

Commune de Junglinster

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

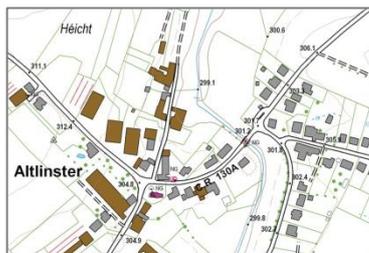
### « Rue de Godbrange »

RAPPORT JUSTIFICATIF

PARTIE ECRITE & PARTIE GRAPHIQUE

VERSION DU JUILLET 2016

POUR L'ENQUETE PUBLIQUE ET L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION



**zilmplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire



**Auftraggeber**

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER

12, rue de Bourglinster  
L-6101 Junglinster

Tel. 78 72 72 -1 | Fax 78 83 19  
www.schiffflange.lu



**Auftragnehmer**

zilmplan s.à r.l.

5, rue de Godbrange  
L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15  
info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

**zilmplan s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire



<b>Projektnummer</b>	<b>20140536_ZP_ZILM</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
<b>Erstellt von</b>	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	11/07/15
<b>Geprüft von</b>	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	11/07/15

**Modifikationen**

<i>Index</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Datum</i>
--------------	---------------------	--------------

\\FREENAS2012\server\DATA2012\Junglinster\08\_PAP, Mopo, Stellungnahmen\Altlinster\20140536-ZP\_PAP\_Rue de Godbrange\C\_Dokuments\2016\_07\_11\_PAP Altlinster.docx

Titelblatt: eigene Fotos zilmplan, PAG en vigueur (interne Arbeitsversion), www.geoportail.lu



## Inhaltsverzeichnis

<b>RAPPORT JUSTIFICATIF .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Situation im rechtskräftigen PAG.....</b>	<b>8</b>
2.1.    Graphischer Teil .....	8
2.2.    Schriftlicher Teil.....	9
2.3.    Schéma directeur .....	10
<b>3. Bestandsanalyse .....</b>	<b>11</b>
3.1.    Lage .....	11
3.3.    Straßennetz .....	12
3.6.    Städtebauliches Konzept.....	14
<b>4. Art und Maß der Bebauung .....</b>	<b>15</b>
4.1.    Art der Bebauung .....	15
4.2.    Maß der Bebauung.....	15
<b>5. Darlegung der Motive .....</b>	<b>20</b>
5.1.    Anordnung der geplanten Gebäude .....	20
5.2.    Baufenster und Abstände.....	20
5.3.    Geschosse und Höhen.....	20
5.4.    Referenzpunkt.....	21
5.5.    Nebengebäude .....	21
5.6.    Dachformen.....	21
5.7.    Private Grünflächen .....	21
5.8.    Ästhetik der geplanten Gebäude .....	22
5.9.    Bodenversiegelung.....	22
5.10.   Private Parkplätze .....	22
5.11.   Geländemodellierung.....	22
5.12.   Planung der öffentlichen Flächen .....	23
5.15.   Übergang zum Bestand (Grünraum und Bebauung).....	27
<b>PAP – PARTIE ECRITE .....</b>	<b>29</b>
<b>PAP – PARTIE GRAPHIQUE .....</b>	<b>33</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>35</b>
Extrait du plan topographique (1 / 5.000) .....	35



Extrait du plan cadastral (1 / 2.500).....	35
Mesurage officiel.....	35
Concept sommaire d'assainissement .....	35
Certificat OAI .....	35



## **RAPPORT JUSTIFICATIF**

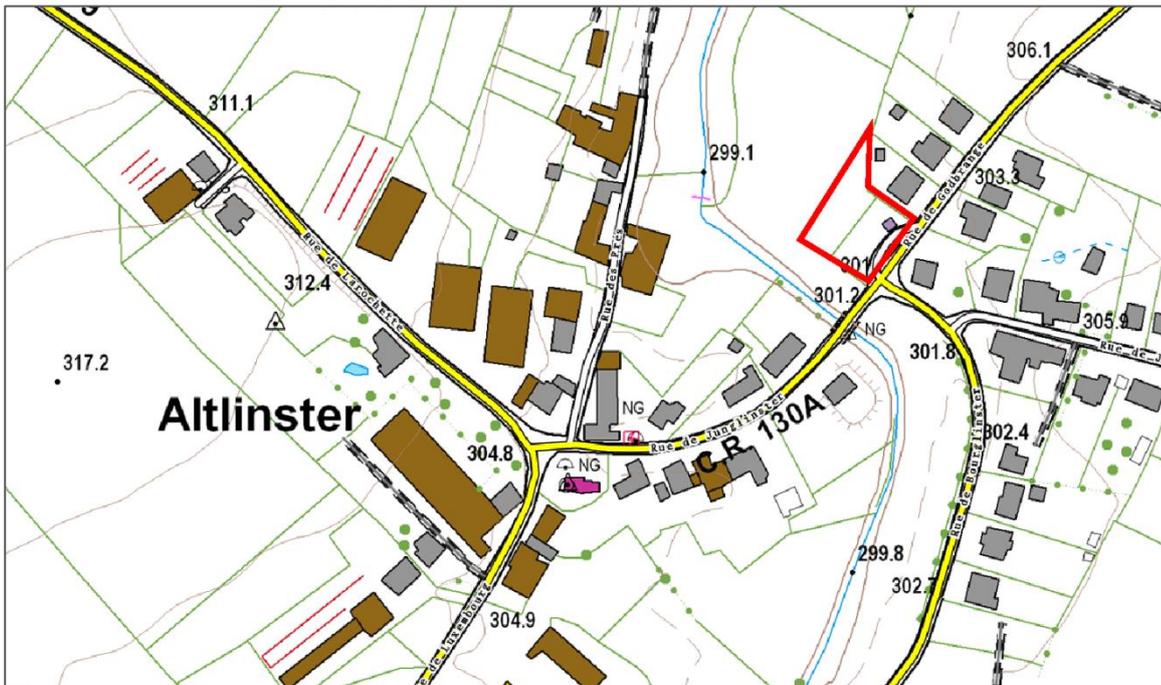
## 1. Grundlagen

In der Gemeinde Junglinster befindet sich in der Lokalität Altlinster, Rue de Godbrange, eine Fläche, die derzeit als Spielplatz und im straßenzugewandten Bereich als Bushaltestelle fungiert. Im gültigen PAG ist die Fläche als *secteur d'aménagement particulier* ausgewiesen. Der vordere Teil befindet sich im Eigentum der Gemeinde Junglinster, weshalb hier die Möglichkeit gegeben ist, ein dringend benötigtes Vereinsheim zu errichten.

Die Gemeinde selbst erstellt nun den notwendigen PAP für eine Fläche von 2.494 m<sup>2</sup>, um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu schaffen.

Laut Art. 108bis des *Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et développement urbain*<sup>1</sup> muss im vorliegenden Fall ein PAP erstellt werden, da hier ein *secteur d'aménagement particulier* ausgewiesen ist, in dem grundsätzlich die Pflicht zur Erarbeitung eines PAP vorliegt.

