

FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – BEI DER KAPELL

ORTSCHAFT NEUHAEUSGEN

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,51 ha
Aktuelle Nutzung	Weise, altes Bauernhaus (schützenswertes Volumen)
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Wohngebiet niedriger Dichte (HAB-1)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

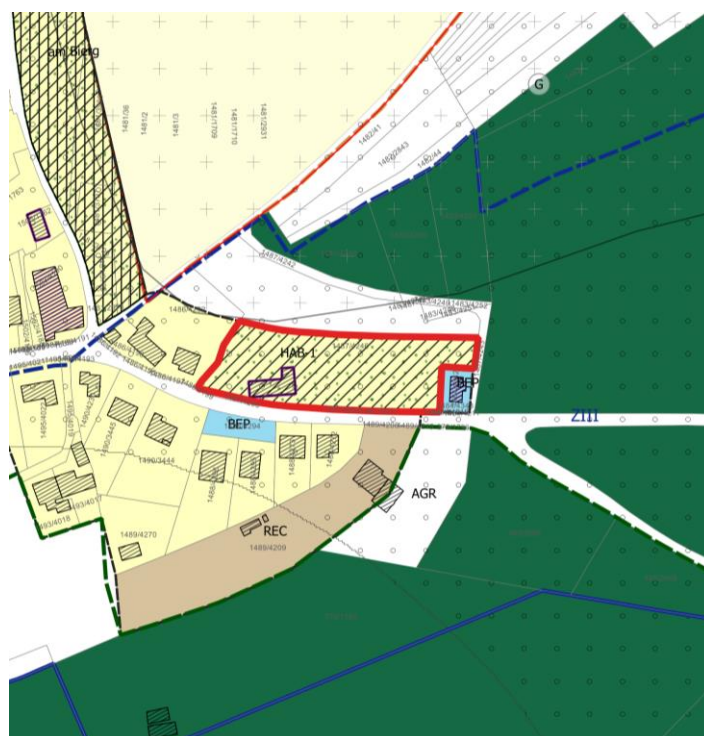


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2017, eigene Darstellung (zilmplän s.à.r.l.)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

BEI DER KAPELL

COS	Max. 0,25	CUS	Max. 0,50
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,45	DL	Max. 15
			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 entlang der Hauptstraße im Eingangsbereich der Ortschaft
- Schützenwerte Gebäudevolumen aufgrund ihrer Stellung und Ausrichtung zum öffentlichen Raum
- Erhaltenswerte Grünstrukturen → Grünraumvernetzung zwischen nördlich gelegenem Wald und nationalem Naturschutzgebiet (ZH 50 „Birelergronn“)

4.2 Leitlinien

- Entwicklung eines Wohngebietes → Straßenrandbebauung
- Erhalt des Gebäudevolumens des bestehenden Bauernhauses
- Bestmöglicher Erhalt der bestehenden Grünstrukturen → Integration in öffentliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung oder Privatgärten
- Verbesserung der Verbindungen für die sanfte Mobilität → Bürgersteig vorsehen

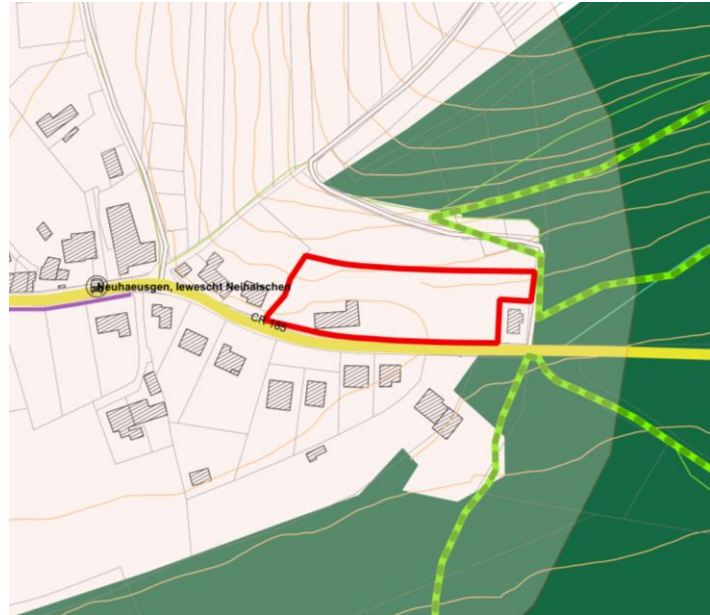
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler) • Erhalt der Ausrichtung und Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses → bestehende Fassung des Straßenraumes sollen erhalten werden
5.2 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherung)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bis zu 25 % zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Eine zentrale Grünfläche könnte zum Erhalt der bestehenden Grünstrukturen und der Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden • Ein neuer Bürgersteig soll vorgesehen werden → Verbesserung der Fassung des Straßenraumes
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung
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"> • geringe Dichte → ca. 7 Wohneinheiten (15 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 200 m²)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung der Gebäudetypologien → freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser • Volumen und Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses kann mit Hilfe einer Reihenhausbauung rückgebaut werden und ergänzt werden.

5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestmöglicher Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, die als Verbindung zwischen Wald und Naturschutzzone fungieren
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Gebäudevolumens und der Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Direkt Anbindung der Wohnhäuser an die „Rue Principale“
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines neuen Bürgersteiges entlang der „Rue Principale“ über die gesamte Länge der Planfläche
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Private Stellplätze können auch in Form von Sammelstellplätzen vorgesehen werden

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport

- Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Iewesch Neihaischen“:
 - Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
- Die Bahnhofstestelle in Munsbach ist in rund 3,5km nur mit dem PKW erreichbar:
 - 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 Principale“
- Die Regenwasserbewirtschaftung findet im Plangebiet mit Hilfe eines Retentionsbecken statt → naturnahe Gestaltung und Integration in öffentliche Grünfläche entlang der „Rue Principale“ mit Überlauf in die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue Principale“
- Abwasser → direkter Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue Principale“

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN

7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Weicher Übergang in die Landschaft nach Norden hin vorsehen
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der ökologischen Vernetzung über die vorzusehende Grünfläche sowie durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich → Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen • Bepflanzungen im öffentlichen Raum verstärken den Grünraumverbund
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Keine geschützten Biotope auf der Fläche 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 • Einigung der Eigentümer → 50 % der Eigentümer, die 50 % der Flächen besitzen zur Aufstellung eines PAP
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Entwicklungsphase für die gesamte Fläche
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>