



FICHE TECHNIQUE

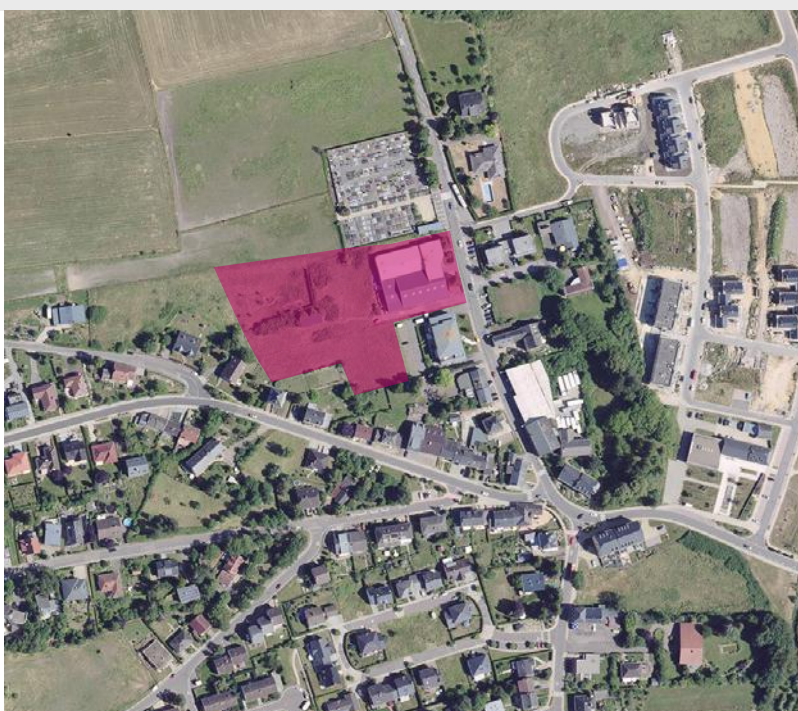
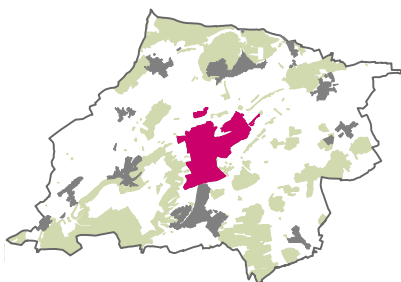
SCHEMA DIRECTEUR - SD-JL-01-A « RUE DE BOURGLINSTER / GAALGEBIERG »

LOCALITE DE JUNGLINSTER

1. MERKMALE

Fläche in ha	1.07 ha
Bestehende Nutzung	Wiese und Gewerbebetrieb (Reinigungsmittelproduktion)
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

