

RAPPORT JUSTIFICATIF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE DES JARDINS » A GREVENMACHER

Commune :

Section :

Parcelles :

Grevenmacher

B des Bois

**476/2536, 470/2980,
470/2981, 470/2982 et
470/2007**

Maîtres d'ouvrage :

Moseal sàrl 1, Drosbach L-3372 Leudelange	
---	--

Conception urbaine :

WeB architecture et
urbanisme
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 75 90 50
info@archi-web.lu

Conception des infrastructures :

Icone Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T : 26 38 48 1
info@icone.lu

Date :

30.03.2021

Inhaltsverzeichnis:

0 Einleitung und Zielsetzung

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Grevenmacher

1. Partie graphique zum PAG „en vigueur“ mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs
2. Auszug aus dem PAG „en vigueur“ partie écrite Band I und Band II
3. Auszug aus dem PAG „en procédure“ partie graphique Oktober 2020
4. Auszug aus dem PAG „en procédure“ partie écrite Oktober 2020
5. Schéma directeur

2. Beschreibung der städtebaulichen Vorgaben

- 2.1. Bezüge zum Umfeld
- 2.2. Annexe I Tableau récapitulatif
- 2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

3. Pläne und Schnitte zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

- 3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung
- 3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume
- 3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen
- 3.4. Annexe II Fiche de synthèse

4. Anhang

- 4.1. Abbildungsverzeichnis
- 4.2. Schéma directeur GrMa 18 « rue des Jardins »
- 4.3. Concept d'eau pluviale et de canalisation (Plan 18104-03B du bureau d'études ICONE)
- 4.4. Vérification de la géométrie (Plan 18104-01 du bureau d'études ICONE)

0 Einleitung und Zielsetzung (Introduction)

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP) basiert auf dem aktuellen Plan d'aménagement général (PAG) der Gemeinde Grevenmacher und dem sich in der Prozedur befindenden PAG¹.

Die Ausarbeitung der Dokumente erfolgt gemäß folgender rechtlicher Vorgaben:

- Plan d'aménagement particulier (PAP)' gemäß „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'Quartier Existant' et du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune“. Dieser gliedert sich in die folgenden beiden Teile :

- Partie écrite (schriftlicher Teil)

- Partie graphique (graphischer Teil).

- Rapport justificatif' auf Basis des “Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier“ du PAG en procédure.

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Grevenmacher

1.1. Partie graphique zum PAG „en vigueur“ mit Kennzeichnung der Lage des PAP-Bereichs

»

Der vorliegende PAP richtet sich nach dem gültigen PAG der Gemeinde Grevenmacher vom 24. Januar 2006, das Gesetz vom 12. Juni 1937 anwendend betreffend die städtebauliche Entwicklung der Ortschaften.


























BAULICHE NUTZUNG	
	Kerngebiet I / Altstadt (cf. Altstadtplan)
	Kerngebiet II / Rue de Trèves
	Kerngebiet III / Moseluferzone
	Mischgebiet
	Reines Wohngebiet
	Öffentliche Nutzung
	Gewerbegebiet
	Interkommunales Industriegebiet
	Nationales Industriegebiet (Spezialgebiet Hafen)
	Innerörtliche Grünzone
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Strassenverkehrsflächen
	Fussgängerverbindungen
	Geplante Fussgängerverbindungen
SONSTIGE FLÄCHEN	
	Wasserflächen
	Feuchtgebiet
	Überschwemmungszone (Quelle : Adm. des Ponts et Chaussées , 1983)
	Waldflächen
	Gemeindegrenze
	Bauperimeter
ÜBERLAGERTE FESTSETZUNGEN	
	Genehmigter Teilbebauungsplan (PAP)
	Teilbebauungsplan auszuarbeiten (PAP)
SONSTIGE	
	Mittelspannungsleitung
	Hochspannungsleitung

Abb.1 Auszug aus dem PAG der Gemeinde Grevenmacher

1.2. Auszug aus dem PAG „en vigueur“ partie écrite Band I und Band II

Das hier dargestellte Mischgebiet wird im Artikel 20 der Partie écrite Band I zum PAG wie folgt beschrieben :

Art. 20 Mischgebiete

a. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind :

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, schulische, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Weinbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen

Die Nutzungen dürfen sich in Bezug auf Lärm - , Geruch - , und Verkehrsentwicklung nicht gegenseitig stören. Die hierzu gültigen Vorschriften sind einzuhalten.

b. Maß der baulichen Nutzung

In Mischgebieten sind Gebäude im allgemeinen parallel oder senkrecht zu der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von minimal 6m und maximal 8m zu der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Wurden im Rahmen eines Teilbebauungsplans oder im graphischen Teil des Bebauungsplans andere Festlegungen getroffen, so gelten diese.

An Staatsstraßen (RN, CR) muss bei der Strassenbauverwaltung eine „Permission de voirie“ angefragt werden.

