

3.1 Schéma Directeur Ba 2 – „Rue de la Vieille Eglise“

3.1.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 1,0 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Ortschaft Baschleiden. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, erhaltenswerte Bauernhäuser und einzelne freistehende Gebäude jüngerer Alters.
Bodennutzung	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird von der „Rue de la Vieille Eglise“ und der „Rue Principale“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue Principale“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Vieille Eglise“ ist abschnittsweise ein Schmutzwasserkanal im Mischsystem vorhanden. Die Installation eines Trennsystems mit separater Regenwasserableitung ist vorgesehen.
Naturräumlicher Kontext	Ein Großteil des Plangebiets wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weideland genutzt. Der andere Teil ist bereits bebaut. Die nördlich der Straße „Rue de la Vieille Eglise“ verlaufende Feldhecke und die im Osten stehende Eiche sind nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotope definiert. Im östlichen Plangebietsbereich steht eine Kirsche. Am südwestlichen Rand befindet sich eine mit einer Hecke umsäumte Kastanie.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Osten



Blickbeziehung 2– Richtung Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Osten



Blickbeziehung 4 – Richtung Nord-Westen



Blickbeziehung 5 – Richtung Westen



Blickbeziehung 6 – Richtung Westen



Blickbeziehung 7 – Richtung Süd-Westen



Blickbeziehung 8 – Richtung Nord-Osten

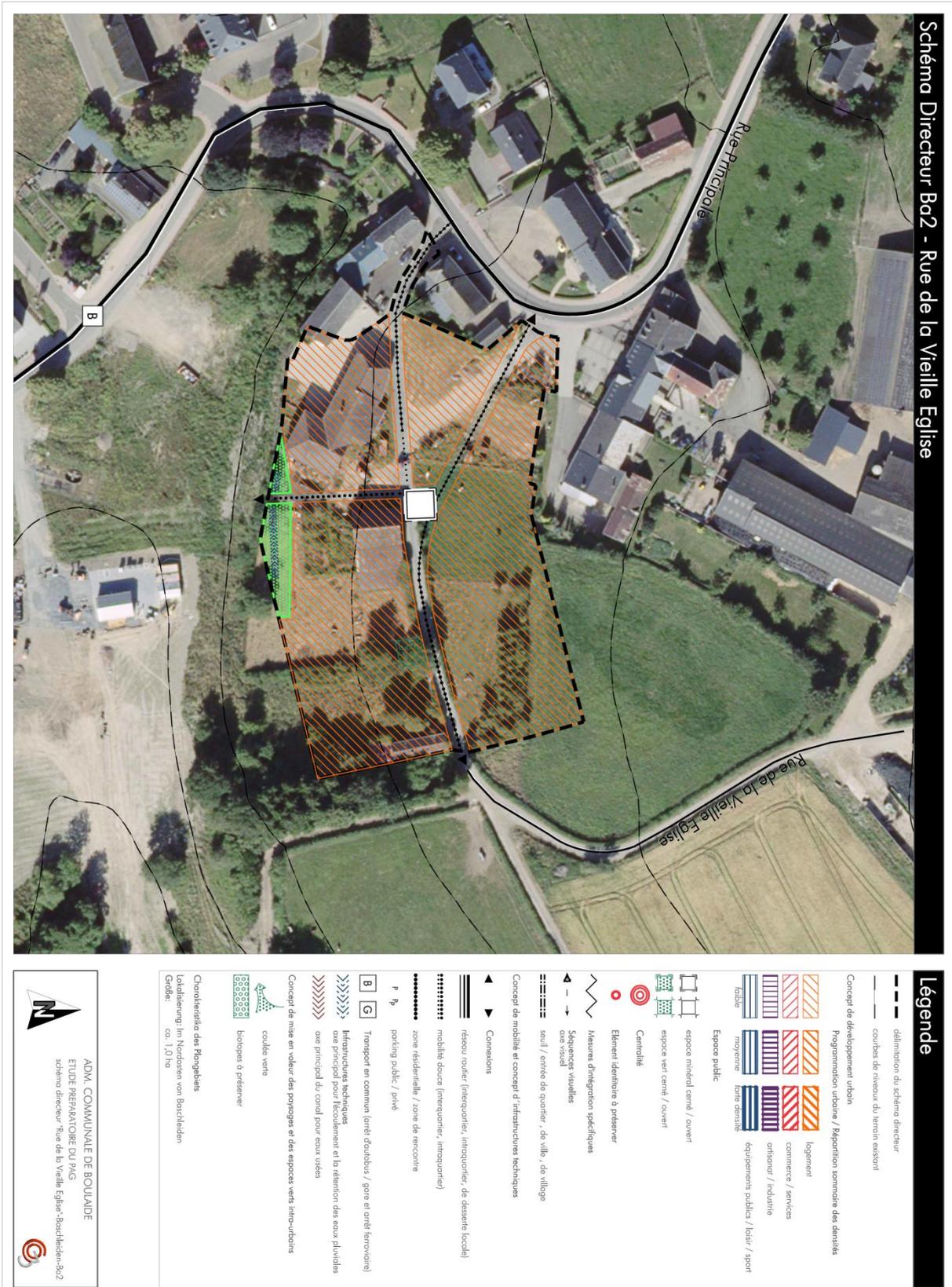
3.1.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

