

---

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



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

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
ASSEL 04 « Um Wues » (SD-A04)**

*Schéma Directeur*

Modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 14 août 2017 (87C/002/2017, 17998/87C) et l'avis du MDDI, Département de l'Environnement du 26 juillet 2017 (82016)

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

---

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine *zone d'aménagement différé* und dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Soll diese über eine Überarbeitung des PAG aufgehoben werden, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Östlicher Ortsrand von Assel
- » **Größe:** 0,82 ha
- » **Topographie:** durchschnittliches Gefälle von 4,1% von Norden nach Süden.
- » **angrenzende Bautypologie:** landwirtschaftliche Betriebe im Westen, Straßenrandbebauung im Süden.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Feldweg, Rue Stinzinger
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Assel“ in fußläufiger Entfernung (160 bis 230m).
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutztes Weideland am Ortsrand, der Aasselbaach und sein Bachuferwald (mit besonderer Bedeutung als Flugleitlinie für Fledermäuse) grenzen im Südosten an die Fläche an, nach Art. 17 geschützte Schnitthecke am nordwestlichen Rand.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » Für die langfristige Abrundung der Ortschaft Assel nach Osten.

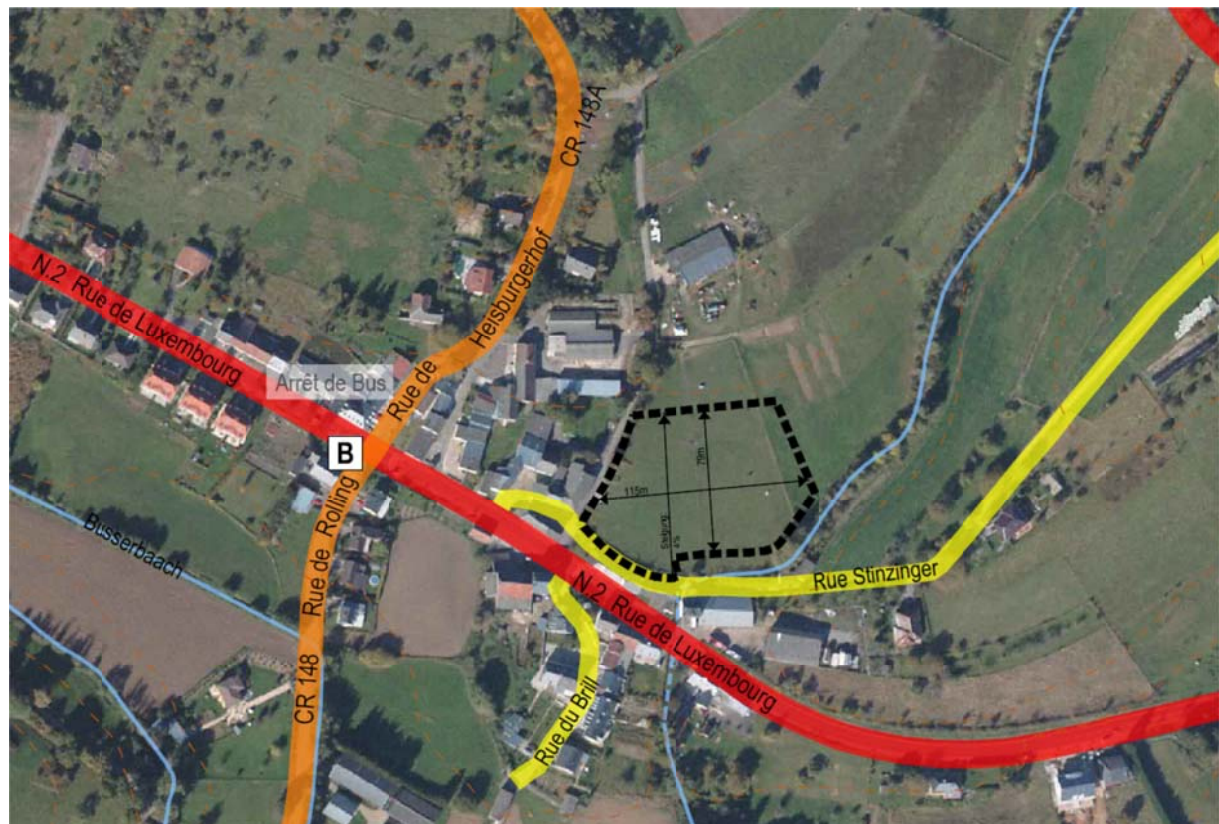
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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



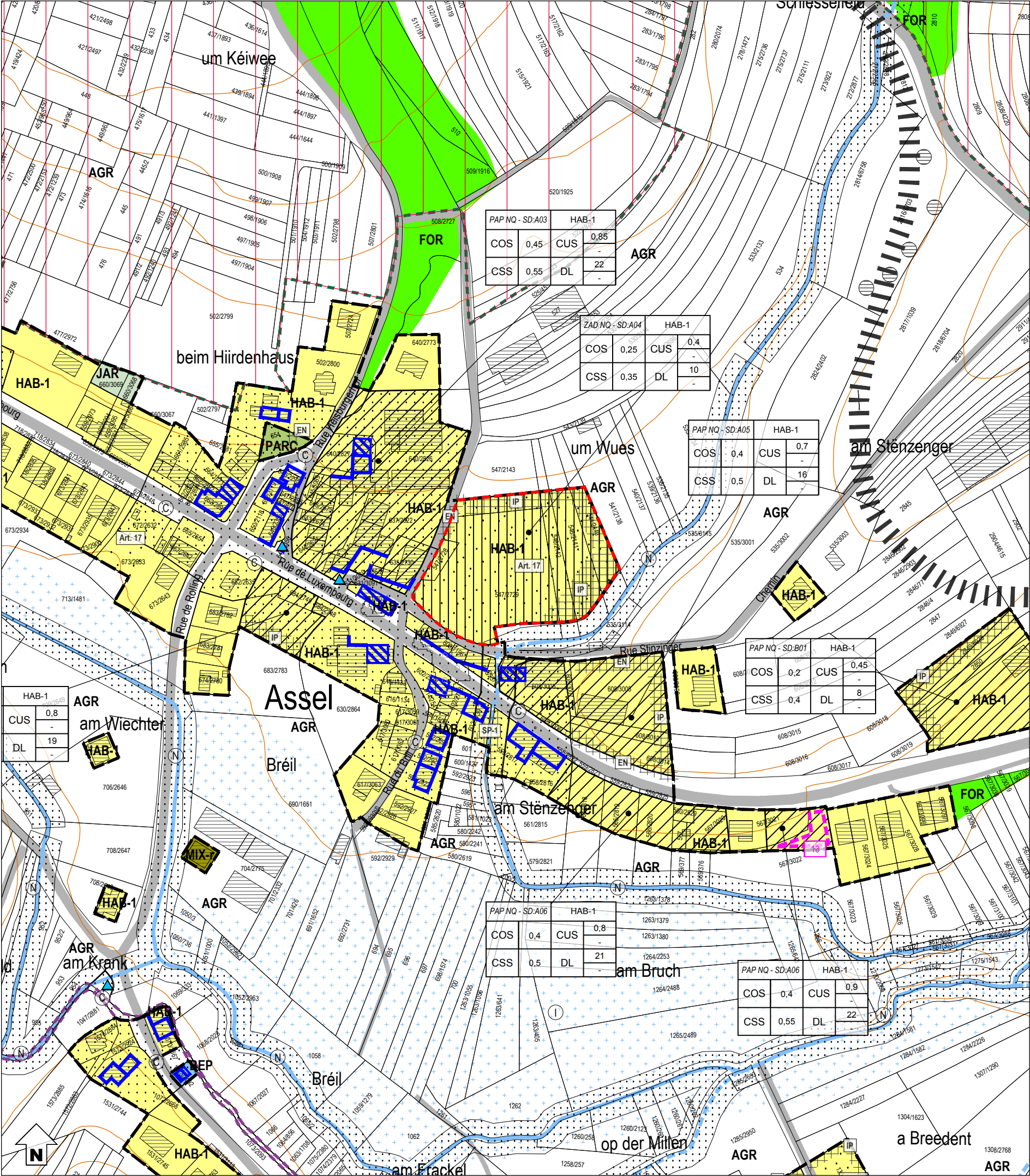
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

**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.
CSS	max.	DL	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"

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)

Art. 17

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

Art. 20 - CEF

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





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

modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 14 août 2017 (87C/002/2017, 17998/87C) et l'avis du MDDI, Département de l'Environnement du 26 juillet 2017 (82016)

avril 2018



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Koeffizienten

##### g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,4
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,35	DL	max.	10
	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 0,82 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 10 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 8 neuen Wohneinheiten

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Verbindungen

---

###### a) les connexions

Die Fläche wird im Südwesten wird ab der Kreuzung des Feldweges mit der Rue Stinzinger erschlossen.

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Das Gebiet kann über die angrenzenden Verkehrsachsen an die technischen Infrastrukturnetze (Wasser, Telekommunikation, Strom etc.) in der Rue de Luxembourg angeschlossen werden. Das Regenwasser kann in den südöstlich der Fläche verlaufenden Aasselbaach eingeleitet 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;*

Bei der Entwicklung der Fläche ist die Eingrünung mit heimischen Gehölzen des Ortsrandes zur offenen Landschaft hin erforderlich. Diese ist in Form einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ im PAG festgesetzt. Diese Eingrünung in den privaten Gärten realisiert werden. Zusätzlich soll ein unbebauter Streifen von 10m Breite zur Außengrenze eingehalten werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Die Eingrünung entlang der Außengrenzen soll den Übergang in die offene Landschaft sicher stellen. Im südöstlichen Bereich wird dadurch außerdem der bestehende Bachuferwald mit seiner Funktion für Fledermäuse verstärkt.

#### Geschützte Biotope

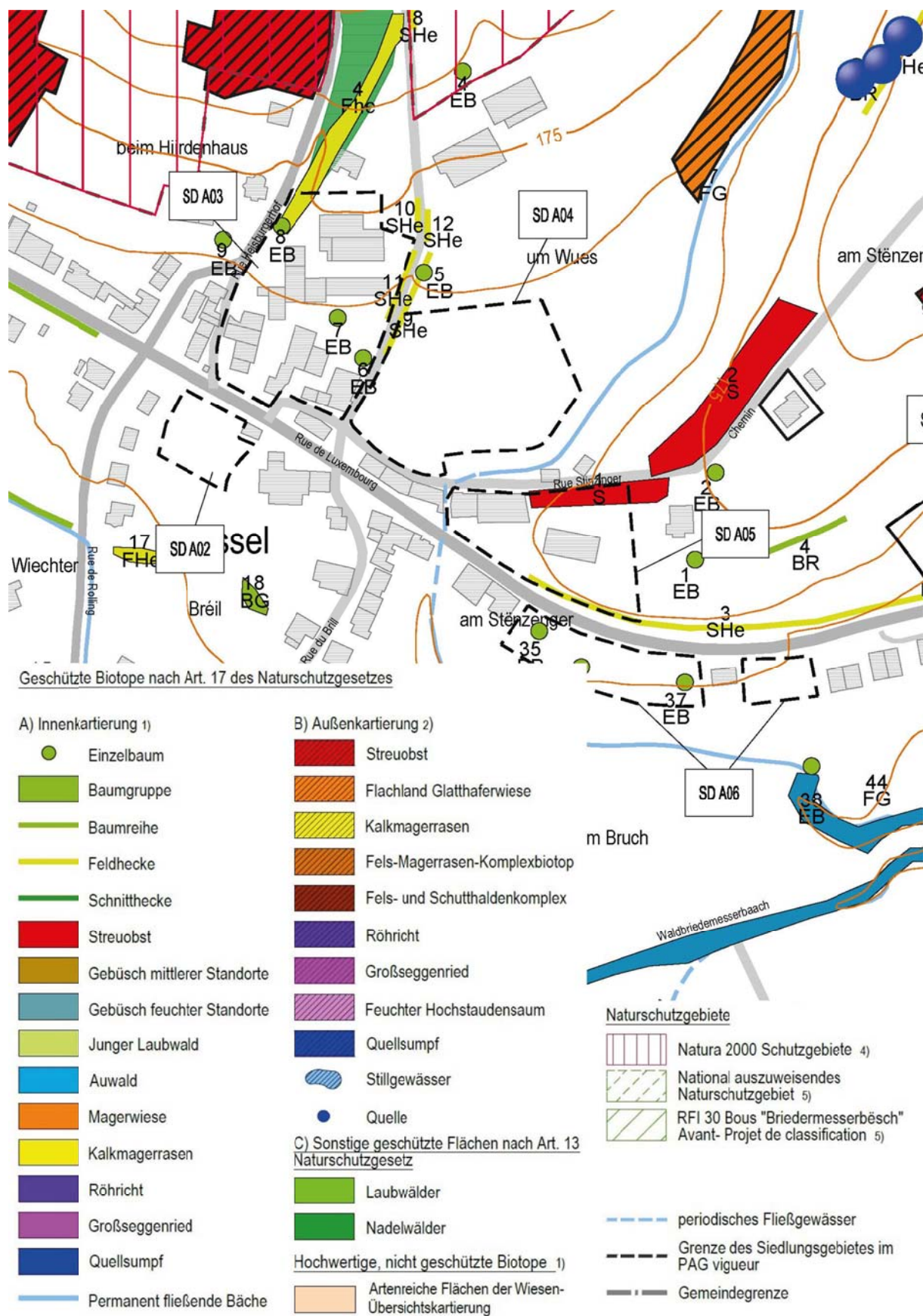
---

*c) les biotopes à préserver.*

Die Schnithecke an der nordwestlichen Außengrenze ist nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und soll möglichst in die oben genannte Eingrünung integriert werden. Dies ist im PAG als „zone de servitude « éléments naturels »“ ausgewiesen.

Weiterhin ist die Fläche aufgrund ihrer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna im PAG als Art.17-Habitat gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Funktion durch die Bebauung soll entsprechend kompensiert werden.

**Abbildung 3 Auszug Biotopkataster**



Quelle: Biotopkataster Assel, Zeyen+Baumann 2016



## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

*5. concept de mise en oeuvre*

### Phasierung der Entwicklung

---

*c) le phasage de développement*

Das Gebiet ist zur langfristigen Entwicklung vorgesehen und ist dementsprechend im PAG mit einer *zone d'aménagement différé* überlagert.

## 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\\_parkplaetze/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetze/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)