

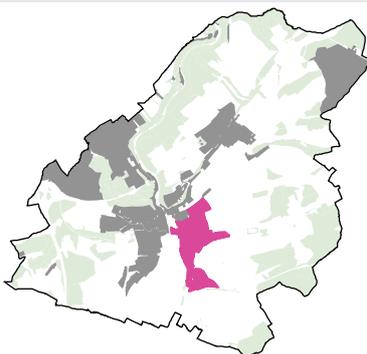
FICHE TECHNIQUE

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

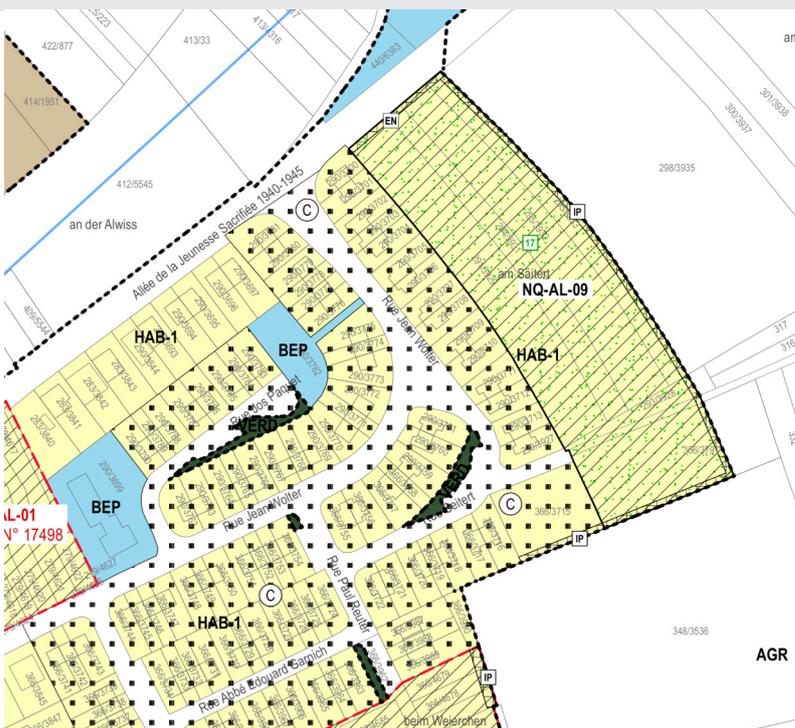


Plangrundlagen: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2018 PCF012 | Base Topo/ Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2004_118 | Orthophotos 2013 | geoportail.lu 2018 | eigene Darstellung | ohne Maßstab



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/ Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2004_118 | Orthophotos 2013 | geoportail.lu 2018 | Plan d'aménagement général – partie graphique | eigene Darstellung | ohne Maßstab



4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
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>
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
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"> Häuserbänder mit maximal vier Einfamilienhäusern und kleine Mehrfamilienhäuser <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"> Entwicklung eines Wohnstandorts mit mittlerer Dichte: max. 30 WE/ha für Wohnzwecke Differenzierte und an den Bestand angelehnte Körnung <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"> Berücksichtigung vielfältiger Wohnformen (Angebot an behinderten- und altengerechten Wohnformen, Wohnen für Familien und Single-Haushalte) Mischung von Wohnungsgrößen und -typen <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>6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</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>

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
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>
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
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

