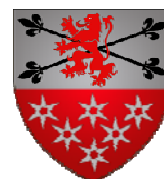

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
BOUS 07 « Rue de Stadtbredimus » (SD-B07)**

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

Südlich entlang der Rue de Stadtbredimus in Bous existieren drei Baulücken (Flächen: 02, 03, 04), für die die Erarbeitung jeweils eines PAP erforderlich ist. Verschiedene Faktoren begründen dies: die Lage in der Auenlandschaft des Aalbaaches, die direkte Nachbarschaft zu einem Natura 2000-Schutzgebiet sowie die Eigentümerverhältnisse. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe und ähnlichen Charakteristika werden sie gemeinsam in einem *Schéma Directeur* behandelt.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** östliche Ortsausfahrt der Ortschaft Bous, südlich entlang der Rue de Stadtbredimus.
- » **Größe:** 0,08 ha bis 0,27 ha
- » **Topographie:** Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab.
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkt Anbindung über die rue de Stadtbredimus.
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestellen „Enner dem Pavé“ und „Herdermillen“ liegen entlang der Rue de Stadtbredimus.
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, im hinteren Bereich angrenzend an die offene Landschaft und ein Natura 2000-Schutzgebiet, ein nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützter Einzelbaum.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Rue de Stadtbredimus,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

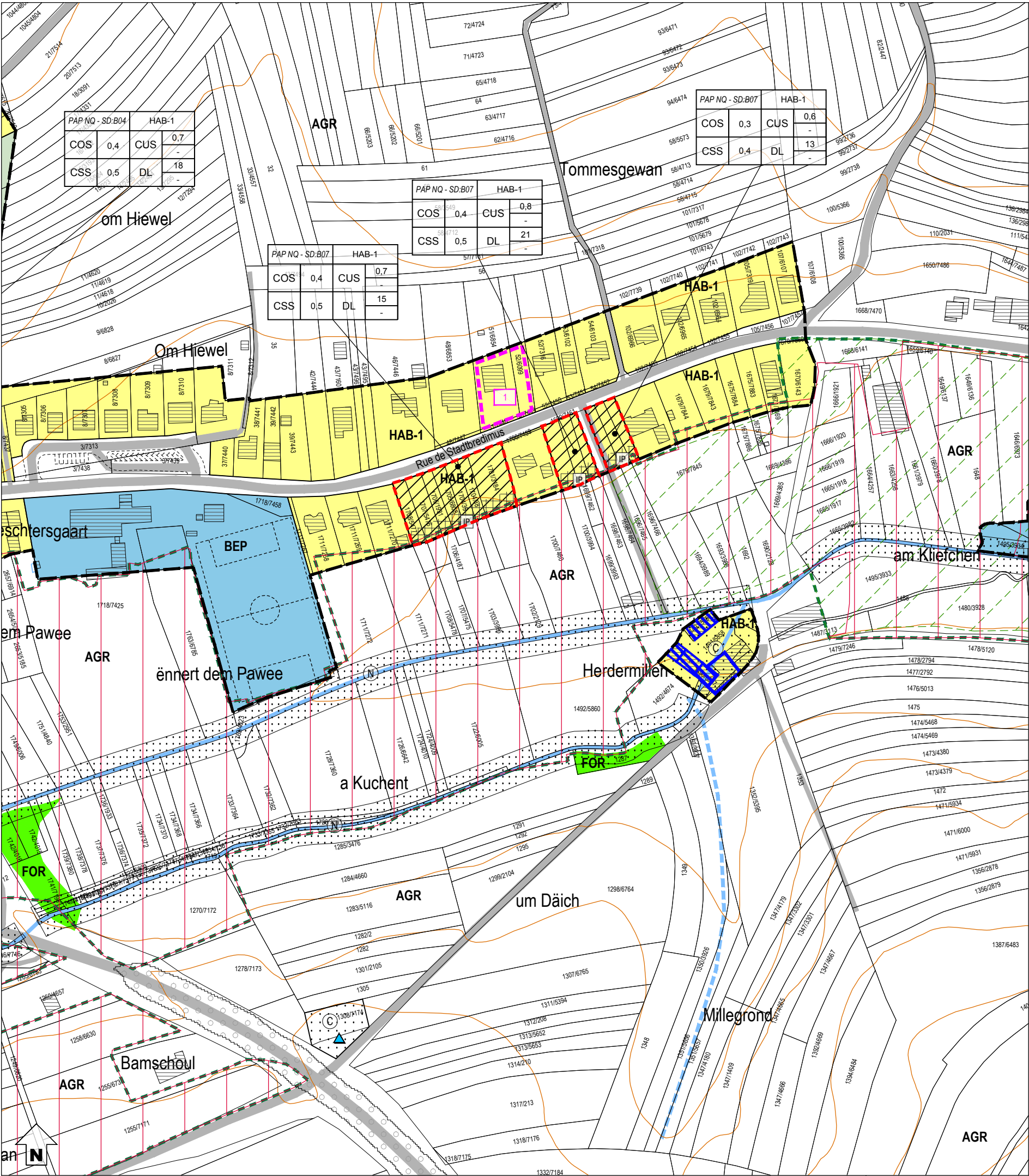


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

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

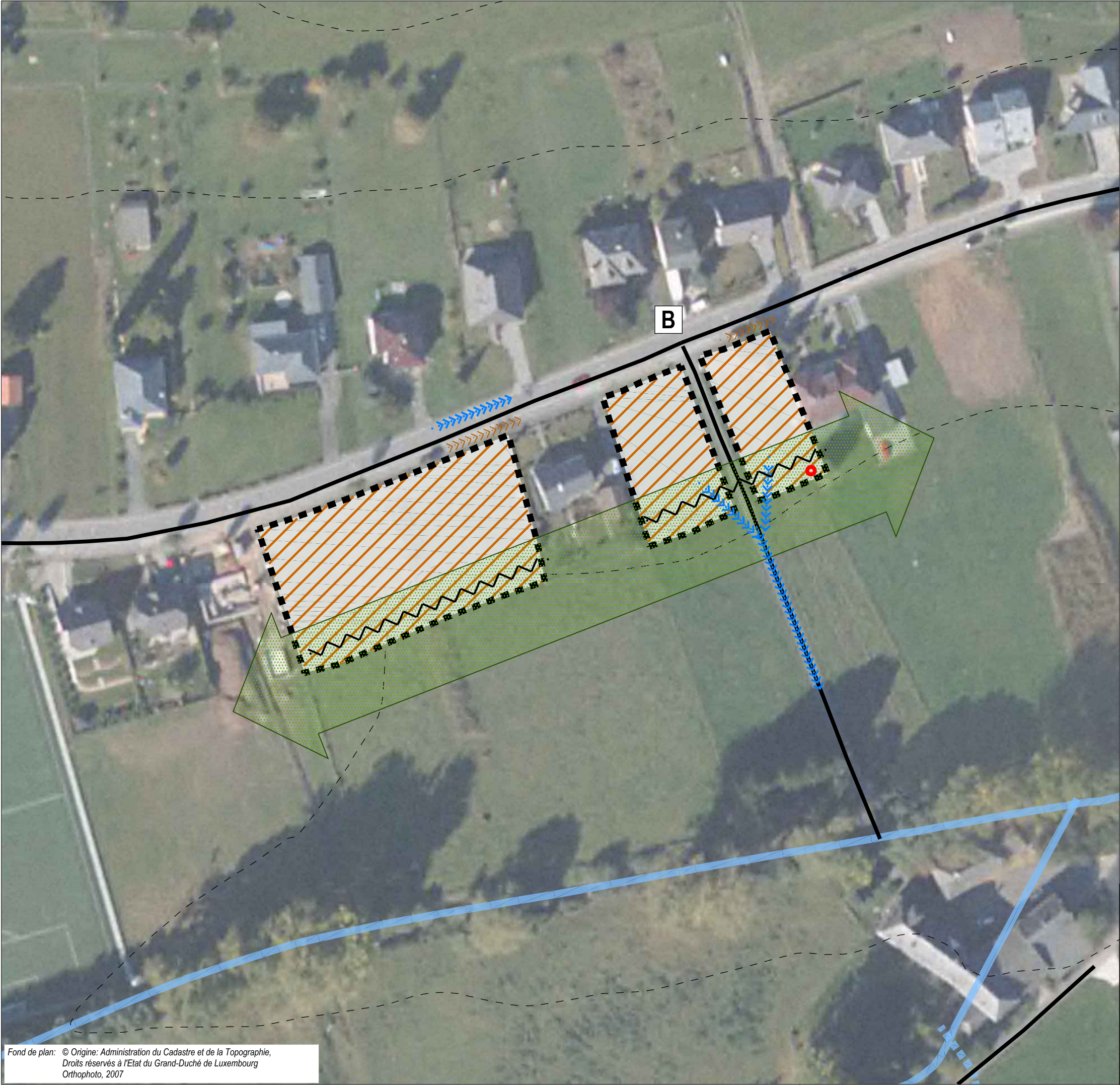
Servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"
- Couloir pour projets routiers
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Bâtiment protégé
- Gabarit protégé
- Alignement protégé
- Mur protégé
- Élément protégé - "petit patrimoine"
- Zones de risques naturels prévisibles "zone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

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

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-B07 - "Rue de Stadtbredimus" 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 Flächen stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in der Rue de Stadtbredimus dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » 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

- » 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 eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie über die bestehenden Wegeverbindungen entlang der Rue de Stadtbredimus.

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 Rue de Stadtbredimus im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter der Berücksichtigung der Lage am Chemin Repris (CR 149) sowie unter dem Aspekt eines größtmöglichen Abstandes zur offenen Landschaft zu erfolgen.

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 (Fläche 02)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	DL	max.	13
				min.	-

HAB-1 (Fläche 03)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,8
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	21
				min.	-

HAB-1 (Fläche 04)					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	15
				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 insgesamt 0,45 ha und einer *Densité de logement* (DL) von durchschnittlich 17 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf den Flächen 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 in Einfamilienhäusern.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang 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

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.

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 Stadtbredimus. 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

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

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Enner dem Pavé“ und „Herdermillen“ liegen entlang der Rue de Stadtbredimus. Sie werden beide jeweils von der Buslinie 160 (Luxembourg – Stadtbredimus – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

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

Aufgrund der Lage unterhalb der Straße ist die Anschlussmöglichkeit an das Abwassernetz zu überprüfen.

Da das Gelände nach Süden hin abfällt, bietet sich die Ableitung des Regenwassers in den südlich verlaufenden Aalbaach an. Hierbei ist eine gesammelte Lösung für mehrere Flächen zu bevorzugen.

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 Flächen grenzen im Süden an die offene Landschaft an und liegen innerhalb der Pufferzone eines Natura-2000-Habitatschutzgebietes. Die auf den Flächen 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 orientieren. Der jeweilige PAP soll außerdem Aussagen zur Höhe von eventuellen Stützmauern treffen. Insgesamt soll ein übermäßiger Bodenaushub bzw. Aufschüttungen vermieden werden und der natürliche Geländeverlauf beibehalten werden.

Zur bestmöglichen optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines Übergangs in die offene Landschaft sollen die südlichen Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Im PAG ist diese Eingrünungsmaßnahme als einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

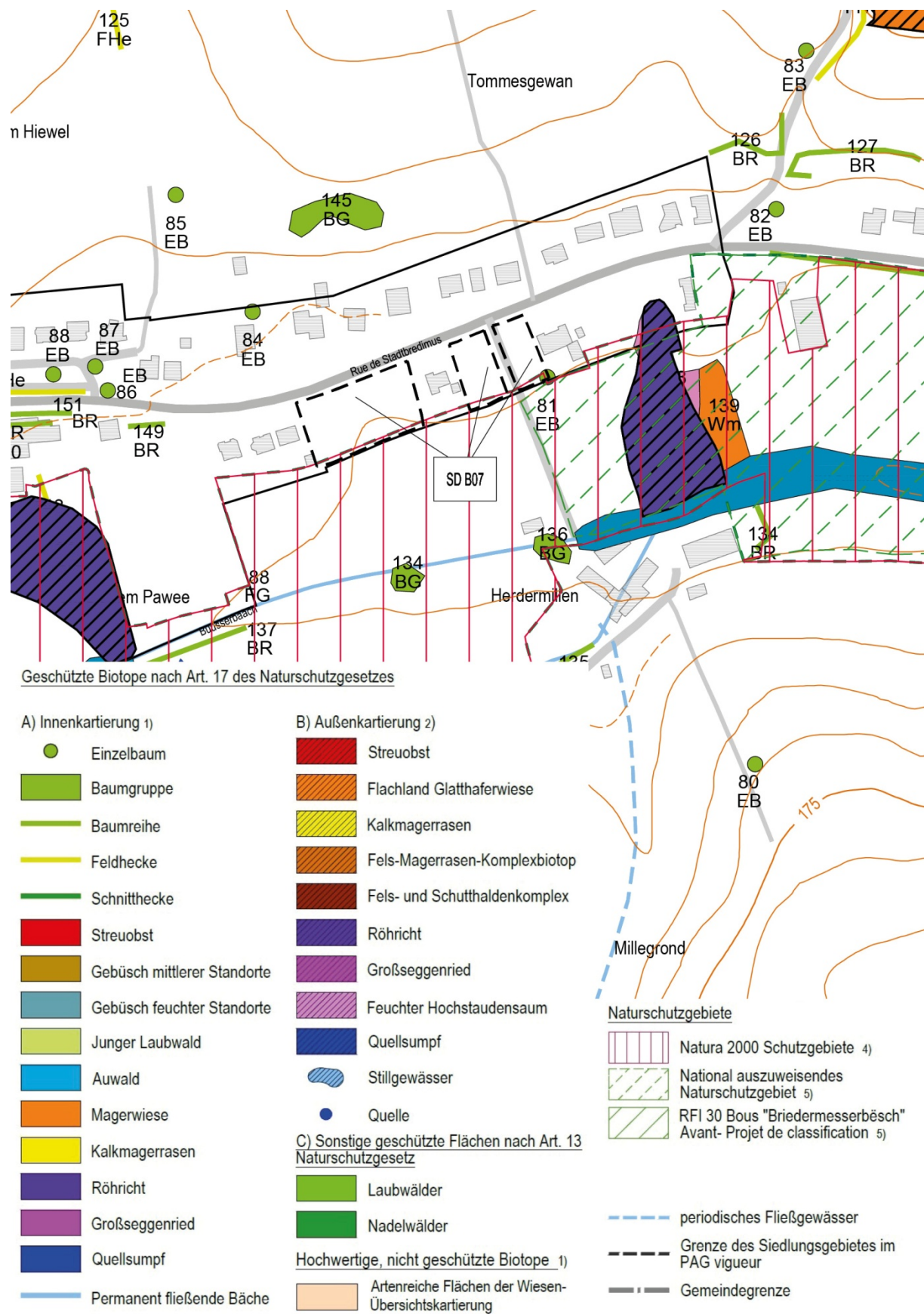
Die oben genannten Eingrünungsmaßnahmen sollen insgesamt einen zusammenhängenden Grünzug entlang der Grundstücksaußengrenzen und des Ortsrandes ergeben. Dadurch soll neben dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes auch die Flugleitlinienfunktion für Fledermäuse verstärkt werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

An der südöstlichen Außengrenze der Fläche 02 befindet sich ein geschützter Einzelbaum (Art. 17 Naturschutzgesetz). Dieser soll erhalten werden und in die Eingrünung integriert werden.

Abbildung 3 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, die *Administration des Ponts et Chaussées* 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

Die Flächen gehören insgesamt über 10 unterschiedlichen Eigentümern (Relevé Parcellaire 2007).

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

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 einzelnen Teilflächen ist jeweils 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