

FICHE TECHNIQUE

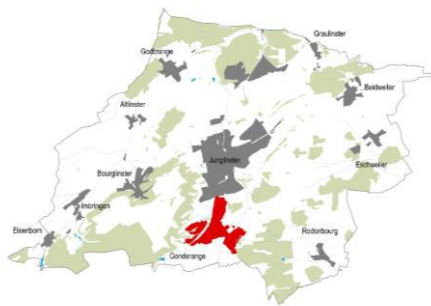
SCHÉMA DIRECTEUR SD-Gon-11 « GEHAANSRÄICH »

ORTSCHAFT GONDERANGE

1. MERKMALE

Fläche in ha	1,34 ha
Aktuelle Nutzung	Bebaute Fläche (Gewerbe und Wohnen)
Geplante Nutzung im PAG	MIX-v

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



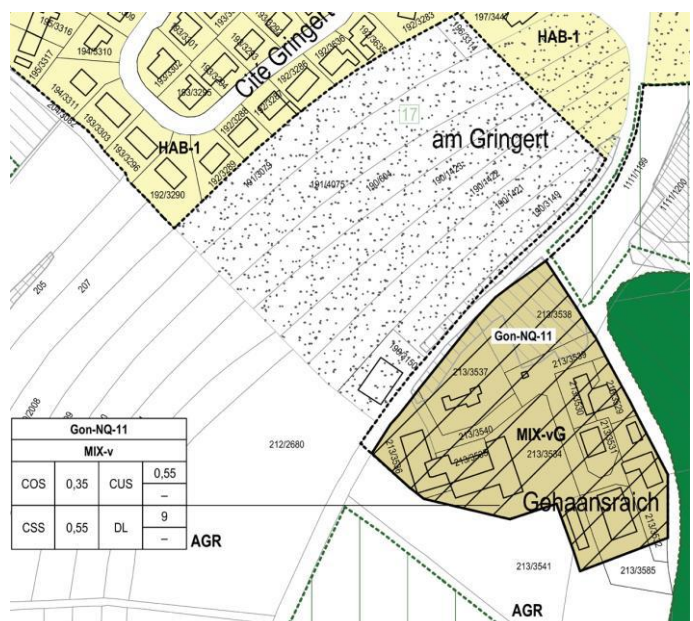
© **Origine fond de plan** : Administration du Cadastre et de la Topographie : Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Gon-NQ-11 (HAB-1)			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,55
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 9
			Min.

© **Origine fond de plan** : Administration du Cadastre et de la Topographie : Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

Groupement de prestataires : DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner | Zilimplan s.à.r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire



4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am südlichen Ortsrand der Ortschaft Gonderange • Bestehende Bebauung → Nutzung für Gewerbe und Wohnen • Erschließung über einen Privatweg • Schützenswerte Obstbaumwiese im Norden der Planfläche
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Umstrukturierung einer bereits bebauten Fläche • Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen • Abtretung der privaten Erschließungsstraßen an die Öffentlichkeit • Harmonische Integration und Vernetzung mit der Umgebung
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des bestehenden städtebaulichen Charakters aus Wohnen und Gewerbe → Begrenzung der Wohnbebauung • Punktuelle Ergänzungen der Bebauung durch Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauweise • Vermeidung von Mehrfamilienhäuser • Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum → Gestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"> • 1,34 ha
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle Nutzungsmischung soll bestehen bleiben • Begrenzung der Wohnnutzung auf 30% der Bruttogeschossfläche (s. partie écrite PAG)
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Wird im PAP festgelegt, generell bis zu 25% der Bruttofläche laut Gesetz
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenraum soll als Aufenthalts- und Begegnungsbereich dienen → verkehrsberuhigte Gestaltung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität teilweise auch mit wasserdurchlässigen Materialien • Zentraler Platz als Teil des Straßenraums → Wendemöglichkeit für den motorisierten Verkehr, soll aber auch als Aufenthaltsfläche genutzt werden können
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage am Ortsrand, bestehen nur wenige funktionale Übergänge mit der Umgebung. • Schule von Gonderange ist in rund 1 km fußläufig erreichbar
5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Gebäudevolumen an die Lage am Ortsrand → Vermeidung von zu sehr exponierten Gebäudestellungen • Orientierung der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung → max. 2 Vollgeschosse
5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität vorgesehen
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Dichtewerte für den PAP-NQ werden im PAG, mittels der Koeffizienten COS, CUS, und DL, festgesetzt (s. oben)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Mischung durch unterschiedliche Formen von Einfamilienhäuser (freistehend, Doppel- oder Reihenhäuser) und funktionale Gebäude der Gewerbebetriebe • Vermeidung von Mehrfamilienhäuser

5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung entlang der südlichen Gebietsgrenze, um eine harmonische Integration in die offene Landschaft zu gewährleisten
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Der Eingangsbereich zum Quartier ist visuell und gestalterisch zu kennzeichnen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Schützenswerte Obstbaumwiese nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes → Bei Zerstörung durch eine Bebauung muss eine entsprechende Kompensation der Grünstrukturen erfolgen
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Erschließung über die „Rue Gehaansräch“
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung soll im Rahmen einer Umstrukturierungsmaßnahme als Begegnungszone umgestaltet werden → Vermeidung einer klassischen Straßengestaltung • Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer • Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang zur Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten • Gestaltungsmaßnahmen für den Straßenbereich sind im PAP festzulegen (wasserdurchlässige Materialien, Anordnung, ...)
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs • 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf Privatgrundstück • Stellplätze für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vorsehen (s. partie écrite PAG)
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Planfläche liegt im 500m-Einzugsbereich der Bushaltestelle „Eschelërstrooss“ und ist somit an Luxemburg-Stadt und Junglinster angebunden
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p>Ver- und Entsorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist mit dem „Service technique“ und den zuständigen Behörden im Vorfeld einer PAP-Planung abzustimmen • Plangebiet ist bereits an das Kanalnetz der Gemeinde Junglinster angebunden → evtl. Ausbau notwendig <p>Regenwasserbewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AGE im Rahmen einer PAP-Planung zu entwickeln • Regenrückhaltung auf dem Plangebiet durch offene Gräben, ein Kontrollbecken ist am tiefsten Punkt (Norden) des Plangebietes vorzusehen • Geringe Versiegelung um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • Übergang zur offenen Landschaft im Süden schaffen • Eingrünung vorsehen um Auswirkungen einer Umstrukturierung auf die Landschaft zu mindern
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Offene Regenrückhaltung, sowie aneinandergrenzende Gartenstrukturen mit einheimischen Laub- und Obstbäumen können als vernetzende Grünelemente dienen
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> • Schützenswerte Obstbaumwiese nach Artikel 17 vom Naturschutzgesetz vorhanden → Bei Zerstörung durch eine Bebauung muss eine entsprechende Kompensation der Grünstrukturen erfolgen
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer müssen einen PAP aufstellen, um eine Umstrukturierung zu ermöglichen
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der Fläche innerhalb eines einzigen PAP's vorsehen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>
9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN	
9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> • Schonender Umgang mit Grund und Bode → Umnutzung bereits bebauter Flächen • Aufenthaltsqualität zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Passivhäuser mit Gründächer und Photovoltaikanlagen • Ausrichtung der Gebäude nach Süden
9.3 Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht gegeben
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht gegeben
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen