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 (zilmplan 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: Zilmplan, Plan d´aménagement général – partie graphique

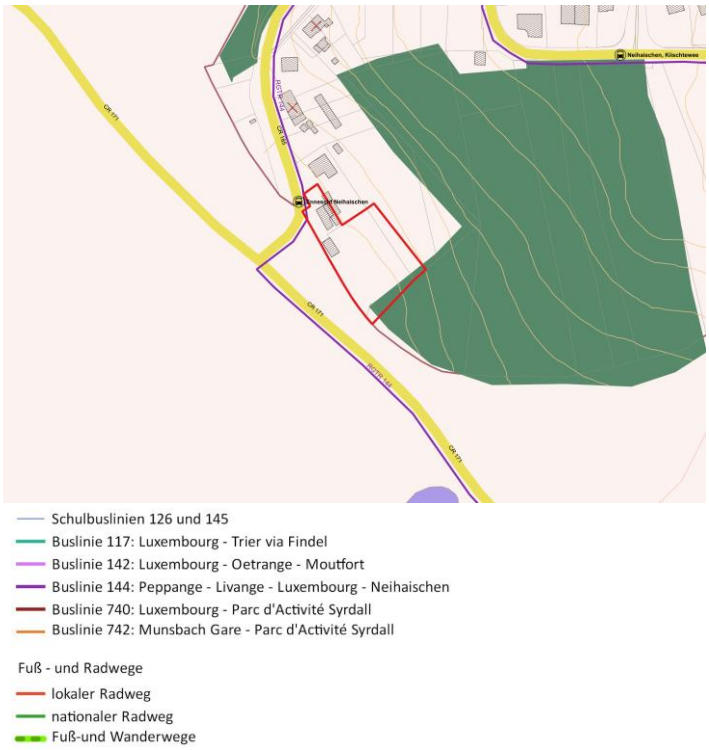
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

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 • Starkregenrisikogebiet • Urbane Struktur an vorhandene Kaltluftentstehungsgebiete anpassen
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. • Zirkuläre Materialauswahl und Bausysteme fördern • Grauwassernutzung analysieren und für gegebenen Nutzungen umsetzen • Gleichgewicht zwischen Erdaushub und Erdaufschüttungen anstreben.

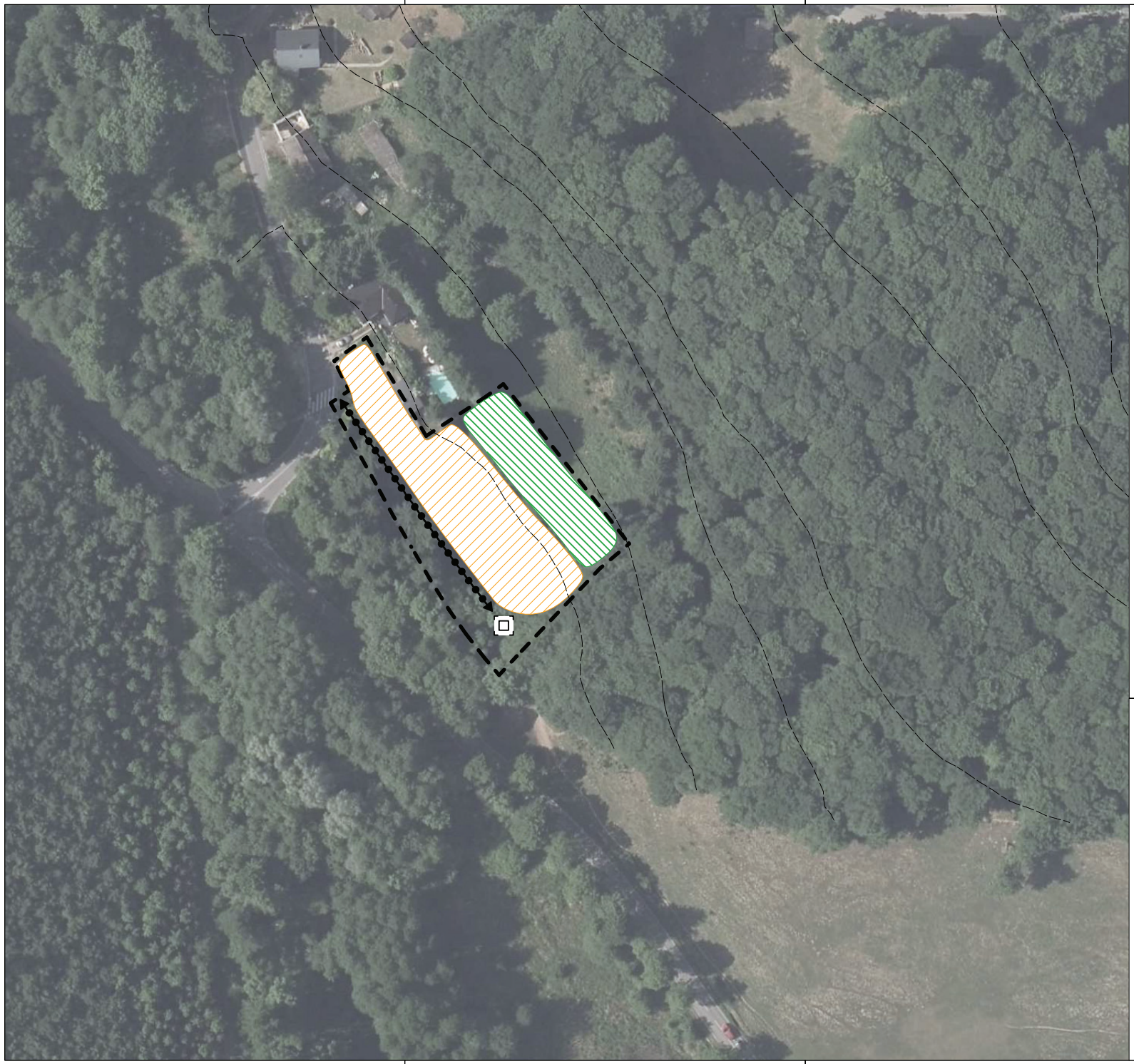
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken durch Nachverdichtung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler) • Erschließung mit Hilfe einer verkehrsberuhigten Stichstraße möglich
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, evtl. Freiberufler (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherung)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	• Bis zu 25 % zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Erschließung der Fläche über eine Stichstraße entlang der südlichen Grenze möglich → dient auch als Aufenthaltsraum für die zukünftigen Einwohner • Einsatz heller und reflektierender Oberflächen (Albedo) • Optimierung der Lichtfarbe und Minimisierung der Lichtverschmutzung • Anlage von großkronigen Bäumen in baumgerechten Pflanzgruben zur Verschattung
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• 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	• Begrenzung auf 2 Vollgeschosse → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	• geringe Dichte → ca. 3 Wohneinheiten (15 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 200 m²)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Freistehende Einfamilienhäuser zur bessern Integration in die bestehende Siedlungsstruktur vorsehen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Untersuchung des Untergrunds im Rahmen einer geotechnischen Studie vorsehen
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen,	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden

Abschnitte und Eingangsbereiche	
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• 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 – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
	• Die Bahnhaltestelle in Munsbach ist in rund 4,5km nur mit dem PKW erreichbar:
	  • Linie 30 (Bahn): Luxembourg – Wasserbillig – Trier Hbf (min. 2-mal /Stunde)
	 
	
	Quelle: zilmplan s.à.r.l (eigene Darstellung)

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Energiepositives Energiekonzept entwickeln (Energieeffizienz und Solaranlagen auf den Dächern) • Anschlussmöglichkeit an die technischen Infrastrukturnetze in der „Rue Principale“ • Aufgrund der geringen Flächengröße und einer geringen Versiegelung ist die Notwendigkeit eines Retentionsbecken zu überprüfen → ggf. ist ein direkter Anschluss des Regenwassers an das bestehende Infrastrukturnetz möglich • Abwasser → Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue Principale“ • Regenwasserkollektoren vorschreiben • Abflussstrategie/Notwasserwege ausweisen und freilassen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Weicher Übergang in die Landschaft nach Osten und Norden hin vorsehen aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• 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 • Pflanzung einheimischer Obst- und Laubbäume, einheimischer Hecken • Begrünung von Flachdächern (inkl. Carports) und Fassaden (falls machbar)
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Keine geschützten Biotope auf der Fläche vorhanden
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	• Umsetzung des PAP in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaft, Umwelt, Straßenbau, usw.)
8.2 Machbarkeit	• 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	• Entwicklung in einer oder mehreren Phasen möglich
8.4 Abgrenzung des oder der PAP‘s	• Siehe *8.3 Phasierung der Entwicklung*



Légende du schéma directeur

délimitation du schéma directeur
courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC 2008)
cours d'eau (BD-L-TC 2008)

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition somaire des densités

logement
commerce / services
artisanat / industrie
équipements publics / loisir / sport

faible moyenne forte densité

Espace public

espace minéral cerné / ouvert
espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles
axe visuel
seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
mobilité douce (interquartier, intraquartier)
zone résidentielle / zone de rencontre
chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain
P Pp parking public / privé
B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte
biotopes à préserver

Supplémentaire

Rétention rétention
arbre à préserver
espace vert privé

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE SCHUTTRANGE

PROJET

PAG / ETUDE PREPARATOIRE

PLAN

SCHEMA DIRECTEUR - Neihaischen - Rue Principale

BUREAU D'ÉTUDES

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire
83, Parc d'Activités Capellen
L-8308 Capellen
Tel: +352 26 45 2-856
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

DESSINÉ PAR BBF	FORMAT A3 (420mm/297mm)
VÉRIFIÉ PAR HNR	ÉCHELLE 1/1.000
DATE 28.05.2019	
FICHIER Z:\Schuttrange\PAG 2011\D_Plans\EP_Partie_graphique\EPC	
PLAN N° 20151925_SCHU_PAG_EPC_rue Principale_03	

FOND DE PLAN © ORIGINE CADASTRE : DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES