

### 3. ORTSCHAFT OBERFEULEN

In der Ortschaft Oberfeulen wurden 5 „Schémas Directeurs“ erstellt. Diese werden auf dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

- 3.1 Schéma Directeur O1: „Route d’Arlon“
- 3.2 Schéma Directeur O7: „In der Pescher“
- 3.3 Schéma Directeur O8: „Auf den Driescher“
- 3.4 Schéma Directeur O9: „Oberfeulen – Centre“
- 3.5 Schéma Directeur O10: „Im Waelchen“

*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 Oberfeulen

 Abgrenzung "Schéma directeur" NQ

Plangrundlage: Orthophoto

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

25.06.2019



### 3.1 Schéma Directeur O 1 – „Route d'Arlon“

#### 3.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,31 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oberfeulen, südlich der N 21. Das städtebauliche Umfeld ist durch Industrie- und landwirtschaftliche Betriebsgebäude geprägt. Südlich grenzt die genehmigte PAP-Fläche „Nordparts“ an.
Art der baulichen Nutzung	Kommunale Aktivitätszone Typ1 (ECO-c1)
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der östlich des Plangebietes verlaufenden „Route d'Arlon“ (C.R. 314A). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 200m südlich des Plangebietes in der „Route d'Arlon“ (Oberfeulen, Op Hopericht).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Route d'Arlon“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Wohnhaus und Nutzgebäude. Der westliche Teil wird als Gartenland 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

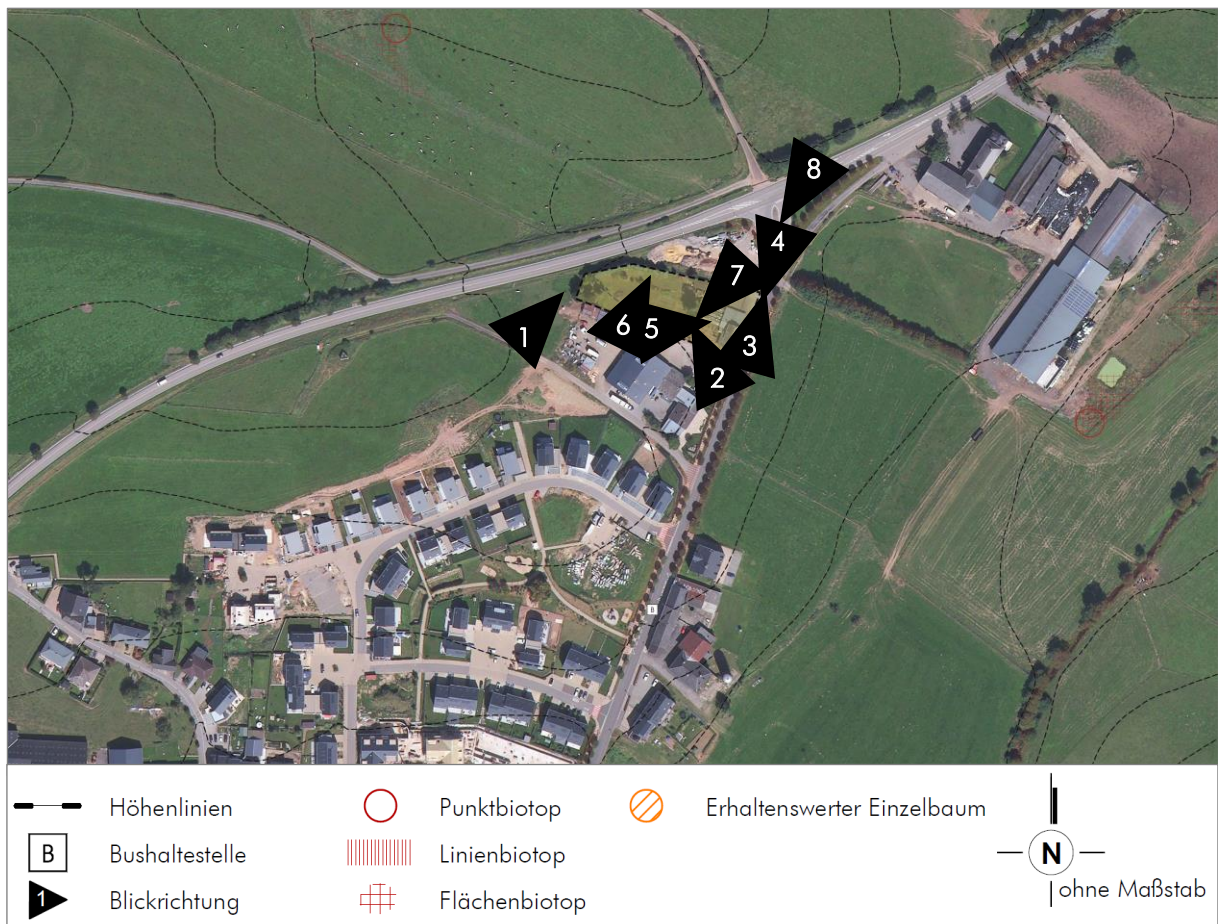






Abb. 1: Blick aus Süden auf die westliche Plangebietsgrenze



Abb. 2: Blick von der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) auf die Zufahrt zur PAP-Fläche „Nordparts“ sowie auf das Bestandsgebäude im Plangebiet



Abb. 3: Blick entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) an der östlichen Plangeietsgrenze nach Norden



Abb. 4: Blick entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) an der östlichen Plangeietsgrenze nach Süden

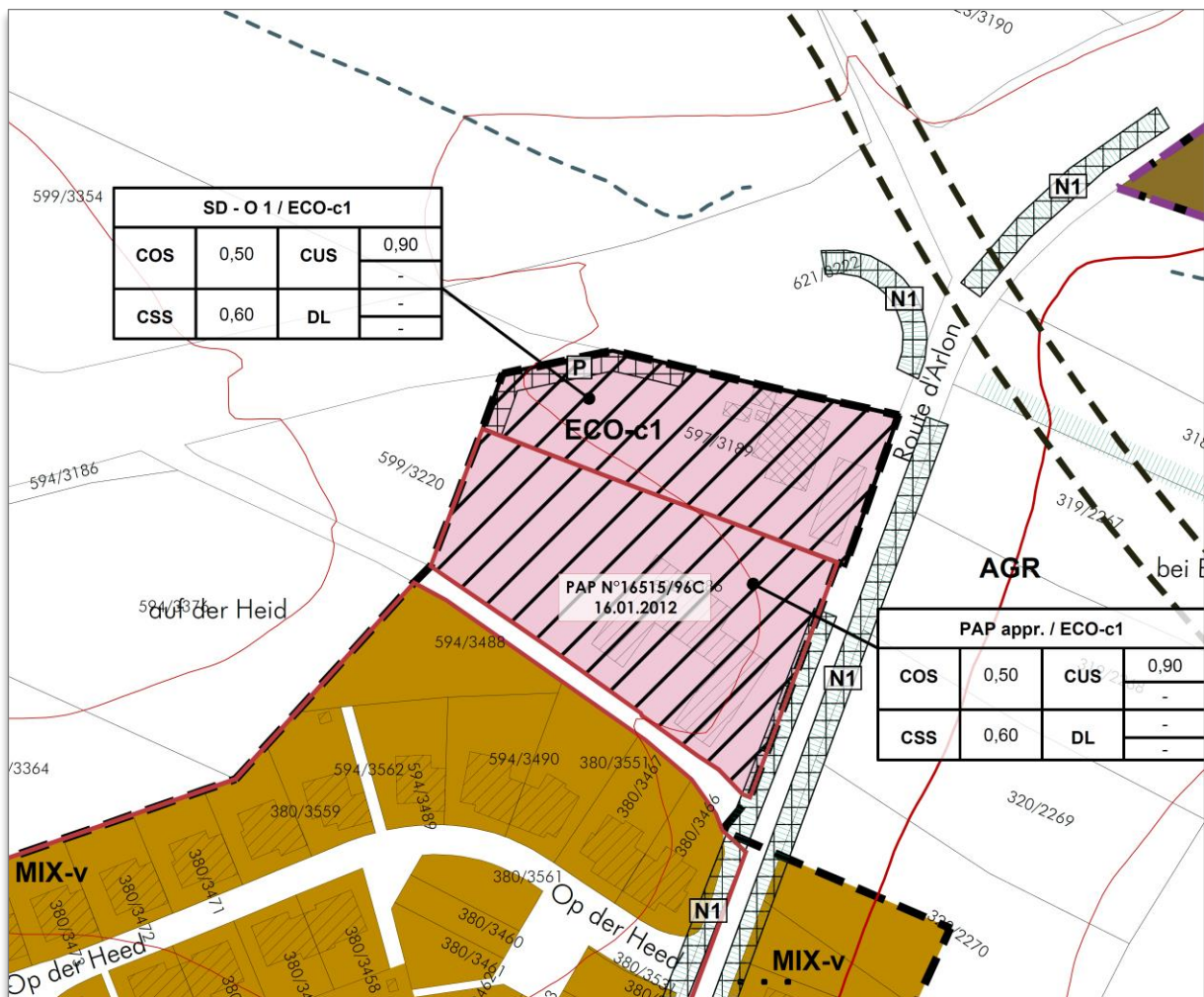


Abb. 5: Blick auf die Rückseite der Bestandsbebauung an der östlichen Plangeietsgrenze



Abb. 6: Blick von der südlichen Plangeietsgrenze in Richtung Norden auf das Plangebiet







### 3.1.2 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 kommunalen Aktivitätszone nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.
- Erweiterung des Angebotes an Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Feulen.
- Schaffung homogener Übergänge zur offenen Landschaft unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topographie.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung 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.



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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich nördlich der genehmigten PAP-Fläche „Nordparts“ (Ref-Nº: 16515/96C), auf der bereits ein Gewerbebetrieb besteht, am nördlichen Siedlungsrand von Oberfeulen und südlich der N 21. Westlich an die „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) angrenzend befindet sich bereits ein Wohngebäude, das zur Unterbringung von Betriebswohnungen genutzt werden kann. Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Gartenland genutzt und kann für die Ansiedlung weiterer Unternehmen genutzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Route d'Arlon“ (C.R. 314A). Im Falle einer Beibehaltung der derzeitigen Parzellierung (eine Parzelle) kann über eine weitere, herzustellende Erschließungsstraße der Zugang zum Plangebiet geschaffen werden. Bei einer Neuparzellierung des Plangebietes soll der Zugang zum westlichen Teil über die bereits bestehende Erschließungsstraße des PAP „Nordparts“ erfolgen.

Bei der Herstellung des Gewerbegebietes ist auf eine ökologische Gestaltung und Landschaftsintegration zu achten. Die Landschaftsintegration kann durch großzügige Eingrünungen in Richtung Nordwesten erfolgen.



Abb. 10: Beispiele für die Nutzung regenerativer Energieerzeugung an Industriegebäuden (links) und einer naturnahen Fassadengestaltung (rechts) zur Schaffung nachhaltiger Gewerbegebiete. Quellen: links – q-cells.de | rechts – timber-online.de



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Gebäudetypen</b>	Die geplanten Gebäudetypen sollen zur Gewährleistung der Landschaftsintegration durch einfache Volumen und neutrale Farben gekennzeichnet sein. Dächer (Sattel- oder Pultdächer) mit geringen Dachneigungen oder Flachdächer (bevorzugt begrünt) sollten favorisiert werden. Wohnnutzung ist mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig und sollte im bereits bestehenden Wohngebäude untergebracht werden.
<b>Höhenentwicklung</b>	Die maximale Gesamthöhe der Gebäude sollte 10m nicht überschreiten.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Grenzabstände zu den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen sollten mindestens 5m betragen, der seitliche Grenzabstand mindestens 3m. Die Abstandsflächen sollten begrünt werden.

Eine optimierte Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Im Falle einer Neuparzellierung des Plangebietes ist die Erschließung über die bestehende Erschließungsachse des PAP „Nordparts“ vorgesehen. Diese Straße soll im Zuge der PAP-Umsetzung öffentlich gewidmet werden. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“. Im Falle einer Beibehaltung der derzeitigen Parzellierung (eine Parzelle) sind keine öffentlichen Räume vorgesehen.



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

#### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Route d'Arlon“ (C.R. 314A). Von dieser zweigt in westliche Richtung eine Achse in das Plangebiet ab. Im Falle einer Neuparzellierung soll dies über die bereits bestehende Erschließungsstraße des PAP „Nordparts“, die öffentlich gewidmet werden soll, geschehen. Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Parzellierung (eine Parzelle) kann eine weitere Erschließungsachse im Norden des Plangebietes vorgesehen werden. Über die „Route d'Arlon“ ist ein Anschluss an die N 21 gewährleistet. Die exakte Lage und Dimensionierung der Erschließungsachse soll sich an den Bedürfnissen der ansiedelnden Betriebe (Grundstücksgröße, Wendemöglichkeit etc.) orientieren und ist im Rahmen der PAP-Erstellung festzulegen. Die Zufahrten zur „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) sind entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ zu gestalten.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebes ohne Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzuhalten. Über einen guten Anschluss an den ÖPNV kann der Individualverkehr verringert werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebietes (Oberfeulen, Op Hopericht). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Oberpallen, Redange, Ettelbruck, Colmar, Boulaide, Heispelt und grenzüberschreitend nach Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann nach erfolgter Abstimmung mit der „Administration de la Gestion de l'Eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen im Rahmen der PAP-Erstellung bei ausreichender Kapazität dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) 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 dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) 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 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.



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

Im Süden grenzt die PAP-Fläche „Nordparts“ an das am nördlichen Siedlungsrand von Oberfeulen gelegene Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Osten ein Wohngebäude, das zur Unterbringung von Betriebswohnungen erhalten werden kann. Im Osten grenzen Bestandsgebäude an das Plangebiet, im Norden und Westen Offenland. Aus diesem Grund ist besonders entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf eine Eingrünung des Plangebietes mit regionaltypischen Pflanzen zu achten. Weiterhin tragen beispielsweise begrünte Dachflächen und/oder Fassaden zu einer ökologischen Gestaltung des Plangebietes bei. Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.



Abb. 11: Beispiele für unversiegelte Parkplatzflächen (links) und begrünte Dachflächen (rechts), die zu einer ökologischen Gestaltung und Integration des Plangebietes in die Landschaft beitragen. Quellen: links – CO3 2015 | rechts – immobilio.de



### 3.1.6 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:

- Südwestlich grenzt eine Altlastenverdachtsfläche an das Plangebiet.
- Südlich des Plangebietes grenzt ein COMMODO-Betrieb der Klasse 1 an das Plangebiet.
- Das Plangebiet befindet sich südlich der N 21 am C.R. 314A („Route d'Arlon“). Die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Falle einer Neuparzellierung des Plangebietes soll die Erschließung über die bestehende Erschließungsstraße des PAP „Nordparts“ erfolgen. Diese soll im Zuge der PAP-Umsetzung öffentlich gewidmet werden.







### 3.2 Schéma Directeur O 7 – „In den Pescher“

#### 3.2.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,38 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns von Oberfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist in südliche sowie nördliche Richtung durch ortstypische Gehöfte und in westliche Richtung durch freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Westlich des Plangebietes grenzt die PAP-Fläche „Auf Hopericht“, die bereits aufgesiedelt ist, an.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende „Route d’Arlon“ (C.R. 314A). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes (Oberfeulen, Op Hopericht).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) ist ein Mischwasserkanal und südlich des Plangebietes entlang des „Möchelbaachs“ ein Trennsystem vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Derzeit wird das Plangebiet als Wiese und Weideland genutzt. Die nördlich des „Möchelbaachs“ verlaufende Eschen- und Weidenbaumreihe ist als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Der südlich angrenzende „Möchelbaach“ ist als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Aufgrund bekannter Fledermausvorkommen ist für den Bachlauf eine potentielle Eignung als Teilhabitat und essentielle Leitstruktur anzunehmen (Art. 21 Naturschutzgesetz), die gesamte Fläche stellt ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar (Art. 17 Naturschutzgesetz).

#### Lage des Plangebietes







Abb. 1: Blick entlang der Route d'Arlon (C.R. 314A) an der westlichen Plangeietsgrenze



Abb. 2: Blick von der südwestlichen Plangeietsgrenze nach Nordosten



Abb. 3: Blick von der südwestlichen Plangeietsgrenze nach Osten entlang des „Möchelbaachs“



Abb. 4: Blick von der „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) nach Nordosten auf das Plangebiet



Abb. 5: Blick von der Kreuzung „Route d'Arlon“ (C.R. 314A) und „Op Hopericht“ auf das Plangebiet nach Südosten



Abb. 6: Blick vom C.R. 314 auf das Plangebiet und die westlich angrenzende PAP-Fläche „Auf Hopericht“ (Fernsicht)







### 3.2.2 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. 25 WE/ha (Bruttofläche).
- Schaffung einer straßenbegleitenden Raumkante durch die geplanten Baukörper entlang der „Route d’Arlon“ unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (z.B. Split-Level, „Rez-de-Jardin“).
- Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein vielfältiges Spektrum an Wohnungstypologien (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser).
- Schaffung homogener Übergänge zur bestehenden Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes sowie der östlich angrenzenden offenen Landschaft.
- Integration des „Möchelbaachs“ als gestalterisches Element in das städtebauliche Konzept.
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich nördlich des „Mëchelbaachs“ unweit des Ortskerns von Oberfeulen. Mit Ausnahme der östlichen Plangeietsgrenze ist es vollständig von Bestandsbebauung (PAP „Op Hopericht“) umgeben.

Ziel des vorliegenden Konzepts ist:

- die Integration in das städtebauliche Umfeld und die Landschaft,
- die Herstellung eines vielfältigen Wohnraumangebots und
- die Aufwertung des südlichen Plangeietsbereichs angrenzend an den „Mëchelbaach“.

Zur Schaffung eines homogenen Übergangs zwischen dem PAP-Gebiet „Op Hopericht“, der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung (Gehöftstrukturen) sowie der im Osten angrenzenden offenen Landschaft sind neben der Herstellung eines dichtgestaffelten Quartiers auch Maßnahmen zur Landschaftsintegration vorgesehen.

Entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) ist im Süden des Plangebietes die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und im Norden die Errichtung von drei Reihenhäusern vorgesehen. Dabei spiegelt das Mehrfamilienhaus im Süden die Gebäudestellung des PAP „Op Hopericht“, die Reihenhäuser wiederum nehmen mit ihrer Stellung und ihrem Bauvolumen die Charakteristika der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung (Straßenrandbebauung) auf. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der „Route d’Arlon“ über eine öffentliche Quartiersplatzfläche mit einer in Richtung Norden abzweigenden Fußwegeachse („notbefahrbar“) zur Erschließung der Reihenhäuser. Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden in einer Tiefgarage organisiert, welche angesichts der Topografie im rückwärtigen Bereich offen liegt und über eine Zufahrt entlang der östlichen Fassade des Mehrfamilienhauses erschlossen wird. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser werden in den Carports vorgesehen, welche in die Gestaltung der Quartiersplatzfläche mit einbezogen werden sollen.

Im Osten sollen Eingrünungsmaßnahmen einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft gewährleisten. Neben diesen Maßnahmen trägt die Schaffung eines öffentlichen Bereichs angrenzend an den „Mëchelbaach“ zur Steigerung der Wohnqualität bei. Innerhalb dieses Bereichs ist die Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Ortskern Oberfeulens und der freien Landschaft vorgesehen. Sowohl der Übergangsbereich zum „Mëchelbaach“ als auch der Quartiersplatz sollen so gestaltet werden, dass sie den Bewohnern des Quartiers und des Ortes als Begegnungs- und Aufenthaltsräume dienen. Auf diese Weise kann ein zeitgemäßes Quartier mit hoher Lebensqualität, welches sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und den Kriterien der Nachhaltigkeit Rechnung trägt, entstehen.



Abb. 8: Blick auf Oberfeulen und das Plangebiet (Mitte). Aufgrund der durchmischten städtebaulichen Umgebung und dem Übergang zur offenen Landschaft sieht das Konzept die Herstellung eines Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und Landschaftsintegration vor. 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 Mehr- und Einfamilienhäuser errichtet werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Im südlichen Bereich des Plangebietes (Mehrfamilienhaus) maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach- bzw. Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage (halb eingegraben). Im nördlichen Teil des Plangebietes (Einfamilienhäuser) maximal zwei Vollgeschosse mit „Rez-de-Jardin“ und ausgebautem Dach- 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 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

Als öffentliche Räume sind der geplante Quartiersplatz und der öffentliche Grünzug entlang des „Mëchelbaachs“ mit Fußwegeverbindung vorgesehen. Im Fall, dass ein straßenbegleitendes Trottoir entlang der „Route d’Arlon“ hergestellt wird, zählt dieses ebenfalls zur öffentlichen Abgabefläche. Detaillierte Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.

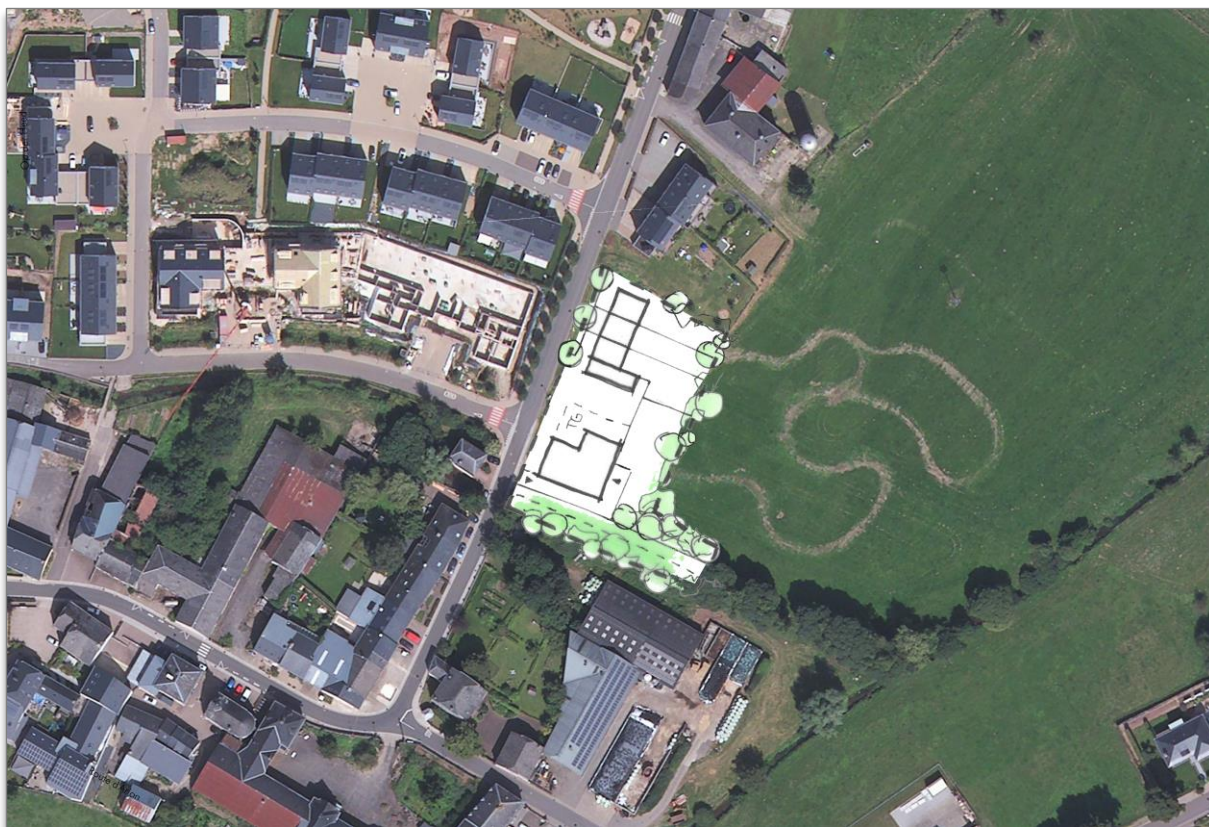


Abb.9: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur O 7 – „In den Pescher“. Quelle: CO3 2019



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

#### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird über eine Quartiersplatzfläche angrenzend an die „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) erschlossen. Eine Fußwegeachse („notbefahrbar“) ausgehend von der Quartiersplatzfläche im Süden erschließt die geplante Einfamilienhausbebauung. Die Fußwegeachse sollte auf Höhenniveau der Platzfläche verlaufen, sodass der bestehende Höhenunterschied zwischen dem geplanten Fußweg und der „Route d’Arlon“ mittels einer Böschung (Grünstreifen) ausgeglichen werden kann.

In Abstimmung mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ sowie der Gemeindeverwaltung ist festzulegen, ob ein straßenbegleitendes Trottoir entlang der „Route d’Arlon“ auf Seiten des Plangebiets hergestellt werden muss. Entlang des „Mëchelbaachs“ soll ein öffentlich zugänglicher Fußweg geschaffen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes in der „Route d’Arlon“ (Oberfeulen, Op Hopericht). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Diekirch, Boulaide, Grosbous und Oberpallen und grenzüberschreitend nach Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses sollen in einer Tiefgarage und die Stellplätze der Einfamilienhäuser in Sammelcarports organisiert werden.

In Absprache mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ ist der Übergangsbereich zwischen der Platzfläche und der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) zu gestalten. Ebenso müssen der vordere Mindestgrenzabstand der Wohngebäude entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) mit der „Administration des Ponts et Chaussées“ abgestimmt werden.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ‣ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann nach erfolgter Absprache mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) dem bestehenden Schmutzwasserkanal südlich des Plangebietes entlang des „Mëchelbaachs“ zugeführt werden.

##### ‣ **Regenwasser**

Das Konzept sieht eine Straßenrandbebauung entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) 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 über die bestehende Regenwassertrasse entlang des „Mëchelbaachs“ im Süden abgeleitet oder direkt dem „Mëchelbaach“ zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss die mögliche Ableitung des Regenwassers mit der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) sowie der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

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

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

Das im Tal der „Wark“ liegende Plangebiet wird derzeit als Wiese und Weideland genutzt. Südlich des Plangebietes verläuft der „Mëchelbaach“ und im Osten grenzt offene Landschaft an. Ziel der Konzeption ist es, einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen. Neben einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude tragen lockere Eingrünungsmaßnahmen zu einer Landschaftsintegration bei. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet kaum einsehbar. Aus diesem Grund sollte die als Flächenbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Weiden- und Eschenbaumreihe nördlich des „Mëchelbaachs“ erhalten werden. Insbesondere der Übergangsbereich zum „Mëchelbaach“ sollte in seinem naturnahen Zustand bewahrt werden und so neben den Eingrünungsmaßnahmen zu einer Landschaftsintegration beitragen.



Abb. 11: Blick auf die als Flächenbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Eschen- und Weidenbaumreihe entlang des „Mëchelbaachs“. Quelle: CO3 2017



Abb. 12: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen ist das Plangebiet trotz der Tallage kaum einsehbar. Diese Strukturen sollten erhalten werden. Quelle: CO3 2017

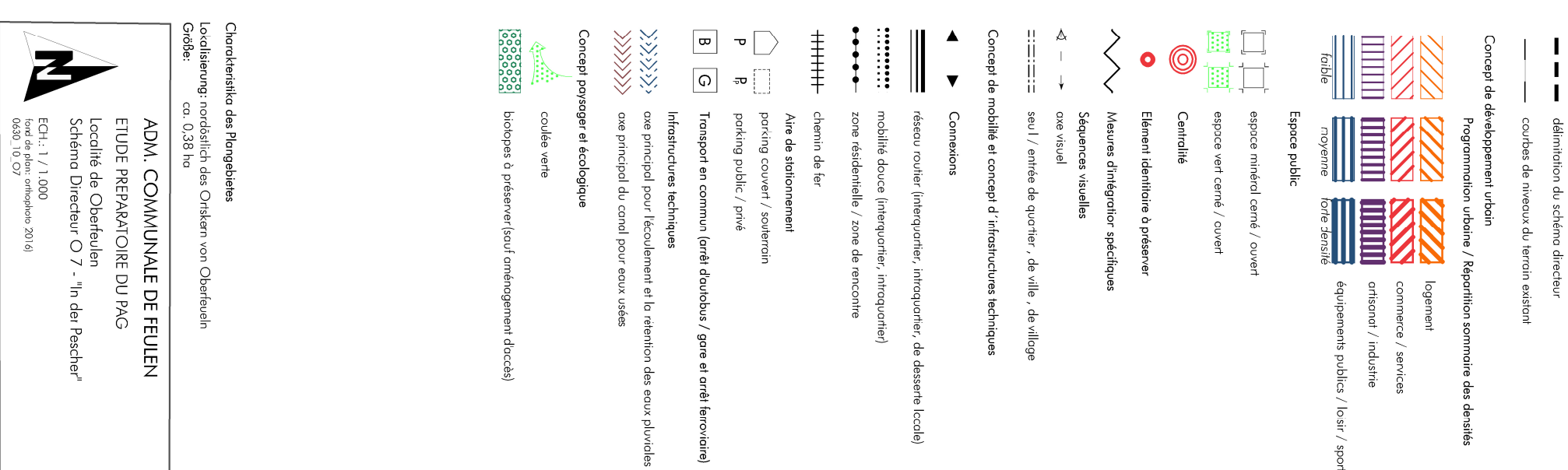
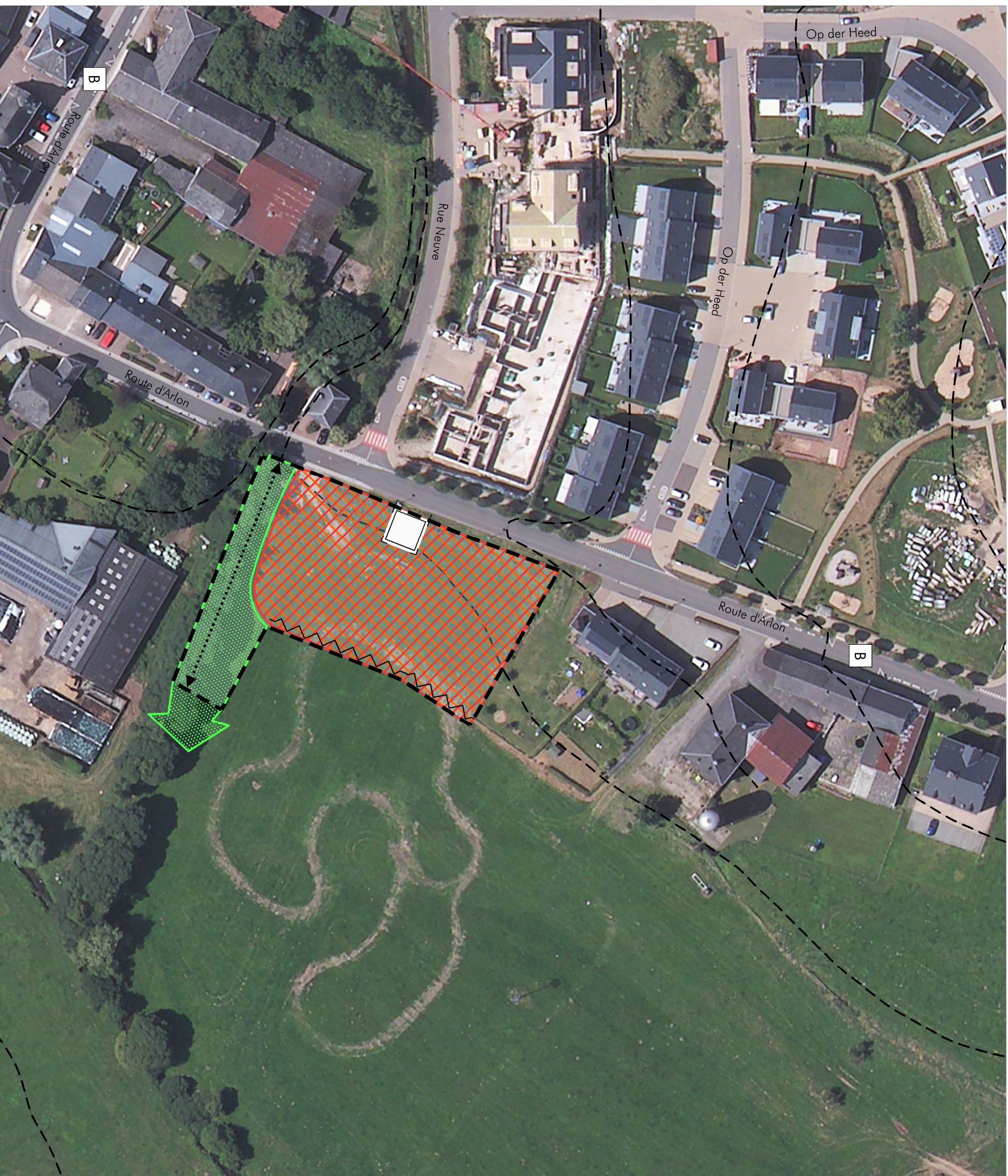


### 3.2.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

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

- Aufgrund bekannter Fledermausvorkommen ist für den Bachlauf eine potentielle Eignung als Teilhabitat und essentielle Leitstruktur anzunehmen (Art. 21 Naturschutzgesetz), die gesamte Fläche stellt ein potentielles Habitat für die Fledermausfauna dar (Art. 17 Naturschutzgesetz). Der Bachlauf einschließlich des Bachuferwaldes sollte zur Schaffung einer Pufferzone zum Gewässer hin erhalten werden.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich nördlich des „Möchelbaachs“ eine als Flächenbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Eschen- und Weidenbaumreihe. Der südlich an das Plangebiet angrenzende „Möchelbaach“ ist als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt.
- 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 liegt an dem C.R. 314A („Route d’Arlon“). Die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Süden grenzt der Überflutungsbereich des HQextrem der „Wark“ an das Plangebiet.







### 3.3 Schéma Directeur O 8 – „Auf den Driescher“

#### 3.3.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,62 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Oberfeulen, östlich der Kapelle. Das städtebauliche Umfeld ist durch ortstypische Gehöftstrukturen und vereinzelte landwirtschaftliche Nutzgebäude geprägt. Auf dem Plangebiet befindet sich ein Gebäudeensemble, das als erhaltenswert eingestuft wurde (élément protégé d'intérêt communal).
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der nördlich verlaufenden „Route de Colmar-Berg / Route d'Arlon“ (C.R. 314). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt westlich angrenzend an das Plangebiet (Oberfeulen, Place de la Chapelle).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route de Colmar-Berg / Route d'Arlon“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gehöft, das als erhaltenswert eingestuft wurde (élément protégé d'intérêt communal). Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Gartenland genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ragt eine Feldhecke, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Route d’Arlon“ (C.R. 314A) auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von der „Route de Colmar-Berg“ (C.R. 314) entlang der nördlichen Plangeietsgrenze nach Westen



Abb. 3: Blick von der „Route de Colmar-Berg“ (C.R. 314) entlang der östlichen Plangeietsgrenze



Abb. 4: Blick von der „Place de la Chapelle“ entlang der nördlichen Plangeietsgrenze nach Osten



Abb. 5: Blick entlang der westlichen Plangeietsgrenze in Richtung Norden



Abb. 6: Blick entlang der südlichen Plangeietsgrenze nach Osten





Abb. 7: Blick von Osten auf den südlichen Gebäudeteil



Abb. 8: Blick von Süden auf den rückwertigen Bereich des Wohngebäudes im Osten des Plangebietes

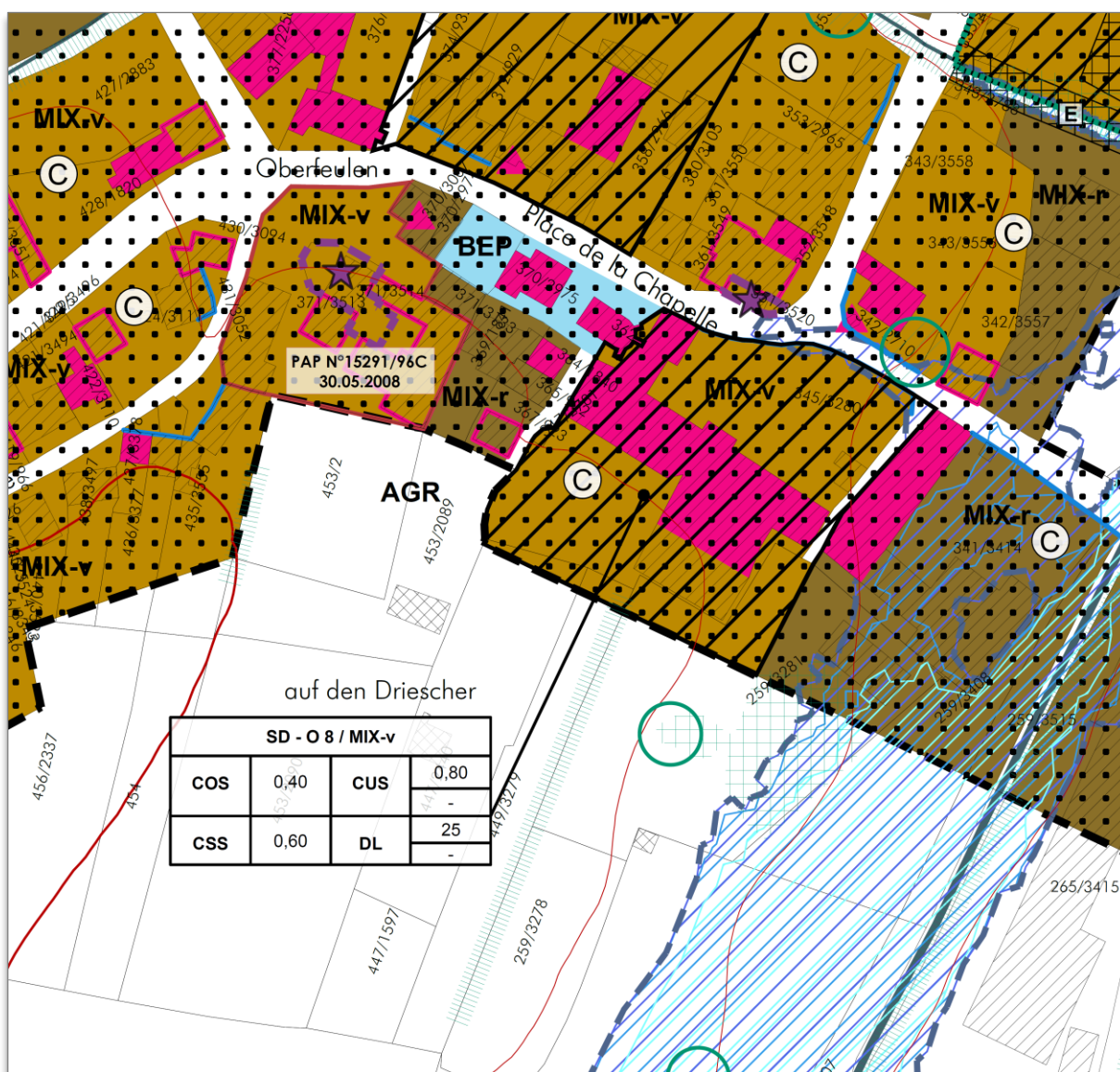


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 3.3.2 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:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt.
- Bindung an das vorhandene historische Erscheinungsbild des Gebäudeensembles als Rahmen für die Sanierung der Bausubstanz.
- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden, Freiflächen und Einfriedungen.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers mit einer Wohndichte von ca. 25 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Oberfeulen, südlich der „Route de Colmar-Berg“ und der „Route d’Arlon“ (C.R. 314). Im Süden grenzt offene Landschaft an das Plangebiet, an den anderen Grenzen ortstypische Bebauung in Form von Gehöften und Kleinbauernhäusern. Diese werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, nur vereinzelt finden sich noch aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Gartenland genutzt und im Norden ist eine Platzfläche vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäudeensemble (élément protégé d’intérêt communal – Gebäude einschließlich der Einfriedung), das weiterhin den Mittelpunkt des Wohnquartiers darstellen soll. Ziel ist die Erhaltung und behutsame Fortentwicklung des historisch gewachsenen Erscheinungsbildes, da die Plangebietsfläche mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble einen wichtigen Identifikationspunkt für das Ortszentrum von Oberfeulen darstellt. Das Gebäudeensemble ist daher in seiner ursprünglichen Ausprägung zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Die Unterbringung unterschiedlicher Wohnraumkonzepte in Form von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern durch Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz ist anzustreben. Angesichts der zentralen Lage, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den direkten Zugang zur umgebenen Landschaft und den besonderen Charme der historischen Gebäudesubstanz sollte auch die Ansiedlung innovativer Wohnraumkonzepte, wie beispielsweise „Generationenwohnen“, forciert werden. Insbesondere die bestehende Platzfläche kann mittels geringfügiger Umgestaltungsmaßnahmen zu einem belebten Interaktionsraum zwischen den künftigen Anwohnern sowie der Dorfgemeinschaft werden und das Ortszentrum neu beleben.

Der ruhende Verkehr sollte innerhalb der Baukörper organisiert und bestehende Öffnungen in der Fassade (ehemaliges Scheunentor) genutzt werden. Eine begrenzte Anzahl von Besucherstellplätzen sollte in das Gesamtkonzept der bestehenden Vorplatzfläche integriert werden. Die rückwertigen Gärten können von den Bewohnern des Quartiers als private Grünflächen genutzt werden.

Die Umnutzung führt zu einer Wiederbelebung des Ortskerns, dessen dörflicher Charakter gewahrt wird, und trägt gleichzeitig zu einer ressourcenschonenden städtebaulichen Entwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) bei.



Abb. 10: Blick auf den östlichen (links) und westlichen Teil (rechts) des als erhaltenswert eingestuften Gebäudeensembles. Quelle: CO3 2017



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und den Festsetzungen zum kommunalen 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 Höhenentwicklung soll sich am Bestandsgebäude orientieren. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sollte der Abstand mindestens 10m betragen.

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

Den zentralen öffentlichen Platz des Quartiers stellt die neu gestaltete, im Norden des Plangebietes gelegene Platzfläche dar. Da innerhalb des Ortskerns von Oberfeulen nur wenige öffentliche Plätze vorhanden sind, bietet sich in diesem Bereich die Gestaltung eines Platzes, der allen Bürgern als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dient, an. Die Aufenthaltsqualität kann zum einen durch die Herstellung von Sitzmöglichkeiten entlang der bestehenden und als erhaltenswert eingestuften Mauer mit den vorhandenen Toröffnungen, die in ihrer Gestaltung dem Gebäudeensemble angepasst werden, gesteigert werden. Zum anderen können innerhalb der Platzfläche sowohl Besucherparkplätze als auch Freiflächen für Gemeinschaftsveranstaltungen hergestellt werden. Im bereits versiegelten Bereich sollte die Platzfläche mit Natursteinen gepflastert werden. Die Platzfläche sollte hinsichtlich der einzelnen Funktionen in ihrer Gestaltung durch zum Beispiel Grünstrukturen untergliedert werden und dennoch eine Interaktion der Funktionen zulassen. Auf diese Weise kann ein multifunktionaler Interaktionsraum, der zum öffentlichen Straßenraum hin geöffnet ist, geschaffen werden. Die für die Gestaltung notwendigen Flächen müssen im Zuge der PAP-Erstellung an die Gemeinde abgetreten werden.



Abb. 11: Blick auf die erhaltenswerte Mauer und die vorhandenen Grünstrukturen im Norden des Plangebietes (links). Durch Anlage eines Nutzgartens mit Hochbeeten (Beispielgestaltung rechts), der von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann, würde die Aufenthaltsqualität und die Funktion des Vorhofes als Kommunikationsraum gesteigert werden. Quellen: links - CO3 2017; rechts - <https://www.obl.de/ratgeber/garten-und-freizeit/gartenbau-und-gestaltung/beete-anlegen/hochbeet-anlegen-in-5-schritten/>



Abb. 12: Gestaltungsvorschlag Schéma Directeur O 8 – „Auf den Driescher“. Der begrünte Quartiersplatz ist zum Straßenraum hin geöffnet und soll so eine Verbindung zum Ortskern Oberfeulens schaffen. Quelle: CO3 2017



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

#### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird ausgehend von der nördlich verlaufenden „Route de Colmar-Berg“ / „Route d’Arlon“ (C.R. 314) erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Toröffnung und ist unter Beachtung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung („Administration des Ponts et Chaussées“) zu gestalten. Innerhalb des Plangebietes ist keine Erschließung vorgesehen. Der östlich des Plangebietes vorhandene Weg sollte in seiner derzeitigen Form als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleiben.

Die neu gestaltete Platzfläche im Norden des Plangebietes dient sowohl als Besucherparkraum als auch als Zufahrt zu den privaten Stellflächen. Diese sind vorzugsweise in den Erdgeschossen der ehemaligen Scheunen des Gebäudeensembles unter Nutzung der Scheunentore zur Schaffung einer Zufahrtmöglichkeit herzustellen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die straßenbegleitenden Fußwege entlang der „Route de Colmar-Berg“. Innerhalb wird des Quartiers ist die Herstellung einer Platzfläche im Mischprinzip (ohne Trottoir) vorgesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt westlich angrenzend an das Plangebiet an der Kapelle (Oberfeulen, Place de la Chapelle). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Oberpallen, Redange, Ettelbruck und grenzüberschreitend nach Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.



Abb. 13: Blick auf einen Teil der ehemaligen Scheunen. Das Tor kann zur möglichen Einfahrt für die privaten Stellplätze im Erdgeschoss umgebaut werden. Quelle: CO3 2017

#### **Technische Infrastrukturen**

##### ► **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal in der „Route de Colmar-Berg“ / „Route d’Arlon“ (C.R. 314) zugeführt werden. Im Rahmen der PAP-Erstellung muss der geplante Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal mit der „Administration de la Gestion de l’eau“ (AGE) und der Gemeindeverwaltung Feulen abgestimmt werden.

##### ► **Regenwasser**

Da das Plangebiet bereits in Straßenrandbebauung bebaut ist, kann unter Verweis auf den „Regenwasserleitfaden“ (AGE, 2013) und in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Feulen sowie der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) im Rahmen der PAP-Erstellung vorrausichtlich auf eine Retention verzichtet werden. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann gegebenenfalls dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden. Alternativ könnte das Regenwasser entweder der östlich des Plangebietes verlaufenden „Wark“ oder über einen herzustellenden Regenwasserkanal entlang der „Route d’Arlon“ dem nördlich des Plangebietes verlaufenden „Mëchelbaach“ 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.

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Oberfeulen und liegt wie die gesamte Ortschaft im Tal der „Wark“, die östlich des Plangebietes fließt. Mit Ausnahme des südwestlichen Teilbereichs, der als Garten genutzt wird, ist das Plangebiet bebaut. Im südlichen Teil des Plangebietes ragt eine nach Art. 17 Naturschutzgesetz als Linienbiotop geschützte Feldhecke in das Plangebiet. Diese Feldhecke sollte erhalten werden. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden. Die Platzfläche sollte zur Durchlockerung und Gliederung begrünt werden. Dies sollte mit dorftypischen und standortgerechten Hofbäumen wie Kastanie, Linde, Walnuss und Eberesche als Solitärbaum erfolgen. Weiterhin können die Anlage eines Bauerngartens im Vorhofbereich und eine Begrünung der erhaltenswerten Mauer mit Heckenstrukturen die Platzfläche optisch aufwerten und so die Aufenthaltsqualität steigern. Der rückwertige Bereich kann für Privatgärten genutzt werden.



Abb. 14: Blick vom C. R. 314 in Höhe „Kémend“ auf Oberfeulen und das Plangebiet im linken Bildbereich. Quelle: CO3 2017



Abb. 15: mögliche Vorhofgestaltung mit einem Solitärbaum und Pflasterung. Quelle: <https://www.hauenstein-rafz.ch/de/pflanzenwelt/verwendung/gestaltung/Kleinkronige-Baeume.php>

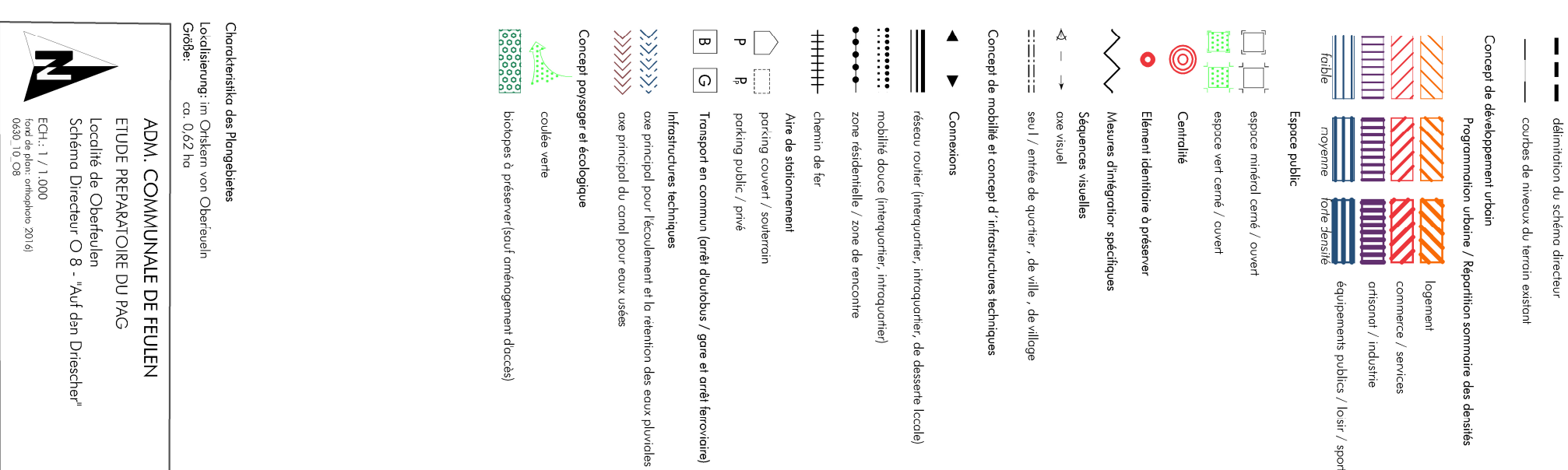
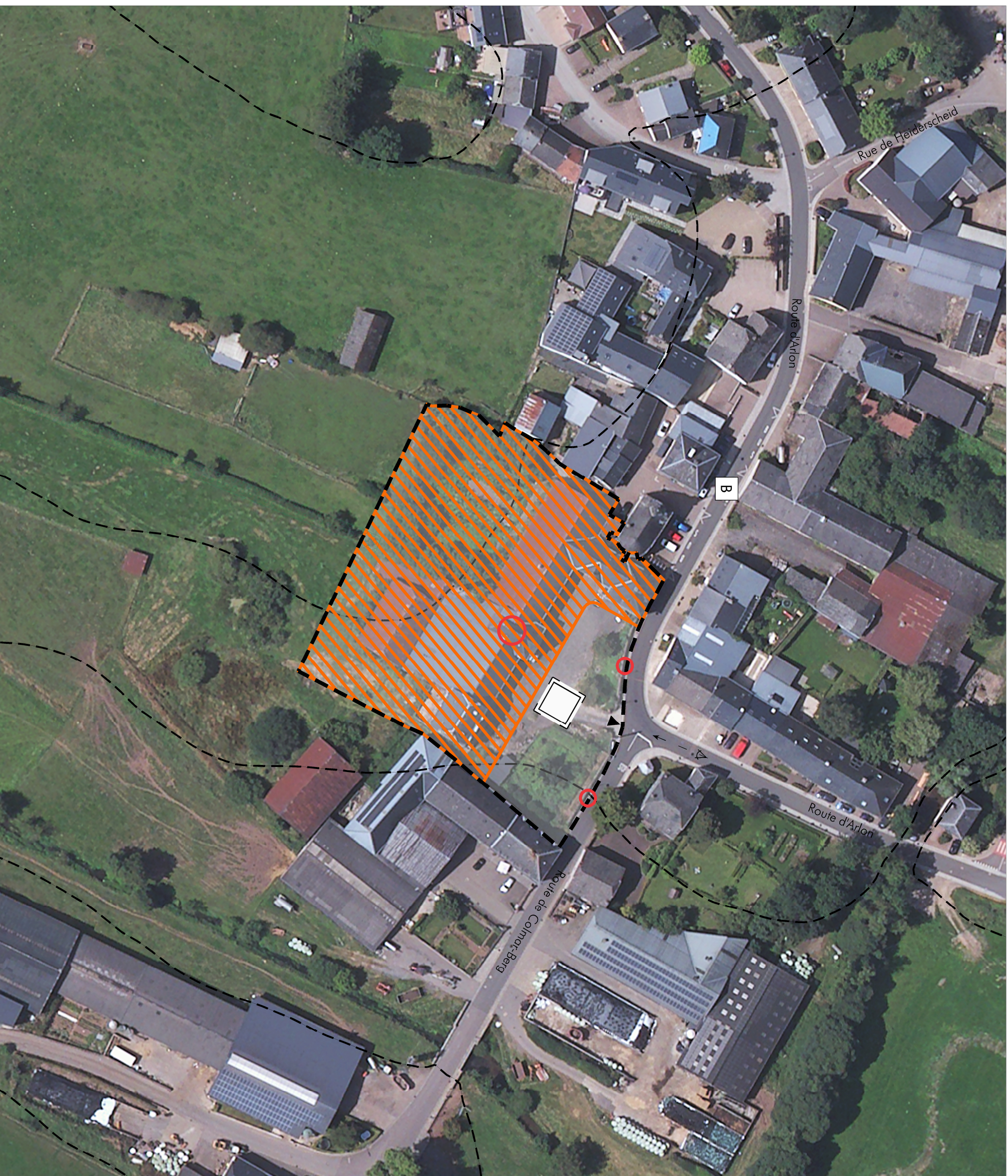


### 3.3.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

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

- Das auf dem Plangebiet vorhandene Gebäudeensemble einschließlich der Mauer wurde als erhaltenswert eingestuft (élément protégé d'intérêt communal). Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen.
- 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.
- Im südlichen Teil des Plangebietes ragt eine Feldhecke, die als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist, in das Plangebiet.
- Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein COMMODO-Betrieb der Klasse 3.
- Der Bereich des Gebäudeensembles stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.
- Im Nordosten entlang der „Route de Colmar-Berg“ grenzt der Überflutungsbereich des HQextrem an das Plangebiet.







### 3.4 Schéma Directeur O 9 – „Oberfeulen - Centre“

#### 3.4.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,64 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich im Altortbereich und Ortskern von Oberfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die aufgesiedelte PAP-Fläche „Op Hopericht“, in diesem Bereich ist das städtebauliche Umfeld durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) befinden sich ein als erhaltenswert eingestuftes Hauptgebäude eines Gehöfts (20, Route d’Arlon „construction à conserver“ einschließlich des Bildstocks an der Fassade) sowie ein Hauptgebäude, dessen Bauflucht („alignement“) erhalten werden soll (22, Route d’Arlon „alignement d’une construction existante à préserver“) (élément protégé d’intérêt communal).
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Mischgebiet (MIX-v); Wohndichte max. 25 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Das Plangebiet wird südlich sowie westlich über die „Route d’Arlon“ (im Süden als C.R. 314) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südöstlich angrenzend an das Plangebiet in der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) (Oberfeulen, Place de la Chapelle).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route d’Arlon“ (als C.R. 314) ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein als erhaltenswert eingestuftes Hauptgebäude eines Gehöfts (20, Route d’Arlon „construction à conserver“ einschließlich des Bildstocks an der Fassade) sowie ein Hauptgebäude, dessen Bauflucht („alignement“) erhalten werden soll (22, Route d’Arlon „alignement d’une construction existante à préserver“) (élément protégé d’intérêt communal) mit Grünstrukturen im rückwertigen Bereich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Möchelbaach“, der als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ebenso ist die am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Trockenmauer als Linienbiotop nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

## Lage des Plangebietes



Abb. 1: Blick von der „Rue Neuve“ entlang der „Route d'Arlon“ in südliche Richtung auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick entlang der „Rue Neuve“ und dem „Möchelbaach“ an der nördlichen Plangeietsgrenze nach Osten





Abb. 3: Blick entlang der „Rue Neuve“ an der nordwestlichen Plangebietsgrenze nach Westen



Abb. 4: Blick von der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) an der südwestlichen Plangebietsgrenze nach Norden



Abb. 5: Blick von der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) nach Westen



Abb. 6: Blick entlang der „Route d’Arlon (C.R. 314) an der südlichen Plangebietsgrenze nach Osten



Abb. 7: Blick von der südöstlichen Plangebietsgrenze entlang der „Route d’Arlon (C.R. 314) nach Westen



Abb. 8: Blick vom „Place de la Chapelle“ in Richtung Norden auf den östlichen Teil des Plangebietes

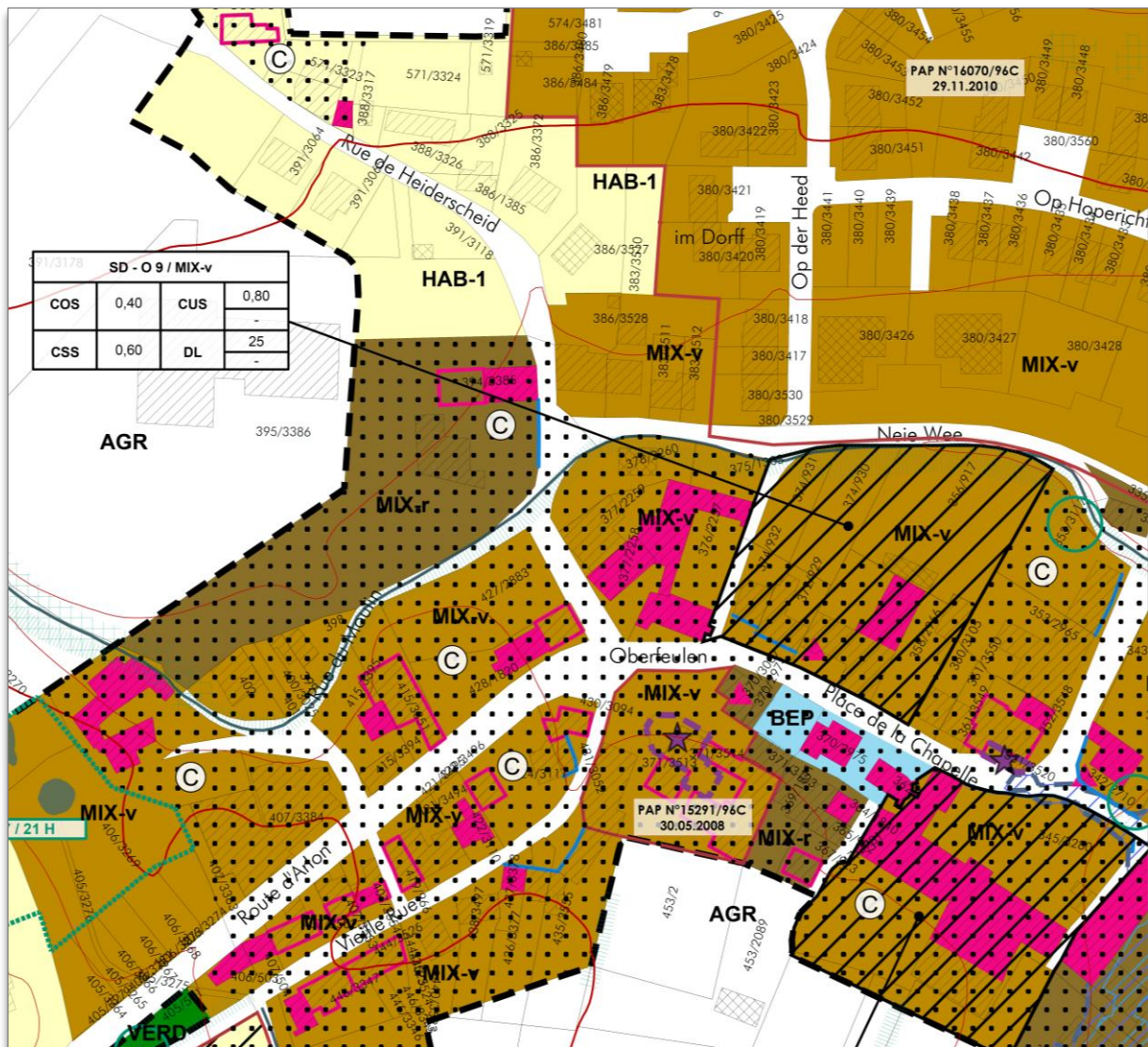


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)



### 3.4.2 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:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt.
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der Bebauung im PAP-Gebiet „Op Hopericht“ und der historischen Bebauung im Ortskern.
- Bindung an das vorhandene historische Erscheinungsbild der schützenswerten Gebäudesubstanz als Rahmen für die Sanierung.
- Integration des „Möchelbaachs“ als gestalterisches Element in das städtebauliche Konzept.
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes durch Herstellung verschiedener Wohnungstypologien (Mehr- und Einfamilienhäuser).
- Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden, Freiflächen und Einfriedungen.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit einer Wohndichte von ca. 25 WE/ha (Bruttofläche) im historischen Ortskern.
- Anpassung der Höhenentwicklung neu zu errichtender Gebäude an die Bestandsgebäude.
- Optimierung der energetischen Gestaltung der Gebäude (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte in der historischen Gebäudesubstanz, Stellung der neu zu errichtenden Gebäude).
- 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.

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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Oberfeulen zwischen der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) im Süden und der „Rue Neuve“ im Norden. Mit Ausnahme der nördlichen Plangeietsgrenze ist das städtebauliche Umfeld von ortstypischen Gehöften geprägt. Im Norden grenzt das PAP-Gebiet „Op Hopericht“, das nahezu vollständig aufgesiedelt ist, an das Plangebiet. Entlang der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) befinden sich ein als erhaltenswert eingestuftes Hauptgebäude eines Gehöfts (östlich, einschließlich des Bildstocks an der Fassade) sowie ein Hauptgebäude, dessen Bauflucht („alignement“) erhalten werden soll (zentral an der „Route d’Arlon“ gelegen) (élément protégé d’intérêt communal).

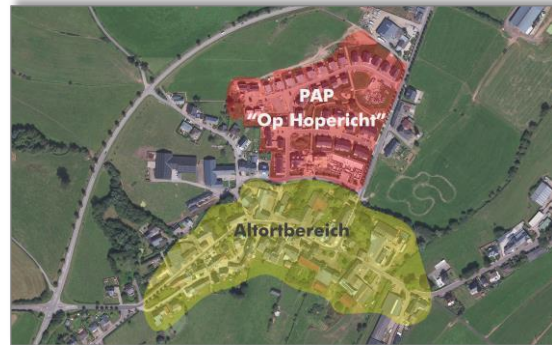


Abb. 10: städtebauliches Umfeld Oberfeulen (gelb = Altortbereich | rot = PAP-Gebiet „Op Hopericht“).  
Quelle: CO3 2017

Das Konzept sieht eine Transformation der als erhaltenswert eingestuften Gebäude und einen Neubau weiterer Gebäude im rückwertigen Bereich vor, sodass ein harmonischer Übergang zum PAP-Gebiet „Op Hopericht“ geschaffen werden kann. Die als erhaltenswert eingestuften Gebäude sollen in ihrem Erscheinungsbild bewahrt, durch Sanierung aufgewertet und nachhaltig umgenutzt werden. Mögliche Nutzungen sind Mehrfamilienwohnen in historischer Gebäudesubstanz oder gewerbliche und/oder dienstleistungsbezogene, wohnverträgliche Nutzungen. Mit dem Erhalt und der Sanierung der historischen Bausubstanz kann das dörfliche Erscheinungsbild gewahrt und gleichzeitig aufgewertet werden.

Im Westen und Norden des Plangebietes sollen vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern entstehen. Auf diese Weise passen sich die neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Dimensionierung an das historische Umfeld an und schaffen einen harmonischen Übergang zum PAP-Gebiet „Op Hopericht“, in dessen südlichen Bereich vorwiegend Mehrfamilienhäuser bestehen. Innerhalb des Plangebietes soll das Element Wasser erlebbar werden. Aus diesem Grund ist neben einer öffentlich zugänglichen Retention im Nordosten des Plangebietes ein Grünstreifen mit Fußwegeverbindungen entlang des „Mëchelbaachs“ vorgesehen. Über Brücken soll für den nicht motorisierten Verkehr ein Anschluss an das PAP-Gebiet „Op Hopericht“ entstehen. Mit diesen neu geschaffenen Wegen wird der Altortbereich mit dem PAP-Gebiet „Op Hopericht“ verbunden. Für den motorisierten Verkehr wird das Plangebiet über als „Zone de rencontre“ gestaltete Stichstraßen ausgehend von der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) erschlossen. Die Verbindungswege sollten so gestaltet werden, dass sie auch für die Bewohner und Besucher des Quartiers als Aufenthaltsräume dienen. Auf diese Weise kann ein lebendiges Quartier, das sich durch eine hohe Lebensqualität im Altortbereich auszeichnet und in das historisch geprägt Umfeld einfügt, entstehen.





Abb. 11: Blick auf das Gebäude 22, Route d'Arlon (links), dessen Bauflucht erhalten werden soll („alignement“) und das Hauptgebäude des Gehöfts (rechter Bildteil) einschließlich dem Bildstock, dass mit Ausnahme des Nebengebäudes erhalten werden soll (20, Route d'Arlon „construction à conserver“ – rechts). Quelle: CO3 2014

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Südosten des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und den Festsetzungen zum kommunalen 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. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

<b>Haustypen</b>	Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes sollen vorwiegend Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Gewerbe- und Büroflächen sind innerhalb der „MIX-v Zone“ zulässig.
<b>Höhenentwicklung</b>	Maximal zwei Vollgeschosse einschließlich Dach- bzw. Staffelgeschoss. Die Höhenentwicklung soll sich an den Bestandsgebäuden orientieren.
<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.

## Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Ortskerns sind nur wenige öffentliche Flächen vorhanden und aufgrund der Lage bietet sich die Entwicklung eines öffentlich zugänglichen, multifunktional nutzbaren Straßenraums im Osten des Plangebietes an. Neben der Erschließungsfunktion (nördlicher Plangebietsbereich) soll aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen das Parkraumangebot im Ortskernbereich ergänzt und mittels weiterer Gestaltungsmaßnahmen die Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion innerhalb des Bereichs gestärkt werden. Der „Möchelbaach“ soll in das Gesamtkonzept mit einbezogen und über eine öffentliche Grünfläche sowie weitere Fußwege, die innerhalb des Grünzuges verlaufen und den „Möchelbaach“ überqueren, erlebbar gemacht werden.

Die bestehende öffentliche Stichstraße im Westen des Plangebietes („Route d’Arlon“) sollte im Zuge der PAP-Umsetzung als „Zone de rencontre“ gestaltet werden. Detailliertere Vorschläge zu den gestalterischen Maßnahmen für öffentliche Flächen befinden sich im allgemeinen Teil (Kapitel 1.2-1.4) der „Schémas Directeurs“.



Abb. 12: vorhandene Freifläche im östlichen Bereich des Plangebietes, die als multifunktionaler Raum gestaltet werden kann. Quelle: CO3 2017

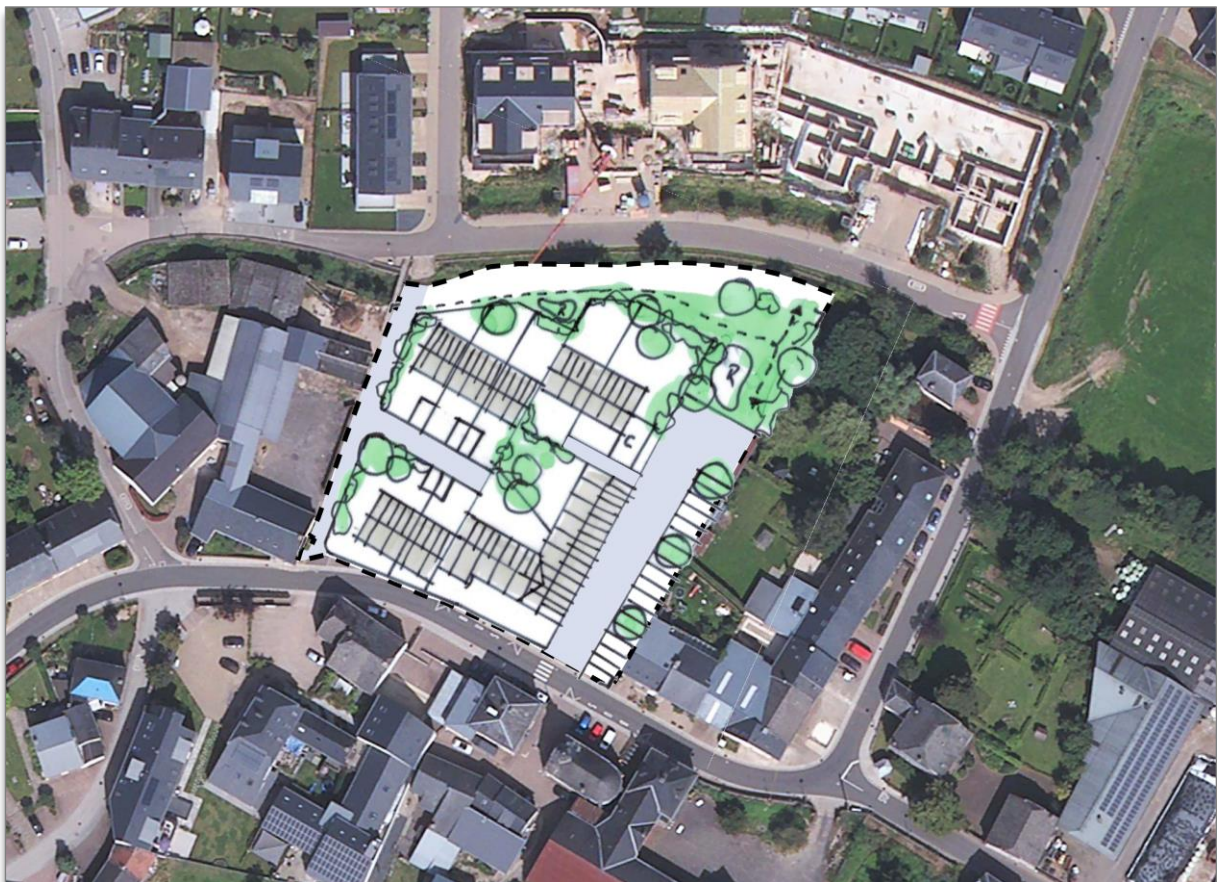


Abb. 13: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur O 9 – „Route d’Arlon“. Quelle: CO3 2017



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

#### **Mobilitätskonzept**

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Route d’Arlon“ (C.R. 314) erschlossen. Die Zufahrten zum Plangebiet befinden sich im östlichen und westlichen Teil und sollen als „Zone de rencontre“ gestaltet werden. Im östlichen Teil des Plangebietes weitet sich die „Zone de rencontre“ platzartig auf. Im westlichen Teil des Plangebietes erschließt die „Zone de rencontre“ über die „Route d’Arlon“ und eine Stichstraße nach Osten den westlichen Teil des Plangebietes. Die Einmündung der westlichen „Route d’Arlon“ in den C.R. 314 soll entsprechend den Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ gestaltet werden, um so die Übersichtlichkeit in diesem Bereich zu erhöhen.

Neben der „Zone de rencontre“ erfolgt die fußläufige interne Erschließung des Plangebietes über Fußwegeverbindungen entlang des „Mëchelbaachs“ von Ost nach West sowie mittels Brücken über den „Mëchelbaach“ von Nord nach Süd. Die Fußwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung erschließen nicht nur das Quartier, sondern verbinden auch den Altortbereich Oberfeulens mit dem PAP-Gebiet „Op Hopericht“ und werten so das Fußwegenetz Oberfeulens auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet an der Kapelle (Oberfeulen, Place de la Chapelle). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR- Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Diekirch, Oberpallen, Redange, Ettelbruck und grenzüberschreitend nach Martelange (Belgien). Anschluss an Luxemburg-Stadt besteht über Ettelbruck.

Die privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser können in Form von Garagen oder Carports im seitlichen und / oder vorderen Grenzabstand oder innerhalb der Gebäude (Erdgeschoss, ebenerdig anfahrbar) hergestellt werden. Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser können im Osten des Quartiersplatzes hergestellt werden. An diesem Ort bietet sich auch die Herstellung öffentlicher Parkflächen für die südlich angrenzenden öffentlichen Nutzungen an. Die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze legt der zu erstellende PAP fest.

#### **Technische Infrastrukturen**

##### **› Schmutzwasser**

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

##### **› Regenwasser**

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist die Herstellung einer öffentlich zugänglichen und naturnah gestalteten Retention vorgesehen. Ausgehend von der Retention kann das anfallende Regenwasser nach erfolgter Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) dem „Mëchelbaach“ zugeführt werden. Die Lage und Dimensionierung des Retentionsbeckens kann in Abhängigkeit von der Topografie angepasst werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Oberfeulen im Tal der „Wark“. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Plangebiet nicht einsehbar. Am nördlichen Randbereich des Plangebietes fließt der „Möchelbaach“, der in diesem Bereich bereits renaturiert wurde und als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist. Ebenso ist die am „Möchelbaach“ vorhandene Trockenmauer als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Der vorhandene Bachlauf soll erhalten und in das Gesamtkonzept zur Quartiersgestaltung miteinbezogen werden. Dies kann durch die Anlage eines Grünstreifens mit unversiegelten Fußwegeverbindungen und einem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen erfolgen. Ebenso sollte sich die möglichst naturnah gestaltete Retention im Nordosten des Plangebietes in die vorhandenen Grünstrukturen einfügen. Zur weiteren Durchgrünung des Quartiers bieten sich lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der öffentlichen Flächen an.



Abb. 14: Blick auf die vorhandenen Grünstrukturen und Trockenmauer entlang des „Möchelbaachs“, die zur Steigerung der Lebensqualität erhalten werden sollen. Quelle: CO3 2017

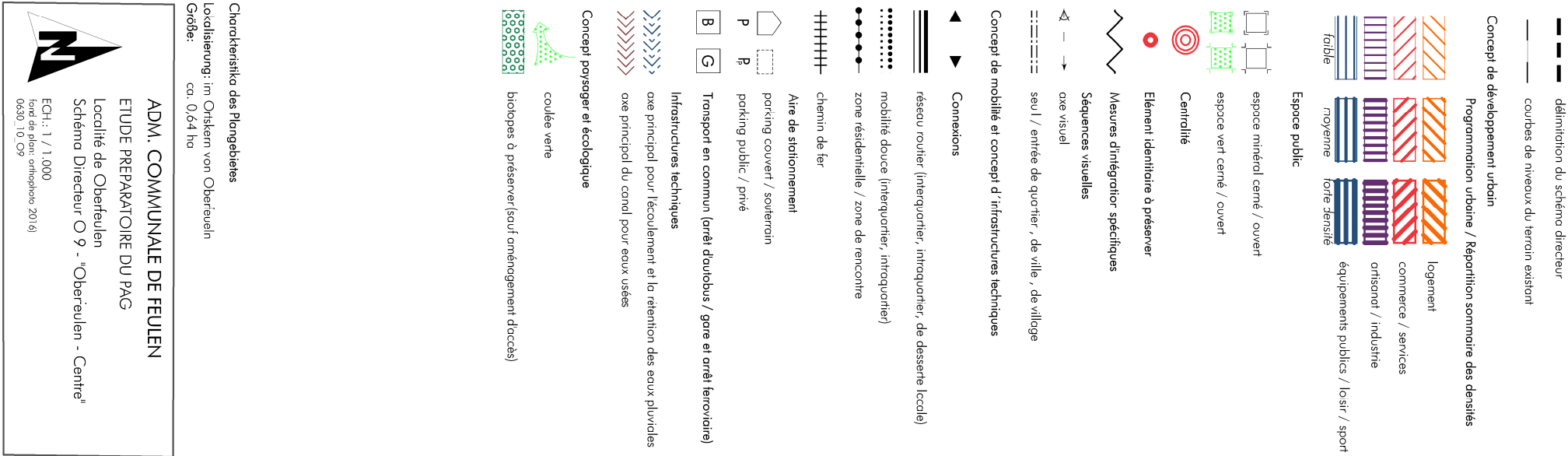
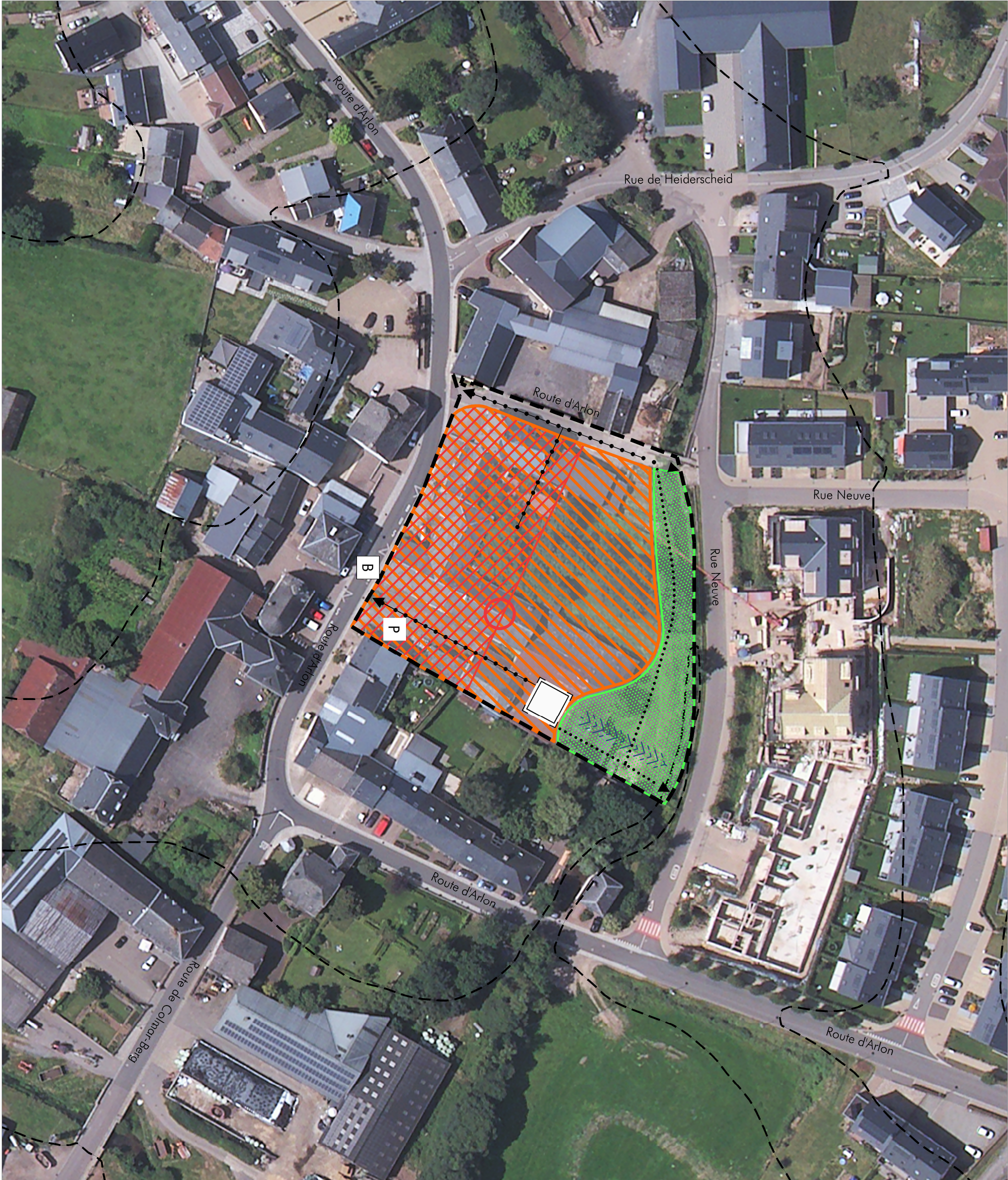


### 3.4.6 Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5)

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

- Entlang der „Route d’Arlon“ befindet sich ein als erhaltenswert eingestuftes Hauptgebäude eines Gehöfts (20, Route d’Arlon einschließlich des Bildstocks an der Fassade) („construction à conserver“). Bauliche Änderungen sind mit dem „Service des sites et monuments nationaux“ (SSMN) abzustimmen.
- Das Gebäude 22, Route d’Arlon ist als „alignement d’une construction existante à préserver“ geschützt. Die Vorgaben zum kommunalen Denkmalschutz sind zu beachten.
- 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.
- An der nördlichen Grenze des Plangebietes fließt der „Möchelbaach“, der als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Südlich des „Möchelbaachs“ befindet sich eine Trockenmauer, die ebenfalls als Linienbiotop gem. Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt ist.
- Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.
- Das Plangebiet liegt an dem C.R. 314 („Route d’Arlon“). Die Vorgaben der „Administration des Ponts et Chaussées“ sind bei der Planung zu den Zufahrten zum Plangebiet zu berücksichtigen.







### 3.5 Schéma Directeur O 10 – „Im Wälchen“

#### 3.5.1 Charakteristika des Plangebietes

<b>Größe</b>	ca. 0,45 ha
<b>Städtebaulicher Kontext</b>	Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oberfeulen. Das städtebauliche Umfeld ist vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser in Straßenrandbauweise geprägt. Im Süden grenzt Offenland an, im Nordosten die genehmigte, aber noch nicht aufgesiedelte PAP-Fläche „Auf dem Kundel“.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 20 WE/ha
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Feldweg, der in Richtung Südosten von der „Route d’Arlon“ abzweigt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung vom Plangebiet in der „Route d’Arlon“ (Oberfeulen, route d’Arlon).
<b>Entwässerung/Kanalisation</b>	In der Straßentrasse der „Route d’Arlon“ und innerhalb des bestehenden Feldweges ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
<b>Naturräumlicher Kontext</b>	Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit angrenzender Gartennutzung, im Südwesten wird das Plangebiet als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope. Ein Vorkommen von nach Art. 17/21 geschützten Habitaten konnte nicht bestätigt werden.

#### Lage des Plangebietes





Abb. 1: Blick von der „Route d’Arlon“ auf den bestehenden Feldweg, der als Zufahrt zum Plangebiet dient



Abb. 2: Blick vom bestehenden Feldweg entlang der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südwesten



Abb. 3: Blick von der nördlichen Plangeietsgrenze nach Süden und auf das Bestandsgebäude



Abb. 4: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südosten zur Bestandsbebauung



Abb. 5: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Süden



Abb. 6: Blick von der nordwestlichen Plangeietsgrenze in Richtung Südwesten





Abb. 7: Blick entlang der südlich des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen



Abb. 8: Blick von der östlichen Plangeietsgrenze in Richtung Nordwesten auf das Plangebiet

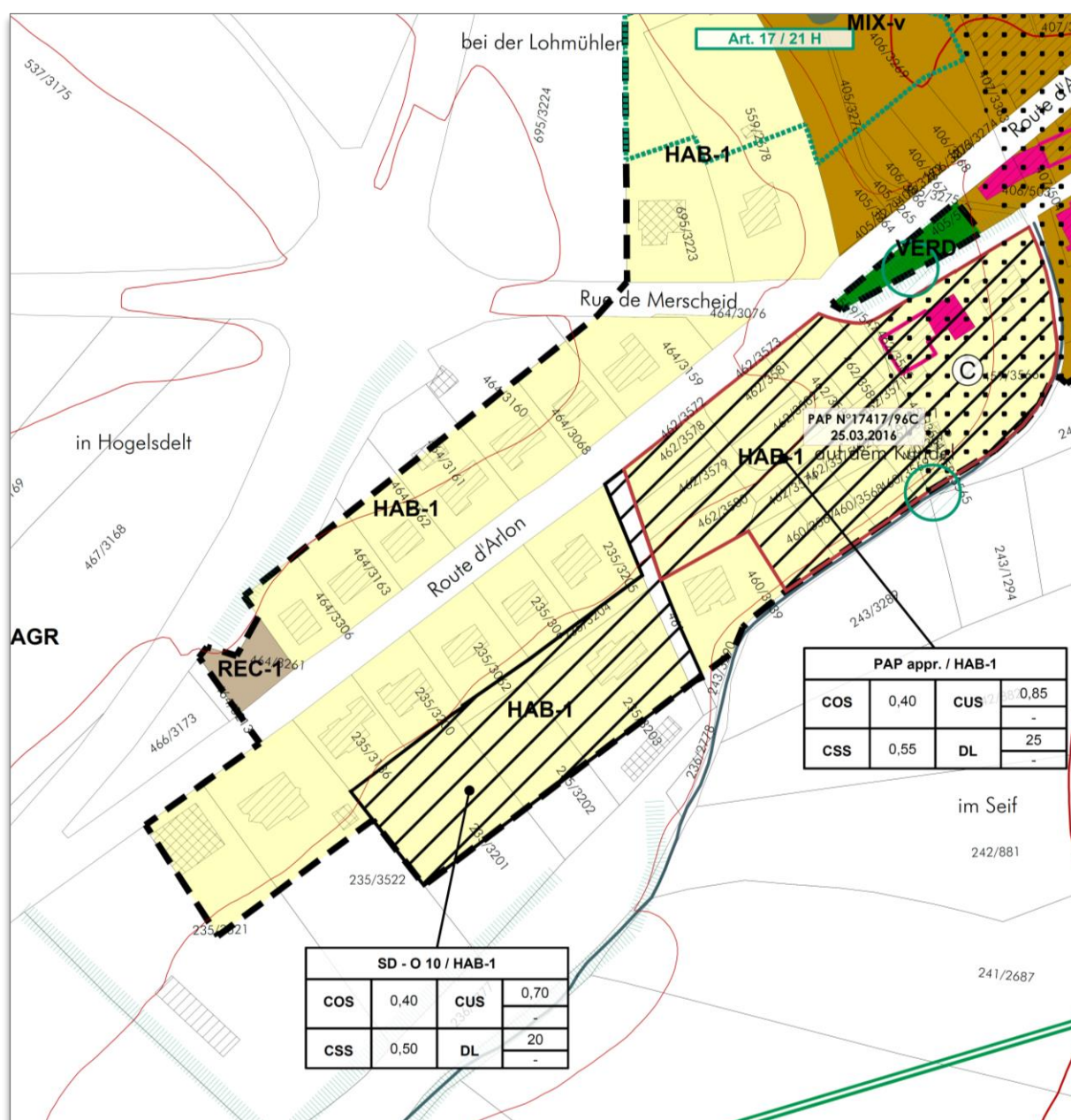


Abb. 9: Auszug aus dem PAG (genordet, ohne Maßstab)

### 3.5.2 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:

- Schaffung einer an die Lage des neu entstehenden Quartiers angepassten Wohndichte von max. 20 WE/ha (Bruttofläche).
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung (hintere Grenzabstände).
- Integration in das städtebauliche Umfeld (Bautypologie, Gebäudestellungen, Höhenentwicklung).
- Schaffung homogener Übergänge zum angrenzenden Offenland.
- Optimierung der Zufahrtssituation zur „Route d’Arlon“.
- 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.



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

#### Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oberfeulen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit Gartennutzung, der südwestliche Teil wird als Grünland genutzt. Im Nordwesten grenzen freistehende Einfamilienhäuser in Straßenrandbauweise an das Plangebiet, im Nordosten die PAP-Fläche „Auf dem Kundel“ (Ref-Nº: 17417/96C). Innerhalb dieser PAP-Fläche ist überwiegend die Herstellung von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern vorgesehen.

Zur Schaffung eines Übergangs zwischen der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung, der nordöstlich geplanten Bebauung und dem südlich angrenzenden Offenland sieht das Konzept die Herstellung eines aufgelockerten Wohnquartiers mit freistehenden Einfamilienhäusern entlang einer Erschließungsachse an der nordwestlichen Plangebietsgrenze vor. Diese Erschließungsachse verläuft ausgehend vom im Nordosten des Plangebietes bestehenden Feldweg nach Südwesten und mündet dort auf einen Wendehammer, der multifunktional gestaltet werden sollte. Der Feldweg und die herzustellende Erschließungsachse sollen im Zuge der PAP-Umsetzung als „Zone de rencontre“ ausgebaut werden. Über den Feldweg besteht Anschluss an die „Route d’Arlon“. Durch die Herstellung der Erschließungsachse kann ein ausreichender Abstand zur angrenzenden Bestandsbebauung gewahrt werden. Lockere Eingrünungsmaßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen schaffen zusammen mit den südlich des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen einen harmonischen Übergang zum Offenland.

#### 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:

- der bestehende und als „Zone de rencontre“ auszubauende Feldweg, der von der „Route d’Arlon“ abzweigt
- die herzustellende Erschließungsachse sowie
- der multifunktional gestaltete Quartiersplatz 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. 10: Gestaltungsbeispiel Schéma Directeur O 10 – „Im Wälchen“. Quelle: CO3 2018



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

#### **Mobilitätskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der „Route d’Arlon“, die nordwestlich des Plangebietes verläuft. Von dieser zweigt ein nach Südosten verlaufender Feldweg, der im Zuge der PAP-Umsetzung als „Zone de rencontre“ ausgebaut und gestaltet werden soll, ab. An der nordwestlichen Plangeietsgrenze ist die Herstellung einer internen Erschließungsachse, die im Südwesten auf einen multifunktional gestalteten Quartiersplatz mündet und ebenfalls als „Zone de rencontre“ gestaltet werden sollte, vorgesehen. Der im Südosten des Plangebietes bestehende Feldweg sollte als Zufahrtsmöglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200m Entfernung vom Plangebiet in der „Route d’Arlon“ (Oberfeulen, route d’Arlon). Dort besteht Zugang zu diversen RGTR-Linien mit Zielen innerhalb der Gemeinde sowie Ettelbruck, Oberpallen, Grosbous, Redange, Diekirch, Heispelt, Colmar und grenzüberschreitend nach 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 darüber hinaus die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze fest.



Abb. 11: Mobilitätskonzept Schéma Directeur O 10 – „Im Waelchen“. Quelle: CO3 2018

## Technische Infrastrukturen

In der Straßentrasse der „Route d’Arlon“ und dem bestehenden Feldweg ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Mit Ausnahme des bestehenden Mischwasserkanals im Feldweg sind innerhalb des Plangebietes keine technischen Infrastrukturen vorhanden und müssen im Zuge der PAP-Umsetzung im Trennsystem hergestellt werden.

### ‣ Schmutzwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser kann dem herzustellenden Schmutzwasserkanal in der Straßentrasse der Erschließungsachse zugeführt werden. Anschließend kann das Schmutzwasser dem bestehenden Mischwasserkanal in der Trasse des Feldweges zugeführt werden. Dies und der mögliche Anschlusspunkt an den bestehenden Kanal sind im Rahmen der PAP-Erstellung mit der Gemeindeverwaltung Feulen und der „Administration de la gestion de l’eau“ (AGE) abzustimmen.

### ‣ Regenwasser

Die Herstellung einer Retention sollte unter Verweis auf den Regenwasserleitfaden (AGE, 2013) aufgrund des geringen erforderlichen Retentionsvolumens nicht notwendig sein. Ausgehend von dem herzustellenden Regenwasserkanal kann das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser dem südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter 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.

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



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

Derzeit befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Wohngebäude mit angrenzender Gartennutzung, der südwestliche Teil wird als Grünland genutzt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine aus regionaltypischen Arten bestehende Hecke, die zur Eingrünung und als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung erhalten werden sollte, vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft eine lineare Feldgehölzstruktur, sodass die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gering sein werden. Zur Durchgrünung des Quartiers und zur Steigerung der Lebensqualität bieten sich lockere Eingrünungsmaßnahmen an.



Abb. 12: Blick auf die südlich des Plangebietes verlaufende Feldgehölzstruktur aus Westen (links) und von der „Route d’Arlon“ (rechts), durch die eine Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist. Quelle: CO3 2013

### 3.5.6 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:

- Mit Ausnahme des bereits bestehenden Kanals in der Trasse des Feldweges sind innerhalb des Plangebietes keine technischen Infrastrukturen vorhanden und müssen im Zuge der PAP-Umsetzung in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Feulen und den zuständigen Fachbehörden im Trennsystem hergestellt werden.
- Ca. 100m südlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung, die als 20kV-Leitung betrieben wird.



