

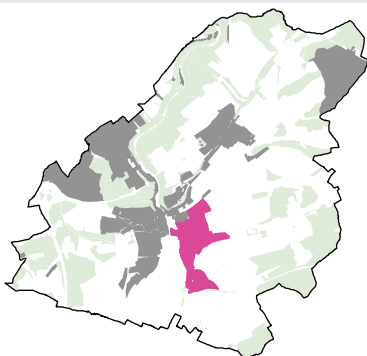
FICHE TECHNIQUE

SCHEMA DIRECTEUR - EP3-SD-AL-09 « AM SAITERT »

ORTSCHAFT ALZINGEN

1. MERKMALE	
1.1 Fläche in ha	ca. 1,65 ha
1.2 Bestehende Nutzung	Ackerland
1.3 Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

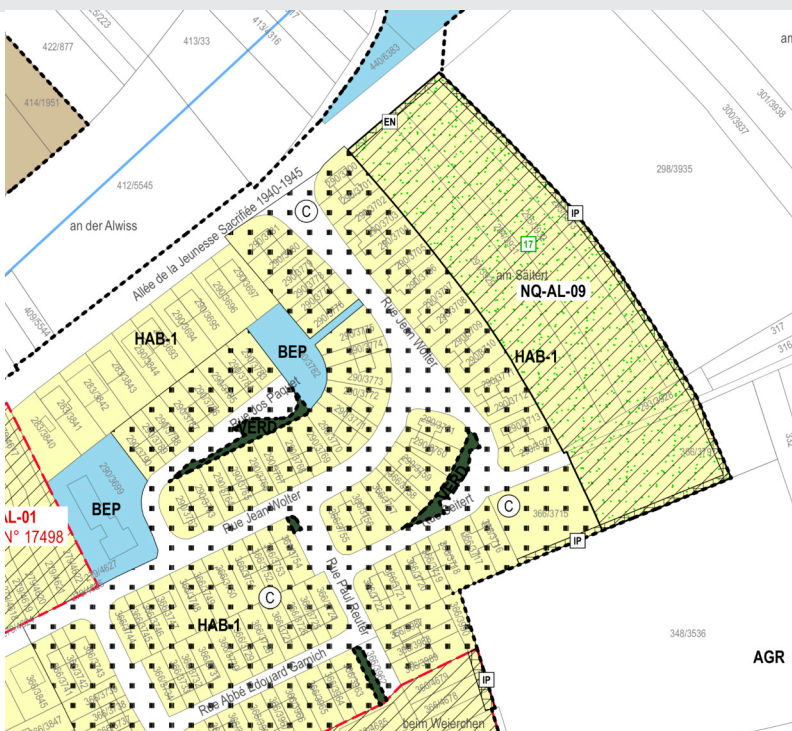


Plangrundlagen: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2018 PCF012 | Base Topo/ Cartographie du Luxembourg BD-L-TC 2004\_118 | Orthophotos 2013 | geoportail.lu 2018 | eigene Darstellung | ohne Maßstab



3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.45	CUS	max. 0.60
CSS	max. 0.65	DL	max. 30



Plangrundlagen: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2018 PCF012 | Base Topo/ Cartographie du Luxembourg BD-L-TC 2004\_118 | Orthophotos 2013 | geoportail.lu 2018 | Plan d'aménagement général – partie graphique | eigene Darstellung | ohne Maßstab



