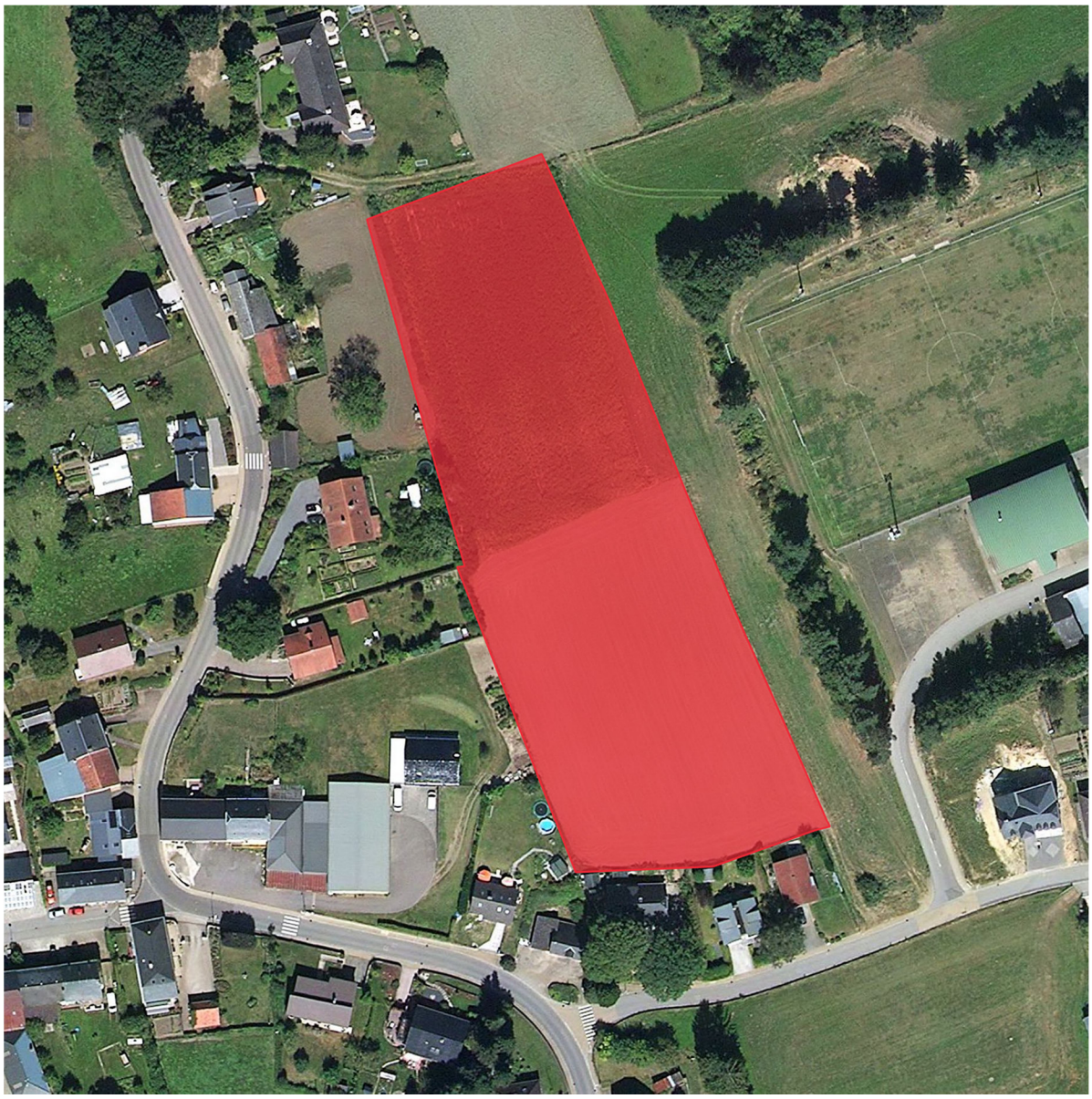
SCHÉMA DIRECTEUR – OBEN DEM DORF

ORTSCHAFT BROUCH

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,22 ha
Aktuelle Nutzung	Ackerland, Weideland, Wiese
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet (HAB-1)

