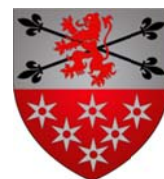


---

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



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
ERPELDANGE 02 « Edelingen » (SD-E02)**

*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](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Vorbemerkung

---

Bei der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur handelt es sich um eine kleine Fläche, für die jedoch die Erarbeitung eines PAP erforderlich ist. Hierfür sind mehrere Aspekte ausschlaggebend: die Lage der Fläche unterhalb der Straße und der damit verbundene Lösungsbedarf für den Anschluss an die Infrastrukturnetze, die entlang der Rue de Mondorf bestehende Allee und die dadurch erschwerte verkehrliche Erschließung der Fläche.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Nördliche Ortsausfahrt von Erpeldange
- » **Größe:** 0,09 ha
- » **Topographie:** Gefälle von 5,4% von der Straße abfallend in Richtung Westen
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Mondorf
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Kräizgaass“ in ca. 180m Entfernung erreichbar
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, geschützte Baumreihe entlang der Rue de Mondorf

### Übergeordnete Zielstellung

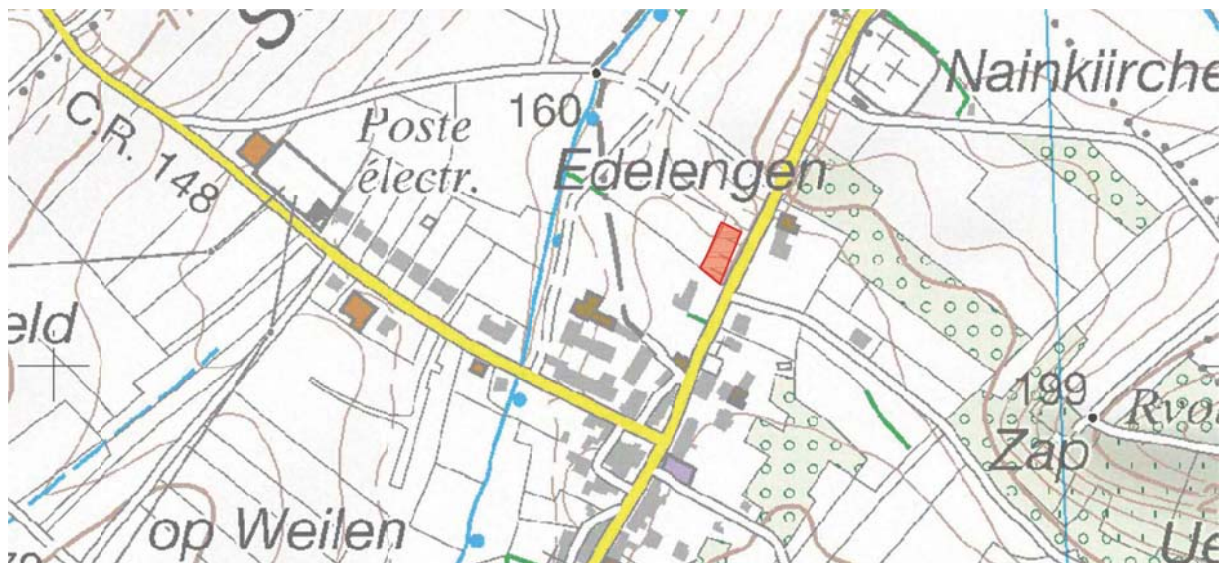
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Nutzung bestehenden Baulandpotenzials im Norden der Ortschaft Erpeldange,
- » für die Weiterführung der tentakulären Entwicklung entlang der Rue de Mondorf in Richtung Norden.

