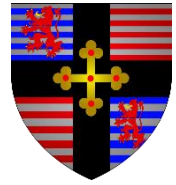

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL
COMMUNE DE WAHL**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs

**Heispelt « Kreuzfeld Nord I / Kreuzfeld Nord II / Kreuzfeld
Süd I / Kreuzfeld Süd II » (SD-H03 / H04 / H05 / H06)**

Schéma Directeur

Juli 2023



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Das vorliegende Dokument umfasst vier räumlich und städtebaulich zusammenhängende Schéma Directeur Flächen. Bei zwei der Schéma Directeur Flächen (SD H04 Kreuzfeld Nord II und SD H05 Kreuzfeld Süd I) handelt es sich um Flächen, welche im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen werden, sodass der Text für diese Flächen dementsprechend nur reduzierte Vorgaben enthält. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist für diese Flächen die Ausarbeitung vollständiger Schéma Directeur erforderlich.

Rahmenbedingungen

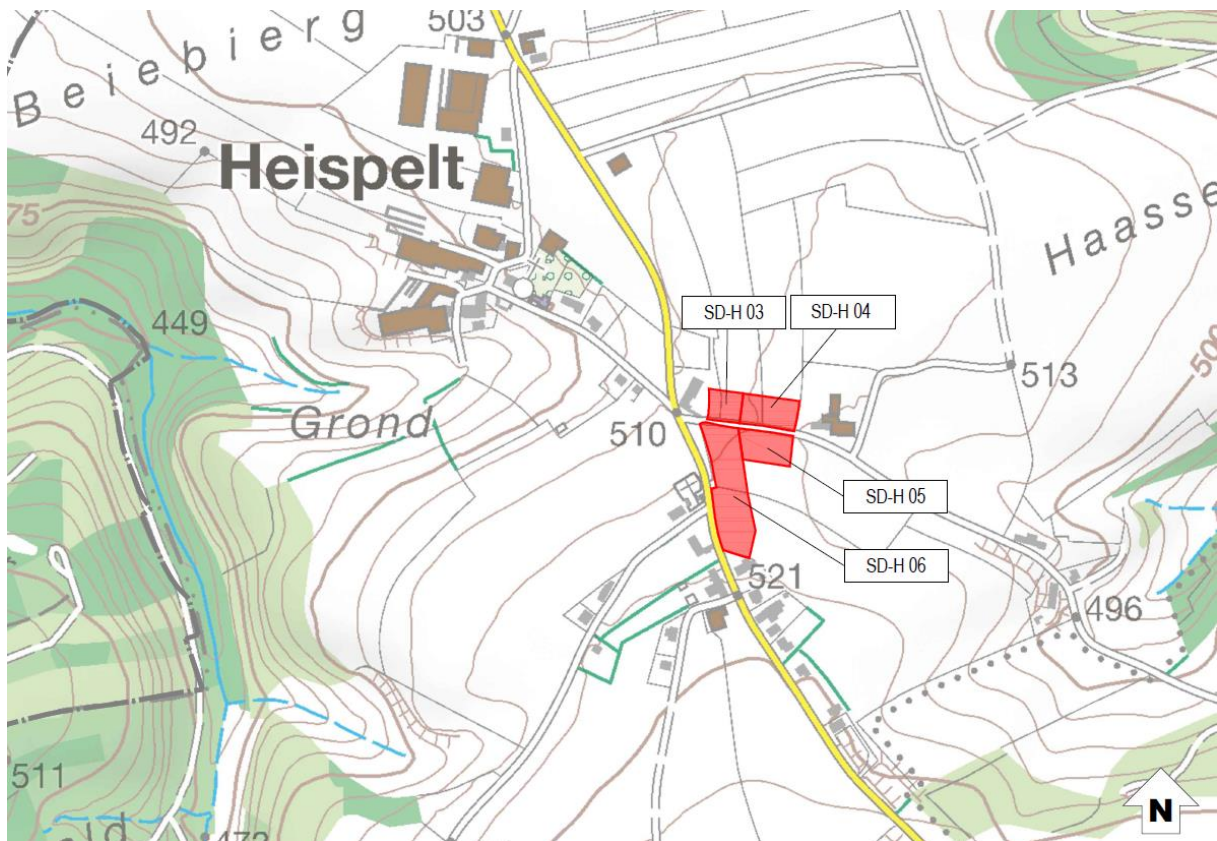
- » **Lage:** die Flächen H03 und H04 (ZAD) befinden sich nördlich der Rue de Rindschleiden. Die Fläche H05 (ZAD) liegt südlich der Rue de Rindschleiden und der Fläche H04 (ZAD) direkt gegenüber. Die Fläche H06 verläuft längs der Rue Principale.
- » **Größe:** 1,08 ha (H02 0,12 ha / H03 0,21 ha / H04 0,20 ha / H06 0,55 ha)
