

---

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



**ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

**TEIL 3: Schémas Directeurs**

**Hassel 04 « Rue de Luxembourg » (SD-H04)**

*Schéma Directeur*

April 2019



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Vorbemerkung

---

Die von diesem Schéma Directeur betroffene Fläche liegt im Ortskern von Hassel und ist bereits bebaut. Die Fläche befindet sich außerdem innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* und umfasst Volumen, die als schützenswert eingestuft sind.

Aus diesem Grund sowie aufgrund des bestehenden Lösungsbedarfs für private und öffentliche Stellplätze auf der Fläche, ist die Erarbeitung eines PAP für diese Fläche erforderlich.

Aktuell befindet sich ein PAP durch das Büro BEST in Ausarbeitung.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** im Ortskern der Ortschaft Hassel, westlich der Kirche
- » **Größe:** 0,15 ha
- » **Topographie:** Nord-Süd-Gefälle von etwa 10%
- » **angrenzende Bautypologie:** Hofstrukturen und Wohnbebauung des Ortskerns
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue de Luxembourg
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestellen „Hassel, Karmesch“ und „Hassel, Dielchen“ befindet sich in weniger als 200m Entfernung.
- » **Denkmalschutz:** Auf der Fläche befinden sich ein schützenswertes Gebäude und ein zu berücksichtigendes *Alignement*.
- » **Natur und Landschaft:** ein kleiner Teil der Fläche wird aktuell als Garten genutzt

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Ortskern von Hassel,
- » für den Erhalt der bestehenden schützenswerten Strukturen
- » für eine behutsame Bestandserneuerung.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



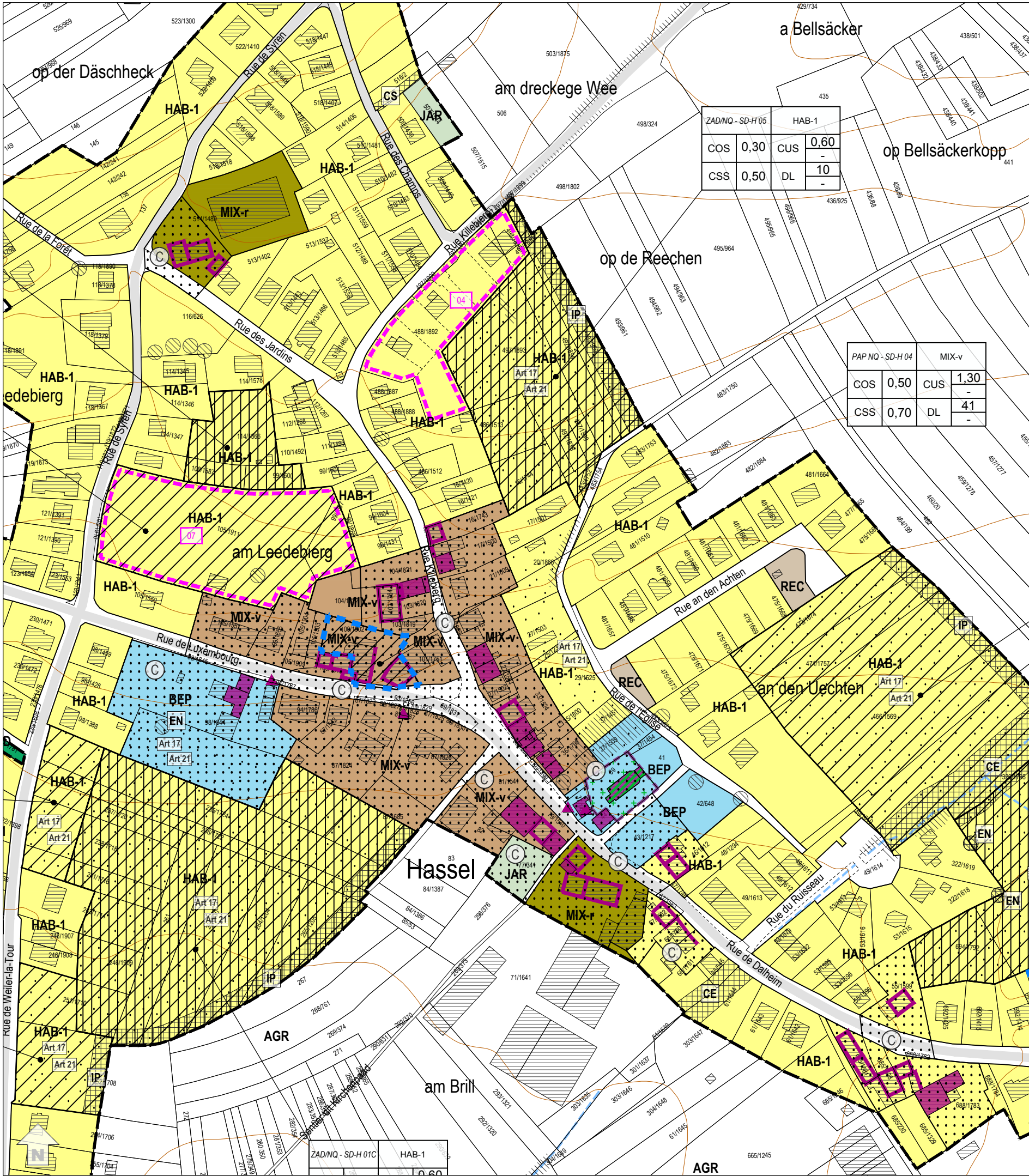
Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2013

**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		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
COS	max.	CUS	max. min.	
CSS	max.	DL	max. min.	

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

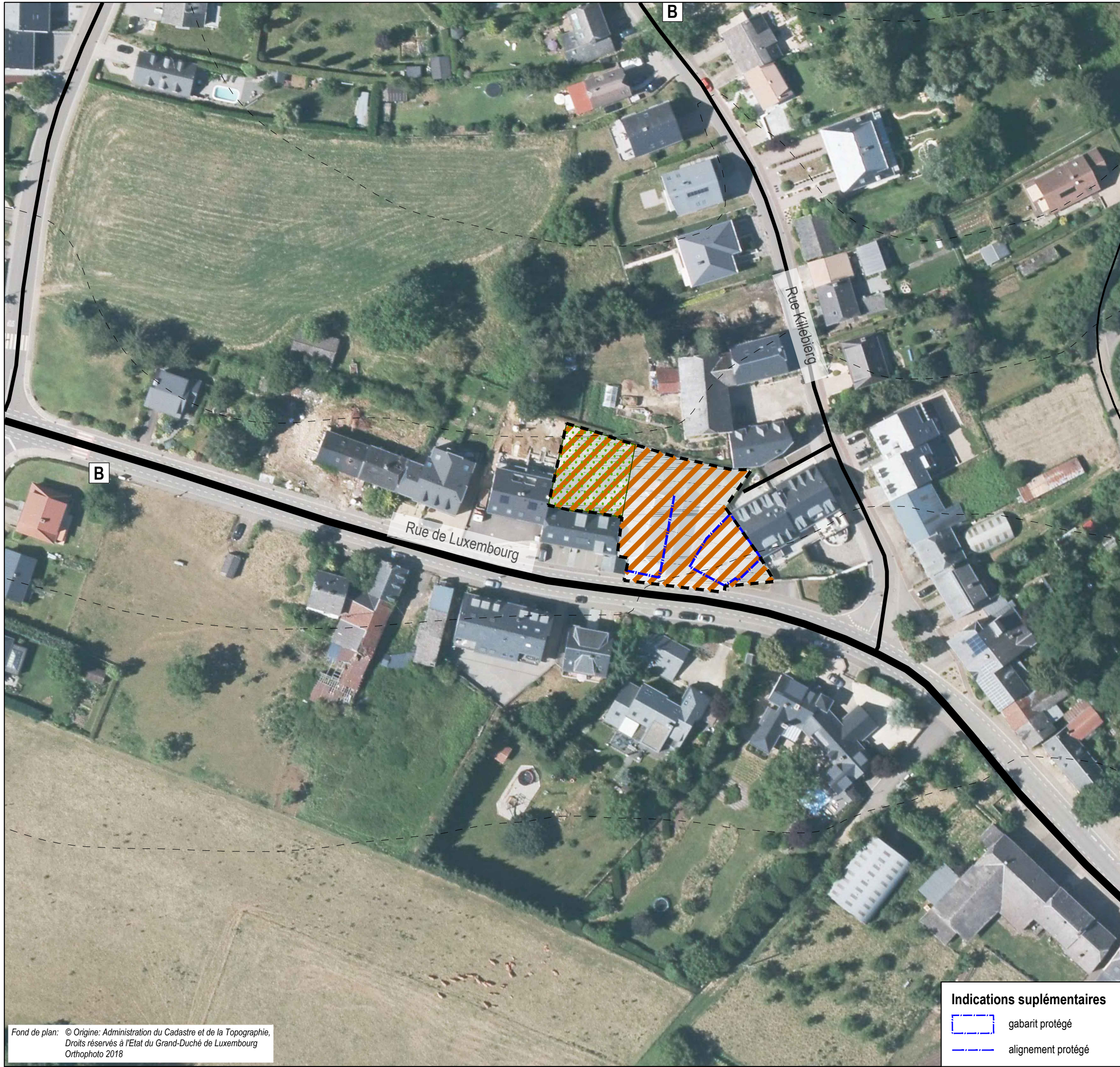
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (5)
- 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

#### Indications supplémentaires

- gabarit protégé
- alignement protégé

- 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 04 "Rue de Luxembourg" in Hassel

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
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 bestehende Bebauung auf der Fläche soll nachverdichtet werden und hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Hierfür sollen unter anderem die derzeitigen Nebengebäude durch Wohngebäude ersetzt sowie das bestehende Wohngebäude umgebaut werden. Bei dem Neubau im Bereich des Nebengebäudes soll eine ortstypische und ländlich geprägte Bauform gewählt werden, um dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden.

#### Erschließungsflächen

---

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

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP bzw. der PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt unter 25%.

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 einer bestehenden Straße. Es ist kein weiterer Ausbau des öffentlichen Raumes vorgesehen. Der bestehende Bürgersteig entlang der Straße soll in diesem Rahmen aber erneuert werden.

#### Bauliche Integration

---

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

Die schützenswerten Strukturen der bestehenden Bebauung müssen erhalten bleiben bzw. im Rahmen des Neubaus wieder aufgegriffen werden.

Des Weiteren befindet sich die gesamte Hofanlage innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Farbgebung und Materialien der Gebäude und Bodenbeläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

## Zentralität

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

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

[MIX-v] / Rue de Luxembourg (H04)					
COS	max.	0,5	CUS	max.	1,3
				min.	-
CSS	max.	0,7	DL	max.	41
				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 0,15 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 41 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 6 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

- » Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude auf der Fläche soll eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung stattfinden.
- » Nicht störende Nutzungen können im Erdgeschoß untergebracht werden.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Nicht von Belang.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Das bestehende Ortsbild soll erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind die schützenswerten Strukturen bei der Flächenentwicklung erhalten bleiben bzw. im Rahmen des Neubaus wieder aufgegriffen werden.



## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist das Gebiet 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.

Das Volumen des bestehenden Wohngebäudes der Hofanlage ist schützenswert und muss erhalten bleiben bzw. sich im Konzept für die neue Bebauung wiederfinden.

### 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 Straße Rue de Luxembourg. Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig.

##### Parkraumkonzept

---

###### *un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Diese Stellplätze können in das Gebäudevolumen integriert werden bzw. in Form einer Tiefgarage umgesetzt werden.

##### ÖPNV

---

###### *les accès au transport collectif*

Die Bushaltestellen „Hassel, Karmesch“ und „Hassel, Dielchen“ befinden sich in unter 200m Entfernung. Über diese Bushaltestellen ist folgende Buslinienverbindung möglich: 192 (Kirchberg – Luxembourg – Hesperange – Hassel).

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, können die neuen Strukturen an die bereits bestehenden Infrastrukturnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der Rue de Hassel angeschlossen werden. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.



## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

Die Fläche des Schéma Directeurs befindet sich innerhalb des bebauten Ortskerns von Hassel und ist bereits bebaut. Die bestehenden baulichen Strukturen sollen erhalten und nachverdichtet werden. Aus diesem Grund sind keine spezifischen Maßnahmen zur Integration in die Landschaft notwendig.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

##### *les coulées vertes et le maillage écologique*

Nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

Nicht von Belang.

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

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

#### Machbarkeit

---

##### *la faisabilité*

- » Das Gebiet gehört einem Eigentümer.

#### Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

---

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

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten, der in einer Entwicklungsphase realisiert werden kann.



## 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.pactec climat.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](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](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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)