
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Oberdonven « Rue Mechtem » (SD-O05-ZAD)

Schéma Directeur

Januar 2022



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

Inmitten der Ortschaft Oberdonven befindet sich eine Fläche, die langfristig zu Wohnzwecken entwickelt werden soll, um das Flächenpotenzial im Ortskern besser auszunutzen. Da die für die Entwicklung dieser Fläche benötigten Infrastrukturen, v.a. die betroffene Kläranlage, derzeit nicht genügend Kapazitäten aufweisen, dient diese Fläche als Baulandreserve und ist im PAG als *zone d'aménagement différé (ZAD)* ausgewiesen.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** im Dorfkern von Oberdonven, zwischen der *Rue de la Moselle*, der *Rue Mechtem* und der *Rue Toschacker*
- » **Größe:** 0,6 ha
- » **Topographie:** von West nach Ost 6 % Steigung, von Nord nach Süd flach (mit stellenweisen Unregelmäßigkeiten im Gelände)
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser, Hofstellen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue Mechtem* und die *Rue Toschacker*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Oberdonven“ in einer Entfernung von ca. 180 m
- » **Natur und Landschaft:** Auf der Fläche befinden sich keine geschützten Biotope. Die Fläche ist im südlichen Bereich wegen Lagernutzung durch einen Landwirtschaftsbetrieb versiegelt.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Innenentwicklung im Ortskern,
- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers im Dorfkern,
- » für die Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand.

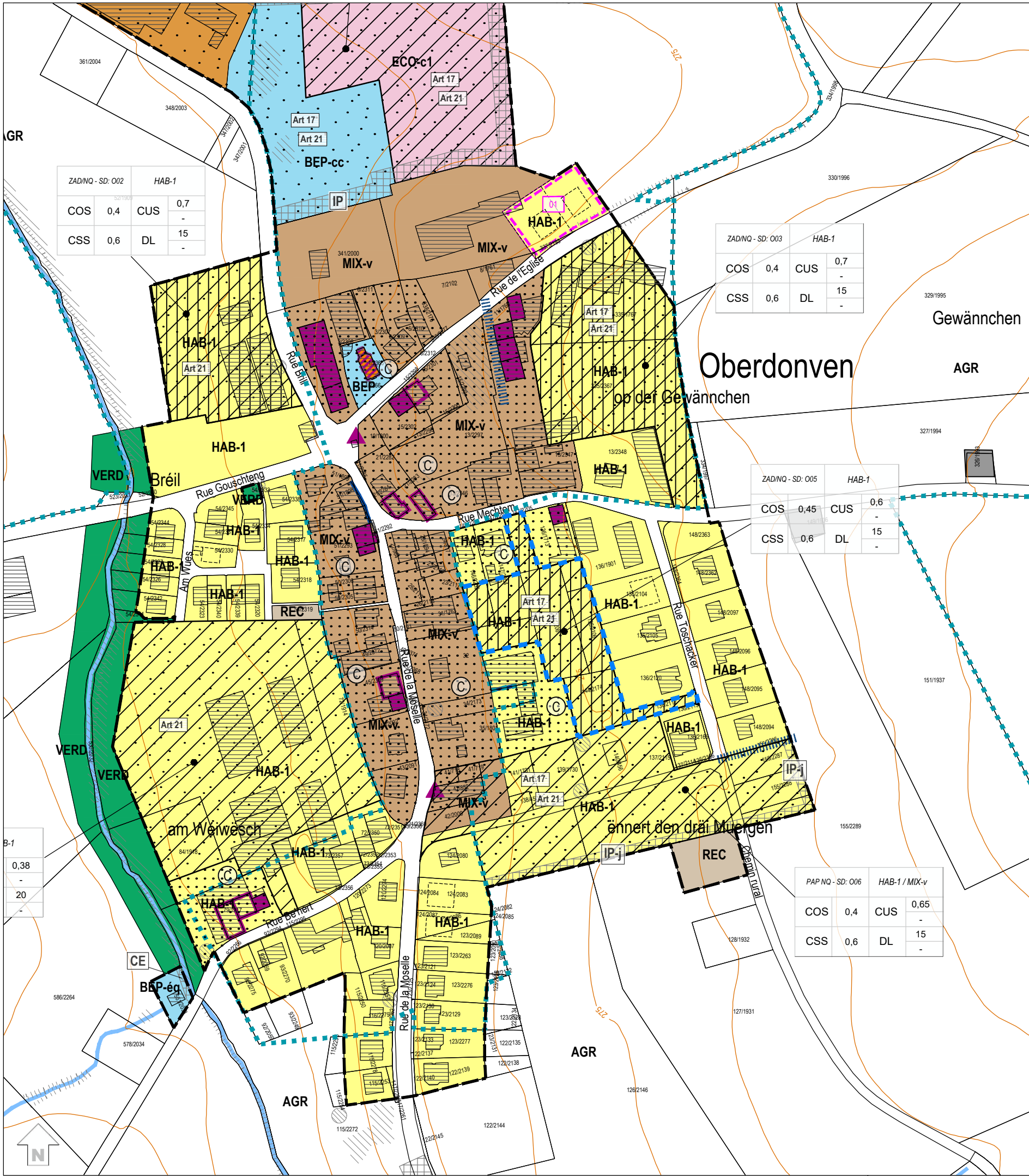
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018



Légende: PAG

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble projeté / en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1

Zone d'habitation 1
- MIX-r

Zone mixte rurale
- MIX-v

Zone mixte villageoise
- BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-cc

Zone de bâtiments et d'équipements publics - centre culturel + CIS
- BEP-ég

Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- SPEC

Zone spéciale « Roudland »
- ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1
- REC

Zone de sport et de loisir
- JAR

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier
COS	max. CUS max. (min.)
CSS	max. DL 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 (3)
- VIT

Zone viticole (4)
- VERD

Zone de verdure
- HOR

Zone horticole

Zones superposées

- Plan d'aménagement particulier approuvé
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé + PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

IP-j

Servitude "urbanisation - intégration jardin"

EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

T

Servitude "urbanisation - zone tampon"

EL

Servitude "urbanisation - entrée de localité"

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type "environnement construit"

construction à conserver (5)

gabarit d'une construction existante à préserver (5)

alignement d'une construction existante à préserver (5)

mur à conserver (5)

petit patrimoine à conserver (5)

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Zone de bruit (6)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (15)

PDS Paysages (PSP):

Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - déclarée (8)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (9)

Zones de protection oiseaux Natura 2000 (9)
- à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)

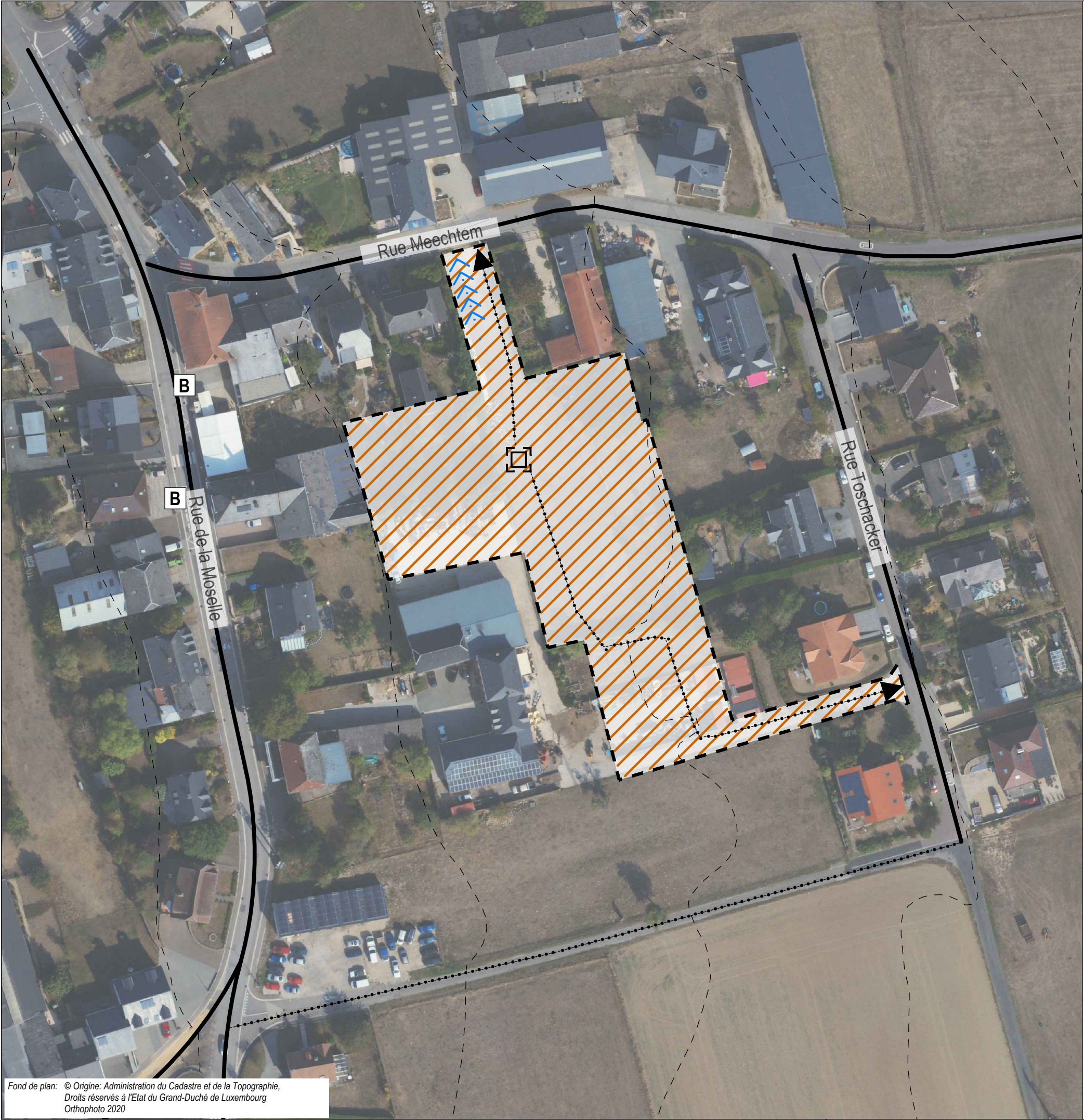
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (10)
- à la gestion de l'eau

Zones de protection d'eau potable (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotope protégé (relevé non exhaustif) (12)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (13)
- Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21)(relevé non exhaustif) (13)
- Zones de protection d'eau potable provisoires (11)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (14)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (14)

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 2020



- 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
- P Pp parking public / privé
- B G 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

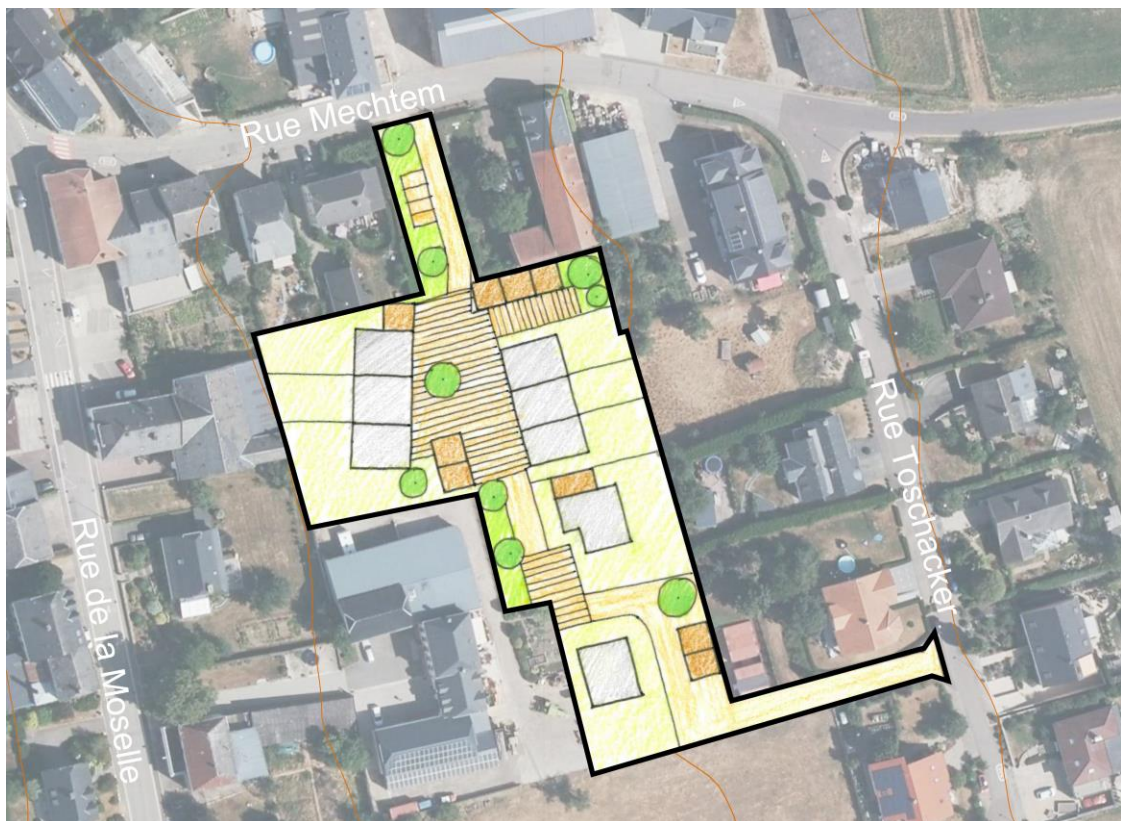
Das Kapitel „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ ist vor einer Umklassierung der Fläche O05-ZAD zur Aufhebung der *Zone d'Aménagement Différé (ZAD)* zu präzisieren.

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Innenentwicklung im Bereich der bestehenden Straßenrandbebauung der *Rue Toschacker*, der *Rue Mechem* und *Rue de la Moselle* in Oberdonven dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung eingliedern.
- » Die Bebauung soll sich aufgelockert um einen großen, platzähnlichen Wohnhof anordnen, welcher als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsbereich zu gestalten ist.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2019

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Von der *Rue Mechtem* ist eine Zuwegung in das Plangebiet zu legen, welche in einem öffentlichen Wohnhof münden soll. Aus östlicher Richtung besteht zu diesem Wohnhof bereits eine Zufahrt von der *Rue Toschacker* aus.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei über 25 %.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP NQ wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Die Zuwegungen, die von der *Rue Mechtem* und der *Rue Toschacker* in das Plangebiet hinein verlaufen, sollen auf etwa mittlerer Strecke in einen großen, platzähnlichen Wohnhof münden. Dadurch soll der Straßenraum aufgeweitet und aufgelockert werden.
- » Die verkehrliche Bedeutung der Straße wird damit weitestgehend reduziert und der Straßenraum wird vorrangig als öffentliche Aufenthalts- und Spielfläche nutzbar sein.

Bauliche Integration

*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 Mechtem*, der *Rue Toschacker* und *Rue de la Moselle* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,6 Geschosse nicht überschreiten.

Zentralität

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

la répartition sommaire des densités

SD O05 – HAB-1 - ZAD					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,6
CSS	max.	0,6	DL	max.	15

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 0,6 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 8 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Es ist eine Bebauung aus gruppierten und freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen. Dabei ist eine Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie Einfamilienhaustypen vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Die Gebäude sind so anzuordnen, dass Blickachsen auf die zu schaffenden Vorflächen und Wohnhöfe entstehen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à 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

Das Kapitel „Mobilität und technische Infrastrukturen“ ist vor einer Umklassierung der Fläche O05-ZAD zur Aufhebung der *Zone d'Aménagement Différé (ZAD)* zu präzisieren.

