FICHE TECHNIQUE

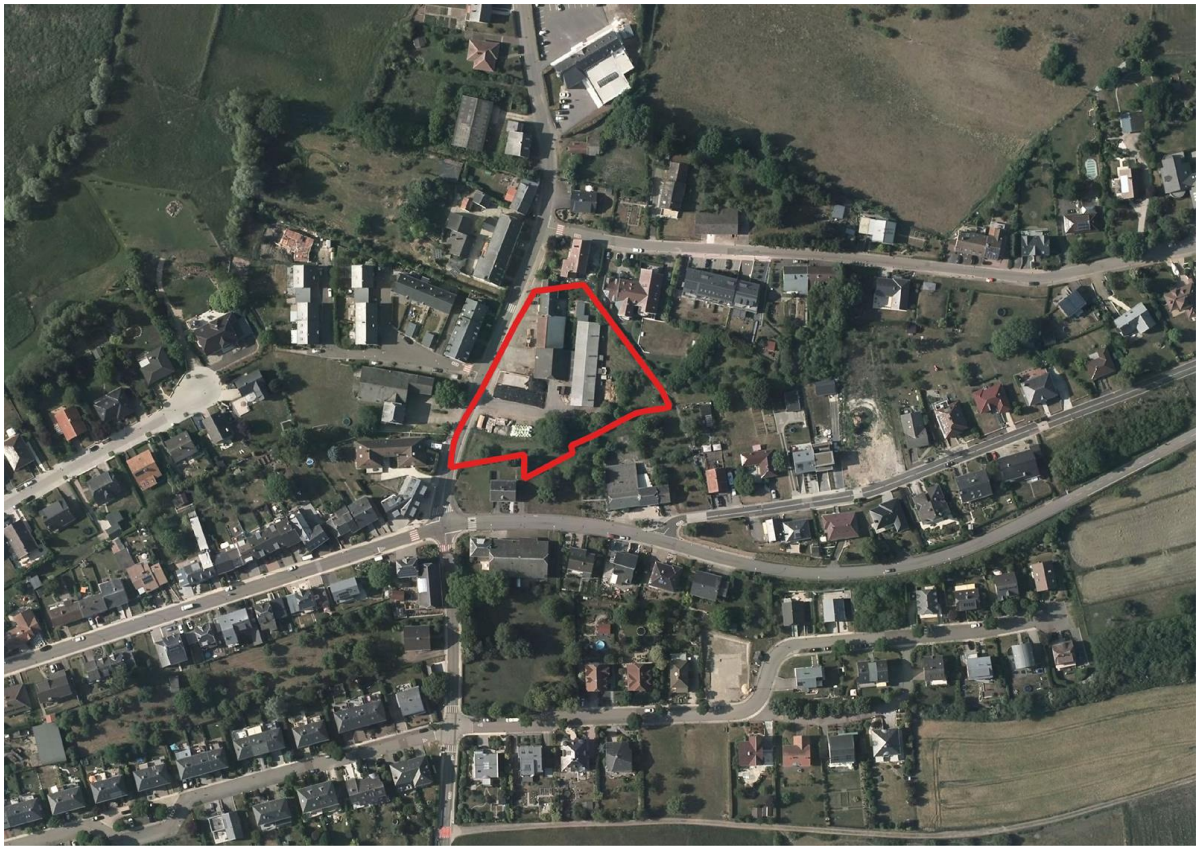
SCHEMA DIRECTEUR – RUE DE MENSDORF

ORTSCHAFT UEBERSYREN

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,57 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliches Gehöft (noch in Betrieb)
Geplante Nutzung im PAG	Ausweisung als Mischgebiet mit Dorfcharakter (MIX-v)

