

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen

COMMUNE DE FEULEN

RAPPORT JUSTIFICATIF

(non-coordonnée)

Modification ponctuelle du PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen réf. 18060/96C approuvé le 22/11/2017

Objet : Plan d'Aménagement Particulier PAP « Rue Belle-Vue » à Niederfeulen
Commune : Administration communale de Feulen 25, route de Bastogne L-9176 Niederfeulen
Date : Juillet 2024
Parcelles : 321/4185 section A de NIEDERFEULEN
Maître de l'ouvrage Omega Development 29, rue Albert 1er L-1117 Luxembourg
Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier : ACOM S.À.R.L. 33, Allée Saint Hubert L-8138 BRIDEL Tél : +352 27 99 67 84

~~Grevenmacher, den 22. Mai 2017~~ Strassen, den 10 Oktober 2024

Die vorliegenden punktuellen Änderungen des PAP wurden in Anlehnung des gültigen PAP konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)
- Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch ~~pac s.à r.l.~~ [acom sàrl.](#), ohne Masstab und genordet.

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP « Rue Belle-Vue »

COMMUNE DE FEULEN

SOMMAIRE

PAGE

Table des matières

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER	3
0. Préface	4
1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) (Art.2 (1))	6
2. Analyse und Evaluation der städtebaulichen Situation	10
2.1. Bestandsanalyse	10
2.2. Bestandsanalyse	13
3. Veranschaulichung der Planung site et son environnement	14
3.1. Bestehende und geplante bauliche Strukturen	14
3.2. Gestaltung der öffentlichen Räume, einschließlich Straßen, Plätzen und Grünflächen	21
3.3. Einflüsse auf ökologische Funktionen in der Umgebung	23
3.4. Gestaltung der ökologischen Freiflächen	24
4. Foto-Dokumentation der Umgebung	25
5. Anhänge	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt TC50 – Gemeinde und Lage des Plangebiet	4
Abbildung 2: Lageplan der bestehenden Situation	5
Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen PAG.....	6
Abbildung 4:Städtebauliche Bestandsanalyse	10
Abbildung 5: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung.....	15
Abbildung 6: Bebauungsvorschlag	15
Abbildung 7: Axonometrie der geplanten Bebauung	17
Abbildung 8: Schnitte der geplanten Bebauung	18
Abbildung 9: Öffentliche Flächen und Grünflächen im Plangebiet.....	22
Abbildung 10: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes	4
Tabelle 2: Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles	8
Tabelle 3: Übersicht der Flächen im Hinblick auf den Coefficient d'occupation du sol (max)	9
Tabelle 4 3 : Übersicht der Flächen	13 13
Tabelle 5 4 Vorgaben im Rahmen des PAP	14 14

Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du cadastre et de la topographie	m	Metre
C.R.	Chemin repris	N	Nationalstraße
EW	Einwohner	PAG	Plan d'aménagement général
EW/km ²	Einwohner pro Quadratkilometer	PAP	Plan d'aménagement particulier
GDL	Grand-Duché de Luxembourg (Großherzogtum Luxemburg)	PDAT	Programme Directeur d'aménagement du territoire
ha	Hektar	PE	Partie écrite
HAB	Zone d'habitation	Pkw	Personenkraftwagen
Kfz	Kraftfahrzeug (e)	RGD	Règlement Grand-Ducal
km	Kilometer	TC 50	Carte topographique (maßstab 1:50 000)

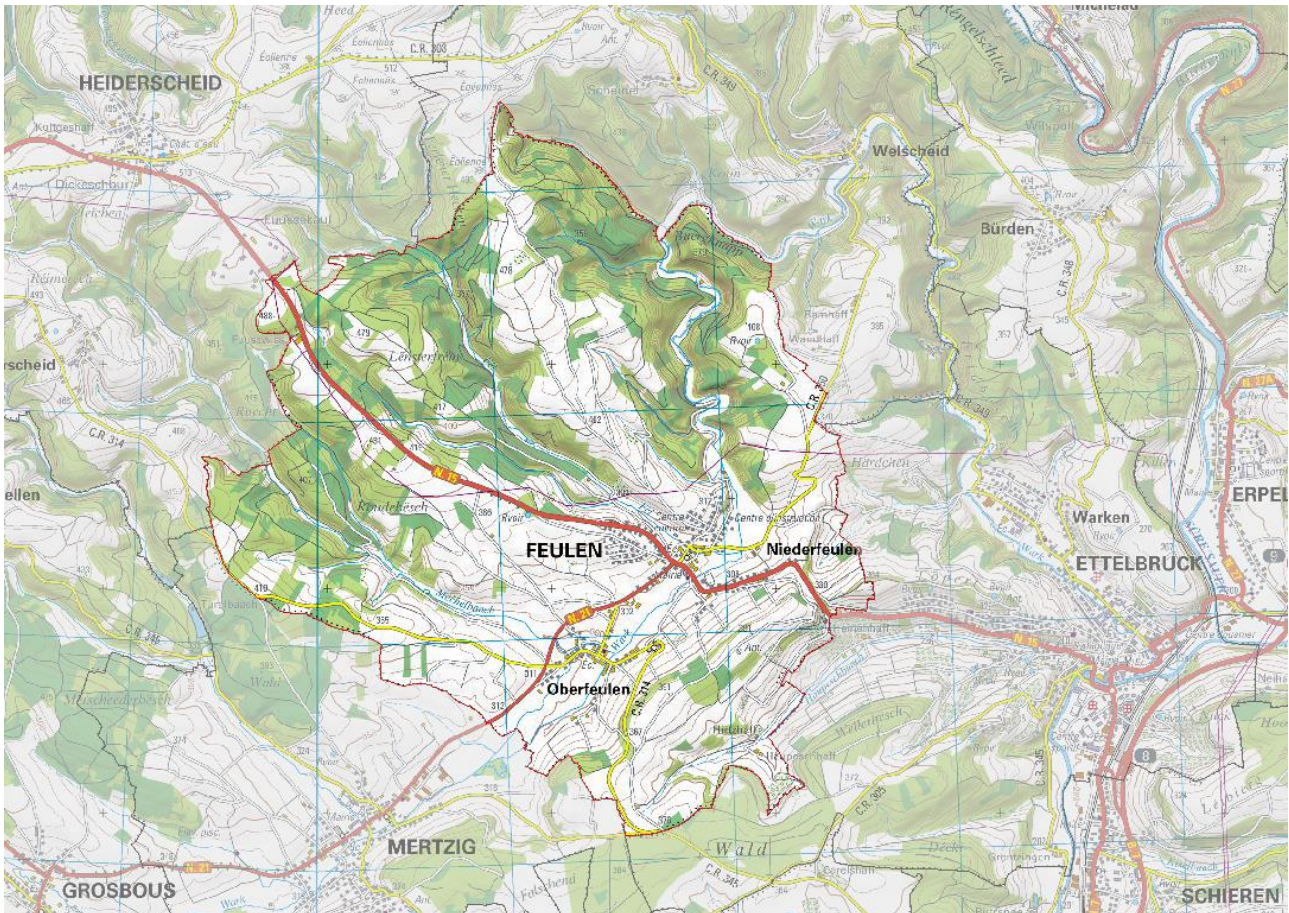
0. Préface

Die Gemeinde Feulen umfasst 5 Ortschaften mit insgesamt ~~1.903~~ 2.268 Einwohnern (Stand: 01.01.~~2016~~ 2022). Die Gemeinde liegt im Regionalzentrum Mersch und im Distrikt Diekirch.

Bei einer Gesamtfläche von 22,8 km² besitzt die Gemeinde eine Bevölkerungsdichte von ~~83,6~~ 99,6 EW/km².

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Niederfeulen, welche zugleich das Zentrum der Gemeinde bildet.

Abbildung 1: Ausschnitt TC50 – Gemeinde und Lage des Plangebiet



Quelle: Darstellung pact s.à r.l., Kartengrundlage : Topographische Karte © Administration du Cadastre et de la Topographie – Droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg (2007)

Die PAP-Fläche liegt im westlichen Bereich der Ortschaft und ist an die Rue Belle-Vue angebunden. Das Plangebiet befindet sich in einer zone ~~mixte à caractère rural~~ d'habitation 1. Im Rahmen der Planung wird die bereits vorhandene Baustruktur abgerissen und überplant, sodass die Planung die Errichtung von einem Doppelhaus sowie einer Reihenhausbauung vorsieht. Die benachbarten Gebäude nördlich, südlich und westlich angrenzend dienen dem Wohnen.

Die Ortschaft Niederfeulen unterliegt vorwiegend der Wohnnutzung. Auf Grund der geographischen Lage wird Niederfeulen dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der PAP bezieht sich auf folgende Parzellen (Commune de Feulen, section A de Feulen):

Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes

N° Parcelle	Fläche nach ACT	Fläche davon im PAP
321/4185	22,15 22,17 ar	22,15 22,17 ar
TOTAL	22,15 22,17 ar	22,15 22,17 ar

Das Aufmaß in Abb.2 zeigt die bestehenden Bau- und Grünstrukturen sowie die Anbindung an die Rue Belle-Vue.

