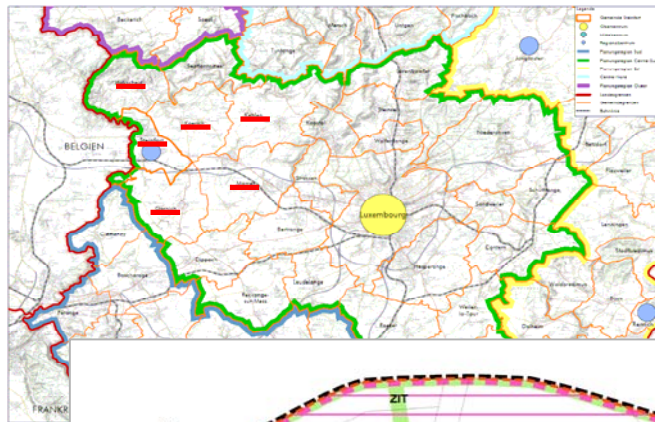


PLAN DIRECTEUR ZAER - GRASS



Plan d'aménagement Particulier (PAP) ZAER Grass - Plan directeur

(règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune)

erstellt im Auftrag der

Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays (ZARO)

4, Square Patton L-8443 Steinfort

Tel: 399 313-1

Télécopie: 390 015

Email: info@steinfort.lu

durch

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

2, Parc d'Activités Syrdall; L-5365 Munsbach

tél. 26 25 95 15 fax 26 25 95 16
info@zimplan.lu www.zimplan.lu

und



Oeko-Bureau

Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement

BP 44 • L-3701 Rumelange

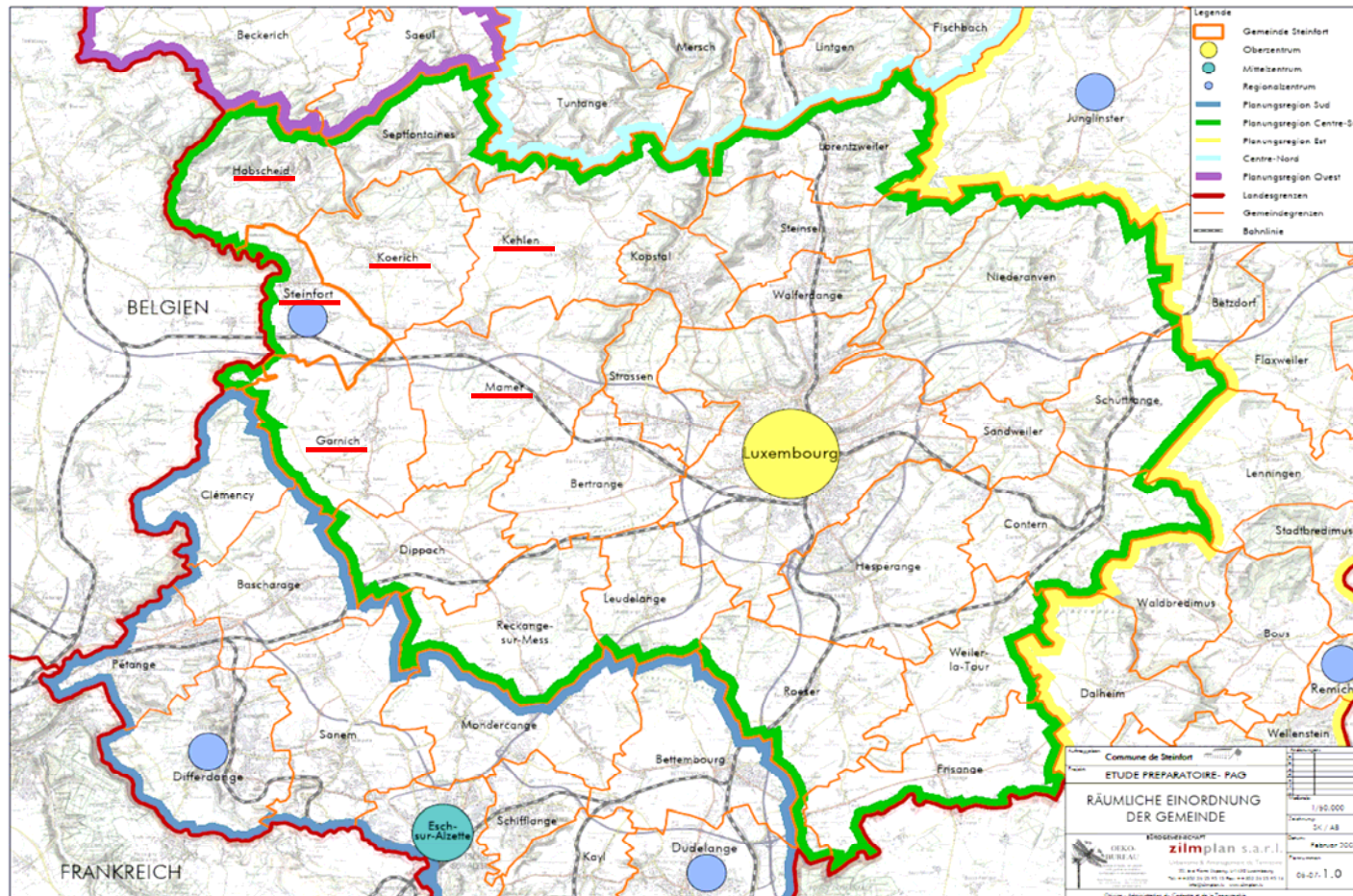
Tél.: 56 20 20 • Fax: 56 53 90

e-mail: oekoburo@pt.lu

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

ZARO: Syndicat «Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du Pays (ZARO)», créé par les communes de Garnich, Hobscheid, Kehlen, Koerich, Mamer et Steinfort



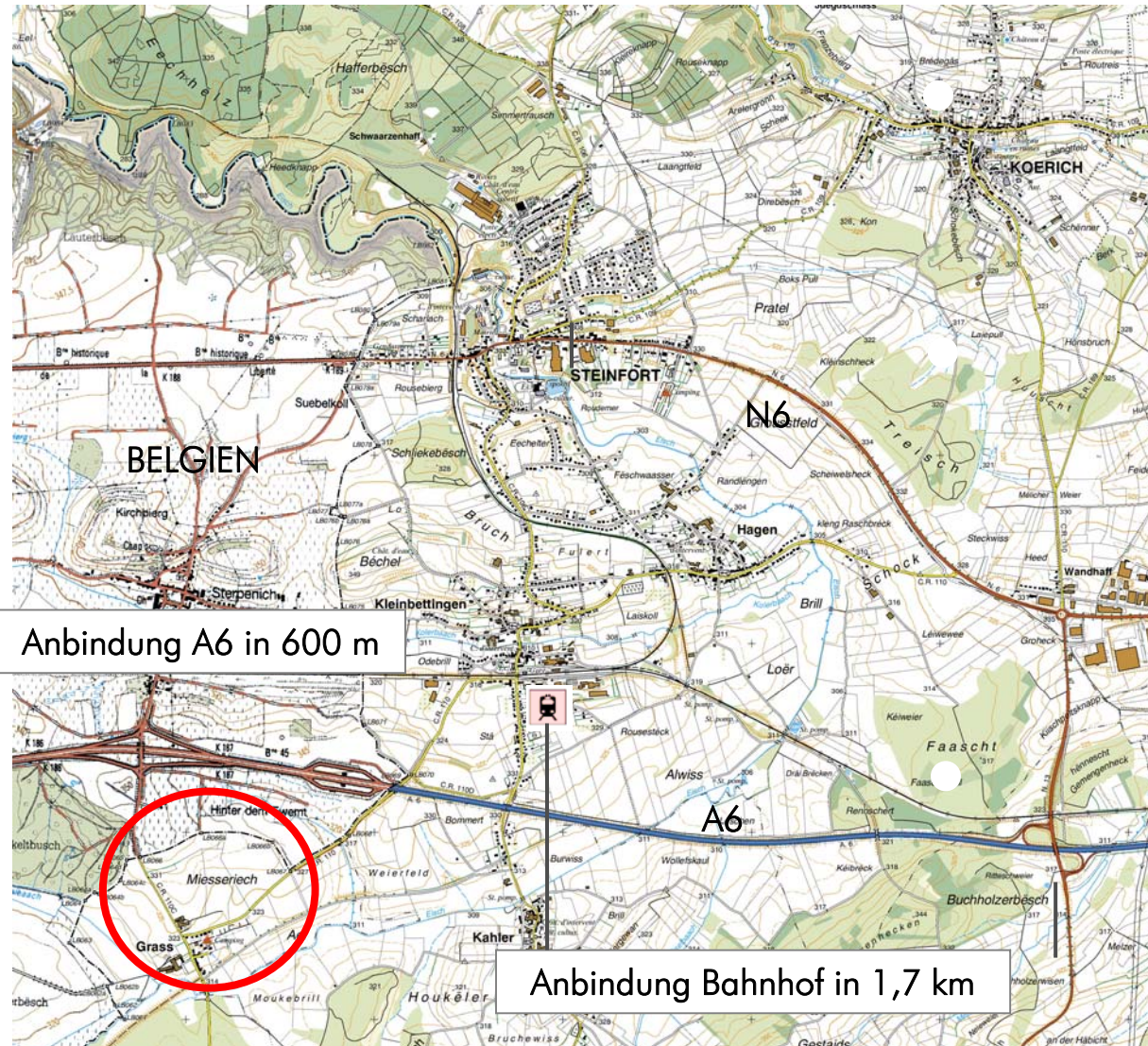
Arrêté grand-ducal du 31 octobre 2008 autorisant la création du syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays, en abrégé «ZARO» (Memorial A - N° 168 du 21 novembre 2008)

