

**RAPPORT JUSTIFICATIF***Plan d'aménagement particulier (PAP)***NIEDESCHTWIES A TUNTANGE**

Luxemburg; August 2010

**Austraggeber:****HOCHTIEF Luxembourg**

4, Rue de Neuerburg

L-2215 Luxembourg

Tél.: 42 66 30-1 Fax: 42 66 70

**Bearbeiter:****ROMAIN SCHMIZ**  
architectes & urbanistes**ROMAIN SCHMIZ**

16, avenue Gaston Diderich

L - 1420 Luxembourg

Tél.: 44 17 10 Fax: 44 17 10 60

<b>1. Einleitung</b>	
1.1 Allgemeines	3
<b>2. Begründung („Rapport Justificatif“)</b>	
2.1 Lage des Projektes im Raum	5
2.2 Motivation und Gegenstand der Planung	7
2.3 Plangebiet	8
2.4 Nationaler und kommunaler Kontext	10
2.4.1 Nationale Rahmenbedingungen durch das Programme Directeur	10
2.4.2 Allgemeine kommunale raumplanerische Vorgaben	11
2.5 Sozio-demografische Entwicklung	12
2.5.1 Bevölkerungsentwicklung	12
2.5.2 Bevölkerungsdichte	12
2.6 Sozio-ökonomische Entwicklung	13
2.6.1 Anzahl der ansässigen Betriebe und deren Beschäftigtenzahl	13
2.6.2 Beschäftigungsentwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Tuntange	13
2.7 Infrastrukturen (Schule/Kultur/Sport/Freizeit)	14
2.8 Verkehrsnetz	15
2.8.1 Straßennetz	15
2.8.2 Öffentlicher Transport	16
2.8.3 Fuß- und Radwege	19
2.8.4 Erschließung des Grundstücks	21
2.8.5 Parkplätze	22
2.9 Technische Infrastruktur	22
2.9.1 Trinkwasserversorgung	22
2.9.2 Abwasser	22
2.9.3 Energieversorgung und Telekommunikation	22
2.10 Baustruktur	23
2.11 Grünstruktur und Topografie	24
<b>3. Begründung des Teilbebauungsplans (PAP) / „Partie écrite“</b>	
3.1 Festsetzungen laut des bestehenden PAG	26
3.2 Flächenverteilung	35
<b>4. Partie écrite</b>	
Partie écrite	36
<b>5. Anhang</b>	
Anhang	36

## 1. Einleitung

### 1.1 Allgemeines

Der vorliegende Teilbebauungsplan / „Plan d'aménagement particulier“ (PAP) wurde auf Initiative des Unternehmens HOCHTIEF S.A. entwickelt. Bezüglich des Projekts besteht ein Mandat zwischen dem Unternehmen HOCHTIEF S.A. und der Familie Flammant, welches eine Verkaufsabsichtserklärung enthält und die Übertragung der betreffenden Grundstücke garantiert.

Die Begründung („rapport justificatif“) basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune“.

Der Rapport justificatif stellt dar, in welcher Art und mit welchen Mitteln der PAP die Ziele und Grundsätze des Programme Directeur und des PAG präzisiert und umsetzt.

