



Commune de Nommern

Plan d'aménagement général (PAG)

Etude préparatoire

Schéma Directeur

«Rue Principale» in Oberglabach

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



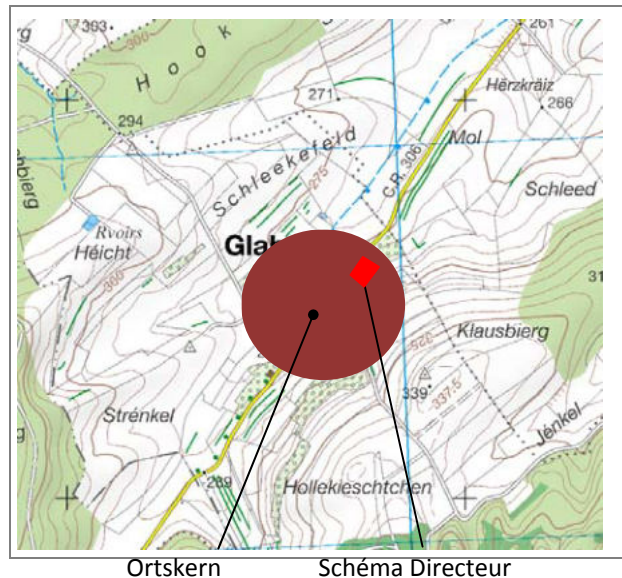


1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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 Principale
- **Größe:** 0,31 ha
- **Topographie:** leichtes Gefälle (2,5%) nach Westen
- **Angrenzende Bautypologie:** Hofbebauung, Straßenrandbebauung
- **Straßen:** C.R. 306
- **Öffentl. Transport:** Bushaltestelle 170m
- **Natur, Landschaft:** bebaute landwirtschaftliche Fläche mit Hof und Scheunen



