

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – EP-SD17 « RUE DES ROMAINS »

ORTSCHAFT WASSERBILLIG

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,28 Hektar
Aktuelle Nutzung	Privatgärten
Geplante Nutzung im PAG	HAB-2


2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



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

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE DES ROMAINS			
COS	Max. 0,40	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,60	DL	Max. 50
			Min.



Source: Zimplan, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> Integration einer neuen Wohnbebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur von Wasserbillig Zentrumsnahe Lage in der Ortschaft, Nähe zu öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen Geringe Flächengröße von Lage innerhalb der Überschwemmungszone → städtebauliche und architektonische Maßnahmen zur Minderung der Risiken auf die Bebauung notwendig
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltung einer neuen Wohnbebauung in zentrumsnaher Lage in Wasserbillig Nachverdichtung des Siedlungsgefüges, sowie Anpassung an die zum Teil städtische Umgebung Möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung Schaffung von Räumen mit Aufenthaltsqualität zur soziale Kommunikation Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> Dichte Wohnbebauung mit städtischem Charakter Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur → Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhen, Gestaltung, etc.) Bebauung durch Zweifamilienhäuser geplant (laut Bebauungsvorschlag) → Optimierung der Bodennutzung Geringe Funktionsmischung Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Stichstraße als verkehrsberuhigter Innenbereich Möglichst energieoptimierte Ausrichtung der Gebäude
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> „Wohnen“ als primäre Nutzung → Ansiedlung von nicht-störenden, gewerblichen Nutzungen, wie bspw. Freiberufler möglich Möglichkeit max. 20% der Bruttogeschossfläche eines PAP in der Zone HAB-2, einer anderen Nutzungen als der Wohnnutzung zuzuführen
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 und soll im gesetzlichen Rahmen generell bis zu 25 % betragen
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> Zum öffentlichen Raum gehört nur die Stichstraße, die der Erschließung dient und zudem als Treffpunkt fungieren soll

5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Die schulischen Einrichtungen von Wasserbillig, sowie weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Kirche, Kulturzentrum, etc.) sind im Ortszentrum von Wasserbillig angesiedelt und liegen etwa 900m entfernt (fußläufig erreichbar) Sonstige Versorgungsstrukturen sind vor allem entlang der „Grand-Rue“ vorhanden und ebenfalls fußläufig erreichbar
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> Die Raumaufteilung/innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes über die Stichstraße sowie dem Flächenzuschnitt des Plangebietes Für das Wohngebiet sind einheitliche Baukörper mit maximal 3 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss, und einer maximalen Trauf-/Firsthöhe von 8,50/11,50 m → ein großer Maßstabssprung zu der umliegenden Bebauung soll vermieden werden Das Erdgeschoss soll jedoch als Hochwasserschutzmaßnahme durchlässige gestaltet werden und nur für Stellplätze genutzt werden Zweifamilienhäuser tragen zudem zur Raumbildung im Quartier bei
5.7 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Keine neue Zentralität in diesem Bereich vorgesehen → Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum von Wasserbillig fußläufig erreichbar
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere Dichte durch Bebauung mit Mehrfamilienhäuser (Zweifamilienhäuser) im Einzugsbereich des Zentrums von Wasserbillig
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<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-2 Festsetzungen möglich (überwiegend Mehrfamilienhäuser) Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen und eine angemessene Dichte zu erreichen sind Maisonettwohnungen („maison bi-familiale“, „habitat intermédiaire“) vorgesehen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Als Schutzmaßnahme gegen die Hochwassergefahr sollen die Gebäude als Pfahlbauten vorgesehen werden, um eine Durchlässigkeit bei Hochwasser zu gewährleisten → die offenen und durchlässigen Erdgeschosse, können so als Stellplätze genutzt werden.
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Der Eingang in das Plangebiet erfolgt durch den Abzweig von der Rue des Romains, der aufgrund des Flächenzuschnitts und der Gebäudestellung eine Eingangssituation bildet Im Plangebiet sind keine erhaltenswerte Sichtachsen vorhanden Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes ergeben sich keine aufeinanderfolgenden visuelle Sequenzen und unterschiedliche

	Räume, sondern die Stichstraße bildet ein Raum der von der Bebauung gefasst wird
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche weist keinen erhaltenswerten Vegetationsbestand auf
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Für den motorisierten, sowie den nicht-motorisierten Verkehr befindet sich die Anschlussmöglichkeit in der „Rue des Romains“
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund einer einzigen Zugangsmöglichkeit ist eine flächensparende primäre Erschließung in Form einer Stichstraße geplant Bei der Gestaltung dieser Stichstraße hat die Aufenthaltsfunktion Vorrang vor der Verkehrsfunktion Zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind weiche Übergänge (z.B. mit Hilfe von Hecken) zu schaffen
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> 1,5 private Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück (Garage oder Carport + Stellplatz) Die Stellplätze für die Maisonettwohnungen sind im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäude vorzusehen
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<p><u>Busverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „op der Bréck“ in ca. 200m erreichbar <p><u>RGTR 118:</u> Luxemburg – Kirchberg – Mesenich frt. – Trier (D) → 60 Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 16:00 und 20:00 Uhr</p> <p><u>RGTR 306:</u> Esch/Belval – Cloche d'Or – Trier (via Leudelange) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 16:00 und 19:00 Uhr</p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Centre“ in ca. 350m erreichbar <p><u>RGTR 483:</u> Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig → 60-Minuten-Takt</p> <p><u>RGTR 485:</u> Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen zwischen 04:00 und 08:00 Uhr</p> <p><u>Schienenverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bahnhaltestelle „Wasserbillig“ in ca. 650m erreichbar <p><u>Linie 30:</u> Luxemburg – Wasserbillig – Trier (D) → 60-Minuten-Takt mit Verdichtungen</p>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> Anschluss von Trinkwasser und Regenabwasser an die vorhandenen Infrastrukturen in der „Rue des Romains“ geplant Verlegung eines Schmutzwasserkanals, sowie einer Gasleitung in der „Rue des Romains“ notwendig → Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue de la Sûre“

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 aufgrund seiner Lage in der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht direkt an den Landschaftsraum
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> Als vernetzte Grünraumelemente können die aneinandergrenzenden privaten Gärten dienen, die durch begrünte Fassaden und Gründächer ergänzt werden
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 Zur Entwicklung des Plangebietes muss ein Ausbau der technischen Infrastrukturen in der „Rue des Romains“ vorgesehen werden
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Eine phasenweise Entwicklung ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht vorgesehen Es ist ein PAP-NQ für das gesamte Gebiet zu erstellen Infrastrukturen (Anschluss der „Rue des Romains“ an das bestehende Infrastrukturnetz und Stichstraße) sind einen Schritt fertigzustellen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>