Bei bestehender, unmittelbar angrenzender nachbarschaftlicher Bebauung dürfen neu errichtete Gebäude nicht mehr als 1,50m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baulinie nach hinten verspringen, auch wenn dadurch die Vorgaben zum vorderen Grenzabstand nicht eingehalten werden können.

Aus topographischen und besonderen städtebaulichen Gründen können Ausnahmen zu den Abstandsregelungen gemacht werden.

Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal **14 m**.

Abstandsflächen

Der **hintere Grenzabstand** zur Baugrundstücksgrenze beträgt mindestens **5 m**.

Die Bauten müssen entweder an der **seitlichen Grundstücksgrenze angebaut** oder mit den vorgeschriebenen seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

Auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, wenn :

- der angrenzende Hauptbaukörper auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde
- der Bau auf die Grundstücksgrenze im Rahmen eines PAP definiert wurde

Auf die Grundstücksgrenze gebaut werden kann, mit der schriftlichen Verpflichtung des Besitzers des angrenzenden Grundstücks ebenfalls auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

Der **seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 3 m**.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,6**.

Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt für Hauptgebäude mindestens zwei Vollgeschosse, wobei maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind.

Für Nebengebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt **1,4**.

GebäudehöheHauptgebäude:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer **Traufhöhe von maximal 8,50 m** und **minimal 5,50 m** festgelegt. Die Firsthöhe wird auf maximal 13m begrenzt.

Nebengebäude:

Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden ist auf 7,00 m begrenzt. Dabei darf jedoch die Höhe der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens, darf maximal + / - 1 m in Bezug** zur mittleren Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße betragen.

Zur Verbesserung der Einpassung eines Gebäudes in das natürliche Gelände, kann der Bürgermeister in Hanglagen und auf Böschungen, Ausnahmen zu den vorgeschriebenen Höhen erlauben oder festsetzen. Abweichungen zur Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) sind nicht zugelassen (cf. Art. 15). Versetzte Geschosse sind möglich.

c. Bauweise

In den Mischgebieten werden die Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erstellt.

Art. 20bis Zone mixte urbaine

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants, et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 70%.

Das hier dargestellte Mischgebiet wird im Artikel 5 und 7 der Partie écrite Band II zum PAG wie folgt beschrieben :

ABSCHNITT II: MISCHGEBIETE UND REINE WOHNGBIETE

Art. 5 Allgemeine Vorschriften

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf Kultur- und Naturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Holzhäuser vom Typ „chalet suisse“ und „Blockhaus nordique“ sind verboten. Nicht verputzte Ziegel- / Klinkerflächen dürfen nicht mehr als 25 % der gesamten Fassadenfläche einnehmen.

Art. 7 Dächer in Mischgebieten

a. Dachformen / Dachneigung

Die zulässigen Dachformen sind ausschliesslich **Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer**.

Dachform und Dachneigung sind im Einklang mit den Nachbargebäuden festzulegen.

Für Satteldächer und Walmdächer beträgt die **Mindestneigung 25°, die Höchstneigung 40°**.

Für Zeltdächer beträgt die **Höchstneigung 35°**.

Für Pultdächer beträgt die **Höchstneigung 25°**.

Flachdächer sind ausschliesslich für Nebenkörper oder Verbindungselemente zwischen Gebäudeteilen erlaubt.

Im Rahmen der Genehmigung von Teilbebauungsplänen können andere Dachformen zugelassen werden. Dabei ist jedoch unabdingbar, dass die für einen Teilbebauungsplan vorgeschlagenen Dachformen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

b. Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind ausschliessliche matte Materialien zu verwenden.

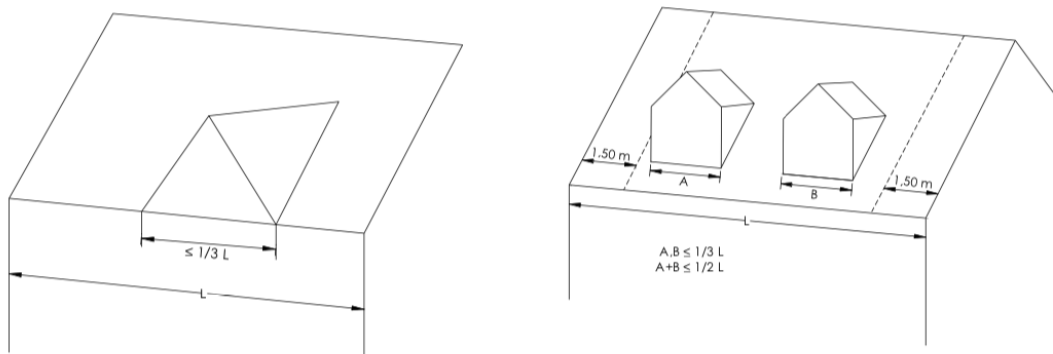
Dem Baugesuch muss eine Materialprobe beigelegt werden.