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Steinfurt: Regionalzentrum - Wohn- und Arbeitsplatzstandort

Grass: kleinste Lokalität der Gemeinde Steinfurt mit ca. 60 Einwohnern,
unmittelbar an der belgischen Grenze



PLAN
DIRECTEUR
ZARO - GRASS

Ausschnitt **PAG** de la Commune de Steinfort

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

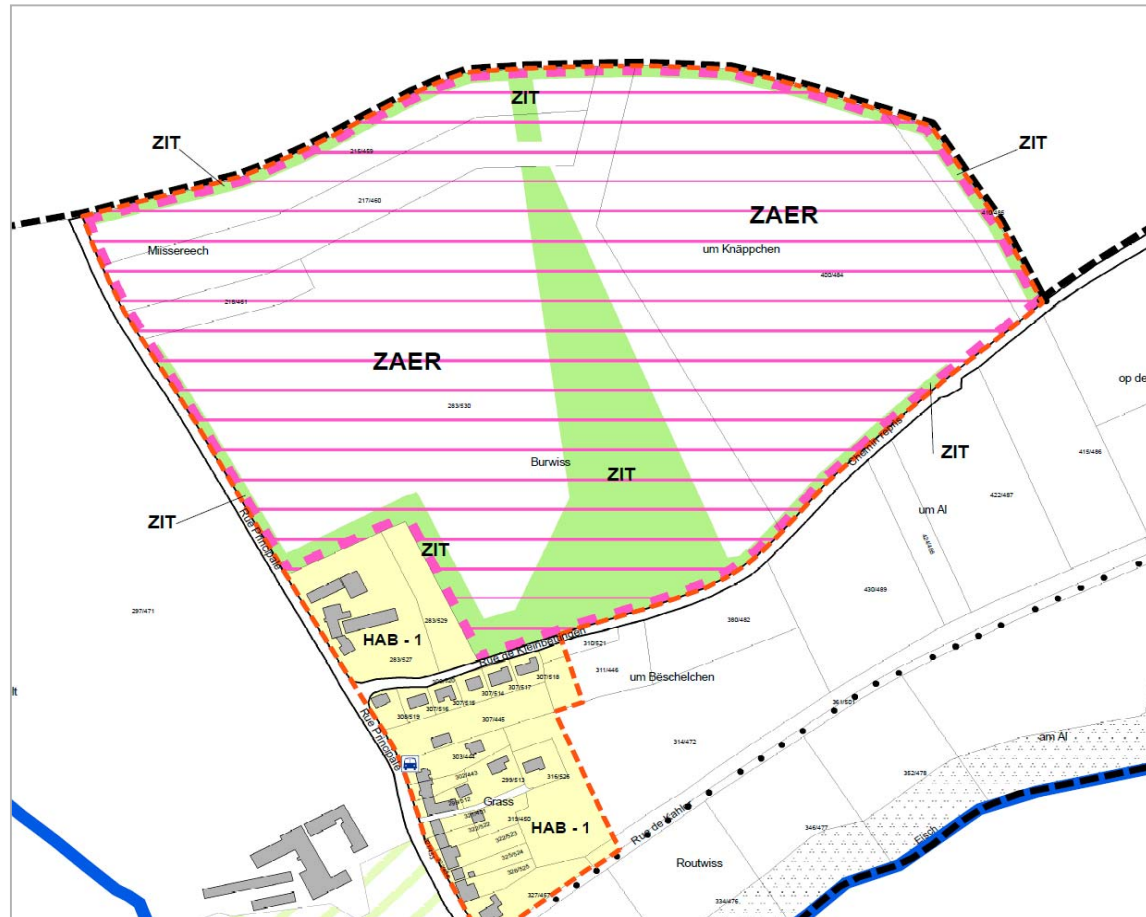
5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Zones d'activités économiques à caractère régional (Art. 60)



Zones d'isolement et de transition (Art. 36)



Zones d'habitation 1

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Die ZAER Grass liegt nördlich der Lokalität Grass. Im Norden des Geltungsbereich grenzt Belgien an, unmittelbar hinter der Grenze befindet sich IKEA.

Im südwestlichen Bereich der Fläche befindet sich ein ehemaliger Bauernhof, der derzeit gemäß des PAG als Zone d'habitation 1 überplant wird.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Gesetzliche Grundlagen Plan directeur (1):

Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Art. 29 Contenu du plan d'aménagement particulier

...

Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant **un terrain non encore viabilisé de grande envergure**, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier **est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée**, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent **est complété par un plan directeur** couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

...

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Gesetzliche Grundlagen (2):

Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Art. 5 Définition. Le plan directeur d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier met de façon schématique en valeur la zone urbanisée ou à urbaniser qu'il recouvre en arrêtant les orientations fondamentales de l'aménagement des fonds concernés ou de la restructuration du tissu urbain existant. Le plan directeur se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

Art. 6.- Objet. Le plan directeur assure l'intégration du plan d'aménagement particulier qu'il concerne dans le contexte urbain arrêté par le plan d'aménagement général de la commune en déterminant ses jonctions fonctionnelles avec les zones limitrophes. Il peut également arrêter, en fonction de l'envergure du plan d'aménagement particulier, les différentes phases à respecter pour sa réalisation.

Art. 7.- Contenu. Le plan directeur reprend au moins les éléments suivants:

- a. les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent;
- b. la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots;
- c. les interfaces avec les quartiers voisins;
- d. la densité différenciée par îlots;
- e. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier;
- f. les prescriptions dimensionnelles sommaires;
- g. un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé);
- h. un concept de circulation (motorisé et non motorisé) avec un concept de stationnement;
- i. le gabarit et le statut des voies principales et secondaires;
- j. les caractéristiques et la configuration du réseau et des équipements de transport en commun;
- k. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires;
- l. un concept de transport en commun;
- m. les caractéristiques et la configuration des infrastructures et équipements de transport en commun;
- n. les caractéristiques et la configuration des espaces publics;
- o. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

Le contenu du plan directeur peut faire l'objet d'un cahier des charges type à élaborer par l'autorité tutélaire.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain (rgd Art. 7a,g)

2 Programmation urbaine (rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les quartiers voisins (rgd Art. 7c)

4 Densité (rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine précisée (rgd Art. 7e)

6 Prescriptions dimensionnelles (rgd Art. 7f)

7 Concept de circulation (rgd Art. 7 h) Voies principales et secondaires (rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en commun (rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et espaces verts (rgd Art. 7 n, o)

Motivation für den Plan directeur:

Ein charakteristisches Merkmal der Gemeinde Steinfurt sind die **zahlreiche Gewerbe- und Industriestandorte**, die zur Funktion der Gemeinde als wichtiger **Arbeitsplatzstandort in der Region** beitragen und damit ihre **Rolle als Regionalzentrum** stärken, aber auch zu **Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe** führen.

Bereits im Zuge des Gemeindeentwicklungsberichts stellte sich die dringende Notwendigkeit, **Alternativflächen insbesondere für die innerörtlich ansässigen Unternehmen zu finden**, die aufgrund mangelnder Flächenreserven keine Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung ihrer Betriebe mehr haben. Zudem entstehen durch gestiegene Transportbewegungen zunehmend Störungen im innerörtlichen Straßenverkehr und Konflikte mit den umliegenden Nutzungen, vor allem der Wohnnutzung.

Schon seit einiger Zeit hatte die Gemeinde die Flächen von ca. **27 ha nördlich des Ortsteils Grass als potenzielle Gewerbeflächen** im Bedarfsfall ins Auge gefasst. Auch innerhalb eines Standortvergleichs zeigte sich eine gute Eignung des Standortes, insbesondere aufgrund der guten und raschen Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit einer für die bestehenden Siedlungsbereiche störungsfreien Anbindung an die vorhandene Autobahnanschlussstelle Sterpenich.

Da ein **regionaler Lösungsansatz** angestrebt wurde, haben sich die Gemeinden Garnich, Hobscheid, Kehlen, Körich, Mamer und Steinfurt auf die Schaffung einer regionalen Gewerbezone im Westen des Landes geeinigt. Zur Bildung, Planung, Förderung und Bewirtschaftung dreier regionale Gewerbestandorte - Grass, Windhof, Kehlen - hat man sich auf die Bildung des **interkommunalen Syndicats ZARO** geeinigt.

Die Neuerschließung der **Gewerbezone Grass** soll aufgrund der guten eigentumsrechtlichen Voraussetzungen, die eine schnelle Realisierung des Projektes ermöglichen, als **Initialprojekt des ZARO** mit erster Priorität entwickelt werden. Die entsprechende Teiländerung des PAG der Gemeinde Steinfurt wurde im xxx 2009 genehmigt, worauf mit den Arbeiten für den PAP begonnen werden konnte.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Es ist geplant, auf der zu Fläche eine **Gewerbezone regionalen Charakters** zu realisieren. Die gewerblichen Betriebe befinden sich auf zwei Teilflächen, die durch eine Straße miteinander verbunden sind. Zwischen den beiden Teilflächen ist eine Grünfläche geplant, die der Aufnahme der notwendigen Retentionsflächen dient und als **Grünfläche mit Erholungs- und Aufenthaltsqualität** gestaltet werden soll.

