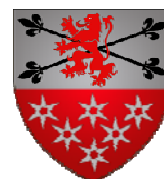


---

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



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
BOUS 01 « Béitgesbann » (SD-B01)**

*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](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

## 1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Westlich der Ortschaft Bous, zwischen Bous und Assel, entlang der Nationalstraße (N2)
- » **Größe:** 0,515 ha
- » **Topographie:** deutliches Gefälle (10,3%) von Norden nach Süden.
- » **angrenzende Bautypologie:** Das existierende Gebäude auf der Fläche steht außerhalb der Ortschaften. Die nächsten Gebäude sind Doppelhäuser entlang der Rue de Luxembourg in Assel bzw. freistehende Einfamilienhäuser in der Rue de Luxembourg in Bous.
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Luxembourg (N2)
- » **Öffentlicher Transport:** Die nächste Bushaltestelle „Kapell“ in Bous
- » **Natur und Landschaft:** Weidegrünland in der Zone Verte, im Südosten der Fläche befindet sich eine nach Art. 17 geschützte Trauerweide.

### Übergeordnete Zielstellung

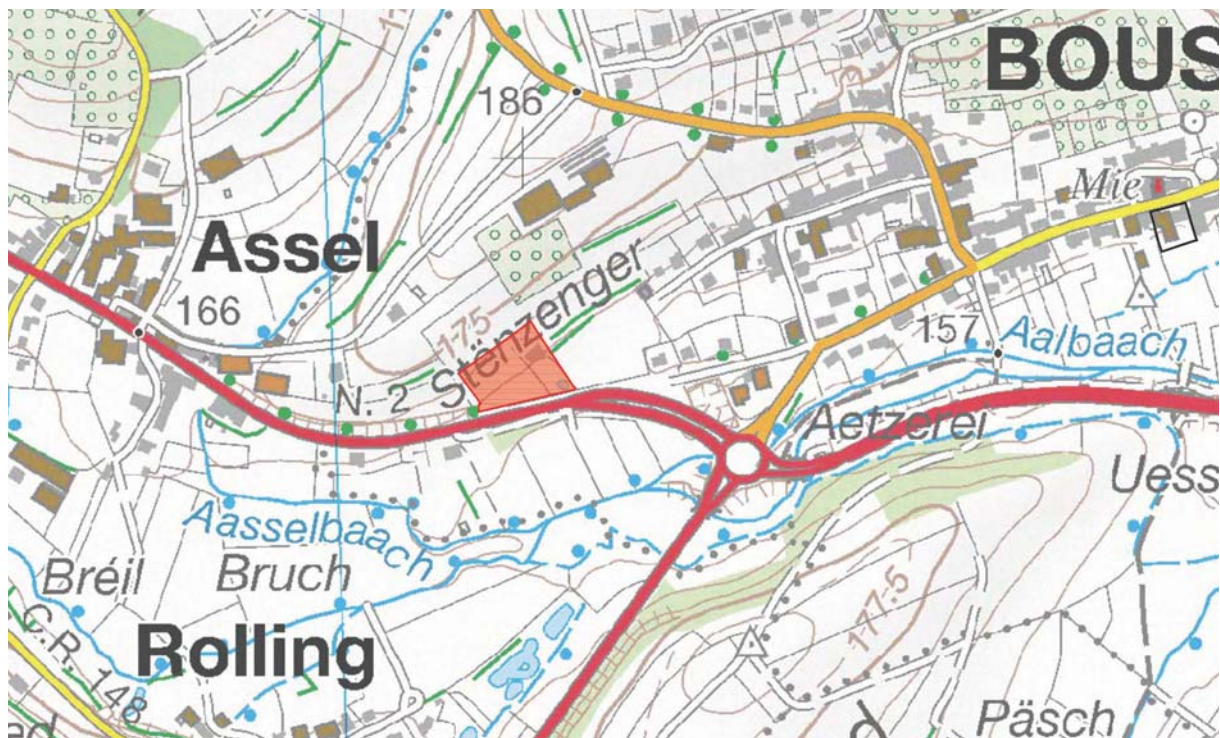
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die kohärente Nutzung eines vorhandenen Baulandpotentials auf einer bereits bebauten Fläche außerhalb des bebauten Ortskerns,
- » für die Bebauung entlang der N2,
- » für die Schaffung einer attraktiven Ortsein-/ausfahrtssituation.

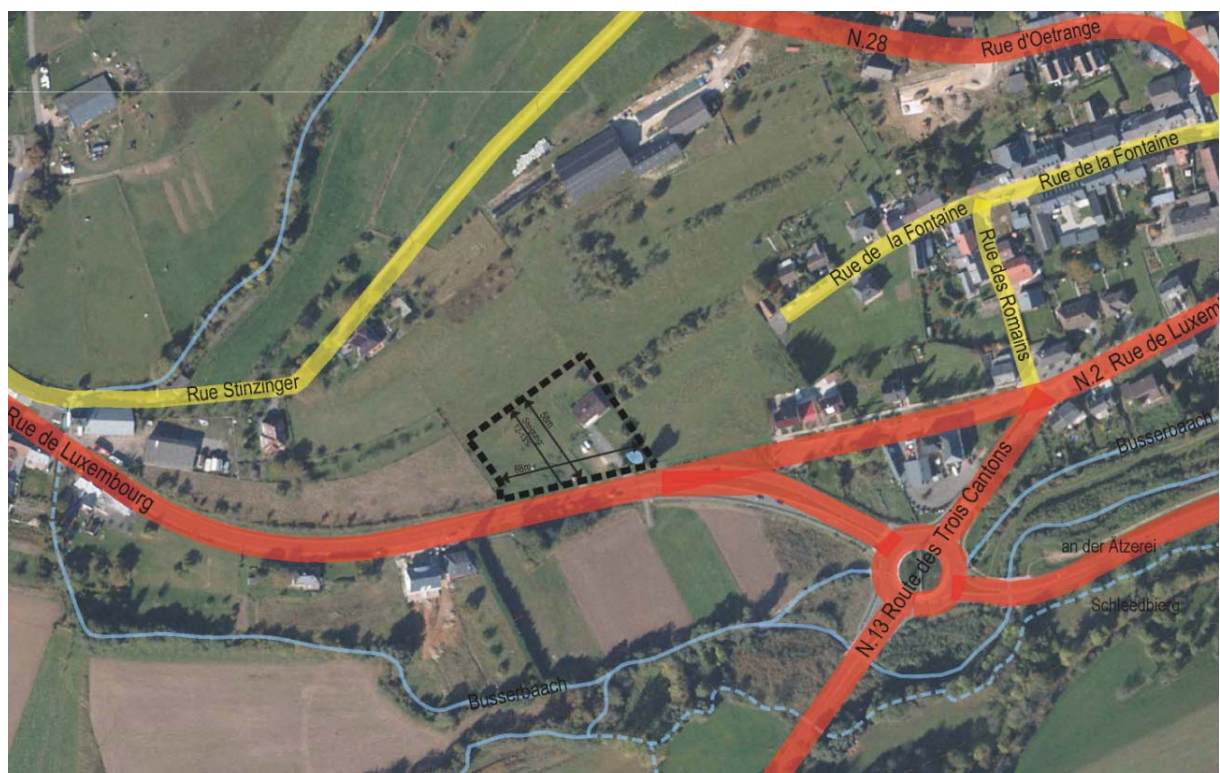
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



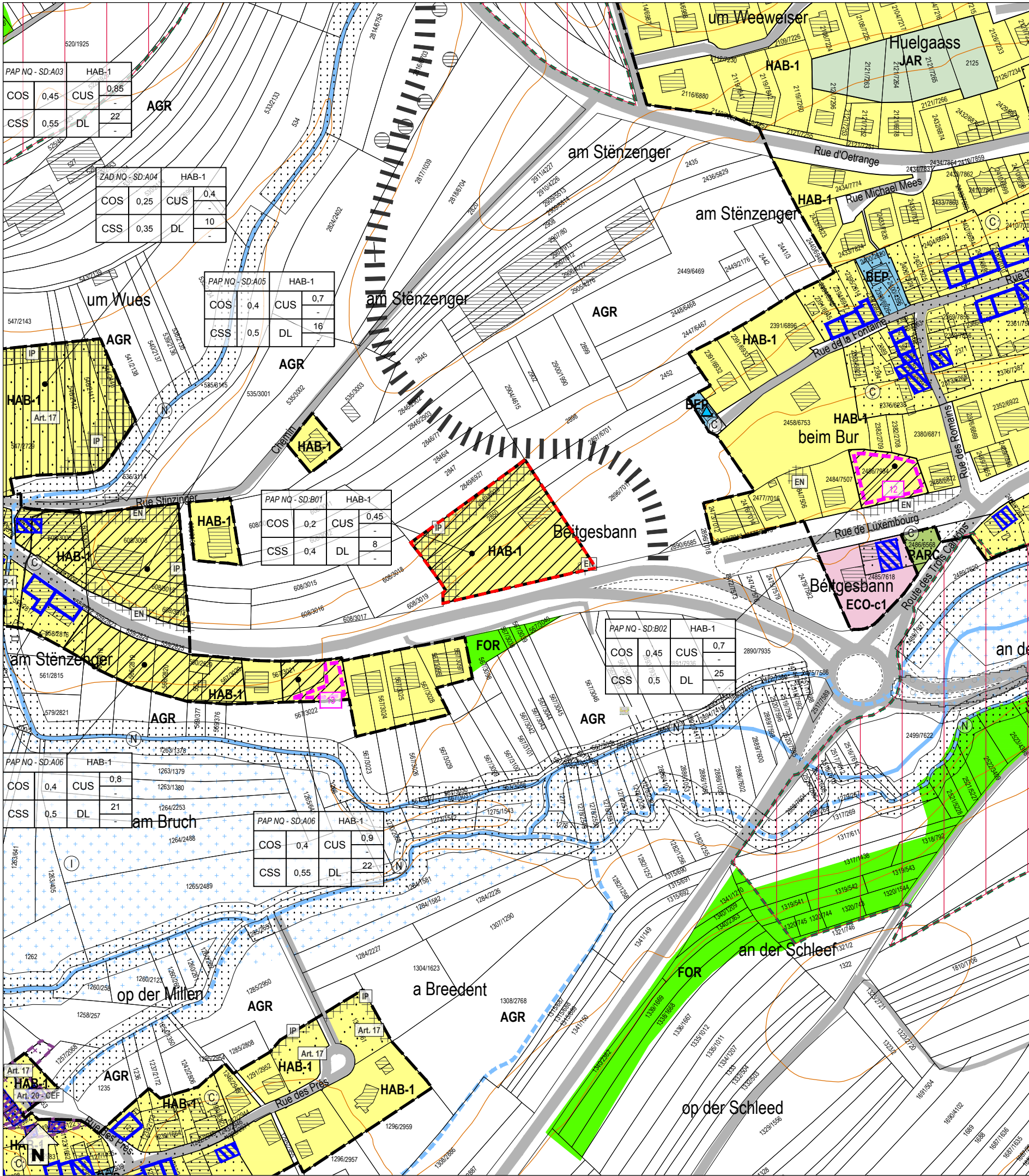
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**



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





## Légende: PAG

- |  |                               |  |                                     |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Parcellaire                   |  | Bâtiments existants                 |
|  | Délimitation de la zone verte |  | Bâtiments projetés / en réalisation |

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- |  |       |  |  |        |   |
|--|-------|--|--|--------|---|
|  | HAB-1 | Zone d'habitation 1                      |  | ECO-c1 | Zone d'activités économiques communale type 1 |
|  | MIX-v | Zone mixte villageoise                   |  | JAR    | Zone de jardins familiaux                     |
|  | MIX-r | Zone mixte rurale                        |  |        |   |
|  | BEP   | Zone de bâtiments et équipements publics |  |        |   |

#### 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 | Zone agricole       |  | VIT  | Zone viticole (7)   |
|  | FOR | Zone forestière (7) |  | PARC | Zone de parc public |

### Zones superposées

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | PAP approuvé, à titre indicatif                                     |  | Couloir pour projets routiers                                  |
|  | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" |  | Secteur protégé de type "environnement construit" - C          |
|  | Zone d'aménagement différé  |  | Bâtiment protégé   |
|  | Zone de servitude "urbanisation"                                    |  | Gabarit protégé  |
|  | EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"                     |  | Alignement protégé   |
|  | IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"                 |  | Mur protégé  |
|  | SP Servitude "urbanisation - spécifique"                            |  | Élément protégé - "petit patrimoine"                           |
|  | HT Servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"          |  | 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:

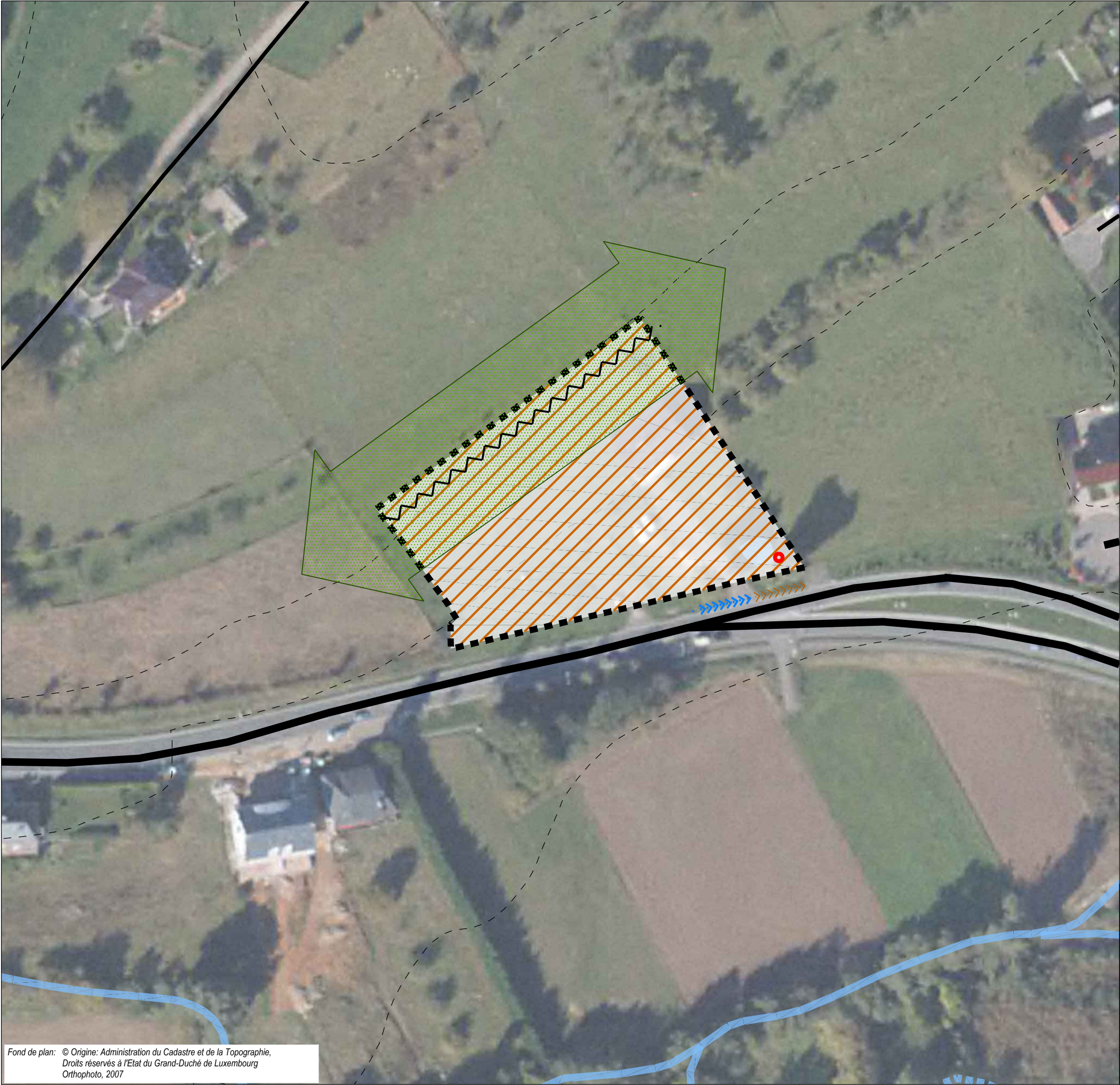
- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | à la protection de la nature et des ressources naturelles      |  | à la protection des sites et monuments nationaux    |
|  | Zone protégée d'intérêt national - non réglementé (1)          |  | Immeubles et objets classés monuments nationaux (4) |
|  | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (2) |  |   |

### Indications complémentaires (à titre indicatif)

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (3)                          |  | Cimetière                               |
|  | Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (3)       |  | Cours d'eau / Eaux stagnantes (6)       |
|  | Habitats d'espèces protégées Art. 20 - CEF (relevé non exhaustif) (3) |  | Courbes de niveau, équidistance 5 m (6) |
|  | Routes nationales (RN) (6)  |  | Conduites électriques aériennes (6)     |
|  | Chemins repris (CR) (6)   |  |   |
|  | Limite de la commune  |  |   |

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





délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

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

## 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 kohärente Nutzung eines vorhandenen Baulandpotentials auf einer bereits bebauten Fläche außerhalb des bebauten Ortskerns von Bous dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an der nächstgelegenen Einfamilienhausbebauung sowie an dem bereits auf der Fläche bestehenden Gebäude orientieren.
- » Die neuen Gebäude sollen möglichst nah an der bestehenden Straße stehen um einen möglichst großen unbebauten hinteren Bereich zu erhalten. Gleichzeitig ist dabei die Lärmbelastung der Nationalstraße zu beachten.
- » 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 bis zu 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 neue Ortseinfahrt und -ausfahrt soll optisch durch Bäume gesäumt werden und zu einer Verkehrsberuhigung des einfahrenden Verkehrs beitragen. .

#### Funktionale Verknüpfung

---

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

Die Fläche liegt außerhalb des bebauten Ortskerns. Es sind keine funktionalen Verknüpfungen vorhanden.



## Bauliche Integration

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

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, sollen die Gebäude 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Die Bebauung ist außerdem an das Gelände anzupassen.

**Abbildung 3 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.	0,20	CUS	max.	0,45
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,40	DL	max.	8
	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 0,515 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 8 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 4 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*

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 über die bestehende Nationalstraße (N2). Aufgrund der Lage an der Nationalstraße ist die Notwendigkeit einer parallelen Erschließung zu prüfen.

##### 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 Bushaltestelle „Bous, Kapell“ an der Rue de Luxembourg befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Über diese Bushaltestelle ist folgende Buslinienverbindungen möglich: 160 (Luxembourg – Stadtbredimus – Remich).

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Die Lage des Gebiets an der Nationalstraße (N2) ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Entlang der nördlichen und östlichen Außengrenze ist ein Wassergraben vorzusehen, welcher das im Außenbereich – oberhalb der Fläche – anfallende Regenwasser abfangen und in Richtung der Kanalisation in der Straße leiten soll.



## 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 Landschaftsbild sollen die Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Weiterhin soll entlang der nördlichen Grenze ein mindestens 10 m breiter Streifen vorgesehen werden, der von Bebauung freizuhalten ist. Diese beiden Maßnahmen sollen im PAG mittels einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ festgesetzt werden.

Die Bebauung soll harmonisch in den Hang integriert werden. Eventuelle Bodenaushübe sollen möglichst vor Ort wieder eingesetzt werden, Z.B. zur Geländemodellierung.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Aufgrund der Lage in der Grünzäsur zwischen Assel und Bous sind Maßnahmen zur Reduzierung des Einflusses auf das Landschaftsbild zu treffen: Eingrünung, Anpassung der Bebauung in die Topographie, ... Dabei ist das Ziel die optische Beeinträchtigung der Grünzäsur möglichst gering zu halten.

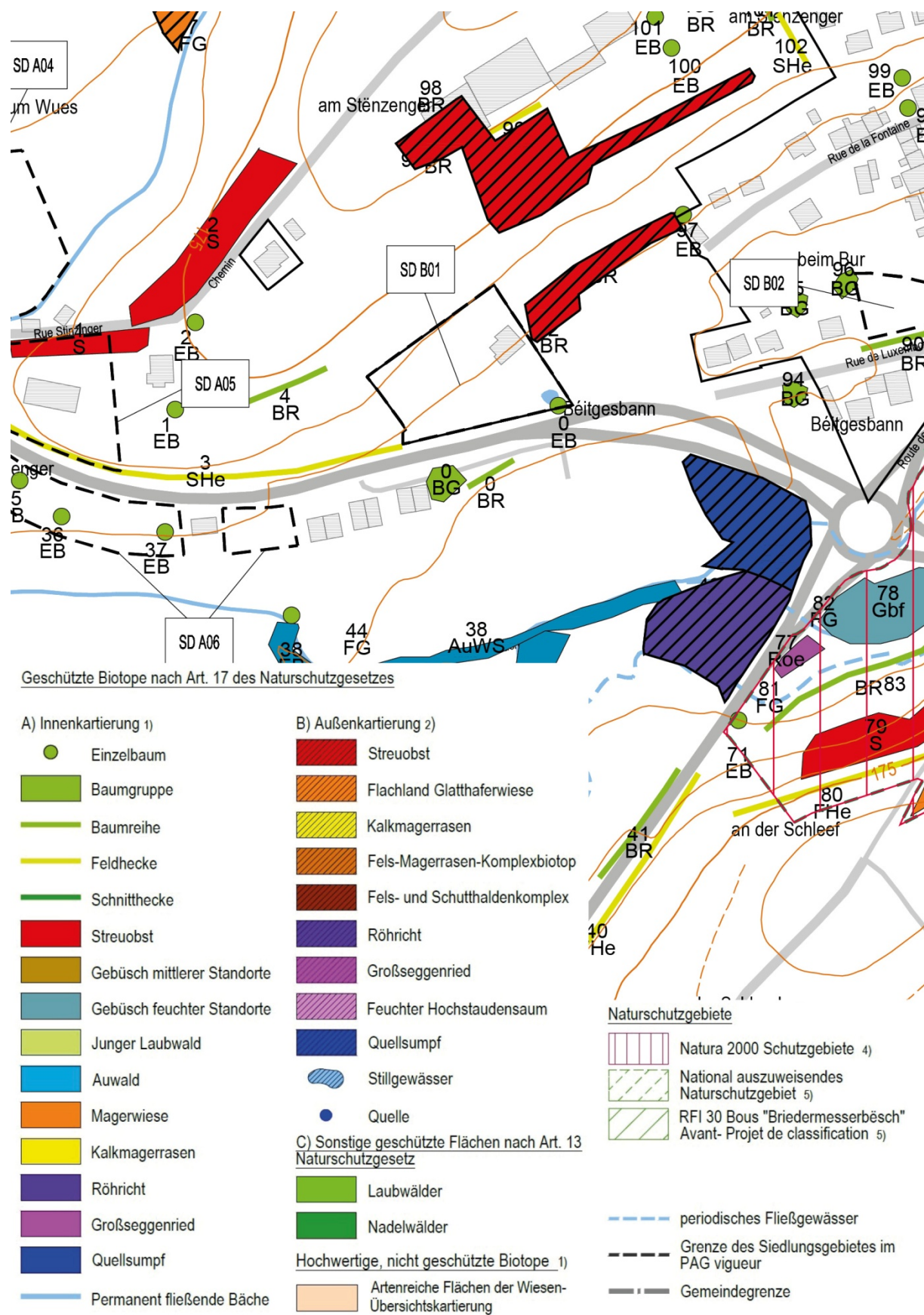
#### Geschützte Biotope

---

*c) les biotopes à préserver.*

Die geschützte Trauerweide im Südosten der Fläche soll erhalten und in das Konzept integriert werden. Diese ist im PAG als „zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »“ ausgewiesen.

**Abbildung 4 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*, das Umweltministerium 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](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](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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)