



Aerenzdallgemeng

COMMUNE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

Plan d'aménagement général

Étude préparatoire

Schéma Directeur "Hinter der Gessel"

Ortschaft Stegen
SD-ST 1 / NQ-ST 1

Juni 2016 | Juni 2025

Impressum

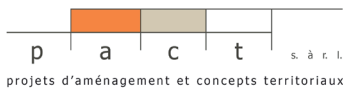
Auftraggeber:



Aerenzdallgemeng

AC de la Vallée de l'Ernz
26, rue de Savelborn
L-7660 Medernach
Tel.: 83 73 02 - 20
Fax: 87 96 65
Email : secretariat@aerenzdall.lu
Internet: www.aerenzdall.lu

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme
58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu
Internet: www.pact.lu

Grevenmacher, den Juni 2016 | 10.06.2025

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genodet.

Schéma Directeur Stegen "Hinter der Gessel" (SD-ST 1 / NQ-ST 1)

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2. Städtebau und Ortsentwicklung	8
3. Verkehr und technische Infrastrukturen	11
4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	13
5. Realisierungskonzept	14
6. Steckbrief Schéma Directeur „hinter der Gessel“ in Stegen	16
Schéma Directeur Plan	17

Das ursprüngliche Schéma Directeur aus dem Jahr 2016 wurde in Zusammenarbeit von Zeyen + Baumann sowie pact s.à rl. ausgearbeitet. Bis auf die Anpassung des Plangebietes im Bereich der Parzellen 632/2131 und 836/2139 werden die Inhalte des ursprünglichen Schéma Directeur beibehalten.

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures - Art. 16.1.1

a) Rahmenbedingungen

Flächengröße: ca. 3,69 ha

Parzellenstruktur: 8 Grundstücksbesitzer

Städtebauliche Situation

- Lage: die Fläche liegt in der Ortschaft Stegen, unweit des Ortszentrums und gleichzeitig am Ortsrand, südlich der Bebauung der *Haaptstrooss* und westlich der Bebauung des *Gerelwee*
- angrenzende Bautypologie: nördlich des Planungsgebiets, im Bereich der *Haaptstrooss*, handelt es sich um Reihenhäuser, die zur *Haaptstrooss* hin geschlossen sind; bei der landwirtschaftlichen Gebäudesubstanz nordwestlich des Planungsgebiets handelt es sich um Straßenrand- und Hofbebauung, die teilweise auch dem Wohnen dient; im Osten – entlang des *Gerelwee* – stehen freistehende Einfamilienhäuser
- im Nordwesten grenzt das Gebiet an einen Spielplatz und an den Friedhof und die für eine potentielle Erweiterung vorgesehene Fläche, im Süden und Südwesten an die offene Landschaft

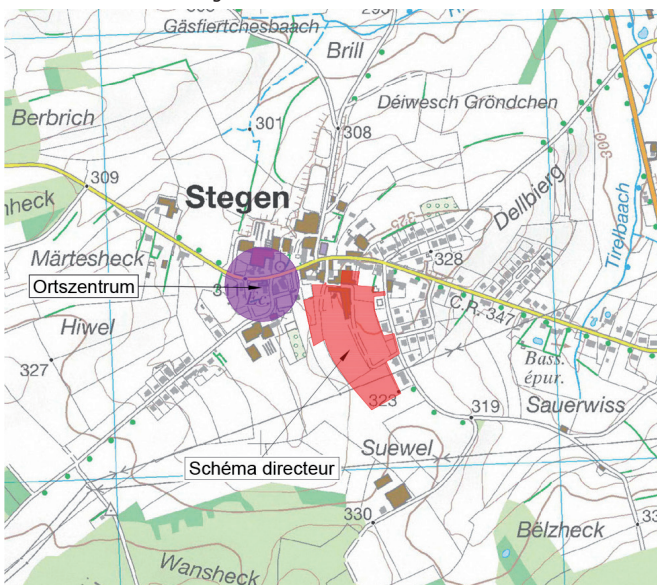
Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz: über den *Gerelwee* im Osten (Gemeindestraße) und zusätzlich über die *Haaptstrooss* (CR 347) im Norden möglich
- öffentlicher Transport: Bus-Haltestelle „Stegen – Eglise“ in ca. 50 bis 350 m Luftlinie Entfernung, sehr gute Anbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch

Natur und Landschaft:

- die Fläche umfasst das Gelände eines Bauernhofes mit Ställen, Lagerflächen, Acker- und Weideflächen
- Im nordwestlichen Teil ist eine Gruppe alter Walnussbäume als geschützter Biotopbestand erfasst. Der gesamte, als Grünland genutzte westliche Teil der Fläche stellt ein Jagdrevier und eine Flugbahn der in Stegen vorkommenden Fledermauspopulation dar und wird von den Tieren als Leitstruktur genutzt. (Art. 17 & 20 des Naturschutzgesetzes); bei einer Bebauung des Gebiets muss der Verlust dieser Funktionen durch Kompensationsmaßnahmen getroffen und an anderer Stelle außerhalb des PAP-Geltungsbereiches ersetzt werden.
- Topographie: der östliche Teil des Geländes ist weitgehend flach, ansonsten mäßiges Ost-West-Gefälle. Der westliche Teil des Geländes steigt im Norden leicht an (ca. +1%) und geht dann in eine Senke über (ca. -1,5%), die dann zum südwestlichen Rand des Gebiets wieder leicht ansteigt.

Abb.1: Abb. 1 Ortslage



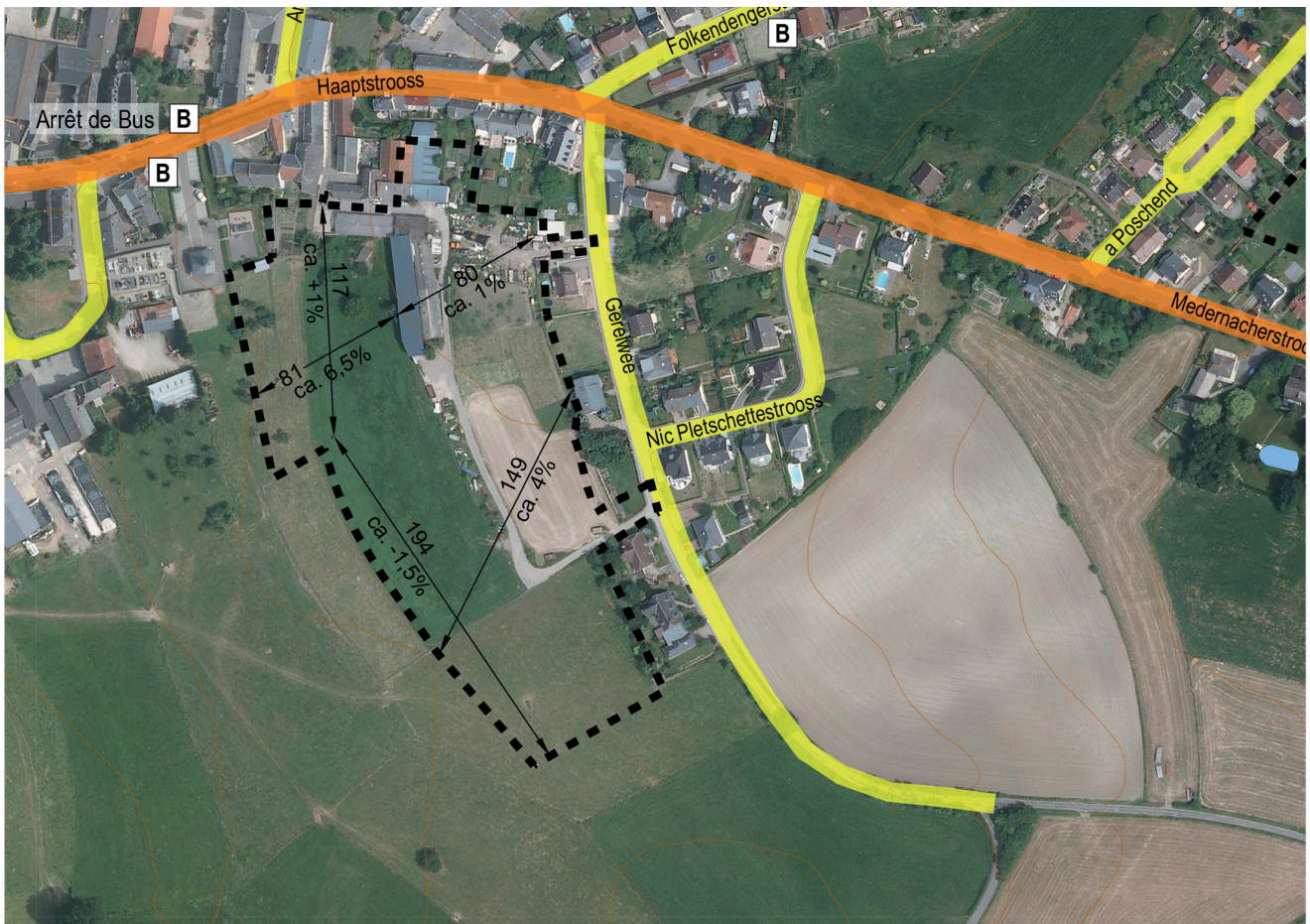
Quelle: Bearbeitung pact ■ Zeyen + Baumann
Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Abb.2: Schéma Directeur - Eigentumsverhältnisse



Quelle: Bearbeitung: pact s.à r.l. (Juli 2024)
Fonds de plan: PCN / Orthophoto 2024 © ACT www.geoportail.lu

Abb.3: Bestandsanalyse



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2014, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

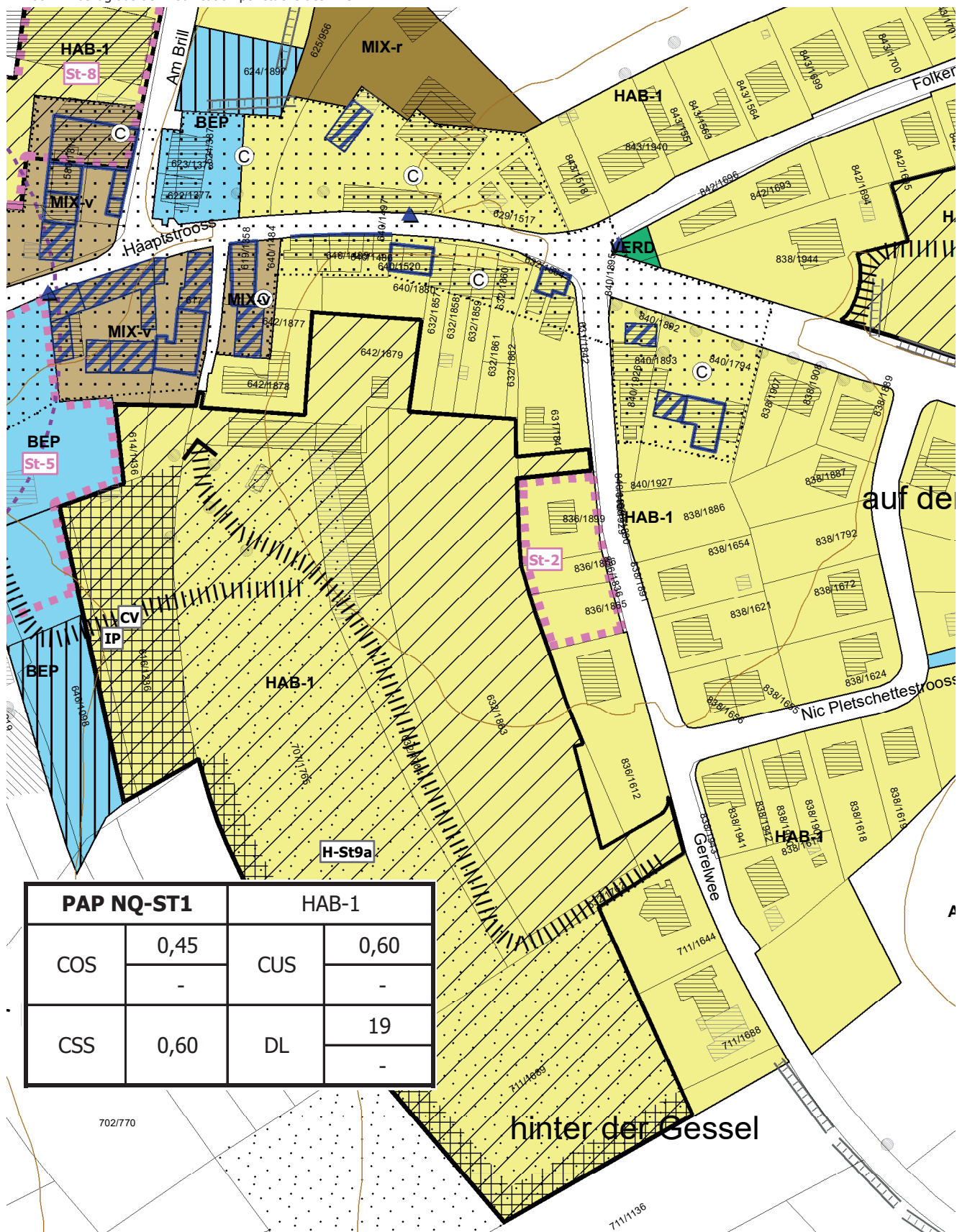
Erschließung:

- Die Erschließung könnte über eine bestehende Zufahrt vom *Gerelwee* zu einer derzeitigen Lagerfläche im nordöstlichen Bereich der Fläche und einen vorhandenen Privatweg etwas weiter südlich erfolgen. Im nördlichen Bereich könnte die Erschließung im Einbahnsystem über eine kleine Gasse an die *Hauptstrooss* angebunden werden. Die fußläufige Anbindung des Gebiets kann zusätzlich über die bestehenden Fußwege von der *Schrandweilerstrooss* an der Friedhofsmauer entlang und über den Parkplatz beim Friedhof, von wo aus man auch zum Spielplatz gelangt, ermöglicht werden.

b) Zielvorgaben

- Einpassung an umgebende Bebauung und Integration in die Landschaft durch geeignete Begrünungsmaßnahmen an den zur offenen Landschaft hin gelegenen Gebietsrändern sowie Grünzäsuren
- Kompensationsmaßnahmen
- Phasierung des Gebiets in mehrere Bauabschnitte, ausgehend vom heutigen Ortsrand
- Schaffung einer Retentionsfläche am nordwestlichen Bereich der Fläche und Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal auf der westlich angrenzenden Fläche; möglichst offene Abführung des Regenwassers in Retentionsmulden bzw. entlang der Straßen verlaufenden Rinnen
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Friedhof, Spielplatz und zum Ortskern sowie zu den umgebenden Straßen *Hauptstrooss* und *Gerelwee*
- Erweiterung des vorhandenen angrenzenden Spielplatzes

Abb.4: Auszug aus der Modification ponctuelle des PAG



PAP NQ-ST1		HAB-1	
COS	0,45	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	19
			-

Quelle: Commune de la Vallée de l'Ernz, Bearbeitung: pact s.à r.l. (Juli 2019) / Anpassung pact 2024

Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation - 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
- STAT Zone de stationnement
- REC-a Zone de sport et de loisirs - a
- REC-b Zone de sport et de loisirs - b
- REC-éq Zone de sport et de loisirs - centre équestre
- JAR Zones de jardins familiaux

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

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

Zones destinées à rester libres

- AGR Zone agricole
- HOR Zone horticole
- VERD Zone de verdure
- PARC Zone de parc
- FOR Zone forestière ⁽⁸⁾

Zones superposées

- Me-1 Plans d'aménagement particulier - approuvés Me-1
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
 - IP Servitude "urbanisation" - intégration paysagère
 - B Servitude "urbanisation" - biotopes
 - ES Servitude "urbanisation" - étude du sol
 - CE Servitude "urbanisation" - cours d'eau
 - CE-EB Servitude "urbanisation" - cours d'eau Ernztal
 - CV Servitude "urbanisation" - coulée verte
 - SP Servitude "urbanisation" - spécifique
- | | | | couloir pour projets de mobilité douce
- <<<<<<<< couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- <<<<<<< couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Secteur protégé de type "environnement construit"
 - [] Construction à conserver ⁽⁹⁾
 - [] Volume et alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - [] Alignement à respecter ⁽⁹⁾
 - ▲ . Élément à protéger - "petit patrimoine" ⁽⁹⁾

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à l'aménagement du territoire:

- X X X X Décharge pour déchets inertes ⁽¹⁾
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - | | | | Zones protégées d'intérêt communautaire et international Réseau Natura 2000 ⁽²⁾
 - | | | | Zones protégées d'intérêt national - ⁽²⁾ non réglementé
- à titre indicatif: ⁽³⁾
 - / / / / Biotopes protégés article 17
 - Habitats espèces protégées
 - H1 voir partie écrite article 17 et 21
 - CEF mesure compensatoire anticipée article 27
 - MC mesure compensatoire

à la protection des sites et monuments nationaux

- X X X X Immeubles et objets classés monuments nationaux
- X X X X Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à titre indicatif:
 - X X X X Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable
 - X X X X Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction

à la gestion de l'eau

- / / / / Zone inondable - HQ 10 ⁽⁶⁾
- / / / / Zone inondable - HQ 100 ⁽⁶⁾
- / / / / Zone inondable - HQ extrême ⁽⁶⁾
- [] Zone de protection des sources provisoires ⁽⁷⁾

FOND DE PLAN

- [] Limite communale
- 475 Courbes de niveau ⁽⁸⁾
- Cours d'eau / Eaux stagnantes ⁽⁸⁾
- S Source ⁽⁷⁾
- PCN Parcelaire ⁽¹⁰⁾
- | | | | PCN Bâtiments ⁽¹⁰⁾
- | | | | Bâtiments ajoutés ⁽¹¹⁾
- | | | | Bâtiments ajoutés ⁽¹³⁾
- Accès au quartier d'habitation
- Lignes électriques aériennes de 65 kV à 220 kV ⁽⁸⁾
- + + + cimetière ⁽⁸⁾

(1) MDDI, Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes"

(2) Ministère de l'Environnement, MDDI, 2015

(3) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17

(4) Ministère de la Culture, Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux (Mémorial B - n°35 du 19 mai 2009, état au 08 janvier 2015)

(5) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - mars 2014

(6) Administration de la Gestion de l'Eau, TIMIS-flood, 2013, sur base du loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau

(7) Administration de la Gestion de l'Eau, 2008

(8) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du cadastre et de la topographie, 2008

(9) Commune de la Vallée de l'Ernz - Inventar der schützenswerten Gebäude, pact s.à r.l. et Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, janvier 2015

(10) Administration du cadastre et de la topographie - PCN exercice 2014

(11) Mise à jour des nouvelles constructions (en supplément aux constructions issues du PCN) a été réalisée par les bureau d'études sur base des orthophotos 2013 et une inspection des lieux récente.

(12) Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17 et article 21

(13) Nouvelles constructions sur base des orthophotos 2019

2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

c) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot - Art. 16.1.2a

- Die vorgesehene Bebauung ist als Wohngebiet mit überwiegend freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern (Doppel- und Kettenhäusern) geplant. Vereinzelt können Mehrfamilienhäuser mit max. 4 WE entstehen
- Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudevolumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Wohnbebauung anpassen, d.h. die Bebauung soll max. 2 Geschosse und ein Dach- oder Staffelgeschoss aufweisen
- Abgrenzung der Platzräume durch umfassende Baukörper
- Die Bebauung soll sich an die topographische Situation (Senke im westlichen Bereich) anpassen.
- Es ist eine flächensparende Bauungsstruktur vorzusehen, die einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft gewährleistet.
- Es ist eine Phasierung der städtebaulichen Entwicklung gemäß den Kapazitäten der kommunalen Infrastruktur und zur besseren Integration des neuen Quartiers vorgesehen.

Abb.5: Ortsstruktur Stegen



Quelle: pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: BDTOP0 © ACT

d) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public - Art. 16.1.2b

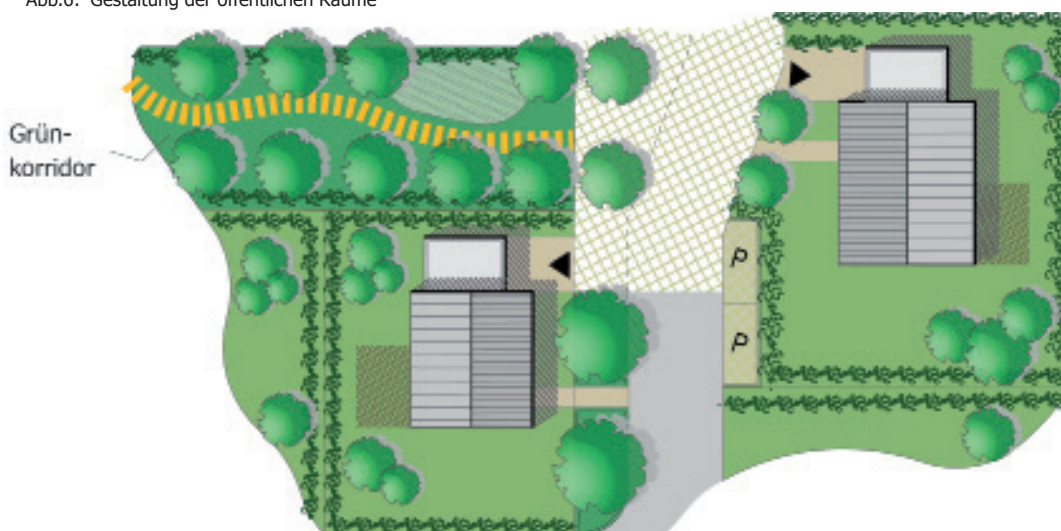
- Der Anteil der für öffentliche Zwecke abzutretenden Flächen liegt bei ca. 38%.

e) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics - Art. 16.1.2c

- Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit öffentlichen Platzbereichen im Straßenraum – d.h. als verkehrsberuhigter Bereich – vorgesehen

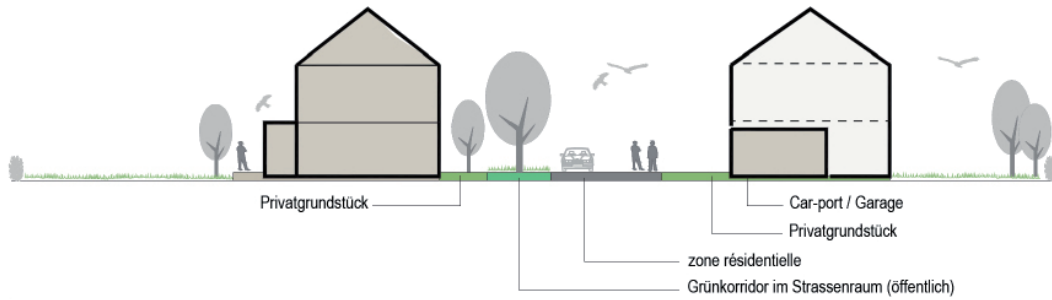
Abb.6: Gestaltung der öffentlichen Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann

- Gestaltung der Haupteinfahrtsstraße als Allee mit großkronigen und hochstämmigen Bäumen
- Schaffung verschiedener Platzräume mit Wohnhofcharakter.

