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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

TEIL 4: Schémas Directeurs

ASSEL 02 « Rue du Luxembourg II » (SD-A02)

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:** Ortskern der Ortschaft Assel
- » **Größe:** 0,16 ha
- » **Topographie:** Der Großteil der Fläche selbst ist flach; die Gemüsegärten entlang der Straße liegen, dank Stützmauern, erhöht; insgesamt liegt die gesamte Fläche unterhalb der Rue de Luxembourg.
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Hofbebauung des Ortskerns, in Nordosten grenzt eine Trafo-Station an die Fläche.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkt Anbindung über Rue de Luxembourg (N2)
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Assel“ liegt in ca. 70m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** Ackerland, Gemüsegärten

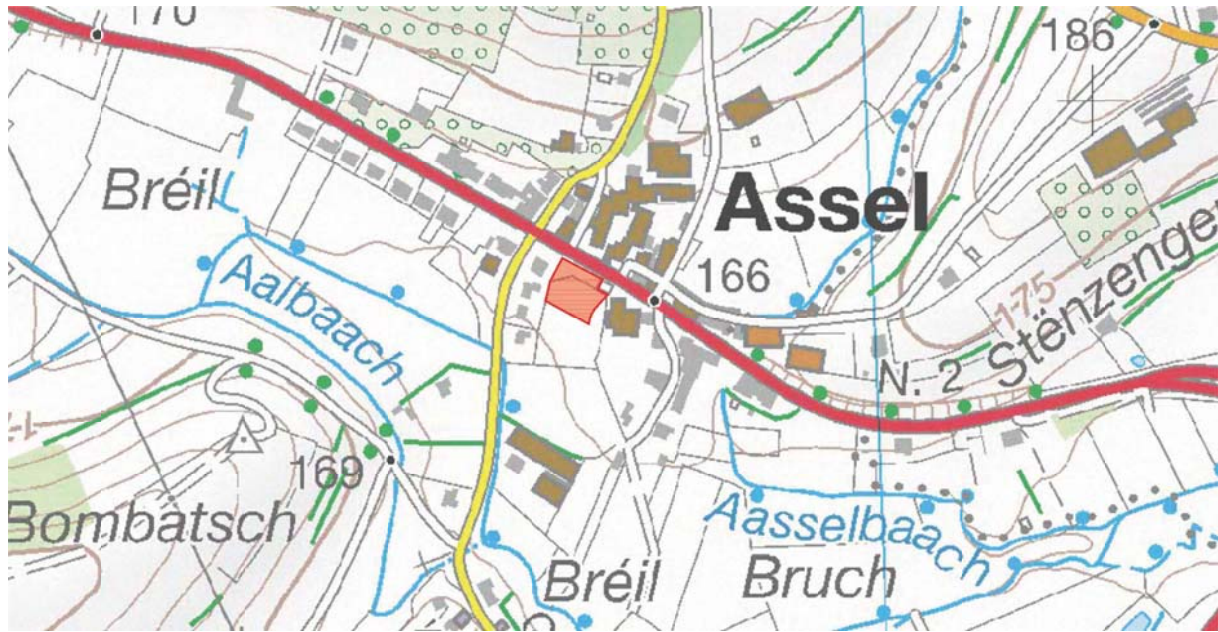
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers im Ortskern von Assel durch die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Rue de Luxembourg,
- » für die Gestaltug eines grünen Ortsrandes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

