FICHE TECHNIQUE

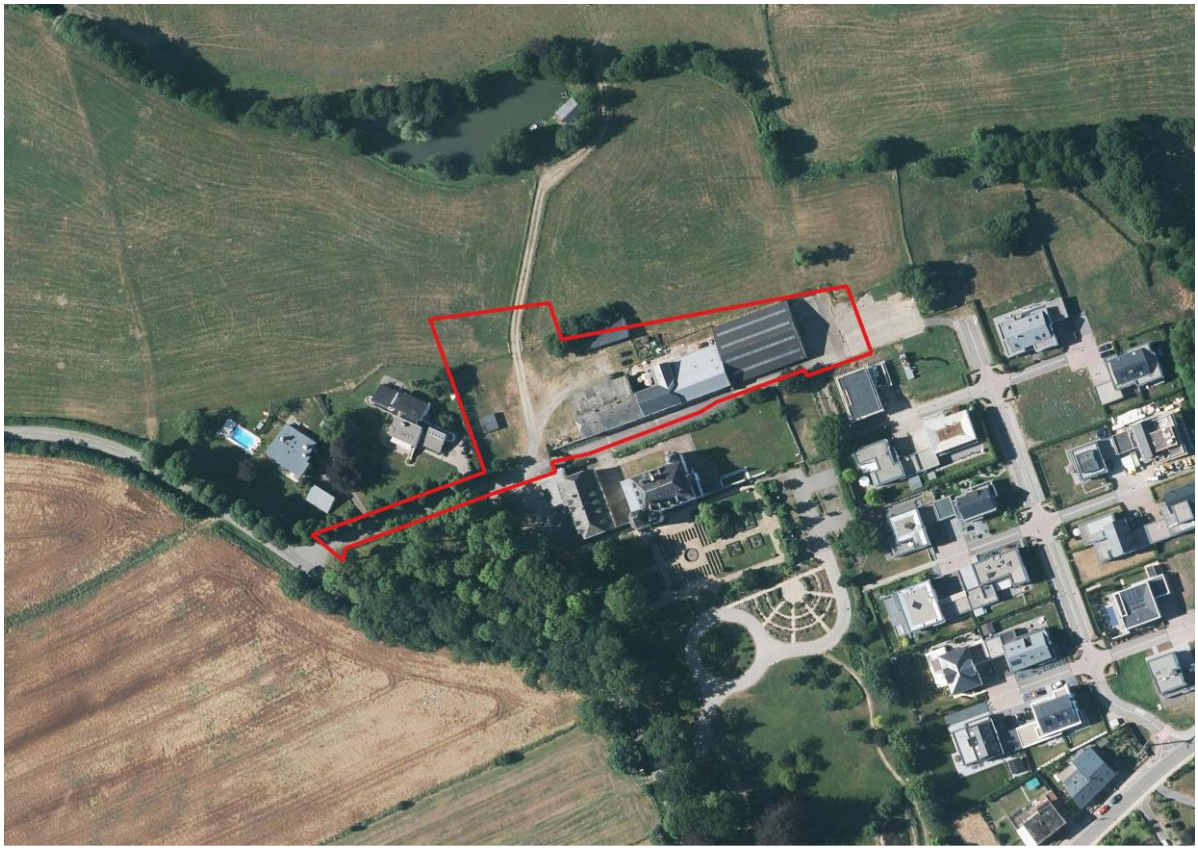
SCHEMA DIRECTEUR – FERME DE MUNSBACH

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)

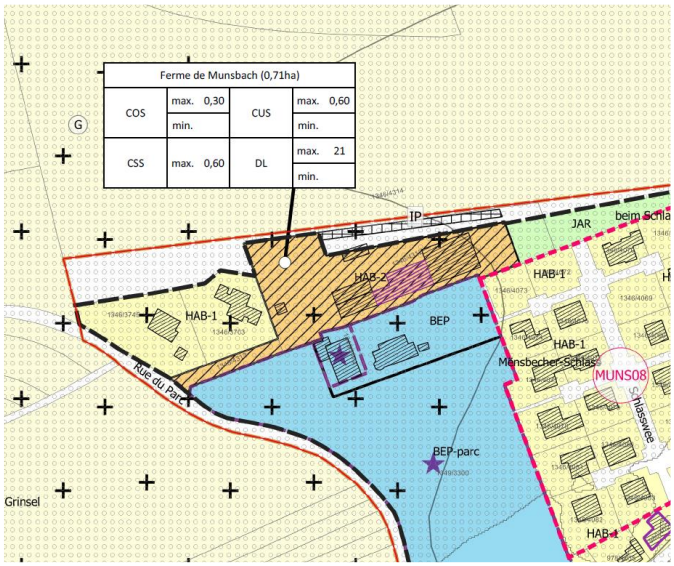
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2018, eigene Darstellung (zilmplan 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

