

## RAPPORT JUSTIFICATIF

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « GROEBIERG» A GONDERANGE

**Commune :**  
**Section :**  
**Parcelles :**

**Junglinster**  
**RB de Gonderange**  
**469/3678 et 469/4649**

**Maîtres d'ouvrage :**

M. et Mme Weber 3, Groebierg L-6181 Gonderange	M. Georges Weber 1, Groebierg L-6181 Gonderange
--	---

**Conception urbaine :**

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

**Conception des infrastructures :**

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

**Date :**

28.02.2025

## Inhaltsverzeichnis:

### 0 Einleitung und Zielsetzung

#### 1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Junglinster

1. Partie graphique zum PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021)
2. Auszug aus dem PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021) partie écrite
3. Schéma directeur GON-NQ-13 « Groebierg »

#### 2. Beschreibung der städtebaulichen Vorgaben

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

#### 3. Pläne und Schnitte zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

- 3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung
- 3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume
- 3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen
- 3.4. Annexe II Fiche de synthèse
- 3.5. Abzutretende Flächen im Rahmen des PAP's

#### 4. Anhang

- 4.1. Abbildungsverzeichnis
- 4.2. Schéma directeur GON-NQ-13 « Groebierg »
- 4.3. Concept d'assainissement ( Plan 22094-02 du 17.01.2025 du bureau d'études ICONE)

## 0 Einleitung und Zielsetzung (Introduction)

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP) basiert auf dem aktuellen Plan d'aménagement général (PAG) der Gemeinde Junglinster<sup>1</sup>

Die Ausarbeitung der Dokumente erfolgt gemäß folgender rechtlicher Vorgaben:

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

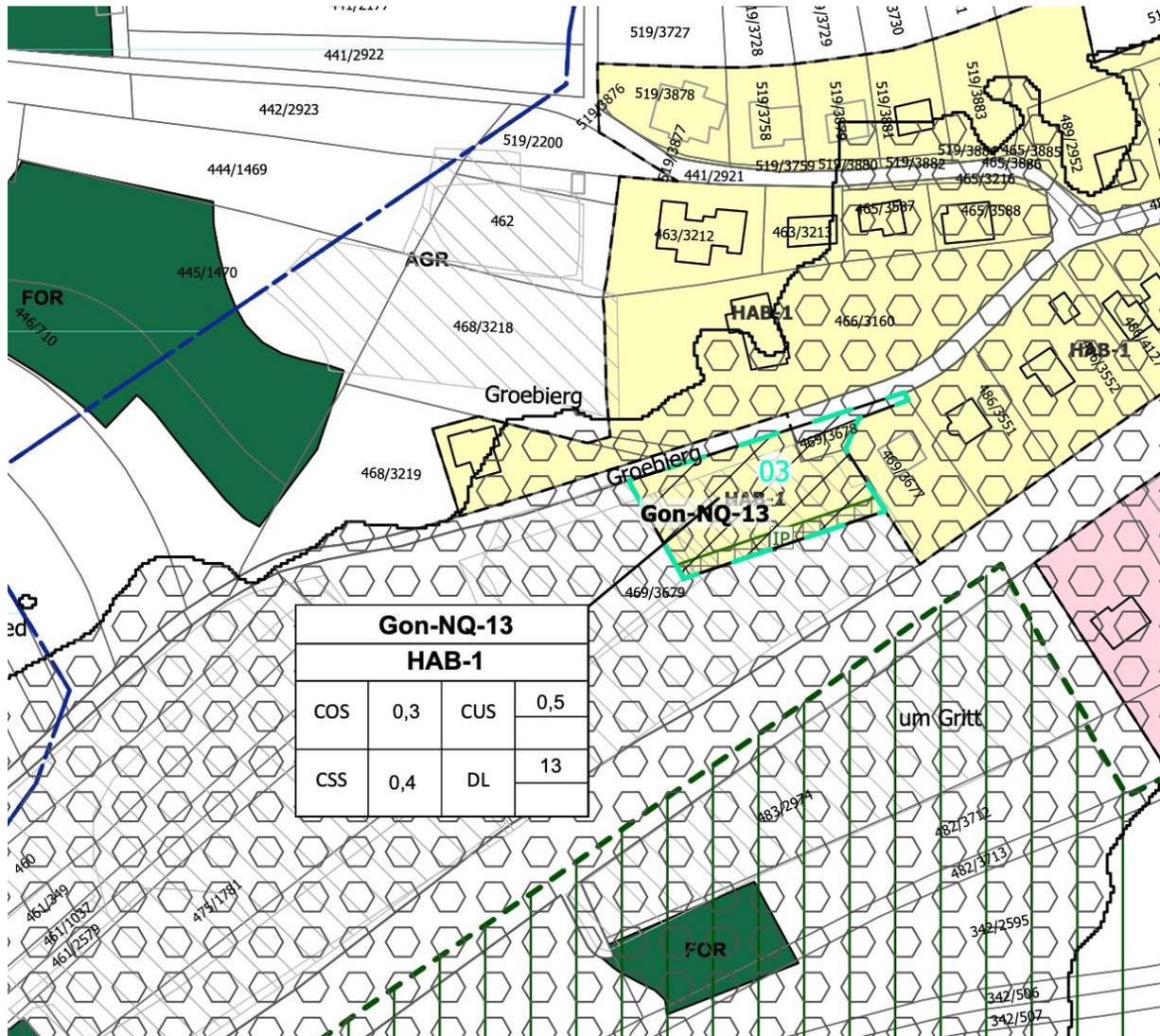
- Partie écrite (schriftlicher Teil)
- Partie graphique (graphischer Teil).

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

<sup>1</sup> Référence : 27C/022/2021 PAG en vigueur

# 1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Junglinster

## 1.1. Partie graphique zum PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021)



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL- PAG		(SELON REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25.10.2004) (selon partie écrite du PAG de la Commune)	
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la zone verte
<b>ZONES DE BASE</b>			
<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>			
<b>Zone d'habitation</b>		<b>Zone verte</b>	
	zone d'habitation 1		Zone agricole
	zone d'habitation 2		Zone forestière
<b>Zones mixtes</b>			Zone de parc public et de parc privé
	zone mixte villageoise		Zone de verdure
	zone mixte villageoise - Gehaansraich		
	zone mixte rurale		
<b>Zone de bâtiments et d'équipements publics</b>			
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - infrastructure technique		
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetière		
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - aire de jeux		
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - espace vert public		
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - parking public		
<b>Zones d'activités</b>			
	zone d'activités économiques communale type 1		
	zone d'activités économiques communale type 2		
<b>Zone commerciale</b>			
<b>Zones de sport et de loisir</b>			
	zone de sport et de loisir		
	zone de sport et de loisir-2		
	Zone spéciale "radiodiffusion / télévision"		
	Zone de jardins familiaux		

ZONES SUPERPOSEES	
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
<b>Zone de servitude "urbanisation"</b>	
	zone de servitude "urbanisation" - IP - Intégration paysagère
	zone de servitude "urbanisation" - CV – coulée verte
	zone de servitude "urbanisation" - ES – Etude sol
	zone de servitude "urbanisation" - EP – Protection d'eau
	zone de servitude "urbanisation" - PE-ab – Parking écologique autobus
	zone de servitude "urbanisation" - PE-v – Parking écologique voiture
	zone de servitude "urbanisation" - CE – Cours d'eau
	zone de servitude "urbanisation" - na – non aedificandi
<b>Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"</b>	
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
<b>Secteur et éléments protégés d'intérêt communal</b>	
	secteur protégé de type "environnement construit"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver
	Zone de bruit

Abb.1 Auszug aus dem PAG der Gemeinde Junglinster

## 1.2. Auszug aus dem PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021) partie écrite

### **Art. 2 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

### **Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieur à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant la zone d'habitation 1 – Kréimerech / Jung-NQ-10 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

#### **Art. 14 Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

### Art. 15 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement ;
- un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un demi (0,5) emplacement par chambre donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation ;
- un (1) emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite ;

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées au règlement-taxe.