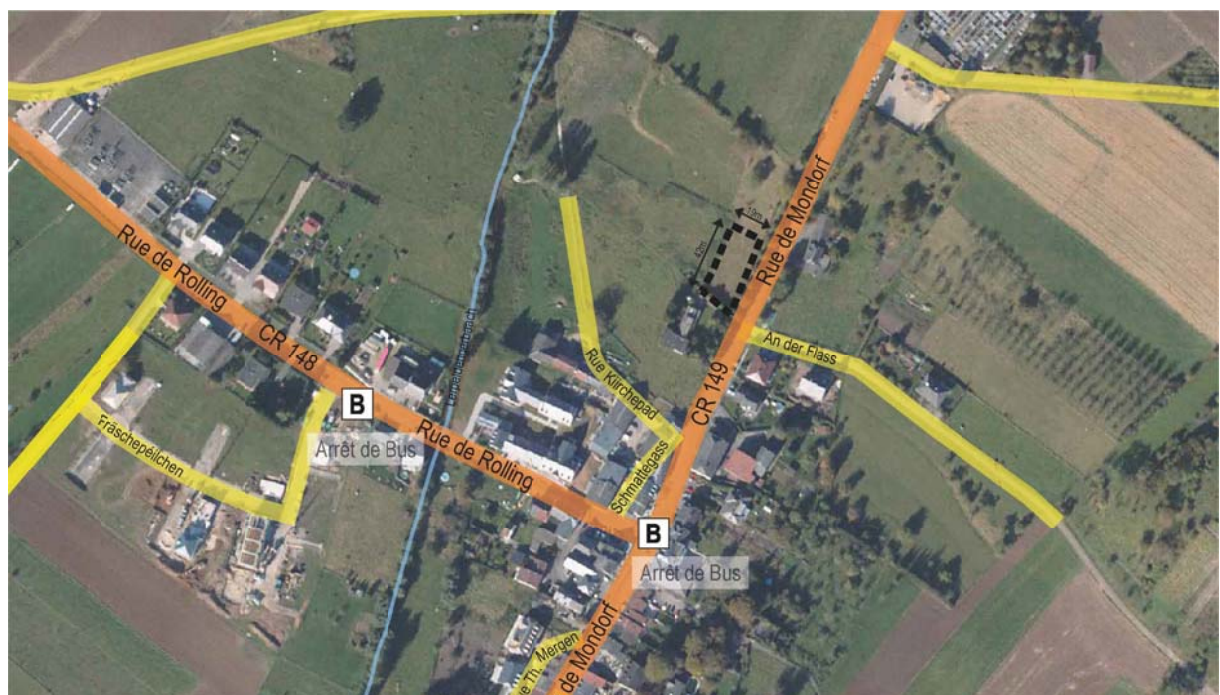
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



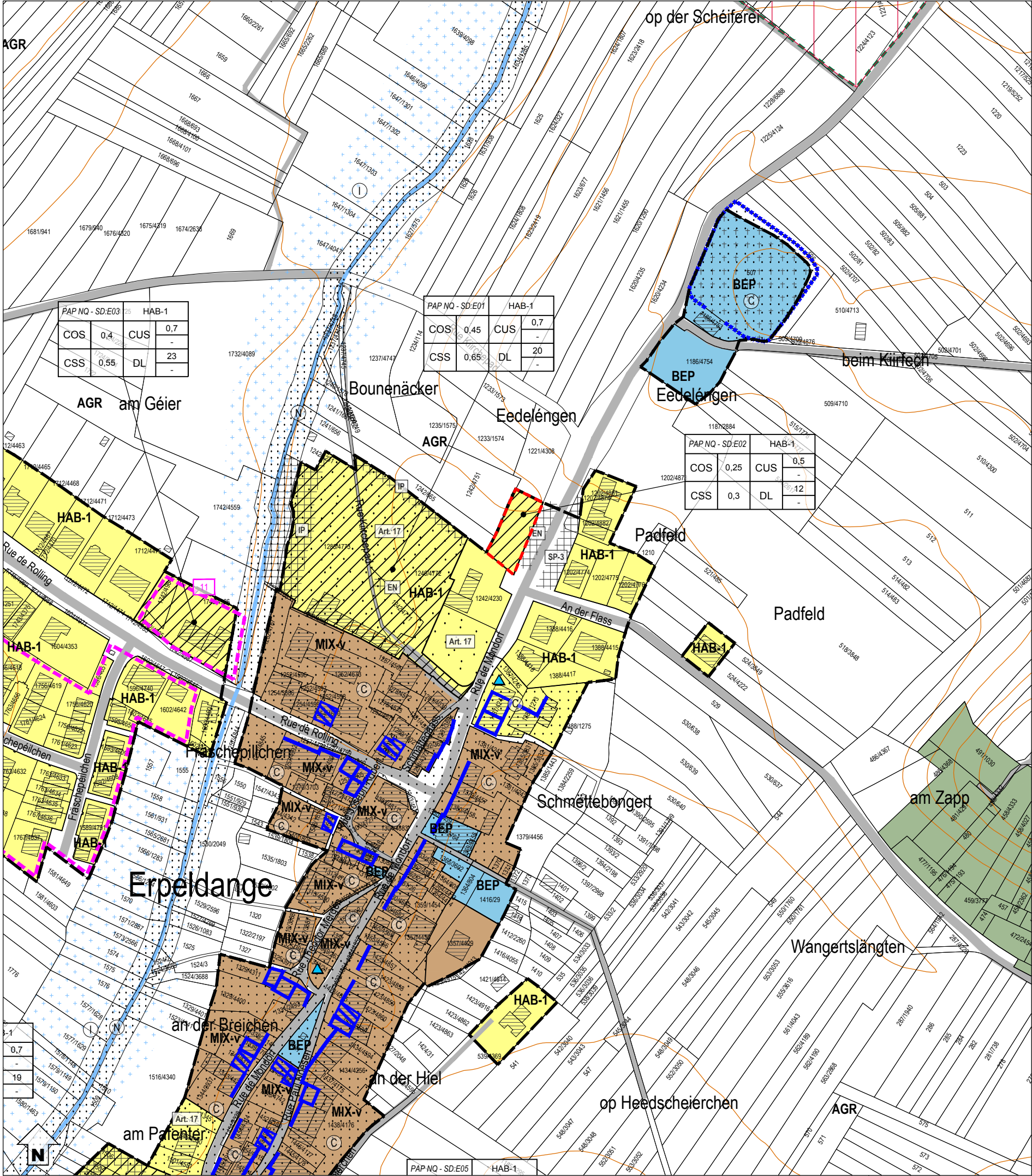
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**



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





Légende: PAG

- Parcelleaire
- 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-vMIX-rBEPECO-c1JAR

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
- Zone agricole

FORVITPARC

Zones superposées

- 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"

IPSPHTCouloir pour projets routiersSecteur protégé de type "environnement construit" - CBâtiment protégéGabarit protégéAlignement protégéMur protégéÉlément 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:

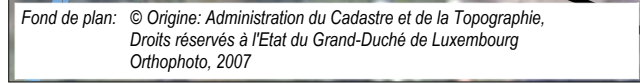
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - non réglementé (1)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (2)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)

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)
- 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





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 Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in der Rue de Mondorf durch die Nutzung von bestehendem Baulandpotenzial dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Der hintere/südliche Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten werden, die Außengrenze soll im Rahmen der Bepflanzungen der privaten Gärten eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
- » Die bestehende Alleebeepflanzung entlang der Straße soll erhalten bleiben.

#### 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. 0-5%.

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 Entwicklung des vorliegenden *Schéma Directeur* erfolgt entlang einer bestehenden Straße. Es ist kein weiterer Ausbau des öffentlichen Raumes vorgesehen.

#### 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 die bestehenden Wegeverbindungen entlang der Rue de Mondorf.

#### Bauliche Integration

---

##### *e) 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

*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.	0,25	CUS	max.	0,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,3	DL	max.	12
	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 0,09 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 12 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 1 neuen Wohneinheit.

## Typologien und Funktionsmischung

*h) la typologie et la mixité des constructions*

Im vorliegenden Schéma Directeur ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses vorgesehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Arten- und Biotopschutz sowie 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*

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.



## Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

---

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels  
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 CNRA 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*

### Verbindungen

---

*a) les connexions*

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Rue de Mondorf. Da sich die Allee, welche im öffentlichen Besitz ist, zwischen der Straße und dem privaten Grundstück befindet, ist eine öffentliche Zufahrt von der Straße auf das Grundstück, zwischen den Bäumen hindurch, vorzusehen.

### 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.

### Parkraumkonzept

---

*c) un concept de stationnement*

- » Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).

### ÖPNV

---

*d) les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Kräizgaass“ befindet sich in ca. 180m Entfernung. Über diese Bushaltestelle sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 180 (Mondorf – Dalheim – Remich), 177 (Luxembourg – Mondorf – Erpeldange – Remich).

## Technische Infrastrukturen

---

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

Die Lage des Gebiets an der *Rue de Mondorf* ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Aufgrund der Lage der Fläche unterhalb der Straße erweist sich ein Anschluss an das Abwassernetz als problematisch. An der südwestlichen Außengrenze verläuft ein Kanalrohr in Richtung Rue de Mondorf. Ein möglicher Anschluss an dieser Stelle ist zu prüfen.

