



FICHE TECHNIQUE

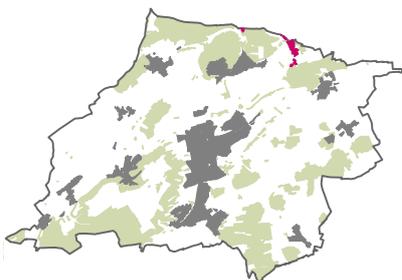
SCHEMA DIRECTEUR - SD-GL-01-A « UM GROEKNAPP »

LOCALITE DE GRAULINSTER

1. MERKMALE

Fläche in ha	2.02 ha
Bestehende Nutzung	landwirtschaftlich genutzte Fläche / Wiese
Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

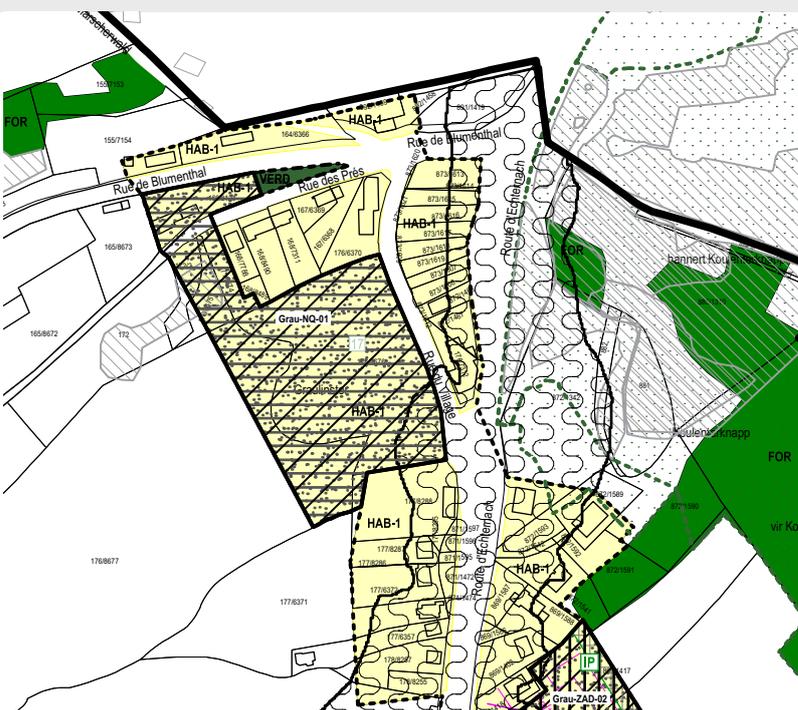


© Origine fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie: Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.35	CUS	max. 0.55
	min. -		min. -
CSS	max. 0.55	DL	max. 20
			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 | Zilimplan 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• Verbindung mit der freien Landschaft• Ausbildung eines neuen Ortsrandes• Einbindung der neuen Bewohner in die Ortsgemeinschaft• Berücksichtigung geschützter Biotope und Arten
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none">• Verdichtung der Wohnnutzung innerhalb der Ortschaft• Übergang in die freie Landschaft• 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">• 2,00 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. 20% - 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, Erlebnisräume, Spielflächen etc.)• Stärkung Naherholungscharakter• 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 mit Grünstrukturen und Biotopflächen• Neue Wohneinheiten und umliegende Bebauung• Einbeziehung des Bestandsgebäudes im Norden
5.7 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none">• Eingliederung der neuen Bebauung in bestehende örtliche Situation• Eingrünung / Übergang zur freien Landschaft• Ausrichtung der privaten Freiflächen zur freien Landschaft• 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• Max. 20-25 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



5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Auf dem Planungsgebiet befindet sich mehrere Artenschutzzonen: • Kompensation der Flächen vor Beginn der Planung • Artenschutzgerechte Planung erforderlich • Pufferzone des Waldkorridors • Biotop nach Art. 17 im Süden beachten, sowie einzelne Obstbäume • Entwicklung der Flächen unter dem Aspekt der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme mit Abstand zum Bestand • Bezug zur freien Landschaft aufnehmen
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Übergänge	<ul style="list-style-type: none"> • Blick und Übergang zur freien Landschaft
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbildprägende Bebauungen befinden sich ausserhalb des Plangebiets • schützenswertes Biotop nach Art. 17 im Süden des Plangebiets • Bestandsgebäude im Norden des Gebiets • vereinzelt Obstbäume angrenzend im Nordwesten
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zwei verkehrstechnische Zufahrten bestehen an der „Rue du Village“ und eine weitere an der „Rue des Prés“
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung durch Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche • Rad- und Fußwegverbindungen zur inneren Erschließung
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs • Parkraum für Bewohner, Besucher etc. auf privaten Flächen und gebündelt auf Sammelparkplätzen
6.4 Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs	<ul style="list-style-type: none"> • Bushaltestelle „Graulinster, Am Duerf“ ca. 110m 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 • Regenrückhaltebecken im Südöstlichen Bereich möglich, Regenwasserableitung über bestehenden Kanal in Richtung „Route d'Echternach“ möglich • Regenrückhaltung auf dem Plangebiet durch offene Gräben • 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) • Heimische Obst- und Laubbäume auf privaten Flächen anpflanzen • Durchgrünung im öffentlichen Raum (Grünzug, Wohnstraße, Sammelstellplatz, Anger, etc.) und auf privaten Flächen • Übergang/Abgrenzung zur freien Landschaft herstellen (Hecke etc.)
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Ziel ist ein hoher ökologischer Standart mit ländlichem Ortsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offenes Regenrückhaltebecken und Gräben • Anpflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken • Bestehende Biotope (Hecken, Büsche und vereinzelte Bäume) bilden das Grundgerüst • evtl. Grünzug, der die ökologische Vernetzung mit dem Umland gewährleistet



7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotop und Bestände	<ul style="list-style-type: none">• Im Süden des Plangebiets befindet sich ein nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes, geschütztes Biotop• die östliche Hälfte des Plangebiets liegt in der Pufferzone des Waldkorridors• Im nördlichen Westen stehen einzelne geschützte Obstbäume
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• Kompensation der Schutzzonen vor Baubeginn• Sicherung des erhaltenswerten Biotopbestands• Erhalt des Bestandsgebäudes im Norden der Fläche
8.2 Machbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Schutzzonen sind im Vorfeld zu sichern• Erschließung stellt keine Probleme dar• neue Parzellenverteilung notwendig
8.3 Phasierung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none">• erfolgt über PAP
8.4 Abgrenzung der PAP	<ul style="list-style-type: none">• PAP im Sinne einer Eigenentwicklung und Nachverdichtung
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• Höchstmöglicher Erhalt der Merkmale und Besonderheiten durch Integration
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• Integration bestehender Grünstrukturen und besondere Merkmale in Grünvernetzung und Planung



10. ILLUSTRATIONEN



Weggestaltung
© Förder Landschaftsarchitekten



öffentliche Park- und Platzflächen
© Förder Landschaftsarchitekten



städtebauliche Anordnung, geschwungener Straßenraum, ländliche Gestaltung

© S. Larude