

FICHE TECHNIQUE

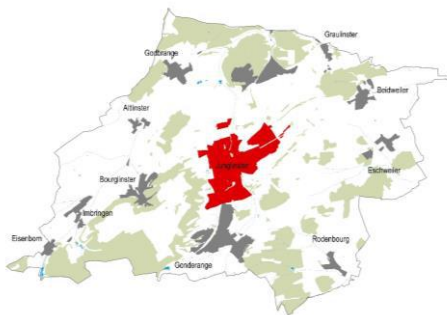
SCHEMA DIRECTEUR SD-Ju-05 « AM BRILL / AKEPÄSCH »

LOCALITE DE JUNGLINSTER

1. MERKMALE

Fläche in ha	3,1 ha
Aktuelle Nutzung	Weideland, landwirtschaftlicher Schuppen, Wohnhaus, Gewächshäuser
Geplante Nutzung im PAG	HAB-2

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

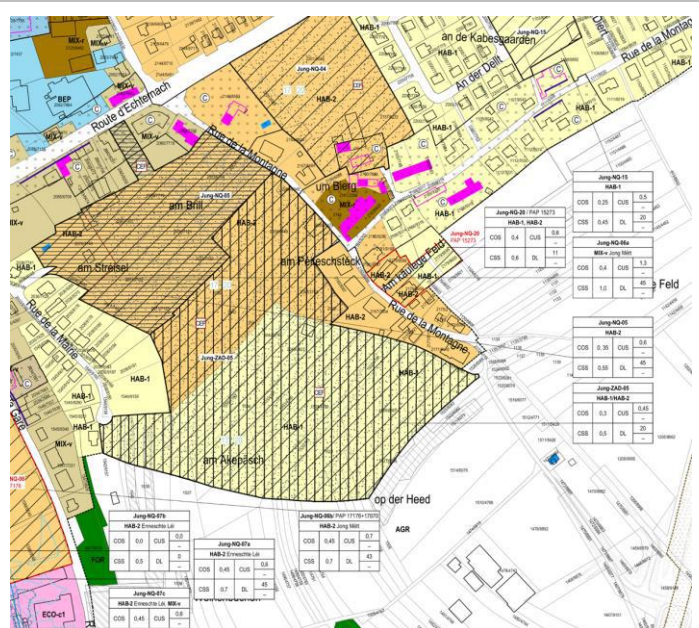


3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Jung-NQ-05 (HAB-2)			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,60
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 45 log/ha
			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 | Zilmplan s.à.r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire



4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

<p>4.1 Städtebauliche Problemstellung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Junglinster • Bewegte Topographie, nach Norden hin abfallend (ca. 11%) • Erschließung nur über „Rue de la Montagne“ und „Rue de la Mairie möglich“ → enge Straßen • Anschluss für Baulandreserve im Süden gewährleisten • Ausweisung als städtebauliches Vorranggebiet für die Entwicklung der Gemeinde („zone d'urbanisation prioritaire“) → Entwicklung innerhalb von festgelegtem Zeitfenster (8 Jahre, Verlängerung um 3 weitere Jahre möglich), sonst Umklassierung in ZAD • Umweltrelevante Fläche mit vernetzenden Grünraumstrukturen und Habitaten geschützter Arten
<p>4.2 Leitlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Wohnraum in verdichteter Form (vorrangig Mehrfamilienhäuser) in zentrumsnaher Lage • Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur • Einfassung des Straßenraumes der rückklassierten „Route d'Echternach“ • Harmonische Integration und Vernetzung mit der umliegenden Bebauung

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

<p>5.1 Städtebauliche Identität und Charakter</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil → Schaffung von Wohnqualität durch eine kinderfreundliche und einladende Gestaltung des öffentlichen Raumes • Abnehmende Dichte nach Südosten zum Grünraum hin • Verkehrsberuhigtes Wohnquartier → hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
<p>5.2 Flächengröße</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtbereich weist eine Größe von 10,9 ha auf, wovon jedoch 7,8 ha als ZAD ausgewiesen sind • Geltungsbereich : 3,1 ha
<p>5.3 Nutzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum in verdichteter Form für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen
<p>5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wird im PAP festgelegt, generell bis zu 25% der Bruttofläche laut Gesetz → kann aufgrund der städtebaulichen Identität (Mehrfamilienhäuser mit geringerer Privatfläche) auch höher ausfallen
<p>5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenräume dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche • Verkehrsberuhigte Gestaltung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität • Entstehung von zentralen, öffentlichen Grünräumen als Treffpunkt, Aufenthaltsort und Spielraum innerhalb des Wohnviertels
<p>5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an das Zentrum von Junglinster, mit den nötigen Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf (500 m) und der Gewerbezone „Laangwiss“ (1,25 km) mittels direkter Wegeverbindungen
<p>5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Volumen der Neubauten an die umliegende Bebauung → vor allem bei einer Planung mit Mehrfamilienhäuser

