



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue du Knapp / Rue de l'Eau» in Nommern

Modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG de Nommern
Février 2018



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

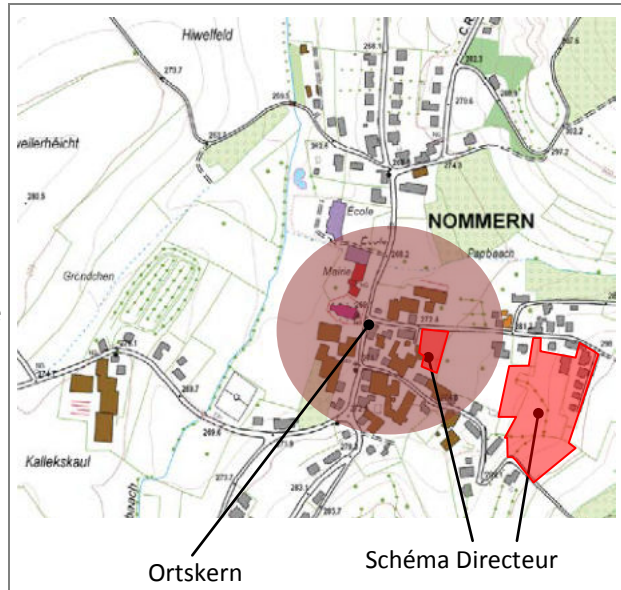


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

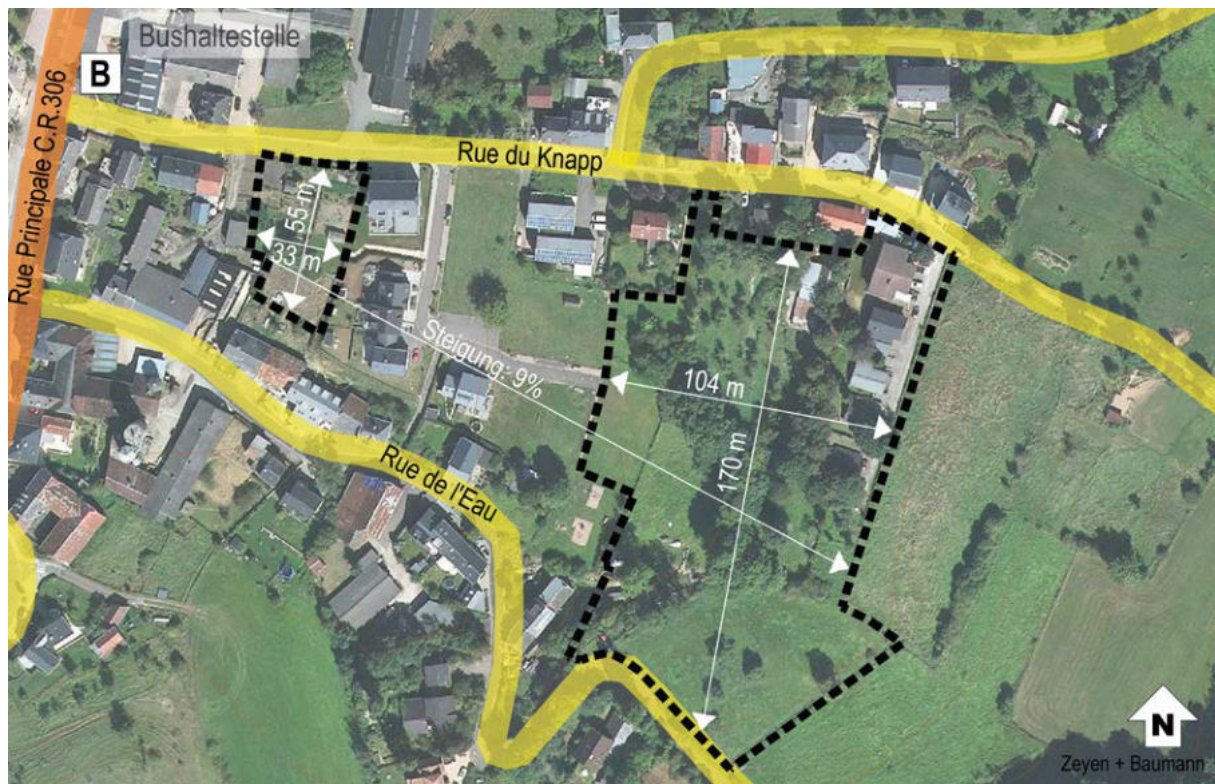
Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** östlich des Ortskerns von Nommern zwischen der Rue du Knapp und der Rue de l'Eau
- **Größe:** 0,18 ha + 1,64 ha
- **Topographie:** Steigung (9%) nach Osten
- **Angrenzende Bautypologie:** landwirtschaftliche Hofbebauung, Reihenbebauung, freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** Rue du Knapp, Rue de l'Eau
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle 100-400m
- **Natur, Landschaft:** *Strukturreiches Gebiet in Ortsrandlage mit Grünland, Gärten, großer Baumreihe und einer Baumgruppe.*



