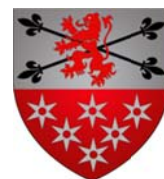

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ERPELDANGE 11 « Eimeréngerhaff » (SD-E11)**

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:** Ortschaft Erpeldange, im Süden von Eimerengerhaff
- » **Größe:** 0,25 ha
- » **Topographie:** Ost-West-Gefälle von ca. 5,1%
- » **angrenzende Bautypologie:** Straßenrandbebauung entlang der Straße Emeringerhaff
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkte Anbindung über die Straße Emeringerhaff
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Emeringerhaff“ liegt in ca. 50 m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** Weidegrünland

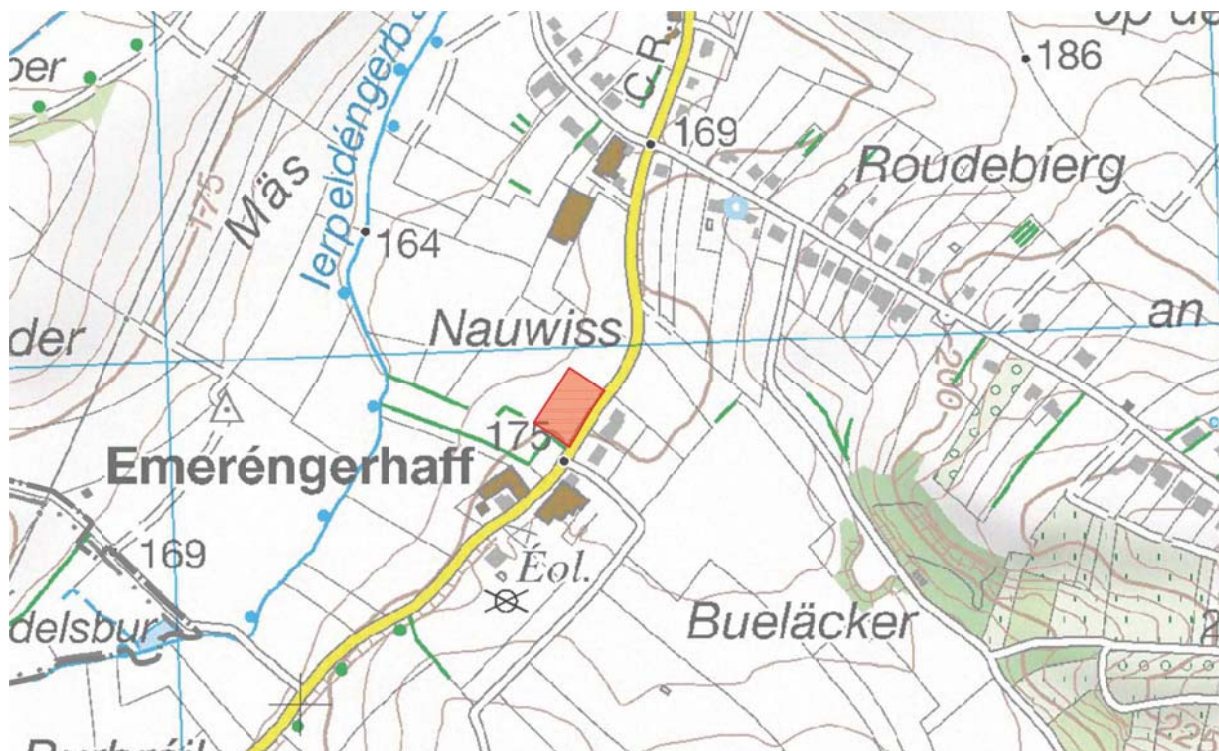
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung und Abrundung des Siedlungskörpers in Eimerengerhaff durch die Nutzung einer Baulücke an der Rue de Mondorf,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Rue de Mondorf in Eimerengerhaff,
- » für die Gestaltung einer Ortseingangssituation in Eimerengerhaff sowie eines klaren Abschlusses der Ortschaft nach Nordosten,
- » für die Abgrenzung der Grünstreife zwischen Erpeldange und Eimerengerhaff.