Abbildung 2: Lageplan der bestehenden Situation



LEGENDE:

	Point de vue		Haut de talus
	Point de mesurage		Bas de talus
nf= 327,30	niveau faitage		Haie vive
ng= 324,11	niveau gouttière		Clôture
	Conifère		Mur
	Arbre		Bâtiment
	Entrée		Surface en asphalte
	Lampadaire		Pelouse végétation basse
	Armoire de distribution		Surface en pavés
	Avaloir 50 x 50		
	Bouche d'incendie souterrain		
	Vanne eau		
	Regard		

Quelle: Daedalus Engineering

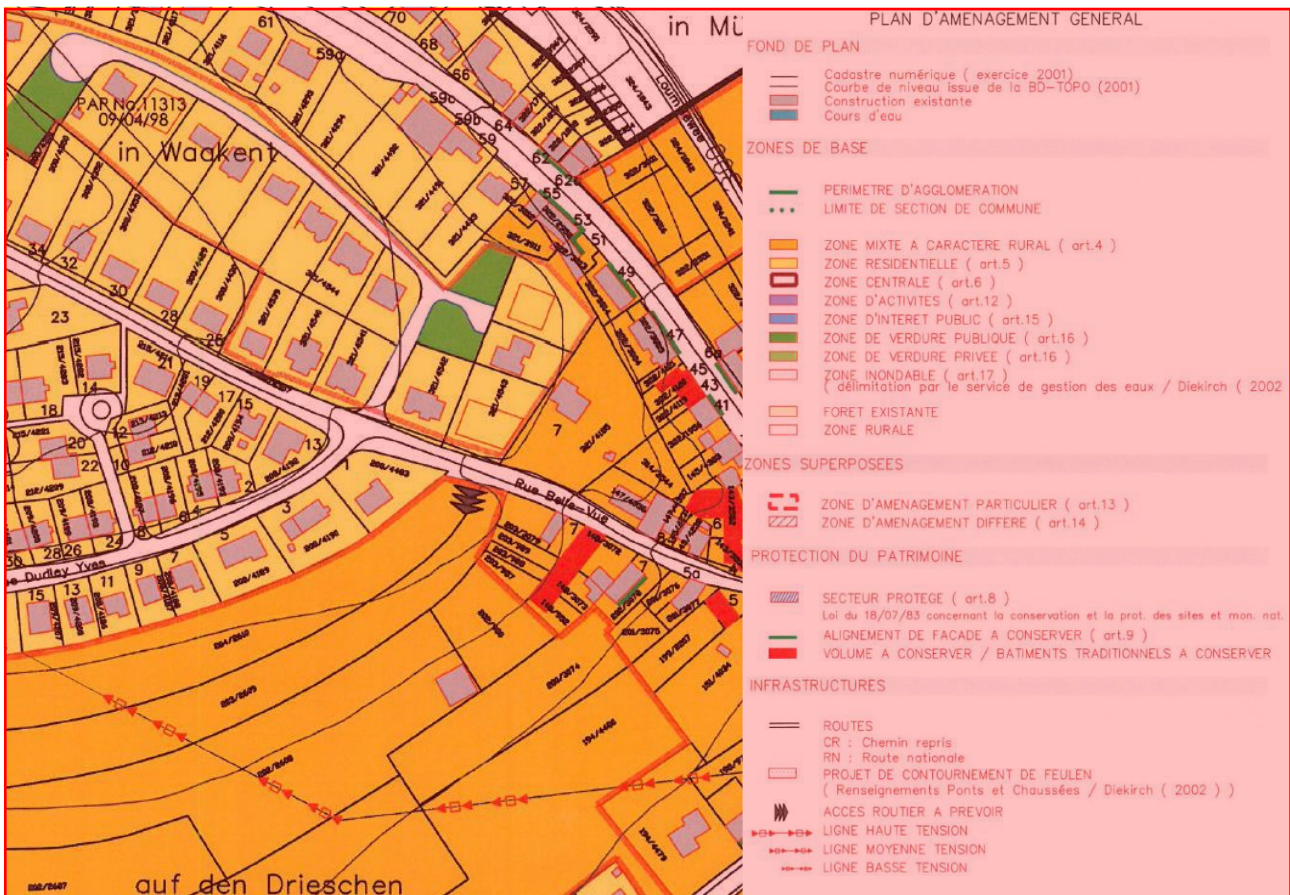
1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) (Art.2 (1))

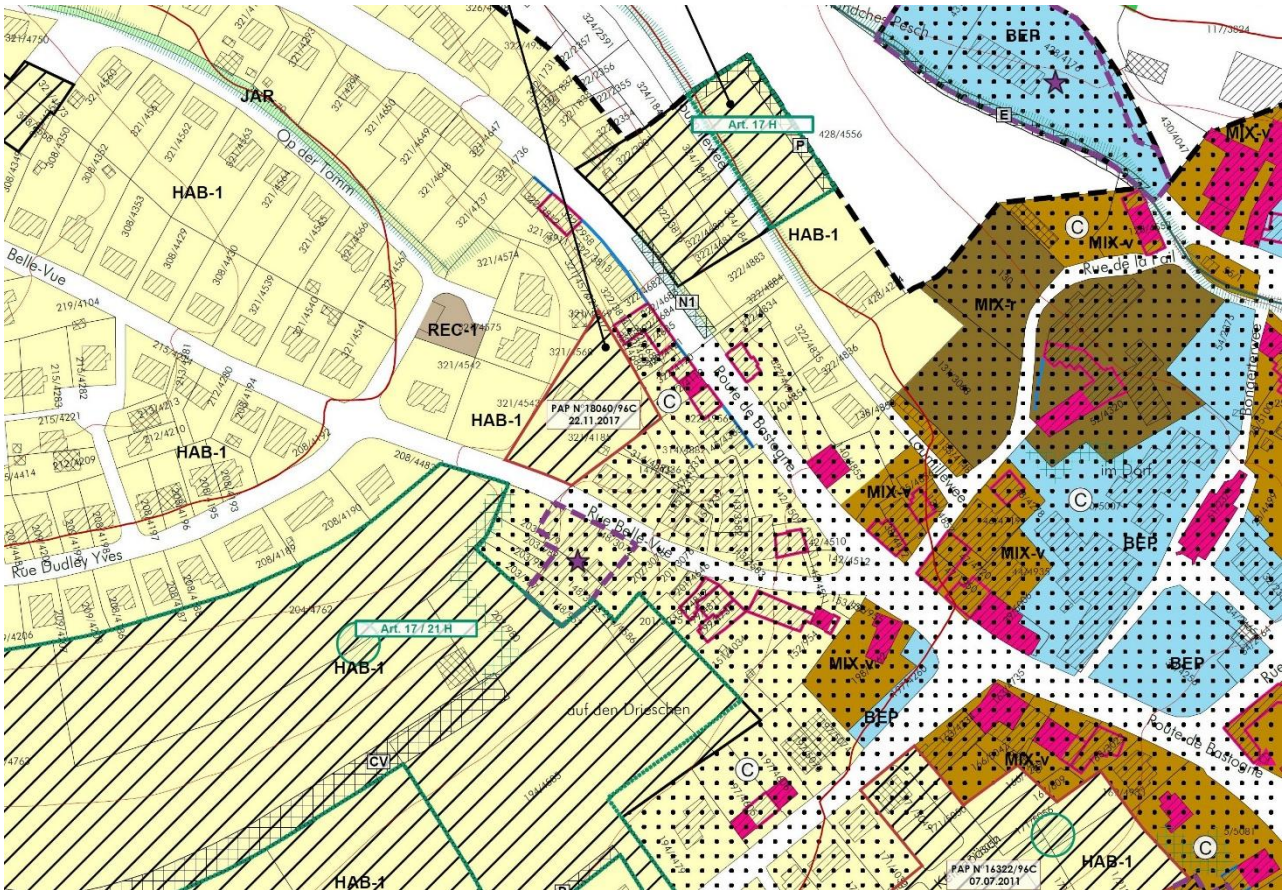
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

Der aktuelle PAG der Gemeinde Feulen wurde am ~~11.04.2006~~ 27.11.2019 vom Innenministerium genehmigt. Der PAG befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden PAP in der Überarbeitung entsprechend dem modifizierten Gesetz vom 19.07.2004.

Das Plangebiet ist im aktuellen PAG in eine zone ~~mixte à caractère rural~~ d'habitation 1 klassiert. Gleiches gilt für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine zone résidentielle begrenzt. Im Osten befindet sich der Ortskern, welcher durch eine Vielzahl von öffentlichen Flächen charakterisiert ist.



Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen PAG





Kartengrundlage: AC de Feulen

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

-  **Délimitation du degré d'utilisation du sol**
-  **Délimitation de la zone verte**






ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- Zones d'habitation**
 -  **HAB-1** zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
 -  **MIX-v** zone mixte villageoise
 -  **MIX-r** zone mixte rurale
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
 -  **BEP** zone de bâtiments et d'équipements publics - "ober der Kirch"
- Zones d'activités**
 -  **ECO-c1** zone d'activités économiques communale type 1
- Zones spéciales**
 -  **SPEC-gss** zone spéciale - "garage et station-service"
 -  **SPEC-tir** zone spéciale - "stand de tir"
- Zones de sports et de loisirs**
 -  **REC-1** zone de sport et de loisirs - activités de plein air
 -  **REC-2.1** zone de sport et de loisirs - "unter Berbechel" activités équestres
 -  **REC-2.2** zone de sport et de loisirs - "unter Berbechel" activités équestres de plein air
 -  **REC-3** zone de sport et de loisirs - HORECA
 -  **REC-4** zone de sport et de loisirs - camping
- Zones de jardins familiaux**
 -  **JAR**

ZONES SUPERPOSÉES

-  **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
-  **Zone d'aménagement différé**
-  **Plan d'aménagement particulier approuvé**
-  **Zone de servitude "urbanisation"**
 -  servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver:
 - N1** - alignement d'arbres
 - N2** - groupe d'arbres
 - N3** - arbre isolé
 - N4** - haie
 - * le cas échéant, contrôle des biotopes.
 -  servitude "urbanisation - paysage" P1 - "in Wacken"
 -  servitude "urbanisation - cours d'eau"
 -  servitude "urbanisation - coulée verte"

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

-  secteur protégé de type "environnement construit"
-  construction à conserver
-  petit patrimoine à conserver
-  alignement d'une construction existante à préserver
-  gabarit d'une construction existante à préserver

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt aus dem PAG ergeben, sind aus der partie écrite des vorliegenden PAP zu entnehmen.

Entsprechend den Vorgaben des modifizierten Gesetzes vom 19.07.2004 führt der PAP den PAG aus und muss daher konform zu diesem sein.

Tabelle 2: Tableau récapitulatif ~~des prescriptions dimensionnelles~~

PAG Art.		Festsetzung
	Longueur minimale de facade	<ul style="list-style-type: none"> maisons isolées : 10m maisons groupées : 7m
Art. 4 d	Profondeur minimale maisons accolées	<ul style="list-style-type: none"> min. 10 m
Art. 4 b Art. 4 c	Reculs <ul style="list-style-type: none"> avant latéral postérieur 	En harmonie avec l'existant <ul style="list-style-type: none"> min. 3 – max. 8 m sur la limite ou min. 3 m min. 8 m Abweichung: <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung des vorderen Grenzabstandes auf 2m Begründung: <ul style="list-style-type: none"> Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes
Art. 4 f	Coefficient max. d'occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> 0,5
Art. 4 g	Hauteur a la corniche Hauteur au faitage	<ul style="list-style-type: none"> min. 5 m – max. 7m max. 12 m
Art. 4 g	Niveaux	<ul style="list-style-type: none"> 2 + combles
Art. 30 a	Toitures/Pente	<ul style="list-style-type: none"> min. 30° – max. 45°
Art. 4 e	Surface minimale Constructible	<ul style="list-style-type: none"> maisons isolées: 100m² maisons groupées: 70m²

Annexe I : Tableau récapitulatif																											
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)																											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										zone d'habitation I																	
<small>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 PAG</small>																											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 22,17 ares																											
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																											
DL			25			CUS			0,90			COS			0,40			CSS			0,60						
Analyse de la conformité du PAP au PAG																											
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée														
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum													
1	2,66 ares		1 u.		295 m ²			m ²				107 m ²		145 m ²													
2	2,38 ares		1 u.		290 m ²			m ²				104 m ²		150 m ²													
3	3,55 ares		1 u.		295 m ²			m ²				107 m ²		175 m ²													
4	3,37 ares		1 u.		295 m ²			m ²				105 m ²		165 m ²													
5	3,59 ares		1 u.		295 m ²			m ²				105 m ²		165 m ²													
Total	15,55 ares	0 / 5 u.		0 / 1.470 m ²		0 / 0 0 m ²			0 m ²		0 / 528 m ²		800 m ²														
Coefficients résultants du projet de PAP :																											
DL			0,000 / 22,553			CUS			0,000 / 0,663			COS			0,000 / 0,340			CSS			0,514			Log-abo		%	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29b/s :																											
DL			oui			oui			oui			oui			oui			oui		%							

Das vorliegende Projekt entspricht allerdings im Punkt der Abstandsregelungen je Gebäude (Article 4 c implantation et alignement) nicht dem aktuell gültigen PAG und muss im Zuge dessen von dem rechtskräftigen PAG abweichen.

Dérogation du PAP par rapport au PAG in Art. 4c « implantation et alignement ».

Wie bereits aufgeführt ist für die PAP Fläche ein Coefficient max. d'occupation du sol (COS) von 0,5 festgesetzt. Nachfolgend wird aufgeführt wie sich der Faktor auf die einzelnen Logements auswirkt:

Tabelle 3: Übersicht der Flächen im Hinblick auf den Coefficient d'occupation du sol (max)

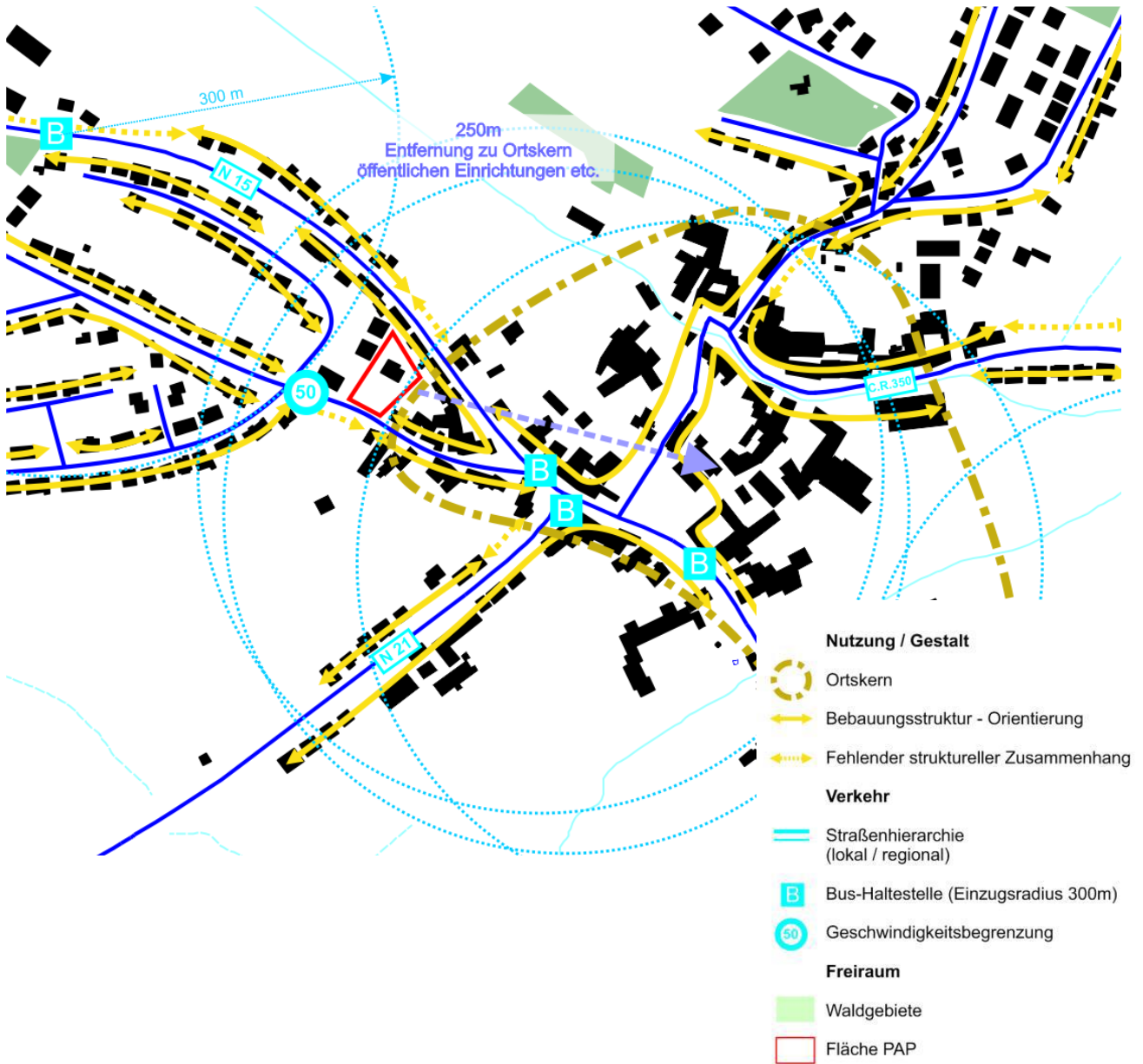
	Surface du lot	Surface emprise au sol	Coefficient d'occupation du sol (COS)
Lot 1	267,0m ²	116,0m ²	0,43
Lot 2	234,0m ²	116,0m ²	0,50
Lot 3	342,0m ²	116,0m ²	0,34
Lot 4	387,0m ²	152,5m ²	0,39
Lot 5	433,0m ²	152,5m ²	0,35

2. Analyse und Evaluation der städtebaulichen Situation

Art. 2.(2) un descriptif du parti urbanistique tenant compte du schéma directeur et des éléments du milieu environnant, dont au moins les arrêts des transports en commun et les équipements collectifs, complété par un exposé des motifs et des esquisses nécessaires à l'illustration de la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»;

2.1. Bestandsanalyse

Abbildung 4: Städtebauliche Bestandsanalyse



Quelle: Darstellung pact s.à r.l.

Ortsebene	Plangebietsebene
Schema directeur	
	Für die Planfläche ist kein Schema directeur vorhanden
Nutzung	
Ländlicher Ort mit Mischnutzung im Ortskern und lockerer bis gering verdichteter Wohnbebauung im westlichen sowie nördlichen Siedlungsbereich.	Im Rahmen der Planung werden bestehende Baustrukturen abgerissen. Die PAP-Fläche wird neu überplant.
Hauptachsen bilden die N15 als Entwicklung von Nordwest nach Südost mit meist ehemaligen landwirtschaftlichen Kubaturen sowie die N21 als Verbindung vom Ortskern in Richtung Süden; öffentliche Einrichtungen in verwinkeltem Ortskern	Nach Norden, Westen und Osten schließt es an die vorhandene Wohnbebauung an. Im südlichen Bereich ist es an die Rue Belle-Vue angebunden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich eine Grünfläche mit punktuellen Gehölzbestand an.
Öffentliche Nutzungen im oder am Ortskern	Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen ca. 250 m südöstlich.
Das Plangebiet passt sich durch die geplante Wohnnutzung in die umgebene Bebauung ein.	
Städtebau / Gestalt	
Dorfstruktur mit relativ dichtem Ortskern erstreckt sich in Hanglage mit Neubaugebieten im nördlichen sowie westlichen Siedlungsbereich.	Im Rahmen der Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu entwickelt. Diese befindet sich in zentraler Lage zum Ortskern und fügt sich in die bestehende Wohnbebauung ein.
Etwas dichterer Ortskern, ansonsten lockere Bebauung mit mehreren Lücken im Bauungszusammenhang in tentakulärer Entwicklung	Die Entwicklung der Fläche bewirkt die Schließung zweier Tentakeln → Formen der Ortschaft zu einem zusammenhängenden Siedlungskörper
Homogene Höhenstaffelung der Gebäude im Ort; vorrangig 2-geschossig mit regionaltypischen Sattel- oder Walmdächern; Vielzahl von landwirtschaftlichen Gebäudekubaturen	umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit 2 Stockwerken mit Sattel- oder Walmdach
Die Gestalt der Ortschaft soll durch PAP-Flächen volume à conserver gesichert und entwickelt werden.	In näherer Umgebung oder angrenzend an das Plangebiet sind keine schützenswerten Bereiche ausgewiesen. Entsprechend ist die Wahrung des Ortsbildes gesichert und es bestehen keine Beeinträchtigungen.
Die Gestalt der Strukturen im Plangebiet entspricht in ihren Ausmaßen der umgebenden Bebauung.	
Verkehr / Mobilität	
Ort liegt an der Nationalstraße N15, sowie N21 und den Chemin Repris CR350 (Niederfeulen-Welscheid)	PAP-Fläche an die Rue Belle-Vue angebunden; Liegt in ca. 150 m Entfernung nordwestlich zur C.R. 350. Liegt in ca. 100 m Entfernung zur N15, der Route de Bastogne mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Fahrzeugen pro Tag.
Niederfeulen ist mit 4 6 RGTR-Linien (Régime Général des Transports Routiers) an 5 Bushaltestellen angebunden; Die Ortschaft besitzt keinen Anschluss an das Eisenbahnnetz.	Der nächste Bushalt (Niederfeulen - Belle Vue) liegt Richtung Südosten an der Nationalstraße (N15) etwa 80 m entfernt und wird von 3 Hauptlinien (530, 535, 357 130, 131, 992) angefahren, welche die Ortschaft an die nächsten Zentren Ettelbrück, Wiltz , Arsdorf , Colmar-berg und Bastogne in einer sehr guten Taktung anbindet.

