

FICHE TECHNIQUE

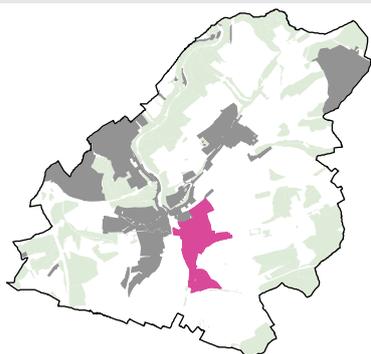
SCHEMA DIRECTEUR - EP3-SD-AL-05 « RUE DE L'ECOLE »

ORTSCHAFT ALZINGEN

1. MERKMALE

1.1 Fläche in ha	Ca. 0.24 ha
1.2 Bestehende Nutzung	Ehemal. Hofanlage mit Wohnhaus
1.3 Geplante Nutzung im PAG	HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

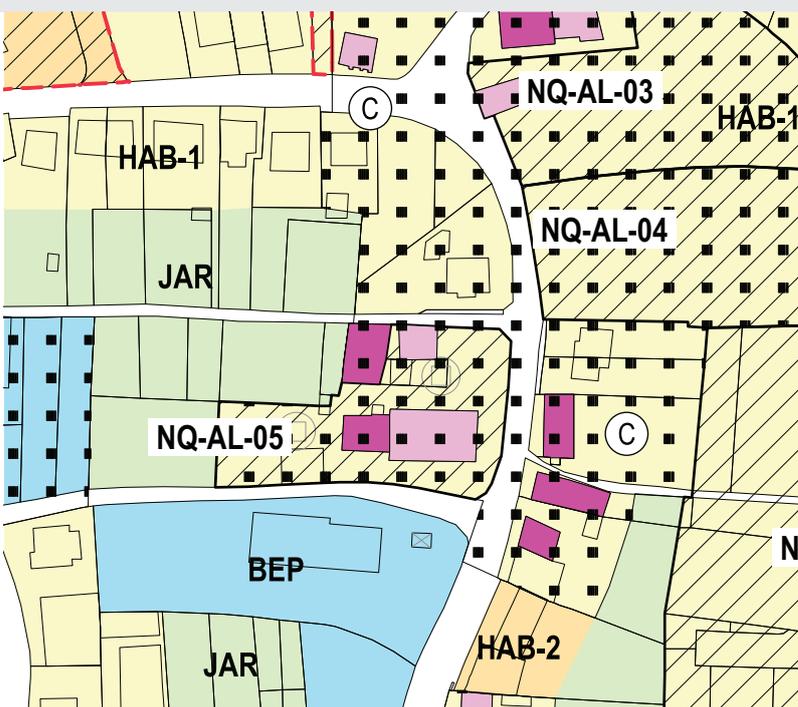


Plangrundlagen: Administration du Cadastre et de la Topographie: PCN 2018 PCF012 | Base Topo/ Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2004_118 | Orthophotos 2013 | geoportail.lu 2018 | eigene Darstellung | ohne Maßstab