	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinere Kubatur für Einfamilienhäuser → Punkthäuser • Orientierung der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung → maximal 2 Vollgeschosse
5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine neue Zentralität vorgesehen → Zentrum von Junglinster ist fußläufig erreichbar
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Fläche zur Nachverdichtung der Ortschaft Junglinster • 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"> • Entstehung größerer Gebäudevolumen → vorwiegend Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes • Im Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden soll eine Mischung der Gebäudetypologien stattfinden
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Abstandsflächen, vor allem zwischen Mehrfamilienhäuser und bestehenden Einfamilienhäuser → Vermeidung einer Verschattung durch größere Gebäudevolumen • Bestmöglicher Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet → Feldgehölz, Obstbäume, ... • Verbreiterung der „Rue de la Montagne“ vorsehen → Vermeidung von einer Gefahrenstelle aufgrund einer relativ engen Straßenbreite
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Die Eingangsbereiche zum Quartier sind visuell und gestalterisch zu kennzeichnen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Streuobstwiese (Art. 17) → muss bei Zerstörung kompensiert werden
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrstechnische Erschließung für motorisierten und fußläufigen Verkehr über die „Rue de la Montagne“ und die „Rue de la Mairie“ • Zusätzliche Verbindung für Fußgänger über die „Route d'Echternach“
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung als Begegnungszone • Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer • Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang zur Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs • 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf Privatgrundstück → evtl. in Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser • Besucherparkplätze sollen im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Planfläche liegt fast vollständig im 300m-Einzugsbereich der Bushaltestelle „Op der Gare“ und ist somit an Diekirch, Echternach und Luxemburg-Stadt angebunden

<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<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 Bestehende Netze sind bereits vorhanden müssen jedoch erweitert und ergänzt werden („Rue de la Mairie“, „Rue de la Montagne“ und „Route d’Echternach“) <p>Regenwasserbewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AGE im Rahmen einer PAP-Planung zu entwickeln Regenrückhaltebecken sind im Norden der Fläche und in der zentralen Grünfläche möglich Regenrückhaltung auf dem Plangebiet wenn möglich, durch offene Gräben Geringe Versiegelung um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten Außengebietsentwässerung aufgrund der Größe des Projekts im Rahmen der PAP Planungen zu beachten
<p>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</p>	
<p>7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fläche grenzt südlich an den Freiraum → Integration durch weiche Übergänge Abstufung der Dichten Eingrünung durch Erhalt und Aufwertung bestehender Grünstrukturen entlang den Gebietsgrenzen
<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt von vernetzenden Grünstrukturen entlang bestehender Parzellengrenzen Offenes Regenrückhaltebecken und Gräben Aneinandergrenzende Gartenstrukturen mit einheimischen Laub- und Obstbäumen können als vernetzende Grünelemente dienen
<p>7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände</p>	<ul style="list-style-type: none"> Streuobstwiese nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes → bei Zerstörung ist eine adäquate Kompensation vorzusehen
<p>8. UMSETZUNGSKONZEPT</p>	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde Bau der Erschließungsstraße und der technischen Infrastrukturen im Plangebiet
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> Eigentümer müssen einen PAP aufstellen
<p>8.3 Phasierung der Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Phasierung 1. Phase :Entwicklung des nördlichen Teil (Ausweisung als PAP NQ und vorrangiges Entwicklungsgebiet) 2. Phase : Entwicklung des südlichen Teils (Ausweisung als Baureserveland) → Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt
<p>8.4 Abgrenzung des oder der PAP's</p>	<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 Boden → Verdichtung im Ortszentrum • Aufenthaltsqualität zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Dichte Bauweisen (Mehrfamilienhäuser) • Passivhäuser mit Gründächer und Photovoltaikanlagen • Ausrichtung der Gebäude nach Süden
9.3 Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Anbindung zum Zentrum von Junglinster mit den nötigen Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 9.3 <i>Dienstleistungen</i>
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen