



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Weiherfeld» in Schrondweiler

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

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

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



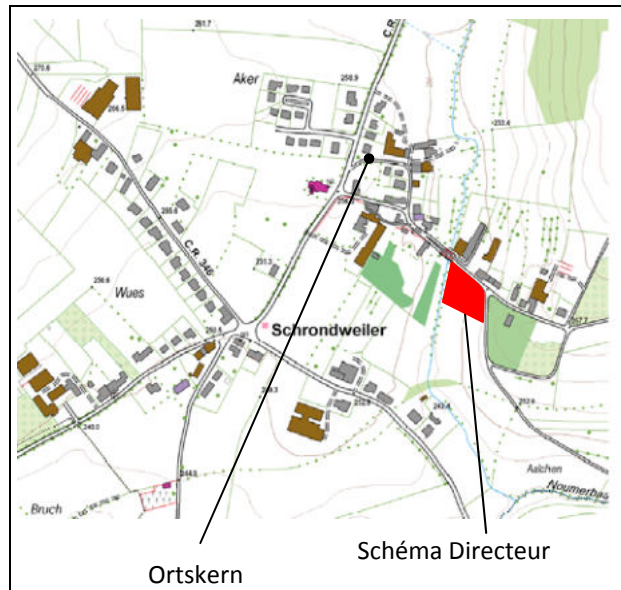


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

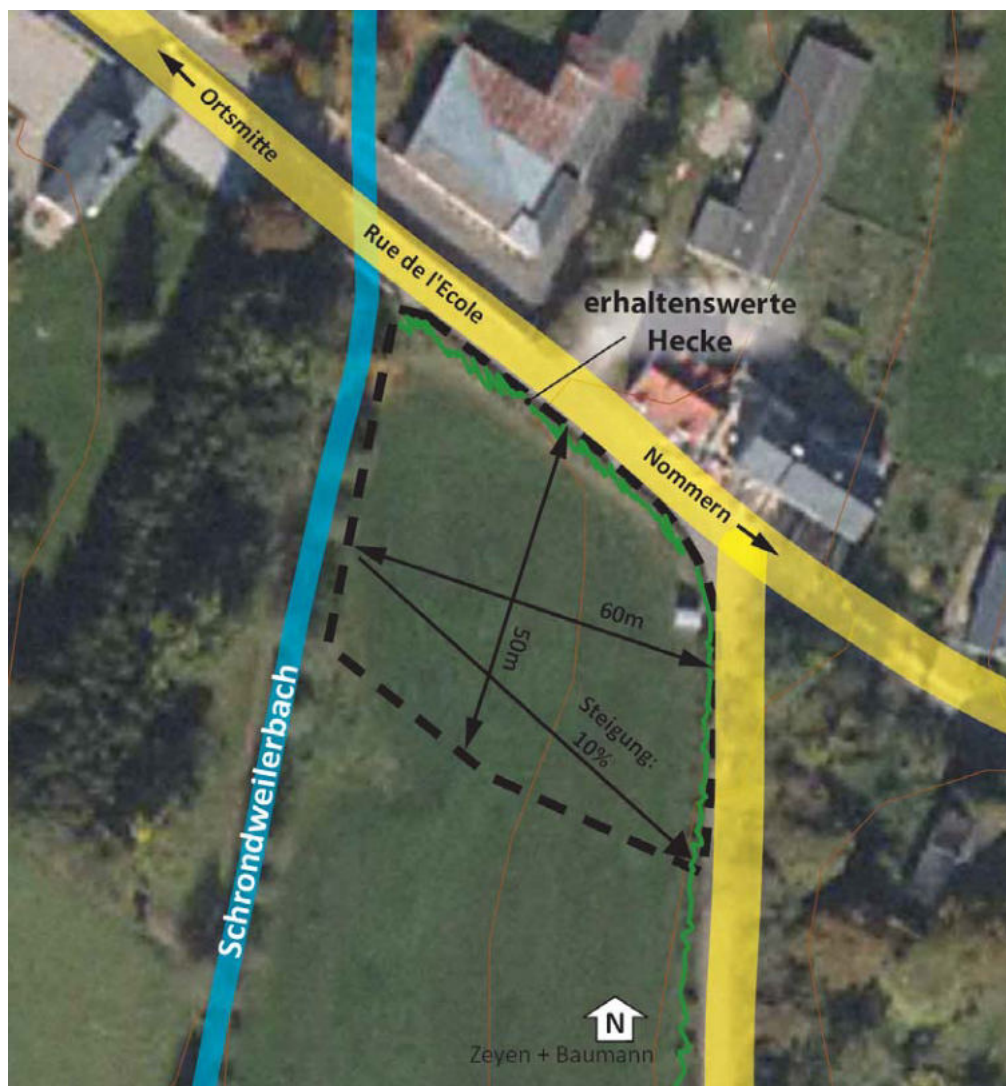
Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** Am östlichen Ortsrand von Schrondweiler an der Rue de l'Ecole
- **Größe:** 0,22 ha
- **Topographie:** mäßiges Gefälle (10%) nach Westen
- **Angrenzende Bautypologie:** landwirtschaftliche Hofbebauung, Reihenbebauung
- **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de l'Ecole
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle 150m
- **Natur, Landschaft:** Als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, nördliche und östliche Abgrenzung des Gebiets durch Schnitthecke. Das Gebiet grenzt nach Westen an den Schrondweilerbach an.