Fond de plan: map.geoportail.lu

Bestandsanalyse

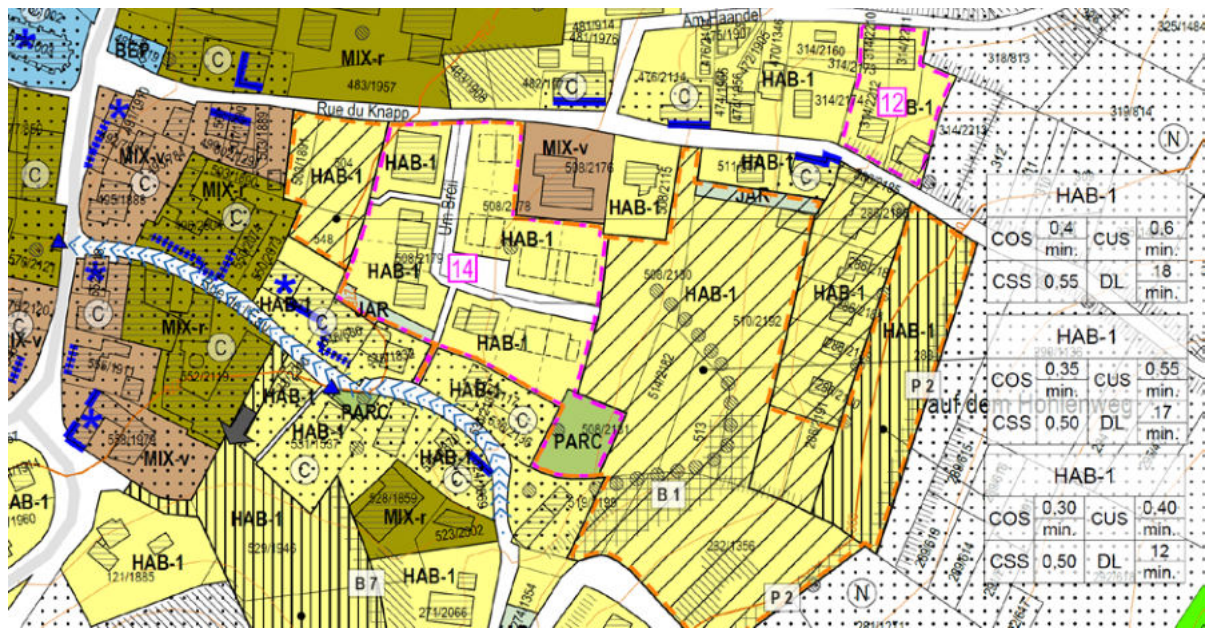


Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, geoportail.lu

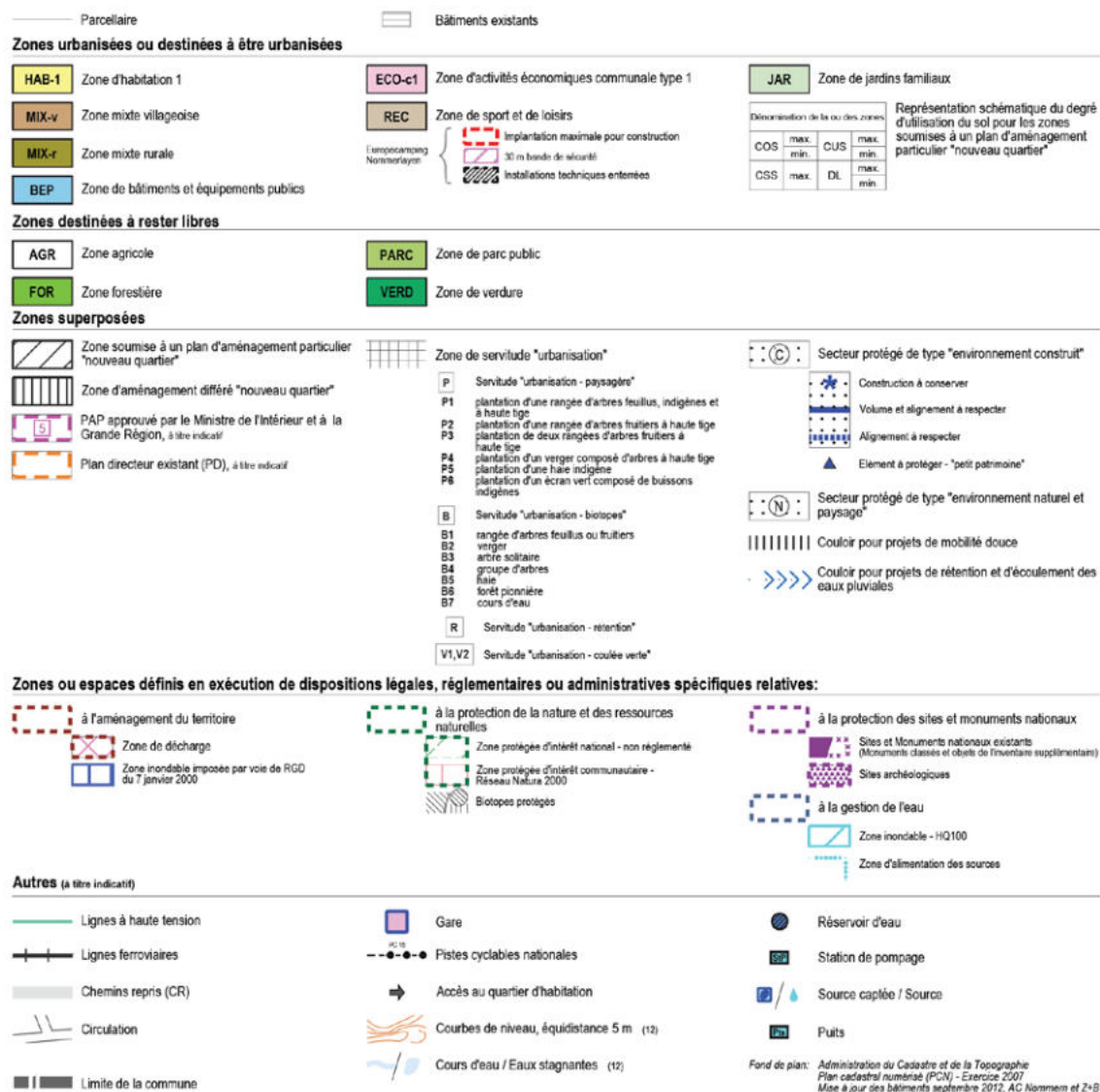
Fond de plan: Orthophoto 2016, Administration du Cadastre et de la Topographie, geoportail.lu



Auszug aus dem PAG-modification ponctuelle «Rue du Knapp / Rue de l'Eau» in Nommern



Légende: PAG





Städtebauliche Herausforderungen - Zielvorgaben



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007
Plan Directeur, Zeyen + Baumann, 2007

Zu diesem Gebiet wurde im Jahr 2007 ein Plan Directeur erstellt, der bereits teilweise im Rahmen eines PAPs umgesetzt und durch vorliegende punktuelle Änderung des PAGs angepasst wurde. Der Plan Directeur legt folgende **Ziele für den noch nicht realisierten Teil des Planungsgebiets** fest:

