

# Projet d'aménagement particulier

Gemeng **Feelen**



Localité de **Niederfeulen**

« **Rue Belle-Vue** »



## RAPPORT JUSTIFICATIF

Mai 2017

M. Georges Wahl

**Demandeur:**

**M. Georges Wahl**

2, um Zapp

L-7396 Hünsdorf

**Elaboré par:**

**p a c t**  
Projet de développement et concept territorial

pact s.à r.l.

58 rue de Machtum

L-6753 Grevenmacher

Tél: 26 45 80 90

Fax: 26 25 84 86

Email: [mail@pact.lu](mailto:mail@pact.lu)

**En collaboration avec :**

**THILLENS & THILLENS**  
architectes

122a Bamertal

L-9209 Diekirch

Tél: 27 80 37 - 1

Fax: 27 80 37 - 37

Email: [info@thillens.lu](mailto:info@thillens.lu)

**Grevenmacher, den 22. Mai 2017**

Das vorliegende Dossier wurde 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 pact s.à r.l., ohne Masstab und genordet.

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| 0. Préface .....   | 4  |
| 1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) (Art.2 (1)).....                              | 6  |
| 2. Analyse und Evaluation der städtebaulichen Situation .....  | 8  |
| 2.1. Bestandsanalyse.....  | 8  |
| 2.2. Begründung und Darstellung der Planung .....  | 11 |
| 3. Veranschaulichung der Planung .....   | 12 |
| 3.1. Bestehende und geplante bauliche Strukturen .....   | 12 |
| 3.2. Gestaltung der öffentlichen Räume, einschließlich Straßen, Plätzen, Spielplätzen und Grünflächen..... | 16 |
| 3.3. Gestaltung der ökologischen Freiflächen .....   | 17 |
| 3.4. Einflüsse auf ökologische Funktionen in der Umgebung .....  | 17 |
| 4. Foto-Dokumentation der Umgebung .....   | 19 |
| 5. Anhänge .....   | 20 |

## 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 .....                      | 8  |
| Abbildung 5: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung .....      | 13 |
| Abbildung 6: Bebauungsvorschlag .....                                  | 13 |
| Abbildung 7: Axonometrie der geplanten Bebauung .....                  | 14 |
| Abbildung 8: Schnitte der geplanten Bebauung .....                     | 14 |
| Abbildung 9: Öffentliche Flächen und Grünflächen im Plangebiet .....   | 17 |
| Abbildung 10: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes ..... | 18 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes .....   | 4  |
| Tabelle 2: Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles .....                         | 7  |
| Tabelle 3: Übersicht der Flächen im Hinblick auf den Coefficient d'occupation du sol (max) ..... | 7  |
| Tabelle 4: Übersicht der Flächen .....   | 11 |
| Tabelle 5: Vorgaben im Rahmen des PAP .....  | 12 |

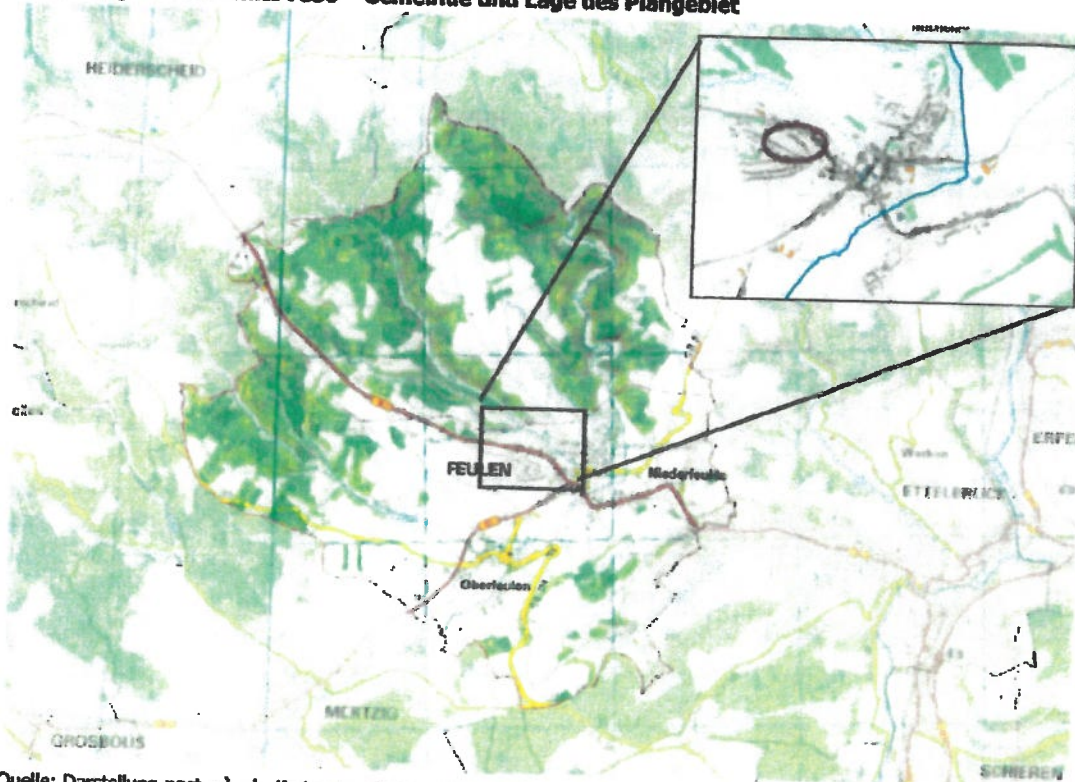
## Abkürzungsverzeichnis

|                    |   |       |   |
|--------------------|---|-------|---|
| ACT                | Administration du cadastre et de la topographie     | m     | Meter   |
| C.R.               | Chemin repris                                       | N     | Nationalstraße                                  |
| EW                 | Einwohner   | PAG   | Plan d'Aménagement général                      |
| EW/km <sup>2</sup> | 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 Einwohnern (Stand: 01.01.2016). Die Gemeinde liegt im Regionalzentrum Mersch und im Distrikt Diekirch. Bei einer Gesamtfläche von 22,8 km<sup>2</sup> besitzt die Gemeinde eine Bevölkerungsdichte von 83,6 EW/km<sup>2</sup>. 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 caractere rural*. 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):

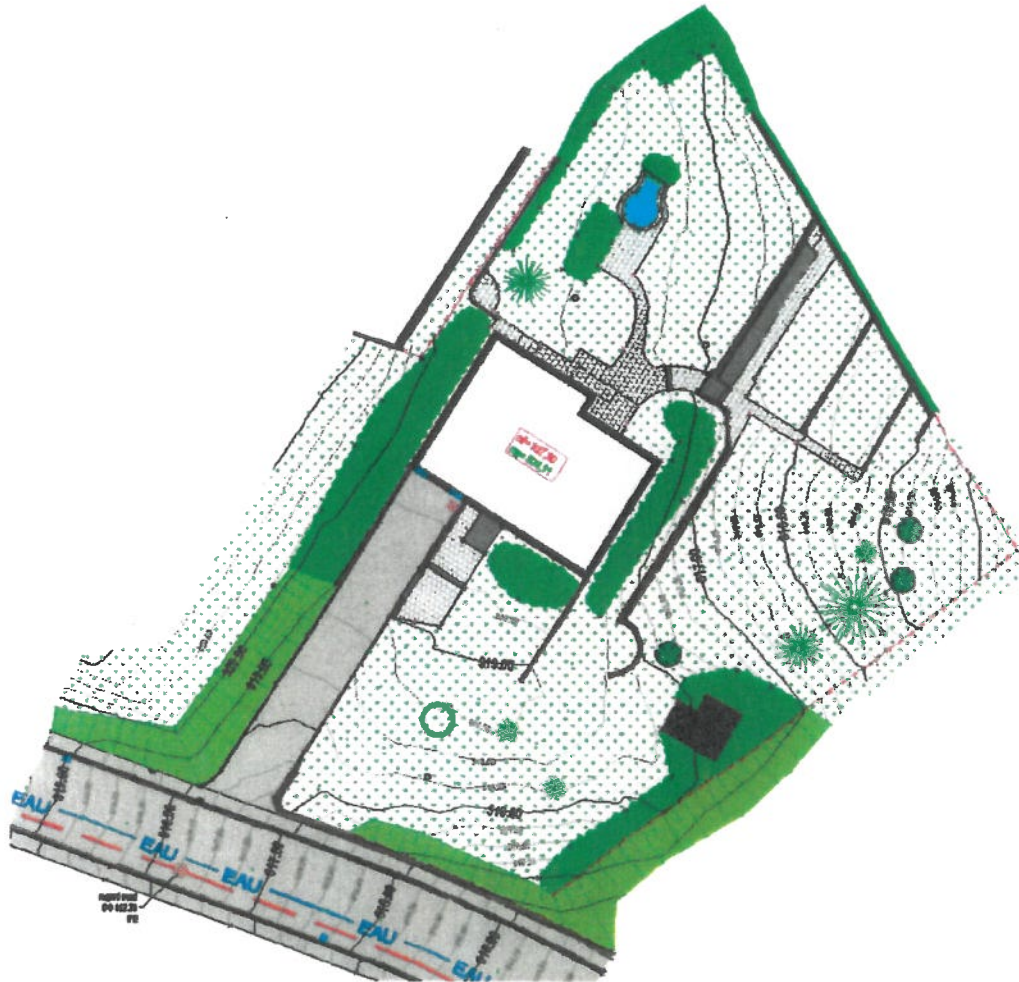
**Tabelle 1: Flächengröße des Plangebietes**

| N° Parzelle  | Fläche nach ACT | Fläche davon im PAP |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 312/4185     | 22,15 ares      | 22,15 ares          |
| <b>TOTAL</b> |                 | <b>22,15 ares</b>   |

Quelle: ACT

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 reusage                |  | Bas de talus         |
|  | niveau foliage                  |  | Tracé voie           |
|  | niveau gazéifié                 |  | Culture              |
|  | Conifère                        |  | Mur                  |
|  | Arbre                           |  | Dallage              |
|  | Entrée                          |  | Surface en asphalte  |
|  | Lampadaire                      |  | Pelouse              |
|  | Arrière de distributeur         |  | algues/mosses basses |
|  | Auclair 50 x 60                 |  | Surface en pierre    |
|  | Boucle d'irrigation souterraine |  |                      |
|  | Vanne eau                       |  |                      |
|  | Régard                          |  |                      |

Quelle: Daedalus Engineering

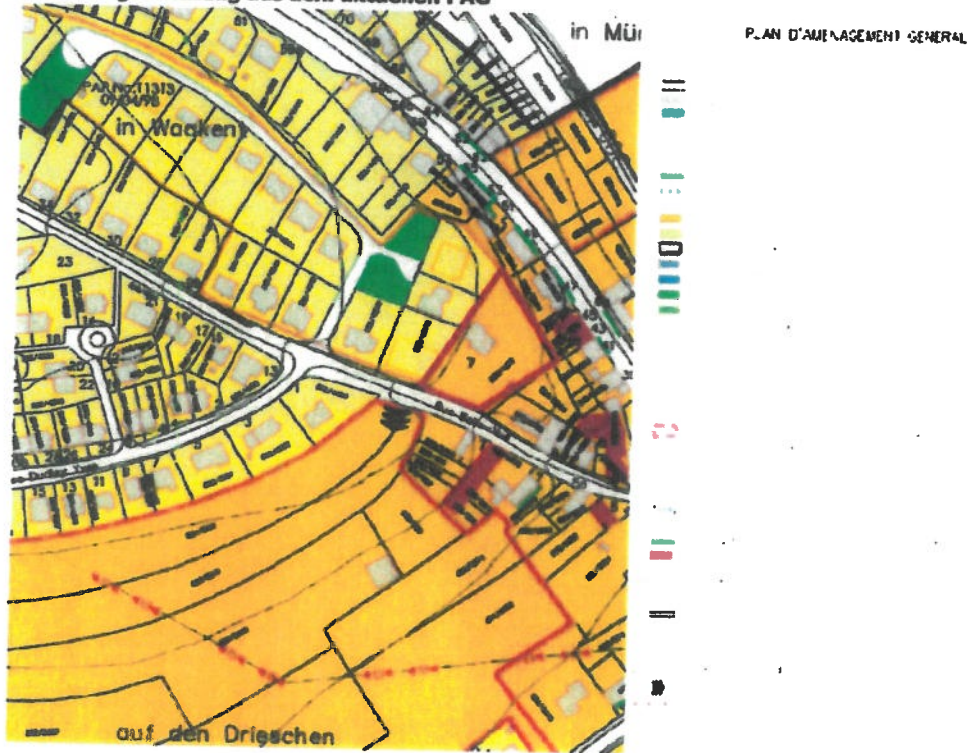
### 1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) (Art.2 (1))

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 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 a caractere rural* klassiert. Gleiches gilt für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine *zone residentielle* 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

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

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 | 267,0 m <sup>2</sup> | 116,0 m <sup>2</sup>   | 0,43                                  |
| Lot 2 | 234,0 m <sup>2</sup> | 116,0 m <sup>2</sup>   | 0,50                                  |
| Lot 3 | 342,0 m <sup>2</sup> | 116,0 m <sup>2</sup>   | 0,34                                  |
| Lot 4 | 387,0 m <sup>2</sup> | 152,5 m <sup>2</sup>   | 0,39                                  |
| Lot 5 | 433,0 m <sup>2</sup> | 152,5 m <sup>2</sup>   | 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  |
|--|---|
| <b>Schema directeur</b>  |   |
|  | Für die Planfläche ist kein Schema directeur vorhanden  |
| <b>Nutzung</b>   |   |
| <p>Ländlicher Ort mit Mischnutzung im Ortskern und lockerer bis gering verdichteter Wohnbebauung im westlichen sowie nördlichen Siedlungsbereich.</p> <p>Hauptachsen bilden die N15 als Entwicklung von Nordwest nach Südost mit meist ehemaligen landwirtschaftlicher Kubaturen sowie die N21 als Verbindung vom Ortskern in Richtung Süden; öffentliche Einrichtungen in verwinkeltem Ortskern</p> | <p>Im Rahmen der Planung werden bestehende Baustrukturen abgerissen. Die PAP-Fläche wird neu überplant.</p> <p>Nach Norden, Westen und Osten schließt es an die vorhandene Wohnbebauung an. Im südlichen Bereich ist es an die <i>Rue Belle-Vue</i> angebunden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich eine Grünfläche mit punktuellen Gehölzbestand an.</p> |
| 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.   |   |
| <b>Städtebau / Gestalt</b>   |   |
| 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 dichter Ortskern, ansonsten lockere Bebauung mit mehreren Lücken im Bebauungszusammenhang 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 <i>volume a conserver</i> 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.   |   |
| <b>Verkehr / Mobilität</b>   |   |
| Ort liegt an der Nationalstraße N15, sowie N21 und den Chemin Repris CR350 (Niederfeulen-Welscheid)  | <p>PAP-Fläche an die <i>Rue Belle-Vue</i> angebunden; Liegt in ca. 150 m Entfernung nordwestlich zur C.R. 350.</p> <p>Liegt in ca. 100 m Entfernung zur N15, der Route de Bastogne mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Fahrzeugen pro Tag.</p>  |
| Niederfeulen ist mit 4 RGTR-Linien ( <i>Régime Général des Transports Routiers</i> ) 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) angefahren, welche die Ortschaft an die nächsten Zentren Ettelbrück und Bastogne in einer sehr guten Taktung anbindet.   |

| Ortsebene  | Plangebietsebene   |
|--|--|
| Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.   |  |
| <b>Grün und Freiraum</b>   |  |
| 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<br>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 <i>Wark</i> (Gewässer 1. Ordnung) und des <i>Fél</i> (Gewässer 2. Ordnung) und deren Zuläufen | Einzugsgebiet der <i>Wark</i> und des <i>Fél</i> . Der Abstand zum Fluss, der <i>Wark</i> beträgt nach Osten etwa 350 m und zum Verlauf des <i>Fél</i> im südöstlichen Bereich etwa 200 m.   |
| Es bestehen kaum Restriktionen im Bereich von Grün und Freiraum.   |  |
| <b>Öffentliche Infrastrukturen</b>   |  |
| <b>Schule</b><br>Vor- und Grundschule in Niederfeulen<br>Weiterführende Schulen – Ettelbrück, Diekirch und Colmar-Berg           | 350 m zur Vor- und Grundschule<br>5 km zu den Lycées in Ettelbrück<br>11 km nach Diekirch und 11 km nach Colmar-Berg   |
| <b>Vereinsleben</b><br>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  |
| <b>Sport</b><br>Es sind mehrere Sportanlagen und Vereine in der Gemeinde aktiv.  | Keine Auswirkungen auf das Plangebiet  |
| <b>Technische Infrastrukturen</b><br>Die Gemeinde ist an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.                       | Das Plangebiet ist über die Leitungen in der <i>Rue Belle-Vue</i> an alle Netze angebunden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend.<br>Der Anschluss des Abwassers erfolgt an die bestehenden Haltungen.<br>Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserrinne gesammelt und über den Gemeindegeweg nach Süden zur Regenwasserkanalisation im Ort geleitet. |
| Die Kapazitäten der Infrastrukturen sind auch für die Ausführung der Planung ausreichend.  |  |

## 2.2. Begründung und Darstellung der Planung

Im Rahmen der Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu entwickelt. Der PAP beinhaltet die Errichtung von einem Doppelhaus sowie einer Reihenhausbauung. 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.

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 Lot 4-5 können Carports oder Garagen 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 der 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: Übersicht der Flächen**

| Parzellen des PAP                                 | Fläche       | Prozent        |
|---|--------------|----------------|
| Privatparzellen                                   | 16,41        | 75,1 %         |
| Öffentliche Flächen<br>(Straße, Grünflächen etc.) | 5,51         | 24,9 %         |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>22,15</b> | <b>100,0 %</b> |

**Table 5** 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 d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]     | min. | max. | min. | max. | surface du lot / de l'ilot [ares]             |  |  |
| surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ] | max. |      | min. | max. | surface constructible brute [m <sup>2</sup> ] |  |  |
| type de toiture                                |      | max. | min. | max. | type et nombre de logements                   |  |  |
|  |      |      |      |      | nombre de niveaux                             |  |  |
| type, disposition et nombre des constructions  |      |      |      |      | hauteur des constructions [m]                 |  |  |

| Lot 1             |                     | 2,67 a |          |
|-------------------|---------------------|--------|----------|
| 0                 | 116                 | 0      | 327      |
| 160               | 1-mb                | 1-u    | 1-u      |
| tp/<br>t2 (30-40) | hf -11,5<br>hc -7,0 | II     | II+1C+1S |

| Lot 4             |                     | 3,87 a |          |
|-------------------|---------------------|--------|----------|
| 0                 | 153                 | 0      | 435      |
| 232               | 1-mj                | 1-u    | 1-u      |
| tp/<br>t2 (30-40) | hf -11,5<br>hc -7,0 | II     | II+1C+1S |

| Lot 2             |                     | 2,34 a |          |
|-------------------|---------------------|--------|----------|
| 0                 | 116                 | 0      | 347      |
| 141               | 1-mb                | 1-u    | 1-u      |
| tp/<br>t2 (30-40) | hf -11,5<br>hc -7,0 | II     | II+1C+1S |

| Lot 5             |                     | 4,33 a |          |
|-------------------|---------------------|--------|----------|
| 0                 | 153                 | 0      | 435      |
| 260               | 1-mj                | 1-u    | 1-u      |
| tp/<br>t2 (30-40) | hf -11,5<br>hc -7,0 | II     | II+1C+1S |

| Lot 3             |                     | 3,42 a |          |
|-------------------|---------------------|--------|----------|
| 0                 | 116                 | 0      | 347      |
| 205               | 1-mb                | 1-u    | 1-u      |
| tp/<br>t2 (30-40) | hf -11,5<br>hc -7,0 | II     | II+1C+1S |

### 3. Veranschaulichung der Planung

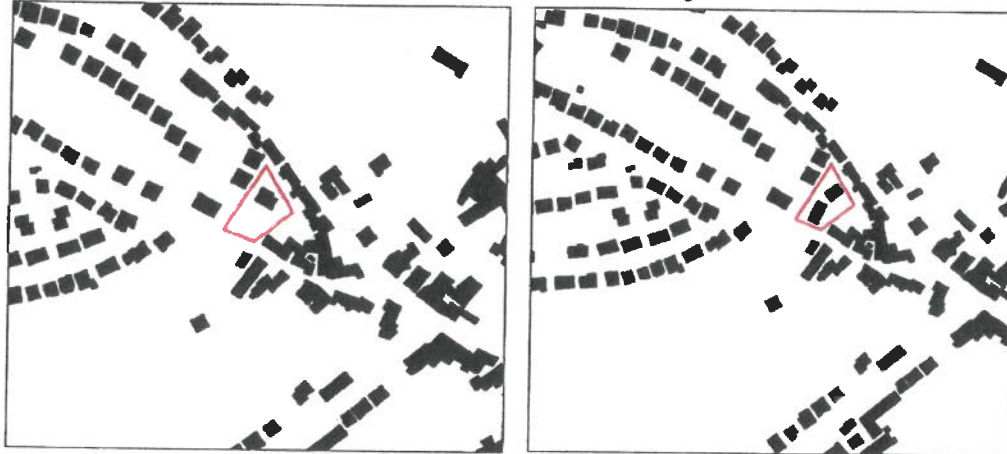
Art. 2.(3). un plan et des coupes d'illustration du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier». Ces illustrations comportent au moins les éléments suivants:

- 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

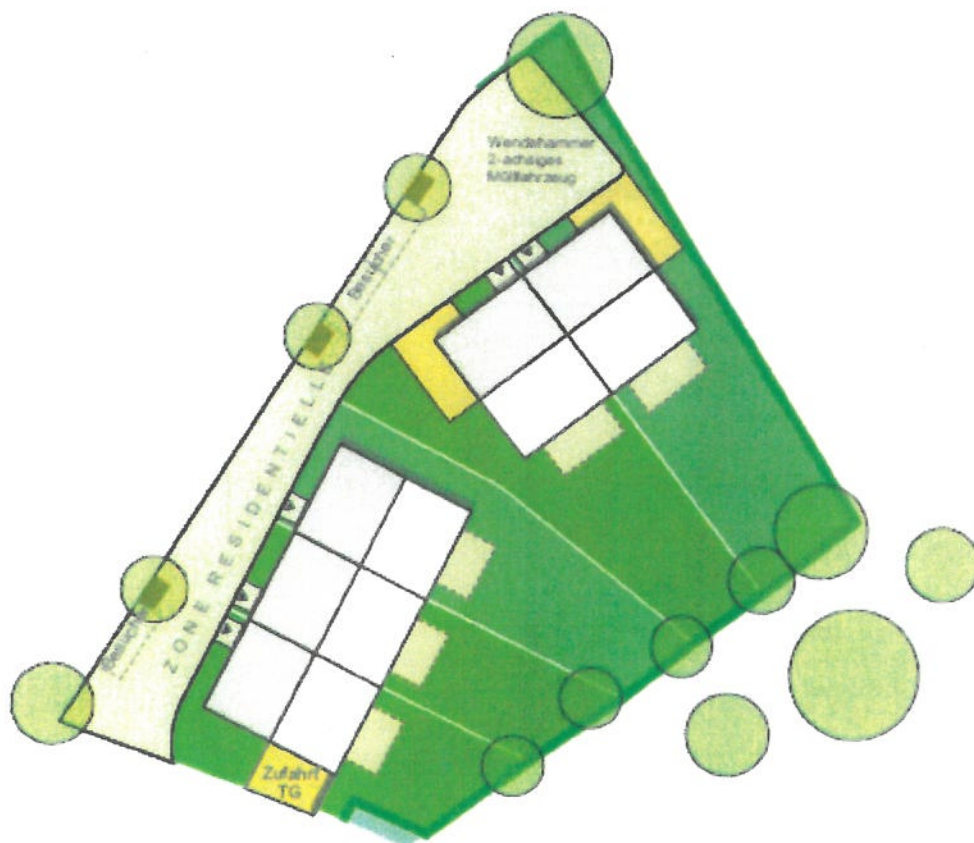
Axonometrie und Schwarzplan (Dargestellt sind die maximalen Grundflächen und Baukubaturen) zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

Abbildung 5: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



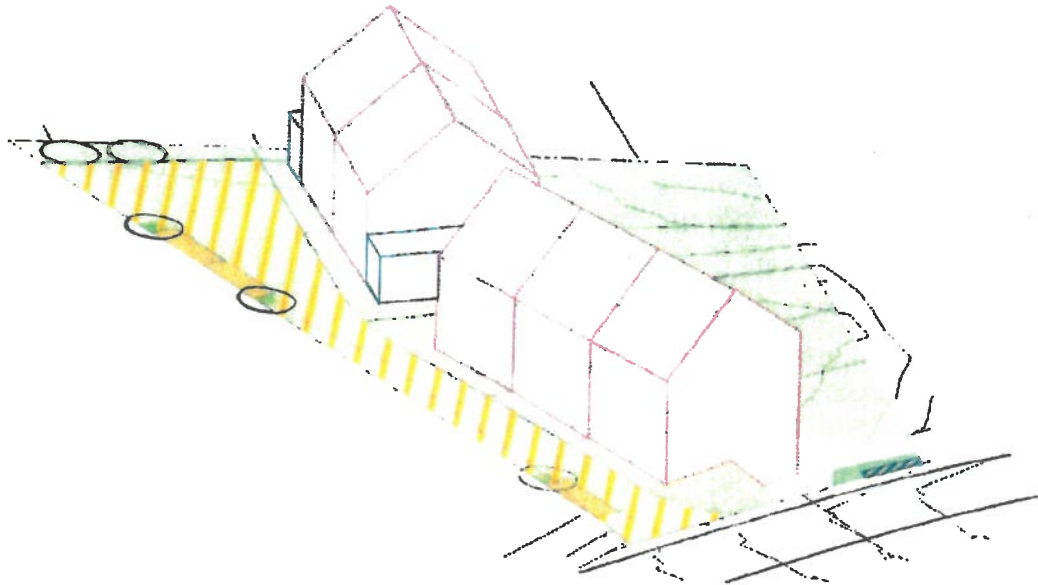
Quelle: Darstellung pact s.à r.l

Abbildung 6: Bebauungsvorschlag



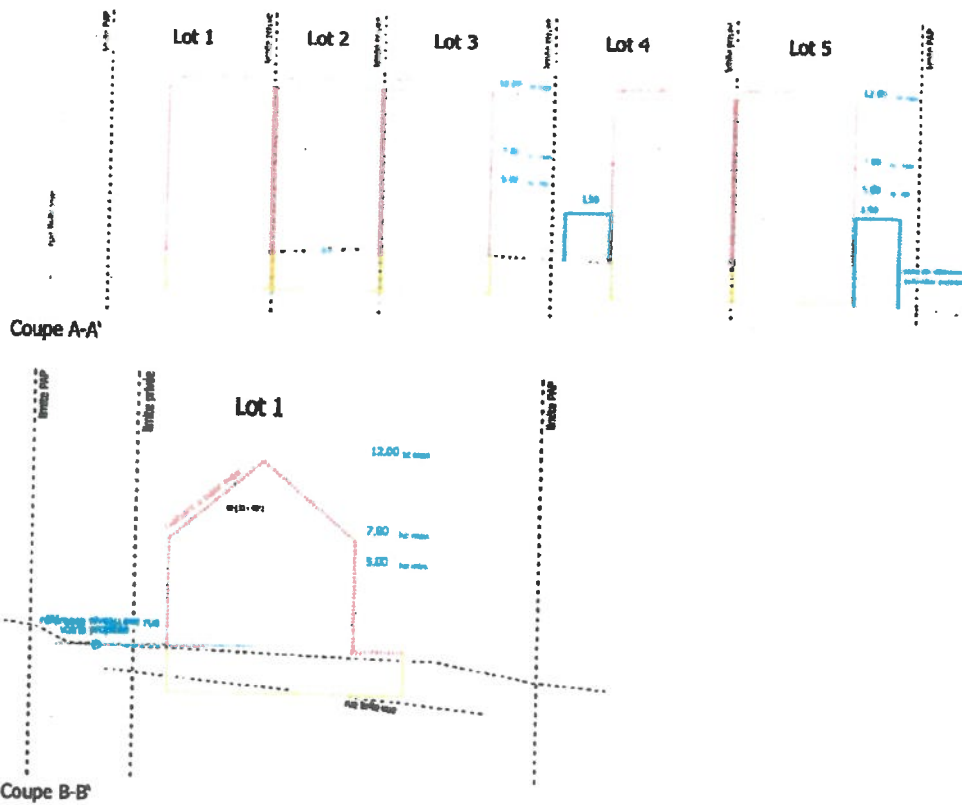
Quelle: Darstellung pact s.à r.l Ohne Masstab

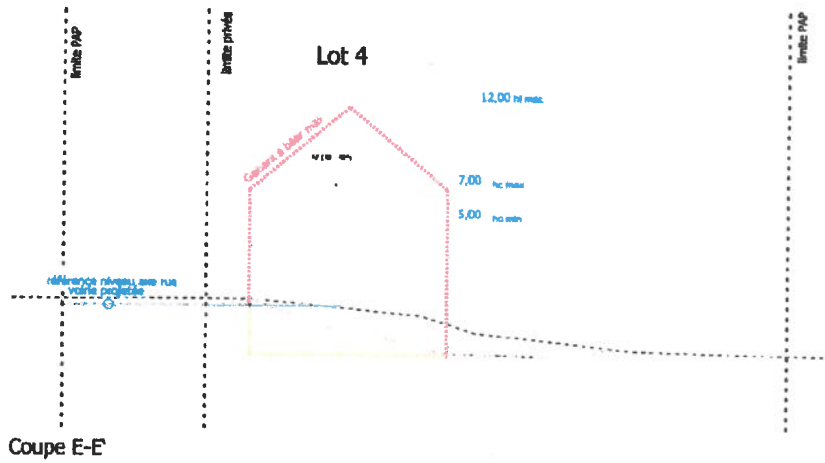
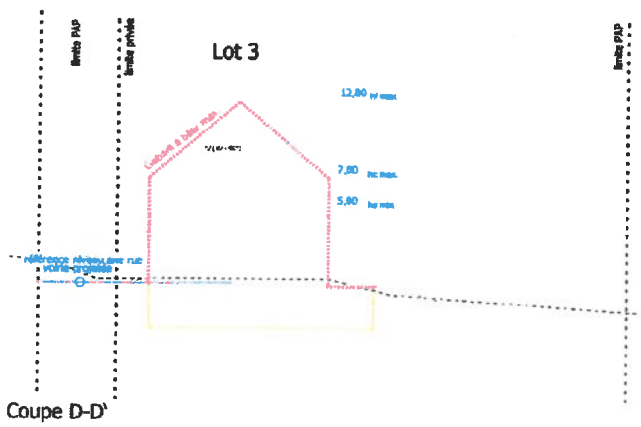
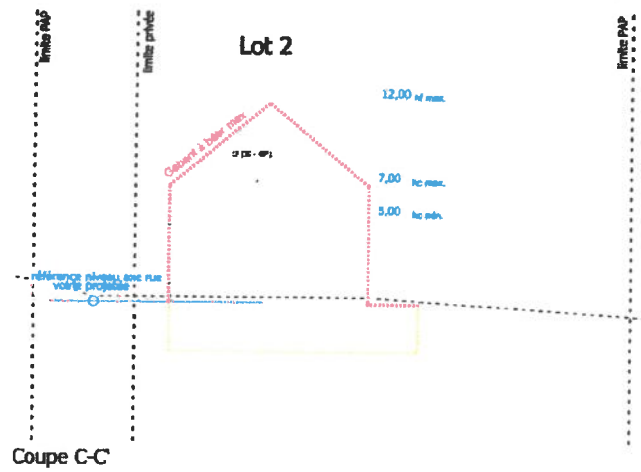
Abbildung 7: Axonometrie der geplanten Bebauung

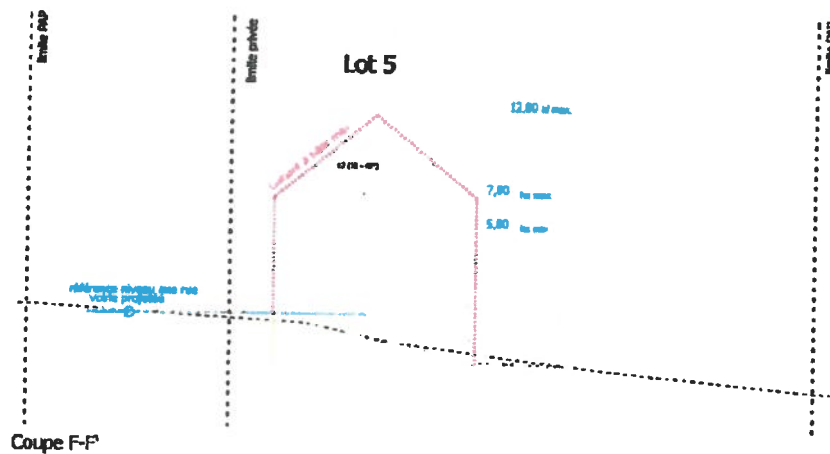


Quelle: Darstellung pact s.à r.l.

Abbildung 8: Schnitte der geplanten Bebauung





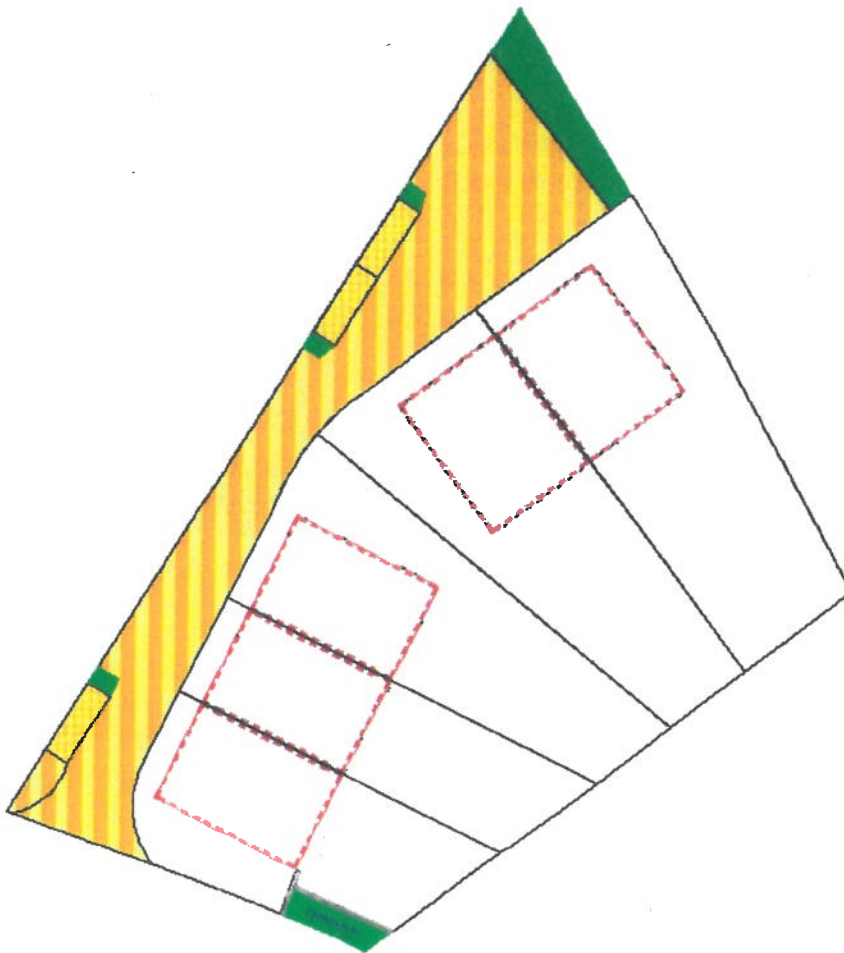


Quelle: Darstellung pact s.à r.l.

### 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 pact s.à r.l.

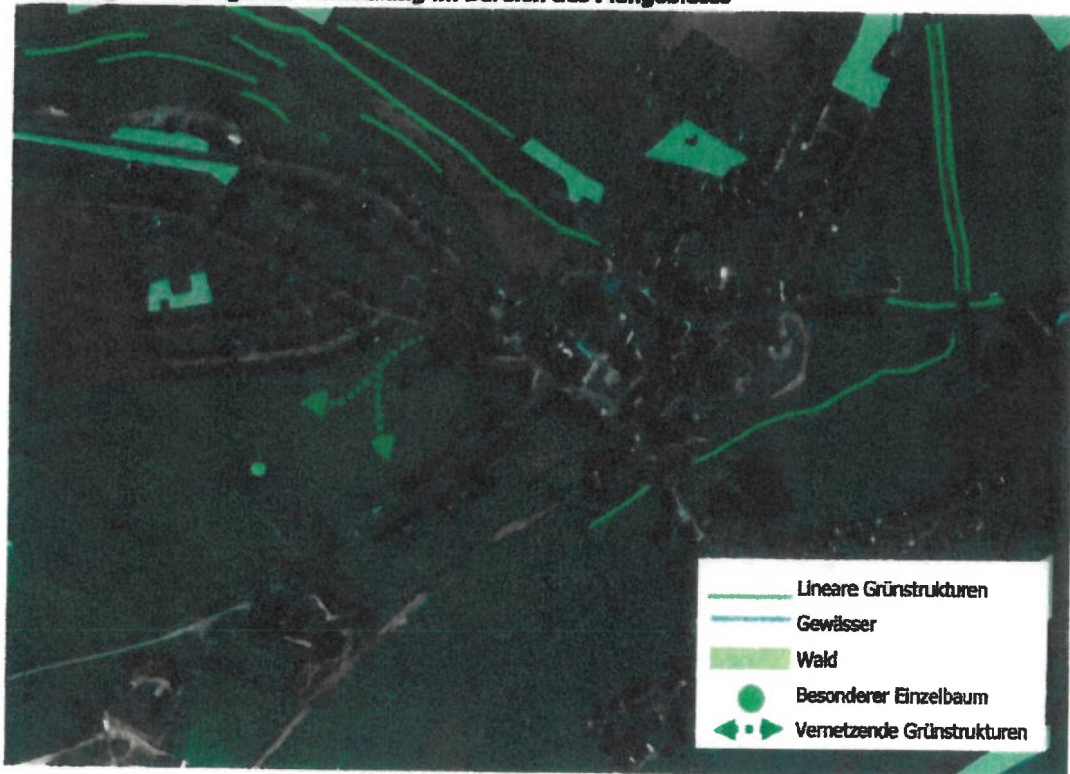
### **3.3. Gestaltung der ökologischen Freiflächen**

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. Einflüsse auf ökologische Funktionen in der Umgebung**

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](http://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