

FICHE TECHNIQUE

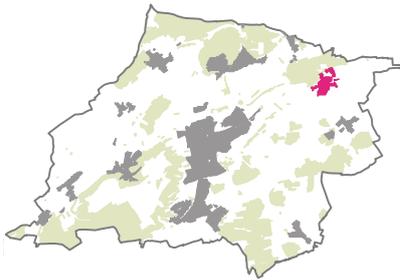
SCHEMA DIRECTEUR SD-BW-01-B « UEWENT TERENS / RËTSCHGRIECHT »

LOCALITE DE BEIDWEILER

1. MERKMALE

Fläche in ha	6,18 ha
Bestehende Nutzung	Weideland, Waldfläche, Hofensemble (in Betrieb)
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1 / MIX-v

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



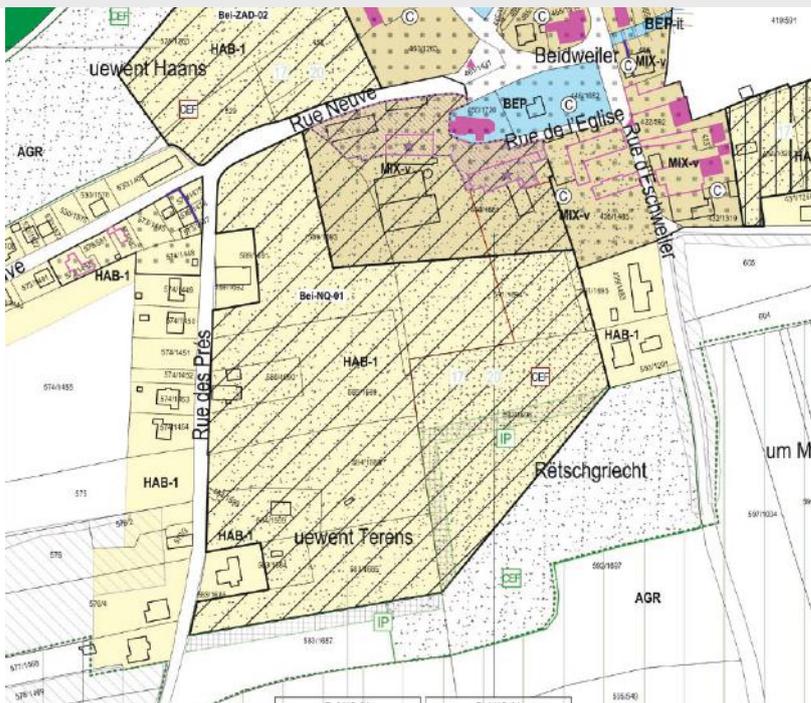
© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.35	CUS	max. 0.60
	min. -		min. -
CSS	max. 0,55	DL	max. 20
			min. -

MIX-v			
COS	max. 0.35	CUS	max. 0.55
	min. -		min. -
CSS	max. 0,55	DL	max. 20
			min. -



© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

Groupement de prestataires: DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner | Zilmpian s.à r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire



4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbildung eines neuen Wohnquartiers</li> <li>• Stärkung der städtebaulichen Struktur</li> <li>• Integration in die städtebauliche Situation</li> <li>• Verbindung mit der freien Landschaft</li> <li>• Ausbildung eines neuen Ortsrandes</li> <li>• Einbindung der neuen Bewohner in die Ortsgemeinschaft</li> <li>• Berücksichtigung der baulichen Strukturen im Nordosten der Fläche (landwirtschaftlicher Betrieb)</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb der Ortschaft</li> <li>• Übergang in die freie Landschaft</li> <li>• Bauliche Variabilität in Form und Typologie</li> <li>• Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum</li> </ul>
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Nachverdichtung Zusammenhängende, offene städtebauliche Strukturen Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug, ländlicher Charakter</li> <li>• Einheitlich, gestalterische Merkmale</li> <li>• Nachbarschaften</li> </ul>
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6,18 ha</li> </ul>
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> </ul>
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 25%</li> </ul>
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raums	<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentlicher Grünzug</li> <li>• Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte, Spielgeräte als Begegnungsorte im öffentlichen Raum</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualitäten (Sitzgelegenheiten etc.)</li> <li>• Stärkung Naherholungscharakter</li> <li>• Hochwertige Materialwahl</li> <li>• Naturnahe Integration der Regenwasserbewirtschaftung</li> <li>• Barrierefreiheit</li> </ul>
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<p>Stärkung und Gewährleistung der Verknüpfung mit umliegender Ortschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Wohneinheiten und umliegende offene Landschaft</li> <li>• Neue Wohneinheiten und umliegende Bebauung</li> <li>• Neue Wegverbindungen und bestehenden Wegverbindungen</li> </ul>
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingliederung der neuen Bebauung in bestehende örtliche Situation</li> <li>• Eingrünung zur freien Landschaft</li> <li>• Ausrichtung der privaten Freiflächen zur freien Landschaft</li> <li>• Fortführung der (wohn-)baulichen Dichte</li> <li>• Orientierung der Geschossigkeit am Bestand</li> <li>• Ausreißer in der örtlichen Struktur dürfen nicht als architektonische oder städtebauliche Referenz dienen</li> </ul>
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünzug als zentrales Element</li> </ul>
5.9 Bauliche Dichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier dient der innerörtlichen Verdichtung und Ortsrandbildung</li> <li>• Max. 20-25 WE/ha</li> <li>• Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</li> </ul>
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorwiegend Einfamilienhäuser</li> <li>• Mehrfamilienhäuser im Norden an der „Rue Neuve“ und an der Kreuzung zur „Rue des Prés“ vorstellbar (beispielsweise in baulichen Strukturen des landwirtschaftlichen Betriebs, sobald dieser nicht mehr aktiv ist)</li> </ul>