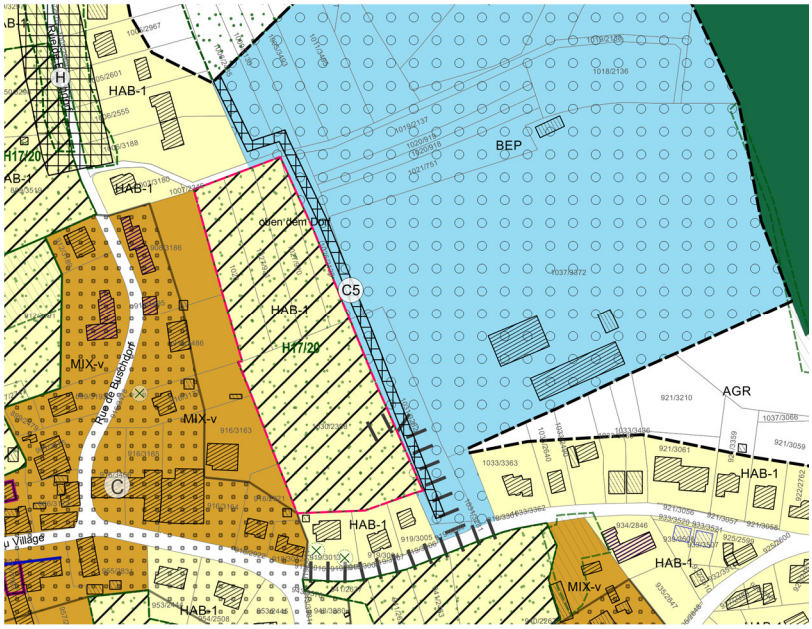
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BR – « OBEN DEM DORF »			
COS	Max. 0,4	CUS	Max. 0,7
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,6	DL	Max. 18
			Min.



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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

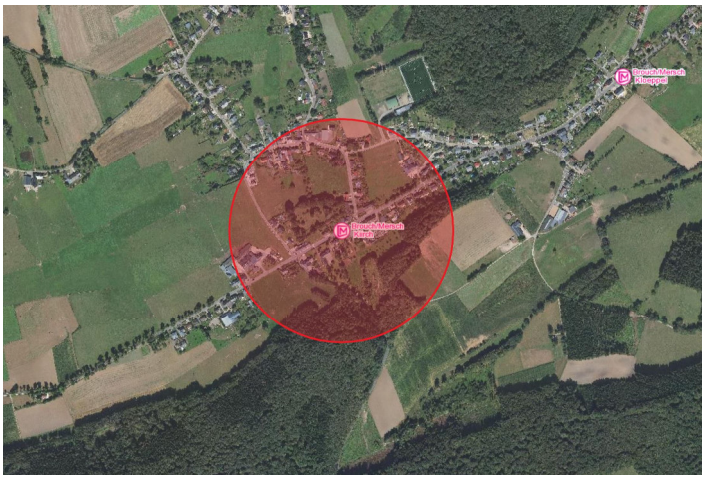
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges durch die Bebauung bestehender Siedlungspotenziale östlich des alten Ortskerns von Brouch angrenzend an das Projekt der Zentralschule • Entwicklung im Zusammenhang mit dem Projekt der Zentralschule → verkehrstechnische Erschließung • Lückenschließung zwischen bestehendem Siedlungsgefüge und der zukünftigen Zentralschule
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges • Herstellung eines öffentlichen Raumes, der den sozialen Austausch und gute Nachbarschaftsbeziehungen ermöglicht