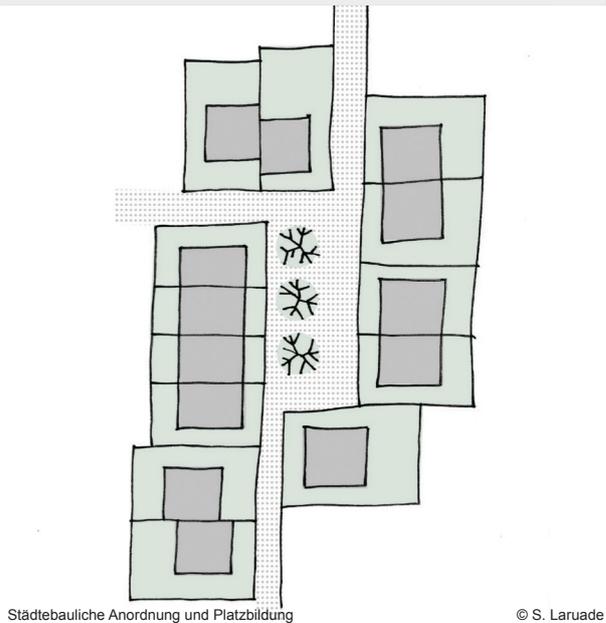
<p>9.1 Allgemein</p>	<p>Stärkung der Identität des Quartiers durch ortstypische Bebauung</p> <p>Höchstmöglicher Erhalt des Ortscharakters durch Integration</p> <p>Kompakte Gebäudetypologien</p> <p>Schonender Umgang mit Grund und Boden</p> <p>Entwicklung eines nachhaltigen Strommanagements Gewinnung und 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"> Wohnungsnaher Freiflächen Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche Integration bestehender Grünstrukturen und besondere Merkmale Begrünte oder unterirdische Sammelstellplätze <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



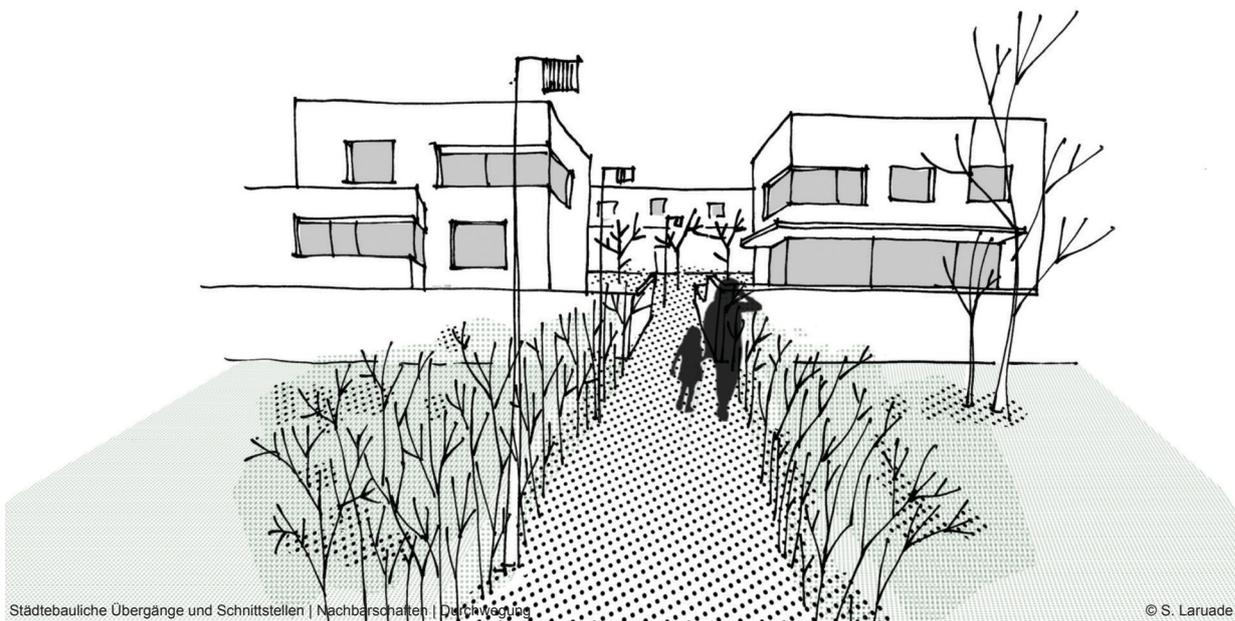
Städtebauliche Anordnung und Platzbildung

© 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