

## FICHE TECHNIQUE

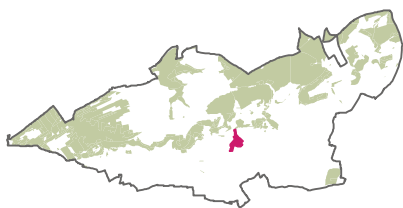
## SCHEMA DIRECTEUR EP3-SD-Z-01-A «IN DEN SCHANKEFELDERN»

## LOCALITE DE ZITTIG

## 1. MERKMALE

Fläche in ha	1,03 ha
Bestehende Nutzung	Freie Landschaft mit naturschutzfachlichen wertvollen Flächen
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

## 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



© Origine fond de plan : Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN du 02.09.2016 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC e13\_28\_32661.2\_Edition 2008 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



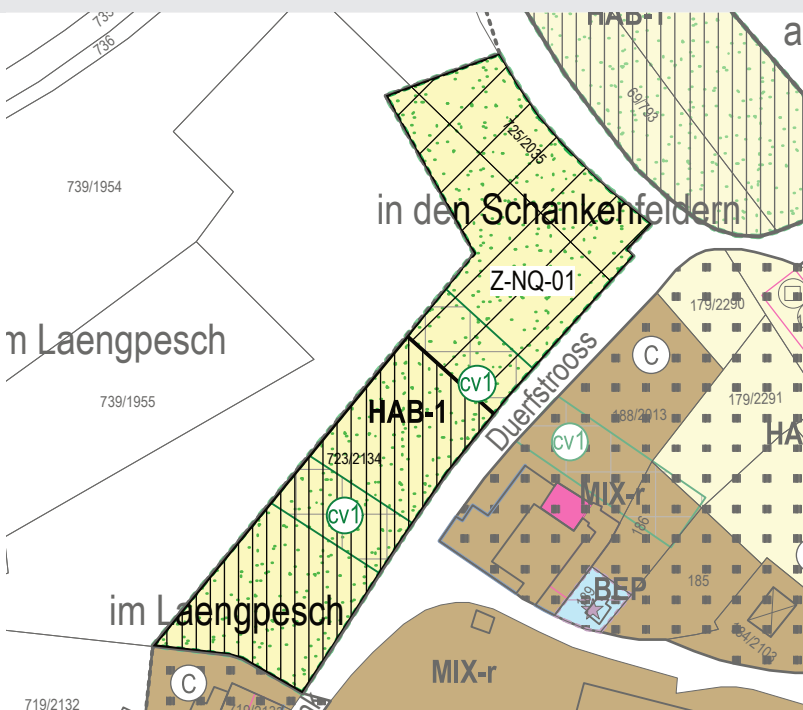
Délimitation du schéma directeur

## 3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.25	CUS	max. 0.45
	min.		min.
CSS	max. 0,45	DL	max. 17
			min. -

© Origine fond de plan : Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN du 02.09.2016 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC e13\_28\_32661.2\_Edition 2008 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

Légende : voir partie graphique du Plan d'aménagement général



ARGE : Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner | Zimplan s.à r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire

#### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung	<p>Bauen auf der „grünen Wiese“</p> <p>Baufläche am Ortsrand mit differenzierter Bestandsbebauung im Umfeld (landwirtschaftliche Höfe)</p> <p>Biotopen und naturschutzfachlichen wertvollen Substanzen</p> <p>Bedingte Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Duerfstrooss“ (CR 129)</p> <p>Teilweise topographischer Niveauunterschied zur Straße „Duerfstrooss“ und „Zëtzeger Gare“</p> <p>Südlicher Teil als „zone d'aménagement différé“ (ZAD)</p>
4.2 Leitlinien	<p>Stärkung der städtebaulichen Struktur: Nachverdichtung der Wohnnutzung am Ortsrand unter Einhaltung des Artenschutzes</p> <p>Zusammenhängende Planung unter Einbeziehung der umliegenden städtebaulichen Struktur</p> <p>Behutsamer Umgang mit Biotopen und diversen Schutzzonen</p> <p>Stärkung der regionalen Grünvernetzung</p>

#### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Wohngebiet geprägt von einer offenen städtebaulichen Struktur mit dörflichem Charakter aus alleinstehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie einem Mehrfamilienhaus</p> <p>Schaffung einer Verbindung zur umliegenden Hofbebauung</p> <p>Nachbarschaften</p> <p>Grünzüge in Ost-West-Richtung</p>
5.2 Nutzungen	Wohnen
5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %)	Ca. 25%
5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung und Merkmale)	<p><u>Gefasste Plätze im Straßenraum zur Aufwertung des Wohngebiets</u></p> <p>Dörflicher Charakter</p> <p>Wendemöglichkeit</p> <p>Aufenthaltsfläche als Begegnungsort für alle Altersklassen</p> <p>Vermeidung von mineralischen Materialien</p> <p>Vorzugsweise hoher Anteil an Begrünung und wassergebundenen Decken</p> <p><u>Öffentliche und private Grünzüge in Ost-West-Richtung</u></p> <p>Korridor und Habitat für Fledermäuse</p> <p>Höchst möglicher Erhalt der bestehenden Biotope und Integration der Gehölzstrukturen</p> <p>Optional Grünfläche an der Kreuzung „Duerfstrooss“ und „Zëtzeger Gare“ mit ländlichem Charakter</p> <p>Straßenbegleitende Grünfläche zum Erhalt der bestehenden Baumreihe entlang der „Duerfstrooss“</p>

5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<p>Fortführung der Wohnnutzung</p> <p>Einhaltung des Abstandes zur bestehenden Hofnutzung im Süden um Belichtung und Belüftung zu sichern</p> <p>Übergang schaffen zur bestehenden landwirtschaftlichen Hofnutzung an der „Duerfstrooss“: z.B. Übergreifender Platz um die Verengung aufzuweiten</p> <p>Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Fuß-/ und Radwegverbindung</p> <p>Eingrünung zu den östlichen Fluren „hinter dem Laengpesch“</p>
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<p>Hofausbildung mit dörflichem Charakter: Anordnung der Bebauung entlang eines Platzes</p> <p>Ausrichtung der privaten Freiflächen entlang der westlichen Begrenzung zur Landschaft als Übergang in die Landschaft unter Berücksichtigung einer optimalen städtebaulichen Orientierung (Belichtung, Besonnung, etc.)</p>
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	Keine Zentralität erwünscht
5.8 Bauliche Dichte	<p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand (max. zwei Vollgeschosse)</p> <p>Fortführung der (wohn-)baulichen Dichte: dünnbesiedelte offene Struktur mit 12 WE/ha</p> <p>Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</p>
5.9 Typologie	<p>Bauform: Wohnhäuser mit Satteldächern</p> <p>Doppel- und Einfamilienhausstrukturen in offener Bauweise</p> <p>Ein Mehrfamilienhaus als Pendant zur bestehenden landwirtschaftliche Hofbebauung</p> <p>Der Anteil der Gebäudetypologien wird in der partie écrite zum plan d'aménagement général geregelt</p> <p>Ausreißer in der örtlichen Struktur dienen nicht als architektonische oder städtebauliche Referenz</p>

