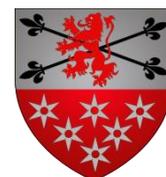

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BOUS**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
ERPELDANGE 07 « Scheierbiërg I » (SD-E07)**

Modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 14 août 2017 (87C/002/2017, 17998/87C)

Schéma Directeur

April 2018



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

Entlang der Rue Scheierberg in Erpeldange existieren mehreren Baulücken (Flächen: 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11). Aufgrund ihrer räumlichen Nähe und ähnlichen Charakteristika werden sie gemeinsam in einem *Schéma Directeur* behandelt. Eine Ausnahme bildet die Fläche 05, da sie nicht direkt an der Rue Scheuerberg liegt, sondern über einen bestehenden Feldweg, welcher von dieser Straße abgeht, erschlossen wird.

Ihre topographische Situation, landschaftliche Exposition sowie artenschutzrechtliche Belange machen die Erarbeitung von PAP für diese Baulücken erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Ortschaft Erpeldange, Entlang der Rue Scheierberg
- » **Größe:** unterschiedliche Baulücken von 0,078 ha bis 0,31 ha
- » **Topographie:** auf allen Flächen ist ein Gefälle von Osten nach Westen vorzufinden
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** direkte Anbindung über Rue Scheierberg, Fläche 05: Anbindung an die Rue Scheuerberg über eine kleine Abzweigung
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Scheierberg“ liegt an der Kreuzung zwischen der Rue de Mondorf und der Rue Scheierberg
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, im hinteren Bereich angrenzend an die offene Landschaft

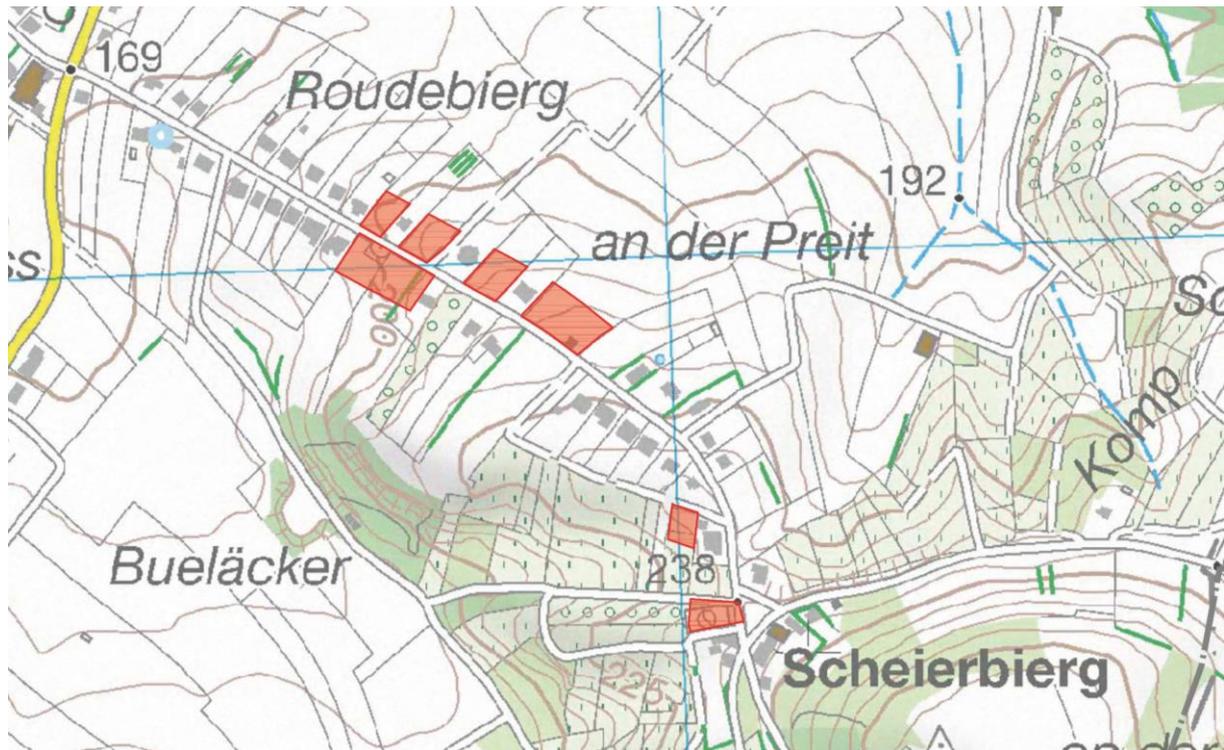
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung der Siedlungskörpers entlang der Rue Scheierberg durch die Nutzung von Baulücken,
- » für die Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der Rue Scheierberg,
- » für die Gestaltung eines grünen Ortsrandes.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

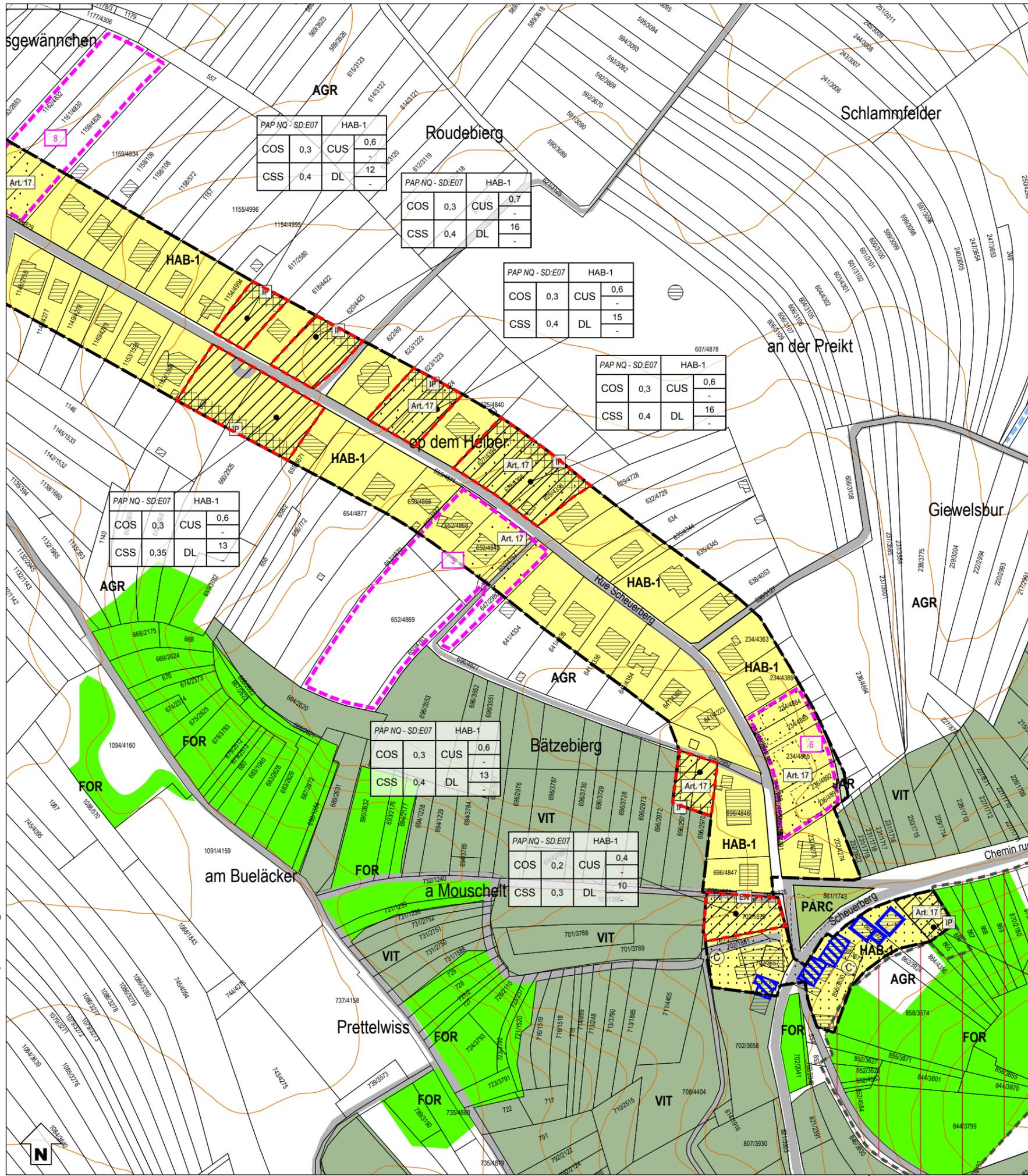


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos 2013



Légende: PAG

Parcellaire	Bâtiments existants
Délimitation de la zone verte	Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1 Zone d'habitation 1	ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
MIX-v Zone mixte villageoise	JAR Zone de jardins familiaux
MIX-r Zone mixte rurale	
BEP Zone de bâtiments et équipements publics	

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.	max.	min.	max.	min.
CSS max.	DL	max.	min.	max.	min.

Zone verte

AGR Zone agricole	VIT Zone viticole (7)
FOR Zone forestière (7)	PARC Zone de parc public

Zones superposées

PAP approuvé, à titre indicatif	Couloir pour projets routiers
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Secteur protégé de type "environnement construit" - C
Zone d'aménagement différé	Bâtiment protégé
Zone de servitude "urbanisation"	Gabarit protégé
EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"	Alignement protégé
IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"	Mur protégé
SP Servitude "urbanisation - spécifique"	Élément protégé - "petit patrimoine"
HT Servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"	Zones de risques naturels prévisibles "zone inondable" (5)
	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N

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

à la protection de la nature et des ressources naturelles	à la protection des sites et monuments nationaux
Zone protégée d'intérêt national - non réglementé (1)	Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)
Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (2)	

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (3)	Cimetière
Habitats d'espèces protégées Art. 17 (relevé non exhaustif) (3)	Cours d'eau / Eaux stagnantes (6)
Habitats d'espèces protégées Art. 20 - CEF (relevé non exhaustif) (3)	Courbes de niveau, équidistance 5 m (6)
Routes nationales (RN) (6)	Conduites électriques aériennes (6)
Chemins repris (CR) (6)	
Limite de la commune	

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016



- 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

Commune de Bous



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-E07 - "Rue Scheierbiert I" à Erpeldange
Plan 1

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



échelle 1:1.000
avril 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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, 2007

modifié suivant l'avis de la Commission d'Aménagement du 14 août 2017 (87C/002/2017, 17998/87C)

Commune de Bous

Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD-E07 - "Rue Scheierberg I" à Erpeldange
Plan 2

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

échelle 1:1.000
avril 2018

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung in der Rue Scheierberg dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Einfamilienhausbebauung anpassen.
- » 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 sowie als Flugleitlinie für Fledermäuse dienen kann.

Erschließungsflächen

b) 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. 0-5%.

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

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Die Entwicklung der Flächen des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang einer bestehenden Straße. Es ist kein weiterer Ausbau des öffentlichen Raumes vorgesehen.
- » An der Stelle an der Rue Scheuerberg, an der sich die Schulbushaltestelle befindet soll das Konzept entsprechend angepasst werden und ein offener Vorplatz vor den Wohngebäuden entstehen, welcher die Straßenrandbebauung städtebaulich aufwertet.
- » Die Fläche 05 liegt an einem Feldweg, welcher in die Rue Scheuerberg mündet. Der Teil des Feldwegs vom betroffenen Grundstück bis zur Straße muss ausgebaut werden.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die Rue Scheuerberg.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Fläche wird die bestehende Straßenrandbebauung entlang der Rue Scheuerberg im Sinne der Innenentwicklung und Baulückennutzung konsolidiert. Die Bebauung soll sich an die umgebende Bebauung anpassen und 2,5 Geschosse nicht überschreiten. Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in sie einfügen. In den PAP der jeweiligen Fläche sollen zudem genaue Festsetzungen zu dem Bodenaushub und zu Aufschüttungen definiert werden. Der jeweilige PAP soll außerdem Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialien) sowie zur Höhe von Stützmauern machen. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

Zentralität

f) 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

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1 (Fläche 03)					
COS	max.	0,2	CUS	max.	0,4
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,3	DL	max.	10
				min.	-

HAB-1 (Fläche 05)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	DL	max.	13
				min.	-

HAB-1 (Fläche 06)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	DL	max.	16
				min.	-

HAB-1 (Fläche 07)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	DL	max.	15
				min.	-

HAB-1 (Fläche 08)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,35	DL	max.	13
				min.	-

HAB-1 (Fläche 10)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	DL	max.	16
				min.	-

HAB-1 (Fläche 11)					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,4	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 brut

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 1,115 ha und einer *Densité de logement* (DL) von durchschnittlich 14 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 15 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Auf den Flächen des vorliegenden *Schéma Directeur* ist – je nach Flächengröße – eine Bebauung mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhaustypologien vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Orts- und Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Dieser Punkt ist in diesem *Schéma Directeur* nicht von Belang.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels
 sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

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

Verbindungen

a) les connexions

Die verkehrliche Erschließung der Flächen des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt direkt über die bestehende Rue Scheierbiérg. Für die Fläche 05 ist ein Teil des aktuellen Feldwegs bis zur Einmündung in die Straße auszubauen.

Verkehrsnetz

b) 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

Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Scheierbiérg“ befindet sich an der Kreuzung zwischen der Rue de Mondorf und der Rue Scheuerbiérg. Sie ist von allen Flächen aus fußläufig erreichbar und wird von der Buslinie 177 (Luxembourg – Mondorf – Erpeldange – Remich) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Die Lage des Gebiets an der *Rue Scheuerbiérg* ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation. Für die Fläche 05 sind die technischen Infrastrukturen von der Fläche bis zur Straße im Rahmen des Ausbaus des Feldweges einzurichten.

4 Landschaft

4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Integration in die Landschaft

a) 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;

Zur optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Landschaftsbild sollen die Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Gegebenenfalls soll dies im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Anlage eines Streuobstgürtels am Ortsrand geschehen. Im PAG sind diese Bereich als „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »“ ausgewiesen

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

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Die oben genannten Eingrünungsmaßnahmen sollen insgesamt einen zusammenhängenden Grünzug entlang der Grundstücksaußengrenzen und des Ortsrandes ergeben. Dadurch soll neben dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes auch die Flugleitlinienfunktion für Fledermäuse aufrecht erhalten und gestärkt werden.

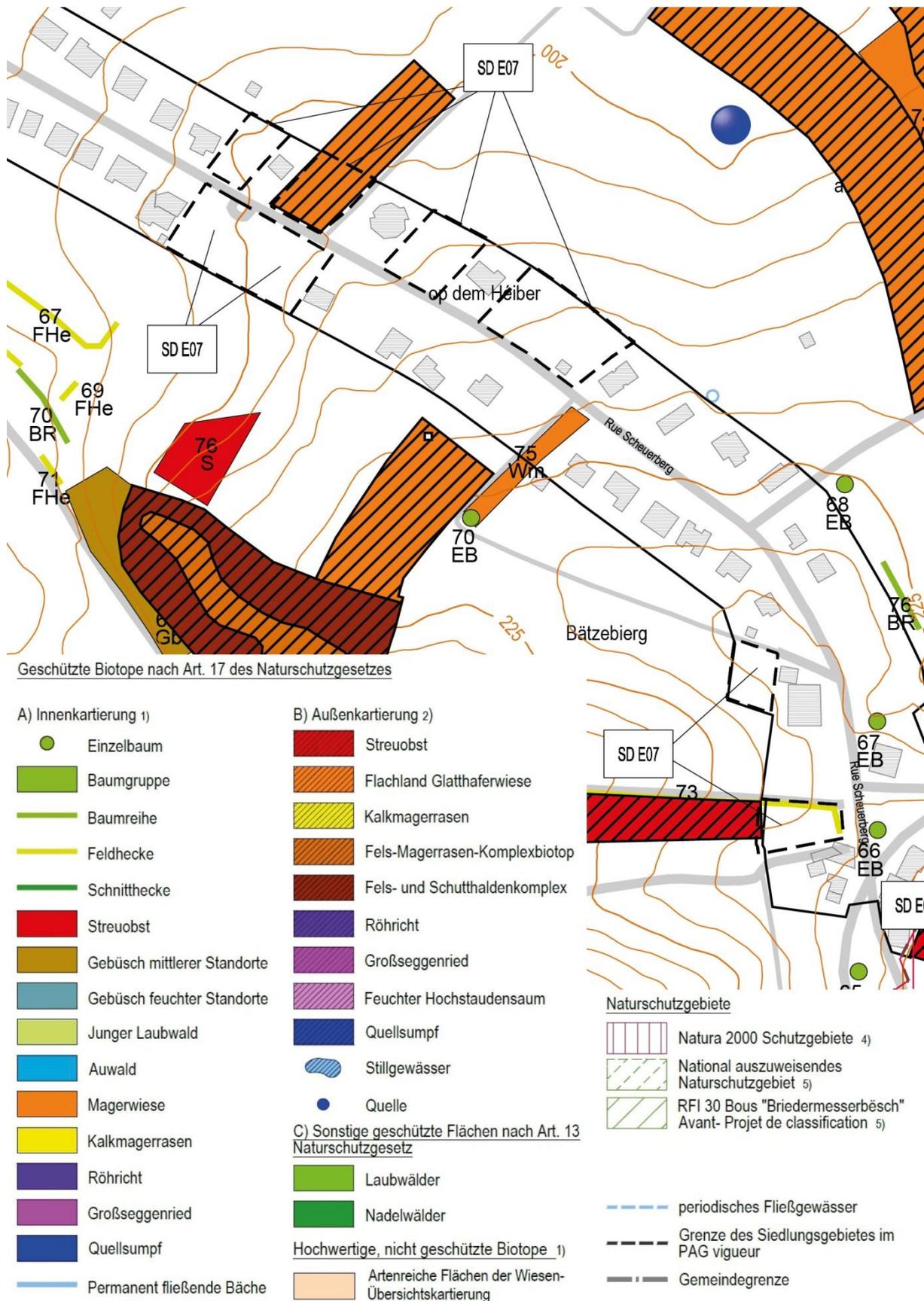
Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Auf den Flächen sind keine geschützten Biotope vorzufinden.

Sie liegen jedoch in Flugrouten von geschützten Fledermausarten. Zum Erhalt der Leitlinien- und Nahrungsfunktion müssen die einzelnen Grundstücke an rückwertigen Grundstücksgrenzen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Weiterhin sind einzelne Flächen dieses *Schéma Directeurs* aufgrund ihrer Bedeutung für die lokale Fledermausfauna als Art. 17-Habitate ausgewiesen. Ihr Wegfall aufgrund von Bebauung ist entsprechend zu kompensieren.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Erpeldange, Zeyen+Baumann 2016

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) 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.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Die Flächen gehören insgesamt 23 Eigentümern (Relevé Parcellaire 2007).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die einzelnen Teilflächen ist jeweils ein PAP auszuarbeiten.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr_oj_ps_logement.pdf

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

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

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbauggebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

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

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

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

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf