



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Schrondweilerbaach» in Schrondweiler

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

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



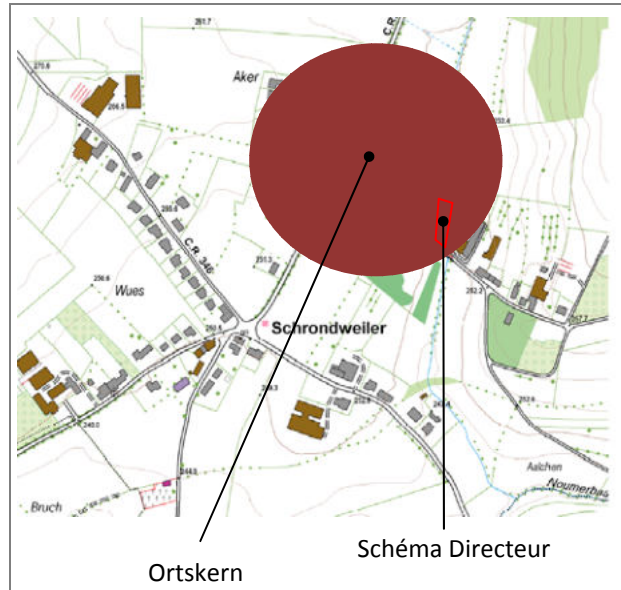


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

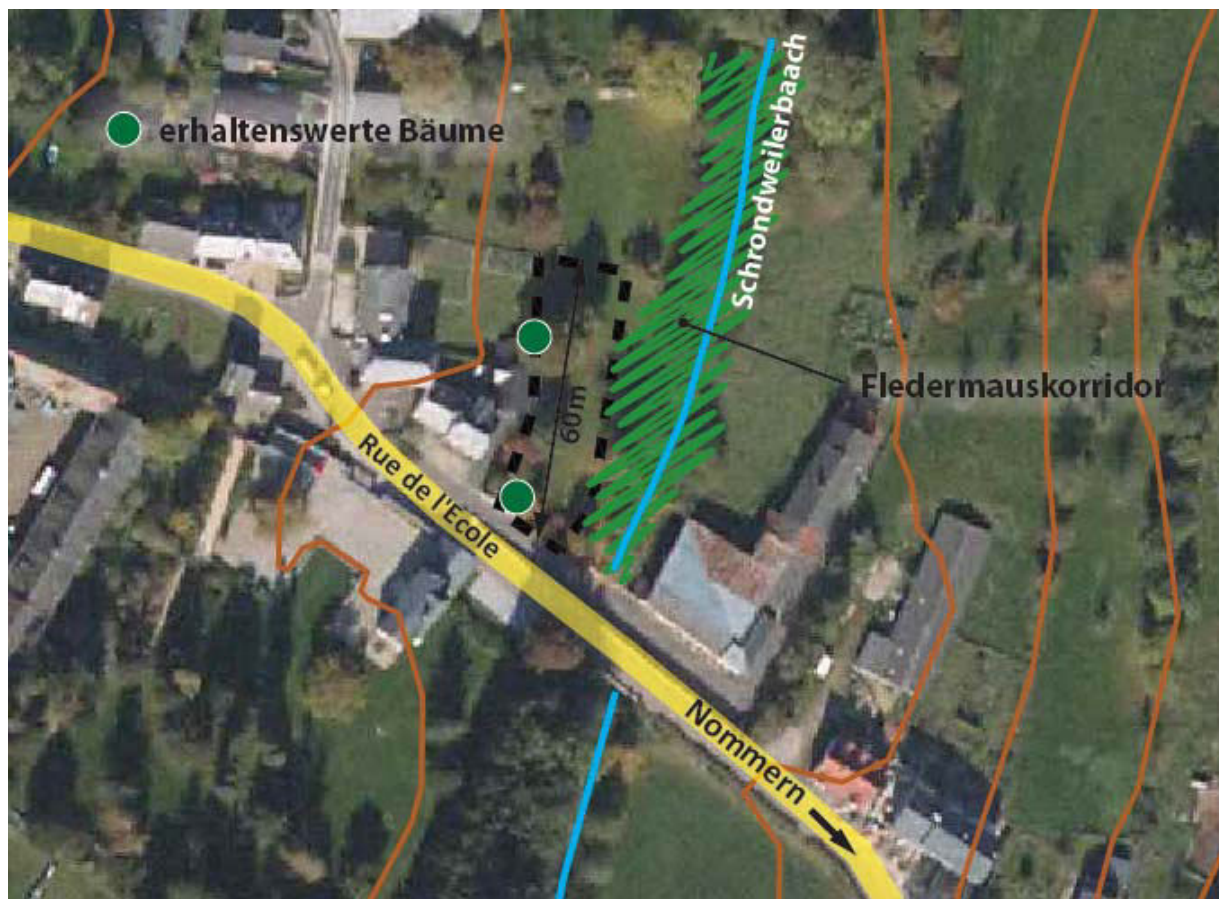
Eigenschaften des Planungsgebietes

- **Lage:** mitten im Ortskern von Schrondweiler an der Rue de l'Ecole
- **Größe:** 0,08 ha
- **Topographie:** weitgehend flaches Gelände
- **Angrenzende Bautypologie:** gruppierte Bebauung, Reihenbebauung
- **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de l'Ecole
- **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle 60m
- **Natur, Landschaft:** Garten mit Baumbestand, vor allem entlang des Schrondweilerbaches der auf der östlichen Seite an das Gebiet grenzt.