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

- ▶ Eine an die Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- ▶ Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und –bedürfnisse durch ein ausgewogenes Spektrum an Wohnungstypologien.
- ▶ Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen und Ausbau des vorhandenen Fußwegenetzes in Baschleiden.
- ▶ Entwässerung im Trennsystem (Zurzeit ist noch kein Trennsystem in der Straßentrasse vorhanden. Der Anschluss an den Vorfluter ist vorgesehen).
- ▶ Schaffung homogener Übergänge zur freien Landschaft und der umgebenden Bestandsbebauung.
- ▶ Schaffung neuer Grünachsen und Biotopvernetzungen.
- ▶ In der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“, ProChiroP 20.12.2014, wird die Fläche als vollständig unerheblich eingeschätzt. Kleinere Minderungsmaßnahmen wurden benannt:
 - ▶ Bestehender junger Baumbestand sollte durch die Pflanzung heimischer Laubbäume ersetzt werden. Alternativ könnte auch im rückwärtigen Bereich eine umlaufende dichte Hecke angelegt werden.

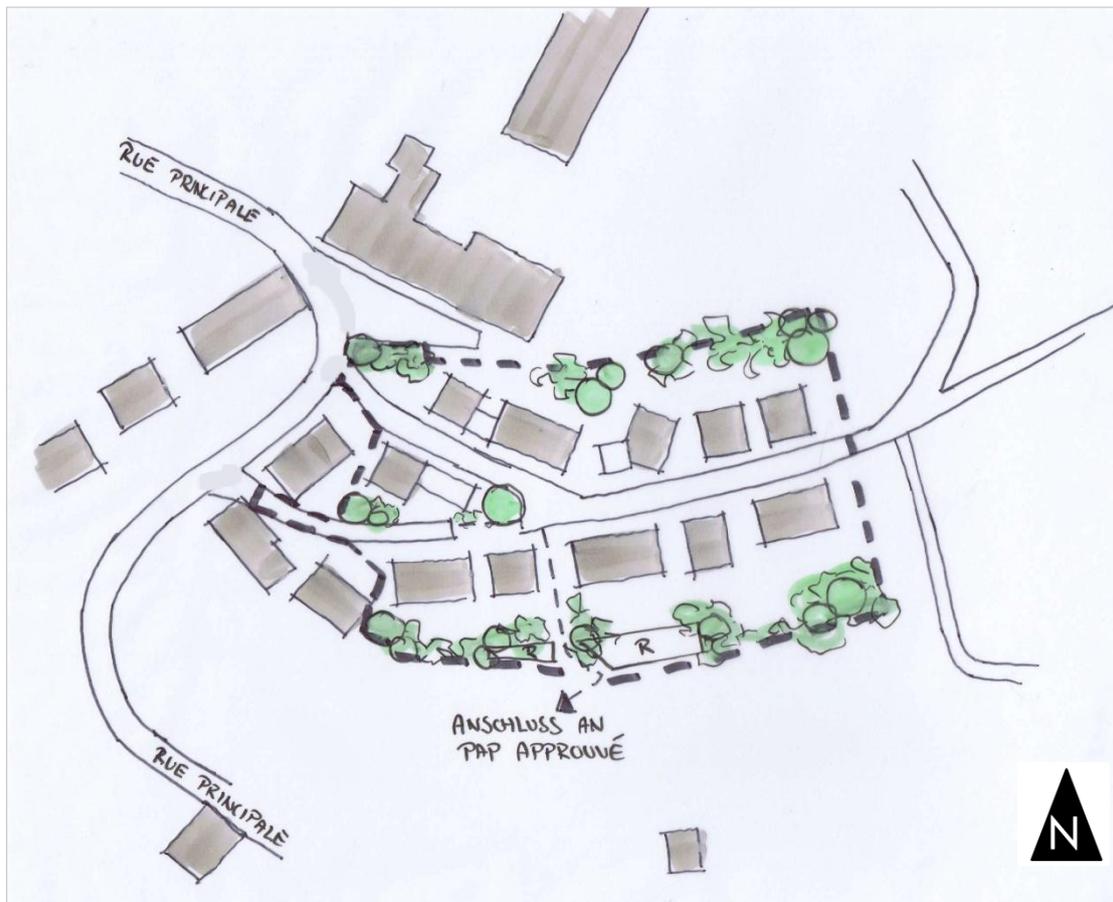
3.1.3 Städtebauliches Programm (Art 16.2)

