



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue Nommerlayen» in Nommern

Modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement, l'avis du Ministre délégué du Développement durable et des Infrastructures - département environnement concernant le rapport sur les incidences environnementales et la protection de la nature ainsi que les réclamations

Vote du conseil communal le 13 juin 2013


ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme


**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu



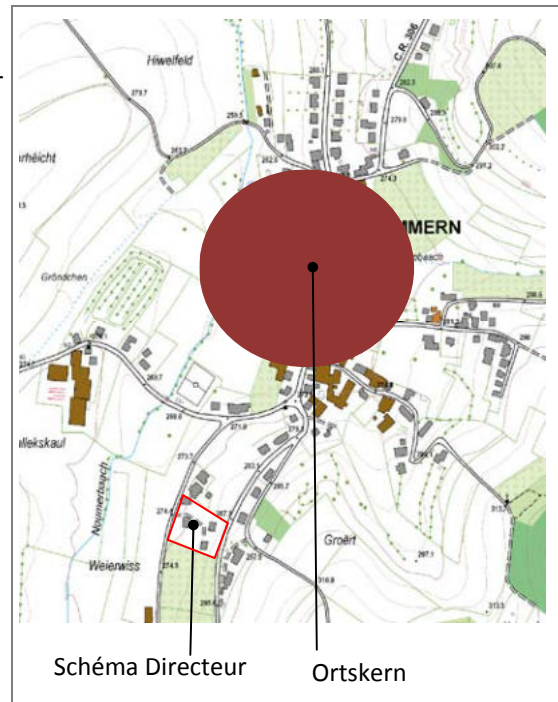


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

L'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures – Art. 16.1.1

Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** Am südlichen Ortsrand von Nommern zwischen der Rue Neuve und der Rue Nommerlayen
- **Größe:** 0,56 ha
- **Topographie:** Steigung 15% - Westhang
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser
- **Bautypologie im Planungsgebiet:** freistehende Einfamilienhäuser, die als Ferienhäuser auf einem gemeinschaftlichen Gelände gebaut wurden
- **Anbindung an das Straßennetz:** die Erschließung erfolgt über Privatwege bis zur Rue Nommerlayen
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle ca. 250m
- **Wanderweg:** Mullerthal Trail entlang der Rue Nommerlayen
- **Natur, Landschaft:** Mit kleineren Ferienhäusern bebauter Gebiet. An der östlichen Grenze befindet sich entlang der Rue Neuve eine Baumhecke.