Flachdächer sollen, wenn möglich, als Gründächer ausgebildet werden.

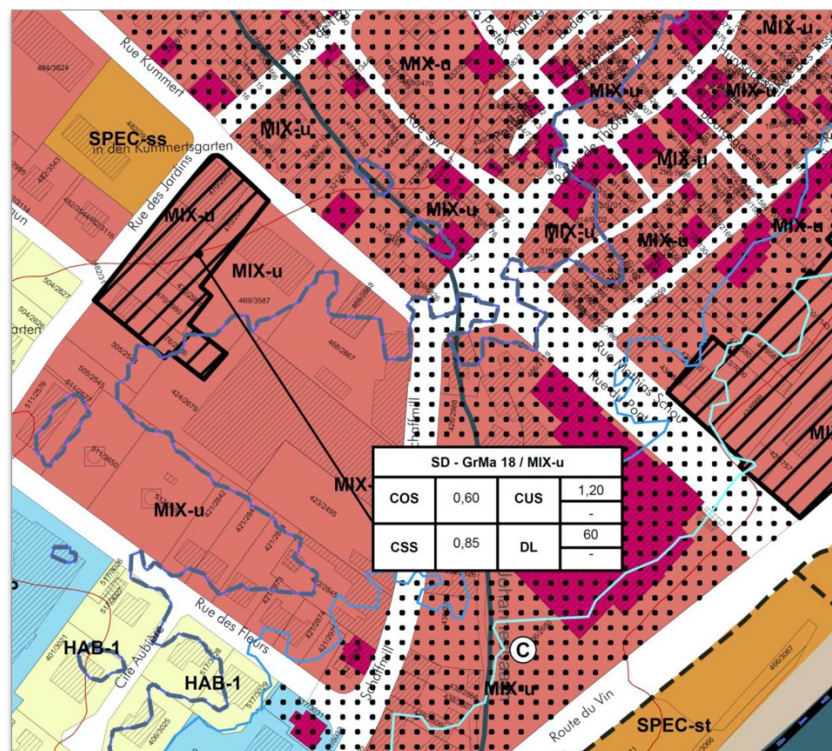
c. Dachöffnungen / Dachaufbauten

Dachgauben (z.B. Giebelgauben, Dreiecksgauben), **Dachflächenfenster**, **Glasdächer** und **Dacheinschnitte** sind unter folgenden Bedingungen erlaubt :

- Dachgauben und Dachflächenfenster dürfen auf ein und derselben Dachseite nicht gemischt werden.
- Die Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Dachabschluß einhalten
- Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten.
- Die Breite einer Dachgaube darf 1/3 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten
- Die Traufe darf maximal über 1/3 der Trauflänge unterbrochen werden



1.3. Auszug aus dem PAG „en procédure“ partie graphique Oktober 2020



1.4. Auszug aus dem PAG „en procédure“ partie écrite Oktober 2020

4

TITRE II - RÈGLES D'URBANISME



PAG « PARTIE ÉCRITE »

Art. 4 Zone mixte urbaine (MIX-u)

La zone mixte urbaine couvre les quartiers à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce et viticoles dont la surface de vente est limitée à 10.000 mètres carrés par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, des activités de récréation, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine » :

- la surface construite brute à dédier à des fins d'habitation est de 50 pour cent au minimum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 16 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 500 mètres de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage. Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement regroupés qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être loués à un autre occupant de la construction ou du logement et ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement. Ces emplacements sont comptabilisés dans le nombre de stationnements requis. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement) et bi-familiale (deux logements) : deux (2) emplacements par logement
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré
- pour les immeubles d'habitation plurifamiliale :
 - pour les logements d'une surface nette habitable inférieure ou égale à 50 mètres carrés : un (1) emplacement par logement
 - pour les logements d'une surface nette habitable supérieure à 50 mètres carrés : deux (2) emplacements par logement
- pour les chambres meublées : un (1) emplacement par chambre

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS / PROFESSIONS LIBERALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable

ACTIVITES COMMERCIALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable avec un minimum de 2 emplacements par établissement commercial

ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

- un (1) emplacement par tranche de 45 mètres carrés de surface exploitable

STRUCTURES D'HEBERGEMENT / RESTAURANTS / CAFES

- pour les hôtels et structures d'hébergement : un (1) emplacement par tranche de 2 lits
- pour les auberges de jeunesse : un (1) emplacement par tranche de 5 lits
- pour les restaurants et les cafés : un (1) emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface exploitable

HOPITAUX / MAISONS DE RETRAITE / MAISONS DE SOINS

- un (1) emplacement par tranche de 3 lits

CRECHES

- un (1) emplacement par tranche de 10 enfants avec un minimum de 2 emplacements, étant précisé que ces emplacements ne sont pas destinés au personnel de la crèche mais sont réservés exclusivement aux parents des enfants fréquentant la crèche

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la ville.