Schéma Directeur – „Rue de la Vieille Eglise“



Identität des Quartiers (Art.16.2.a), d), f), g))

Das neu entstehende Quartier soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Die Baulücke zwischen Ortszentrum und westlich liegender Wohnbebauung wird geschlossen. Als Wohntypologien sind freistehende Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhäuser möglich, die für unterschiedliche Nutzergruppen Wohnraum zur Verfügung stellen und die Entwicklung eines lebendigen und zeitgemäßen Quartiers fördern. Die Ortsrandlage zur offenen Landschaft garantiert eine hohe Wohnqualität. Integrationsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sollen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verhindern. Straßenraumaufweitungen entlang der „Rue de la Vieille Eglise“ schaffen multifunktional nutzbare Platzräume, die als Kommunikations- und Begegnungsraum ausgestaltet werden können. Eine in Richtung Süden verlaufende Fußwegeachse stellt unter Einbezug der vorgesehenen Fußwegetrasse des südlich angrenzenden, bereits genehmigten PAP eine direkte Verbindung zum Ortszentrum her. In Richtung Norden, kann angrenzend an die bestehende Bebauung (Mehrfamilienhaus) ein gemeinsam nutzbarer Platzraum entstehen.



Gestaltungsbeispiel

Gebäudetypologie (Art. 16.2.e, h))

Damit sich das Quartier in die umgebene Bestandsbebauung einfügt, sollten bei der Errichtung der Gebäude folgende Punkte berücksichtigt werden.

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern erbaut werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss
Abstandsflächen	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 50% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

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

Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b, c))

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Die an die Gemeinde abgetretenen Flächen dienen zur Schaffung von öffentlichen Räumen und betreffen unter anderem den Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen.

- ▶ öffentliche Grünfläche,
- ▶ Retentionsbecken,
- ▶ Straße inkl. Straßenraumaufweitungen.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 15%. Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für eventuell fehlende Abgabeflächen ist im Rahmen der PAP-Planung zu prüfen.

Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3.i)-k))

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Nördlich entlang der „Rue de la Vieille Eglise“ verläuft eine Feldhecke, im Osten steht eine Eiche, die nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotope definiert sind. Diese sollten im Rahmen der PAP-Umsetzung erhalten werden.

3.1.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2.a-b)

Das Plangebiet wird über die bestehende „Rue de la Vieille Eglise“ erschlossen. Im zentralen Bereich soll eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes geschaffen werden.

Zur Optimierung der bestehenden Einmündungssituation des Plangebietes („Rue de la Vieille Eglise“) auf die „Rue Principale“ soll weiter nördlich ein neuer Anschlusspunkt geschaffen werden. Die „Rue de la Vieille Eglise“ kann so bei Umsetzung des gesamten PAG zurückgebaut, bzw. als Sackgasse mit fustläufiger Anbindung an die weiterführende Straße umgestaltet werden.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße des PAP Gebietes ist darauf zu achten, dass eine Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge gewährleistet wird.

