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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ROLLING 02 « Suebelfeld » (SD-R02)**

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 umfasst eine Fläche, welche im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen wird. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist eine Überprüfung und Anpassung des *Schéma Directeur* erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Rolling, zwischen Rue d'Assel und R.N.13
- » **Größe:** 0,36 ha
- » **Topographie:** leichtes Gefälle von Süden nach Norden von ca. 8,9%
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend Straßenrandbebauung und gruppierte Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue d'Assel
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Rolling/Bous“ liegt in ca. 150m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, nach Art. 17 geschützte Schnitthecke im Norden entlang der Rue d'Assel

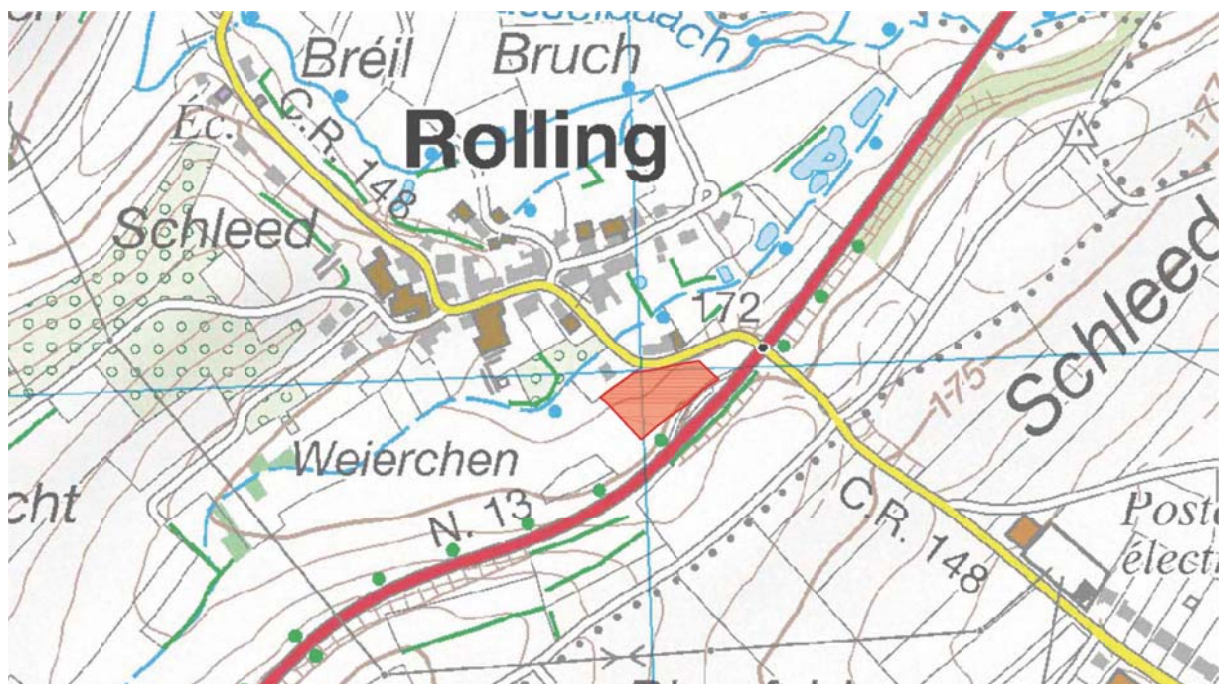
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung einer Ortseingangssituation mit Verkehrsberuhigungsfunktion am südlichen Ortseingang von Rolling,
- » für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- » für die Schaffung einer Platzsituation im Straßenraum,
- » für die Einhaltung von einem ausreichenden Abstand zwischen der Nationalstraße und der Wohnbebauung,
- » für die Abrundung des Siedlungskörpers von Rolling,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes als Übergang in die offene Landschaft.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

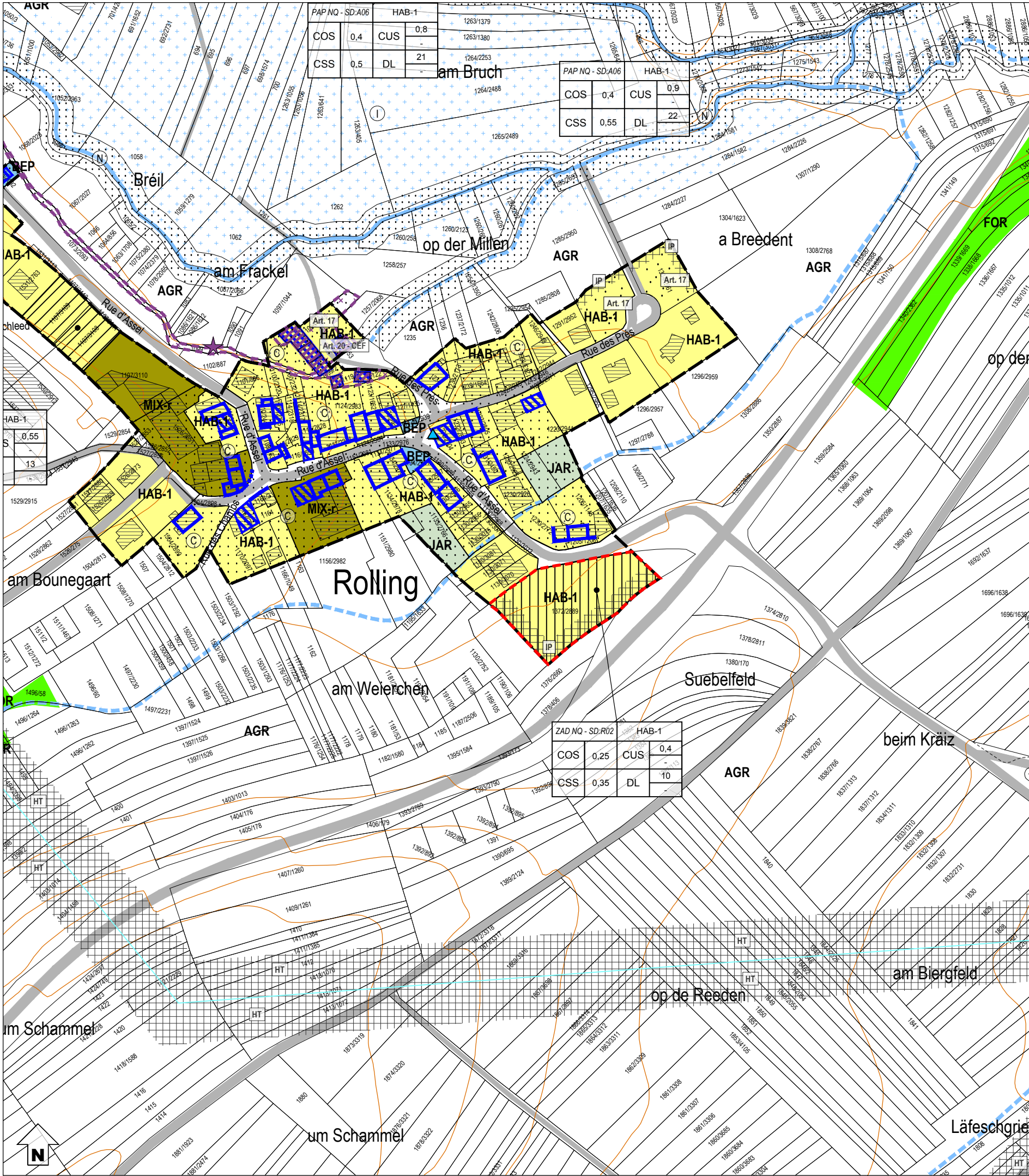


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



Légende: PAG

—

Parcellaire

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.	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

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)

Biotope 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



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

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

Commune de Bous



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur:

SD-R02 - "Suebelfeld" à Rolling

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 geplante Entwicklung der Fläche dient der Gestaltung einer verkehrsberuhigenden Ortseingangssituation im Süden der Ortschaft Rolling.
- » Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Wohnbebauung anpassen. Des Weiteren soll sich die Gebäudeausrichtung an der Topographie orientieren.
- » Im Zentrum der Fläche steht die Gestaltung eines öffentlichen Platzes, der sowohl als Schlusspunkt der Ortschaft als auch als Auftakt in die Ortschaft dienen soll.
- » Der genannte Platz erhält zudem eine verkehrsberuhigende Funktion.
- » Die Gebäude sollen um den neuen Platz angeordnet werden.
- » Insgesamt soll die Entwicklung der Fläche zur Abrundung des Siedlungskörpers der Ortschaft Rolling beitragen.
- » Die Gärten der Wohngebäude entlang der südwestlichen Außengrenze des Quartiers sowie entlang der Nationalstraße sollen im Rahmen einer spezifischen Integrationsmaßnahme so gestaltet und begrünt werden, dass sie zur Integration des Quartiers in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sowie als Abstandsfläche zur Nationalstraße dienen.

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

Entlang der Straße soll eine Platzfläche entstehen, welche sowohl zur Belebung der Ortschaft beitragen als auch zur Erschließung der entstehenden Wohnbebauung dienen soll. Dafür soll die bestehende lineare Straßenführung umgestaltet werden.

Funktionale Verknüpfung

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

Das neue Quartier soll den Auftakt in die Ortschaft Rolling sowie eine klare Abgrenzung zur nahegelegenen Nationalstraße darstellen.

Bauliche Integration

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

Der Ortseingang und Auftakt in die Ortschaft Rolling soll durch die Entwicklung dieser Fläche deutlich markiert werden. Gleichzeitig dient die Bebauung der Abrundung der Ortschaft und der klaren Abgrenzung gegenüber der Nationalstraße. Des Weiteren soll ein sanfter Übergang in die offene Landschaft entstehen. Dafür sollen sich die Gebäudestrukturen und -volumen an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Höhe von zwei Geschossen plus Dach- oder Staffelgeschoss ist nicht zu überschreiten. Die Topographie auf der Fläche macht eine Anpassung der Gebäudeausrichtung und eine Integration der Gebäude in den Hang notwendig. Die Ausrichtung der Gebäude soll neben städtebaulichen und topographischen Kriterien eine möglichst effiziente aktive und passive Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigen. Außerdem ist aus Lärm- und Emissionsschutzgründen ein größtmöglicher Abstand zur Nationalstraße hin einzuhalten.

Zentralität

f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Neben dem Wohnen bildet auch der öffentliche Raum eine zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Der zu gestaltende Platz soll als Begegnungsort fungieren und zur Belebung der Ortschaft beitragen.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,4
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,35	DL	max.	10
	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 0,36 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 10 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

Es ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Arten- und Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Es sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Schadstoffemissionen durch die nordöstlich verlaufende Nationalstraße (N13) vorzusehen.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die Einfahrt in das Quartier und somit in die Ortschaft Rolling soll als visueller Auftakt gestaltet werden.

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 potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probebohrungen durchzuführen.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet in direkter Nachbarschaft des *Secteur protégé*. Aus diesem Grund sollen im PAP bestimmte Festsetzungen zur Dachform, Anordnung der Gebäude, Farbgebung, Materialien und Bodenbeläge erarbeitet werden.

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 Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über eine Platzfläche entlang der Rue d'Assel.

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

- » Der Verlauf der bestehenden Rue d'Assel kann angepasst und über die Fläche des Schéma Directeur und den neu zu gestaltenden Platz führen.
- » Der Platz soll verkehrsberuhigend auf den einfahrenden Verkehr wirken.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen jeweils auf dem Privatgrundstück untergebracht werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum bzw. auf der Platzfläche vorzusehen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die bestehende Bushaltestelle „Rolling/Bous“ ist über die Rue d'Assel gut zu erreichen. Sie wird von den Buslinien 160 (Luxembourg – Stadtbredimus – Remich) und 180 (Mondorf – Dalheim – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Das Schéma Directeur kann an die technischen Infrastrukturen entlang der Rue d'Assel angebunden 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 Süden und Westen an die offene Landschaft an. Maßnahmen der optischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild sollen im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden. Diese Maßnahmen sind im PAG mittels einer „zone de servitude « *urbanisation – intégration paysagère* » festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