Abb. 1 – Plangebiet « Rue de Godbrange »

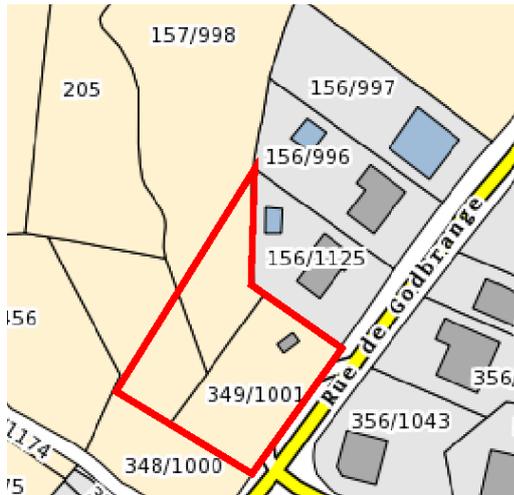


Quelle: geoportail.lu, 2015

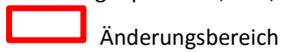


Änderungsbereich

<sup>1</sup> dernière modification par la loi du 28 juillet 2011, Mémorial A – N° 159, 29 juillet 2011

**Abb. 2 – Kadasterauszug**

Quelle: geoportail.lu, ACT, 2015



Änderungsbereich

**Abb. 3 –Orthophoto**

Quelle: geoportail.lu, ACT, 2015

Der PAP umfasst die Parzellen oder Teile der Parzellen 349/1001, 348/1000, 347/456 und 157/998 der Sektion JC von Altlinster, in Junglinster.

Für den graphischen Teil des PAP werden folgende Grundlagen verwendet (Pläne siehe Annexe):

- der offizielle Vermessungsplan mit der Referenz 139118, ausgearbeitet vom offiziellen Vermessungsbüro BEST GO am 12/06/2014
- der topographische Plan mit der Referenz 130080-6/01a vom 13/08/2013, ausgearbeitet vom Büro BEST TOPO.

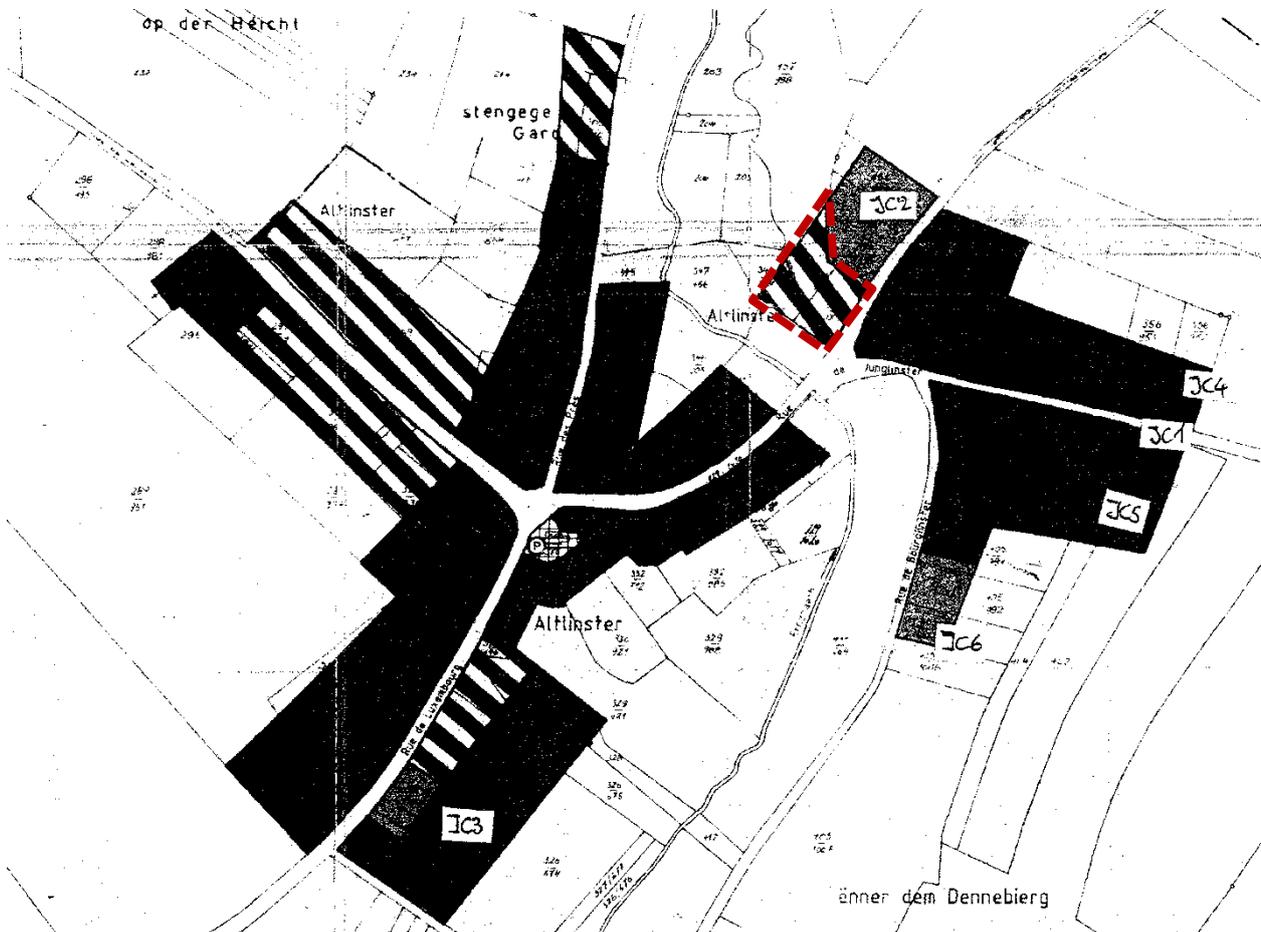
**Abb. 4 – Fotos Bestand**

Quelle: Zilmplan Sàrl., 2014

## 2. Situation im rechtskräftigen PAG

### 2.1. Graphischer Teil

Abb. 5 – Graphischer Teil des PAG



#### LES ZONES D'HABITATIONS

	SECTEURS DE MOYENNE DENSITE
	SECTEURS DE FAIBLE DENSITE
	SITES ET MONUMENTS A PROTEGER
	SECTEURS D'AMENAGEMENT PARTICULIER
	SECTEURS D'AMENAGEMENT DIFFERE

Quelle: Administration Communale de Junglinster, 2015



Änderungsbereich

Im gültigen PAG ist die Fläche als *secteur d'aménagement particulier* ausgewiesen, d.h. vor einer genehmigungspflichtigen baulichen Nutzung muss ein PAP erstellt werden.

Laut Art. 11 des Bautenreglement Junglinster müssen sich die Gebäude in diesem Sektor den gleichen Bedingungen unterwerfen wie in der angrenzenden Wohnzone, in diesem Fall also einem *secteur de faible densité*.