5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezug zur Landschaft aufnehmen</li> <li>• Entwicklung der Flächen unter dem Aspekt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme mit Abstand zum Bestand</li> <li>• Kompensation der Flächen vor Beginn der Planung</li> <li>• Grünzug durchs Quartier</li> </ul>
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Übergänge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blick und Übergang zur freien Landschaft</li> <li>• Blick auf die Kirche angrenzend im Nordosten der Fläche</li> </ul>
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kirche im Nordosten</li> <li>• Ortsbildprägende Bebauungen befinden sich außerhalb des Plangebiets</li> <li>• Einfamilienhausbebauung westlich des Gebietes entlang der „Rue Neuve“</li> <li>• Bauliche Strukturen im Nordosten innerhalb des Gebiets und nordöstlich außerhalb des Gebietes (landwirtschaftliche Betriebe - teilweise denkmalgeschützt)</li> <li>• Bäume und eine Waldfläche süd-westlich im Plangebiet</li> <li>• Ein schützenswerter Einzelbaum nach Art. 17</li> </ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Quartier kann über vier bzw. drei Zufahrten erschlossen werden, welche von der „Rue des Prés“ und „Rue Neuve“ abgehen (optional von „Rue de l’Eglise“ )</li> <li>• Durchgehende Verbindung der Zufahrten zur besseren Erschließung</li> <li>• Fuß- und Radverbindungen durch das Quartier, wenn möglich Erweiterung der Wege nach Süden</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innere Erschließung durch Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche</li> <li>• Rad- und Fußwegverbindungen zur inneren Erschließung und Verbindung des neuen Wohnquartiers mit der Ortschaft</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• Parkraum für Bewohner, Besucher etc. auf privaten Flächen und gebündelt auf Sammelparkplätzen</li> </ul>
6.4 Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bushaltestelle „Beidweiler, Am Duerf“ ca. 50m fußläufig entfernt</li> </ul>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p>Ver- und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</li> <li>• Bestehende Netze sind vorhanden; Ergänzungen und Erweiterungen sind jedoch notwendig</li> </ul> <p>Regenwasserbewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l’eau zu entwickeln</li> <li>• Zwei Regenrückhaltebecken zentral im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets</li> <li>• Regenrückhaltung auf dem Plangebiet durch offene Gräben</li> <li>• ggfl. Überschwemmungsrisiko durch den Beidweiler Bach ist in Studie zu prüfen</li> <li>• Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten</li> </ul> <p>Stromversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen</li> </ul> <p>Telekommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen</li> </ul>
<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft; Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsrandbildung durch neues Wohnquartier: Einbindung durch Begrünung in Ortschaft (private Gärten und öffentliche Grünfläche)</li> <li>• Durchgrünung im öffentlichen Raum (Grünzug, Wohnstraße, Sammelstellplatz, Anger, etc.) und auf privaten Flächen</li> <li>• Übergang/Abgrenzung zur freien Landschaft herstellen (Hecke etc.)</li> </ul>

7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Ziel ist ein hoher ökologischer Standard mit ländlichem Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenes Regenrückhaltebecken und Gräben (verlaufend durch den Grünzug)</li> <li>• Grünzug soll die ökologische Vernetzung mit Umland gewährleisten</li> <li>• Anpflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken</li> </ul>
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	Ein schützenswerter Einzelbaum nach Art. 17 im Westen
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Umsetzung sind Erweiterungen der technischen Infrastrukturen bezüglich Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung notwendig</li> <li>• Organisation der Stellflächen</li> <li>• Die Fläche ist für eine Retention geeignet</li> <li>• Die Erstellung eines manuellen Landschaftsplans ist zu empfehlen</li> </ul>
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzzonen sind im Vorfeld zu sichern und zu prüfen</li> <li>• teilweise starke Hangneigung</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet kann in Abschnitten entwickelt werden</li> <li>• Priorität hat die Sicherung der Erschließung</li> <li>• Grünzug und Wegeverbindung sind vorrangig</li> </ul>
8.4 Abgrenzung der PAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PAP im Sinne einer Eigenentwicklung und Nachverdichtung</li> <li>• Es sind 2 PAP denkbar: 1. Phase für Flächen, die bereits zur Verfügung stehen; 2. Phase nach Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs</li> </ul>
<b>9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNG, HANDEL UND FREIFLÄCHEN</b>	
9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts</li> <li>• Stärkung der Identität</li> </ul>
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Haustypen und innovative Wohnformen („habitat intermédiaire“)</li> <li>• Entwicklung eines Energiekonzepts (Nutzung regenerativer Energien)</li> <li>• Offene Bauweise</li> <li>• Privatgärten</li> </ul>
9.3 Dienstleistung	• nicht gegeben
9.4 Handel	• nicht gegeben
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlich zugängliche Freifläche</li> <li>• Wohnungsnahe Freifläche</li> <li>• Reduzierung des Anteils versiegelter Fläche auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• evtl. Integration bestehender Grünstrukturen in Grünvernetzung und Planung</li> </ul>

## 10. ILLUSTRATIONEN



Grün-/ Parkfläche und Weggestaltung  
© Förder Landschaftsarchitekten



offene Retentionsgraben  
© Förder Landschaftsarchitekten



öffentliche Grün-/ und Spielfläche  
© S. Larude