- » **Topographie:** die Flächen H03 und H04, die sich nördlich der Rue de Rindschleiden befinden sind nahezu flach und fallen von Osten nach Westen Richtung Ortsmitte leicht mit ca. 2,5% sowie ca. 1,5% von Nord nach Süd zur Straße hin. Auch die gegenüberliegende Fläche H05 ist nahezu flach. Die Fläche H06 ist ebenso recht flach, sie hat lediglich ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd von ca. 3-5% von West nach Ost.
- » **angrenzende Bautypologie:** ortstypische und teils denkmalgeschützte Hofbebauung, landwirtschaftliche Gebäude, vereinzelt Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** die Fläche H06 verläuft östlich der Rue Principale, während die Flächen H03 und H04 sich nördlich und die Fläche H05 südlich der in der Ortsmitte abzweigenden Rue de Rindschleiden befinden. Die Flächen H03, H04 und H05 können direkt über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Die südliche Hälfte der Fläche H06 kann über die angrenzende Rue Principale erschlossen werden. Entlang der nördlichen Teilfläche verläuft eine Hecke, die erhalten bleiben soll, sodass die Erschließung dieses Bereichs über die Rue de Rindschleiden erfolgen soll.
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestelle *Heispelt* befindet sich in einer Entfernung von zwischen ca. 50 bis 160 m fußläufiger Entfernung in der Ortsmitte an der Rue Principale.
- » **Natur und Landschaft:** es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen

Übergeordnete Zielstellung

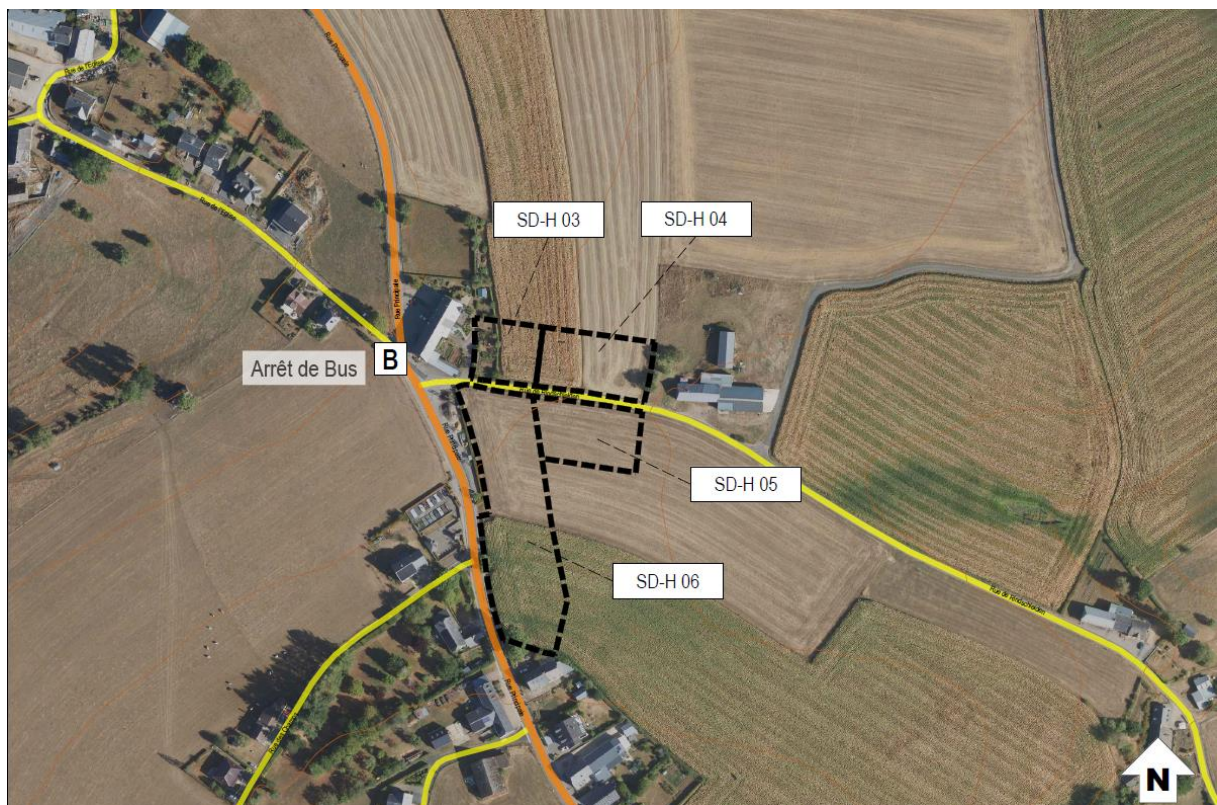
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Verbindung vereinzelt liegender Siedlungsbereiche und eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang des Siedlungsausläufers entlang der Rue Principale und der Rue de Rindschleiden.
- » für eine an die ländlichen Strukturen angepasste Bauweise,
- » für eine an die topographischen und natürlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung,
- » für die Schaffung eines Grünzuges im Bereich von Kirche und Friedhof, der eine Verbindung zu den angrenzenden Landschaftsteilen schafft,
- » für den Erhalt vorhandener Grünstrukturen und die Gestaltung eines grünen Ortsrandes,
- » für die Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen gemäß Artikel 29bis. *Logement abordable* des Kommunalplanungsgesetzes.