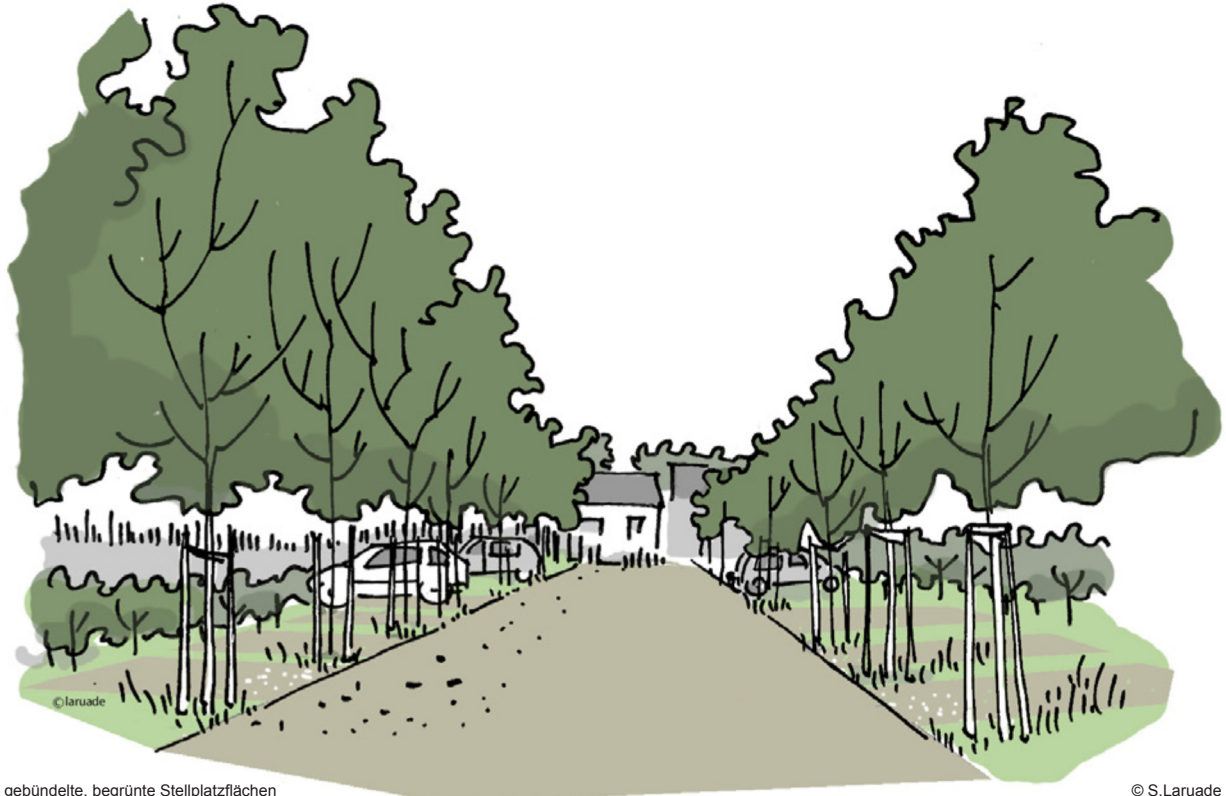
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen</p>	<p><u>Servitude d'urbanisation</u></p> <p>CV1 - Coulée verte (non-aedificandi)</p> <p>Von Bebauung freizuhalten durchgehende und offene Grünzone in Ost-West-Richtung dient als Fledermauskorridor und Schutzzone für Biotope</p> <p>Coulée verte von mindestens 6m Breite</p> <p><u>Secteur et éléments protégés d'intérêt communal</u></p> <p>secteur protégé de type "environnement construit"</p> <p>Festlegungen zum Schutz und zur Sicherungen der Schutzgebiete „bebaute Umwelt“ aus dem plan d'aménagement général sind einzuhalten</p> <p>construction à conserver, gabarit d'une construction existante à préserver, alignement d'une construction existante à préserver</p> <p>Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude, Volumen und Bebauungslinien</p> <p>Niedrige Flächenversiegelung und geringer Anteil an mineralischen Materialien im öffentlichen Raum</p> <p>Minimierung Bodenaushub</p> <p>Archäologische Stätte ist im Vorfeld zu prüfen (zone orange   92480)</p> <p>Entwicklung der Flächen unter dem Aspekt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme:</p> <p>Einhaltung aller erforderlichen Abstände zur bestehenden Hofnutzung, Transformateur und Hochspannungsleitung</p> <p>Sicherung der Sichtbeziehungen, städtebaulichen Belüftung und Belichtung</p> <p>Berücksichtigung des Niveauunterschieds zur „Duerfstrooss“ und zur „Zëttzeger Gare“</p>
<p>5.12 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge</p>	<p>Ausblicks zur Landschaft</p> <p>Sichtachse nach Süden zur Dorfkirche in der benachbarten Ortschaft</p>
<p>5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<p>Ortsbildprägende Wohnhaus und Kapelle in umliegender Nachbarschaft</p> <p>Fledermauskorridor</p> <p>Erhaltenswerte Einzelbäume nach Art. 17</p>
<p><b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b></p>	
<p>6.1 Erschließung</p>	<p>Verkehrstechnische Erschließung als Wohnstraße „zone résidentielle“</p> <p>max. drei Zufahrten über „Duerfstrooss“</p> <p>max. eine Zufahrt über „Zëttzeger Gare“</p> <p>Keine durchgehende Verbindung der Zufahrten um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden</p> <p>Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs</p>
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<p>Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer</p>
<p>6.3 Parkraummanagement</p>	<p>Parkraum für Bewohner teilweise auf privaten Flächen und gebündelt auf einem begrünten Sammelparkplatz</p>
<p>6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz</p>	<p>Bushaltestelle „Kapell“ auf der „Kapell“ gegenüber des Plangebiets</p>

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p><u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Bestehende Netze sind vorhanden; Anschluss an den bestehenden Kanalverlauf in den Straßen „Duerfstrooss“ und „Zëttzege Gare“ Verfügbare Kapazität der Kläranlage und der bestehenden Netze sind mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l'eau zu entwickeln Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebiets Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten</p>
<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft	Durchgrünung im öffentlichen Raum (Grünzug, Wohnstraße, Sammelstellplatz, gefasster Platz, etc.) und auf privaten Flächen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Hineinwachsender Grünzug zum Schutz der naturschutzfachlich wertvollen Flächen, soll die ökologische Vernetzung mit dem Umland gewährleisten und dient zusätzlich als Fledermauskorridor:</p> <p>Bestehende Biotope (Hecken, Büsche und vereinzelte Bäume) bilden das Grundgerüst Dient der Regenrückhaltung und Sicherung des Artenschutzes</p> <p>Offener Regenrückhaltebecken und begrünte Sammelparkplätze verleihen einen ländlichen Charakter</p>
7.3 Biotope	<p>Biotope</p> <p>Erhalt der geschützten Bäume durch Integration in private Gärten und öffentliche Grünzug (coulée verte) Bei Zerstörung müssen Kompensationsmaßnahmen (Biotopbilanzierung) eingeleitet werden</p> <p>Habitats potentiels à titre indicatif et non exhaustif (voir SUP) Zum Erhalt des geschützten Lebensraums ist eine artenschutzgerechte Planung erforderlich</p> <p>Siehe Punkt 5.10 Maßnahmen und 8.1 Umsetzungsprogramm</p>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<p>Eine detaillierte naturschutzfachliche Studie ist vor der Planung durchzuführen und die daraus resultierenden Maßnahmen sind einzuhalten</p> <p>Organisation von begrünten Sammelstellflächen für Kraftfahrzeuge und sanfte Mobilität sowie Müllstellplätzen</p> <p>Prüfung erforderlicher Abstände zum Transformatore, zu Hochspannungsleitungen und Hofnutzung vor Beginn der Planung</p> <p>Archäologische Stätten zone orange   66740 ist zu prüfen</p>
8.2 Machbarkeit	<p>Siehe auch Punkt 5.10 Maßnahmen</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche geschützte Biotope und Baumreihen nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes die in die Grünzüge und private Flächen zu integrieren sind</p> <p>Neue Parzellenverteilung und Einigung der Eigentümer ist notwendig</p>

8.3 Phasierung der Entwicklung	In zwei Phasen durchzuführen: 1. Phase: Nördlicher Bereich als „zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier“ 2. Phase: südlicher Bereich als „zone d'aménagement différé“ (ZAD)
8.4 Abgrenzung der PAP	Siehe 8.3 Phasierung
<b>9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNG, HANDEL UND FREIFLÄCHEN</b>	
9.1 Allgemein	Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts Stärkung der städtebaulichen Identität Revitalisierung vorhandener Brachflächen Höchst möglicher Erhalt der Merkmale und Besonderheiten durch Integration
9.2 Wohnen	Wohlfühlfaktor durch Variabilität mit wechselnden Gebäudestrukturen, unterschiedlichen Haustypen und innovativen Wohnformen Bauen von Passivhäusern Offene Bauweise Nutzung von Sonnenenergie Grüne Sammelstellplätze
9.3 Dienstleistung	Nicht zutreffend
9.4 Handel	Nicht zutreffend
9.5 Freiflächen	Öffentlich zugängliche Freiflächen Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen auf das notwendige Mindestmaß (z.B. Verwenden von wasserdurchlässigen Materialien) Integration bestehender Grünstrukturen und besonderer Merkmale in Grünvernetzung und Planung



## 10. ILLUSTRATIONEN



gebündelte, begrünte Stellplatzflächen

© S.Laruade



Schnitt durch das Plangebiet (in Nord-Süd-Richtung), Bereich Mehrfamilienhaus, ohne Maßstab

© S.Laruade

## 10. ILLUSTRATIONEN



Städtebauliche Struktur; Vogelperspektive

© S.Laruede



Hofsituation

© Förder Landschaftsarchitekten