FICHE TECHNIQUE

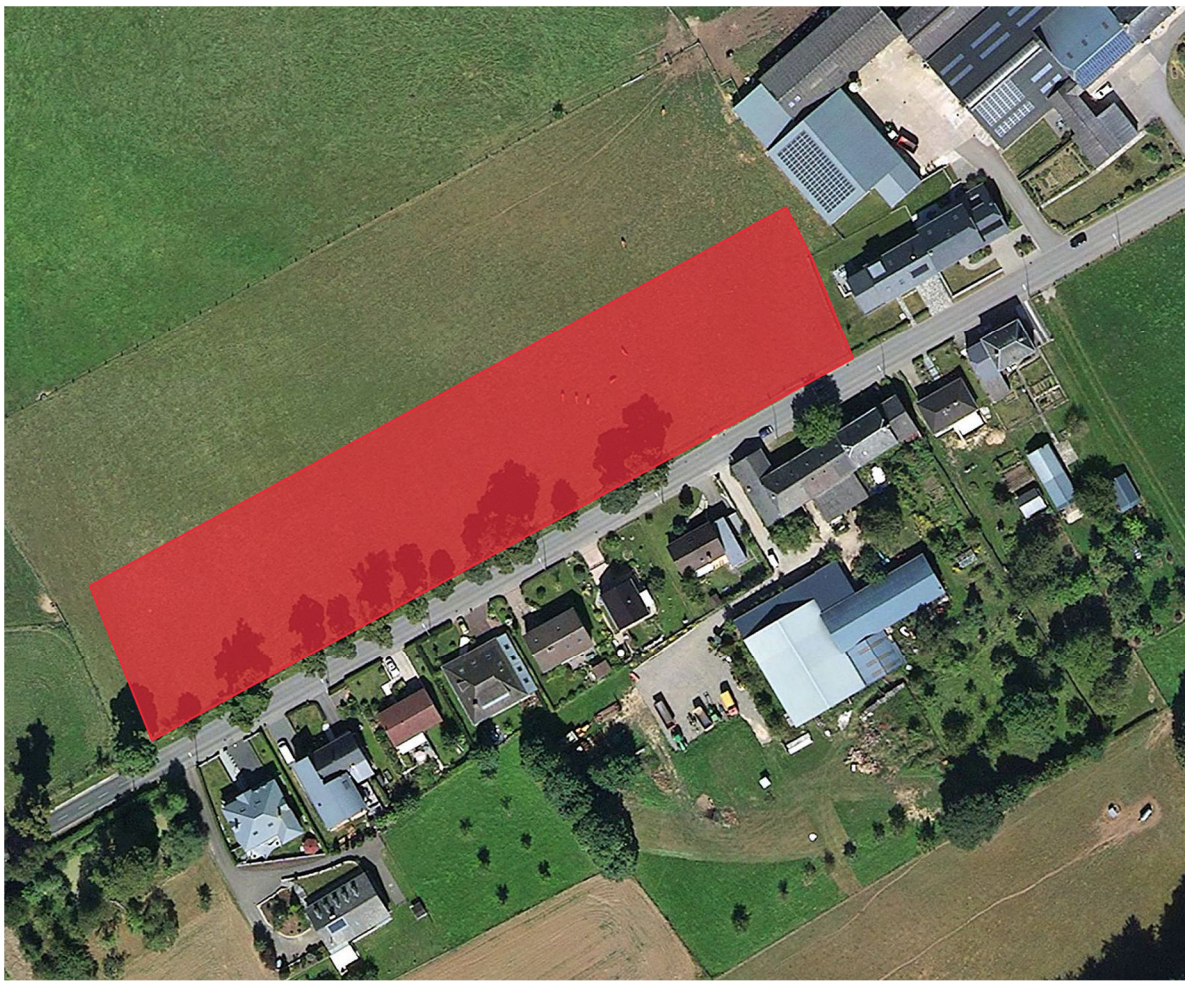
SCHEMA DIRECTEUR – ROUTE D'ARLON

ORTSCHAFT BROUCH

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,88 ha
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

BR – « ROUTE D'ARLON »			
COS	Max. 0,3	CUS	Max. 0,3
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 13
			Min.