Am Übergang zwischen Gewerbezone und Grünfläche ist eine Fläche geplant, die für einen **Restaurant-Betrieb sowie kleinere Geschäfte** vorgesehen ist.

Zielgruppe sind in erster Linie die hier Beschäftigten, aber auch den Einwohner der Ortschaft Grass kommen die neuen Infrastrukturen zugute, insbesondere da in Grass bisher keine Versorgungseinrichtungen oder öffentliche Grünflächen existieren.

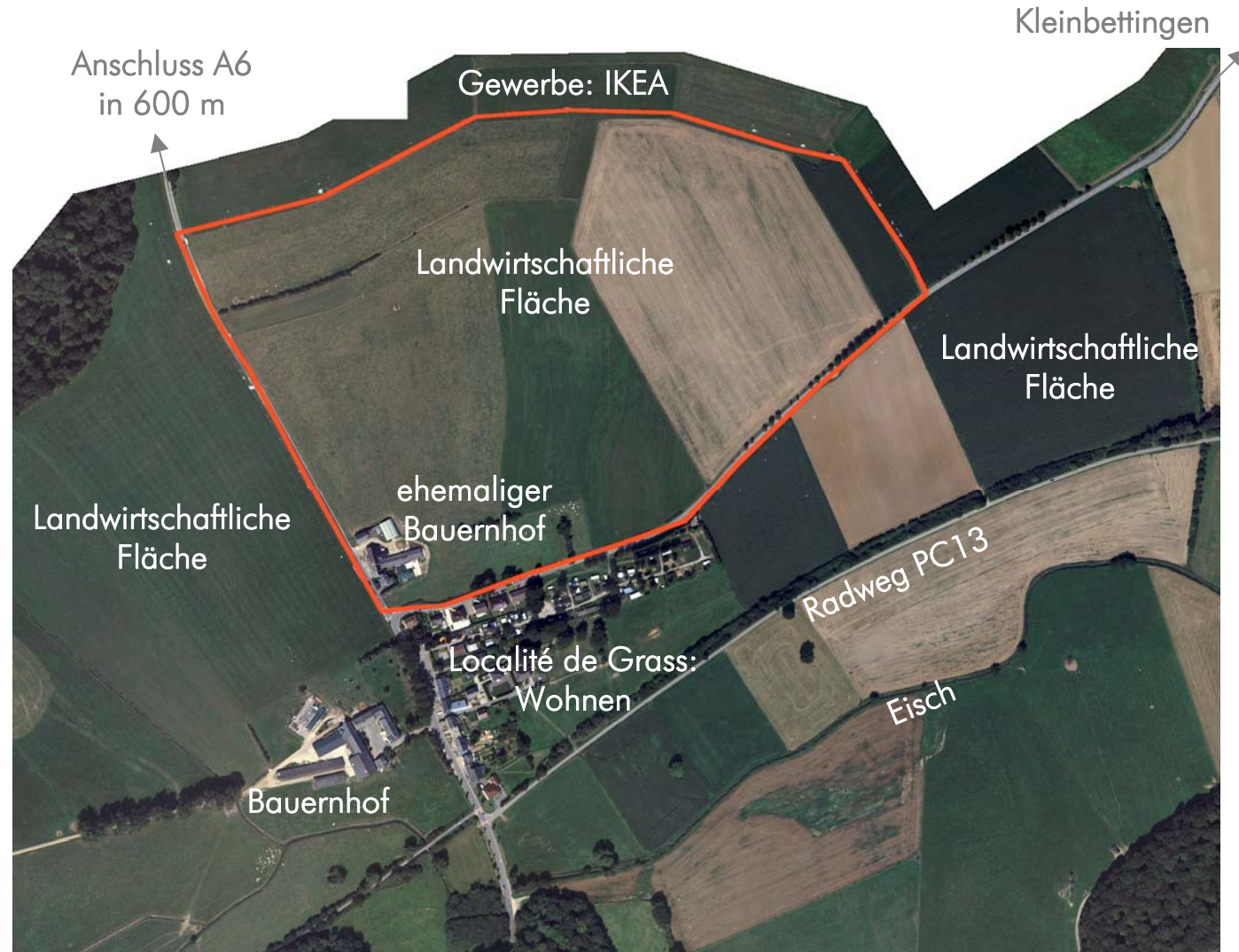
Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird **Steinforts zentralörtlicher Anspruch** unterstrichen.

Die regionale Gewerbezone bietet folgende **Standortvorteile**:

- optimaler Anschluss an die **Autobahn** ohne Durchfahrt von Ortschaften und damit ohne Störung der Wohnnutzung.
- Möglichkeit, den zentrumsnahen Gewerbebetrieben in der Gemeinde Steinfurt (und den übrigen Gemeinden) einen Alternativstandort zu bieten, auf dem ausreichend **Flächenpotenziale** zur Verfügung stehen.
- Durch Minimierung der Schnittstellen und deren Abschirmung sind **kaum Nutzungskonflikte** zwischen gewerblicher und Wohnnutzung zu erwarten.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



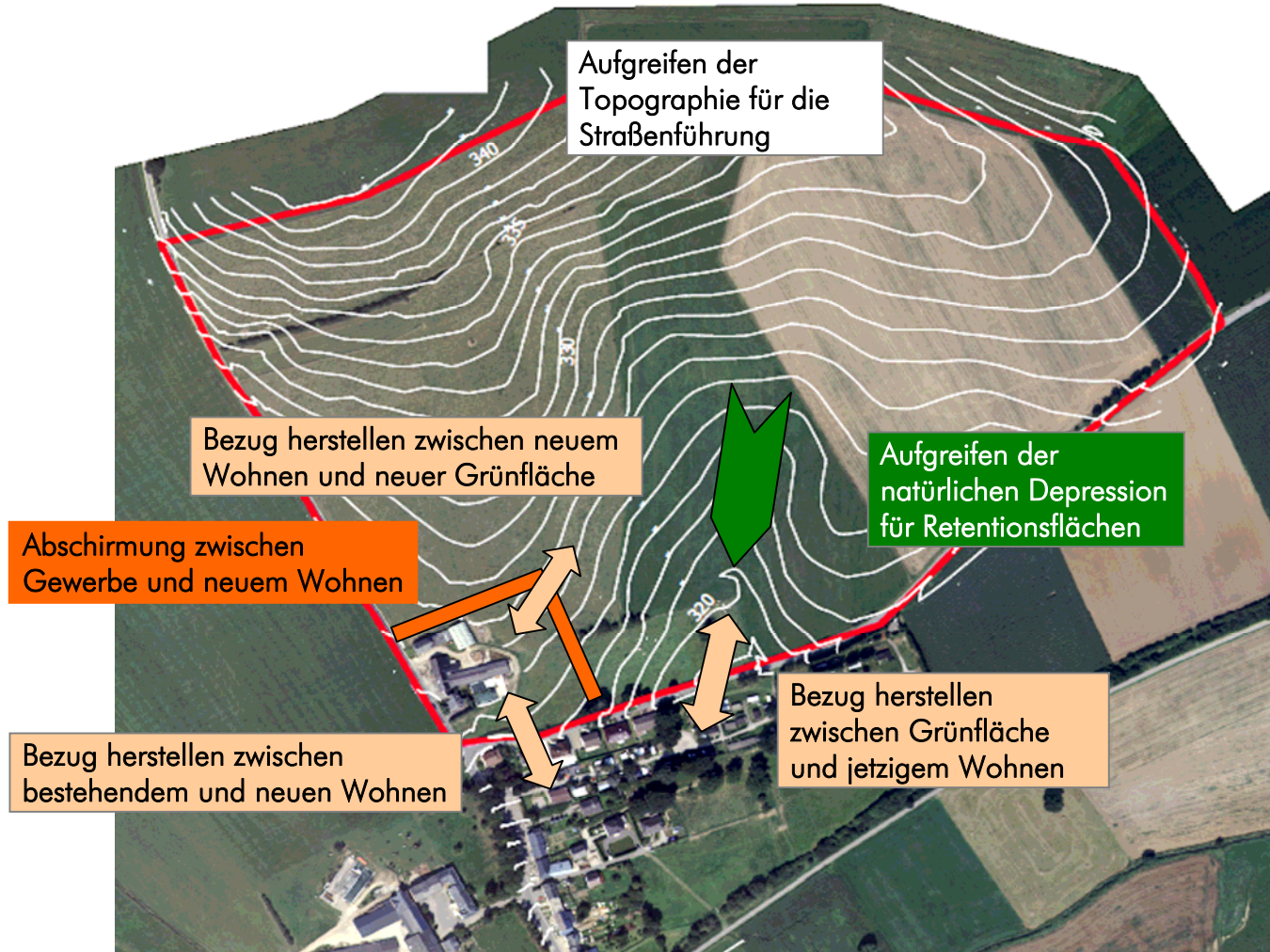
Die ZAER Grass liegt nördlich der Lokalität Grass. Im Norden des Geltungsbereichs grenzt Belgien an, unmittelbar hinter der Grenze befindet sich IKEA.

Im südwestlichen Bereich der Fläche befindet sich ein ehemaliger Bauernhof, der derzeit gemäß des PAG als Zone d'habitation 1 überplant wird.

