



DIANE HEIREND
ARCHITECTURE & URBANISME



**PLAN D' AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER**

« Altersgerechtes Wohnen in der rue des Remparts »

Commune de Grevenmacher, Section A

**SCHRIFTLICHER TEIL
+ Anhang 1
Endfassung 01.12.2015**

Référence: dy350 / 43C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26 nov 2016
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

18 decembre 2015
ordre du jour 8
Le conseil communal,

Maître d'ouvrage:

Eifel-Haus Luxembourg S.A.
10, avenue de la Faïencerie
L-1510 Luxembourg



Sommaire

a. les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent	3
b. la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots	3
c. les interfaces avec le milieu environnant	3
d. la densité différenciée par îlots	6
e. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier	6
f. les prescriptions dimensionnelles sommaires	6
h. un concept de circulation (motorisé et non motorisé) avec un concept de stationnement.....	6
i. le gabarit et le statut des voies collectrices et de desserte	7
j. les caractéristiques et la configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun	7
k. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires.....	7
l. un concept de transport en commun	7
m. les caractéristiques et la configuration des espaces publics	7
n. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.....	7

a. les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent

Der Geltungsbereich des PAP 'Altersgerechtes Wohnen in der rue des Remparts' umfasst die Parzellen 893 / 9327, 893 / 9328, 893 / 9329 und 893 / 9330, Section A de Grevenmacher (Los 3) und die Parzellen 893 / 9331, 893 / 9332, 893 / 9333, 893 / 9334 und 893 / 9286, Section A de Grevenmacher (Lot 2).

Dieser PAP ersetzt für diese Parzellen den genehmigten PAP, Referenz 14469/43C, unterschrieben vom Ministère de l'Intérieur am 12. Mai 2005.

b. la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots

Die Grundstücke befinden sich am nördlichen Rand der Altstadt von Grevenmacher. Sie werden umschlossen von der Rue des Tanneurs, der Rue des Remparts und der Rouderbach. Im Süden grenzen sie an ein Nachbargrundstück mit bestehender Bebauung.

Dieser PAP soll die vorgesehenen vier Einfamilienhäuser (PAP réf. 14469/43C du 12.05.2005) ersetzen durch ein Gebäude, auf nur einem gemeinsamen Grundstück, welches sieben altersgerechte Wohnungen enthält, und somit die Bebauung entlang der rue des Remparts ergänzt.

Das Grundstück weist mehrere Niveausprünge auf, und wird durch den Rouderbach in einen nordöstlichen und einen süd-westlichen Bereich geteilt.

Mit der vorgesehenen neuen Bebauung entlang der rue des Remparts soll die bestehende Begrenzungsmauer aktiv in einen spannungsreichen, qualitätsvollen, zeitgenössischen städtischen Straßenraum gegenüber dem Altersheim "H.P.P.A. Grevenmacher" eingebunden werden. Das neue Gebäude wird die Flucht der Mauer aufnehmen und die Ecke rue des Tanneurs und rue des Remparts urbanistisch ausformen. Im Innern der Gesamt-PAP Bebauung hingegen entsteht durch die gewählte Anordnung eine ruhige Hofsituation um die Rouderbach die zum Verweilen einlädt.

c. les interfaces avec le milieu environnant

Im Bereich der Uferzone ist vorgesehen, diese zu renaturieren und durch eine landschaftliche Abtreppung mit Uferbepflanzung den Bezug zum Bachlauf herzustellen. Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser, sowie das Regenwasser des Daches, werden direkt in den Bachlauf eingeleitet.

Ein Steg überbrückt den Rouderbach und schafft eine fußläufige Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen des Grundstücks. Damit ist eine Verbindung geschaffen zu den Losen 1 und 2 sowie der Zugang zu der Tiefgarage welche sich auf der gegenüberliegenden Seite des Baches befindet.

▪ Fassade

◦ Gliederung

Die für die Altstadt typische verputzte Lochfassade ist aufzunehmen. Eine vertikale Gliederung soll den Bezug zum Bestand herstellen.

Die Fensteröffnungen sollen nicht axial übereinander angeordnet sein.

