

6 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „RUE DE LA GARE“

Die vorliegende Partie écrite ist integraler Bestandteil des PAP „Rue de la Gare“ und bezieht sich auf die Pläne P-538-903, P-538-090 und P-538-905 die im Folgenden „partie graphique“ bezeichnet werden. Die vorliegende Partie écrite und die Partie graphique sind untrennbar miteinander verbunden und ergänzen sich gegenseitig.

6.1. Geltungsbereich

- 6.1.1 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 7.269 m².
- 6.1.2 Infolge der Realisierung des PAP werden die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen der partie graphique neu parzelliert.

6.2. Art der baulichen Nutzung (Mode d'utilisation du sol)

- 6.2.1 Wohnungen dürfen erst ab dem 1. Obergeschoss realisiert werden. Im L-Block sind Wohnungen lediglich in dem, dem Platz zugewandten Schenkel zulässig.
- 6.2.2 Maximal 10 % der Wohneinheiten dürfen Studios und maximal 15 % der Wohnungen dürfen 1-Zimmerappartements sein.
- 6.2.3 Mindestens 30 % der „surface construite brute“ des Gesamtterrains müssen dem Wohnen gewidmet sein.
- 6.2.4 Abgesehen von Studios müssen Wohnungen über zwei sich gegenüberliegende Fassaden belichtet werden.
- 6.2.5 Bei einer kommerziellen und öffentlichen Nutzung der Erdgeschosse, müssen sich diese an das Niveau des öffentlichen Raumes anpassen, um den Zugang für Rollstuhlfahrer oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen zu sichern.

6.3. Sozialer Wohnungsbau (logement à coût modéré)

- 6.3.1 Gemäß Artikel 29 (2) des Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et de développement urbain sind 10 % der Wohnflächen entsprechend den Kriterien des Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 exécutant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement vorzusehen. Dabei soll einer vertraglichen Anordnung Rechnung getragen werden.
- 6.3.2 Die Wohnungen für den Sozialen Wohnungsbau sind im Bereich der Lots 01 und 02 anzusiedeln.



- 6.3.3 Anordnung und Typ der Sozialwohnungen müssen im Dossier zur Erlangung der Baugenehmigung eingetragen werden.

6.4. Bautiefe

- 6.4.1 Im Bereich des Wohnungsbaus ist die maximale Bautiefe auf 15 m limitiert.

6.5. Maß der baulichen Nutzung (Degré d'utilisation du sol)

- 6.5.1 Die „Surface constructible brute“ ist nur im Rahmen der „Surface d'emprise au sol“ ausnutzbar.

6.6. Lot 01 - Bauerestuff – bâtiment protégé

- 6.6.1 Das Gebäude der Bauerestuff (gekennzeichnet als „élément bâti à sauvegarder“) darf keinen (Teil-) Abriss, Umbau, eine Nutzungsänderung oder Vergrößerung erfahren, die den historischen, künstlerischen oder ästhetischen Charakter stören resp. die Volumetrie oder den architektonischen Charakter verändern; einzig, wenn nachgewiesene Sicherheitserfordernisse gegeben sind.
- 6.6.2 Sämtliche Maßnahmen an einem geschützten Gebäude müssen darauf bedacht sein, die Erhaltung zu wahren und die äußeren architekturellen Elemente in Wert zu setzen.

Die äußeren Elemente sind:

- der Rhythmus zwischen Flächen und Öffnungen,
 - die Form und Elemente des Daches,
 - die Größen, Formen und Positionen von Öffnungen,
 - das Profil,
 - dekorative Elemente, die charakteristisch für das Gebäude sind,
 - traditionell verwendete Materialien,
 - traditionell verwendete Verkleidungen und Farben.
- 6.6.3 Vorlaufend zu einer Baugenehmigung ist ein Inventar zu den identitätsgebenden Architekturelementen der Gebäudehülle zu erstellen.

6.7. Dächer (Formes, pentes et orientations des toitures)

- 6.7.1 Haupt und Nebengebäude dürfen ausschließlich mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 6.7.2 Die Dächer der Haupt-, Nebengebäude sind flächig zu begrünen.