Fond de plan: map.geoportail.lu

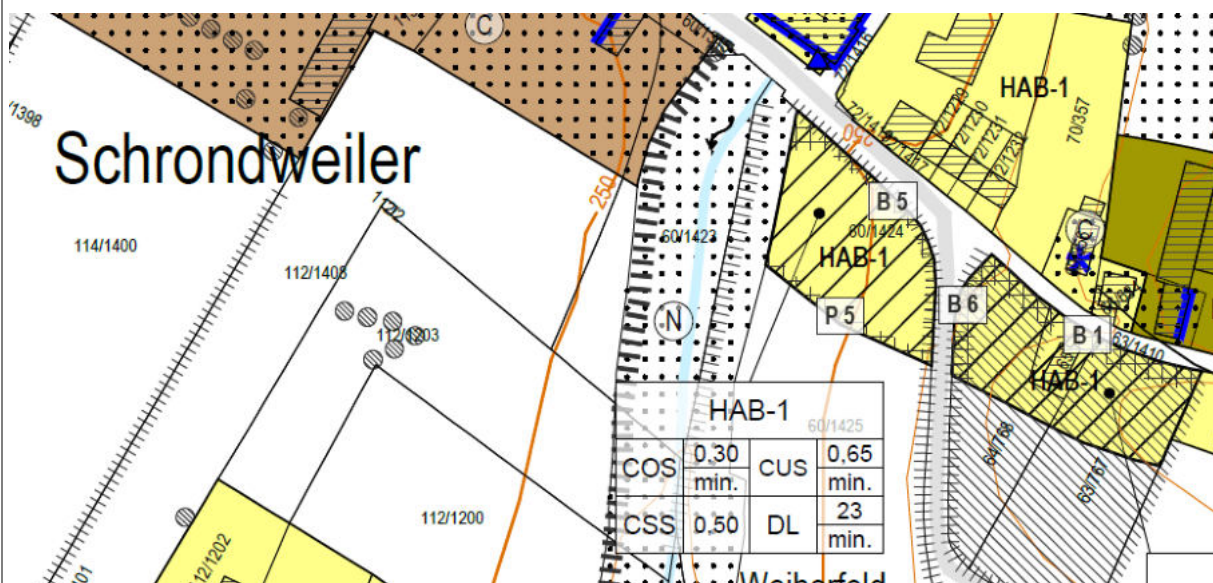
Bestandsanalyse