Pour les activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles et viticoles, un nombre suffisant d'emplacements supplémentaires est à prévoir pour les véhicules utilitaires et pour les véhicules de livraison.

Pour les commerces, café et restaurants situés en zone piétonne au rez-de-chaussée d'un immeuble, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

En zone d'activités économiques Eco-c1 et Eco-r, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

Art. 13.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos requis est défini comme suit :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation plurifamiliales comptant 3 logements ou plus : un (1) emplacement par logement

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS

- pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels : un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute

Pour les affectations ne figurant pas dans la liste ci-dessus, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation.

Die hier ausgewiesene Nutzung bildet auch den Rahmen für den vorliegenden PAP.
COS max. : 0,60
CUS max. : 1,20
CSS max. : 0,85
DL max. : 60

1.5. Schéma directeur aus dem PAG „en procédure“ Oktober 2020

Für das vorliegende PAP-Projekt liegt ein Schéma directeur vor, unter der Bezeichnung:
Schéma directeur GrMa 18 - "Rue des Jardins". (im Anhang beigelegt)

2. Beschrieb der städtebaulichen Vorgaben

2.1. Bezüge zum Umfeld

Öffentlicher Verkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (zirka 300 m) befindet sich die Bushaltestelle ‚Enner der Bréck‘, von der zurzeit täglich 11 Buslinien in Richtung Luxemburg, Remich, Schengen, Mondorf, Esch-sur-Alzette sowie auch nach Deutschland (Wellen/Konz) verkehren. In 600 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof von Grevenmacher mit 19 Buslinien, welche zusätzlich Richtung Echternach und Diekirch fahren. Darüber hinaus befindet man sich in 300 m auf dem Moselfahrradweg PC3 des Trois Rivières.

Ein direkter Anschluss an das luxemburgische Bahnnetz besteht in Grevenmacher nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, über den ca. 650 m vom Projektgebiet entfernten Bahnhaltepunkt in Wellen (D) sich an das regionale sowie internationale Bahnnetz in Deutschland anzuschließen. Der Bahnhof von Wasserbillig ist in 6,5 km Entfernung und der von Wecker ist in 6 km zu erreichen. Beide Bahnhöfe werden durch Buslinien angefahren.

Als Ergänzung zu den regelmäßig verkehrenden Buslinien gibt es zudem noch den individuellen Minibusdienst ‚Ruffbus‘ für alle Einwohner der Gemeinde Grevenmacher. Dieser muss bis zu einem Tag vor Antritt einer Fahrt vorbestellt werden und bedient das gesamte Gemeindegebiet zum Preis von 1,- € pro Einzelfahrt. Zudem wird jeweils freitags und samstags in der Nacht der ‚Nightlifebus‘ gratis von der Gemeinde angeboten, um die Einwohner von verschiedenen Veranstaltungen in der Stadt oder in der Region wieder sicher ins Gemeindegebiet zu befördern.

Für behinderte Menschen gibt es zusätzlich noch den Minibusdienst Adapto.

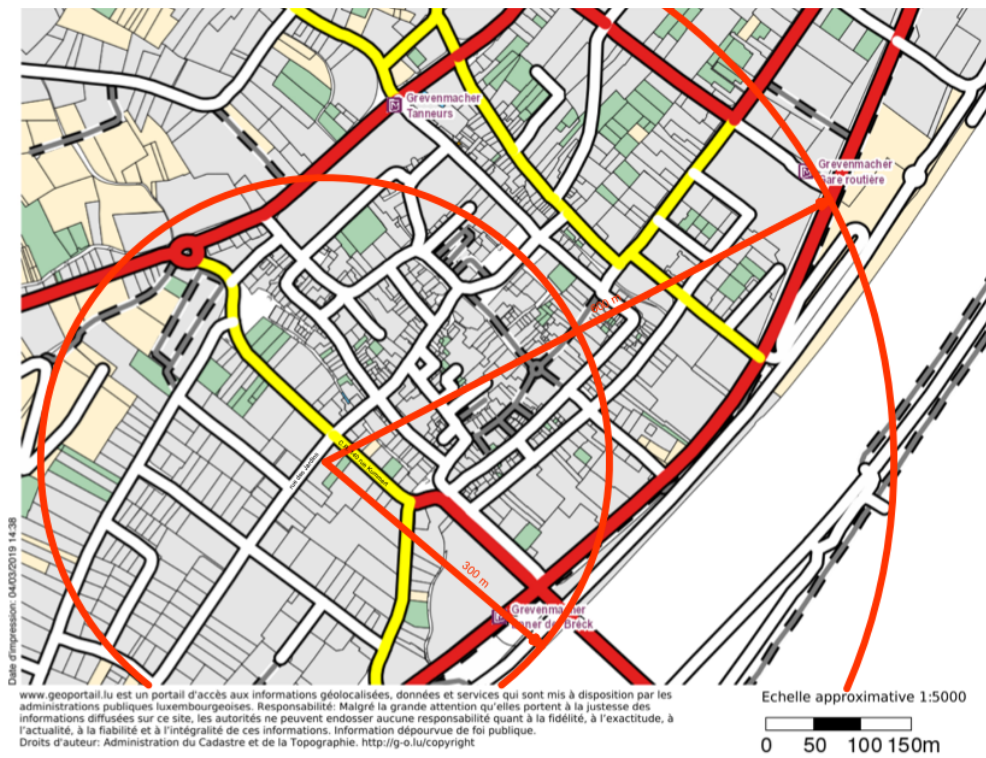


Abb. 3: Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Kummert

Einrichtungen des allgemeinen Bedarfs

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Grevenmacher in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum. Die Fussgängerzone erreicht man in 200 m. Grevenmacher hat eine Einwohnerzahl von ca. 4.900 EW. Es sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Ortschaft gehalten:

- Lebensmittelläden, Läden des alltäglichen Gebrauchs (Kleider, Geschenke, Möbel, Büche, Schmuck, ...)
- Apotheke, Ärzte
- Schulen (Précoce, Fondamentale, Lycée, maison relais)
- Kitas
- Restaurants, Cafés
- Sportinfrastrukturen (Tennis, Fussball, offenens Schwimmbad, Sporthalle)

- Tourismus (Anlegestelle Marie-Astrid, Schmetterlingsgarten, Rent a Bike, ...)
- Centre culturel, Kino, Kulturhuf
- Weinkellereien
- Tankstellen

Im Zusammenhang mit den kalkulierten 13 Wohneinheiten im PAP-Bereich wird es voraussichtlich keinen nennenswerten Zuwachs an Schulkindern in Grevenmacher geben; dieser wird sich zudem über die kommenden Jahre verteilen.

2.2. Annexe I Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

SD - GrMa 18/ MIX-u

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/ 60	CUS		/ 1,20	COS		/ 0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,23	ha						
Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"									
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾			surface construite brute ⁽²⁾	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
		minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
1	1.967,54 m ²		/ 13	u.		/ 2.756,00	m ²		/ 1.180,50
2			/ 0	u.		/	m ²		/
Total	1.967,54 m ²	0	/ 13	u.	0,00	/ 2.756,00	m ²	0,00	/ 1.180,50
		minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000	/ 56,553	CUS ⁽²⁾	0,000	/ 1,199	COS ⁽²⁾	0,000	/ 0,600
									CSS ⁽²⁾ 0,850

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

Übergeordnete Ziele

Gemäß dem Programme directeur d'aménagement du territoire ist die Gemeinde Grevenmacher als 'CDA Gemeinde' ausgewiesen.

Das vorliegende PAP-Projekt entspricht diesen Vorgaben und Zielen und soll prioritär neuen Wohnraum schaffen, sowie Bürofläche für neue Arbeitsplätze bereitstellen. Durch das Projekt wird zudem innerörtlicher Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage geschaffen; die Nachverdichtung im Innenbereich des Ortes sowie die fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen entsprechen den Zielen der Nachhaltigkeit. Damit leistet der PAP einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Großherzogtum, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks.

Die sich momentan auf der Fläche befindenden Gebäude werden abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt welche eine klarer Siedlungsstruktur aufweist.

Gestalterische Ziele

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt Grevenmacher in einer städtebaulichen Umgebung welche durch eine Durchmischung von Gewerbebetrieben, Tankstelle, Bürogebäuden, freistehenden Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Bedingt durch seine urbane Lage im westlichen Stadtgebiet von Grevenmacher und aufgrund der durchmischten Bebauung sind im PAP-Gebiet ebenfalls eine Mischung aus Wohnungsbau und Bürofläche geplant. Zudem befindet sich in südlicher Umgebung des Plangebietes zahlreiche öffentliche Nutzungen, die sich durch große Baukörper und -volumen auszeichnen. Dieser PAP soll in diesem Zusammenhang die städtebauliche Ordnung der geplanten Baukörper, eine rationelle, flächensparende und an die Topographie angepasste Erschließung des Gebietes ermöglichen. Dabei sollen die folgenden Kriterien beachtet werden:

- Anpassung des Gebäudevolumens an die angrenzende Bebauung;
- Wegen dem Parkplatzproblem im Stadtzentrum von Grevenmacher ist das Gebäude komplett unterkellert um ausreichend Stellplätze nachweisen zu können. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt über eine neue Stichstraße.

Die geplanten gestalterischen Vorgaben sind dem reglementarischen Teil des vorliegenden PAP (Partie graphique und Partie écrite) zu entnehmen.

3. Plan zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung

Schwarzplan

Der nachfolgend dargestellte Schwarzplan verdeutlicht die gute Integration der Neubebauung in die Bestandsstrukturen.