<b>4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN</b>	
4.1 Städtebauliche Aufgabenstellung	<p>Stärkung der Wohnfunktion in Alzingen</p> <p>Arrondierung eines bestehenden Quartiers</p> <p>Ausformulierung des Ortsrandes</p>
4.2 Leitlinien	<p>Verdichtung der Wohnfunktion mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</p> <p>Erhalt der städtebaulichen Identität - Adressbildung</p> <p>Eingliederung der Planung in die örtliche Struktur und das benachbarte historische Quartier</p> <p>Aufwertung bestehender Verbindungen mit Anschluss an die rue Seitert</p> <p>Städtebauliche und ökologische Zusammengehörigkeit mit lotissement rue Jean Wolter und rue Seitert</p>
<b>5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Wohnen geprägt von einer zusammenhängenden Struktur mit differenzierten Wohnformen</p> <p>Anpassung der Neubebauung an die direkte Nachbarschaft</p> <p>Bildung von Nachbarschaften durch Hofbildung und gemeinschaftlichen Grün-/Freiflächen</p> <p>Gemeinschaftliche Grünflächen und innovative Lösungen zur Regenrückhaltung</p>
5.2 Nutzungen	Wohnen
5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %)	ca. 25%
5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung, Merkmale)	<p>Öffentlicher Grünzug in Ost-West Richtung (coulée verte) und in Nord-Süd-Richtung</p> <p>Landschaftlicher Charakter</p> <p>Höchstmögliche Durchlässigkeit mit der umgebenden Landschaft und Integration der bestehenden Baumreihen</p> <p>Offene Gräben und innovative Lösungen für Regenwasser-retentionsflächen</p> <p>Integration des begrünten Weges in Ost-West-Richtung im Süden</p> <p>Gefasste landschaftliche / mineralische Plätze sind möglich (espaces verts / minéraux)</p> <p>Landschaftlich-urbaner Charakter</p> <p>Unterbrechung von monotonen Straßenzügen</p> <p>Anordnung der Bebauung um Plätze / Hofstrukturen</p> <p>Öffentliche Aufenthaltsflächen als Begegnungszonen für alle Altersklassen</p> <p>Sitzgelegenheiten und Spielflächen</p> <p>Straßenbegleitender mineralischer öffentlicher Raum als Erschließung (zone résidentielle)</p> <p>Durchbrechung der Monotonie durch Begrünung</p> <p>Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten</p> <p>Landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum (Mobilier, Begrünung, ortsbezogene Gestaltung, einheitliche Materialwahl etc.)</p>

<p>5.5 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung</p>	<p>Fortführung der benachbarten Wohnnutzung</p> <p>Einhaltung der Grenzabstände zur bestehenden Wohnbebauungen (Belichtung, Belüftung, Brandschutz, soziale Privatsphäre etc.)</p> <p>Neubebauung soll sich durch Volumen, Materialwahl etc. in seiner Wirkung gegenüber dem benachbarten geschützten Quartier anpassen</p> <p>Einheitliche Gestaltung der Übergänge zu den unterschiedlichen Funktionen (Straßenraum, Grünzug, Wohnquartier, offene Landschaft)</p>
<p>5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<p>Anordnung der Bebauung zu kleinen Nachbarschaften entlang begrünte Plätze im Innenbereich und straßenbegleitende Bebauung an der zone résidentielle</p> <p>Ausrichtung der privaten Freiflächen zum Innenbereich unter Berücksichtigung der optimalen Orientierung (Belüftung, Belichtung etc.)</p> <p>Durchmischung unterschiedlicher Typologien und Dichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Häuserbänder mit maximal vier Einfamilienhäusern und kleine Mehrfamilienhäuser</li> </ul> <p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand (2+ bis 3+ Vollgeschosse)</p> <p>Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen</p> <p>Ausreißer in der örtlichen Struktur dürfen nicht als Referenz dienen</p>
<p>5.7 Zentralität: Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen</p>	<p>Nicht zutreffend</p>
<p>5.8 Bauliche Dichte</p>	<p>Fortführung der (wohn-) baulichen Dichte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung eines Wohnstandorts mit mittlerer Dichte: max. 30 WE/ha für Wohnzwecke</li> <li>Differenzierte und an den Bestand angelehnte Körnung</li> </ul> <p>Die detaillierte Festsetzung der baulichen Dichte obliegt dem PAP-Verfahren</p>
<p>5.9 Typologien</p>	<p>Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser in offener Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung vielfältiger Wohnformen (Angebot an behinderten- und altengerechten Wohnformen, Wohnen für Familien und Single-Haushalte)</li> <li>Mischung von Wohnungsgrößen und -typen</li> </ul> <p>Option des Angebots von Tiny-Houses analysieren</p> <p>Ausreißer in der örtlichen Struktur dienen nicht als architektonische oder städtebauliche Referenz</p>
<p>5.10 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen</p>	<p>Es ist möglich auf bestehende Netze zurückzugreifen und die Auslastung zu verbessern</p> <p>Offene Bauweise zur Sicherung des Klimas und der Sichtachsen</p> <p>Abstände zu klassifizierten Straßen sind zu beachten</p> <p>Schutz des architektonischen und natürlichen kulturellen Erbes</p> <p>Minimierung des Bodenaushubs</p> <p>Einpassung der geplanten Volumen in die natürliche Topografie</p> <p>Nähe zu einer archäologischen Stätte (zone orange   REF N° 91424 auf der benachbarten nord-östlichen Fläche) „Centre national de la recherche archéologique“ (CNRA) - Anforderungen sind einzuhalten</p>