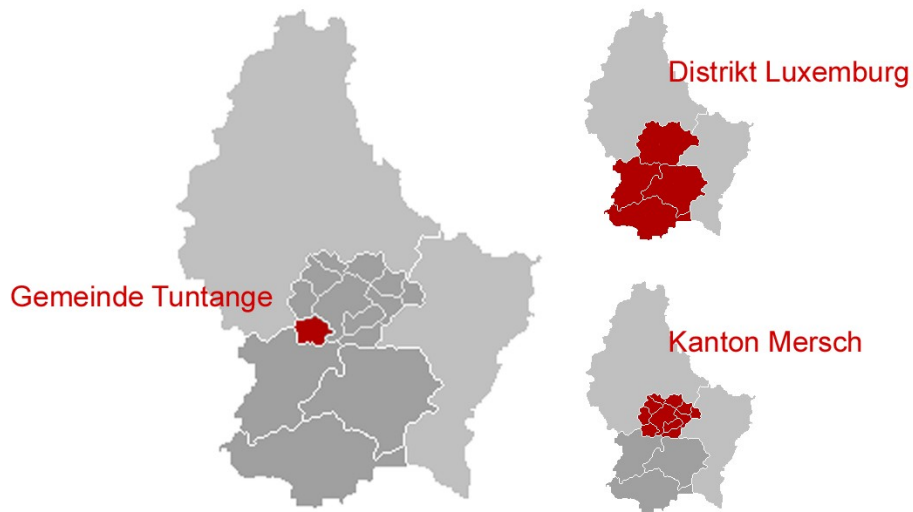
### Inhalt des Rapport justificatif

Die Bestandsanalyse beschreibt den aktuellen Zustand und das Umfeld sowie das Entwicklungspotenzial des betreffenden Gebietes. Dazu gehört u. A. die Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Prinzipien des Programme Directeur, wie auch der Vorgaben des PAG.

Die ganze Bewertung basiert auf einer detaillierten Analyse des gesamten Handlungsbereichs und versucht damit die etwaige negative Auswirkungen des Projektes zu reduzieren und positive Aspekte zu stärken.

## 2. Begründung („Rapport Justificatif“)

## 2.1 Lage des Projektes im Raum



Mit ihrer zentralen Lage im Landesinneren befindet sich die Gemeinde Tuntange im südlichen Bereich des Kantons Mersch, lediglich 16 Kilometer nordwestlich der Hauptstadt Luxemburg und somit im gleichnamigen Distrikt und laut IVL im Planungsgebiet Centre-Nord.

Die Gemeinde umfasst 1.874 ha (0,72% der Landesfläche) und beherbergt 1.150 Einwohner in 420 Haushalten.

Diese verteilen sich, neben der Ortschaft Tuntange selbst auf die Ortschaften Ansembourg, Bour, Hollenfels, Marienthal und Marienthalerhof.