Ortsebene	Plangebietsebene
Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.	
Grün und Freiraum	
Ca. 450 m nördlich: Wark-Niederfeulen-Warken (LU000151)	Kein Bezug zu Schutzgebieten vorhanden
Das Plangebiet grenzt an bestehende Bebauung an; Waldgebiete nicht direkt angrenzend	Waldgebiete > 650 m entfernt Erhaltenswerte Einzelbäume > 250 m entfernt
Gut durchgrüntes Ortsbild aufgrund lockerer Bebauung und Bebauungslücken; gute Einpassung in Landschaftsbild	Die vorhandenen Grünstrukturen bestehen aus punktuellen Baum- sowie Heckenstrukturen ohne besondere Wertigkeit.
Ort liegt im Talbereich sowie an den Hängen zweier Anhöhen ans Gelände angepasst	Bebauung erfolgt entlang der Höhenlinien im Hangbereich
Der Ort liegt im Einzugsgebiet der Wark (Gewässer 1. Ordnung) und des Fél (Gewässer 2. Ordnung) und deren Zuläufen	Einzugsgebiet der Wark und des Fél. Der Abstand zum Fluss, der Wark beträgt nach Osten etwa 350 m und zum Verlauf des Fél im südöstlichen Bereich etwa 200 m.
Es bestehen kaum Restriktionen im Bereich von Grün und Freiraum.	
Öffentliche Infrastrukturen	
Schule Vor- und Grundschule in Niederfeulen Weiterführende Schulen – Ettelbrück, Diekirch und Colmar-Berg	350 m zur Vor- und Grundschule 5 km zu den Lycées in Ettelbrück 11 km nach Diekirch und 11 km nach Colmar-Berg
Vereinsleben Ein vielfältiges Angebot an Vereinen befindet sich in der Gemeinde und der Ortschaft Niederfeulen	Das Plangebiet befindet sich etwa 250 m vom Ortskern und damit vom kulturellen Leben in Niederfeulen entfernt
Sport Es sind mehrere Sportanlagen und Vereine in der Gemeinde aktiv.	Keine Auswirkungen auf das Plangebiet
Technische Infrastrukturen Die Gemeinde ist an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.	Das Plangebiet ist über die Leitungen in der Rue Belle-Vue an alle Netze angebunden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend. Der Anschluss des Abwassers erfolgt an die bestehenden Haltungen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserrinne gesammelt und über den Gemeindeweg nach Süden zur Regenwasserkanalisation im Ort geleitet.
Die Kapazitäten der Infrastrukturen sind auch für die Ausführung der Planung ausreichend.	

2.2. Bestandsanalyse

Im Rahmen der Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu entwickelt. Der PAP beinhaltet die Errichtung von einem Doppelhaus sowie einer Reihenhausbauung. **Für Ästhetische Gründe sind die Häuser mit einem Sprung von 0,50 m versetzt.** Die Gebäude werden entlang der geplanten Erschließungsstraße folgend errichtet und weisen eine traufständige Bauweise auf. Die vorgesehenen Dachformen sollen dem ortstypischen Satteldach entsprechen.

Im rückwertigen Bereich der Grundstücke sind private Grünflächen ausgewiesen, die mit der Bepflanzung von einheimischen und standortgerechten Baum-, Strauch oder Heckenarten anzulegen sind.

Wegen Topographische Gründe muss eine Stützmauer die über 1,5m hoch ist entlang der nördlichen PAP-Grenze vorgesehen werden.

Verkehrstechnisch werden die Grundstücke über eine Stichstraße mit Wendehammer, die an die Rue Belle-Vue angebunden ist, erschlossen. Diese wird als Spielstraße festgesetzt. ~~Für die Lots 1,2 und 3 wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet, die ausreichend private Stellplätze nachweist.~~ Für die Bebauung der Lots 1-5 können ~~Carpports oder~~ Garagen im Erdgeschoss ~~als Stellplätze~~ errichtet werden.

Der öffentliche Bereich gliedert sich in Grün- und Verkehrsfläche. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind seitwärts Parkflächen konzipiert. Ein Bedarf für das Anlegen eines separaten Gehweges wird sowohl von den Planern als auch von den Gemeindeverantwortlichen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht gesehen.

Die Wohnbaudichte entspricht 22,5 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von circa 12 neuen Einwohnern (gerechnet mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit).

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Rinnen gefasst und einerseits über einen neuen Regenwasserkanal in der Stichstraße gesammelt, der anschließend in die örtliche Kanalisation führt. Andererseits wird das Regenwasser an der vorderen Grundstücksgrenze in ein Retentionsbecken entlang des Gehweges geleitet und anschließend in der Rue Belle-Vue geleitet.

Im Zuge der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, bei der eine bereits bebaute Fläche neu entwickelt wird. Entsprechend werden die innerörtlichen Potenzialflächen der Gemeinde sinnvoll beplant, sodass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Die Planung fügt sich gut in die vorhandenen Strukturen ein.

Tabelle 4 3: Übersicht der Flächen

Parzellen des PAP	Fläche	Prozent
Privatparzellen	16,41 15,55ar	75,1 70,14%
Öffentliche Flächen (Straße, Grünflächen, etc.)	5,51 6,62ar	24,9 29,86%
TOTAL	22,15 22,17ar	100,0%

Tabelle 5 4 Vorgaben im Rahmen des PAP

(Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »)

	LOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

PAP appr. / HAB-1			
COS	0,4	CUS	0,9
			-
CSS	0,6	DL	25
			-

Lot 1		2,67 2,66a	
0	116 107	0	435-295
160 145	1mb	1-u	1-u
Tp/ T2 (30-40)	Hf - 11,5 12 Hc - 7,0	II	II+1C+1S

Lot 2		3,87 2,38a	
0	153 104	0	435 290
232 150	1mb	1-u	1-u
Tp/ T2 (30-40)	Hf - 11,5 12 Hc - 7,0	II	II+1C+1S

Lot 3		2,34 3,55a	
0	116 107	0	347 295
141 175	1mb	1-u	1-u
Tp/ T2 (30-40)	Hf - 11,5 12 Hc - 7,0	II	II+1C+1S

Lot 4		4,33 3,37a	
0	153 105	0	435 295
260 165	1mj	1-u	1-u
Tp/ T2 (30-40)	Hf - 11,5 12 Hc - 7,0	II	II+1C+1S

Lot 5		3,42 3,59a	
0	116 105	0	347 295
205 165	1mj	1-u	1-u
Tp/ T2 (30-40)	Hf - 11,5 12 Hc - 7,0	II	II+1C+1S

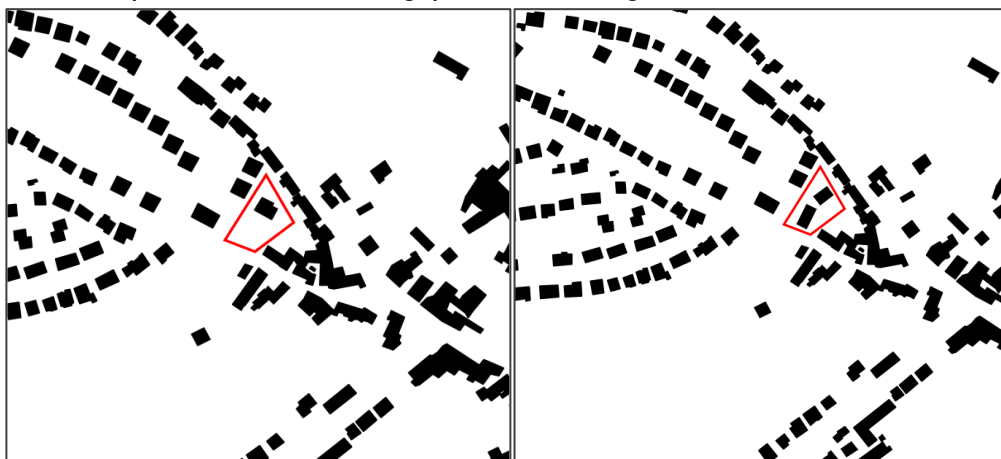
3. Veranschaulichung der Planung site et son environnement

- Art. 2.(3). un plan et des coupes d'illustration du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier». Ces illustrations comportent au moins les éléments suivants:
- l'implantation des constructions existantes et projetées;
 - l'aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts;
 - l'aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques;
 - les informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties.»

3.1. Bestehende und geplante bauliche Strukturen

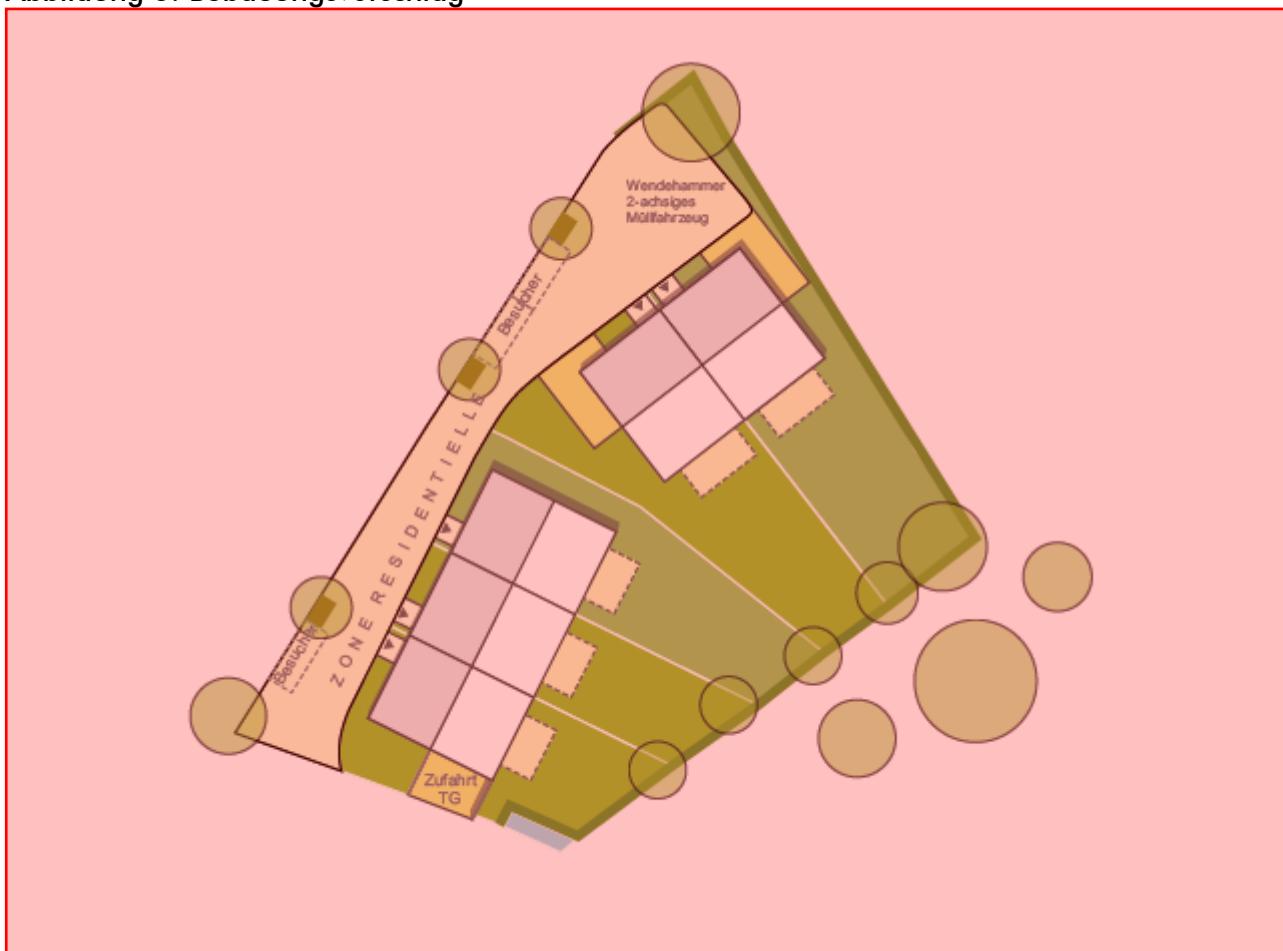
Axonometrie und Schwarzplan (Dargestellt sind die maximalen Grundflächen und Baukubaturen) zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