Die Ableitung des Regenwassers in den westlich verlaufenden Bach bzw. in den südlich verlaufenden Wassergraben bietet sich an. Hierfür sind die Eigentumsverhältnisse der dahinterliegenden Grundstücke bzw. des Wassergrabens zu überprüfen

## 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;*

Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Landschaftsbild sollen die nördliche und westliche Außengrenze durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang

#### Geschützte Biotope

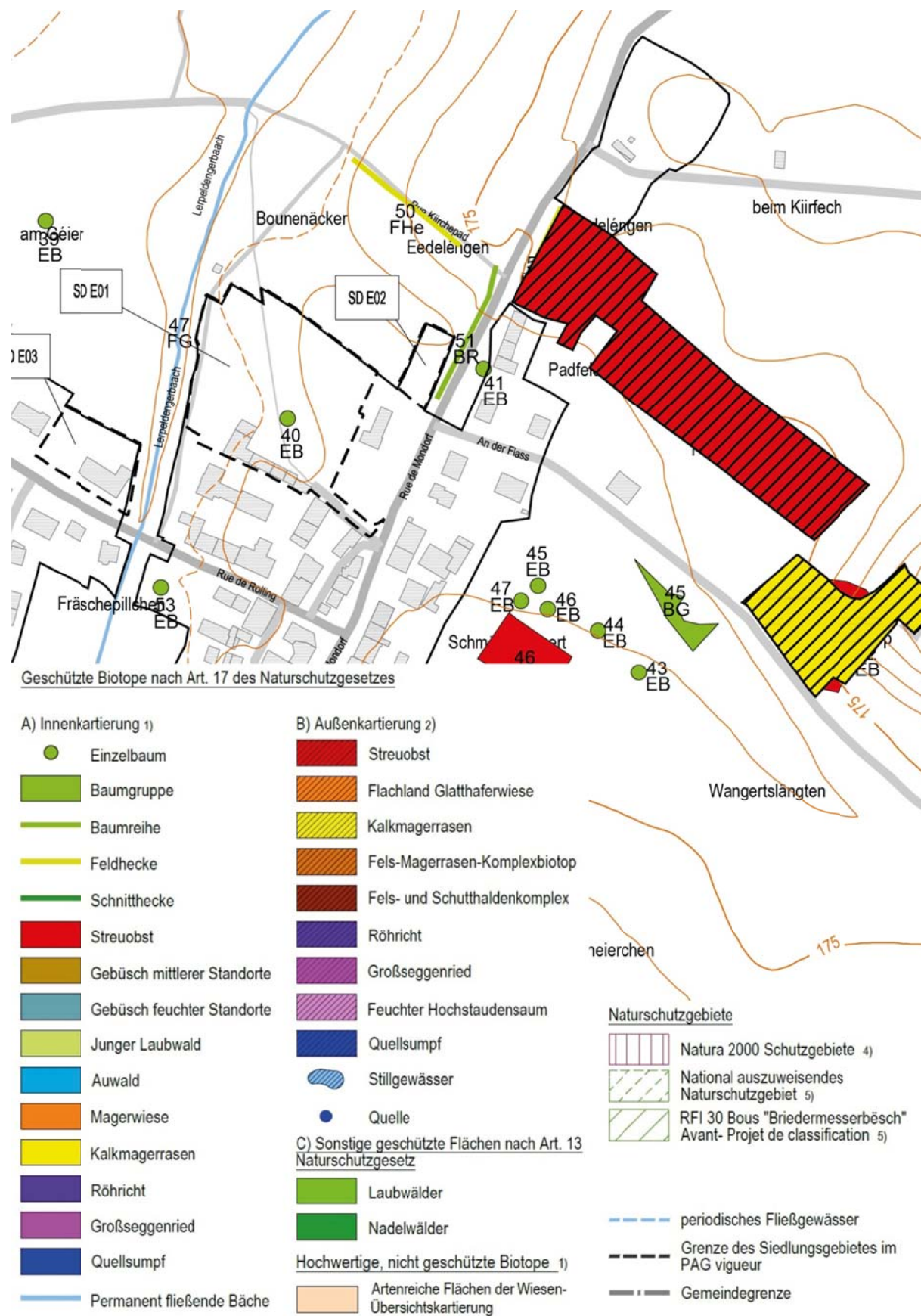
---

*c) les biotopes à préserver.*

Die Baumallee entlang der Rue de Mondorf gehört zwar nicht zur Fläche des *Schéma Directeur*, sie ist jedoch geschützt und soll erhalten sowie in das Konzept integriert werden. Im PAG ist diese Maßnahme als „*zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »*“ ausgewiesen.



**Abbildung 3 Auszug Biotopkataster**



Quelle: Biotopkataster Erpeldange, 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 la Gestion 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 einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2007).

Der Anschluss an das Abwassernetz sowie die Ableitung des Regenwassers erweisen sich auf dieser Fläche als problematisch. Die Machbarkeit ist im Vorfeld einer Planung zu überprüfen.

#### Phasierung der Entwicklung

---

##### *c) le phasage de développement*

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

#### PAP

---

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

Für die Fläche ist ein 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](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](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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)