Tuntange



Ansembourg - Village



Ansembourg - Vieux Château



Marienthal



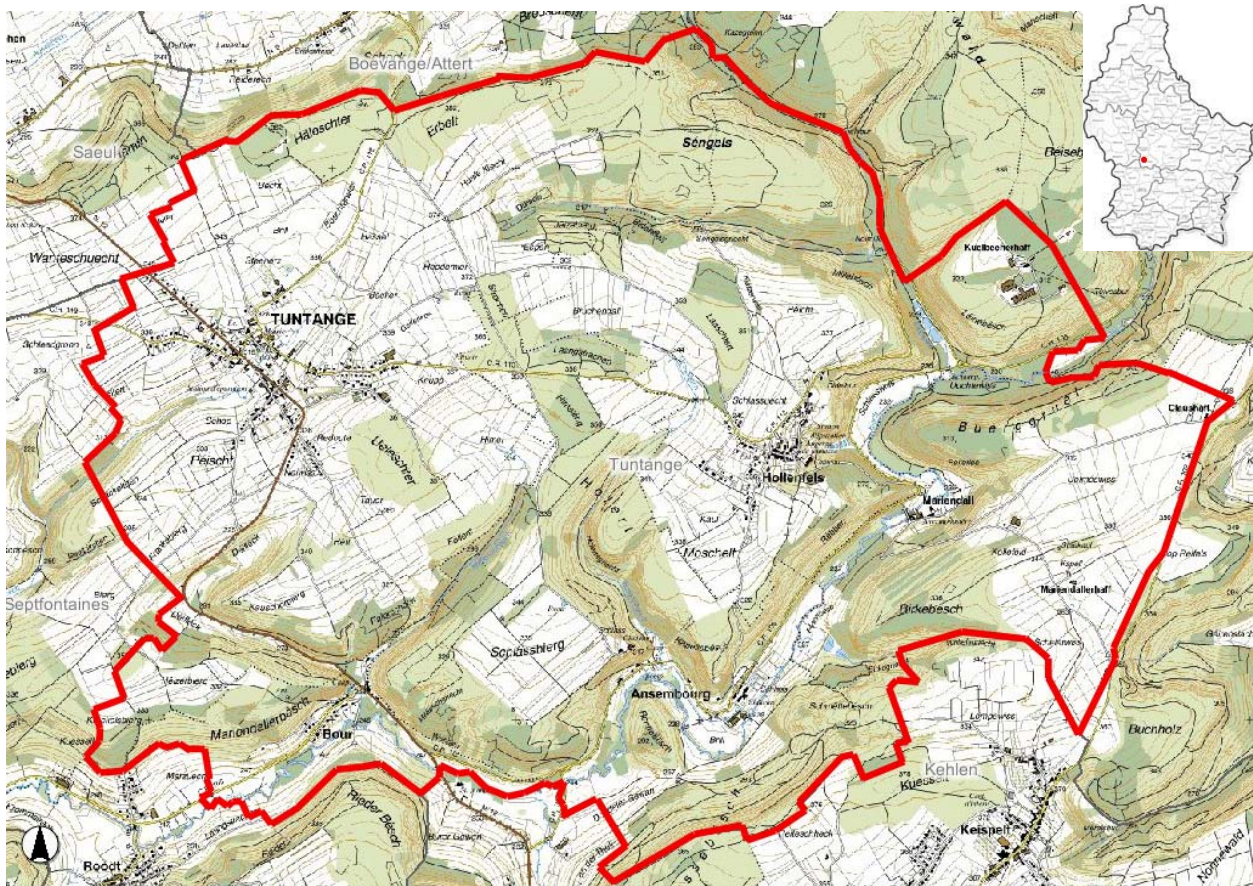
Bour



Hollenfels

Eigene Darstellung;  
Quelle Fotos: [www.luxalbum.com](http://www.luxalbum.com)





Gemeindegebiet – Tuntange



Quelle: [www.septchateaux.lu](http://www.septchateaux.lu)

Die Gemeinde Tuntange durchzieht das Eischtal, auch „Tal der Sieben Schlösser“ genannt. Die zum Teil aufwändig restaurierten Burgen und Schlösser dieser Region bilden, unweit der Hauptstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten, eine weitere touristische Attraktion des Landes.



Quelle: [www.ont.lu](http://www.ont.lu); Schloss Ansembourg

Neben den Chemin Repris 105, 112 und 113, wird das Gemeindegebiet von der Nationalstrasse N12 durchzogen, welche sich in Saeul, unmittelbar nördlich der Gemeindegrenzen mit der Nationalstrasse N8 kreuzt. Über Saeul und die N8 erreicht man nach 8 Kilometer Mersch und somit die A7, welche einen Teil der Nord-Süd-Achse Luxemburgs darstellt. Durch die Nähe zur Hauptstadt ist die Gemeinde aber auch gut in das sonstige nationale Straßennetz eingebunden.



## 2.2 Motivation und Gegenstand der Planung



Der Bebauungsplan (PAP) „Niedeschtwies à Tuntange“ sieht vor, auf einer im Ortsgefüge relativ zentral gelegenen Fläche von 4.610m<sup>2</sup>, insgesamt 11 Wohnhäuser, sowie 2 Garagen zu errichten. Hierzu ist das Vorhaben in zwei Realisierungsphasen gegliedert.

Die 13 Lose sollen sich entlang einer knapp 100m langen Stichstraße gruppieren, welche an die Rue de Greisch angeschlossen ist.

Durch die Lage unweit der Ortsmitte wird eine Realisierung des Projekts, eine Verdichtung im baulichen Bestand zur Folge haben. Dies steht im direkten Einklang mit den Entwicklungszielen und Handlungsfeldern welche das IVL zur Entwicklung der ländlichen Regionen des Großherzogtums definiert. Ferner wird durch die Konzentration und Verdichtung in den zentralen Bereichen der Ortschaft die gestalterische Wirkung der Ortsmitte betont.

