



1^{ère} Modification
de la partie écrite du Plan d'aménagement Particulier
– Quartier existant (PAP-QE)

Contenu du dossier:

Motivation

Modification de la partie écrite (*version non-coordonnée avec remarques et version coordonnée*)

Procédure allégée

élaboré par:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER,
Christine Jacobs, Urbaniste – service technique

12, rue de Bourglinster
L-6101 Junglinster

Tel. 78 72 72 –1 | Fax 78 83 19
www.junglinster.lu

Modifications

<i>Indice</i>	<i>Contenu</i>	<i>Date</i>

Table des Matières

DONNÉES DE BASE	5
MOTIVATION	5
1. Problemstellung	5
1.1 Mindestbreite von Reihenhäusern	5
1.2 Ergänzung von Regelungen für Maisons bifamiliales	6
1.3 Grenzbebauung bei Mehrfamilienhäusern in denkmalgeschützten Gebäuden und Volumen	6
1.4 Klarstellung der seitlichen Grenzabstände	7
1.5 Reorganisation der Ausnahmen für Grenzabstände	7
1.6 Messweise für die zulässige Dachgeschossfläche	7
1.7 Klarstellung der Zulässigkeit von Balkonen in den Grenzabständen	7
1.8 Ausnahme für Liftschächte und Treppenhäuser	8
1.9 Zahl der Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden und Volumen	8
1.10 Neustrukturierung der Artikel über Garagen und Carports	8
1.11 Zahl der Grundstückszufahrten	9
1.12 Zahl der zulässigen Außenstellplätze bei Residenzen	9
1.13 Steinwüsten	9
1.14 Fixe Leichtbauten bei Doppel- und Reihenhäusern	9
1.15 Etage en retrait innerhalb der Denkmalschutzzone	10
2. Procédure envisagée.....	11
MODIFICATION DE LA PARTIE ÉCRITE	12
3. Parties modifiées de la partie écrite du PAP-QE, version non-coordonnée avec remarques.....	12
4. Version coordonnée de la partie écrite du PAP-QE.....	12

DONNÉES DE BASE

Lokalität:	betrifft alle Lokalitäten
Zu ändernder PAP:	PAP-quartier existant (PAP-QE)
Min. Genehmigung.:	23/08/2018
N°Réf.:	18021/27c
Geplante Änderungen:	Klarstellungen und Präzisierungen; Korrektur von materiellen Fehlern; punktuelle Änderungen, die sich aus Erfahrungen aus der Anwendung der Vorschriften bei Baugenehmigungen sowie bei Grundstücksteilungen ergeben
Vorgesehene Prozedur:	Procédure allégée nach Art. 30bis Loi ACDU

MOTIVATION

1. Problemstellung

Nachdem die Vorschriften des im September 2018 genehmigten PAP-QE nunmehr ein ganzes Jahr lang angewendet wurden, zeigen sich vor allem im Rahmen von Baugenehmigungen und Grundstücksteilungen punktuell Probleme. Teilweise werden Vorschriften von Bauherren und Architekten fehlinterpretiert, weil sie nicht ausreichend oder unklar definiert wurden, teilweise funktionieren manche Regeln in der Praxis nur sehr eingeschränkt oder führen schlichtweg zu schlechten Ergebnissen. Es fielen im Laufe der Zeit jedoch auch simple materielle Fehler im Text auf.

1.1 Mindestbreite von Reihenhäusern

Eine der dringenden Änderungen ergibt sich aus der großen Zahl von Grundstücksteilungen, die seit Inkrafttreten des PAP-QE angefragt werden. Viele dieser Grundstücksteilungen zielen rein auf eine maximale Wertschöpfung. In diesem Zusammenhang erweist sich die ursprünglich für bestehende schmale Parzellen vorgesehene Mindestbreite für Reihenhäuser von 5,50 m vor allem in der „zone d’habitation 1“ als Problem. So werden immer mehr größere Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern in viele schmale Reihenhauspärzellen geteilt, um die maximal zulässige Bebauung zu erzielen. Zwar ist eine gewisse Nachverdichtung älterer Einfamilienhausgebiete im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung durchaus gewünscht, allerdings ergeben sich durch die extreme Nachverdichtung folgende Probleme:

- Teilweise mangelnde harmonische Integration bei sehr schmalen, im ländlichen Raum untypischen Reihenhäusern;
- Sukzessive Mehrbelastung und stellenweise Überlastung der Straßen;

- Mehr- und Überbelastung der technischen Infrastrukturen; problematisch vor allem in Bereichen mit ohnehin bereits überlasteter Kanalisation bzw. wenn kein Trennsystem vorhanden ist;
- In Verbindung mit einer zulässigen Bautiefe von bis zu 15m, kann bei einer Breite von 5,50 m kaum eine gute Belichtung der Wohnungen garantiert werden.

Um diese Problematik zumindest ein wenig zu entschärfen, soll die Mindestbreite für Reihenhäuser generell von 5,50 m auf 6,50 m erhöht werden. Zwar ist vor allem die HAB-1 betroffen, allerdings soll hinsichtlich einer Vereinheitlichung die Mindestbreite für Reihenhäuser in allen Zonen gleich sein. Der Gemeinderat hat dazu bereits eine Prinzipienentscheidung getroffen und in seiner Sitzung vom 25.11.2019 beschlossen, dass sowohl in PAP-QE als auch in PAP-NQ eine Mindestbreite von 6,50 m für Reihenhäuser eingehalten werden soll.

Viele Grundstücke in den klassischen Einfamilien-Neubaugebieten haben zwischen 20 und 25m Straßenfrontbreite. Mit 5,50 m breiten Häusern kann man hier leicht 3 Reihenhäuser errichten (22,50 m reichen). Bei 6,50 m Mindestbreite braucht man für 3 Reihenhäuser jedoch schon mindestens 25,50 m Gesamtbreite, so dass bei den meisten Grundstücken nur noch ein Doppelhaus errichtet werden könnte, das sich viel besser in die bestehende Bebauung einfügt.

Durch die höhere Mindestbreite können im Zusammenhang mit einer maximalen Länge einer Häuserreihe von 30 m außerdem keine 5 Häuser in Reihe gebaut werden. Da die Mindestbreite zusammen mit der maximalen Reihenlänge vollkommen ausreicht, entfällt die Regelung zur maximalen Zahl der Häuser.

Um die seit Inkrafttreten des PAG und PAP-QE 2018 bereits genehmigte Grundstücksteilungen nicht zu hypothekieren, das heißt schmalere Parzellen nicht unbebaubar werden zu lassen, wird für diese Fälle eine Übergangsregelung eingeführt.

1.2 Ergänzung von Regelungen für Maisons bifamiliales

In den Wohnzonen HAB-1 und HAB-2 waren bisher keine „maisons bifamiliales“, also Zweifamilienhäuser (geteilt durch „cadastre verticale“) berücksichtigt. Da diese jedoch in den Bereichen mit mindestens zwei zulässigen Wohnungen pro Gebäude zulässig sind, werden die Regelungen ergänzt. Da es in der Mischzone MIX-v bereits Regelungen zu den „maisons bifamiliales“ gibt, werden diese sinngemäß übertragen auf die HAB-1 und HAB-2. Damit sind „maisons bifamiliales“ nur als freistehendes oder Doppelhaus möglich, aber nicht als Reihnhaus.

Die Regelung der Bauweise wurde zudem etwas logischer strukturiert, die Regelungen bleiben aber unverändert.

1.3 Grenzbebauung bei Mehrfamilienhäusern in denkmalgeschützten Gebäuden und Volumen

Zahlreiche geschützte Gebäude und Volumen sind so groß, dass wirtschaftlich gesehen nur eine Nutzung mit mehreren Wohnungen in Frage kommt (siehe dazu auch Punkt 1.9 zu Zahl der Wohnungen in diesen Gebäuden). Für betroffene Gebäude und Volumen, die im Bestand bereits ohne Grenzabstand gebaut wurden, wird deshalb eine Ausnahme eingeführt, dass in diesem Fall eine Residenz nicht freistehend sein muss.

1.4 Klarstellung der seitlichen Grenzabstände

Bei der Bearbeitung von Baugenehmigungen zeigte sich, dass die Regelung der seitlichen Grenzabstände in Art. X.4 „Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net“ missverständlich und unklar formuliert ist. So war nicht klar, auf was sich die Regel „excepté pour les constructions jumelées et en bande/rangée du côté mitoyen“ bezieht. Vor allem in Verbindung mit rechtwinklig zur Straße stehenden Gebäude, deren längere Seite mehr als 15 m lang ist, wurde mehrfach die Interpretation geäußert, dass Gebäude ohne Grenzabstand (also vor allem Reihenhäuser) dann ja bis 30 m Bautiefe haben dürften. Dies ist aus Gründen der Wohnqualität (Belichtung, Belüftung) und aus Gründen des Nachbarschutzes natürlich nicht vertretbar.

Der Artikel wird deshalb neu strukturiert und formuliert, um klarzustellen, dass bei derart tiefen Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand von 6 m einzuhalten ist.

1.5 Reorganisation der Ausnahmen für Grenzabstände

Die zulässigen Ausnahmen für vorderen und rückwärtigen Grenzabstände sind etwas unglücklich verteilt auf den Artikel « Alignement et implantation » sowie auf das Kapitel « Terminologie ». Da es sich um konkrete Regeln handelt und nicht um eine Begriffsdefinition, gehören die Regeln auf jeden Fall in die normalen Zonenregelungen.

Um eine logischere Aufteilung zu erreichen, werden die Ausnahmen für Grenzabstände aus dem Artikel « Alignement et implantation » in den Artikel « Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net » verschoben.

Die Regelungen bleiben wie gehabt mit einer kleinen Ergänzung, da die Ausnahme für den vorderen Grenzabstand bei schräg verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen nicht präzise definiert ist. Es wird künftig entsprechend der Ausnahme für den rückwärtigen Grenzabstand ebenfalls eine Reduzierung um max. 1 m für den geringsten Abstand erlaubt.

1.6 Messweise für die zulässige Dachgeschossfläche

Im Artikel „Nombre des niveaux“ ist geregelt, dass ein Dachgeschoss 80% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf. Dies mag zwar bei einer „étage en retrait“ klar sein, für normale Dachgeschosse muss jedoch definiert werden, in welcher Höhe gemessen werden muss. Es wird daher bestimmt, dass in 1,80 m lichte Höhe des Dachgeschosses zu messen ist. Dies entspricht auch der Definition des großherzoglichen Reglements zum PAG, nach dem Flächen unter 1,80 m Höhe im Dachgeschosse als „surfaces non aménageables“ gelten.

1.7 Klarstellung der Zulässigkeit von Gebäudevorsprüngen

Zwischen der textlichen Regelung in Art. X.7 „Avant-corps“ und der Zeichnung im Kapitel „Terminologie“ gibt es einen Widerspruch. Nach der Zeichnung in der „Terminologie“ sind Vorbauten wie z.B. Erker oder Wintergärten nur innerhalb des Baufeldes für Hauptgebäude zulässig, das heißt innerhalb der Fläche, die sich unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudedimensionen unter Berücksichtigung der Grenzabstände ergibt. Bei 15 m zulässiger Gebäudelänge bzw. –tiefe bleibt ausreichend Spielraum für Anbauten.

Balkone hingegen können sich gemäß der Zeichnung auch außerhalb der bebaubaren Fläche des Grundstücks innerhalb der Grenzabstände befinden. Sie dürfen 2 m über die Fassade ragen, müssen jedoch aus Nachbarschutzgründen mindestens 1,90 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten. Im Text des Artikels „avant-corps“ für die einzelnen Zonen ist jedoch vorgeschrieben, dass alle „avant-corps“ nur innerhalb der bebaubaren Fläche für Hauptgebäude zulässig sind, also auch Balkone.

Da aufgrund der maximalen Gebäudelänge/-tiefe von 15 m ausreichend Spielraum vorhanden ist, wird die textliche Regelung aus Art. X.7 beibehalten, wonach sowohl offene (z.B. Balkone) als auch geschlossene Gebäudevorsprünge nur innerhalb der überbaubaren Fläche für Hauptgebäude zulässig sind und somit in den Grenzabständen nicht zulässig sind.

1.8 Ausnahme für Liftschächte und Treppenhäuser

Im Artikel X.8 zu Trauf-, Attika- und Firsthöhen wird eine Ausnahme für Lichtschächte und Treppenhäuser ergänzt, da diese lage- und technikbedingt häufig über die Traufe (corniche) und Attika (acrotère) hinausragen. Die zulässige Firsthöhe stellt dabei die maximale Höhenbegrenzung dar.

1.9 Zahl der Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden und Volumen

Im Zuge von Umbauten und Umnutzungen denkmalgeschützter Gebäude, aber auch bei Neubauten an der Stelle geschützter Volumen stellt sich häufig die Frage der zulässigen Zahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden. Diese ist zwar in der partie graphique des PAP-QE fixiert, jedoch handelt es sich bei den geschützten Objekten oftmals um sehr große Gebäudevolumen. Ein Anreiz, die oft landwirtschaftlichen Gebäude dauerhaft zu erhalten bzw. zu restaurieren oder umzubauen, ist natürlich die Möglichkeit einer Wohn- oder Geschäftsnutzung. Da die allgemein fixierte zulässige Wohnungszahl häufig zu niedrig ist im Verhältnis zum bestehenden Bauvolumen, wird eine Ausnahme für die denkmalschützten (kommunal oder national) Gebäude und Volumen eingeführt. So darf in diesen Fällen künftig die Zahl der in der partie graphique des PAP-QE gedeckelten Wohnungen überschritten werden, sofern eine durchschnittliche Wohnungsgröße (surface habitable nette) von 65 qm respektiert wird. Weiterhin ist natürlich die festgeschriebene Mindestanzahl an Autostellplätzen pro Wohnung einzuhalten.

1.10 Neustrukturierung der Artikel über Garagen und Carports

Die Untersektion „Garages hors-sols et car-ports“ ist aufgrund seiner Komplexität und komplizierten Regelungen in der Praxis sehr schwerfällig und wird häufig fehlinterpretiert. Eine komplette Um- und Neustrukturierung soll die Regelungen möglichst klar und präzise formulieren und damit die Anwendung vereinfachen.

So kann der Artikel durch eine Vereinheitlichung der Regeln für freistehende und angebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) deutlich entfrachtet werden. Damit werden zugleich folgende Erleichterungen ermöglicht, die im Rahmen von Baugenehmigungsanträgen immer wieder zu Problemen geführt haben:

- bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen Garagen und Carports mit geschlossenen Seitenfassaden auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sofern sie am Hauptgebäude angebaut sind oder 3 m Abstand zu diesem einhalten (bisher war in diesem Fall mindestens 1 m seitlicher Grenzabstand gefordert);

- bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern darf unter den gleichen Bedingungen wie bei Doppel- und Reihenhäusern ein Carport im vorderen Grenzabstand errichtet werden.

1.11 Zahl der Grundstückszufahrten

Der Artikel „Accès carrossables“ besagt, dass pro Parzelle eine Zufahrt mit maximal 8 m Breite zulässig ist. Bei der Realisierung von Residenzen werden jedoch häufig eine Zu- und eine Ausfahrt benötigt. Zudem hängt die Notwendigkeit der Anzahl und Breiten von Zufahrten stark von der individuellen räumlichen und technischen Situation ab, so dass die Lösungen von Fall zu Fall sehr variieren und schwer allgemeingültig geregelt werden können.

Die Regelung soll deshalb entfallen und im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungen die beste Lösung gesucht werden.

1.12 Zahl der zulässigen Außenstellplätze bei Residenzen

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist in der partie écrite des PAG geregelt. Die partie écrite des PAP-QE macht Angaben zur organisatorischen und räumlichen Anordnung der Stellplätze. So durfte bisher nur maximal ein Drittel der erforderlichen Stellplätze außerhalb der Hauptgebäude bzw. des Untergeschosses vorgesehen werden.

In der Praxis führt dies zu immer mehr Problemen, da in Residenzen zusätzlich auch noch andere Gemeinschaftsräume für Müll, Fahrräder, Kinderwagen, Technik, Wäsche etc verbindlich und mit Mindestgrößen gefordert werden. Häufig wird deshalb ein sehr großes Keller- und Tiefgaragengeschoss gebaut, das deutlich über die überbaute Fläche des Hauptgebäudes hinausgeht, um das ganze Raumprogramm unterzubringen. Die Folgen sind übermäßiger Bodenaushub, unterkellerte Freibereiche rund um Residenzen mit nur eingeschränkter Bepflanzungsmöglichkeit, verringerte Versickerung von Regenwasser und höhere Baukosten.

Und noch eine andere Überlegung strategischer Art führt zu dieser Änderung. Sollte sich in den nächsten 10 bis 20 Jahren das Mobilitätsverhalten der Menschen tatsächlich verändern in Richtung weniger individueller Mobilität, so dass weniger Autos benutzt werden, so wären Außenstellplätze sehr viel einfacher um –und nachzunutzen als nicht mehr benötigte Volumen in den Gebäuden.

1.13 Steinwüsten

Um den immer mehr um sich greifenden „Steinwüsten“ vor allem in Vorgärten Einhalt zu gebieten, sollen diese verboten werden. Stadtklimatisch und ökologisch gesehen ist diese Gestaltungsart äußerst negativ zu bewerten, da die Folgen des Klimawandels durch starkes Aufheizen der Freiflächen (unnötig) verstärkt werden und die Flächen für Insekten weder Nahrung noch Rückzugsort anbieten.

1.14 Fixe Leichtbauten bei Doppel- und Reihenhäusern

Im Artikel „constructions légères fixes“ ist festgelegt, dass ein Abstand von mindestens 1,90 m zum Nachbarn eingehalten werden muss. Das macht bei grenzständigen Doppel- und Reihenhäusern natürlich keinen Sinn, da diese ohnehin meist durch einen Sichtschutz voneinander getrennt sind und Sonnensegel,

Pergolas etc. über der meist grenzständig errichteten Terrasse gebraucht werden. Die Regelung wird entsprechend angepasst.

1.15 Etage en retrait innerhalb der Denkmalschutzzone

In den allgemeinen Bestimmungen der Zonen ist geregelt, dass eine „étage en retrait“ sowohl auf der vorderen als auch auf der rückwärtigen Gebäudeseite einen Rücksprung (retrait) von 2 m einhalten muss.

Im Kapitel der Denkmalschutzzone („servitude environnement construit“) ist in Art. 13.3 (1) geregelt, dass eine „étage en retrait“ über dem letzten Vollgeschoss verboten ist, außer auf der rückwärtigen Fassade. Damit wäre die Bauweise innerhalb der Denkmalschutzzone großzügiger als in den nicht geschützten Bereichen, da nur auf einer Seite ein Rücksprung eingehalten werden müsste. Die vordere Fassade könnte mit der bisherigen Regelung sogar ein ganzes Geschoss höher sein als in den nicht geschützten Bereichen, was sich zumeist nicht in den Bestand integrieren wird.

Generell sind Flachdächer in der Denkmalschutzzone nur erlaubt, wenn sie sich in die bauliche Umgebung harmonisch integrieren. Deshalb sollte auch in den geschützten Bereichen sowohl an der vorderen als auch an der rückwärtigen Fassade ein Rücksprung eingehalten werden.

1.16 Ergänzung von Regelungen für Grundstücksteilungen bzw. -zusammenlegungen

Seit Inkrafttreten des neu aufgestellten PAG im Herbst 2018 werden sehr viele Grundstücksteilungen angefragt. Die Neuaufteilung von Grundstücken innerhalb der bestehenden Quartiere (QE) müssen gemäß Art. 29 (2) „loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“ vom Gemeinderat genehmigt werden, sofern sie die Bebaubarkeit der Grundstücke betreffen.

Die durch die Teilung neu entstehenden Grundstücke sind jedoch in der Regel nicht erschlossen. Manchmal fehlen lediglich die Hausanschlüsse, was dann normalerweise wie bei einer Baulücke im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden kann. In vielen Fällen müssen jedoch auch das Trottoir, ein Parkstreifen, ein Kanalabschnitt oder sonstige technische Leitungen verlängert oder neu hergestellt werden. Bei größeren Nachverdichtungen sind teilweise auch Maßnahmen zur Regenwasserretention erforderlich, wenn die bestehende Kanalisation keine zusätzlichen Kapazitäten mehr aufweist.

Da laut Gemeindeplanungsgesetz jedoch nur gemäß Art. 23 desselben Gesetzes komplett erschlossene Parzellen innerhalb eines PAP-QE als Baugrundstück ausgewiesen werden dürfen, muss die Erschließung als Grundvoraussetzung im Rahmen der Grundstücksteilung hergestellt werden. In diesem Fall muss eine technische Studie die erforderlichen Arbeiten definieren und diese in einem „projet d'exécution“ und einer Konvention mit der Gemeinde (inklusive Bankgarantie zur Herstellung der Maßnahmen) festgehalten werden. Das „projet d'exécution“ und die Konvention werden dann in der gleichen Sitzung vom Gemeinderat gestimmt wie die Grundstücksneuaufteilung. Nur so kann die vollständige und funktionsfähige Erschließung aller neuen Baugrundstücke verbindlich gewährleistet werden.

Da im Gemeindeplanungsgesetz hinsichtlich dieser Problematik eine Regelungslücke besteht, wird im PAP-QE ein entsprechender Artikel ergänzt.

2. Procédure envisagée

Nach Art. 26(2) *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* (im Folgenden *loi acdu*) kann ein PAP geändert werden, wobei das Verfahren das gleiche ist wie bei einer Neuaufstellung.

Bei Anpassungen, die den PAP lediglich in einem oder mehreren klar definierten Punkten ändern, die allgemeine Struktur und Ziele des ursprünglichen PAPs jedoch nicht berühren, ist eine vereinfachte Prozedur gemäß Art. 30bis *loi acdu* möglich.

Da die vorliegenden Anpassungen punktuell sind und die Gesamtstruktur des PAP-QE in keinsten Weise in Frage stellen, wird die Änderung gemäß der vereinfachten Prozedur nach Art. 30bis *loi acdu* eingereicht.

MODIFICATION DE LA PARTIE ÉCRITE

En annexe:

3. Parties modifiées de la partie écrite du PAP-QE, version non-coordonnée avec remarques
en rouge: modifications du texte

4. Version coordonnée de la partie écrite du PAP-QE