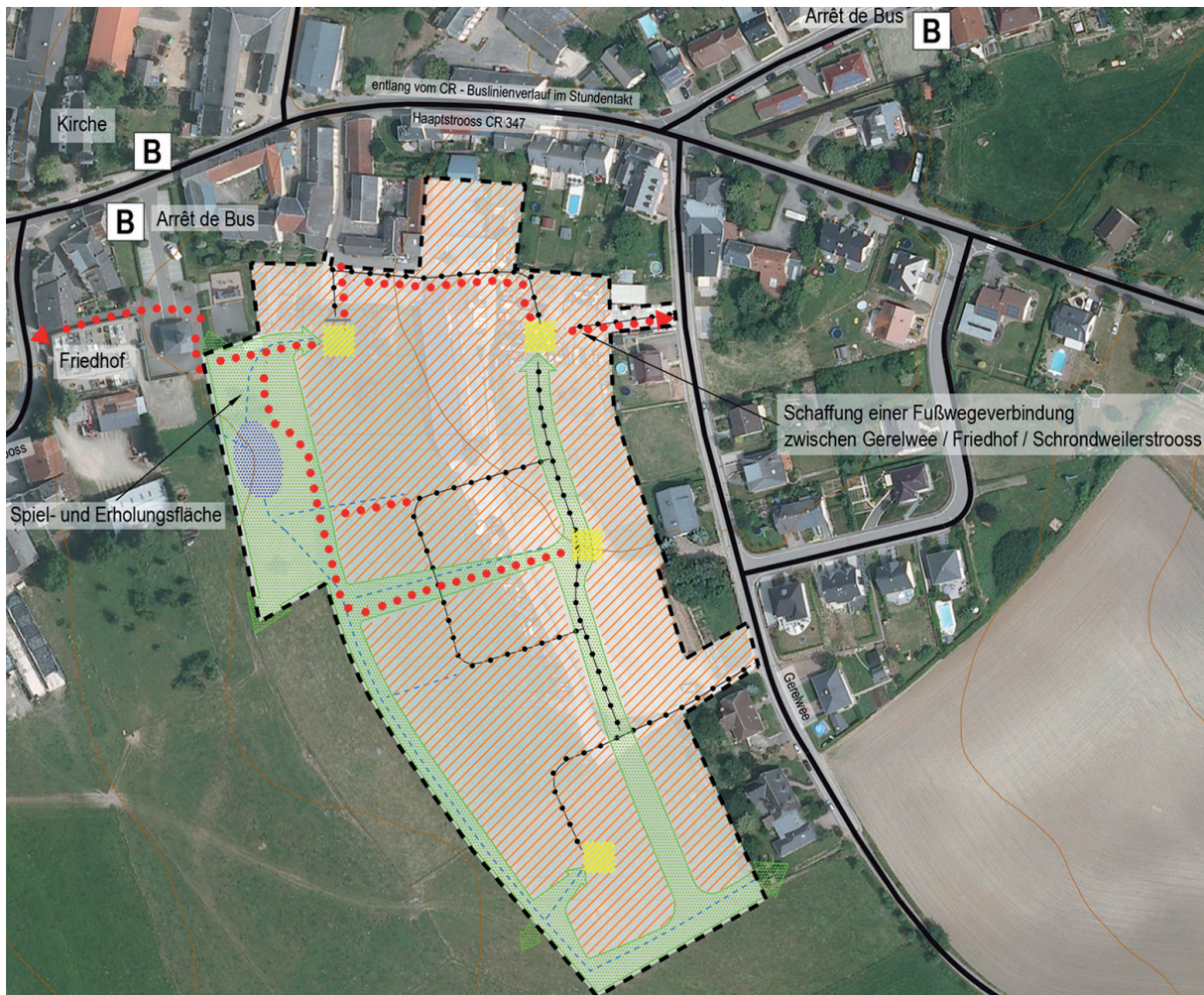
Abb.7: öffentliche Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann

- Mehrere durch Grünkorridore in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwege sollen dazu beitragen, die Distanzen innerhalb des Gebiets für Fußgänger zu verkürzen und das Gebiet fußläufig an die *Hauptstrooss* anzubinden.
- Erweiterung des bestehenden angrenzenden Spielplatzes durch Ausweisung einer zusätzlichen Fläche innerhalb des Gebiets
- am Rande des Fußwegs, der zum Retentionsbereich führt, soll ein kleiner Aufenthaltsbereich mit einer Sitzgelegenheit geschaffen werden

Abb.8: öffentliche Räume



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

f) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere*les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d*

- Über die neuen und bestehenden Straßen und Fußwege können die verschiedenen öffentlichen Funktionen (Friedhof, Kirche,...) und die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ im Ortszentrum schnell erreicht werden. Direkte fußläufige Anbindungen in Richtung *Haaptstrooss* sind vorzusehen.

g) Städtebauliche Zusammenhänge zwischen dem Baugebiet und den anderen Ortsteilen, in Bezug auf Integration, Bauvolumen und Anordnung der Gebäude*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes - Art. 16.1.2e*

- durch die geplante Bebauung soll eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges erreicht werden
- die angrenzenden freistehenden Einfamilienhäuser am *Gerehwee* weisen mehrheitlich 1 bis 1,5 Stockwerke, die Wohnhäuser entlang der *Haaptstrooss* alle zwischen 2 bis 2,5 Stockwerke auf. Ansonsten ist die Fläche von verschiedenen landwirtschaftlichen Gebäuden umgeben. Um einen rationellen Bodenverbrauch zu gewährleisten, sollte sich die neue Bebauung aus gruppierten bzw. freistehenden Einfamilienhäusern mit max. 2 Geschossen und einem Dach- oder Staffelgeschoss zusammensetzen.
- die Anordnung der Gebäude soll sich an den Straßen und einer günstigen Ausrichtung auf dem Grundstück orientieren, d.h. ein Großteil der Wohnhäuser soll traufständig zur Straße stehen, je nach Lage des Wohnhauses ist eine giebelständige Ausrichtung wünschenswert
- das Gebiet befindet sich am Ortsrand und soll sich durch eine zur offenen Landschaft hin entsprechend lockere Bebauung und eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrands in die umgebende Landschaft integrieren

h) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume*les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art. 16.1.2f*

- Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem Wohnen. Hinsichtlich der Dichte und des öffentlichen Raumes ist keine Schwerpunktbildung vorgesehen.

i) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten*la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g*

- an die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte, siehe auch Kapitel 6 - Steckbrief *Schéma Directeur*

j) Gebäudetypologie und Durchmischung*la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h*

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser, Doppel- und Kettenhäuser, punktuell Mehrfamilienhäuser mit max. 4 Wohneinheiten

k) Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von bestehenden und vorhersehbaren Restriktionen*les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées - Art. 16.1.2i*

- durch verschiedene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommende Fledermauspopulation vermieden werden (siehe Kapitel 4).

l) (Zu erhaltende) Sichtbeziehungen, räumliche Sequenzen und Übergangsbereiche

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée - Art. 16.1.2j

- Dieser Punkt ist hier nicht von Belang.

m) Erhalt und Hervorhebung charakteristischer Elemente der bebauten und natürlichen Umwelt

les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence - Art. 16.1.2k

- im Rahmen der äußeren und innergebielichen Begrünung sollen die für die Ortschaft charakteristischen Elemente der natürlichen Umwelt wiederhergestellt werden

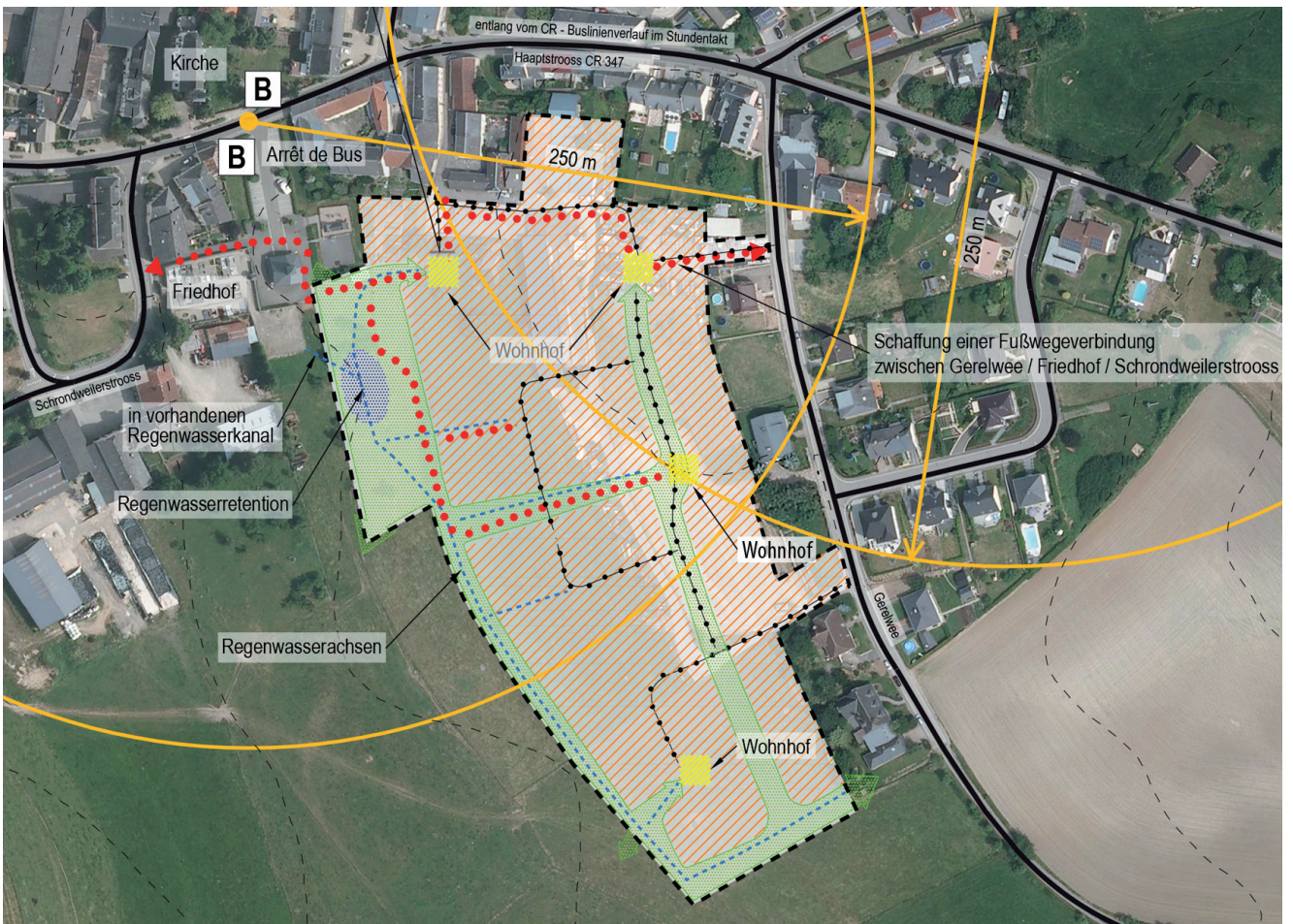
3. Verkehr und technische Infrastrukturen

un concept de mobilité et d'infrastructures techniques- Art. 16.1.3

n) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

Abb.9: Verkehr und Infrastrukturen



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

- die Fläche soll mit einer Haupteerschließung vom *Gerelwee* aus erschlossen werden. Im nordöstlichen Teil der Fläche besteht eine Zufahrt zu einer angrenzenden Lagerfläche, die zukünftig zur Erschließung des Gebiets genutzt werden könnte. Von dort aus sollte die Erschließung des Gebiets in südlicher Richtung erfolgen und dann im südlichen Teil der Fläche über eine derzeit privat genutzte Zufahrt wieder in den *Gerelwee* münden. Über den *Gerelwee* (Gemeindestraße) ist ein direkter Anschluß an die *Hauptstrooss* (CR 347) möglich.
- Im nördlichen Bereich könnte die Erschließung im Einbahnsystem über eine kleine Gasse an die *Hauptstrooss* angebunden werden. Über die bestehende Zufahrt von der *Hauptstrooss* soll der nördliche Teil des Gebiets über eine als Einbahnstraße zu gestaltende Nebenerschließung angeschlossen werden und eine direkte Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Ortsmitte herstellen.
- eine fußläufige Erschließung des Gebiets ist entlang der Erschließungstraßen möglich, an die die bereits bestehenden Fußwege anschließen, die aus nordwestlicher Richtung zu der Fläche führen. Der eine führt von der *Schrandweilerstrooss* an der Friedhofsmauer entlang bis zum angrenzenden Parkplatz und dem Spielplatz. Der andere stellt eine direkte Verbindung über den Parkplatz zur *Hauptstroos* dar.
- von der Haupteerschließungsstraße aus erfolgt die Erschließung über mehrere Stichstraßen mit Wohnhofcharakter

o) Hierarchie und Konfiguration des Verkehrssystems bezogen auf die motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsbewegungen und der Verbindungen für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr

la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés et la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières - Art. 16.1.3b

- die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen
- die Haupteerschließung des Gebiets soll über die bestehende Straße *Gerelwee*, der nach knapp 70 Metern in die *Hauptstrooss* mündet erfolgen, eine als Einbahnstraße gestaltete Nebenerschließung soll über eine bestehende Gasse an die *Hauptstrooss* anschließen
- Die neu zu schaffende interne Erschließung soll den Charakter einer Wohnstraße / Mischverkehrsfläche (zone résidentielle) bekommen.
- Schaffung verschiedener Platzräume in Form von Wohnhöfen und Plätzen, die über eine ausreichende Größe für Müllfahrzeuge verfügen

p) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- Alle notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken z.B. in Form von Carports oder Garagen festzusetzen. Stellplätze für Besucher können auf öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße untergebracht werden.

q) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Die Anbindung an das öffentliche Busliniennetz ist durch die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ gegeben (Entfernung ca. 50-350 m Luftlinie). Die Bushaltestelle „Stegen-Eglise“ wird von den RGTR-Linien 100, 504 und 409 angefahren, die die Verbindung nach Diekirch, Ettelbrück und Mersch herstellen (jeweils im Stunden-Takt).

r) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales - Art. 16.1.3e

- Das geplante Gebiet kann an die im *Gerelwee* und in der *Haaptstrooss* bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation erfolgen, die über ausreichende Kapazitäten verfügen.
- Im Gebiet ist außerdem das Anlegen eines Mulden-Rigolen-Systems und einer Retentionsfläche vorgesehen. Die Retentionsfläche ist an der nordwestlichen Gebietsgrenze innerhalb einer Grünverbindung vorzusehen. Das Gelände weist im Bereich des westlichen Gebietsrands verschiedene Steigungen in Nord und Süd auf, die in eine Mulde übergehen. Um auf die topographischen Gegebenheiten einzugehen, soll das Regenwasser in diesem Teil über einen Kanal bis zur Retentionsfläche abgeleitet werden.

4. Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum

un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains - Art. 16.1.4

s) Integration in die Landschaft / Ortsrandgestaltung in Bezug auf Topographie, Grünstrukturen und visuelle Auswirkungen der Planung

l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel - Art. 16.1.4a

- Das Plangebiet grenzt nach Süden und Westen an die offene, nur gering mit Gehölzen strukturierte Landschaft an und ist daher mit verhältnismäßig hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Sichtbarkeit der neuen Gebäude verbunden. Zur landschaftlichen Integration des Baugebietes in seine Umgebung ist die Gestaltung eines mit Laub- und Obstbäumen begrüntes Ortsrandes vorgesehen.

t) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique - Art. 16.1.4b

- Der westliche Teil des Planungsgebiets und die daran angrenzenden Wiesenflächen sind Teil eines zentralen Lebensraum-Vernetzungskorridors für Fledermäuse, der die Fledermauskolonie mit den außerhalb des Ortes liegenden Gebieten für die Nahrungssuche verbindet. Dieser Korridor muss von Bebauung freigehalten und durch die zusätzliche Bepflanzung mit Obstbäumen in seiner Funktion aufgewertet werden.

u) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich mehrere alte Nussbäume, die nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützt sind. Diese müssen erhalten werden, wobei sie problemlos in die Privatgärten und den öffentlichen Raum integriert werden können.
- Da es sich bei der Fläche um Jagdhabitats der lokalen Fledermausfauna – und damit um ein Art.-17-Biotop - handelt, ist die Flächeninanspruchnahme zu kompensieren. Es soll viel Hochgrün angelegt werden, um Strukturen zu schaffen und lineare Verbindungswege zu erhalten, die den Fledermäusen als Flugrouten in die freie Landschaft dienen. Der Grünkorridor in Nord-Süd-Richtung und die Bepflanzung entlang der Straßen dienen als Verbindungselemente in die freie Landschaft. Die Bebauung sollte locker sein und sich nach ökologischen Prinzipien richten.
- Der Verlust von Weideland als Jagdhabitat für Fledermäuse kann durch Grünlandextensivierung und die Pflanzung von Streuobst zusätzlich auf geeigneten Flächen in der Umgebung der Ortschaft ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck sind die erforderlichen Kompensationsflächen mit einer Kompensationsstudie im Rahmen des PAP parzellengenau festzulegen. Die Kompensationsmaßnahmen für das Baugebiet *Hinter dem Gessel* sollen prioritär auf den unmittelbar westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden

Flächen, die im PAG mit *MC* gekennzeichnet sind, stattfinden (siehe Abb.4).

5. Realisierungskonzept

un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants - Art. 16.1.5

v) Realisierungsprogramm

le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* und die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.
- bei einer Realisierung in Phasen ist die Retentionsfläche von Beginn an zu integrieren

w) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Das Gebiet gehört mehreren Eigentümern
- das anfallende Regenwasser kann von der Retentionsfläche aus in einen bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet werden, der einen Anschluss hinter dem Friedhof und dem Parkplatz hat

x) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

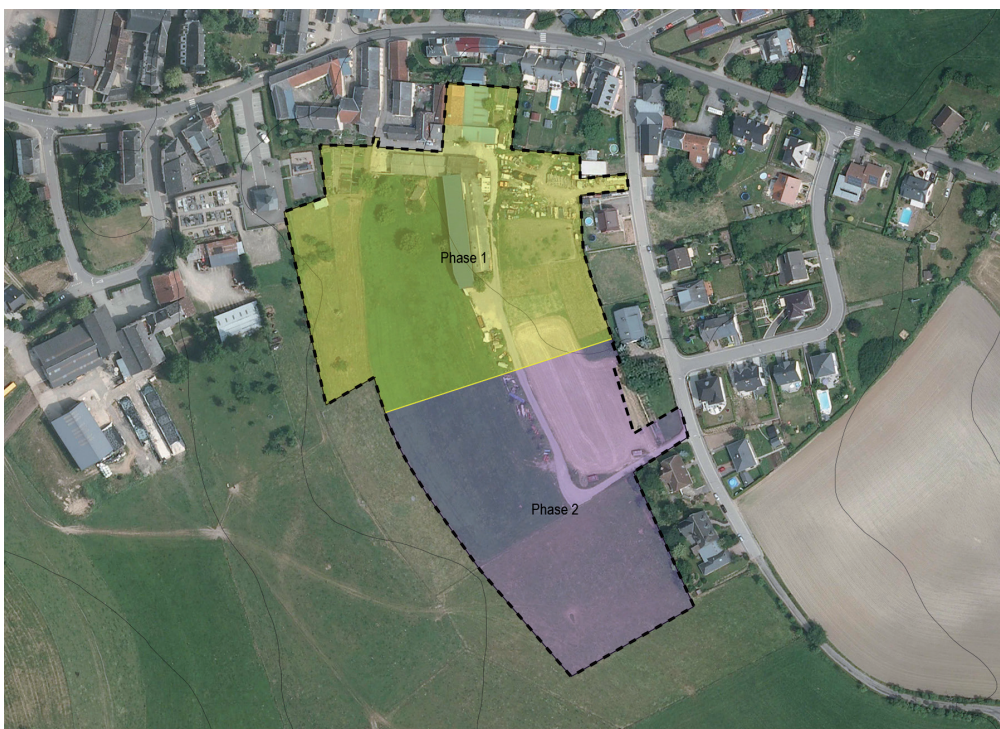
- das Gebiet kann in mehreren Phasen realisiert werden, beispielsweise wie in Abb. 10

y) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier - Art. 16.1.5d

- Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet nur eine PAP-Fläche.

Abb.10: Phasen



Quelle: Bearbeitung pact & Zeyen + Baumann Fonds de plan: PCN 2012, Orthophotos 2010 © ACT / Anpassung pact 2024

6. Steckbrief Schéma Directeur „hinter der Gessel“ in Stegen

Rahmenbedingungen

- Flächengröße: ca. 3,69 ha, 8 Eigentümer
- Lage: südlicher Ortsrand, nahe Ortszentrum
- keine Infrastrukturen vorhanden
- umgebende Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft, Friedhof, Spielplatz
- Topographie: mäßig geneigte Fläche
- nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Obstbäume und Jagdrevier von Fledermäusen

Städtebau und Ortsentwicklung

- geplante Nutzung: Wohnen
- mögliche Gebäudetypologien: Einfamilienhäuser, z.B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit max. 4 WE, max. 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Staffelgeschoss

NQ-ST 1		HAB-1	
COS	0,45	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	19
			-

Verkehr und technische Infrastrukturen

- neue Straßen zur Erschließung des Gebiets notwendig
- Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz im Gerelwee und ggafs. *Haaptstrooss*
- Schaffung mehrerer Fußwege in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung
- Regenwasserrückhaltung am nordwestlichen Planungsgebietsrand

Landschaft und Freiraum

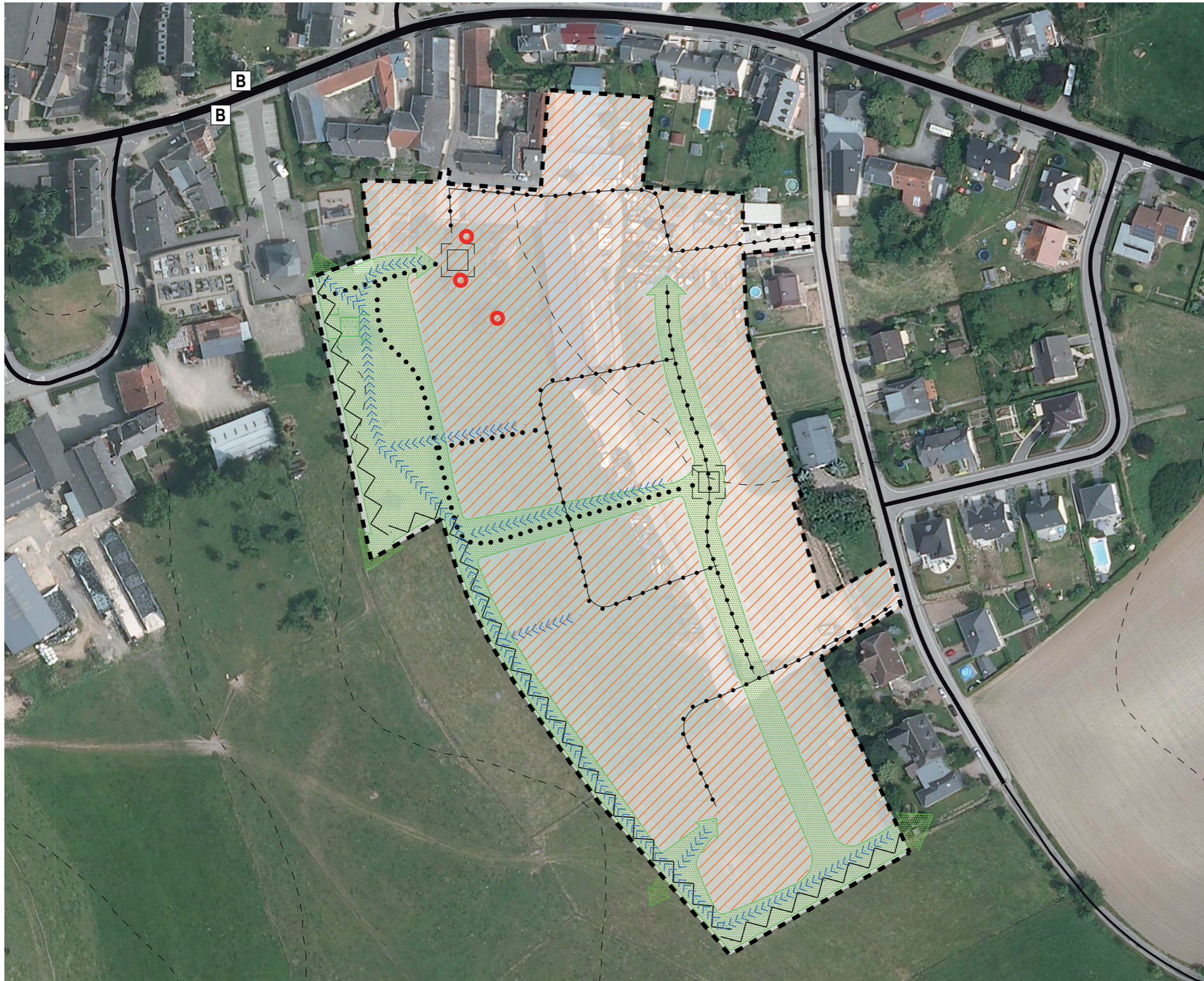
- gute Integration des Baugebiets in die umliegende Landschaft durch Gestaltung eines mit Laub- und Obstbäumen begrünten Ortsrandes
- im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich mehrere, nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützte Obstbäume, die zu erhalten sind
- der westliche Teil des Planungsgebiets und die daran angrenzenden Wiesenflächen sind Teil eines zentralen Lebensraum-Vernetzungskorridors für Fledermäuse - der Bereich muss von Bebauung freigehalten und durch die zusätzliche Bepflanzung mit Obstbäumen in seiner Funktion aufgewertet werden
- da es sich bei der Fläche um Jagdhabitats der lokalen Fledermausfauna handelt, ist die Flächeninanspruchnahme zu kompensieren. Es soll viel Hochgrün angelegt werden, um Strukturen zu schaffen und lineare Verbindungswege zu erhalten, die den Fledermäusen als Flugrouten in die freie Landschaft dienen. Darüber hinaus kann der Verlust von Weideland als Jagdhabitat für Fledermäuse durch Grünlandextensivierung und die Pflanzung von Streuobst zusätzlich auf geeigneten Flächen in der Umgebung der Ortschaft erfolgen

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept; Realisierung in mehreren Phasen möglich

Schéma Directeur Plan

Abb.11: Schéma Directeur Stegen „Hinter der Gessel“ M.: 1:1500



- 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
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp** parking public / privé
- B G** Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver