



**Commune de Nommern**

## Plan d'aménagement général (PAG)

## Etude préparatoire

### Schéma Directeur

### «Rue Neuve» in Cruchten

Elaboré 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](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

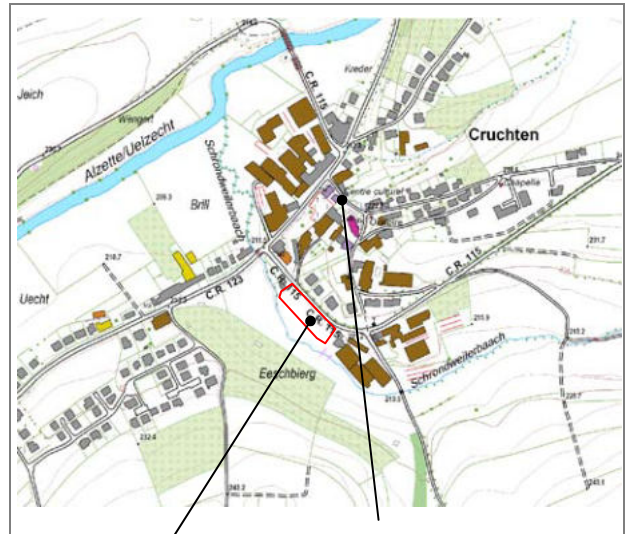


# 1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

## Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** im ursprünglichen Ortskern entlang der Rue Neuve
- **Größe:** 0,30 ha
- **Topographie:** leichtes Gefälle (9-18%) zum Schrondweilerbach hin
- **Angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Hofbebauung
- **Straßen:** rue Neuve
- **Öffentl. Transport:** Bushaltestelle direkt am Gebiet, Bahnhof 900m entfernt
- **Fahrradroute:** nationaler Radweg 600m entfernt
- **Natur, Landschaft:** Als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, junge Bäume entlang der rue Neuve



Fond de plan: map.geoportail.lu

Schéma Directeur

Ortskern

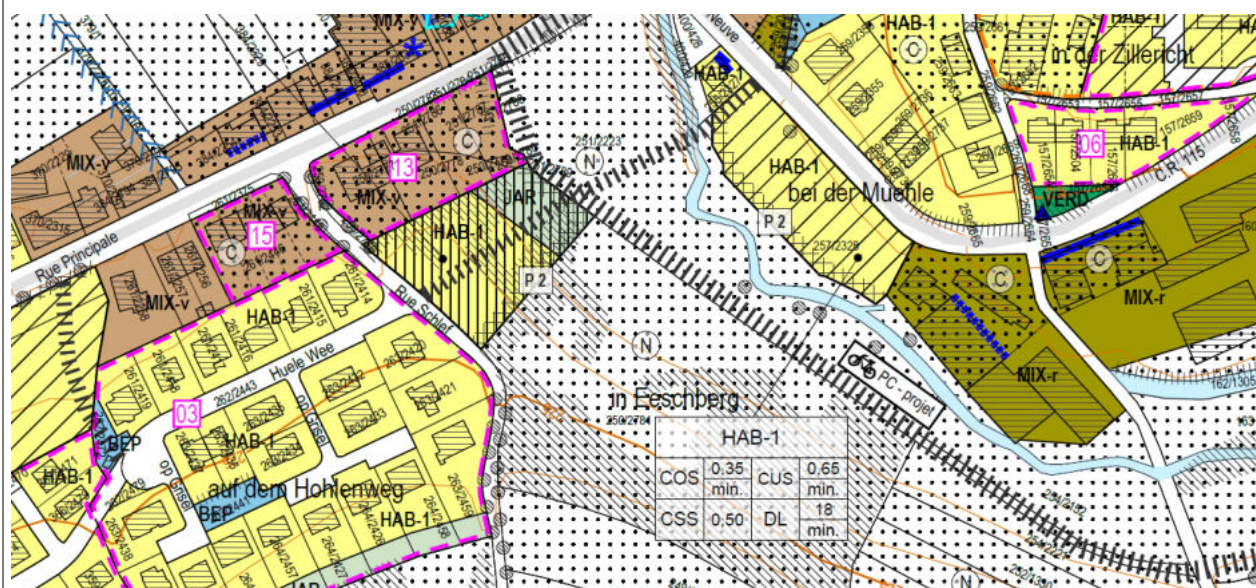
## Bestandsanalyse



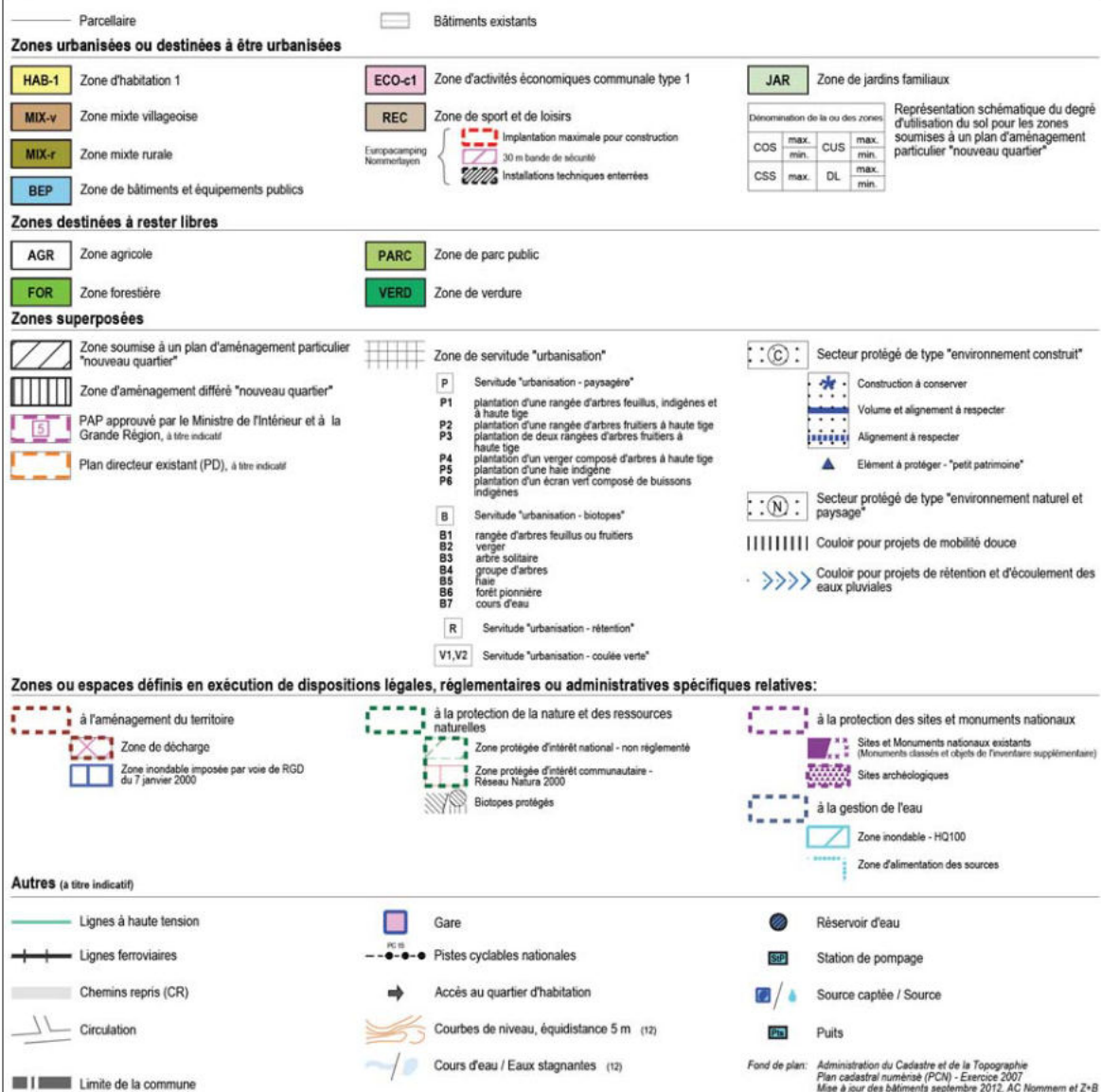
Fond de plan: Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

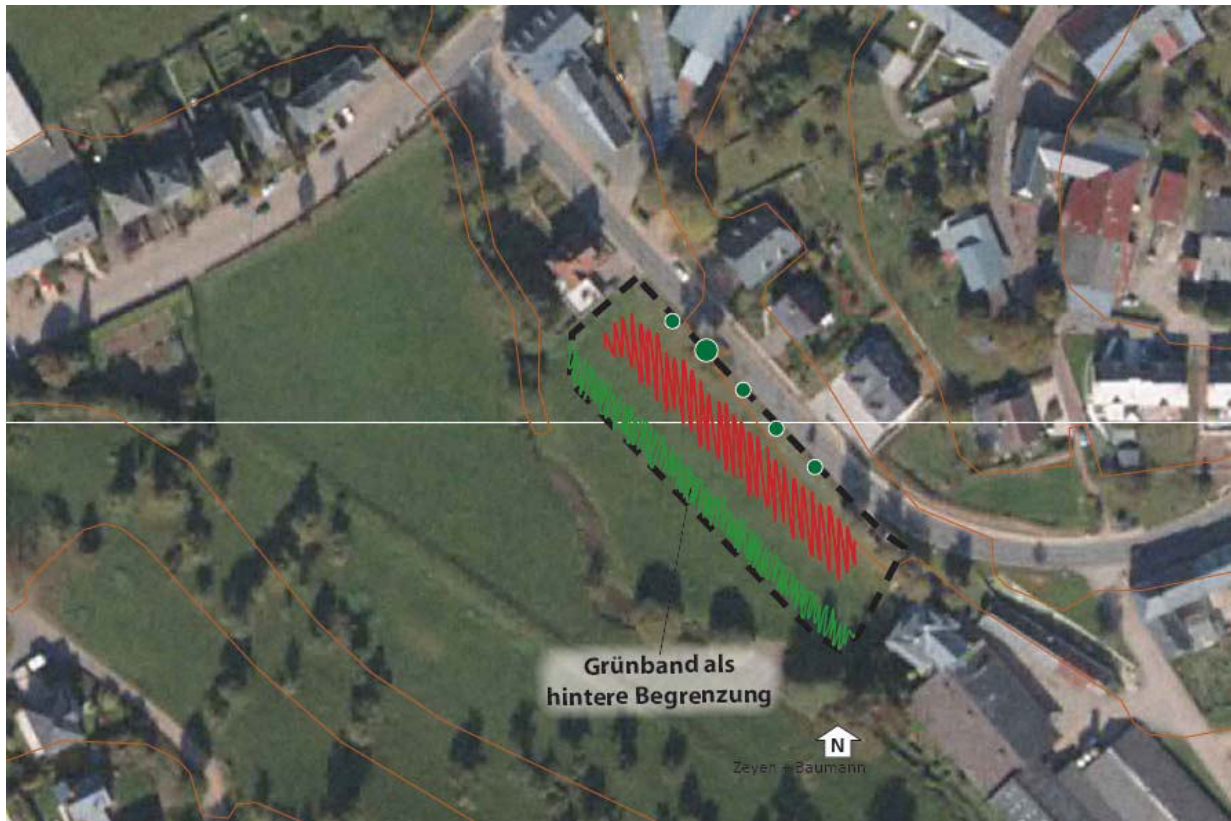


## Auszug aus dem PAG-Projekt



**Légende: PAG**



**Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben**

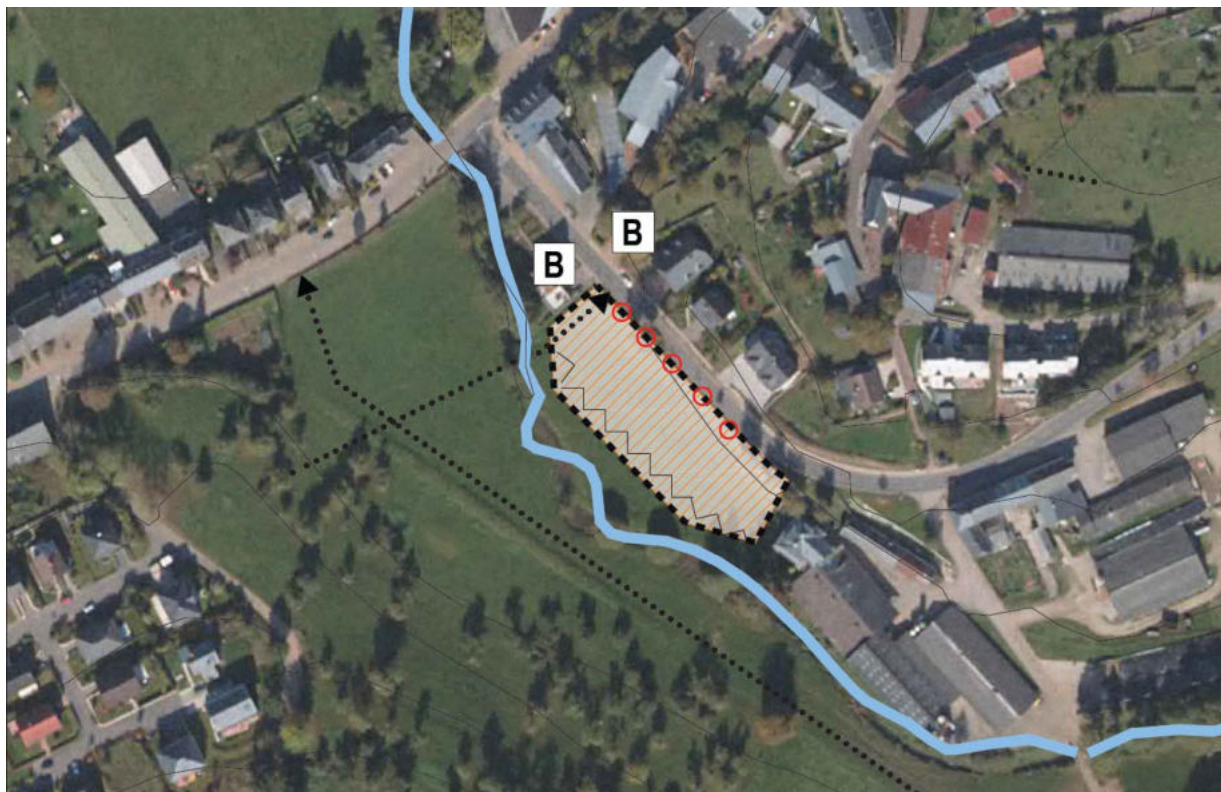
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

- Schließung der Straßenrandbebauung, Schaffen eines Gegenübers zur vorhandenen Bausubstanz
- Erhalten der straßenbegleitenden Laubbäume
- Orientierung der Gärten nach Westen
- Wiederherstellung des Landschaftsbildes durch ortstypische Bepflanzung der südwestlichen Grundstücksgrenze

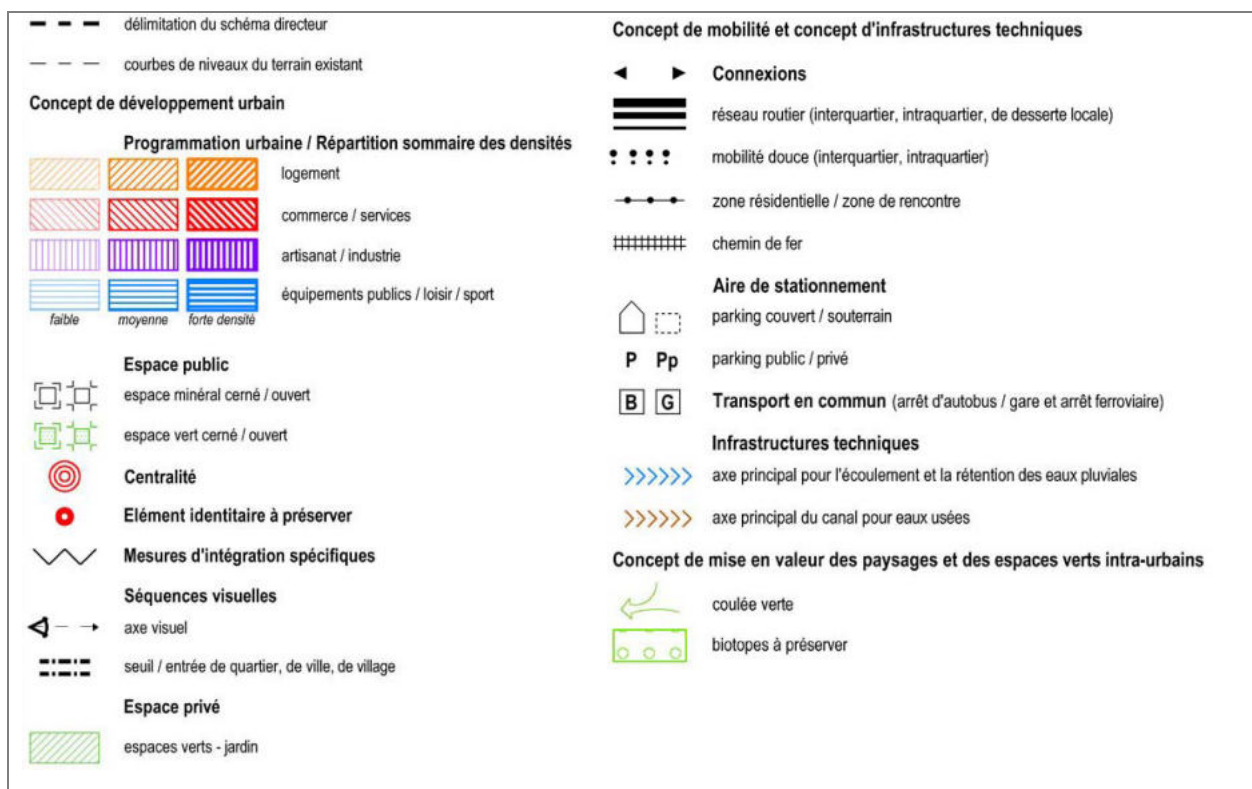




## Schéma Directeur



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



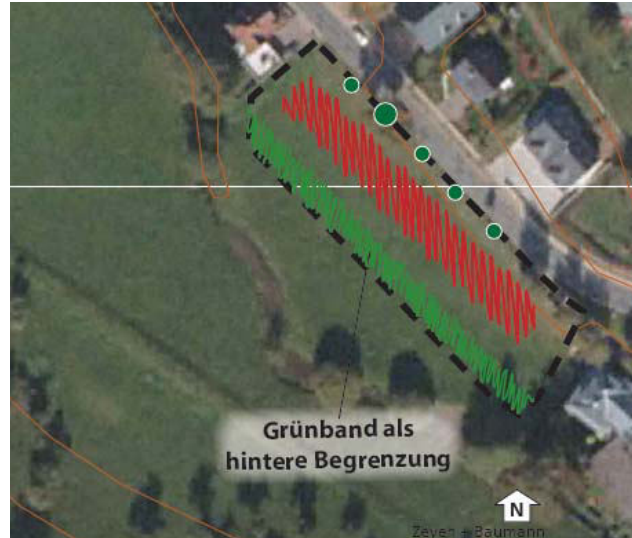
## 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

*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 mit verträglichen Dienstleistern z.B. für freiberufliche Dienste
- Schließung der Bebauungsstruktur durch eine Mischung aus freistehenden Häusern und Doppelhäusern



### **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 (Fußweg, Bürgersteig und Grünstreifen für Straßenbäume) abzutretenden Fläche liegt bei etwa 17%.

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

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

Entlang des nördlichen Rands der Bebauung ist ein Fußweg geplant, der eine Verbindung zu der Siedlung „Schleif“ herstellen soll.

### **d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere**

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

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen an den Ortskern und die Haltestellen des ÖV angebunden. Durch einen zusätzlichen Weg in Richtung Wohnviertel „Schleif“ soll eine bessere Vernetzung von „Neu“ und „Alt“ erzielt werden.

### **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*

Mit der geplanten Bebauung soll das Siedlungsgefüge geschlossen werden und eine Raumkante entlang dem C.R. 123 entstehen. Die angrenzenden Einfamilienhäuser weisen mehrheitlich 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Um einen rationalen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollten sich die Neubauten aus 2-stöckigen, gereihten Einfamilienhäusern zusammensetzen.

### **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*

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem Wohnen. Hinsichtlich der Dichte und des öffentlichen Raumes ist keine Schwerpunktbildung vorgesehen.

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

HAB-1					
COS	max	0,35	CUS	max	0,65
	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 eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäuser 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*

Zur Schaffung eines natürlichen Übergangsbereichs in die offene Landschaft ist auf der westlichen Seite der Wohnbebauung die Bepflanzung mit einer Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen im PAP festzusetzen. Entlang dieser Grundstücksgrenze dürfen keine Gartenzäune errichtet werden, sondern nur natürliche Abgrenzungen in Form von heimischen Hecken.

**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*

Die geplante Häuserreihe grenzt direkt an die landschaftsprägende Aue des Schrondweilerbaches. Deshalb spielt hier eine landschaftsintegrierende Bepflanzung am Übergang in den Ortsrand eine wichtige Rolle.

Die Schaffung neuer Baukörper an dieser Stelle soll dazu beitragen, die Bausubstanz innerhalb des Ortskerns zu stärken, den Straßenraum besser zu fassen und somit auch die dort oft erhöhte Fahrgeschwindigkeit zu drosseln.

**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*

Entlang der Straße steht eine Baumallee, die sich weitgehend aus jungen Laubbäumen zusammensetzt, und zu erhalten ist. Durch die Neubepflanzung des Ortsrandes mit einer Baumreihe werden die Auswirkungen des Baugebietes auf den angrenzenden innerörtlichen Grünzug gemindert.



### 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

#### **a – Anschlüsse und Verbindungen**

*les connexions - Art.16.1.3a*

Der gesamte Bereich des Schéma Directeur grenzt direkt an die Rue Neue, welche die Verbindung zum Ortskern und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs darstellt. Derzeit ist an dieser Stelle noch kein Bürgersteig vorhanden, der folglich im Rahmen des PAPs geschaffen werden muss. Die Straßenbäume sind zu erhalten.

#### **b – Die 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
- Schaffung eines neuen Fußweges in Richtung Siedlung „Schleif“

#### **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 Neue liegt direkt am Planungsgebiet. Von hier aus besteht über die Linie 403 eine stündliche Verbindung nach Mersch. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von 750m.

#### **e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept**

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

Die Leitungsnetze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation sind in der rue Neue vorhanden und verfügen über ausreichende Leistungskapazität. Ein Bürgersteig entlang der rue Neue muss noch realisiert werden. Auf Grund der kleinen Größe des Gebietes ist bei der Erstellung des PAPs die



Notwendigkeit einer Regenwasserretention mit dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären. Bei Bedarf könnte das Wasser entlang der westlichen Geländegrenze geführt und in den Schrondweilerbach abgeleitet werden.

## 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*

### **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*

Zur Integration der neuen Bebauung in das Ortsbild wird an der nach Südwesten weisenden Grundstücksgrenze die Pflanzung einer Obstbaumreihe aus hochstämmigen Bäumen festgelegt (Bepflanzungstyp P 2)

### **b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen**

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

Die Auswirkungen auf den angrenzenden innerörtlichen Grünzug werden durch die Begrünung der südwestlichen Grundstücksgrenze vermindert.

### **c – Zu erhaltende Biotopstrukturen**

*les biotopes à préserver - Art.16.1.4c*

Die Straßenbäume entlang der rue Neuve sind 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, die Straßenbauverwaltung... zu beteiligen

### **b – Umsetzbarkeit**

*la faisabilité - Art.16.1.5b*

- Das Gebiet gehört einem Eigentümer
- Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Infrastrukturen sind vorhanden

### **c – Entwicklungsphasen**

*le phasage de développement - Art.16.1.5c*

Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase 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.