Abb. 4 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's



Abb. 5 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld

Parzellierungskonzept

Das PAP setzt sich aus fünf Katasterlosen zusammen.

Die PAP-Bebauung bestehend aus einem Gebäudeblock mit 13 Wohneinheiten sowie Büro- und Verkaufsfläche auf einem Los. Das Gebäude wird über die rue Kummert, die rue du Jardin und über eine neue öffentliche Stichstraße erschlossen. Die Tiefgarage beziehungsweise die Carports und die Stellplätzen im seitlichen und hinteren Bereich der Parzelle sind über die neue Stichstraße zu erreichen. Die neue Stichstraße wird an die Gemeinde abgetreten. Das Los funktioniert als Eigentümergemeinschaft.

Bebauungskonzept

Die neuen Baustrukturen vom Los 1 passt sich der Ecksituation des Grundstückes an. Das Gebäude in L-Form mit abgerundeter Ecke lockert das Straßenbild auf.

Die nachstehende Abbildung zeigt das geplante Konzept mit 3 bis 4 geschossiger Bebauung, teils mit begrüntem Flachdach, teils mit Dachterrasse. Das Staffelgeschoss bildet die gestalterische Schnittstelle zur übrigen Bebauung des Stadtviertels.

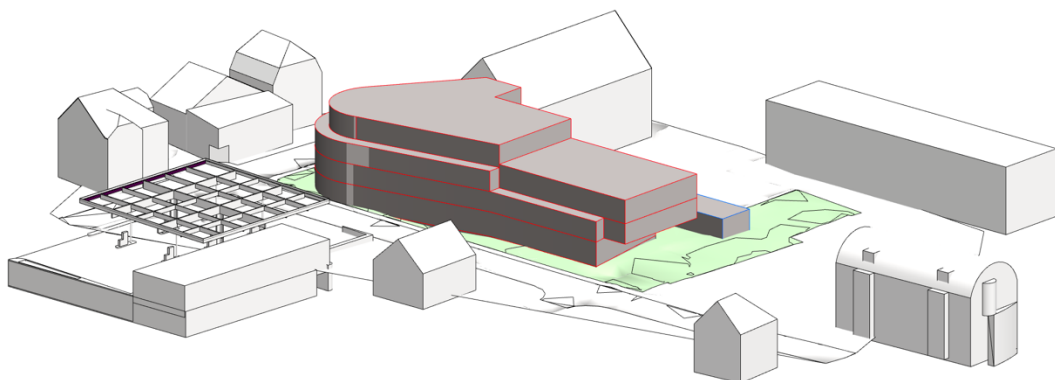


Abb. 6: Axonometrie des PAP „rue des Jardins“

3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume

Hierarchie des Straßennetzes

Das PAP wird durch eine neue Stichstraße welche in der Gemeindestraße „rue des Jardins“ mündet autotechnisch erschlossen. Die Straße „rue des Jardins“ führt rechtwinklig auf die Staatsstraße CR140 „rue Kummert“ welche in die Nationalstraße N10 mündet. Diese führt über die Grenzbrücke nach Deutschland. (cf. Abb. 6)

Die Straßenbeleuchtung in der „rue des Jardins“ muss angepasst werden. Eine Lampe muss um 6,5 Meter nach links verschoben werden, da sie sich in der Einfahrt zur neuen Stichstraße befindet.

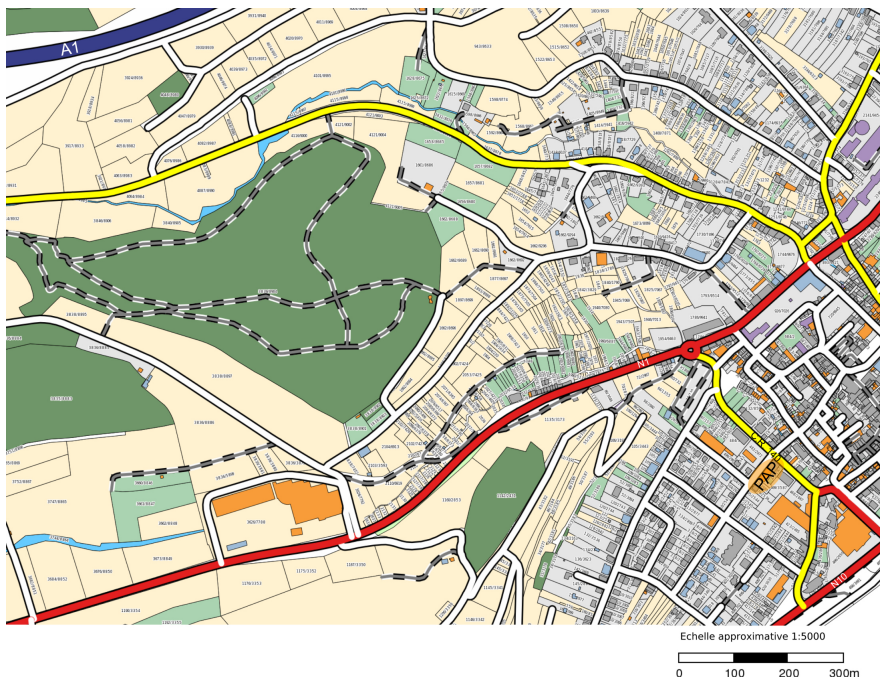


Abb. 7 : Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP Kummert

Die Fahrgeschwindigkeit auf der „rue Kummert“ ist auf 50 km/h begrenzt. In der „rue des Jardins“ darf man max. 30 km/h schnell fahren.

Verkehrsorganisation innerhalb des PAP

Innerhalb des PAP's befindet sich eine öffentliche Wohnstraße. Die Tiefgaragenzufahrt, sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über diese neue Straße welche in die „rue des Jardins“ mündet.

Ein öffentlicher Fußweg verbindet die „rue Kummert“ mit der „rue des Jardins“.

Durch das Projekt verursachter Verkehr

Das Projekt sieht 13 Wohneinheiten und ±750 m² Büro- und Gewerbefläche vor.

Die Büro- und Gewerbefläche kann bis zu 50% der Bruttogeschossfläche betragen.

Die 13 Wohneinheiten verursachen ungefähr 80 Verkehrsbewegungen pro Tag, davon 40 Ein- und 40 Ausfahrten auf die rue des Jardins und die C.R. 140.

Die Bürofläche gibt Platz für ungefähr 40 Arbeitsplätze also mindestens 20 Autos welche ungefähr 90 Bewegungen pro Tag auf die C.R 140 verursachen.
Der Verkehr konzentriert sich auf den morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr.
Laut PAG sind für das Los 1 mindestens 50% der brutto Geschossfläche für Wohnzwecke vorzusehen.

Autofreie Mobilität

Die Stadt Grevenmacher bietet sich dank ihrer sehr flachen topographischen Situation im Stadtzentrum und entlang der Mosel zur fußläufigen Erschließung an. Auch Fahrrad fahren ist eine attraktive Alternative zum Auto wegen der angespannten Parkplatzsituation.

Durch Grevenmacher verlaufen zahlreiche Wanderwege, sowohl lokaler, wie regionaler Art. Auch führt der Fahrradweg PC3 des trois rivières durch Grevenmacher. Dieser Fahrradweg verbindet Schengen mit Vianden.

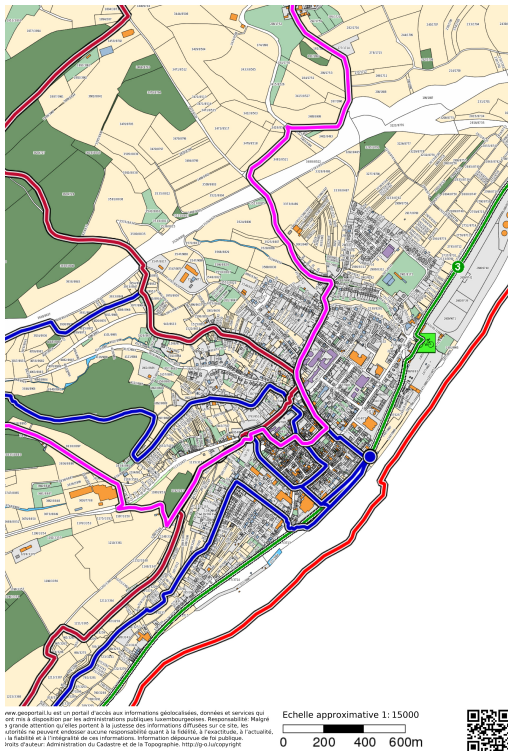


Abb. 8 : Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP Kummert

Abwasser- und Regenwasserkonzept

Das Regenwasser wird im hinteren Bereich des Loses über eine offene Rinne bis zum Ablauf geleiten. Das übrige Wasser (welches nicht versickert) wird mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße "rue des Jardins" angeschlossen. Es liegt kein Trennsystem in der Straße.

Die Details zum Abwasser- und Regenwasserkonzept sind auf dem Plan Nr. 18104-03C vom 30.03.2021 vom Ingenieurbüro Icone dargestellt.

Das neue Gebäude kann an die bestehenden Betreiber netze von Post und Eltrona angeschlossen werden. Das Los erhält eine eigene Trafostation für die Stromversorgung (Creos).

3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen

Biotope

Auf dem Grundstück befindet sich keine Biotope

Archäologische Auflagen

Für diesen PAP gibt es keine archäologischen Auflagen.

3.4. Annexe II fiche de synthèse

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>Moseal sarl</u> élaboré par <u>Bureau d'architecture WeB Sarl.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Grevenmacher</u> Localité <u>Grevenmacher</u> Lieu-dit <u>rue Kummert, rue des Jardins</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Commerce, Station de service, écoles, crèches, gare de bus</u>		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>43C/006/2018</u> Zone(s) concernée(s) <u>Mix-u, PAP NQ</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1.20</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>60.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td><u>2</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.60	CUS		1.20	CSS		0.85	DL		60.00	Emplacements de stationnement	<u>2</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> <u>350 m</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____																			
	minimum	maximum																																					
COS		0.60																																					
CUS		1.20																																					
CSS		0.85																																					
DL		60.00																																					
Emplacements de stationnement	<u>2</u>																																						
Terrain Surface brute <u>0.2299 ha</u> <u>100 %</u> Surface nette <u>0.1968 ha</u> <u>85.59 %</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.0062 ha</u> <u>2.71 %</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0.0269 ha</u> <u>11.69 %</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.0000 ha</u> <u>0.00 %</u> Surface destinée au stationnement public <u>0.0000 ha</u> <u>0.00 %</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0.0000 ha</u> <u>0.00 %</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.0000 ha</u> <u>0.00 %</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0331 ha</u> <u>14.41 %</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.1672 ha</u> <u>85.00 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0331 ha</u> Taux de cession <u>14.41 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>1</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>19.68 a.</u>																																					
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td><u>0</u></td> <td><u>2 756 m2</u></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td><u>0</u></td> <td><u>1 181 m2</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td><u>0</u></td> <td><u>13</u></td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td><u>0.00</u></td> <td><u>56.55 u./ha</u></td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td><u>2.00</u></td> <td><u>2.00</u></td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td><u>0</u></td> <td><u>26</u></td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td><u>1 300</u></td> <td><u>m2</u></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	<u>0</u>	<u>2 756 m2</u>	Emprise au sol	<u>0</u>	<u>1 181 m2</u>	Nombre de logements	<u>0</u>	<u>13</u>	Densité de logements / hectare brut	<u>0.00</u>	<u>56.55 u./ha</u>	Personnes estimées / logement	<u>2.00</u>	<u>2.00</u>	Nombre d'habitants	<u>0</u>	<u>26</u>	Surface de vente maximale	<u>1 300</u>	<u>m2</u>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td><u>0</u></td> <td><u>0</u></td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>13</u></td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré <u>0</u> <u>0</u> Surface brute de bureaux maximale <u>1 300 m2</u>			minimum	maximum	unifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>	bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>	collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>13</u>
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	<u>0</u>	<u>2 756 m2</u>																																					
Emprise au sol	<u>0</u>	<u>1 181 m2</u>																																					
Nombre de logements	<u>0</u>	<u>13</u>																																					
Densité de logements / hectare brut	<u>0.00</u>	<u>56.55 u./ha</u>																																					
Personnes estimées / logement	<u>2.00</u>	<u>2.00</u>																																					
Nombre d'habitants	<u>0</u>	<u>26</u>																																					
Surface de vente maximale	<u>1 300</u>	<u>m2</u>																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
bifamilial	<u>0</u>	<u>0</u>																																					
collectif (>2 log/bât.)	<u>0</u>	<u>13</u>																																					
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris <u>C.R. 140A</u> _____ vhf Chemin communal <u>rue des Jardins</u> _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td><u>26</u></td> <td><u>8</u></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>26</u></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td><u>0</u></td> <td><u>26</u></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td><u>26</u></td> <td><u>34</u></td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	<u>26</u>	<u>8</u>	privés (min.)	<u>0</u>	<u>26</u>	privés (max.)	<u>0</u>	<u>26</u>	total (max.)	<u>26</u>	<u>34</u>																					
	activités	habitat																																					
publics	<u>26</u>	<u>8</u>																																					
privés (min.)	<u>0</u>	<u>26</u>																																					
privés (max.)	<u>0</u>	<u>26</u>																																					
total (max.)	<u>26</u>	<u>34</u>																																					
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>400 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>8 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>150 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>340 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m2</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>17 m2</u>																																					

Valider

4. Anhang

- 4.1. Abbildungsverzeichnis
- 4.2 Schéma directeur GrMa 18 - "Rue des Jardins"
- 4.3 Concept d'eau pluviale et de canalisation (Plan 18104-03C du bureau d'études ICONÉ)
- 4.4 Vérification de la géométrie (Plan 18104-01A du bureau d'études ICONÉ)

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Auszug aus der Partie graphique des PAG der Gemeinde Grevenmacher; Quelle : AC Grevenmacher	S. 4/5
Abb.2	Auszug aus der Partie écrite des PAG der Gemeinde Grevenmacher ; Quelle : AC Grevenmacher	S. 5/13
Abb.3	Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Kummert; Quelle: Geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 15
Abb.4	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 17
Abb.5	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 18
Abb. 6	Axonometrie des PAP „rue des Jardins“	S. 18
Abb.7	Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP Kummert Quelle: geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 19
Abb.8	Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP Kummert; Quelle: geoportail.lu	S. 20