Die Gemeinde Tuntange hat eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 Personen. Legt man diesen Wert zugrunde würde eine Realisierung des Projekts einen Zuwachs von 29,7 Personen bedeuten.

## 2.3 Plangebiet



Obgleich am südlichen Ortsrand gelegen, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der zentralen Siedlungsbereiche der Ortschaft. Tuntange zeichnet sich jedoch größtenteils durch eine sehr lockere Bebauung aus, welche sich entlang der Ausfallstraßen tentakelartig fortsetzt und somit ein sehr disperses Siedlungsbild zur Folge hat.

Neben einer entsprechenden Gestaltung, fehlt es in Tuntange an dem baulichen „Gewicht“ eine erlebbare Ortsmitte zu definieren.

Das Plangebiet ist größtenteils Freifläche und grenzt an den baulichen Bestand südlich der CR112 (Rue de Greisch), nahe der Kreuzung mit der N12 (Rue de Luxembourg).

Die Grundstücke die vom PAP erfasst werden befinden sich zum Großteil in privatem Besitz. Es besteht bereits eine Verkaufsabsichtserklärung zwischen den Eigentümern und dem Unternehmen HOCHTIEF S.A.

Durch das Areal zieht sich außerdem ein Fußweg. Dieser befindet sich in öffentlicher Hand.





Quelle: [www.schleich.lu](http://www.schleich.lu); modifiziert



Quelle: [www.schleich.lu](http://www.schleich.lu); modifiziert

## 2.4 Nationaler und kommunaler Kontext

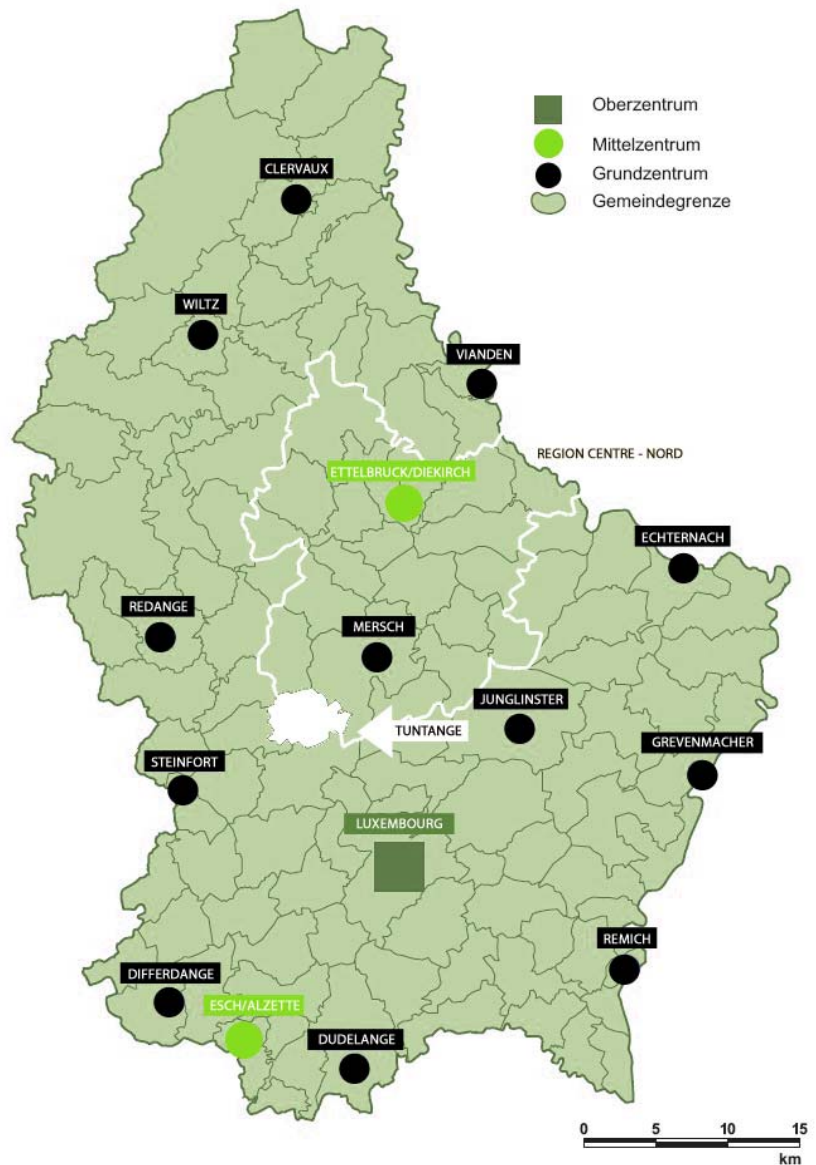
### 2.4.1 Nationale Rahmenbedingungen durch das Programme Directeur

