

## 13.2 Schéma Directeur Ro 3 – „Auf dem Tirchen“

### 13.2.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,14 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wohngebietes der Ortschaft Rombach-Martelange auf einer Anhöhe. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 10 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende „Rue Belle-Vue“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung talwärts im Ortskern vom Rombach-Martelange (Martelange, Gare). Weitere Bushaltestellen sind auf belgischer Seite vorhanden.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue Belle-Vue“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit ist das Plangebiet mit regionaltypischen Feldgehölzen bestanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope, ebenso stellt das Plangebiet kein potentielles Habitat nach Art. 17/20 Naturschutzgesetz dar.

### Lage des Plangebietes

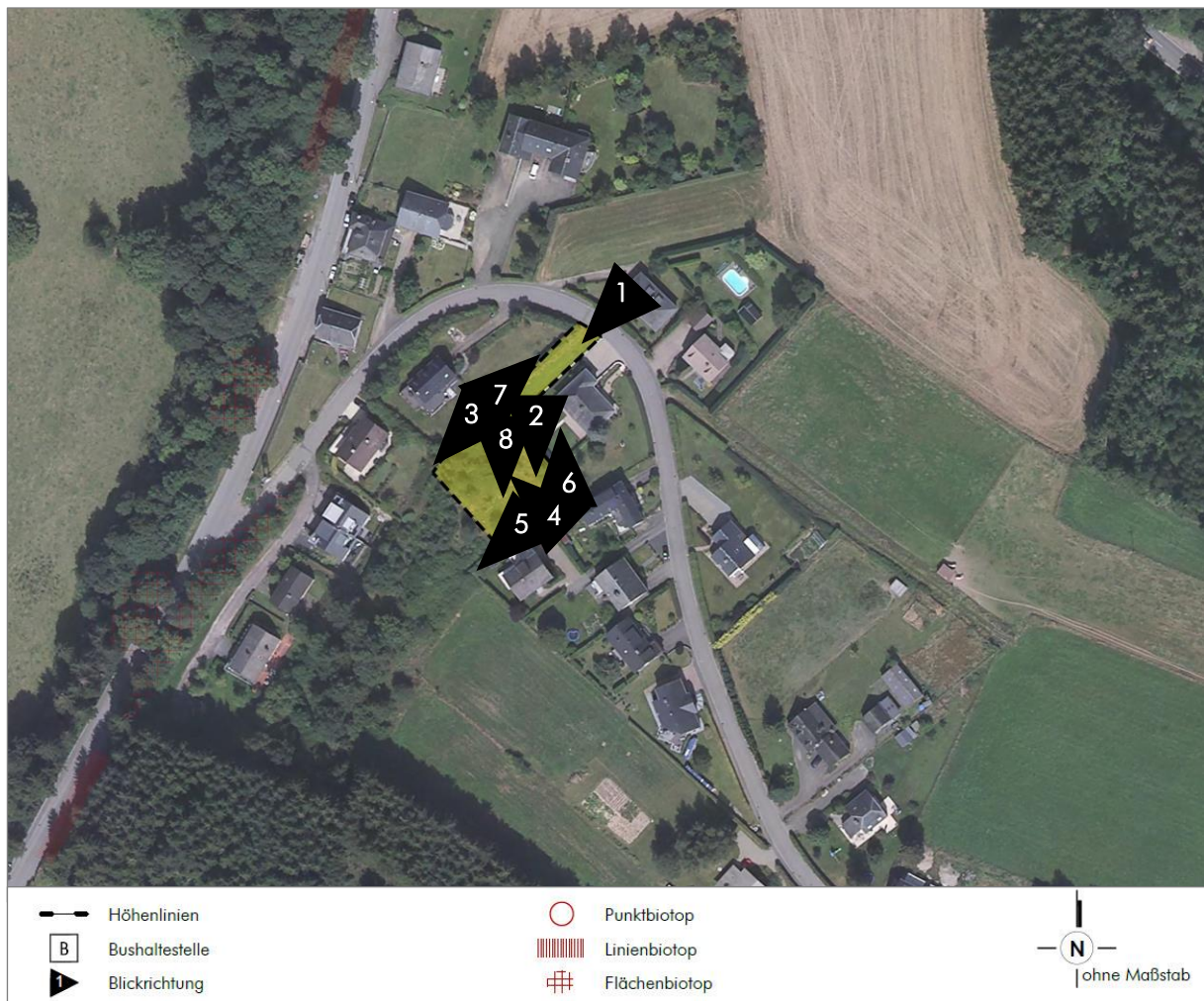




Abb. 1: Blick von der „Rue Belle-Vue“ auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit nach Südwesten auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze



Abb. 4: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 5: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 6: Blick entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 7: Blick entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 8: Blick auf die Plangebietsfläche

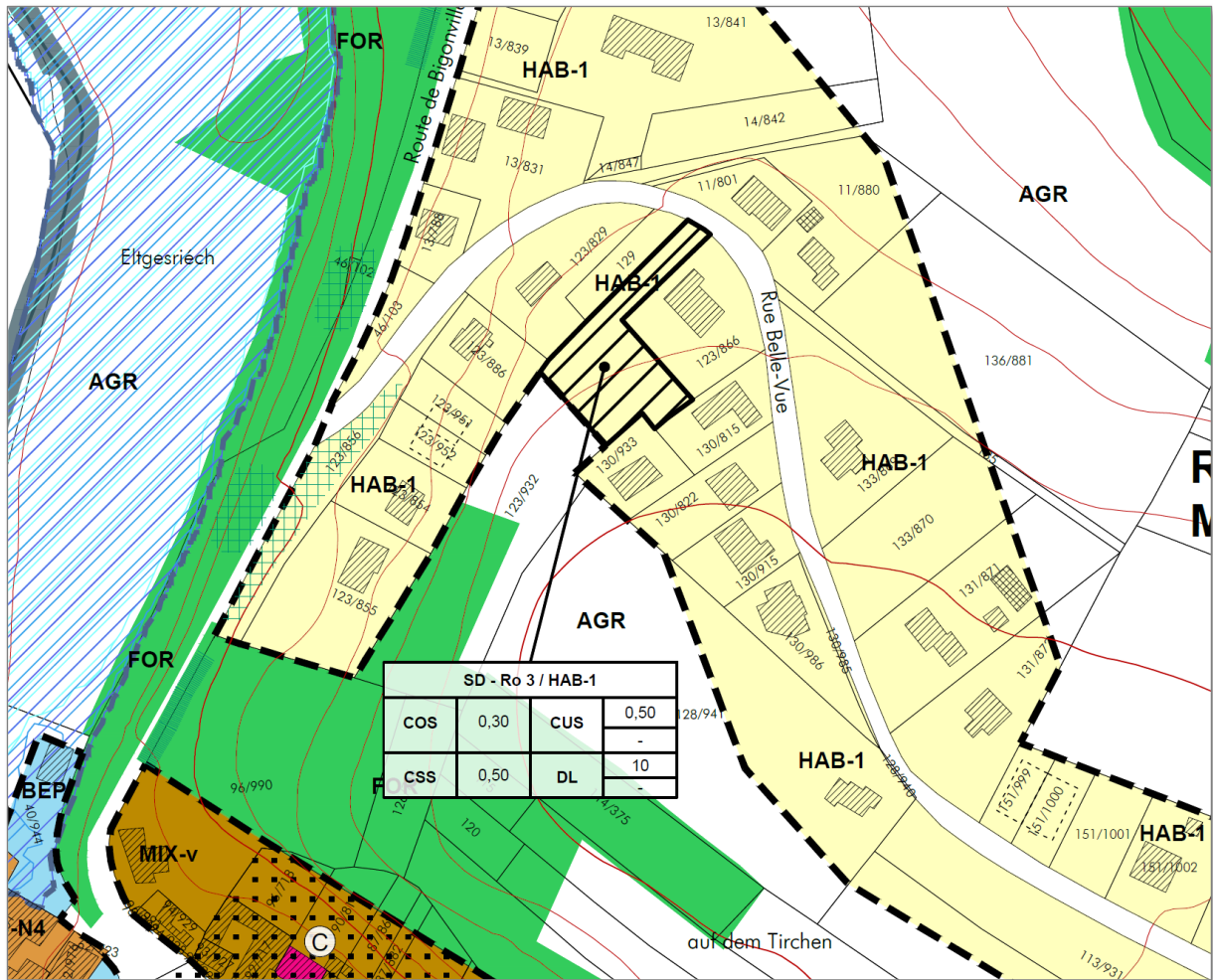


Abb. 9: Auszug aus dem PAG

### 13.2.2 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. 10 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Nutzung einer Freifläche im Bestand.
- ▶ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur umliegenden Bestandsbebauung (Bautypologie, Gebäudestellungen).
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur freien Landschaft.
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen und Entwässerung im Trennsystem.
- ▶ Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- ▶ Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 13.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe der Ortschaft Rombach-Martelange innerhalb eines Wohngebietes und ist mit Ausnahme der südlichen Grenze, an die Offenland grenzt, von freistehenden Einfamilienhäusern umgeben. Derzeit ist das Plangebiet mit regionaltypischen Gehölzstrukturen bestanden.

Ziel der vorliegenden Konzeption ist die Herstellung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe. Dies soll sich sowohl in die städtebauliche Umgebung (Bautypologie, Gebäudestellung) als auch in die Landschaft (Hangbebauung) integrieren. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Rue Belle-Vue“ mittels einer privaten Stichstraße, die als Zufahrt zu dem Wohngebäude dient. Bei der Realisierung des Plangebietes ist auf einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft hin zu achten.



Abb. 10: Höhenprofil des Plangebietes von Ost nach West ( $\Delta = 4$  m). Quelle: geoportail.lu 2018

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebiets soll ein freistehendes Einfamilienhaus 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. 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 des Gebäudes ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Herstellung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe vorgesehen. Zur Erschließung und damit als Zufahrt zu dem Wohngebäude ist die Herstellung einer Stichstraße vorgesehen. Diese soll als private Erschließungsstraße bestehen. Öffentliche Räume sind somit nicht vorgesehen.

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

#### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine herzustellende private Stichstraße, ausgehend von der „Rue Belle-Vue“. Gleichzeitig dient diese Stichstraße als Zufahrt zu dem Wohngebäude.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über das bestehende Trottoir der „Rue Belle-Vue“. Die interne fußläufige Erschließung kann über die herzustellende Erschließungsstraße erfolgen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung talwärts im Ortskern vom Rombach-Martelange (Martelange, Gare). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Colmar und Redange. Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Rambrouch (Rambrouch, Gare). Außerdem besteht die Möglichkeit, das belgische Bussystem zu nutzen. Die Haltepunkte „Martelange – Dépôt TEC“ bzw. „Martelange – Dépôt TEC N4“ bieten mehrere Linien in Richtung Bastogne und Arlon. Einige wenige Verbindungen der Linie 80 fahren direkt bis Luxemburg-Stadt zum P+R Bouillon.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Belle-Vue“ zugeführt werden. Dies muss im Zuge der PAP-Umsetzung mit der Gemeindeverwaltung Rambrouch und der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) abgestimmt werden.

##### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Bebauung in zweiter Reihe vor, dabei soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Das anfallende Regenwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue Belle-Vue“ zugeführt werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Rambrouch abgestimmt werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wohngebietes der Ortschaft Rombach-Martelange auf einer Anhöhe. Das Plangebiet ist bereits von Bestandsbebauung umgeben, lediglich an die südliche Plangebietsgrenze grenzen regionaltypische Gehölzstrukturen, die sich auch innerhalb des Plangebietes befinden, an. Aufgrund der städtebaulichen Umgebung sind eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, eine hangintegrierende Bauweise und lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ausreichend.



Abb. 11 und 12: Blicke auf die bestehende Bebauung im Osten (links) und Westen (rechts) des Plangebietes. Die geplante Bebauung soll sich wie die vorhandene Bebauung in die Landschaft integrieren. Quelle: CO3 2018

### 13.2.6 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:

- ▶ Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIC (engere Schutzzone) gem. dem Entwurf der großherzoglichen Verordnung zur Abgrenzung der Schutzzonen um den Obersauer Stausee.