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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
BOUS 05 « Montée des Vignes I » (SD-B05)**

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

Bei der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur handelt es sich um eine Baulücke, für die die Erarbeitung eines PAP erforderlich ist. Hierfür sind mehrere Aspekte ausschlaggebend: die topographische Situation auf der Fläche, die Eigentümerverhältnisse, der geschützte Baum auf der Fläche sowie die Lage in direkter Nachbarschaft eines Natura 2000-Schutzgebietes.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Norden der Ortschaft Bous
- » **Größe:** 0,1 ha
- » **Topographie:** Gefälle von 5,9% zur Straße hin
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Montée des Vignes
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Kierch“ in ca. 280m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** Ackerfläche, verwilderter Streuobstbestand

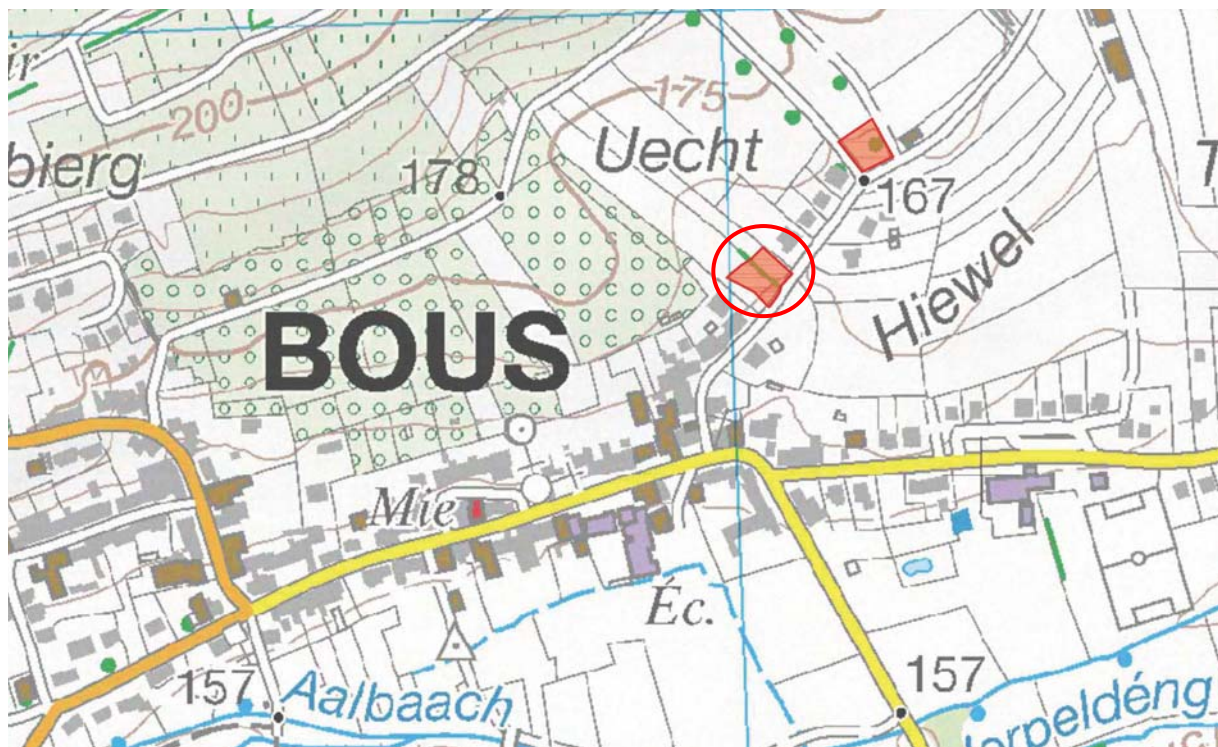
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Montée des Vignes,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes und den Erhalt bzw. Ersatz des ortsbildprägenden Baumes ,
- » für die attraktive Gestaltung durch eine Fassung des Straßenraumes mit einer ortstypischen Bebauung in L-Form.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