### **Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»**

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

#### **(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [IP]**

La zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Les bandes de verdure ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

### **Art. 23 Zones de bruit**

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier.

Les règles applicables sont définies au « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Junglinster.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation.

Abb. 2 Auszug aus der Partie écrite zum PAG en vigueur der Gemeinde Junglinster

### 1.3. Schéma directeur aus dem PAG „en vigueur“

Für das vorliegende PAP-Projekt liegt ein Schéma directeur vor, unter der Bezeichnung: Schéma directeur GON-NQ-13 - "Groebierg". (im Anhang komplett beigefügt)



Abb. 3 Auszug aus der Partie graphique vom Schéma directeur

## 2. Beschrieb der städtebaulichen Vorgaben

### 2.1. Bezüge zum Umfeld

#### Öffentlicher Verkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (zirka 570 m) befindet sich die Bushaltestelle ‚op der Breck‘, und in (zirka 810m) die Bushaltestelle ‚am Duerf‘, von denen zurzeit täglich 9 Buslinien in Richtung Luxemburg, Junglinster, Echternach, Beaufort, Esch-sur-Alzette verkehren. In 3000 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof von Junglinster mit weiteren Buslinien, welche zusätzlich Richtung Grevenmacher und Ettelbrück fahren. Darüber hinaus befindet man sich in 1200 m auf dem nationalen Fahrradweg PC2 Echternach.

Ein direkter Anschluss an das luxemburgische Bahnnetz besteht in Gonderingen nicht. Der Bahnhof von Roodt-Syre ist in 8,2km Entfernung und der von Lorentzweiler ist in 11 km zu erreichen. Beide Bahnhöfe werden durch Buslinien angefahren.

Als Ergänzung zu den regelmäßig verkehrenden Buslinien gibt es zudem noch den individuellen Minibusdienst ‚Bummelbus‘ für alle Einwohner der Gemeinde Junglinster. Zudem wird jeweils freitags und samstags in der Nacht der ‚Nightlifebus‘ gratis von der Gemeinde angeboten, um die Einwohner von verschiedenen Veranstaltungen in der Stadt oder in der Region wieder sicher ins Gemeindegebiet zu befördern.

Für behinderte Menschen gibt es zusätzlich noch den Minibusdienst Adapto, sowie für Fahrten innerhalb der Gemeinde den City Bus für 2€/Fahrt.



Abb. 4: Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Groebierg



Im Zusammenhang mit den kalkulierten 3 Wohneinheiten im PAP-Bereich wird es keinen nennenswerten Zuwachs an Schulkindern in Gonderingen geben; dieser wird sich zudem über die kommenden Jahre verteilen.

## 2.2. Annexe I Tableau récapitulatif

### 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										HAB-1	
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>23,42</u> ares											
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :											
DL	<u>          </u> / <u>          </u>	13	CUS	<u>          </u> / <u>          </u>	0,50	COS	<u>          </u> / <u>          </u>	0,30	CSS	<u>          </u> / <u>          </u>	0,40
Application des dispositions de l'article 29bis											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non											
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :											
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :											
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :											
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :											
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :											
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :											
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :											
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :											
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis :											
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :											
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :											
DL	<u>          </u> / <u>          </u>		CUS	<u>          </u> / <u>          </u>		COS	<u>          </u> / <u>          </u>		CSS	<u>          </u> / <u>          </u>	
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	<u>          </u> ares	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> u.	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> m <sup>2</sup>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> m <sup>2</sup>	<u>          </u> m <sup>2</sup>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> m <sup>2</sup>
1	<u>6,97</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>1</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>390</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>209</u>
2	<u>6,99</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>1</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>390</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>210</u>
3	<u>7,03</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>1</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>390</u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u> / <u>          </u>	<u>211</u>
Total	<u>21,00</u>	<u>0</u> / <u>          </u>	<u>3</u>	<u>0</u> / <u>          </u>	<u>1.171</u>	<u>0</u> / <u>          </u>	<u>0</u> / <u>          </u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u> / <u>          </u>	<u>630</u>
Coefficients résultants du projet de PAP :											
DL	<u>0,000</u> / <u>12,810</u>		CUS	<u>0,000</u> / <u>0,500</u>		COS	<u>0,000</u> / <u>0,300</u>		CSS	<u>0,400</u>	Log-abo #DIV/0!
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :											
	<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	#DIV/0!

## 2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

### Übergeordnete Ziele

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

Das vorliegende PAP-Projekt entspricht diesen Vorgaben und Zielen und schafft prioritär neuen Wohnraum. Der PAP leistet einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Großherzogtum, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks.

### Gestalterische Ziele

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft. Die drei Einfamilienhäuser schließen eine Baulücke zu einem Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der rue Groebierg. Zudem bietet die PAP-Planung die Möglichkeit die Gestaltung der rue Goebierg zu überarbeiten. Dieser PAP soll in diesem Zusammenhang eine rationelle und an die Topographie angepasste Bebauung des Gebietes ermöglichen. Dabei sollen die folgenden Kriterien beachtet werden:

- bestmögliche Anpassung des Gebäudevolumens an die Geländetopographie;
- Neugestaltung des bereits vorhandenen Wendehammers

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

## **2.4. Sozialer Wohnungsbau**

Wegen der geringen Größe des PAP muss laut Gesetz kein sozialer Wohnungsbau realisiert werden.

## **3. Plan zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes**

### **3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung**

#### Schwarzplan

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

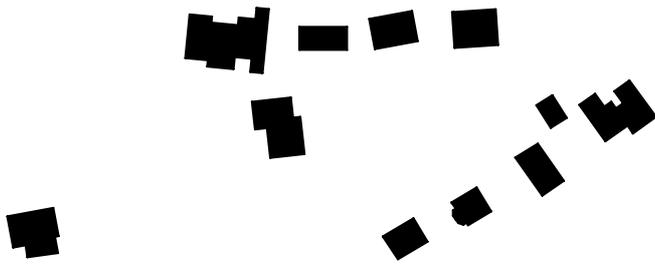


Abb. 6 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's

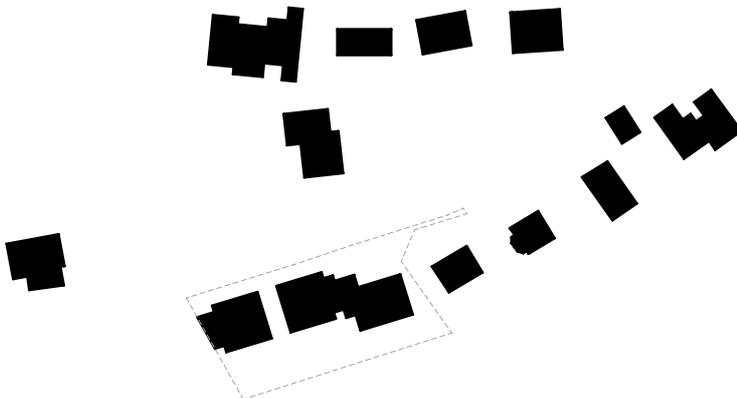


Abb. 7 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld

### Parzellierungskonzept

Das PAP setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen und wird in 3 Baulose unterteilt.

Die PAP-Bebauung besteht aus 3 Einfamilienhäusern. Die Gebäude werden über die rue Groebierg erschlossen. Der Wendehammer und ein schmaler Streifen entlang der kompletten Länge des PAP wird an die Gemeinde abgetreten, um die rue Groebierg teilweise neu zu gestalten.

### Bebauungskonzept

Die nachstehende Abbildung zeigt das geplante Konzept mit 3 Einfamilienhäusern, teils mit begrüntem Flachdach, teils mit Dachterrasse. Laut „Partie graphique“ und „Partie écrite“ besteht aber auch die Möglichkeit Häuser mit Flachdach und Staffelgeschoss zu realisieren.

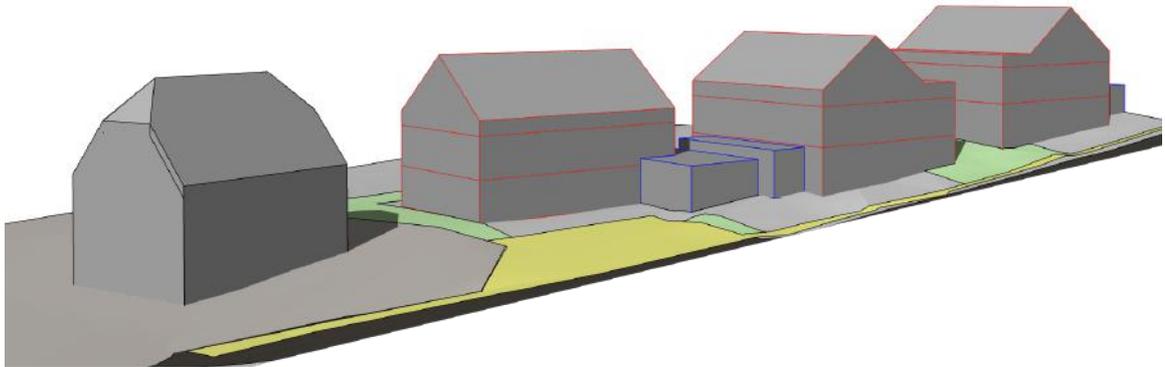


Abb. 8: Axonometrie des PAP „Groebierg“

### 3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume

#### Hierarchie des Straßennetzes

Das PAP wird durch die bestehende Gemeindestraße „rue Groebierg“ erschlossen. Die rue Groebierg endet zirka hundert Meter hinter dem PAP und geht in einen Feldweg über. Richtung Ortskern mündet die rue Groebierg in die rue Stohlbour (cf. Abb. 9)

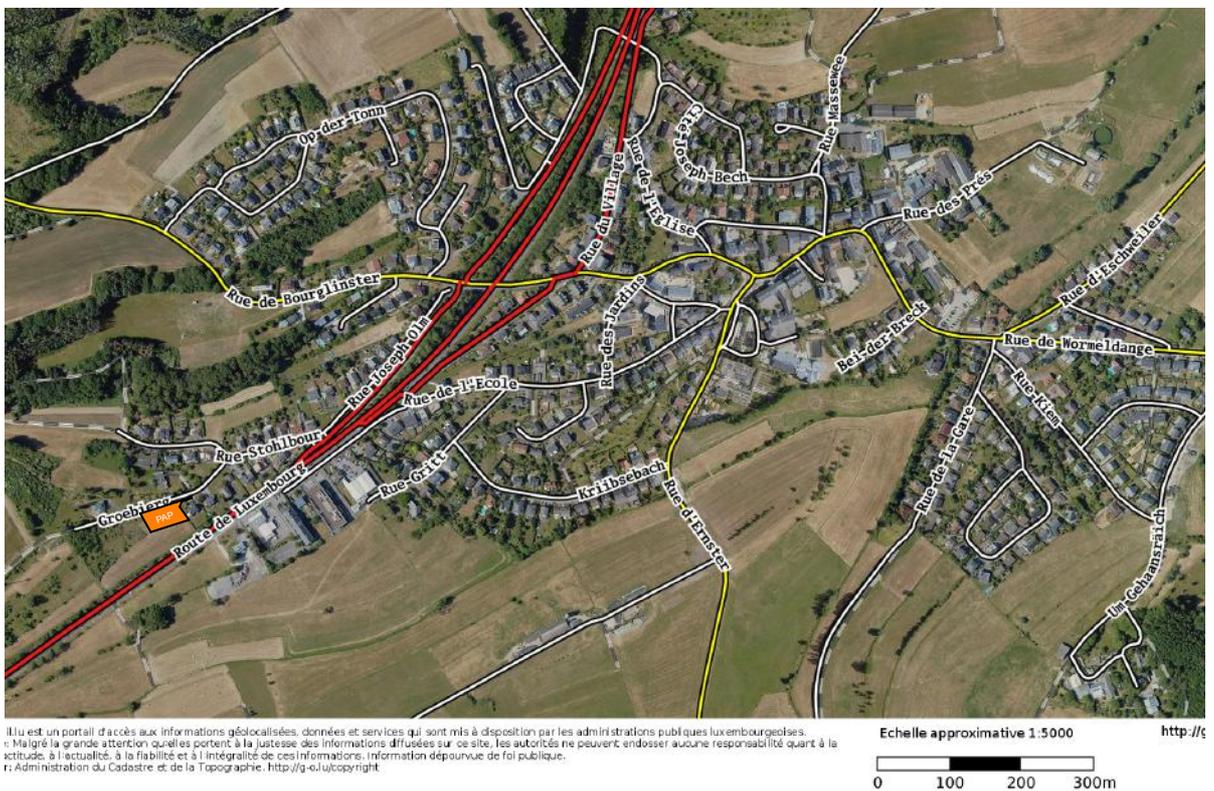


Abb. 9 : Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP Groebierg

Die Fahrgeschwindigkeit auf der „rue Groebierg“ und der „rue Stohlbour“ ist auf 30 km/h begrenzt. Beide Straßen sind Sackgassen, welche in Feldwege münden mit allgemeinem Fahrverbot.

#### Verkehrsorganisation innerhalb des PAP

Die drei Lose werden von der bestehenden rue Groebierg erschlossen.



### Abwasser- und Regenwasserkonzept

Das Regenwasser wird entlang der Häuser in offenen Gräben an den neu verlegten Regenwasserkanal in der rue Groebierg angeschlossen. Im vorderen Grenzabstand wird das Regenwasser der Garagendächer über eine offene Rinne bis zum Ablauf geleitet. Das Regenwasser wird mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße "Groebierg" angeschlossen. Es liegt kein Trennsystem in der Straße. Für das Los 1 wird es nötig sein, das Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal zu pumpen.

Die Details zum Abwasser- und Regenwasserkonzept sind auf dem Plan Nr. 22094-02 vom 17.01.2025 vom Ingenieurbüro Icone dargestellt.

Die neuen Häuser können an die bestehenden Betreiber netze von Post und Eltrona angeschlossen werden.

### **3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen**

#### Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich offenland Biotope (BK17, BK6510 und BK6210), welche durch neue Bepflanzung innerhalb vom PAP oder finanziell kompensiert werden müssen.

#### Archäologische Auflagen

Für diesen PAP gibt es keine archäologischen Auflagen.



### 3.5 Abzutretende Flächen im Rahmen des PAP's

Im Zuge des PAP's werden zirka 10,35% der Bruttofläche an die Gemeinde abgetreten.

## 4. Anhang

### 4.1. Abbildungsverzeichnis

### 4.2 Schéma directeur GON-NO-13 - "Groebierg"

### 4.3 Concept d'eau pluviale et de canalisation (Plan 22094-02 du bureau d'études ICONE)

## 4.1 Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Auszug aus der Partie graphique des PAG der Gemeinde Junglinster; Quelle : AC Junglinster	S. 4/5
Abb.2	Auszug aus der Partie écrite des PAG der Gemeinde Junglinster ; Quelle : AC Junglinster	S. 6/9
Abb. 3	Auszug aus der Partie graphique vom Schéma directeur Quelle : AC Junglinster	S. 10
Abb.4	Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Groebierg; Quelle: Geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 11
Abb.5	Fahrradwege im Umfeld des PAP Groebierg Quelle: Geoportail.lu	S.12
Abb.6	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 15
Abb.7	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 15
Abb.8	Axonometrie des PAP „Groebierg“ Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 16
Abb.9	Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP Groebierg Quelle: geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 17
Abb.10	Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP Groebierg; Quelle: geoportail.lu	S. 18



## FICHE TECHNIQUE

### SCHEMA DIRECTEUR GON-NQ-13 „GROEBIERG“

#### GONDERANGE

##### 1. MERKMALE

Fläche in ha	0,23 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Zone agricole)
Vorgesehene Nutzung im PAG	Zone d'habitation 1 (HAB-1)

##### 2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



Source : Administration du Cadastre et de la Topographie, orthophoto 2020, représentation par zilmplan s.à.r.l



### 3 . AUSSCHNITT AUS DEM PAG

GON-NQ-13 (HAB-1)				
COS	0,3	CUS	Max. 0,5	
			Min. -	
CSS	0,4	DL	Max. 13	
			Min. -	

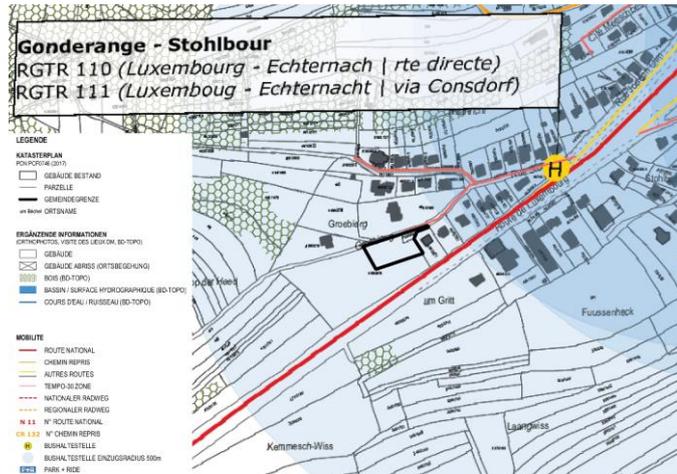
### 4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand</li> <li>• Bebauung entlang der Straße „Groebierg“</li> <li>• Nähe zur Nationalstraße</li> <li>• Überlagert von Offenlandbiotopen</li> </ul>
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Verlängerung“ der bestehenden Bebauungsachse in der Straße „Groebierg“</li> <li>• Harmonische Integration an die bestehende Bebauung und die angrenzende Landschaft</li> </ul>

### 5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenrandbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, geringe Dichte (max. 3 WE) entsprechend der Ortsrandlage sowie der umgebenden Bebauung.</li> </ul>
5.2 Konzept der Mobilität und der technischen Infrastrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbreiterung der bestehenden Erschließung (aktuell 3,50 m Breite), Möglichkeit der Anlage eines (einseitigen) Trottoirs</li> <li>• Verlagerung des Wendehammers in Abhängigkeit von der Disposition der Zufahrten der neuen Baugrundstücke</li> <li>• Bestehende Busverbindungen mit Haltestelle innerhalb eines 300-Meter-Erreichbarkeitsradius; RGTR-Linie 113</li> </ul>

Limpertsberg/LTC-Junglinster-Echternach  
 (Schulbusverkehr)



Source : AC Junglinster 2017

- Anbindung an technische Infrastrukturen wie Trinkwasser und Schmutzwasser erfolgen über bestehenden Strukturen in der Straße „Groebierg“,
- Anschluss an die bestehende Regenwasserachse Richtung Nationalstraße im Süden
  - Trinkwasser: kommunale Leitungen
  - Abwasser : Regen- und Mischwasserkanäle Syndikat SIDERO

5.3 Landschaftskonzept und Ökologie

- Landschaftliche Integration der Planfläche mittels zone de servitude "urbanisation" - IP – Intégration paysagère (5m) entlang der südlichen Grenze des PAP
- Die Offenlandbiotopie (BK 17, BK6510 + BK6210) sind bei der PAP-Erarbeitung zu bewerten und ggf. mittels Ökopunkten auszugleichen.



Source : AC Junglinster 2017



5.4 Konzept der Durchführung

- Umsetzung des Projekts in einer Phase

## 6. ILLUSTRATION

Extrait : Schéma directeur – sans échelle