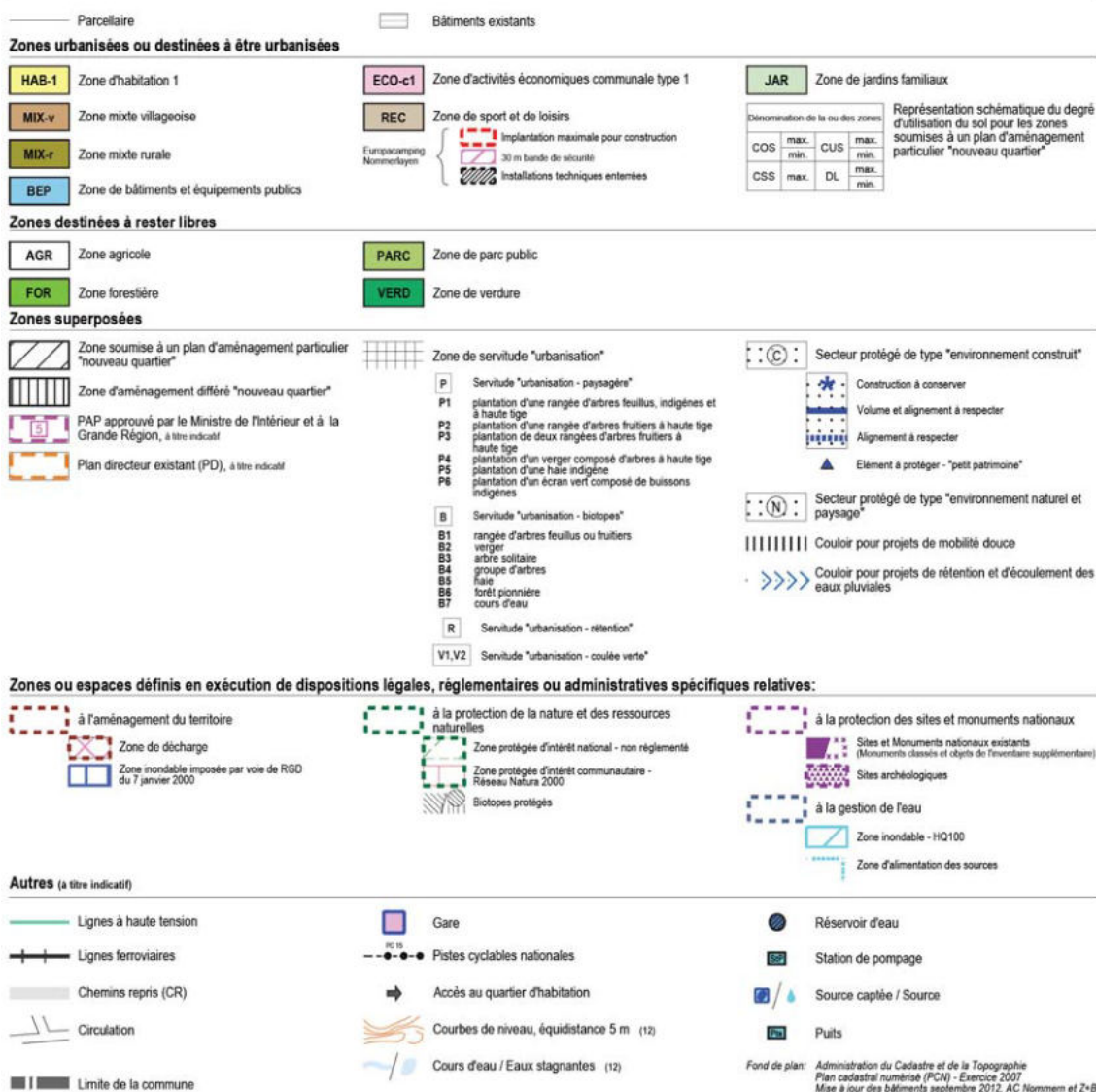
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



Auszug aus dem PAG-Projekt

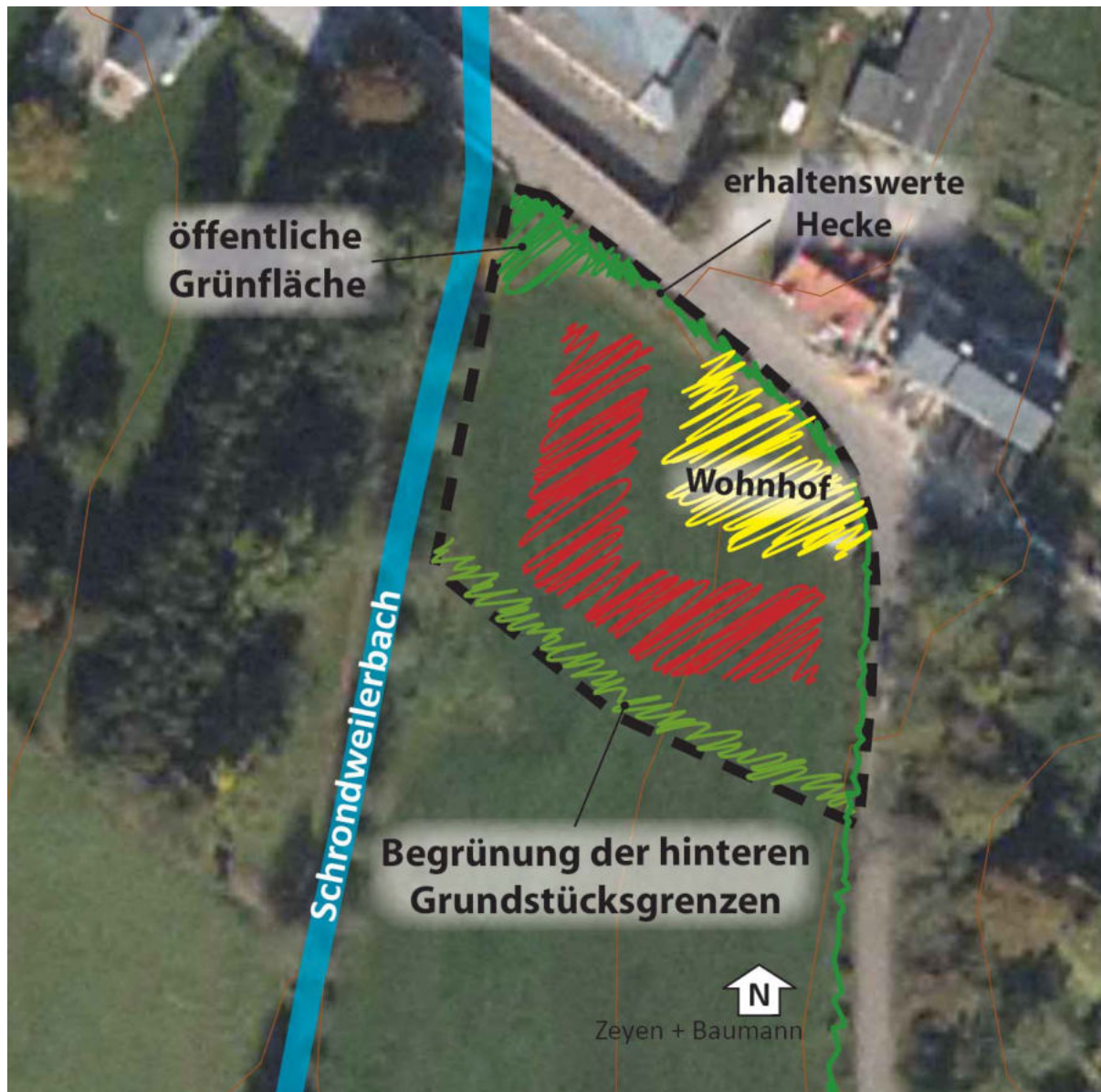


Légende: PAG





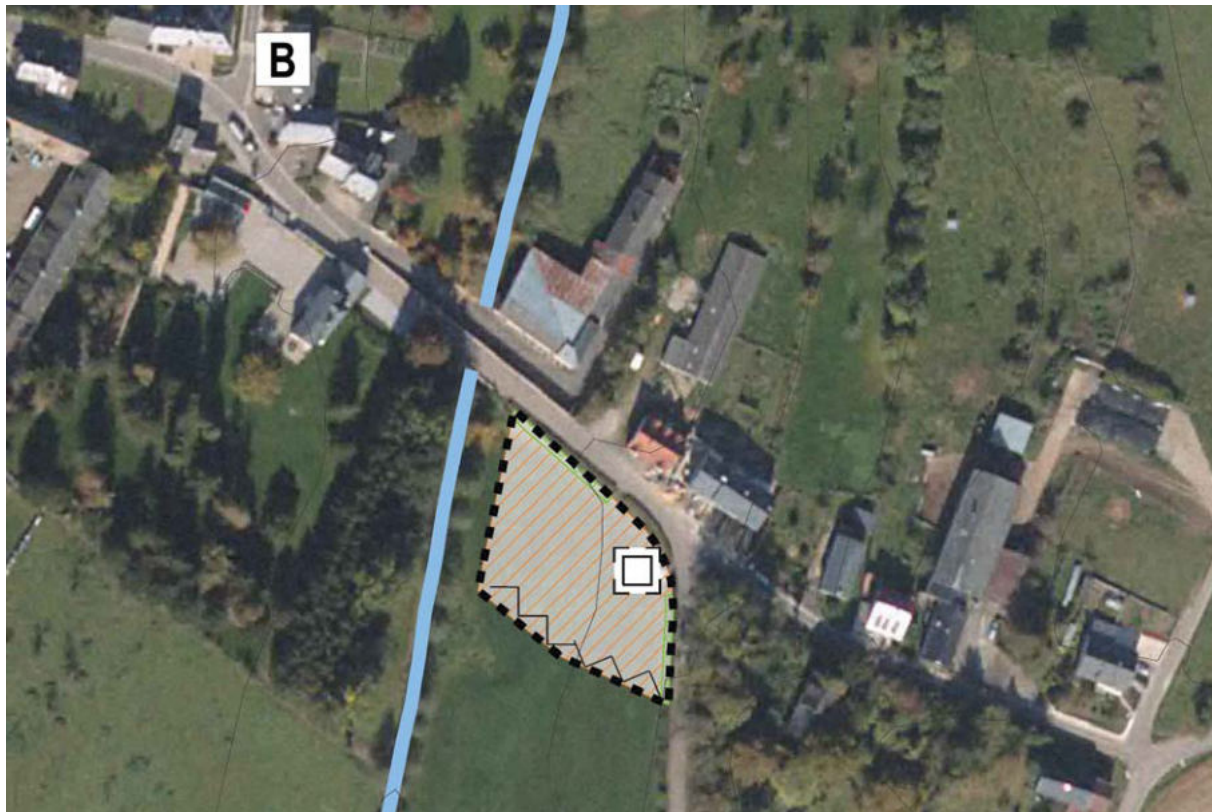
Städtebauliche Herausforderungen - Zielvorgaben