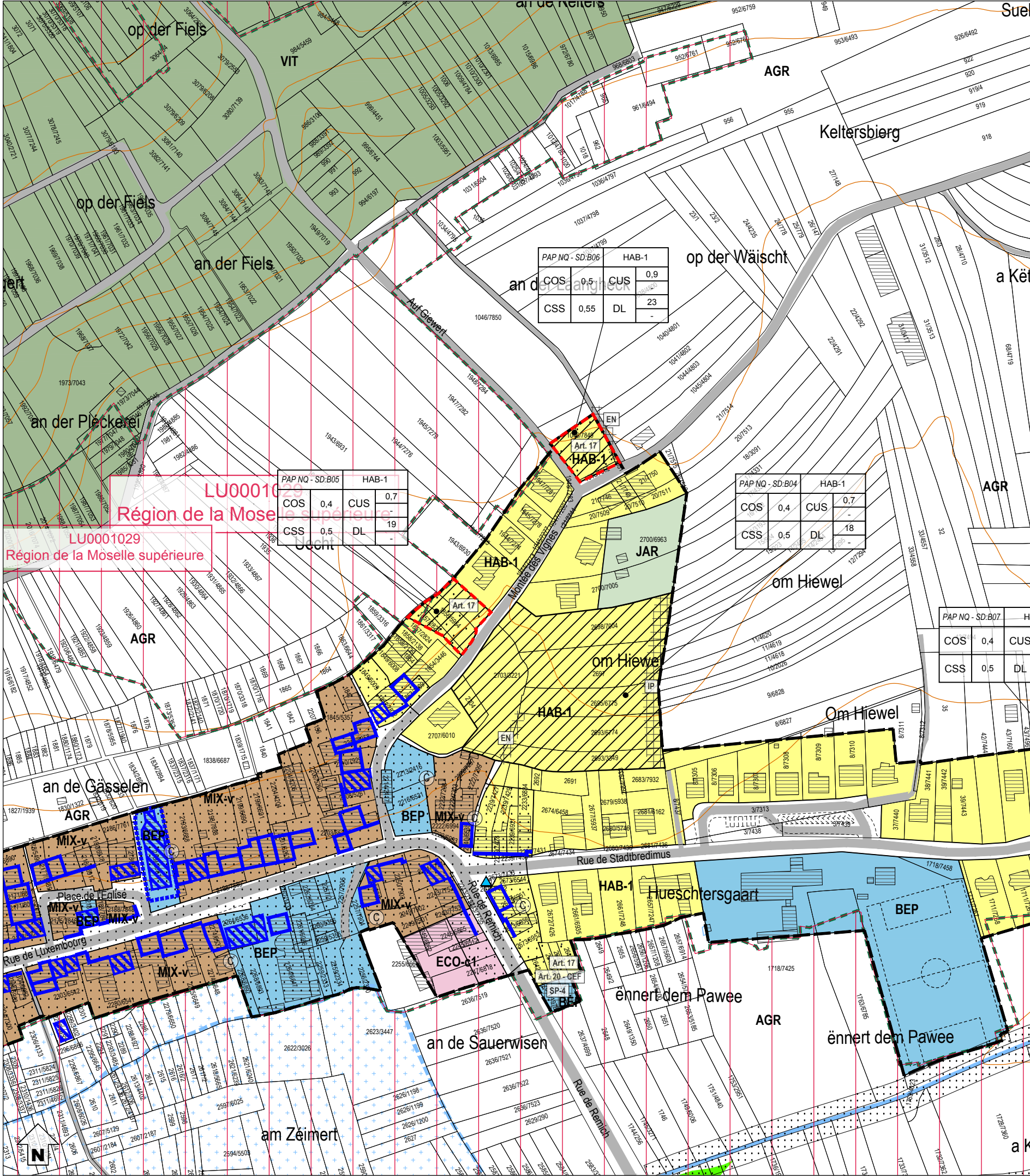


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

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. 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
- FOR

Zone forestière (7)
- VIT

Zone viticole (7)
- PARC

Zone de parc public

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"
- IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- SP

Servitude "urbanisation - spécifique"
- HT

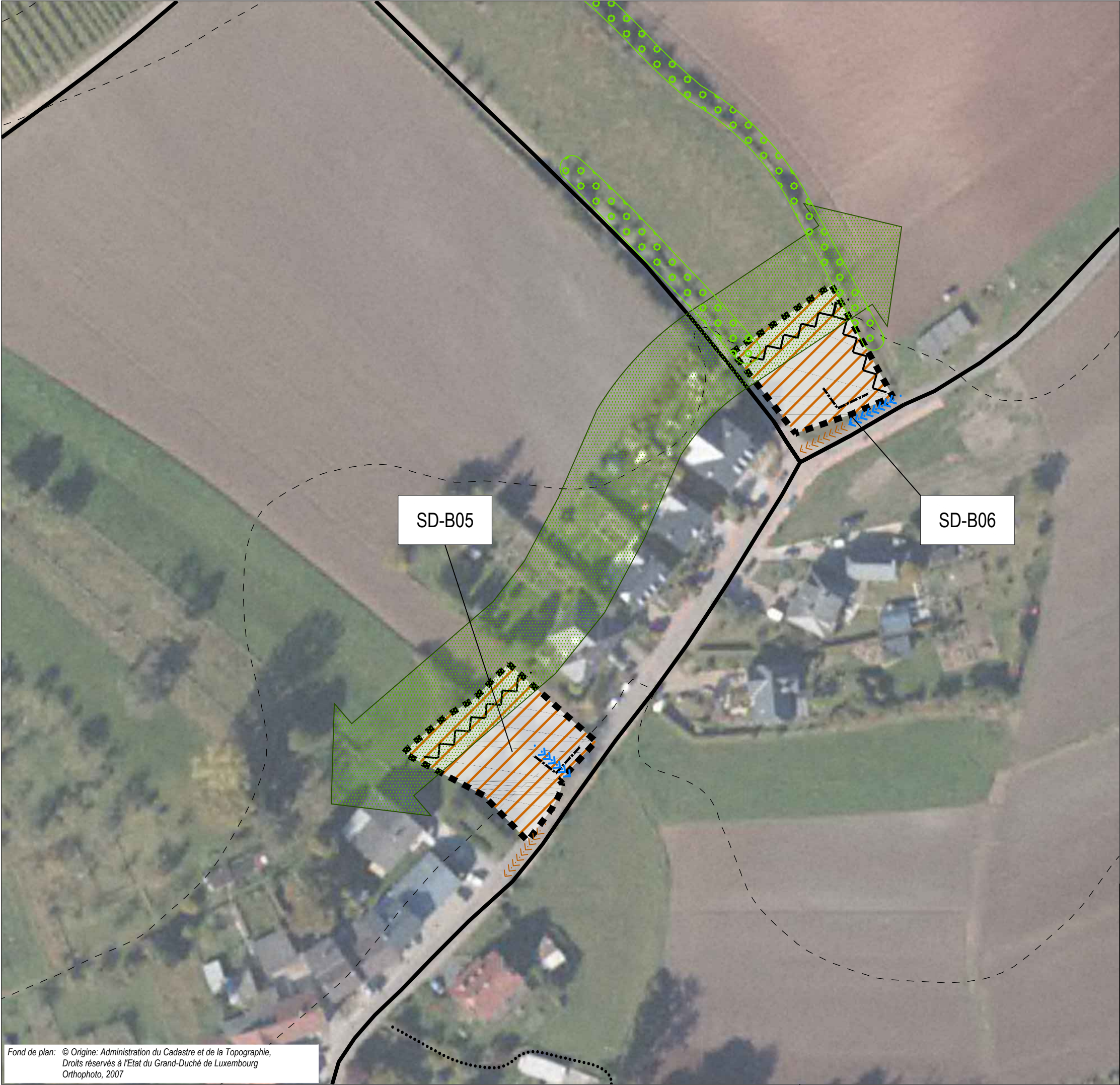
Servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"
- Couloir pour projets routiers
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Bâtiment protégé
- Gabarit protégé
- Alignement protégé
- Mur protégé
- Élément protégé - "petit patrimoine"
- Zones de risques naturels prévisibles "zone 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)



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

équipements publics / loisir / sport

faible

moyenne

forte densité

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

parking public / privé

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-B05 - "Montée des Vignes I"
SD-B06 - "Montée des Vignes II" à Bous

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

N

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 Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in der Montée des Vignes dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen. Es soll eine ortstypische L-Form mit einem zur Straße hin geöffneten Hof entstehen.
- » Der hintere 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.

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

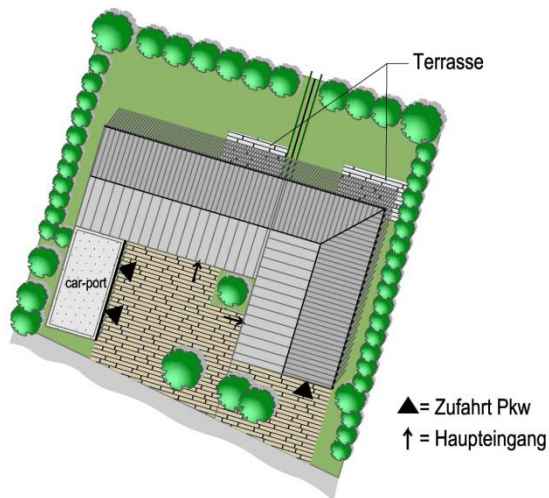
c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

Der Straßenraum im Bereich des vorliegenden *Schéma Directeur* soll durch eine bauliche Fassung neu definiert und attraktiver werden.

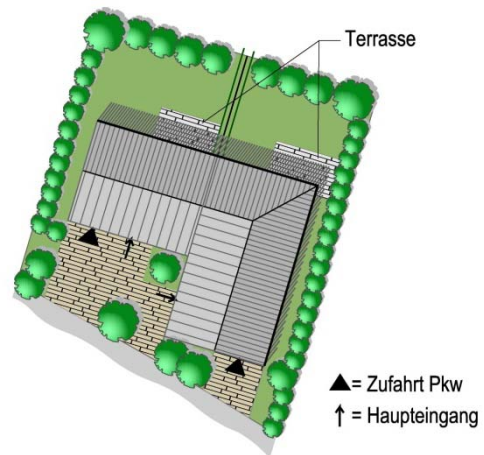
Die neue Bebauung soll die ortstypische L-Form der Hofstrukturen (siehe Abbildung 3) im Ortskern aufgreifen sowie ländliche Architekturelemente und Fassadengestaltung integrieren. So soll der durch diese Form entstehende vorgelagerte halböffentliche Hofbereich im Sinne der ursprünglichen und typisch ländlichen *usoir*-Gestaltung um den bestehenden bzw. einen neuen Baum herum gestaltet werden.

Abbildung 3 Beispiele für eine Bebauung in L-Form

Schematischer Grundriss



Schematischer Grundriss



Quelle: Zeyen + Baumann 2016

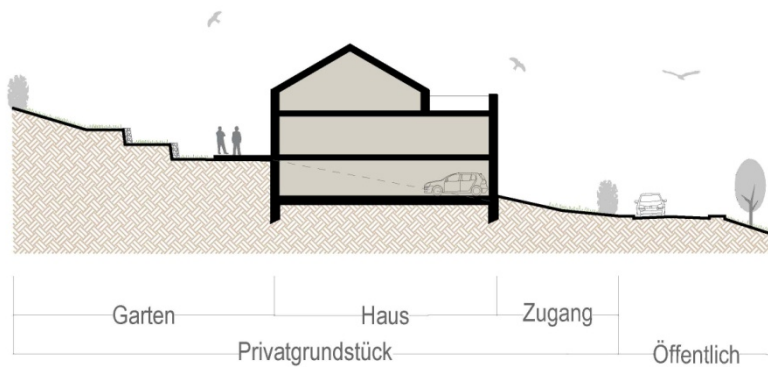
Funktionale Verknüpfung*d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

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 Montée des Vignes und 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 die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Montée des Vignes im Sinne der Nutzung von Baulücken konsolidiert. Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Bautiefe und Gebäudehöhe an den umgebenden Strukturen orientieren sowie die ortstypische L-Form der Hofstrukturen im Ortskern aufgreifen. Als maximale Höhe sind 2 Geschosse zuzüglich des Dach- bzw. Staffelgeschosses vorzusehen. Außerdem soll eine rückwärtige Garten- und Abstandsfläche von mindestens 10 Metern zur offenen Landschaft und dem Natura-2000-Gebiet eingehalten werden.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, soll sich die Bebauung an der Topographie orientieren und nach Möglichkeit ins Gelände gebaut werden (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4 Schematischer Schnitt für das Bauen in Hanglage

Schematischer Schnitt 1/500

Quelle: Zeyen+Baumann, 2016

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.	19
	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 0,1 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 19 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 2 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung*h) la typologie et la mixité des constructions*

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Es ist eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern, die in ihrer Komposition eine L-Form ergeben sollen, 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

Durch eine ansprechende und ortstypische Gestaltung der Hofsituation innerhalb der entstehenden L-Form der Bebauung soll ein attraktiver Raum entstehen, welcher den Straßenraum in der Montée des Vignes aufwertet.

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 Montée des Vignes. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

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

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen jeweils auf dem Privatgrundstück untergebracht werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die bestehende Bushaltestelle „Kierch“ ist über die bestehenden Wegeverbindungen entlang der Montée des Vignes und der Rue de Luxembourg gut zu erreichen. Sie liegt in ca. 280m Entfernung und wird von der Buslinie 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 Montée des Vignes ermöglicht auch einen Anschluss an die dort bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation).

Entlang der nördlichen Außengrenze ist ein Wassergraben vorzusehen, welcher das in den Weinbergen oberhalb der Fläche anfallende Regenwasser abfängt und in Richtung des östlich bestehenden Grabens leitet.

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 im Norden an die offene Landschaft an und liegt innerhalb der Pufferzone eines Natura-2000-Habitatschutzgebietes. Die auf der Fläche entstehende Bebauung soll sich sowohl in das vorliegende Gelände als auch in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integrieren. So soll sich die Gebäudeausrichtung an den topographischen Gegebenheiten und Höhenlinien orientieren, um übermäßige Abtragungen oder Aufschüttungen zu vermeiden (siehe Abbildung 4). Zur bestmöglichen optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild soll die nördliche 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