<p>5.11 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge</p>	<p>Formulierung des Orteingangs zu Alzingen an der Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945</p> <p>Sichtbeziehungen zur umliegenden Landschaft</p> <p>Öffnungen, variable Gebäudestrukturen und visuellen Sequenzen</p> <p>Anpassung an Maßstab des benachbarten lotissement „rue Jean Wolter“ und „rue Seitert“</p>
<p>5.12 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität</p>	<p>Nicht zutreffend</p>
<p><b>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b></p>	
<p>6.1 Erschließung</p>	<p>Verkehrstechnische Erschließung - Zufahrt über die Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945</p>
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<p>Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945 als Versorgungsachse und Erschließungsstraße</p> <p>Innere Erschließung als Wohnstraße « Begegnungsort » (zone résidentielle)</p> <p>Rad- und Gehweg integriert in der Wohnstraße mit Anbindung an benachbarten lotissement</p> <p>Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer im Plangebiet</p>
<p>6.3 Parkraummanagement</p>	<p>Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs</p> <p>Parkraum auf privaten Flächen und auf begrünten oder unterirdischen Sammelstellplätzen</p> <p>Die Stellplatzanzahl muss konform zum PAG sein</p>
<p>6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz</p>	<p>Buslinie 164 in der Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945</p>
<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Ver- und Entsorgung</p> <p>Ist mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen</p> <p>Bestehendes Netz ist in der Allée de la Jeunesse sacrifiée 1940-1945 (Mischwasser) vorhanden</p> <p>die Anschlussmöglichkeit und die Auslastung der Kapazität sind zu prüfen und wenn nötig zu ergänzen</p> <p>Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l'eau zu entwickeln</p> <p>Regenrückhaltebecken durch offene Gräben - Regenwassernutzung</p> <p>Trennung der anfallenden Abwässer</p> <p>Unterbindung der hohen Versiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen um Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten</p> <p>Stromversorgung und Telekommunikation</p> <p>Bestehende Netze sind vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit ist im konkreten Fall zu prüfen</p> <p>Nutzung von regenerativen Energien</p>

<b>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</b>	
7.1 Integration in die Landschaft	<p>Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Nachverdichtung</p> <p>Naturräumliche Aufwertung des Areals durch Schaffung einer vegetativen Außenraumqualität</p> <p>Einfließen des Freiraums in die Baubereiche</p> <p>Anpflanzung eines Gehölzstreifens an den östlichen und südlichen Ränder zur landschaftlichen Eingliederung</p>
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	<p>Grünzüge zum Schutz der naturschutzfachlich wertvollen Flächen sollen die ökologische Vernetzung mit dem Umland gewährleisten (coulée verte)</p> <p>Bestehende Biotop (vereinzelte Bäume und Baumreihen) bilden das Grundgerüst</p> <p>In den Grünzügen und Grünflächen integrierte offene Regenwasserrückhalteflächen</p> <p>Durchgrünung des öffentlichen Raums (Pflanzung von Straßenbäumen, begrünte Anger, Platzflächen und Sammelstellplätze)</p> <p>Anpflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen als vernetzende Elemente</p> <p>Naturräumliche Aufwertung</p> <p>Lösungen, die die ökologische Qualität des neuen Viertels hervorheben, wie begrünte Dächer sowie wasserdurchlässige Befestigungsarten</p> <p>Offene Bauweise zur Sicherung des Mikroklimas</p> <p>Anpflanzung eines Gehölzstreifens am östlichen Rand zum Immissionsschutz (3,00 m)</p>
7.3 Biotop	<p>Es gilt die vorhandenen Naturraumelemente innerhalb des Geltungsbereichs in die städtebauliche Planung einzubeziehen</p> <p>Erhaltung des Art. 17-Biotops und der Baumreihe entlang des CR 226</p>
<b>8. UMSETZUNGSKONZEPT</b>	
8.1 Umsetzungsprogramm	<p>Verpflichtung zu begrünten und gebündelten Sammelstellflächen, sanfte Mobilität sowie Müllstellplätzen</p> <p>Verwendung des Bodenaushubs vor Ort durch späteren Wiedereinbau und Geländemodellierung soweit wie möglich</p>
8.2 Machbarkeit	Zur Realisierung des PAP ist eine neue Parzellierung nötig
8.3 Phasierung der Entwicklung	Eine Phasierung ist nicht vorzusehen
8.4 Abgrenzung der PAP	Entspricht der Abgrenzung des schéma directeur

## 9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

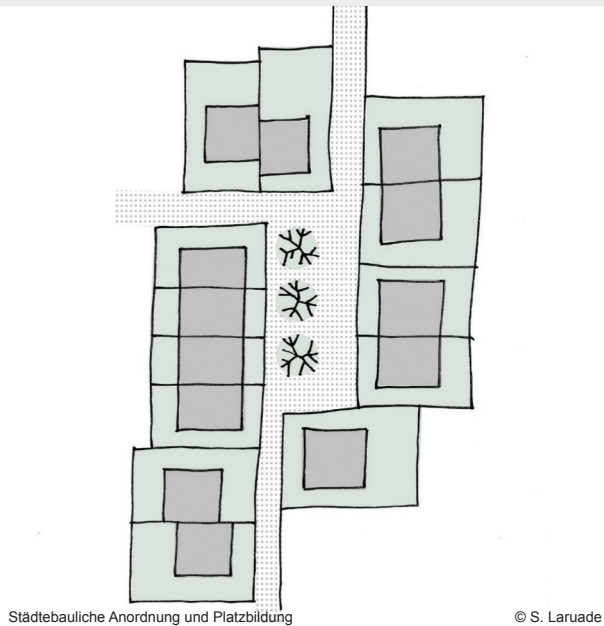
<p>9.1 Allgemein</p>	<p>Stärkung der Identität des Quartiers durch ortstypische Bebauung</p> <p>Höchstmöglicher Erhalt des Ortscharakters durch Integration</p> <p>Kompakte Gebäudetypologien</p> <p>Schonender Umgang mit Grund und Boden</p> <p>Entwicklung eines nachhaltigen Strommanagements Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien Systeme mit Verbrauchersteuerung</p> <p>Wassermanagement</p> <p>Reduzierung negativer ökologischer Konsequenzen</p> <p>Reduzierung des Bodenverbrauchs durch kompakte Bauformen und durch naturnahe Oberflächengestaltungen (z.B. bei Parkplätzen)</p> <p>Durchführung einer ökologischen Gestaltung der Freiflächen im Gebiet und Umsetzung einer starken Innendurchgrünung</p> <p>Verwendung wasserdurchlässiger Materialien so weit wie möglich, mindestens jedoch beim Bau von Parkplätzen und Zufahrten</p> <p>Eingrünung mit Hecken aus heimischen Arten und aufragenden Baumgruppen, um Einflüsse und Nutzungskonflikte mit den umgebenen Nutzungen zu reduzieren.</p>
<p>9.2 Wohnen</p>	<p>Wohlfühlfaktor durch Variabilität mit wechselnden Gebäudestrukturen, unterschiedlichen Haustypen und innovativen Wohnformen</p> <p>Privat-/Mietergärten sowie nutzbare Terrassen und Loggien</p>
<p>9.3 Dienstleistung</p>	<p>Zulassen von «home-based business» mit begrenzter Mitarbeiterzahl</p>
<p>9.4 Handel</p>	<p>Nicht vorhanden</p>
<p>9.5 Freiflächen</p>	<p>Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungsnaher Freiflächen</li> <li>Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche</li> <li>Integration bestehender Grünstrukturen und besondere Merkmale</li> <li>Begrünte oder unterirdische Sammelstellplätze</li> </ul> <p>Optimierung der Grundstücksorientierung</p> <p>Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Mindestmaß</p> <p>Bodenaushub möglichst geringgehalten - Bodenaushub getrennt lagern und für die Geländemodellierung nutzen</p> <p>Reduzierung des Anteils versiegelter Fläche auf das notwendige Mindestmaß (Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien)</p>