◦ Material und Farbe

Die sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder solchem auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht. Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

◦ Fenster

Kunststofffenster sind nicht zulässig.

Es sind ausschließlich senkrecht stehende Formate zulässig.

- o Werbeanlagen

Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Werbeanlagen müssen konform zu der bestehenden Gesetzgebung sein (Règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss, de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux). Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Blinklichter, laufende Schriftbänder, sowie in Stufen schaltbare Anlagen sind verboten. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie können verboten werden wenn sie das Ortsbild beeinträchtigen.

- o Markisen, Jalousien, Jalousetten, Rolläden

Markisen sind nur hofseitig zulässig. Markisen sind nur zulässig, wenn sie nicht in grellen Farben sowie ohne Aufschriften ausgeführt werden und sich unter Berücksichtigung von Anordnung und Größe der Öffnungen harmonisch in die Fassaden einfügen.

Markisen unterliegen der Genehmigung der Eigentümergemeinschaft.

- o Vorsprünge und Balkone

Bei den beiden Fassade die an öffentliche Straßenräume „rue des Tanneurs“ und „rue des Remparts“ grenzen, sowie auf der Seite der Rampe zum Rouderbach hin, sind keine, über die Baugrenze, auskragenden Vorsprünge oder Balkone zulässig.

An der Fassade zum Rouderbach dürfen auskragende Vorsprünge oder Balkone 1,20m nicht überschreiten.

Die Balkone, der Stieg und der Bürgersteig der „rue des Tanneurs“ zwischen der bestehenden Bebauung und dem neuen Gebäude werden gemäß Geländer Muster (siehe nachfolgende Abbildung) in schmiedeeiserner Form hergestellt. Der definitive Entwurf der Geländer muss vorab mit der Gemeinde Grevenmacher abgesprochen und genehmigt werden.



▪ Dächer

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist im zugehörigen grafischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

Als Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel und Natur- oder Kunstschiefer zulässig. Das Material und die Farbe der Dacheindeckung ist dem Material und der Farbe der umgebenden Bebauung anzupassen.

Dachüberstände größer als 20cm an Ortgang und Traufe sind nicht zugelassen.

Dachgauben sind in der Flucht der Fassade zulässig, jedoch nur an der Rückseite des Gebäudes. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten und die Breite der Einzelgaube darf die der darunterliegenden lichten Fensteröffnung nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

Außenfläche und Eindeckung der Dachgauben sind dem Farbton oder dem Material des Daches anzupassen. Fensterrahmen sind ebenfalls farblich anzupassen.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich in Proportion und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen.

Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachaustritte u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind nur auf Gebäudeflächen zulässig, die im öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten.
Dächausbauten sind nicht zulässig.

d. la densité différenciée par îlots

Die Gesamtfläche des PAP Gelände beträgt 5,3 Ar, davon hat das Los 3, auf dem die 7 altersgerechte Wohnungen geplant sind 4,3 Ar, Los 2 hat eine Fläche von 1 Ar.
Die Wohnungsdichte auf dem PAP Gelände beträgt 132 Einheiten.

e. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier

Der Hauptkörper des neuen Gebäudes orientiert sich an der wiederaufgebauten Stadtmauer. Rechtwinklig zum Hauptkörper entsteht eine Fassade zu der rue des Tanneurs. Das Gebäude wird ein Erdgeschossniveau mit zwei Vollgeschossen, sowie einem Dachgeschoss haben. Es ist vollständig unterkellert.

f. les prescriptions dimensionnelles sommaires

- Abstände des Gebäude zu den Parzellengrenzen

Folgend dem graphischen Teil sind die Abstände festgelegt wie folgt:

- Der Vorderabstand beträgt 0,50 m
- Die Seitenabstände betragen 3m
- Der hintere Mindestabstand beträgt 2,00 m.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

- Höhen des Gebäude

Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern die jeweils ein Walmdach haben. Die Traufhöhe ist 10,33 m. Die Traufhöhe wird in der Mitte des Gebäude zur Strassenachse gemessen.

- Dachform und Neigung

Als Dachformen des Gebäude ist ein schiefergedecktes Satteldach zugelassen.
Die Dachneigungen im Bereich „Rue des Remparts“ dürfen 32° nicht überschreiten.

g. un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé)

Das Gelände des PAP ist umrandet mit einer dicken schwarzen und kontinuierlichen Linie.

Es betrifft alle Katasterparzellen der Lose 2 und 3 :

- Los 2 : n° 893 / 9331, 893 / 9332, 893 / 9333, 893 / 9334 et 893 / 9286 de la Section A de Grevenmacher
- Los 3 : n° 893 / 9327, 893 / 9328, 893 / 9329 und 893 / 9330 de la Section A de Grevenmacher

Die Gesamtfläche von 532,11 m² teilt sich wie folgt auf :

- private Flächen : ± 429,09 m² (80%)
- öffentliche Flächen : ± 106,01 m² (20%)

Die privaten Flächen befinden sich im Los 3 welches die 7 Wohneinheiten beinhaltet.

Die öffentlichen Flächen befinden sich im Los 2. Sie sind mit einer Schraffur mit schwarzen Punkten im graphischen Teil angedeutet.

h. un concept de circulation (motorisé et non motorisé) avec un concept de stationnement

Für die nachfolgenden Nutzungen müssen folgende Stellplätze laut Artikel 37a Punkt 1 des kommunalen Bautenreglementes (Band III) nachgewiesen werden:

1 Stellplatz pro Wohnung, für Gebäude mit Altenwohnungen, also für die sieben Wohnungen mindestens 7 Stellplätze für Fahrzeuge. Diese Stellplätze waren schon in der Tiefgarage des Lot 1 des PAP (Referenz 14489/43 C) vom 12. Mai 2005 vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich in der rue Ste.Catherine.

j. le gabarit et le statut des voies collectrices et de desserte

Die Erschließung des im PAP 'Altersgerechtes Wohnen in der rue des Remparts' erfassten Grundstücks erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz.

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück hat folgende Zugänge:

- Rue des Remparts: der Zugang erfolgt von der Straße aus über eine gemeinsamen Hoffläche die durch den Rücksprung des Erdgeschosses und der Begrenzungsmauer festgelegt wird
- Seitlich, zum bestehenden Nachbargebäude in der rue des Remparts, führt eine Rollstuhlgerichte Rampe zum Rouderbach und Innenhof
- ein Fußweg und Steg über den Rouderbach verbindet das neue Wohnhaus mit den Zugängen zu den Garagengeschossen

k. les caractéristiques et la configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun

Die Erschließung des im PAP 'Altersgerechtes Wohnen in der rue des Remparts' erfassten Grundstücks erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz.

l. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires

-

m. un concept de transport en commun

-

n. les caractéristiques et la configuration des espaces publics

-

o. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier

Der nun eingefasste Innenhof vom PAP gliedert sich in befestigte Erschließungswege und nicht befestigte Grünflächen bis hin zu einer überschwemmbar Uferbepflanzung des Rouderbaches. Die Gestaltung mit Bäumen, Pflanzfeldern und Rasenflächen soll zum Verweilen einladen und der gemeinschaftlichen Nutzung der Anwohner dienen.

Ein neuer Steg verbindet die beiden Teile des gemeinsamen Innenhofes, über den Rouderbach hinweg, und erlaubt den Zugang zur Tiefgarage für die BewohnerInnen der neuen altersgerechten Wohnungen.

p. Anfrage der Gemeinde

Die im Bereich PAP 'Altersgerechtes Wohnen in der rue des Remparts' befindlichen privaten Grünflächen werden von der Eigentümergemeinschaft unterhalten.

Maître d'ouvrage:

Elfel-Haus Luxembourg S.A.

10, avenue de la Faïencerie

L-1510 Luxembourg

Téléphone : +352 48 51 77 - 1

Télécopie : +352 40 42 50

Date et signature :



Maître d'oeuvre :

DIANE HEIREND architecture & urbanisme

15, rue Dicks

L-1417 Luxembourg

Téléphone : + 352 48 57 87-1

Télécopie : + 352 29 59 07

Date et signature :

14/12/15 