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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ERPELDANGE 06 « Nauwiss » (SD-E06)**

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Südwesten der Ortschaft Erpeldange
- » **Größe:** 0,18 ha
- » **Topographie:** Das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab (ca. 2%).
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkte Anbindung über die Straße Nauwiss.
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Scheierbiert“ an der Rue de Mondorf, in ca. 180m Entfernung erreichbar
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, im hinteren Bereich angrenzend an die offene Landschaft

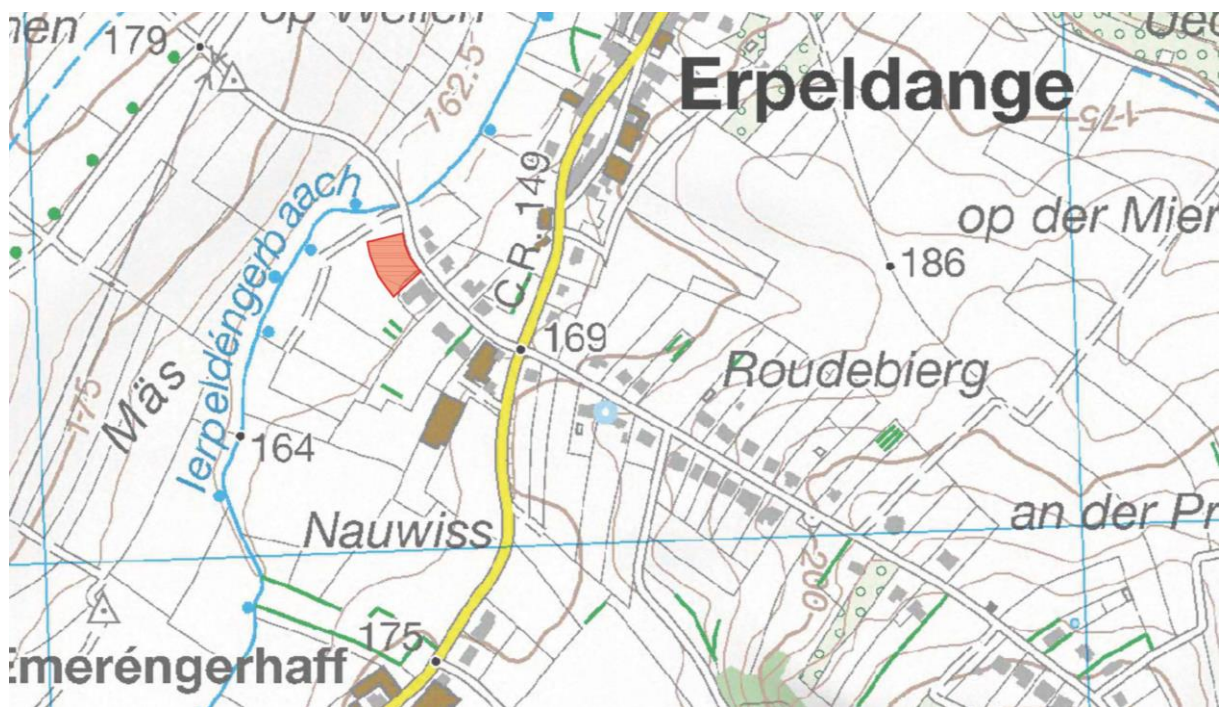
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers im Südwesten von Erpeldange,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Straße Nauwiss,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes,
- » für die Gestaltung einer attraktiven Ortsein-/ausgangssituation z.B. durch eine Fassung des Straßenraumes.

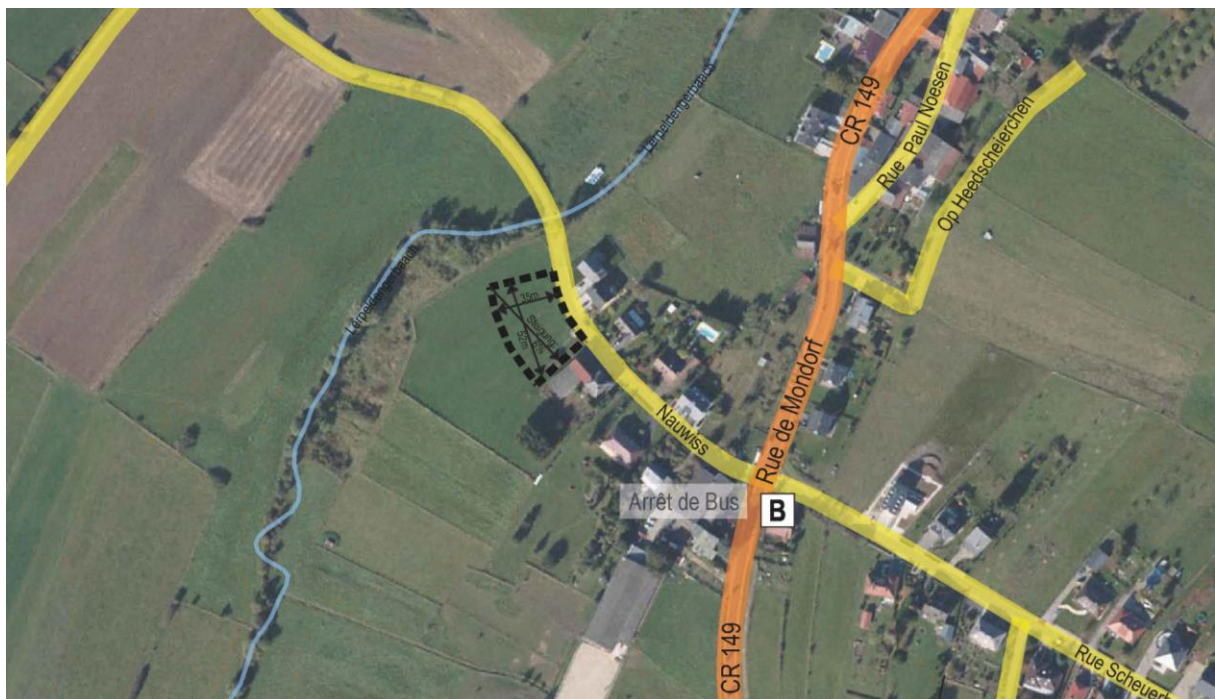
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

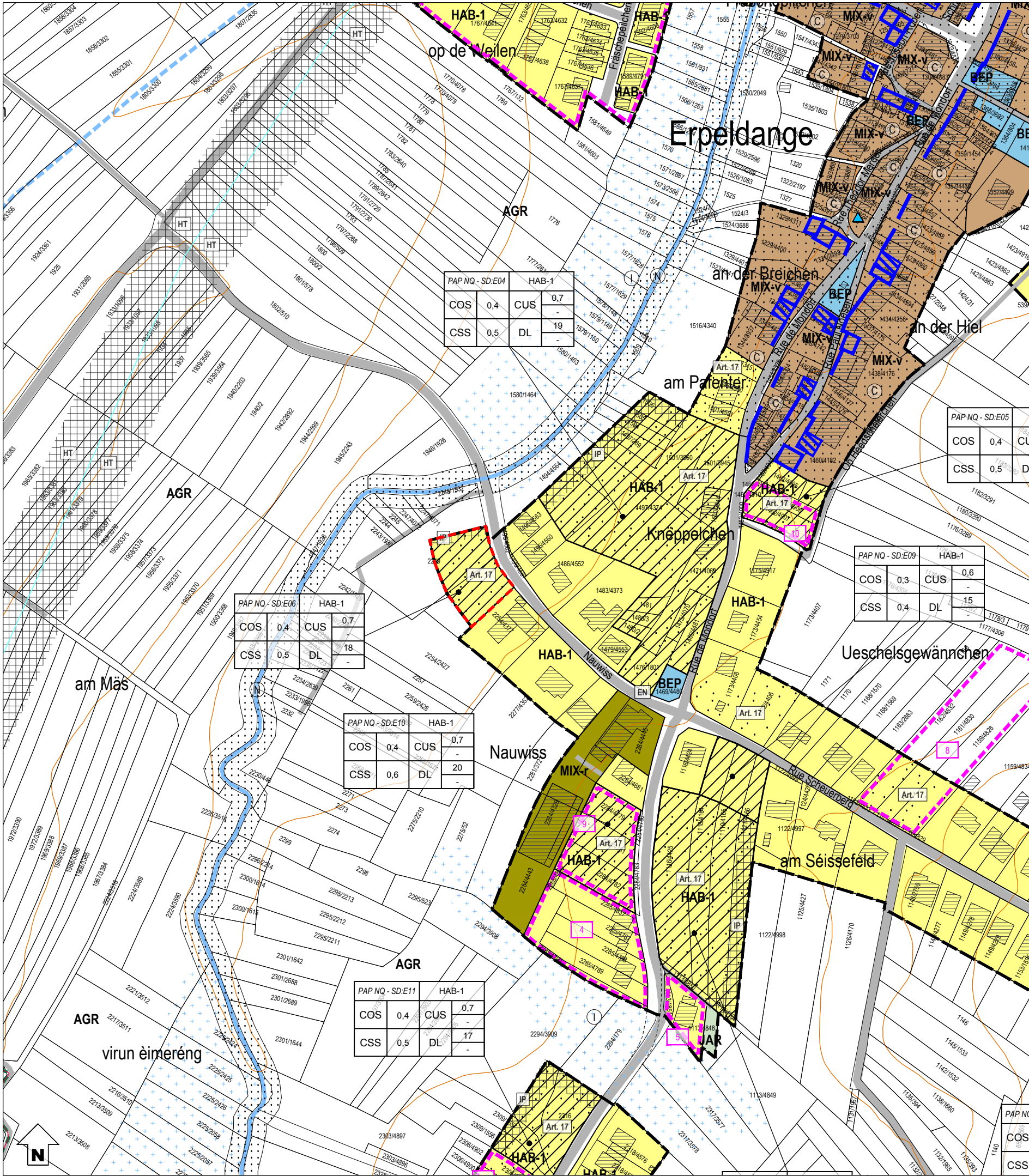


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

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
COS	max.
CUS	max.
CSS	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

- 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

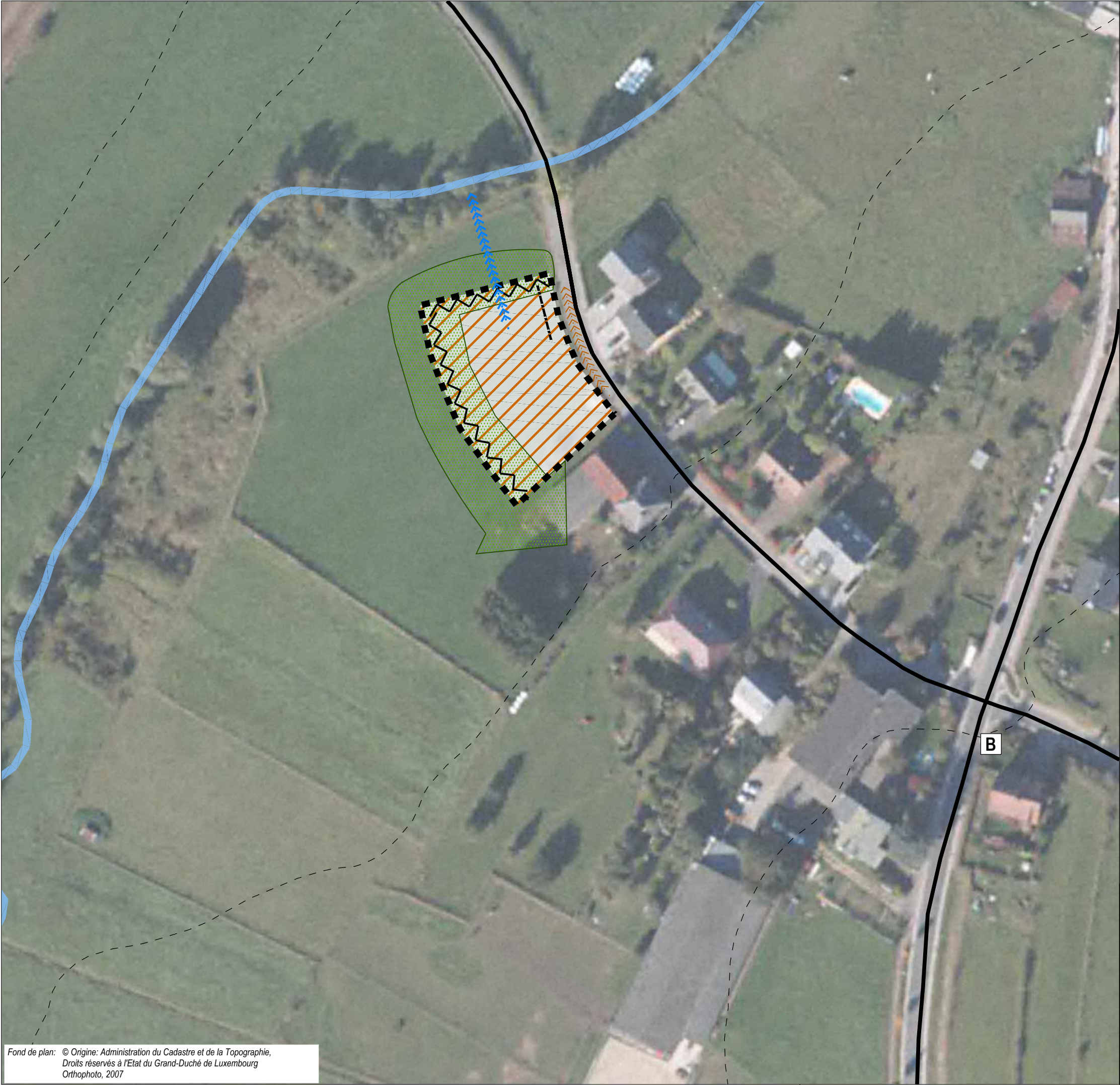
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- 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)
- 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

- 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-E06 - "Nauwiss" à Erpeldange

**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

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 Straße Nauwiss dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Es soll eine attraktive Ortsein-/ausgangssituation entstehen.
- » Der nördliche und westliche 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 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 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

Auch wenn an dieser Stelle des Ortsrandes, entlang der Straße Nauwiss, keine Maßnahmen der Verkehrsberuhigung nötig sind, soll der Straßenraum im Bereich des vorliegenden *Schéma Directeur* durch eine bauliche Fassung neu definiert werden und einen attraktiven Ortseingang-/ausgang markieren.

Die neue Bebauung soll die ortstypische L-Form der Hofstrukturen 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*-Nutzung gestaltet werden.

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 Straße Nauwiss.

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 Straße Nauwiss im Sinne der Nutzung von Baulücken konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten.

Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter den Aspekten der Ausbildung einer Raumkante entlang der Straße sowie eines größtmöglichen Abstandes zur offenen Landschaft hin 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					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	18
	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 0,18 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 3 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 bis drei Doppel-/Reihenhäusern, 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 Artenschutz und 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 Fläche des vorliegenden Schéma Directeur befindet sich an der südwestlichen Ortsein-/ausfahrt von Erpeldange. Durch eine ansprechende und ortstypische Gestaltung der Hofsituation innerhalb der entstehenden L-Form der Bebauung soll eine attraktive Eingangs-/Ausgangssituation in die Ortschaft entstehen.



Blick nach Westen



Blick nach Süden

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 Straße Nauwiss. 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 Stellplätzen, Carports oder Garagen).

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Scheierbiert“ an der Rue de Mondorf befindet sich in ca. 180m Entfernung. 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 Straße Nauwiss ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll direkt in den nördlich verlaufenden Bach abgeleitet 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;

Die Fläche grenzt im Westen an die offene Landschaft und im Norden an die Aue des Ierpeldéngerbaches an. Ein Bebauungsabstand von mind. 30 Metern zum Bach sowie Maßnahmen der optischen Integration mit einheimischen Gehölzen sollen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden. Gegebenenfalls kann dies zusätzlich im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Anlage eines Streuobstgürtels am Ortsrand geschehen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

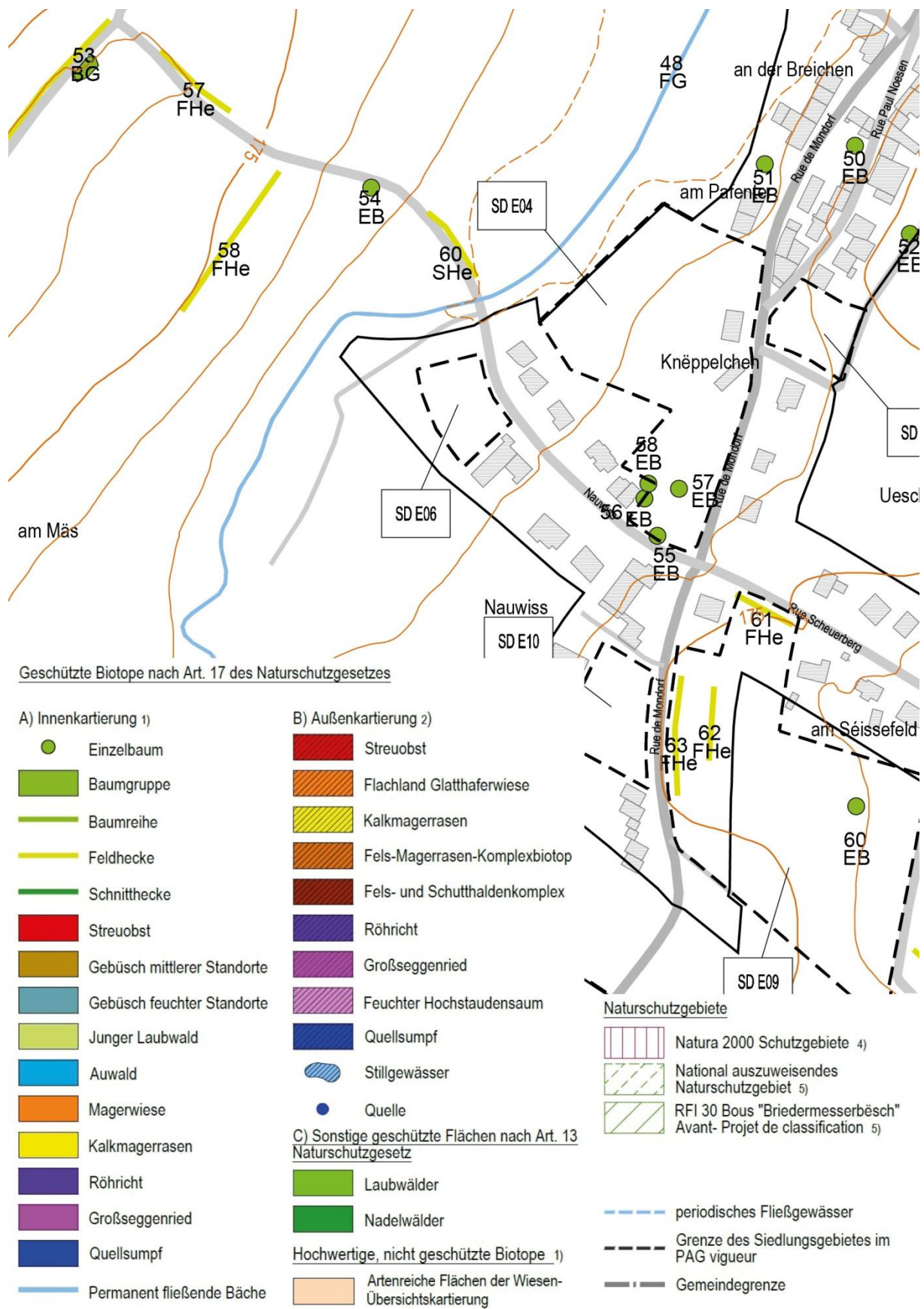
Die oben genannten Eingrünungsmaßnahmen sollen insgesamt einen zusammenhängenden Grünzug entlang der Grundstücksaußengrenzen und des Ortsrandes ergeben. Dadurch soll neben dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes auch die Flugleitlinienfunktion für Fledermäuse verstärkt werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche sind keine geschützten Biotope vorzufinden. Die Fläche ist jedoch aufgrund ihrer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Ihr Wegfall ist dementsprechend zu kompensieren.

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 sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2007).

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