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

- » Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die bestehende *Rue Mechtem* und *Rue Toschacker*. Von diesen beiden Straßen sollen Zuwegungen in das Plangebiet führen. Von der *Rue Toschacker* besteht bereits eine Zuwegung, die dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb als Zufahrt dient. Inmitten des Plangebiets sollen die beiden Zufahrten in ein bis zwei platzähnliche Wohnhöfe münden. Damit wird der ländliche Charakter des Quartiers gefördert und der Straßenraum dient verstärkt als öffentliche Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielfläche.
- » Über die Schaffung neuer Fußwegeverbindungen ist die *Rue de la Moselle* an die umgebenden Siedlungsstrukturen anzubinden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen, oder eine gruppierte Lösung soll geprüft und bevorzugt werden.
- » Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

ÖPNV

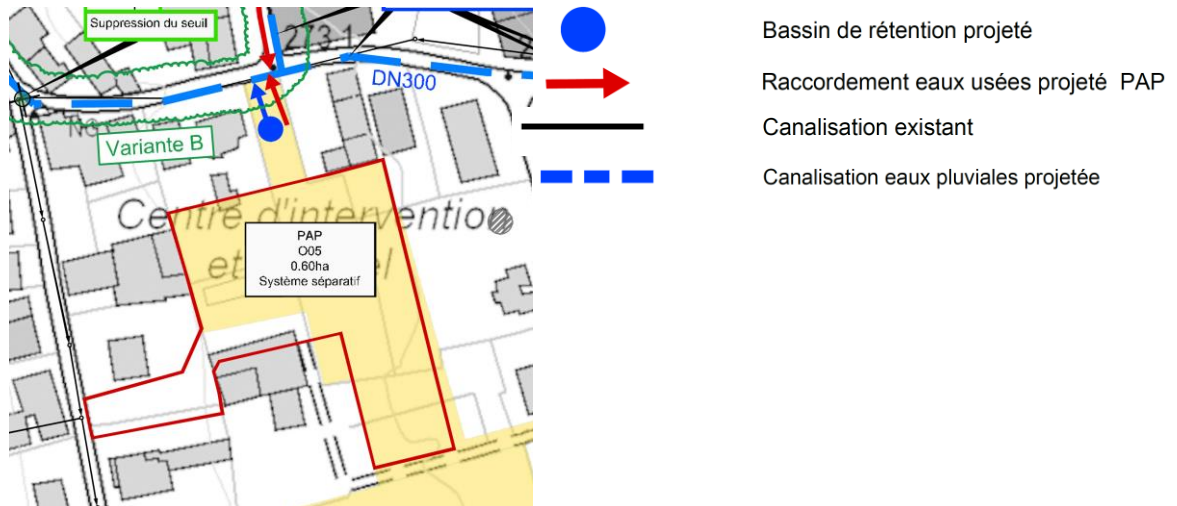
les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Oberdonven“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m. Hier verkehren die Linien 135, 423 und 464. Die Linie 135 fährt ca. stündlich vom Kirchberg nach Grevenmacher. Die Linie 423 pendelt zweimal täglich zwischen Mersch und Canach (Schulbus). Die Linie 464 fährt dreimal täglich zwischen Gostingen und Grevenmacher (Schulbus).

Technische Infrastrukturen

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

Abbildung 1 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement



- » Im Rahmen der Realisierung des PAP NQ sind die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) zu errichten.
- » Das Regenwasser soll innerhalb des Quartiers möglichst über offene Wassergräben zur naturnahen und offen gestalteten Retentionsfläche im südlichen Bereich des Plangebiets gelangen. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll und wo Retentionsbecken anzulegen sind.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll nach Einlauf in das Retentionsbecken in eine neu zu schaffende Regenwasserkanalisation in der *Rue Meechtem* eingeleitet werden.
Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation in der *Rue Meechtem* eingeleitet werden,
vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, November 2019.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Bei der Entwicklung des Plangebiets handelt es sich um eine Innenentwicklung, sodass die Integration in die Landschaft nicht von Belang ist. Jedoch sollen der Straßenraum und die Gärten durchgrünt werden, um das Plangebiet naturnah zu gestalten.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Es ist kein Grünzug vorgesehen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

- » Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Die Fläche O05 ist eine Baulandreserve und soll mittel- bis langfristig, in Abhängigkeit mit der Kläranlage, entwickelt werden.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html