
**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE WEILER-LA-TOUR**



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

**TEIL 3: Schémas Directeurs
Hassel 05 « op de Reeche » (SD-H 05)**

Schéma Directeur

Modifié sur la base de l'approbation du Ministère de l'Intérieur du 28 janvier 2021
(51C/011/2019)

Janvier 2021



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

Vorbemerkung

Das vorliegende Schéma Directeur umfasst eine Fläche, welche im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen wird, und enthält dementsprechend nur reduzierte Vorgaben. Im Falle einer Überarbeitung des PAG und einer Umklassierung dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur notwendig. Es handelt sich um die zweite Phase des PAP Killebiert, welcher derzeit in der Umsetzung ist.

Rahmenbedingungen

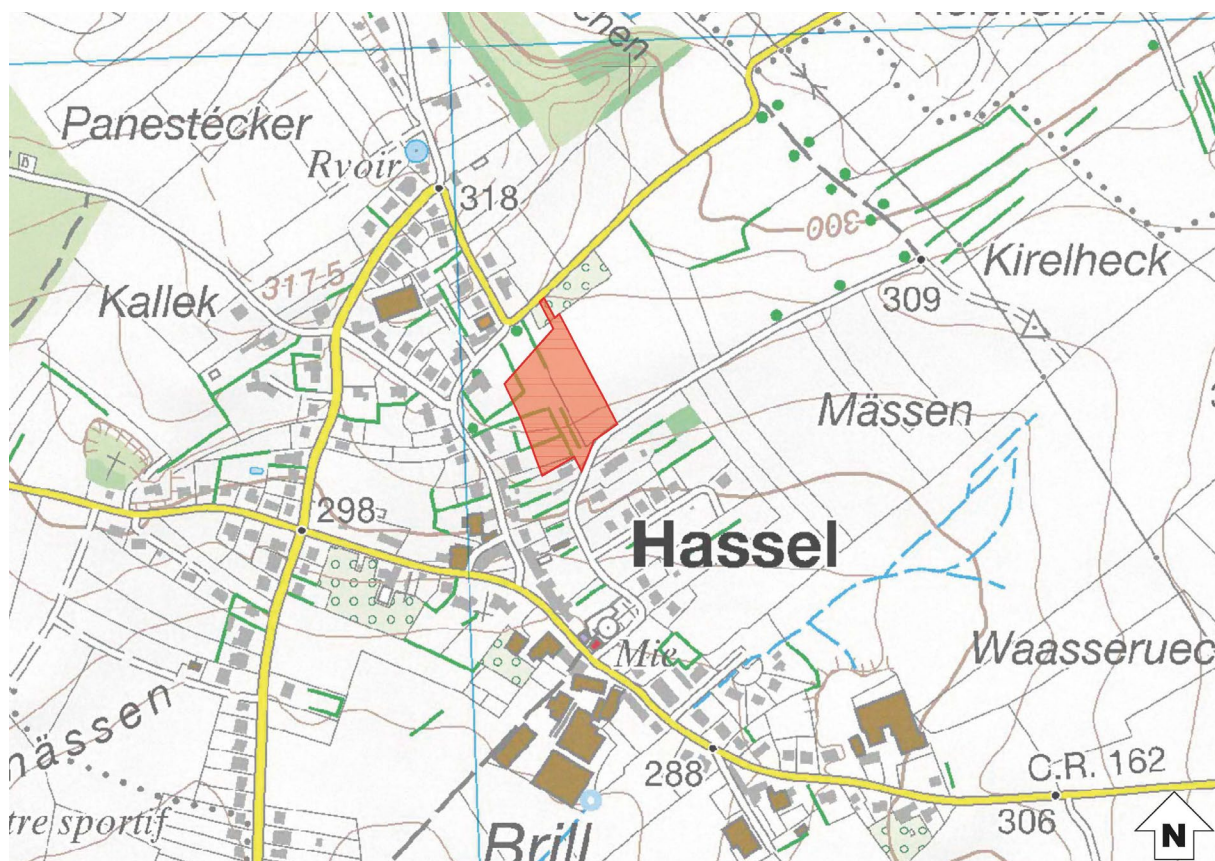
- » **Lage:** nordöstlicher Rand von Hassel
- » **Größe:** 1,13 ha
- » **Topographie:** Gefälle von Norden nach Süden, leichtes Gefälle (unter 1%) auf den nördlichen 2/3, Gefälle von 10% auf dem südlichen Drittel der Fläche
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** rue Killebiert im Norden und rue de l'Eglise im Süden
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Karmesch“ fußläufig erreichbar (350 bis 400 Meter Entfernung)
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutzte Mähwiese im Osten, Teil einer jungen Streuobstwiese im Nordosten, ein alter Einzelbaum im Norden, nach Artikel 17 (Naturschutzgesetz) geschützte Hecke verläuft von Norden nach Süden entlang der nordöstlichen Außengrenze der Fläche

Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die langfristige Abrundung der Ortschaft Hassel nach Nordosten

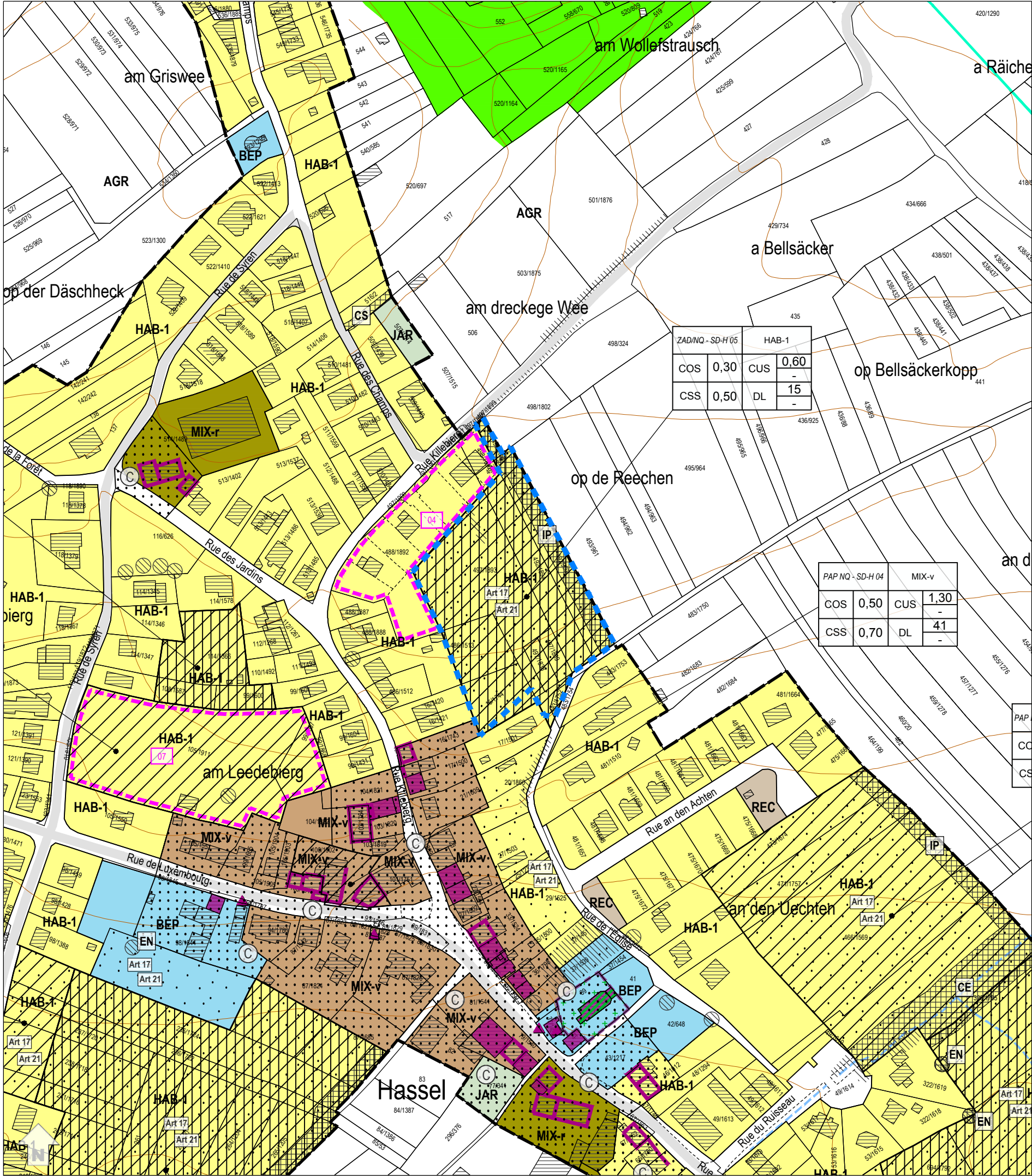
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018



Légende: PAG

- Parcelle cadastrale / immeuble (1)
- Parcelle / immeuble en réalisation (2)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- JAR Zone de jardins familiaux
- REC Zone de sport et de loisirs

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- VERD Zone de verdure
- FOR Zone forestière (3)

Zones superposées

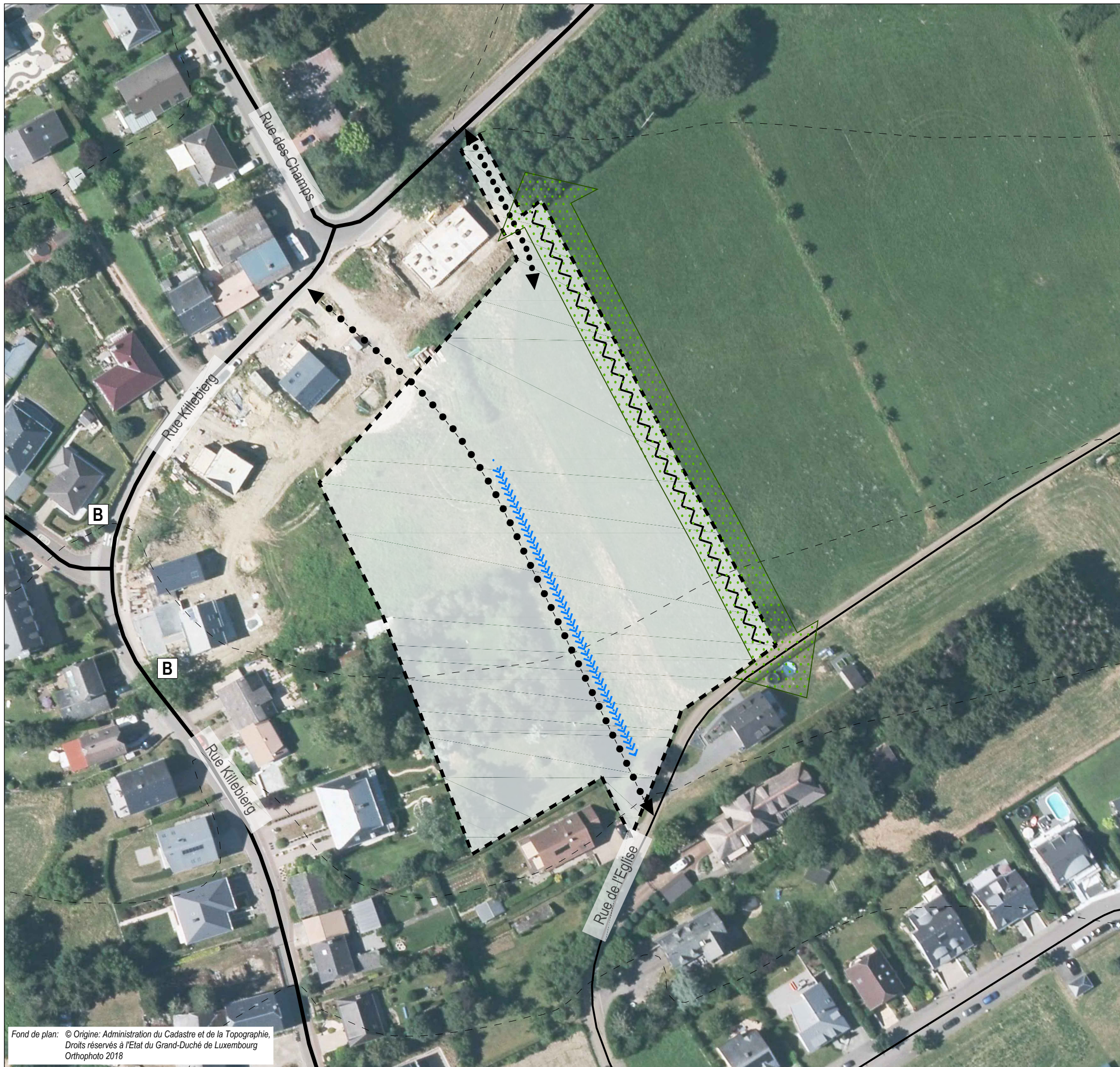
- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- IN Servitude "urbanisation - inondation"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Pe Servitude "urbanisation - stationnement écologique"
- CS Servitude "urbanisation - conduite souterraine"
- Secteur protégé de type "environnement construit" - C
- Construction à conserver (4)
- Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
- Alignement d'une construction existante à préserver (4)
- Mur à conserver (4)
- Petit patrimoine à conserver (4)
- Couloir pour projets de mobilité douce

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection spéciale (6)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (8)
- Zone inondable - HQ100 (8)
- Zone inondable - HQ extrême (8)
- Zone de protection d'eaux potables (11)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (9)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 + Art. 21 (relevé non exhaustif) (10)
- Lignes ferroviaires (3)
- Routes nationales (RN) (3)
- Cimetière
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto 2018

- 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
- parking public / privé
- 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

Commune de Weiler-la-Tour

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-H 05 "op de Reeche" in Hassel (ZAD)

ZB ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinzel
L-7254 Bereldange
T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu



Maßstab 1:1.000

April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » Der nordöstliche 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. Zudem soll ein Grünstreifen das Gebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen räumlich visuell abtrennen.
- » Zur Erschließung soll eine Straße in Form einer Mischverkehrsfläche von Norden nach Süden durch das Gebiet verlaufen. Die Straße soll entsprechend gestaltet werden, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität für die neuen Bewohner gegeben ist.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

HAB-1/ZAD / op de Reeche (H05)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
				min.	-
CSS	max.	0,5	DL	max.	15
				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 1,13 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential 16 neuen Wohneinheiten.

Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Teilfläche um eine ZAD handelt, für die vor der Entwicklung nochmal eine Anpassung der Koeffizienten stattfinden kann.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Ein Teil der Fläche ist laut dem *Plan de zones archéologiques* als *Terrain avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Es ist empfohlen, das CNRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Im Rahmen des PAP NQ ist eine neue Erschließungsstraße zu realisieren. Im Norden ausgehend von der „rue de Killebiereg“ und im Süden in die „rue de l'Eglise“ mündend. Die Einfahrt an der „rue de Killebiereg“ ist im Rahmen der PAP-Umsetzung der ersten Phase (PAP Killebiereg) bereits angelegt worden.

Das neue Quartier soll mittels Wegeverbindungen der Mobilité Douce an die Umgebenden Strukturen angebunden werden. Im Norden des Gebietes soll eine Wegverbindung entlang der Streuobstwiese, ausgehend von der „rue Killebiereg“, in das neue Gebiet umgesetzt werden.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „Killebiereg“ an der „rue Killebiereg“ befindet sich in ca. 170m Entfernung. Diese Bushaltestelle wird jedoch nur am Wochenende von der Nachtlinie, welche vom Kirchberg nach Filsdorf fährt, angefahren. Die nächste Haltestelle; an der regelmäßiger Linienverkehr hält, ist „Karmesch“ und befindet sich in 350m Entfernung. Über diese Bushaltestelle ist folgende Buslinienverbindung möglich: 192 (Kirchberg – Hassel).

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Bei der Entwicklung der Fläche ist die Eingrünung des Ortsrandes zur offenen Landschaft hin mit heimischen Gehölzen erforderlich. Dafür ist ein unbebauter Streifen zur Außengrenze vorzusehen, der einen sanften Übergang des Siedlungsbereiches in die offene Landschaft gewährleistet. In diesem Bereich sind lediglich technische Infrastrukturen sowie naturnah gestaltete Wege und Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung zugelassen. Diese Maßnahme wird im PAG als eine als *Zone de servitude „urbanisation“* festgesetzt. Zur bestmöglichen optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Orts- und Landschaftsbild sollen weitere Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten und des Straßenraumes realisiert werden.

Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst 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.

Die Eingrünung entlang der Außengrenze soll den sanften Übergang in die offene Landschaft sicherstellen.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Die Hecke an der nordöstlichen Grenze des Gebietes und der Einzelbaum im Norden sind nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt und sollen möglichst in die oben genannte Eingrünung integriert werden. Erfolgt ein baulicher Eingriff in diesem Bereich, fallen entsprechende Kompensationsmaßnahmen an.

Die Fläche dient als potenzielles Habitat für verschiedene Fledermäuse und Vögel. Es ist im PAG entsprechend als Lebensraum nach Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Funktion ist im Vorfeld einer Flächenentwicklung entsprechend zu kompensieren (CEF-Maßnahmen).

Für weitere Details zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist der Umweltbericht für die betroffenen Flächen heranzuziehen. (siehe BEST 2019: Strategische Umweltprüfung zum PAG – Umweltbericht. S. 80ff.)

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, die *Administration des Ponts et Chaussées*, das Umweltministerium, der *Service des Sites et Monuments Nationaux* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche archéologique* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer *modification ponctuelle* des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

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

Das Gebiet ist zur längerfristigen Entwicklung vorgesehen und ist dementsprechend im PAG mit einer *zone d'aménagement différé* überlagert.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

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

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

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

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.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

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

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

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

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

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

Regenwasser, Renaturierung

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

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.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