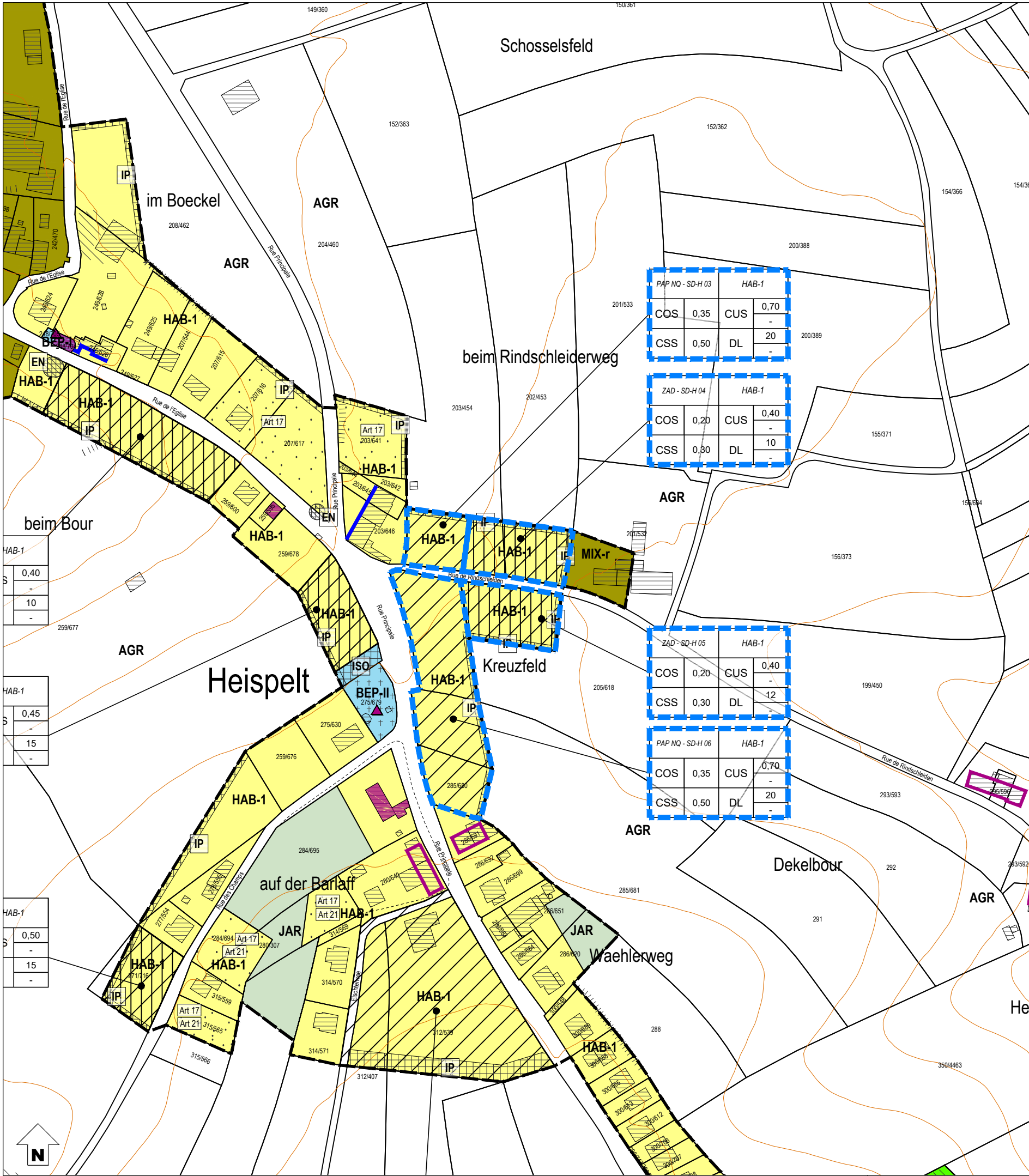
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2022



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	JAR	Zone de jardins familiaux
MIX-v	Zone mixte villageoise	REC	Zone de sport et de loisir
MIX-r	Zone mixte rurale	REC-fb	Zone de sport et de loisir - football
BEP-I	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type I		
BEP-II	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type II		

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur				Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)	
CSS	max.	DL	max. (min.)	

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

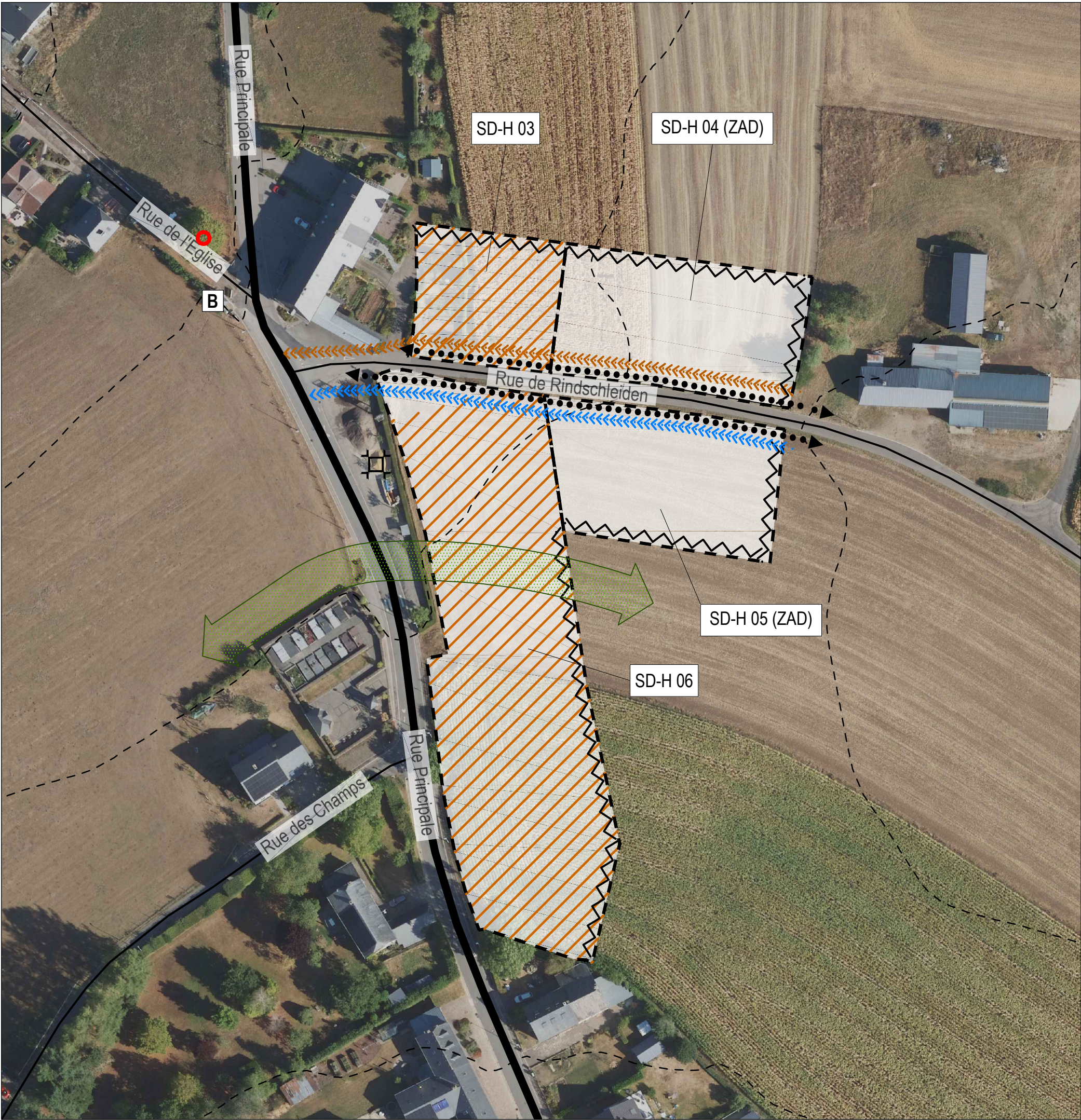
	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone d'aménagement différé		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Gabarit d'une construction existante à préserver
CE-spec	Servitude "urbanisation - cours d'eau spécifique"		Alignement d'une construction existante à préserver
CV	Servitude "urbanisation - préservation du champs de visibilité"		Mur à conserver
DP	Servitude "urbanisation - distance de protection"		Petit patrimoine à conserver
EN	Servitude "urbanisation - élément naturel"		
P	Servitude "urbanisation - intégration paysagère Zehrenheck"		
IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
ISO	Servitude "urbanisation - isolement et transition"		
IT	Servitude "urbanisation - infrastructure technique"		
AC	Servitude "urbanisation - préservations d'accès"		
RS	Servitude "urbanisation - Randschelt"		
TO	Servitude "urbanisation - intégration topographique"		
A-GREV-1	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 1"		
A-GREV-2	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 2"		
A-GREV-3	Servitude "urbanisation - architecturale - Grevels 3"		
P-GREV	Servitude "urbanisation - paysagère - Grevels"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la protection du patrimoine culturel national
	Plans directeurs sectoriels - PDS PDS Paysages (PSP): - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) (6)		Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (5)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (4)		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (4)		Zone de protection d'eau potable (7)
			Zones de protection autour du lac de la Haute-Sûre (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopes protégés (art.17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et de ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)
	Habitats protégés (art.17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, à titre indicatif et non exhaustif)



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2022

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Bebauung der vier Schéma Directeur soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit soweit wie möglich an die typisch ländlichen Strukturen in Form von L-förmiger Bebauung oder auch länglichen Kubaturen anpassen.
- » Im nördlichen Bereich der Fläche H06 verläuft an der westlichen Grenze eine Hecke. Diese grenzt an einen verbreiterten Straßenraum mit derzeit nicht genutztem Randbereich. Die Gemeinde möchte die Hecke erhalten und diesen Bereich nutzen, um durch eine Umgestaltung einen attraktiven Aufenthaltsbereich in der Ortsmitte zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll ebenfalls eine Aufweitung des angrenzenden Kreuzungsbereiches der Rue Principale/ Rue de Rindschleiden erfolgen. Um dies zu erreichen sind im Kreuzungsbereich von den angrenzenden Flächen H03 und H06 Bereiche abzutreten.
- » Um den Erhalt der Hecke entlang der Rue Principale im nördlichen Bereich der Fläche H06 zu garantieren, soll die im Kreuzungsbereich angedachte L-förmige Bebauung um eine gemeinschaftliche Hofffläche mit den zugehörigen Stellplätzen gruppiert werden. Das Gebäude soll als Mehrfamilienhaus mit 3 WE gestaltet werden. Die Erschließung soll von der Rue de Rindschleiden aus erfolgen.
- » Dem Mehrfamilienhaus gegenüberliegend soll auf der Fläche H03 ebenfalls eine L-förmige Bebauung entstehen deren Öffnung zum Kreuzungsbereich orientiert ist und somit eine Einrahmung desselben ergibt.
- » Im südlichen Bereich der Fläche H06 sollen drei Reihenhäuser und nördlich davon zwei Doppelhäuser entstehen. Die Doppelhäuser sollen in L-Form um einen an die Straße anschließenden Platzraum gruppiert werden, an dem auch die benötigten Stellplätze in Form von gruppierten Carports untergebracht werden sollen. Durch den Platz kann der geradlinige Verlauf der angrenzenden Straße unterbrochen und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Straßenraums gesteigert werden. Außerdem kann so der südlichere Teil des von der Hecke umgrenzten Bereichs erschlossen werden ohne die Hecke öffnen zu müssen. Außerdem bildet der Platz das Gegenstück zu der auf der gegenüberliegenden Straße befindlichen Kirche mit Vorfläche und dem nördlich angrenzenden Friedhof.
- » Oberhalb der nördlichen Grenze des Friedhofs soll eine grüne Pufferzone in Form einer coulée verte geschaffen werden, die auf der gegenüberliegenden Seite im Bereich der Fläche H06 fortgeführt werden soll.
- » Bei den beiden Flächen H04 und H05 handelt es sich um eine Straßenrandbebauung entlang der Rue de Rindschleiden, die sich an die umgebende Bebauung anpassen soll. Um eine Fassung des Straßenraums zu erreichen, sollen die Gebäude möglichst nahe der Straße angeordnet werden. Da die beiden Flächen im PAG als ZAD Flächen ausgewiesen werden, wird die Gestaltung der Flächen hier nur kurz angeschnitten. Eine detaillierte Planung soll im Rahmen einer Umklassierung in eine PAP NQ Fläche erfolgen.

- » Durch die Verwendung verschiedener Bautypologien und die damit einhergehende unterschiedliche Stellung der Gebäude zur Straße hin soll eine Auflockerung entlang der teils relativ geradlinig verlaufenden Rue Principale erreicht werden.
- » Der hintere Bereich der Fläche soll von Bebauung freigehalten werden, die Außengrenze soll im Rahmen der Bepflanzungen der privaten Gärten eingegrünt werden, sodass sich die Fläche in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Abbildung 3 Städtebauliches Konzept



Quelle : Zeyen + Baumann, 2023

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Die Fläche der vorliegenden SDs liegen an einer bestehenden Straße. Im Rahmen der PAP NQ soll die öffentliche Fläche im Kreuzungsbereich Rue Principale / Rue de Rindschleiden erweitert werden. Im südlichen Teil der Fläche H06 soll angrenzend an die Straße ein öffentlicher Platzraum entstehen. Der Umfang der in diesem Zusammenhang abzutretenden Fläche liegt für alle vier Flächen bei insgesamt etwa 5 %.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Die Entwicklung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang von bestehenden Straßen.
- » Der Kreuzungsbereich soll erweitert werden und als attraktive öffentliche Fläche in der Ortsmitte gestaltet werden.
- » Gegenüber der Friedhofsfläche soll der öffentliche Raum eine Erweiterung in Form eines gegenüberliegenden Platzraumes erfahren.

Bauliche Integration

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,
les gabarits, l'agencement des volumes*

Durch die Entwicklung der Flächen H03, H04, H05 und H06 kann die aus vielen vereinzelt liegenden Siedlungsteilen bestehende Ortschaft im südlichen Teil entlang der Rue Principale sowie entlang der Rue de Rindschleiden im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert werden. Um eine harmonische Entwicklung der ländlichen Strukturen zu gewährleisten, sollen die Neubauten sich an den traditionellen Volumetrien der bestehenden ländlichen Bausubstanz orientieren. D.h., sie sollen 2,6 Geschosse nicht überschreiten sowie die ortstypische L-Form der Hofstrukturen der angrenzenden Bebauung aufgreifen.

Zur bestmöglichen Integration der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild soll der PAP außerdem Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialien, ortstypische Dachform) sowie zur Höhe von Stützmauern machen. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in diese einfügen. Im PAP der Fläche sollen zudem genaue Festsetzungen zu dem Bodenaushub und zu Aufschüttungen definiert werden.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung der Schéma Directeur H03, H04, H05 und H06.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

[PAP NQ – SD H03 / HAB-1]					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	20
				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

Bei einer Flächengröße von 0,12 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche H03 des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 2 neuen Wohneinheiten.

[ZAD – SD H04 / HAB-1]					
COS	max.	0,2	CUS	max.	0,4
				min.	-
CSS	max.	0,3	DL	max.	10
				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

Bei einer Flächengröße von 0,21 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 30 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche H04 des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 2 neuen Wohneinheiten.

[ZAD – SD H05 / HAB-1]					
COS	max.	0,2	CUS	max.	0,4
				min.	-
CSS	max.	0,3	DL	max.	12
				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

Bei einer Flächengröße von 0,20 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 12 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche H05 des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 2 neuen Wohneinheiten.

[PAP NQ – SD H06 / HAB-1]					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,7
				min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	20
				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

Bei einer Flächengröße von 0,55 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche H06 des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 10 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

- » Die vorwiegende Funktion der vorliegenden Schéma Directeurs ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.
- » Auf der Fläche H06 soll zusätzlich zu den Einfamilienhäusern ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE entstehen.
- » Es ist eine Bebauung aus gruppierten und/oder freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen. Dabei ist eine Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie Einfamilienhaustypen vorzusehen.
- » Gemäß Artikel 29bis. des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit zwischen 10 und 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Dies entspricht Wohnungen, welche im Artikel 2 der loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement definiert sind, und über einen öffentlichen Wohnungsbau-träger gemäß Artikel 16 der loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement bereitgestellt werden. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29bis. (2) alinéa 1

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Das Konzept sieht einen Grünzug vor, der von Osten kommend die Fläche H06 quert und auf der gegenüberliegenden Seite entlang der nördlichen Friedhofsgrenze in westlicher Richtung verlaufen soll. Mithilfe des Grünzugs sollen Blickachsen in Richtung der offenen Landschaft entstehen, gleichzeitig kann so eine abwechslungsreiche Raumfolge entlang der Rue Principale geschaffen werden.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

*les éléments identitaires bâtis à
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAP ist das INRA zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehenden Straßen Rue Principale und Am Eck. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind für die Wohnhäuser je Wohneinheit in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Für die L-förmigen Wohnhäuser sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden. Öffentliche Parkplätze sollen gruppiert entlang der Straßen untergebracht werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Heispelt“ an der Rue Principale befindet sich in ca. 50-160 m Entfernung. Über diese Bushaltestelle sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 903 (LUX Centre – Useldange– Bilsdorf) und 935 (Ettelbruck – Mertzig -Rambrouch). Hier verkehren außerdem die Buslinie M15 (Heispelt - Redange/Attert (Lycée Attert)) und die Buslinie K47 (Heispelt-Kuborn-Grosbous).

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Es ist zu überprüfen, ob sämtliche benötigte Infrastrukturen für die Entwicklung der Flächen H03 und H06 in der Straße Rue Principale vorhanden sind. Gegebenenfalls sind diese zu ergänzen. Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal in der Rue Principale abgeleitet werden.

Bei einer späteren Entwicklung der ZAD Flächen H04 und H05 müssen entlang der Rue de Rindschleiden neue Kanäle im Trennsystem gelegt und an die vorhandenen Kanäle in der Rue Principale angeschlossen werden.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Zur optischen Integration der Schéma Directeurs in das Orts- und Landschaftsbild sollen diese entlang der Außengrenzen zur offenen Landschaft hin mittels heimischen Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden.

Die bestehenden Heckenstrukturen am westlichen Rand des Schéma Directeur H06 sollen erhalten bleiben und in das Konzept integriert werden.

Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Im Rahmen der Erarbeitung des PAP für diese Fläche soll ein Grünkonzept aufgestellt werden, in dem neben den zuvor genannten gestalterischen Elementen auch Aussagen zu einer möglichst offenen und naturnahen Gestaltung der Infrastrukturen zur Sammlung und Retention der Regen- und Oberflächenwässer gemacht werden.

Im Zusammenhang mit der der Fläche H06 gegenüberliegenden Friedhofsfläche soll ein Grünzug entstehen, der entlang der nördlichen Grenze des Friedhofs als Grünpuffer und dann durch die gegenüberliegende Fläche H06 in die offene Landschaft verlaufen soll.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Auf den Flächen der Schéma Directeur H03, H04, H05 und H06 sind keine Biotope vorhanden.

Abbildung 4 Auszug Biotopkataster

Ökologische Rahmenbedingungen, Quelle: a + a, Biotopkartierung périmètre d'agglomération Wahl von EFOR-ERSA, 2008 und Außenbiotopkartierung des MDDI, 2012, mise à jour Zeyen + Baumann 2023

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Institut National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren.

Machbarkeit

la faisabilité

Die PAP-Fläche H03 umfasst insgesamt 1 Parzelle sowie den Teil einer angrenzenden Parzelle.

Die ZAD-Fläche H04 umfasst insgesamt 1 Parzelle sowie den Teil einer angrenzenden Parzelle.

Die ZAD-Fläche H05 umfasst den Teil einer Parzelle.

Die PAP-Fläche H06 umfasst insgesamt 1 Parzelle sowie den Teil zweier angrenzender Parzellen.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Für die vier Entwicklungsflächen ist jeweils ein PAP auszuarbeiten, die jeweils in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

https://www.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

<https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden>

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

<https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html>

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

<https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf>

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

<https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.pdf>

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html