

FICHE TECHNIQUE

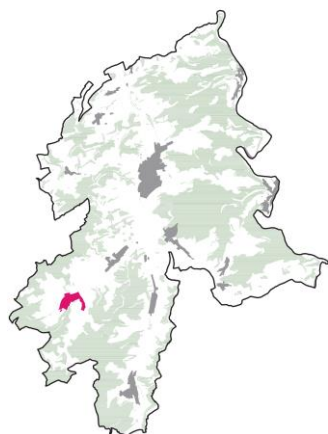
SCHEMA DIRECTEUR CT-NQ-04 « KEMEL »

ORTSCHAFT CONSTHUM

1. MERKMALE

| | |
|--------------------------------|----------|
| 1.1 Fläche in ha | 0,45 ha |
| 1.2 Bestehende Nutzung | Baulücke |
| 1.3 Geplante Ausweisung im PAG | HAB-1 |

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



© **Origine fond de plan:** Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7
juillet 2010 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



Abb. 1 Blick von "Kemel" in Richtung Norden



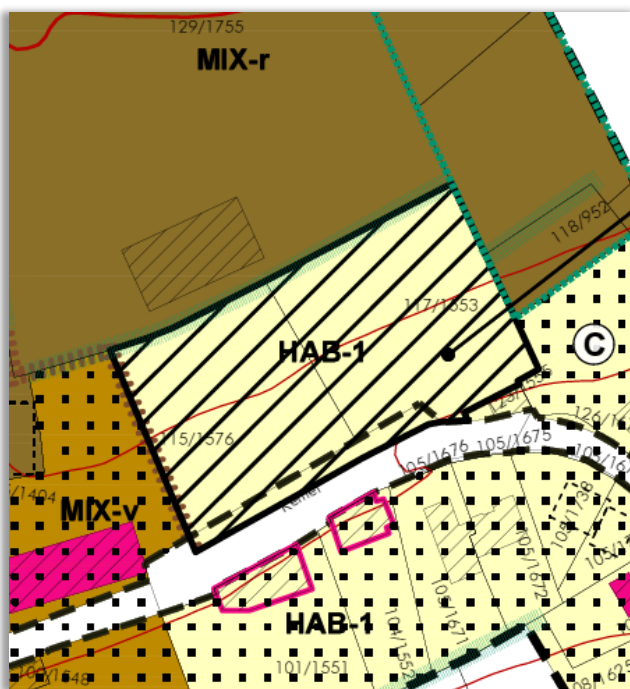
Abb. 2 Blick von nordöstlicher Plangebietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 3 Blick von "Kemel" in Richtung Westen

3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

| HAB-1 | | | |
|-------|----------|-----|----------|
| COS | max. 0.4 | CUS | max. 0.7 |
| | | | min. |
| CSS | max. 0.6 | DL | max. 18 |
| | | | min. |



© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2016PCF044 version 19 Février 2016 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 8813+0898-11473 version 7 juillet 2010 | Orthophotos 2016 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

| | |
|-------------------------------------|---|
| 4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung | <p>Nachverdichtung im baulichen Bestand</p> <p>Aufwertung des Straßenraums entlang der Straße „Kemel“ (Sichtachsen, Blickbeziehungen)</p> <p>Maßnahmen zur Reduzierung negativer Auswirkungen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs</p> <p>Vernetzung mit der westlich angrenzenden freien Landschaft</p> |
| 4.2 Leitlinien | <p>Herstellung attraktiver, straßenbegleitender Wohnbebauung, die die topografischen Begebenheiten berücksichtigt</p> <p>Vielfältiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Bautypologien</p> <p>Orientierung der geplanten Bebauung (Formensprache, Volumen und Fassadengestaltung) am städtebaulichen Umfeld</p> |

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

| | |
|---|--|
| 5.1 Städtebauliche Identität und Charakter | <p>Wohnnutzung geprägt von einem dörflichen Charakter</p> <p>Straßenbegleitende Baukörper mit reduziertem vorderen Grenzabstand → Raumkante entlang Straße und Reduzierung der Eingriffe in die Topografie</p> |
| 5.2 Nutzungen | Wohnen |
| 5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %) | Keine Flächenabgabe an die Gemeinde vorgesehen |
| 5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung, Merkmale) | - |
| 5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung | Fortführung der umliegenden Wohnnutzung |
| 5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen | Straßenraumfassende Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung der Topografie |

| | |
|--|---|
| | Berücksichtigung der Bestandsbebauung im Umfeld hinsichtlich Gebäudevolumen und -dimension |
| 5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen | - |
| 5.8 Bauliche Dichte | <p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand (max. zwei Vollgeschosse)</p> <p>Fortführung der (wohn-)baulichen Dichte: max. 18 WE/ha</p> <p>Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</p> |
| 5.9 Typologien | Mehrfamilienhaus (Osten), Einfamilienhäuser (Westen) bevorzugt in geschlossener Bauweise (Topografie) |
| 5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen | <p>Erhalt des Linienbiotops und zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen im Norden um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Landwirtschaftsnutzung zu vermeiden</p> <p>Anforderungen zum Bauen an einer Staatsstraße (C.R.322) sind einzuhalten</p> <p>Errichtung der Wohngebäude mit direktem Zugang zum Garten im 1.Obergeschoss (Minimierung der Terrassierungsarbeiten) und Garagen im Erdgeschoss oder im seitlichen Grenzabstand zur Hangbefestigung</p> |
| 5.11 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge | Straßenraumfassende und gliedernde Bautypologie insbesondere in der Sichtachse des Kurvenbereichs (Mehrfamilienhaus) |
| 5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität | Kommunal geschützte Bausubstanz im Umfeld des Plangebiets |
| 6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | |
| 6.1 Erschließung | Direkte Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die Straße „Kemel“ (Vorgaben „Administration des Ponts et Chaussées“) |
| 6.2 Straßennetzhierarchie | Keine Innere Erschließung des Plangebiets vorgesehen |

| | |
|---|---|
| 6.3 Parkraummanagement | <p>Private Stellplätze der Einfamilienhäuser im Erdgeschoss oder angebauten Garagen/ Carports (Topografie)</p> <p>Private Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Sammelgaragen im Erdgeschoss bzw. Nebengebäuden</p> <p>Die Stellplatzanzahl wird im Rahmen der PAP-Planung festgesetzt</p> |
| 6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz | <p>Bushaltestelle „Knupp“ auf der Rue Knupp und „Kemel“ auf der Straße „Kemel“ innerhalb 300m Radius</p> |
| 6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung | <p><u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Verfügbare Kapazität der Kläranlage und der bestehenden Netze sind mit der Gemeindeverwaltung und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</p> <p>Anschluss an den bestehenden Kanalverlauf in der Straße „Kemel“</p> <p><u>Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Straßenrandbebauung und voraussichtlich Unterschreiten des Schwellenwerts (Vorgaben AGE) zur Herstellung einer Retention → nach Abstimmung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung sollte daher die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein</p> <p>Das Regenwasser sollte nach Rücksprache mit der AGE und der Gemeindeverwaltung über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße, insofern dessen Dimensionierung ausreichend ist, abgeleitet werden.</p> <p>Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen</p> <p>Prüfung der Dimensionierung weiterer technischer Infrastrukturen finden im Rahmen der Ausarbeitung des PAP statt.</p> |

| 7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN | |
|---|---|
| 7.1 Integration in die Landschaft | Durchgrünung mit heimischen Hecken und Baumarten in den privaten Gärten als vernetzende Elemente mit der freien Landschaft |
| 7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung | Erhalt des Grünzugs in Ost-West-Richtung zum Erhalt der ökologischen Vernetzung mit dem östlich angrenzenden Offenland und zur Begrenzung des neuen Wohngebiets zur landwirtschaftlichen Nutzung im Norden |
| 7.3 Biotope / Habitats | <p>Ein gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschütztes und zu erhaltendes Linienbiotop entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>Die Zerstörung von Biotopen und Habitats ist genehmigungspflichtig (Demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, MDDI) → Kompensationsmaßnahmen notwendig</p> |
| 8. UMSETZUNGSKONZEPT | |
| 8.1 Umsetzungsprogramm | <p>Anforderungen zum Bauen an einer Staatsstraße (C.R.322) sind zu beachten</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein Linienbiotop gem. Art. 17 des Naturschutzgesetzes</p> <p>Berücksichtigung der geplanten Kanaltrasse innerhalb des Plangebiets zur Ableitung des Schmutzwassers der Baulandpotenzialfläche im Nordwesten (CT-NQ-03)</p> <p>Die dem „Schéma Directeur“ zu Grunde liegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.</p> |
| 8.2 Machbarkeit | Die Plangebietsfläche weist eine homogene Eigentümerstruktur auf |
| 8.3 Phasierung der Entwicklung | Keine Phasierung vorgesehen |
| 8.4 Abgrenzung der PAP | Entspricht der Abgrenzung des Schéma Directeur |

9. ILLUSTRATIONEN / KONZEPTSKIZZEN