- Weiterführung der entstandenen Bebauung / Schließung der Lücke im Siedlungskörper
- Schaffung einer zweiten Platzsituation durch Gruppierung der Häuser und Straßenrandbebauung
- Schaffung eines zweiten Anschlusses an die Rue du Knapp
- Ausbau des östlich gelegenen Privatweges zu einer öffentlichen Straße, die bis zur Rue de l'Eau verlängert wird
- Komplettierung der Fußwegeverbindung zwischen Rue du Knapp und Rue de l'Eau
- Anpassung an die bestehende Topographie durch split level
- Einhaltung der Abstandsfläche zu bestehenden Gebäuden mit geringer Grundstückstiefe
- Erhalt der charakteristischen Bäume/Baumgruppen

Zwei Bereiche des Schéma Directeurs wurden nicht im Rahmen des Plan Directeur erfasst. Hierbei handelt es sich einerseits um die **bestehenden Ferienhäuser** im oberen Bereich der Rue du Knapp, die entlang eines Privatweges in den 80er Jahren entstanden sind.

- Bei einer Erneuerung der Bausubstanz könnten hier entweder freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser mit maximal 2 Stockwerken entstehen.
- Im Rahmen eines PAPs ist der Privatweg in eine öffentliche Straße umzugestalten und an die Gemeinde abzutreten



Der andere nicht im Plan Directeur erfasste Bereich ist das **Bauland** welches in der Verlängerung des Ferienhausgebietes liegt.

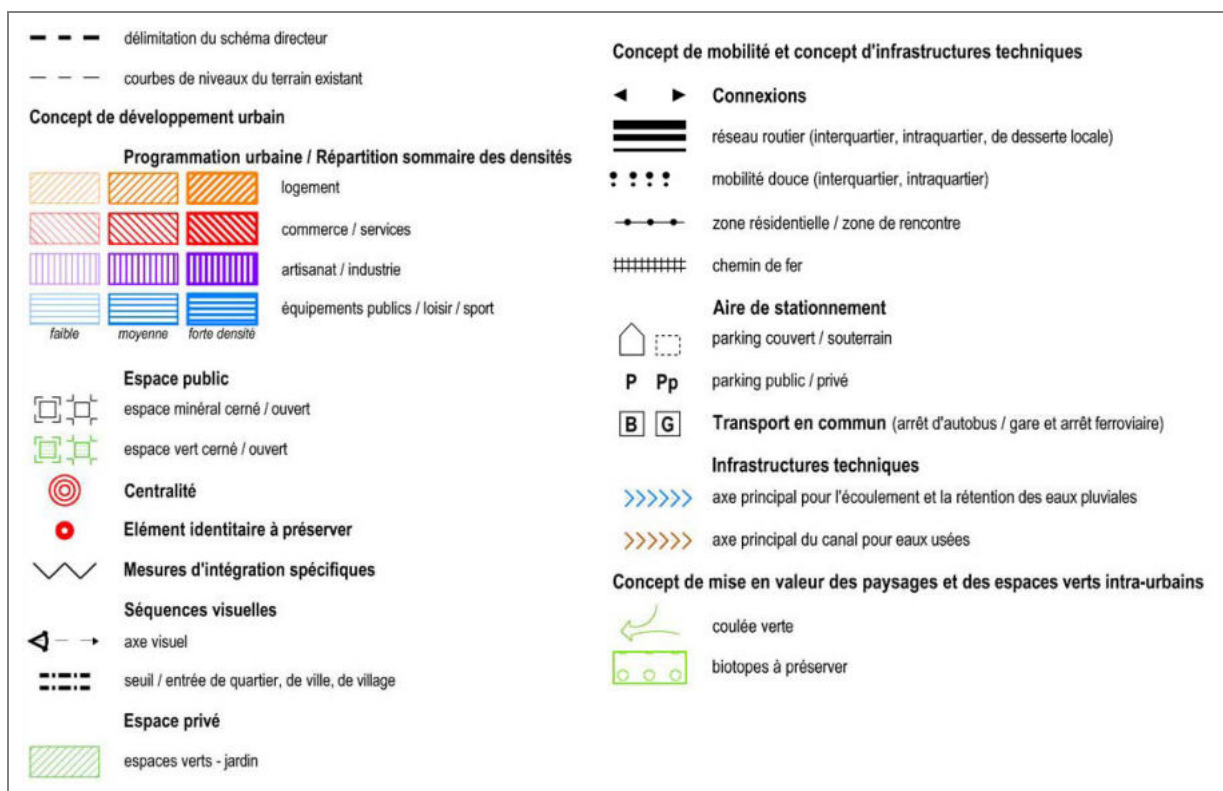
- Die Bebauung am äußersten Siedlungsrand sollte in Form einer lockeren Bebauung erfolgen. Die Baukörper sind der Topographie anzupassen. An der Parzellengrenze hin zur offenen Landschaft sind ortstypische standortgerechte Grünstrukturen anzupflanzen, die einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft herstellen.
- Der neue Straßenzug sollte als verkehrsberuhigte Wohnstraße gestalten werden.



