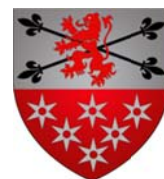

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ERPELDANGE 03 « Rue de Rolling » (SD-E03)**

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

Das vorliegende Schéma Directeur beruht auf dem PAP „rue de Rolling“, welcher vom Ingenieurbüro BEST erarbeitet wurde.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Nordwesten der Ortschaft Erpeldange
- » **Größe:** 0,26 ha
- » **Topographie:** leichtes Gefälle von Westen nach Osten (ca. 2,2 %).
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende und gruppierte Einfamilienhäuser.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkt Anbindung über die Rue de Rolling (CR 148).
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Rollengerstrooss“ liegt direkt an der Fläche, die Bushaltestelle „Käizgaass“ befindet sich in ca. 140m Entfernung.
- » **Natur und Landschaft:** im hinteren Bereich angrenzend an die offene Landschaft, östlich der Fläche verläuft der Ierpeldéngerbaach, ein Einfamilienhaus steht auf der Fläche.

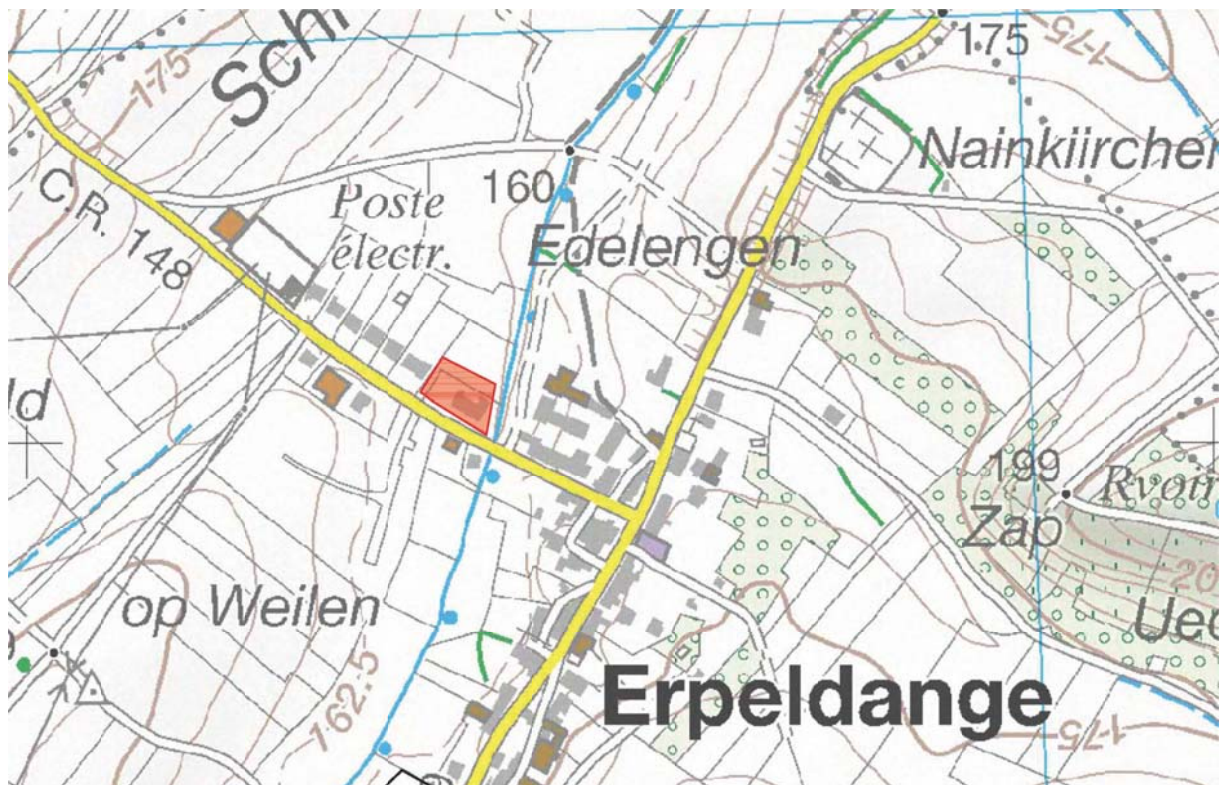
Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers durch Nachverdichtung im Nordwesten von Erpeldange,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Rue de Rolling,
- » für die Schaffung einer Platzsituation,
- » für die Aufwertung des Ortsbildes,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

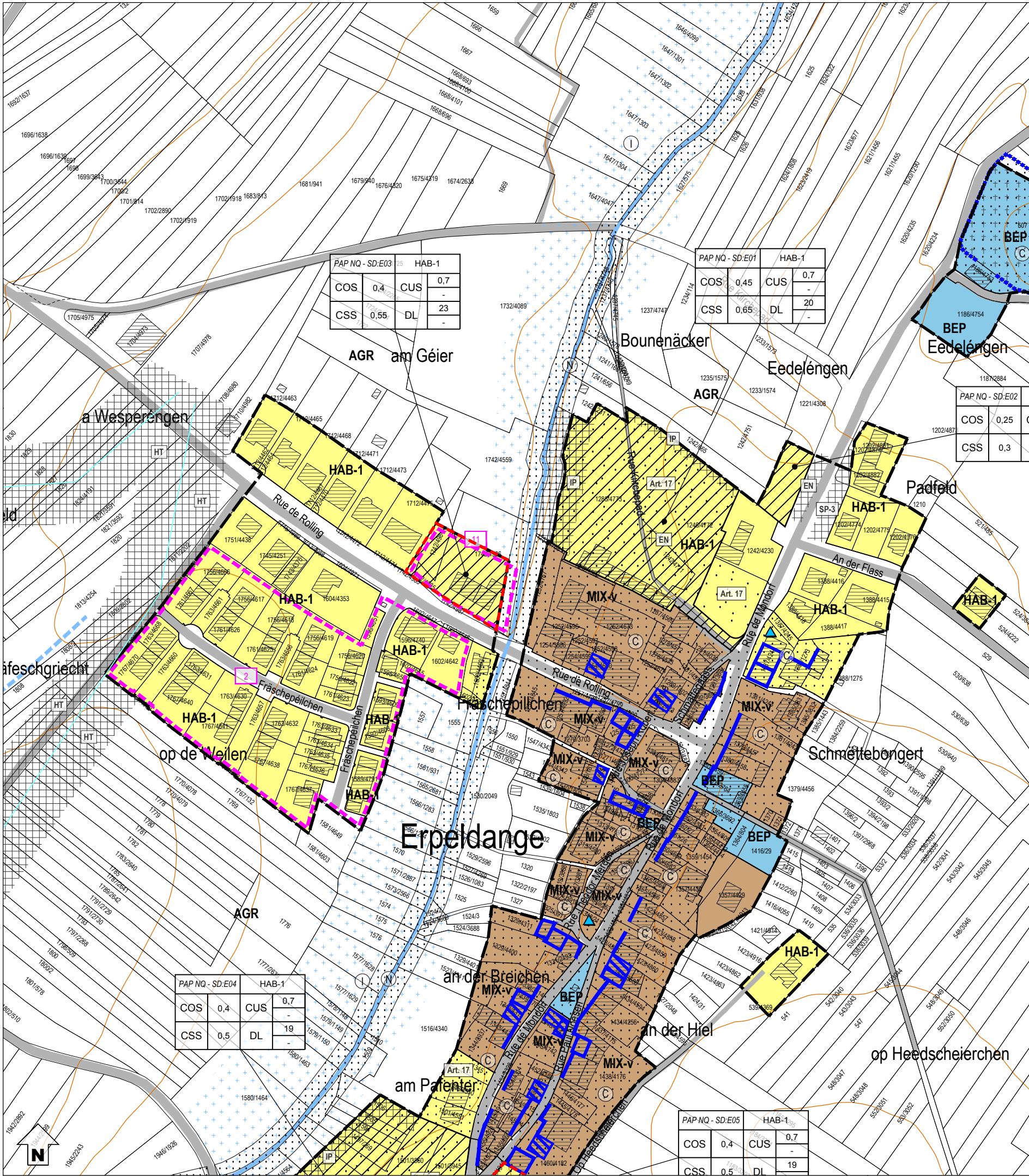


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

- Parcelle
- 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	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS	max.	CUS max. min.
CSS	max.	DL max. min.

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière (7)
- VIT** Zone viticole (7)
- PARC** Zone de parc public

Zones superposées

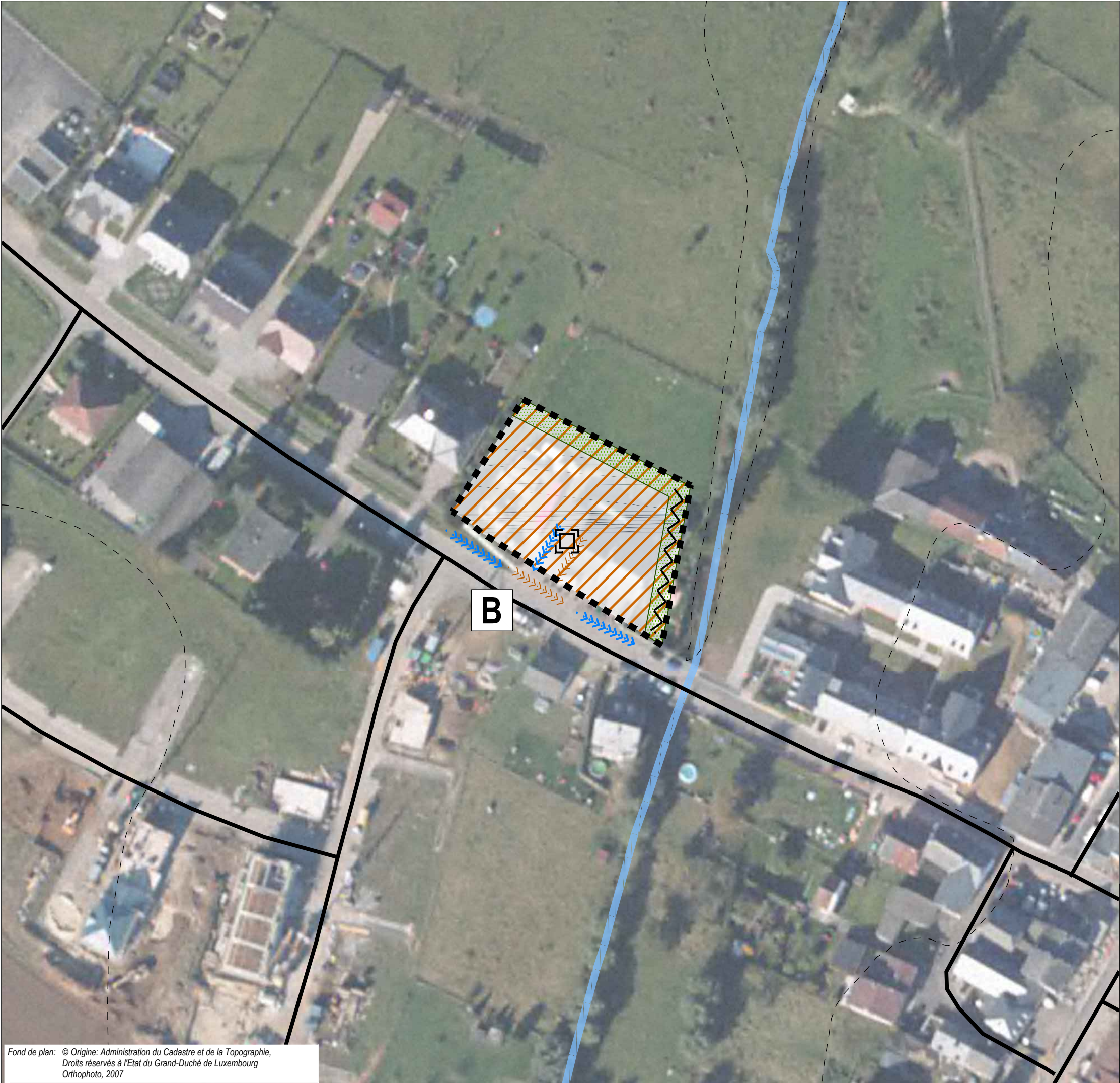
- 01** PAP approuvé, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- SP Servitude "urbanisation - 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: © 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

Programmentation 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

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-E03 - "Rue de Rolling" à Erpeldange

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 Rue de Rolling dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Der nördliche und östliche Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten werden, diese Außengrenzen sollen im Rahmen der Bepflanzungen der privaten Gärten eingegrünt werden, sodass ein Übergang in die Landschaft und zum östlich verlaufenden Bach entsteht.

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 unter 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 neuen Gebäude sollen durch einen kleinen Vorplatz erschlossen werden, der als Einbahnstraße von der Rue de Rolling aus befahren wird. Durch diese Erschließung entsteht im vorderen Bereich ein privater aber offener Raum, der durch die Unterbrechung der monotonen Randbebauung zu einer Aufwertung des Straßenraumes beitragen soll. Neben gruppierten Stellplätzen soll er auch eine ansprechende Gestaltung und Bepflanzung erhalten.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die bestehenden Wegeverbindungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt direkt bei der betroffenen Fläche.

Bauliche Integration

e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Rue de Rolling im Sinne der Nachverdichtung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Weiterhin soll die östliche Außengrenze zum Bach hin, mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden und für einen sanften Übergang zum Auenbereich sorgen. Der Bebauungsabstand zum Bach hin soll möglichst groß sein.

Abbildung 3 Ausschnitt aus der Partie graphique des PAP



Quelle : Bureau d'Études et de Services Techniques (Best), Plan d'aménagement particulier, 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.	0,55	DL	max.	23
	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 0,26 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 23 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 6 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 insgesamt drei Reihenhäusern, 2 Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit 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

Die Gebäude sollen sich um den entstehenden Vorplatz anordnen und mit der entstehenden Hofsituation für Abwechslung im sonst eher monoton gestalteten Straßenraum der Rue de Rolling sorgen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

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

Dieser Punkt ist in diesem *Schéma Directeur* nicht von Belang.

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 Rolling/CR 148. Auf der Fläche soll ein privater Vorplatz entstehen, welcher über eine private Einbahnstraße, welche von der Rue de Rolling abgeht, erschlossen wird.

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 insgesamt jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden. Jeweils 1 Stellplatz soll innerhalb der gemeinsamen privaten Vorplatzfläche untergebracht werden. Der weitere zweite Stellplatz soll auf dem jeweiligen Privatgrundstück, in Form eines Stellplatzes, einer Garage oder eines Carports untergebracht werden.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Rue de Rolling“ liegt direkt angrenzend an die Fläche. Sie wird von der Buslinie 180 (Mondorf – Dalheim – Remich) angefahren. An der Rue de Mondorf befindet sich in ca. 140m Entfernung die Bushaltestelle „Kräizgaass“. Sie wird von der Buslinie 177 (Luxembourg – Mondorf – Erpeldange – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

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

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll in einem Regenwasserkanal im Bereich des gemeinsam genutzten Vorplatzes gesammelt werden, von dort aus soll es in den bestehenden Regenwasserkanal in der Rue de Rolling und anschließend in den Ierpedéngerbaach geleitet 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;

Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Orts- und Landschaftsbild sollen die Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Die an den Ierpeldéngerbach angrenzende Außengrenze ist im PAG als „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ festgesetzt werden. In einem Bereich von min. 9m sollen heimische Gehölze zur Abschirmung des Baches angepflanzt werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

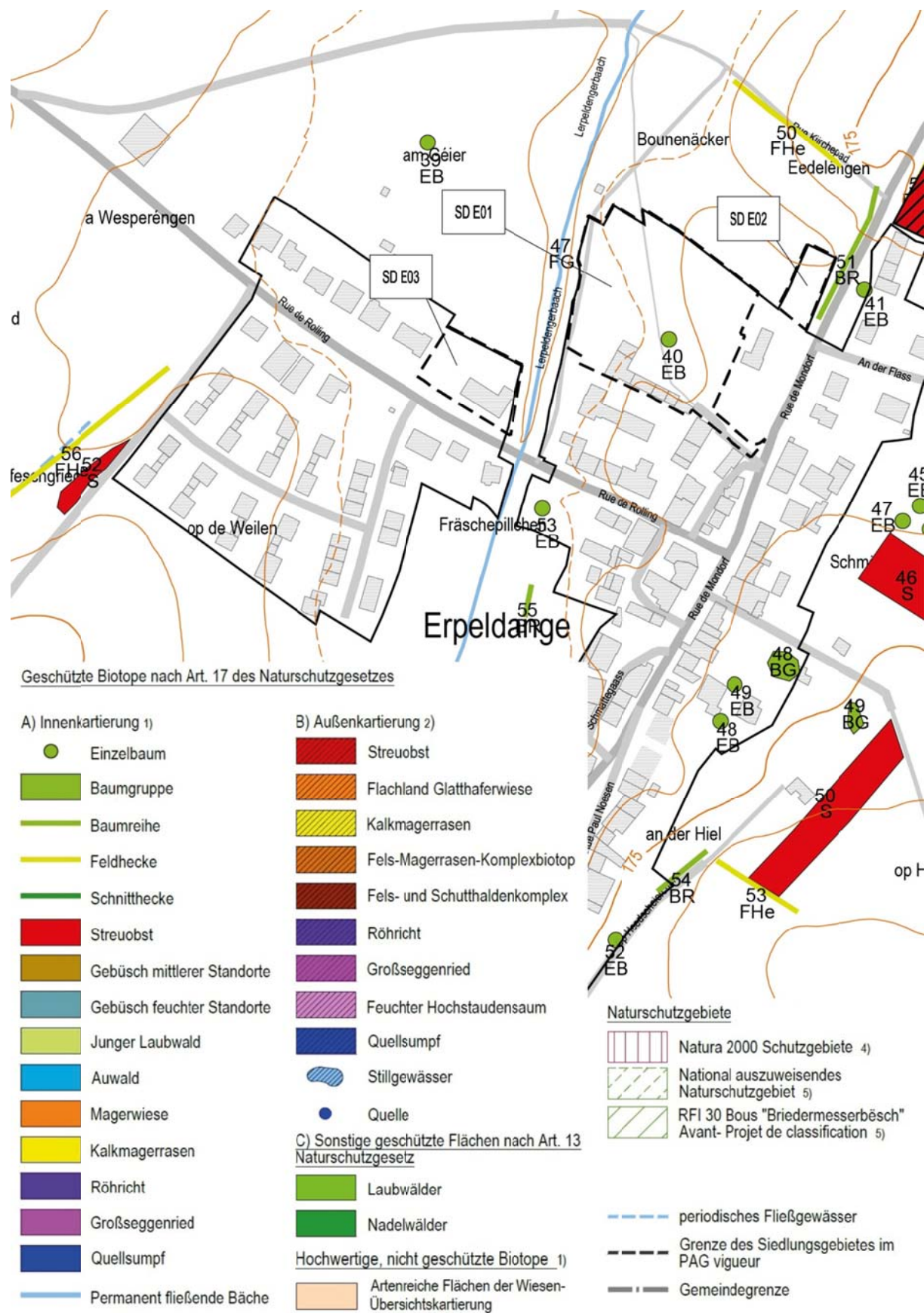
Die oben genannten Eingrünungsmaßnahmen sollen insgesamt einen zusammenhängenden Grünzug entlang des Grundstücksaußengrenzen und des Ierpeldéngerbaachs ergeben. Dadurch soll neben dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes auch die Flugleitlinienfunktion für Fledermäuse verstärkt werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche sind keine geschützten Biotope vorzufinden.

Abbildung 4 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.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Best 2016, Rapport Justificatif du PAP „Rue de Rolling“ à Erpeldange).

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