
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « A Pafent » (SD-B06)

Schéma Directeur

Februar 2024



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen¹

- » **Lage:** am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bissen, in der *Rue des Moulins*
- » **Größe:** 0,40 ha
- » **Topographie:** von Süd nach Nord ca. 7 % Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue des Moulins*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Kiirch“ in einer Entfernung von ca. 700 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland und wird an der nördlichen Außengrenze von Baumstrukturen der Attert-Aue eingegrünt. Die östliche Außengrenze ist ebenso mit Baum- und Heckenstrukturen eingegrünt. Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Grünstrukturen.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue des Moulins*,
- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand,
- » für die Gestaltung von attraktiven, öffentlichen Räumen zur Markierung eines Ortseinfahrtsbereiches für Radfahrer.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

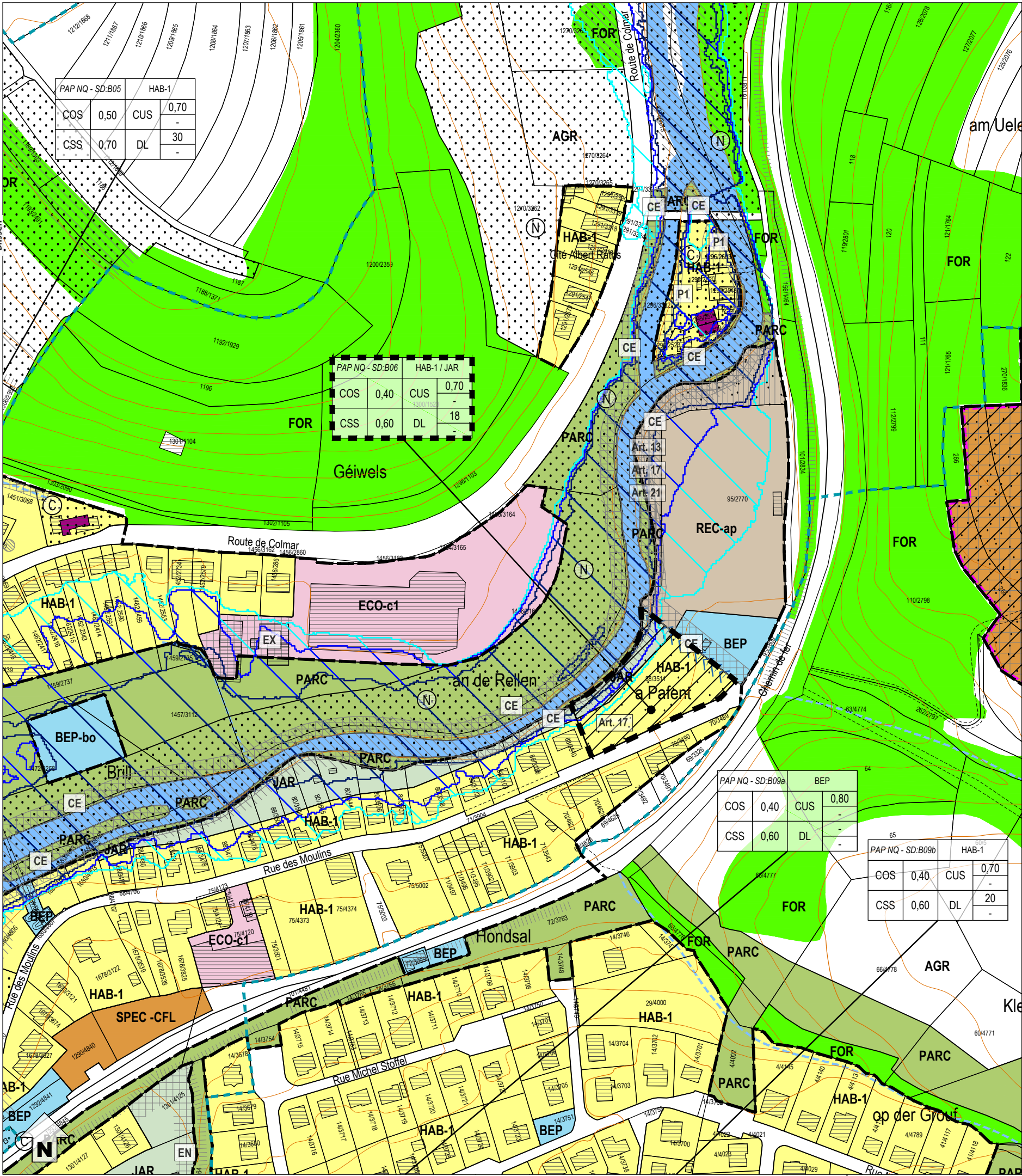


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
MIX-v	Zone mixte villageoise
MIX-r	Zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP-bo	Zone de bâtiments et d'équipements publics - bassin d'orage
BEP-cr	Zone de bâtiments et d'équipements publics - crèche
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2
REC	Zone de sport et de loisir
REC-parc	Zone de sport et de loisir - parc
REC-ap	Zone de sport et de loisir - a Pafent

COM	Zone commerciale
SPEC-CE	Zone spéciale - Circuit d'essai
SPEC-DC	Zone spéciale - Datacenter
SPEC-IC	Zone spéciale - Innovation Campus
SPEC-es	Zone spéciale - Ênneschte Seif
SPEC-ST	Zone spéciale - Station-Service
SPEC-CFL	Zone spéciale - CFL
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	0,30	CUS	0,60
			-
CSS	0,50	DL	10
			-

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

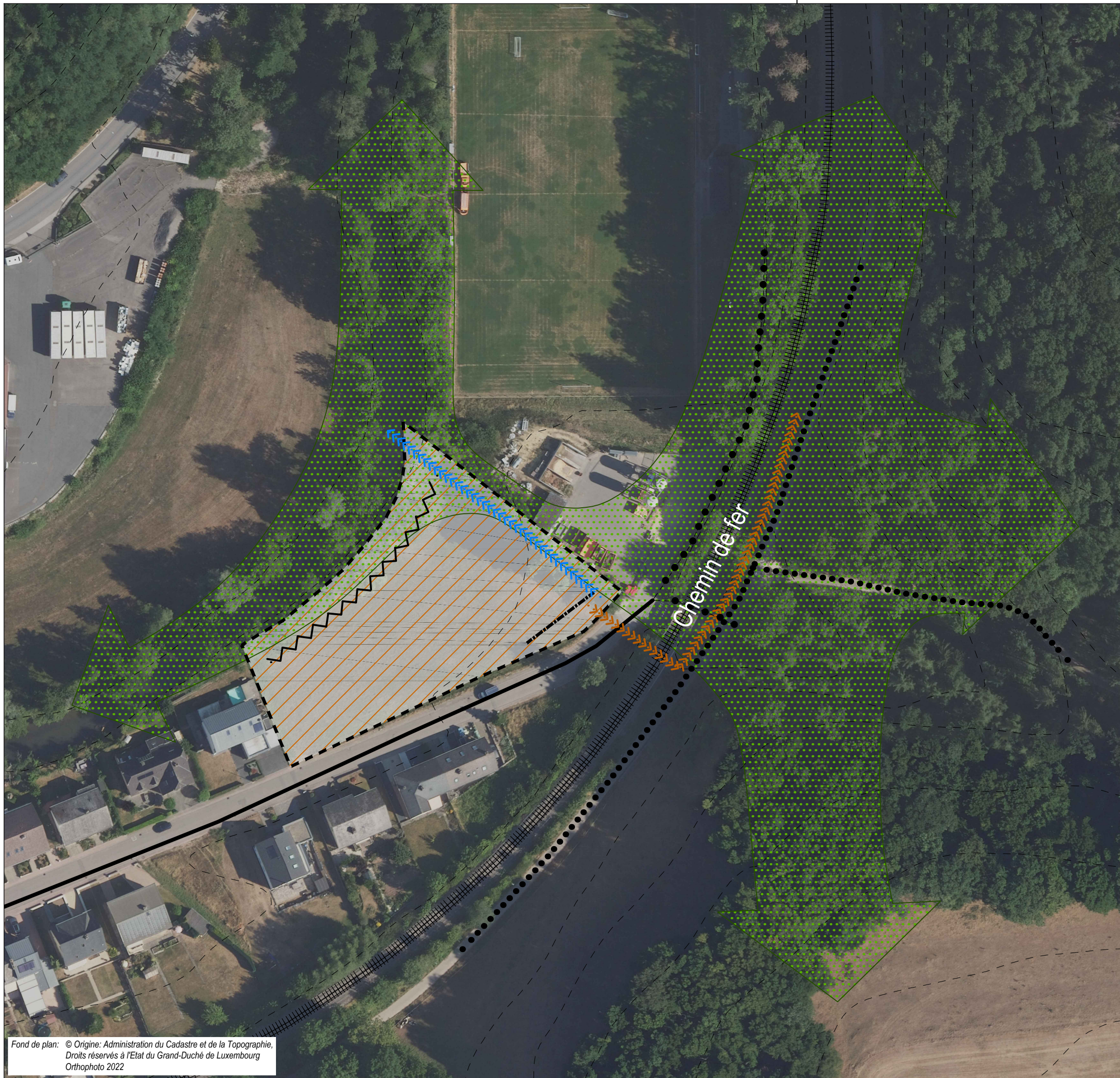
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ
	Zone de servitude "urbanisation"
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"
IP 1	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiertg"
IP 2	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiertg"
IP 3	Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Seif"
IP 4	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
IP 5	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"
CE-H	Servitude "urbanisation - cours d'eau - Huelbaach"
P1	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
P2	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"
EX	Servitude "urbanisation - constructions existantes"
IT	Servitude "urbanisation - intégration topographique - op der Jauschwin"
ZT 1	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiertg"
ZT 2	Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiertg"
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte"
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
	Secteur et élément protégé d'intérêt communal de type "environnement construit -C"
	Construction à conserver (4)
	Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
	Alignement d'une construction existante à préserver (4)
	Mur à conserver (4)
	Petit patrimoine à conserver (4)
	Secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage -N"
	Zone de bruit (5)
	Couloir pour projets routiers
	Couloir pour projets de mobilité douce
	Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
	Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)





Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire
	Plans directeurs sectoriels - PDS: PDS Zones d'activités économiques (PSZAE) (6)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (7)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (8)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
	à la protection du patrimoine culturel national
	Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
	Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
	à la gestion de l'eau
	Zone inondable - HQ10 (10)
	Zone inondable - HQ100 (10)
	Zone inondable - HQ extrême (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)













	Biotope protégé (relevé non exhaustif) (11)
	Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (13)
	Terrain avec des vestiges archéologiques connus (13)
	Zone de protection d'eaux potables provisoire (14)
	Couloir "infrastructure de transport"
	Ligne ferroviaire (3)
	Cours d'eau / Eau stagnante (3)
	Limites de la commune (3)
	Réseau routier et stationnement
	Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
	Délimitation de la zone verte
	Conduite électrique aérienne (3)
	Cimetière
	Schéma directeur








-  —  —  —  —
 — — — courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain




Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	







Espace public

 -  espace minéral cerné / ouvert
 -  espace vert cerné / ouvert
 -  Centralité
 -  Élément identitaire à préserver
 -  Mesures d'intégration spécifiques






Séquences visuelles

 -  —  axe visuel
 -  seuil / entrée de quartier, de ville, de village



Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

 -   Connexions
 -  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 -  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 -  zone résidentielle / zone de rencontre
 -  chemin de fer



Aire de stationnement

 -  parking couvert / souterrain
 -   parking public / privé
 -   Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

 -  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 -  axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

 -  coulée verte
 -  biotopes à préserver

Commune de Bissen

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur B06 "A Pafent"

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl T+352 33 02 04
9, rue de Steinsel F+352 33 28 86
L-7254 Bereldange www.zevenbaumann.lu

- **Gemeng Biissen**

Bissen

échelle 1:1.000

février 2024



2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in Bissen dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Das Plangebiet liegt für Radfahrer auf dem Nationalen Radweg PC 12 im Ortseinfahrtsbereich. Die städtebauliche Struktur des Plangebiets ist daher so zu gestalten, dass der Ortseinfahrtsbereich betont wird.

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei ca. 25 %.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Die bestehende Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets soll erhalten werden, um den Straßenzug einzurahmen und eine Abgrenzung zum angrenzenden Bauhofgelände zu schaffen.
- » Von Osten kommend verläuft der Nationale Radweg N12, der auf der *Rue des Moulins* weitergeführt wird. Das Plangebiet liegt für Radfahrer im Ortseinfahrtsbereich. Die Gebäudestellung und die Freiflächen sind so anzuordnen, dass der Ortseinfahrtsbereich städtebaulich markiert wird.

Bauliche Integration

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,
les gabarits, l'agencement des volumes*

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ – SD B06 / HAB-1 / JAR]					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,70
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	18
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,40 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 7 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

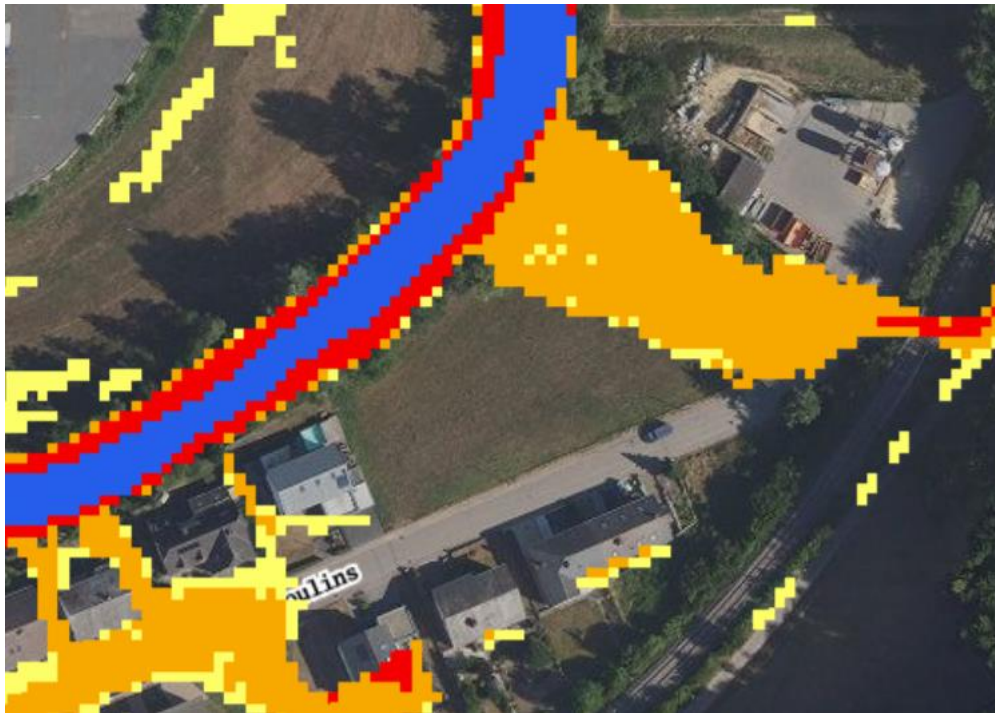
la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur sollen flächensparende Einfamilienhäuser entstehen.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- » Auf der Fläche kann sich bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ansammeln. Daher ist vor der Erstellung des PAP NQ die Bebaubarkeit der Fläche über eine *étude hydraulique* genauer zu prüfen. Die *étude hydraulique* soll vorbeugende Maßnahmen definieren, welche die Auswirkungen von Starkregenereignissen in den betroffenen Bereichen mindern können. Diese Maßnahmen sind im PAP NQ umzusetzen.

Abbildung 3 Starkregengefahr

Quelle: www.geoportail.lu, 2023

- » Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die Gebäudestellung und die Freiflächen sind so anzuordnen, dass der Ortseinfahrtsbereich städtebaulich markiert wird. Der Erhalt der Grünfläche und der vorhandenen Grünstrukturen an der östlichen Außengrenze soll bewirken, dass die Einsehbarkeit auf den Bauhof der Gemeinde gemindert wird.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

- » Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das INRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
- » Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende *Rue des Moulins*. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Bissen, Kiirch“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m.

Hier bestehen Busverbindungen zur Stadt Luxemburg, nach Mertzig, Rambrouch und Ettelbrück.

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue des Moulins* angeschlossen werden. Das Regenwasser ist nördlich in die Attert einzuleiten. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Zur Integration des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild soll der Grünstreifen entlang der Attert erhalten werden. Die darauf befindlichen Baum- und Heckenstrukturen sollen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Daher ist dieser Bereich im PAG als *Zone de jardin* festgesetzt. Zusätzlich sorgt die Begrünung am nordöstlichen Rand des Plangebiets für eine Einrahmung und Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Die Grünfläche an der nordöstlichen Außengrenze stellt eine Verbindung zwischen dem Grünzug der Attert-Aue und dem nahe gelegenen Waldstück dar. Die Begrünung der Grünfläche schafft damit einen fließenden Übergang zwischen den umgebenden Grünstrukturen und trägt zur Biotopvernetzung bei.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fledermausfauna ist sie im PAG als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (s. weitere Informationen im Umweltbericht).

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- » Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- » Das *Institut National de recherches archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Machbarkeit

la faisabilité

- » Der Auenbereich der Attert ist Überschwemmungsgebiet. Im Rahmen der Erstellung des PAP NQ ist zu prüfen, wie weit die Bebauung an die Attert-Aue heranrücken kann.
- » Das Plangebiet besteht aus 1 Parzelle. Im Falle von mehreren Eigentümern ist im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer erforderlich.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Das vorliegende *Schéma Directeur* ist über einen PAP NQ umzusetzen, der in einer Phase zu realisieren ist.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.pdf>

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html