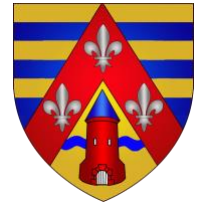


---

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



**ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

**TEIL 3: Schémas Directeurs  
Weiler-la-Tour 03 « Rue du Cimetière » (SD-W03)**

*Schéma Directeur*

Modifié suivant les réclamations

Mars 2020



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

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



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Vorbemerkung

---

Für diese Fläche befindet sich derzeit ein PAP durch das Büro CO3 in Ausarbeitung.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Am nordöstlichen Rand des Ortskerns von Weiler-la-Tour, zwischen der Bebauung der Rue du Château, der Rue de Hassel sowie einem Neubauquartier
- » **Größe:** 0,49 ha
- » **Topographie:** leichte Steigung von ca. 3,5% von Süden nach Norden
- » **angrenzende Bautypologie:** vorwiegend Reihenhaushaus- und Blockrandbebauung, an der Rue de Hassel ein schützenswertes landwirtschaftliches Wohnhaus
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue du Cimetière
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Weiler-la-Tour, Gëltz“ in der Rue de Hassel in ca. 100m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** zum Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche, Baumbestand auf der Freifläche, v.a. am östlichen Rand, geschützte Feldhecke (Art. 17)

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers im Nordosten der Ortschaft Weiler-la-Tour,
- » für den Erhalt des typischen Ortsbildes an der Rue du Cimetière, die durch historische Bebauungsstrukturen geprägt ist,
- » für die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem östlich angrenzenden Wohnviertel und dem CR 132 (Ortskern, Schule).

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

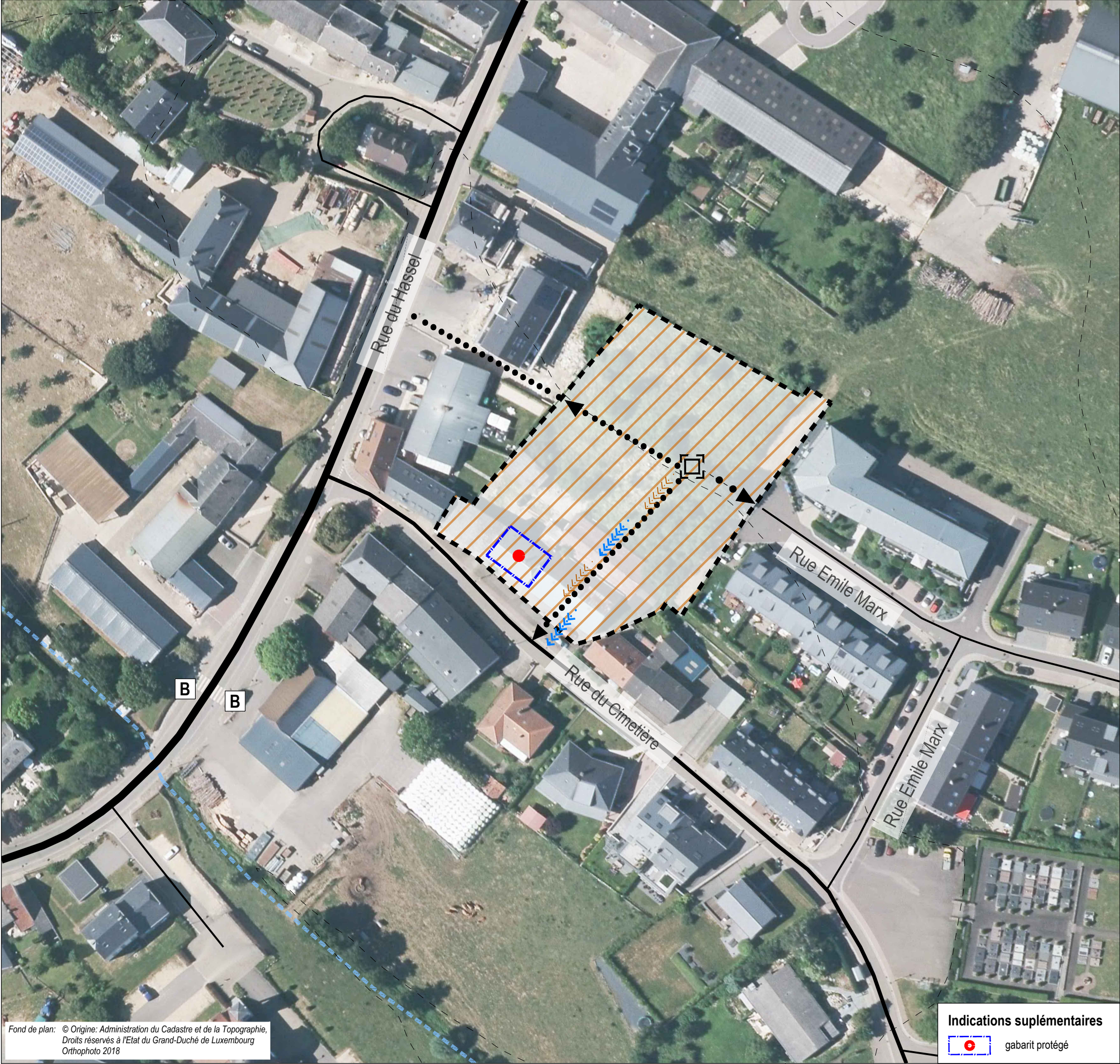
**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**

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

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2018

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





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

- 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-W 03 "Rue du Cimetière" in Weiler-la-Tour

**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  
30 mars 2020

## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung der Fläche soll den nordöstlichen Bereich des Siedlungskörpers von Weiler-la-Tour konsolidieren.
- » Die Fläche soll über eine Stichstraße erschlossen werden, die in einen Wohnhof mündet.
- » Das schützenswerte Gebäudevolumen entlang der *Rue du Cimetière* muss erhalten bleiben, um das typische Ortsbild sowie die charakteristische Raumkante entlang der Straße zu erhalten.
- » Fußwegeverbindungen sollen durch das Quartier führen und den zentralen Wohnhof nach Osten, Westen und Süden an die Rue de Hassel, die Rue du Cimetière und das angrenzende Wohnquartier anbinden.

#### 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 an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei ca. 16%.

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*

- » Wohnhof als zentrales Element,
- » Fußwegeverbindung zwischen Rue de Hassel, Rue du Cimetière und der Wohnstraße östlich des Plangebiets.

#### Bauliche Integration

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

Der Siedlungskörper nordöstlich des Ortskernes von Weiler-la-Tour soll durch die Entwicklung der Fläche konsolidiert werden. Dafür sollen sich die Gebäudestrukturen und -volumen an den bestehenden angrenzenden Strukturen orientieren. Es sollen möglichst flächensparende Einfamilienhausstrukturen mit maximal 2,5 Geschossen entstehen.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich teilweise innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP aufzugreifen.

## Zentralität

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

Da das Gebiet direkt an den Ortskern grenzt, sind die öffentlichen Funktionen und Haltestellen des ÖV sehr gut fußläufig zu erreichen. Durch die quer durch das Gebiet verlaufende Fußwegeverbindung entsteht ebenfalls eine wichtige Anbindung für die östlich des Ortskerns gelegenen Quartiere.

## Städtebauliche Koeffizienten

*la répartition sommaire des densités*

[HAB-1] / Rue du Cimetière (W03)					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,75
				min.	-
CSS	max.	0,6	DL	max.	21
				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 0,49 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 21 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 10 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*la typologie et la mixité des constructions*

Auf der Fläche des *Schéma Directeur* sollen mehrheitlich freistehende oder gruppierte Einfamilienhäuser entstehen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten ist möglich.

Auch wenn die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeurs* den Bestimmungen nach Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes<sup>1</sup> nicht entspricht, ist die Umsetzung eines bestimmten Anteils an bezahlbarem Wohnungsbau im Sinne des Gesetzes auf dieser Fläche wünschenswert. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Ein solches Vorhaben sollte möglichst mit der entsprechenden Zielstellung der Gemeinde im Einklang sein und in der Konvention des PAP festgehalten werden.

<sup>1</sup> loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2) alinéa 4

## Ausgleichsmaßnahmen

---

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

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

## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

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

Die Rue de Cimetière ist derzeit durch die charakteristische Bebauung der Planfläche geprägt. Die Gebäudestellung sowie die Gestaltung des Vorbereiches („*usoir*“) sind im Rahmen der Neuentwicklung beizubehalten bzw. aufzugreifen.

Der Wohnhof im hinteren Bereich der Fläche bildet ein zentrales Element des neuen Quartieres. Hier treffen die Fußwege aus westlicher und südlicher Richtung sowie die Erschließungsstraße aufeinander. Diese Achsen sollen möglichst versetzt auf den Platz zulaufen, sodass eine attraktive Sicht- und Raumsituation entsteht.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

---

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

Die schützenswerte Bausubstanz entlang der Rue du Cimetière ist zu erhalten. Das geschützte Gebäude soll in das Gesamtkonzept integriert werden.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

---

###### *Accessibilité et réseau de voiries*

Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur wird über eine Stichstraße von der *Rue Emil Marx* aus erschlossen.

Die Erschließungsstraße und der Wohnhof sollen als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Das Innere der Fläche soll über Fußwege an die Rue de Hassel im Westen und die Rue du Cimetière im Süden angebunden werden.

##### Parkraumkonzept

---

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

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dabei sollen gruppierte Lösungen bevorzugt werden. Garagen sollen nach Möglichkeit nicht in die Häuser integriert werden.

Für die öffentlichen Stellplätze sind flächensparende und gruppierte Lösungen im Straßenraum vorzusehen.

##### ÖPNV

---

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

Die vorhandene Bushaltestelle in der Rue de Hassel ist gut fußläufig zu erreichen. Von hier aus besteht über die Linie 192 alle 30 Minuten eine Verbindung nach Luxemburg-Stadt.

##### Technische Infrastrukturen

---

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

Das neue Quartier kann an die bereits bestehenden Infrastrukturnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der Rue du Cimetière und der Rue Emil Marx 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.

Der niedrigste Punkt des Gebietes befindet sich südöstlich des Wohnhofs und eignet sich am besten für die Einrichtung einer Regenwasserretention. Von dort kann das Wasser gedrosselt in die Kanalisation in der Rue du Cimetière geleitet werden.

## 4 Landschaftskonzept

### 4. concept paysager et écologique

#### Integration in die Landschaft

---

##### *l'intégration au paysage*

Das neue Wohngebiet schließt eine Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur und grenzt nicht unmittelbar an die offene Landschaft an.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

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

In dem neuen Quartier sollen Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt werden, die neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner auch als Leitlinien für Fledermäuse dienen können.

Die Retentionsfläche soll naturnah gestaltet und öffentlich zugänglich werden.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

##### *les biotopes à préserver.*

Ein Teil der Fläche wird von verschiedenen Fledermäusen und Vögeln außerdem als Habitat genutzt. Aus diesem Grund wird der nördliche Bereich der Fläche im PAG als Lebensraum nach Art. 17 Naturschutzgesetz gekennzeichnet. Der Wegfall der genannten Funktionen ist durch geeignete (vorgezogene) Maßnahmen zu kompensieren. Eine notwendige Rodung der Gehölze soll im Winter und nach erfolgter Quartiersüberprüfung stattfinden.

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

#### Machbarkeit

---

*la faisabilité*

- » Das Gebiet gehört insgesamt vier verschiedenen Eigentümern bzw. zwei Eigentümergemeinschaften.

#### 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, welcher 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.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](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)