Im Rahmen des Programme Directeur 2003 unter der Leitung der Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (DATUR) wurden generelle, landesplanerische Ziele aufgestellt, die von den Gemeinden umzusetzen sind. Ein Großteil dieser Ziele ist nationaler und regionaler Natur.

Die Gemeinde Tuntange liegt in der Planungsregion Centre-Nord. Ferner liegt die Gemeinde laut Programme Directeur 2003 im Espace Rurbain. Dieser Raum bezeichnet den Übergang zwischen Raum mit urbanistischen Dominanten und dem ländlichen Raum mit gutem Zugang zum allgemeinen städtischen Raum. Die Gemeinde Tuntange liegt hier im Einzugsbereich der drei Grundzentren Redange, Steinfort und Mersch. Ferner befindet sie sich in der unmittelbaren Nähe des Agglomerationsraums der Stadt Luxemburg, welche aus landesplanerischer Sicht das nationale Oberzentrum darstellt.

Jedoch ist die Entfernung zu den Städten Diekirch und Ettelbrück, also der Region Nordstadt, mit 20 km auch noch innerhalb des Einzugsbereichs. In der Region Nordstadt soll, neben der Stadt Luxemburg und Esch-sur-Alzette der dritte große Entwicklungspol des Großherzogtums entstehen. Große Teile der arbeitenden Bevölkerung der Gemeinde sind im verdichteten Raum tätig. Der Prozentsatz an Erwerbstätigen ist im landwirtschaftlichen Bereich weniger hoch als im ländlichen Raum. Wenn auch viele Eigenschaften aus dem ländlichen Raum vorhanden sind, sind doch einige Elemente die für den städtischen Lebensraum spezifisch sind, dort ebenfalls entwickelt.

Aufgrund der Distanz zum Agglomerationsraum Luxemburgs fällt die Gemeinde Tuntange in ein Gebiet, welches im Rahmen des IVL als ländlicher Raum klassifiziert wird und für das eigene Entwicklungsziele und Handlungsfelder definiert werden:





*Die ländlich geprägten Regionen sollen zu räumlichen Einheiten mit eigener Identität, hoher Lebensqualität und eigenständiger Funktionsausweisung entwickelt werden. Die wesentlichen Handlungsfelder in diesen Regionen sind ein maßvoller Einwohnerzuwachs durch Eigenentwicklung der Gemeinden, die Stärkung der regionalen Zentren durch gezielte Förderung der Infrastruktur und die qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch Diversifizierung.*

*Eigenentwicklung bedeutet, dass die Gemeinde nicht durch Zuzug von außen vorrangig quantitativ wachsen, sondern ihr Angebot für die bereits vorhandene Bevölkerung und deren Nachkommen sowie zur Nutzung des bereits vorhandenen Gebäudebestands durch qualitatives Wachstum optimieren soll. (...) Eine landschaftsschonende Siedlungsentwicklung, sowie die Schaffung eines ausgewogenen Angebotes an sozialer Infrastruktur, sollen über modellhafte Projekte, z.B. die Umnutzung von ehemaligen Bauernhöfen zu Wohnzwecken, initiiert werden.*