Die Erschließungsstraße kann als Wohnstraße im Mischprinzip ausgebildet werden.

Parkraummanagement (Art.16.2.c)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 private Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze sollten vorzugsweise ebenerdig, z.B. in angebauten Garagen / Carports untergebracht werden. Offene Stellplätze sind ebenfalls möglich. Der PAP definiert die genaue Anzahl und Lage der notwendigen öffentlichen Stellplätze. Diese sind im Straßenraum unterzubringen.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich südlich des Plangebiets an der „Rue Principale“.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

Entlang des aktuellen Straßenverlaufes der „Rue de la Vieille Eglise“ ist partiell ein Mischwasserkanal vorhanden. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein neuer Schmutzwasserkanal im Zuge der Aufsidelung vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser soll separat einem im Süden des Plangebietes vorgesehenen Retentionsbecken zugeleitet werden. Ein Anschluss der Retention an den südöstlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter „Bech“ ist vorgesehen,

Die Lage des geplanten Retentionsbeckens wurde auf Grundlage der Topographie ermittelt. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden.

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

3.1.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet gliedert sich in die umgebende Landschaft ein. Grünstrukturelle Einfriedungen auf den Privatgrundstücken entlang der nördlichen Plangebietsgrenze garantieren einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft. Restriktionen für die Landschaft/ das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der „Rue de la Vieille Eglise“ fördern die Durchgrünung des Quartiers. Die im Süden des Plangebiets vorgesehene Grünfläche vernetzt das Plangebiet mit den an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

Nördlich entlang der Straße „Rue de la Vieille Eglise“ verläuft eine Feldhecke, im Osten steht eine Eiche, die nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Biotope definiert sind.

Naturräumliche Restriktionen

Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet, in einem nationalen Naturschutzgebiet noch sind die untersuchten Arten der "Analyse der avifaunistischen Daten in Bezug zur SUP PAG der Gemeinde Boulaide" betroffen. (Vgl. Strategische Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung für den PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Februar 2013)

In der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“, ProChiroP 20.12.2014, wird die Fläche als vollständig unerheblich eingeschätzt. Kleinere Minderungsmaßnahmen wurden benannt:

Bestehender junger Baumbestand sollte durch die Pflanzung heimischer Laubbäume ersetzt werden. Alternativ könnte auch im rückwärtigen Bereich eine umlaufende dichte Hecke angelegt werden.

3.1.6 Umsetzung (art. 16.4)

Machbarkeit/Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)

Das Plangebiet liegt in einer „Zone mixte villageoise“ und ermöglicht entsprechend PAG die Entwicklung eines Mischgebietes. Die Integration des Mischgebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Die Eigentümer der Fläche müssen zur Projektdurchführung die Aufstellung eines „Plan d'aménagement particulier“ (PAP NQ) in Auftrag geben.

Phasierung des Projekts (Art. 16.4.c-d)

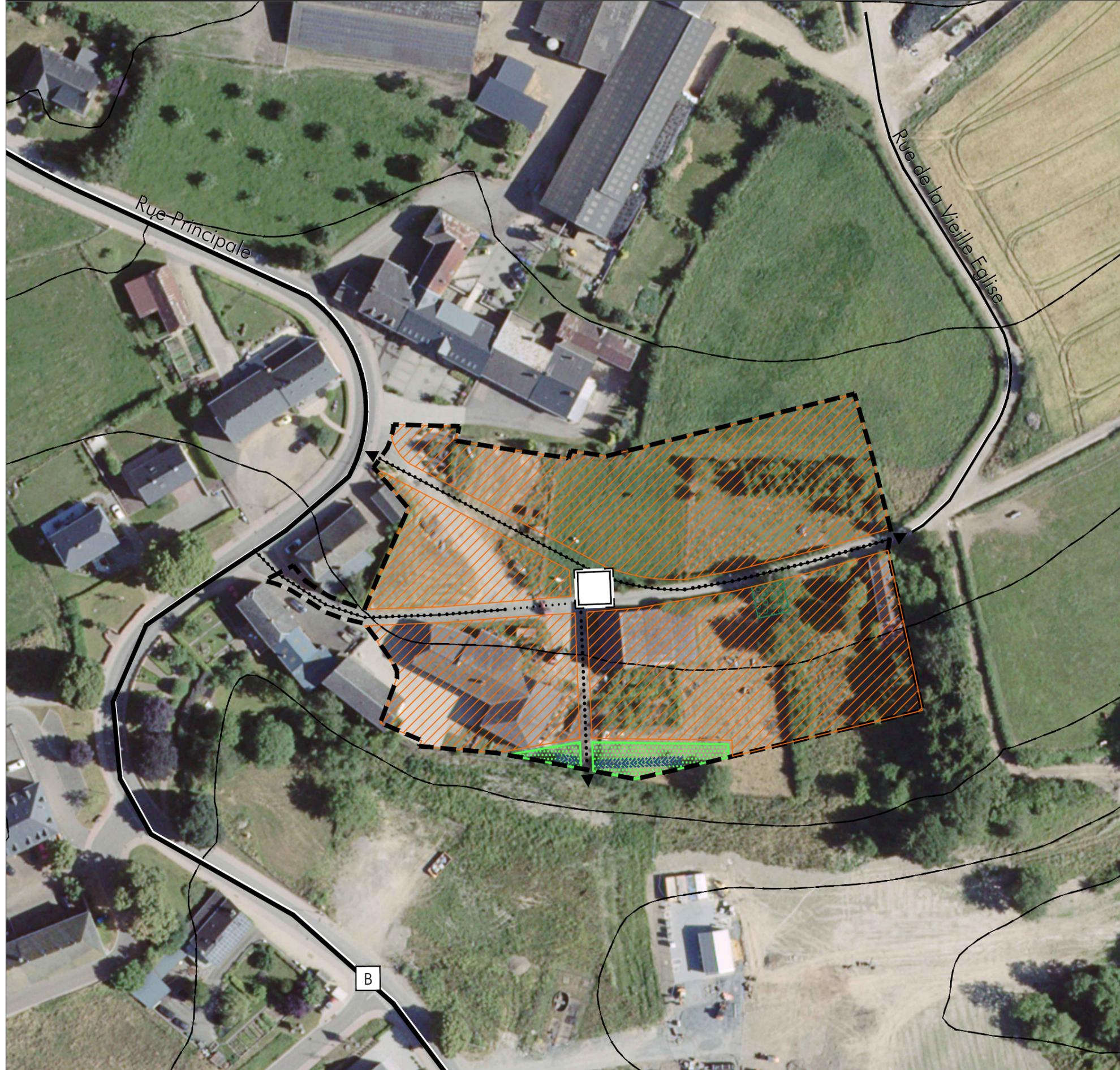
Das Plangebiet ist zum Teil verkehrlich erschlossen. Ein Abschnitt der internen Erschließung muss hergestellt werden. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist nicht vorgesehen, wäre aber möglich.

Projektrealisierung (Art. 16.4.a)

Der PAP sollte in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und umgesetzt werden:

- Administration de la gestion de l'eau (AGE),
- Ministère de l'Intérieur, Cellule d'évaluation,
- Administration Communale de Boulaide,
- Administration des Ponts et Chaussées.

Schéma Directeur Ba2 - Rue de la Vieille Eglise



Légende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
 - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
 - logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
 - faible
 - moyenne
 - forte densité
- Espace public
 - espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Elément identitaire à préserver
 - Mesures d'intégration spécifiques
 - Séquences visuelles axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
 - Connexions
 - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - zone résidentielle / zone de rencontre
 - parking public / privé
 - Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
 - Infrastructures techniques axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
 - coulée verte
 - biotopes à préserver
- Charakteristika des Plangebiets
 - Lokalisierung: Im Nordosten von Baschleiden
 - Größe: ca. 1,0 ha



ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE
 ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
 schéma directeur "Rue de la Vieille Eglise"-Baschleiden-Ba2

ECH. : 1/1.000
 fond de plan: orthophoto (2013)
 0620_Ba2 - 30/06/2015

