

## FICHE TECHNIQUE

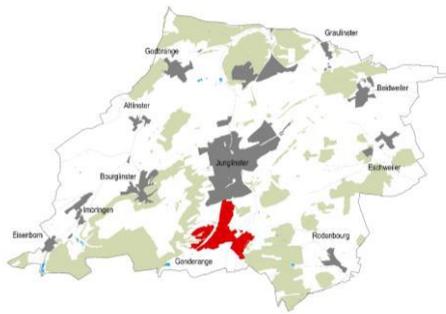
### SCHEMA DIRECTEUR SD-Gon-04 « OP DER TONN »

### LOCALITÉ DE GONDERANGE

#### 1. MERKMALE

Fläche in ha	0,76 ha
Aktuelle Nutzung	Wiese
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 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-04 (HAB-1)			
COS	Max.	CUS	Max.
	Min.		Min.
CSS	Max.	DL	Max.
			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 | Zilmpfan 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>• Innerörtliche Potenzialfläche</li> <li>• Sehr bewegte Topographie (ca. 17% Hangneigung)</li> <li>• Zusätzliche Hangkante im Südwesten der Planfläche</li> <li>• Wiese mit angrenzender Waldfläche (gerodet mit Aufforstungsverpflichtung)</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Wohnraum</li> <li>• Vervollständigung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur</li> <li>• Nachverdichtung der Ortschaft Gonderange</li> </ul>
<b>5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhausbebauung am Stich → Anpassung an die umliegende Bebauung</li> <li>• Verkehrsberuhigter öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,76 ha</li> </ul>
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnraum für Familien</li> </ul>
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird im PAP festgelegt, generell bis zu 25% der Bruttofläche laut Gesetz</li> </ul>
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenräume dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche</li> <li>• Verkehrsberuhigte Gestaltung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität</li> <li>• Ein Spielplatz liegt nördlich der angrenzenden Waldfläche</li> </ul>
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußläufige Verbindung zum Spielplatz östlich des Plangebietes gewährleisten</li> </ul>
5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der Volumen der Neubauten an die umliegende Bebauung</li> <li>• Bestehende Gebäudefluchten berücksichtigen, um eine bessere Einbindung in den Bestand zu ermöglichen</li> <li>• Orientierung der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung</li> </ul>
5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine neue Zentralität vorgesehen</li> </ul>
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte soll an das bestehende Wohnquartier angepasst werden</li> <li>• Dichtewerte für den PAP-NQ werden im PAG, mittels der Koeffizienten COS, CUS, und DL, festgesetzt (s. oben)</li> </ul>
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lockere Einfamilienhausbebauung mit vereinzelt Doppelhäuser möglich</li> </ul>
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Abstandsflächen zum Bestand → Privatgärten entlang der südlichen Abgrenzung</li> </ul>
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Eingangsbereich zum Quartier ist visuell und gestalterisch zu kennzeichnen</li> </ul>
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine erhaltenswerte Elemente vorhanden</li> </ul>

<b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrstechnische Erschließung für motorisierten und fußläufigen Verkehr über den bestehenden Eingang über die Straße „Op der Tonn“</li> </ul>
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innere Erschließung als Begegnungszone</li> <li>• Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer</li> <li>• Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang zur Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten</li> </ul>
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf Privatgrundstück</li> <li>• Besucherparkplätze sollen im Straßenraum angeboten werden</li> </ul>
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planfläche liegt im 300m-Einzugsbereich der Bushaltestelle „Op der Breck“ und ist somit an Echternach und Luxemburg-Stadt angebunden</li> </ul>
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	<p>Ver- und Entsorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist mit dem „Service technique“ und den zuständigen Behörden im Vorfeld einer PAP-Planung abzustimmen</li> <li>• Bestehende Netze sind bereits vorhanden müssen jedoch erweitert und ergänzt werden</li> </ul> <p>Regenwasserbewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AGE im Rahmen einer PAP-Planung zu entwickeln</li> <li>• Regenrückhaltung auf dem Plangebiet wenn möglich, durch offene Gräben → Überlauf in bestehenden Regenwasserkanal im Südosten der Planfläche, Kontrollbecken aufgrund der geringen Größe des Plangebiets womöglich nicht nötig</li> <li>• Geringe Versiegelung um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten</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>• Im Norden und Westen soll ein weicher Übergang zu den Grünflächen entstehen → Orientierung der Privatgärten nach Norden und Westen</li> </ul>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein offene Regenrückhaltung und aneinandergrenzende Gartenstrukturen mit einheimischen Hecken und kleiner Bäumen können als vernetzende Grünelemente dienen</li> </ul>
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein schützenswertes Biotop vorhanden</li> </ul>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde</li> <li>• Bau der Erschließungsstraße und der technischen Infrastrukturen im Plangebiet</li> </ul>
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer müssen einen PAP aufstellen</li> </ul>

8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der geringen Flächengröße, kann die Entwicklung mit einem einzigen PAP stattfinden</li> </ul>
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i></li> </ul>
<b>9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN</b>	
9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Aufenthaltsqualität zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes</li> </ul>
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Passivhäuser mit Gründächer und Photovoltaikanlagen</li> <li>• Ausrichtung der Gebäude nach Süden</li> </ul>
9.3 Dienstleistungen	<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 an versiegelten Flächen</li> </ul>