PLAN
DIRECTEUR
ZARO - GRASS

Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Entwurf

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

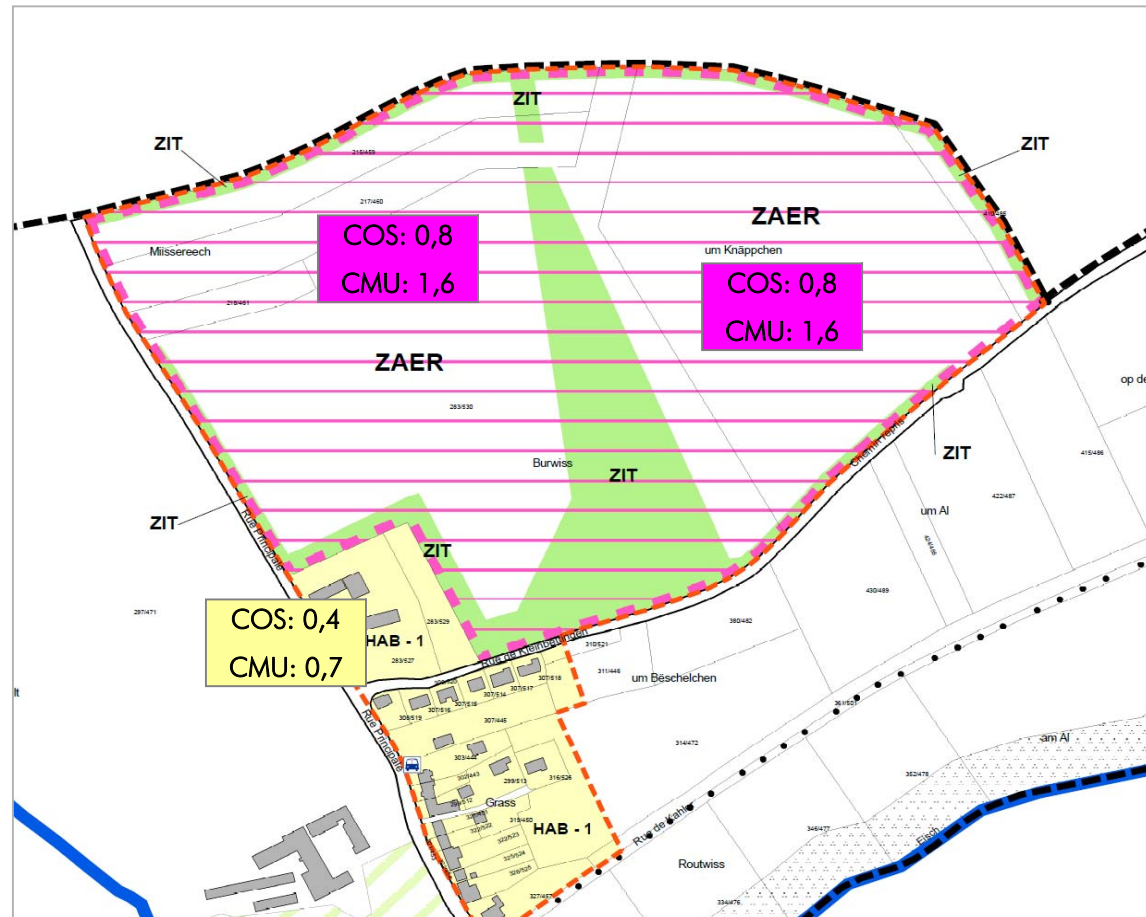
5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Zones d'activités économiques à caractère régional (Art. 60)

→ COS / CMU: 0,8 / 1,6



Zones d'habitation 1

→ COS / CMU: 0,4 / 0,7

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

**5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)**

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



PLAN
DIRECTEUR
ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

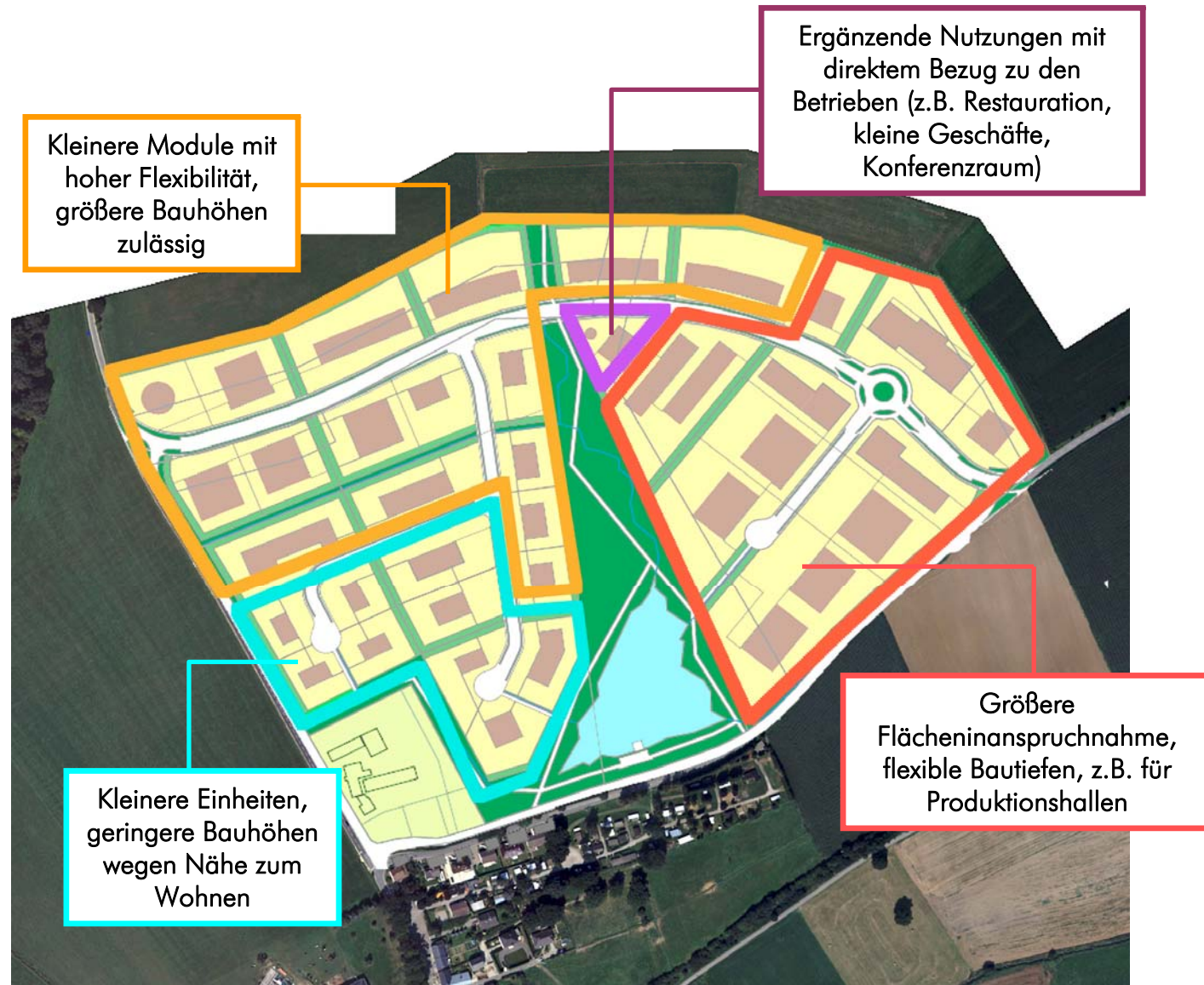
Kernelemente des Entwurfs sind

- Anpassung an die Topographie → Erschließungsstraßen entlang der Höhenlinien, Vermeidung größerer Erdbewegungen
- Schaffung einer Grünfläche entsprechend der natürlichen Geländebewegung im zentralen Bereich der Fläche, an deren tiefsten Punkt Aufnahme der Retentionsflächen
- Herstellen einer Wegebeziehung von der neuen Grünfläche zur bestehenden Ortschaft --> Nutzung der Grünfläche auch durch die Bevölkerung von Grass
- hohe Flexibilität durch die Anwendung von Modulen, die nach Bedarf zusammengelegt werden können
- Abstufung der Höhe der gewerblichen Nutzung von Norden nach Südwesten: niedrige und eher wenig störende Betriebe angrenzend zur neuen Wohnnutzung, größere Hallen im östlichen Bereich
- Einfassung der Gewerbezone durch Grünstreifen --> Sichtschutz von den Straßen her, Abschirmung gegenüber neuer Wohnzone

Eine Phasierung ist nicht vorgesehen. Die notwendigen Infrastrukturen werden zur Verfügung gestellt. Anschließend werden die verschiedenen Baufelder entsprechend ihrer Charakteristik (Flächengröße, Störgrad) belegt.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

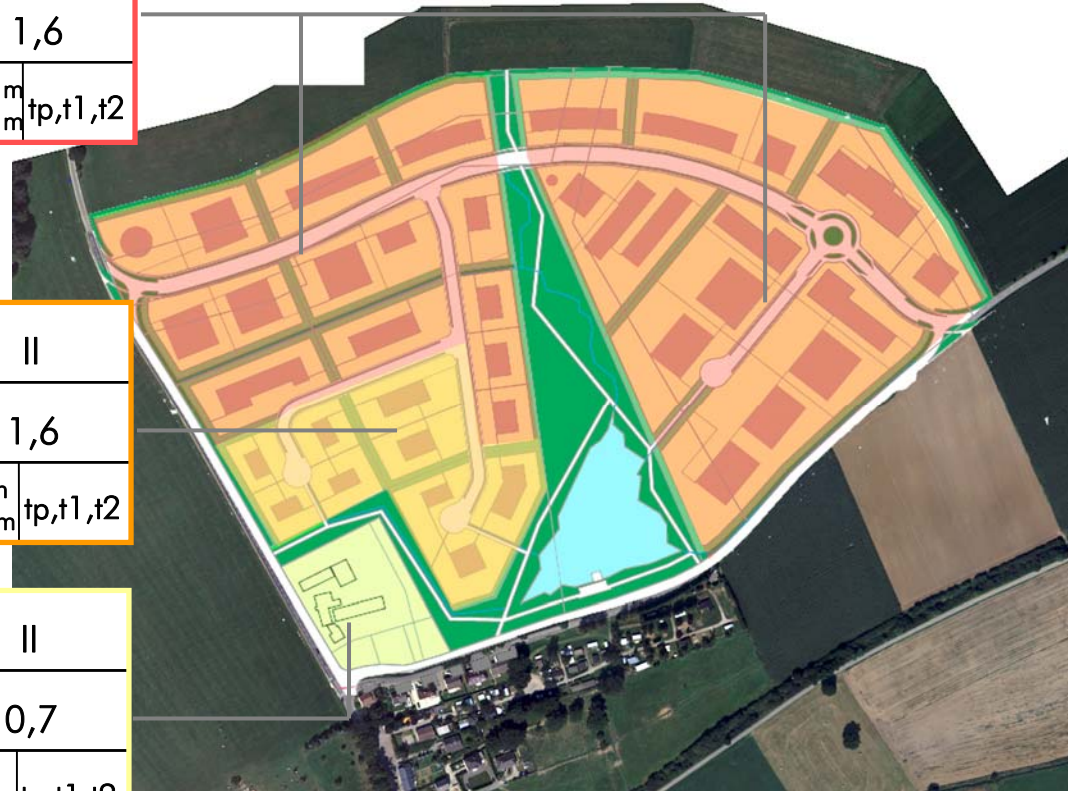
9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

ZAER	III
0,8	1,6
ha-11,0 m hb-13,5 m	tp,t1,t2

ZAER	II
0,8	1,6
ha-7,5 m hb-10,0 m	tp,t1,t2

HAB-1	II
0,4	0,7
mi, mj, mb	hc-6,0 m tp,t1,t2

Zone	Geschosse
COS	CMU
Haustyp	ha-x hb-x
	Dach- form



Die detaillierten dimensionnellen Bestimmungen werden im PAP festgelegt.

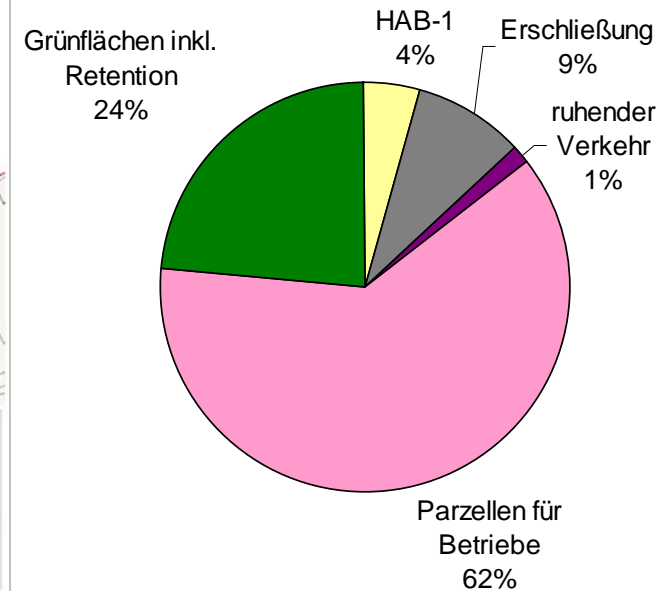
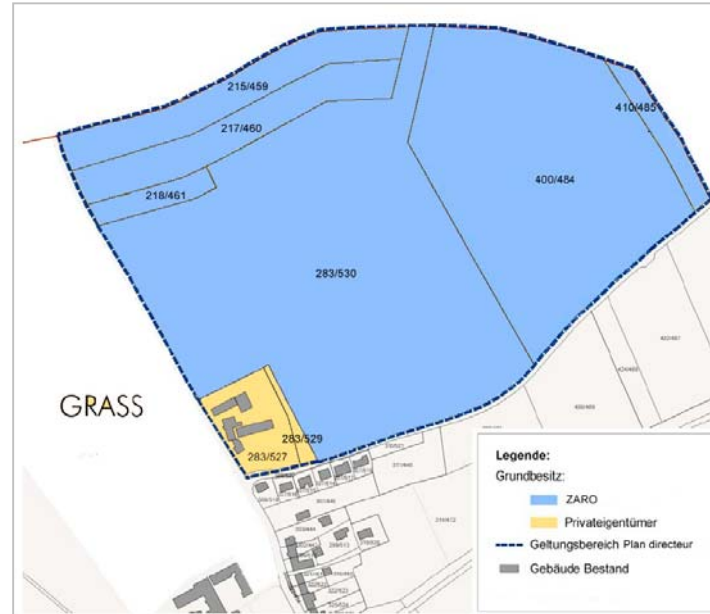
mi: maison isolée
mj: maison jumelée
mb: maison en bande

ha-x: hauteur maximale à l'acrotère de x m
hc-x: hauteur maximale à la corniche de x m
hb-x: hauteur maximale du bâtiment de x m

tp: toiture plate
tx: toiture à x versant(s)

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Alle Angaben vorbehaltlich Aufmaß!

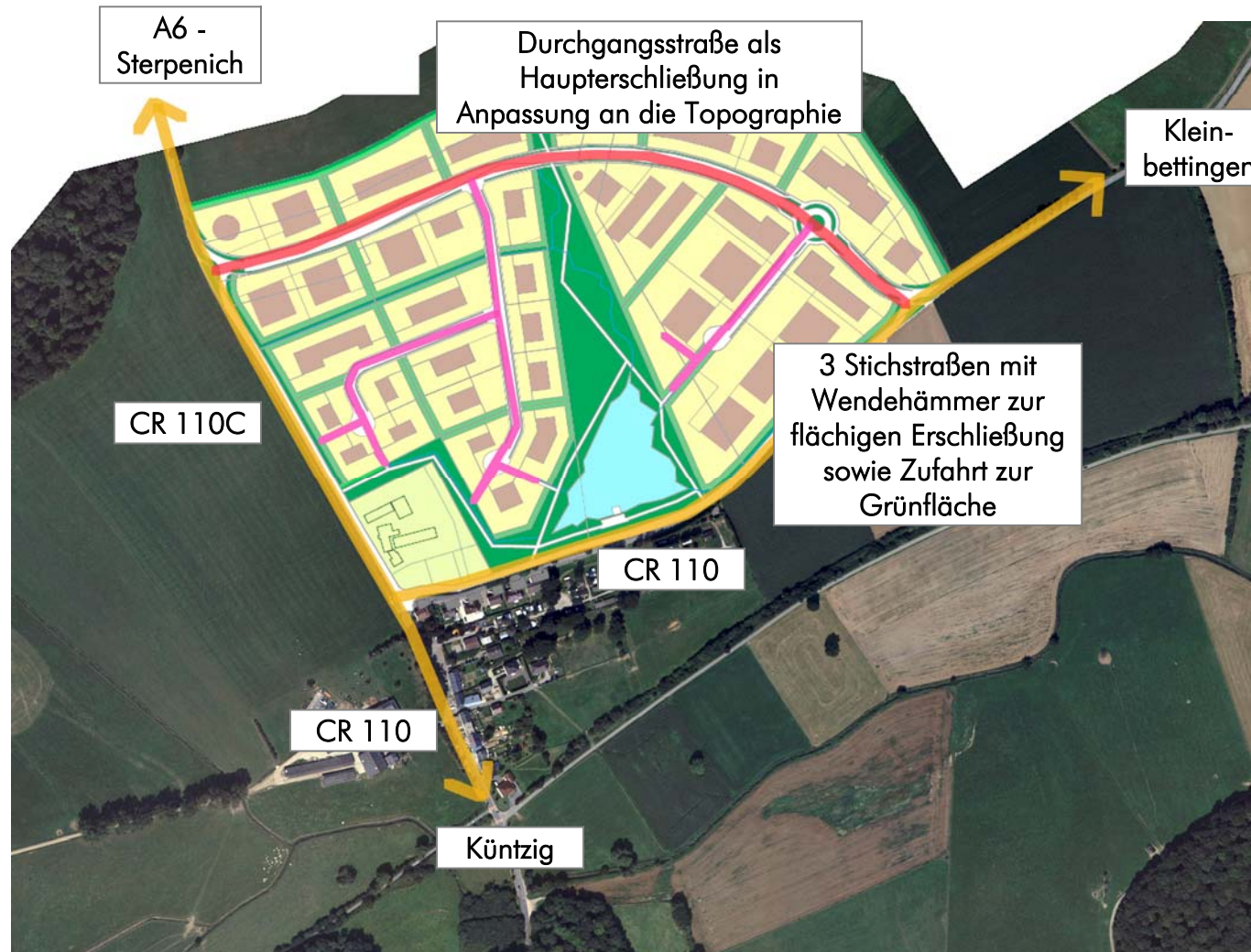
Gesamtfläche Plan directeur: 28,1 ha = 100 %

- Zone d'habitation 1 (private Fläche): 1,23 ha = 4,4 %
- Erschließung inkl. Parkings in der ZAER (Eigentum ZARO): 2,91 ha = 10,4 %
- Flächen für Betriebe (im Eigentum der ZARO): 17,37 ha = 61,8 %
- $> 17,37 \text{ ha} \cdot 0,8 \text{ (COS)} = \text{maximal } 13,90 \text{ ha}$ überbaubare Fläche
- $> 17,37 \text{ ha} \cdot 1,6 \text{ (CMU)} = \text{maximal } 27,79 \text{ ha}$ Geschossfläche
- Grünflächen inkl. Retentionsflächen: 6,69 ha = 23,8%

(davon als öffentlich zugängliche Anlage gestaltet: 3,17 ha)

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 **Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)**
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Durchgängige Haupteerschließung - der Kreisverkehr wurde nach Abstimmung mit der Administration des Ponts & Chaussées nicht weiterverfolgt.

Drei Nebenerschließungen bieten Wendehammer für Lkw

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)

2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)

3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)

4 Densité
(rgd Art. 7d)

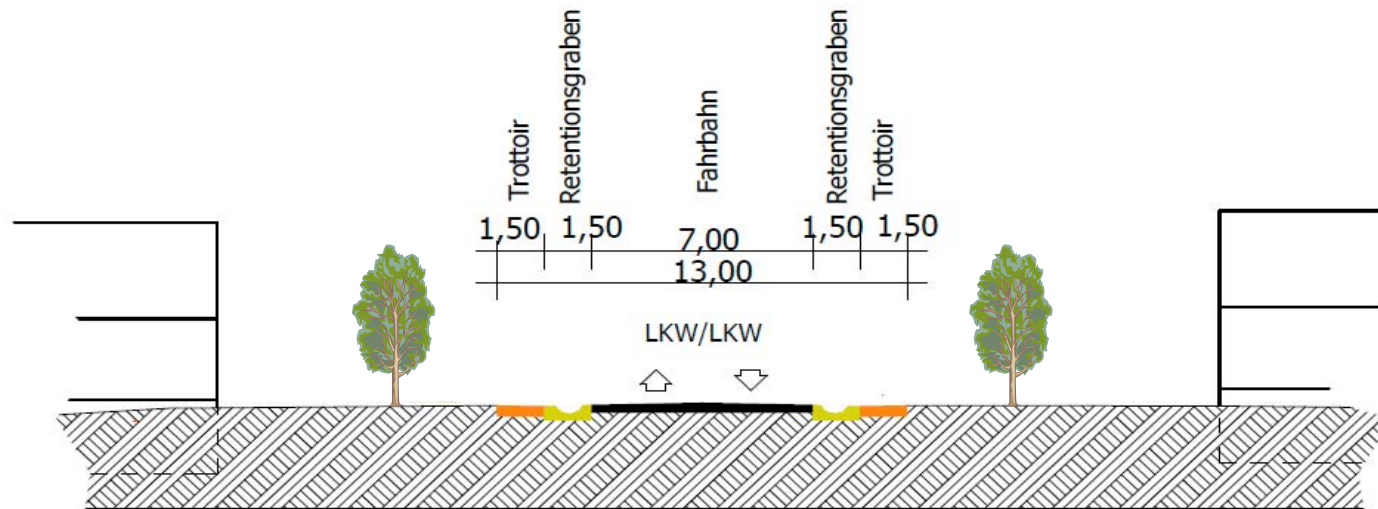
5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)

6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)

7 **Concept de
circulation**
(rgd Art. 7 h)
**Voies principales
et secondaires**
(rgd Art. 7 i, k)

8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)

9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



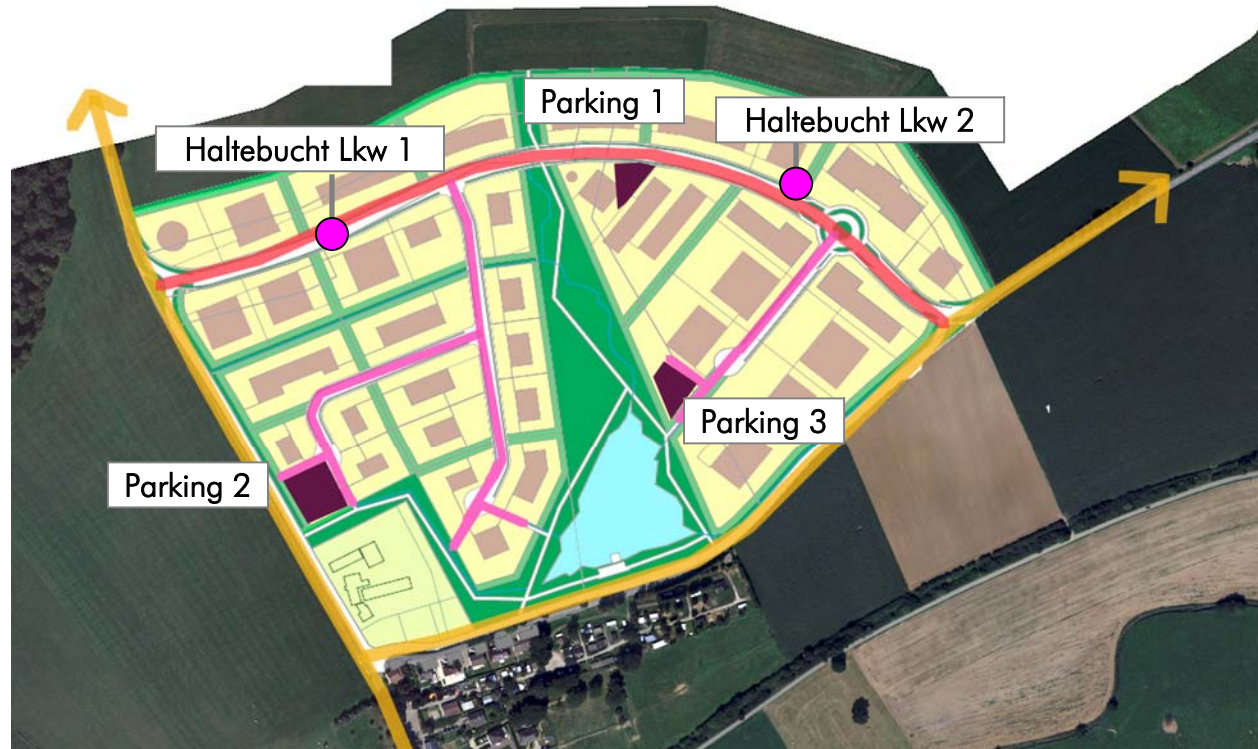
Die **Haupteinschließung** bildet eine zwischen den CR110 und den CR110C eingehängte Straße mit einem Querschnitt von 13 m. Die Fahrbahn mit 2 Fahrstreifen à 3,50 m ist für den Lkw-Verkehr eines Gewerbezone geeignet. Beidseitige Retentionsgräben à 1,50 m dienen der Entwässerung und tragen zur Durchgrünung bei. Beidseitige Trottoirs von je 1,50 m stellen ein Basis-Angebot für Fußgänger dar.

Die ursprüngliche Idee, diese Straße als CR110 einzuklassieren - und den CR110 als kommunale Straße rückzuklassieren - wurde aufgrund einer Abstimmung mit der Administration des Ponts & Chaussées nicht weiterverfolgt. Darüber hinaus würde sich die Anlage von Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke im Falle eines CR als relativ aufwändig erweisen.

Die Nebeneinschließungen weisen den gleichen Querschnitt auf und bieten am Ende jeweils einen Wendehammer für Lkw.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 **Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)**
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

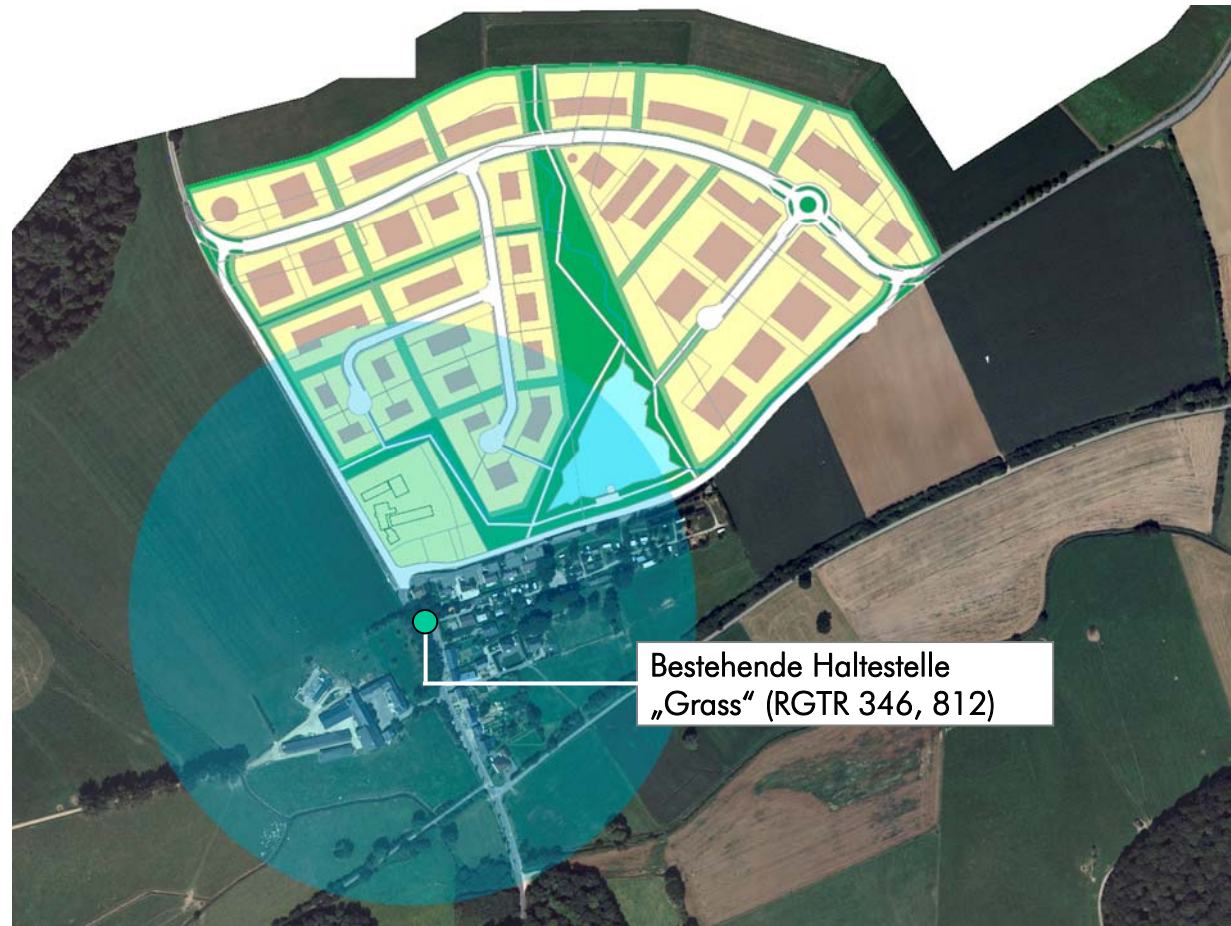


Concept de Stationnement

- Die für die Betriebe erforderlichen Stellplätze sind in Orientierung am Bautenreglement der Gemeinde Steinfurt auf den Parzellen selbst herzustellen.
- Da auf straßenbegleitendes Parken verzichtet wird, um die Flexibilität bei der Einrichtung von Zufahrten zu erhalten, wird öffentliches Parken an insgesamt 3 Standorten in Form von Parkings vorgesehen. Dadurch werden rund 110 öffentliche Parkplätze geschaffen. Die Nähe zur Grünfläche macht Parking 3 auch für Nutzer der Grünfläche interessant.
- Zwei Haltebuchten (kein Parken!) für Lkw an der Hauptstraße erlaubt es Lkw-Fahrern, sich zu orientieren, ohne den Verkehr zu behindern.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

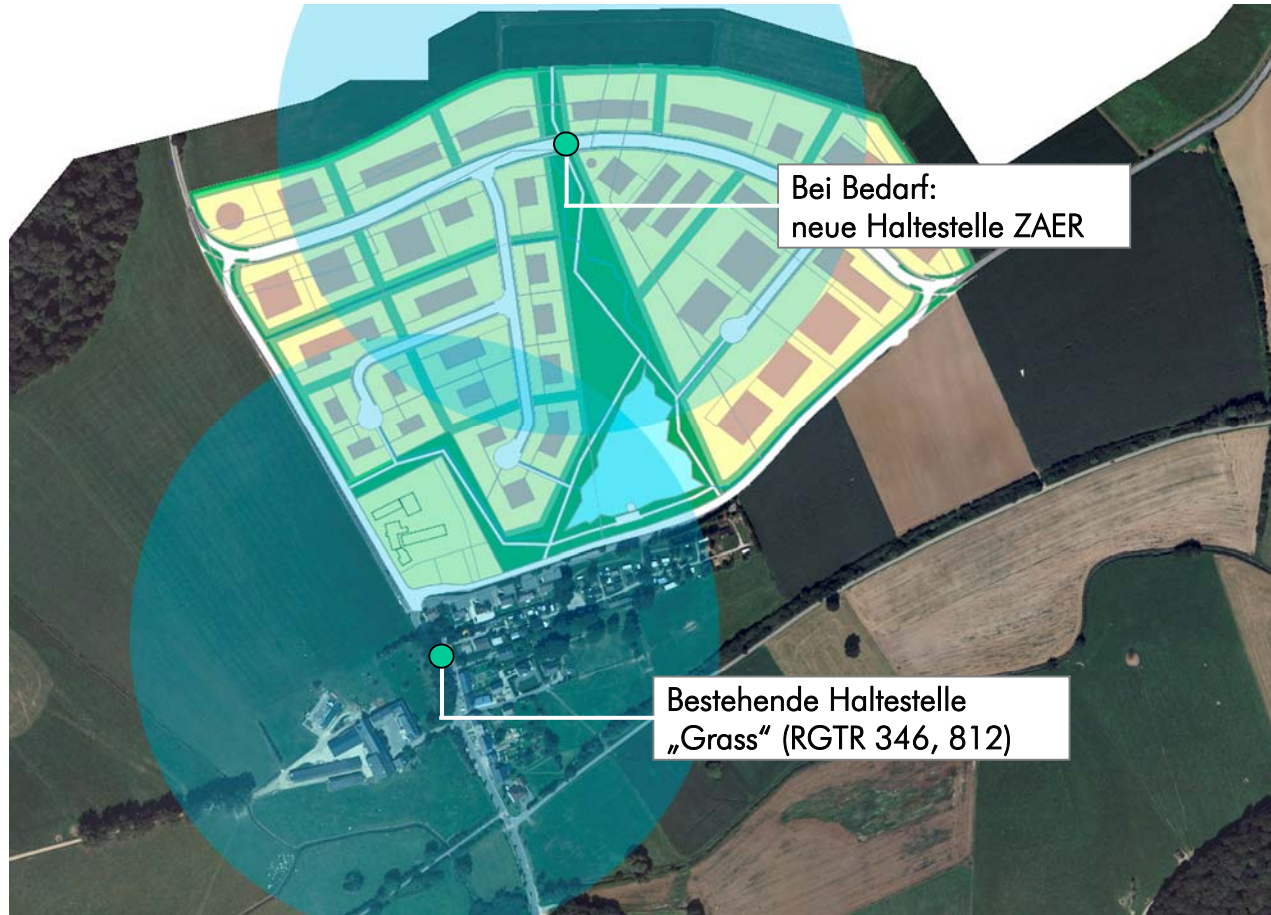
- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Die bestehende Bushaltestelle „Grass“ deckt in ihrem 300 m - Einzugsradius die gesamte Ortschaft Grass sowie das geplante Lotissement und den südwestlichen Teil der geplanten Gewerbezone ab. Die Bushaltestelle wird lediglich von einem Werksbus sowie einem Schulbus bedient, deren Fahrzeiten sich an den Schicht- resp. Schulzeiten orientieren und für die breite Öffentlichkeit nicht von Interesse sind. Mit rund 60 Einwohnern wurde die kritische Masse für eine reguläre Haltestelle weit unterschritten.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

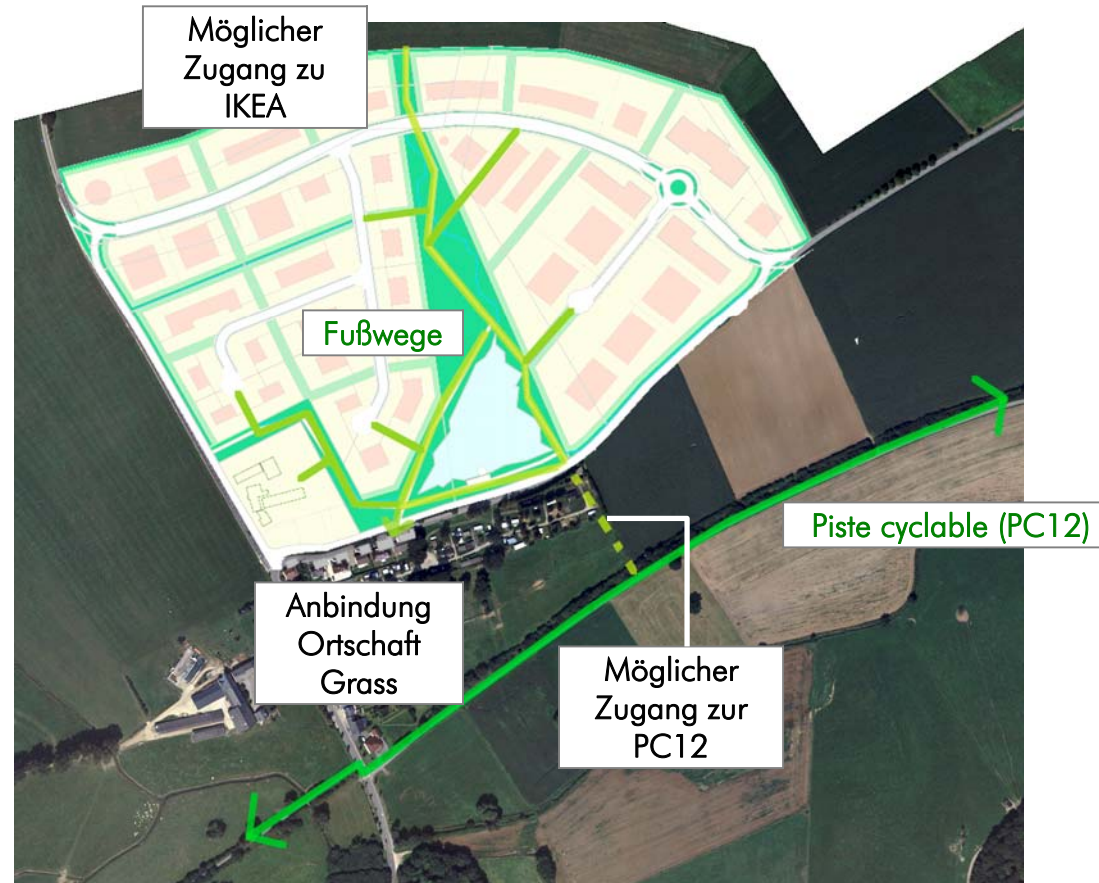


Ideen zur Optimierung des Einzugsbereich bezüglich der regionalen Gewerbezone sehen eine zweite Haltestelle vor. Ob Bedarf besteht, soll nach Realisierung und Bezug der ZAER durch eine konkrete Analyse ermittelt werden. Denkbar wäre beispielsweise die Anbindung an die bestehende Busverbindung Arlon-Luxemburg, die 6 bis 8 Mal täglich IKEA anfährt oder die Bereitstellung eines Shuttle-Busses zum Bahnhof Kleinbettingen.