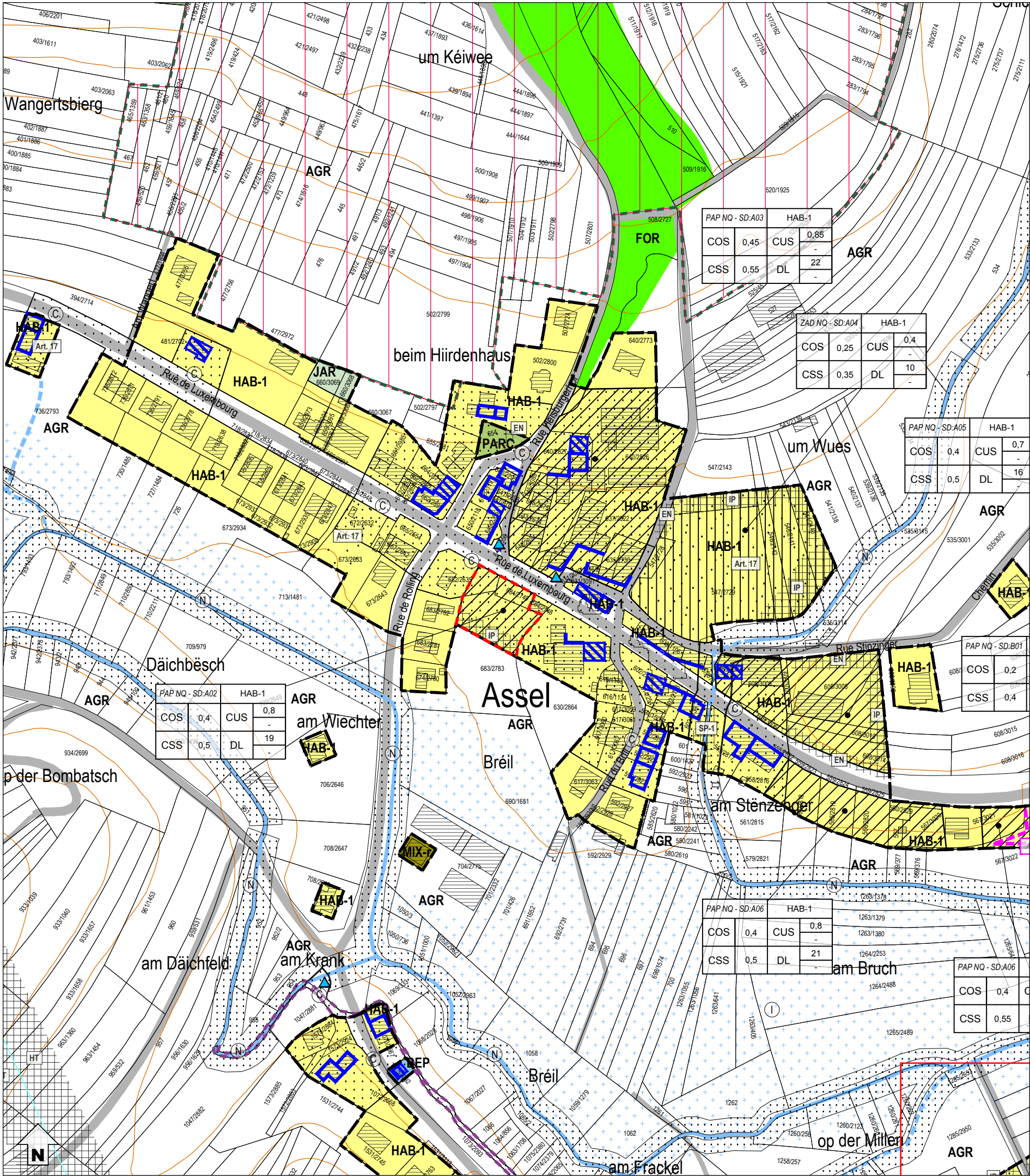


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

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

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"

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)

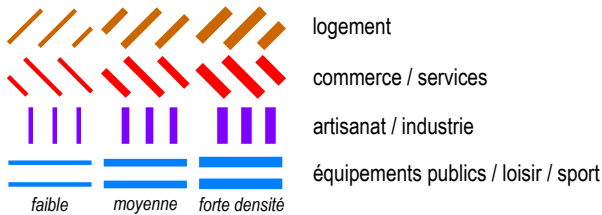
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016



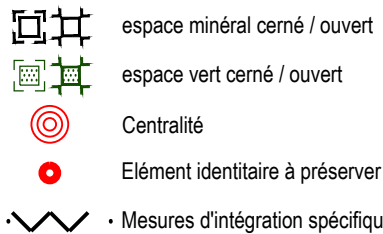
— — — courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

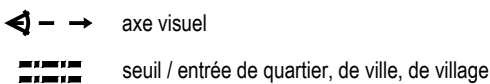
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