Fond de plan: map.geoportail.lu

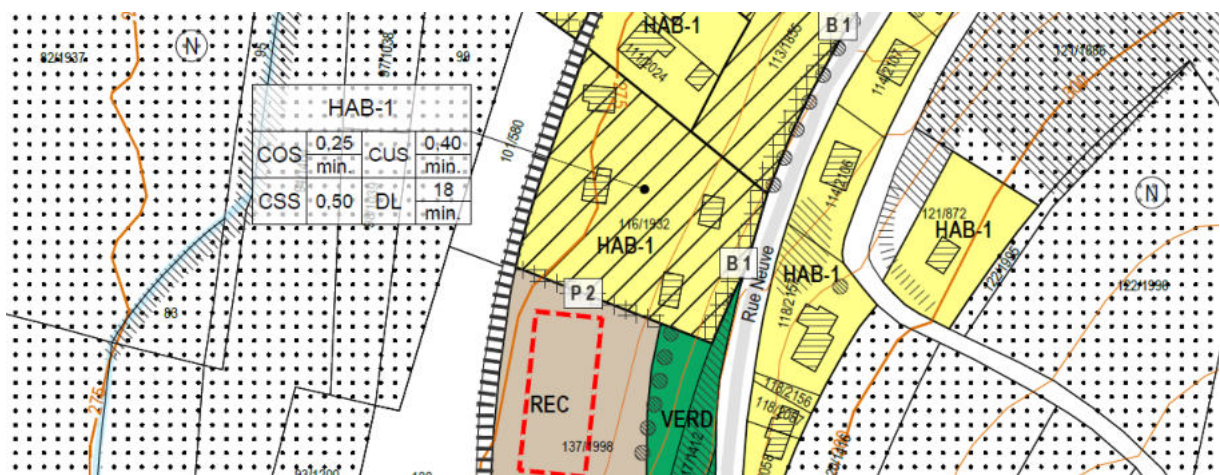
Bestandsanalyse



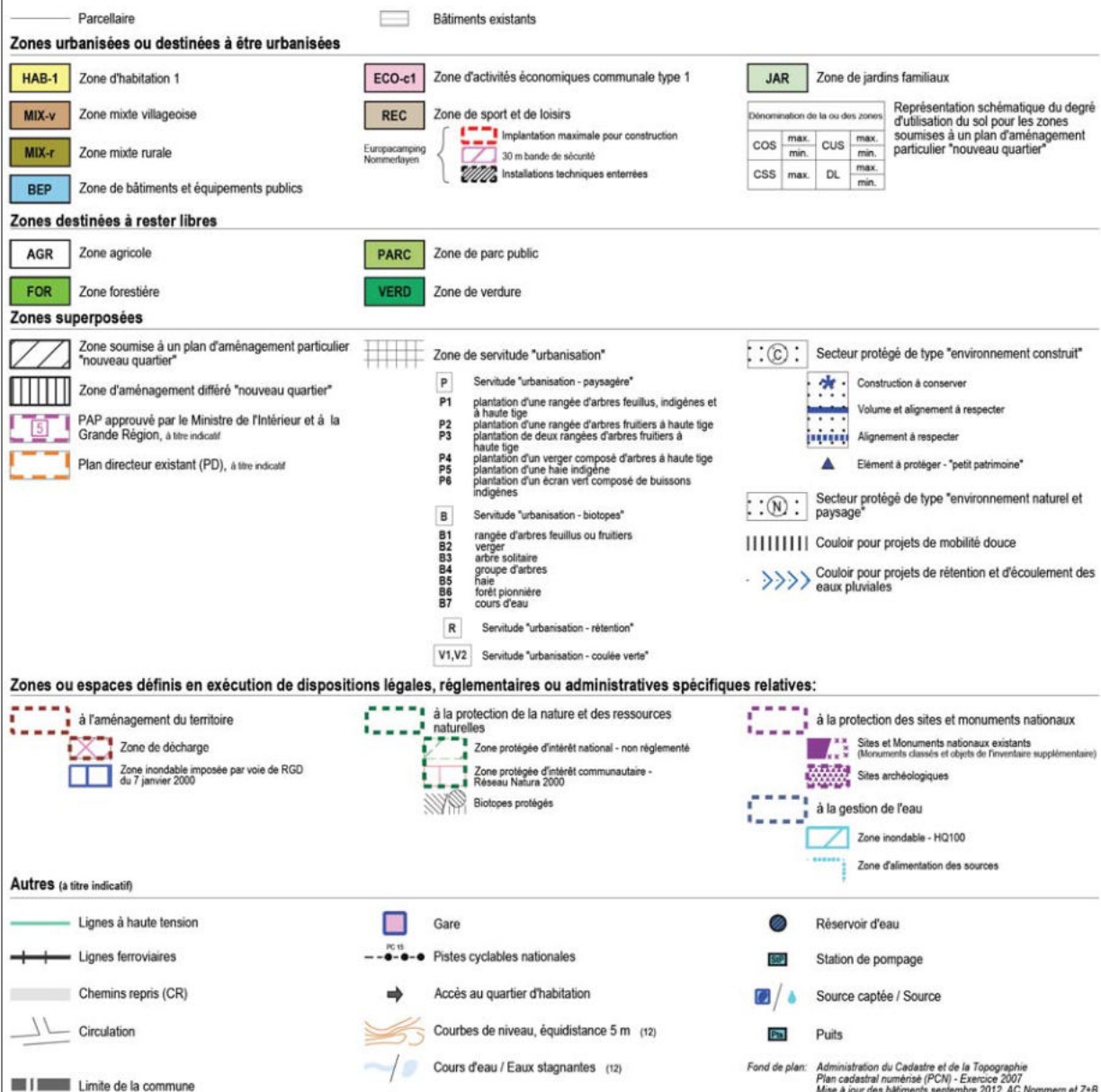
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



Auszug aus dem PAG projet



Légende: PAG



Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben



Fond de plan : Orthophoto,
Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

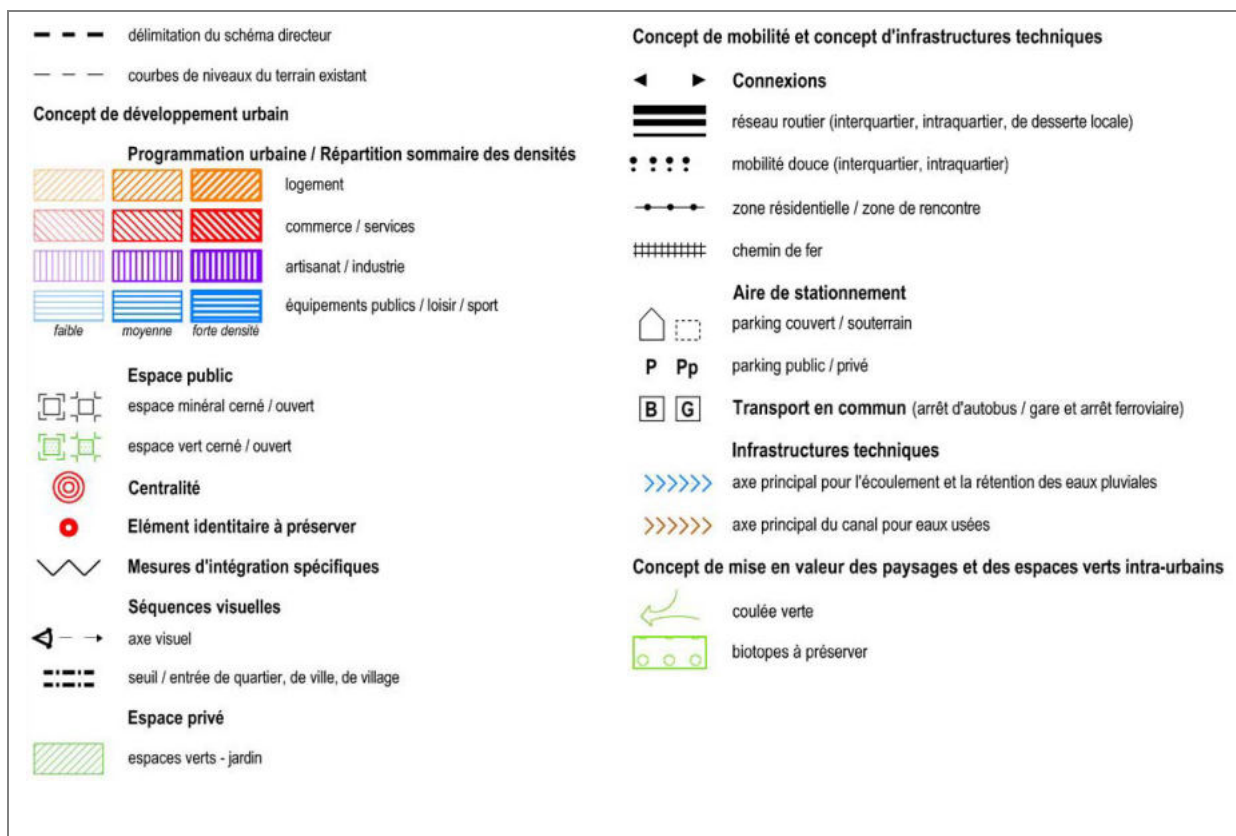
- Punktuelle Nachverdichtung des dünnbesiedelten ehemaligen Ferienhausgebietes durch eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Renovierung der bestehenden Häuser
- Anpassung der Neubauten an das Gelände
- Integration des Privatweges in das öffentliche Verkehrsnetz. Aufgrund der Hanglage und der bestehenden straßenraumbegrenzenden Begrünung entlang der Rue Neuve, soll die Erschließung weiterhin nur von Seiten der Rue Nommerlayen erfolgen
- Erhalten des Grünbandes entlang der Rue Neuve als straßenraumbegrenzender Ortseingang
- Realisierung einer Sichtschutzbepflanzung auf den südlichen Parzellengrenzen



Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007





2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

un concept de développement urbain – Art. 16.1.2

a – Identität und städtebauliche Struktur pro Wohnviertel und Wohnblock

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot – Art. 16.1.2a

- Wohngebiet, vorrangig aus Einfamilienhäusern
- Behutsame Nachverdichtung des Gebietes durch punktuellen Hinzufügen einzelner Baukörper

b – Größenordnung der abzutretenden Fläche für den öffentlichen Raum

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art.16.1.2b

Der Anteil der für öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen liegt bei $\pm 15\%$.

c – Lage, Struktur, Nutzung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art.16.1.2c

Außer der abzutretenden Wohnstraße gibt es keine öffentlichen Räume innerhalb des bestehenden Wohngebietes.

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art.16.1.2d

Das Gebiet befindet sich in etwa 500m Entfernung vom Ortskern. Die öffentlichen Einrichtungen und die Haltestellen des ÖV sind bequem zu Fuß zu erreichen.

e – Städtebauliche Schnittstellen zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen in Bezug auf die Integration, das Bauvolumen und die Anordnung der Gebäude

les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art.16.1.2e

Durch die geplante Nachverdichtung soll eine rationelle Nutzung des Siedlungsgefüges erfolgen. Die bestehenden freistehenden Einfamilienhäuser weisen derzeit 1 bis 1,5 Stockwerke auf und könnten im Rahmen von Sanierungsarbeiten aufgestockt werden (maximal 2 Stockwerke insgesamt). Auch die ergänzenden Neubauten sollten aus 2-stöckigen freistehenden Einfamilienhäusern bestehen, die sich dem Gelände anpassen.

f – Schwerpunktbildung in Bezug auf die Nutzungen, Dichten und öffentlichen Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

Das Gebiet aus freistehenden Einfamilienhäusern soll in erster Linie dem Wohnen dienen. Die Dichte wird durch die Nachverdichtung leicht erhöht, es erfolgt eine rationelle Nutzung des Gebietes. Öffentliche Räume entstehen nur durch das Abtreten des derzeitigen Wohnweges an das öffentliche Verkehrsnetz.

**g – Verteilung und Überblick: städtebauliche Dichten***la répartition sommaire des densités- Art.16.1.2g*

HAB-1					
COS	max	0,25	CUS	max	0,40
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	18,0
				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

h – Gebäudetypologie und bauliche Durchmischung*la typologie et la mixité des constructions - Art.16.1.2h*

Das Schéma Directeur sieht eine Nachverdichtung und Erneuerung des Bestandes mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern vor. Der Anteil der Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sollte dabei mindestens 60%, der Anteil an Mehrfamilienhäusern (max. 4 Wohneinheiten/ Gebäude) soll maximal 40% betragen.

i – Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Einschränkungen*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art.16.1.2i*

Durch die Erneuerung des Gebietes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, sondern eine Aufwertung des Gebietes.

j – Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und (Orts-)Eingänge*les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art.16.1.2j*

Der Bestand sowie die Planung haben keine Auswirkungen auf Sichtachsen oder visuelle Raumfolgen. Durch den Erhalt der Strauch- und Baumhecke entlang der Rue Neuve bleiben die prägenden Strukturen des bestehenden Ortseingangs erhalten.

k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt*les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art.16.1.2k*

Mit Ausnahme der Strauch- und Baumhecken entlang der Rue Neuve sind keine erhaltenswerten Grünstrukturen innerhalb des Gebietes vorhanden. Im Rahmen der Erneuerung des Viertels sollte durch Anpflanzen standortheimischer Bäume und Sträucher eine natürliche Inwertsetzung innerhalb sowie am südlichen Rand des Gebietes erfolgen.



3. Konzept für Mobilität und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques - Art.16.1.3

a – Anschlüsse und Verbindungen

les connexions - Art.16.1.3a

Das gesamte Gebiet ist derzeit durch einen Privatweg erschlossen, der an das öffentliche Straßennetz abgetreten werden soll.

b – Hierarchie des Verkehrswegenetzes mit Unterscheidung nach den verschiedenen motorisierten und nicht-motorisierten Fortbewegungsmitteln und die Gestaltung der Fuß- und Radwege und Straßen

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 - Art.16.1.3b

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt weitgehend bestehen. Nur der Privatweg wird in das öffentliche Verkehrswegenetz integriert.

c – Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art.16.1.3c

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit sollten innerhalb der Wohnhäuser bzw. auf den Einfahrten entstehen.

d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art.16.1.3d

Die bestehende Bushaltestelle in der Rue Principale ist von allen Häusern aus ohne weite Wege zu erreichen. Von hier aus besteht über die Linie 403 eine stündliche Verbindung nach Mersch.

e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art.16.1.3e

Die Lage des PAPs an bestehenden Straßen ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen.

4. Konzept zur Inwertsetzung der Landschaft und der innerörtlichen Grünflächen

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art.16.1.4



Blick auf das Planungsgebiet



Konzept

Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

a – Integration in die Landschaft durch die Definition der Ortsrandgestaltung unter Einbeziehung der Rahmenbedingungen wie die Topographie, vorhandene Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

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 - Art.16.1.4a

- das zu erneuernde Wohngebiet soll durch neue Bepflanzungen am südlichen Rand und innerhalb des Gebietes aufgewertet werden
- die neue Bebauung sollte sich optimal in die bestehende Topographie einfügen

**b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen***les coulées vertes et le maillage écologique - Art.16.1.4b*

Durch die Bepflanzung der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Obstbaumreihe (Bepflanzungstyp P 2) wird eine Biotop-Vernetzungsachse zwischen der offenen Landschaft entlang des Noumerbachs.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen*les biotopes à préserver - Art.16.1.4c*

Die vorhandene Strauch- und Baumhecke am östlichen Rand des Gebietes ist als Markierung des Ortseingangs zu erhalten.

5. Umsetzungs-/Maßnahmenkonzept

*un concept de mise en oeuvre - Art.16.1.5***a – Realisierungsprogramm des Projekts***le programme de réalisation du projet - Art.16.1.5a*

Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, das Wasserwirtschaftsamt, ... zu beteiligen

b – Umsetzbarkeit*la faisabilité - Art.16.1.5b*

- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind gegeben
- das gesamte Gebiet gehört einem einzigen Eigentümer

c – Entwicklungsphasen*le phasage de développement - Art.16.1.5c*

Entwicklung des Gebietes in einer Phase.

d – Gegebenenfalls die Abgrenzung eines oder mehrerer PAP-Flächen*en cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art.16.1.5d*

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet nur eine PAP-Fläche.