Fond de plan: map.geoportail.lu

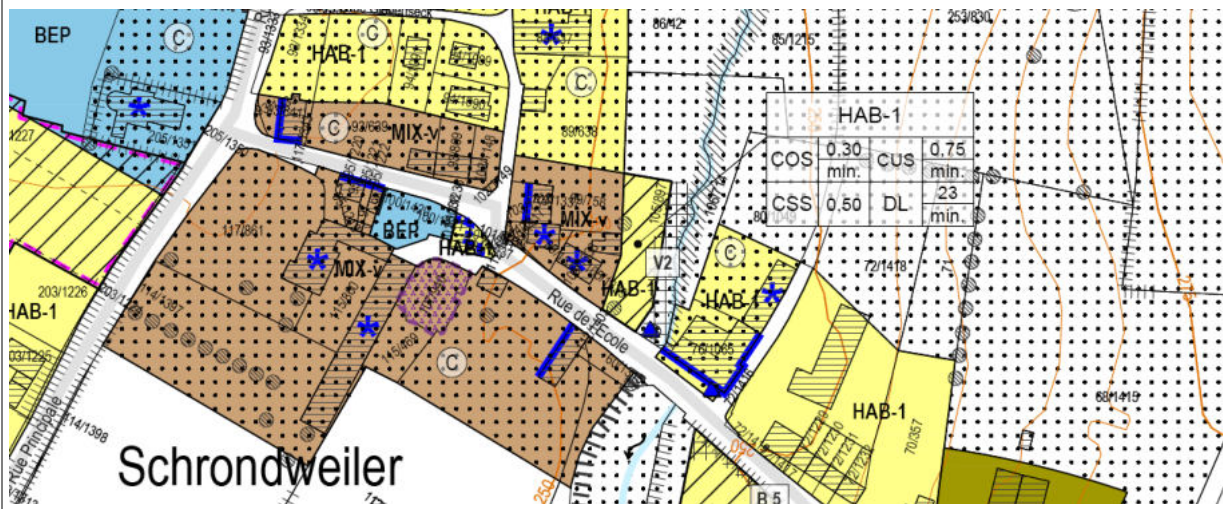
Bestandsanalyse



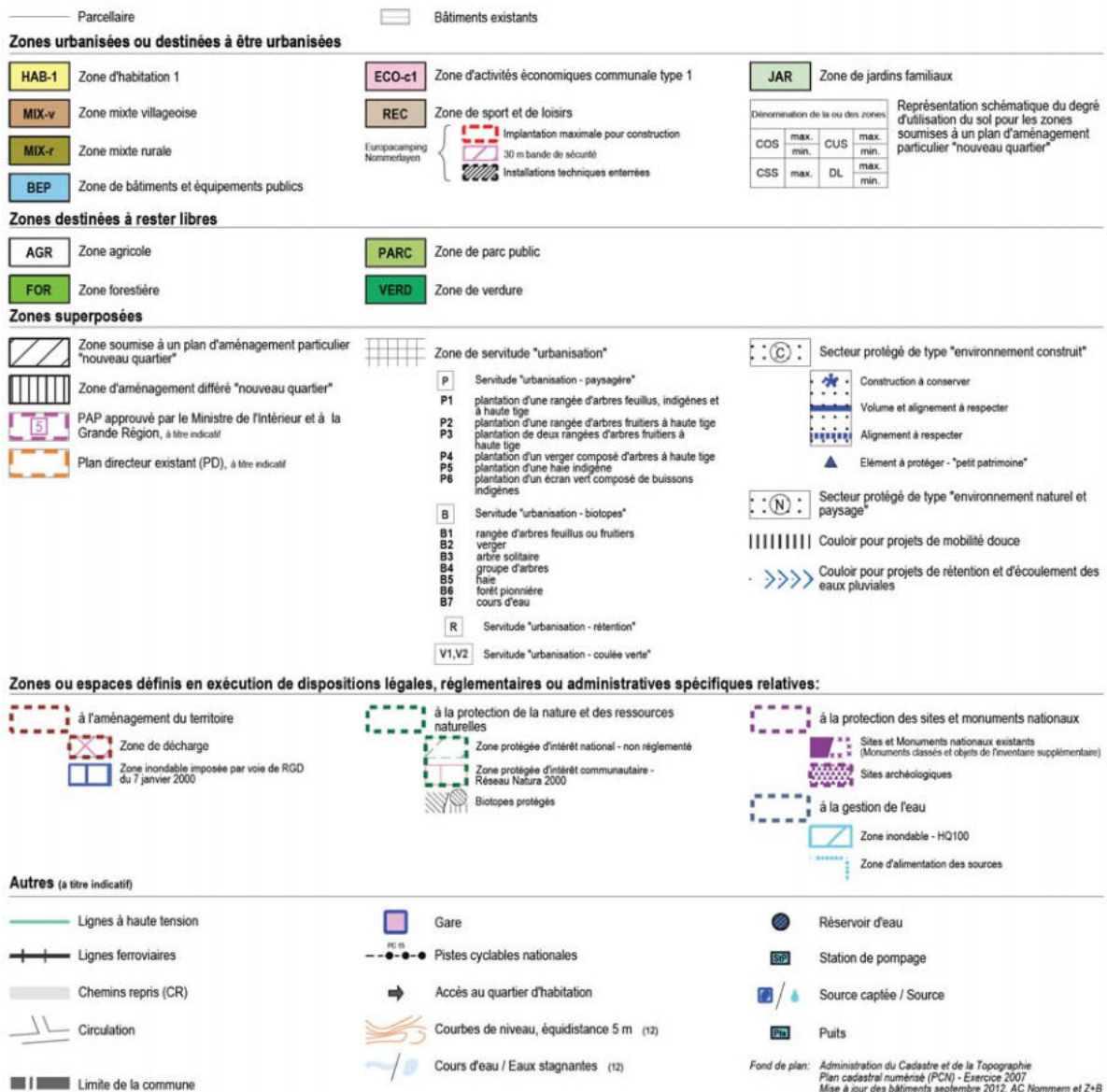
Fond de plan : Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

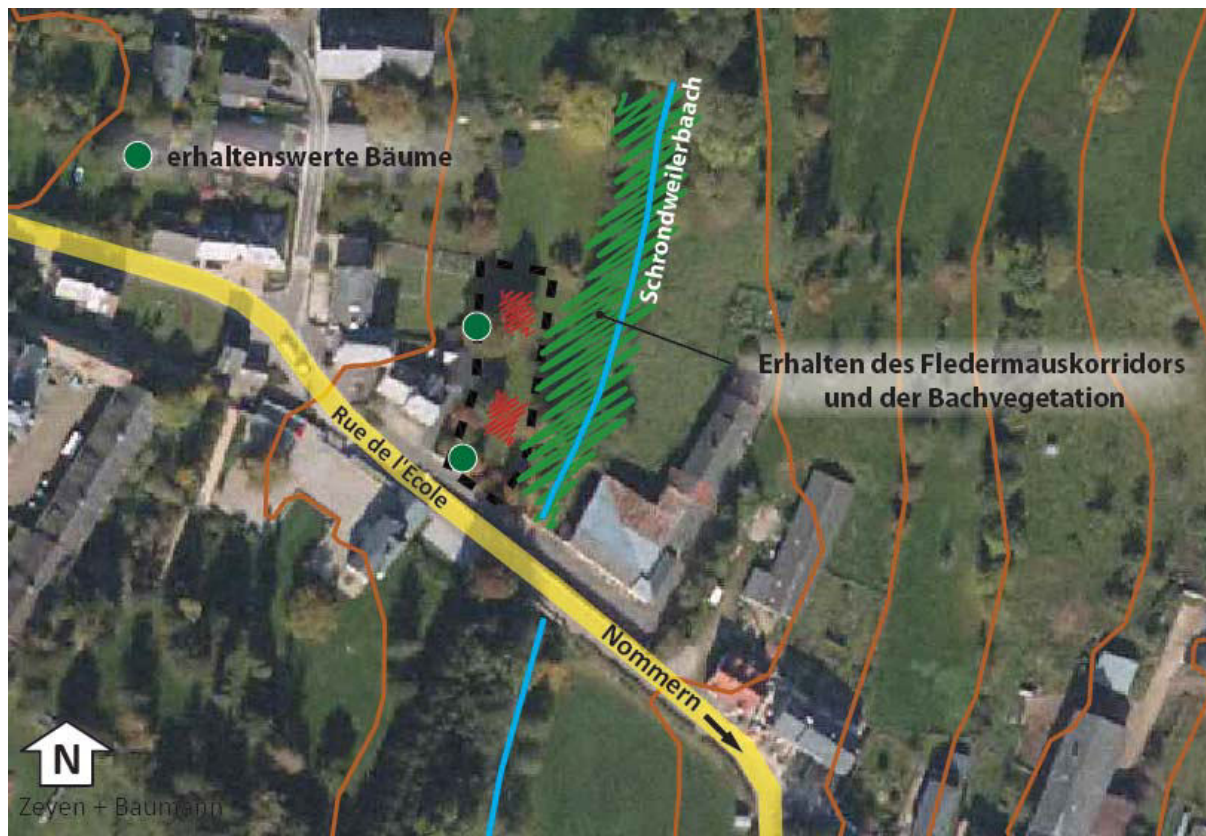


Auszug aus dem PAG-Projekt



Légende: PAG



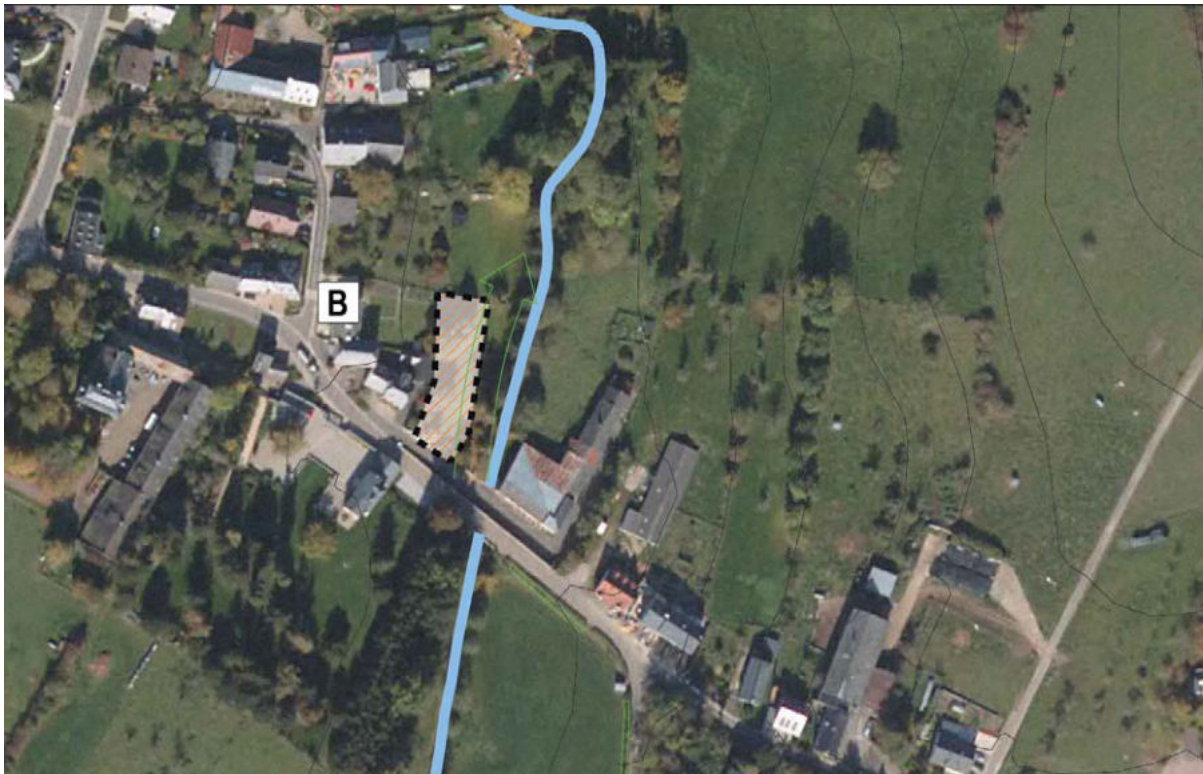
**Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben**

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

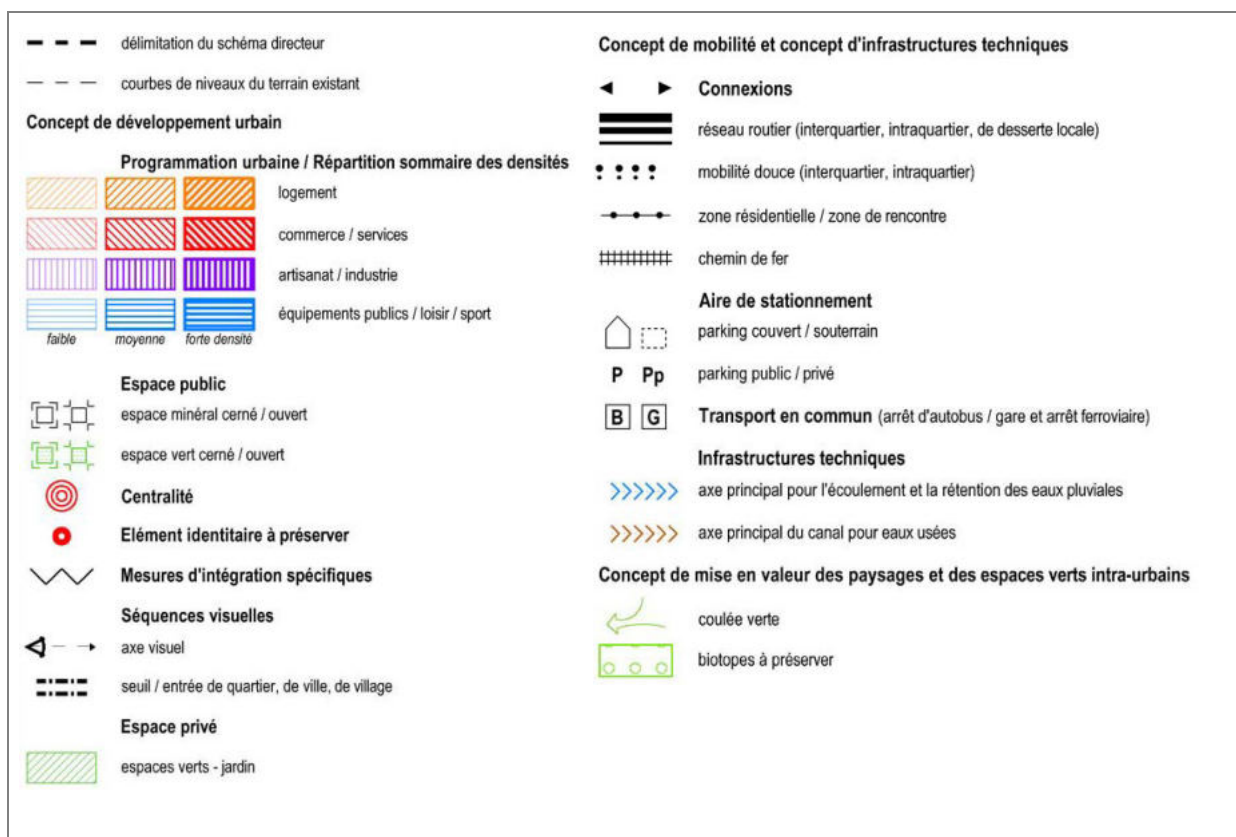
- Der Flugkorridor der Fledermäuse entlang des Schrondweilerbaches darf nicht durch die Neubauten eingeschränkt werden
- Es dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten geschaffen werden
- Die erhaltenswerte Biotopstruktur ist zu erhalten



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

Auf dem Gelände können max 2 Wohneinheiten, in einem Zweifamilienhaus oder in zwei Einfamilienhäusern entstehen.

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 $\pm 5\%$.

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

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

Es ist kein neuer öffentlicher Raum vorgesehen.

d – Nutzungsvernetzung zwischen und innerhalb der Quartiere

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

Das Gebiet liegt mitten im Ortskern und weist sehr 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 Ausrichtung der Gebäude muss in der Tiefe des Geländes erfolgen, wobei diese aneinander oder freistehend hintereinander angeordnet werden können. Die Vertikalstellung der Gebäude zum Straßenraum hin, greift die vorhandene Anordnung mehrerer Gebäude dieses Straßenzuges auf. Die angrenzende Bebauung weist mehrheitlich 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	0,40	CUS	max	0,80
	min	-		min	-
CSS	max	0,50	DL	max	25
				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

Entlang dem Schrondweilerbach verläuft ein Fledermauskorridor, der von Haupt- und Nebengebäuden frei zu halten ist. Die Gebäude müssen eine Minstdistanz von 10 m bis zum Bach einhalten. Die bachbegleitende Vegetation ist zwingend zu 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

Trifft nicht zu.

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 bachbegleitende Biotopstruktur ist zu erhalten.

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 Parzelle des Schéma Directeur grenzt an die rue de l'Ecole und kann von dort aus erschlossen werden. Auf Grund der Anordnung der beiden Einfamilienhäuser hintereinander, muss die Zufahrt des hinteren Gebäudes über einen öffentlichen Weg oder im Falle einer Eigentümergemeinschaft über einen gemeinschaftlichen Weg gewährleistet sein.

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
- eventuell zusätzlicher Wohnweg, der in einem wasserdurchlässigen Material zu gestalten ist

c – Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art.16.1.3c

Die erforderlichen 2 Stellplätze pro Wohneinheit können innerhalb der Wohnhäuser bzw. auf den Einfahrten, oder gesammelt im Eingangsbereich der Parzelle (z.B. in einem Carport) geschaffen werden.

d – Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art.16.1.3d

Die bestehende Bushaltestelle in der Rue de l'Ecole ist leicht zu erreichen. Von hier aus besteht über die Linie 403 eine stündliche Verbindung nach Mersch.

e – Wesentliche technische Infrastrukturen, insbesondere Regenwasserkonzept

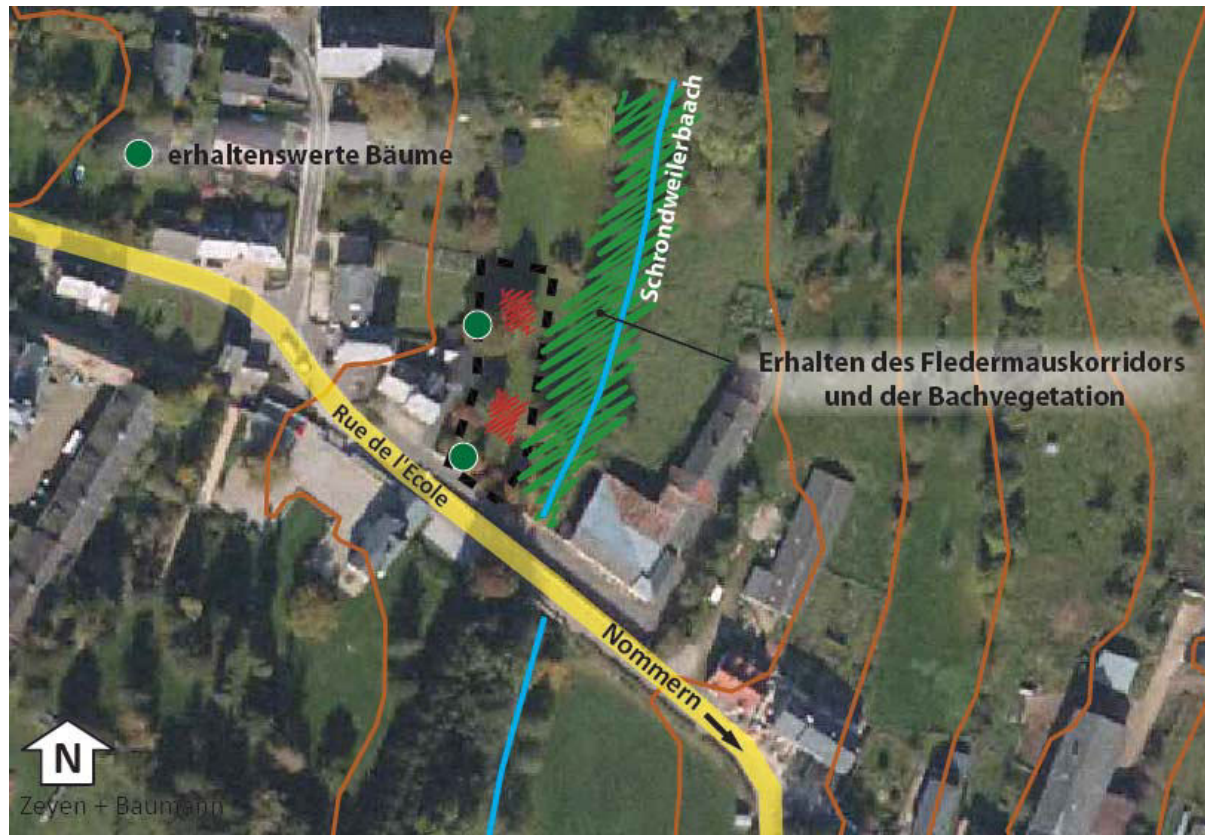
les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art.16.1.3e

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 verfügen.

Da maximal nur 2 Wohngebäude gebaut werden dürfen, 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



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

Bei der Integration der neuen Bebauung in ihre Umgebung ist vor allem der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen zu gewährleisten.

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Der Schrondeweilerbach mit seiner begleitenden Ufervegetation stellt ein wichtiger Grünzug am östlichen Rand der Ortschaft dar. Im Rahmen der SUP – Endbericht (efor-ersa, Mai 2013) ist dieser Grünzug als Habitat für Fledermäuse dokumentiert und daher in seiner Gesamtheit zu erhalten.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Der Bach und seine uferbegleitende Vegetation ist zu erhalten. Die Reduzierung von Gehölzen ist auf der Parzelle im rückwärtigen Gartenbereich durch heimische Laubgehölze 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
- die Parzelle gehört 1 Eigentümer

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.