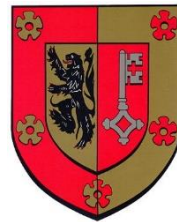


---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### **TEIL 3: Schémas Directeurs Gostingen « Rue Sangels » (SD-G01)**

*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](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:** am nördlichen Ortsrand von Gostingen in der *Rue Sangels*
- » **Größe:** 0,47 ha
- » **Topographie:** von Nord nach Süd weitestgehend flach, von West nach Ost ca. 8% Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Betriebe
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die *Rue Sangels*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Gostingen, Kiirch“ in einer Entfernung von ca. 300 m
- » **Natur und Landschaft:** Am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine schützenswerte Baumgruppe und eine schützenswerte Streuobstwiese. Die Fläche ist ein Art.17- und Art.21-Habitat.

### Übergeordnete Zielstellung

---

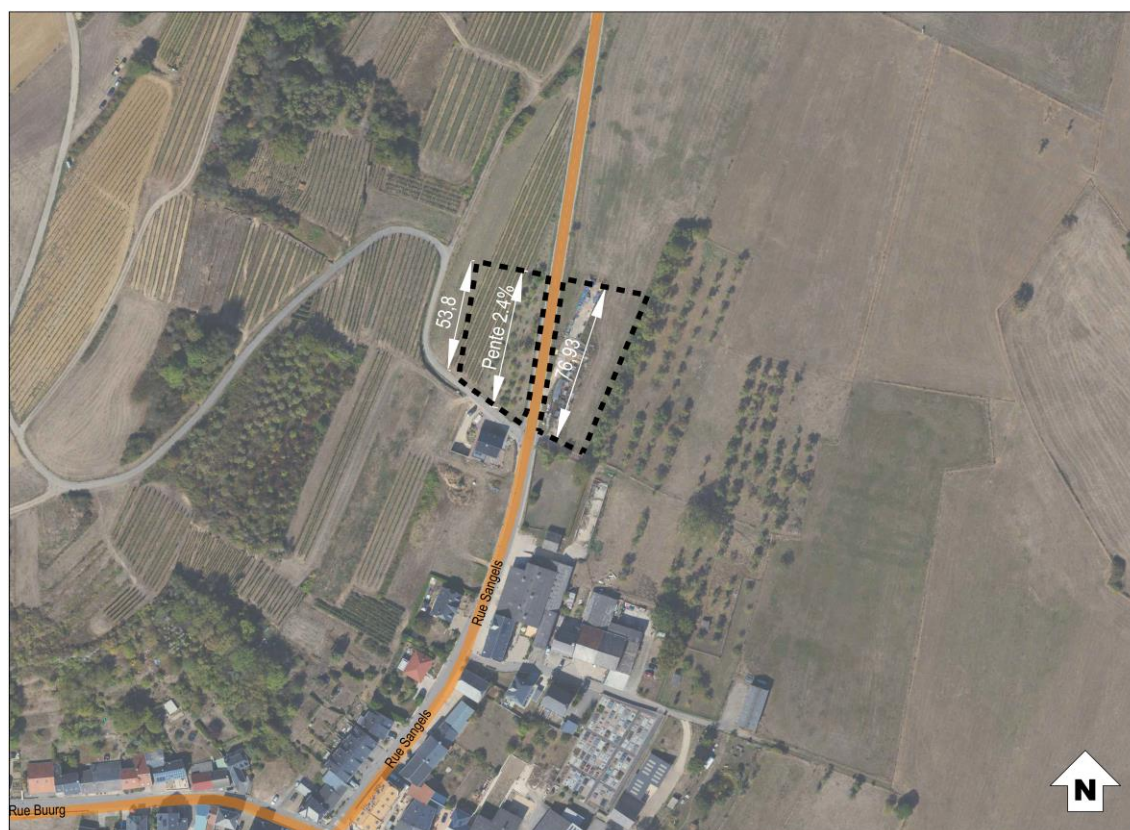
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Erweiterung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Rue Sangels*,
- » für die städtebauliche Markierung und Gestaltung der Ortseinfahrt,
- » für eine ökologische Vernetzung mit der offenen Landschaft.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

