



Aerenzdallgemeng

COMMUNE DE LA
VALLÉE DE L'ERNZ

Plan d'aménagement général

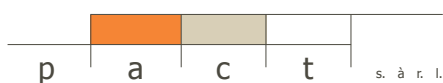
Étude préparatoire

Schéma Directeur “Beim Knapbaumchen”

Ortschaft Eppeldorf

SD-EP 5 / NQ-EP 5

Juli 2026



projets d'aménagement et concepts territoriaux

58, rue de Machtum L-6753 Grevenmacher G.-D. de Luxembourg
tel.: +352 26 45 80 90 fax: +352 26 25 84 86 mail@pact.lu www.pact.lu

Schéma Directeur Eppeldorf "*Beim Knapbaumchen*" (SD-EP 5 / NQ-EP 5)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben	4
2.	Städtebau und Ortsentwicklung	7
3.	Verkehr und technische Infrastrukturen	9
4.	Entwicklung und Einbindung von Landschaft und Freiraum	10
5.	Realisierungskonzept	11
6.	Steckbrief Schéma Directeur "<i>Beim Knapbaumchen</i>" in Eppeldorf (SD-EP 5 / NQ-EP 5)	12
	Schéma Directeur Plan	13

1. Wesentliche Rahmenbedingungen und Zielvorgaben

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

a) Rahmenbedingungen

Flächengröße: ca. 83,6 Ar

Parzellenstruktur: 4 Parzellen, davon eine (nördlich) nur teilweise Bestandteil des Schéma Directeur; die 4 Parzellen gehören einer Eigentümergemeinschaft

Städtebauliche Situation

- Lage im westlichen Ortseingangsbereich von Eppeldorf, südlich der Straße *Kriibsebaach*
- nördlich und nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Ortskern; westlich grenzt der PAP In der Geich (PAP NQ EP 1) an, welcher sich in der Umsetzung befindet; darüber hinaus ist das Gebiet nach Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen mit Streuobstwiesen umgeben; westlich verläuft der *Kriibsebaach*
- das Ost-West-Gefälle liegt bei etwa 19-20%; in Nord-Süd-Richtung verläuft das Plangebiet entlang der Topografie (Steigung weniger als 4%)

Mobilität:

- Anbindung an das Straßennetz über die Straße *Kriibsebaach*
- nächste Bushaltestelle vom nördlichen Plangebiet in ca. 100 Meter Luftlinie Entfernung an der Hauptstrooss, mit Anbindung nach Medernach, Diekirch und Beaufort; die Entwicklung einer direkten Fußwegeanbindung in den Ortskern wäre wünschenswert, da die konzeptuelle Anbindung zu Fuß nur über die westliche Straße *In der Geich* möglich ist

Natur und Landschaft:

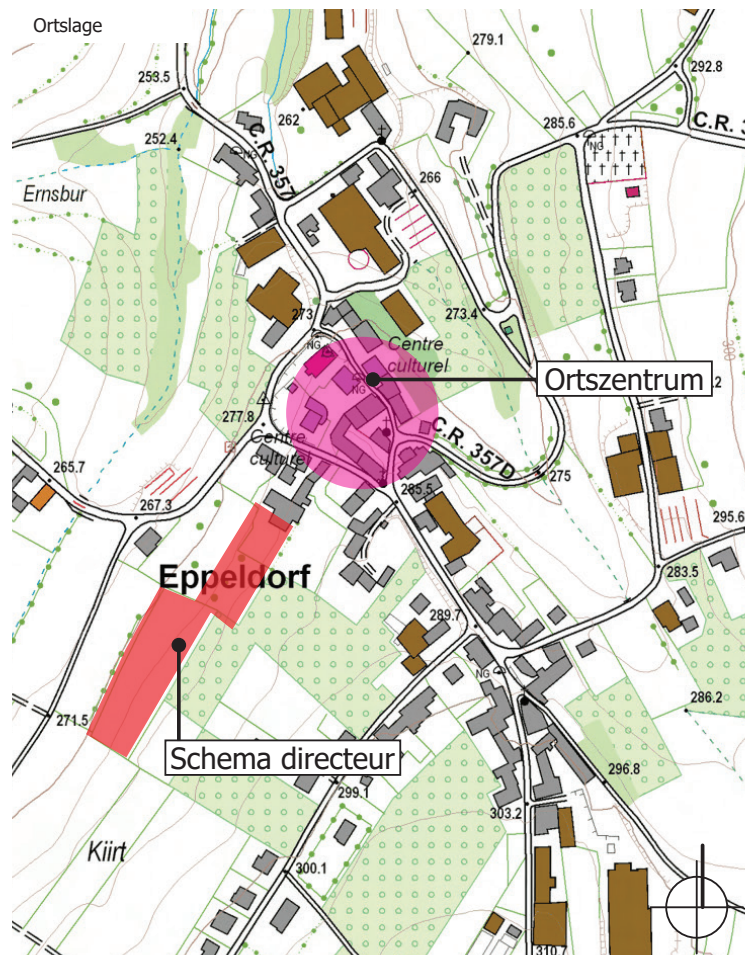
- Das Plangebiet stellt den Übergang zwischen Siedlungsbereich und Offenland dar. Es handelt es sich um temporär beweidetes Grünland mit vereinzelt Obstbäumen, die unter den Biotopschutz gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz fallen
- Die Fläche wird u.a. vom Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Stieglitz sowie einigen Fledermausarten regelmäßig als Nahrungshabitat genutzt (geschütztes Habitat gemäß Art. 17). Zudem befinden sich in den umliegenden Gebäuden Bruthabitate (Art. 21) des Haussperlings und Quartiere der Zwergfledermaus, Auf der Fläche selber brüten Schwarzkehlchen und Stieglitz (Art. 21)
- Südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Streuobstbestand, nördlich und östlich grenzt die bestehende Bebauung Eppeldorfs an. Der *Kriibsebaach* mit seiner Uferbegleitvegetation verläuft weiter westlich

Erschließung:

- über die neue Straße des westlich angrenzenden PAPs In der Geich (PAP NQ EP 1), die wiederum an die Straße *Kriibsebaach* anschließt

