

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – FERME DE MUNSBACH

ORTSCHAFT MUNSBACH

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,71 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliches Gehöft, Grünfläche
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet mit mittlerer bis hohe Dichte (HAB-2)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

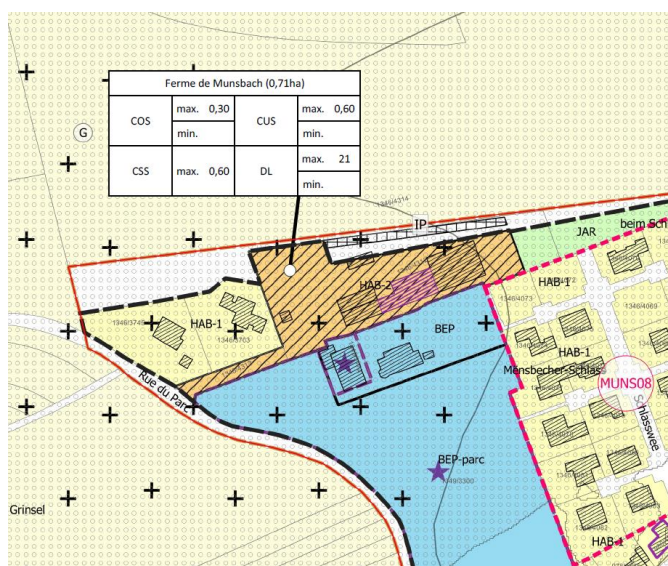


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2018, eigene Darstellung (zilmpla n s.à.r.l.)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

FERME DE MUNSBACH

COS	Max. 0,30	CUS	Max. 0,60
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,60	DL	Max. 21
			Min.



Source: Zilmplan, Plan d'aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung

- Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen im Bereich des Schlosses von Munsbach
- Ortsbildprägende Gebäude und städtebauliche Strukturen → Bauernhaus ist als schützenswertes Gebäude ausgewiesen
- Grenzt nördlich an die offene Landschaft und südlich an das Schlossareal
- Erschließung über Privatweg
- Planfläche gilt als Risikozone für Erdbewegungen

4.2 Leitlinien

- Förderung der Nachverdichtung der städtebaulichen Struktur durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Struktur zu Wohnzwecken
- Erhalt der schützenswerten Gebäudestrukturen
- Anbindung an das öffentliche Straßennetz → Abtretung an die Gemeinde des privaten Zufahrtsweges
- Sicherstellung von Übergängen und der Kontinuität des Siedlungsgefüges
- Herstellen eines öffentlichen Raumes, der den sozialen Austausch und gute Nachbarschaftsbeziehungen ermöglicht

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Primäre Nutzung zu Wohnzwecken • Entwicklung einer Mischung von Wohnraumtypologien zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde • Innere Gliederung durch den Erhalt der bestehenden Gebäudefluchten vorzusehen
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzwecke
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bis zu 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines öffentlichen Raumes auf der Freifläche südlich der bestehenden Bebauung möglich → soll als Aufenthaltsraum für Bewohner dienen
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die Nähe zum Schulcampus in Munsbach • Versorgungsinfrastrukturen stehen in Munsbach zur Verfügung (vor allem Supermarkt), weitere Angebote sind größtenteils außerhalb der Gemeinde gelegen (auch mit ÖPNV erreichbar)
5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Direkter Anschluss der Wohneinheiten an die bestehende Erschließung, die im Rahmen eines PAPs an die Gemeinde abgetreten werden soll • Anlehnung der Gebäudevolumen an die bestehenden Strukturen • Schaffung von interessanten Aufenthaltsräumen
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Dichte → ca. 15 Wohneinheiten (21 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 284 m²) → Verfügbarkeit von kleineren Wohneinheiten sicherstellen
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Integration von neuen Gebäuden in die bestehenden und teilweise zu erhaltenden Strukturen • Mischung von Wohnraumtypologien → Mehr- und Einfamilienhäuser

5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der neuen Bebauung an die bestehenden Strukturen, vor allem durch architektonische Aspekte Untergrund ist im Rahmen einer geotechnischen Studie auf seine Stabilität zu überprüfen
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Keine erhaltenswerte Sichtachsen
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gehöfts soll im Rahmen der Umnutzungsmaßnahmen als Gebäude erhalten werden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung für den motorisierten Verkehr über die „Rue du Parc“ → bestehender Privatweg sollte an die Gemeinde abgetreten werden
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Zufahrtsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Stellplätze für Wohnungen sind teilweise in den Gebäuden, sowie im Rahmen von Sammelcarports südlich der bestehenden Bebauung vorzusehen

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport

- Nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Minsber Baach“ sowie die Bahnhofstestelle „Munsbach“:
- Linie 142 (Bus): Luxembourg – Oetrange – Moutfort (Zwei-Stunden-Takt)
- Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
- Linie 30 (Bahn): Luxembourg – Wasserbillig – Trier Hbf (min. 2-mal/Stunde)



- Schulbuslinien 126 und 145
- Buslinie 117: Luxembourg - Trier via Findel
- Buslinie 142: Luxembourg - Oetrange - Moutfort
- Buslinie 144: Peppange - Livange - Luxembourg - Neihaischen
- Buslinie 740: Luxembourg - Parc d'Activité Syrdall
- Buslinie 742: Munsbach Gare - Parc d'Activité Syrdall

- Fuß - und Radwege
- lokaler Radweg
- nationaler Radweg
- Fuß-und Wanderwege

Quelle: zilmplän s.à.r.l (eigene Darstellung)

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung

- Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze über die „Rue du Parc“
- Benötigtes Retentionsvolumen ist im Rahmen des PAPs zu prüfen und entsprechend zu planen

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Im Norden grenzt die Planfläche an die offene Landschaft und bildet die Grenze mit der Grünzone → Übergang und Integration mit Hilfe einer privaten Grünfläche möglich • Die Parzellengrenzen sind mittels einheimischer Bepflanzungen zu gestalten, um einen sanften Übergang zu schaffen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der ökologischen Vernetzung über die Freihaltung des bestehenden Grünkorridors in Ost-West-Richtung über die privaten Grünfläche nördlich der Bebauung • Bepflanzungen im öffentlichen Raum sowie in den privaten Grünflächen verstärken den Grünraumverbund
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhaltenswerten Biotope vorhanden

8. UMSETZUNGSKONZEPT

8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende Kapazitäten der technischen Infrastrukturen für den Anschluss des Gebietes
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung kann in einer oder mehreren Phasen stattfinden
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>