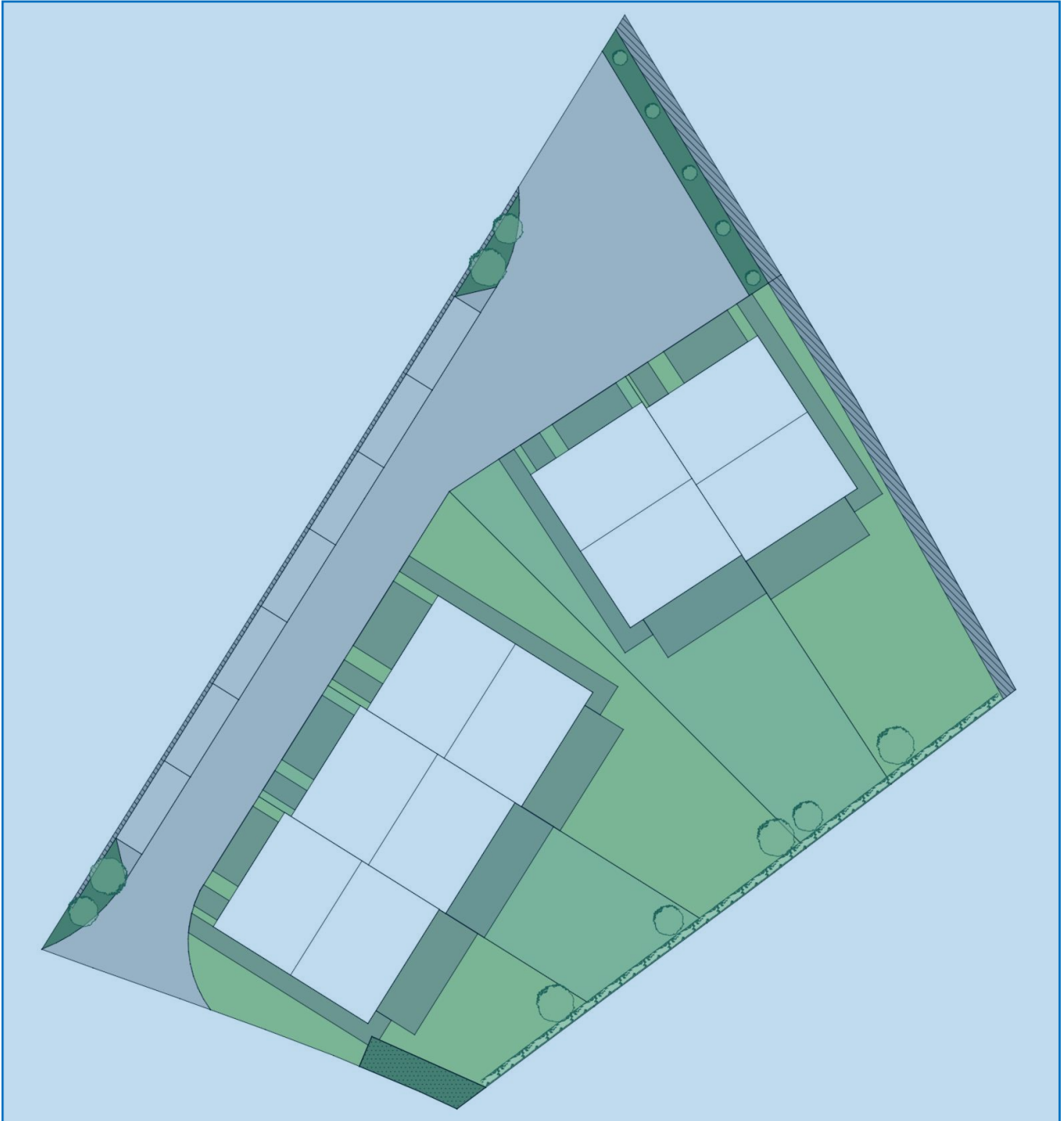
Abbildung 5: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



Quelle: Darstellung pact s.à r.l

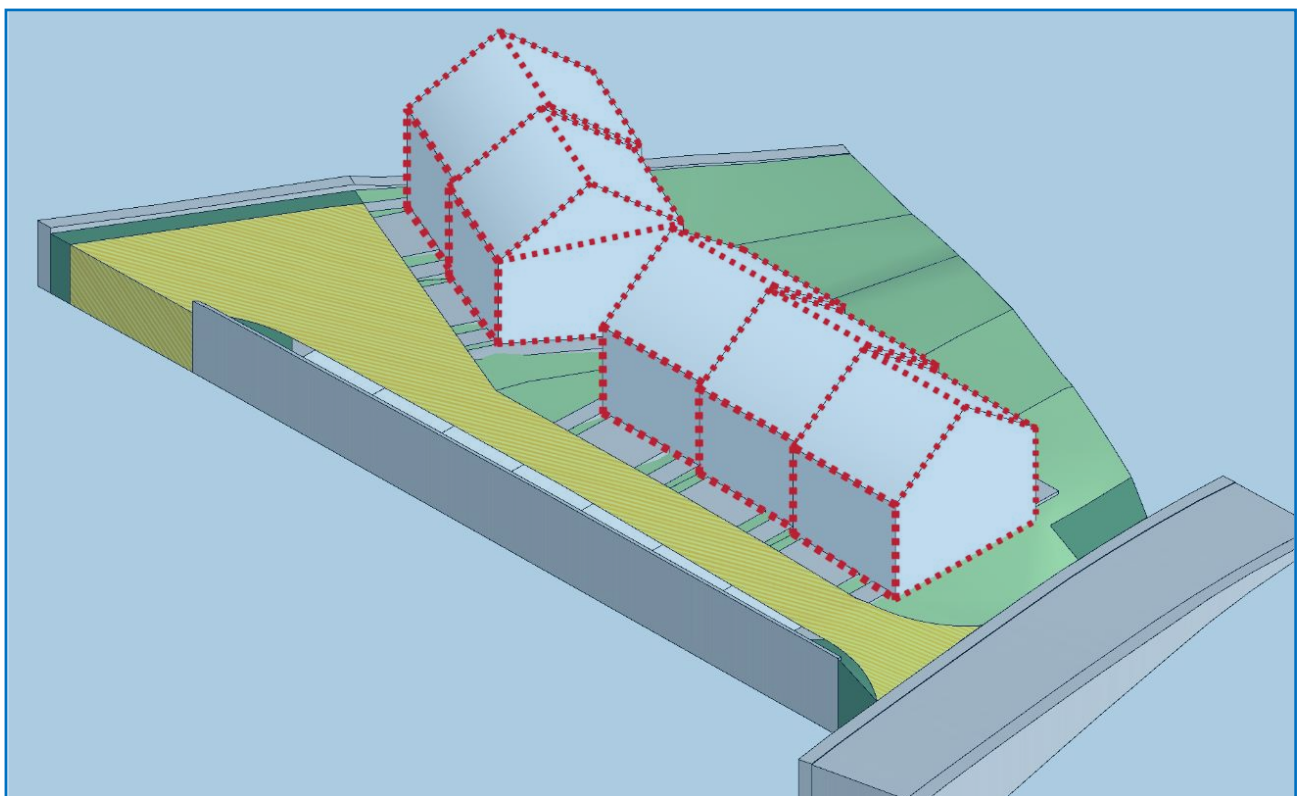
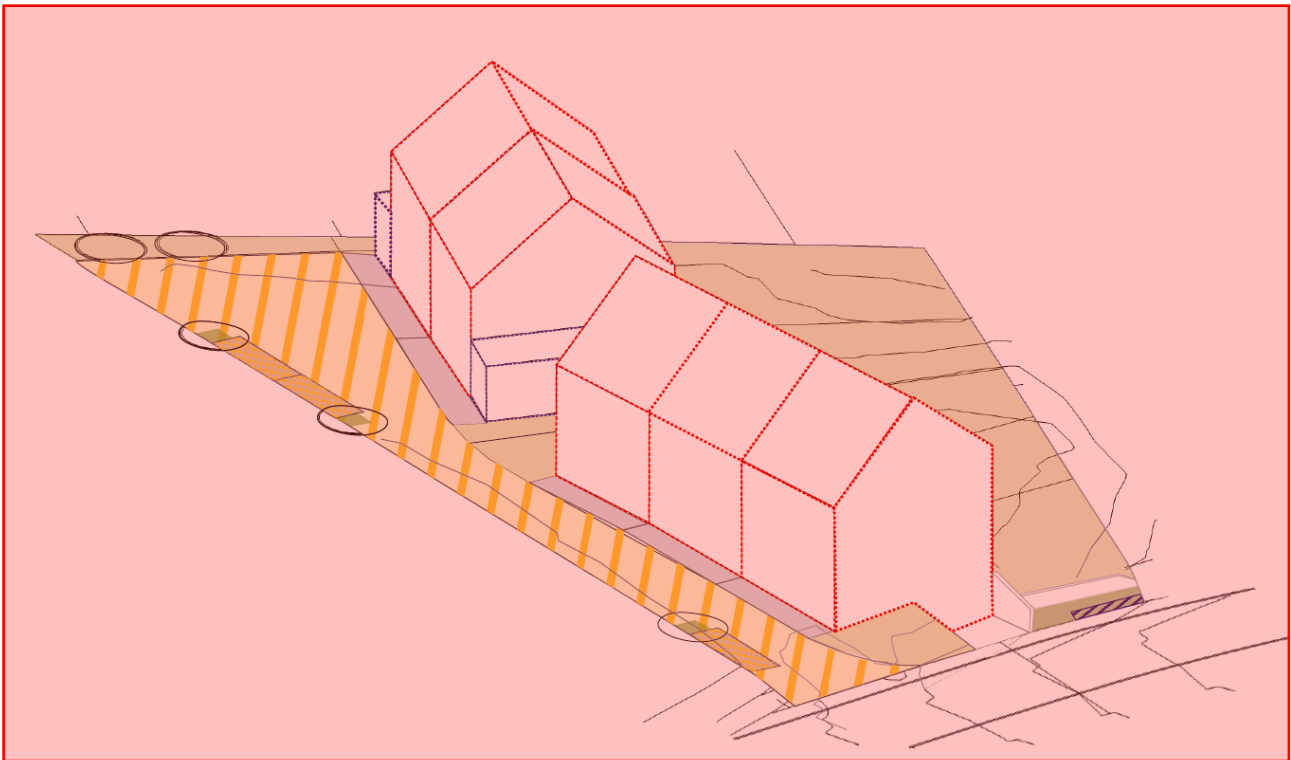
Abbildung 6: Bebauungsvorschlag

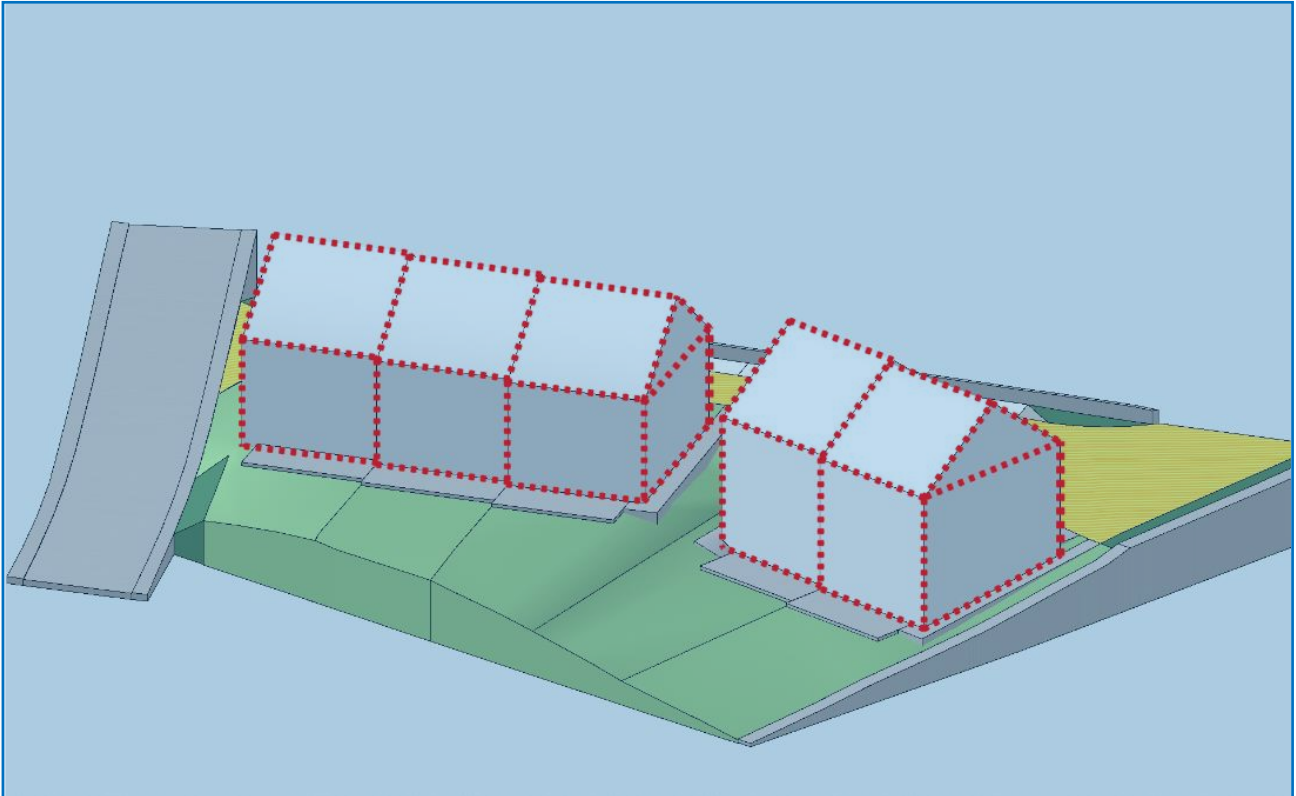




Quelle: Darstellung **paet s.à.r.l.** / **acom s.à.r.l.** Ohne Masstab

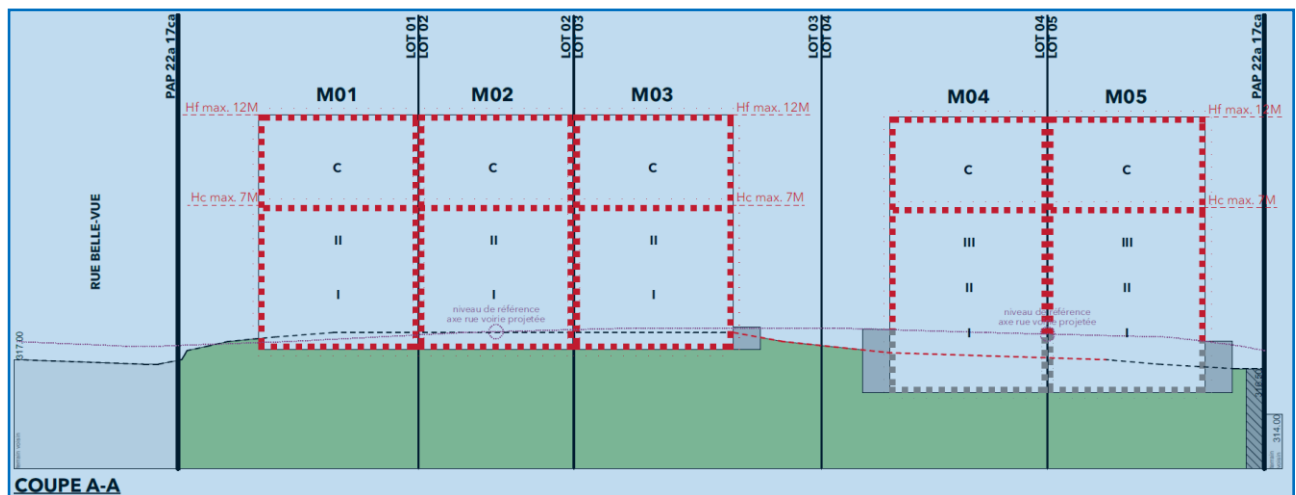
Abbildung 7: Axonometrie der geplanten Bebauung

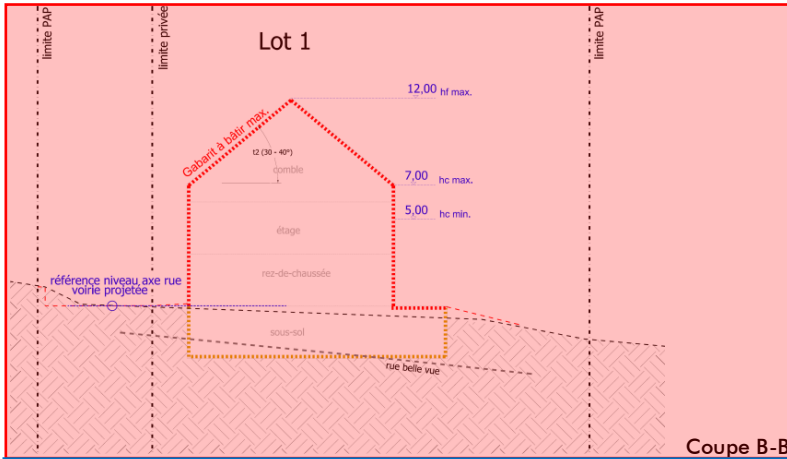




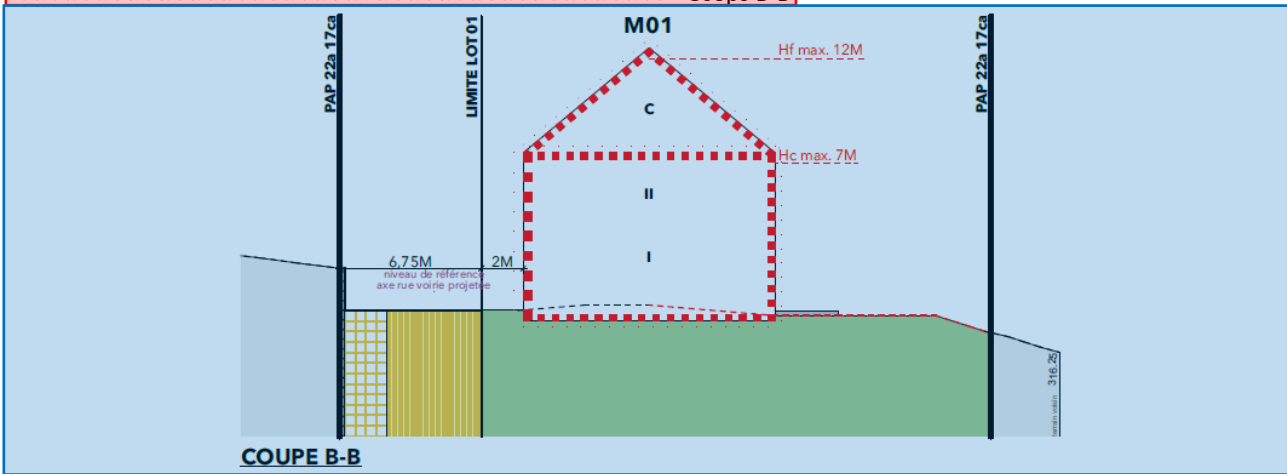
Quelle: Darstellung ~~paet s.à.r.l./~~ acom s.à.r.l.

Abbildung 8: Schnitte der geplanten Bebauung

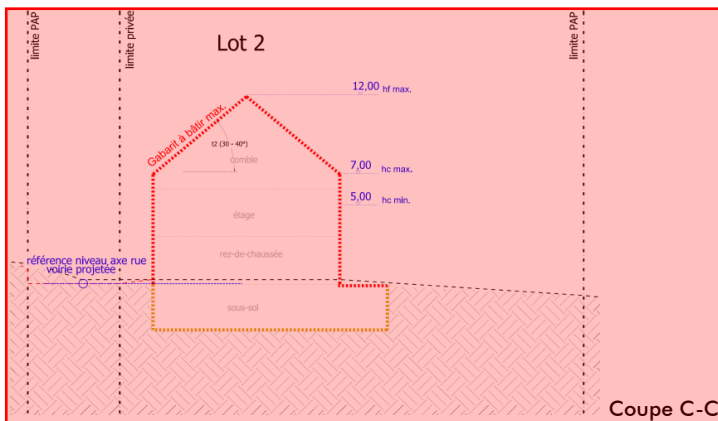




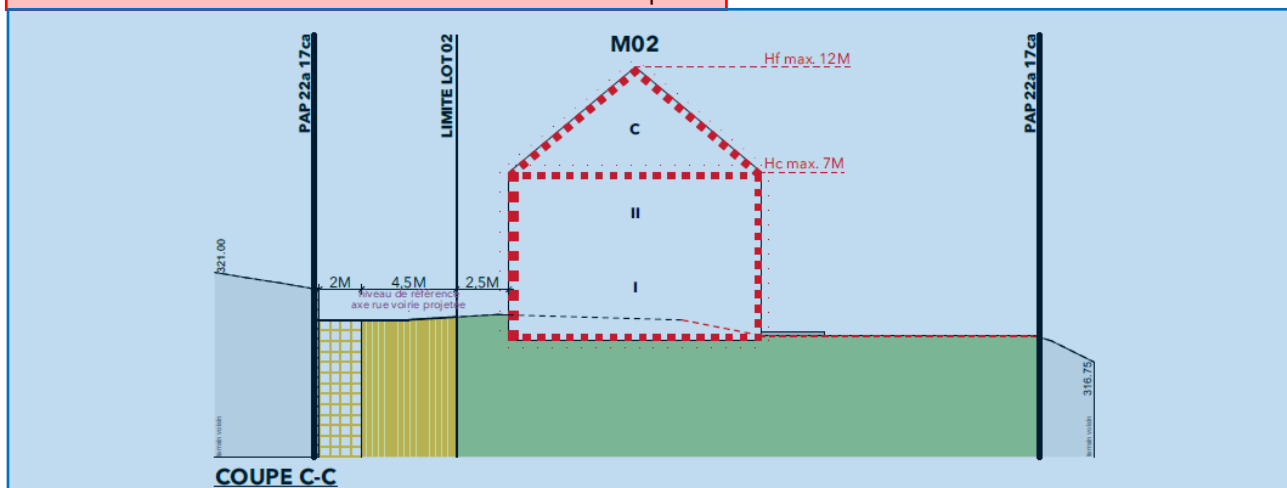
Coupe B-B



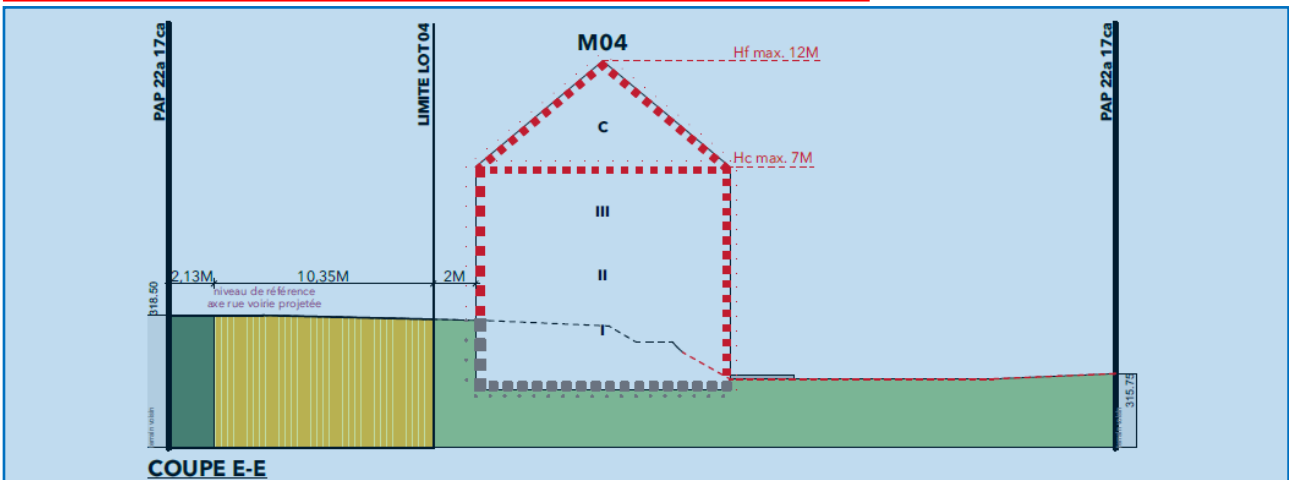
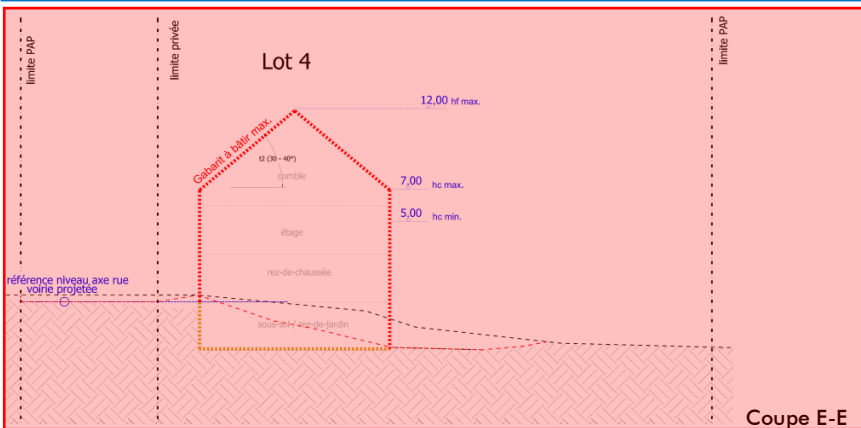
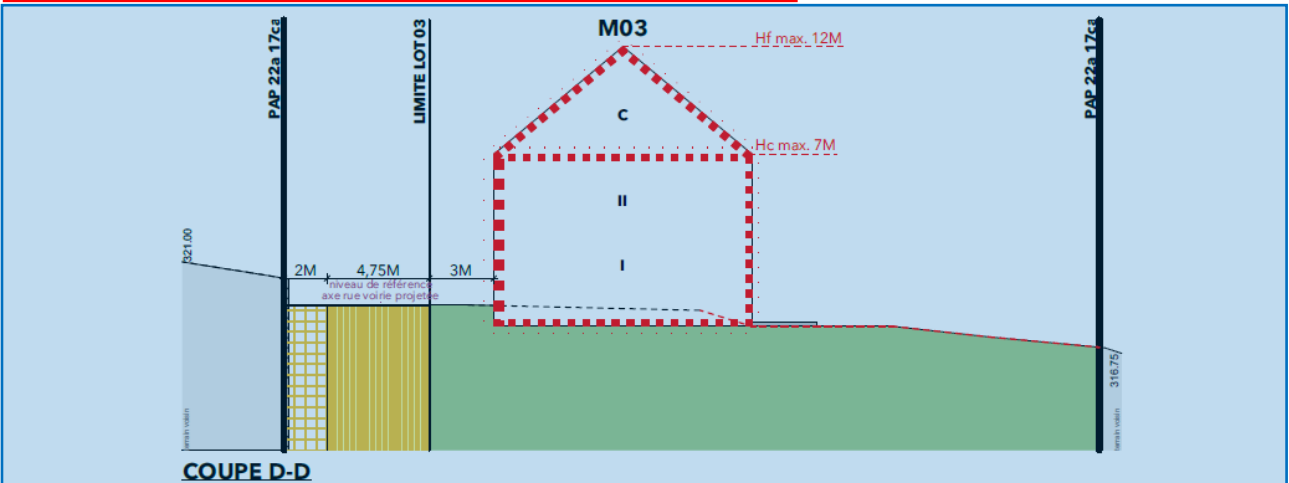
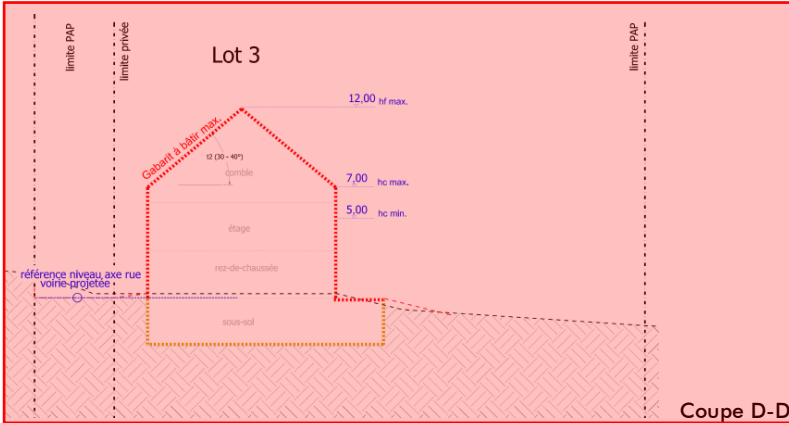
COUPE B-B