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

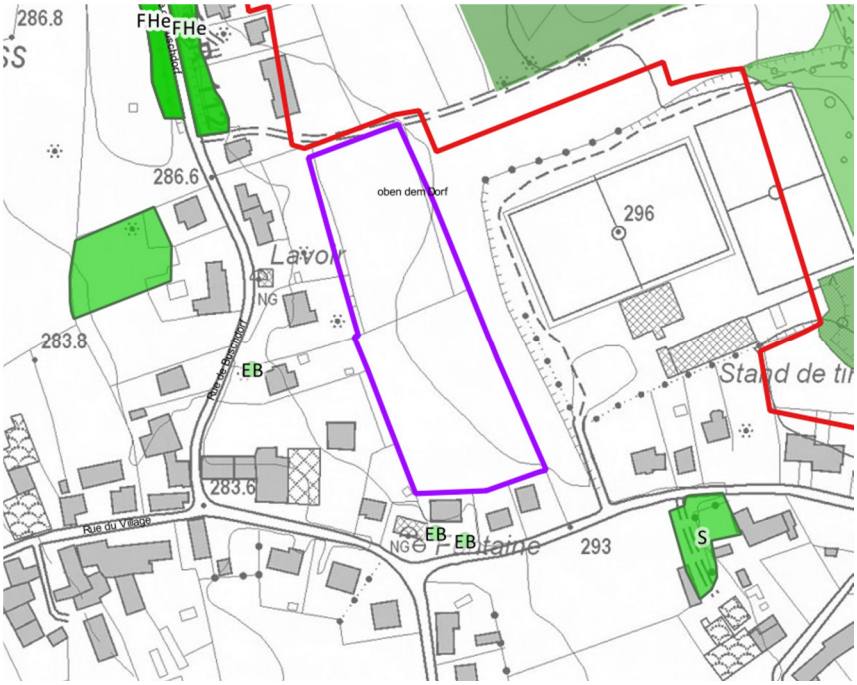
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken mittels einer verdichteten Einfamilienhausbebauung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler, ...) • Innere Gliederung durch eine Stichstraße (gestaltet als Wohnstraße) mit abschließender Hofsituation zur Schaffung eines hochwertigen öffentlichen Raumes
5.2 Nutzungen	• Für Wohnzwecke vorgesehen, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherungen, ...)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Ungefähr 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, ...)

5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Erschließung als Wohnstraße mit Hofsituation und → Nutzung als Treffpunkt zur Förderung der sozialen Kohäsion
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die Nähe zur Grundschule In Brouch → vor allem zukünftig nach Umsetzung des Projektes einer Zentralschule in Brouch • Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch direkten Zugang zum Fußballstadion, zum geplanten Spielplatz, zum vorgesehenen Sportzentrum an der Schule und die Nähe zu Natur, Wald und Wiese • Versorgungsinfrastruktur größtenteils außerhalb der Gemeinde, mit ÖPNV erreichbar
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Raumaufteilung durch Gliederung der Zufahrtsstraße und Anlage der Regenwasserabflüsse • Begrenzung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse zur Verhinderungen eines zu großen Maßstabssprungs
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten oder gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume vorgesehen • Wohnhof soll eine interne Zentralitätsfunktion übernehmen → Treffpunkt im Wohngebiet
5.8 Bauliche Dichten	• Mittlere Dichte → ca. 21 Wohneinheiten (18 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 225m² für Einfamilienhäuser)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Bauliche Mischung durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihen-/Kettenhäuser
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Sanfter Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen und Süden durch eine Anpassung der Gebäudevolumen vorsehen
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Eingangsbereiche zum Wohngebiet nach den Regeln einer „zone résidentielle“ zu gestalten
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Keine erhaltenswerten Elemente vorhanden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Erschließung aus östlicher Richtung über geplantes Verkehrsnetz für die geplante Zentralschule → Anbindung an einen Kreisel • Fußläufige Anbindung an den nördlich des Plangebietes gelegenen Fußweg vorsehen
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird → Anwendung der Gestaltungsregeln für Tempo-30-Zonen • Zusätzlich Anlage von Fußwegen, um Verbindungen zu den umliegenden Gebieten herzustellen

6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Privatstellplätze können auch im Rahmen von Sammelstellplatzkonzepten umgesetzt werden

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Kiirch“
	  • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt)
	  • Linie 812: Rodange – Colmar/Usines – Diekirch (sechs Fahrten pro Tag – Linie für Schichtarbeiter Goodyear und Lindab Buildings S.A.)
	 
	Source: ACT, map.geoportail.lu, Orthophoto 2016

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Technische Infrastrukturnetze (Abwasser, Regenwasser) sind bereits in der Straße „Am Eck“ vorhanden → Ergänzung der Infrastrukturen im Rahmen der geplanten Zentralschule • Regenwasserretention sollte sich am tiefsten Punkt des Geländes im Südwesten befinden, dort ist eine ausreichend dimensionierte Rückhaltefläche zu errichten → Kann auch als Grünfläche genutzt werden
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Aufgrund der innerörtlichen Lage ist eine Integration in die offene Landschaft nicht notwendig
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 schützenswerten Biotope 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 • PAP-Projekt bereits in Ausarbeitung
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Aufgrund der Flächengröße ist nur eine Entwicklungsphase vorgesehen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	• Das Projekt soll im Rahmen eines einzigen PAP umgesetzt werden.