
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ASSEL 03 « Rue Heisburgerhof » (SD-A03)**

Schéma Directeur

April 2018



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

Vorbemerkung

Für die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur soll ein PAP ausgearbeitet werden, der eine kohärente Umnutzung und Erneuerung der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen auf der Fläche im Ortskern von Assel vorsieht. Die Umsetzung soll phasenweise ermöglicht werden.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Zentrum der Ortschaft Assel
- » **Größe:** 0,9 ha
- » **Topographie:** Gefälle von ca. 5,8% von Norden nach Süden
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend Hofbebauung des Ortskerns, geschützte Gebäude. Die Fläche liegt innerhalb des *Secteur protégé*.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Luxembourg (N2), Rue Heisburgerhof, Feldweg
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Assel“ befindet sich in ca. 70 bis 200 m Entfernung zur Fläche.
- » **Natur und Landschaft:** geschützte Feldhecken und Einzelbäume (Art. 17).

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Umnutzung und Erneuerung der bestehenden Hofstrukturen im Ortskern von Assel,
- » für den Erhalt der bestehenden Hofbebauung durch neue (Wohn-)Nutzungen und behutsame Nachverdichtung in zentraler Lage,
- » für die Wahrung des städtebaulichen Charakters sowie der Ortsbildprägenden Charakteristika der Gebäude,
- » für die Weiterentwicklung des Bestandes über die Förderung von standortangepassten und flächensparenden Einfamilienhaustypologien,
- » für die Gestaltung einer ortstypische Bebauung in L-Form,
- » für standortangepasste Lösungen für den ruhenden Verkehr
- » für die Gestaltung eines attraktiven Ortskerns.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

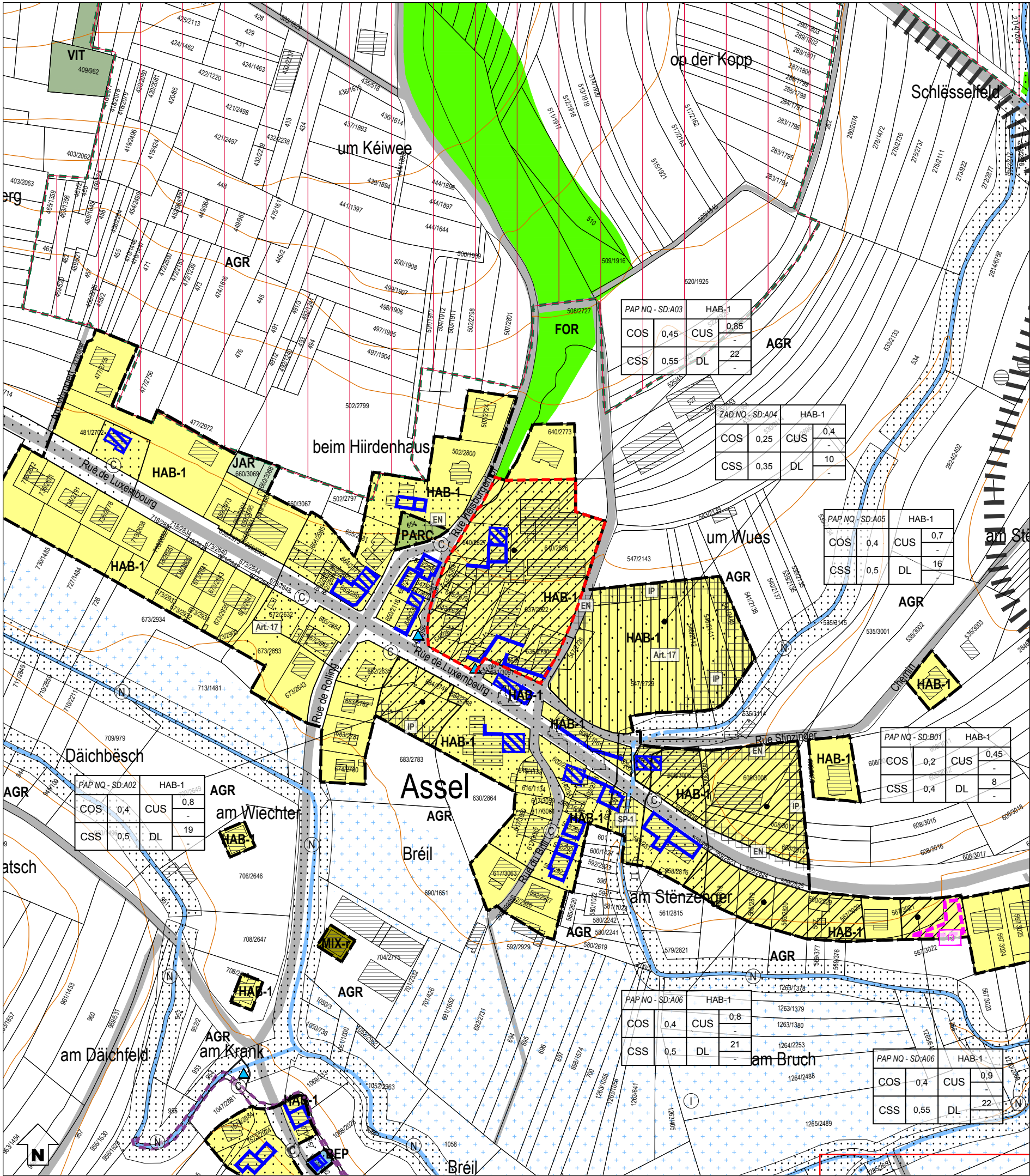


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2013



Légende: PAG

Parcelle

Délimitation de la zone verte

Bâtiments existants

Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1

MIX-v

MIX-r

BEP

Zone d'habitation 1

Zone mixte villageoise

Zone mixte rurale

Zone de bâtiments et équipements publics

ECO-c1

JAR

Zone d'activités économiques communale type 1

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

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

Zone verte

AGR

FOR

Zone agricole

Zone forestière (7)

VIT

PARC

Zone viticole (7)

Zone de parc public

Zones superposées

01

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

EN

IP

SP

HT

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - spécifique"

Servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"

Couloir pour projets routiers

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Bâtiment protégé

Gabarit protégé

Alignement protégé

Mur protégé

Élément protégé - "petit patrimoine"

Zones de risques naturels prévisibles "zone inondable" (5)

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N

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

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - non réglementé (1)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (2)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (3)

Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (3)

Habitats d'espèces protégées Art. 20 - CEF (relevé non exhaustif) (3)

Routes nationales (RN) (6)

Chemins repris (CR) (6)

Limite de la commune

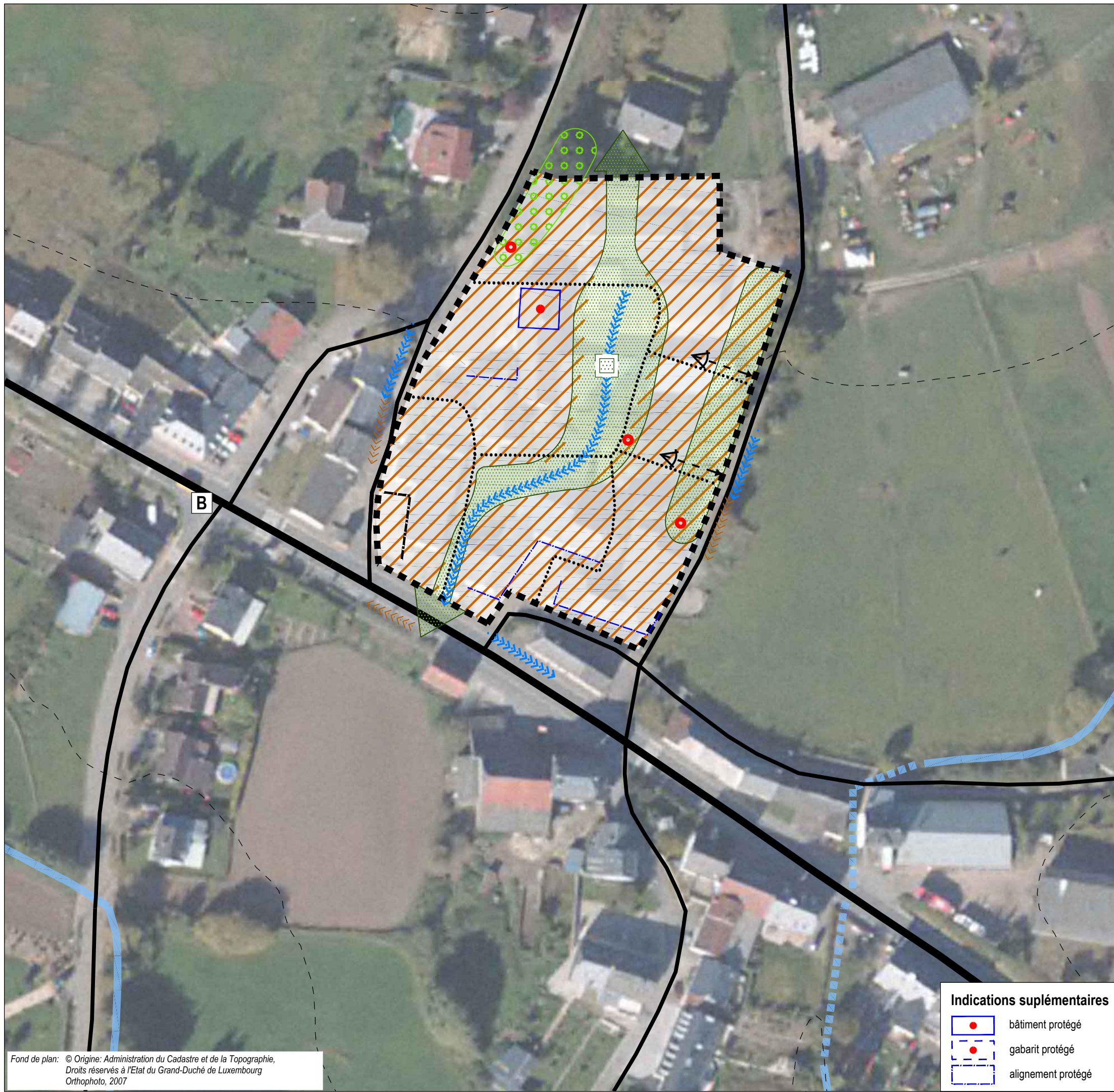
Cimetière

Cours d'eau / Eaux stagnantes (6)

Courbes de niveau, équidistance 5 m (6)

Conduites électriques aériennes (6)

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016



échelle 1:1.000
avril 2018

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Erneuerung und Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen im Ortskern von Assel dar.
- » Auf der Fläche befinden sich zwei geschützte Wohngebäude sowie sechs Nebengebäude, deren Gabarit bzw. Alignement geschützt sind, welche erhalten werden sollen.
- » Die neue Bebauung soll das bestehende Quartier behutsam nachverdichten.
- » Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung des Ortskerns sowie an das vorhandene Ensemble auf der Fläche anpassen.
- » Eine Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden soll die Durchquerung der Fläche mittels der Mobilité Douce garantieren.
- » Es sollen Platzstrukturen und eine Grünfläche innerhalb der Fläche entstehen.
- » Die motorisierte Erschließung erfolgt über die angrenzenden, außenliegenden Straßen. Der ruhende Verkehr soll bevorzugt gruppiert je Baublock untergebracht werden.
- » Das Konzept soll städtebauliche Kriterien für eine Erneuerung des Bestandes zum Erhalt der Charakteristik des Ensembles berücksichtigen.

Erschließungsflächen

b) 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 bei ca. 25%.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

Der öffentliche Raum an dieser Stelle des Ortskerns soll neu definiert werden und zur Belebung und Aufwertung des Ortszentrums beitragen.

Die Fläche soll für den motorisierten Verkehr nur über die außenliegenden Straßen zugänglich sein. Innerhalb des Gebiets sind eine Vielzahl an Verbindungen der Mobilité Douce sowie Platzstrukturen und Grünflächen vorgesehen. Insbesondere die Grünfläche im Zentrum soll als Erholungs- und Begegnungsraum für die Bewohner dienen und öffentlich zugänglich sein. Gemeinsam mit den umgebenden Gärten soll ein kohärentes grünes Ensemble entstehen.

Die geschützten Gebäude sollen erhalten und mithilfe von ortstypischen und ländlichen Architekturelementen inszeniert werden. So sollen die Gebäude entsprechend renoviert und instand gehalten sowie der vorgelagerte halböffentliche Hofbereich im Sinne der ursprünglichen *usoir*-Nutzung gestaltet werden.

Der zu erarbeitende PAP soll Aussagen zur Dachform, zur Fassadengestaltung, inklusive der Farbgebung und der zu verwendenden Materialien, machen. Die Aussagen im PAP sollen sich an den Gestaltungsvorgaben, welche durch den *Secteur protégé* vorgegeben werden, orientieren.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Verknüpfung mit dem Ortskern und der dort vorhandenen Bushaltestelle erfolgt über eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie über die bestehenden Wegeverbindungen entlang der Rue de Luxembourg.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird der Ortskern von Assel im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die neue Bebauung auf der Fläche soll sich hinsichtlich der Bautiefe und Gebäudehöhe an den umgebenden Strukturen orientieren. Als maximale Höhe sind 2 Geschosse zuzüglich des Dachgeschosses vorzusehen.

Zentralität

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

Die Lage der Fläche im Zentrum der Ortschaft verleiht ihr eine gewisse Zentralität – sowohl geografisch als auch funktional. So ist es denkbar neben der Wohnfunktion auch nichtstörendes Gewerbe, Handel oder Dienstleistung vorzusehen. Diese Aktivitäten sollen möglichst entlang der Rue de Luxembourg untergebracht werden.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,85
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,55	DL	max.	22
	min.	-		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 0,9 ha und einer *Densité de logement* (DL) von maximal 22 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von etwa 20 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden *Schéma Directeur* ist das Wohnen.
- » Die bestehende Hofanlage (Wohngebäude mit zwei Nebengebäuden) in Nordwesten sowie die das Gebäude im Süden mit diversen Nebengebäuden sind geschützt bzw. soll ihr Gabarit oder Alignement erhalten bleiben. Um dies zu ermöglichen sollen sie entsprechend umgebaut bzw. erneuert werden.
- » Es ist eine Bebauung aus überwiegend Doppelhäusern vorgesehen. Zwei Gebäudekomplexe sollen L-förmig angelegt bzw. erhalten werden und jeweils drei bis vier Wohneinheiten beinhalten.
- » In den Gebäuden entlang der Rue de Luxembourg ist eine andere Nutzung als die Wohnnutzung denkbar (nichtstörendes Gewerbe, Handel, Dienstleistung).

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Orts- und Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Zwischen der zentralen Grünfläche und der östlich angrenzenden Freifläche sollen Sichtschnitten entstehen.

Entlang der Rue Heisburgerhof sollen die beiden Einfahrten in das Quartier als Eingangssituation gestaltet werden. So sollen die nordwestlich und südwestlich entstehenden Gebäude eine ortstypische L-Form erhalten und die entstehenden Hofsituationen ansprechend gestaltet werden.

Eine entsprechende Gestaltung der Hof- und Platzsituationen im Inneren der Fläche sollen diese Sequenzen ergänzen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Das Hauptgebäude der im Nordwesten der Fläche bestehenden Hofanlage ist geschützt und soll möglichst mitsamt seiner gut erhaltenen Nebengebäude erhalten und in das Konzept integriert werden.

Des Weiteren soll das Hauptgebäude im Süden der Fläche erhalten werden sowie der Gabarit bzw. das Alignement der umliegenden Gebäude für den Neubau an dieser Stelle berücksichtigt werden.

Die gesamte Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé*, für den bestimmte Festsetzungen zur Dachform, Anordnung der Gebäude Farbgebung und Materialien der Gebäude sowie Bodenbeläge im Rahmen des PAP zu erarbeiten sind.

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.



Geschütztes Gebäude im Nordwesten der Fläche



Bestehende Gebäude auf der Fläche

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen: Rue de Luxembourg/N2, Rue Heisburgerhof, Feldweg. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.



Blick von der östlichen Außengrenze der Fläche in Richtung Süden/Rue de Luxembourg/N2



Blick vom östlich gelegenen Feldweg auf die Fläche

Verkehrsnetz

b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- » Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.
- » Das Innere der Fläche soll über Wegeverbindungen der Mobilité Douce erschlossen werden.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- » Die Fläche soll in vier unterschiedlich große Baublöcke eingeteilt werden, die jeweils eine gruppierte private Stellplatzmöglichkeit (z.B. in Form von Stellplätzen, Carport- oder Garagenhöfen) entlang einer der außenliegenden Straßen erhält. Dabei sollen pro Wohneinheit jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Assel“ in der Rue de Rolling befindet sich in ca. 70 bis 200m Entfernung in der Rue de Rolling. Sie wird von der Buslinie 180 (Mondorf – Dalheim – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Da die Fläche des vorliegenden Schéma Directeurs bereits bebaut und erschlossen ist, ist Anbindung an die Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation sichergestellt.

Das Regenwasser soll entlang der zentralen Grünachse gesammelt und in Richtung der Rue de Luxembourg abgeleitet werden. Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Regenwassersammlung und Retention gemacht werden.

4 Landschaft

4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Integration in die Landschaft

a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;

Die bestehenden Feldhecken im Nordwesten und entlang der östlichen Außengrenze sollen – inklusive der geschützten Gehölze – nach Möglichkeit erhalten bleiben und zur Integration des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Im Zentrum des Quartiers soll eine Grünfläche entstehen. Mittels Begleitgrün entlang der Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers soll eine Durchgrünung von Norden nach Süden entstehen, die die Grünzugfunktion der Grünfläche verstärkt.

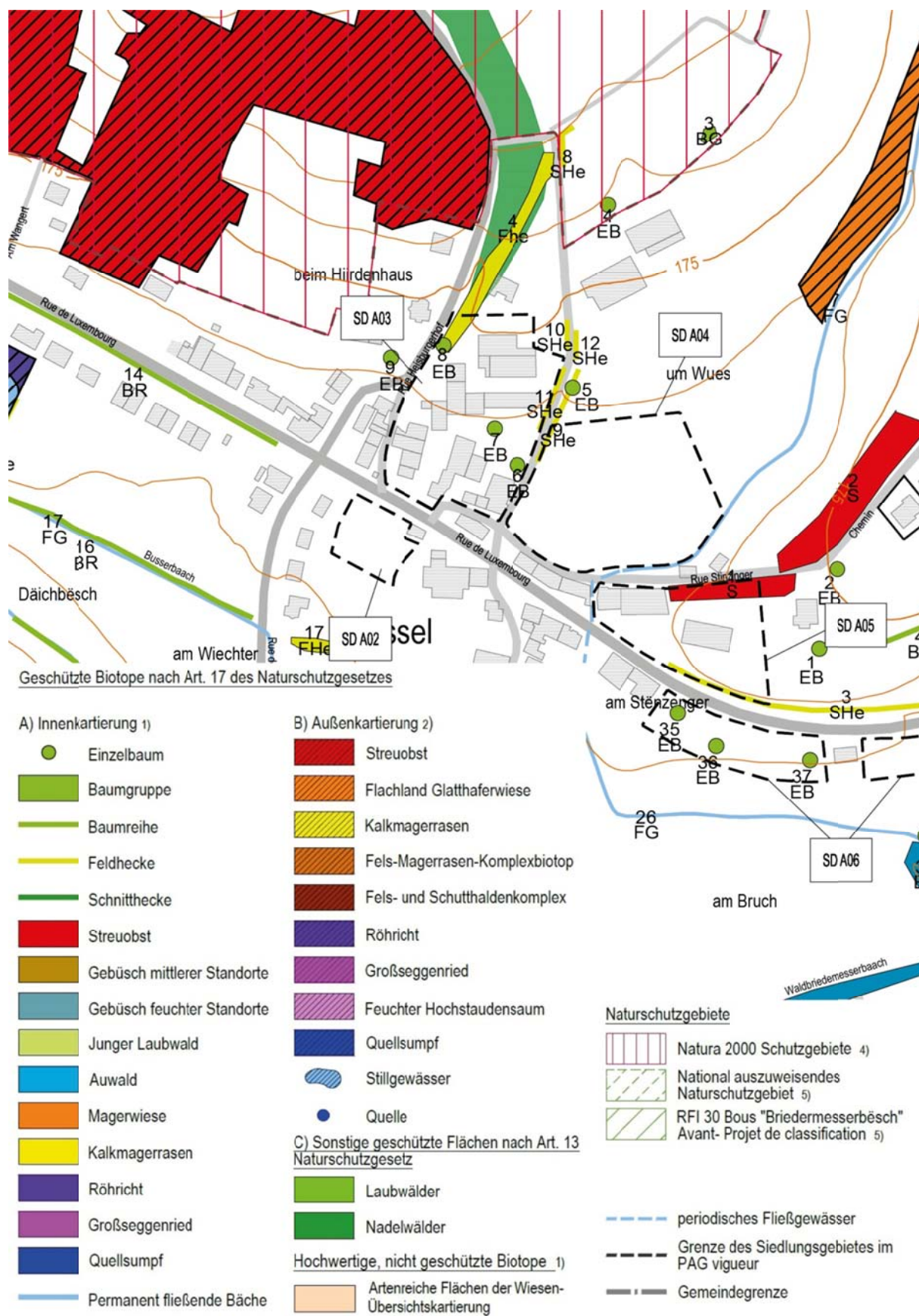
Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Regenwassersammlung und Retention gemacht werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Die geschützten Gehölze auf der Fläche sollen erhalten und in die geplanten Grünflächen und -züge integriert werden. Ist der Erhalt nicht möglich, so soll der Wegfall dieser Biotope entsprechend kompensiert werden.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Assel, Zeyen+Baumann 2016

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, das Umweltministerium sowie die *Administration de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche 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

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört sieben Eigentümern (Relevé Parcellaire 2007).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein oder mehrere PAP auszuarbeiten.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr oj_ps_logement.pdf

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

<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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

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

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf