FICHE TECHNIQUE

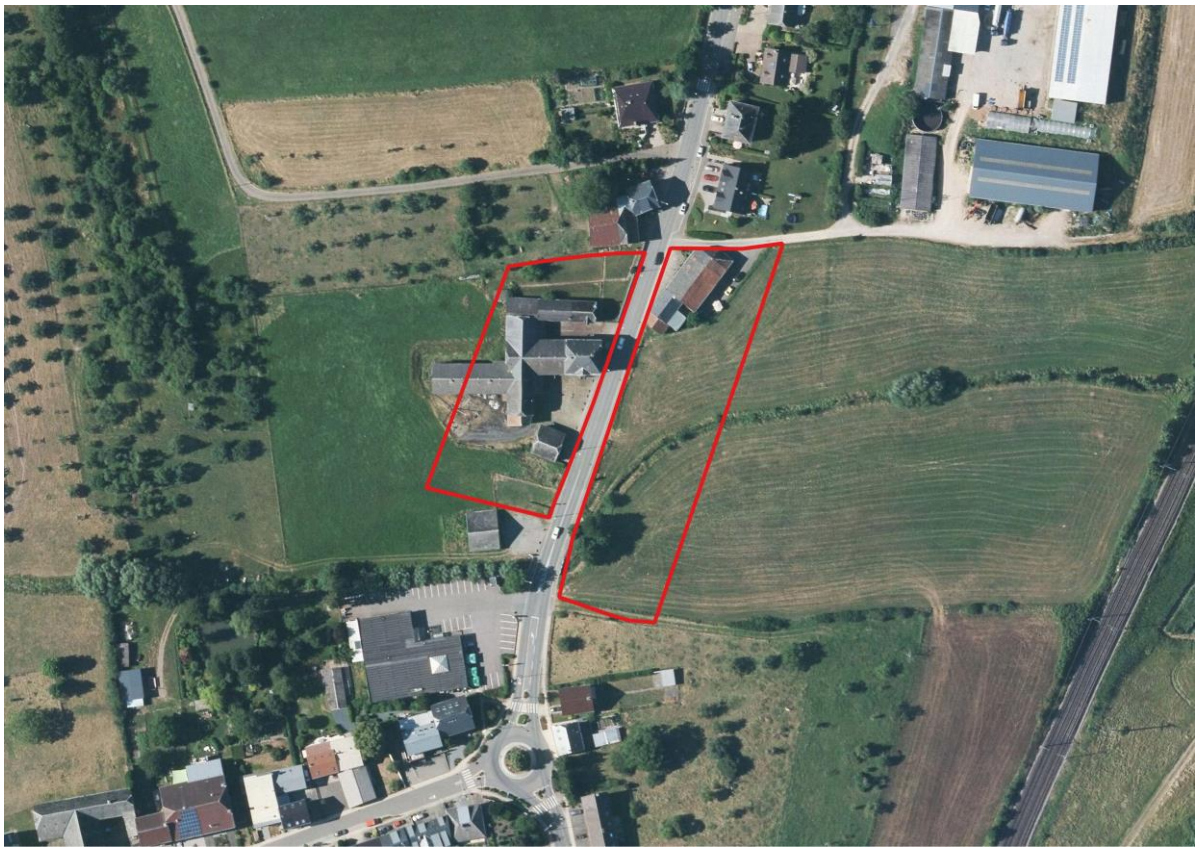
SCHÉMA DIRECTEUR – HAFF MINSBECH / BRILL

ORTSCHAFT MUNSBACH

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,02 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliches Gehöft, Grünfläche, Bachlauf, bestehendes Wohnhaus, Bachlauf „Minsbech“
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet mit Dorfcharakter (MIX-v)

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

HAFF MINSBECH-BRILL			
COS	Max. 0,40	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,60	DL	Max. 35
			Min.

