

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
COMMUNE DE LORENTZWEILER**



**ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]**

**TEIL 3: Schémas Directeurs  
Blaschette « Auf dem Roschtfeld » (SD-BL 01)**

*Schéma Directeur*

Januar 2022

**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](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Im Innenbereich von der *Rue de Fischbach*, *Rue Neuve* und *Rue de l'École* in der Ortschaft Blaschette
- » **Größe:** 0,5 ha
- » **Topographie:** Gefälle von Nord nach Süd ca. 8%, in West-Ost-Richtung weitestgehend flach
- » **angrenzende Bautypologie:** Einfamilienhäuser
- » **Anbindung an das Straßennetz:** über eine neue Zuwegung an die *Rue de Fischbach* (CR 125) und die *Rue Neuve*
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Blaschette, Op der Kräizung“ in einer Entfernung von ca. 180 m und Bushaltestelle „Blaschette, Rue de Fischbach“ in einer Entfernung von ca. 100 m
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche ist zurzeit durch einen umfangreichen Baumbestand begrünt.

### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Innenentwicklung in einem bestehenden Siedlungsgefüge,
- » für das städtebauliche Einfügen der Neubebauung in den Bestand.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

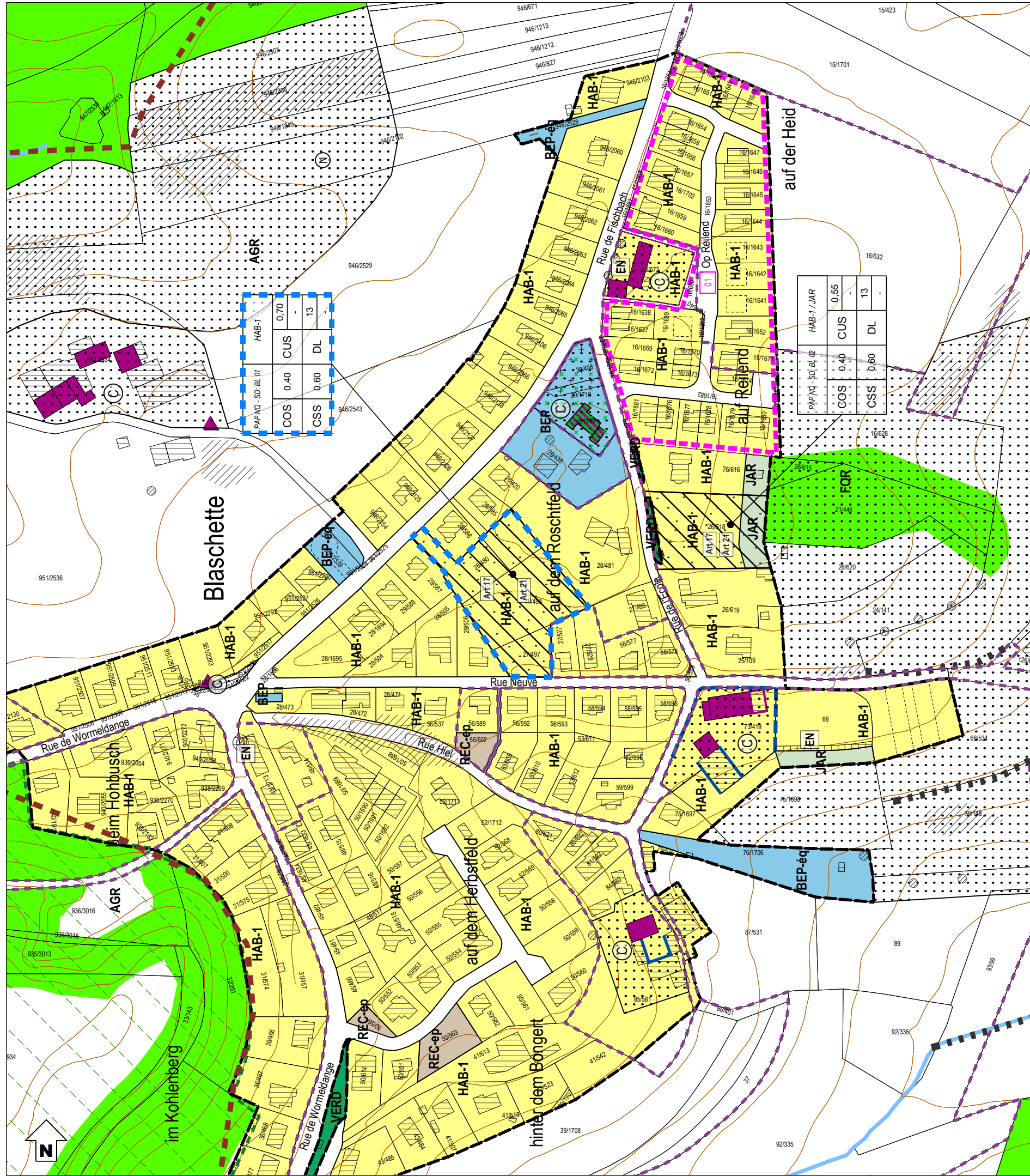


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2018

**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2020



**Légende: PAG**

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-v Zone mixte villageoise
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- ECO-c1-A Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales
- ECO-c1-A-St Zone d'activités économiques communale type 1 - Artisanales - Station-service
- REC-ep Zone de sport et de loisir - espace public

**Zone verte**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)

**Zones superposées**

- 01 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"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- IP-ab Servitude "urbanisation - anti bruit"
- IP-j Servitude "urbanisation - intégration jardin"
- EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
- CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
- EL Servitude "urbanisation - entrée de localité"

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

- à l'aménagement du territoire  
Plans directeurs sectoriels - PDS (15)  
PDS Paysages (PSL):  
- Zone prioritaire d'habitation  
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 gestion de l'eau  
Zone inondable - HQ10 (8)  
Zone inondable - HQ100 (8)  
Zone inondable - HQ extrême (8)  
Zone de protection d'eau potable (procédure publique en cours) (9)
- à la protection des sites et monuments nationaux  
Immeubles et objets classés monuments nationaux (13)  
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

- Biotop protégé (relevé non exhaustif) (10)
- 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)
- 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)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

**Zones de sport et de loisir**

- REC-hô Zone de sport et de loisir - hôtel
- REC-ca Zone de sport et de loisir - camping
- SPEC-sc Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- JAR Zone de jardins familiaux

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

PAP NQ / ZAD - Ref. SD		Dénomination du nouveau quartier	
COS	max.	CUS	max. (min.)
COS	0,40	CUS	0,55
CSS	0,60	DL	13

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PARC Zone de parc public

VERD Zone de verdure

Couloir pour projets routiers

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - "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)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"

Zone de bruit ≥ 70dBA (5)



- 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 |
| <i>faible</i> | <i>moyenne</i> | <i>forte densité</i> |                                      |

**Espace public**

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément 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 2020



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

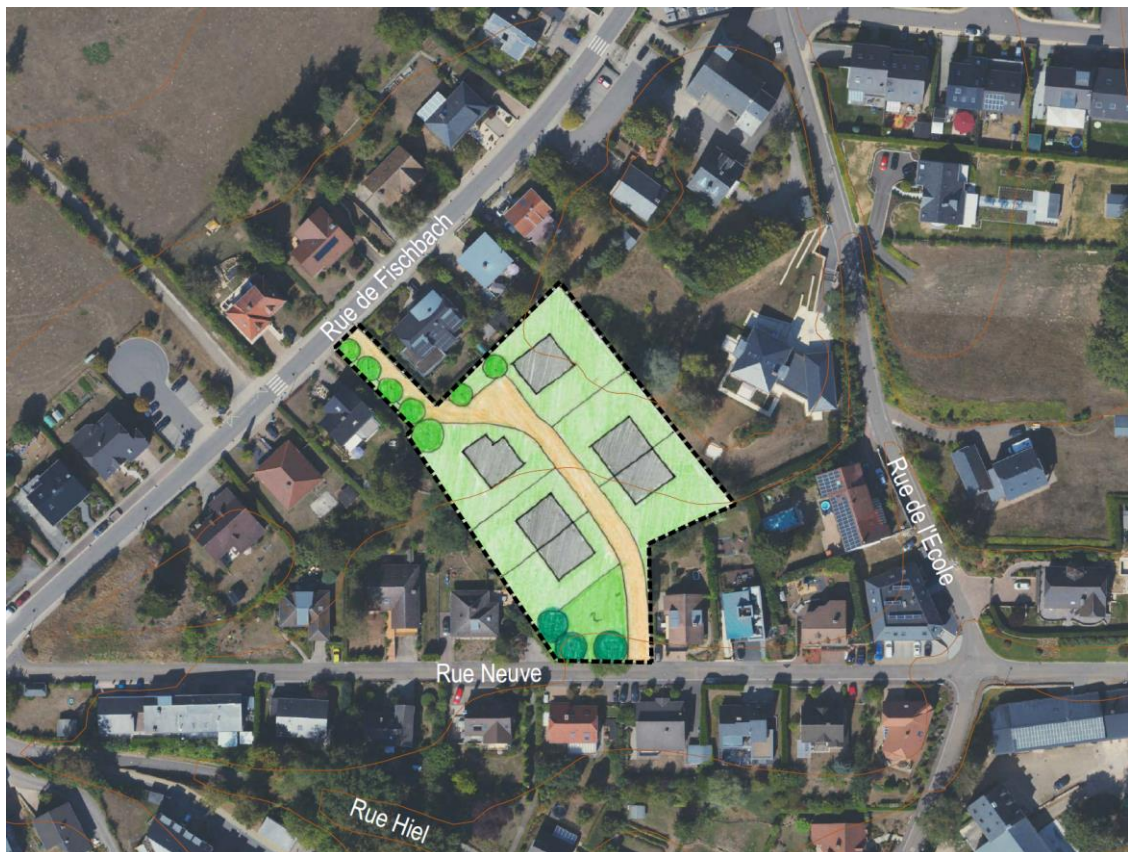
### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Innenentwicklung in der bestehenden Bebauungsstruktur in Blaschette dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit in die umliegende Einfamilienhausbebauung eingliedern.
- » Die Bebauung soll so angeordnet werden, dass ein Großteil der vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden kann.

#### Abbildung 3 Konzeptskizze



Quelle: Zeyen+Baumann, 2021

#### Erschließungsflächen

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

- » Zur Erschließung der neuen Gebäude muss eine neue Straße angelegt werden, die das Plangebiet durchquert.
- » Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP NQ an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt voraussichtlich bei unter 25 %.

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

## Öffentlicher Raum

*la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

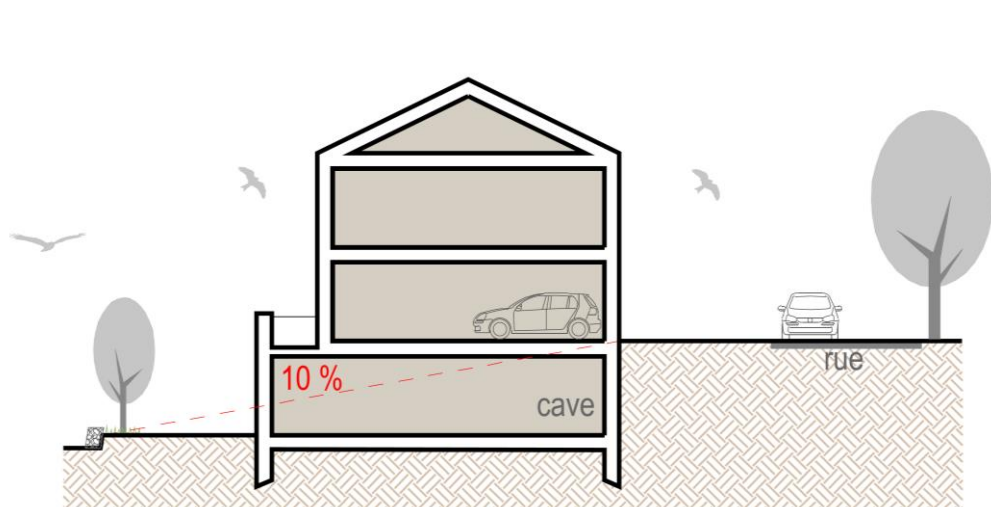
- » Die Gebäude sind so anzuordnen, dass die Außengrenze zur *Rue Neuve* nicht bebaut wird, sondern als öffentliche Grünfläche für die Retention bereitgehalten wird.
- » Durch den bereits vorhandenen, umfangreichen Baumbestand soll der öffentliche Raum stark durchgrünt sein, womit möglichst wenig Baumbestand entfernt werden soll.
- » Eine verkehrsberuhigte Straßenführung und eine Durchgrünung sollen das Quartier auflockern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum fördern.

## Bauliche Integration

*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 de Fischbach*, *Rue de École* und *Rue Neuve* im Sinne der Innenentwicklung konsolidiert. Die Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung eingliedern und 2,8 Geschosse oberirdisch und 1 Geschoss unterirdisch nicht überschreiten.
- » Die Gebäude sind beidseitig der inneren Erschließungsstraße anzuordnen, sodass die Gartenflächen nach Südwest und Nordost ausgerichtet werden.
- » Zur Minderung des Bodenaushubs bzw. der Aufschüttungen sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und sich in diese einfügen.
- » Im Hinblick auf ein mögliches Risiko an Erdbeben soll im Rahmen der Erarbeitung des PAP NQ eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt werden.

**Abbildung 4** Beispiel für Bauweise in Hanglage



Quelle: Zeyen+Baumann, 2019



## 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-BL01 – PAP NQ HAB-1					
<b>COS</b>	max.	0,4	<b>CUS</b>	max.	0,7
<b>CSS</b>	max.	0,6	<b>DL</b>	max.	13

**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 0,5 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 13 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*

- » Die vorwiegende Funktion des vorliegenden Schéma Directeur ist das Wohnen in flächensparenden Einfamilienhäusern.
- » Es ist eine Bebauung aus gruppierten und freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

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 Plangebietes um eine Innenentwicklung handelt, werden Sichtachsen nicht geändert bzw. neu geschaffen. Jedoch sind die Zufahrtsbereiche aus der *Rue de Fischbach* und der *Rue Neuve* in ihrer Grünstruktur zu erhalten bzw. zu ergänzen.

## 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 CNRA 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 verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur soll über eine neue Zuwegung an die bestehenden Straßen *Rue de Fischbach* und *Rue Neuve* erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist eine Erschließungsstraße als Durchquerung anzulegen, die in die beide oben genannten Straßen münden soll.
- » Die neue Erschließungsstraße ist als Wohn- oder Mischverkehrsstraße anzulegen und soll vorrangig von den Anwohnern genutzt werden. Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt damit bestehen.

### Parkraumkonzept

---

*un concept de stationnement*

Die erforderlichen privaten Stellplätze je Wohneinheit sind in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

### ÖPNV

---

*les accès au transport collectif*

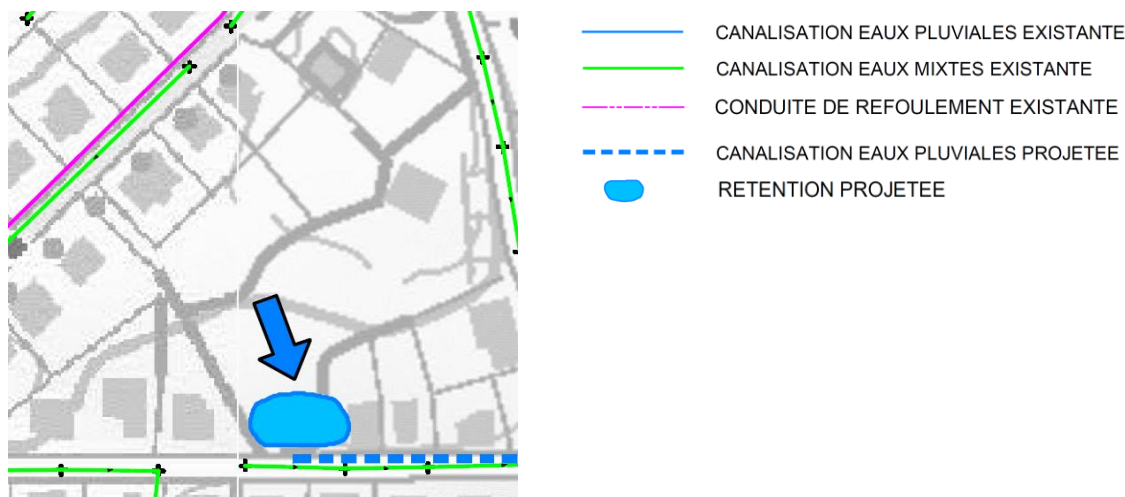
Die Bushaltestelle „Blaschette, Op der Kräizung“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m. Hier verkehrt die Linie 102 (stündlich), die von Eisenborn nach Lorentzweiler fährt.

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Bushaltestelle „Blaschette, Rue de Fischbach“, die von der Linie 101 (11 x täglich) angefahren wird. Diese verbindet den Stadtteil Limpertsberg (VdL) über Heffingen mit Ettelbrück.

## Technische Infrastrukturen

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

**Abbildung 5 Auszug aus der étude du réseau d'assainissement**



Quelle: Schroeder & Associés, étude du réseau d'assainissement, Plan Directeur, AC Lorentzweiler, Juli 2019

- » Das neue Quartier kann an die bestehenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Kommunikation,...) entlang der *Rue Neuve* und / oder der *Rue de Fischbach* 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.
- » Im Rahmen der Aufstellung des PAP NQ muss festgelegt werden, wie das Regenwasser abgeleitet werden soll.
- » Für das Plangebiet sind im Rahmen der *étude du réseau d'assainissement* folgende Entwässerungsmaßnahmen präzisiert: Das Regenwasser ist nach Einlauf in ein Retentionsbecken in die neu zu schaffende Regenwasserkanalisation in der *Rue Neuve* einzuleiten. Das Schmutzwasser soll in den dort befindlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden.  
(Vgl. Schroeder & Associés, étude du réseau d'assainissement, Plan Directeur, AC Lorentzweiler, Juli 2019).

## 4 Landschaftskonzept

*4. concept paysager et écologique*

### Integration in die Landschaft

*l'intégration au paysage*

Die bestehenden Grünstrukturen sind weitestgehend zu erhalten, um das Quartier in die Landschaft zu integrieren.

## Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*les coulées vertes et le maillage écologique*

Die Zufahrt von der *Rue de Fischbach* soll begrünt werden. Ebenso ist die Fläche um die Zufahrt von der *Rue Neuve* umfangreich zu begrünen, sodass eine öffentliche Grünfläche entsteht. Somit sollen die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten und, wenn möglich, sogar ergänzt werden.

## Schützenswerte Biotope und Habitats

---

*les biotopes à préserver.*

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 des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

## 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 PAP NQ

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur ist über einen einzigen PAP NQ umzusetzen. Dieser kann in mehreren Phasen realisiert werden.

## 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.pactec climat.lu/sites/default/files/media-docs/2021-06/Annexe\\_Energieeffiziente-Kommunalplanung.pdf](https://www.pactec climat.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](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](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](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\\_planer\\_weniger\\_baggern.html](https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_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](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](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)

**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](https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html)