3. AUSSCHNITT AUS DEM PAG

HAB-1			
COS	max. 0.45	CUS	max. 1.05
CSS	max. 0.75	DL	max. 52



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 | Projet 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>Neuordnung im Innenbereich</p> <p>Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets und Erhalt des bestehenden Baurechts sowie den besonderen Charakter über ein PAP</p> <p>Reaktivierung der Flächen der Hofanlagen</p>
4.2 Leitlinien	<p>Verdichtung der Wohnfunktion mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in Alzingen</p> <p>Erhalt der historischen und städtebaulichen Identität</p> <p>Behutsamer Umgang mit der Bestandssituation und Eingliederung der Planung in die örtliche Struktur</p> <p>Stärkung der Grünvernetzung</p>
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<p>Wohnen geprägt von einer zusammenhängenden Struktur mit urbanem Charakter und differenzierten Wohnformen</p> <p>Arrondierung der Neubebauung an die Bestandsbebauung und die direkte Nachbarschaft</p> <p>Bildung von Nachbarschaften durch Hofbildung und gemeinschaftlichen Grün-/Freiflächen</p> <p>Geimeinschaftliche Grünflächen und innovative Lösungen zur Regenrückhaltung</p>
5.2 Nutzungen	Wohnen
5.3 An die Öffentlichkeit abzutretende Fläche (Anteil in %)	<p>Ca. 15%</p> <p>Erschließung der Baufläche ist bereits größtenteils gesichert</p>
5.4 Öffentlicher Raum (Verortung, Ausstattung, Merkmale)	<p>Gefasster mineralischer Platz ist möglich</p> <p>Urbaner Charakter</p> <p>Unterbrechung von monotonen Straßenzügen</p> <p>Anordnung der Bebauung um den Platz / Hofstrukturen</p> <p>Öffentliche Aufenthaltsflächen als Begegnungszonen für alle Altersklassen</p> <p>Sitzgelegenheiten und Spielplatzflächen</p> <p>Straßenbegleitender mineralischer öffentlicher Raum</p> <p>Parallel zur rue de Syren zur Stärkung des regionalen Radwegenetz</p> <p>Durchbrechung der Monotonie durch Begrünung</p> <p>Öffentliche Aufenthaltsflächen als Begegnungszonen für alle Altersklassen</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 umliegenden Wohnnutzung</p> <p>Einhaltung der Grenzabstände zur bestehenden Wohnbebauungen (Belichtung, Belüftung, Brandschutz, soziale Privatsphäre, etc.)</p> <p>Neubebauung soll durch Volumen, Materialwahl, etc. in seiner prägenden Wirkung gegenüber der geschützten Hofanlage (éments identitaire à préserver) zurücktreten</p> <p>Integration des regionalen Radwegenetz entlang der rue de Syren (mobilité douce interquartier)</p> <p>Einheitliche Gestaltung der Übergänge zu den unterschiedlichen Funktionen (Straßenraum, Grünzug, bestehende Wohnbebauung)</p>
<p>5.6 Schnittstellen: Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen</p>	<p>Anordnung der Bebauung zu kleinen Nachbarschaften</p> <p>Entlang eines begrünten bzw. mineralischen Platz im Innenbereich und straßenbegleitende Bebauung sowie traufständige Anordnung mit begrünten Vorgärten entlang der rue de Syren zur Bildung einer Raumkante</p> <p>Ausrichtung der privaten Freiflächen zum Innenbereich unter Berücksichtigung der optimalen Orientierung (Belüftung, Belichtung, etc.)</p> <p>Durchmischung unterschiedlicher Typologien und Dichten:</p> <p>Häuserbänder mit maximal vier Ein- bis Zweifamilienhäusern</p> <p>In Hofstruktur angeordnetet Mehrfamilienhäuser</p> <p>Orientierung der Geschossigkeit am Bestand (2+ bis 3+ Vollgeschosse)</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>Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsschwerpunkts (espace prioritaire d'urbanisation)</p> <p>Fortführung der (wohn-) baulichen Dichte</p> <p>Entwicklung eines Wohnstandorts mit mittlerer Dichte: max. 52 WE/ha für Wohnzwecke</p> <p>An den Bestand angelehnte Körnung</p> <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> <p>Berücksichtigung vielfältiger Wohnformen (Angebot an behinderten- und altengerechten Wohnformen, Wohnen für Familien und Singlehaushalte)</p> <p>Mischung von Wohnungsgrößen und -typen</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>Gegenüber einer Siedlungserweiterung wird durch die Nachverdichtung auf bereits baulich überformten Fläche kaum zusätzlicher Flächenverbrauch generiert. Es ist möglich auf bestehende Netze zurückzugreifen und die Auslastung zu verbessern</p> <p>Offene Bauweise zur Sicherung des Klimas, der Biotope und der Sichtachsen</p> <p>Abstände zu klassifizierten Straßen und zum Transformatoren ist zu beachten</p> <p>Schutz des architektonischen und natürlichen kulturellen Erbes</p> <p>Minimierung des Bodenaushubs</p> <p>Anforderungen an archäologische Stätten „centre national de la recherche archéologique“ (CNRA) sind einzuhalten (zone orange Ref N° 0303-C/19.2607)</p>
<p>5.11 Erhaltenswerte Sichtachsen, Sequenzen und Quartierseingänge</p>	<p>Sichtbeziehung zur Kirche</p> <p>Öffnungen und variable Gebäudestrukturen zur Verkehrsberuhigung, visuellen Sequenzen und Unterbrechung der Monotonie entlang der rue de Syren</p> <p>Schützenswertes Gebäude (18, rue de Syren) (élément identitaire à préserver) soll in die städtebauliche Entwicklung integriert werden</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</p> <p>Zufahrt über die rue de Syren</p> <p>Ausbau der rue de l'Ecole und eine Zufahrtsmöglichkeit ist zu prüfen</p>
<p>6.2 Straßennetzhierarchie</p>	<p>Route de Thionville als Versorgungsachse</p> <p>Rue de Syren und rue de l'Ecole als Erschließungsstraße</p> <p>Innere Erschließung als Wohnstraße « Begegnungsort » (zone résidentielle)</p> <p>Straßenbegleitende Rad- und Gehwege entlang der rue de Syren (regionale Radwegenetz mobilité douce interquartier)</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 wird im Rahmen der PAP-Planung festgesetzt</p>
<p>6.4 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz</p>	<p>Bushaltestelle « Gassel » in der rue de Syren und « Trapeneck » in der route de Thionville innerhalb des 300m Radius (transport en commune - arrêt d'autobus)</p> <p>Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung</p>