Source: Zilmplan, Plan d´aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

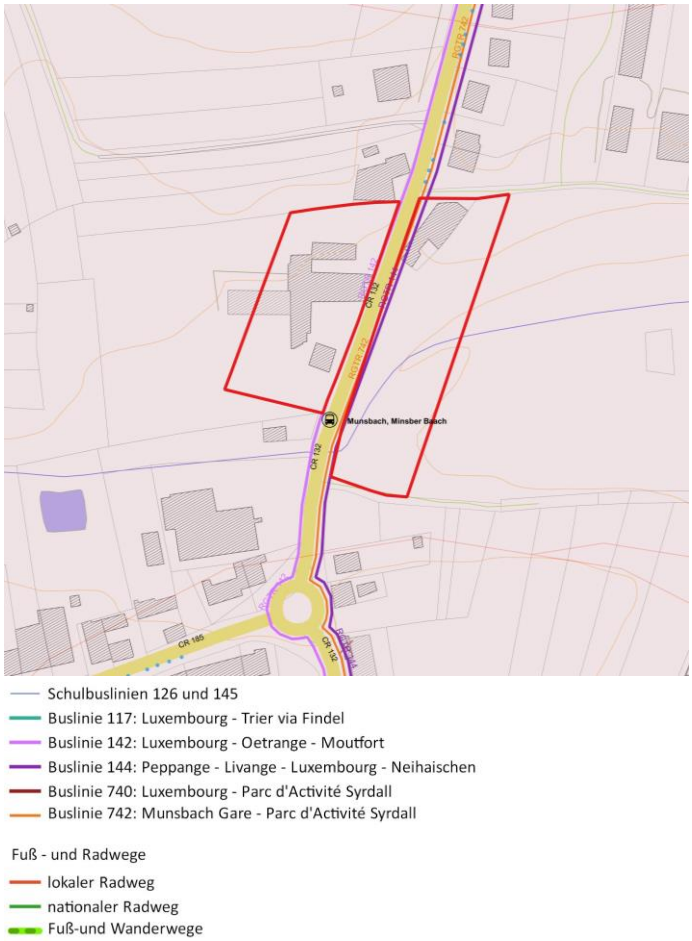
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachse der Gemeinde am Ortseingang von Munsbach • Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gehöfts (außer Betrieb) westlich der „rue Principale und einer Straßenrandbebauung östlich der „Rue Principale“ in zentrumsnaher Lage der Ortschaft Munsbach • Ortbildprägende Gebäude und städtebauliche Strukturen • Bachlauf *Minsbech* verläuft im östlichen Bereich der Planfläche von Süden in nordöstlicher Richtung über Planfläche • Starkregenrisikogebiet in den Wiesen südlich und entlang dem Bachlauf *Minsbech* und in den Wiesen südlich des Haff Minsbech • Bebauungsstruktur an vorhandene Kaltluftentstehungsgebiete anpassen
4.2 Leitlinien	• Förderung der Funktionsmischung in der Gemeinde Schuttrange durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Struktur zu Wohn- und Gewerbezwecken westlich der „Rue Principale und Entwicklung von Wohnungen in Form von kleineren Residenzen und kompakten Einfamilienhäusern östlich der „rue Principale“ → Prägung des Ortseingangs der Ortschaft

	Munsbach • Verbesserung der ökologischen Vernetzung innerhalb und zwischen den Dorfgebieten durch die Freihaltung von bestehenden Grünraumkorridoren (Bachlauf *Minsbech*) • Umlegung des Bachlaufs „Minsbech“ im östlichen Planbereich • 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 Wohn- und Gewerbezwecken • Entwicklung von Wohnraum für kleinere Haushalte anstreben in Form von kleineren Residenzen und kompakten Einfamilienhäusern • Verfügbarkeit von kleinen Geschäfts- und Büroflächen in zentrumsnaher Lage sicherstellen • Innere Gliederung durch eine Hofsituation beidseitig der „rue Principale“, die durch Gebäudefluchten im westlich Planbereich zu erhalten ist
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke (> 50%) • Gewerbe- und Dienstleistungszwecke
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	• Bis zu 25% zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, Renaturierung Minsbech, …) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Zentraler (teilweise bereits bestehender) Hof, beidseitig der Straße, soll als Aufenthaltsraum für Bewohner und Kunden dienen • Grünfläche am Bach zum Erhalt des bestehenden Ost-Westkorridors → Aufwertung der Vernetzung von innerörtlichen Grünstrukturen

	• 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 (z.B. entlang Parkinfrastrukturen an der „rue Principale“)
5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Funktionale Verknüpfung Wohnen - Bildung durch die unmittelbare 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 oder zu bauende Erschließung • Anlehnung der Gebäudevolumen an die bestehenden Strukturen • Interessante Aufenthaltsräume durch eine einladende Gestaltung der Hofsituation beidseitig der „Rue Principale“
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Umstrukturierung soll ein ergänzendes Angebot zum Zentrum von Munsbach und Schuttrange bilden → erweiterte Zentralität für die Gemeinde
5.8 Bauliche Dichten	• Hohe Dichte → ca. 35 Wohneinheiten (35 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 102m²) → Verfügbarkeit von kleineren Wohneinheiten sicherstellen
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Entwicklung einer Mischbebauung mit Einfamilienhäusern und kleineren Residenzen • Integration von neuen Gebäuden in die bestehenden und teilweise zu erhaltenden Strukturen
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 • Umlegung und Renaturierung des Bachlaufs *Minsbech* • Optische Einengung des Straßenraums durch eine teilweise giebelständige Gebäudeausrichtung
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen,	• Die Sichtachse aus Richtung der „Rue Principale“ auf das

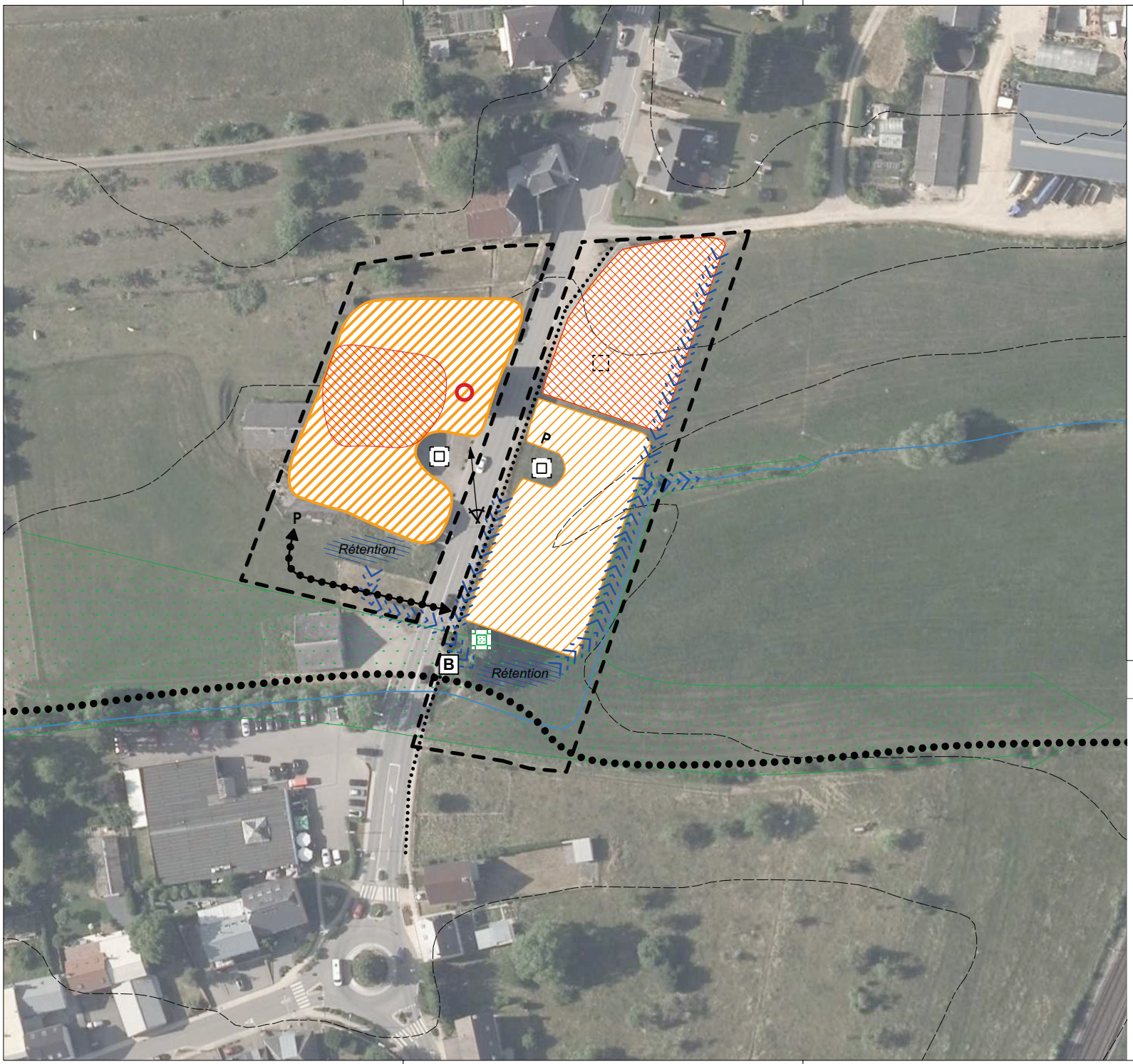
Abschnitte und Eingangsbereiche	bestehende und zu erhaltende Wohnhaus im westlich Teilbereich soll erhalten werden.
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gehöfts soll im Rahmen der Umnutzungsmaßnahmen als Gebäude erhalten werden • Erhalt des offenen Bachlaufs durch Umlegung und Renaturierungsmaßnahmen
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten Verkehr über die „Rue Principale“ → Zugang für die Tiefgaragen und den ökologischen Parkplatz für den westlichen Teilbereich südlich der bestehenden Bebauung und für den östlichen Teilbereich, über die Hofsituation vorsehen • Wegeverbindung entlang des Bachs soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes überprüft werden