Schéma Directeur



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





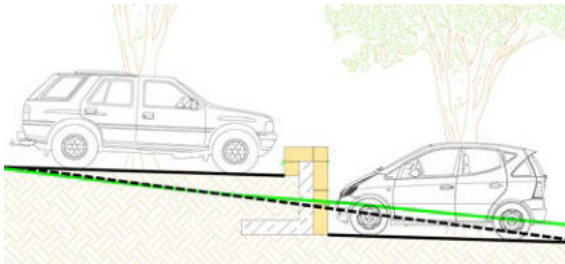
2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

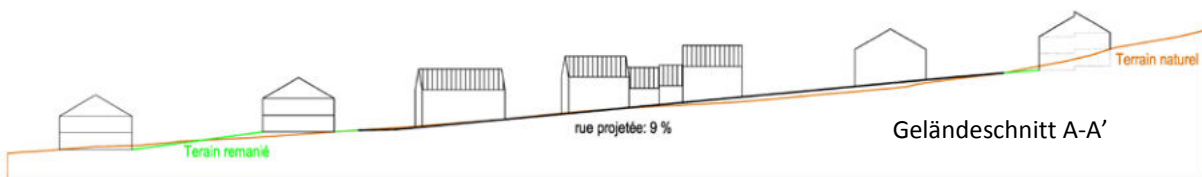
- Wohngebiet vorrangig für Einfamilienhäuser mit verträglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste
- Gruppierung der Häuser um den Platz
- Anpassung an die Topographie s. Schnitt A-A' und C-C'



Geländeschnitt C-C'



Fond de plan : Plan Directeur, Zeyen + Baumann, 2007



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 insgesamt $\pm 25\%$.

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

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

- Realisierung einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im oberen Teil des Wohngebiets, naturnah gestalteter Spiel- und Erholungsbereich
- Platz als zentrales Element und innere Gliederung des Wohngebiets
- Öffentliche Grünfläche östlich des Platzes als Erholungsraum / Integration des Fußwegs und Verbindung zur offenen Landschaft/Wald



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007
Plan Directeur, Zeyen + Baumann, 2007

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

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

Der westlich gelegene Bereich des Schéma Directeur grenzt unmittelbar an den Ortskern und weist bereits kurze fußläufige Distanzen zu den öffentlichen Funktionen sowie den Haltestellen des ÖV auf. Zu dem östlich gelegenen Bereich des Schéma Directeurs führen neue zusätzliche Fußwege, wodurch die zukünftigen Bewohner auf kurzem Wege und zum Teil abseits des motorisierten Verkehrs den Ortskern erreichen können.

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 Orientierung von Kubatur und Maßstäblichkeit an der bestehenden Bebauung soll ein städtebaulicher Dialog von „Neu“ und „Alt“ erwirkt werden. Die angrenzende Hofbebauung sowie die freistehenden und gereihten Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten auch aus 2-stöckigen Wohnbauten (freistehend, gruppiert, in Reihe) zusammensetzen. Die Gebäude sollten Satteldächer erhalten.

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 Baugebiet soll sich bezüglich Nutzung und Dichte der vorhandenen Bebauung weitestgehend anpassen. Der neue öffentliche Raum in Form von größeren naturbelassenen Flächen stellt für das gesamte Neubaugebiet und die angrenzenden Straßen einen Schwerpunkt dar.