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

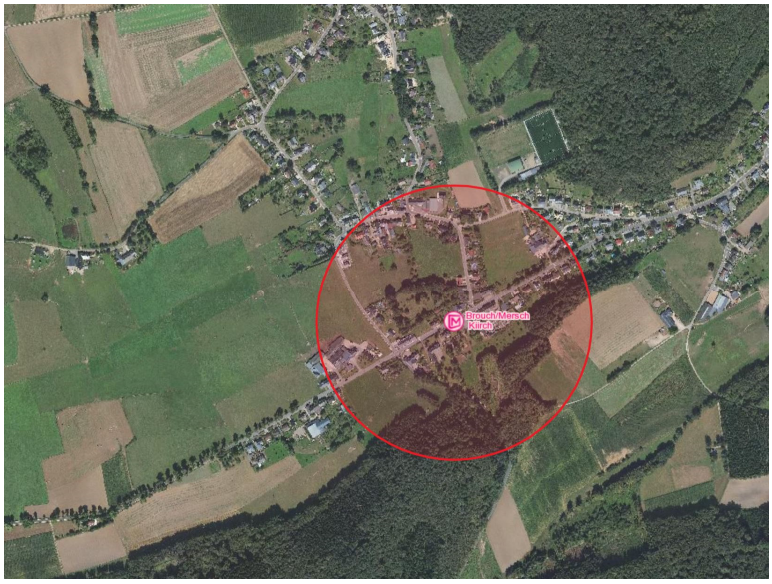
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

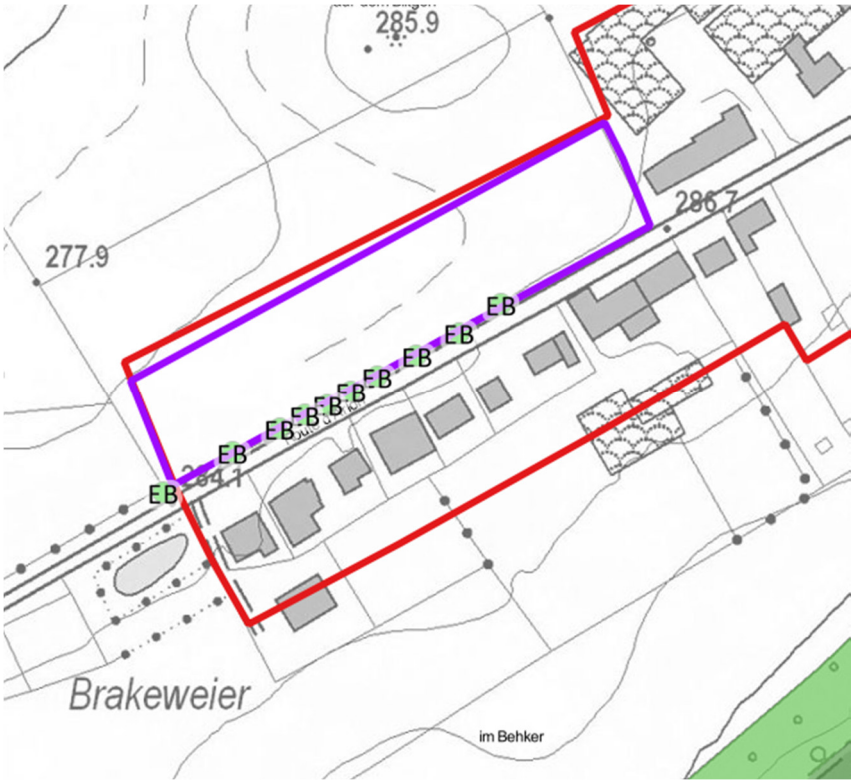
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Bebauung an Ortseingang von Brouch • Lage unmittelbar am ländlichen Raum → besondere Berücksichtigung
4.2 Leitlinien	• Erhalt der ortseingangsprägenden Baumallee • Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzone • Besondere Beachtung des Schutzes und Ausbaus der ökologischen Funktionen und der Vernetzung von Natur und Landschaftsraum • Harmonische Integration der Bebauung in das Landschaftsbild • Sanfter Übergang zum Landschaftsraum

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken am Ortseingang von Brouch • Bebauung durch Einfamilienhäuser (freistehend, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser), vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser möglich • Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine etwas geringere Dichte vorzusehen • Interne Erschließung über Parallelstraße der „Route d'Arlon" → verkehrliche Abgrenzung (keine einzelnen Ausfahrten auf Nationalstraße); sichere Wegeführung für nicht-motorisierten Verkehr
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, Freiberufler (Arzt, Anwalt, Versicherung, …) ebenfalls zulässig
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Rund 25% der Gesamtfläche sind für die Umsetzung der Konzeptelemente zur Garantie einer hohen Aufenthaltsqualität durch einen öffentlichen Spielplatz, Grünfläche und Anlage eines Fuß- und Radweges abzutreten

5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Erschließung als Wohnstraße zu gestalten → Nutzung als Treffpunkt möglich zur Förderung der sozialen Kohäsion
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen – Freizeit durch direkten Zugang zum geplanten Spielplatz sowie durch die Nähe zur Natur resp. Wald und Wiesen • Funktionale Verknüpfung Wohnen – Schule: Zentralschule und Fußballplatz im Zentrum von Brouch in ca. 600 m fußläufig gut erreichbar • Versorgungsinfrastrukturen größtenteils außerhalb der Gemeinde, mit ÖPNV erreichbar
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende oder zu bauende Erschließung • Begrenzung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse zur Verhinderung eines zu großen Maßstabssprungs • 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 Zentralitätsfunktion vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	• Geringe Dichte → ca. 11 Wohneinheiten (13 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 225m² für Einfamilienhäuser und 120 m² für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) • Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Bauliche Mischung durch Einfamilienhäuser (freistehend, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser) und vereinzelt Mehrfamilienhäuser
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Abschirmung vom östlich gelegenen Bauernhof (evtl. Sichtschutz durch Heckenstrukturen oder Sammelparkplatz mit Carports) • Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft durch Gehölzsaum resp. Heckenstrukturen • Wechsel aus höheren Hauptgebäuden und niedrigeren Nebengebäuden zur Auflockerung des Siedlungsrandes bzw. Verminderung der Siedlungskante • Traufseitige Gebäudeorientierung zum Siedlungsrand zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes • Östlicher Teil ist als Trinkwasserschutzzone II ausgewiesen → Keine Bebauung möglich, soll als Grünfläche gestaltet werden
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Der Ortseingang ist durch eine Baumallee gestaltet, die es zu erhalten gilt • Eingangsbereiche zum Wohngebiet nach den Regeln einer „zone résidentielle" zu gestalten → klare Trennung zum Verkehr auf der Nationalstraße
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Die Alleenbäume sind geschützte Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz und auch landschaftsräumlich für den Ortseingang von hoher Bedeutung

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anschluss über die „route d'Arlon" • Es sollen zwei Anschlüsse aus dem Baugebiet an diese Straße hergestellt werden: am östlichen Rand als Ein- und Ausfahrt für den Individualverkehr, am westlichen Rand für Einsatzfahrzeuge → Vermeidung einer zusätzlichen Gefahrenstelle im Ortseingangsbereich
6.2 Straßennetzhierarchie	• Parallel zur „route d'Arlon" verlaufende Erschließung, um Erschließung vom überörtlichen Verkehr auf der Nationalstraße zu trennen • Erschließung dient ebenfalls dem nicht-motorisierten Verkehr • Gestaltungsregeln für Wohnstraßen (Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer und Vorrang als Spiel- und Aufenthaltsraum)
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 den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Brouch/Mersch - Kiirch" (ca. 500m): • Linie 437: Mersch – Saeul (Stundentakt)  Source: Administration du Cadastre et de la Topographie, www.map.geoportail.lu, Orthophoto 2016
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Eine Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze besteht über die „route d'Arlon" • Die Regenwasserretention soll sich im Nordwesten des Geländes befinden → dort ist ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken zu errichten • Abfluss von Regenwasser mit Hilfe von Retentionsmulden entlang der Haupterschließung • Ein Überlauf kann zum Vorfluter „Bricherbaach" im Norden hergestellt werden

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Vegetationssaum entlang des Siedlungsrandes als sanfter Übergang zur Landschaft und als Puffer zur landwirtschaftlich genutzten Fläche
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	• Baumallee aus punktförmigen Biotopen bzw. Einzelbäumen (geschützt nach Art. 17 Naturschutzgesetz)  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 Größe des Plangebietes ist eine Phasierung der Entwicklung nicht nötig
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	• Entwicklung soll Teil eines PAP's sein