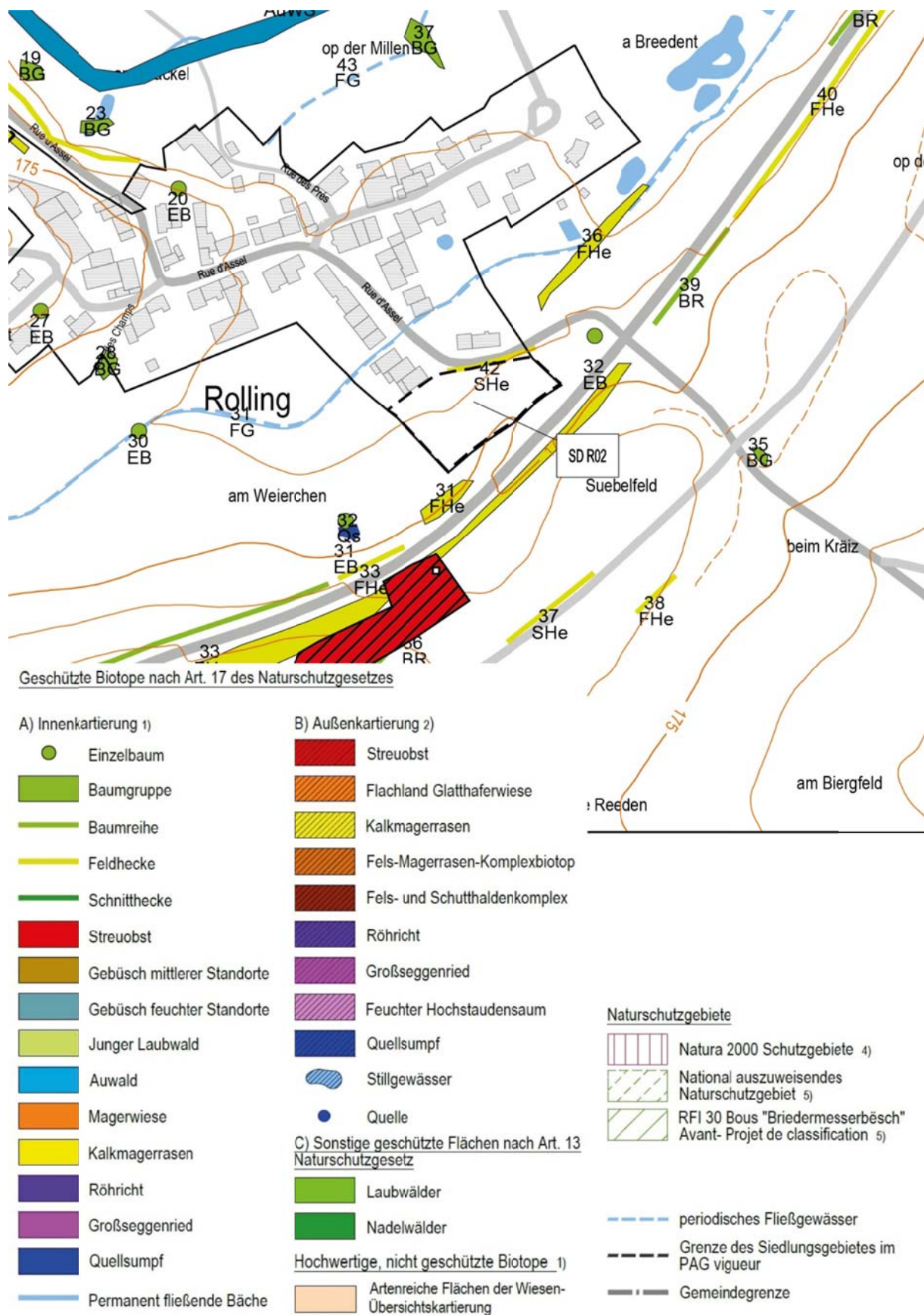
Die Gärten, die an die Nationalstraße grenzen, sollen zur Straße hin so breit gestaltet und begrünt werden, dass sie als Abstandsfläche sowie Lärmschutz zur Straße hin dienen.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Die nach Art. 17 geschützte Schnitthecke im Norden soll nach Möglichkeit erhalten und in die Gestaltung des Platzes integriert werden. Vorrang ist jedoch der attraktiven Gestaltung des Platzes sowie der Verkehrsberuhigung und -sicherheit zu gewähren. Bei einem eventuellen Wegfall dieses Biotopes, soll dieses möglichst auf der Fläche kompensiert werden.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Rolling, 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 einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2007).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase umgesetzt werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet eine PAP-Fläche.

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