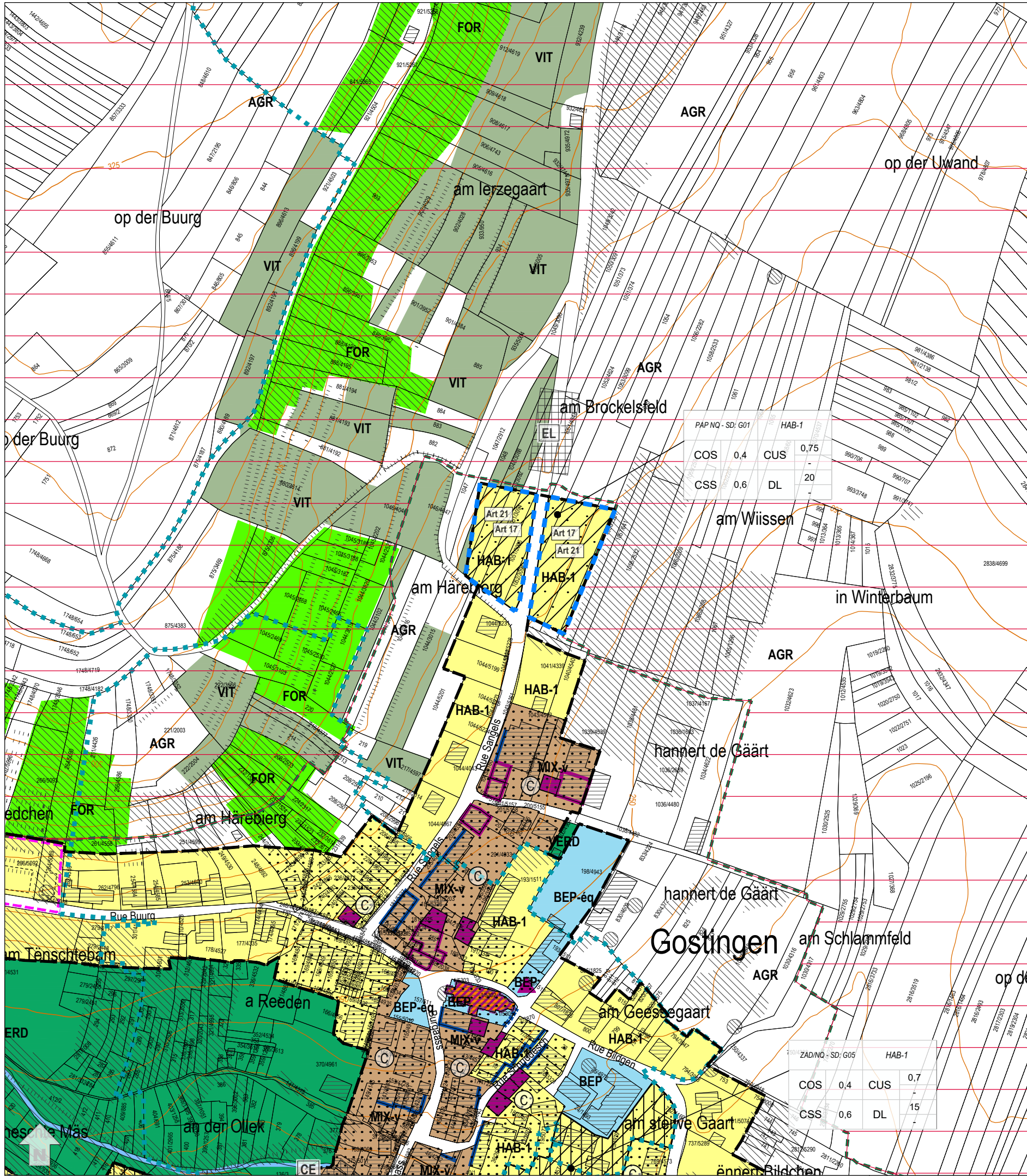
**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**

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

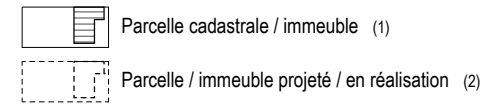
**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2020





**Légende: PAG**



### 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-éq** 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
000	max.
010	max.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones

### Zone verte

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>VERD</b>	Zone de verdure
<b>FOR</b>	Zone forestière <sup>(3)</sup>	<b>HOR</b>	Zone horticole
<b>VIT</b>	Zone viticole <sup>(4)</sup>		

### Zones superposées

	Plan d'aménagement particulier approuvé		Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type "environnement construit"
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		construction à conserver (5)
	Zone d'aménagement différé + PAP NQ		gabarit d'une construction existante à préserver (5)
	Zone de servitude "urbanisation"		alignement d'une construction existante à préserver (5)
	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		mur à conserver (5)
	Servitude "urbanisation - intégration jardin"		petit patrimoine à conserver (5)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone de bruit (6)
	Servitude "urbanisation - zone tampon"		
	Servitude "urbanisation - entrée de localité"		

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

**à l'aménagement du territoire**

**Plans directeurs sectoriels - PDS** <sup>(15)</sup>

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 <sup>(8)</sup>

Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 <sup>(9)</sup>

Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 <sup>(9)</sup>

**à la protection des sites et monuments nationaux**


Immeubles et objets classés monuments nationaux <sup>(7)</sup>

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

**à la gestion de l'eau**

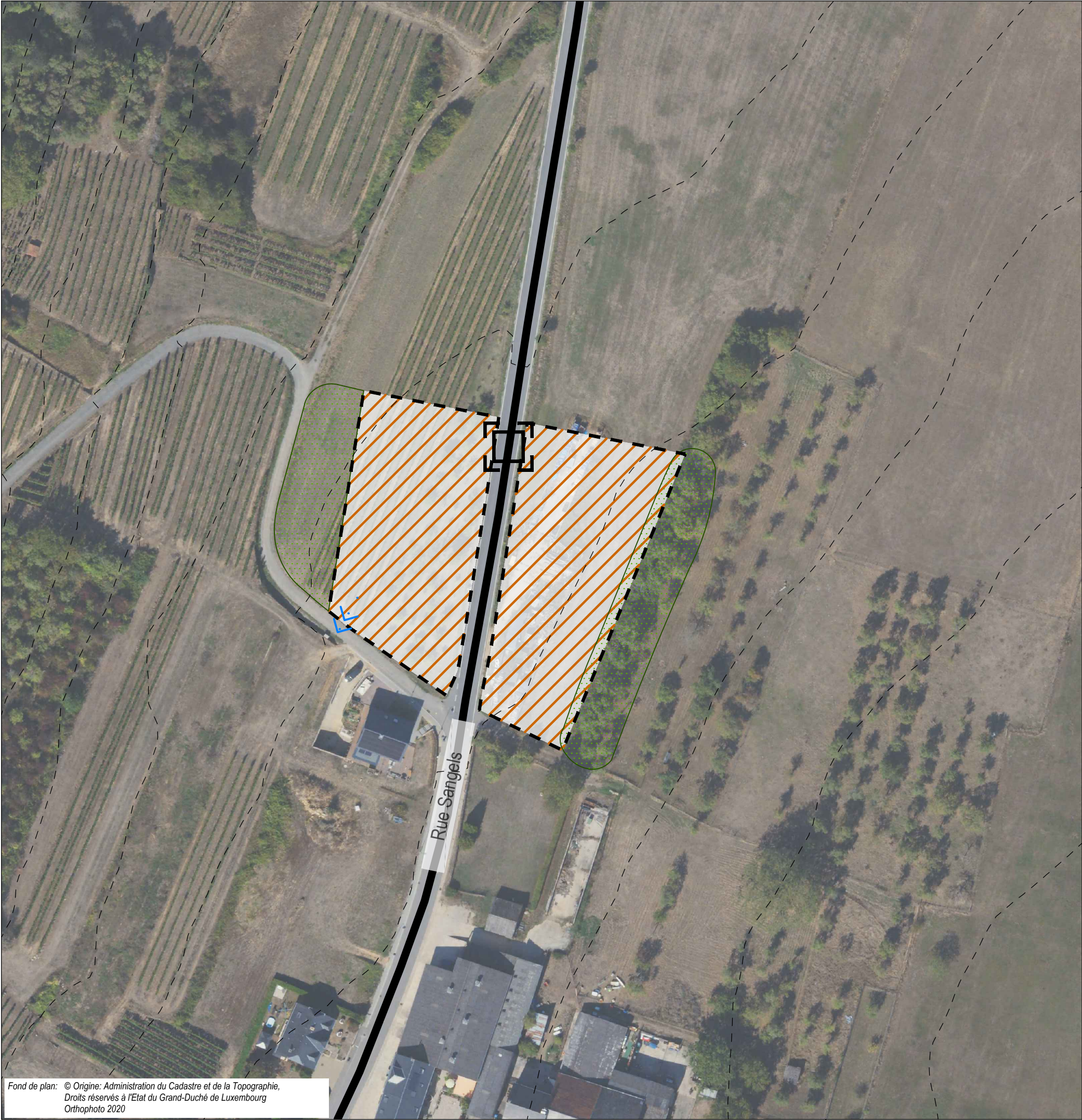
Zones de protection d'eau potable <sup>(10)</sup>

### Indications complémentaires (à titre indicatif)

-  Biotopie protégée (relevé non exhaustif) <sup>(12)</sup>
-  Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) <sup>(13)</sup>
-  Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) <sup>(13)</sup>
-  Zones de protection d'eau potable provisoires <sup>(11)</sup>



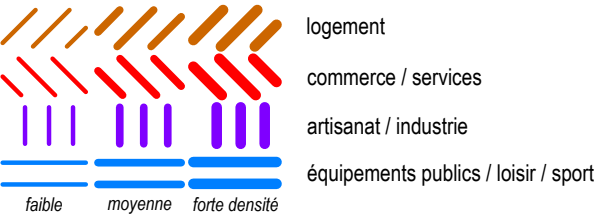
Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2020



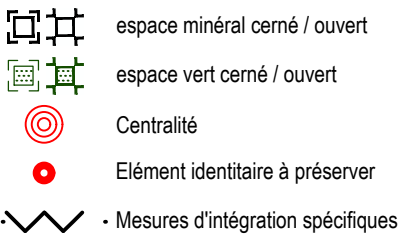
- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

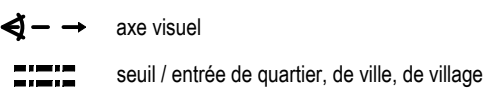
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



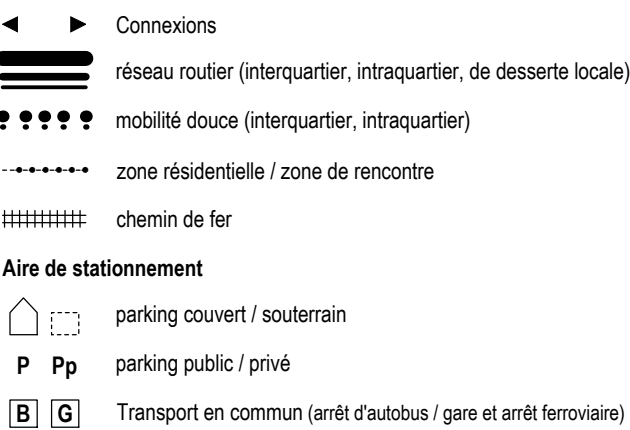
Espace public



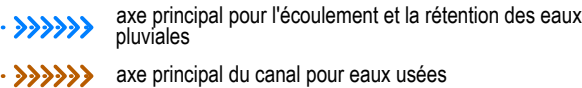
Séquences visuelles



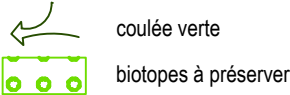
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



Infrastructures techniques



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





## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Erweiterung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der CR 143 in Gostingen dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung eingliedern.
- » 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.
- » Im Zuge der Entwicklung des Plangebiets soll die Ortseinfahrt aus Richtung Oberdonven städtebaulich markiert und gestaltet werden.

**Abbildung 3    Konzeptskizze**



Quelle: Zeyen+Baumann, 2019

## Erschließungsflächen

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

- » Die Fläche des vorliegenden SD liegt an einer bestehenden Straße. Im Rahmen des PAP NQ sollen die Ortseinfahrt städtebaulich gestaltet und Gehwege entlang der Straße angelegt werden.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei unter 25%.
- » Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

## Öffentlicher Raum

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

Die Entwicklung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang einer bestehenden Straße. Die Ortseinfahrt aus Richtung Oberdonven soll mit einer platzähnlichen Straßenaufweitung städtebaulich markiert und gestaltet werden.

## 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 Sangels* ergänzt. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und 2,6 Geschosse nicht überschreiten.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

SD G01 – PAP NQ HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,4	<b>CUS</b>	max.	0,85
<b>CSS</b>	max.	0,6	<b>DL</b>	max.	22

**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 0,47 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 22 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 10 neuen Wohneinheiten.



## Typologien und Funktionsmischung

---

*la typologie et la mixité des constructions*

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes<sup>1</sup> sind in PAP NQ mit zwischen 10 und 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 des *loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement* definiert sind und über einen öffentlichen Wohnungsbauträger gemäß Artikel 16 des *loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

## Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

---

*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*

Der Ortseinfahrtsbereich soll städtebaulich gestaltet werden und einen optischen Auftakt markieren.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

*les éléments identitaires bâtis à  
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 Probegrabungen durchzuführen.
- » Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

---

<sup>1</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 1

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

###### *Accessibilité et réseau de voiries*

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende *Rue Sangels*. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig, jedoch sind die Gehwege zu ergänzen.

##### Parkraumkonzept

###### *un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen vorzusehen.

##### ÖPNV

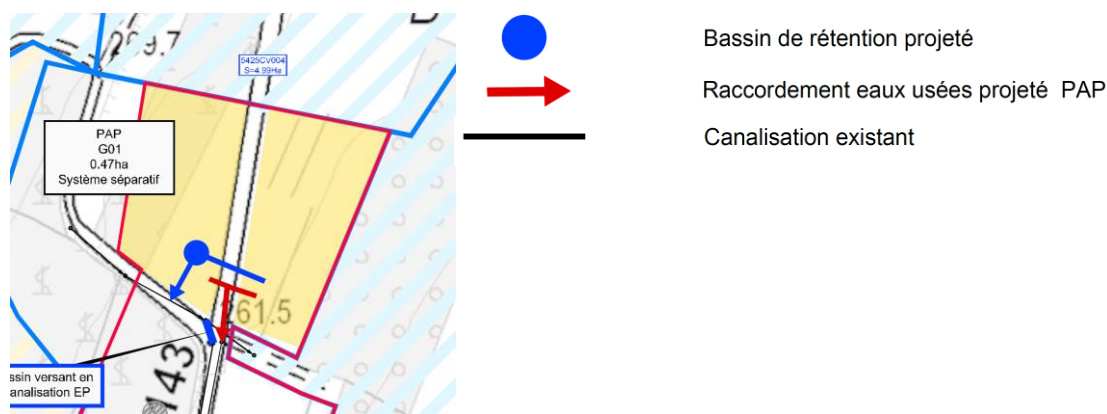
###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestelle „Gostingen, Kiirch“ befindet sich in einer Entfernung von 300 m. Hier verkehren die Linien 140, 423 und 464. Die Linie 140 fährt ca. stündlich vom Kirchberg nach Canach. 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 4 Auszug aus dem Dossier technique d'assainissement**



Quelle : TR ENGINEERING, Dossier technique d'assainissement, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022

- » Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue Sangels* angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.



- » Mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* ist abzustimmen, ob es trotz linienhafter Bebauung einer Retentionsfläche bedarf.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll nach Einlauf in das Retentionsbecken in die bestehende Kanalisation des angrenzenden Feldweges eingeleitet werden.  
Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation der *Rue Sangels* eingeleitet werden,  
vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

Zur bestmöglichen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen der Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

Es ist kein Grünzug vorgesehen.

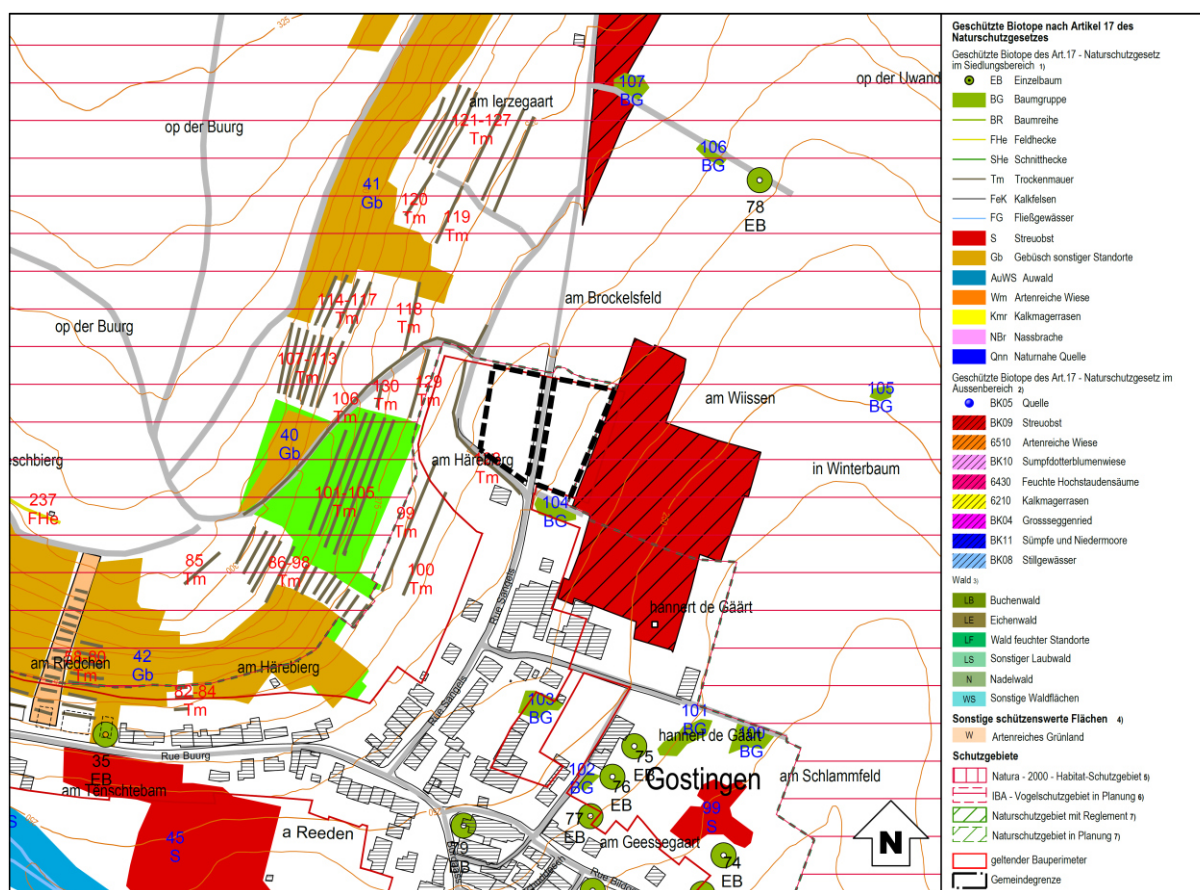
#### Schützenswerte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

- » Am östlichen Rand des Plangebiets schließt sich eine schützenswerte Streuobstwiese an. Die auf dem Plangebiet befindlichen Grünstrukturen sind zu erhalten und im Rahmen der Begrünung der privaten Gärten in die Grüngestaltung zu integrieren. Sofern diese Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind sie durch entsprechende Durchgrünung des Quartiers innerhalb und / oder außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.
- » Aufgrund der Bedeutung dieser Fläche für die Fauna ist sie im PAG als Art. 17- und Art. 21-Habitat ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung dieser Fläche sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen und Quartierskontrollen durchzuführen, vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022.

Abbildung 5 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2014

## 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 des Ponts et Chaussées*, die *Administration de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.
- » Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

#### Machbarkeit

##### la faisabilité

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



- » Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen potenziell erheblicher Umweltauswirkungen sind in der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Auflistung der Maßnahmen findet sich im Umweltbericht zum PAG Flaxweiler (vgl. Maßnahmentabelle in Kap. 6 des Addendums zur Detail- und Ergänzungsprüfung, SUP, LUXPLAN, AC Flaxweiler, Januar 2022).

## Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP NQ

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur kann über mehrere PAP NQ, jeweils einem pro Straßenseite, umgesetzt werden. Diese sind jeweils in einer Phase zu realisieren. Für die Aufstellung von nachfolgenden PAPs ist jeweils ein *Plan d'ensemble* auszuarbeiten, damit sichergestellt wird, dass sich die Vorgaben des PAP NQ am Gesamtkonzept orientieren.

## 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](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](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](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](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](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](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](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](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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)