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

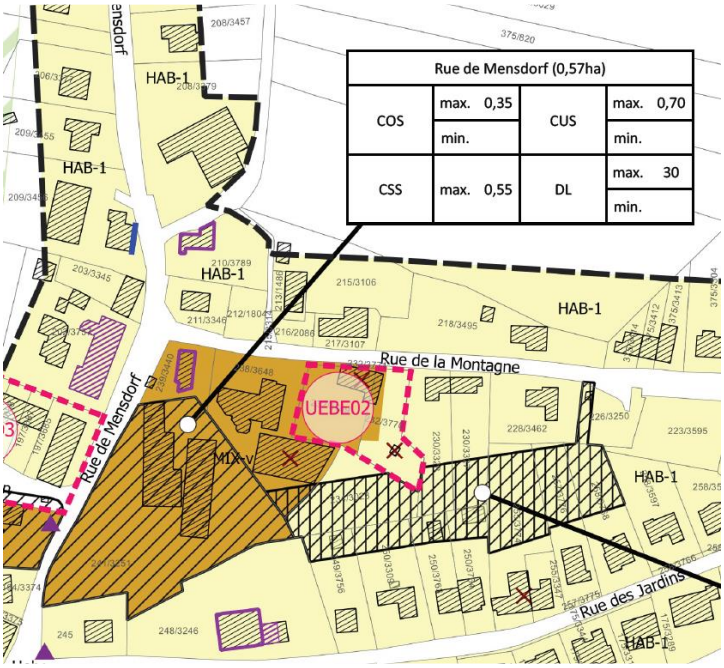


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2017, eigene Darstellung (zilmplan s.à.r.l)

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

RUE DE MENSDORF

COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,70
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 30
			Min.



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

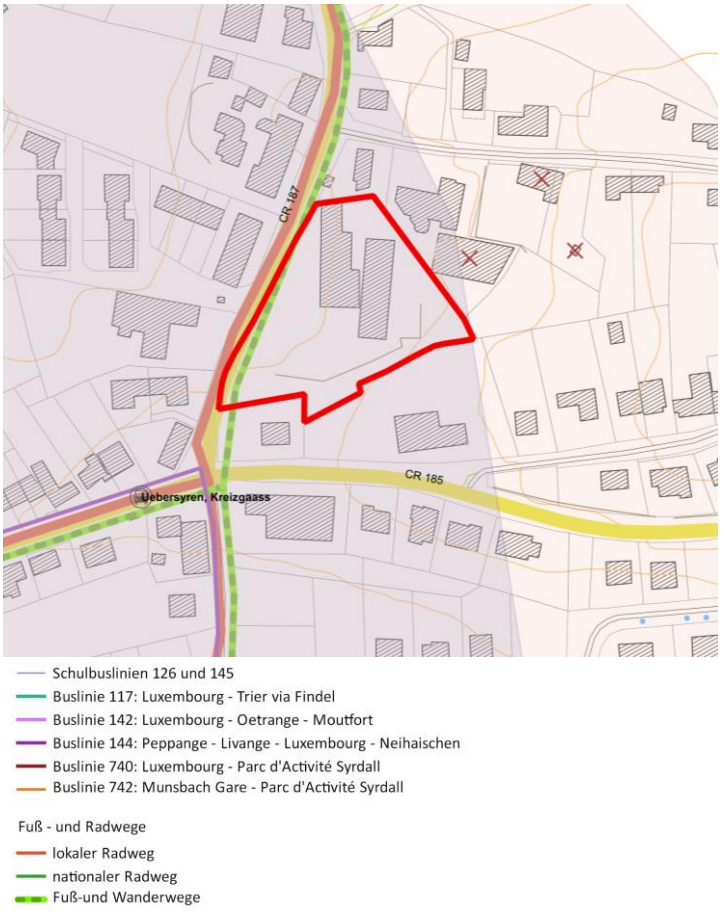
4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gehöfts (z. Zt noch in Betrieb) im Zentrum der Ortschaft Uebersyren • Ortsbildprägende städtebauliche Strukturen
4.2 Leitlinien	• Umnutzung einer landwirtschaftlichen Struktur zu Wohnzwecken • Erhalt der ortsbildprägenden Hofsituation im Zentrum von Uebersyren durch die Berücksichtigung bestehender Gebäudevolumen und Baufluchtlinien • 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) → vor allem in den Erdgeschossen der Mehrfamilienhäuser • Innere Gliederung durch eine Hofsituation die durch festzusetzende Gebäudefluchten zu erhalten ist sowie die Platzsituation im Innenbereich der Fläche
5.2 Nutzungen	• Wohnzwecke, evtl. Freiberufler/Dienstleistungen (Arzt, Anwaltskanzlei, Versicherung)
5.3 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	• Bis zu 25 % zur Erschließung der Fläche (Straßenraum, Grünfläche, Spielplatz, ...) sind laut Gesetz vorgegeben
5.4 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Zentraler (bereits bestehender) Hof, sowie Platz im Innenbereich sollen als Aufenthaltsräume für die Bewohner dienen • Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz, um somit das Spielplatzangebot in der Ortschaft Uebersyren zu erweitern • 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 zur Ortschaft Munsbach und dort gelegenem Schulcampus • Versorgungsinfrastrukturen stehen ebenfalls 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

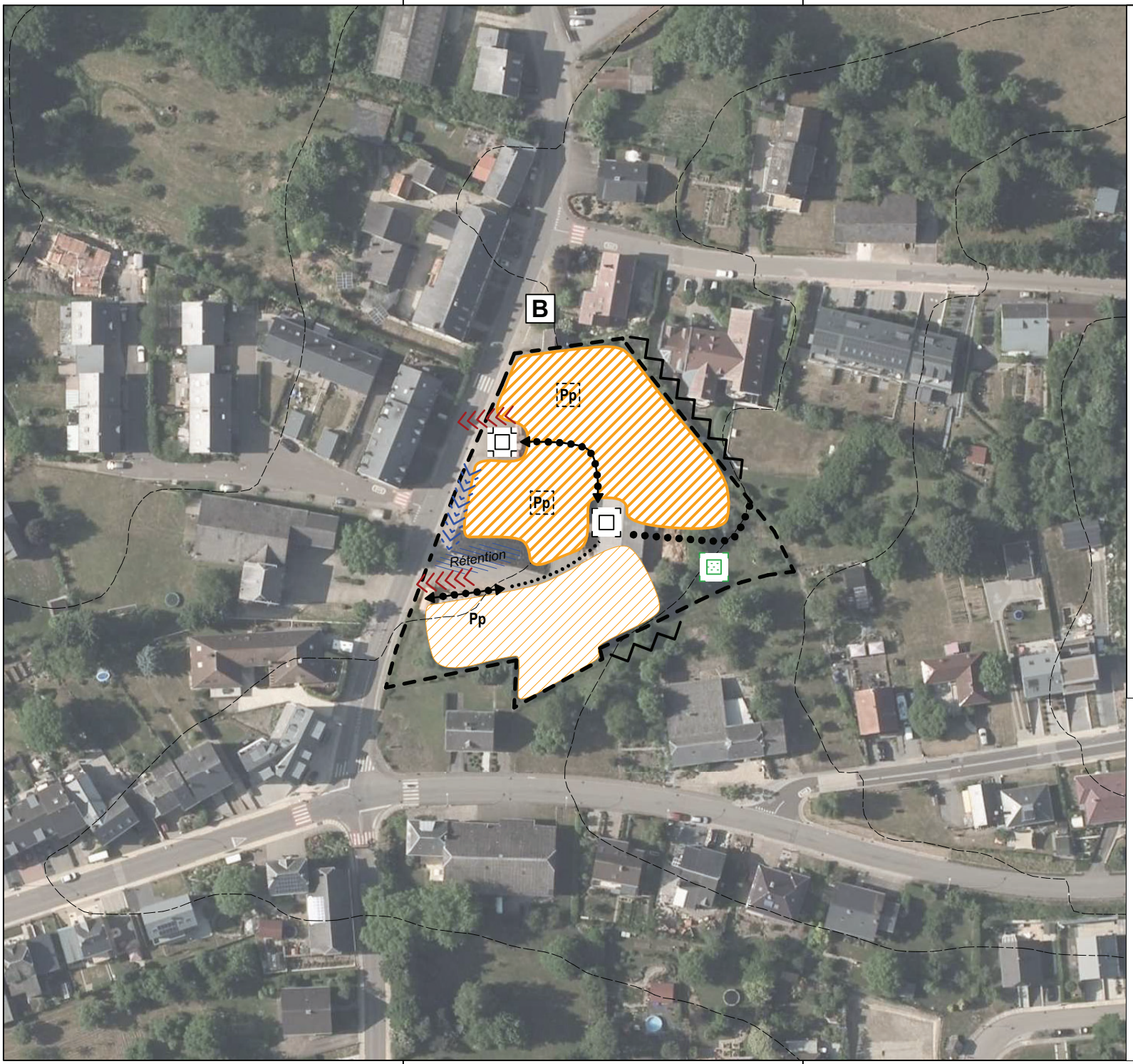
	• Begrenzung auf 2 Vollgeschosse für Neubauten → Vermeidung eines Maßstabssprungs mit der bestehenden Bebauung • Interessante Aufenthaltsräume durch eine verkehrsberuhigte Auslegung der Erschließungsinfrastruktur und eine einladende Gestaltung des an der Straße liegenden Hofs
5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Planfläche liegt im Zentrum der Ortschaft Uebersyren → kann durch die Ansiedlung von wohnergänzenden Funktionen einen erhöhten Grad an Zentralität ermöglichen
5.8 Bauliche Dichten	• Hohe Dichte → ca. 23 Wohneinheiten (41 WE/ha) möglich (durchschnittliche Bruttogeschossfläche: 150 m²) • Quartierseingang soll durch dichtere Wohnformen (kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 8 WE) ergänzt werden • Geringere Dichte im Innenbereich
5.9 Typologien und bauliche Mischung	• Bauliche Mischung durch kleinere Mehrfamilienhäuser und kompakte Einfamilienhausformen
5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Einhaltung von Mindestabständen zur bestehenden Bebauung • Erhalt der bestehenden Hofsituation durch die Schaffung klarer Raumkanten
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	• Die bestehenden Gebäudevolumen an der „rue de Mensdorf“ sollen erhalten werden → Rückbau der Volumen bei Abriss von Gebäude, resp. Erhalt der Baufluchtlinien
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	• Anbindung für den motorisierten Verkehr über die „rue de Mensdorf“ • Innere Wegverbindung zwischen dem Hof an der „rue de Mensdorf“ und dem Platz im Innenbereich gewährleisten
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 → Erschließung der Reihenhäuser auch über Wohnwege möglich
6.3 Parkraummanagement	• Private Stellplätze können auf den Privatgrundstücken vorgesehen werden → Sammelstellplatzkonzepte sind jedoch

	zu bevorzugen • Für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen vorzusehen

6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	• Anbindung an den öffentlichen Transport über die Bushaltestelle „Kreizgaass“, sowie die Bahnhaltestelle „Munsbach“:
	  • Linie 144 (Bus): Itzig – Luxembourg – Neihäischen (30-Minuten-Takt)
	  • 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 de Mensdorf“ • Regenwasserretention entlang der „rue de Mensdorf“ mit zentralem Kontrollbecken 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 • Gestaltung des nördlichen Teils als Grünfläche, sowie die Orientierung der Privatgärten nach Osten und Süden ermöglicht sanften Übergang in die innerörtliche Grünfläche
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	• Aufwertung der ökologischen Vernetzung über die vorzusehende Grünfläche sowie durch natürliche Übergänge zwischen Privatgärten möglich • 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 • 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

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE SCHUTTRANGE

PROJET

PAG / ETUDE PREPARATOIRE

PLAN

SCHEMA DIRECTEUR - Iwwersyren - Rue de Mensdorf

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_rue de Mensdorf_03		

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