
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE FLAXWEILER



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs

Niederdonven « Op der Dar - Rue des Romains » (SD-N03)

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** im südwestlichen Teil von Niederdonven, angrenzend an die Straßen *Op der Dar* und *Rue des Romains*
- » **Größe:** 0,2 ha
- » **Topographie:** von Süd nach Nord bzw. von der Straße *Op der Dar* bis zum Bach 22 % Gefälle, von West nach Ost 13 % Gefälle
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser, ursprüngliche Hofstrukturen
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über die Straßen *Op der Dar* und *Rue des Romains*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Niederdonven, Bei der Kapell“ in einer Entfernung von ca. 60 m
- » **Natur und Landschaft:** Auf der Fläche stehen teilweise Mauerreste einer Scheune. Der Rest ist Wiese mit Baum- und Heckenstrukturen.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine Innenverdichtung im südlichen Ortskern von Niederanven,
- » für das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den Baubestand und in die topographischen Verhältnisse,
- » für die Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde.

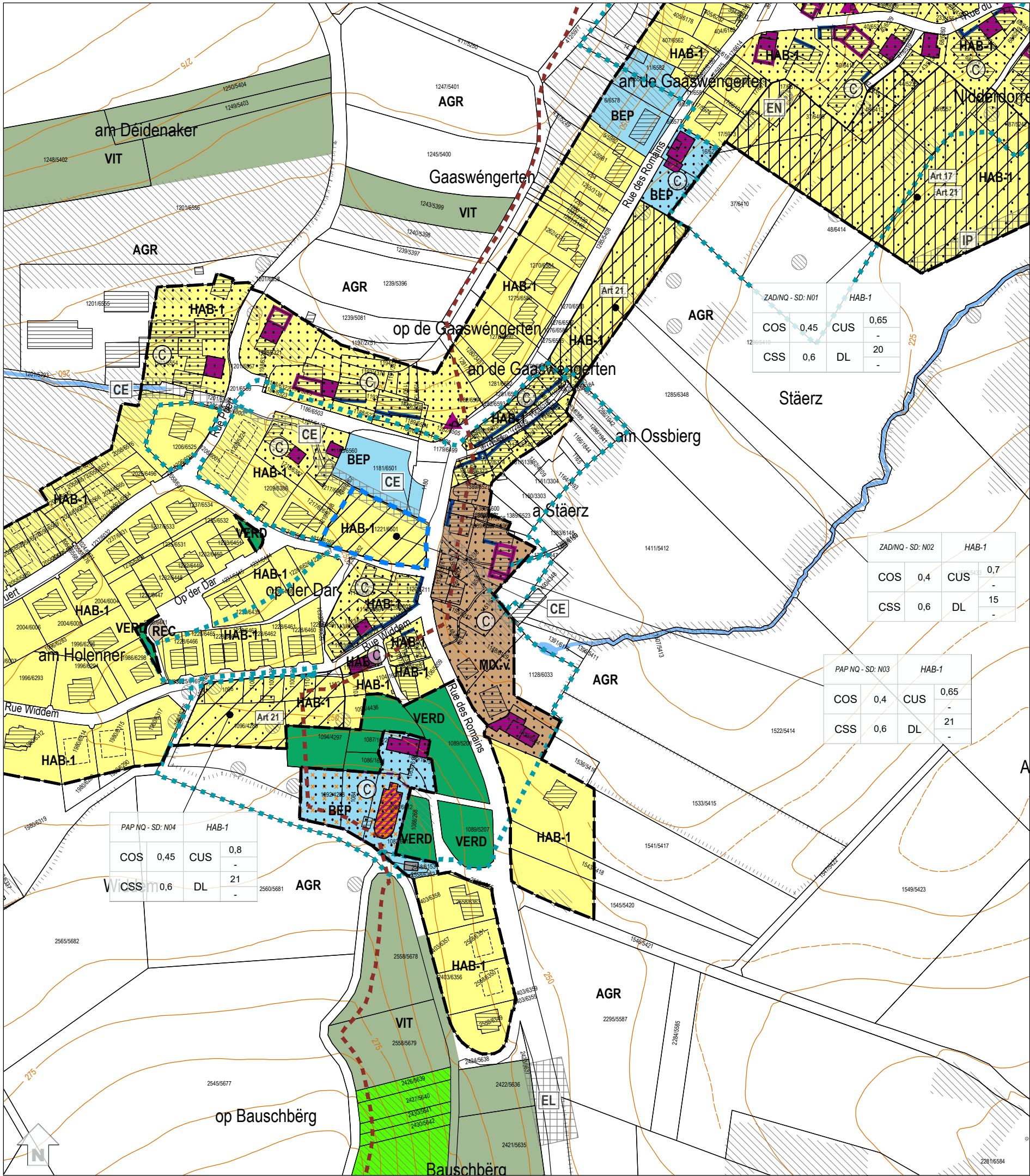
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

- 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-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
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 (7)
- à la gestion de l'eau

Zones de protection d'eau potable (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotop 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

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Innenverdichtung im südlichen Ortskern von Niederdonven dar.
- » Die neuen Gebäude sollen sich bestmöglich in die topographischen Verhältnisse einfügen.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung eingliedern.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Polaris, 2019

Erschließungsflächen

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

- » Im Plangebiet muss eine Zuwegung an die *Rue des Romains* und eine Retentionsfläche geschaffen 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

Im Plangebiet wird eine Wohnstraße geschaffen.

Bauliche Integration

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

- » Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die ortskerntypische Bebauung entlang der *Rue des Romains* konsolidiert. Die Bebauung soll sich in die umgebende, teils ortstypische Bebauung eingliedern und 2,6 Geschosse nicht überschreiten. Die Errichtung von Untergeschossen ist mit der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen.
- » Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet in direkter Nachbarschaft zu Gebäuden, die dem *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* unterliegen. Die Neubebauung soll daher die ortstypische Form der Gebäude im Ortskern aufgreifen, um sie in eine zeitgenössische Architektur zu übertragen. Zur bestmöglichen Integration der Gebäude in das Ortsbild soll der PAP NQ außerdem Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialien, ortstypische Dachform) machen.
- » Die Gebäude sind so anzuordnen, dass sie sich bestmöglich in das Landschaftsbild und die Topographie einfügen und der Bedarf an Bodenabtragungen, Bodenauftragungen und Stützmauern weitestgehend reduziert wird.
- » Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdbeben soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden.

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 N03 – PAP NQ – HAB-1					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,65
CSS	max.	0,6	DL	max.	21

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 0,20 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 21 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 4 neuen Wohneinheiten.

Ausgleichsmaßnahmen

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

- » Aufgrund der Hangneigung muss die räumliche Aufteilung und Anordnung so erfolgen, dass sich die Gebäude weitestgehend in die topographischen Verhältnisse integrieren können.
- » Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdrutschen soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden.
- » 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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind in diesem keine spezifischen Raumsequenzen oder Sichtachsen zu schaffen.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- » Laut dem *Plan des 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.
- » 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

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über eine neue Zuwegung an die *Rue des Romains*.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

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

ÖPNV

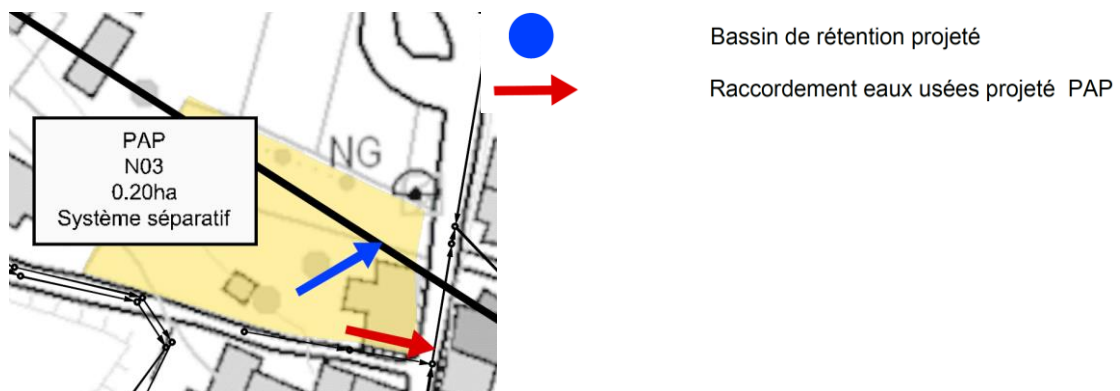
les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Niederdonven, Bei der Kapell“ in der *CR 146* befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m. Hier verkehren die Buslinien 135, 423 und 464. Die Linie 135 fährt stündlich von Luxemburg über Niederdonven nach Grevenmacher. Die Linie 423 fährt zweimal täglich von Canach über Machtum nach Mersch (Schulbusverkehr). Die Linie 464 ist ebenso ein Schulbus und fährt dreimal täglich zwischen Gostingen und Grevenmacher.

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 des Romains* angeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu analysieren. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l'Eau* abzustimmen.

- » Für das Plangebiet sind im Rahmen des *Dossier technique d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser soll in eine bestehende Kanalisation, die das Plangebiet durchquert, eingeleitet werden.
Das Schmutzwasser soll ebenso in die bestehende Kanalisation in der *Rue des Romains* eingeleitet werden,
vgl. TR ENGINEERING, *Dossier technique d'assainissement*, Plan Directeur, AC Flaxweiler, Januar 2022.
- » Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet auf ein Minimum reduziert werden, beispielsweise durch den Bau von begrünten Dächern und durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Dies soll bezwecken, dass das notwendige Rückhaltevolumen unter 40m³ liegt, sodass am Rand des Plangebiets keine Retentionsfläche benötigt wird.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden. Bodenabtragungen und Bodenaufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Aufgrund der starken Hangneigung und der geringen Größe des Plangebiets ist die Schaffung von Grünzügen nicht vorgesehen.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver

Auf der Fläche befinden sich keine schützenswerten 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 die *Administration des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.
- » Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen PAP NQ umzusetzen, der in einer Phase realisiert werden soll.

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