

## **Rapport explicatif**

concernant la

### **4ème modification de la partie écrite du Plan d'aménagement Particulier – Quartier existant (PAP-QE)**

Erstellt durch:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER,  
service technique - urbanisme

12, rue de Bourglinster  
L-6101 Junglinster

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

### **Versionen**

<b><i>Index</i></b>	<b><i>Inhalt</i></b>	<b><i>Datum</i></b>
A	Version Einreichung	08.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ÜBERSICHT .....</b>	<b>5</b>
<b>2. MOTIVATION.....</b>	<b>6</b>
<b>3. VORGESEHENE ÄNDERUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1 Artikel „Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net“ .....	6
3.2 Artikel „ Avant-corps“ .....	6
3.3 Artikel „ Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte “ .....	6
3.4 Artikel „Hauteur des constructions principales dans le cas d’une topographie accidentée – dérogation“.....	7
3.5 Artikel „Constructions souterraines“ .....	7
3.6 Artikel „Formes et pentes des toitures des constructions principales “ .....	7
3.7 Artikel „ Installations techniques“ .....	8
3.8 Artikel „Surfaces destinées à recevoir des plantations / surfaces scellées“ .....	8
3.9 Artikel „ Espace de rencontre – terrasses de jardin“ .....	9
3.10 Artikel Piscines „enterrées et plan d’eau“ und „Piscines non enterrées“ .....	9
3.11 Artikel „Dénivellement“ .....	9
3.12 Neuer Artikel „Enveloppe constructible“ .....	9
3.13 Artikel „Installations techniques“ .....	10
3.14 Artikel „Logement intégré“ .....	10
3.15 Artikel „Recul“ .....	10
<b>4. GEÄNDERTE PARTIE ÉCRITE.....</b>	<b>10</b>
4.1 Version non-coordonnée de la partie écrite du PAP-QE avec remarques ...	10
4.2 Version coordonnée de la partie écrite du PAP-QE .....	10



## 1. Übersicht

Lokalität:	betrifft alle Lokalitäten		
Zu ändernder PAP:	PAP-quartier existant (PAP-QE) 18021/27C, partie écrite		
Min. Genehmigung.:	version initiale	23/08/2018	réf. 18021/27C
	1ère modification	31/03/2021	réf. 18924/27C
	2ème modification	29/06/2021	réf. 19087/27C
	3ème modification	04/03/2024	réf. 19585/27C

### Geplante Änderungen:

- Klarstellung bei der Messmethodik der Abstandsflächen, insbesondere bei schiefen Grenzen
- Einfügen einer Ausnahme bezüglich der Grenzabstände bei energetischer Sanierung
- Zulassung von Balkonen über das Baufeld hinaus und in den rückwärtigen Grenzabstand hinein.
- Leichte Erhöhung der maximalen Höhe einer „étage en retrait“
- Anpassung der Schemata zum Bauen im Hang mit dem neuen Begriff „enveloppe constructible“ (Baufeld)
- Zulassung Treppenhäuser und Liftschächte im Staffelgeschoss
- Einführung eines maximalen Versiegelungsgrads in den Wohn- und Mischzonen
- Neuorganisation des Artikels zu „Installations techniques“
  - Zulassung von technischen Anlagen hinter dem Hauptgebäude innerhalb der „bande de construction“
  - eigener Artikel für Wärmepumpen, Zulassung von Wärmepumpen im vorderen Grenzabstand für Bestandsgebäude unter Einhaltung bestimmter Bedingungen
  - eigener Artikel für Solaranlagen
- Neuordnung und Harmonisierung der Artikel für Swimming-Pools
- Korrektur kleiner materieller Fehler und kleine Präzisierungen
- Automatisierung der Verweise auf andere Artikel
- Einheitliche Verwendung des Begriffs „panneaux solaires“
- Erhöhung des maximalen Anteils einer Einliegerwohnung eines Hauses (logement intégré) im Kapitel Terminologie
- Einführung und Definition des Begriffs „enveloppe constructible“ (Baufeld) zur einheitlichen Definition der Ausnahmen zum Bauen im Hang im Kapitel Terminologie
- Klarstellung zur Anwendung der Grenzabstände im Kapitel Terminologie

Prozedur: Art. 30 Loi ACDU

## 2. Motivation

In der praktischen Anwendung der kommunalen Bauregeln zeigt sich im Laufe der Zeit immer wieder die Notwendigkeit, einzelne Regelungen anzupassen und zu korrigieren. Dabei handelt es sich um materielle Fehler, notwendige Präzisierungen und Klarstellungen zur Vermeidung von Fehlinterpretationen, aber auch um Anpassungen an aktuelle Bedürfnisse. Dazu zählt beispielsweise die Neuorganisation der Artikel zu den technischen Installationen, da die steigende Zahl an Anfragen für Wärmepumpen und Solaranlage spezifische Regelungen erfordert.

## 3. Vorgesehene Änderungen

Änderungen im Text siehe Version non-coordonnée der verschiedenen Kapitel des schriftlichen Teils des PAP-QE. Das Kapitel der HAB-1 wurde exemplarisch mit Kommentaren versehen.

Erläuterungen zu den Änderungen:

### 3.1 Artikel „Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net“

- Bei schiefer hinterer Parzellengrenze wird der vorgeschriebene Grenzabstand zukünftig nicht mehr rechtwinklig zur Grenze, sondern rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gerade bei eher kleinen und geometrisch unregelmäßigen Grundstücken führte die bisherige Messweise regelmäßig zu großen Unsicherheiten und teilweise sogar zur Unbebaubarkeit von Grundstücken. Mit der Neuregelung wird eine Überschneidung der rückwärtigen und seitlichen Abstandsflächen vermieden und somit eine klarere Anwendung der Regel erreicht, ohne den Nachbarschutz zu beeinträchtigen.
- Zudem wird eine Unterschreitung sämtlicher Grenzabstände um 25 cm im Falle einer energetischen Sanierung ermöglicht. Dies ist indirekt zwar bereits im Kapitel „Terminologie“ Art. 12.44 geregelt, jedoch ohne konkrete Größenangabe.

### 3.2 Artikel „ Avant-corps“

- Im alten PAG konnten Balkone generell die bebaubare Fläche überschreiten unter Einhaltung des Code Civil. Auf der Rückseite von Gebäuden soll eine Überschreitung des Baufeldes wieder möglich sein, auch in den rückwärtigen Abstand hinein. Durch Art. 12.5 Terminologie sind Balkone als „Avant-corps ouverts“ ohnehin auf max. 2m Tiefe begrenzt. Der seitliche sowie der vordere Abstand soll hingegen eingehalten werden. Der vordere Mindestabstand wurde ohnehin von 6 m im alten PAG auf 4 m im neuen PAG reduziert. Die Realisierung von Loggien ist möglich.

### 3.3 Artikel „ Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte “

- Die maximale Höhe einer „étage en retrait“ als oberste Etage war bislang mit 3,50 m fixiert und soll künftig 3,80 m betragen. Von Architektenseite wurde häufiger darauf hingewiesen, dass dies sehr knapp sei. Ein weiterer Grund für die leichte Anhebung

der maximalen Höhe ist die neue Begrenzung der versiegelten Flächen und der damit verbundene Anreiz, mehr Gründächer zu realisieren, da sich dies positiv auf die anrechenbare versiegelte Fläche auswirkt. Je nach Aufbau brauchen Gründächer etwas mehr Höhe.

### **3.4 Artikel „Hauteur des constructions principales dans le cas d’une topographie accidentée – dérogation“**

- Die Regelung der Bebaubarkeit eines Grundstücks in Steillage über die „bande de construction“ funktioniert in einzelnen Zonen nicht, da es nicht in allen Zonen eine „bande de construction“ gibt. Zudem gibt es immer mehr Baugrundstücke, die weniger tief als die Bande de construction sind. Daher wird der Begriff «enveloppe constructible» eingeführt, der die tatsächlich bebaubare Fläche eines Grundstücks erfasst. Der Begriff „enveloppe constructible“ wird im Kapitel Terminologie definiert. Die Abbildungen im Artikel zum Bauen am Hang werden ersetzt.

### **3.5 Artikel „Constructions souterraines“**

- Vor allem bei größeren Residenzen wird die zulässige Bebauung im Untergeschoss bis an die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen häufig ausgenutzt. Dies stellt sehr oft ein ökologisch-klimatisches (Versiegelung) sowie gestalterisches (kaum Begrünung, teils freiliegende Untergeschosse) Problem dar. Gleichwohl wird die Notwendigkeit von Untergeschossen für Stellplätze sowie Keller-, Abstell- und Technikräume gesehen. Größere fixe Abstände oder maximale Bautiefen für ein Untergeschoss könnten eine Lösung sein, die allerdings die Flexibilität stark einschränken würde. Eine andere Möglichkeit ist es, die versiegelbare Fläche einzuschränken, denn im Sinne der Klimaanpassung wird in erster Linie eine Verringerung der Versiegelung angestrebt. Auf zusätzliche fixe Abstände (der vordere Abstand von 4m wird beibehalten) soll deshalb verzichtet werden. Stattdessen wird im Artikel „Surfaces destinées à recevoir des plantations“ die versiegelbare Fläche limitiert.
- Es wird ein Verweis auf den Artikel „Surfaces destinées à recevoir des plantations“ ergänzt, der künftig den Versiegelungsgrad eines Baugrundstücks auf maximal 60% begrenzen wird. Davon sind auch die unterirdischen Bauwerke, vor allem Tiefgaragen betroffen. Da sich eine Überdeckung mit Boden je nach Dicke der Schicht verringernd auf den Versiegelungsgrad auswirkt, muss, je grösser das Untergeschoss geplant ist, vermehrt mit kleineren Untergeschossen und/oder einer Überdeckung gearbeitet werden, um die 60% einzuhalten. Dies wird auch einen positiven ästhetischen Nebeneffekt haben, da die Umgebung eines Mehrfamilienhauses dann eher „grün“ gestaltet sein wird.

### **3.6 Artikel „Formes et pentes des toitures des constructions principales“**

- Infolge von Problemen bei einer rezenten Baugenehmigung wird klargestellt, dass Aufzugsschächte und Treppenhäuser im Bereich eines Staffelgeschosses (étage en retrait) auch im Bereich des Rücksprungs des Staffelgeschosses erlaubt sind. Dabei wird der Bereich, in dem dies möglich ist, auf 5m limitiert, um zu verhindern, dass das Treppenhaus über die gesamte Fläche des Staffelgeschosses ausgedehnt wird.

Im Kapitel Terminologie wird außerdem klargestellt, dass es sich bei Aufzugsschächten und Treppenhäusern nicht um „Installations techniques“ im Sinne des QE handelt.

### 3.7 Artikel „ Installations techniques“

- Das Kapitel wird umfassend neu strukturiert, um auf aktuelle Bedürfnisse zu reagieren, die praktische Anwendung zu erleichtern und teils widersprüchliche Regeln zu präzisieren. Dabei werden zunächst allgemeine Regelungen zusammengeführt und anschließend in separaten Artikeln spezielle Regeln für Wärmepumpen, Solaranlagen, Lifte und Antennen aufgeführt. So sollen Wärmepumpen künftig auch im vorderen Grenzabstand möglich sein, wenn dies nicht anders möglich ist. Außerdem sollen auch grenzständige Wärmepumpen zulässig sein, wenn sie gemeinsam von den Nachbarn angefragt werden. Technische Anlagen hinter dem Haus mussten bisher außerhalb der „bande de construction“ errichtet werden, was zum einen bei heutzutage eher kleinen Grundstücken häufig unmöglich ist, und zum anderen im Falle von Luft-Wasser-Wärmepumpen technisch gesehen äußerst nachteilig ist, da sich die außenliegenden Komponenten möglichst nah an den Komponenten im Haus befinden sollen.

### 3.8 Artikel „Surfaces destinées à recevoir des plantations / surfaces scellées“

- Wie unter Punkt 3.3 erläutert, soll der maximale Versiegelungsgrad von Baugrundstücken limitiert werden. Bisher war im Artikel „Surfaces destinées à recevoir des plantations“ keine quantitative Begrenzung der versiegelbaren Flächen enthalten. Durch die Einführung eines maximalen Versiegelungsgrades von 60% des Nettobaugrundstücks gibt es künftig eine klare Regelung. Grundlage der Berechnung bildet die Definition „surface scellée“ aus dem großherzoglichen Reglement vom 08.03.2017 über den Inhalt des PAG.

#### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

- Während die Berechnung der Versiegelung für Gründächer und bodenüberdeckte Untergeschosse klar geregelt ist, fehlt eine Definition, ab wann eine oberirdische Fläche (Stellplätzen, Wege, Terrassen, etc.) als nicht versickerungsfähig (imperméable) angesehen wird. Im Umkehrschluss kann für eine teilversiegelte Fläche (semi-perméable) eine Reduktion der Versiegelung ähnlich wie bei einem Gründach gewährt werden. Dies ist wichtig, um einen Anreiz für Materialien zu geben, die wasserdurchlässig sind. Deshalb wird der letzte Satz der Definition ergänzt um Materialien, die einen Abflussbeiwert von max. 0,5 besitzen und auf einem Sand- oder Kiesbett verlegt sind. Darunter fallen in der Regel Pflasterflächen mit offenen Fugen, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken.
- Die Einführung dieser Regelung hat den Vorteil, die Über- und Unterbauung von Grundstücken nicht nur rein quantitativ, sondern auch qualitativ zu steuern. Eine

reine Größenbeschränkung beispielsweise des Untergeschosses würde keinen Anreiz zur Schaffung von Gründächern, bodenüberdeckten Garagen oder zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien bieten.