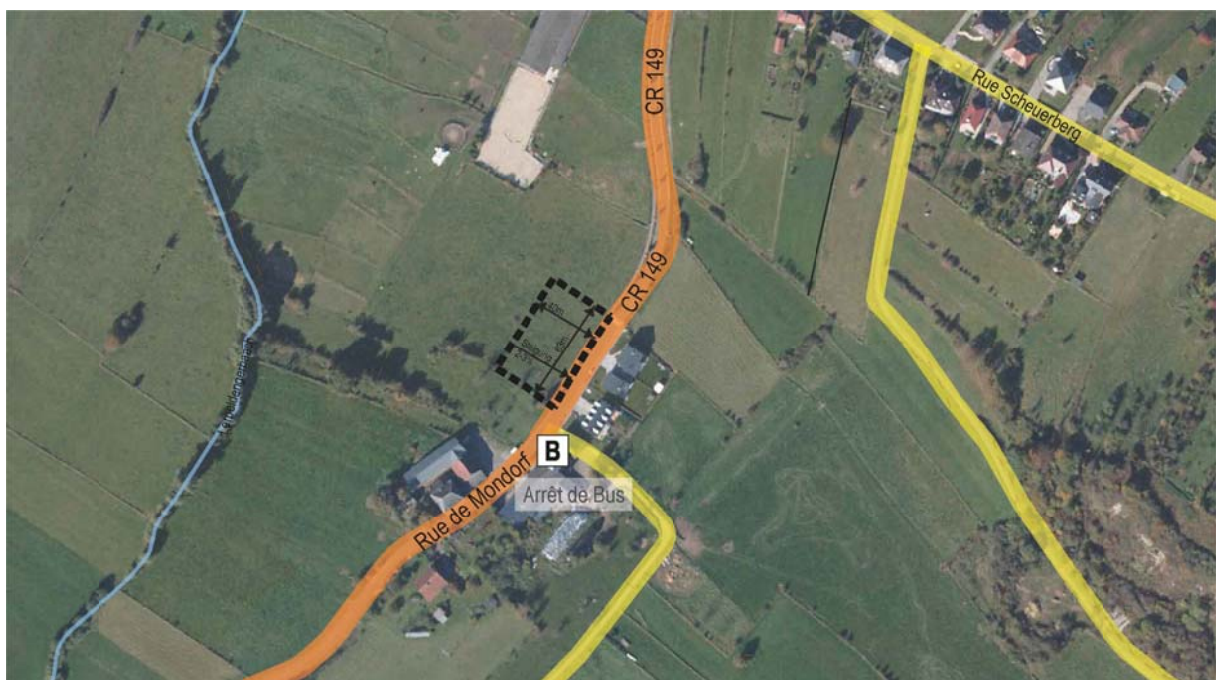
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

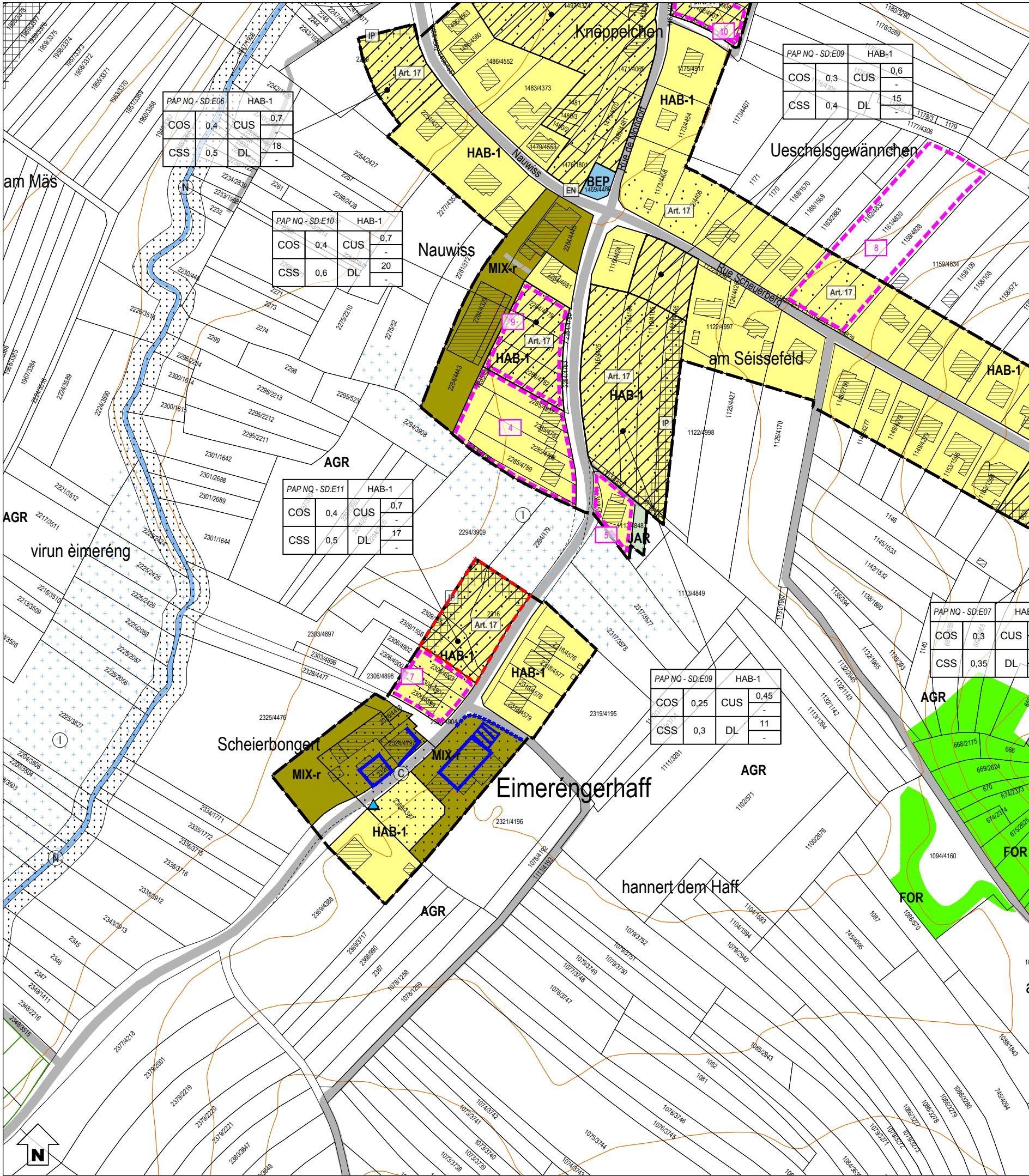


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

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

Zones superposées

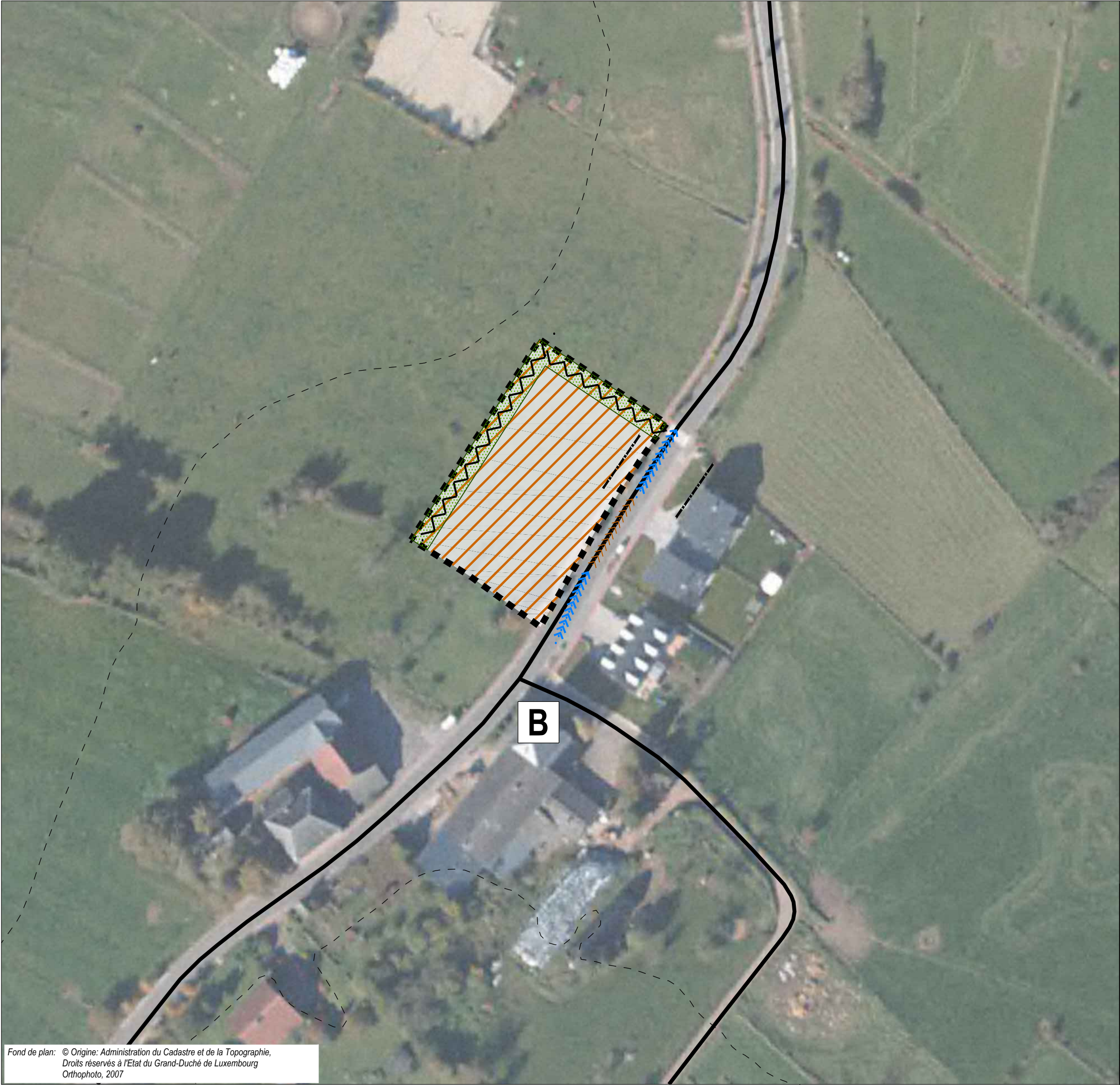
- 01** PAP approuvé, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- SP Servitude "urbanisation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

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-E11 - "Eimerengerhaff" 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 an der Straße Emeringerhaff dar. Sie soll den Siedlungskörper abrunden und einen klaren Abschluss der Ortschaft nach Nordosten markieren.
- » Es soll eine klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungskörper und der angrenzenden Grünzäsur entstehen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Bebauung anpassen.

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 Entwicklung der Flächen 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 Erpeldange erfolgt über die Rue de Mondorf.

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 Emeringerhaff im Sinne der Innenentwicklung und Baulückennutzung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Die Gebäude sollen entlang der Straße stehen und nach Norden und Osten, in Richtung der offenen Landschaft eingegrünt werden. Insbesondere zur angrenzenden Grünzäsur zwischen Erpeldange und Eimeréngerhaff soll eine sichtbare Abgrenzung entstehen.

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.	17
	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 17 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

Auf den Flächen des vorliegenden Schéma Directeur ist eine Bebauung mit freistehenden oder gruppierten Einfamilienhäusern 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 *Schéma Directeur* liegt am nordöstlichen Ortseingang von Eimerengerhaff und grenzt an eine Grünzäsur an. Zu dieser soll durch eine entsprechende Eingrünung eine deutliche Abgrenzung entstehen.

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 der Flächen des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Straße Emeringerhaff/Cr 149.

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 „Emeringerhaff“ befindet in ca. 50 m Entfernung und 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 Emeringerhaff ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

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 Norden und Osten an die offene Landschaft bzw. an die Grünzäsur zwischen Erpeldange und Eimeréngerhaff an. Zur optischen Integration des Schéma Directeur in das Landschaftsbild sollen diese Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Im PAG sind diese Bereich als „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ ausgewiesen. Weiterhin soll sich die Bebauung an der bestehenden Bebauung orientieren und möglichst nah an der Straße stehen.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Die oben genannten Eingrünungsmaßnahmen soll neben dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes auch die Flugleitlinienfunktion für Fledermäuse sowie die angrenzende Grünzäsur aufrecht erhalten und stärken.

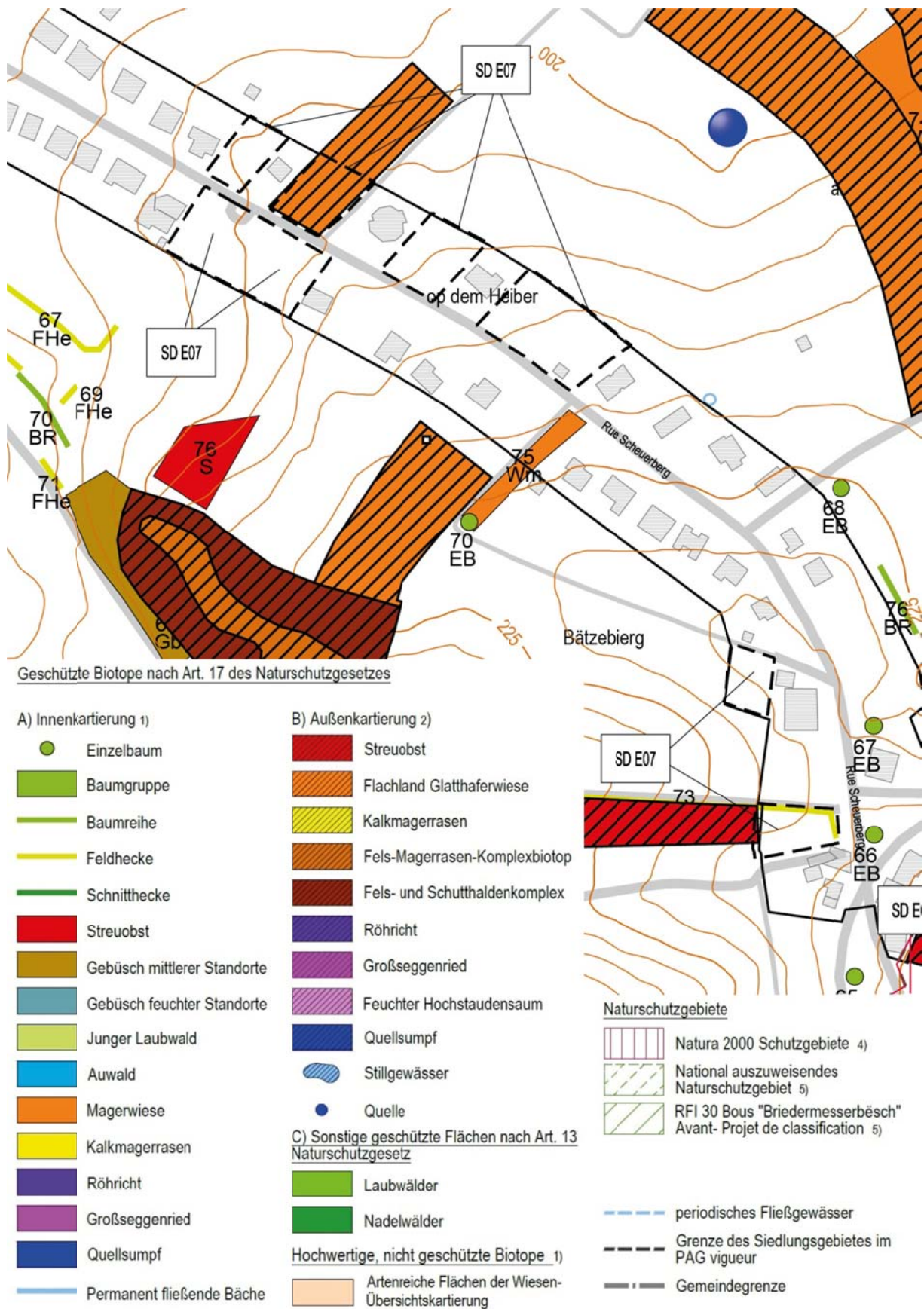
Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf den Flächen sind keine geschützten Biotope vorzufinden.

Aufgrund ihrer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna ist die Fläche im PAG als Art. 17-Habitat ausgewiesen. Der Wegfall dieser Funktion ist entsprechend zu kompensieren.

Abbildung 1 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 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 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