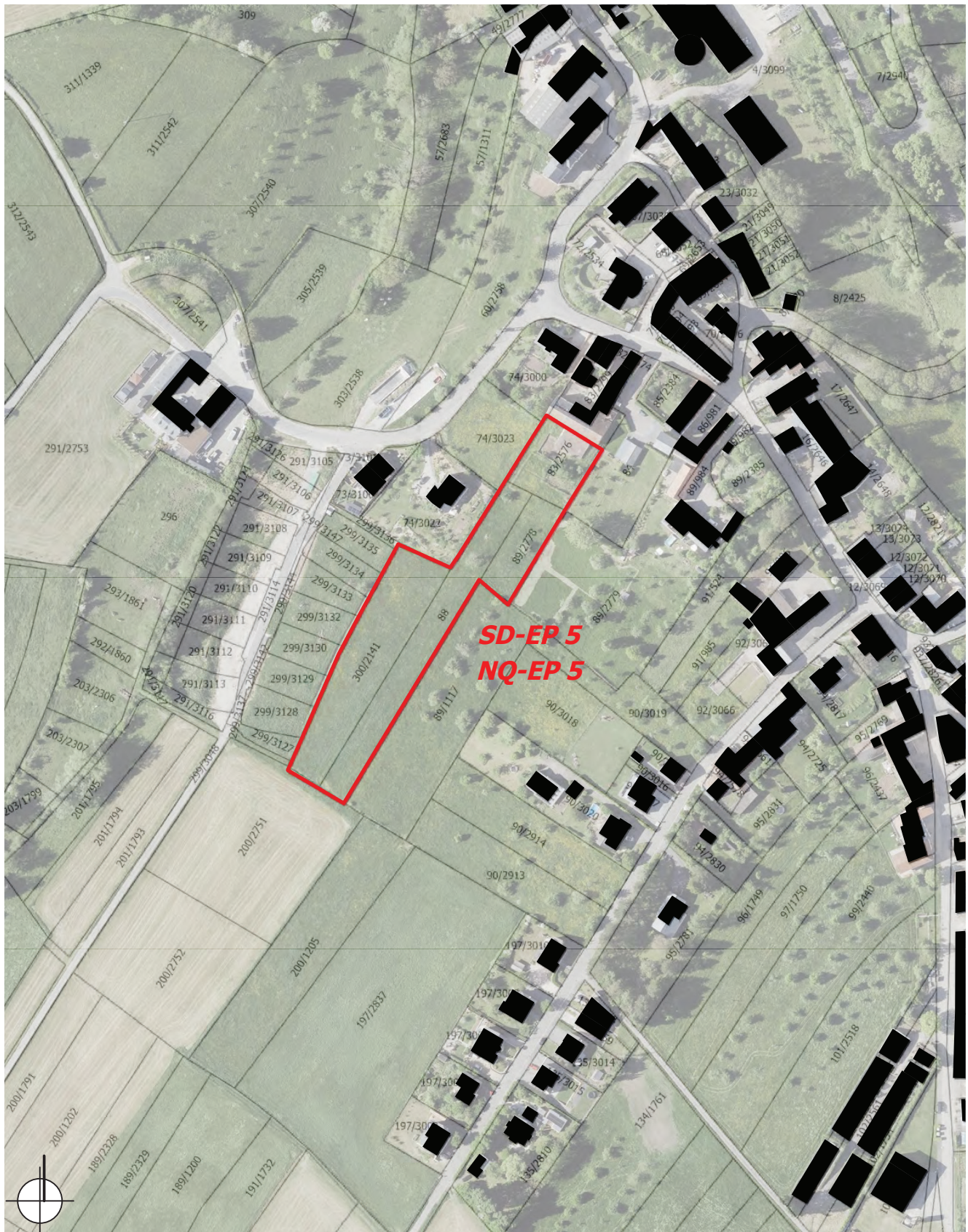
b) Zielvorgaben

- Orientierung an der lockeren Wohnbebauung der Umgebung und Integration in die Landschaft aufgrund der örtlichen Randlage
- Entwicklung einer kompakten Bebauungsstruktur, Schaffung von neuem Wohnraum
- Entwicklung einer ruhigen, rückwärtig gelegenen Wohnstraße mit Wendemöglichkeit und abschließender kleiner Platzaufweitung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: TC5 © ACT <http://map.geoportail.lu/>

Luftbild, PCN und Plangebietsabgrenzung



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026, Orthophotos 2025 © ACT

[illegible]

6 / 13

2. Städtebau und Ortsentwicklung

un concept de développement urbain - Art. 16.1.2

a) Identität und städtebauliche Struktur von Quartier und Baugebiet

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

- Die Bebauung ist als locker bebautes Wohngebiet mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern (z.B. Doppelhäusern) vorzusehen
- Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudevolumen an die umliegende Bebauung anpassen, d.h. max. 2 Vollgeschosse und Dach- oder Staffelgeschoss
- Die Bebauung ist an die topographische Situation anzupassen (Gefälle mit bis zu 20%).

b) Größenordnung der abzutretenden öffentlichen Flächen

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

- Die abzutretenden öffentlichen Flächen umfassen die für das Plangebiet notwendige Erschließung mit entsprechender Wendemöglichkeit für Müll- und Einsatzfahrzeuge, öffentliche Spiel- bzw. Grünflächen sowie die zur Verfügung zu stellenden Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser
- Der Anteil der abzutretenden öffentlichen Flächen liegt vornehmlich aufgrund der Erschließung bei ca. 30%



Ortsstruktur Eppeldorf

Quelle: pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026© ACT

c) Lage, Konzeptionierung und Charakteristiken der öffentlichen Räume

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

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Erschließung soll über eine Wohnstraße erfolgen, die so angelegt ist, dass sie den Anwohnern als erweiterter Aufenthaltsbereich dient (shared space/zone 20).
- Im zentral gelegenen Raum zwischen nördlicher und südlicher Struktur soll ein kleiner, in den Straßenraum des neuen Wohngebiets integrierter Platzbereich entstehen; von diesem aus soll auch eine Fußwegeverbindung an die Straße *In der Geich* (PAP NQ EP 1) geschaffen werden, die den Fußweg in den Ortskern deutlich verkürzt.

