
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



**Gemeng
Biissen**

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3: Schémas Directeurs Bissen « Renkelsgaass » (SD-B07)

Schéma Directeur

Modifié suivant l'approbation du Ministre des Affaires intérieures du 29 février 2024 (Réf. : 82C/022/2021)

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:** im westlichen Bereich der Ortschaft Bissen, zwischen der *Rue des Champs* und den Bahngleisen
- » **Größe:** 0,3 ha
- » **Topographie:** von Süd nach Nord ca. 10 % Gefälle, von West nach Ost bis zu 7 % Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue des Champs*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Bissen, Kiirch“ in einer Entfernung von ca. 450 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist Grünland. Die Bäume entlang der Bahngleise sind geschützt.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für das städtebauliche Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand
- » zur Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung, die die umgebenden Wohngebiete miteinander vernetzen soll.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

¹ Daten auf Basis von www.geoportail.lu

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

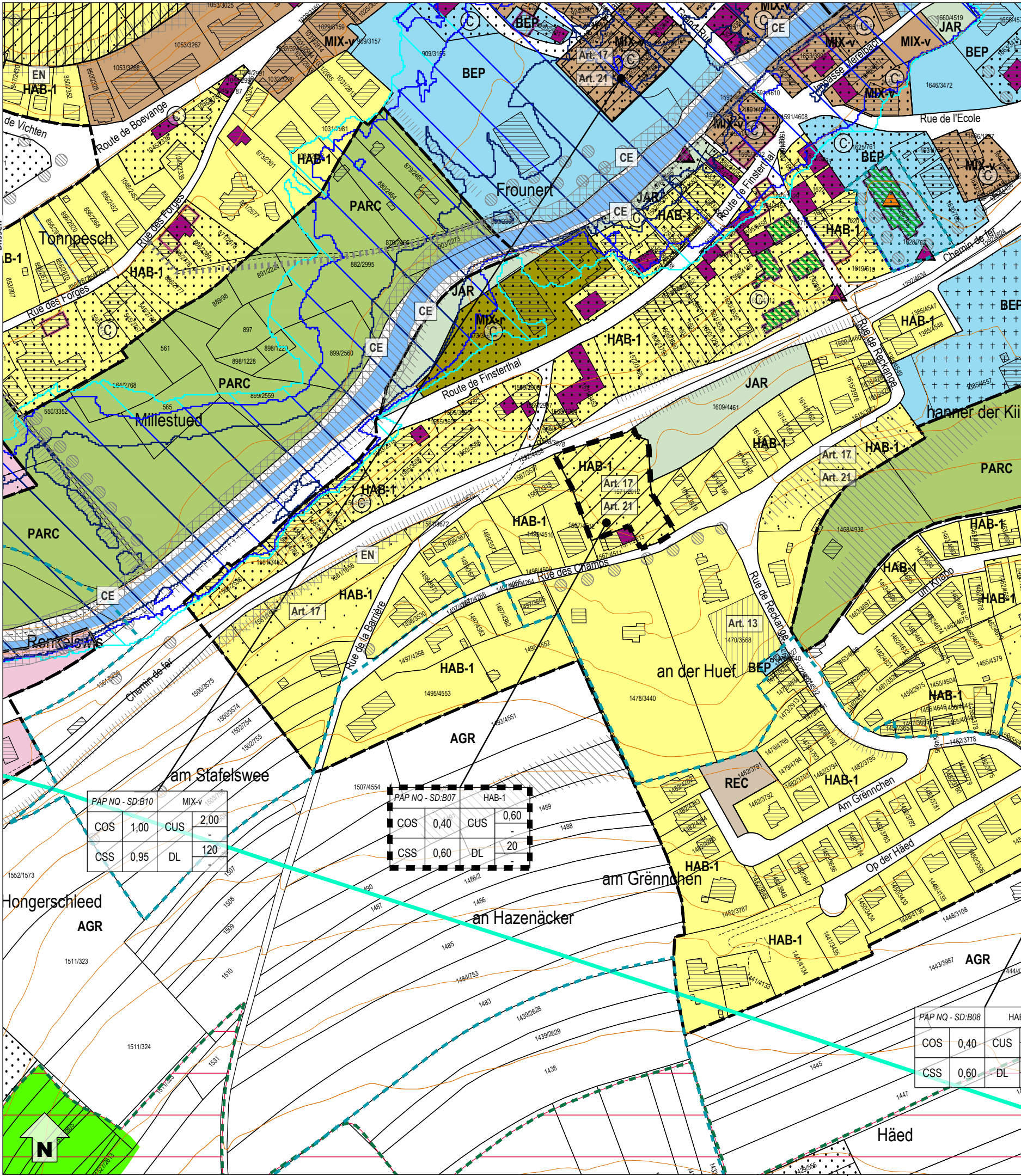


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

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 - Busbiert"
 - IP 2** Servitude "urbanisation - intégration paysagère - Busbiert"
 - 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 - Busbiert"
 - ZT 2** Servitude "urbanisation - zone tampon - Busbiert"
 - CV** Servitude "urbanisation - coulée verte"

- PAP 15** 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)

- Biotopie protégé (relevé non exhaustif) (11)
- Fonds forestiers (Art.13) (12)
- Habitat d'espèces protégées (Art.17) (relevé non exhaustif) (12)
- Site de reproduction et aire de repos d'espèces intégralement protégées (relevé non exhaustif) (12)
- 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)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)
- Cimetière
- Limite de la commune (3)
- Délimitation de la zone verte
- Schéma directeur



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

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

P Pp parking public / privé

B G 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



Gemeng
Biissen

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur B07 "Renkelsgaass"

ZB ZEYEN
BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl

9, rue de Steinsel

L-7254 Bereldange

T+352 33 02 04

F+352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

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 Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.

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 Gebäude sollen sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren, der den Anwohnern auch als gemeinschaftliche Verweil- und Spielfläche dienen soll.
- » Durch das Plangebiet soll eine Fußwegeverbindung laufen, die als fußläufige Abkürzung zwischen der *Rue des Champs* und der *Rue de la Barrière* fungieren soll.

Bauliche Integration

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

- » 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 B07 / HAB-1]					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,60
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
				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 0,3 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 6 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

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 Gebäude sind so anzuordnen, dass der zu schaffende Innenhof städtebaulich betont und eingerahmt 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 Champs*. Im Inneren des Plangebiets sollen die Gebäude über einen gemeinsamen Innenhof erschlossen werden.
- » Durch das Plangebiet soll eine Fußwegeverbindung laufen, die als fußläufige Abkürzung zwischen der *Rue des Champs* und der *Rue de la Barrière* fungieren soll.

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. 450 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 (Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue des Champs* angeschlossen werden. Das Schmutzwasser ist in die *Rue de la Barrière* einzuleiten, das Regenwasser nach Norden in die Attert. 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 sollen die Grünstrukturen entlang der Bahngleise erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.
- » Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

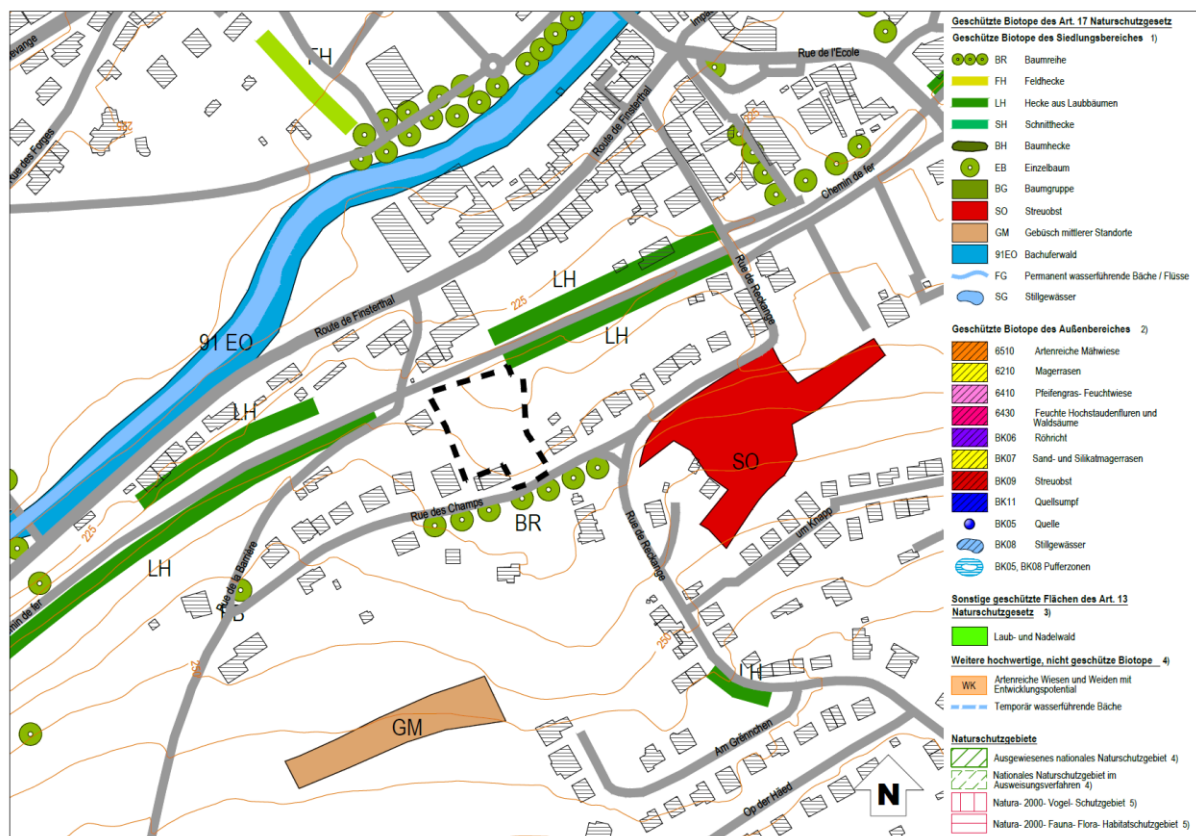
Die Grünstrukturen entlang der Bahngleise schaffen eine Verbindung zwischen den umgebenden Grünstrukturen und tragen zur Biotopvernetzung bei.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

- » Die Grünstrukturen entlang der Bahngleise sind geschützt. Sie sollen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden, um das Plangebiet am nördlichen Rand einzurahmen.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fledermausfauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (s. weitere Informationen im Umweltbericht).

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2020

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, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.
- » Das *Centre National de recherche archéologique* 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

Das Plangebiet besteht aus 1 Parzelle.

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 Bayrischen Staatsministerium des Innern

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

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

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.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

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

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

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_planen_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

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, 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

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.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