10. ILLUSTRATIONEN



Städtebauliche Atmosphäre | Quartiersbildung

© S. Laruade



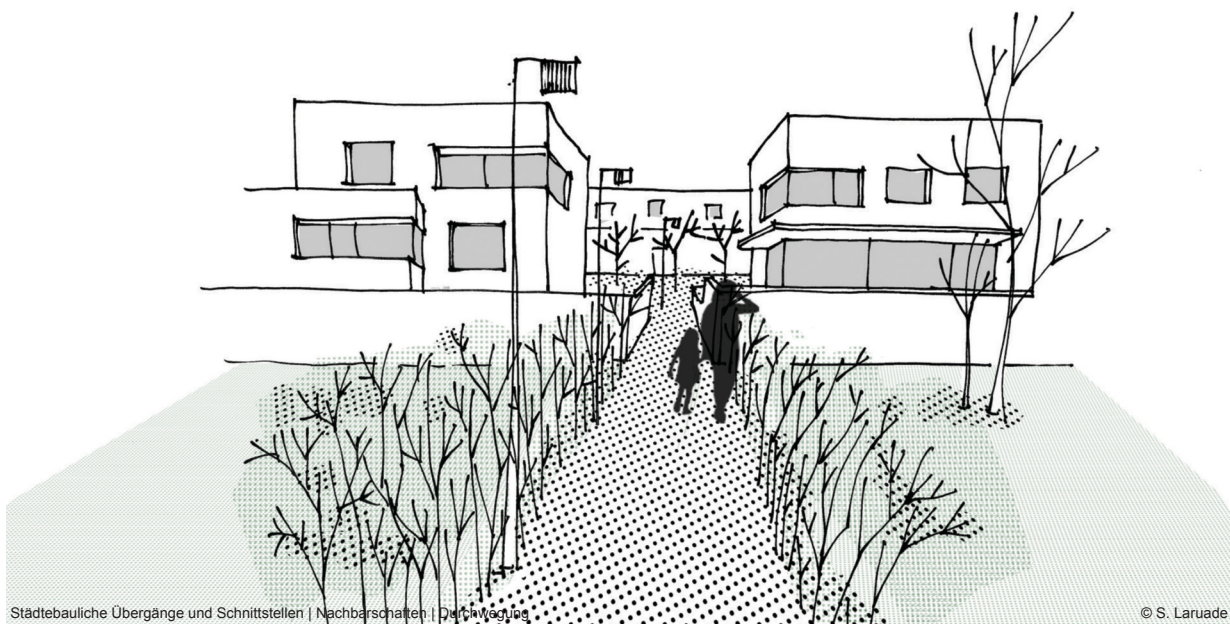
Städtebauliche Anordnung und Platzbildung

© S. Laruade



Städtebauliche Atmosphäre | Erhalt der Hofstruktur und des identitätsstiftenden Charakters | Anordnung um einen Platz

© Förder Landschaftsarchitekten



Städtebauliche Übergänge und Schnittstellen | Nachbarschaften | Durchwegung

© S. Laruade