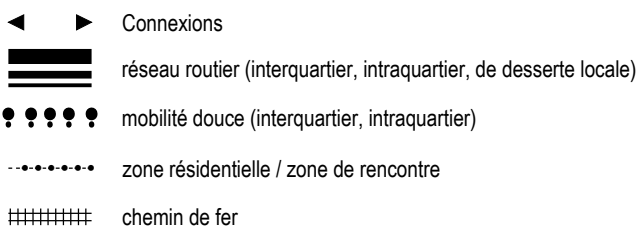
Espace public



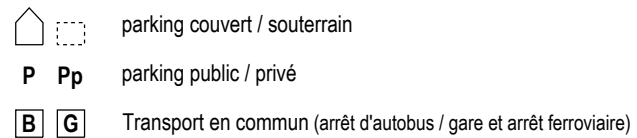
Séquences visuelles



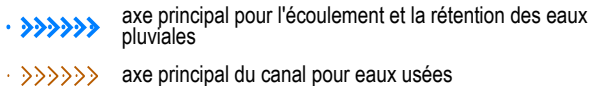
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



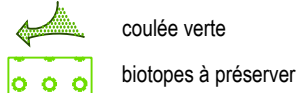
Aire de stationnement



Infrastructures techniques



Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains



Commune de Bous



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-A02 - "Rue de Luxembourg II" à Assel



échelle 1:1.000

avril 2018

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

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 Luxembourg sowie eine Aufwertung des Ortskerns von Assel dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an den umliegenden Strukturen orientieren.
- » 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 Luxembourg.

Bauliche Integration

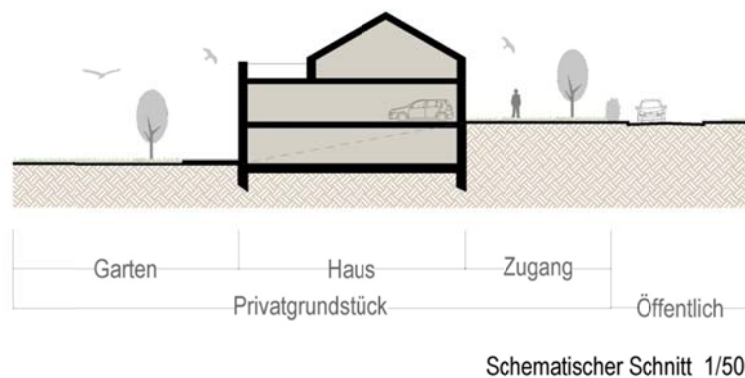
e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Rue de Luxembourg im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Aufgrund der Lage im Ortskern ist eine dichte Bauweise angebracht. Diese Aspekte sollen zu einer Stärkung der bestehenden Raumkante entlang der Straße führen.

Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter der Berücksichtigung der Lage an der Nationalstraße (N2) sowie unter dem Aspekt eines größtmöglichen Abstandes zur offenen Landschaft zu erfolgen. Der hintere Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten werden sowie mit einheimischen Gehölzen begrünt werden um eine rückwärtige Garten- und Abstandsfläche und somit einen Übergang in die offene Landschaft zu garantieren.

Aufgrund des bestehenden Höhenunterschieds auf der Fläche sind die Gebäude an das Relief anzupassen (siehe Abbildung)

Abbildung 3 Schematischer Schnitt für das Bauen in Hanglage



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.	0,8
	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 0,16 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 19 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.
- » Auf der Fläche ist eine Bebauung mit entweder einem Mehrfamilienhaus à maximal 4 Wohneinheiten oder einer flächensparenden Bauweise von drei Einfamilienhäusern 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

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*

Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur befindet sich innerhalb des *Secteur protégé*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP aufzugreifen.

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 Luxembourg. 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 „Assel“ in der Rue de Rolling befindet sich in ca. 70m Entfernung in der Rue de Rolling. Sie wird von der Buslinie 180 (Mondorf – Dalheim – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

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

Das Regenwasser kann über den hinteren Bereich der Fläche in den im Südwesten verlaufenden Bach abgeleitet werden.

Im Nordosten der Fläche grenzt eine Trafo-Station an.

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;

Im Süden grenzt die Fläche an die offene Landschaft an. Zur optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines sanften Überganges in die Landschaft sollen sowohl gewisse Bebauungsabstände eingehalten werden als auch die südliche Außengrenze durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Diese Vorgabe ist in Form einer „zone de servitude « *urbanisation – intégration paysagère* »“ im PAG festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

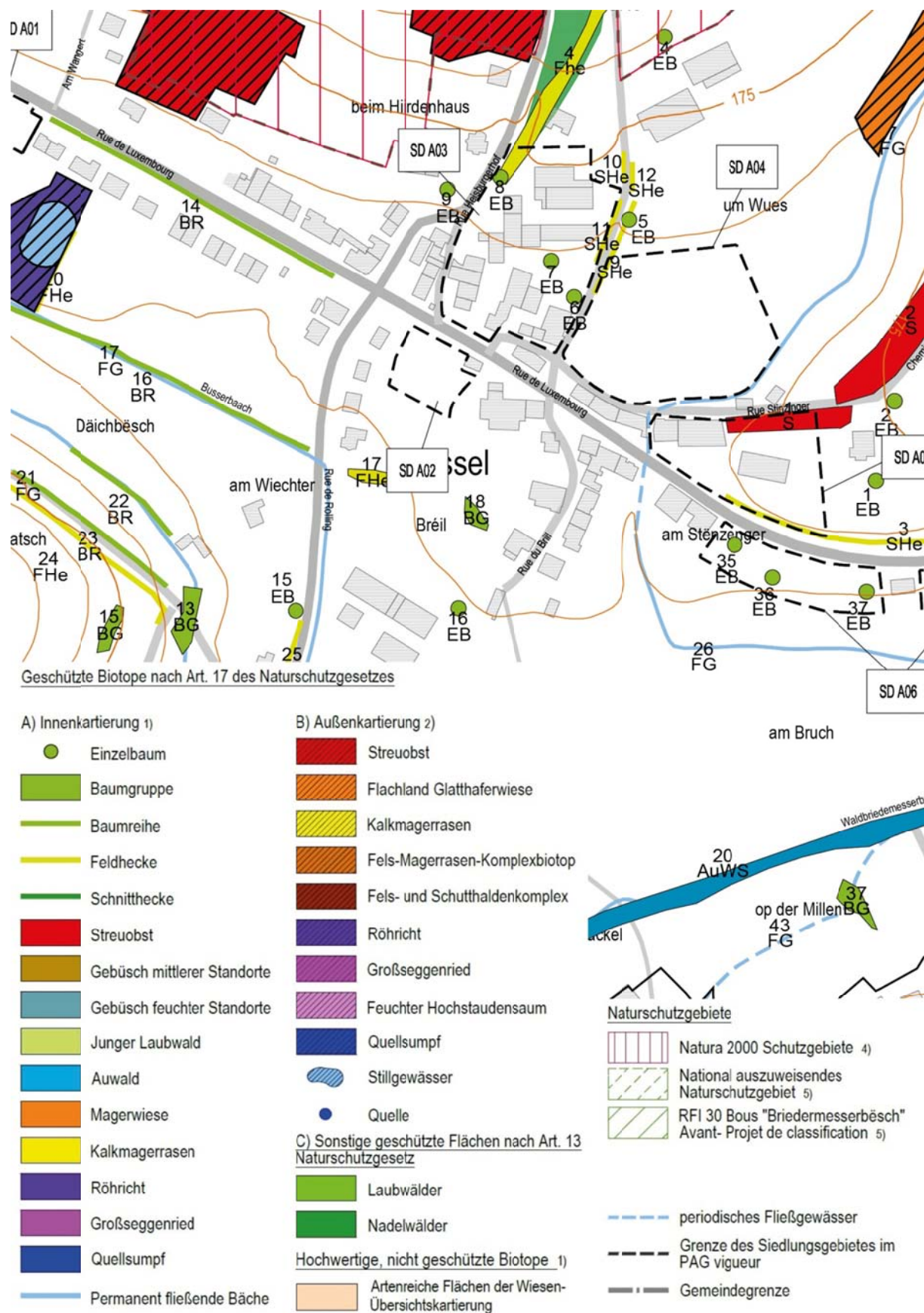
Nicht von Belang.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche sind keine geschützten Biotope vorzufinden.

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Assel, 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

Das Gebiet gehört drei Eigentümern (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