PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
COMMUNE DE LINTGEN

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3:Schémas Directeurs
Gosseldange « Op der Knupp » (SD-G04)

Schéma Directeur

April 2023

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

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen[1]

- ***Lage:*** in der Ortschaft Gosseldange, in der Straße *Op der Knupp*, angrenzend an die *Route de Schoenfels*
- ***Größe:*** 0,3 ha
- ***Ausdehnung:*** Länge 60 m, Breite 54 m
- ***Topographie:*** von Ost nach West ca. 15 % Steigung
- ***angrenzende Bautypologie:*** ursprüngliche landwirtschaftliche Hofanlagen und freistehende Einfamilienhäuser
- ***Anbindung an das Straßennetz:*** über die Straße *Op der Knupp*
- ***Öffentlicher Transport:*** Bushaltestelle „Gosseldange, Route de Schoenfels" in einer Entfernung von 170 m, in einer Radwegedistanz von ca. 1,3 km befinden sich der Bahnhof und die Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung"
- ***Natur und Landschaft:*** Auf der Fläche steht ein Wohnhaus. Der Rest der Fläche besteht aus einer Zufahrt zum Gebäude sowie Gartenflächen mit starker Eingrünung.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- für eine Innenentwicklung im Ortskern unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen,
- für die Neuordnung und Innenverdichtung einer bereits teilweise bebauten Fläche.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

[1] *Daten auf Basis von www.geoportail.lu*

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

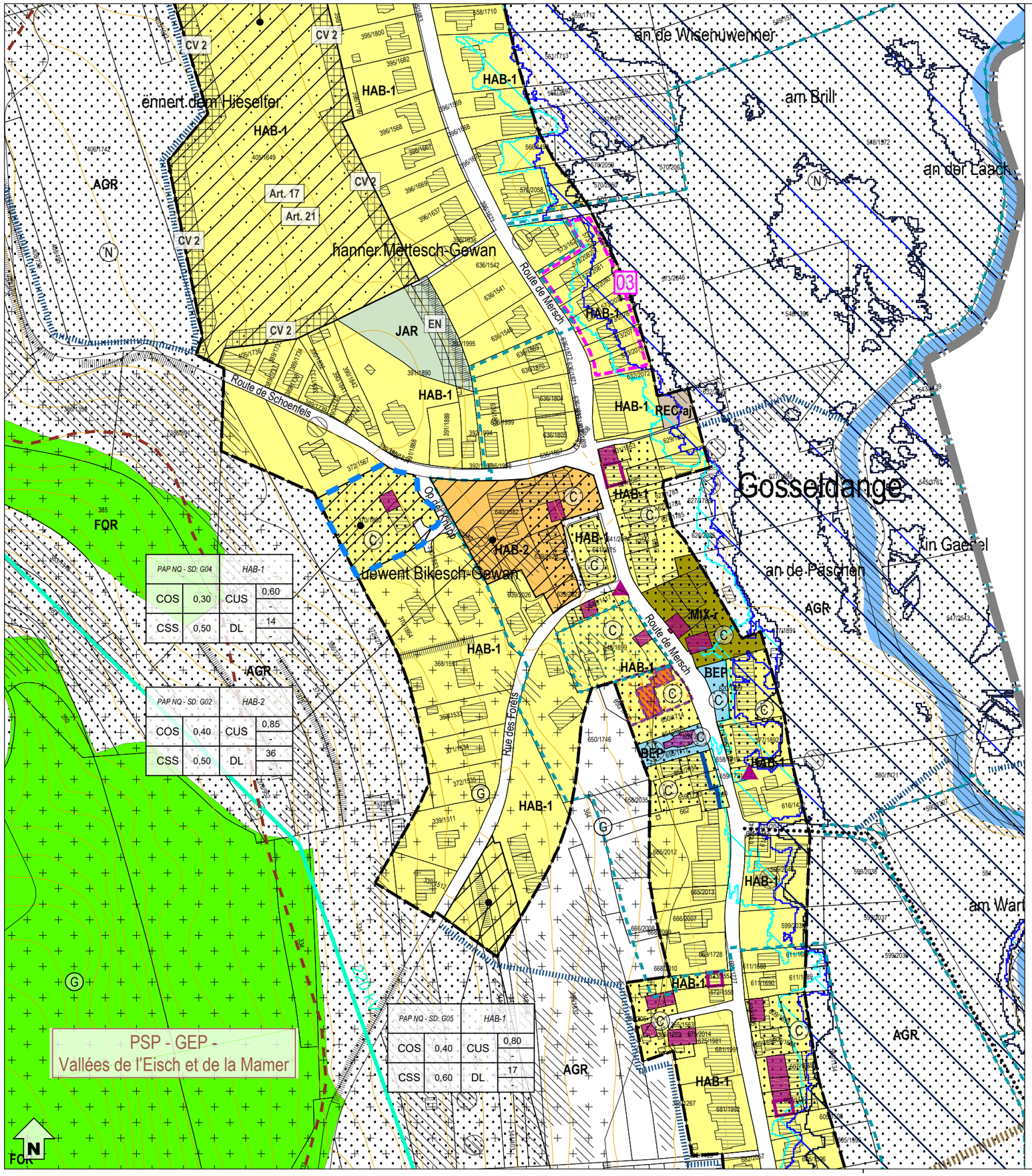
Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)

Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2021

ZEYEN BAUMANN

Commune de Lintgen

PAG appr déf SD - G 04 à Gosseldange échelle 1:2.500



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - éq
- BEP-ls Zone de bâtiments et d'équipements publics - ls
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- REC-aj Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-Mo Zone de sport et de loisir - Mouschelt
- REC-éq Zone de sport et de loisir - centre équestre
- JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference 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)
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- 5 PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - EN Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
  - CV1/2/3 Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Zone de bruit (5)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction à conserver (4)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Petit patrimoine à conserver (4)
  - Mur à conserver (4)
- N Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- G Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain (13)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (14)
    - PDS Paysages (PSP):
      - Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)
      - Coupure verte (CV)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - en procédure réglementaire et/ou à déclarer (6)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Immeuble et objet classés monuments nationaux (8)
  - Immeuble et objet inscrits à l'inventaire supplémentaire (8)
- à la gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ 10 (9)
  - Zone inondable - HQ 100 (9)
  - Zone inondable - HQ extrême (9)
  - Zone de protection d'eau potable (créées par règlement grand-ducal) (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)
- Art. 17 Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (11)
- Art. 21 Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif (11)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (12)
- Courbes de niveaux (3)
- PC 15 Pistes cyclables nationales
- Espace rue et stationnement
- Limite du schéma directeur

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	faible	moyenne	forte densité
logement			
commerce / services			
artisanat / industrie			
équipements publics / loisir / sport			

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

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2021

échelle 1:1.000
avril 2023

N

ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Stensel
L-7234 Bereldange
T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Etude préparatoire du plan d'aménagement général

Schéma directeur - SD - G04 "Op der Knupp" à Gosseldange

Commune de Lintgen

SD-G04 APPR DÉF 12 AVRIL 2023.DWG - 25.04.2023

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

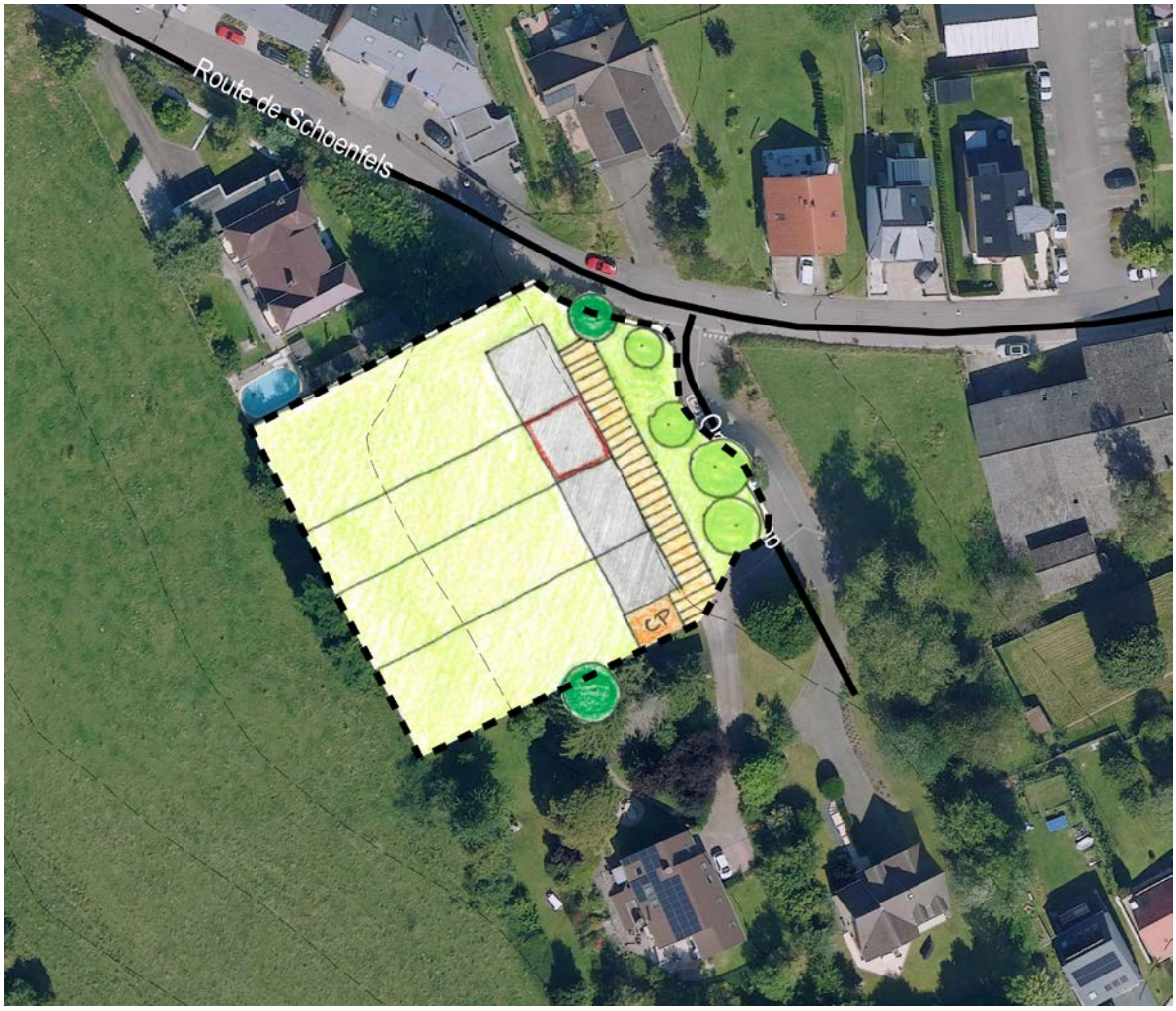
2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- Die Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets dienen der effizienteren Ausnutzung einer bebauten Fläche, um durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu einer Innenentwicklung der Ortschaft beizutragen.
- Das geschützte Wohnhaus soll erhalten bleiben (s. Skizze: Gebäudeteil mit roter Umrandung). Es soll im nördlichen Bereich um ein weiteres Einfamilienhaus ergänzt werden. Das ehemalige Nebengebäude soll abgerissen und durch den Bau von zwei Einfamilienhäusern ersetzt werden. Dadurch soll eine Reihenhausbebauung aus vier Einfamilienhäusern entstehen.
- Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an dem geschützten Wohnhaus orientieren.
- Die Bebauung soll sich in die topographischen Verhältnisse einfügen.

Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen + Baumann, 2022

Erschließungsflächen

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

- Bei dem vorliegenden Schéma Directeur handelt es sich um eine Planung im Bestand.
- Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,…), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei 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 eines bestehenden Wohnwegs. Im Rahmen der Erstellung des PAP NQ ist zu prüfen, ob dieser Wohnweg angepasst bzw. um Infrastrukturen ergänzt werden muss.

Bauliche Integration

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

- Das vorhandene Haupthaus ist im PAG als *Construction à conserver* geschützt. Es ist daher zu erhalten. Der nördlich geplante Neubau soll sich in Höhe und Geschossigkeit an dem geschützten Wohnhaus orientieren.
- Das bestehende Nebengebäude ist als *Gabarit d'une construction existante à préserver* festgesetzt. Bei Abriss des Nebengebäudes und bei Ersetzen dessen durch zwei oder mehr Einfamilienhäuser ist zu beachten, dass die zu schaffenden Einfamilienhäuser die Gebäudemaße des geschützten Nebengebäudes einhalten. Ein Anbau an das Nebengebäude ist zulässig.
- Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit",* für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude 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

SD-G04 PAP NQ HAB-1					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,6
CSS	max.	0,5	DL	max.	14

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

Im Gebiet ergibt sich bei einer Flächengröße von 0,3 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 14 Wohneinheiten pro ha ein Bebauungspotenzial von 4 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in Einfamilienhäusern.

Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen

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

» Auf der Fläche kann sich bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser ansammeln. Daher ist vor der Erstellung des PAP NQ die Bebaubarkeit der Fläche über eine *étude hydraulique* genauer zu prüfen. Die *étude hydraulique* soll vorbeugende Maßnahmen definieren, welche die Auswirkungen von Starkregenereignissen in den betroffenen Bereichen mindern können. Diese Maßnahmen sind im PAP NQ umzusetzen.

Abbildung 4 Starkregengefahr

Quelle : www.geoportail.lu, 2022

» Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Biotopschutz sowie mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

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

Da es sich bei der Entwicklung des Plangebiets um eine Ergänzung im Bestand handelt, ist die Schaffung von Sichtachsen nicht vorgesehen.

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 potentialité archéologique* eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebiets (>0,3 ha) ist das INRA im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet zu kontaktieren. Eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.
» 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

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

Accessibilité et réseau de voiries

Die vorhandene Zufahrt soll als öffentliche Straße überplant werden.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind für die geplanten Neubauten innerhalb der Gebäude sowie in Carports oder Garagen südlich der Reihenhausbebauung vorzusehen. Für das zu erhaltende Wohnhaus sollen Parkplätze auf der gemeinsamen Vorfläche angelegt werden.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Gosseldange, Route de Schoenfels" befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m. Hier verkehren die Linien 289 und 405. Die Linie 405 fährt stündlich nach Lorentzweiler und Mersch. Die Linie 289 ist ein Schulbus und verkehrt einmal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg.

In einer Radwegedistanz von ca. 1,3 km befinden sich zusätzlich der Bahnhof von Lintgen und die Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“.

Am Bahnhof verkehrt alle halbe Stunde die Linie 10 von Luxemburg nach Gouvy.

An der Bushaltestelle „Lintgen, Kräizung“ verkehren die Linien 287, 289 (s. oben), 290, 752, 800, 810, 990 und L10. Die Linie 290 fährt alle 20 Minuten von Luxemburg nach Mersch. Die Linie 752 fährt drei Mal täglich von der Zone Industrielle in Steinsel nach Reisdorf. Die Linie 800 fährt einmal täglich zu den Werken in Colmar-Berg und zur Stadt Luxemburg, die Linie 810 drei Mal täglich.

Die übrigen Linien sind Schulbusverkehre: Die Linie 287 fährt bis zu acht Mal täglich zum Lycée des Garçons auf dem Limpertsberg. Die Linie 990 fährt einmal täglich zum Uelzechtlycée in Luxemburg.

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l’évacuation des eaux pluviales

Da es sich um eine bestehende Bebauung handelt, die teils abgerissen und neu aufgebaut sowie um eine weitere neue Wohneinheit ergänzt wird, können die Gebäude wie bisher an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,…) entlang der Straße *Op der Knupp* angeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ ist die Kapazität der Infrastrukturnetze in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Versorgungsträger zu analysieren. Das erarbeitete wasserwirtschaftliche Konzept ist mit der Gemeinde und der *Administration de la Gestion de l’Eau* abzustimmen.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l’intégration au paysage

- Um einen mit der Bebauung verbundenen Bodenauf- bzw. -abtrag zu minimieren, soll die Bebauung jeweils an das Relief angepasst werden.
- Zur Integration des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sollen Maßnahmen der Integration und Durchgrünung im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Das Plangebiet ist auf den Garten- und Freiflächen stark eingegrünt. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen nach Möglichkeit weitestgehend erhalten werden. Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen trägt zu einer Biotopvernetzung mit den umliegenden Grünstrukturen bei.

Schützenswerte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Im Plangebiet bestehen keine schützenswerten Biotope.

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 de la Gestion de l'Eau* und das Umweltministerium zu beteiligen.
- Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.
- Das *Institut 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.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Entwickler der Fläche müssen einen PAP NQ vorlegen, der mit diesem Schéma Directeur kohärent ist.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAPs NQ

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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen PAP NQ umzusetzen, der in einer Phase realisiert werden soll.

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

https://www.pacteclimat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf

Guide Éco-urbanisme, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, +ImpaKT Luxembourg sàrl.
https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/GUIDE-ECO-URBANISME-JUILLET-2021.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

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

Planungsleitfaden. 100 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2011

https://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/klimaschutzsiedlungen/planungsleitfaden

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

Planungshandbuch – Guide pour un qualité urbaine, Département de l'aménagement du territoire – DATer, Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement, Nordstad, 2021

https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/publications/documents/Planungshandbuch-%E2%80%93-Guide-pour-une-meilleure-qualite-urbaine-edition-avril-2021-.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

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

https://mint.gouvernement.lu/fr/publications/brochure-livre/espaces-publics-collectifs.html

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

Leitfaden « Gutes Licht » im Außenraum für das Großherzogtum Luxemburg, Ministère du Développement durable et des Infrastructures Département de l'environnement, 2018

https://environnement.public.lu/dam-assets/actualites/2018/06/Leitfaden-fur-gutes-Licht-im-Aussenraum.pdf

Regenwasser, Renaturierung

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

https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/articles/2013/12-decembre/10-annexes/Annexe-10c.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