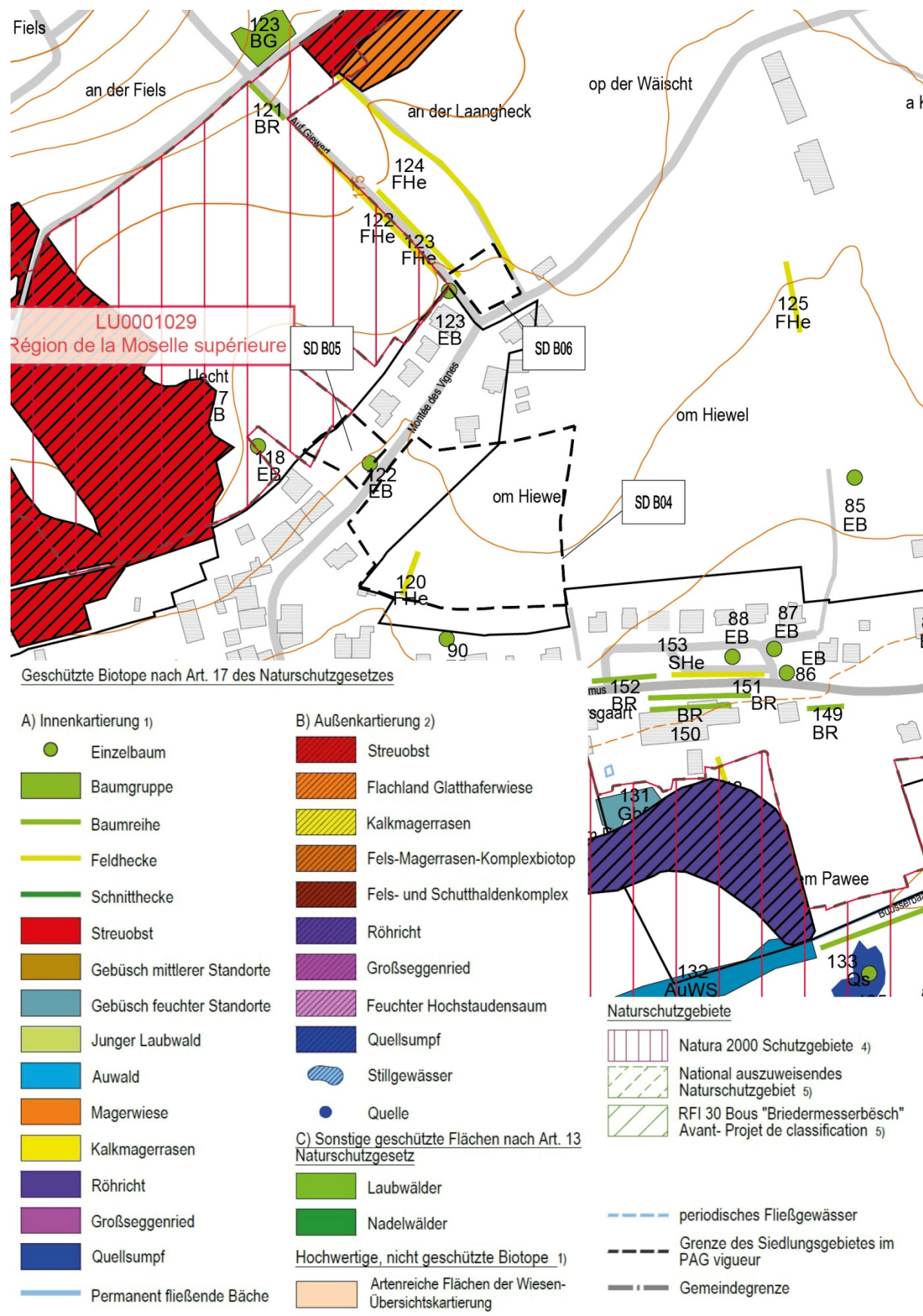
Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche befindet sich ein potenziell nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützter Nussbaum. Es ist zu prüfen in wie weit dieser noch schützenswert und zu erhalten ist. Bei Entfernung des Baumes soll er aufgrund seiner ortsbildprägenden Eigenschaft nach Möglichkeit auf der Fläche ersetzt werden.

Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die lokale Fledermausfauna ist sie im PAG als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Abbildung 5 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Bous, 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, 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 fünf Eigentümern (Relevé Parcellaire 2007).

Aufgrund der Lage der Fläche, in direkter Nähe eines Natura 2000-Schutzgebiets, ist im Vorfeld jeglicher Planung und Entwicklung der Fläche eine Genehmigung nach Art. 5 Naturschutzgesetz erforderlich.

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

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