FICHE TECHNIQUE

SCHÉMA DIRECTEUR – AN DEN AZINGEN SUD

ORTSCHAFT UEBERSYREN

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,43 ha
Aktuelle Nutzung	Privatgärten, bestehendes Bauernhaus
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischzone mit Dorfcharakter entlang der „Rue de Mensdorf“ und Wohngebiet niedriger Dichte (HAB-1) im rückwärtigen Bereich

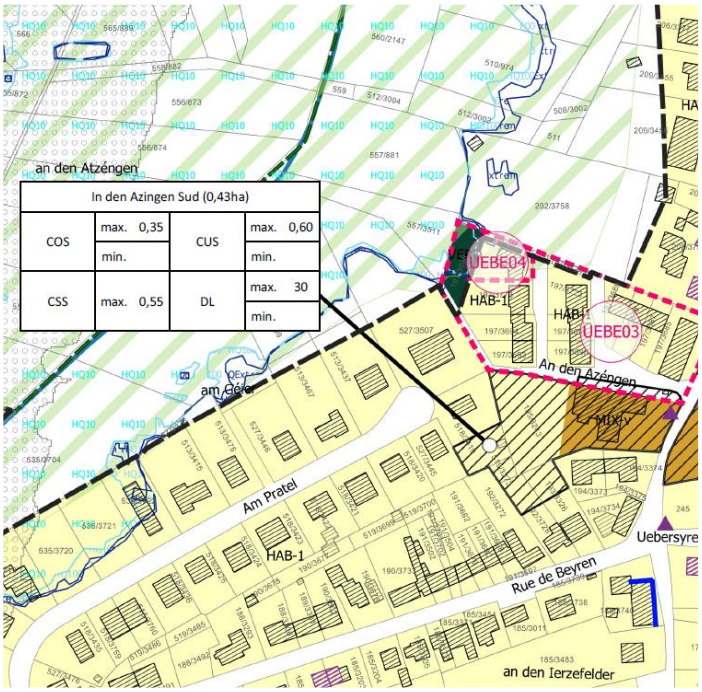
2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2017, eigene Darstellung (zilmplan s.à.r.l)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

AN DEN AZINGEN SUD

COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,60
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 30
			Min.



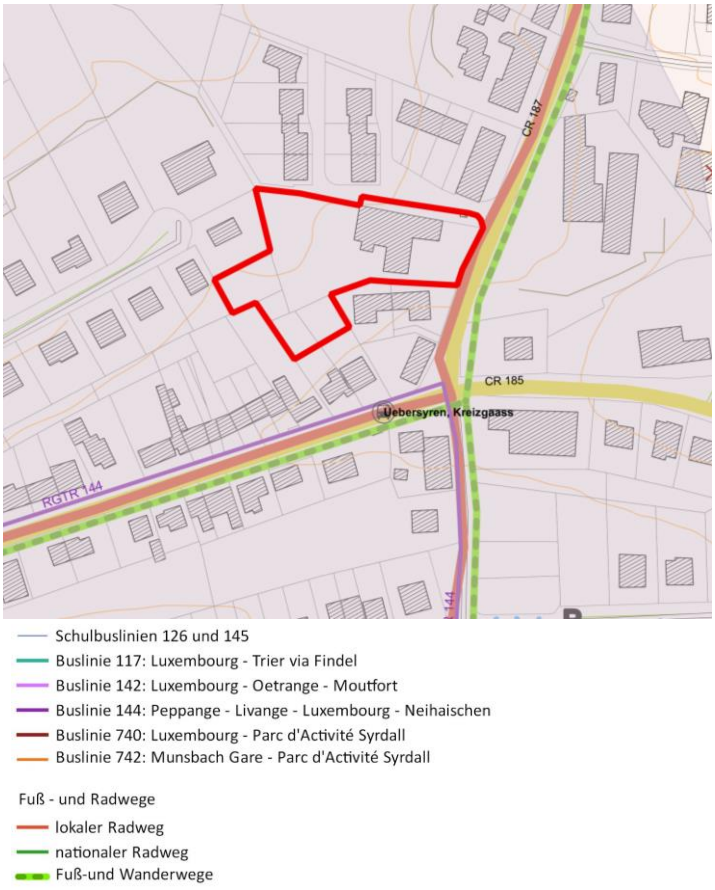
Source: Zilmplan, Plan d´aménagement général – partie graphique

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur • Sicherstellung einer guten Durchlässigkeit der Ortschaft („Stadt der kurzen Wege“)
4.2 Leitlinien	• Entwicklung eines Wohngebietes • Verbesserung der Verbindungen für die sanfte Mobilität zwischen den Dorfgebieten (an den Azéngen – Am Pratel) • 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 durch Nachverdichtung • Möglichkeit der Nutzung durch nicht störende Aktivitäten (z.B. Freiberufler)
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	• Anlage einer neuen Erschließungsstraße (Wohnstraße) über die Straße „an den Azéngen“ und einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Retentionsmöglichkeiten für die Regenwasserbewirtschaftung vorsehen • 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 • Attraktive, breite und beschattete Fuß- und Radwege
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 oder zu bauende 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	• mittlere Dichte → ca. 12 Wohneinheiten (30 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 220 m² für Einfamilienhäuser und 115m² für Wohnungen in Mehrfamilienhaus)

5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Mischung der Wohnungstypologien vorsehen → freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, sowie ein Mehrfamilienhaus (max. 6 Einheiten) entlang der „rue de Mensdorf“
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Einhaltung von Mindestabständen zur bestehenden Bebauung → Parzellen werden teilweise als Gärten (sanfte Übergänge schaffen)
5.11 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Keine erhaltenswerten Sichtachsen vorhanden • Eingangsbereiche zum Wohngebiet nach den Regeln einer „zone résidentielle“ gestalten
5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	• Wegkreuz an der „rue de Mensdorf“ soll erhalten werden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten Verkehr über die Straße „an den Azéngen“
6.2 Straßennetzhierarchie	• Flächensparende, primäre Erschließung gestaltet als „zone résidentielle“, die nicht nur dem Verkehrszweck, sondern auch einem Aufenthalts- und Spielzweck für Kinder gerecht wird • Sekundäre Erschließung für Fußgänger und Radfahrer zum Erhalt der innerörtlichen Fußwegverbindungen → Verbindung der Wohngebiete „am Pratel“ und „an den Azéngen“
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen • Private Stellplätze können auch in Form von Sammelstellplätzen zur Verfügung gestellt werden

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Uebersyren - Kreizgaass“:
	  • Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
	• Bahnhaltestelle in Munsbach ist in rund 700 m fußläufig 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 Straße „an den Azéngen“ und die „rue de Mensdorf“ • Integration eines Retentionsbecken für die Regenwasserbewirtschaftung in die öffentliche Grünfläche vorsehen • Regenwasserkollektoren vorschreiben • Abflussstrategie/Notwasserwege ausweisen und freilassen

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	• Innerörtliche Potenzialfläche, die keine direkte Verbindung mit dem Landschaftsraum aufweist
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung über eine mögliche Grünfläche sowie durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich • 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*