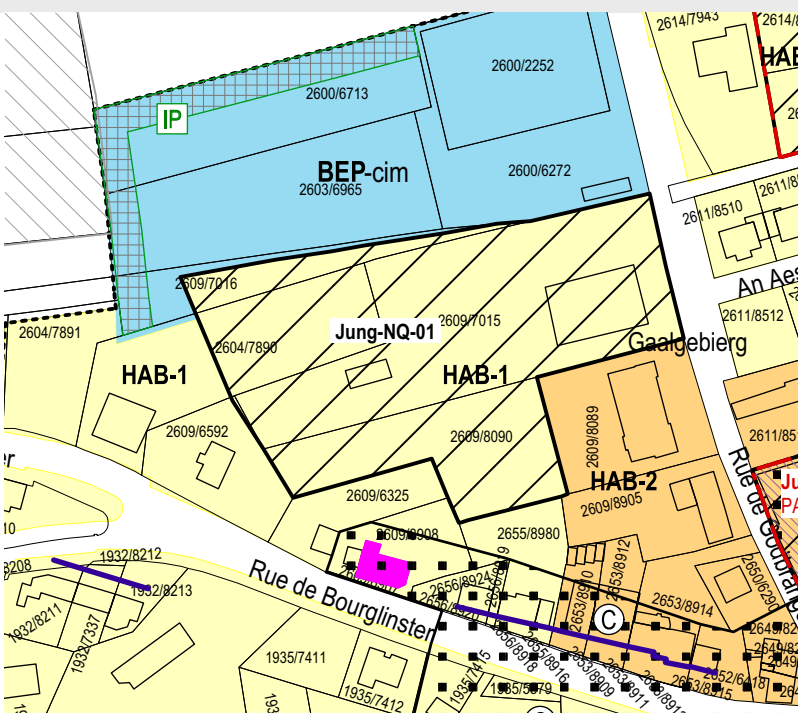


© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numerise PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.45	CUS	max. 0.70
	min. -		min. -
CSS	max. 0.65	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 | Zilmpian 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">• Ausbildung eines neuen Wohnquartiers• Stärkung der städtebaulichen Struktur• Integration in die städtebauliche Situation• Arrondierung Ortsrand• Friedhof im Norden• Gewerbebetrieb östlich in erster Reihe an der „Rue de Godbrange“
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none">• Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb der Ortschaft• Bauliche Variabilität in Form und Typologie• Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none">• Arrondierung Ortsrand• Nachverdichtung• Zusammenhängende, offene städtebauliche Strukturen• Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum• Einheitlich, gestalterische Merkmale• Nachbarschaften
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none">• 1,08 ha
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Wohnen
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretenden Fläche	<ul style="list-style-type: none">• ca. 25%
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raums	<ul style="list-style-type: none">• Wohnstraßen mit Anger, Platzfläche und Grünfläche• Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte, Spielgeräte als Begegnungsorte im öffentlichen Raum• Schaffung von Aufenthaltsqualitäten (Sitzgelegenheiten etc.)• Hochwertige Materialwahl• Naturnahe Integration der Regenwasserbewirtschaftung
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<p>Stärkung und Gewährleistung der Verknüpfung mit umliegender Ortschaft</p> <ul style="list-style-type: none">• Neue Wohneinheiten und umliegende offene Landschaft / angrenzender Friedhof• Neue Wohneinheiten und bestehender Gewerbebetrieb• Neue Wohneinheiten und umliegende Bebauung• Neue Wegverbindungen und bestehenden Wegverbindungen
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none">• Eingliederung der neuen Bebauung in bestehende örtliche Situation• Eingrünung zum Friedhof im Norden• Fortführung der (wohn-)baulichen Dichte• Orientierung der Geschossigkeit am Bestand• Ausreißer in der örtlichen Struktur dürfen nicht als architektonische oder städtebauliche Referenz dienen
5.8 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none">• nicht gegeben
5.9 Bauliche Dichte	<ul style="list-style-type: none">• Quartier dient der innerörtlichen Verdichtung und Ortsrandbildung• Max. 25-35 WE/ha• Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung• 1 - 2 Mehrfamilienhäuser denkbar
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender Vorgaben	<ul style="list-style-type: none">• Entwicklung der Flächen unter dem Aspekt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme mit Abstand zum Bestand• Grünflächen im Quartier
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Übergänge	<ul style="list-style-type: none">• Übergang zum Friedhof
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none">• Ortsbildprägende Bebauungen befinden sich ausserhalb des Plangebiets
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none">• Verkehrstechnische Erschließung von Osten über „Rue de Godbrange“ möglich



6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Innere Erschließung durch Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs Parkraum für Bewohner, Besucher etc. auf privaten Flächen
6.4 Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs	<ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle „Junglinster, Gemeng“ ca. 525m fußläufig entfernt
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p>Ver- und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen Bestehende Netze sind vorhanden; Ergänzungen und Erweiterungen sind jedoch notwendig <p>Regenwasserbewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l'eau zu entwickeln Regenrückhaltung auf dem Plangebiet durch offene Gräben, Ableitung des Wassers in Richtung Norden Unterbindung von hoher Versiegelung auf privaten Grundstücken um Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten <p>Stromversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen <p>Telekommunikation</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestehende Netze sind vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten sind im konkreten Fall zu prüfen
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft; Abgrenzung zum Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> Ortsrandbildung durch neues Wohnquartier: Einbindung durch Begrünung in Ortschaft (private Gärten und öffentliche Grünfläche) Durchgrünung im öffentlichen Raum (Grünzug, Wohnstraße, Sammelstellplatz, Anger, etc.) und auf privaten Flächen Übergang/Abgrenzung zum Friedhof herstellen (Hecke etc.)
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Ziel ist ein hoher ökologischer Standard mit ländlichem Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Offenes Regenrückhaltebecken und Gräben Anpflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> nicht gegeben
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Für Umsetzung sind Erweiterungen der technischen Infrastrukturen bezüglich Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung notwendig Organisation der Stellflächen die Fläche ist für eine Retention geeignet
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> neue Parzellenverteilung notwendig Die Reinigungsproduktionsfirma bleibt erst einmal bestehen, wenn diese aufgegeben wird, soll dort Wohnbebauung entstehen Fläche nicht in UEP und UB erwähnt
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Plangebiet kann in 2 Abschnitten entwickelt werden Priorität hat die Sicherung der Erschließung
8.4 Abgrenzung der PAP	<ul style="list-style-type: none"> PAP im Sinne einer Eigenentwicklung und Nachverdichtung 2 PAP: 1. Phase für westliche Fläche, die bereits zur Verfügung steht; 2. Phase nach Aufgabe des Gewerbebetriebs
9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNG, HANDEL UND FREIFLÄCHEN	
9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> schonender Umgang mit Grund und Boden Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts Stärkung der Identität Wohlfühlfaktor durch Variabilität mit wechselnden Gebäudestrukturen