- 6.7.3 Die durch die Etage en retrait entstehenden Dachflächen der jeweils darunter liegenden Etagen dürfen als Terrasse genutzt werden, sofern sie mit einem geeigneten Retentionsbelag (Retentionsboxen) ausgeführt werden.
- 6.7.4 Im Bereich des Staffelgeschosses dürfen – über den Gabarit herausragende - Vorkehrungen zur Verschattung der Dachterrasse installiert werden, soweit sie nicht im Widerspruch zur Regenwasserrückhaltung stehen. Dabei ist eine einheitliche Gesamtlösung zu realisieren.
- 6.7.5 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Kamine oder Abluftrohre auf bis zu 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses um bis zu 2,0 m überschritten werden. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurück zu setzen.
- 6.7.6 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig, sofern von ihnen keine Blendwirkungen zu erwarten sind.
- 6.7.7 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind mit einem Abstand von 2,0 m auf die Flucht der Hauptfassade und einem Abstand von 1,0 m auf die seitliche und rückwärtige Flucht der Bebauung zu errichten.
- 6.7.8 Auf Flachdächern installierte Solarpaneele dürfen maximal 1,0 m über die Oberkante des fertigen Daches herausragen.
- 6.7.9 Für die Bauerstuf sind die Regelungen unter 6.6 anzuwenden.

6.8. Ästhetik

- 6.8.1 Die dem Platz zugewandten Gebäudeteile des U-Blocks und des L-Blocks sollen zur Belebung des Quartieres beitragen. In den Erdgeschossen sind mind. 40 % der Fassadenlänge für Nutzungen vorzusehen, die für die Öffentlichkeit zugänglich und / oder sichtbar sind wie bspw.:

- Einzelhandel
- « Showrooms »
- Gastronomie
- Dienstleistungen mit Publikumsverkehr
- Öffentliche Einrichtungen
- Kultureinrichtungen
- Sport, Freizeit, Wellness.

- 6.8.2 Die Fassaden – insbesonde des L-Blocks parallel zum Parkhaus – sind vertikal zu gliedern; dazu sind die vertikalen Elemente der Fassaden schmaler wie hoch auszubilden. In Abhängigkeit von der Eigenart des Gebäudes sind die Gliederungselemente variabel zu definieren. Die Ausbildung der Gebäudeöffnungen soll die Vertikalität unterstützen.
- 6.8.3 Der L-Block darf im Bereich der rückwärtigen Strasse (Erdgeschoss) keine Blindfassaden aufweisen.
- 6.8.4 Der nordwestlich das Projektgebiet begrenzende Freiraum ist durch gestalterische Maßnahmen der öffentlichen Flächen (bspw. Beleuchtung, Begrünung) wie ggf. der Fassaden einem qualitätvollen Quartiersstraßenraum zu entwickeln.
- 6.8.5 Glänzende Fassadenverkleidungen, Fassaden von denen Blendwirkungen ausgehen, nicht-typische Materialien und Materialien deren Farbe und Typ, die Ästhetik des Standortes stören, sind verboten.
- 6.8.6 Schilder oder vergleichbare Installationen, die negativ auf das Ortsbild wirken sind verboten. Gleiches gilt für die Beleuchtung von Schildern oder vergleichbaren Installationen: sie dürfen nicht pompös und übertrieben sein. Schilder dürfen weder eine blinkende Lichtquelle aufweisen noch eine bewegte oder variierende Anzeige, ausser Temperatur- und Uhrzeit.

6.9. *Parkplätze (emplacements de stationnement et accès carrossables)*

- 6.9.1 Die privaten Stellplätze für PKW sind entsprechend Stellplatzschlüssel der Partie écrite des PAG ausschliesslich in der Tiefgarage unterzubringen.
- 6.9.2 Für Fahrräder und sonstige nicht-motorisierte Geh- und Fahrhilfen der Anwohner und Beschäftigten (bspw. Trotinetten, Rollatoren) ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in einem verschliessbaren Raum z.B. im Keller oder im Erdgeschoss vorzusehen.
- 6.9.3 Für das gesamte Projekt ist eine einzige, zusammenhängende Tiefgarage vorzusehen. Der Bereich der Ein- und Ausfahrt ist in der partie graphique gekennzeichnet. Die Ausgestaltung der Auf- / Abfahrten der Tiefgarage müssen der Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum Rechnung tragen.
- 6.9.4 Die Zu- und Abfahrtsrampen der Tiefgarage dürfen eine Neigung von 15 % (gemessen in der Achse der Rampe) nicht überschreiten.

6.9.5 Die Seitenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu gestalten.

6.9.6 Die vom Verkehrslärm der Zu- und Abfahrtsrampen der Tiefgaragen betroffenen Wohnraumfenster sind mit entsprechend geeigneten Schallschutzfenstern zu versehen.

6.10. Versiegelbare Flächen (surface du scellement du sol)

6.10.1 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d' emprise au sol“) sowie befestigte Aussenanlagen wie Wege, Zufahrten, Terrassen versiegelte Fläche des Grundstückes darf die lotbezogene, in den Cartouchen der partie graphique angegebene, „surface du scellement du sol“ nicht überschreiten.

6.11. Private Freiflächen (Espaces verts privés)

6.11.1 Die Innenhöfe von U- und L-Block dürfen bis auf notwendige Zuwegungen und private Terrassen nicht versiegelt werden. Der grüngestalterisch anzulegende Teil muss 45 % betragen. Gesamtflächig ist ein leistungsfähiges Versickerungs- und Rückhaltesystem für Regenwasser einzubauen.

6.12. Strassen, Wege, Plätze (voie et surface de circulation)

6.12.1 Die Ausgestaltung der Strassen, Wege und Plätze wird im Rahmen der Ausführungsplanung des PAP's ausdifferenziert.

6.13. Öffentliche Freiflächen (Espaces verts publics)

6.13.1 Der Platzbereich ist – unabhängig von den Besitzverhältnissen – als Einheit zu gestalten.

6.13.2 Notwendige offene Regenwasserretentionbereiche sind gestalterisch in das Konzept zu integrieren.

6.13.3 10 % der Platzfläche sind zu begrünen und / oder für hydrologische Funktionen zu nutzen und zu gestalten. Dabei sind spezifische Konditionen und Notwendigkeiten der Platznutzung hinsichtlich Rettungswegen, Lieferverkehren, Platznutzungsvorstellungen etc. in Betracht zu ziehen.

6.13.4 Die in der Partie graphique dargestellte Fläche zugunsten einer offenen Retention ist à titre indicatif und kann in Form, Standort, Fläche etc. den spezifischen Anforderungen angepasst werden.

6.14. Servitude de passage

- 6.14.1 Die Platzfläche, die unterbaut ist und in Privathand verbleibt, wird durch eine Servitude de Passage für die Öffentlichkeit gesichert.
- 6.14.2 Im Detail werden Unterhalt, Reinigung etc. im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.

6.15. Retentionsbecken

- 6.15.1 Das im Gebiet anfallende Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes aufzufangen und zwischenzuspeichern. Die in der Partie graphique dargestellten Flächen für offene Retentionen sind geeignete Flächen in ihrer maximalen Ausdehnung. Der Integration der Retentionen in das urbane Umfeld ist eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken; die Retentionen müssen regelmässig unterhalten werden. In Absprache mit der Administration de la Gestion de l'Eau darf ein Anteil des anfallenden Regenwassers der Retention des Pôle d'échange multimodal zugeführt und zurückgehalten werden. Die diesbezüglichen Bedingungen sowie die Detaillierung sämtlicher für die Regenwasserableitung und Retentionen relevanter Vorkehrungen wird entsprechend den Auflagen der Administration de Gestion de l'Eau im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben und im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.
- 6.15.2 Die Einstauhöhe für offene Retentionen darf max. 0.5 m betragen.
- 6.16. An die Gemeinde abzutretende Flächen (Fonds destinés à être cédés au domaine public)**
- 6.16.1 Im Rahmen des PAP werden 8,08 % der Fläche - entsprechend Darstellung in der partie graphique –an die Gemeinde Ettelbrück abgetreten.

Ettelbruck, le 03.07.2019
Version modifié 29.01.20

Miriam Prosch

—
JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS
—
JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS
—