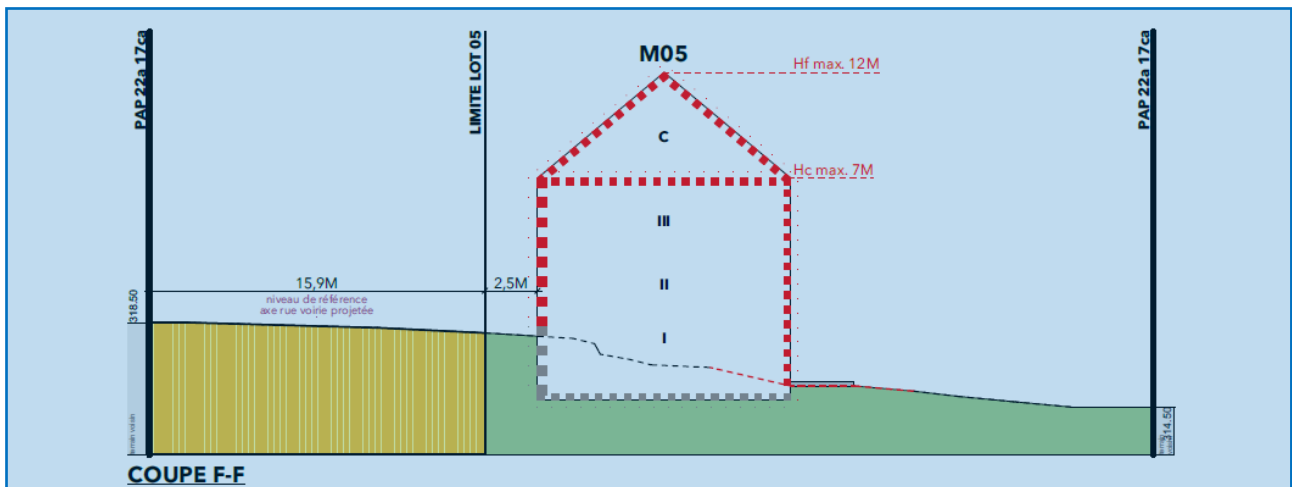


Coupe C-C



COUPE C-C





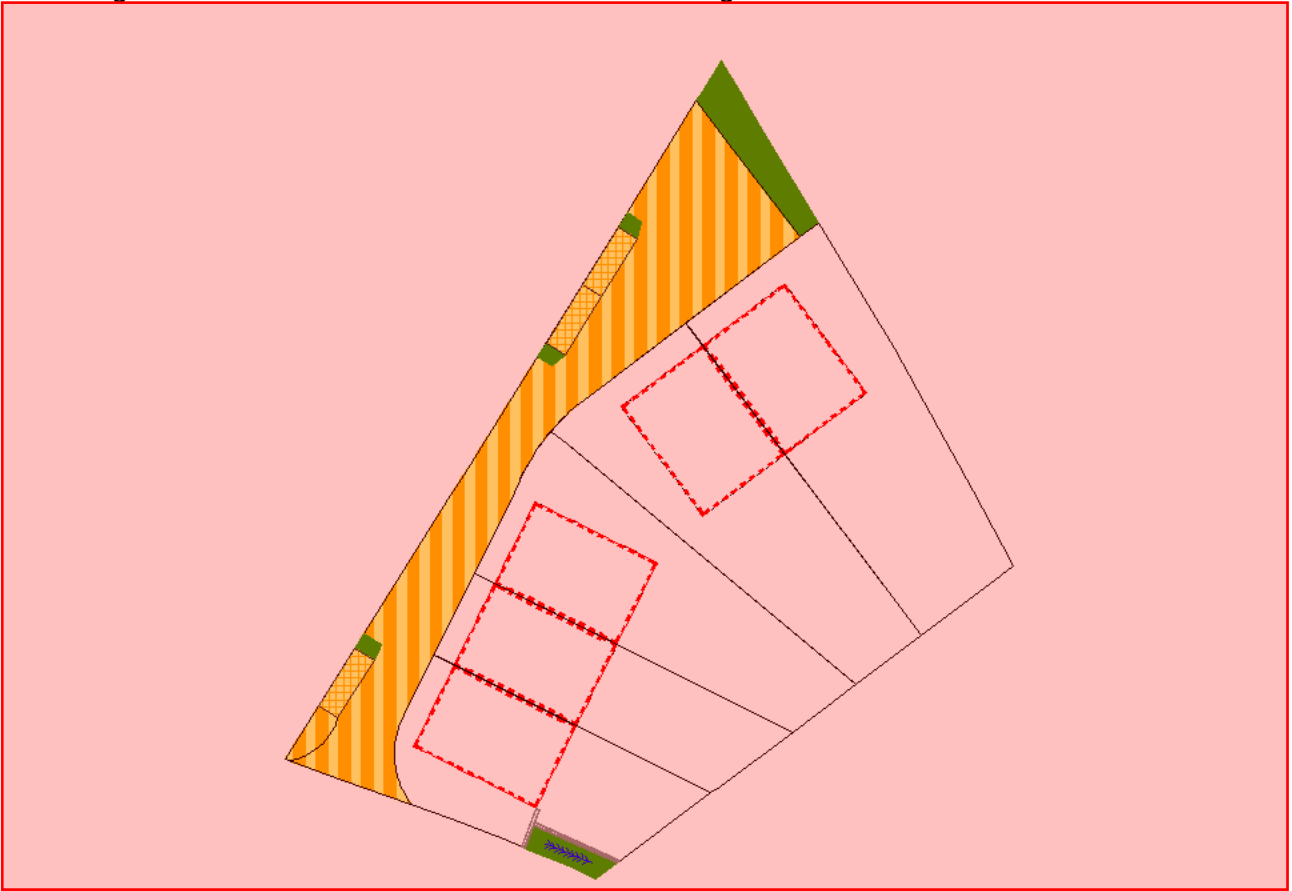
Quelle: Darstellung ~~paet s.à r.l.~~ / acom s.à r.l.

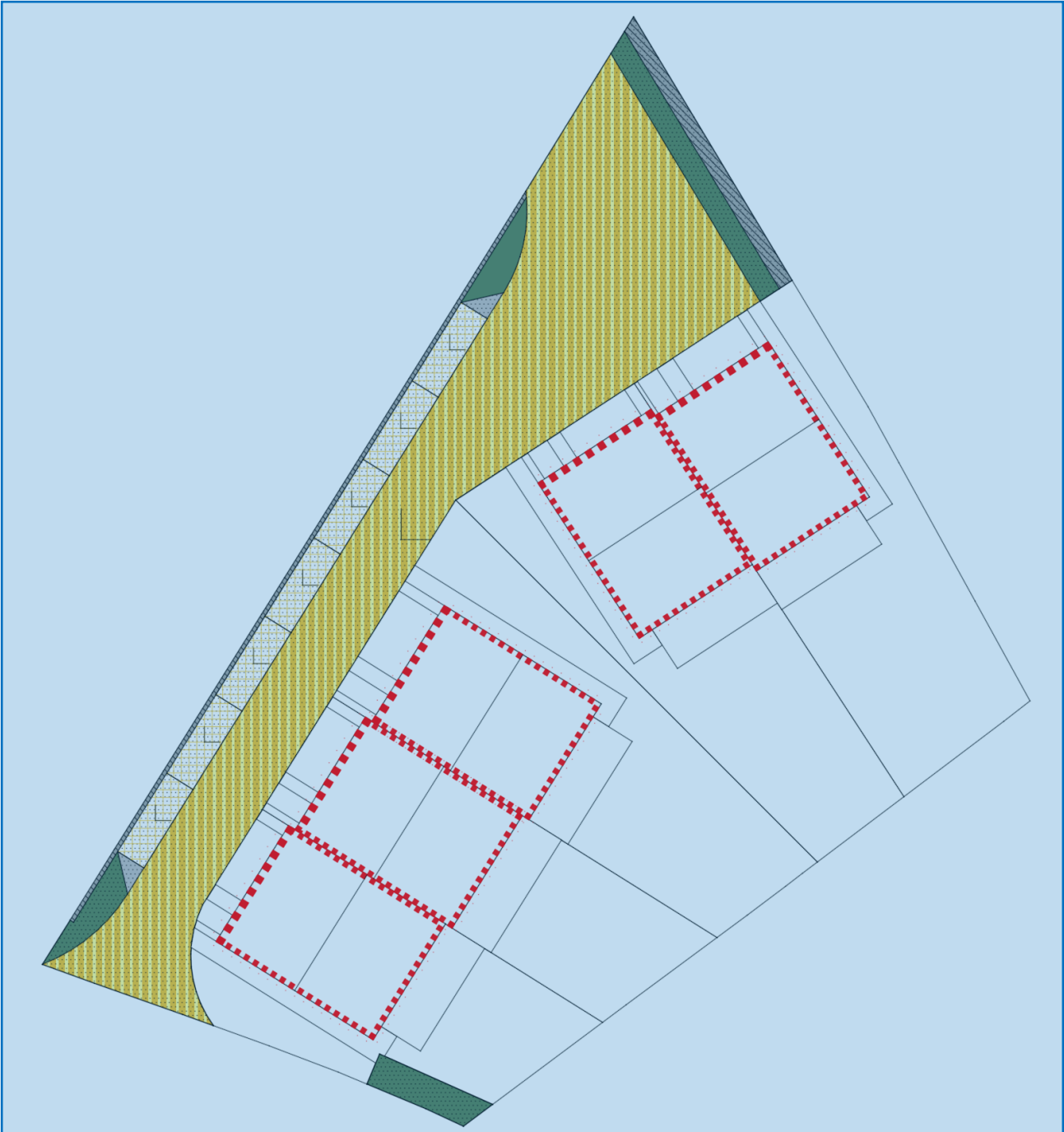
3.2. Gestaltung der öffentlichen Räume, einschließlich Straßen, Plätzen und Grünflächen

Die geplante Erschließungsstraße ist als Anbindung an die bestehende Gemeindestraße Rue Belle-Vue in Form einer Stichstraße geplant. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen und Stellplätze entlang des Straßenraumes geschaffen.

Ebenso wird die technische Infrastruktur der Grundstücke gesichert. Dazu wird ein Retentionsbecken entlang des Gehweges sowie ein Regenwasserkanal hergestellt, welche zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers dienen.

Abbildung 9: Öffentliche Flächen und Grünflächen im Plangebiet





Quelle: Darstellung ~~paet s.à.r.l./~~ acom s.à.r.l. Ohne Masstab

3.3. Einflüsse auf ökologische Funktionen in der Umgebung

Die ökologischen Freiflächen im Plangebiet sind als privaten Gartenbereiche sowie eine öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes angelegt. Der PAP sagt aus, dass die privaten Gärten vorwiegend der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen. Entsprechend der Darstellung im PAP sollen die Gärten eingegrünt werden. Sämtliche Neupflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Arten darstellen.

3.4. Gestaltung der ökologischen Freiflächen

Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist aufgrund der Lage der PAP-Fläche im Siedlungsbereich gegeben. Südlich angrenzend an die PAP-Fläche befinden sich derzeit Grün- und Freiflächen, die eine vernetzende Verbindung der Grünflächen im Planbereich erzeugen.

Abbildung 10: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes



Quelle: Darstellung pact s.à r.l., Kartengrundlage: BD-TOPO 2008; Orthophoto 2013 (www.map.geoportail.lu)

4. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick nach Norden auf die PAP-Fläche



Foto 3: Blick von Westen auf die Rue belle vue und nördlich des PAP-Gebietes



5. Anhänge