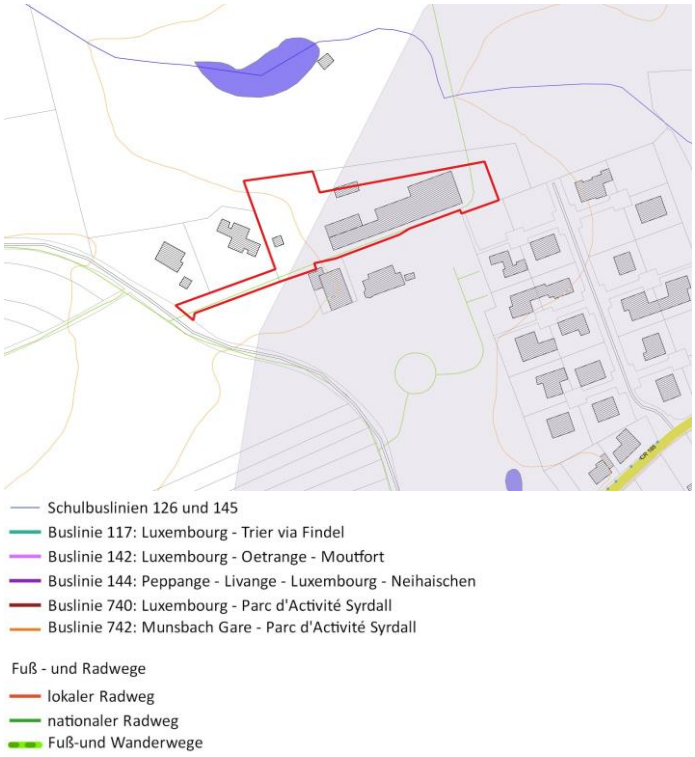
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen im Bereich des Schlosses von Munsbach • Ortbildprägende 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 • Zirkuläre Materialauswahl und Bausysteme fördern • Grauwassernutzung analysieren und für gegebenen

	Nutzungen umsetzen • Gleichgewicht zwischen Erdaushub und Erdaufschüttungen anstreben.

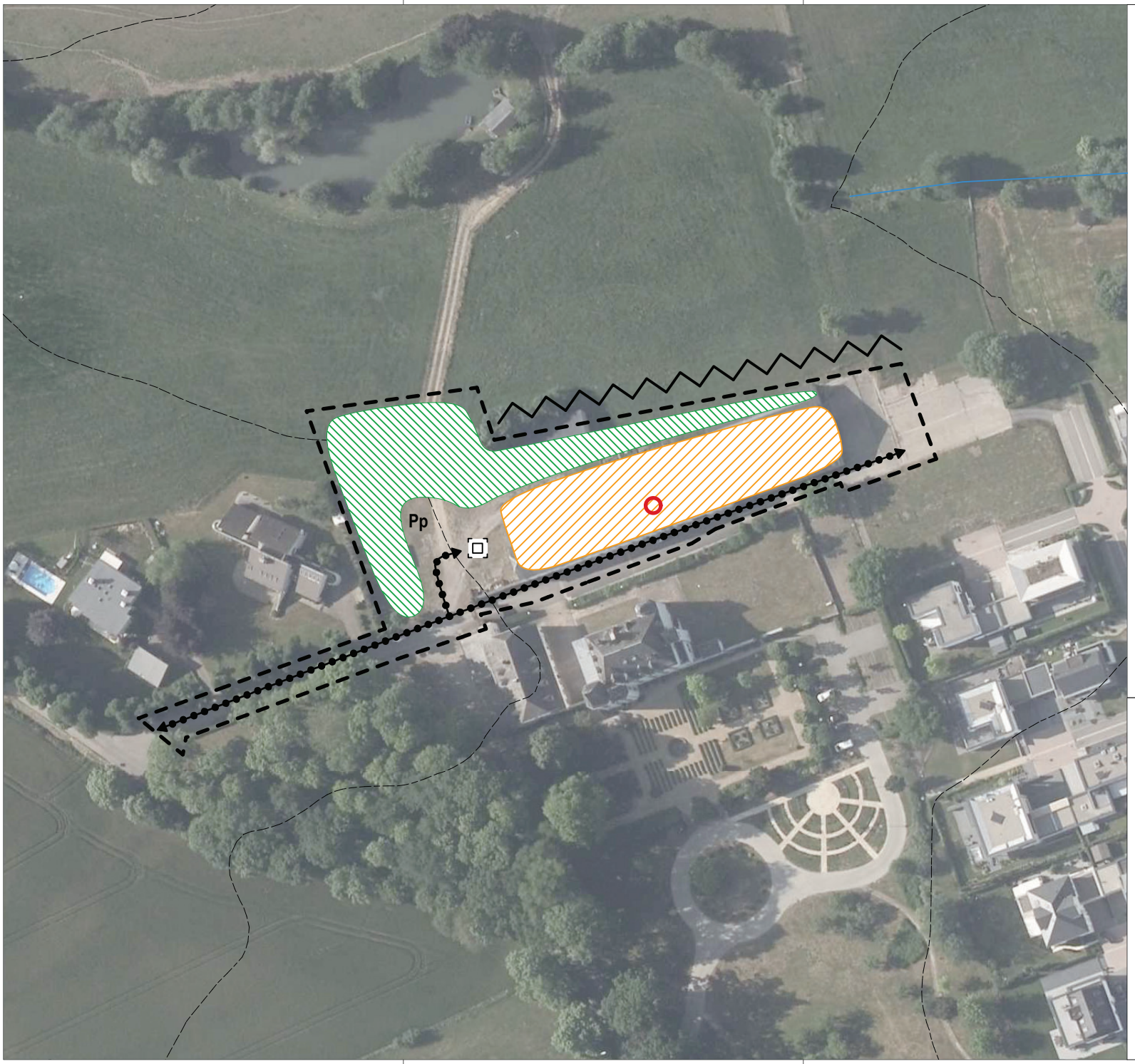
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Primäre Nutzung zu Wohnzwecken • Entwicklung einer Mischung von Wohnraumtypologien zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde • Innere Gliederung durch den Erhalt der bestehenden Gebäudefluchten vorzusehen
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	• Bis zu 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Schaffung eines öffentlichen Raumes auf der Freifläche südlich der bestehenden Bebauung möglich → soll als Aufenthaltsraum für Bewohner dienen • Vorsehen von ausreichenden Abstellflächen für Ressourcensammlung mit individueller Gewichtsmessung (das umweltrechtliche Verursacherprinzip) • 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	• 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	• 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	• Keine verdichteten und gemischten Strukturen oder übergeordnete öffentliche Räume mit Zentralitätseigenschaften vorgesehen
5.8 Bauliche Dichten	• Mittlere Dichte → ca. 15 Wohneinheiten (21 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 284 m²) → Verfügbarkeit von kleineren Wohneinheiten sicherstellen
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• 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	• 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	• Keine erhaltenswerte Sichtachsen
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gehöfts soll im Rahmen der Umnutzungsmaßnahmen als Gebäude erhalten werden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten Verkehr über die „Rue du Parc“ → bestehender Privatweg sollte an die Gemeinde abgetreten werden
6.2 Straßennetzhierarchie	• Zufahrtsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten
6.3 Parkraummanagement	• 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 Bahnhaltestelle „Munsbach“:
	  • Linie 142 (Bus): Luxembourg – Oetrange – Moutfort (Zwei-Stunden-Takt)
	  • Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
	  • Linie 30 (Bahn): Luxemburg – 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 du Parc“ • Benötigtes Retentionsvolumen ist im Rahmen des PAPs zu prüfen und entsprechend zu planen • Regenwasserkollektoren vorschreiben • Abflussstrategie/Notwasserwege ausweisen und freilassen

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• 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	• 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 • 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 erhaltenswerten Biotope 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
8.3 Phasierung der Entwicklung	• Entwicklung kann in einer oder mehreren Phasen stattfinden
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 - Mensbech - Ferme de Munsbach

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_Ferme de Munsbach_03		

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