

FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR – RUE PRINCIPALE

ORTSCHAFT NEUHAEUSGEN

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,31 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese, Privatgarten
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 2018, eigene Darstellung (zilmpian s.à.r.l.)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE PRINCIPALE

COS	Max. 0,25	CUS	Max. 0,40
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,45	DL	Max. 15
			Min.



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

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung

- Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Erhaltenswerte Grünstrukturen in Norden
- Fläche grenzt östlich an das nationale Naturschutzgebiet „ZH50 – Birelergronn“
- Für den Planbereich besteht eine Hangrutschgefahr

4.2 Leitlinien

- Entwicklung eines Wohngebietes in der Verlängerung der „Rue Principale“
- Schaffung eines weichen Übergangs zum Naturschutzgebiet
- Der Untergrund muss im Rahmen einer Entwicklung auf seine Stabilität geprüft werden.

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) • Erschließung mit Hilfe einer verkehrsberuhigten Stichstraße möglich
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"> • Erschließung der Fläche über eine Stichstraße entlang der südlichen Grenze möglich → dient auch als Aufenthaltsraum für die zukünftigen Einwohner
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"> • 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. 3 Wohneinheiten (15 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 200 m²)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Einfamilienhäuser zur bessern Integration in die bestehende Siedlungsstruktur vorsehen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung des Untergrunds im Rahmen einer geotechnischen Studie vorsehen
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"> • Keine erhaltenswerten Elemente vorhanden

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verbindungen

- Anbindung der Wohnhäuser über eine Stichstraße die in die „Rue Principale“ mündet

6.2 Straßennetzhierarchie

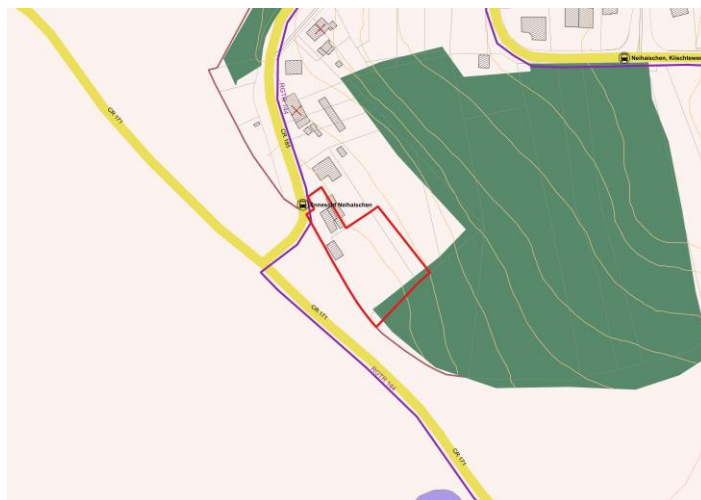
- Stichstraße soll als Spielstraße / Begegnungszone gestaltet werden, um die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum zu stärken

6.3 Parkraummanagement

- 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 „ennescht Neihaischen“:
 - Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihaischen (30-Minuten-Takt)
- Die Bahnhofstestelle in Munsbach ist in rund 4,5km 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 - Oetrang - 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: zilmplan s.à.r.l (eigene Darstellung)

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze in der „Rue Principale“ • Aufgrund der geringen Flächengröße und einer geringen Versiegelung ist die Notwendigkeit eines Retentionsbeckens zu überprüfen → ggf. ist ein direkter Anschluss des Regenwassers an das bestehende Infrastrukturnetz möglich • Abwasser → 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 Osten und Norden hin vorsehen aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes
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"> • Entwicklung in einer oder mehreren Phasen möglich
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>