

## 2. ORTSCHAFT NIEDERFEULEN

In der Ortschaft Niederfeulen wurden 10 „Schéma Directeurs“ erstellt. Im Rahmen der Prozedur wurde ein weiteres „Schéma Directeur“ ergänzt. Die „Schénmas Directeurs“ werden auf dem nachfolgenden Übersichtplan dargestellt:

- 2.1 Schéma Directeur N2: „Auf dem Muehlenberg“
- 2.2 Schéma Directeur N4: „Loumillewee“
- 2.3 Schéma Directeur N6: „Rue des Peupliers“
- 2.4 Schéma Directeur N7: „Auf den Drieschen“
- 2.5 Schéma Directeur N9: „Über der Brueck“
- 2.6 Schéma Directeur N12: „In Waakent“
- 2.7 Schéma Directeur N15: „Im Kiem“
- 2.8 Schéma Directeur N17: „Route de Bastogne“
- 2.9 Schéma Directeur N18: „In der Hoschtert“
- 2.10 Schéma Directeur N19: „Op der Tomm“
- 2.11 Schéma Directeur N20: „Auf Polteschland“


*Version du 18.05.2018 (version initiale, saisine CC)*

*Version du 25.06.2019 (version modifiée, selon avis CA et / ou MECDD et / ou réclamations)*





ADMINISTRATION COMMUNALE DE FEULEN  
 ÉTUDE PREPARATOIRE DU PAG  
 Lage der "Schémas directeurs"  
 Ortschaft Niederfeulen

 Abgrenzung "Schéma directeur" NQ

Plangrundlage: Orthophoto  
 [Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) 2018]

25.06.2019



## 2.1 Schéma Directeur N 2 – „Auf dem Muehlenberg“ – „Zone d'aménagement différé“

### 2.1.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 1,07 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch Straßenrandbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über einen nördlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg, der von der „Rue de la Montagne“ abzweigt und ausgebaut werden muss, erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 800 bis 900m südlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue, Route d'Arlon und Mairie).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue de la Montagne“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes

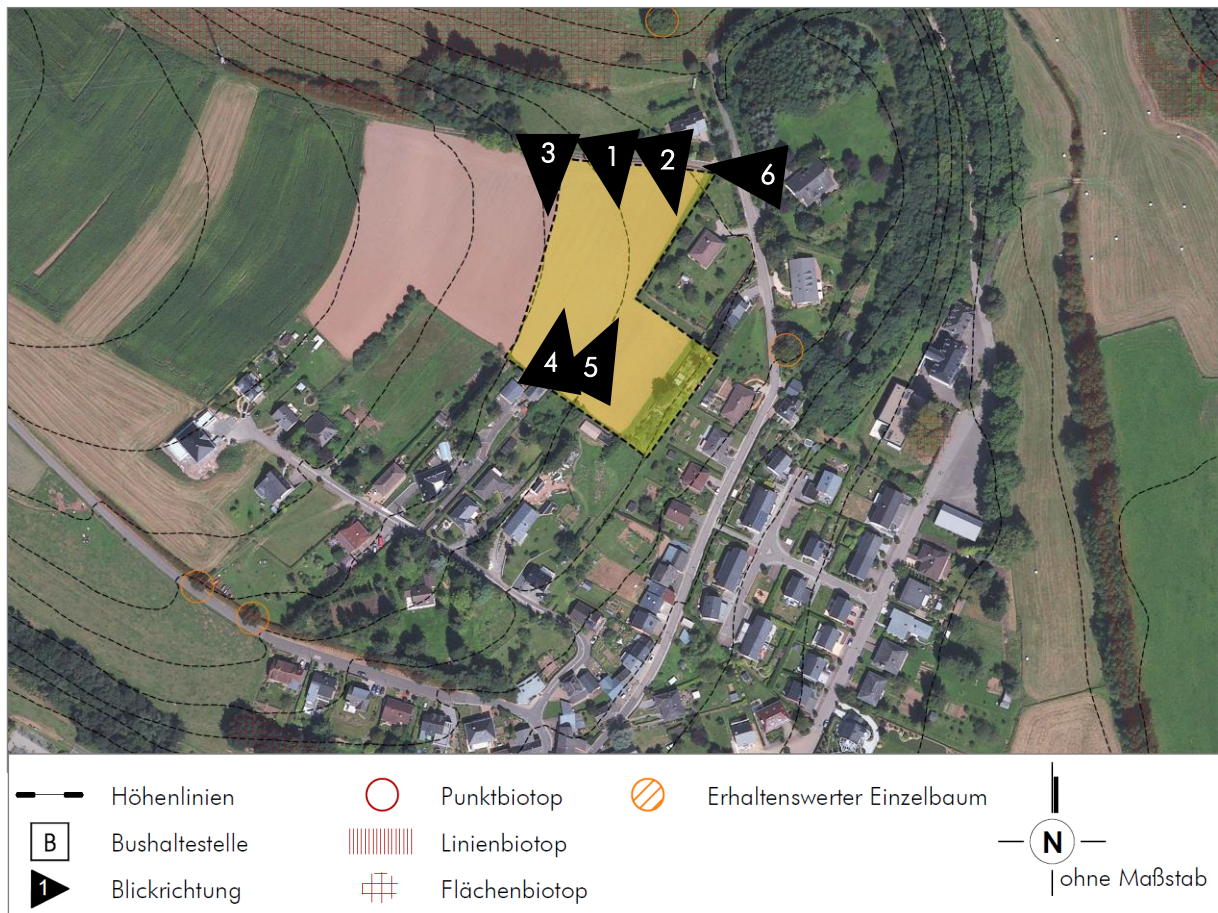






Abb. 1: Blick vom bestehenden Feldweg im Norden des Plangebietes in Richtung Südosten



Abb. 2: Blick vom bestehenden Feldweg im Norden auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick vom bestehenden Feldweg im Norden auf das Plangebiet in Richtung Süden



Abb. 4: Blick in Richtung der nördlichen Plangeietsgrenze



Abb. 5: Blick entlang der östlichen Plangeietsgrenze aus Richtung Süden



Abb. 6: Blick von der „Rue de la Montagne“ auf den bestehenden Feldweg zur Erschließung des Plangebietes

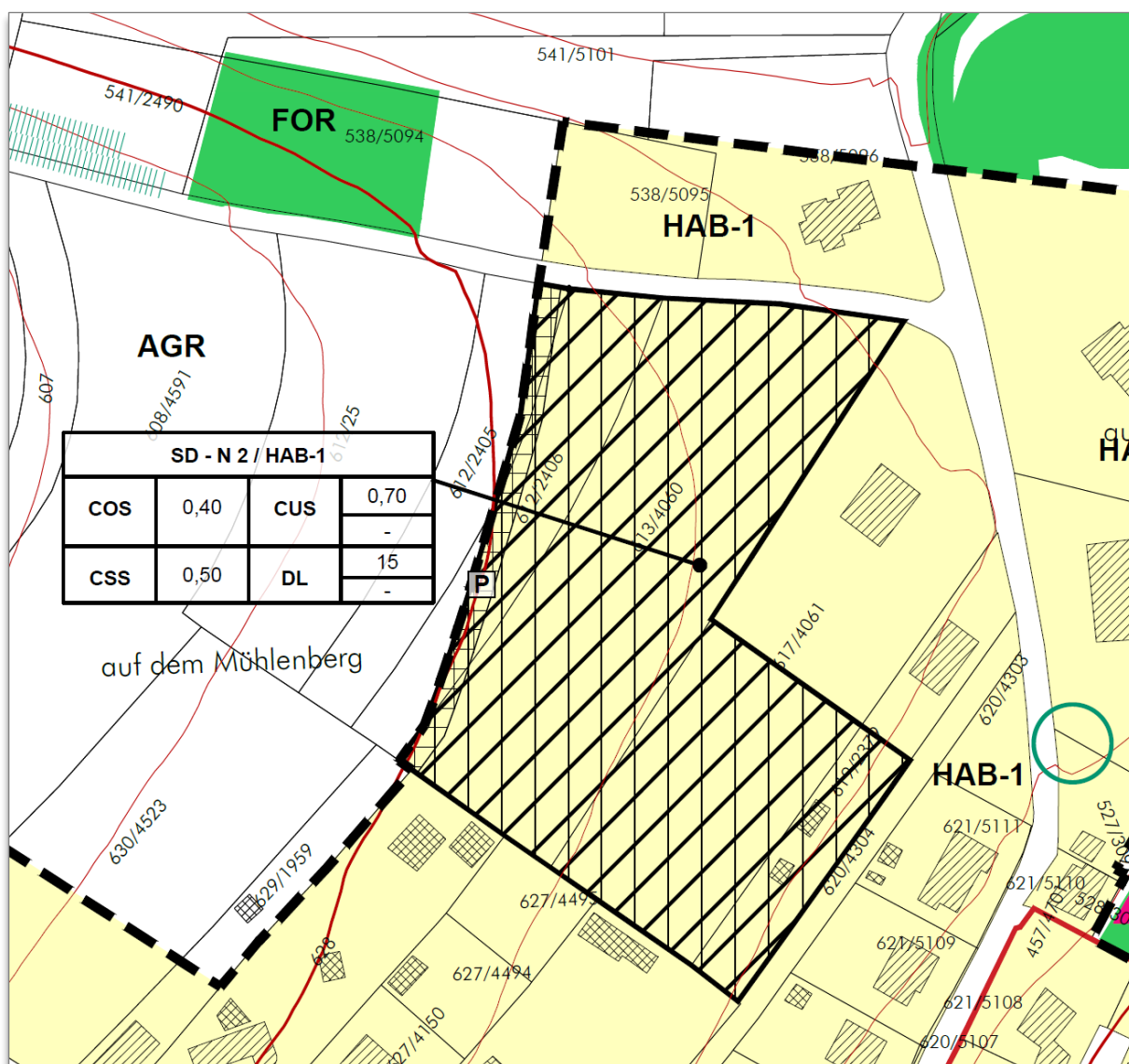


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.1.2 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

#### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Montagne“ und über dem von ihr in westliche Richtung abzweigenden Feldweg. Der bestehende Feldweg muss im Zuge der PAP-Umsetzung zu einer „Zone de rencontre“ ausgebaut werden. Der nördliche Teilbereich der „Rue de la Montagne“ befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem mäßigen Zustand. Im Zuge des PAP sollte dieser Teilbereich saniert werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die zunächst in Richtung Süden verläuft und im südöstlichen Zentrum des Plangebietes auf einem Wendehammer mündet.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 800 bis 900m südlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue, Route d’Arlon und Mairie). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Colmar, Oberpallen, Erpeldange, Esch-sur-Sûre, Insborn, Boulaide, Diekirch, Perlé und grenzüberschreitend nach Bastogne sowie Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

In der Straßentrasse des auszubauenden Feldwegs muss ein Trennsystem, welches im Osten an den bestehenden Mischwasserkanal anschließt, hergestellt werden. Dies ist im Rahmen des PAP mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen abschließend zu klären.

##### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht die Herstellung einer Retention im Nordosten des Plangebietes am natürlichen Geländetiefpunkt vor. Von dieser Retention aus kann das anfallende Wasser dem herzustellenden Trennsystem im auszubauenden Feldweg zugeführt werden. Ausgehend vom herzustellenden Trennsystem sollte das Regenwasser auf möglichst kurzer Distanz der nächsten Regenwasserachse oder dem Vorfluter („Wark“) zugeführt werden. Dies erfordert gegebenenfalls die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der mögliche Anschlusspunkt der Retention an bestehende Regenwasserachsen und den Vorfluter muss im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden. Der Standort und die Dimensionierung der Retentionsfläche kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP, NQ) zu prüfen.

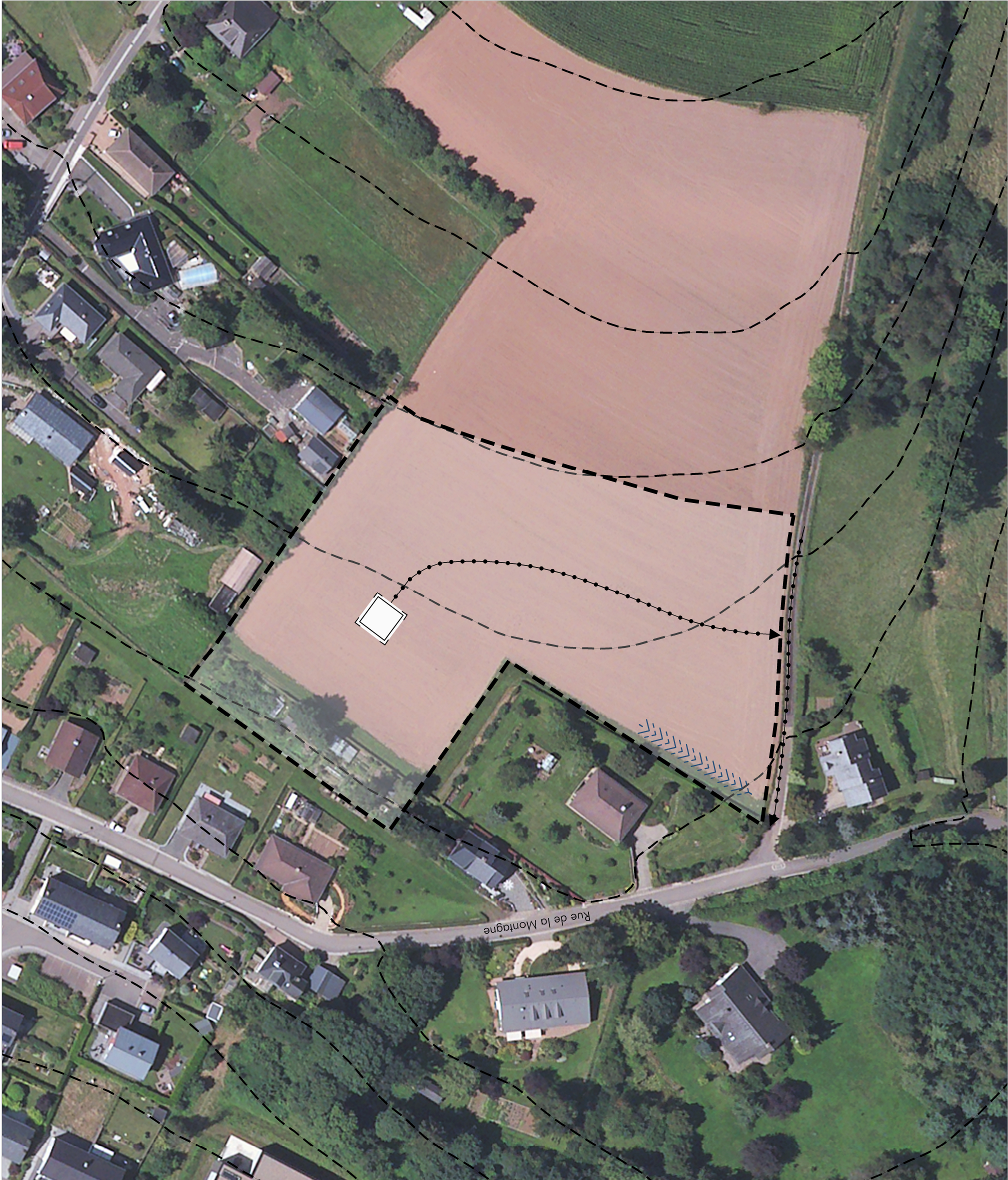


### 2.1.3 Vorschlag Erschließungskonzept



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur N 2 – „Auf dem Muehlenberg“. Quelle: CO3 2018





## Legende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Espace public**
  - espace minéral fermé / ouvert
  - Element identitaire à préserver
- ~ Mesures d'intégration spécifiques
- 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
  - [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 paysager et écologique**
  - biotopes à préserver

Caractéristika des Plangebietes

Localisierung: am natürlichen Siedlungsrand von Niederfeulen  
Größe: ca. 1,07 ha

ADM. COMMUNALE DE FEULEN

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG

Localité de Niederfeulen

Schéma Directeur N 2 - "Auf dem Muehlenberg"

Ech.: 1 / 1 000

Etat des plans orthophoto 2016

0630\_110\_N2



## 2.2 Schéma Directeur N 4 – „Loumillewee“

### 2.2.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,51 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Niederfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch Straßenrandbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern (in nördliche Richtung) und in historischer Bauweise aneinandergereiht (in südliche Richtung) geprägt. Nordöstlich grenzt Ackerland an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über den zentral durch das Plangebiet verlaufenden „Loumillewee“ erschlossen. Südwestlich des Plangebietes verläuft die „Route de Bastogne“ (N 15). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse des „Loumillewees“ sind im Bereich des Plangebietes keine Versorgungsinfrastrukturen vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Gartenland, der östliche landwirtschaftlich genutzt. An der westlichen Plangebietsgrenze an der „Route de Bastogne“ (N 15) befindet sich eine Lindenbaumreihe und östlich des „Loumillewees“ eine Schnithecke, bestehend aus Buche, Weißdorn und Haselnuss, die beide als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Aufgrund bekannter Milanvorkommen ist für die nordöstliche Teilfläche eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von der „Route de Bastogne“ (N 15) auf das Plangebiet in östliche Richtung



Abb. 2: Blick entlang der „Route de Bastogne“ an der westlichen Plangeietsgrenze nach Südosten



Abb. 3: Blick entlang der „Route de Bastogne“ an der westlichen Plangeietsgrenze nach Nordwesten



Abb. 4: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze am „Loumillewee“ auf den südwestlichen Teil des Plangebietes

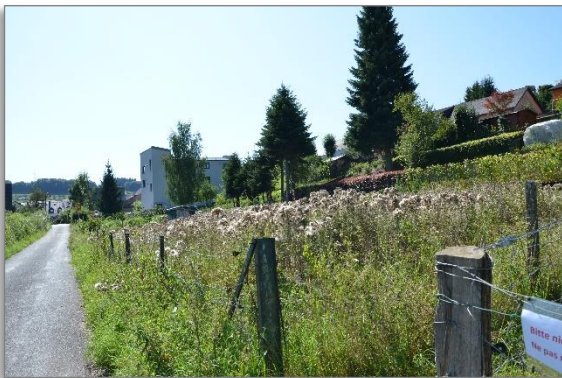


Abb. 5: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze am „Loumillewee“ in Richtung Südwesten



Abb. 6: Blick von der „Route de Bastogne“ zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung

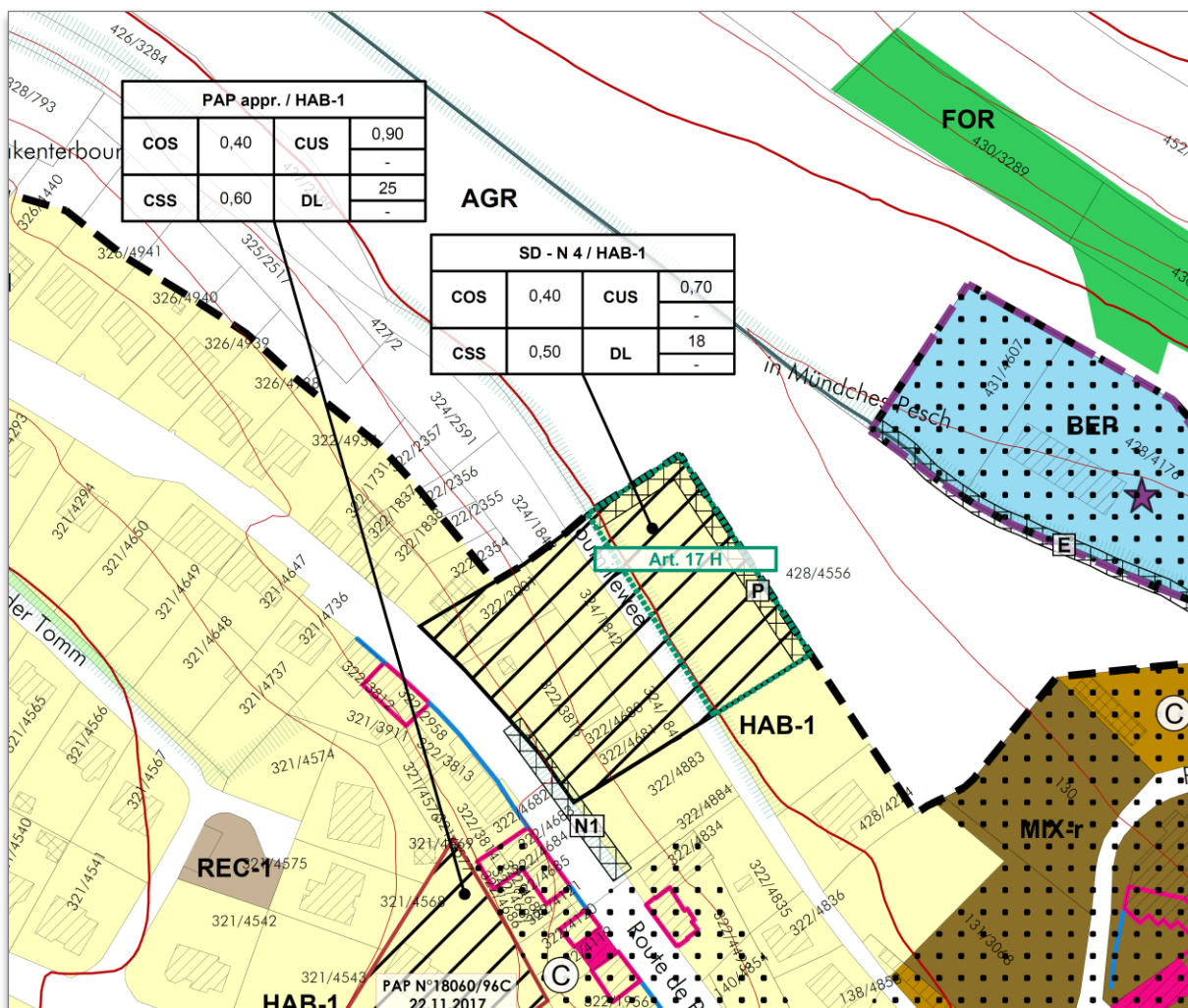


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.2.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des „Loumillewees“ unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse.
- Integration in die städtebauliche Umgebung.
- Berücksichtigung der Topografie bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Im westlichen Teil des Plangebietes Errichtung einer hangintegrierenden Bebauung, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Schaffung homogener Übergänge zur östlich und nördlich angrenzenden offenen Landschaft sowie Erhalt der Lindenallee an der „Route de Bastogne“.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 2.2.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das sich nördlich des Ortskerns befindende Plangebiet ist mit Ausnahme der östlichen Plangebietsgrenze, an die landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, von Bestandsbebauung entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) umgeben. Derzeit wird der westliche Teil des Plangebietes als Gartenland und der östliche landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Konzeption ist die Herstellung eines Wohnquartiers, bei dem die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Lindenreihe entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) erhalten werden kann. Aus diesem Grund soll auf eine Erschließung ausgehend von der „Route de Bastogne“ verzichtet werden. Die Erschließung erfolgt über den „Loumillewee“, der im Bereich des Plangebietes als „Zone de rencontre“ ausgebaut werden muss. Entlang des „Loumillewee“ sollen trauf- und giebelständige Gebäude, die die Struktur der umliegenden Bestandsbebauung aufnehmen und sich maßstäblich in die städtebauliche Situation einfügen, errichtet werden. Auf diese Weise kann ein abwechslungsreiches Straßenbild entstehen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein multifunktional gestalteter Quartiersplatz, der auch als Parkplatzfläche dienen kann. Bedingt durch die Böschung zur „Route de Bastogne“ muss insbesondere im Bereich des Quartiersplatzes bei der Stellung der Gebäude auf eine optimale Ausnutzung der Belichtungsverhältnisse geachtet werden. Des Weiteren ist aufgrund der topographischen Verhältnisse vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes auf eine Hangintegration der Gebäude zu achten. An der südöstlichen Plangebietsgrenze ist die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Zur optimalen Landschaftsintegration sind neben einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen vorzusehen.



Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes von West nach Ost ( $\Delta = 13$  m). Quelle: geoportail.lu 2017



Abb. 9: Aufgrund der Hanglage ist insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes wie in der Umgebung auf eine sich in den Hang integrierende Bauweise zu achten. Quelle: CO3 2017

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Zu den öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes zählen:

- der als „Zone de rencontre“ auszubauende Feldweg
- der multifunktional gestaltete Quartiersplatz, der als Aufenthalts- und Parkraum sowie Wendehammer dient
- die naturnah gestaltete Retention im Südosten des Plangebietes

Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

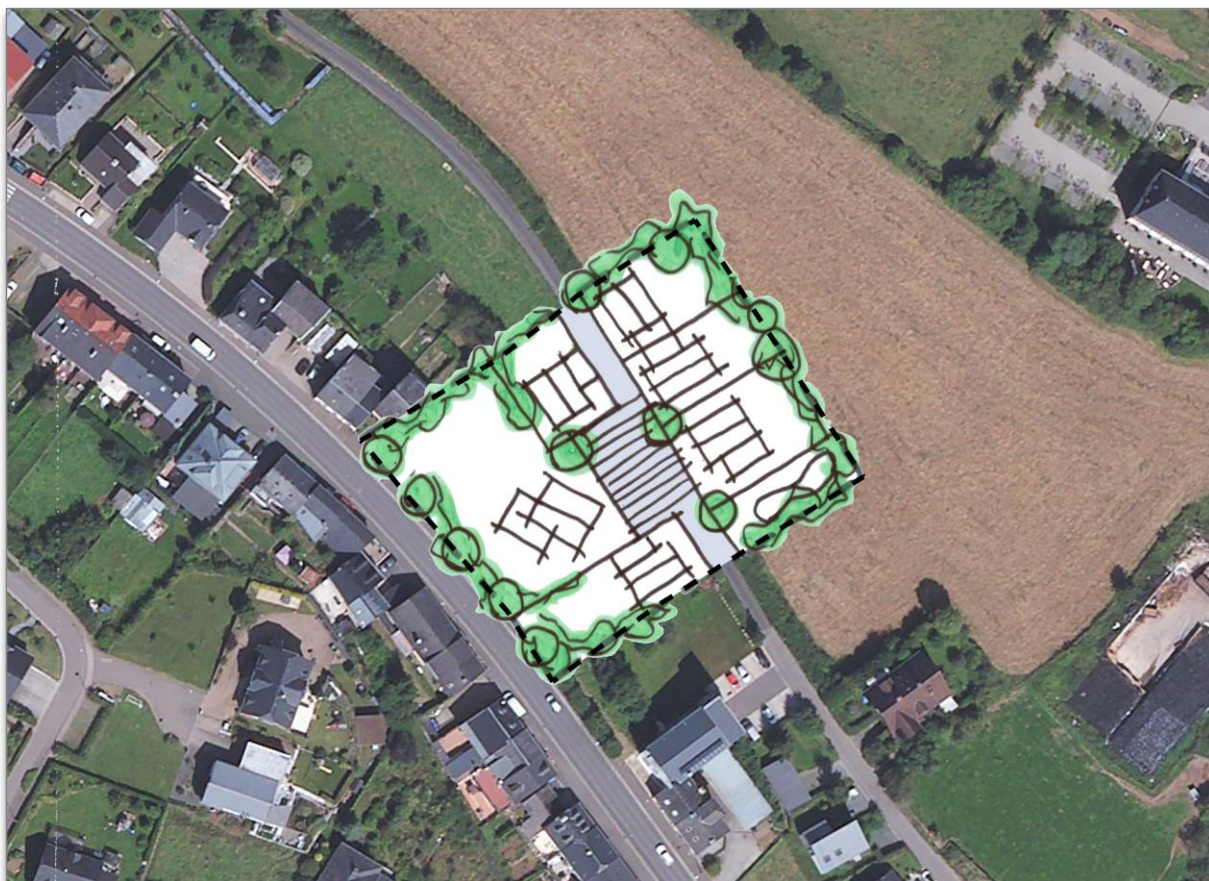


Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur N 4 – „Loumillewee“. Quelle: CO3 2018



## 2.2.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

### Mobilitätskonzept

Aufgrund der bestehenden und nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützten Lindenbaumreihe soll auf eine Erschließung ausgehend von der „Route de Bastogne“ (N 15) westlich des Plangebietes verzichtet werden. Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau des bestehenden „Loumillewees“ als „Zone de rencontre“. Nördlich des Quartiersplatzes, der als öffentlicher Parkraum und Wendehammer dient, soll der „Loumillewee“ in reduzierter Breite als Zufahrt zu den nördlichen Grundstücken und für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ausreichend dimensioniert fortgeführt werden. Eine Realisierung des Plangebietes in Phasen ist möglich, dabei ist in allen Phasen auf eine Wendemöglichkeit zu achten.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Colmar, Diekirch und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest. Die vorhandenen Stellplätze an der „Route de Bastogne“ sollen erhalten werden.

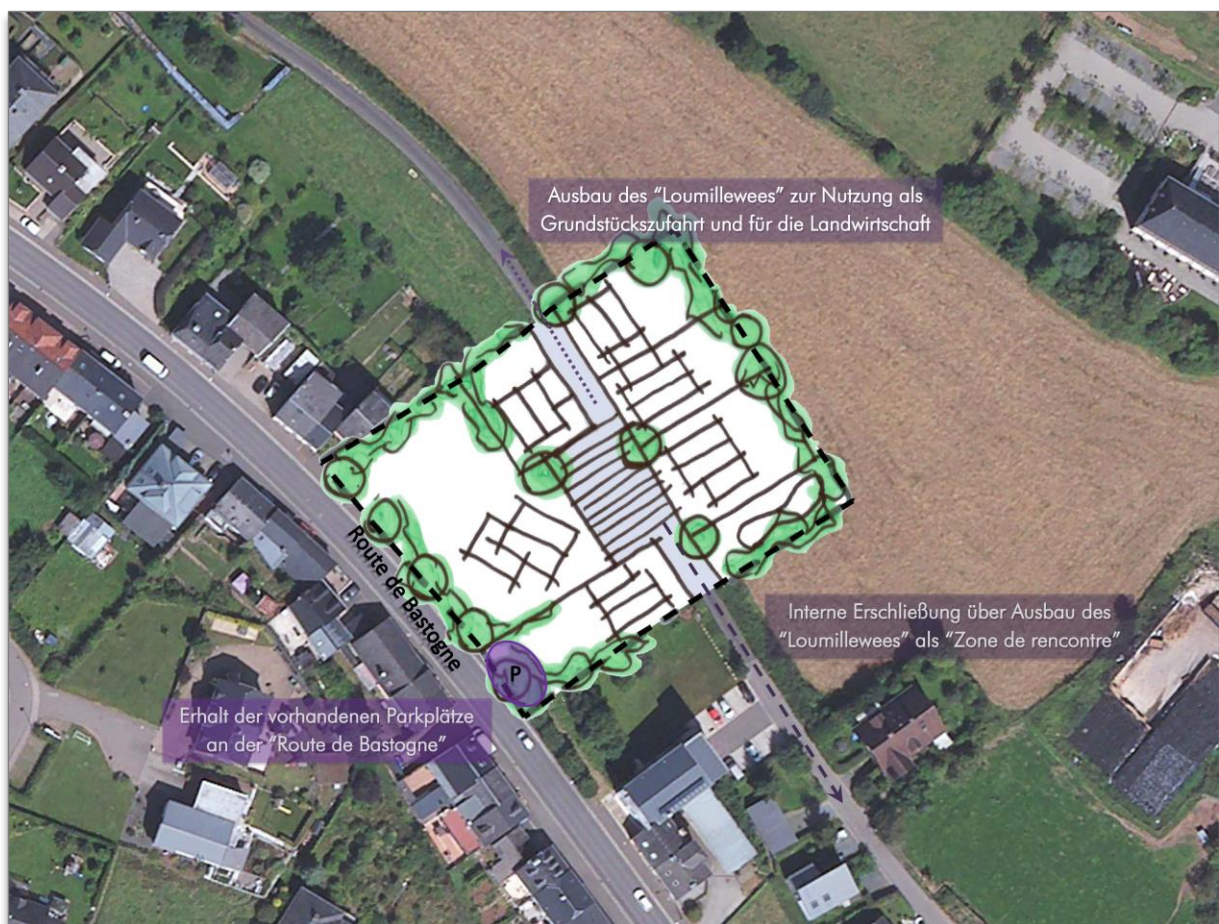


Abb. 11: Mobilitätskonzept Schéma Directeur N 4 – „Loumillewee“. Quelle: CO3 2018

## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist in der Straßentrasse des „Loumillewees“ im Bereich des Plangebietes kein Kanalsystem vorhanden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss der im südlichen Bereich des „Loumillewees“ vorhandene Mischwasserkanal entsprechend verlängert werden, sodass das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) diesem zugeführt werden kann.

### ‣ Regenwasser

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, dem natürlichen Geländetiefpunkt, ist die Herstellung einer öffentlich zugänglich und – wenn möglich – naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Die Zuführung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers zur Retention sollte oberirdisch erfolgen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser der östlich des Plangebietes verlaufenden „Fél“ zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



### 2.2.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Garten- und Ackerland befinden sich auf der Plangebietsfläche zahlreiche Grünstrukturen. Davon sind folgende als Linienbiotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt:

- Lindenbaumreihe entlang der „Route de Bastogne“
- Schnitthecke, bestehend aus Buche, Weißdorn und Haselnuss östlich des „Loumillewees“

Die Lindenbaumreihe entlang der „Route de Bastogne“ soll erhalten werden. Aufgrund der geplanten Erschließung des Plangebietes über den Ausbau des „Loumillewees“ kann die Schnitthecke voraussichtlich nicht erhalten werden. Der Biotopverlust ist entsprechend zu kompensieren.

Mit Ausnahme der nordöstlichen Grenze ist das Plangebiet von Bestandsbebauung umgeben. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche aus Nordosten sehr gut einsehbar. Aus diesem Grund sollten zur Integration in die Landschaft Eingrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang der nordöstlichen, erfolgen. Weiterhin sollten die öffentlichen Räume zur Steigerung der Lebensqualität durchgrünt werden.



Abb. 12 und 13: Blick vom „Chemin de Kehmen“ aus Nordosten auf das Plangebiet. Quelle: CO3 2013



Abb. 14: Blick auf die Lindenbaumreihe entlang der „Route de Bastogne“, die erhalten werden soll. Quelle: CO3 2017



Abb. 15: Blick auf die Schnitthecke östlich des „Loumillewees“ (links). Quelle: CO3 2017

### 2.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) befindet sich eine Lindenreihe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützt ist und erhalten werden soll.
- Östlich angrenzend an den „Loumillewee“ befindet sich eine aus Buche, Weißdorn und Haselnuss bestehende Schnitthecke, die ebenfalls als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Aufgrund bekannter Milanvorkommen ist für die nordöstliche Teilfläche eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Feulen und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Versorgungsinfrastrukturen innerhalb des „Loumillewees“ und zur Regenwasserbewirtschaftung hergestellt werden.
- Südwestlich des Plangebietes verläuft die Nationalstraße 15 („Route de Bastogne“).
- Bei einer Realisierung in Phasen ist in jeder Realisierungsphase eine Wendemöglichkeit innerhalb des Plangebietes vorzusehen.



## Schéma Directeur N 4 - "Loumillewee"



## Legende

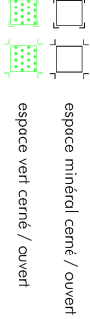
- — —** dé imitation du schéma directeur  
**———** courbes de niveaux du terrain existant

## Concept de développement urbain

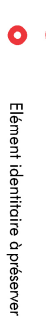
## Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



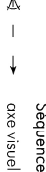
## Espace public



## Centralité



Mesures d'intégration spécifiques



seuil / entrée de quartier, de ville, de village

## Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



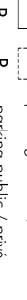
réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



—●●●●— zone résidentielle / zone de rencontre



Aire de stationnement



1



## Infrastructures techniques



axe principal du canal pour eaux usées

## Concept paysager et écologique



couée verte

### Charakteristika des Plangebietes

lokalisierung: westlich vom Ortskern von Niederfeulen

Größe: ca. 0,51 ha



ADM. COMMUNALE DE FEULEN  
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG  
Localité de Niederfeulen  
Schéma Directeur N 4 - "L'oumllewee"  
ECH.: 1 / 1.000  
fond de plan: orthophoto 2016  
0530 \_10\_N4



## 2.3 Schéma Directeur N 6 – „Rue des Peupliers“

### 2.3.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,95 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Westen grenzt Offenland an.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue des Peupliers“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500m Entfernung vom Plangebiet im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Rue des Peupliers“ ist ein Mischwasserkanal, der verlängert werden muss, vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit befinden sich auf dem Plangebiet zwei Wohngebäude mit angrenzender Gartennutzung. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine aus Pappeln bestehenden Baumgruppe, die gem. Art. 17 Naturschutzgesetz als Flächenbiotop geschützt ist. Ein potentiell Jagdhabitat für die Avi- und Fledermausfauna ist anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz).

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick von der „Rue Belle Vue“ auf die Zufahrt zum Plangebiet, die „Rue des Peupliers“



Abb. 2: Blick von der „Rue des Peupliers“ auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick von der „Rue des Peupliers“ auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes



Abb. 4: Blick von der „Rue Belle Vue“ auf die westliche Plangeietsgrenze

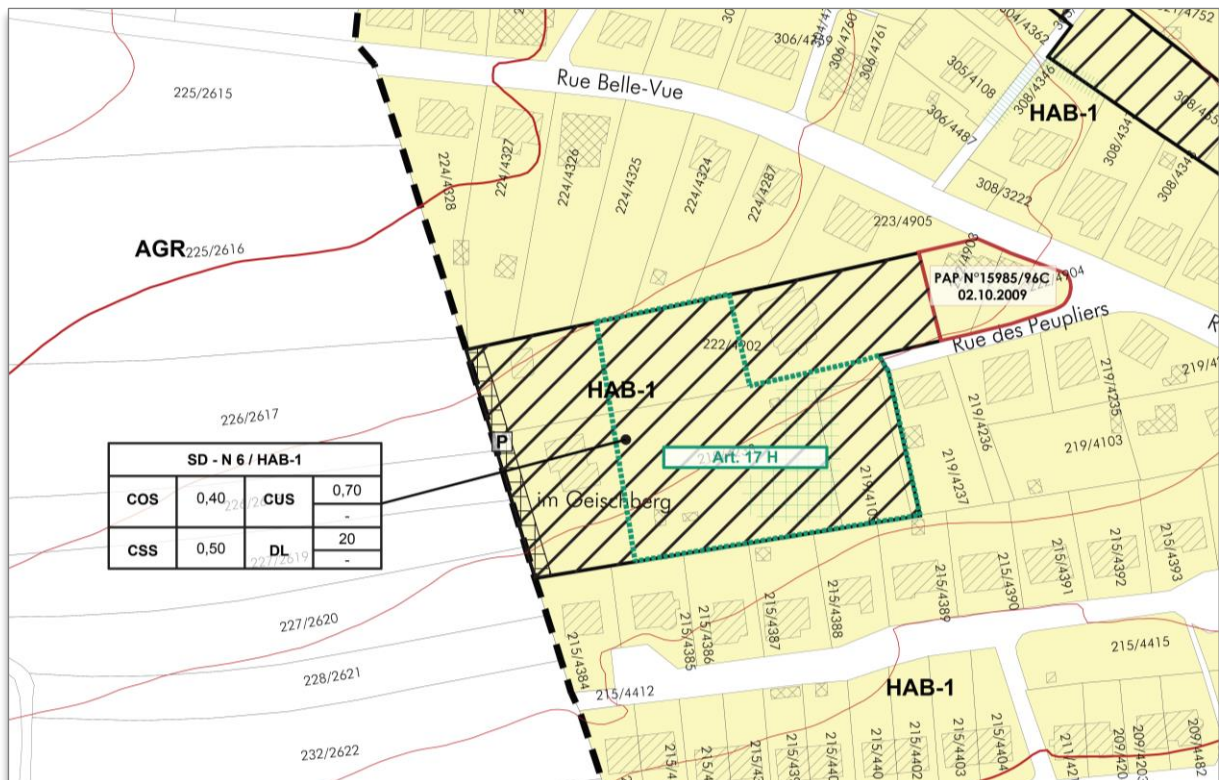


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.3.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur umliegenden Bestandsbebauung (Bautypologie, Gebäudestellungen).
- Reduzierung der Terrassierungsarbeiten auf ein Minimum.
- Schaffung homogener Übergänge zum westlich angrenzenden Offenland und größtmöglicher Erhalt der Biotope.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.3.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen. Mit Ausnahme der westlichen Plangebietsgrenze, an die landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist das Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude mit Gartennutzung sowie mehrere Grünstrukturen.

Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohnquartiers, dass sich in die städtebauliche Umgebung integriert (Bautypologie, Gebäudestellung), vor. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende „Rue des Peupliers“, die zentral durch das Plangebiet verlaufend verlängert und als „Zone de rencontre“ gestaltet werden soll. Im Westen des Plangebietes mündet die „Rue des Peupliers“ auf einen Quartiersplatz, von dem aus Zugang zur im südwestlichen Bereich geplanten und möglichst naturnah gestalteten Retention besteht. Zur energieoptimierten Verortung sollten die Gebäude überwiegend südorientiert ausgerichtet werden. Nördlich der „Rue des Peupliers“ sollten zur Schaffung attraktiver Gartenflächen die westlichen Grenzabstände vergrößert werden. Im gesamten Plangebiet ist bei der Stellung der Gebäude auf eine Hangintegration zu achten, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden und die Integration in die Landschaft verbessert wird. Des Weiteren tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zu einer Integration in die städtebauliche Umgebung und einem ausreichenden Abstand zur umliegenden Bestandsbebauung bei.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.



## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebietes zählen folgende Flächen zu den öffentlichen Flächen:

- die in das Plangebiet zu verlängernde „Rue des Peupliers“, die als „Zone de rencontre“ gestaltet werden soll
- Quartiersplatz im Westen des Plangebietes
- öffentliche Grünfläche mit einer möglichst naturnah gestalteten Retention im Südwesten des Plangebietes

Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 6: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur N 6 – „Rue des Peupliers“. Quelle: CO3 2017



### 2.3.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

#### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende „Rue des Peupliers“, die bis in das Plangebiet als „Zone de rencontre“ verlängert werden soll, erschlossen. Diese verläuft zentral durch das Plangebiet und mündet im Westen auf einen Quartiersplatz, der dem Verkehr als Wendehammer dient.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500m Entfernung vom Plangebiet im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Colmar, Diekirch und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 7: Mobilitätskonzept Schéma Directeur N 6 – „Rue des Peupliers“. Quelle: CO3 2017

## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Rue des Peupliers“, der entsprechend verlängert werden muss, zugeführt werden.

### ‣ Regenwasser

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und möglichst naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Ausgehend von der Retention kann das Regenwasser über eine herzustellende Regenwassertrasse entlang der westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen dem südwestlich des Plangebietes verlaufenden „Brébich“ zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der genaue Verlauf der Regenwasserachse ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen festzulegen. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

### 2.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Derzeit befinden sich auf dem leicht nach Süden abfallenden Plangebiet zwei Wohngebäude mit Gartennutzung. Aufgrund dieser Nutzung sind zahlreiche Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene Pappelbaumgruppe ist als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt, weitere Biotope befinden sich nicht auf der Fläche. Ein potentielles Jagdhabitat für die Avi- und Fledermausfauna ist anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz), potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz). Die Pappelbaumgruppe sollte in Hinblick auf ihren ortsbildprägenden Charakter und ihrer Eignung als Quartier für Baum bewohnende Arten erhalten bleiben. Ist dies nicht der Fall, muss der Biotopverlust kompensiert werden.

Aufgrund der Lage zum Offenland im Westen ist in diesem Bereich auf eine ausreichende Landschaftsintegration zu achten. Dies kann durch die Anlage einer naturnah gestalteten Retention und einem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen erfolgen. Da das Plangebiet mit Ausnahme der westlichen Plangebietsgrenze von Bestandsbebauung umgeben ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten und lockere Eingrünungsmaßnahmen ausreichend.



Abb. 8: Vorhandene Pappelbaumgruppe im östlichen Teil des Plangebietes. Quelle: CO3 2013



Abb. 9: Blick auf die bestehenden Grünstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze. Quelle: CO3 2017



Abb. 10: Höhenprofil des Plangebietes von Nord nach Süd ( $\Delta = 6 \text{ m}$ ). Quelle: geoportail.lu 2017

### 2.3.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

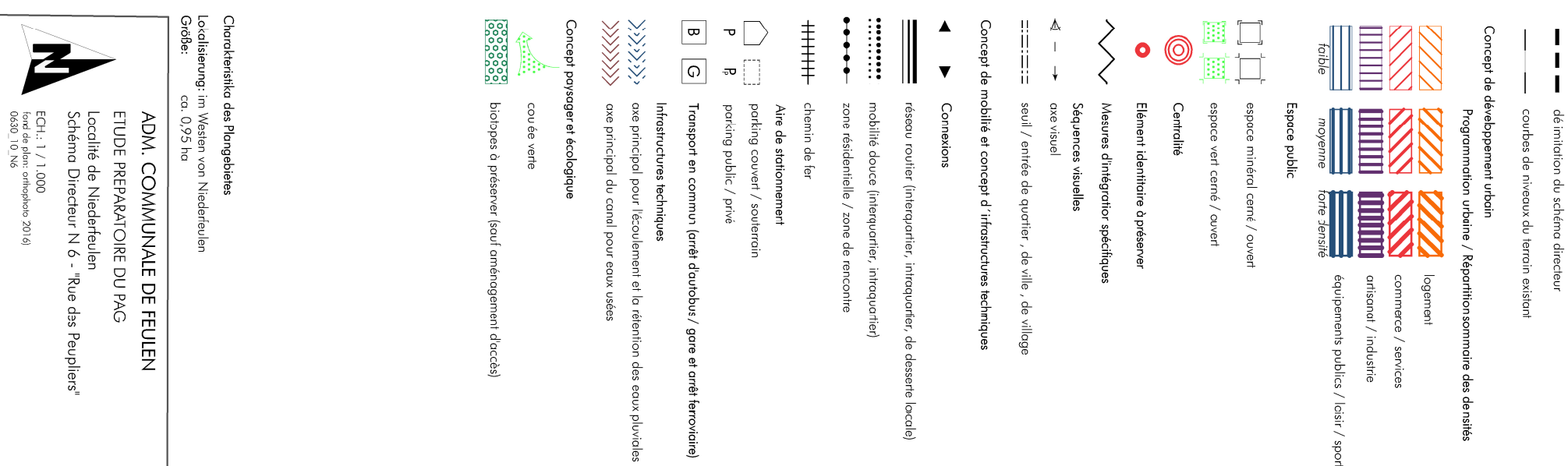
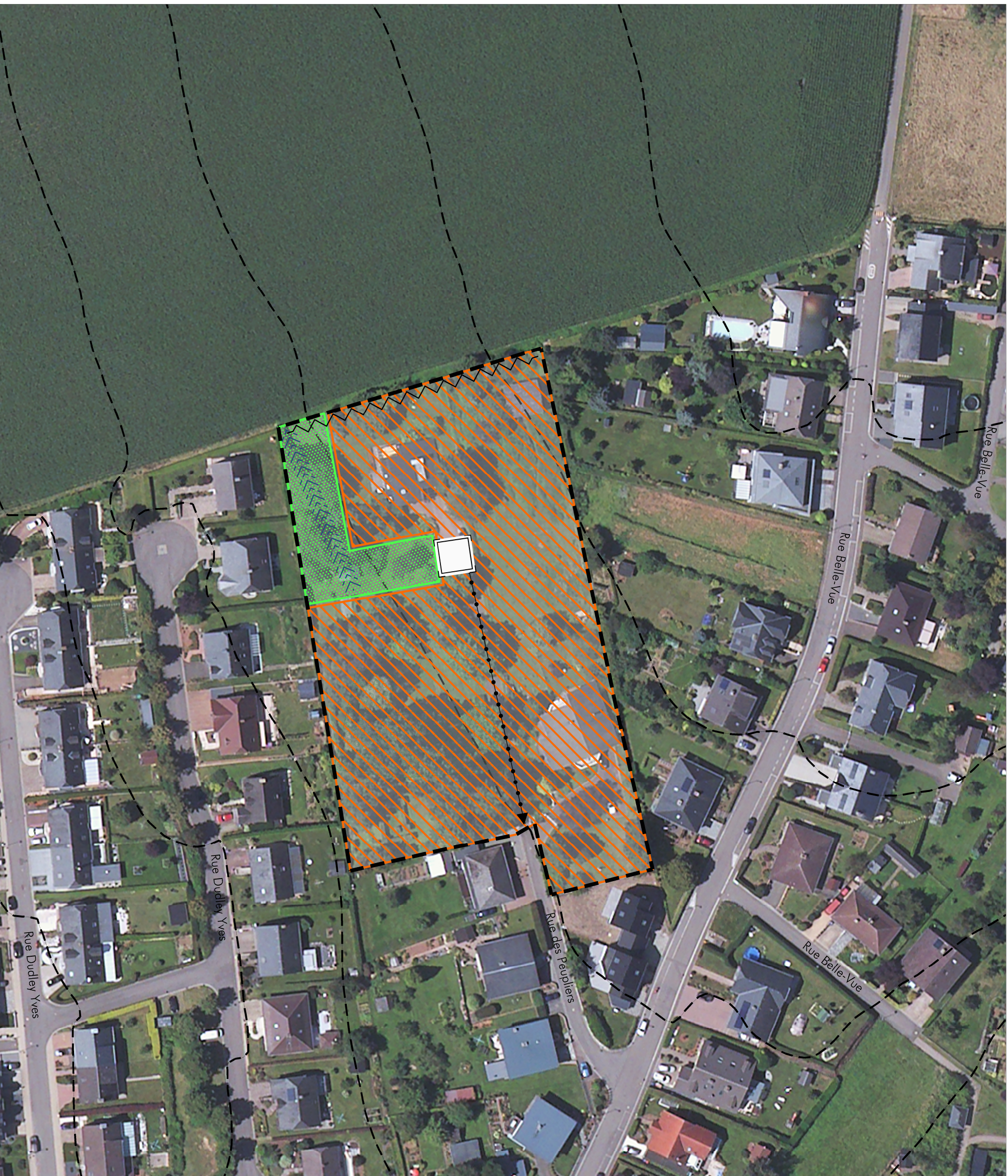
Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Pappelgruppe.
- Ein potentielles Jagdhabitat für die Avi- und Fledermausfauna ist anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden (Art. 21 Naturschutzgesetz). Im Vorfeld von Rodungsarbeiten ist eine Quartierskontrolle durchzuführen.
- Die bestehende Kanaltrasse in der „Rue des Peupliers“ muss bei der Erstellung des PAP verlängert werden.
- Bei der Umsetzung des PAP müssen in Absprache mit der Gemeinde Feulen und den zuständigen Fachbehörden die entsprechenden Infrastrukturen zur Regenwasserbewirtschaftung hergestellt werden.



## Schéma Directeur N 6 - "Rue des Peupliers"

## Legende





## 2.4 Schéma Directeur N 7 – „Auf den Drieschen“

### 2.4.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 3,74 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns Niederfeulens. In östliche Richtung ist das städtebauliche Umfeld durch historische Bausubstanz und in nördliche sowie südliche Richtung durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Westen grenzt Offenland an.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 18 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden „Rue Belle-Vue“ sowie über die südlich angrenzende und derzeit in Aufsiedlung befindliche PAP-Fläche „Auf den Drieschen“ zur „Route d’Arlon“ (N 21). Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 bis 300m Entfernung östlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue und Route d’Arlon).
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue Belle-Vue“, der „Route d’Arlon“ sowie im westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg sind Mischwasserkanäle vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Esche, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist. Weiterhin befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes eine überwiegend aus Eschen bestehende Baumgruppe, die als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Aufgrund bekannter Milan- und Fledermausvorkommen ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Das Grünland stellt essenzielle Teilhabitate der Kolonie der Breitflügelfledermaus in Oberfeulen dar (Art. 21 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von „In der Acht“ auf die Plangebietsfläche aus südlicher Richtung (Fernsicht)



Abb. 2: Blick entlang der „Rue Belle-Vue“ an der östlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 3: Blick von der östlichen Plangebietsgrenze an der „Rue Belle-Vue“ nach Westen auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der nordwestlichen Plangebietsgrenze nach Südosten auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick entlang des bestehenden Feldweges an der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden



Abb. 6: Blick von der westlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten





Abb. 7: Blick von der südlichen Plangebietsgrenze nach Norden zur „Rue Dudley Yves“



Abb. 8: Blick vom bestehenden Feldweg auf den südlichen Teil des Plangebietes



Abb. 9: Blick auf den Zugang zur Fußwegeachse in das Plangebiet an der „Route d'Arlon“ (N 21) südlich des Plangebietes



Abb. 10: Blick vom C.R. 314 nördlich von Oberfeulen auf das Plangebiet (Fernsicht)

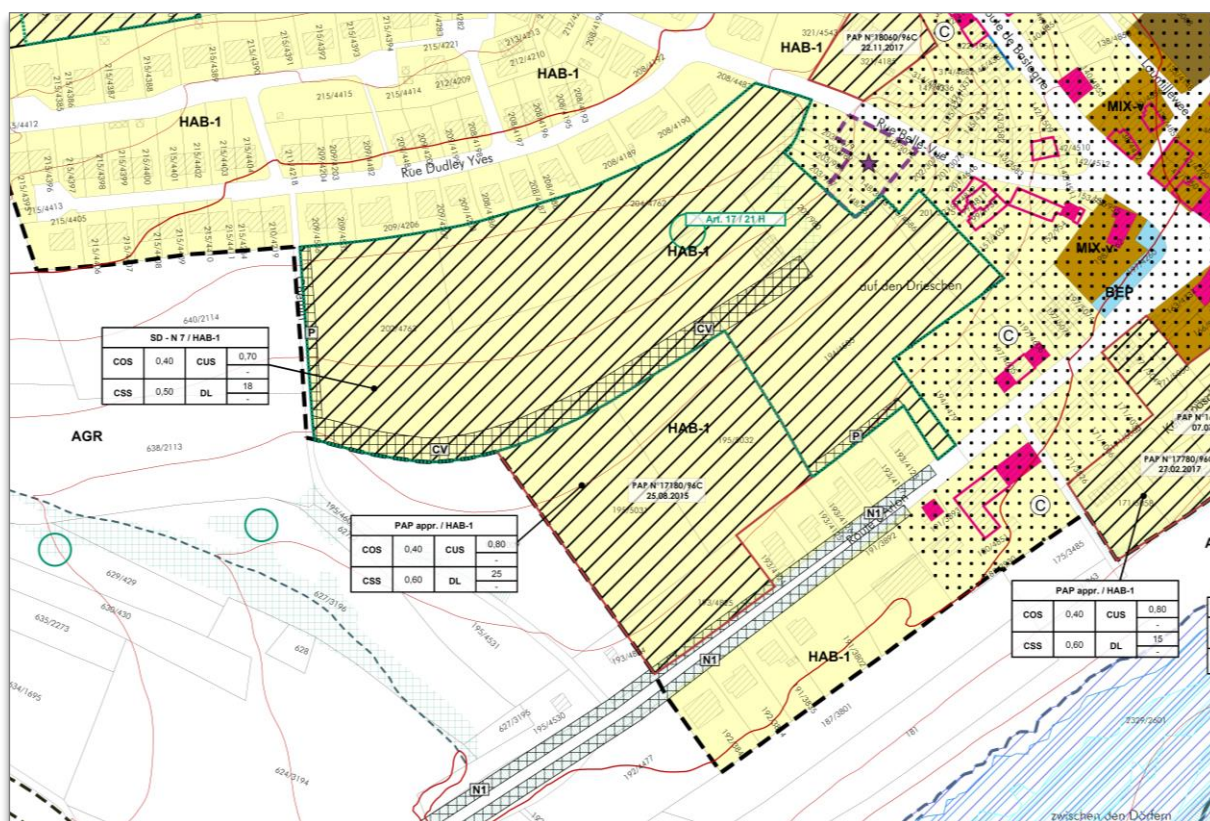


Abb. 11: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



#### 2.4.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Errichtung eines lebendigen ortskernnahen Wohnquartiers in direkter Nähe zu den öffentlichen Versorgungseinrichtungen.
- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 18 WE/ha (Bruttofläche).
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- Hangparallele Orientierung der Baukörper, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur Bestandsbebauung (Bautypologie).
- Ausbau des Fußwegenetzes von Niederfeulen.
- Integration in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen.
- Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.4.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Niederfeulen zwischen der „Rue Dudley Yves“ im Norden und der „Route d’Arlon“ (N 21) im Süden. Das städtebauliche Umfeld ist in Richtung Osten vorwiegend durch die ortstypischen Bauerngehöfte geprägt, in nördliche und südliche Richtung durch freistehende Einfamilienhäuser. Südlich grenzt die derzeit in Aufsidlung befindliche PAP-Fläche „Auf den Drieschen“ (Ref-N° 17180/96C) an das Plangebiet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende „Rue Belle-Vue“ sowie über einen Anschluss an die „Route d’Arlon“ (N 21) durch eine Anbindung an die südlich angrenzende PAP-Fläche.



Abb. 12: Lage der SD-Fläche N 9 – „Auf den Drieschen“ (gelb) und des PAP „Auf den Drieschen“ (orange). Quelle: CO3 2017

Die Haupteerschließungsachse verläuft zunächst nach Westen und anschließend nach Süden. Im Osten zweigt von der Haupteerschließungsachse eine „Zone de rencontre“ ab. Über die Haupteerschließungsachse und die „Zone de rencontre“ im Osten erfolgt eine Anbindung an das südlich angrenzende PAP-Gebiet „Auf den Drieschen“ und damit an die „Route d’Arlon“ (N 21). Neben diesen beiden Achsen sind zur vollständigen Erschließung des Plangebietes weitere „Zones de rencontre“ vorgesehen.

Die Wohngebäude sollten möglichst straßen- und damit auch hangparallel ausgerichtet werden. Zur Integration in die städtebauliche Umgebung (Gebäudevolumen, Bautypologie) und zur Dichtestaffelung – im südlichen Bereich des PAP „Auf den Drieschen“ sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen – sollten vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Auf diese Weise kann ein Übergang vom dichter bebauten Ortskern Niederfeulens zu lockerer Bebauung außerhalb des Ortskerns geschaffen werden. Zur energieoptimierten Verortung sollten die Gebäude überwiegend südorientiert ausgerichtet werden. Die Stellung der Gebäude sollte dabei so erfolgen, dass möglichst attraktive Freiflächen entstehen.

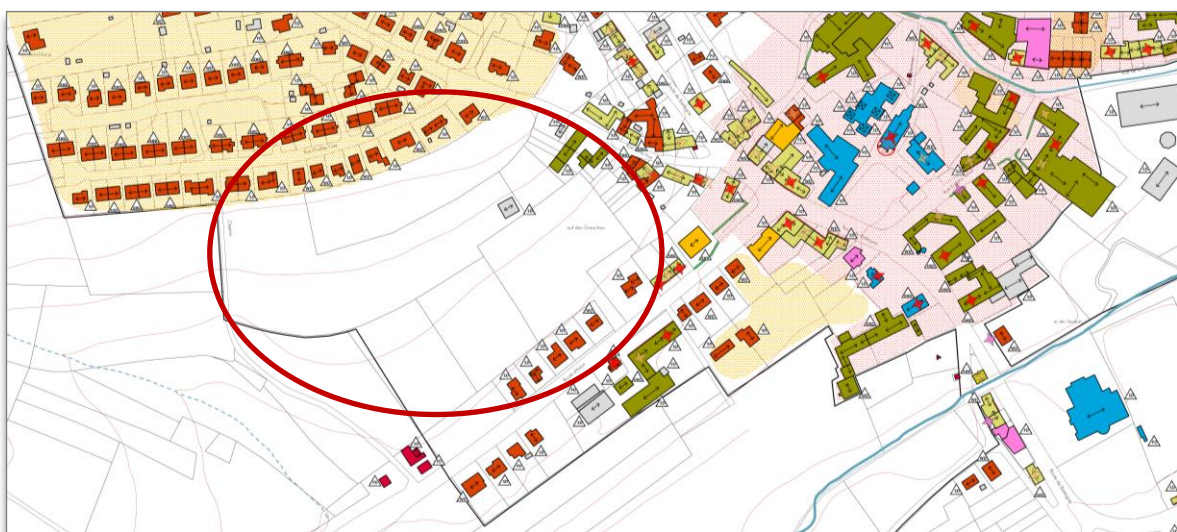


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Plan „Städtebauliche Struktur“ (EP I, Kapitel 5). Im Ortskern von Niederfeulen finden sich vorwiegend Bauerngehöfte (grün) und öffentliche Nutzungen (blau), in Richtung Nordwesten vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser (rot). Das Plangebiet (rot umrandet) befindet sich dazwischen und soll zusammen mit dem PAP „Auf den Drieschen“ einen Übergang von dichter zu weniger dichter Bebauung schaffen. Quelle: CO3 2017

Im Westen grenzt Offenland an das Plangebiet. Aus diesem Grund sind vor allem entlang der westlichen Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Untergliederung des Plangebietes ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum PAP „Auf den Drieschen“ eine Grünachse vorgesehen. Innerhalb dieser Grünachse verlaufen Fußwegeverbindungen, die das Plangebiet für den nicht motorisierten Verkehr mit dem Ortskern verbinden. Ebenso sollten innerhalb der Grünachsen naturnah gestaltete Retentionen vorgesehen werden. Im Zentrum des Plangebietes weitet sich eine „Zone de rencontre“ platzartig auf und stellt über einen Fußweg eine Verbindung zur Grünachse her. Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen verbessern die Landschaftsintegration zusätzlich. Die Durchgrünung des Plangebietes trägt neben einer Integration in die Landschaft auch zu einer Steigerung der Lebensqualität im Plangebiet bei.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern, Doppel- oder Reihenhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen.  Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Konzept sieht die Herstellung verschiedener Quartiersplätze, die über Fußwege miteinander verbunden sind, vor. Neben den Fußwegeverbindungen und Quartiersplätzen zählen der Straßenraum und die Grünachsen mit den Retentionsflächen zu den öffentlichen Flächen. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 14: Beispiel für eine naturnah gestaltete Fußwegeverbindung innerhalb einer Grünachse mit Retentionsfläche (rechts), wie sie an der südlichen Plangebietsgrenze möglich wäre. Quelle: CO3 2013





Abb.15: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur N 7 – „Auf den Drieschen“. Quelle: CO3 2017



#### 2.4.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

##### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden „Rue Belle-Vue“ über eine Tempo-30-Zone mit Trottoir. Diese Haupteerschließungsachse verläuft zunächst nach Westen und anschließend nach Süden, wo sie einen Anschluss an das PAP-Gebiet „Auf den Drieschen“ und damit an die „Route d’Arlon“ (N 21) herstellt. Ein weiterer Anschluss an das PAP-Gebiet „Auf den Drieschen“ erfolgt über eine zunächst im Osten nach Süden und anschließend nach Westen verlaufende „Zone de rencontre“. Im Südosten mündet diese „Zone de rencontre“ auf einen Quartiersplatz, von dem in östliche Richtung eine weitere „Zone de rencontre“ zur Erschließung des östlichen Teils abzweigt. Von der Haupteerschließungsachse zweigt in der Mitte des Plangebietes eine „Zone de rencontre“ nach Süden ab. Diese „Zone de rencontre“ weitet sich platzartig auf und schafft eine Fußwegeverbindung zur Grünachse. Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine Ringerschließung über eine „Zone de rencontre“ vorgesehen. Die Quartiersplätze stellen neben den Aufenthaltsräumen für die Bewohner auch Wendehammer für den Verkehr dar. Über die Anschlüsse an das PAP-Gebiet „Auf den Drieschen“ besteht ein Anschluss an die Nationalstraße 21 („Route d’Arlon“).

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über straßenbegleitende Trottoirs entlang der „Rue Belle-Vue“ und der Haupteerschließungsachse (Tempo-30-Zone). Die weitere interne fußläufige Erschließung erfolgt über die „Zones de rencontre“ sowie die innerhalb der Grünachse vorgesehenen Fußwegeverbindungen. Diese Fußwegeverbindungen schaffen eine direkte Anbindung zu dem westlich angrenzenden Offenland sowie zum Ortszentrum mit den Nahversorgungseinrichtungen. Durch die Herstellung dieser Wegeverbindungen wird das Wegenetz für den nicht-motorisierten Verkehr verbessert und eine Möglichkeit geschaffen, die öffentlichen Versorgungseinrichtungen im Ortskern schnell zu Fuß zu erreichen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 bis 300m Entfernung östlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Belle Vue und Route d’Arlon). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Colmar, Diekirch, Grosbous, Redange, Oberpallen, Boulaide sowie grenzüberschreitend nach Bastogne und Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Bei einer hangparallelen Ausrichtung der Wohngebäude können die privaten Stellplätze innerhalb der Gebäude (Keller, ebenerdig anfahrbar) hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 16: Mobilitätskonzept Schéma Directeur N 7 – „Auf den Drieschen“. Quelle: CO3 2017

## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

In den Straßentrassen der „Rue Belle-Vue“, der „Route d’Arlon“ sowie im westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg sind Mischwasserkanäle vorhanden. Zudem ist innerhalb des PAP-Gebietes „Auf den Drieschen“ die Herstellung eines Trennsystems geplant. Der mögliche Anschlusspunkt für das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser muss im Zuge der PAP-Umsetzung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden.

### ‣ Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind drei öffentlich zugänglich und naturnah gestaltete Retentionsflächen vorgesehen. Das im Westen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann, nachdem es in der Retention zurückgehalten wurde, der bestehenden Regenwasserachse im Südwesten des Plangebietes beziehungsweise der herzustellenden Regenwasserachse im PAP-Gebiet „Auf den Drieschen“ zugeführt werden. Das im Osten des Plangebietes anfallende Regenwasser sollte ausgehend von der Retention auf möglichst kurzer Distanz der nächsten Regenwasserachse oder dem Vorfluter („Wark“) zugeführt werden. Dies erfordert gegebenenfalls die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Die möglichen Anschlusspunkte der Retentionen an bestehende Regenwasserachsen und den Vorfluter müssen im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden. Die Standorte und Dimensionierungen der Retentionsflächen können im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



#### 2.4.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Die Plangebietsfläche befindet sich westlich des Ortskerns von Niederfeulen und wird derzeit als Grün- und Ackerland genutzt. Mit Ausnahme der westlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Auf dem Plangebiet befinden sich folgende geschützte Grünstrukturen:

- ▶ Esche im Osten des Plangebietes (erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz)
- ▶ Eine vorwiegend aus Eschen bestehende Baumreihe im Osten des Plangebietes (Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz)

Aufgrund bekannter Milan- und Fledermausvorkommen ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Das Grünland stellt essenzielle Teilhabitate der Kolonie der Breitflügelfledermaus in Oberfeulen dar (Art. 21 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der aktuellen Konzeption können die Biotope jedoch nicht erhalten werden und müssen kompensiert werden.

Aufgrund der Südhanglage ist das Plangebiet vor allem aus südlicher Richtung gut einsehbar. Aus diesem Grund ist auf eine harmonische Eingliederung der Bebauung in die Topografie zu achten. Dies sollte zum einen durch die Stellung und die Architektur sowie der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgen. Zum anderen kann durch die geplante Grünachse entlang der südlichen Plangebietsgrenze das Quartier optisch von der angrenzenden PAP-Fläche „Auf den Drieschen“ abgetrennt werden. Weiterhin trägt eine Begrünung der öffentlichen Plätze und Wegeverbindungen zu einer Landschaftsintegration bei. Auf diese Weise kann auch die Lebensqualität im Quartier gesteigert werden. Bei der Anlage der Grünfläche sollte auf eine naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen geachtet werden. Insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf einen harmonischen Übergang zum Offenland zu achten. Dies kann wie entlang der anderen hinteren Grundstücksgrenzen durch lockere Eingrünungsmaßnahmen mit entsprechenden Pflanzungen erfolgen.



Abb. 17: Blick auf das Plangebiet aus südlicher Richtung. Aufgrund der Einsehbarkeit ist auf eine ausreichende Landschaftsintegration zu achten. Quelle: CO3 2017

#### 2.4.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Aufgrund bekannter Milan- und Fledermausvorkommen ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Das Grünland stellt essenzielle Teilhabitate der Kolonie der Breitflügelfledermaus in Oberfeulen dar (Art. 21 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden.
- Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Esche, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist. Im Vorfeld von Rodungsarbeiten ist eine Quartierskontrolle durchzuführen.
- Im Osten des Plangebietes befindet sich eine vorwiegend aus Eschen bestehende Baumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Im Vorfeld von Rodungsarbeiten ist eine Quartierskontrolle durchzuführen.
- Der südliche und westliche Teil des Plangebietes liegen in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Die Anschlusspunkte zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers sind im Zuge der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) abzustimmen.



Schéma Directeur N 7 - "Auf den Drieschen"



Legende

- 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 paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)



## 2.5 Schéma Directeur N 9a/b – „Über der Brueck“

Dieses Schéma Directeur besteht aus zwei Teilflächen – dem Schéma Directeur N 9a und N 9b. Das Schéma Directeur N 9b ist im PAG durch eine „zone d'aménagement différée (ZAD)“ überlagert und soll erst mittel- bis langfristig entwickelt werden. Das Schéma Directeur N 9a kann durch einen PAP direkt mobilisiert werden. Beide Teilflächen stehen in einer engen Abhängigkeit voneinander (z.B. Erschließungsstruktur, Grünachsen) und werden daher nachfolgend als ein Plangebiet erläutert.

### 2.5.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 4,30 ha (N 9a: 0,66 ha; N 9b: 3,64 ha)
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns Niederfeulens. In südliche Richtung grenzt das aufgesiedelte PAP-Gebiet „In der Acht“ an. Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser in Form von Straßenrandbebauung geprägt. Nördlich und westlich grenzt Offenland an.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de l'Acht“ und dem „Kierchwee“ im Osten des Plangebietes sowie dem auszubauenden westlichen Feldweg erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 300m nördlich (Niederfeulen, Mairie) und östlich (Niederfeulen, Faubourg) des Plangebietes.
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse des nördlich des Plangebietes verlaufenden „Kierchwee“ ist kein Kanalsystem vorhanden. In der „Rue de l'Acht“ und dem „Kierchwee“ im Osten des Plangebietes ist ein Regenwasserkanal und z. T. ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Im südlich des Plangebietes verlaufenden Privatweg ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Osten befindet sich ein Wohngebäude. Die Linde am südöstlichen Plangebietsrand ist als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt. Am nördlichen „Kierchwee“ befinden sich eine aus Eschen und Birken bestehende Baumreihe sowie eine aus Hainbuchen und Weissdorn bestehende Feldhecke, die beide als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Außerdem besteht in diesem Bereich eine Birke, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist. Aufgrund bekannter Milanvorkommen und der derzeitigen Nutzung ist eine potentielle Eignung der Fläche als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden. Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einer in der laufenden öffentlichen Verfahrungsweise befindlichen Trinkwasserschutzzone (ZPS).



## Lage des Plangebietes



Abb. 1: Blick von der „Route de Bastogne“ (N 15) auf die Zufahrt an der östlichen Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick entlang der „Rue de l'Acht“ an der östlichen Plangebietsgrenze zur „Route de Bastogne“ (N 15)





Abb. 3: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur „Rue de l'Acht“ nach Osten



Abb. 4: Blick entlang des bestehenden Feldweges an der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden

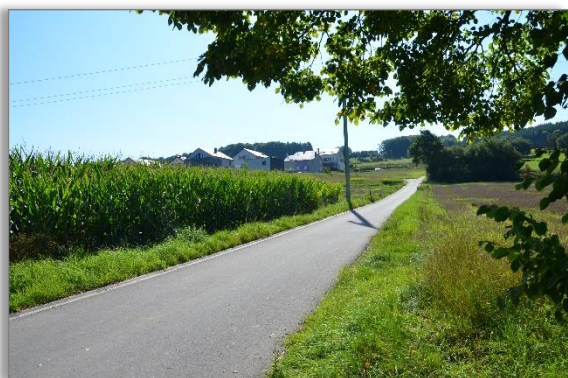


Abb. 5: Blick entlang des bestehenden Feldweges an der westlichen Plangebietsgrenze nach Süden auf das Plangebiet und die PAP-Fläche „In der Acht“



Abb. 6: Blick vom bestehenden Feldweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 7: Blick entlang des „Kierchwees“ an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 8: Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze auf die PAP-Fläche „In der Acht“ südlich des Plangebietes





Abb. 9: Blick entlang des „Kierchwees“ an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 10: Blick von der „Rue Dudley Yves“ auf das Plangebiet und die südlich angrenzende PAP-Fläche „In der Acht“ (Fernsicht)

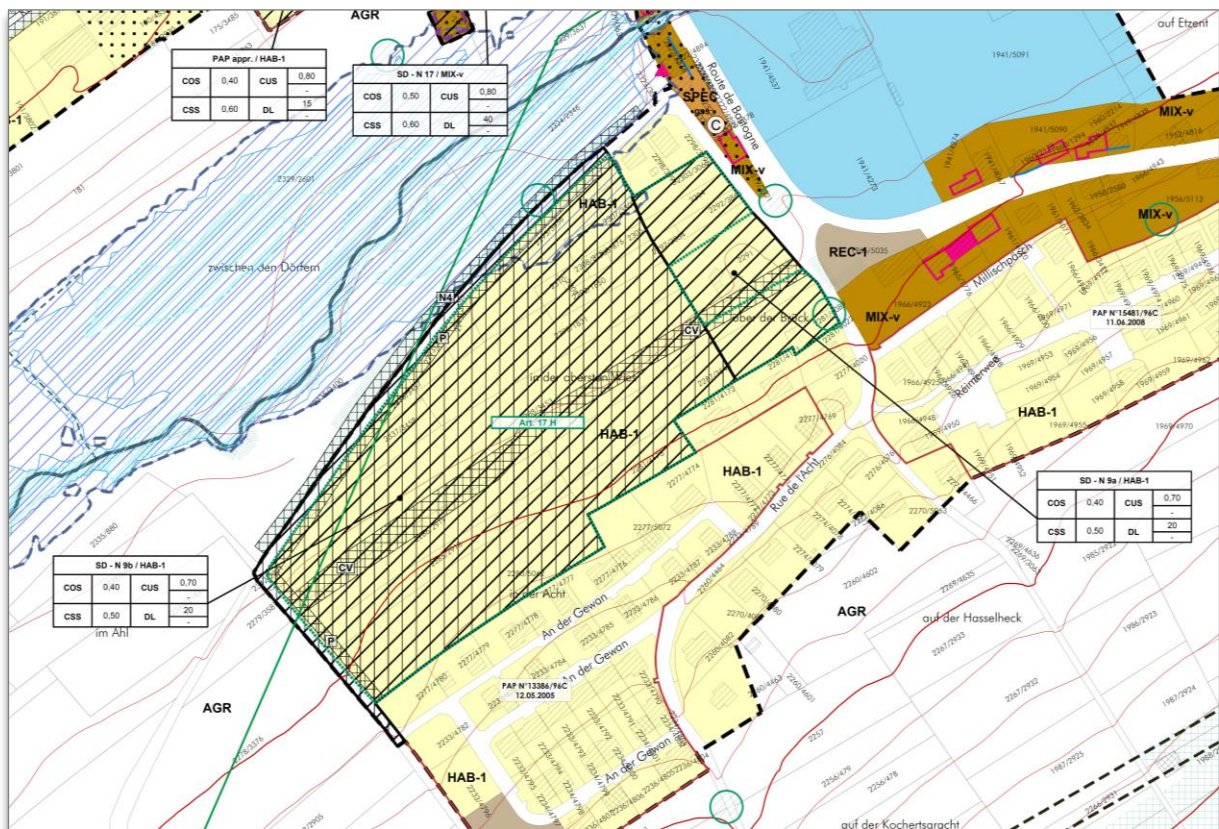


Abb. 11: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.5.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Errichtung eines lebendigen ortskernnahen Wohnquartiers in direkter Nähe zu den öffentlichen Versorgungseinrichtungen.
- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände) und Schaffung homogener Übergänge zur Bestandsbebauung (Bautypologie).
- Ausbau des Fußwegenetzes von Niederfeulen.
- Integration in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen.
- Schaffung attraktiver öffentlicher Freiräume zur Steigerung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 2.5.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

In direkter Nähe zum Ortszentrum von Niederfeulen soll ein modernes Wohnquartier, das sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und in die Landschaft integriert, entstehen. Ein breites Angebotsspektrum an unterschiedlichen Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gewährleistet eine soziale Durchmischung im Quartier.

Der zentrale Grünzug, der das gesamte Plangebiet durchzieht, garantiert die Vernetzung des westlich angrenzenden Offenlands mit den innerörtlichen Grünstrukturen und dient zur Steigerung der Wohnqualität. Ein engmaschiges Fußwegenetz verbindet die Quartiersplätze innerhalb des Wohnquartiers untereinander und ermöglicht eine zeitnahe Erreichbarkeit des Ortszentrums von Niederfeulen sowie des angrenzenden Offenlands.

Das Plangebiet ist über mehrere Anschlüsse an das bestehende Erschließungsnetz angebunden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine übergeordnete Ringerschließung. Von dieser Ringerschließung abzweigende Stichstraßen (Wohnstraßen) gewährleisten eine rationale Erschließung des Wohngebiets.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern, Doppel- oder Reihenhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Konzept sieht die Herstellung verschiedener Quartiersplätze, die über Fußwege miteinander verbunden sind, vor. Neben den Fußwegeverbindungen und Quartiersplätzen zählen der Straßenraum und die Grünachsen mit den Retentionsflächen zu den öffentlichen Flächen. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 12: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeurs N 9a/b – „Über der Brueck“. Quelle: CO3 2019



#### 2.5.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

##### **Mobilitätskonzept**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten ausgehend von der „Rue de l'Acht“ und dem „Kierchwee“, im Westen über den Ausbau des bestehenden Feldwegs. Über je einen Anschlusspunkt an die „Rue de l'Acht“ und dem „Kierchwee“ erfolgt mittels einer doppelten Ringerschließung die interne Erschließung des zentralen Bereichs des Plangebietes. Ausgehend von der zweiten Ringerschließung ist eine nördliche Stichstraße zur Erschließung des nordwestlichen Plangebietsbereichs vorgesehen. Der südwestliche Plangebietsbereich wird über eine herzustellende Verbindungsstraße zum westlich angrenzenden Feldweg erschlossen. Über die Anbindung der auszubauenden Feldwege kann für die Bewohner des Quartiers eine zusätzliche Verbindung zum Niederfeulner Ortszentrum geschaffen werden. Die Ringerschließung sollte als Tempo-30-Zone gestaltet werden, die von der Ringerschließung ausgehenden Stich- und Verbindungsstraßen als „Zone de rencontre“. Der Ausbaugrad der Feldwege ist in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen festzulegen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die straßenbegleitenden Trottoirs entlang der „Rue de l'Acht“, welches bereits besteht, und das herzustellende entlang der Tempo-30-Zone sowie über die „Zone de rencontre“. Außerdem ist eine Fußwegeverbindung zu dem nördlich des Plangebietes verlaufenden „Kierchwee“ vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes verläuft zentral von West nach Ost in einer Grünachse eine weitere Fußwegeverbindung. Auf diese Weise kann das Plangebiet mit dem bestehenden Fußwegenetz verknüpft werden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 300m nördlich (Niederfeulen, Mairie) und östlich (Niederfeulen, Faubourg) des Plangebietes. Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Insborn, Wiltz, Redange, Diekirch, Perlé und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können im seitlichen Grenzabstand in Form von Garagen und Carports hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 13: Mobilitätskonzept Schéma Directeur N 9 – „Über der Brueck“. Quelle: CO3 2017

## Technische Infrastrukturen

### ► Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser sollte dem zum Teil bereits bestehenden Schmutzwasserkanal im nördlichen Teil der „Rue de l'Acht“ zugeführt werden können. Ein möglicher Anschluss muss, insbesondere unter dem Aspekt der hydraulischen Belastung, im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) abgestimmt werden.

### ► Regenwasser

Das Konzept sieht die Herstellung öffentlich zugänglicher und wenn möglich naturnah gestalteter Retentionen im Norden (SD N 9b) sowie im Nordosten (SD N 9a) des Plangebietes vor. Weitere Retentionsflächen können im Falle einer Phasierung der Baulandentwicklung innerhalb der geplanten Grünachse vorgesehen werden. Ausgehend von den geplanten Retentionen kann das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser der nördlich verlaufenden „Wark“ zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der genaue Verlauf der Regenwasserachse ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen festzulegen. Der geplante Standort der Retention der Teilfläche N 9b befindet sich im Überflutungsbereich der „Wark“ (HQextrem). Aus diesem Grund müssen ausreichend Volumen und Flächen bei der Retentionsplanung berücksichtigt werden. Die Standorte der Retentionen können im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



#### 2.4.1 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Die Plangebietsfläche befindet sich im Südwesten von Niederfeulen und wird derzeit als Grün- und Ackerland genutzt. Mit Ausnahme der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen ist das Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung umgeben.

Auf dem Plangebiet befinden sich folgende nach Naturschutzgesetz geschützten Grünstrukturen:

- Linde am südöstlichen Plangebietsrand (erhaltenswerter Einzelbaum gem. Art. 14 Naturschutzgesetz)
- Entlang des „Kierchwee“ befinden sich eine aus Eschen und Birken bestehende Baumreihe sowie eine aus Hainbuchen und Weissdorn bestehende Feldhecke (Linienbiotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz)
- Birke am nördlichen Plangebietsrand (erhaltenswerter Einzelbaum gem. Art. 14 Naturschutzgesetz)

Aufgrund bekannter Milanvorkommen und der derzeitigen Nutzung ist eine potentielle Eignung der Fläche als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der aktuellen Konzeption erscheint mit Ausnahme der Linde ein Erhalt der geschützten Grünstrukturen möglich. Sollten Biotope beseitigt werden müssen, muss dies kompensiert werden.

Aufgrund der Hanglage ist das Plangebiet vor allem aus nördlicher Richtung gut einsehbar, sodass auf eine harmonische Eingliederung der Bebauung in die Topografie zu achten ist. Dies sollte durch die Stellung und die Architektur sowie der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgen. Die bestehende Grünachse entlang des „Kierchwee“ sowie die geplante Grünachse innerhalb des Plangebiets gliedern und durchgrünen das Plangebiet und gewährleisten die Integration in die Landschaft. Bei der Anlage der Grünfläche sollte auf eine naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen geachtet werden.



Abb. 14: Blick auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung. Aufgrund der Einsehbarkeit ist auf eine ausreichende Landschaftsintegration zu achten. Quelle: CO3 2017

#### 2.4.2 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Die Linde am südöstlichen Plangebietsrand ist als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt.
- Am nördlichen „Kierchwee“ befinden sich eine aus Eschen und Birken bestehende Baumreihe sowie eine aus Hainbuchen und Weissdorn bestehende Feldhecke, die beide als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind. Außerdem besteht in diesem Bereich eine Birke, die als erhaltenswerter Einzelbaum nach Art. 14 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Aufgrund bekannter Milanvorkommen und der derzeitigen Nutzung ist eine potentielle Eignung der Fläche als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz). Potentielle Quartiere Baum bewohnender Arten können nicht ausgeschlossen werden.
- Im Westen des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).
- Der östliche Teil des Plangebietes ist von Lärmemissionen der N 15 („Route de Bastogne“) betroffen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Planung und Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Überflutungsbereich des HQextrem der „Wark“.
- Nordöstlich des Plangebietes besteht ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1 (Tankstelle).
- Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einer in der laufenden öffentlichen Verfahrungsweise befindlichen Trinkwasserschutzzone (ZPS).



Schéma Directeur N 9a/b - "Über der Brueck"



Legende

- 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
- 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 paysager et écologique
- coulée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Caractéristique des Plangebiets

Lokalisierung: am südlichen Siedlungsrand von Niederfeulen

Größe: ca. 4,30 ha (N 9a: 0,66 ha / N 9b: 3,64 ha)

ADM. COMMUNALE DE FEULEN

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG

Localité de Niederfeulen

Schéma Directeur N 9a/b - "Über der Brueck"

ECH.: 1 / 1.000

fond de plan: orthophoto (2016)

0630\_10\_N9



## 2.6 Schéma Directeur N 12 – „In Waakent“

### 2.6.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,49 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen. Westlich angrenzend an die Plangebietsfläche befinden sich Gewerbebetriebe, im Osten der Bauhof der Gemeinde Feulen und südöstlich ein Betriebsgelände der Straßenbauverwaltung.
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Route de Bastogne“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung vom Plangebiet in der „Route de Bastogne“.
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ ist ein Mischwasserkanal, der verlängert werden muss, vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Die Plangebietsfläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden abfallenden Hang, an den offene Landschaft grenzt. Aufgrund bekannter Milanvorkommen ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).

#### Lage des Plangebietes







Abb. 2: Blick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen



Abb. 4: Blick aus Norden auf das Plangebiet nach Südosten

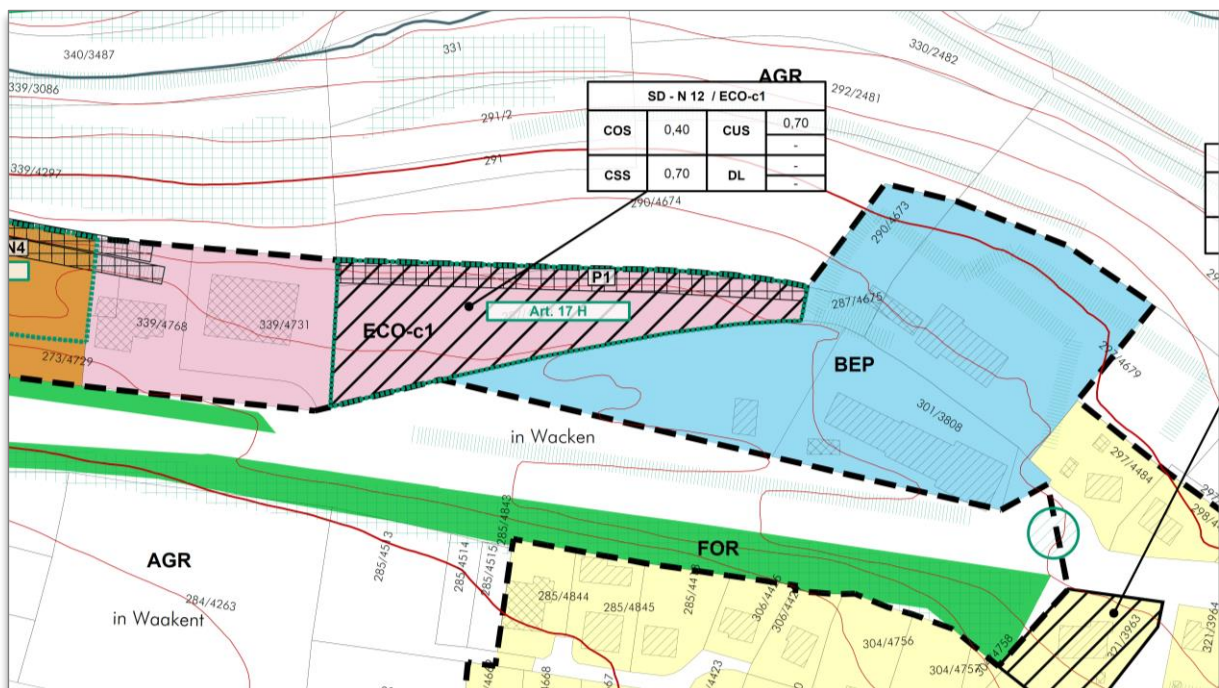


Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordnet, ohne Maßstab)

### 2.6.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (Reduzierung der Terrassierungsarbeiten auf ein Minimum).
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Berücksichtigung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 2.6.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

An das Plangebiet grenzen im Westen bereits Gewerbebetriebe an, östlich befinden sich der Bauhof der Gemeinde Feulen und die regionale Niederlassung von „Ponts et Chaussées“. Die Plangebietsfläche soll im Westen die Ansiedlung eines weiteren Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebs und im Osten die Erweiterung des Bauhofs der Gemeinde Feulen ermöglichen.

Die Hanglage der Plangebietsfläche erfordert insbesondere entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Eingrünungsmaßnahmen, um die Integration in das Landschaftsbild sicherzustellen. Diese Maßnahme sollte durch weitere gestalterische Anforderungen an die geplanten Gewerbebauten ergänzt werden (z.B. begrenzte Höhenentwicklung, Fassadengestaltung, Versiegelungsgrad).

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Gewerbebauten und Verwaltungsgebäuden zugelassen werden. Die geplanten Gebäudetypen sollen zur Gewährleistung der Landschaftsintegration durch einfache Volumen und neutrale Farben gekennzeichnet sein. Flachdächer (bevorzugt begrünt) sollten favorisiert werden. Wohnnutzung ist mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig. Betriebswohnungen sollten in die gewerblich genutzten Gebäude integriert werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Verwaltungsbauten sollten maximal mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss/Dachgeschoss errichtet werden können. Hallen sollten eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Grenzabstände sollten in Bezug auf Nutzung und Gebäudehöhe im Rahmen der PAP Ausarbeitung definiert werden. Abstandsflächen sollten begrünt werden.

#### Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Plangebietsfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits voll erschlossen. Daher ist die Herstellung öffentlicher Räume (z.B. Straßen, Plätze) nicht vorgesehen.

## 2.6.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Route de Bastogne“. Der zukünftig geplante Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb soll die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände der Straßenbauverwaltung mitnutzen, sodass kein zusätzlicher Anschluss an die „Route de Bastogne“ hergestellt werden muss. Der östliche Teil der Fläche wird vom Bauhof der Gemeinde Feulen aus erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200m östlich des Plangebietes in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Atelier). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Insborn, Wiltz, Perlé, Colmar, Rouscht und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebes und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten.

### **Technische Infrastrukturen**

#### ‣ **Schmutzwasser**

In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ ist auf Höhe des Plangebiets kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Der bestehende Mischwasserkanal östlich des Plangebiets muss bis auf Höhe des Plangebiets verlängert werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) dem zu verlängernden Mischwasserkanal zugeführt werden.

#### ‣ **Regenwasser**

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Das anfallende Regenwasser kann bei ausreichender Kapazität des bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Bastogne“, der entsprechend verlängert werden muss, zugeführt werden. Alternativ kann das Regenwasser nach Norden in die „Fél“ abgeleitet werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss die Regenwasserableitung nochmals mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Feulen, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Regenwasserbehandlung, abgestimmt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.



### 2.6.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Derzeit wird das Plangebiet als Ackerland genutzt. Mit Ausnahme der nördlichen Plangeietsgrenze, an die Offenland angrenzt, ist das Plangebiet von bestehenden Gewerbebetrieben, Verwaltungsgebäuden und Verkehrsinfrastrukturen umgeben. Da die Fläche nach Norden steil abfällt und entsprechend einsehbar ist, ist auf eine entsprechende Eingrünung und Integration in die Topographie zu achten. In der SUP werden hierzu folgende Vorschläge gemacht:

*„Als Übergang zur Landschaft und zur Eingrünung des Baugebietes im Norden ist eine randliche Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern vorzusehen. Böschungen sind mit einer Neigung von mindestens 1:2 zu gestalten und zu begrünen. Alternativ ist eine Böschungsbefestigung aus Gabionen oder Zyklopenmauerwerk zulässig, die mit regionstypischen Materialien herzustellen ist. Um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten, soll die Höhe der einzelnen Mauern 3m nicht überschreiten. Zwischen zwei Mauern sowie vor der untersten Mauer ist eine offene Vegetationsfläche (mind. 2m Breite) vorzusehen, die mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Zur Eingrünung der Gebäude ist darüber hinaus oberhalb der Böschung ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum pro 10m vorzusehen.“ (SUP, Zeyen&Baumann 2019)*

Weiterhin tragen neutrale Farben und Volumen sowie natürliche Materialien der Fassadengestaltung zu einer Landschaftsintegration bei.



Abb.6: Blick vom Plangebiet in Richtung Nordwesten zur „Fél“. Quelle: CO3 2014

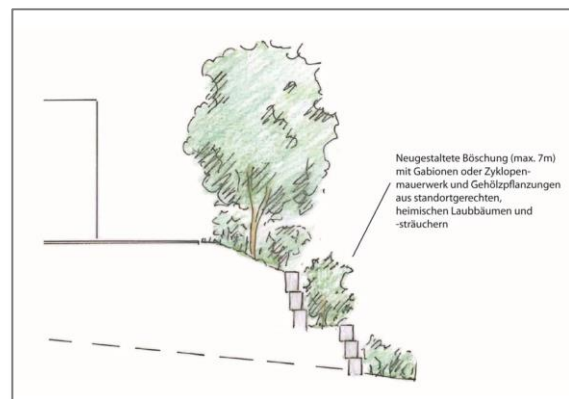


Abb. 7: Gestaltungsvorschlag für eine landschaftliche Einbindung am nördlichen Böschungsbereich der Fläche N 12. Quelle: SUP, Zeyen&Baumann 2019

### 2.6.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Aufgrund bekannter Milanvorkommen ist eine potentielle Eignung als Jagdhabitat anzunehmen (Art. 17 Naturschutzgesetz).
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten an der „Route de Bastogne“ (N 15).
- Teile des Plangebietes stellen Altlastenverdachtsflächen dar.
- Die Bebauung ist bestmöglich an die Topographie anzupassen, zur landschaftlichen Integration sind neutrale Farben und Formen der Gebäude vorzusehen.
- Im Westen des Plangebietes befindet sich ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1.
- Im Südosten des Plangebietes entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) befindet sich eine Baumreihe, die als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Ca. 120m nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung (65kV).
- Im Rahmen der PAP-Umsetzung sind die notwendigen Infrastrukturen zur Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung in ausreichender Dimensionierung herzustellen.





Legende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**  
Répartition sommaire des densités
  - logement
  - commerce / services
  - artisanat / industrie
  - équipements publics / loisir / sport
  - forte densité
  - moyenne
  - faible
- Espace public**
  - espace minéral fermé / ouvert
  - espace vert fermé / ouvert
- Centralité**
  - Element 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 paysager d'écologique**
  - coulée verte
  - biotopes à préserver (soit aménagement d'accès)

Caractéristika des Plangebietes

Localisierung: am nordwestlichen Siedlungsrand von Niederfeulen  
Größe: ca. 0,49 ha

ADM. COMMUNALE DE FEULEN

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG

Localité de Niederfeulen

Schéma Directeur N 12 - "In Wackent"

Ech.: 1 / 1.000

État des plans orthophotés 2016



## 2.7 Schéma Directeur N 15 – „Im Kiem“

### 2.7.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,28 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Niederfeulen an der „Route de Bastogne“ (N 15). Das städtebauliche Umfeld ist durch freistehende Einfamilienhäuser in Form von Straßenrandbebauung geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Route de Bastogne“ (N 15) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebietes in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Faubourg).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Gartenland genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bestandsgebäude. Innerhalb des Plangebietes kommen keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope vor. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) an der südlichen Plangeietsgrenze nach Osten



Abb. 2: Blick entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) an der südlichen Plangeietsgrenze nach Westen



Abb. 3: Blick entlang der nördlichen Plangeietsgrenze nach Südosten



Abb. 4: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze zur „Route de Bastogne“ (N 15)



Abb. 5: Blick auf das vorhandene Wohngebäude an der „Route de Bastogne“ (N 15)



Abb. 6: Blick von „Auf dem Muehlenberg“ auf das Plangebiet (Fernsicht)

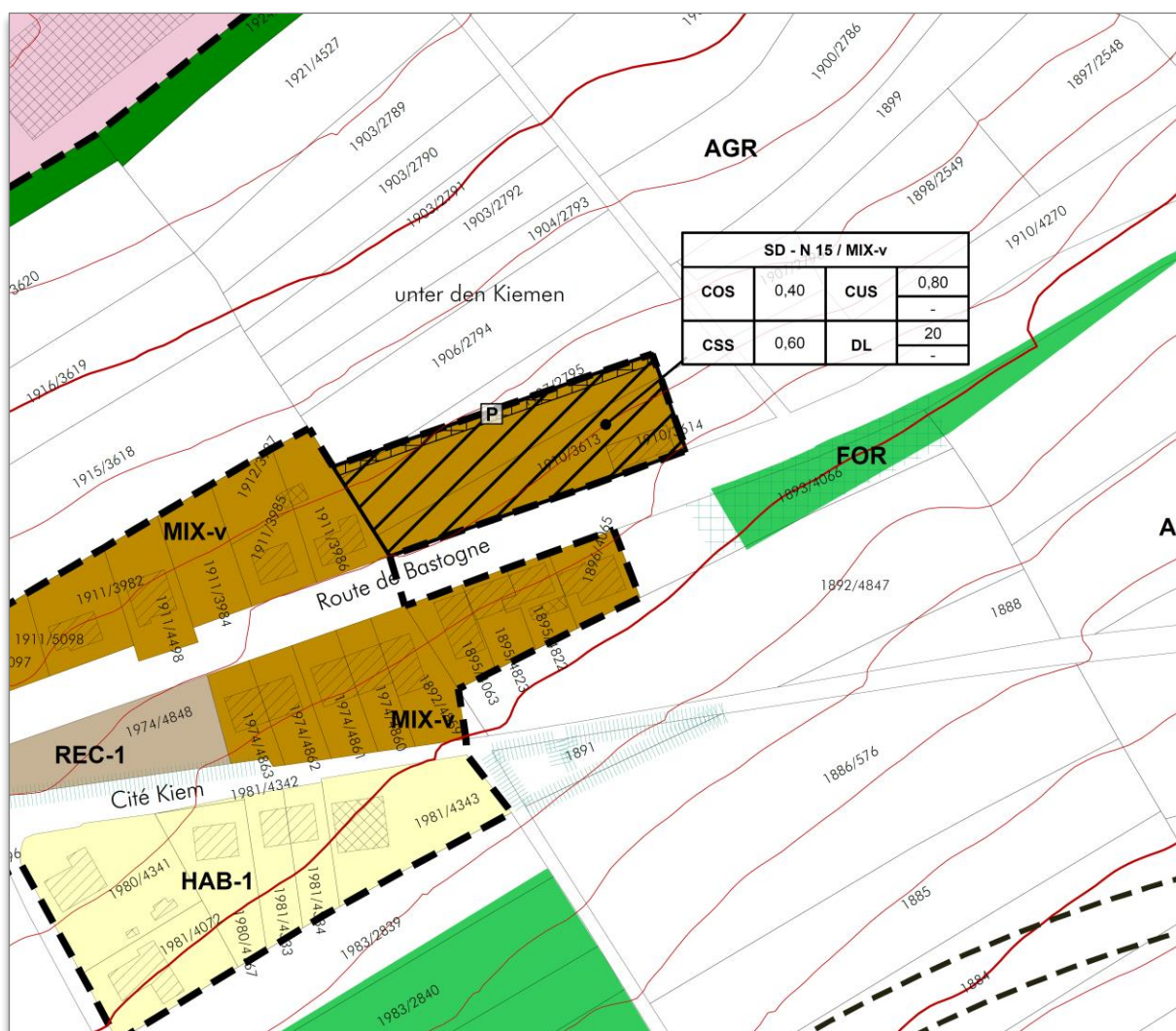


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



### 2.7.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topografie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“) der Gebäude.
- Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes sowie der nördlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Aufwertung der Ortseingangssituation.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.7.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Niederfeulen an der „Route de Bastogne“ (N 15). Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Bestandsgebäude, das in die städtebauliche Konzeption mit einbezogen werden soll. Westlich und südlich grenzt Bestandsbebauung in Form von Straßenrandbebauung an, im Norden offene Landschaft. Das derzeit überwiegend als Wiese und Gartenland genutzte Plangebiet befindet sich an einem Hang, der nach Norden abfällt.

Aufgrund der Ortsrandlage sieht die Konzeption die Herstellung eines aufgelockerten Wohnquartiers in Form von Straßenrandbebauung, das vor allem der topographischen Lage Rechnung trägt, vor. Aus diesem Grund sollen in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser, die hangparallel ausgerichtet werden, errichtet werden. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der „Route de Bastogne“ (N 15). Entlang der hinteren, nördlichen Grundstücksgrenzen sollen Eingrünungsmaßnahmen für einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft sorgen und die Einsehbarkeit verringern.



Abb. 8: Höhenprofil des Plangebietes von Süd nach Nord ( $\Delta = 5$  m). Quelle: geoportail.lu 2017



Abb. 9: Beispiel für eine Hangbebauung mit angebauter Garage. Quelle: CO3 2017

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollten vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit „Rez-de-Jardin“ und ausgebauten Dach- oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen.  Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.



### **Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Es ist die Errichtung eines Quartiers in Form von Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist somit nicht notwendig und der Anteil öffentlicher Flächen wird gering ausfallen. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

## 2.7.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird von der südlich des Plangebietes verlaufenden „Route de Bastogne“ (N 15) erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir an der „Route de Bastogne“ (N 15). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 300m westlich des Plangebietes in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Faubourg). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Insenborn, Wiltz, Redange und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Bei einer hangparallelen Ausrichtung der Wohngebäude können die privaten Stellplätze im seitlichen Grenzabstand in Form von angebauten Garagen und Carports unter Einhaltung der Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

### **Technische Infrastrukturen**

#### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Bastogne“ (N 15) zugeführt werden. Dies muss im Zuge der PAP-Umsetzung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden.

#### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Route de Bastogne“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Das anfallende Regenwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Bastogne“ zugeführt werden. Im Zuge der Umsetzung des PAP muss dies nochmals mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Feulen abgestimmt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP, NQ) zu prüfen.



### 2.7.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden abfallenden Hang am östlichen Ortseingang der Ortschaft Niederfeulen. Mit Ausnahme der nördlichen Plangebietsgrenze ist es von Bestandsbebauung umgeben. Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Gartenland genutzt, im östlichen Teil besteht bereits Bebauung.

Aufgrund der aktuellen Nutzung befinden sich innerhalb des Plangebietes Kirschen- und Weidebäume. Auf der Plangebietsfläche befinden sich keine gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden. Infolge der Hanglage und der damit verbundenen Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung sieht das Konzept eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit Hangintegration vor. Die Ausrichtung der Wohngebäude soll, sofern möglich, hangparallel erfolgen, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren tragen Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren, nördlichen Grundstücksgrenzen sowie ein Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und eine Begrenzung der Höhenentwicklung zu einer Landschaftsintegration und zur Verringerung der Einsehbarkeit bei. Die Eingrünungsmaßnahmen sowie die Terrassierungsarbeiten sollten im PAP detailliert definiert werden (z.B. „manuel écologique“), um so eine Eingliederung in die Landschaft zu gewährleisten. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.



Abb. 10: Blick auf die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen. Quelle: CO3 2017



Abb. 11: Aufgrund der Hanglage und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Plangebiet aus Norden sehr gut einsehbar. Pflanzmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verbessern die Landschaftsintegration und verringern die Einsehbarkeit. Quelle: CO3 2017

### 2.7.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße („Route de Bastogne“, N 15) und ist von entsprechenden Lärmemissionen betroffen.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Ca. 150m nördlich des Plangebietes befindet sich ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1.
- Das Plangebiet liegt in einer in der laufenden öffentlichen Verfahrensweise befindlichen Trinkwasserschutzzone (ZPS).
- Die Bebauung ist bestmöglich an die Topographie anzupassen, zur landschaftlichen Integration ist die Höhenentwicklung zu begrenzen (Orientierung am Bestand) und sind Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen durchzuführen.





## Legende

- — — — — dé imitation du schéma directeur  
— — — — — courbes de niveaux du terrain existant

## Concept de développement urbain

## Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

## Espace public




- 

## 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

- |   |  |
|---|--|
|  | <b>Connexions</b>  |
|  | <b>réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)</b> |
|  | <b>mobilité douce (interquartier, intraquartier)</b>                     |
|  | <b>zone résidentielle / zone de rencontre</b>                            |
|  | <b>chemin de fer</b>   |
|   | <b>Aire de stationnement</b>   |
|    | <b>parking couvert / souterrain</b>                                      |
|    | <b>parking public / privé</b>  |
|    | <b>Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)</b> |
|    |  |

## Concept paysager et écologique

- couée verte
- biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

### Charakteristika des Plangebietes

**Lokalisierung:** am östlichen Siedlungsrand von Niederfeulen

Größe: ca. 0,28 ha

ADM. COMMUNALE DE FEULEN

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG

Localité de Niederfeulen

Schéma Directeur N 15 - "Im Kiem"



ECH.: 1 / 1.000  
fond de plan: orthophoto 2016)  
0630\_10\_N15



## 2.8 Schéma Directeur N 17 – „Route de Bastogne“

### 2.8.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,39 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niederfeulen, westlich der Gemeindeverwaltung. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch die im historischen Ortskern üblichen Gehöftstrukturen geprägt. Das auf dem Plangebiet befindliche Gehöft wurde als erhaltenswert eingestuft (Immeubles et objets classés monuments nationaux).
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 40 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden „Route de Bastogne“ (N 15). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100m nördlich des Plangebietes in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Mairie).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ ist ein Regen- und ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Auf dem Plangebiet befindet sich ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäudeensemble (Immeubles et objets classés monuments nationaux). Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Baum- und Heckstrukturen, die allerdings keine Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz darstellen. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes

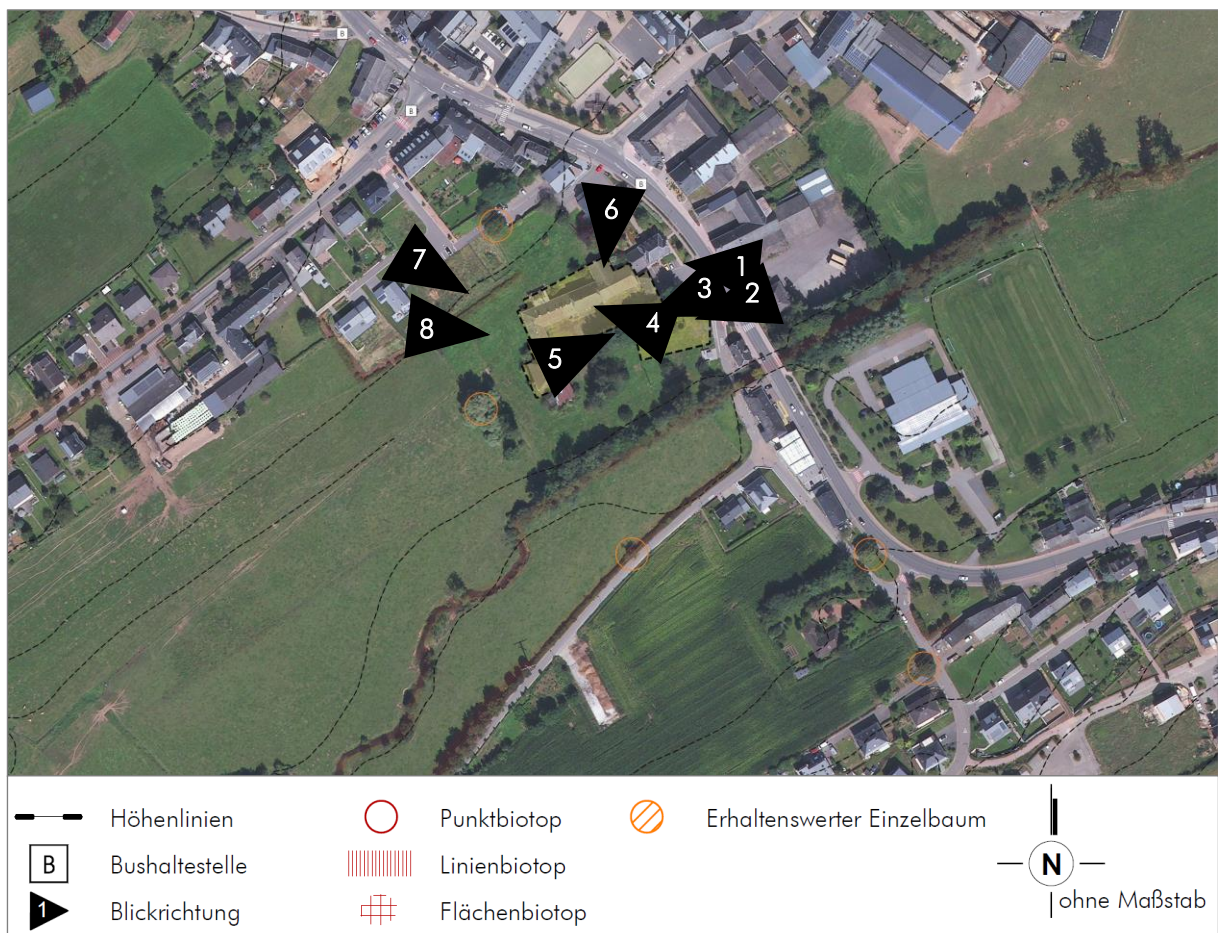






Abb. 1: Blick von der „Route de Bastogne“ (N 15) auf das Plangebiet (links) und die Gemeindeverwaltung (rechts)



Abb. 2: Blick von der „Route de Bastogne“ (N 15) auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick von der „Route de Bastogne“ (N 15) auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick auf das vorhandene und national denkmalgeschützte Gehöft



Abb. 5: Blick vom Plangebiet auf die „Route de Bastogne“ (N 15)



Abb. 6: Blick von der Mairie auf den westlichen Teil des Plangebiets



Abb. 7: Blick vom „Kéitzepäsch“ auf das Plangebiet



Abb. 8: Blick vom „Kéitzepäsch“ auf die westliche Grenze des Plangebietes

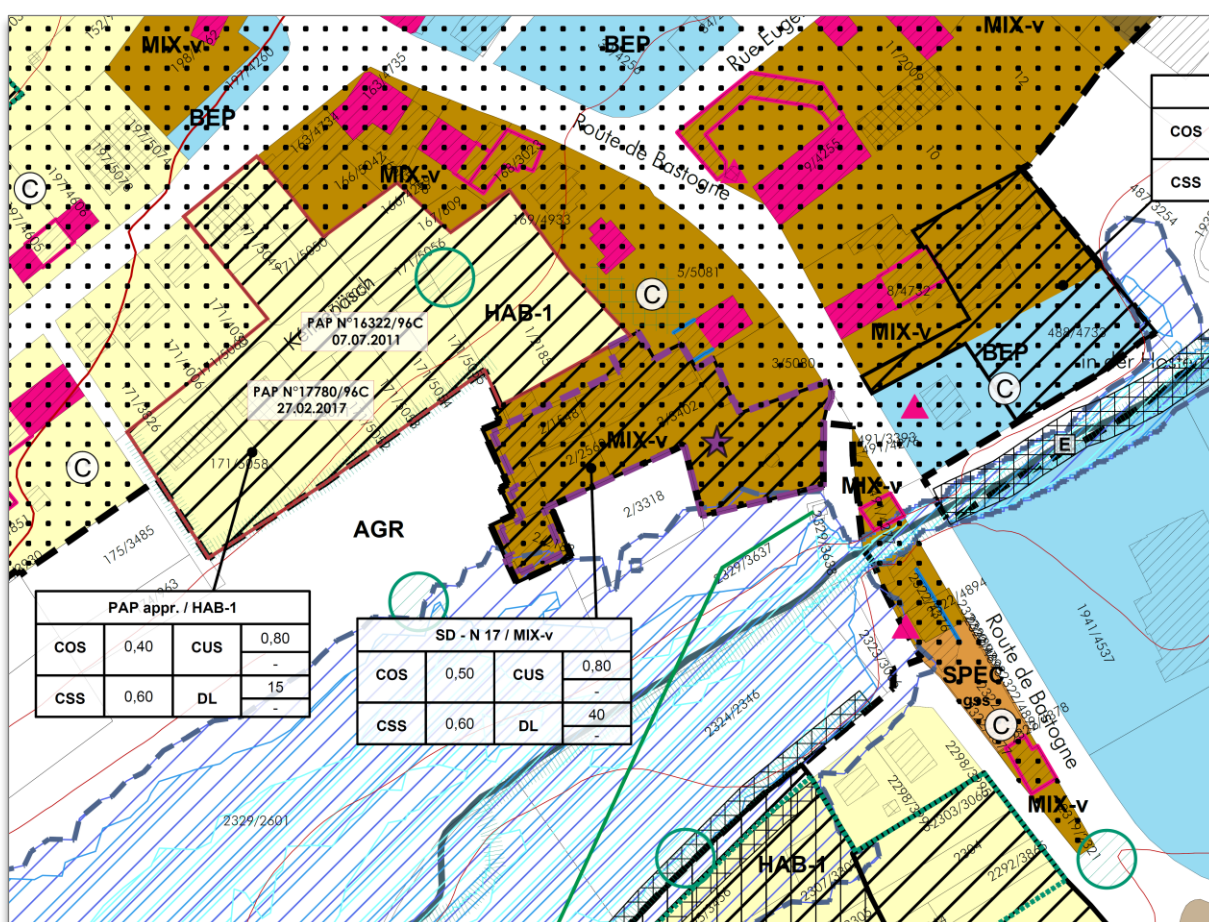


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



### 2.8.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schutz des gewachsenen historischen Gebäudeensembles.
- Schaffung eines lebendigen und nutzungsgemischten Quartiers, das die heutigen Anforderungen an Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit in einer historischen Umgebung erfüllt.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Bindung an das vorhandene historische Erscheinungsbild des Gebäudeensembles als Rahmen für die Sanierung der Bausubstanz.
- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einer Wohndichte von ca. 40 WE/ha (Bruttofläche) in einem historischen Gebäudeensemble.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.8.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich westlich der Gemeindeverwaltung im Ortskern von Niederfeulen. Im Norden grenzt das PAP-Gebiet „Zwischen den Dörfern“ an, im Westen offene Landschaft, im Süden der Flusslauf der „Wark“ mit Offenland, im Nordosten der Parkplatz der Gemeindeverwaltung sowie im Osten die „Route de Bastogne“ (N 15). Das Plangebiet ist sowohl von ortstypischen Gehöften als auch von freistehenden Einfamilienhäusern umgeben.

Aufgrund der Lage im historischen Ortskern bietet sich die Herstellung eines nutzungsgemischten Wohnquartiers an. Ziel ist der Erhalt des als nationalen Denkmal eingestuftes Gebäudeensembles und dessen nachhaltige Umnutzung. Die innere Struktur des Gehöfts, bestehend aus Hauptgebäude, abgesetzten Nebengebäuden und Freifläche, als identitätsstiftendes Merkmal soll weiterhin sichtbar bleiben. Innerhalb des Gebäudekomplexes können sowohl klassische Wohnformen als auch innovative Wohnkonzepte wie beispielsweise „Generationenwohnen“ oder mit Wohnnutzung verträgliche Gewerbe und Dienstleistungen untergebracht werden. Der vorhandene Grün- und Freiraum soll umgestaltet und den zukünftigen Bewohnern und Nutzern des Quartiers als Begegnungsraum dienen.

Der ruhende Verkehr sollte innerhalb des Baukörpers organisiert und bestehende Öffnungen in der Fassade (beispielsweise ehemaliges Scheunentor) als Zufahrten genutzt werden. Eine begrenzte Anzahl von Besucherstellplätzen kann im Bereich der im Osten bestehenden Freifläche vorgesehen werden.

Die zeitgemäßen und nutzerorientierten Wohnangebote in Kombination mit ortskernnahen und wohnverträglicher Dienstleistungsnutzung sowie hochwertige öffentliche Freiräume führen zu einer Aufwertung des gesamten Ortskerns, sowohl in funktionaler als auch in ästhetischer Hinsicht.



Abb. 10: Blick auf das als nationales Denkmal eingestufte Gehöft („Ferre Blanc“), das als identitätsstiftendes Merkmal in der Ortschaft und im Quartier erhalten werden soll. Quelle: CO3 2007



### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung wird durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und den Festsetzungen zum nationalen Denkmalschutz vorgegeben. Bauliche Anpassungen und Erweiterungen, die durch die Umnutzung bedingt sind und nicht zu einer Überformung des ursprünglichen Erscheinungsbildes führen, sind in Rücksprache mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) möglich.

Die energetische Gestaltung der Gebäude sollte optimiert werden (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte).

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

### **Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Die östlich des Gehöfts gelegene Freifläche stellt den zentralen öffentlichen Raum des Quartiers dar. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung und der zentralen Lage soll der öffentliche Raum nicht nur den Bewohnern des Quartiers, sondern allen Bewohnern Niederfeulens als Begegnungsraum im Ortskern zur Verfügung stehen. Im Zuge der Umnutzung soll ein geringer Teil der Freifläche der Erschließung und der überwiegende Teil durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen (Möblierung, Anlage von Grünstrukturen) auch als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dienen. Weiterhin kann in diesem Bereich ein öffentlicher und ökologisch gestalteter Parkplatz vorgesehen werden. Auf diese Weise kann die Lebensqualität im Quartier gesteigert werden. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

#### 2.8.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)

##### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird ausgehend von der östlich verlaufenden „Route de Bastogne“ (N 15) und die herzustellende öffentliche Freifläche im Osten des Plangebietes, die unter Beachtung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) zu gestalten ist, erschlossen. Die Zufahrt zum Gehöft erfolgt über die vorhandene Toröffnung. Die interne westliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende und neu zu gestaltende Platzfläche südlich des Gehöfts, die als „zone de rencontre“ hergestellt werden soll (private Erschließungsstraße).

Die privaten Stellplätze sind vorzugsweise in den Erdgeschossen der ehemaligen Scheunen des Gebäudeensembles zum Beispiel unter Nutzung der Scheunentore zur Schaffung einer Zufahrtmöglichkeit herzustellen. Die öffentlichen Stellplätze können im östlichen Teil des Plangebietes südlich der Zufahrt als ökologisch gestalteter Parkraum hergestellt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100m nördlich des Plangebietes in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Mairie). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Perlé, Redange, Ettelbruck, Insenborn und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.



Abb. 12: Blick auf die vorhandene Zufahrtmöglichkeit zum Plangebiet. Zunächst soll die Erschließung über die bestehende Zufahrt zur „Route de Bastogne“ (N 15), die im Zuge der Anlage der öffentlichen Freifläche umgestaltet werden soll, erfolgen (vorderer Bildbereich). Westlich der bestehenden Toröffnung, die erhalten werden soll, soll die interne Erschließung über die neu gestaltete Platzfläche erfolgen (hinterer Bildbereich). Quelle: CO3 2007



Abb. 13: Blick auf die Scheunentore im nordwestlichen Bereich des Bauerngehöfts, die als Zufahrten zu den privaten Stellplätzen genutzt werden sollten. Quelle: CO3 2017



## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Bastogne“ zugeführt werden.

Auf einen Anschluss an den in der „Route de Bastogne“ verlaufenden Hauptkollektor sollte verzichtet werden.

### ‣ Regenwasser

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und das erforderliche Retentionsvolumen voraussichtlich unterschritten wird, kann unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) und nach erfolgter Absprache mit der Gemeindeverwaltung Feulen sowie der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) im Rahmen der PAP-Erstellung auf eine Retention verzichtet werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann entweder der südlich des Plangebietes verlaufenden „Wark“ oder dem bestehenden Regenwasserkanal in der „Route de Bastogne“ zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss der mögliche Anschlusspunkt der Regenwasserableitung und ein eventuell damit verbundener Neubau von Kanälen mit der „Administration de la gestion de l'eau“ (AGE) sowie den Gemeindeverantwortlichen abgeklärt werden. Eine Ableitung des Regenwassers in die „Wark“ erfordert eine Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

### 2.8.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niederfeulen, nördlich der „Wark“ und liegt dementsprechend in einer Talsenke. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich das als nationales Denkmal eingestufte Gehöft, an das die PAP-Fläche „Zwischen den Dörfern“ grenzt. Im Süden verläuft die „Wark“ mit Uferrandvegetation und im Westen befinden sich Weideflächen. Nordöstlich des Plangebietes besteht der Besucherparkplatz der Gemeindeverwaltung Feulen.

Die Parkfläche im Osten des Plangebietes sollte aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzungsmischung als ökologischer Parkplatz mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Dies kann durch die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen sowie entsprechender Möbilierung erfolgen. Die geplante Platzfläche südlich des Gehöfts sollte zum Teil begrünt und mit dortypischen sowie standortgerechten Hofbäumen wie Kastanie, Linde, Walnuss und Eberesche als Solitärbäume bepflanzt werden. Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Grünstrukturen ist das Plangebiet kaum einsehbar und Eingrünungsmaßnahmen sind somit nicht zwingend notwendig.



Abb. 14: Blick auf die vorhandenen Grünstrukturen entlang der nordwestlichen (links) und südlichen Plangeietsgrenze (rechts). Quelle: CO3 2007 und 2017



### 2.8.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

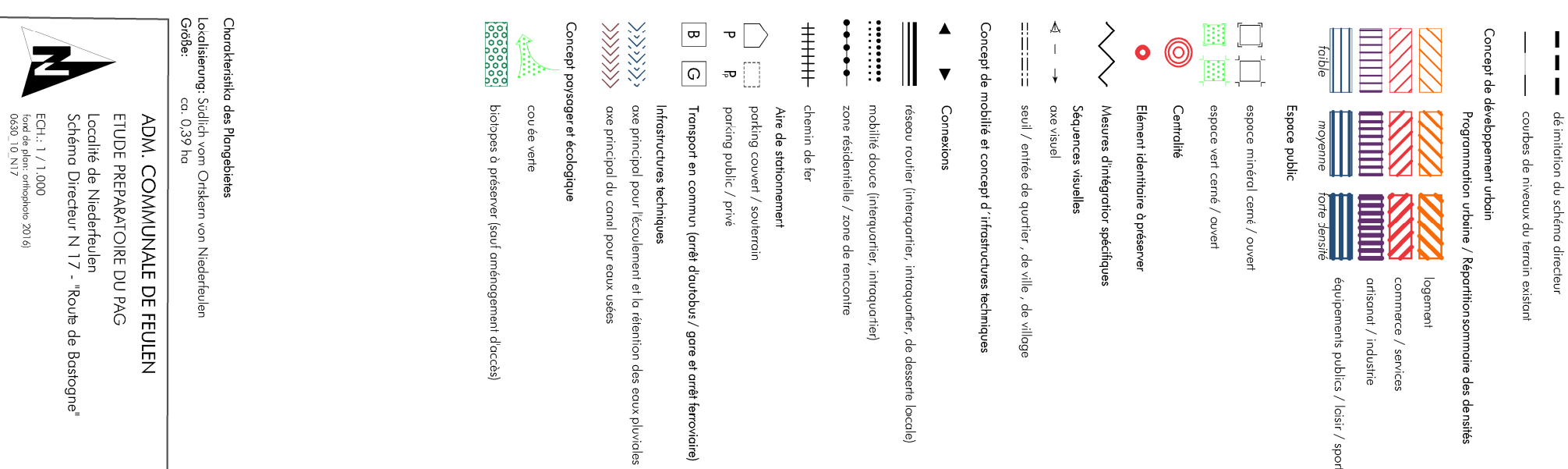
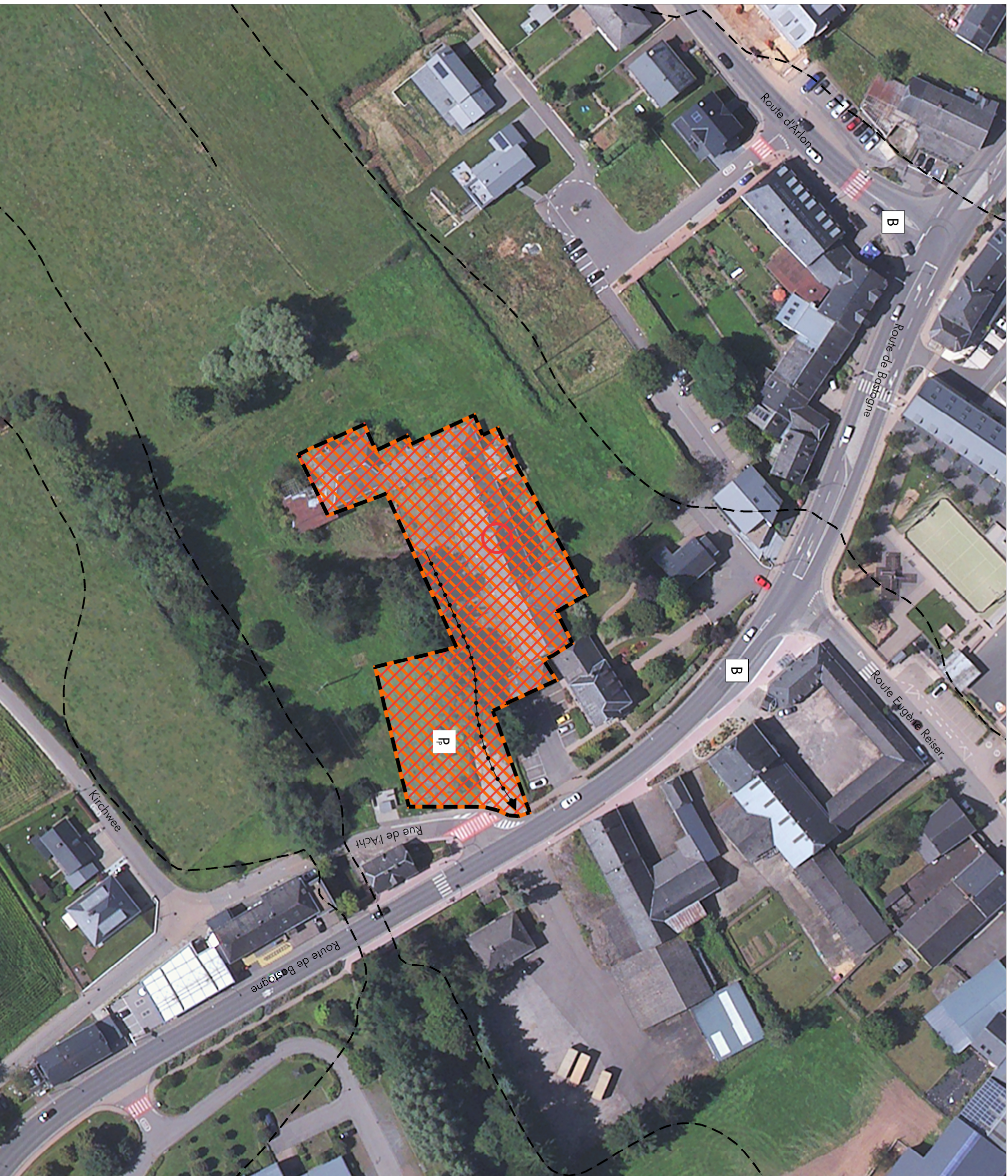
Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Das auf dem Plangebiet vorhandene Gebäudeensemble ist als „Immeubles et objets classés monuments nationaux“ geschützt. Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Fundstelle ausgewiesenen Zone („Zone Rouge“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Überflutungsbereich des HQextrem der „Wark“.
- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße („Route de Bastogne“, N 15) und ist von entsprechenden Lärmemissionen betroffen.
- Südlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung (20kV).



## Schéma Directeur N 17 - "Route de Bastogne"

## Legende





## 2.9 Schéma Directeur N 18 – „In der Hoschtert“

### 2.9.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,31 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Niederfeulen, nördlich der „Wark“. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch die im historischen Ortskern üblichen Gehöftstrukturen geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 20 WE/ha Öffentliche Nutzung (BEP)
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebietes verlaufende „Route de Bastogne“ (N 15) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 80m nördlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Mairie).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ und innerhalb des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal. In der Straßentrasse der „Route de Bastogne“ besteht eine Regenwasserachse. Zentral durch das Plangebiet verlaufen der nicht mehr genutzte und der derzeit genutzte Schmutzwasserkanal.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotop. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden. Südlich des Plangebietes verläuft die „Wark“.

### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Route de Bastogne“ westlich des Plangebietes nach Osten



Abb. 2: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze auf die Bebauung im Norden des Plangebiets



Abb. 3: Blick vom Plangebiet in Richtung der östlichen Plangeietsgrenze



Abb. 4: Blick vom östlichen Plangeietsrand in Richtung Westen auf die bestehende Straße „Route de Bastogne“ (N 15)



Abb. 5: Blick aus Südosten auf das Plangebiet und zur „Route de Bastogne“ (N 15)



Abb. 6: Blick entlang der Erschließungsstraße „Route de Bastogne“ (N 15) an der Zufahrt zum Plangebiet in Richtung Norden



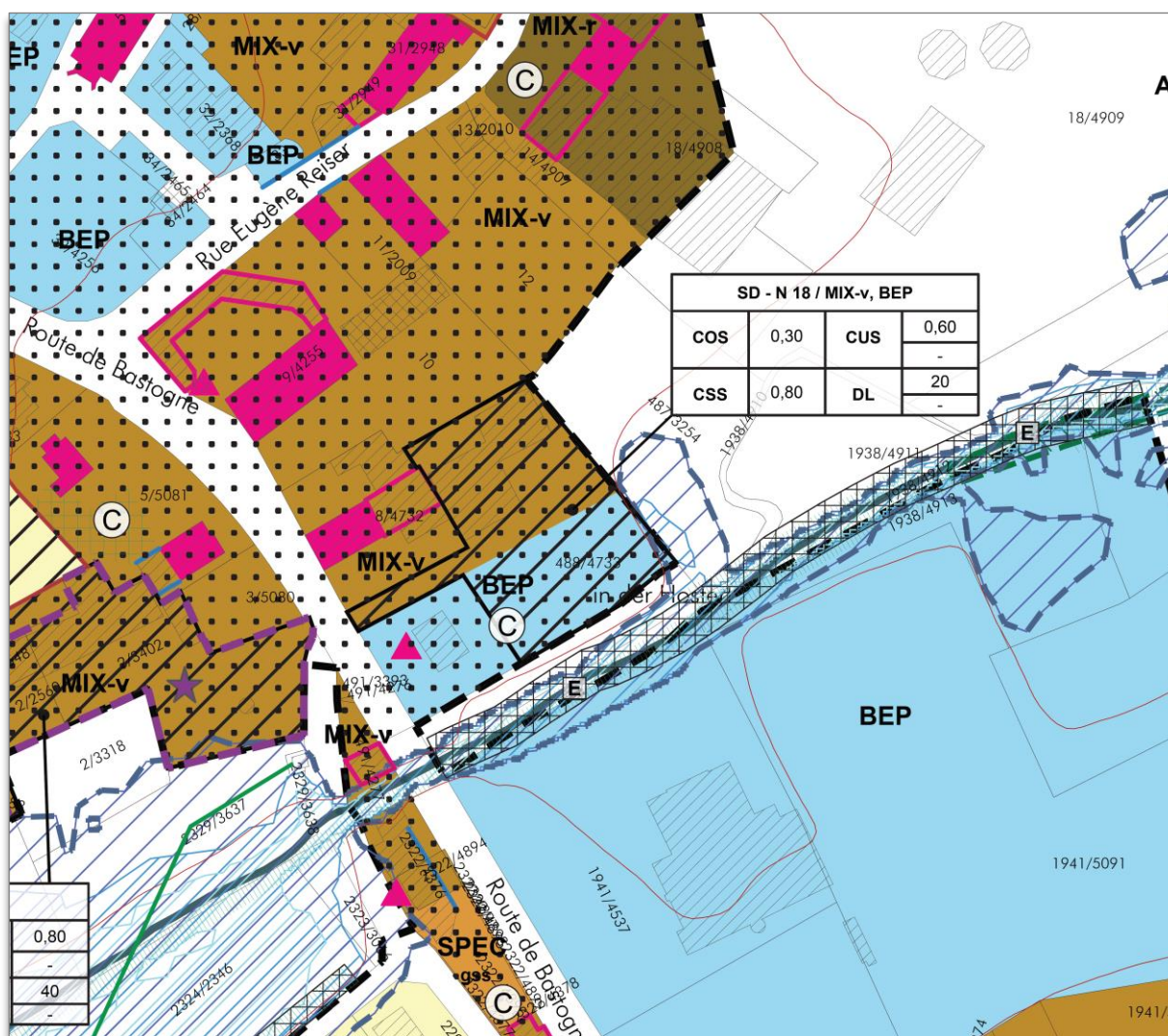


Abb. 7: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.9.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers in zentraler Ortslage (Nachverdichtung im Bestand).
- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Aufnahme bestehender Gebäudestellungen und Schaffung homogener Übergänge zur Bestandsbebauung (Bautypologie) sowie zur offenen Landschaft.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung.
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Erweiterung des öffentlichen Parkraumangebots im Ortskern.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 2.9.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns von Niederfeulen und wird über die westlich verlaufende „Route de Bastogne“ (N 15) erschlossen. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und im nördlichen Bereich mit zwei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, die im Zuge der PAP-Umsetzung zurückgebaut werden, bebaut. Nördlich des Plangebietes sind die für Altortbereiche typischen Gehöfte vorhanden.

Die neu zu errichtende Wohnbebauung soll zur Integration in die städtebauliche Umgebung die vorhandenen Gebäudestellungen aufnehmen. Dazu sollte die Bauflucht der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung aufgenommen und innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden. Durch die Errichtung von Reihenhäusern können optisch die im Altortbereich typischen Gebäudevolumen erhalten und gleichzeitig moderne Wohngebäude geschaffen werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels einer „Zone de rencontre“ ausgehend von der „Route de Bastogne“ (N 15). Von dieser „Zone de rencontre“ aus kann sowohl das Plangebiet als auch der herzustellende öffentliche Parkplatz im Süden des Plangebiets erschlossen werden.

Im Osten grenzt Offenland an das Plangebiet. Aus diesem Grund sollten in diesem Bereich Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Private Gartenflächen können sowohl im vorderen als auch im rückwertigen Bereich der Grundstücke geschaffen werden. Mittels Carports und Eingrünungsmaßnahmen können innerhalb der vorderen Gartenflächen attraktive Freibereiche, die gleichzeitig einen Schutz der Privatsphäre ermöglichen, entstehen. Durch die lockere Begrünung des Quartiers kann die Lebensqualität innerhalb des Plangebietes gesteigert werden.

Im Süden des Plangebietes ist die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes zur Verbesserung des Parkraumangebotes im Ortskernbereich vorgesehen.

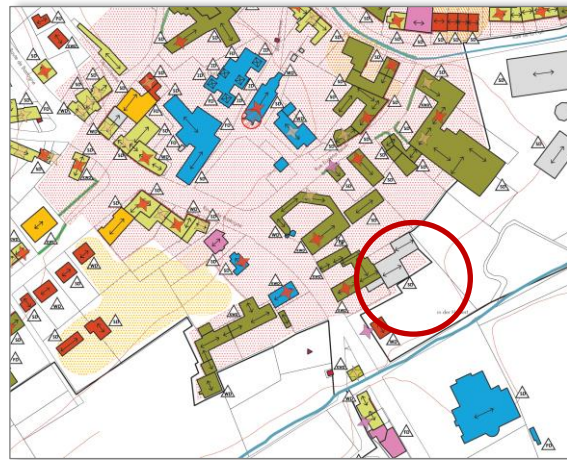


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Plan „Städtebauliche Struktur“ (EP I, Kapitel 5) mit den für Altortbereichen typischen Gehöftstrukturen (grün) (rot umrandet = Plangebiet).  
Quelle: CO3 2017



Abb. 9: Nördlich des Plangebietes vorhandene Bestandsbebauung, deren Volumen und Bauflucht zur Integration in das städtebauliche Umfeld aufgenommen werden sollen. Quelle: CO3 2017

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes (MIX-v) sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern errichtet werden. Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

In der MIX-v Zone ist unter Einhaltung der Vorgaben des PAG die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich. Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche der MIX-v Fläche sind Wohnzwecken zugeschrieben.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Der geplante öffentliche Stellplatz soll, sofern möglich (Altlastenverdachtsfläche), naturnah ausgestaltet werden. Bei der Gestaltung der an die Wohnstraße angrenzenden privaten Freiflächen ist auf einen homogenen Übergang zum öffentlichen Raum zu achten. Dies kann beispielsweise durch die Vorgabe von Materialien im Rahmen der PAP Planung sichergestellt werden. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



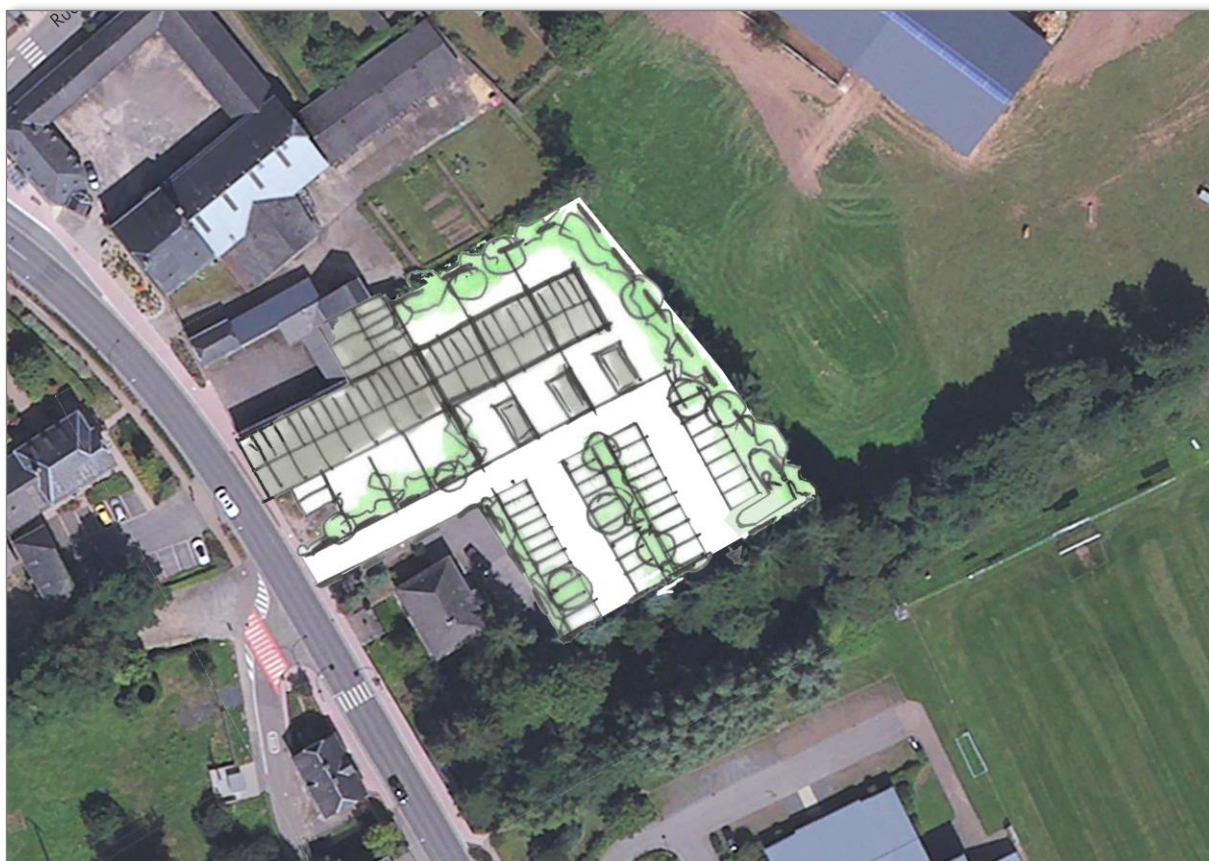


Abb. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur N 18 – „In der Hoschtert“. Quelle: CO3 2019

#### 2.9.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

##### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Route de Bastogne“ (N 15), von der aus in östliche Richtung eine herzustellende „Zone de rencontre“ abzweigt, erschlossen. Die Zufahrt zur „Route de Bastogne“ (N 15) ist unter Einhaltung der Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.

Die übergeordnete fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir an der „Route de Bastogne“, intern über die „Zone de rencontre“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 80m nördlich des Plangebietes im Ortskern von Niederfeulen (Niederfeulen, Mairie). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Perlé, Redange, Ettelbruck, Insborn und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze können in Form von Garagen und Carports im seitlichen und / oder vorderen Grenzabstand hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

Neben der Erschließung der geplanten Wohnbebauung, dient die herzustellende „Zone de rencontre“ auch als Erschließung der geplanten Parkplatzfläche im Süden des Plangebiets. Diese Parkplatzfläche sollte zur Schaffung eines Übergangs zur südlich verlaufenden „Wark“ und zur Steigerung der Attraktivität des Plangebietes durchgrünt werden. Des Weiteren sollte die Gestaltung der Parkplatzfläche unter Beachtung der Altlastenproblematik erfolgen.



Abb. 11: Blick auf den südlich des Plangebietes angrenzenden Bereich, der als öffentliche Parkplatzfläche genutzt werden soll. Quelle: CO3 2017



## Technische Infrastrukturen

### ‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Bastogne“ (N 15) zugeführt werden. Dies muss im Zuge der PAP-Umsetzung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden.

### ‣ Regenwasser

In Abhängigkeit von der Ausgestaltung der geplanten, öffentlichen Parkplatzfläche kann das Retentionsvolumen unter dem von der AGE vorgegebenen Schwellenwert liegen und die Herstellung einer Retention nicht notwendig sein. Sollte die Herstellung einer Retention notwendig werden, sollte diese im südöstlichen Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche hergestellt werden. Ausgehend von der naturnah auszugestaltenden Retention kann das anfallende Oberflächenwasser entweder dem bestehenden Regenwasserkanal in der „Route de Bastogne“ oder der südlich des Plangebietes verlaufenden „Wark“ zugeleitet werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen. Der Anschlusspunkt der Regenwasserableitung ist im Rahmen der PAP-Erstellung mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen festzulegen.

#### 2.9.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niederfeulen, nördlich der „Wark“ in einer Tallage. Derzeit ist das Plangebiet bereits versiegelt und teilweise mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. In Richtung Osten grenzt Offenland an das Plangebiet und zur Integration in die Landschaft sollten in diesem Bereich lockere Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der öffentliche Parkplatz sollte naturnah gestaltet werden.

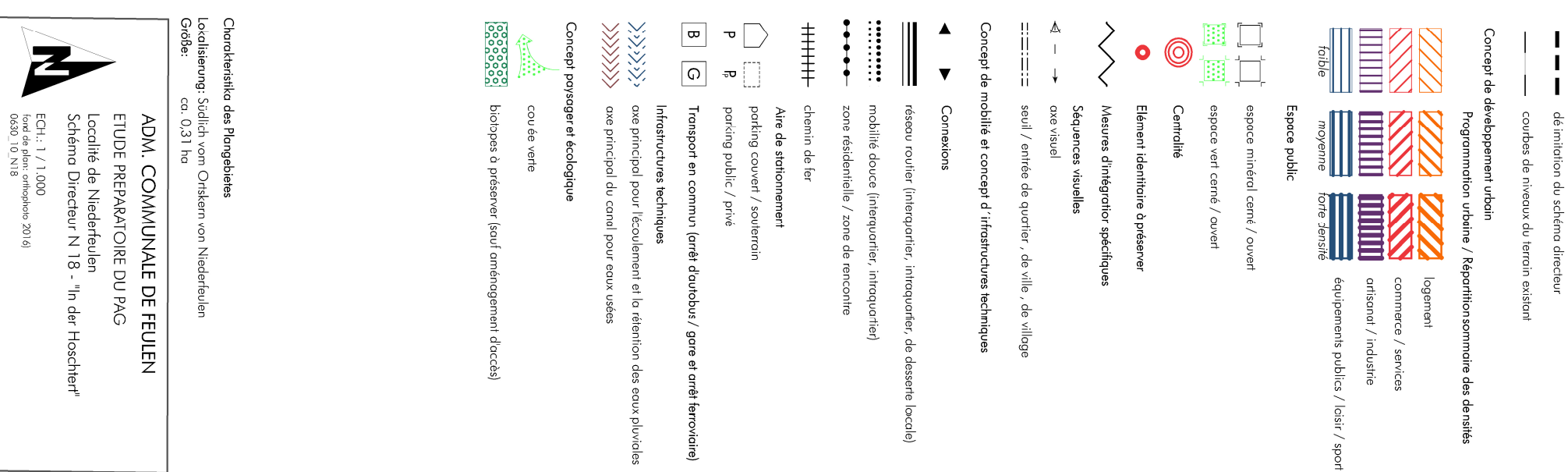


### 2.9.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße („Route de Bastogne“, N 15) und ist von entsprechenden Lärmemissionen betroffen.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologischen Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („Zone Orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche.
- Zentral durch das Plangebiet verlaufen der nicht mehr genutzte und der derzeit genutzte Schmutzwasserkollektor.
- Südlich des Plangebietes verläuft die „Wark“.







## 2.10 Schéma Directeur N 19 – „Op der Tomm“

### 2.10.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,37 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch Straßenrandbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende „Route de Bastogne“ (N 15), über die bestehende und zum Teil auszubauende Stichstraße „Rue Belle Vue“ und „Op der Tomm“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Atelier).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In den Straßentrassen „Route de Bastogne“ und „Op der Tomm“ ist je ein Mischwasserkanal vorhanden. Innerhalb des Weges zur „Route de Bastogne“ ist kein Kanalsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Das Plangebiet ist im Norden aktuell mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, die Flächen im Osten werden als Grünland genutzt. Im Südosten des Plangebietes besteht zur „Rue Belle Vue“ eine Trockenmauer, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der Erschließungsstraße „Route de Bastogne“ (Norden) entlang der östlichen Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick entlang der „Route de Bastogne“ an der nördlichen Plangebietsgrenze nach Südwesten



Abb. 3: Blick von der „Route de Bastogne“ in Richtung Süden auf die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet



Abb. 4: Blick von der nordwestlichen Plangebietsgrenze entlang der „Route de Bastogne“ in Richtung Ortsausgang



Abb. 5: Blick entlang der bestehenden Stichstraße „Rue Belle Vue“ auf das Plangebiet und zur „Route de Bastogne“



Abb. 6: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze



Abb. 7: Blick entlang der südlichen Plangebietsgrenze nach Südosten auf den östlichen Teil des Plangebietes



Abb. 8: Blick in Höhe der Einmündung des Fußweges „Op der Tomm“ zur „Route de Bastogne“





Abb. 9: Blick von „Op der Tomm“ auf das Plangebiet in Richtung Westen



Abb. 10: Blick von „Op der Tomm“ auf das Plangebiet in Richtung Südwesten

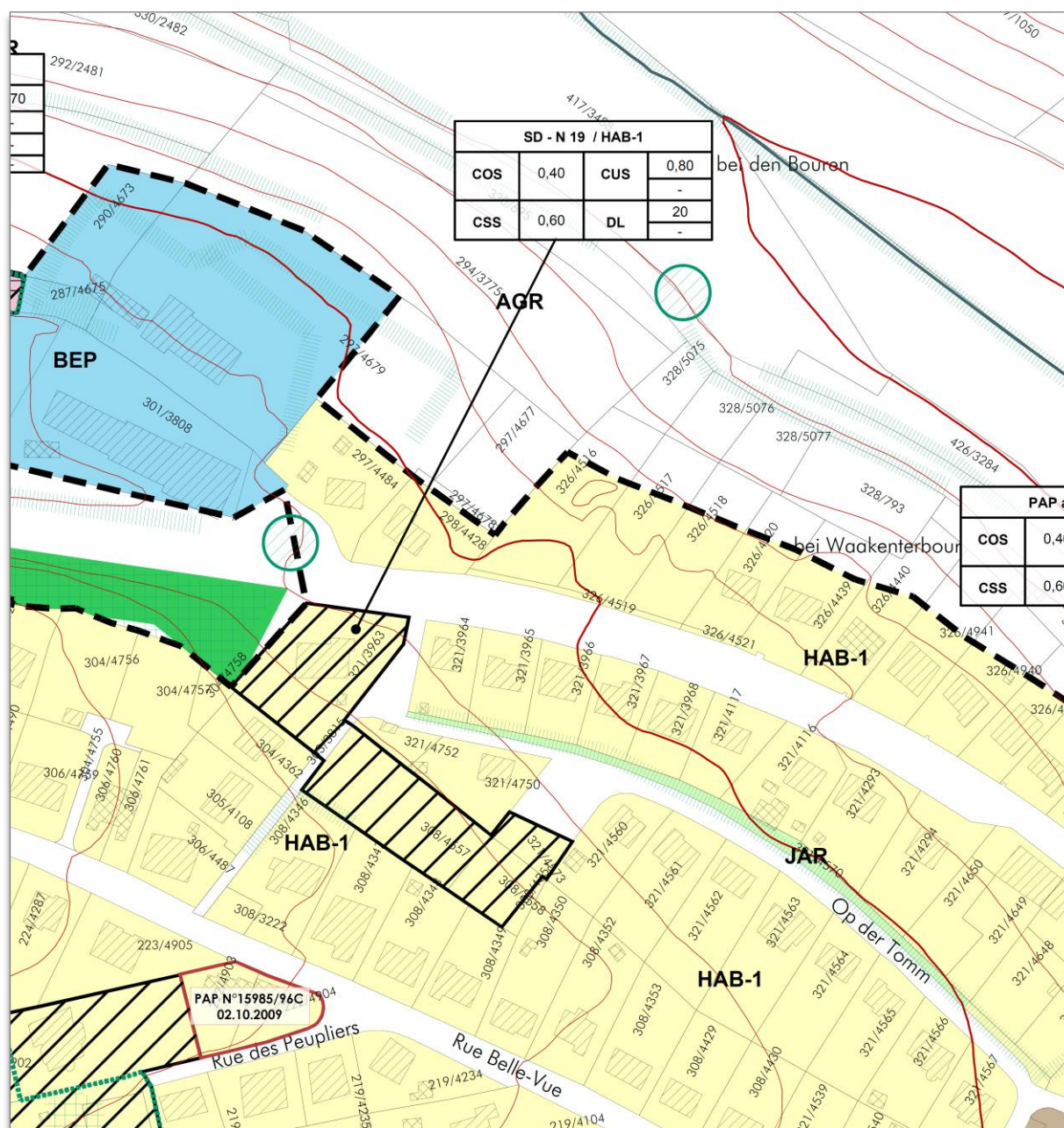


Abb. 11: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 2.10.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von ca. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang des öffentlichen Straßenraumes unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, sodass die Terrassierungsarbeiten so gering wie möglich gehalten werden können.
- Berücksichtigung der Topographie und städtebaulichen Umgebung bei der Ausrichtung, internen Organisation und Höhenentwicklung der Gebäude.
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bestandsbebauung.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.



### 2.10.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Niederfeulen. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze befindet sich Wald, an den anderen Plangeietsgrenzen Bestandsbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Auf dem westlichen Teil des Plangebietes befindet sich derzeit ebenfalls ein freistehendes Einfamilienhaus.

Aufgrund der Ortsrandlage und der städtebaulichen Umgebung bietet sich die Herstellung eines aufgelockerten Wohnquartiers an. Die Ausrichtung der Gebäude sollte zur Fassung des Straßenraums und angesichts der Topographie möglichst hangparallel erfolgen. Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Route de Bastogne“ (N 15). Der südöstliche Teil des Plangebietes wird über einen im Zuge der PAP-Umsetzung zu erfolgendem Ausbau des bestehenden Fußweges und die Stichstraße „Rue Belle Vue“ erschlossen. Die Erschließung des östlichen Teils kann über „Op der Tomm“ erfolgen. Entlang der westlichen Plangeiets- und den hinteren Grundstücksgrenzen tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen zu einem harmonischen Übergang zum Wald sowie den angrenzenden Grundstücken bei.

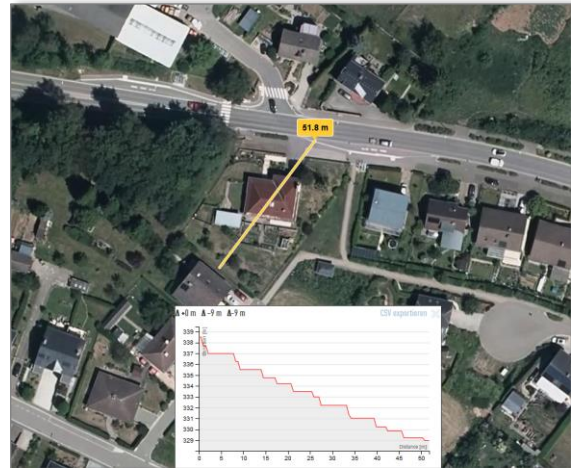


Abb. 12: Blick auf die bestehende Wohnbebauung (links). Aufgrund der topographischen Verhältnisse sollte die neu zu errichtende Bebauung wie die bereits bestehende hangparallel ausgerichtet werden (siehe Höhenprofil des Plangebietes von Südwesten nach Nordosten ( $\Delta = 9 \text{ m}$ ) rechts). Quellen: links: CO3 2017 | rechts: geoportail.lu 2017

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern errichtet werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss.
<b>Abstandsflächen</b>	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstücks, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 8 m betragen. Seitlich kann angebaut werden. Ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3 m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Es ist die Errichtung eines Quartiers in Form von Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Herstellung einer internen Erschließung sowie weiterer öffentlicher Flächen ist somit nicht notwendig. Im Zuge der PAP-Umsetzung muss die bestehende Stichstraße, die derzeit im Bereich des Plangebietes nur als Fußweg ausgebaut ist, entsprechend zur Erschließung des Plangebietes dimensioniert werden. Bei der Gestaltung sollen die Gestaltungsprinzipien der bestehenden Stichstraße aufgegriffen werden.



#### 2.10.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

##### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen ausgehend von der nördlich verlaufenden „Route de Bastogne“ (N 15), zum anderen über einen Ausbau der bestehenden Stichstraße und über die bereits bestehende Straße „Op der Tomm“. Die Stichstraße „Rue Belle Vue“ ist derzeit im Bereich des Plangebietes nur als Fußweg ausgebaut, sodass sie im Zuge der PAP-Umsetzung entsprechend ausgebaut und gestaltet werden muss („Zone de rencontre“). Auf eine Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes über den bestehenden Fußweg zur „Route de Bastogne“ soll verzichtet werden. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen (Straßenrandbebauung).

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Trottoir entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) und „Op der Tomm“ sowie die herzustellende „Zone de rencontre“. Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird über das bestehende Trottoir erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet in der „Route de Bastogne“ (Niederfeulen, Atelier). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Insborn, Wiltz, Perlé, Colmar, Rouscht und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Bei einer hangparallelen Ausrichtung der Wohngebäude entlang der „Route de Bastogne“ (N 15) und „Op der Tomm“ können die privaten Stellplätze innerhalb der Gebäude (Keller, ebenerdig anfahrbar) oder im seitlichen Grenzabstand unter Einhaltung der Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ hergestellt werden. Die privaten Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes können in Form von Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand hergestellt werden. Der zu erstellende PAP setzt die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.

##### **Technische Infrastrukturen**

###### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des nördlichen und östlichen Teils des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Route de Bastogne“ (N 15) und „Op der Tomm“ zugeführt werden. In der Straßentrasse der bestehenden Stichstraße „Rue Belle Vue“ sowie des nach Norden verlaufenden Fußweges ist kein Kanalsystem vorhanden. Das im südlichen Teil des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straßentrasse „Op der Tomm“, der entsprechend verlängert werden muss, zugeführt werden. Dies muss im Zuge der PAP-Umsetzung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden.

###### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Route de Bastogne“, der „Rue Belle Vue“ und „Op der Tomm“ vor. Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes kann das anfallende Regenwasser den bestehenden Mischwasserkanälen in der „Route de Bastogne“ (N 15) und „Op der Tomm“ zugeführt werden. Das im südlichen Teil des Plangebietes anfallende Regenwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in „Op der Tomm“, der entsprechend verlängert werden müsste, zugeführt werden. Die Anschlusspunkte müssen im Zuge der Umsetzung des PAP mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung Feulen, insbesondere unter dem Aspekt der hydraulischen Belastung, abgestimmt werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP, NQ) zu prüfen.

### 2.10.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Niederfeulen an einem nach Nordosten abfallenden Hang. Mit Ausnahme der westlichen Plangeietsgrenze, an die Wald angrenzt, ist das Plangebiet vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Aufgrund der städtebaulichen Umgebung sind eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ausreichend.



Abb. 13: Blick auf das Plangebiet vom „Chemin de Kehmen“ aus nordöstlicher Richtung auf das Plangebiet. Die neu zu errichtende Bebauung soll sich an der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude orientieren, um auf diese Weise eine Wahrung des Landschaftsbildes zu gewährleisten. Quelle: CO3 2013

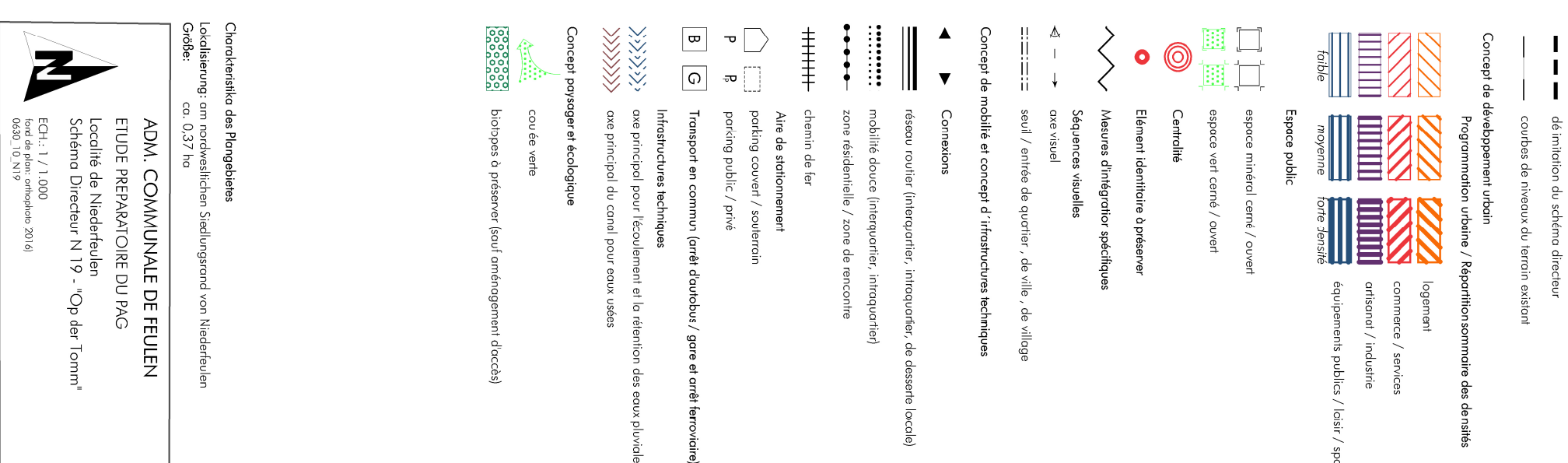
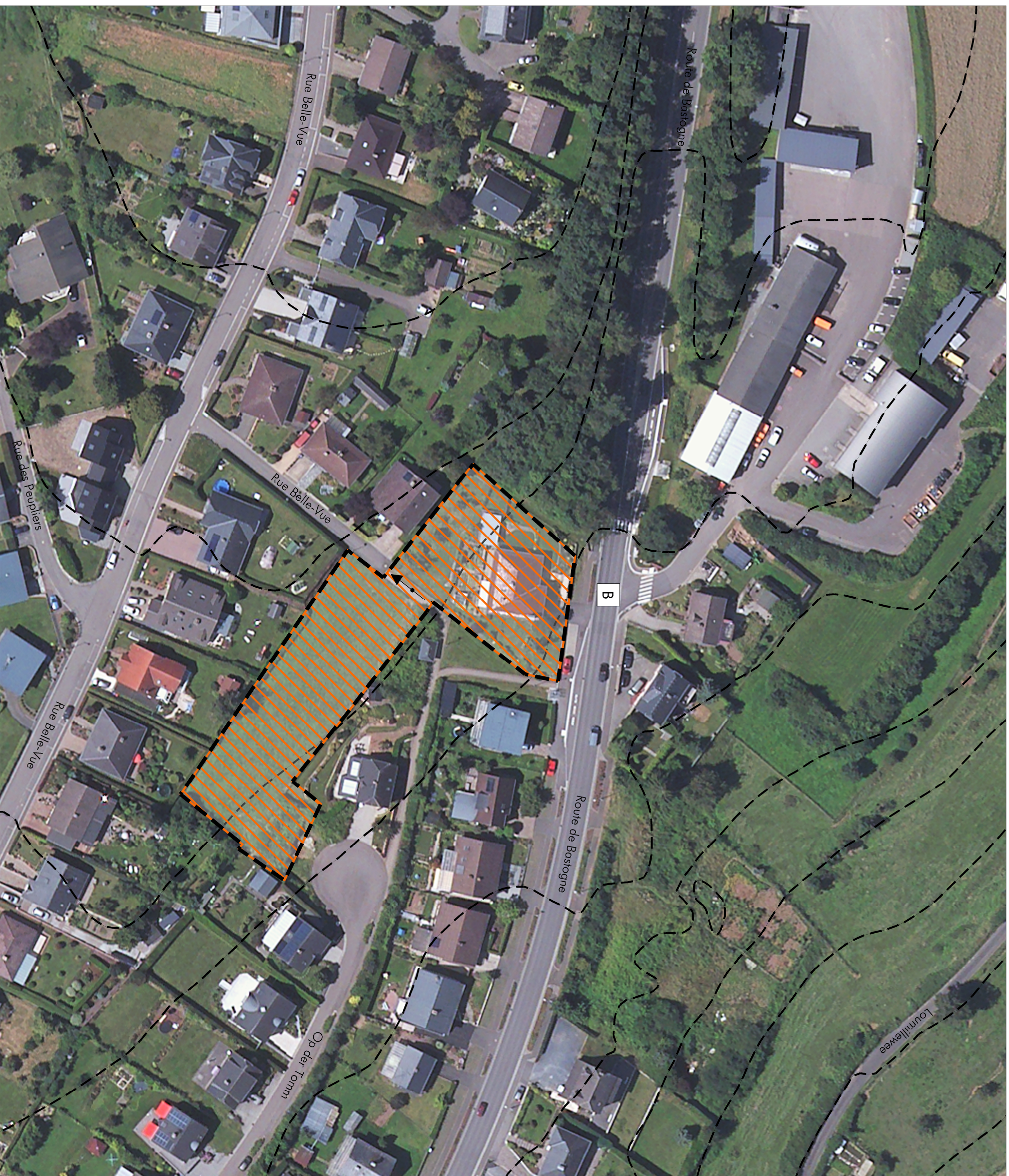


### 2.10.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Das Plangebiet befindet sich an einer Nationalstraße („Route de Bastogne“, N 15). Die Zufahrten zu den nördlichen Grundstücken sind unter Einhaltung der Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ herzustellen.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Stichstraße, die bislang nur als Fußweg ausgebaut ist. Im Zuge der PAP-Umsetzung soll dieser Fußweg zur Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes entsprechend der Dimensionierung der bestehenden Stichstraße ausgebaut und gestaltet werden („Zone de rencontre“).
- Zur Erschließung des südöstlichen Teils des Plangebietes ist der Mischwasserkanal in „Op der Tomm“ zu verlängern. Dies muss mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abgestimmt werden.
- Im Südosten des Plangebietes besteht zur „Rue Belle Vue“ eine Trockenmauer, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.







## 2.11 Schéma Directeur N 20 – „Auf Polteschland“

### 2.11.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,52 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze, südlich des Campings „Fussekaul“ der Gemeinde Heiderscheid. Das städtebauliche Umfeld ist mit Ausnahme des in nördlicher Richtung angrenzenden Campingplatz „Fussekaul“ durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Sport- und Freizeitnutzung (REC-4)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Camping „Fussekaul“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich des Plangebietes in „Fussekaul“ (Heiderscheid, Fuussekaul).
Entwässerung/Kanalisation	Innerhalb des Plangebietes ist kein Kanalsystem vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Grünland genutzt, angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes

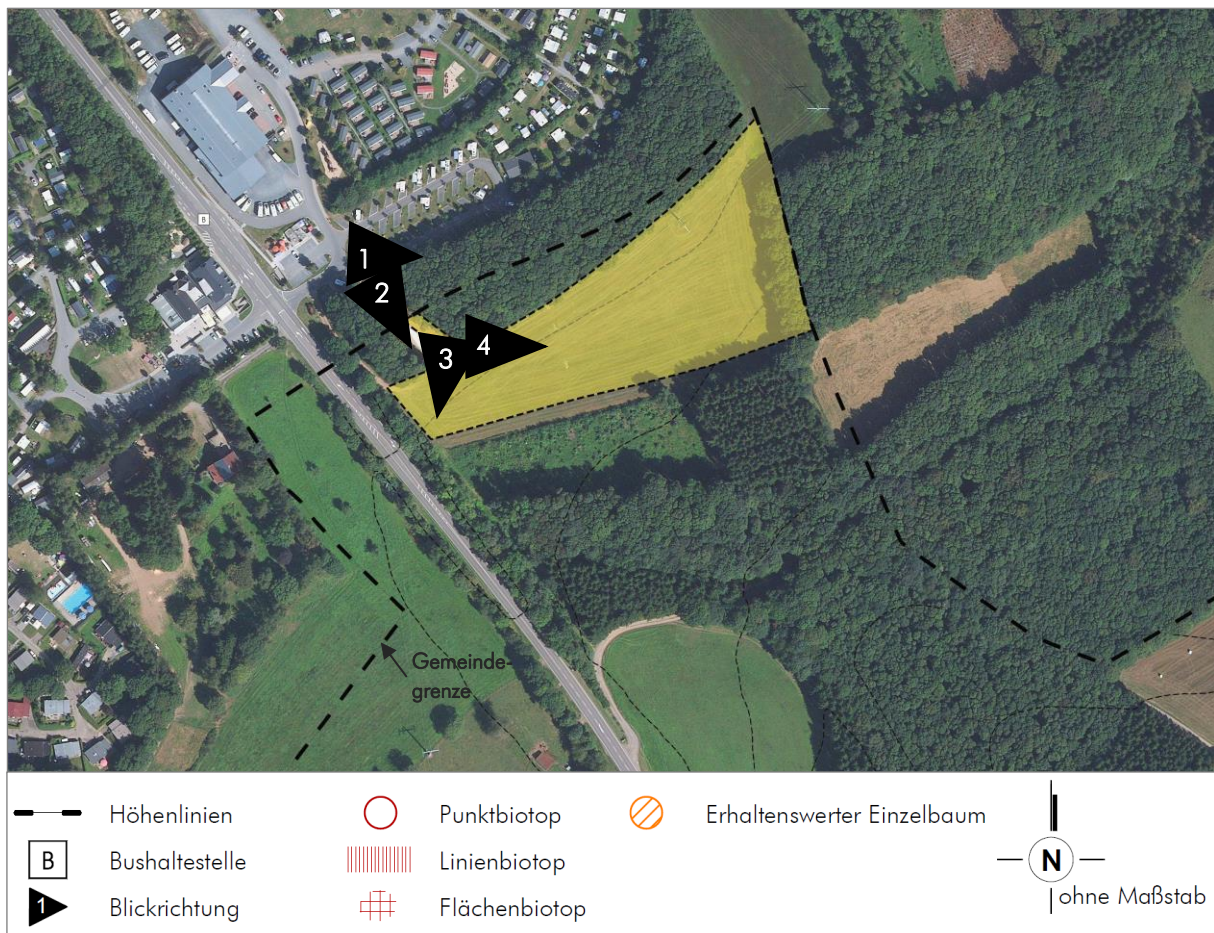






Abb. 1: Blick von der bestehenden Zufahrt „Fuussekaul“ auf das Plangebiet im Süden



Abb. 2: Blick von „Fuussekaul“ auf die Zufahrt und das Plangebiet in Richtung Süden



Abb. 3: Blick von der Zufahrt in Richtung Südwesten auf das Plangebiet



Abb. 4: Blick von der Zufahrt in Richtung Südosten auf das Plangebiet



Abb. 5: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



### 2.11.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Erweiterung der bestehenden Ferienanlage und damit des Freizeitangebotes.
- Realisierung von temporären Unterkünften.
- Schaffung von ökologischen Parkplätzen.
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den angrenzenden Grünstrukturen.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Minimum.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

### 2.11.3 Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2)

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze, südlich des bestehenden Campingplatzes Fussekaul. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Grünland genutzt und ist von Waldflächen umgeben. Von dem Camping Fussekaul besteht bereits ein Zugang zu der geplanten Erweiterungsfläche des Campingplatzes.

Aufgrund der Lage und der naturräumlichen Umgebung soll ein naturnah gestalteter Campingplatz entstehen. Dieser zeichnet sich zum einen durch die Verwendung naturnaher Materialien an den Außenwänden der temporären Unterkünfte und zum anderen durch eine Ein- sowie Durchgrünung aus. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der bestehenden Straße nördlich des Plangebietes über den Camping Fussekaul. Von dieser besteht Zugang zur Nationalstraße 15. Am natürlichen Geländetiefpunkt ist die Herstellung einer naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Diese kann, neben einem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, zu einem harmonischen Übergang zu den bestehenden Grünstrukturen beitragen.



Abb. 6: Das Plangebiet (blau) stellt eine Erweiterung des Camping Fussekaul, der sich auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Heiderscheid befindet (gelb umgrenzt), dar und soll sich entsprechend harmonisch in die landschaftliche Umgebung einfügen. Quelle: geoportail.lu 2018



## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Folgende Anlagen und Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes möglich:

- Standplätze für Chalet mobile, Wohnwagen, Zelte und Wohnmobile einschließlich Einfriedungen und technischer Ausstattung,
- Gebäude und Anlagen für den Betrieb wie Sanitär- und Küchengebäude, Lager- und Werkstattgebäude, Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
- Gebäude und Anlagen für die Verwaltung,
- Gebäude und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke wie Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, Spiel- und Sportplätze.

Die Anzahl der temporären Unterkünfte soll auf 50 begrenzt werden. Alle Gebäude und Unterkünfte sollen sich durch einfache Volumen und naturnahe Materialien auszeichnen und mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

## **Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Bei dem Campingplatz handelt es sich um einen privat betriebenen Naherholungsstandort, der auch in Zukunft nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.

#### 2.11.4 *Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3)*

##### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Privatwege, ausgehend von der nördlich bestehenden Straße des Campings Fussekaul. Von dieser zweigt über die bestehende Zufahrtsmöglichkeit eine „Zone de rencontre“ nach Süden ab und mittels einer Ringerschließung kann das Plangebiet erschlossen werden. Alternativ kann die Erschließung über Stichstraßen erfolgen. Bei der Herstellung der Wege muss auf eine ausreichende Dimensionierung geachtet werden. Über die bestehende Erschließungsstraße besteht Anschluss an die N 15 und damit überregional.

Für den nicht motorisierten Verkehr wird das Plangebiet über die „Zone de rencontre“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich des Plangebietes in „Fuussekaul“ (Heiderscheid, Fuussekaul). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit den Zielen Ettelbruck, Insborn, Diekirch, Esch-sur-Sûre, Perlé, Colmar und grenzüberschreitend nach Bastogne (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die Herstellung von ökologischen Parkplätzen sollte vorwiegend im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgen, da sich dieser Bereich aufgrund seiner Lage an der N 15 und den damit verbundenen Lärmemissionen nicht für eine Erholungsnutzung anbietet. Mit den Parkplätzen in diesem Bereich kann ein ausreichender Puffer zwischen der Lärmquelle und den Orten der Erholung geschaffen werden.

##### **Technische Infrastrukturen**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine technischen Infrastrukturen vorhanden.

###### **► Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann am natürlichen Geländetiefpunkt gesammelt und mittels Pumpen und über die bestehenden Kanäle innerhalb des Camping Fussekaul der westlich gelegenen Kläranlage zugeführt werden. Dies ist mit den Gemeindeverwaltungen Feulen sowie Heiderscheid und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) im Zuge der PAP-Umsetzung abzustimmen.

###### **► Regenwasser**

Die Herstellung einer Retention ist am natürlichen Geländetiefpunkt vorgesehen. Diese sollte in das Konzept des Campingplatzes integriert und naturnah gestaltet werden. Ausgehend von der Retention kann das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser dem östlich des Plangebietes verlaufenden „Albaach“ zugeführt werden. Dies erfordert die Abstimmung mit den Eigentümern der zu querenden Parzellen und der Gemeindeverwaltung sowie der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) im Zuge der PAP-Umsetzung. Der Standort der Retention kann im Zuge der Erstellung des PAP auf Basis der zu erstellenden Geländeaufnahme („Levé topographique“) verändert werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP, NQ) zu prüfen.



#### 2.11.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4)

Die Erweiterung des Campingplatzes soll auf einem artenarmen Grünland, das von Wald umgeben ist, erfolgen. Die bestehenden Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sollen zur Eingrünung und Minderung der Lärmemission ausgehend von der N 15 erhalten werden. Weiterhin tragen Durchgrünungsmaßnahmen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes zu einem harmonischen Übergang zu den angrenzenden Grünstrukturen bei und steigern den Erholungseffekt. Neben Begrünung können folgende Maßnahmen eine naturnahe Gestaltung fördern:

- Anlage einer naturnah gestalteten Retention
- Errichtung von Baukörpern, die sich durch einfache Volumen auszeichnen
- Gestaltung der Fassaden mit naturnahen Materialien (Holz etc.)
- Schaffung von ökologischen Parkplätzen

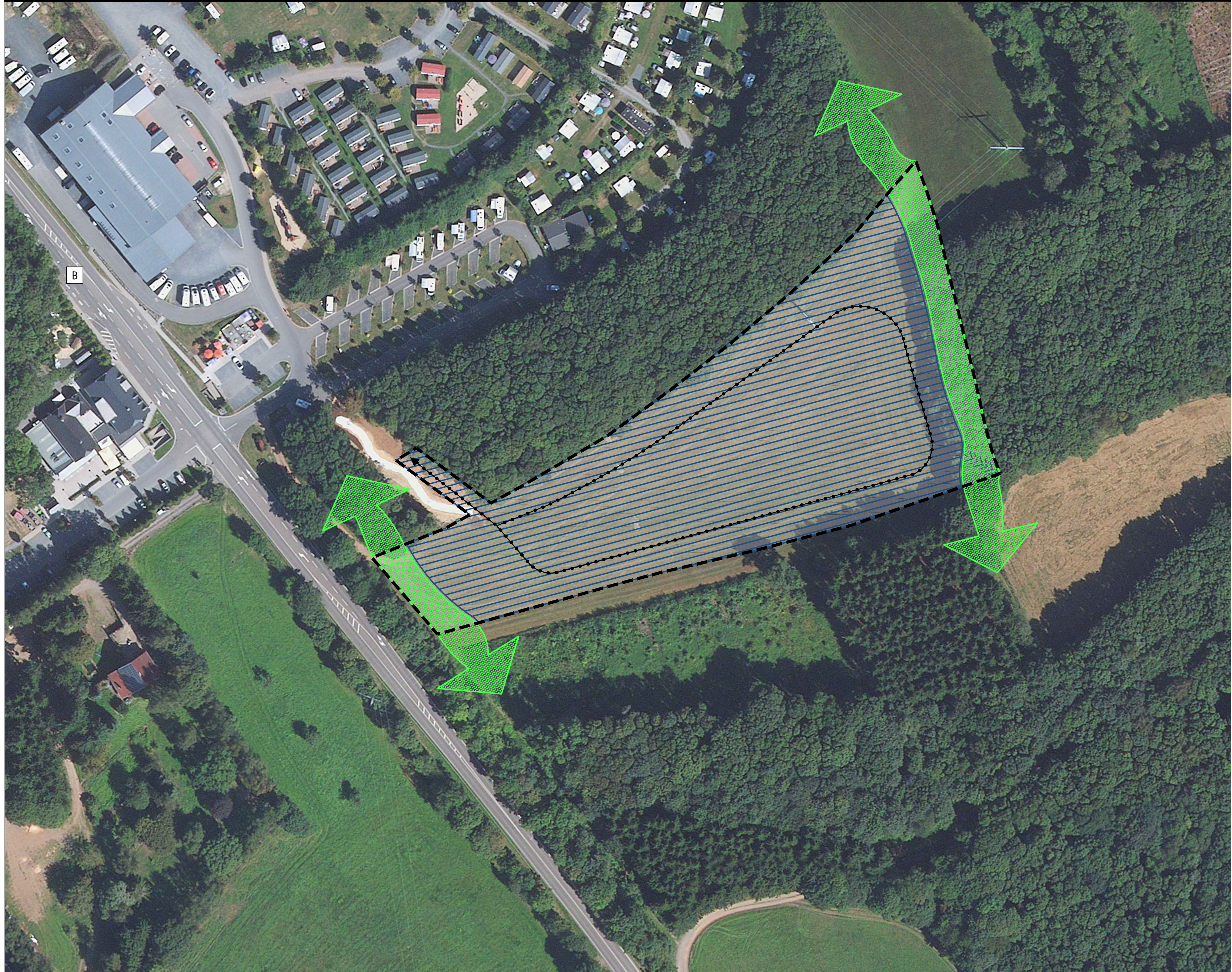
#### 2.11.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine technischen Infrastrukturen. Diese sind im Zuge der PAP-Umsetzung in Absprache mit den Gemeindeverwaltungen Feulen sowie Heiderscheid und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) herzustellen.
- Über das Plangebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten eine Hochspannungsleitung (65kV). Diese muss im Zuge der PAP-Umsetzung entsprechend verlegt werden. Dies ist mit den zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeindeverwaltung Feulen abzustimmen.



Schéma Directeur N 20 - "Auf Polteschland"



Legende

- limite communale
- 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
  - Espace public
    - espace minéral fermé / ouvert
    - espace vert fermé / 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 paysager et écologique
  - coulée verte
  - biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)