

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs ROODT-SYRE SD – R 05 « Haupeschauff »

Saisine du 15 juin 2018

Vote du conseil communal le 1 février 2019



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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** an der rue Haupeschkaff gelegen
- » **Größe:** 0,20 ha
- » **Topographie:** weitgehend eben, leicht abfallend zum Bach hin
- » **angrenzende Bautypologie:** gereimte und freistehende Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über einen privaten Weg an die rue Haupeschkaff
- » **Öffentlicher Transport:** die nächste Bushaltestelle „Campus scolaire“ liegt auf 150m entfernt
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutztes Grünland. Entlang der Kuelesbaach stehen Ufergehölze die nach Art. 17 geschützt sind.

Übergeordnete Zielstellung

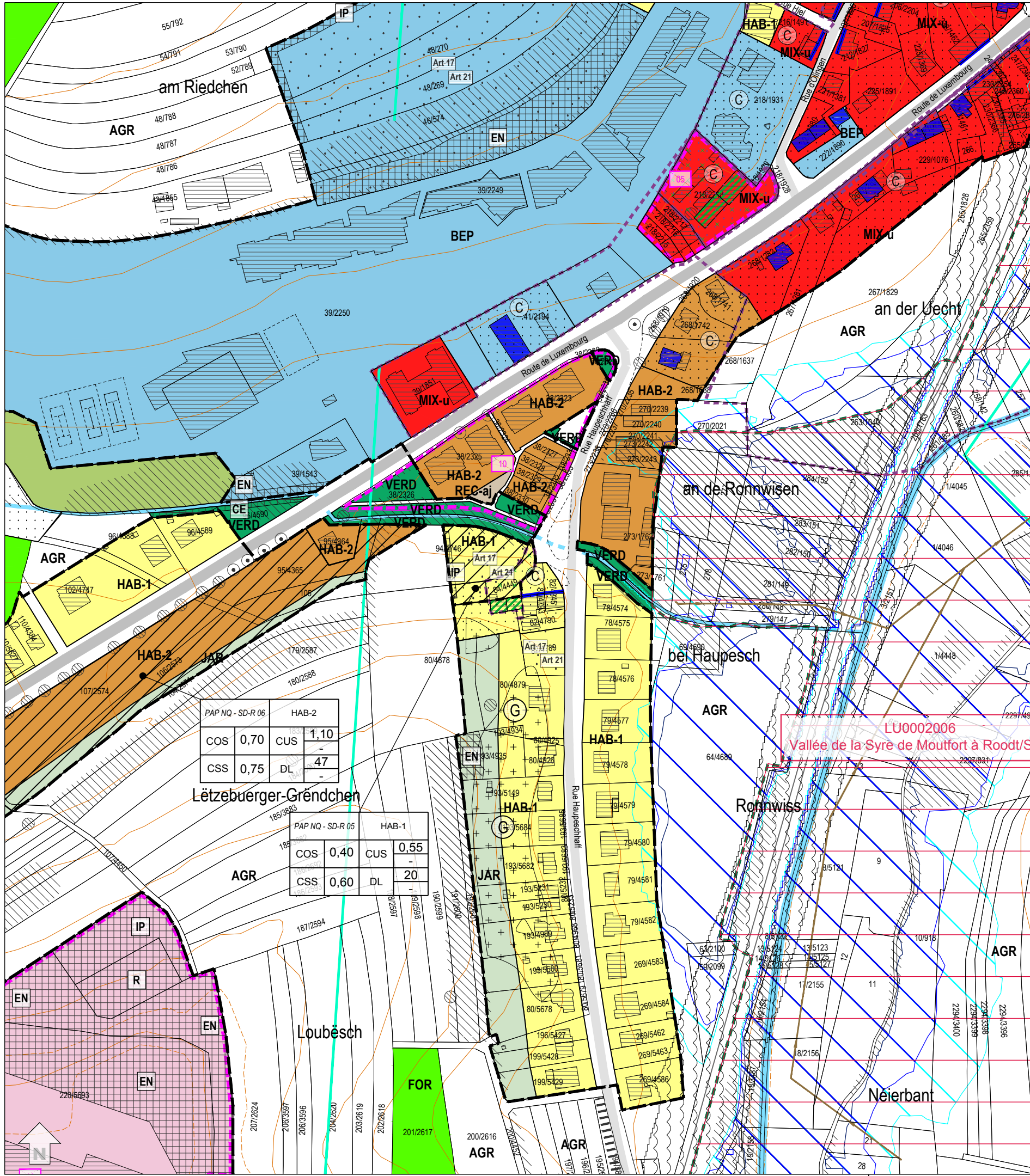
Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für eine gute Integration der Bebauung an die angrenzende geschützte Bausubstanz sowie ins Landschaftsbild

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Darüber hinaus gelten bei der Ausarbeitung des PAP NQ folgende **Planungskriterien:**

- » Minimierung von Bodenaushub sowie die Vor-Ort-Verwertung von nicht vermeidbarem Bodenaushub
- » Optimierung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie
- » Vermeidung von baulichen und/oder vegetativen Verschattungen
- » Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung



PAP NQ - SD-R 06		HAB-2	
COS	0,70	CUS	1,10
CSS	0,75	DL	47

PAP NQ - SD-R 05		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,55
CSS	0,60	DL	20

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
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-u** Zone mixte urbaine
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- JAR** Zone de jardins familiaux

- BEP** Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq** Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- BEP-dp** Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1
- SP-n** Zone d'activités spécifiques nationale
- COM** Zone commerciale
- REC-aj** Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
- REC-eq** Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
- GARE** Zone de gares ferroviaires

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
- FOR** Zone forestière (3)

- PARC** Zone de parc public
- VERD** Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"

- Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"
- Bâtiment protégé (4)
- Gabarit et alignement protégés (4)
- Petit patrimoine (4)

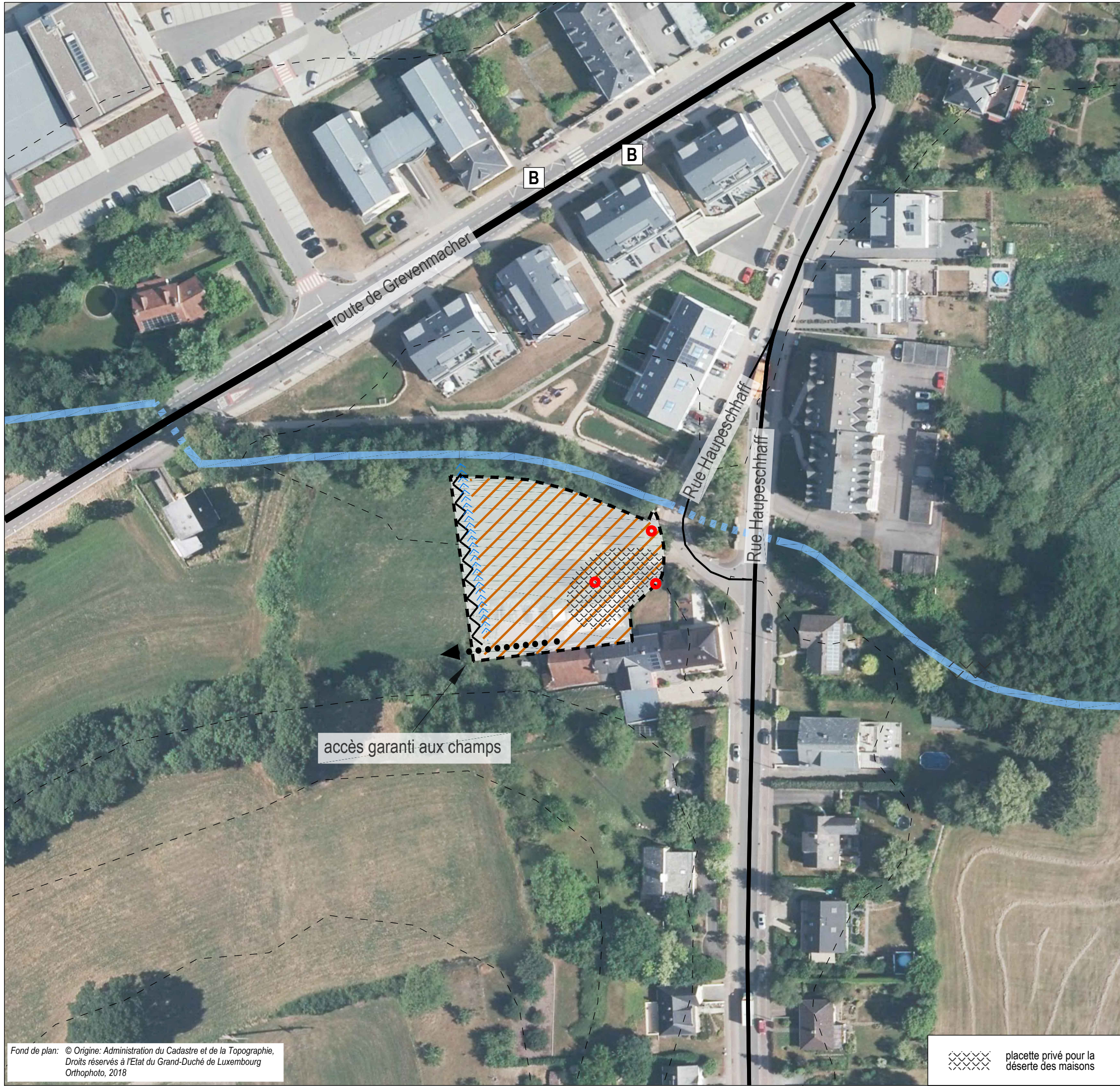
- EN** Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- IP-j** Servitude "urbanisation - intégration jardin"
- CE** Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- CV** Servitude "urbanisation - coupure verte"
- AC** Servitude "urbanisation - accès"
- Pe** Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- R** Servitude "urbanisation - rétention"
- AT** Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"
- CS** Servitude "urbanisation - construction souterraine"
- EL** Servitude "urbanisation - entrée de localité"

- Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
- Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

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 - déclarée (6)
- Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)

- à la protection des sites et monuments nationaux
- Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
- Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- à la gestion de l'eau
- Zone inondable - HQ10 (10)
- Zone inondable - HQ100 (10)
- Zone inondable - HQ extrême (10)
- Zone de protection d'eaux potables (11)



- 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, 2018

placette privé pour la déserte des maisons

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
février 2019

Etude préparatoire du PAG



Schéma directeur: SD-R 05 - "rue Haupeschkaff" à Roodt-sur-Syre

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Schließung einer Lücke in der rue Haupeschkaff
- » Harmonische Anpassung der Neuplanung an die angrenzende geschützte Bausubstanz
- » Integration der Bebauung ins Landschaftsbild und ins Gelände

Erschließungsflächen

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

Derzeit ist der national geschützte „Haupeschkaff“ (inventaire supplémentaire) über eine private Zufahrt mit dem öffentlichen Raum erschlossen. Westlich und nördlich grenzen noch unbebaute Flächen an den Hof, die innerhalb einer Bauzone liegen. Im Rahmen einer Bebauung der Baulücke sollte ein Platz geschaffen werden, der vom bestehenden Hof und den Neubauten umfasst wird. Dieser Platz stellt ein zentrales Verbindungselement zwischen den beiden Wohnzeilen und dem öffentlichen Raum der rue Haupeschkaff dar. Er soll in Form eines attraktiven und barrierefreien Aufenthaltsraums (Pflastersteine, Bäume, Beete, ...) gestaltet werden, von welchem die Wohngebäude und der gemeinschaftliche Carport erschlossen werden. Der Platz soll im gemeinschaftlichen Besitz bleiben.

Westlich des Plangebietes verbleibt eine landwirtschaftliche Fläche dessen Zugang vom Platz aus gewährleistet sein muss.

Die Schaffung, Nutzung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Flächen (Platz und Wirtschaftsweg) sind im Rahmen der Konvention zum PAP zu definieren.

Öffentlicher Raum

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

Neben dem privaten Gemeinschaftsflächen ist kein neuer öffentlicher Raum vorgesehen.

Funktionale Verknüpfung

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

Die Fläche befindet sich unweit des Ortskerns. Eine Verknüpfung mit dem ÖV, der Schule, Sportinfrastrukturen und der Nahversorgung im Ortskern ist auf Grund der Nähe und der angrenzenden Fußwege gewährleistet.

Die Anordnung der neuen Bebauung muss eine Zugänglichkeit der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleisten. In dem Zusammenhang ist im Rahmen des PAPs an geeigneter Stelle eine Zufahrt vorzusehen.

Bauliche Integration

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

Die bauliche Integration in dem historischen und dörflichen Kontext spielt an diesem Ort eine wichtige Rolle. Es gilt vor allem die Identität und den Charakter des geschützten „Haupeschkaff“ zu erhalten und eine homogene Einpassung der neuen Struktur herbeizuführen. In dem Sinne, sollte der Hof durch Gebäude mit gleichbleibender Höhe, Kubatur und Formensprache des geschützten Bestands ergänzt werden, mit dem Ziel ein kohärentes Ensemble zu erzeugen.

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					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,55
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
	min.	-		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

Alle obenstehenden städtebaulichen Koeffizienten sind auf Basis eines genauen Aufmaßes (mesurage cadastral) zu ermitteln.

Gemäß PCN (ACT, PCN exercice 2018) hat die Fläche eine Größe von 0,20 ha. Bei einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ein Bebauungspotenzial von 4 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Die Hauptfunktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen. Es sollen vor allem flächensparende Bautypen des Einfamilienhauses (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zum Einsatz kommen, die sich auf Grund ihrer kleinteiligen Struktur harmonisch in den Bestand einfügen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

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

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Ohne 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*

Die Fläche grenzt direkt an ein denkmalgeschütztes Gebäude (inventaire supplémentaire). In dem Zusammenhang sollte eine rücksichtvolle Einfügung der neuen Gebäude erfolgen, die auf die Charakteristik des Ensembles (Volumetrie, Gliederung der Fassaden, Materialien, ...) eingeht und in zeitgemäßer Formensprache umsetzt.

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 Verkehrserschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die rue Haupescaff.

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. Ein Anschluss an bestehende Fuß- und Radwege ist gewährleistet.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück bzw. gruppiert auf einem gemeinschaftlichen Grundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Carports oder Garagen).

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Campus scolaire“ in der route de Luxembourg ist etwa 150m vom Planungsgebiet entfernt. Die Bushaltestelle wird von mehreren Buslinien in Richtung Luxembourg, Grevenmacher und Junglinster bedient. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von etwa 550m.

Technische Infrastrukturen

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

Die Lage des Gebiets an der bestehenden Straße rue Haupescaff ermöglicht eine Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

4 Landschaft und Grüngestaltungskonzept

4. concept paysager et écologique

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;

Im Westen des Planungsgebietes soll die Bepflanzung einer Hecke aus heimischen Arten den sanften Übergang und die Integration in die offene Landschaft gewährleisten. Diese Vorgabe ist in Form einer „zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère IP »“ im PAG festgesetzt.

Grüngestaltungskonzept

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- Minimierung von Bodenbewegungen und weitgehender Ausgleich von Bodenaushub vor Ort
- Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung eines Platzes mit durchlässigem Belag aus regionstypischen Materialien
- naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Gärten - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- Erhalt und Integration des prägnanten Baumbestands in die Platzgestaltung
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- offener Graben zur Rückhaltung des Regenwassers als Gestaltungselement in die Planung integrieren
- Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

Grünzüge und Biotopvernetzung

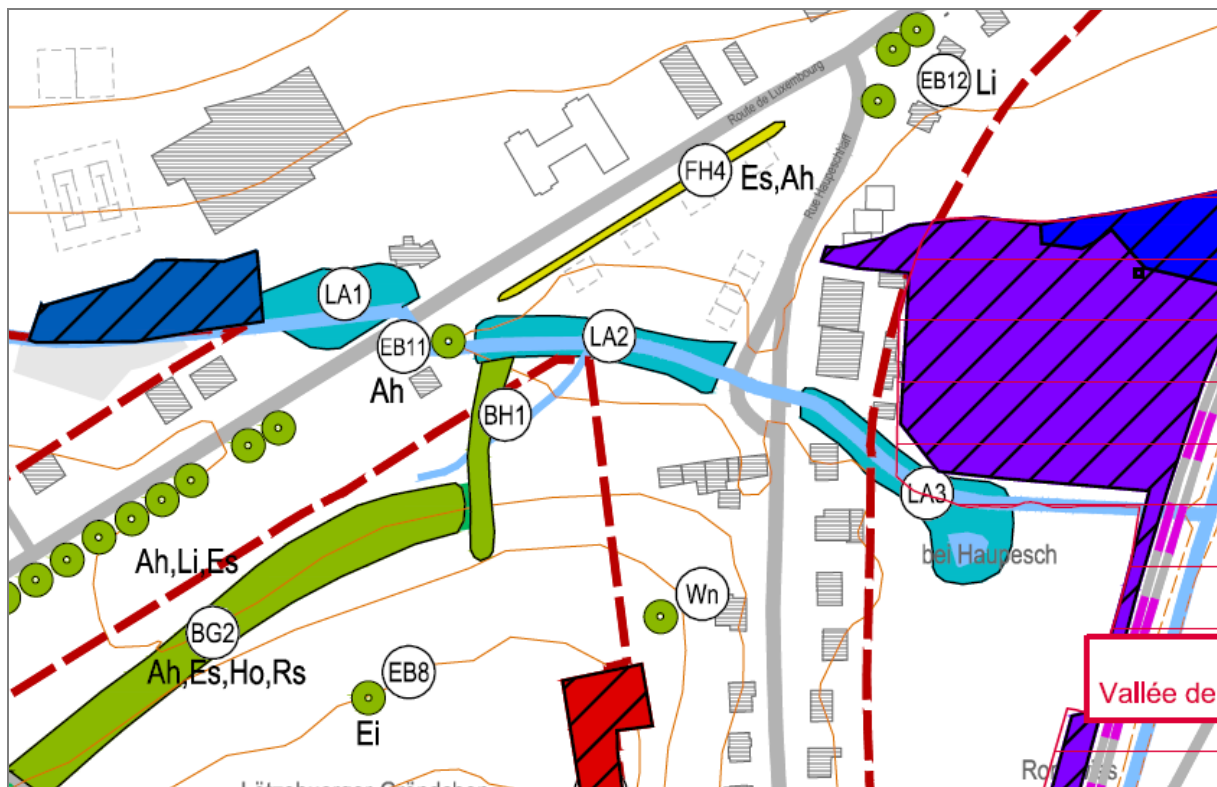
b) les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

Art. 17: Eine Nutzung durch FFH-Anhang II-Fledermausarten ist laut Umweltbericht wahrscheinlich. Vor der Bebauung der Fläche ist in dem Zusammenhang eine Geländestudie durchzuführen. Sollte die Studie zum Schluss kommen, dass es sich bei der Fläche um ein Jagdgebiet von geschützten Fledermausarten handelt, sind für den Verlust des Fledermausjagdgebietes vorsorgliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Abbildung 3 Auszug BiotopkatasterGeschützte Biotope nach Artikel 17 des NaturschutzgesetzesInnenkartierung 1)

- EB Einzelbaum
- BG Baumgruppe
- BR Baumreihe
- AL Allee
- FH Feldhecke
- BH Baumhecke
- S Streuobst
- GM Gebüsch mittlerer Standorte
- GF Gebüsch feuchter Standorte
- NB Nassbrache
- Ro Röhricht
- TM Trockenmauer
- NM Natursteinmauer

Außenkartierung 2)

- Quelle

- Streuobst

- Magere Flachlandmähwiese

- Sumpfdotterblumenwiese

- Kalk- Halbtrockenrasen

- Großseggenried

- Röhricht

- Feuchte Hochstaudensäume

- Feuchtbrache

- Stillgewässer

Sonstige geschützte Flächen nach Art. 13 Naturschutzgesetz 3)

- Laubwald / Mischwald

- Auwald

- Nadelwald

Hochwertige, nicht geschützte Biotope 1)

- Artenreiche Flächen der Wiesen-Übersichtskartierung

Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet - Natura 2000 Gebiet 4)

- IBA 5)

- ausgewiesenes Naturschutzgebiet 6)

- geltender Bauperimeter

Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann August 2008, angepasst Juli 2013

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

Um den Bach auch während der Bauphase nicht zu beeinträchtigen, ist eine Pufferstreifen von 5m Breite entlang des Baches frei zu lassen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet gehört einer Eigentümergemeinschaft (Relevé Parcellaire 2012).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

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

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

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/datainfoopool/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_planen_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