



## FICHE TECHNIQUE

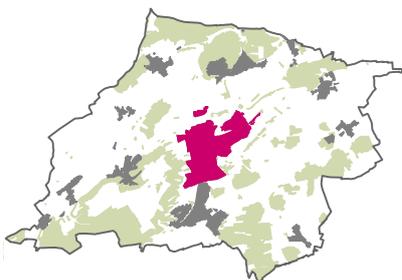
### SCHEMA DIRECTEUR - SD-JL-08-A « UM LEI »

#### 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

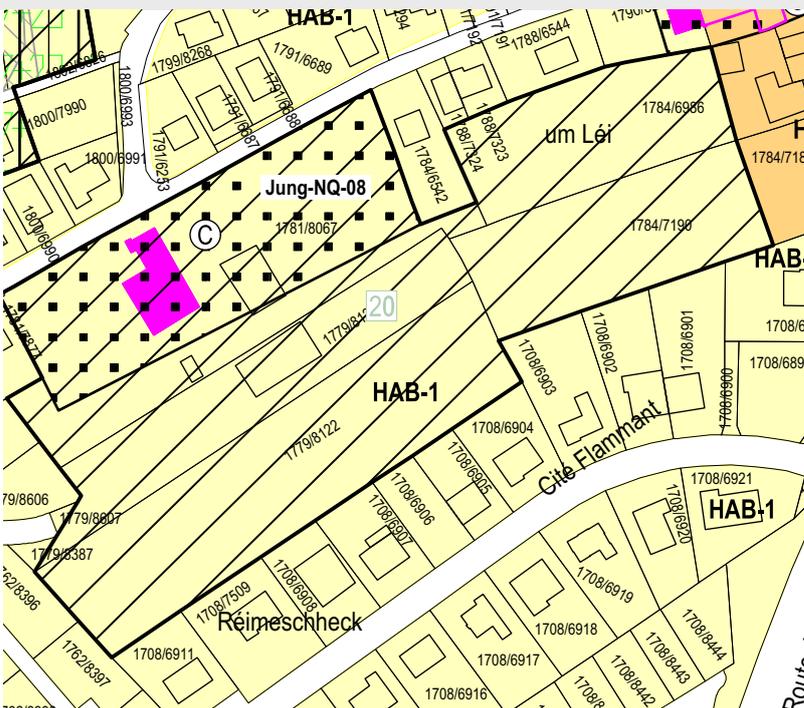


© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numerise PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



#### 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