## 2.2. Schriftlicher Teil

### Art.11 Les secteurs d'aménagement particulier

Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties de secteurs d'habitations, qui par leur étendue, et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier détaillé au sens de la loi du 12 juin 1937, devant être présenté par le ou les propriétaires, comportant tout le secteur ou bien permettant un lotissement rationnel sous réserve de présenter à titre indicatif pour la partie restante les tracés des rues et des conduites de canalisation.

Les constructions dans ces secteurs doivent suivre les mêmes critères que celles de la ou des zones d'habitation adjacentes, pouvant être un secteur de moyenne respectivement à faible densité.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

L'autorisation de bâtir ne sera délivrée dans ce secteur que lorsque les conditions ci-après sont remplies :

- le remembrement éventuellement requis aux termes de l'article 22 de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, doit avoir été effectué ;
- les travaux de voirie doivent avoir été réalisés selon les conditions techniques et autres prescrites par le Conseil Communal et les Autorités supérieures ;
- la nouvelle voirie doit aussi avoir été raccordée à la voirie existante ainsi qu'aux réseaux publics de canalisation, d'adduction d'eau, de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de radio – et/ou télédistribution par fil.

Toutefois il est loisible au collège des bourgmestre et échevins d'autoriser des constructions avant l'achèvement complet de la nouvelle voirie lorsque l'exécution est assurée par des garanties suffisantes.

### Art.9 Secteurs de faible densité

- a) Les secteurs de faible densité comprennent les parties du territoire de la Commune réservées en principe aux habitations à caractère unifamiliale, isolé ou jumelé, aux édifices et aménagements servant les besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de ces secteurs (p.ex. petits commerces d'alimentation, librairies, garderies, etc.)
- b) L'alignement des bâtiments dans ce secteur sera fixé de cas en cas par les services compétent de l'Etat ou du service technique de l'Administration Communale.
- c) L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.



- d) Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux maximum.
- e) Les dispositions de l'article 27 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.
- f) Les constructions d'habitation en deuxième position par rapport à la même route de desserte sont interdites.
- g) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.
- h) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

#### Art. 27 Prescriptions dimensionnelles

nombre maximal de niveaux admissibles	2
hauteur maximale admissible à la corniche	7m
profondeur maximale des bâtiments dans la bande d'habitation à partir de l'alignement indiqué	15,00m
marge de reculement distance latérale minimum	3,00m
marge de reculement distance arrière minimum minimum à l'avant	9,00m 6,00m
largeur minimum d'un bâtiment	7,50m
surface au sol minimum	70,00m <sup>2</sup>
rapport max. entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	0,25
rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle (en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-
rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	0,30

### 2.3. Schéma directeur

Da es sich um einen PAG der "alten Generation" auf der Basis des Gesetzes vom 12 Juni 1937 handelt, existiert noch kein schéma directeur. In der Neuaufstellung des PAG wird dieser Bereich Bestandteil eines "PAP quartier existant" werden.



### 3. Bestandsanalyse

#### 3.1. Lage

Das Gelände befindet sich an der Rue de Godbrange, keine 200 m vom alten Dorfkern entfernt. Südwestlich grenzt die Fläche an den Auenbereich der "Weißen Ern", nordwestlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordöstlich und auch gegenüber befinden sich Wohnhäuser.

Derzeitig befinden sich auf dem vorderen Teil, der im Gemeindeeigentum ist, ein Spielplatz sowie eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen und Haltebucht. Die rückwärtige private Parzelle ist Teil der als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

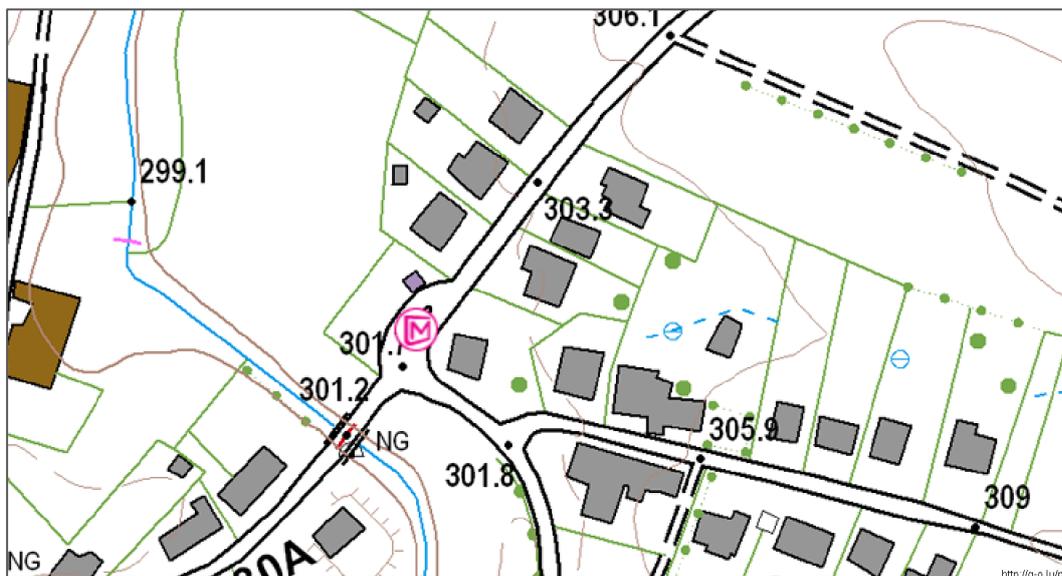
Aufgrund der Lage in der Talsohle ist die Fläche von ebener Topografie.

#### 3.2. Öffentliche Transportmittel

##### *Buslinien*

Es befindet sich eine Haltebucht mit Bushaltestelle auf dem Plangebiet. Es handelt sich um die Bushaltestelle « Altlinster », welche regelmäßig im Stundentakt von der Buslinie 100 [Luxembourg – Dommeldange – Junglinster – Heffingen - Diekirch] angefahren wird.

**Abb. 6 – Bushaltestelle « Altlinster »**



Quelle: geoportail.lu, ACT, 2015

##### *Schienenverkehr*

Der nächste Bahnhof befindet sich in Lorentzweiler, etwa 8 km vom Plangebiet entfernt.

### 3.3. Straßennetz

Das Plangebiet befindet sich am C.R. 130A, welcher für die beidseitige Erschließung ausgelegt ist und den zu erwartenden geringen Mehrverkehr aus der neuen Bebauung problemlos aufnehmen kann.

Abb. 7 – bestehendes Straßennetz in der Nähe des Plangebiets



Quelle: geoportail.lu, ACT, 2015

### 3.4. Gemeinschaftseinrichtungen

Im Ort fehlen geeignete Räume für die ansässigen Vereine. Deshalb ist das vordringliche Ziel dieses PAP, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Vereinshauses zu schaffen und damit diesen Engpass zu beseitigen.

Weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie Sportanlagen, Schulen, Crèches etc. sind vor allem in den Ortschaften Junglinster, Gonderange und Bourglinster angesiedelt, die alle von Altlinster aus gut und schnell zu erreichen sind.