- In den Zonen ECO-c1 und COM ist aufgrund der teils spezifischen Bedürfnisse von Betrieben kein maximaler Versiegelungsgrad vorgesehen, außer der bestehenden Bestimmung, dass bei angrenzenden Wohn- oder Grünzonen ein Grüngürtel von 5m Breite anzulegen ist.
- Für die zone mixte rurale (MIX-r) sollen die Bestimmungen dieses Artikels gar nicht mehr anwendbar sein (weder ein Versiegelungsgrad, noch die Anlage eines Grüngürtels). Für bestehende landwirtschaftliche Betriebe wären die Regelungen aus Gründen des Betriebsablaufs kaum einzuhalten; zudem sind historisch gesehen die Hofflächen einschließlich der Bereiche Richtung Straße meist gepflastert. Hinzu kommt, dass die Betriebe inklusive Gebäude oft über die MIX-r hinaus in die Grünzone übergehen bzw. dass die Wohngebäude an die bestehende Ortsbebauung direkt anschließen, sodass die Anlage eines Grüngürtels absolut unmöglich und meist auch nicht sinnvoll ist.

### **3.9 Artikel „ Espace de rencontre – terrasses de jardin“**

- Bisher mussten Gartenterrassen (nicht am Haus angebaut) 1,90 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten. Hingegen müssen angebaute Terrassen keinen Abstand halten, wenn sie nicht überdacht sind. Zur Angleichung wird der Abstand von 1,90 m bei Gartenterrassen gestrichen.

### **3.10 Artikel Piscines „enterrées et plan d’eau“ und „Piscines non enterrées“**

- Die beiden Artikel sind in der bisherigen Form nicht harmonisch und teilweise zu streng. Zudem hat sich in der Praxis herausgestellt, dass die Unterscheidung von eingebauten und frei stehenden Schwimmbecken keinen Sinn macht und dass Jacuzzis, Whirlpools, Teiche und ähnliches nicht reglementiert werden müssen. Die Artikel werden daher zusammengeführt, entschlackt und harmonisiert.

## **Kapitel Terminologie:**

### **3.11 Artikel „Dénivellement“**

- Messung der Steigung eines Grundstücks auf der hinteren Grenze der „enveloppe constructible“ anstelle der „bande de construction“.

### **3.12 Neuer Artikel „Enveloppe constructible“**

- Definition des neu eingeführten Begriffs der „enveloppe constructible“

### **3.13 Artikel „Installations techniques“**

- Klarstellung, dass Treppenhäuser und Aufzugschächte nicht zu den Installations techniques zählen.

### **3.14 Artikel „Logement intégré“**

- Bei der Definition der maximalen Größe einer Einliegerwohnung wurde fixiert, dass diese maximal 30% der Nettowohnfläche (surface habitable nette) der Hauptwohnung ausmachen darf. Das ist viel zu streng und sollte sich auf die Gesamtgröße beziehen, also 30% der Gesamtnettowohnfläche (30% de la surface habitable nette totale de la maison).

### **3.15 Artikel „Recul“**

- Die Definition, dass der Abstand „au milieu de la construction“ zu messen ist, führt immer wieder zu Diskussionen mit Bauherren und Architekten. Daher wird mit dem Zusatz „le recul [...] est à respecter en tout point de la façade“ klargestellt, dass der Abstand an jedem Punkt der Fassade einzuhalten ist. Wie aus der dazugehörigen Zeichnung klar hervorgeht, handelt es sich bei den Grenzabständen um **Abstandsflächen**, nicht um einzelne punktuelle Abstände.

## **4. Geänderte Partie écrite**

Im Anhang :

### **4.1 Version non-coordonnée de la partie écrite du PAP-QE avec remarques**

Rot : Änderungen im Text

Kommentare sind im ersten Teil „HAB-1“ enthalten, in den anderen Teilen sind lediglich Kommentare enthalten, die nur für den jeweiligen Teil gelten.

### **4.2 Version coordonnée de la partie écrite du PAP-QE**

Um Papier zu sparen, wird für die Einreichung des Dossiers in das Genehmigungsverfahren nur die HAB-1 als koordinierte Fassung ausgedruckt. Hier sind alle umfangreicheren Änderungen enthalten, sonstige Änderungen in den anderen Kapiteln sind auch in der nicht-koordinierten Fassung gut lesbar.

Für die letztendliche Genehmigung werden selbstverständlich alle Dokumente in der koordinierten Fassung eingereicht.