

## 4.1 Schéma Directeur Bil 1 – „Auf der Heid“

### 4.1.1 Charakteristika des Plangebietes

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Größe</b>                     | ca. 0,39 ha   |
| <b>Städtebaulicher Kontext</b>   | Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Bildsdorf. Das städtebauliche Umfeld ist zum überwiegenden Teil durch landwirtschaftliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnen geprägt.   |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b> | Wohngbiet (HAB-1); Wohndichte max. 16 WE/ha   |
| <b>Verkehrliche Erschließung</b> | Das Plangebiet wird südlich, ausgehend von der „Rue Abbé Neuens“, die angrenzend an das Plangebiet verläuft, erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet im „Riesenhafferwee“ (Bildsdorf, Am Duerf). |
| <b>Entwässerung/Kanalisation</b> | In der Straßentrasse der „Rue Abbé Neuens“ ist ein Trennsystem vorhanden.   |
| <b>Naturräumlicher Kontext</b>   | Aktuell wird das Plangebiet als Weide- und Ackerland genutzt. Auf dem Plangebiet selbst befinden sich keine zu erhaltenden Biotope, östlich angrenzend eine Buchenbaumreihe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.            |

### Lage des Plangebietes

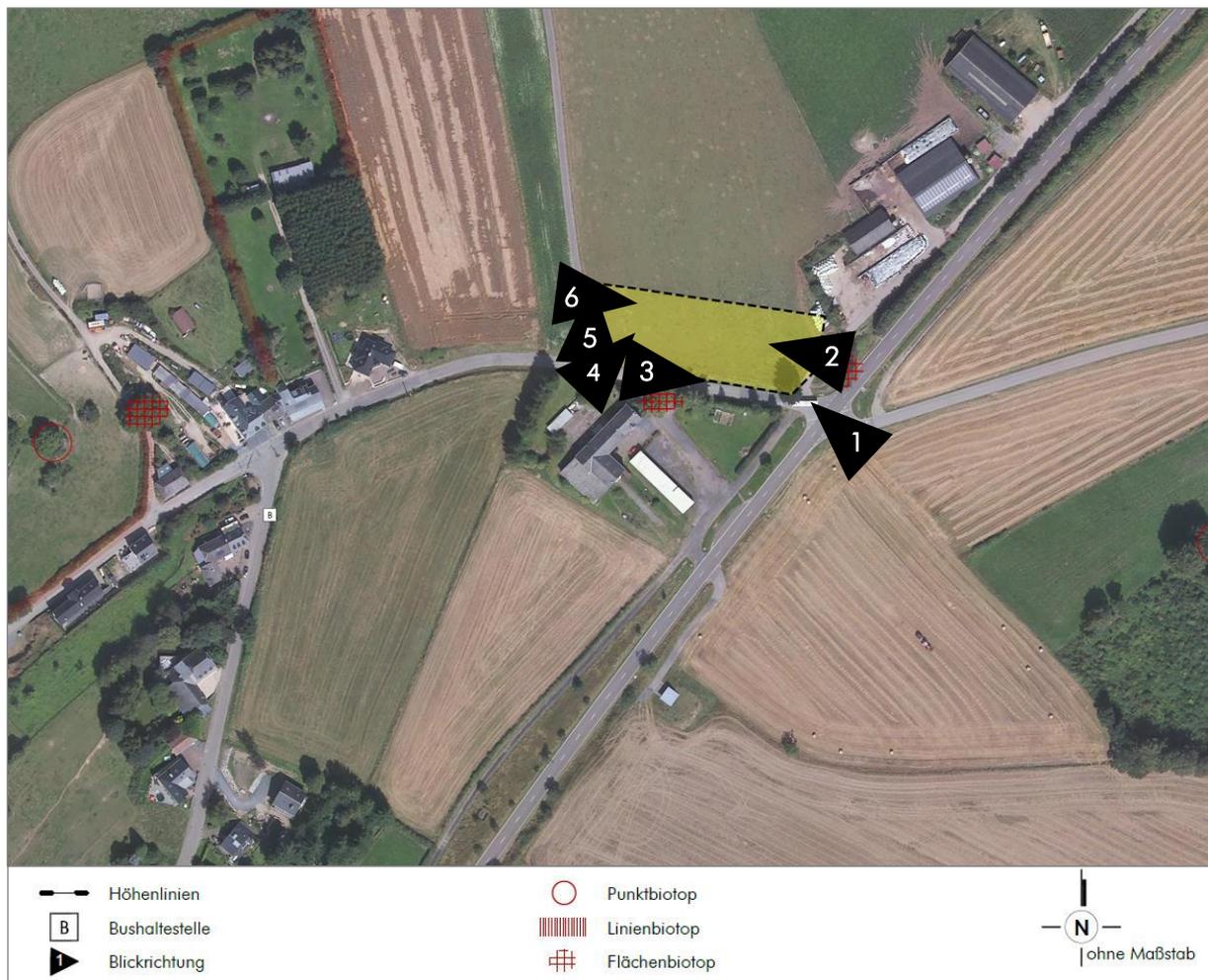




Abb. 1: Blick von der „Rue du Cimetière“ auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick vom östlich verlaufenden Feldweg auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze an der „Rue Abbé Neuens“



Abb. 4: Blick von der südwestlichen Plangebietsgrenze an der „Rue Abbé Neuens“ auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze



Abb. 6: Blick vom westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg auf das Plangebiet in Richtung Osten

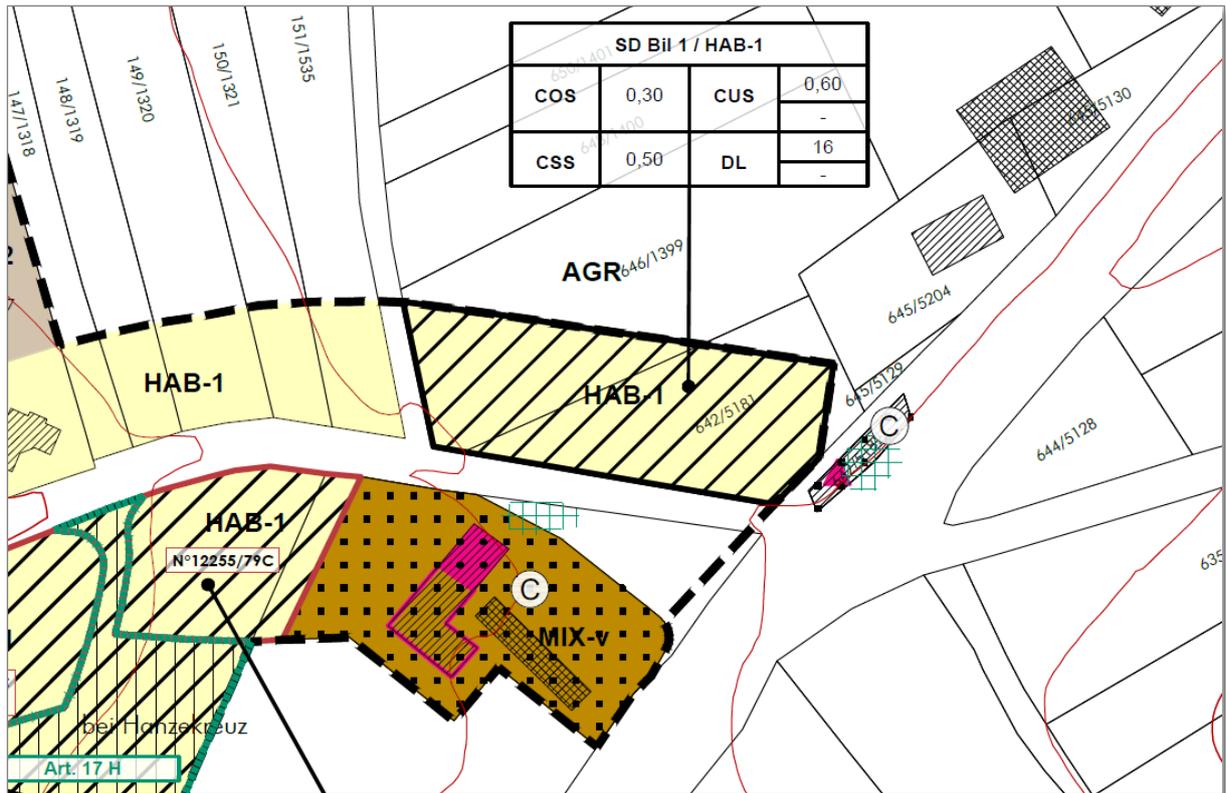


Abb. 7: Auszug aus dem PAG

#### 4.3.1 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- ▶ Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 16 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Schaffung einer Ortseingangssituation und straßenbegleitenden Raumkante durch die Stellung der geplanten Baukörper.
- ▶ Berücksichtigung der exponierten Lage und Schaffung eines homogenen Übergangs zur offenen Landschaft.
- ▶ Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 4.3.2 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Bildorf, westlich der N 27. Südlich des Plangebietes verläuft die „Rue Abbé Neuens“, von der aus das Plangebiet erschlossen werden soll. Das Konzept sieht die Herstellung eines aufgelockerten Wohnquartiers in Straßenrandbauweise vor. Auf diese Weise kann das Quartier über die bestehende „Rue Abbé Neuens“ erschlossen und im rückwertigen Bereich ein ausreichender Abstand zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Vermeidung von Nutzungskonflikten gehalten werden.

Da sich das Plangebiet auf einem Plateau befindet, ist auf eine ausreichende Eingrünung, insbesondere im rückwertigen Teil des Plangebietes, zu achten. Die Stellung der Gebäude sollte so erfolgen, dass dadurch eine Ortseingangssituation geschaffen werden kann.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Haustypen</b>        | Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.   |
| <b>Höhenentwicklung</b> | Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.  |
| <b>Abstandsflächen</b>  | Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen.<br>Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen. |

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers mit Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Im Zuge der Umsetzung des PAP müssen Flächen zur Herstellung eines Trottoirs an die Gemeinde abgetreten werden.

Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur Bil 1 – „Auf der Heid“. Quelle: CO3 2018

### 4.3.3 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.3)

#### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt die bestehende „Rue Abbé Neuens“. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung). Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen Feldwege, die zur Sicherung der Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Flächen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Ortseingang von Bilsdorf kann durch die Stellung der Gebäude optimiert werden.

Entlang der „Rue Abbé Neuens“ ist auf der Straßenseite des Plangebietes die Herstellung eines Trottoirs zur fußläufigen Erschließung vorzusehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet im „Riesenhafferwee“ (Bilsdorf, Am Duerf). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie nach Diekirch, Ettelbruck und Wiltz. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare).

Die privaten Stellplätze sollten vorzugsweise im Erdgeschoss oder in angebauten Garagen bzw. Carports vorgesehen werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Rue Abbé Neuens“ zugeführt werden.

##### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Rue Abbé Neuens“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des voraussichtlich geringen Retentionsvolumens sowie der gewählten Bautypologie (Straßenrandbebauung) nicht notwendig sein. Das anfallende Oberflächenwasser kann direkt dem Regenwasserkanal in der „Rue Abbé Neuens“ zugeführt werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der AGE sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP, NQ) zu prüfen.

#### 4.3.4 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.4)

Das derzeit als Weide- und Ackerland genutzte Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Bildsdorf auf einem Plateau. Östlich des Plangebietes besteht eine Buchenbaumreihe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Diese Baumreihe sollte ebenso wie die vorhandenen Grünstrukturen entlang der N 27 zur Eingrünung sowie zum Lärm- und Sichtschutz erhalten werden. Aus nördlicher Richtung ist das Plangebiet sehr stark einsehbar, sodass in diesem Bereich auf eine ausreichende Begrünung zu achten ist. Neben einer Integration in die Landschaft tragen die geplanten Grünstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auch zu einer Abschirmung des Plangebietes zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bei, sodass Nutzungskonflikte vermieden werden können.



Abb. 9: Blick auf die östlich des Plangebietes bestehende Buchenbaumgruppe (rechts) sowie den landwirtschaftlichen Betrieb (links im Hintergrund). Quelle: CO3 2010

#### 4.3.5 Umsetzungskonzept (Art. 8.5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- ▶ Östlich des Plangebietes besteht eine Buchenbaumgruppe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- ▶ Nordöstlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb.
- ▶ Östlich des Plangebietes verläuft die Nationalstraße 27 (N 27).
- ▶ Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) gem. dem Entwurf der großherzoglichen Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzone um den Obersauer Stausee.