



## FICHE TECHNIQUE

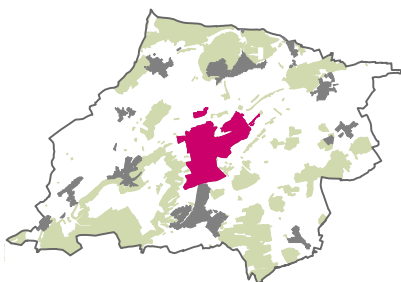
### SCHEMA DIRECTEUR - SD-JL-08-A « UM LEI »

#### LOCALITE DE JUNGLINSTER

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	2.43 ha
Bestehende Nutzung	Wiese, ehem. Hofanlage mit Wohnnutzung (teilweise denkmalgeschützt)
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

#### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

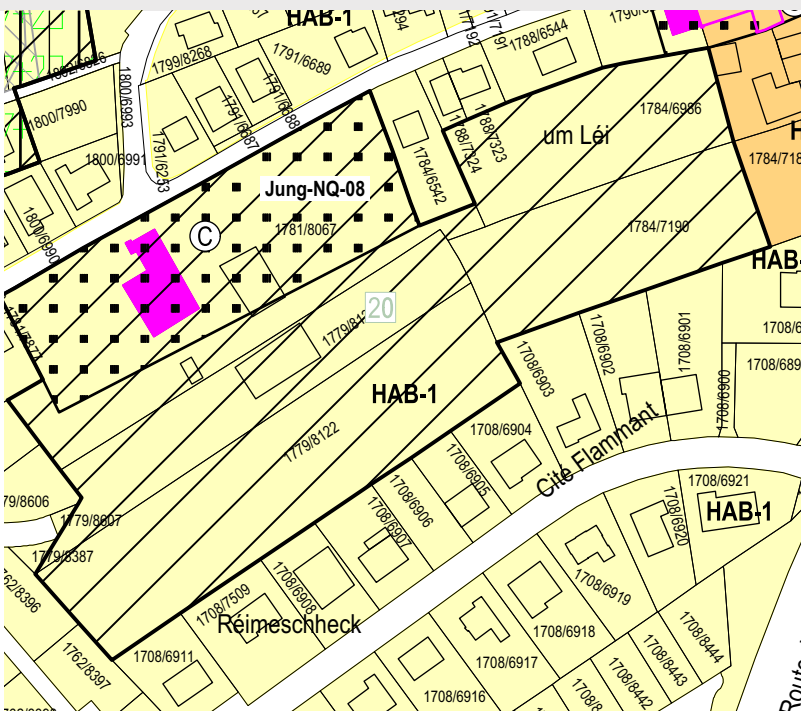


© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numerise PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



#### 3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.55	CUS	max. 0.80
	min. -		min. -
CSS	max. 0.75	DL	max. 30
			min. -



© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numerise 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 | zilmpla s.à r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire



<b>4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN</b>	
4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausbildung eines neuen Wohnquartiers</li><li>• Stärkung der städtebaulichen Struktur</li><li>• Integration in die städtebauliche Situation</li><li>• Einbindung der neuen Bewohner in die Ortsgemeinschaft</li><li>• Berücksichtigung der bestehenden (Wohn-) Bebauung zentral im Quartier gelegen</li></ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"><li>• innerörtliche Nachverdichtung</li><li>• Bauliche Variabilität in Form und Typologie</li><li>• Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum</li></ul>
<b>5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nachverdichtung</li><li>• Zusammenhängende, offene städtebauliche Strukturen</li><li>• Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li><li>• Einheitlich, gestalterische Merkmale</li><li>• Nachbarschaften</li></ul>
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2,43 ha</li></ul>
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen</li></ul>
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 25%</li></ul>
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raums	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnstraßen mit Anger, Platzfläche und Grünfläche</li><li>• Schaffung von Aufenthaltsqualitäten (Sitzgelegenheiten etc.)</li><li>• Stärkung Naherholungscharakter</li><li>• Hochwertige Materialwahl</li><li>• Naturnahe Integration der Regenwasserbewirtschaftung</li></ul>
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	Stärkung und Gewährleistung der Verknüpfung mit umliegender Ortschaft <ul style="list-style-type: none"><li>• Neue Wohneinheiten und bestehende Wohneinheiten im Quartier</li><li>• Neue Wohneinheiten und umliegende Bebauung</li></ul>
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingliederung der neuen Bebauung in bestehende örtliche Situation</li><li>• Fortführung der (wohn-)baulichen Dichte</li><li>• Orientierung der Geschossigkeit am Bestand</li><li>• Ausreißer in der örtlichen Struktur dürfen nicht als architektonische oder städtebauliche Referenz dienen</li></ul>
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"><li>• nicht gegeben</li></ul>
5.9 Bauliche Dichte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quartier dient der innerörtlichen Verdichtung</li><li>• Max. 20-25 WE/ha</li><li>• Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</li></ul>
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung</li></ul>
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklung der Flächen unter dem Aspekt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme mit Abstand zum Bestand</li><li>• Grünflächen im Quartier planen</li><li>• Berücksichtigung des bestehenden Gewerbebetriebes</li></ul>
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Übergänge	<ul style="list-style-type: none"><li>• zentral im Gebiet denkmalgeschütztes Gebäude einer alten Hofanlage</li></ul>
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsbildprägende Bebauungen befinden sich ausserhalb des Plangebiets</li><li>• zentral im Gebiet denkmalgeschütztes Gebäude einer alten Hofanlage</li></ul>
<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrstechnische Erschließung von Norden über „Rue des Cerises“ und von Westen über „Rue Jacques Santer“</li><li>• Eine Fuß- und Radverbindung soll von Osten aus von der „Rue Rham“ entstehen, dies soll gleichzeitig auch als Rettungsgasse dienen (mind. 2,50 m breit)</li></ul>



