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)

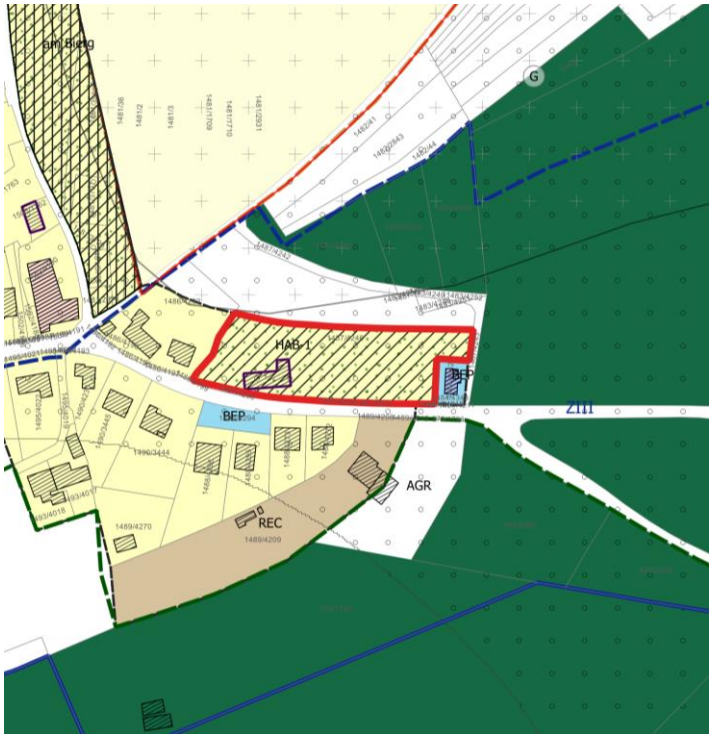
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2017, eigene Darstellung (zilmplan 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

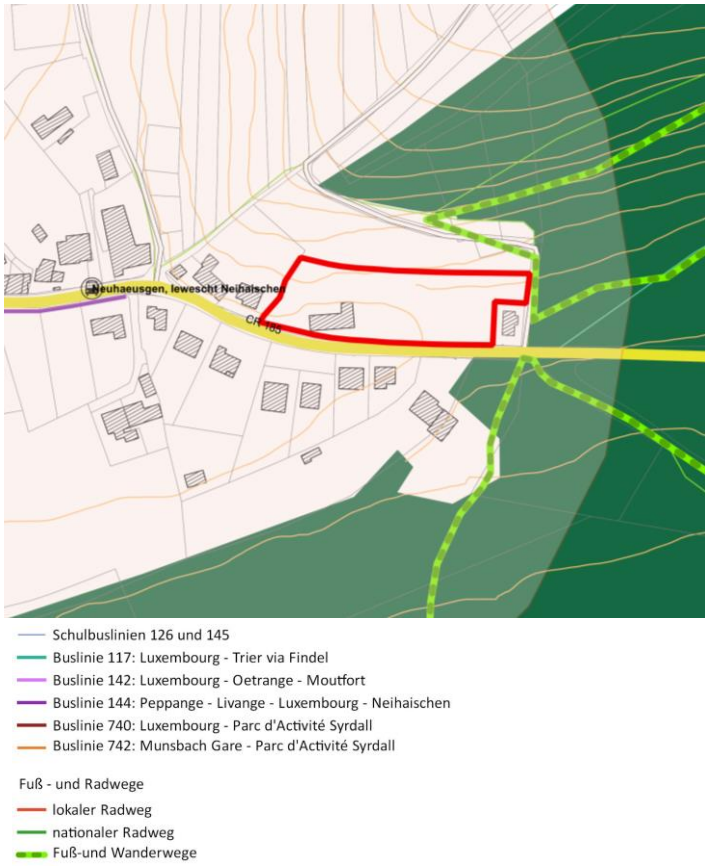
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

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 • 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) • Erhalt der Ausrichtung und Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses → bestehende Fassung des Straßenraumes sollen erhalten werden
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	• 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 • 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	• 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	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen

5.8 Bauliche Dichten	• geringe Dichte → ca. 7 Wohneinheiten (15 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 200 m²)
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Mischung der Gebäudetypologien → freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser • Volumen und Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses kann mit Hilfe einer Reihenhausbebauung rückgebaut werden und ergänzt werden.
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Bestmöglicher Erhalt von bestehenden Grünstrukturen, die als Verbindung zwischen Wald und Naturschutzzone fungieren
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Erhalt des Gebäudevolumens und der Gebäudestellung des bestehenden Bauernhauses
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Direkt Anbindung der Wohnhäuser an die „Rue Principale“
6.2 Straßennetzhierarchie	• Anlage eines neuen Bürgersteiges entlang der „Rue Principle“ über die gesamte Länge der Planfläche
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 „Iewescht Neihaischen“:
	  • Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
	• Die Bahnhaltestelle in Munsbach ist in rund 3,5km 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 über die „Rue Principale“ • Die Regenwasserbewirtschaftung findet im Plangebiet mit Hilfe eines Retentionsbecken statt → naturnahe Gestaltung und Integration in öffentliche Grünfläche entlang der „Rue Principiapale“ mit Überlauf in die bestehenden Infrastrukturen in der „Rue Principale“ • Abwasser → direkter 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 Norden hin vorsehen
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	• Eine Entwicklungsphase für die gesamte Fläche
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

MAITRE DE L'OUVRAGE
COMMUNE DE SCHUTTRANGE
Schëtter

PROJET
PAG / ETUDE PREPARATOIRE

PLAN
SCHEMA DIRECTEUR - Neuhaeusgen - Bei der Kapell

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	18.10.2018		
FICHIER	Z:\Schuttrange\PAG 2011\D_Plans\EP_Partie_graphique\EPC		
PLAN N°	20151925_SCHU_PAG_EPC_Bei der Kapell_03		

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