6.2 Straßennetzhierarchie	• Zugang für Tiefgarage und Parkplatz, sowie die Hofsituationen westlich und östlich der „Rue Principale“ sind als verkehrsberuhigter Bereich vorzusehen
6.3 Parkraummanagement	• Stellplätze für Wohnungen sind in einer Tiefgarage unter den entstehenden Gebäuden vorzusehen → in entsprechender Ferne zum Bachlauf • Stellplätze für Beschäftigte und Kunden sind auf dem ökologischen Parkplatz südlich der bestehenden Bebauung vorzusehen

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• 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 Principale“ • Regenwasserretention am tiefsten Punkt im Süden vorsehen → Integration der Retentionsfläche in die südliche Grünfläche (Korridor) im östlichen Planbereich • Regenwasserkollektoren vorschreiben • Abflussstrategie/Notwasserwege ausweisen und freilassen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Im Westen und im Osten grenzt die Planfläche an die offene Landschaft und bildet die Grenze mit der Grünzone → im Osten kann die Renaturierung des Minsbech als Übergang fungieren • Die Parzellengrenzen sind mittels einheimischen 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 im Süden des Planbereiches • Bepflanzungen im öffentlichen Raum sowie offene, natürlich gestaltete Regenwassermulden 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 Biotope nach Artikel 17 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

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A	15.05.2019	Modifications retenues dans le cadre de la procédure précédant le vote du Conseil Communal
B		

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE SCHUTTRANGE

PROJET

PAG / ETUDE PREPARATOIRE

PLAN

SCHEMA DIRECTEUR - Mensbech - am Brill

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_Brill_03		

FOND DE PLAN

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