Die bestehende Haltestelle sollte erhalten bleiben, um die derzeitigen Nutzer nicht zu benachteiligen.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

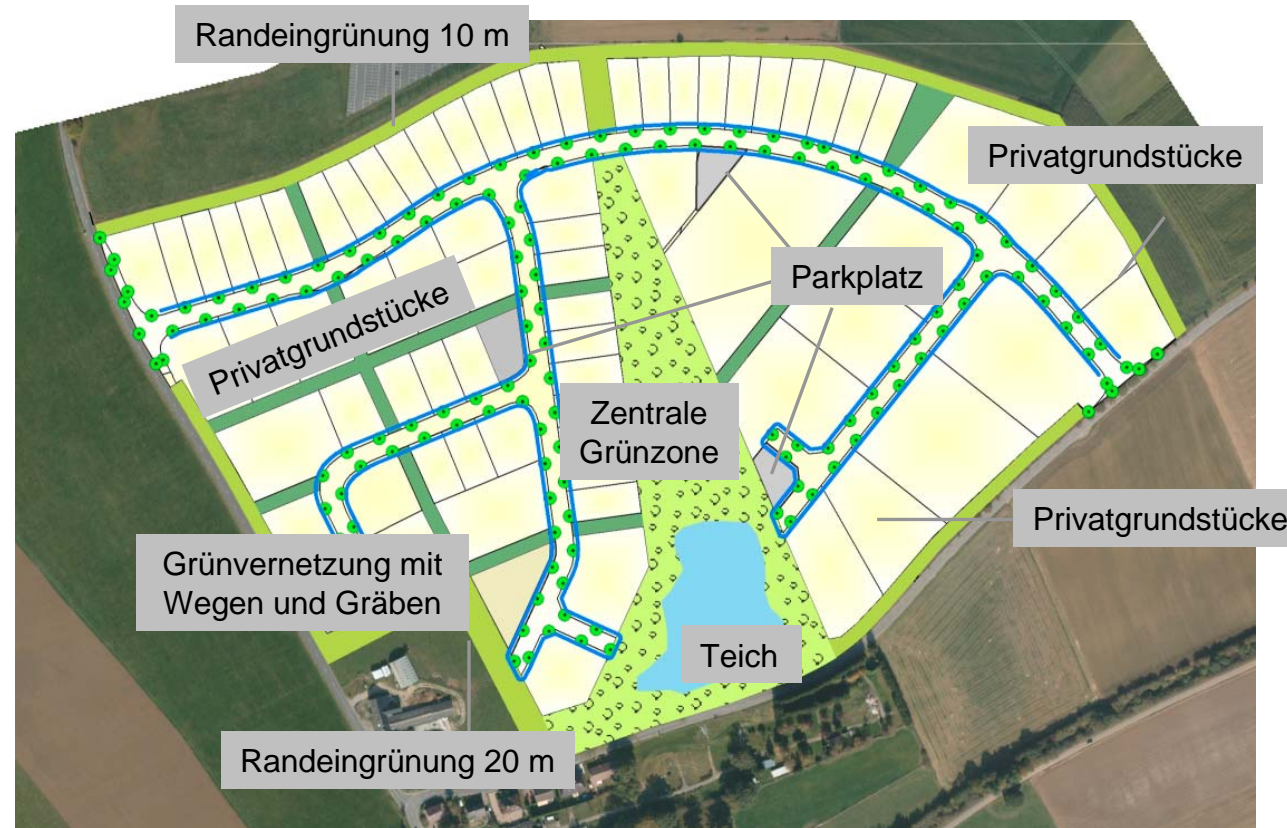
- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)



Ein **zentraler Fußweg** durchquert die ZAER von Nord nach Süd innerhalb der Grünfläche. Sinnvoll wäre im Süden ein **Anschluss an den Radweg PC12**, wodurch ein **Zugang in die Landschaft** geschaffen würde. Zu prüfen ist ebenfalls, ob eine fußläufige Verbindung nach Norden zu IKEA möglich ist. Bisher waren in Grass aufgrund der geringen Größe und der Einbettung in die Landschaft keine reinen Fußwege vorhanden. Innerhalb der ZAER sind für alle Straßen **beidseitig Trottoirs** geplant, die durch Fußwege Richtung Grünfläche weitergeführt werden. Auf diese Weise ist die zentrale Grünfläche von allen Teilen der ZAER gut erreichbar.

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 **Espaces publics et
espaces verts**
(rgd Art. 7 n, o)



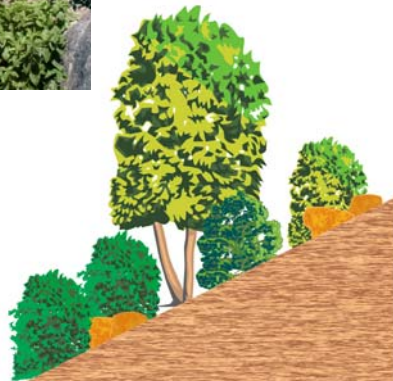
- Randeingrünung (ZIT) mit 10 m bzw. 20 m Breite. Anpflanzung von unterschiedlich dichten Gehölzstreifen
- Alle Parkplätze (außer Fahrgasse) aus wasserdurchlässigen Materialien (geringere Versiegelung)
- Zentrale Grünzone: naturnah gestalteter Park mit Magerwiesen, offenen Wasserflächen, einheimischen Gehölzen und Naherholungsinfrastrukturen (Spielgeräte, Bänke), Wege wassergebunden
- Grünstreifen zwischen den Parzellen (Gräben) und Böschungen: Entwicklung hochwertiger Biotope
- Pflanzung großkroniger Laubbäumen (alle 12 m) auf Privatgrundstücken; Einfahrten freihalten.
- 10% der Fläche der Privatgrundstücke mit extensiv gepflegten Freiflächen

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Ökologische Gestaltung der Stellplätze

- Minimierung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
- Unterteilung und Abgrenzung durch natürliche Elemente (Grün, Steine, Holzgeländer)
- Spontanvegetation auf Randflächen zulassen
- Anpflanzung von Hochgrün dort, wo es möglich ist



Grünzäsuren zwischen den Baufeldern

- Modellierung der Flächen mit Rohboden
- kein Auftrag von Mutterboden
- Aufkommen von Spontanvegetation (natürliche Sukzession)
- Anpflanzung von standortgerechten einheimischen großkronigen Laubbäumen
- Anlage von standortgerechten einheimischen Hecken
- Mahd alle 2-5 Jahre
- kein Einsatz von Herbiziden und Dünger
- Anlage von Sonderbiotopen (Trockenmauern, Steinhaufen)

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Anlage eines naturnah gestalteten Teiches mit verschiedenen Funktionen

- Retention des Oberflächenwassers
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
für Anwohner und Beschäftigte
- ökologischer Ausgleich
- neuer Lebensraum für Tiere (Fische,
Amphibien, Vögel)



Entwicklung von Magerwiesen

- Modellierung der Flächen mit Rohboden
- Kein Auftrag von Mutterboden
- Anlage von mageren Blumenwiesen
- Mahd 1 – 2 x pro Jahr
- Kein Einsatz von Herbiziden und Dünger
- Integration von Feldgehölzen

PLAN DIRECTEUR ZARO - GRASS

- 1 Limites du Terrain
(rgd Art. 7a,g)
- 2 Programmation
urbaine
(rgd Art. 7b)
- 3 Interfaces avec les
quartiers voisins
(rgd Art. 7c)
- 4 Densité
(rgd Art. 7d)
- 5 Géométrie urbaine
précisée
(rgd Art. 7e)
- 6 Prescriptions
dimensionnelles
(rgd Art. 7f)
- 7 Concept de
circulation
(rgd Art. 7 h)
Voies principales
et secondaires
(rgd Art. 7 i, k)
- 8 Transport en
commun
(rgd Art. 7 l, m)
- 9 Espaces publics et
espaces verts
(rgd Art. 7 n, o)

Eingrünung des ZIT-Streifens am Rand der Gewerbezone mit einem dichten Gehölzstreifen aus Bäumen und Hecken und einem extensiv genutzten Grünstreifen, an den Rändern zu den C.R.'s nur Bäume

- jeweils 10 bis 20 m breit
- Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren (Vögel, Insekten, Kleinsäuger, Reptilien)
- Lärm- und Sichtschutz durch dichten Bewuchs
- Förderung der Biotopvernetzung
- ökologischer Ausgleich

