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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ASSEL 05 « Am Stänzenger » (SD-05)**

Schéma Directeur

Modifié suivant Réclamations

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** östliche Ortsausfahrt von Assel, nördlich der Rue de Luxembourg (N2)
- » **Größe:** 0,51 ha
- » **Topographie:** Gefälle von 6,1% von Osten nach Westen, steile Böschung an der Rue de Luxembourg (N2)
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrandbebauung des Ortskerns, geschützte Gebäude. Die Fläche liegt innerhalb des *Secteur protégé*.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Luxembourg (N2)
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Assel“ in ca. 250m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** gehölzbestandene Böschung am südlichen Rand (Rue de Luxembourg), schmale, unbebaute Grünlandfläche oberhalb dieser Böschung, nach Art. 17 geschützte Schnitthecke sowie eine Streuobstwiese entlang der nördlichen Grenze (Rue Stinzinger).

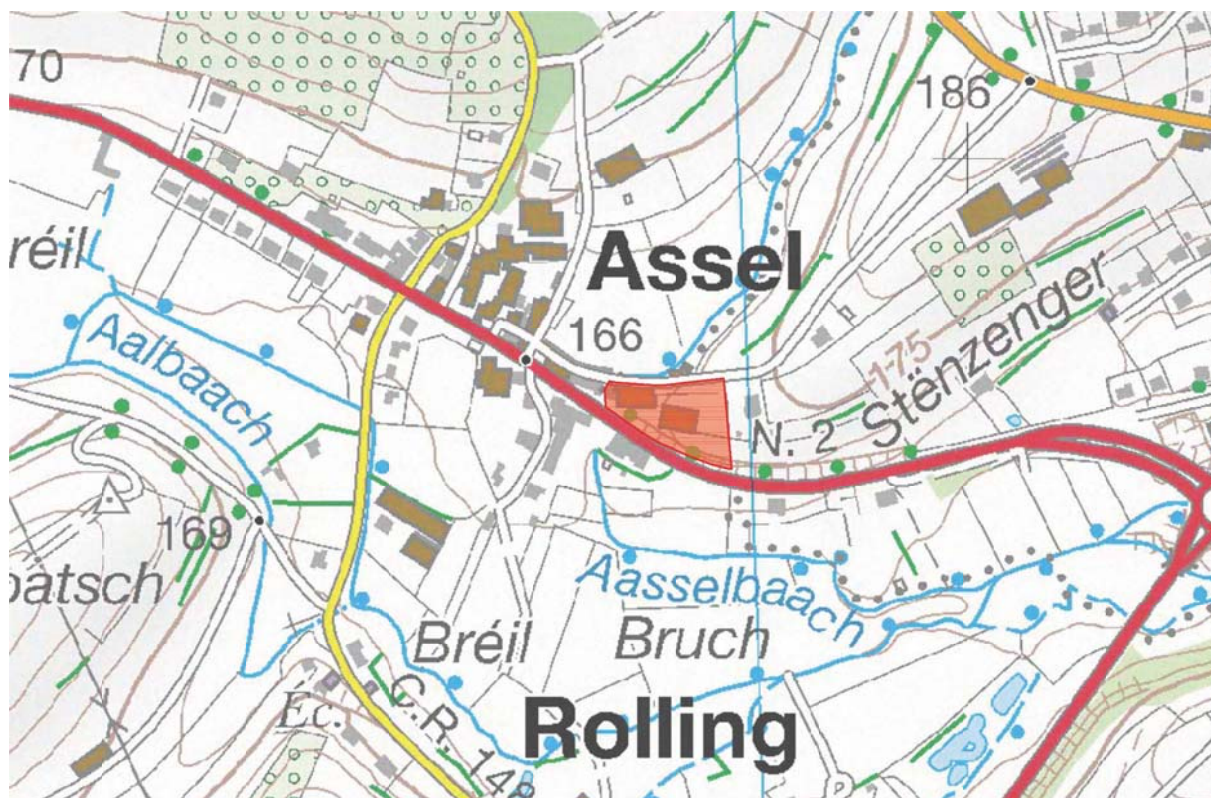
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Umnutzung einer zurzeit gewerblich genutzten Fläche,
- » für den Erhalt eines geschützten historischen Gebäudes und seiner umgebenden Struktur,
- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers an der östlichen Ortsausfahrt,
- » für die Schaffung von Wohnstraßen und Platzsituationen im Straßenraum,
- » für spezifische Integrationsmaßnahmen entlang des Ortsrandes und zur offenen Landschaft hin.

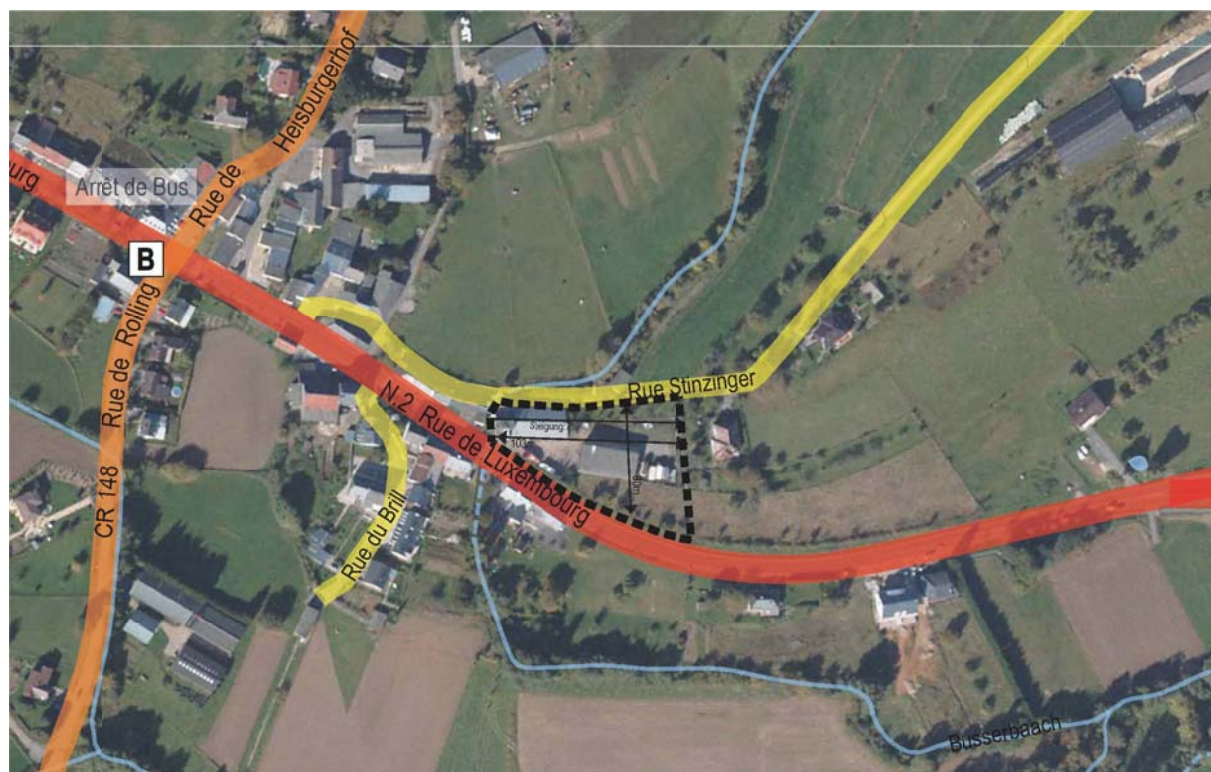
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

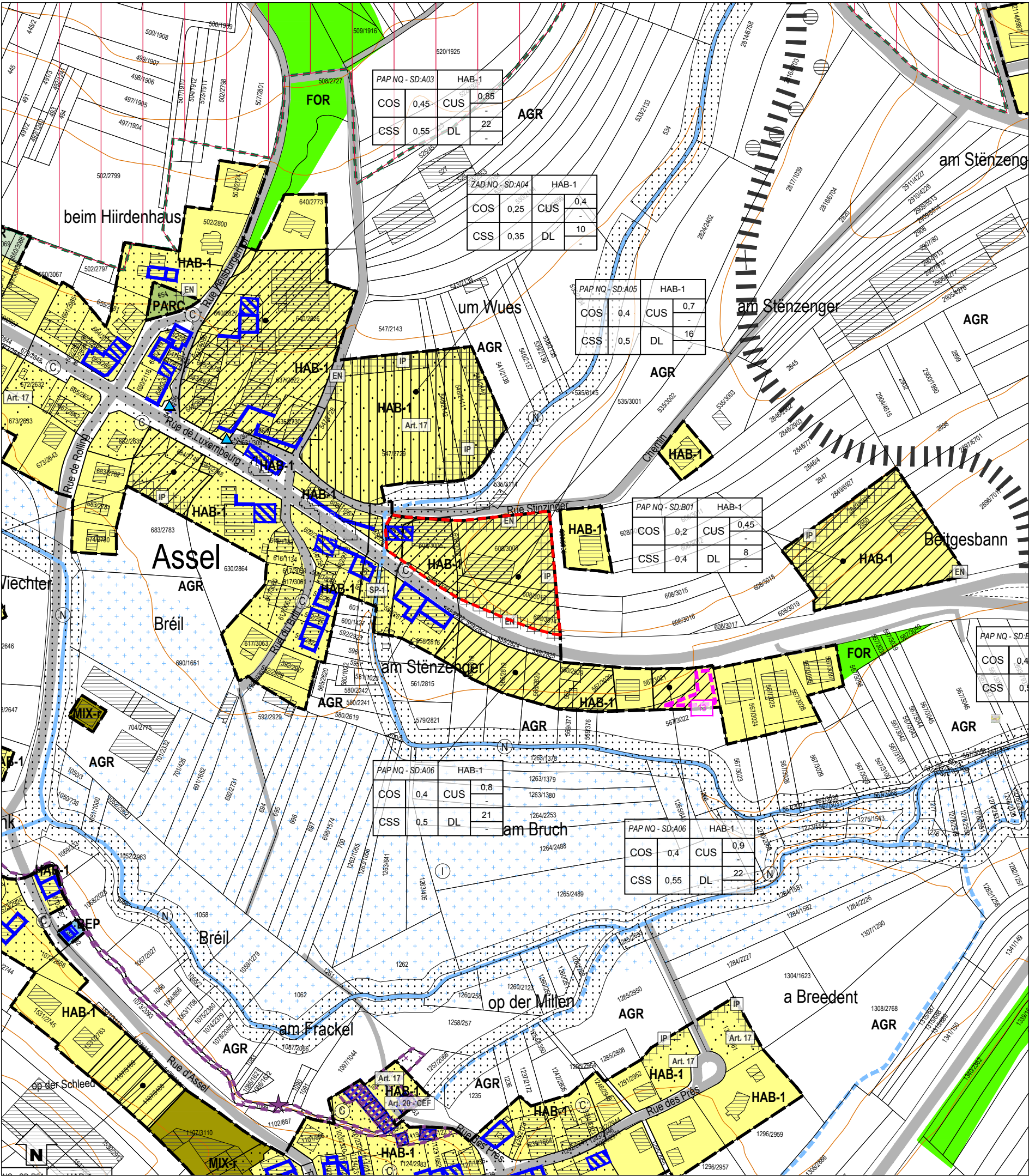


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

—

Parcellaire

Délimitation de la zone verte

Bâtiments existants

Bâtiments projetés / en réalisation

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 équipements publics

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

JAR

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.
CSS max.	DL max.

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 (7)

VIT

Zone viticole (7)

PARC

Zone de parc public

Zones superposées

01

PAP approuvé, à titre indicatif

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

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

SP

Servitude "urbanisation - spécifique"

HT

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

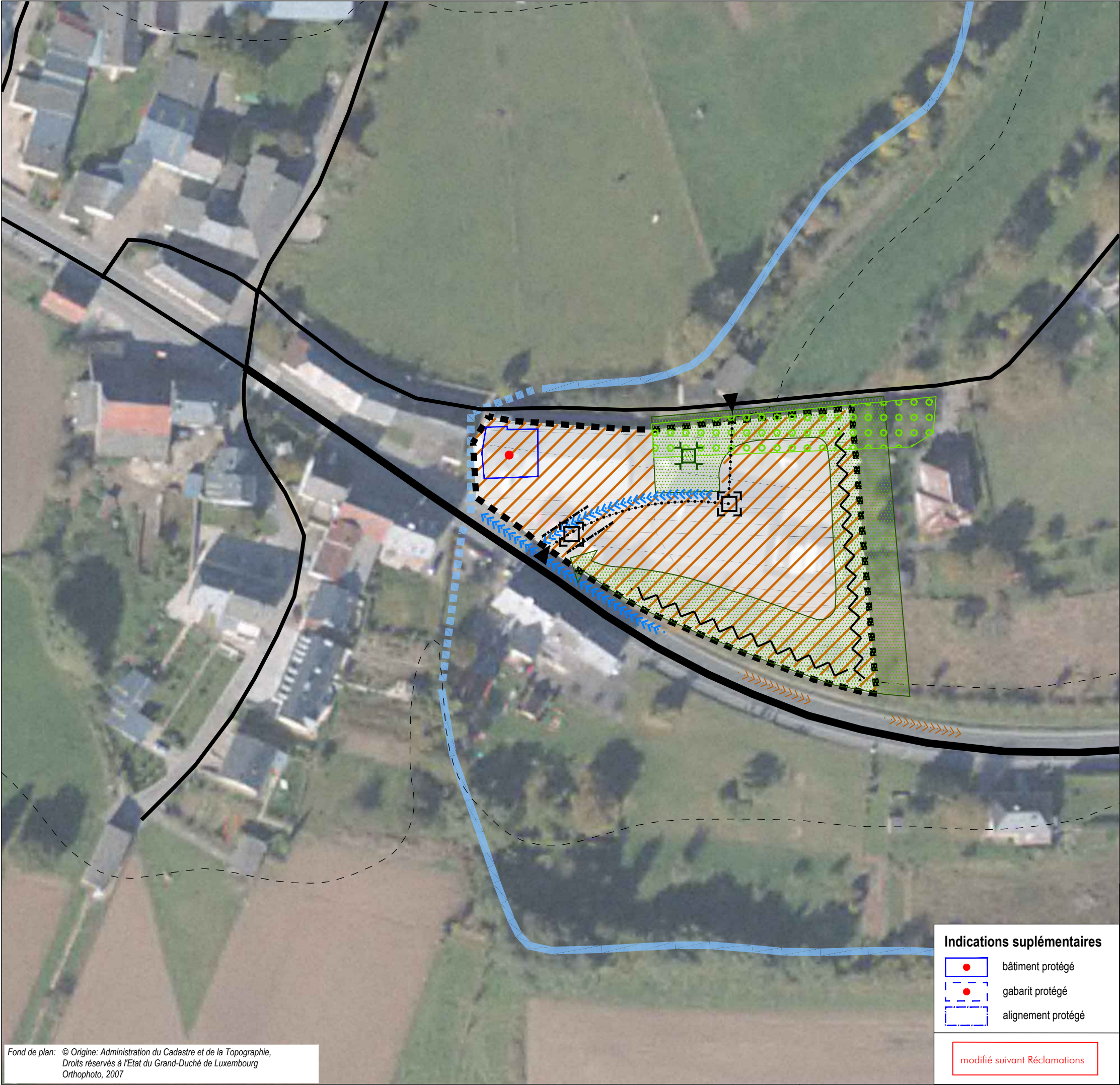
Cimetière

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



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

faible

moyenne

forte densité

équipements publics / loisir / sport

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément 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 Bous

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur:

SD-A05 - "Am Stenzenger" à Assel

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

échelle 1:1.000

avril 2018

Indications supplémentaires

bâtiment protégé

gabarit protégé

alignement protégé

modifié suivant Réclamations

Fond de plan:

© Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto, 2007

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die geplante Entwicklung der Fläche dient der Konsolidierung des Siedlungskörpers im Osten der Ortschaft Assel
- » Das geschützte Gebäude an der westlichen Quartierseinfahrt soll erhalten und in das Konzept integriert werden.
- » Das Quartier soll durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen werden, die von der Rue de Luxembourg abgeht.
- » Es soll eine Notausfahrt in Richtung der Rue Stinzinger vorgesehen werden.
- » Die geplante Bebauung soll mit flächensparenden Einfamilienhaustypologien vorgesehen werden.
- » Das Quartier soll so weit wie möglich ringsherum (Norden, Osten, Süden) von einem Grünzug umgeben sein.
- » Es soll eine Platzsituation am Quartierseingang sowie im Zentrum entstehen.

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

- » Die neue Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Platzstrukturen gestaltet werden und zur Belebung des Quartiers beitragen.
- » Im Norden, angrenzend an den zentralen Quartiersplatz soll eine Grünfläche mit Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten entstehen.
- » Die Einfahrtssituation in das Quartier an der Rue de Luxembourg soll entsprechend gestaltet und städtebaulich gefasst werden.