**g – Verteilung und Überblick: städtebauliche Dichten***la répartition sommaire des densités- Art.16.1.2g***Städtebaulichen Dichten für den westlichen Teilbereich:**

HAB-1					
COS	max	0,40	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,55	DL	max	18,0
	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

Städtebaulichen Dichten für den östlichen Teilbereich:

HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,55
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	17,0
	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

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

Das Schéma Directeur sieht vorrangig Einfamilienhäuser vor.

Im westlichen Teilbereich kann am Straßenrand eine Reihe von Einfamilienhäusern entstehen. Im östlichen Teilbereich ist hauptsächlich der Typus des Einfamilienhauses (freistehend, Doppelhäuser, Reihenhäuser), sowie ein kleineres Mehrfamilienhaus vorgesehen.

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*

Der dichte, erhaltenswerte Baumbestand wird teilweise in öffentliche Freiflächen integriert und erhalten.

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*

Durch die geplante Bebauung soll entlang der Rue du Knapp eine neue Raumkante entstehen, die sich an die geschwungene Linienführung des derzeitigen Straßenverlaufs anlehnen soll.

Durch eine straßenraumfassende Bebauung soll ein Wechselspiel an Engen und Weiten entstehen.

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*

Der schützenswerte Baumbestand bleibt durch das Integrieren in öffentliche Freiflächen teilweise erhalten.



3. Konzept für Mobilität und technische Infrastrukturen

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



Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007
Plan Directeur, Zeyen + Baumann, 2007

a – Anschlüsse und Verbindungen

les connexions - Art.16.1.3a

Der größte Anteil aller Teilbereiche des Schéma Directeur kann von der Rue du Knapp erschlossen werden. Im oberen Teil der Rue du Knapp soll durch den Ausbau des Privatweges eine neue Verbindung zwischen Rue du Knapp und Rue de l'Eau geschaffen werden. Die Erschließung des westlichen Teilbereichs soll von der rue Knapp aus erfolgen.

b – Hierarchie des Verkehrsnetzes 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

- vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen
- die neu zu schaffenden Straßen sollen den Charakter einer zone résidentielle erhalten
- im Gebiet sind neue Fußwege vorgesehen

c – Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art.16.1.3c

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit können innerhalb der Wohnhäuser bzw. auf den Einfahrten entstehen. Zusätzliche Besucher-Parkplätze können in die Plätze integriert werden. Aufgrund des relativ starken Gefälles könnten bei der Parkraumgestaltung terrassierte Parkplätze (siehe 2.a) zur Anwendung kommen.



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

Der am niedrigsten gelegene Punkt des östlichen Teilbereiches befindet sich am südlichen Rand dieser Fläche und eignet sich am besten für die Einrichtung einer Regenwasserretention.

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



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

Konzept

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

An den Parzellengrenzen hin zur offenen Landschaft ist zur Wiederherstellung eines ortstypisch begrünten Ortsrandes eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen anzupflanzen (Bepflanzungstyp P 2) .

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

les coulées vertes et le maillage écologique - Art.16.1.4b

Die öffentliche Freifläche mit den erhaltenswerten Bäumen schafft eine Grünverbindung in die offene Landschaft und den nahe gelegenen Wald.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die vorhandene alte Baumreihe wird zum Teil innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erhalten; der nördliche Teil wird im Zuge der Bebauung jedoch entfernt. Ebenfalls nicht zu erhalten ist die im südöstlichen Teil des Gebietes stehende Obstbaumgruppe. Der Verlust dieser Biotoptypen kann nur zum Teil durch die geplante Randbepflanzung des Gebietes kompensiert werden. Für die Eingriffe in geschützte Biotoptypen verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von ca. 10.700 Wertpunkten, dies entspricht einer Fläche von ca. 980 m².



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
- Gebiet setzt sich aus 7 Eigentümern zusammen. Dabei sind die Grundstücke im westlichen Teil des Schéma Directeur auf 2 Eigentümer aufgeteilt, während die größere Fläche auf 5 Eigentümer entfällt.

c – Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art.16.1.5c

Da das Gebiet durch den umgesetzten PAP in zwei Teilbereiche getrennt wird, ist es sinnvoll, die beiden Bereiche in zwei Phasen zu entwickeln. Der östlich gelegene Teilbereich kann auch in drei Phasen realisiert werden.

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 mind. 2 PAP-Flächen.