Fond de plan: map.geoportail.lu

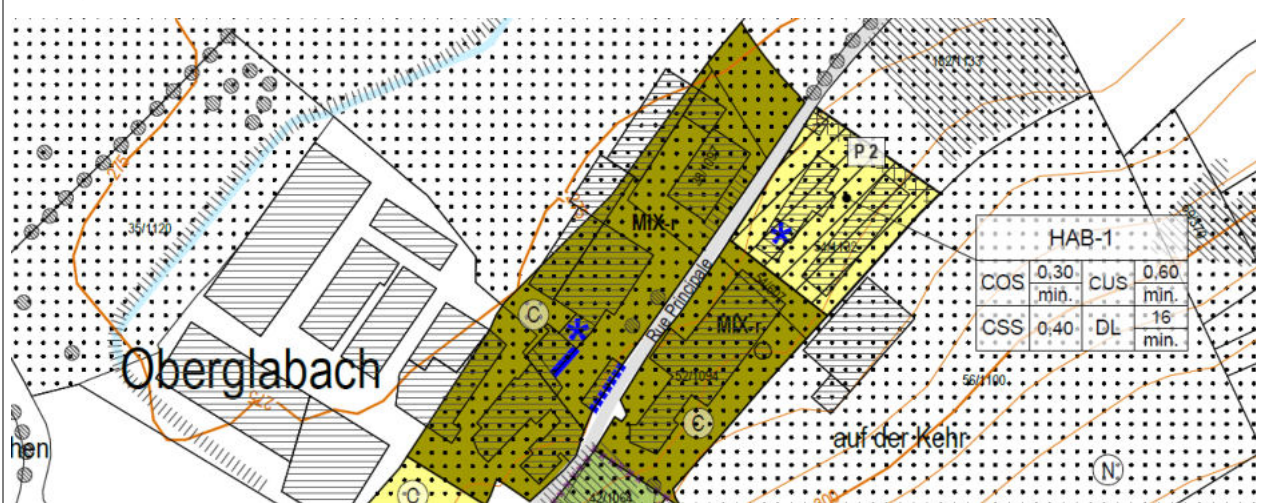
Bestandsanalyse



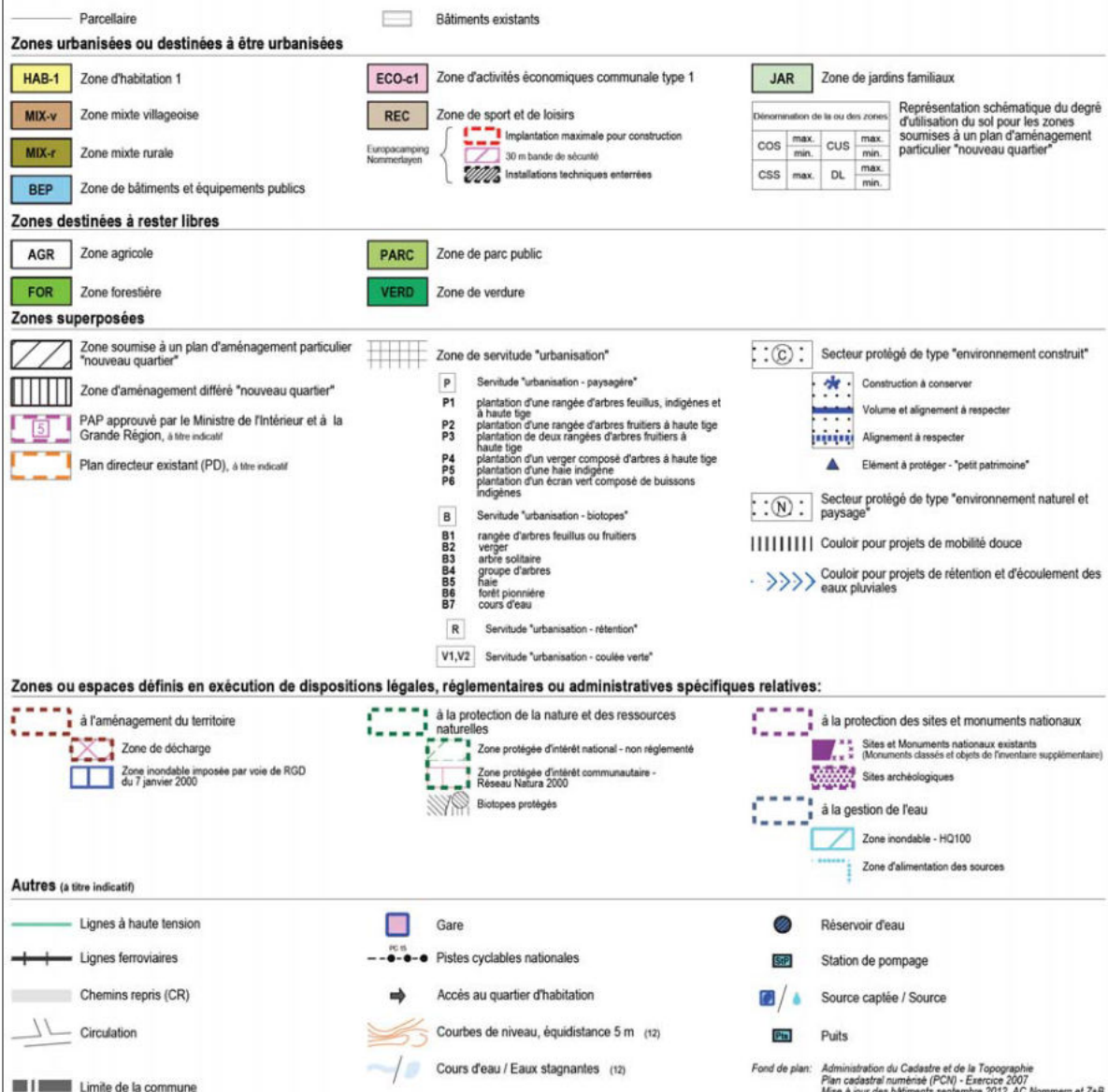
Fond de plan: Orthophoto, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007



Auszug aus dem PAG-Projekt



Légende: PAG





Städtebauliche Herausforderungen – Zielvorgaben

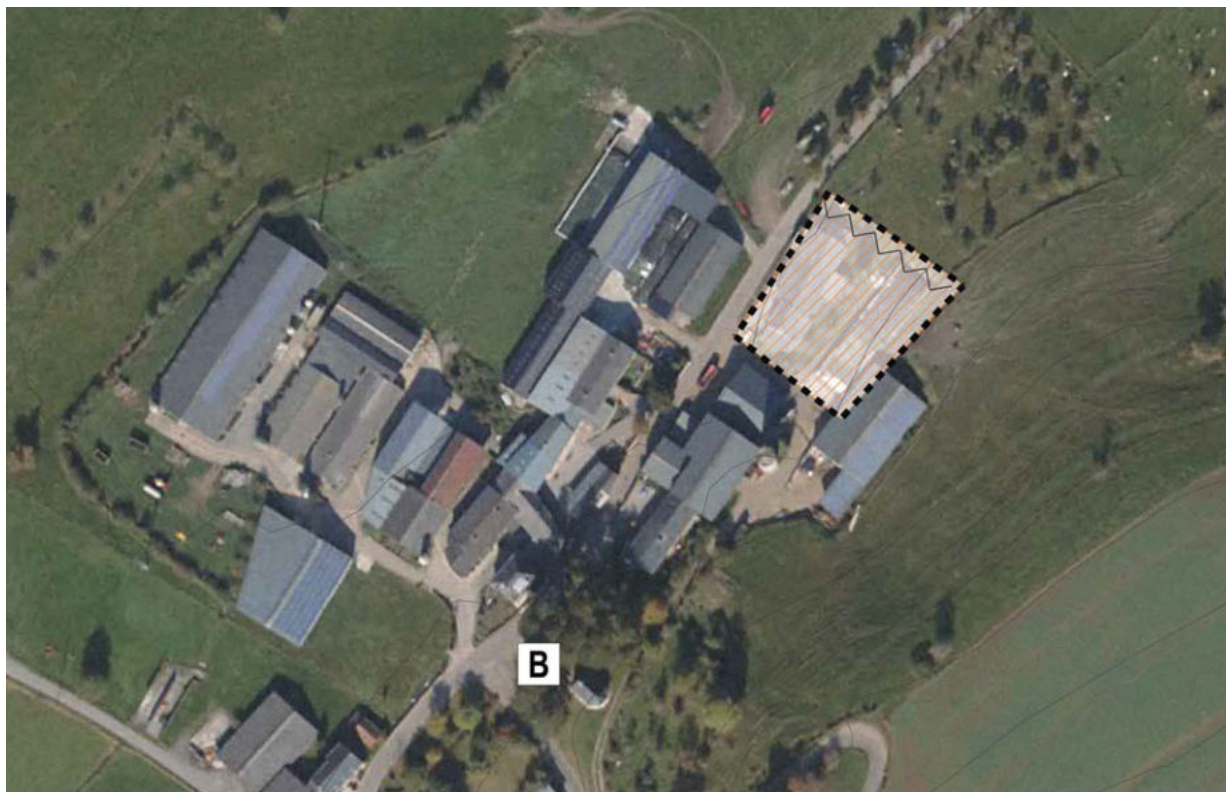


Fond de plan : Orthophoto,, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007

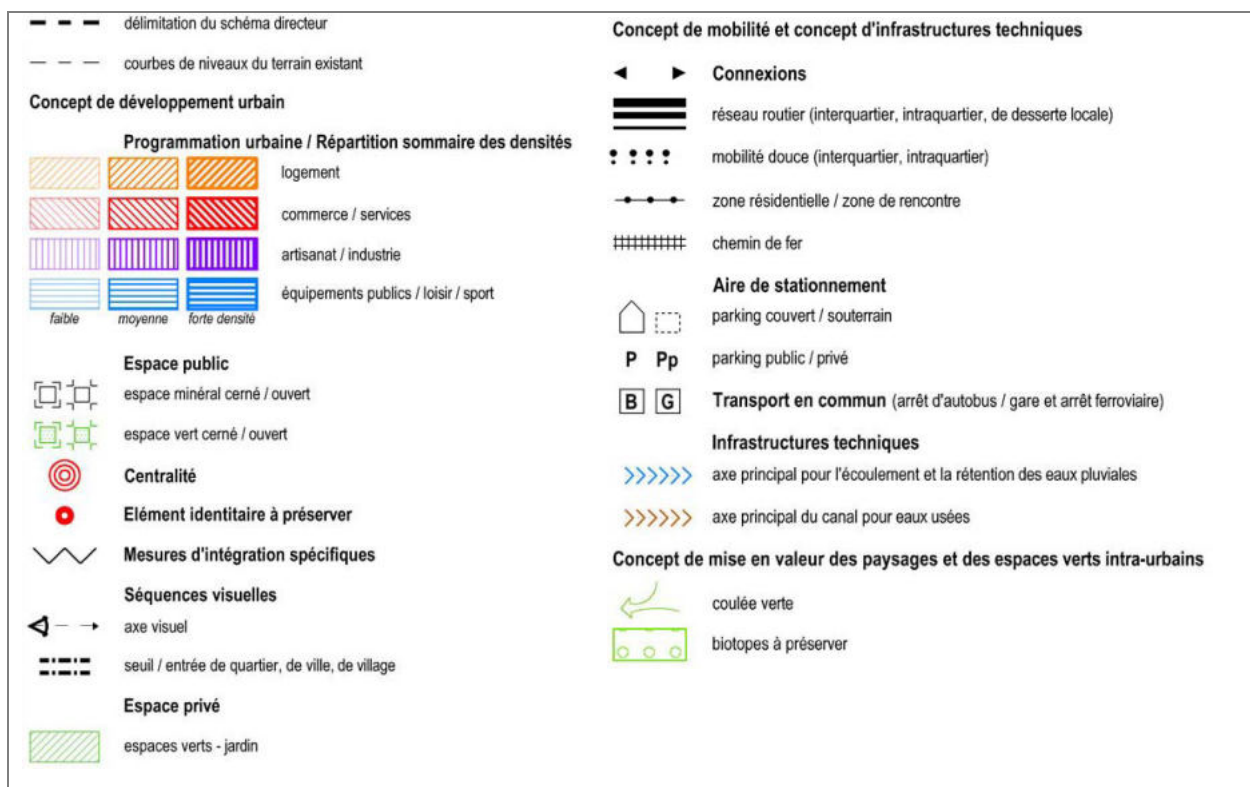
- Erhalt des Wohnhauses
- Erhalt der vorhandenen Bauvolumina und Orientierung der Bebauung, um genügenden Abstand zu den bestehenden Scheunen zu halten
- Eingrünung der Bebauung in Richtung der Ortseinfahrt



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

Der bestehende Trakt aus Scheunen soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Hierfür eignet sich der Typus des Reihenhauses. In den Wohnhäusern können auch z.T. verträgliche Dienstleister, z.B. freiberufliche Dienste, integriert werden.

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 Fläche liegt bei ±5%.

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

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

Dieses Schéma Directeur weist keinen eigentlichen öffentlichen Raum auf. Es ist lediglich ein Streifen zur Realisierung eines Bürgersteigs an die Öffentlichkeit abzutreten.

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 Ort und die Bushaltestelle angebunden.

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 angrenzende Bebauung setzt sich vor allem aus Höfen zusammen. Diese Form soll auch im Rahmen der Umnutzung zum Tragen kommen. Das Volumen der neuen Bebauung sollte in etwa gleich bleiben.

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	0,30	CUS	max	0,60
	min	-		min	-
CSS	max	0,40	DL	max	16
				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

Die vorhandenen Scheunen sollen durch Reihenhäuser ersetzt werden.



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 Integration der Bebauung in den Ortseingangsbereich wird an der nördlichen Gebietsgrenze die Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

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 geplanten Häuser befinden sich am Ortseingang. Deshalb spielt hier die unter Punkt i beschriebene landschaftsintegrierende Bepflanzung am Übergang in den Ortsrand eine wichtige Rolle.

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

Im betroffenen Gebiet befindet sich kein erhaltenswertes Biotop.

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 neue Bebauung grenzt direkt an die Rue Principale; es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

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 Gehwegs entlang der rue Principale

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 Principale liegt 170m vom Planungsgebiet entfernt. 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 Leitungsnetze der Wasserversorgung, für Strom und Telekommunikation sind in der rue Principale vorhanden und verfügen über eine ausreichende Leistungskapazität. Die Umsetzung der Abwasserentsorgung für die gesamte Ortschaft ist in der Genehmigungsprozedur.

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

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

Schaffung eines natürlichen Übergangs der Bebauung in die offene Landschaft durch eine aus heimischen Gehölzen bestehende Eingrünung - Bepflanzung einer einreihigen hochstämmigen Baumreihe (P2).

b – Grünverbindungen und ökologische Vernetzungen

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

Trifft nicht zu.

c – Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art.16.1.4c

Im betroffenen Gebiet befinden sich keine erhaltenswerten Biotope.

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.