<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Ver-und Entsorgung Ist mit dem service technique der Gemeinde und den zuständigen Behörden im Vorfeld der PAP-Planung abzustimmen Bestehende Netzte sind in der rue de Syren (Mischwasser) und zum Teil in der rue de l'Ecole (Mischwasser) vorhanden; die Anschlussmöglichkeiten und die Auslastung der Kapazitäten sind zu prüfen und wenn nötig zu ergänzen</p> <p>Regenwasserbewirtschaftung Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Administration de la gestion de l'eau zu entwickeln Regenrückhaltebecken im östlichen Teil durch offene Gräben Unterbindung der hohen Versiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen um Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten</p> <p>Stromversorgung und Telekommunikation Bestehende Netze sind vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit ist im konkreten Fall zu prüfen</p>
7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
<p>7.1 Integration in die Landschaft</p>	<p>Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Nachverdichtung im Innenbereich Kein Rückgriff auf Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs Naturräumliche Aufwertung des Areals durch Schaffung einer vegetativen Außenraumqualität Einfließen des Freiraums in die Baubereiche</p>
<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<p>Durchgrünung entlang der rue de Syren (Pflanzung von Straßenbäumen, begrünte Anger, Platzflächen und Sammelstellplätzen) Anpflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken als vernetzende Elemente Naturräumliche Aufwertung und Entsiegelungsmaßnahmen Lösungen die die ökologische Qualität des neuen Viertels hervorheben, wie begrünte Dächer sowie wasserdurchlässige Befestigungsarten Offene Bauweise zur Sicherung des Ortsklimas</p>
<p>7.3 Biotope</p>	<p>Es gilt die vorhandenen Naturraumelemente innerhalb des Geltungsbereichs in die städtebauliche Planung einzubeziehen</p>
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<p>Verpflichtung zu begrünten und gebündelten Sammelstellflächen, sanfte Mobilität sowie Müllstellplätzen</p>
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<p>Zur Realisierung des PAP's ist eine neue Parzellierung</p>
<p>8.3 Phasierung der Entwicklung</p>	<p>Eine Phasierung ist nicht vorzusehen</p>
<p>8.4 Abgrenzung der PAP</p>	<p>Entspricht der Abgrenzung des schéma directeur</p>
9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT	
<p>9.1 Allgemein</p>	<p>Stärkung der Identität durch ortstypische Bebauung Höchstmöglicher Erhalt der Merkmale und Besonderheiten durch Integration Kompakte Gebäudetypologien Schonender Umgang mit Grund und Boden Entwicklung eines nachhaltigen Strommanagements Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien Systeme mit Verbrauchersteuerung Wassermanagement Reduzierung negativer,ökologischer Konsequenzen, etc.</p>

9.2 Wohnen	Wohlfühlfaktor durch Variabilität mit wechselnden Gebäudestrukturen, unterschiedlichen Haustypen und innovativen Wohnformen Privat-/Mietergärten sowie nutzbare Terrassen und Loggien
9.3 Dienstleistung	Zulassen von «home-based business» mit begrenzter Mitarbeiterzahl
9.4 Handel	Nicht vorhanden
9.5 Freiflächen	Öffentliche Freiflächen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts Wohnungsnaher Freiflächen Gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche Integration bestehender Grünstrukturen und besondere Merkmale Begrünte Sammelstellplätze Optimierung der Grundstücksorientierung Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Mindestmaß Reduzierung des Anteils versiegelter Fläche auf das notwendige Mindestmaß (Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien)

10. ILLUSTRATIONEN