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

Der Siedlungskörper im Osten von Assel soll durch die Entwicklung dieser Fläche konsolidiert werden. Die geplanten Gebäudestrukturen und -volumen sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Höhe von zwei Geschossen plus Dach- oder Staffelgeschoss ist nicht zu überschreiten. Die Ausrichtung der Gebäude soll neben städtebaulichen und topographischen Kriterien eine möglichst effiziente aktive und passive Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigen.

Das historische Gebäude am Quartierseingang an der Rue de Luxembourg soll erhalten und in das Konzept integriert werden.

Zentralität

f) 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

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	16
	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 0,51 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 8 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen.
- » Es ist eine Bebauung aus flächensparenden Einfamilienhaustypen vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ein Teil der Fläche ist laut dem *Cadastre des sites potentiellement pollués* (Ministère du Développement durable et des infrastructures, Administration de l'Environnement, 2010) potenziell verunreinigt. Im Rahmen des PAP ist die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Die Böschung mit der dort bestehenden Hecke entlang der Rue de Luxembourg (N2) sollen erhalten bleiben und als Sicht- und Lärmschutz für das neu entstehende Wohnquartier dienen. Der Gehölzstreifen soll außerdem bis an die obere Kante der Böschung erweitert werden.

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

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Die Einfahrtssituation an der Rue de Luxembourg soll als Quartierseingang gestaltet werden. Eine entsprechende Gestaltung der Hof- und Platzsituation im Inneren der Fläche soll diese Sequenz ergänzen.

Wie oben bereits erwähnt soll die bestehende Böschung mitsamt der Hecke entlang der Rue de Luxembourg (N2) erhalten bleiben und unter anderem als optische Abgrenzung gegenüber der vielbefahrenen Straße dienen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

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

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich teilweise innerhalb des *Secteur protégé*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP aufzugreifen. Das historische und geschützte Gebäude an der Quartierseinfahrt an der Rue de Luxembourg soll erhalten und in das Konzept integriert werden.

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

Verbindungen

a) les connexions

Die Erschließung des Gebietes des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über eine Einfahrt an der Rue de Luxembourg. Vom zentralen Platz aus soll es eine Wegeverbindung in Richtung der Rue Stinzinger geben, welche im Bedarfsfall als Notausfahrt genutzt werden kann.

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.
- » Die neue Erschließungsstraße des Wohnquartiers soll als Mischverkehrsfläche mit punktuellen Platzstrukturen gestaltet werden.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen jeweils auf dem Privatgrundstück untergebracht werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die bestehende Bushaltestelle „Assel“ ist über die bestehende Wegeverbindung entlang der Rue de Luxembourg zu erreichen. Sie wird von den Buslinien 180 (Mondorf – Dalheim – Remich) und 160 (Luxembourg – Stadtbredimus – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Die Anbindung des Schéma Directeur an die Rue de Luxembourg ermöglicht auch einen Anschluss an die dort bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation).

Das gegebenenfalls erforderliche Retentionsvolumen ist in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren. Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll über die neue Wohnstraße in Richtung der Rue de Luxembourg abgeleitet werden. Dort soll es in den entlang der Straße verlaufenden Regenwasserkanal eingespeist 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 Fläche grenzt teilweise an die offene Landschaft an. Zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild sollen entlang der nordöstlichen und östlichen Gebietsgrenze spezifische Integrationsmaßnahmen vorgesehen werden. So sollen diese Außengrenzen im Rahmen der Gestaltung der Privatgärten mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden und ein größtmöglicher Abstand der Bebauung zur offenen Landschaft hin eingehalten werden. Diese Vorgabe ist in Form einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ im PAG festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Ein Grünzug soll die Fläche von der nordöstlichen, über die östliche bis hin zur südlichen Außengrenze umfassen und die bestehenden natürlichen Elemente (gehölzbestandene Böschung am südlichen Rand), nach Art. 17 geschützte Schnitthecke sowie Streuobstwiese entlang der nördlichen Grenze (Rue Stinzinger)) auf der Fläche integrieren.

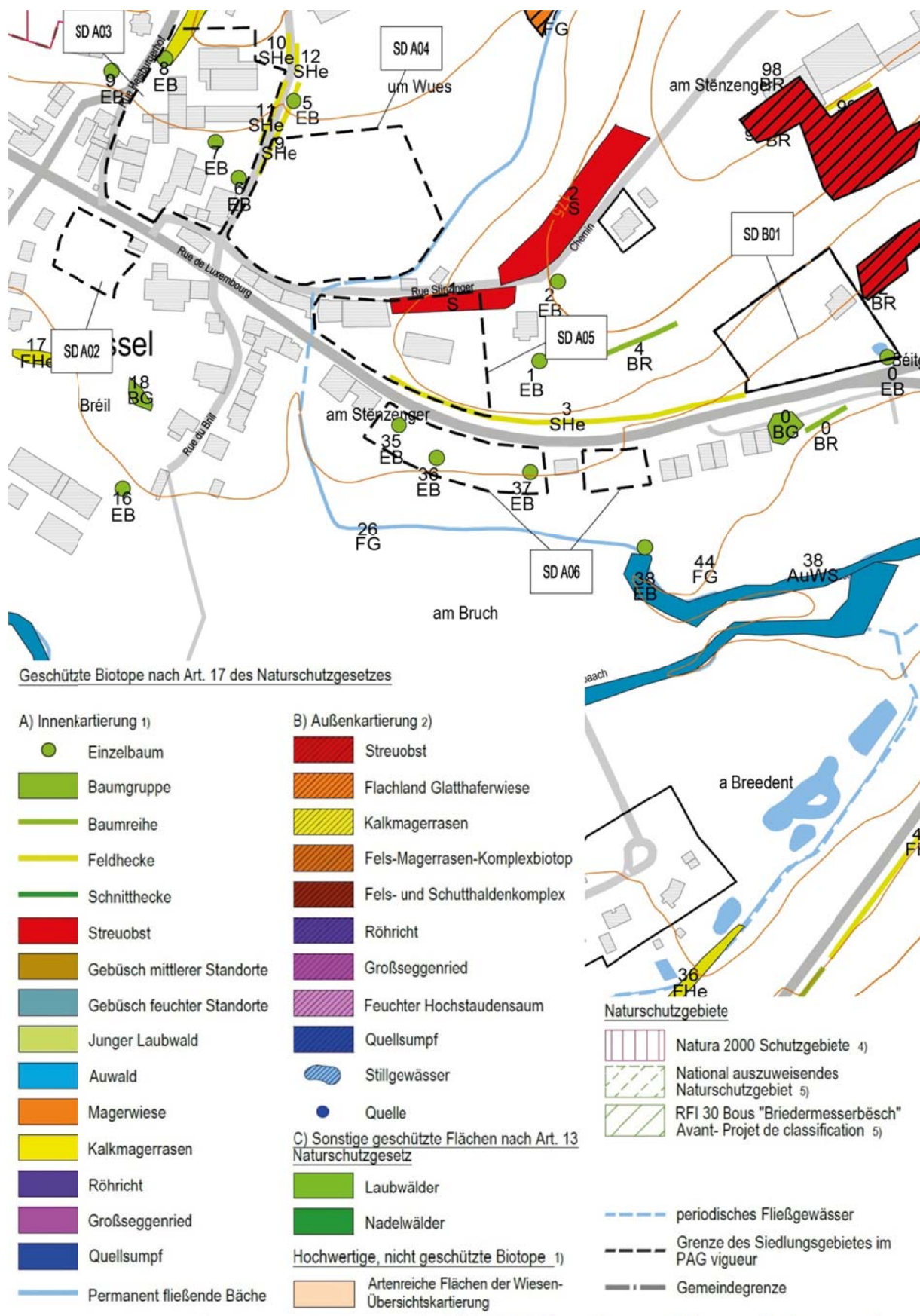
Die Möglichkeit der Offenlegung des Baches an der westlichen Außengrenze des *Schéma Directeur* soll überprüft werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Die Streuobstwiese sowie die Schnitthecke am nördlichen Rand sind durch Art. 17 geschützt. Diese beiden Elemente sollen gemeinsam mit den südlichen Gehölzen in der Böschung erhalten und in den oben beschriebenen Grünzug integriert werden. Der Erhalt dieser Elemente ist im PAG als „zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »“ festgesetzt.

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.

Aufgrund der potenziellen Verunreinigung eines Teils der Fläche, ist im Rahmen des PAP die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört sieben Eigentümern (Relevé Parcellaire 2007).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet kann in ein bis zwei Entwicklungsphasen umgesetzt werden.

PAP

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

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet eine PAP-Fläche.

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