Auf dem Gelände der Gemeinde befinden sich momentan eine Bushaldebucht, ein Buswartehäuschen sowie ein Kinderspielplatz. Die Bushaldebucht ist an dieser Stelle in dieser Dimension nicht unbedingt erforderlich. Künftig ist ein normaler Bushalt an der Straße mit Buswartehäuschen, ergänzt durch überdachte Fahrradstände vorgesehen. Der Kinderspielplatz kann auf dem zukünftigen Gelände des Vereinshauses integriert werden.



### 3.5. Eigentumsverhältnisse

Folgende Parzellen werden in den PAP einbezogen:

Parzellennummer	Größe	Katastersektion	Eigentümer
349 / 1001	9,74 a	JC d'Altlinster	Commune de Junglinster
348 / 1000 (part.)	15,19 a	JC d'Altlinster	privé
347 / 456 (part.)			
157 / 998 (part.)			

Anteile gemäß Levée topographique BEST G.O. s.à r.l. vom 12.06.2014

Abb. 8 – Eigentumsverhältnisse Bestand



Quelle: eigene Darstellung auf levé topographique BEST G.O. Sàrl vom 12.06.2014 (Aufmaß in grün)

Da, im Falle einer Bebauung der vorderen Parzellen, der Zugang zu den hinteren Parzellen verschlossen würde, werden im Rahmen des PAP die Eigentumsverhältnisse neu aufgeteilt (siehe Kap. 4.2).

### 3.6. Städtebauliches Konzept

Wie unter Punkt 2.3 erwähnt, liegt kein *schéma directeur* und auch noch kein *PAP quartier existant* für diesen Bereich vor, so dass das urbanistische Konzept sinnvollerweise auf der Grundlage der Bestandsanalyse erarbeitet werden sollte. Da es sich um eine kleine, baulückenhafte Fläche innerhalb einer bestehenden Straßenrandbebauung handelt, ist ein *schéma directeur* aus städtebaulicher Sicht ohnehin nicht unbedingt erforderlich.

Das Hauptziel des PAP ist es, ein Vereinshaus für die ortsansässigen Vereine zu errichten. Außerdem entsteht eine Bauparzelle für Einfamilienhaus in Anlehnung an die bestehenden Wohnhäuser entlang der Rue de Godbrange.

**Abb. 9 – Bebauungsvorschlag**



Quelle: zilmplan Sàrl, 2015

Das Projekt hat durch seine geringe Größe keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Ortsstruktur, sondern fügt sich in diese ein.

Das geplante Einfamilienhaus nimmt die Fluchtlinie, sowie die Größe und Höhe der bestehenden Wohngebäude auf.



Das Vereinshaus ist etwas zurückgesetzt, um im vorderen, der Straße zugewandten Bereich öffentliche Stellplätze für das Vereinshaus sowie eine neue Bushaltestelle anbieten zu können. Darüber hinaus bietet die Orientierung des Vereinshauses zum Auenbereich hin bessere Aufenthalts- und Freiraumqualitäten (verkehrsfreier rückwärtiger Bereich, reizvolle Aussicht, großzügiger Spiel- und Freibereich möglich).

#### 4. Art und Maß der Bebauung

##### 4.1. Art der Bebauung

Der geplante Bau eines Einfamilienhauses und eines Vereinshauses stimmt mit den Vorschriften des PAG der Gemeinde Junglinster über die zulässigen Nutzungen in der *Zone de faible densité* überein. Zulässig sind Einfamilienhäuser, aber auch Gebäude oder Nutzungen, die den Bedürfnissen des Sektors dienen oder Aktivitäten, die mit dem Gebiet kompatibel sind.

##### 4.2. Maß der Bebauung

###### Neuparzellierung

Da bei der bisherigen Parzellierung die hintere private Parzelle nicht erschlossen werden kann, werden zwei neue Bauterrains gebildet, die beide direkt an die Rue de Gondbrange anschließen. Somit entsteht ein privates Bauterrain von 11,39 ar sowie ein Bauterrain der Gemeinde mit 13,18 ar. Die beiden kleinen Flächen entlang der Rue de Godbrange werden dem Trottoir zugeschlagen. Im hinteren Anschluss an die Gemeindefläche wird eine Fläche von 0,63 ar zum Gemeindeterrain (Flächenabtretung aus anderem Projekt), liegt jedoch außerhalb des Bauperimeters und deshalb auch außerhalb des PAP.

Die gesetzlich geforderten 25 % Flächenabtretung der Privatfläche auf die Gemeinde wurden bei der Neuparzellierung von der Privatparzelle abgezogen.

	<i>Bestand</i>	<i>25%</i>	<i>Planung</i>	<i>außerhalb Perimeter</i>
Bauland privat	15,188	3,797	11,391	
Bauland kommunal	7,109			
Bushalt	2,634			
<i>Gesamt kommunal</i>	9,743		13,540	6,275
Bauparzelle			12,591	
Trottoir			0,362	
Bushalt			0,585	
Plangebiet	24,9308		24,9308	

Abb. 10 – Künftige Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung auf levé topographique BEST G.O. Sàrl vom 12.06.2014 (Aufmaß in grün)

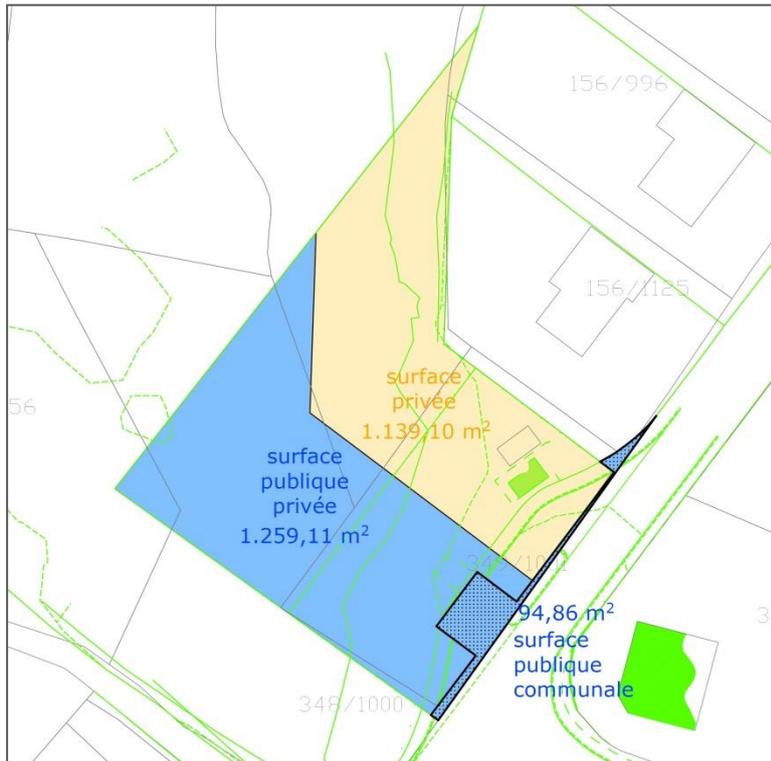
### Nettofläche des Plangebiets

Laut dem Vermessungsplan ist die Gesamtfläche, also die Bruttofläche des Plangebiets **24,93 ar**. Die Nettofläche ergibt sich durch die Gesamtfläche unter Abzug aller zur Erschließung notwendigen sowie der öffentlichen Flächen.

In diesem Fall gehört ein Teil der Parzellen bereits der Gemeinde, deswegen wird im vorliegenden PAP zwischen der „surface publique communale“ und der „surface publique privée“ unterschieden. Die „surface publique communale“ ist die Fläche, die zum öffentlichen Raum werden, in diesem Fall der Bürgersteig und das Bushäuschen (95 m<sup>2</sup>). Die „surface publique privée“ besteht aus der Fläche, die zwar der Gemeinde gehört, jedoch nicht gänzlich öffentlich und für jeden zugänglich ist.



**Abb. 11 – Öffentliche und private Flächen**



Quelle: eigene Darstellung auf levé topographique BEST G.O. Sàrl vom 12.06.2014 (Aufmaß in grün)

**Abb. 12 – Brutto- und Nettoflächen**



 Bruttobaupläche

Quelle: eigene Darstellung auf levé topographique BEST G.O. Sàrl vom 12.06.2014 (Aufmaß in grün)



Die Nettobaupfläche ergibt sich demnach aus der Bruttofläche von 24,93 ar abzüglich der 0,95 ar, die im öffentlichen Raum liegen.

➤ Nettobaupfläche : 24,93 ar – 0,95 ar = **23,98 ar** (2.398 m<sup>2</sup>)

### Koeffizienten

Laut dem rechtskräftigen Bautenreglement der Gemeinde Junglinster müssen folgende Werte in der *Zone de faible densité* eingehalten werden:

- Das Verhältnis zwischen der bebauten Fläche ("emprise au sol") und der Gesamtfläche der Parzelle darf maximal 0,25 sein.
- Das Verhältnis zwischen der Summe der Wohnflächen und der Gesamtfläche der Parzelle darf den Wert 0,3 nicht überschreiten.

- Bebaute Fläche / Gesamtfläche domaine privé PAP ≤ max. 0,25
- Summe der Wohnflächen / Gesamtfläche domaine privé PAP ≤ 0,3

Laut Artikel 9 des gültigen Bautenreglements müssen diese Werte zwar nicht für jede einzelne Parzelle eingehalten werden, sondern im Schnitt für den gesamten PAP. Da hier jedoch unterschiedliche Nutzungen geplant sind und zudem gleiche Bedingungen zu den benachbarten Einfamilienhausparzellen geschaffen werden sollen, werden im PAP die Werte letztendlich pro Parzelle eingehalten.

### Umsetzung im PAP

Neben den Koeffizienten beschränken die in der "partie graphique" des PAP festgesetzten Baugrenzen ("limites des surfaces constructibles") das Maß der Bebauung. Die Baugrenzen können unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände und Bautiefen oder –breiten eine geringere bebaubare Fläche festsetzen als die Koeffizienten theoretisch zuließen. Dies ist auch im vorliegenden PAP der Fall.

#### Abb. 13 – Maß der Bebauung

	Terrain net	"emprise au sol" nach Baugrenzen	"emprise au sol"*	"surface construite brute"*	Surface habitable selon PAG en vigueur*
Privatparzelle	1.139 m <sup>2</sup>	max. 180 m <sup>2</sup> (12x15)	max. 284,75 m <sup>2</sup>	max. 366,7 m <sup>2</sup>	max. 341,7 m <sup>2</sup>
Gemeindeparzelle	1.259 m <sup>2</sup>	max. 253,5 m <sup>2</sup> (15x16,9)	max. 314,75 m <sup>2</sup>	max. 402,7 m <sup>2</sup>	max. 377,7 m <sup>2</sup>
gesamt	2.398 m <sup>2</sup>	max. 433,5 m <sup>2</sup>	max. 599,5 m <sup>2</sup>	max. 769,4 m <sup>2</sup>	max. 719,4 m <sup>2</sup>

\*theoretische Werte gemäß COS / CMU für die Hauptgebäude (ohne Nebengebäude)

Konform zu Art. 39 a RBVS/Partie écrite PAG Junglinster können jedoch zusätzlich zum Hauptgebäude auch Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser errichtet werden. Deren Größe ist beschränkt auf bis zu 5% der nicht bebaubaren Fläche, maximal jedoch 40 m<sup>2</sup>. Die Nebengebäude sind bei der "emprise au sol" und bei der "surface construite brute" im Sinne von COS bzw. CMU mit einzurechnen. Das bedeutet im



vorliegenden Fall, dass auf den beiden Baugrundstücken Nebengebäude von max. 40 m<sup>2</sup> außerhalb des eingezeichneten Baufeldes errichtet werden dürfen, unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen.

Ähnlich einschränkend wie die Baugrenzen wirken sich die zulässige Zahl der Geschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe auf die "surface construite brute" aus. Entsprechend den Festsetzungen zum "secteur de faible densité" sind maximal 2 Geschosse und eine Traufhöhe bis zu 7 m zulässig. Bei Ausnutzung der maximalen "emprise au sol" nach Baugrenzen können demnach keine 2 Vollgeschosse realisiert werden, da damit die zulässige "surface construite brute" überschritten wäre. Die Realisierung ei-  
nes Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss wäre hingegen möglich und entspräche der benachbarten Bebauung.

### Nutzungsschablone

LOT 1		12,59		surface du lot (ares)
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )	min. 70 m <sup>2</sup>   max. 293,5 m <sup>2</sup>	min. -	max. 403 m <sup>2</sup>	surface constructible brute selon RGD
		min. -	max. 378 m <sup>2</sup>	surface habitable selon PAG en vigueur
surface du scellement du sol (m <sup>2</sup> )	max. 750 m <sup>2</sup>	onc, 1-mi	min. 0   max. 0	type et nombre de logement
type de toiture	tp, t2, t4 max. 37°	max.hc-7,00 m max.hf-12,00m	min. I   max. II	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions		hauteur des constructions (m)		

LOT 2		11,39		surface du lot (ares)
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )	min. 70 m <sup>2</sup>   max. 220 m <sup>2</sup>	min. -	max. 366 m <sup>2</sup>	surface constructible brute selon RGD
		min. -	max. 341 m <sup>2</sup>	surface habitable selon PAG en vigueur
surface du scellement du sol (m <sup>2</sup> )	max. 420 m <sup>2</sup>	onc, 1-mi	min. -   max. 1-u	type et nombre de logement
type de toiture	tp, t2, t4 max. 37°	max.hc-7,00 m max.hf-12,00m	min. I   max. II	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions		hauteur des constructions (m)		

### Flächenbilanz

Bruttobauland / Gesamtfläche PAP	2.493,1	m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	2.398,0	m <sup>2</sup>	96,2 %
Trottoir, Bushaltestelle	94,86	m <sup>2</sup>	3,8 %

Der tatsächliche maximale **COS** innerhalb der Baugrenzen, inklusive zusätzlicher Nebengebäude von max. 40m<sup>2</sup> beträgt **0,21**.



### **4.3. Nachweis über die angeforderten Ausnahmen des PAG**

Ausnahme nach Art. 39 d RBVS/Partie écrite PAG Junglinster:

Für die geplante Pumpstation ist im PAP eine "limites de surfaces pour constructions souterraines" eingezeichnet. Da die Anlage bis zur südlichen Parzellengrenze geplant ist, kann kein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden. Laut Art. 39d RBVS/Partie écrite PAG Junglinster kann der Bürgermeister Ausnahmen hinsichtlich der Abstandsflächen genehmigen, wenn es sich wie im vorliegenden Fall um eine "dépendance souterraine" handelt.

## **5. Darlegung der Motive**

### **5.1. Anordnung der geplanten Gebäude**

Das geplante Einfamilienhaus übernimmt die Flucht der bestehenden Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße.

Das Vereinshaus ist weiter zurück gesetzt, um die Verkehrsfunktionen (Stellplätze, Bushaltestelle) möglichst nah an die Straße zu platzieren und dadurch einen verkehrsfreien, zur Aue und zur Landschaft orientierten Bereich für das Vereinshaus zu schaffen. Die spezielle Nutzung des Gebäudes rechtfertigt diese Sonderstellung und unterstreicht zudem die Lage im Kreuzungspunkt am Ende der Straßenbebauung. Im rückwärtigen Bereich der Parzelle entstehen dadurch hochwertige Aufenthalts- und Freiraumqualitäten um das Gebäude, mit weitem Blick über die Aue und einer guten Orientierung nach Westen und Südwesten.

### **5.2. Baufenster und Abstände**

Die Nutzung der geplanten Gebäude hat einen großen Einfluss auf die vorgesehenen Baufenster, aber auch die Einfügung in den Bestand und die Bestimmungen des Bautenreglements / PAG, wie zum Beispiel Koeffizienten und Abstände bestimmen ihre Größe und Lage.

Im PAP werden Baufenster für die beiden Hauptgebäude festgesetzt sowie für die überdachte Bushaltestelle. Ein Baufenster für unterirdische Anlagen unter dem Parkplatz vor dem Vereinshaus integriert die bereits gebaute Pumpstation mit Regenüberlaufbecken für die Ortslage Altlinster.

Die Regelungen zu den Abstandflächen gemäß Bautenreglement / partie écrite PAG Junglinster sind anzuwenden. Eine Ausnahme betreffend den seitlichen Grenzabstand der Pumpstation ist nach Art.39 d Bautenreglement/Partie écrite PAG Junglinster möglich (siehe Kap. 4.3).

### **5.3. Geschosse und Höhen**

Die maximale Anzahl der Geschosse und die Höhe der Bauten sind im Bautenreglement / PAG der Gemeinde Junglinster fixiert und entsprechend anzuwenden.



Die Anzahl der Geschosse ist auf zwei (2) begrenzt. Die maximale Traufhöhe (hauteur à la corniche *hc*) beträgt sieben (7) Meter und die maximale Firsthöhe (hauteur au faîte *hf*) zwölf (12) Meter. Die Dachneigung darf 37° nicht überschreiten. Bei Ausnutzung der maximalen Bautiefe von 15 m kann deshalb die maximal zulässige Firsthöhe nicht erreicht werden.

Die Geschosshöhe der Vollgeschosse muss mindestens 2,50 Meter betragen.

Die maximale Höhe der Nebengebäude beträgt drei (3) Meter.

Wegen der Hochwassergefahr und der Nähe zur weißen Ernz ist für beide Gebäude kein Untergeschoss erlaubt.

#### **5.4. Referenzpunkt**

Der Referenzpunkt, von dem aus die Höhe der Gebäude gemessen wird, wird wie folgt festgelegt:

Der Schnittpunkt des Straßenniveaus in der Mitte der Fahrbahn mit dem Mittelpunkt der vorderen Fassade des geplanten Gebäudes.

Für jedes Gebäude ist ein eigener Referenzpunkt vorgesehen. Die verschiedenen Referenzpunkte sind im graphischen Teil des PAP angegeben.

#### **5.5. Nebengebäude**

Innerhalb der beiden Lose werden im Rahmen des vorliegenden PAP keine Nebengebäude festgelegt. Nebengebäude können laut den Bestimmungen des Bautenreglements / PAG zwischen dem Hauptgebäude und der hinteren Parzellengrenze errichtet werden (nähere Erläuterung siehe Kap. 4.2 "Maß der Bebauung – Umsetzung im PAP").

Für die Errichtung des Bushäuschens ist ein Baufenster entlang des geplanten Bürgersteigs vorgesehen. Dieses muss sich innerhalb der blau gestrichelten Linie ("limites des surfaces constructibles pour dépendances"), welche im graphischen Teil festgelegt ist, befinden.

Die maximale Höhe aller Nebengebäude ist auf 3 Meter festgelegt.

#### **5.6. Dachformen**

Es sind Flach-, Sattel- oder Walmdächer zulässig mit einer maximalen Dachneigung von 37°.

#### **5.7. Private Grünflächen**

Alle Freiflächen innerhalb der seitlichen und der hinteren Grenzabstände, außer den nötigen Erschließungsflächen, sind als Grünflächen anzulegen. Einheimische Bäume oder Hecken sind vorzugsweise an den hinteren Parzellengrenzen zu pflanzen, um einen guten Übergang in die bestehenden Grünflächen im Nord-Westen des Plangebiets zu garantieren.



### 5.8. Ästhetik der geplanten Gebäude

Das Wohngebäude soll sich in seiner Ästhetik (Materialien und Farben) an die bestehenden Wohngebäude in der Umgebung anpassen.

Das Vereinshaus auf dem Los 1 kann sich in seiner Architektur und Ästhetik von den bestehenden Gebäuden abheben, es darf jedoch nicht dem Gesamteindruck oder der Ästhetik der Straßenfront schaden.

### 5.9. Bodenversiegelung

Die Fläche der maximalen Bodenversiegelung ("surface du scellement du sol") ist im graphischen Teil des PAP festgelegt. Dabei werden zur überbaubaren Fläche ("emprise au sol") zusätzlich noch die versiegelbaren Flächen wie Garagenzufahrten, Wege, Stellplätze etc. hinzugerechnet, die bei der "emprise au sol" nicht berücksichtigt werden.

### 5.10. Private Parkplätze

Die privaten Parkplätze und Garagen müssen von den Eigentümern auf ihrer eigenen Parzelle erstellt werden. Der PAP setzt pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze fest, wobei die Fläche vor der Garage als Stellplatz genutzt werden kann. Für Versammlungsräume wie das Vereinshaus muss pro 10 Sitzplätze 1 Stellplatz vorgesehen werden. Im PAP sind 8 Stellplätze im vorderen Bereich des Vereinshauses eingeplant, was bei der vorgesehenen Größenordnung des Vereinshauses bei Weiten ausreicht.

### 5.11. Geländemodellierung

Da das betroffene Plangebiet keine großen Höhenunterschiede aufweist, fällt die Gebäudemodellierung sehr gering aus. Diese muss sich den Bestimmungen des Artikel 56 des Bautenreglements / PAG der Gemeinde Junglinster fügen.

Da ein Teil der baulichen Anlagen im Bereich HQ-100 der Überschwemmungszone der Ernz liegen wird und damit Retentionsvolumen verloren geht, wurde vom Büro BEST ingénieurs conseils in Abstimmung mit der *Administration de la gestion de l'eau* ein Konzept zur Schaffung eines entsprechenden Ausgleichsvolumens erarbeitet. Dazu wird in einem Bereich außerhalb der Überschwemmungsfläche HQ100 eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> rund 25 cm in der Höhe abgetragen. Das ausgleichende Retentionsvolumen befindet sich jedoch außerhalb des PAP-Geltungsbereichs und kann deshalb nicht im Rahmen des PAP verbindlich festgesetzt werden. Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

**Abb. 14 – Hochwassergefahrenkarte HQ100 (mittlere Wahrscheinlichkeit)**

Quelle: eau.geoportail.lu, Hochwassergefahrenkarten HQ100, Auszug vom 05.05.2015



Geltungsbereich PAP

## 5.12. Planung der öffentlichen Flächen

### Abtretung von Flächen an die Gemeinde

Da der PAP einen Bereich umfasst, der teilweise bereits der Gemeinde gehört, werden 25% der privaten Fläche an die Gemeinde abgetreten. Dies geschieht nicht in Form von einer Straße oder Bürgersteig, sondern im Rahmen der Neuparzellierung der Fläche. Der private Eigentümer bringt 1.518,75 m<sup>2</sup> Fläche mit in den PAP ein und erhält ein Baugrundstück mit 25% weniger Fläche von dann 1.139 m<sup>2</sup>.

## 5.13. Ökologische Auflagen

### *Art.17-Biotope*

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotope nach Art.17 und auch keine sonstige bemerkenswerte Vegetation. Die "Weiße Ernz" verläuft ca. 24 m südwestlich der Grundstücksgrenze.

**Abb. 15 – die « weiße Ernz »**

Quelle: Zilmplan Sàrl, 2013

***Nationale und Europäische Naturschutzgebiete***

Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets überlagern sich ein Europäisches Vogelschutzgebiet und ein europäisches Habitat-Gebiet sowie ein geplantes nationales Naturschutzgebiet. Eine Genehmigung muss beim „Ministère de l'Environnement“ angefragt werden.

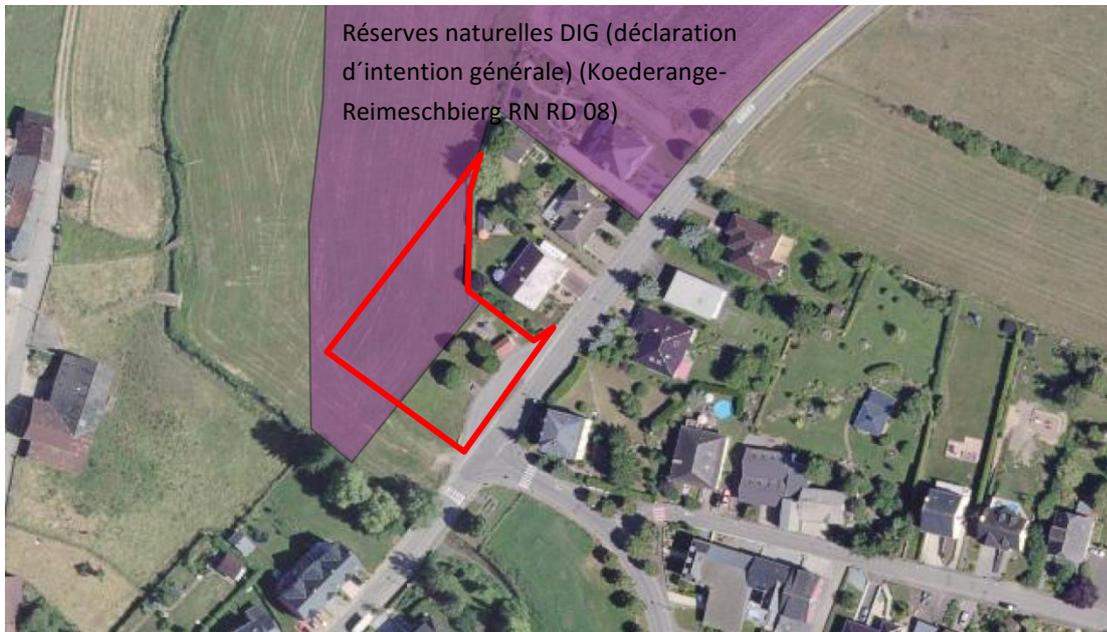
**Abb. 16 – Natura-2000, Europäisches Habitat-Gebiet**



**Abb. 17 – Natura-2000, Europäisches Vogelschutzgebiet**



**Abb. 18 – geplantes nationales Naturschutzgebiet (à titre indicatif)**



Quelle: [emwelt.geoportail.lu](http://emwelt.geoportail.lu), 2015

 Geltungsbereich PAP



### **FFH-Screening und Artenschutzprüfung**

Durch das Büro BEST Ingénieurs-Conseils wurde im Sommer 2015 ein FFH-Screening und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.<sup>2</sup>

Im FFH-Screening wurde festgestellt, dass durch das Projekt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele der Habitatschutzzone LU0001020 sowie der Vogelschutzzone LU0002005 zu erwarten sind.

Die Artenschutzprüfung hat zum Ergebnis, dass auf die Arten des Anhang IV und die planungsrelevanten Vogelarten ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Projekt zu erwarten sind. Für Fledermäuse stellt die Wiese des Planareals keinen geeigneten Lebensraum dar und spielt als Jagdgebiet nur eine untergeordnete Rolle. Der Bereich um den Bach wird zudem nicht beeinträchtigt.

Zusätzliche Untersuchung der Wirkfaktoren:

- **Anlagebedingten Einflüsse sind nicht zu erwarten (keine Zerschneidung von Habitaten oder Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).**
- **Betriebsbedingte Einflüsse werden nicht erwartet, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen wie z.B. insektenfreundliches Licht und / oder Drosselung der Beleuchtungsdauer vor allem auf der West- und Rückseite des neuen Gebäudes beachtet werden.**
- **Baubedingte Einflüsse werden nicht erwartet, da keine potentiellen Nistplätze in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind.**

Zusätzliche Empfehlungen:

Zur Aufbesserung der Fledermausjagdgebiete sollten eingeplante Grünanlagen reich an linearen Strukturen (Hecken, Sträucher, Obstbäume) sein.

### **5.14. Regen- und Schmutzwasserkonzept**

Da sich das Projekt innerhalb des Überschwemmungsgebiets befindet und somit das Retentionsvolumen reduziert wird, muss eine Ausgleichsfläche für das Retentionsvolumen außerhalb der Überschwemmungsfläche der HQ 100 geschaffen werden. Das Büro BEST hat diesbezüglich eine Planung ausgearbeitet. Dafür wird eine Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> außerhalb der HQ-100 Überschwemmungszone um ca. 25 cm abgesenkt. Die Fläche wird bei einem Hochwasserereignis der Größenordnung HQ 100 voll eingestaut werden. Da der Bereich außerhalb des PAP-Geltungsbereichs liegt, muss die Realisierung vertraglich geregelt werden (siehe auch Kap. 5.13 Geländemodellierung).

Der Mischwasserkanal verläuft durch die Route de Godbrange. Die geplanten Gebäude können sich somit mit dem anfallenden Schmutzwasser an diesen anschließen. Das Regenwasser kann direkt an den nahegelegenen Wasserlauf "weiße Ern" einfließen. Dies erfolgt oberirdisch, um mögliche Fehlschlüsse sofort zu bemerken und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

---

<sup>2</sup> best ingénieurs-conseils, "FFH-Screening PAP Altlinster Vereinshaus" – FFH-Screening und Artenschutzprüfung



Ein Regenüberlaufbecken als Kanalstauraum mit Pumpwerk ist für die gesamte Ortslage Altlinster im vorderen Bereich des Los 1 geplant.

*Siehe Pläne von BEST s.à r.l in Annexe, "Neubau von Ortskanal, RÜB und Druckleitung nach Bourglinster":*

- "Lageplan 1/2" Nr. 082048-402 vom 15.02.2015,

- "Lageplan Bereich RÜB mit Planung der Außenanlage" Nr. 082048-911c vom 12.03.2015

- "Lageplan Außenanlage" Nr. 082048-504a vom 20.01.2016

## **5.15. Übergang zum Bestand (Grünraum und Bebauung)**

### **Natürliche Umgebung**

Der PAP grenzt im Nord-Westen und Süd-Westen an Grünflächen im Auenbereich an. Durch die großen begrünten Grenzabstände zu den hinteren Parzellengrenzen wird ein nahtloser Übergang in den Freiraum gewährleistet.

### **Urbane Umgebung**

Das Projekt schließt sich an die bestehende Bebauung an der Rue de Godbrange an. Die Fluchten und Größen der geplanten Gebäude passen sich an den Bestand an und garantieren somit eine gute Integration in die urbane Struktur des Ortes.





## **PAP – PARTIE ECRITE**





## Art. 1 Généralités

Le présent PAP est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain<sup>3</sup>. Cette partie est un complément à la "partie écrite du plan d'aménagement général" et au "règlement sur les bâtisses" de la commune de Junglinster. Les constructions et les aménagements devront respecter les clauses définies ci-après. Le projet doit se conformer aux règles de la partie écrite du PAG et du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster pour les parties non définies par le présent PAP.

## Art. 2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Le présent PAP est destiné à la réalisation d'un "Centre sociétaire" sur le lot 1 et d'une maison d'habitation unifamiliale isolée sur le lot 2.

## Art. 3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux au maximum.

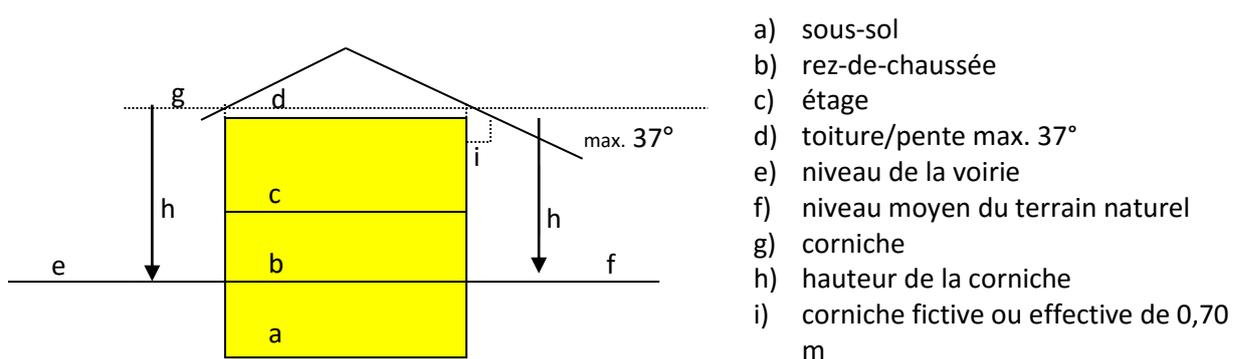
La construction d'un sous-sol n'est pas admissible.

## Art. 4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à la corniche est de 7 au maximum, la hauteur au faîtage est de 12 m au maximum.

La hauteur des constructions à la corniche est la différence de hauteur entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale. La corniche principale est la ligne d'intersection du plan de la toiture et du plan de la façade donnant sur rue.

La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade de chaque unité de construction sise à l'alignement).)



Lorsque la cote d'altitude de la corniche n'est pas la même sur toute la longueur des façades la corniche la plus élevée est déterminante.

<sup>3</sup> version après modification par la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

### Art. 5 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions est limitée à 15 m au maximum, la largeur minimale est de 7,50 m.

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perons, des balcons (fermés latéralement ou non).

La construction principale du Centre d'association peut être implantée en dehors la bande de construction.

### Art. 6 Toitures

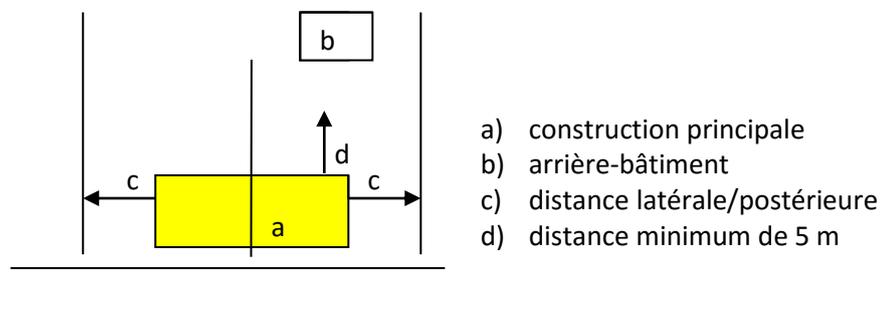
La toiture plate et le toit à double ou quatre versants sont autorisées. La pente est limitée à 37 degrés.

### Art. 7 Dépendances

Des dépendances isolées peuvent être autorisées sur la partie arrière de la parcelle. La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3 m.

L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins, respectivement les reculs latéraux et arrières doivent être de 3 m au moins.

Ces dépendances font partie de la surface bâtie. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 5% de la surface restante du terrain non bâtie ne pouvant cependant pas dépasser 40 m<sup>2</sup>. Pour des dépendances dépassant 20 m<sup>2</sup> de surface les reculs latéraux et arrières sont à augmenter de respectivement 10 cm par m<sup>2</sup>.



### Art. 8 Les emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum:

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions



## **PAP – PARTIE GRAPHIQUE**





## **ANNEXES**

**Extrait du plan topographique (1 / 5.000)**

**Extrait du plan cadastral (1 / 1.500)**

**Mesurage officiel**

**Levé topographique**

**Concept sommaire d'assainissement**

**Certificat OAI**

**Fiche de Synthèse**