d) Nutzungsrelevante Zusammenhänge zwischen und innerhalb der Quartiere

les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers - Art. 16.1.2d

- Die vorgesehene Wohnfunktion gliedert sich an die gegenwärtig entstehende Wohnstruktur entlang der Straße *In der Geich* an, fügt sich so in die bestehende Nutzungsstruktur (vorwiegend Wohnen) ein und stellt keinen Störfaktor für die Umgebung dar
- Umgekehrt sind von den umliegenden Wohngebieten keine störenden Einflüsse auf das Plangebiet zu erwarten

e) 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

- Die geplante Bebauung soll sich an das Umfeld anpassen, welches überwiegend 2 Vollgeschosse mit Dach aufweist. Zudem muß sich die geplante Bebauung in die stark bewegte Topographie des Gebiets einpassen: so sollten z.B. die Gebäude möglichst parallel zum Geländeverlauf ausgerichtet sein
- Die Anordnung der Gebäude im südlichen Plangebietsbereich entspricht weitestgehend der hier vorhandenen Bestandsbebauung, welche sich traufständig und nah zur Straße hin orientiert

f) Schwerpunktsetzungen in Bezug auf Nutzung, Dichte und öffentliche Räume

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics - Art.16.1.2f

- Aufgrund der geringen Plangebietsgröße gibt es keine übergeordnete Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Dichte; diese soll sich gleichmäßig über das Plangebiet verteilen.
- Einzige vorgesehene Funktion ist die Wohnfunktion.

g) Verteilung / Anordnung der städtebaulichen Dichten

la répartition sommaire des densités - Art. 16.1.2g

- An die Umgebung angepasste, aufgelockerte Bebauungsdichte, vgl. auch Kapitel 6 - Steckbrief SD

h) Gebäudetypologie und Durchmischung

la typologie et la mixité des constructions - Art. 16.1.2h

- Einfamilienhäuser in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

i) 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

- Lage an einem relativ stark geneigten Hang (bis 20% Gefälle) bedingt entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäude mit rez-de-jardin, Abböschung der Aussenräume etc.)
- Der Flächenzuschnitt begünstigt eine Entwicklung parallel zu den Höhenlinien

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

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

- Sichtbeziehungen ergeben sich zum nördlich gelegenen Kirchturm sowie nach Süden und Westen in den tiefer gelegenen Landschaftsraum der Umgebung
- Aufgrund der vorgesehenen Erschließung von Süden her ergibt sich ein noch zu definierender Übergang von der Bebauung zum östlich angrenzenden Freiraum (Baumreihe, Hecken o.ä.)

k) 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

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmal geschützten oder schutzwürdigen Gebäude und Objekte oder anderweitig charakteristische Elemente vorhanden
- Im Norden grenzt die Fläche an ein historisches landwirtschaftliches Gebäude an, welches über der örtlichen Durchgangsstraße *Kriibsebaach* sitzt und entsprechend integriert werden sollte

Potenziale und Restriktionen im Bereich des Plangebiets



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l.
Fonds de plan: PCN 2026, Orthophotos 2025 © ACT

3. Verkehr und technische Infrastrukturen

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

a) Verkehrsbeziehungen und -verbindungen

les connexions - Art. 16.1.3a

- Gegenwärtig ist das Plangebiet lediglich über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zugänglich. Die zukünftige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neue (Wohn-) Straße des PAP *In der Geich* (PAP NQ EP 1), die im Norden an die örtliche Durchgangsstraße *Kriibsbaach* anschließt

b) 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

- Das Plangebiet kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausschließlich über eine Straße von Süden her erschlossen werden, d.h. diese wird als Sackgasse mit Wendemöglichkeit am Ende vorgesehen; dadurch

bekommt der öffentliche Raum einen sehr ruhigen Charakter und kann so von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden

- Eigene Fußwegeanbindung mit Gefälle aus dem zentralen Raum an die Straße *In der Geich*

c) Parkraumkonzept

un concept de stationnement - Art. 16.1.3c

- kein spezifisches Parkraumkonzept aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße vorgesehen
- Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken als Maßgabe
- Öffentliche Parkplätze für Besucher integriert in den Straßenraum u.a. zur Verkehrsberuhigung

d) Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr

les accès au transport collectif - Art. 16.1.3d

- Nächstgelegene Bushaltestelle im Ortskern über den vorgesehenen Fußweg etwa 300 m entfernt (vom zentralen Wohnhof aus gemessen)

e) Wesentliche technische Infrastrukturen – Regenwassermanagement

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

- Im Plangebiet selbst sind keine Infrastrukturen vorhanden - Anschluß an die Wasserversorgung ist zu prüfen (Hanglage über der Straße *In der Geich*)
- Anschlußmöglichkeit an Entwässerungskanäle (starkes Gefälle zu beachten)
- Retention und Ableitung in den nahe gelegenen Kriibsebaach gut integrierbar
- Unproblematische Integration in Netze der Stromversorgung und Telekommunikation

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

a) 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 ergänzt den PAP *In der Geich* (mit einer intégration paysagère in östlicher Richtung), entsprechend sind hier keine Maßnahmen erforderlich
- Weiter östlich befinden sich Wiesenflächen mit Obstbaumbeständen, in deren Richtung ein weicher, offen gestalteter Übergang wünschenswert ist; dieser ist über die Eingrünung der einzelnen Grundstücke herstellbar

b) Grünverbindungen und ökologische Vernetzung

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

- Die wesentlichen ökologischen Korridore liegen westlich und östlich des Plangebiets (Kriibsebaach und Wiesenflächen mit Obstbaumstrukturen); diese werden durch die Entwicklung der Fläche nicht beeinträchtigt
- Die im PAG für den PAP NQ EP 1 festgesetzte zone intégration paysagère (IP) zwischen PAP-Fläche und Plangebiet stellt die Vernetzung auf lokaler Ebene sicher
- Eingrünungsmaßnahmen der privaten Parzellen stellen zusätzliche ökologische Vernetzungsoptionen dar

c) Zu erhaltende Biotopstrukturen

les biotopes à préserver - Art. 16.1.4c

- Im Plangebiet befinden sich gemäß Art. 17 geschützte Einzelbäume, die im Rahmen der Planung erhalten werden sollen
- Die Eingriffe in die gemäß Art. 17 geschützten Habitate sind über den Kompensationspool (Ecopoints) auszugleichen. Dies erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigungsanfrage auf PAP-Ebene
- Die Eingriffe in die gemäß Art. 21 geschützten Habitate sind über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebiets zu kompensieren. Dies erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Genehmigungsanfrage auf PAP-Ebene

5. Realisierungskonzept

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

a) Realisierungsprogramm

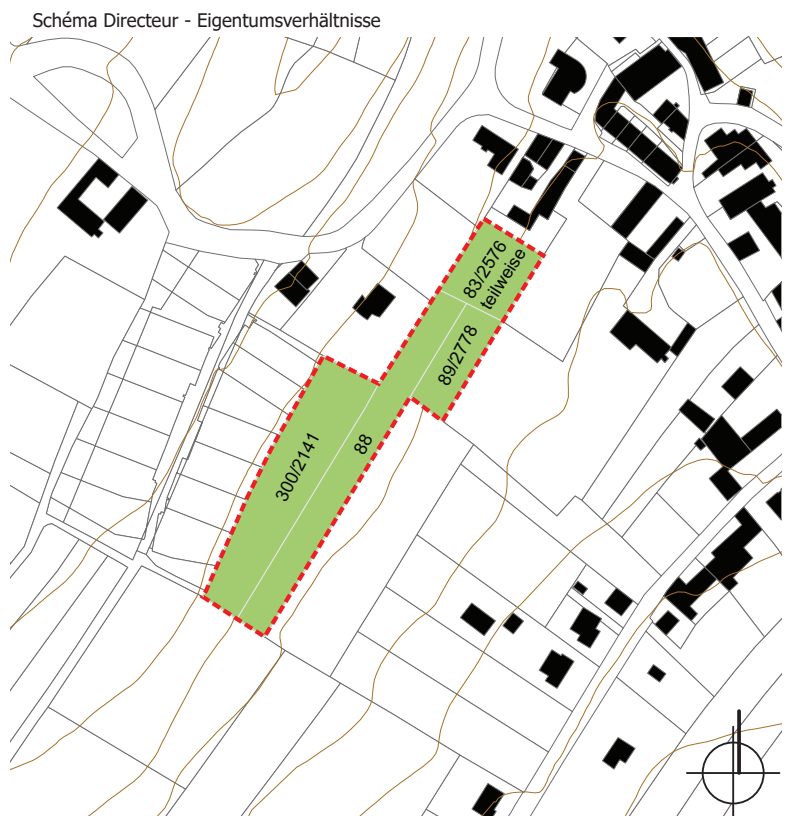
le programme de réalisation du projet - Art. 16.1.5a

- Realisierung des Konzepts aufgrund der Flächengröße in einer Phase vorgesehen
- Zur Realisierung des Projekts sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung und die Administration de la Gestion de l'Eau zu beteiligen.

b) Machbarkeit / Umsetzbarkeit

la faisabilité - Art. 16.1.5b

- Die einzelnen Parzellen gehören einer Eigentümergemeinschaft
- Innerhalb des Gebiets müssen sämtliche Infrastrukturen neu geschaffen und die Anschlussmöglichkeiten geprüft werden



Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: PCN 2026

c) Entwicklungsphasen

le phasage de développement - Art. 16.1.5c

- Projekt ist in einer Phase durchführbar

d) Abgrenzung verschiedener PAP Flächen

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

- Flächenkonzeptionierung ist als ein PAP zu sehen

6. Steckbrief Schéma Directeur "*Beim Knapbaumchen*" in Eppeldorf (SD-EP 5 / NQ-EP 5)

Rahmenbedingungen

- Flächengröße ca. 84 Ar, 1 Eigentümergemeinschaft
- Lage: südwestlicher Ortsrand (Nebenstraßen)
- Vorhandene Infrastrukturen in der Umgebung: Trinkwasser-, Energie- und Telekommunikationsleitungen, Mischwasserkanal
- Umgebende Nutzungen: Wohnen, Landwirtschaft
- Umgebende Gebäudetypologien: freistehende EFH, landwirtschaftliche Gebäude
- Topographie: stark geneigter Hang (19-20%) in West-Ost-Richtung, Exposition nach Westen
- Geschützte Biotop- und Habitatstrukturen befinden sich auf dem Plangebiet und grenzen an dieses an

Städtebau und Ortsentwicklung

- Geplante Nutzung: Wohnen
- Mögliche Gebäudetypologien: freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss
- Gebäudeausrichtung: Ausrichtung der Gebäudestruktur am Verlauf der Höhenlinien, vornehmlich traufständig zur Erschließungsstraße
- Erhalt der Sichtbeziehungen in Richtung Kirche & Landschaftsraum

Verkehr und technische Infrastrukturen

- Innere Erschließung aufgrund des Flächenzuschnitts in Form einer Stichstraße, konzeptioniert als *zone résidentielle* mit ergänzenden Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit (Fahrbahnverschwenk im Straßenraum o.ä.)
- Anschlussmöglichkeiten an örtliches Kanalnetz sowie Trinkwasserleitungen über die (neue) Straße *In der Geich*

Landschaft und Freiraum

- Integration in das Orts- und Landschaftsbild, u.a. durch:
 - Erhalt bestehender Biotopstrukturen
 - Vernetzung mit umgebenden Landschaftselementen (Streuobstwiesen)

Realisierungskonzept

- 1 PAP: Entwicklung als ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Konzept in einer Phase

NQ-EP 5		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,60
	-		-
CSS	0,60	DL	15,0
			-

Schéma Directeur Plan



Schéma Directeur Eppeldorf "Beim Knapbaumchen" (SD-EP 5 / NQ-EP 5)

Quelle: Bearbeitung pact s.à r.l. Fonds de plan: Orthophotos 2025 und PCN 2026 © ACT

LÉGENDE-TYPE DU SCHÉMA DIRECTEUR

- 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...

faible

moyenne

forte

densité

Espace public

- espace minéral **c**éramé / ouvert
- espace vert **c**éramé / ouvert
- Centralité
- Element identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifique
- Séquences visuelles
 - axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau motorisé (inter- / intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (inter- / intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

- B
- G

Infrastructures techniques

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

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

- Coulee verte
- Biotopes à préserver
- Biotopes à compenser
- Surfaces pour mesures compensatoire