



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue de l'Ecole» 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

**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

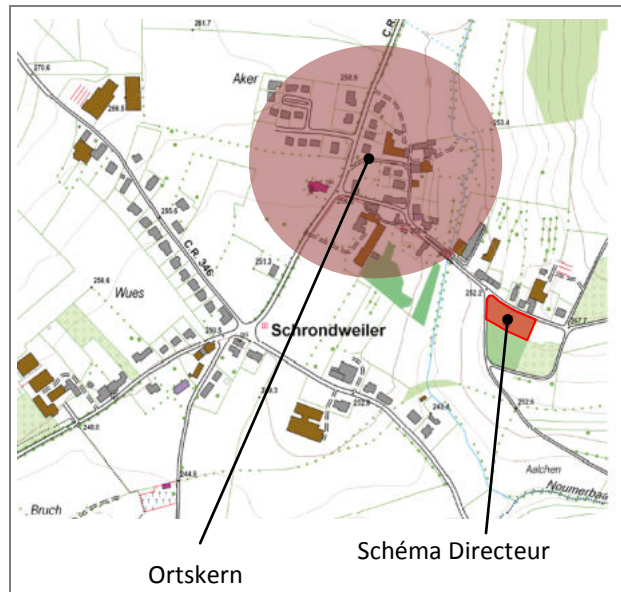


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

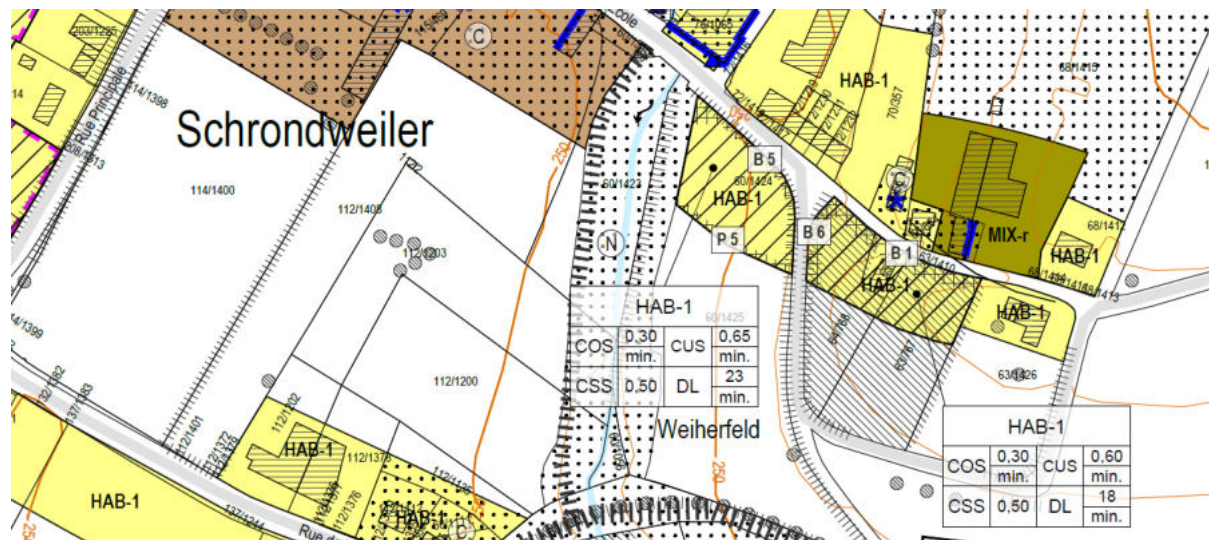
Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** Am östlichen Ortsrand von Schrondweiler an der Rue de l'Ecole
- **Größe:** 0,17 ha
- **Topographie:** leichtes Gefälle (2,5%) nach Westen
- **Angrenzende Bautypologie:** landwirtschaftliche Hofbebauung, Reihenbebauung, freistehende Einfamilienhäuser
- **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de l'Ecole
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle 250m
- **Natur, Landschaft:** Gehölzaufwuchs, Sukzessionswald, exponierte, weithin sichtbare Ortsrandlage

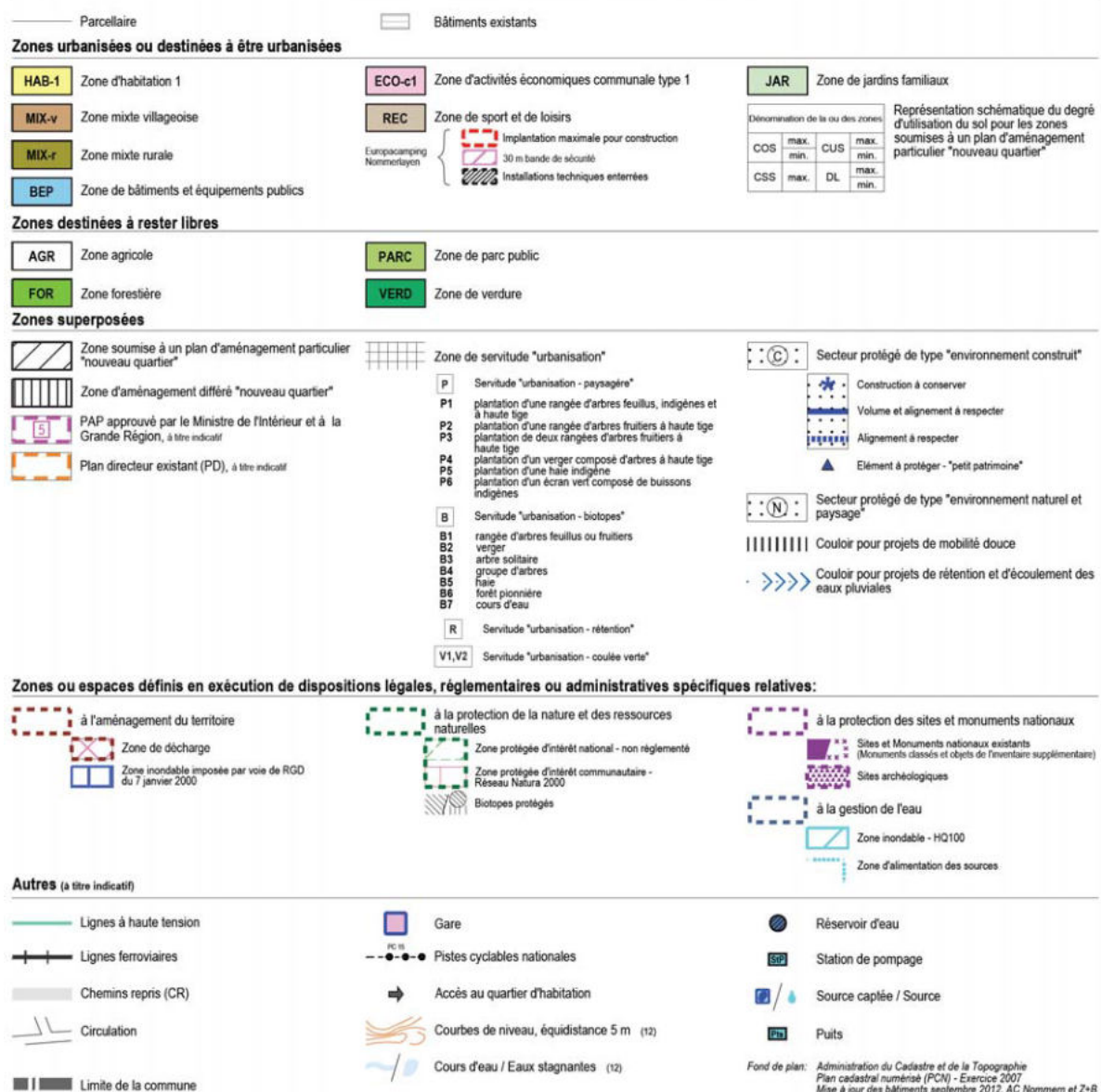




Auszug aus dem PAG-Projekt



Légende: PAG



**Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben**

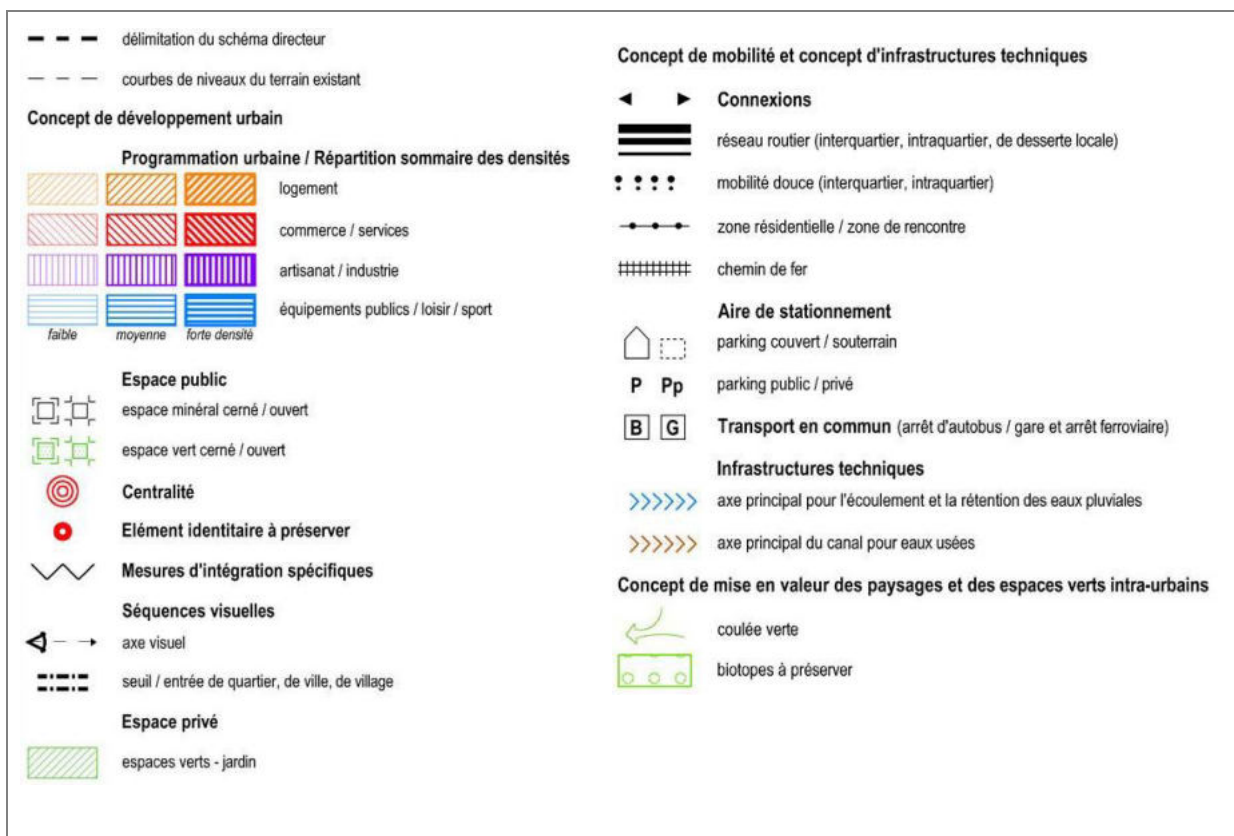
- Erhalt der schützenswerten Bäume und Heckenstrukturen, insbesondere entlang der bestehenden Straßenzüge
- Behutsames Einfügen von Einfamilienhäusern entlang der rue de l'Ecole



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

Schließung der Baulücke mittels Einfamilienhäusern mit verträglichen Dienstleistern z.B. freiberufliche Dienste

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 $\pm 25\%$.

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

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

Es sind keine neuen öffentlichen Räume vorgesehen.

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.

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

Die neue Bebauung soll hinter den erhaltenswerten Bäumen entlang der Rue de l'Ecole entstehen. Die angrenzende Bebauung aus freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern weist zwischen 1 und 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen Einfamilienhäusern zusammensetzen. Eine gute Anpassung an das Gelände kann durch eine giebelständige Anordnung der Gebäude erfolgen. Die Vertikalstellung der Gebäude zum Straßenraum hin, greift die vorhandene Anordnung mehrerer Gebäude dieses Straßenzuges auf und gewährt eine Durchlässigkeit für Grünstrukturen.

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	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	18
				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 den Typus des Einfamilienhauses 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

Durch die Bebauung der Fläche mit dichtem Baumbestand geht ein gewisser Anteil der Bäume verloren. Um den Verlust zu minimieren, sind die erhaltenswerten Bäume genau zu erheben, bestmöglich in die Planung zu integrieren und zu erhalten bzw. zu ersetzen. Um den begrünten Ortseingang zu wahren, sind die straßenbegleitende Bäume und Hecken zu erhalten. Reduzierter Baumbestand ist zu kompensieren, beispielsweise in der angrenzenden lichten Obstwiese durch ergänzende Bepflanzungen oder anderweitig (z.B. Renaturierung des Schrondweilerbachs).

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

Das Gebiet wird entlang einer bestehenden Straße entwickelt; vorhandene Sichtachsen, visuelle Raumabfolgen und Ortseingänge werden hierdurch nicht beeinflusst.

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 ist bei der Erstellung des PAPs zu erheben, in die Planung zu integrieren und bestmöglich zu erhalten. Schutz des Baumbestandes sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt i beschrieben.

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 hieraus 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

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

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 einer bestehenden Straße ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation, die über ausreichende Leistungskapazitäten verfügt.

Auf Grund der geringen 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

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

Die bestehende ortsrandprägende Vegetation muss weitgehendst erhalten bleiben.

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Der bestehende und geplante Baumbestand stellt eine Verbindung zwischen offener Landschaft und Ortschaft dar.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Die bestehenden schützenswerten Bäume sind zu erhalten. Der Verlust von Bäumen ist auf der benachbarten Streuobstwiese oder an einem anderen, im PAP-Verfahren zu bestimmenden Standort durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

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 einem einzigen Eigentümer 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.