9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none">• Unterschiedliche Haustypen und innovative Wohnformen („habitat intermédiaire“)• Entwicklung eines Energiekonzepts (Nutzung regenerativer Energien)• Offene Bauweise• Privatgärten
9.3 Dienstleistung	<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">• Öffentlich zugängliche, wohnungsnaher Freifläche• Reduzierung des Anteils versiegelter Fläche auf das notwendige Mindestmaß



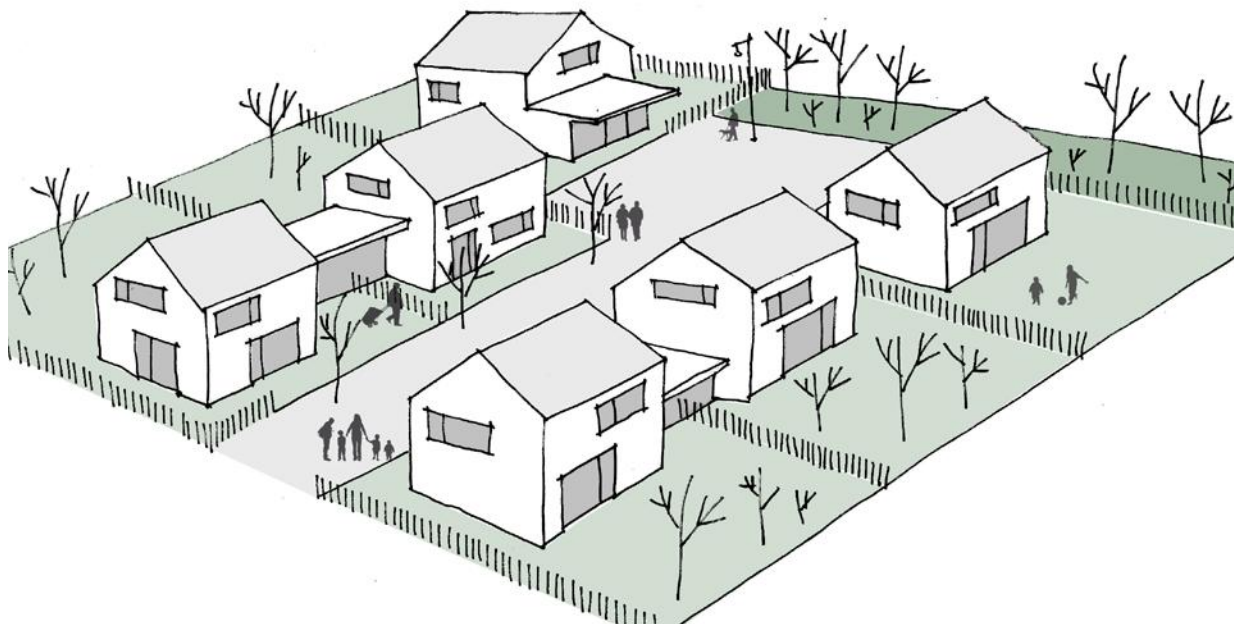
10. ILLUSTRATIONEN



ökologische Aussengestaltung, Retentionsfläche
© Förder Landschaftsarchitekten



Weggestaltung
© Förder Landschaftsarchitekten



städtebauliche Anordnung, zentrale Platzfläche, ländliche Gestaltung

© S. Larude