6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innere Erschließung durch Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs</li> <li>Parkraum für Bewohner, Besucher etc. auf privaten Flächen und gebündelt auf Sammelparkplätzen</li> </ul>
6.4 Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bushaltestelle „Junglinster, Um Léi“ ca. 310m fußläufig entfernt</li> </ul>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p>Ver- und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwässerung über „Rue Jacques Santer“ nicht möglich, da dort gepumpt werden müsste; nur über „Rue des Cerises“ möglich</li> <li>Ist sonst mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</li> <li>Bestehende Netze sind vorhanden; Ergänzungen und Erweiterungen sind jedoch notwendig</li> </ul> <p>Regenwasserbewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l'eau zu entwickeln</li> <li>Regenrückhaltebecken auf dem Plangebiet möglich (im östlichen Teil)</li> <li>Regenrückhaltung auf dem Plangebiet durch offene Gräben</li> <li>Entwässerung über „Rue Jacques Santer“ nicht möglich, da dort gepumpt werden müsste</li> <li>Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten</li> </ul> <p>Stromversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen</li> </ul> <p>Telekommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen</li> </ul>
<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft; Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgrünung im öffentlichen Raum (Grünzug, Wohnstraße, Sammelstellplatz, Anger, etc.) und auf privaten Flächen</li> <li>Heimische Obst- und Laubbäume auf privaten Flächen anpflanzen</li> </ul>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Ziel ist ein hoher ökologischer Standard mit ländlichem Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Offenes Regenrückhaltebecken und Gräben</li> <li>Anpflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken</li> <li>wenn möglich bestehende Bäume in Planung integrieren</li> </ul>
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>denkmalgeschütztes Gebäude zentral gelegen im Plangebiet</li> </ul>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für Umsetzung sind Erweiterungen der technischen Infrastrukturen bezüglich Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung notwendig</li> <li>Organisation der Stellflächen</li> <li>die Fläche ist für eine Retention geeignet</li> <li>Beachtung des Bestands</li> </ul>
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung stellt keine Probleme dar</li> <li>Regenwasserbewirtschaftung genau prüfen</li> <li>neue Parzellenverteilung notwendig (PAP)</li> </ul>
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>kann in 2 Abschnitten entwickelt werden</li> </ul>
8.4 Abgrenzung der PAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>PAP im Sinne einer Eigenentwicklung und Nachverdichtung</li> </ul>
<b>9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNG, HANDEL UND FREIFLÄCHEN</b>	
9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts</li> <li>Stärkung der Identität</li> <li>Wohlfühlfaktor durch Variabilität mit wechselnden Gebäudestrukturen</li> </ul>



9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterschiedliche Haustypen und innovative Wohnformen („habitat intermédiaire“)</li><li>• Entwicklung eines Energiekonzepts (Nutzung regenerativer Energien)</li><li>• Offene Bauweise</li><li>• Privatgärten</li></ul>
9.3 Dienstleistung	<ul style="list-style-type: none"><li>• nicht gegeben</li></ul>
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"><li>• nicht gegeben</li></ul>
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung des Anteils versiegelter Fläche auf das notwendige Mindestmaß</li><li>• evtl. Integration bestehender Grünstrukturen in Grünvernetzung und Planung</li></ul>



## 10. ILLUSTRATIONEN



städtbauliche Anordnung, begrünter Straßenraum  
© Förder Landschaftsarchitekten



städtbauliche Anordnung, Hofkonstellation  
© S. Laruade



Übergang zur Landschaft, Eingrünung  
© S. Laruade