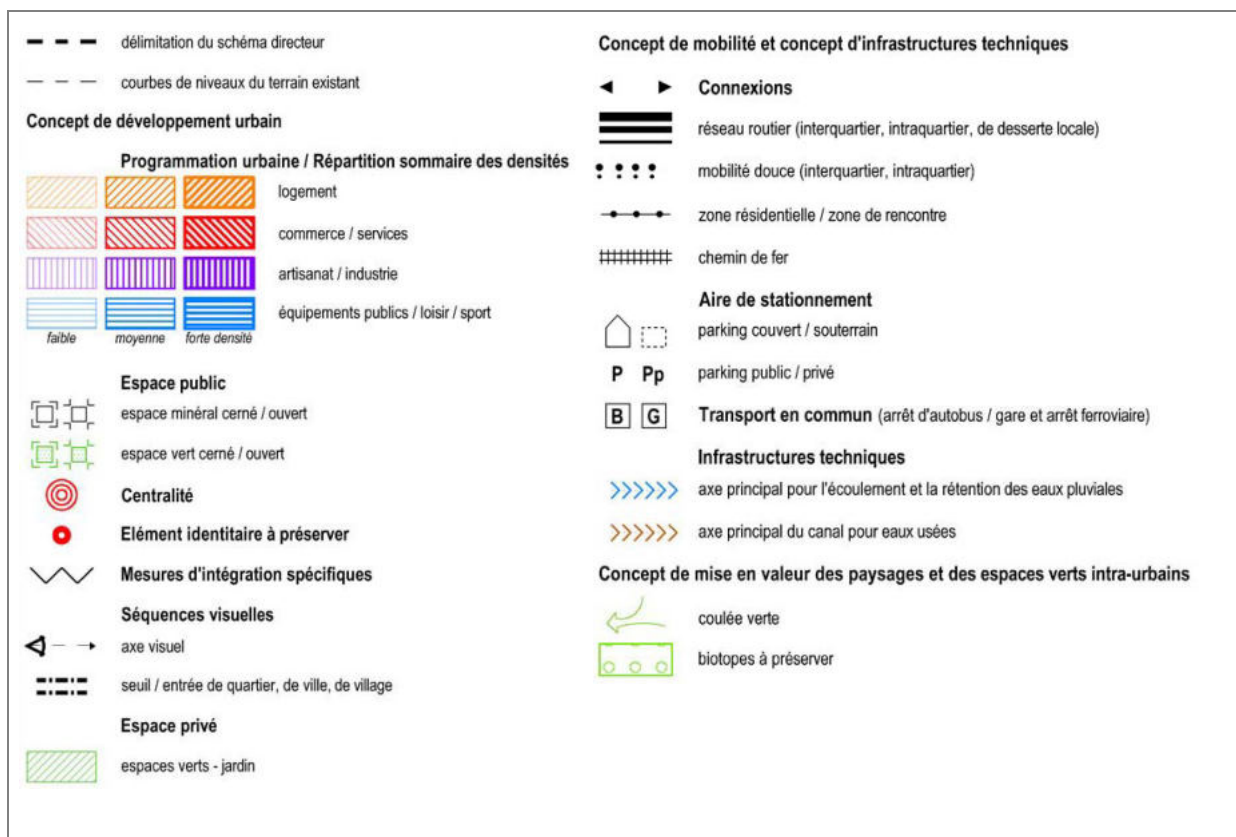
- Schaffung einer neuen Hofsituation durch die Bebauung / Anpassung an die Hofbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Rue de l'Ecole
- Abrundung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft
- Begrünung der hinteren Grundstücksgrenze als harmonischer Übergang zur offenen Landschaft
- Erhalt der Hecke als Biotopstruktur



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 aus Einfamilienhäusern mit verträglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste
- Doppel- oder Reihenhausbauung

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 $\pm 25\%$



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

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

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

- Grünfläche am nordwestlichen Rand als Retentionsbereich für das Niederschlagswasser
- Wohnhof an der Rue de l'Ecole

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

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

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern und weist nur kurze fußläufige Distanzen zu den öffentlichen Funktionen sowie den Haltestellen des ÖV auf.



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

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 Bebauung soll an der Gabelung der Rue de l'Ecole ein Wohnhof entstehen. Die angrenzende Bebauung aus gereihten Einfamilienhäusern und landwirtschaftlicher Hofbebauung weist zwischen 1 und 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen Reihenhäusern zusammensetzen.

Die Bautiefe der Gebäude sollte nicht mehr als 12 m betragen.

**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

In diesem Schéma Directeur ist keine Schwerpunktbildung hinsichtlich der Nutzung, der Dichten und der öffentlichen Räume vorgesehen.

g – Verteilung und Überblick: städtebauliche Dichten

la répartition sommaire des densités- Art.16.1.2g

HAB-1					
COS	max	0,30	CUS	max	0,65
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	23
	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 ausschließlich Einfamilienhäuser vor.

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

Das Planungsgebiet grenzt auf seiner südlichen Seite direkt an den Ortsrand. Hier sollte mittels Eingrünung der Gärten z.B. durch eine Heckenstruktur aus Sträuchern und Bäumen ein sanfter Übergang von der offenen Landschaft auf die Bebauung geschaffen werden.

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 den neuen Platz und die L-Stellung der neuen Gebäude kann ein neuer Ortseingang geschaffen werden.

k – Erhaltung und Inwertsetzung der charakteristischen und identitätsbildenden Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

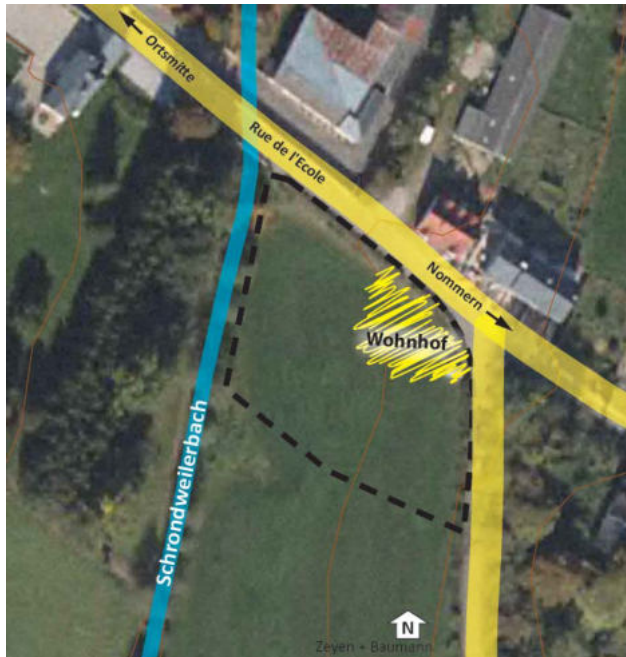
les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art.16.1.2k

Die Hecke entlang der Straße sollte als Biotopstruktur erhalten bleiben.



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

Die gesamte Fläche des Schéma Directeur grenzt direkt an die Rue de l'Ecole und kann von der Straßengabelung aus erschlossen werden.

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

- vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen
- Wohnhof und Zuwegung müssen gebaut werden

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.

d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art.16.1.3d

Die bestehende Bushaltestelle in der Rue de l'Ecole 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

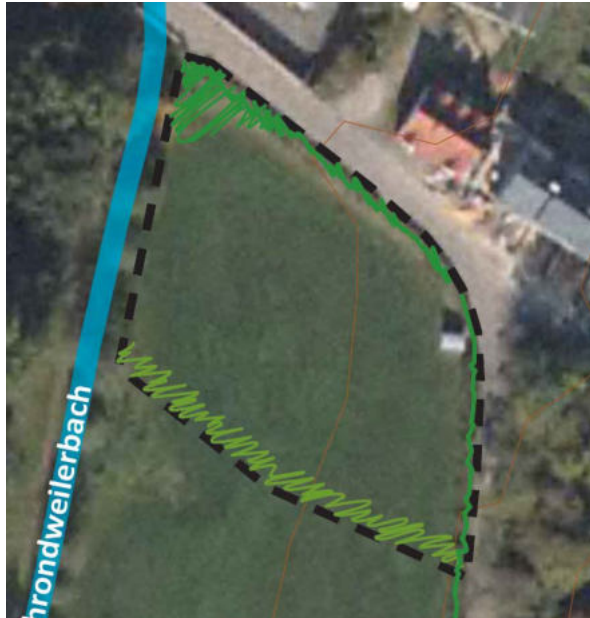
Die Lage des PAPs an bestehenden Straßen ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügen.



Auf Grund der kleinen Größe des Gebietes ist bei der Erstellung des PAPs die Notwendigkeit einer Regenwasserretention mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären.

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



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

- Die Fläche rundet den Siedlungskörper gegenüber der offenen Landschaft ab
- Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen mit heimischen Gehölzen als sanfter Übergang des Siedlungsbereichs in die offene Landschaft

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Die Begrünung der hinteren Grundstücksgrenzen schafft einen Grünstreifen als Verbindung bestehender Grünstrukturen am Siedlungsrand.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die Hecke entlang der Straße soll erhalten bleiben.

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 2 Eigentümern zusammen

c – Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art.16.1.5c

Das Gebiet kann in einer Phase 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 nur eine PAP-Fläche.