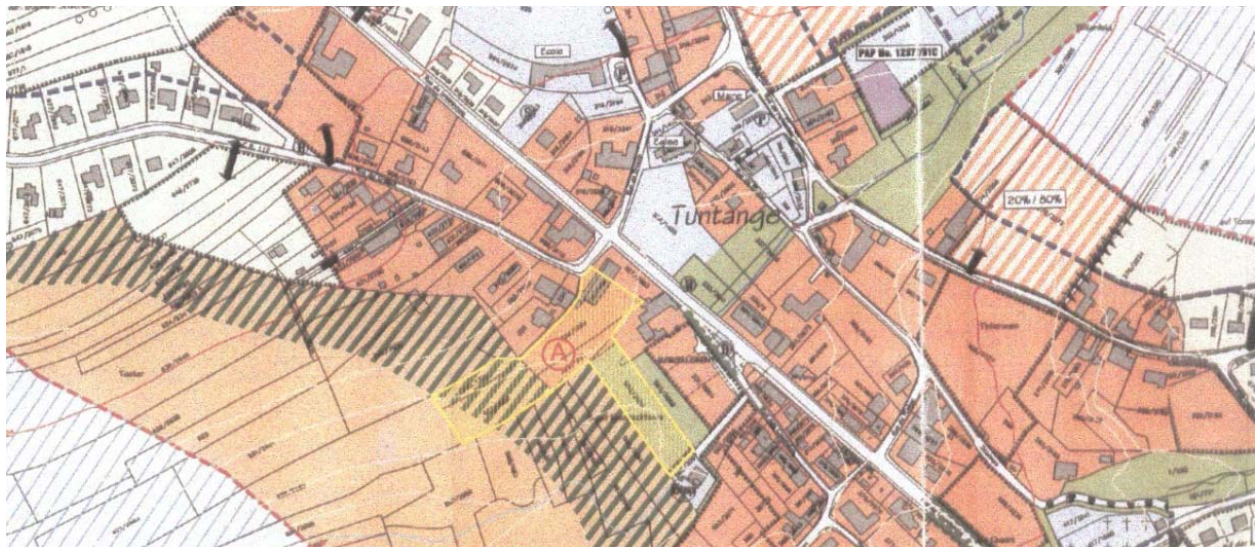
(IVL 2003)

#### Konformität

Das eingereichte PAP entspricht den allgemeinen Richtlinien der Landesplanung auf regionalem Niveau. Durch den behutsamen Umgang mit Bauland, d.h. dem Konzept der Innenverdichtung folgend, entspricht das PAP ebenfalls dem Kriterium der Nachhaltigkeit.

#### 2.4.2 Allgemeine kommunale raumplanerische Vorgaben

Der gültige PAG der Gemeinde Tuntange weist die vom vorliegenden PAP berührten Grundstücke als zone mixte à caractère rural aus.



Quelle: PAG Tuntange, 2004 - modifiziert

Ferner sind die geltenden Bestimmungen im schriftlichen Teil des aktuellen PAG geregelt. (Siehe: 3.1 Festsetzungen laut des bestehenden PAG)



## 2.5 Sozio-demografische Entwicklung

### 2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

	1961	1971	1982	1990	1998	1999	2000	2001	2002
Gemeinde Tuntange	616	568	626	770	898	914	970	1.010	1.034
Kanton Mersch	12.109	13.814	16.546	18.840	22.017	22.285	22.660	22.987	23.570
GDL	252.987	349.188	285.682	378.400	423.429	428.970	435.479	441.092	444.050

Gesamt-Bevölkerungsentwicklung (absolut) der Gemeinde Tuntange, des Kantons Mersch und des Großherzogtums Luxemburg von 1961 bis 2002. Quelle: Statoc 2003/2006

Mit einer Ausnahme in den 60er Jahren stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde in den vergangenen 50 Jahren beständig an und liegt gegenwärtig bei 1.150 Einwohnern.

Sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch das Wanderungssaldo sind seit den 90er Jahren vorwiegend im positiven Zahlenbereich. Das heißt vorwiegend ist die Zuwanderung höher als die Abwanderung und die Geburtenrate größer als die Sterberate.

Auch für die Zukunft ist ein Bevölkerungsanstieg zu erwarten, der laut IVL alle Regionen des Großherzogtums, betreffen wird.

### 2.5.2 Bevölkerungsdichte

Mit einer Bevölkerungsdichte von 55,2 Einwohner/km<sup>2</sup> liegt die Gemeinde Tuntange deutlich unter dem nationalen Durchschnitt von 171,7 Einwohner/km<sup>2</sup> und ist auch innerhalb des Kantons Mersch (Ø105,3), vor Fischbach (31,7) und Nommern (44,4) eine der am dünnsten besiedelsten Gemeinden.

### Auswirkungen

Die Gemeinde Tuntange und damit der gleichnamige Ort verzeichnen in den vergangenen Jahrzehnten ein stetiges Wachstum.

Durch die gute Anbindung an die Stadt Luxemburg, sowie das regionale Zentrum Mersch, erweist sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort, der durch seine ländliche Umgebung darüber hinaus einen hohen Erholungsfaktor besitzt.

Bei der zukünftigen Entwicklung sind hierbei die Siedlungspolitischen Vorgaben des IVL und des Programme Directeur zu beachten, die für die Gemeinde Einwohnerzuwachs durch Eigenentwicklung festlegen. Im Hinblick auf die ortsbildprägende disperse Bebauungsstruktur gilt bei der Schaffung neuen Wohnraums ferner der planerischen Grundsatz - Innenentwicklung vor Außenerweiterung -.

Da sich das Projektgebiet des PAP im Kerngebiet des Siedlungsbereichs der Ortschaft Tuntange befindet wird durch die Realisierung eine angemessene Verdichtung gefördert, die sowohl unter gestalterischen Gesichtspunkten einer zukünftigen, erlebbaren Ortsmitte zuträglich sein wird, als auch im Hinblick auf die Auslastung der bestehenden und noch entstehenden Infrastrukturen einen positiven Beitrag leistet.

## 2.6 Sozio-ökonomische Entwicklung

### 2.6.1 Anzahl der ansässigen Betriebe und deren Beschäftigtenzahl

Obwohl die Gemeinde Tuntange über relativ wenig ansässiges Gewerbe verfügt, weisen die Beschäftigtenzahlen der Gemeinde im dargestellten Entwicklungsverlauf (1995-2008) stets die günstigsten Werte auf. Sowohl im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt, als auch bei der Gegenüberstellung mit den landesweiten Zahlen.

Anzahl der örtlichen Betriebe und deren Beschäftigte	Land- und Forstwirtschaft		Industrie und Baugewerbe		Handel, KFZ-Betriebe/ Handel, Haushaltswaren		Sonstige Dienstleistungen		Gesamt	
	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte	Betriebe	Beschäftigte
Gemeinde Tuntange	1	-	3	-	14	21	21	28	39	89
Kanton Mersch	59	-	148	-	267	-	496	3594	970	9062
GD Luxemburg	878	1236	3288	65652	7842	38280	18942	164866	30950	270034

Quelle: Staterc 2003

### 2.6.2 Beschäftigungsentwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Tuntange

	1995		
	Beschäftigte	Arbeitslose	Arbeitslosenquote
Gemeinde Tuntange	347	7	1,98%
Kanton Mersch	8961	185	2,02%
GD Luxemburg	158358	5400	3,3%

	2000		
	Beschäftigte	Arbeitslose	Arbeitslosenquote
Gemeinde Tuntange	381	5	1,3%
Kanton Mersch	9355	145	1,53%
GD Luxemburg	197486	9815	4,73%

	2008			1995-2008 Beschäftigtenentwicklung in %
	Beschäftigte	Arbeitslose	Arbeitslosenquote	
Gemeinde Tuntange	498	15	2,92%	+43,5%
Kanton Mersch	11383	526	4,42%	+27%
GD Luxemburg	202203	11496	5,38%	+27,7%

Die Anzahl der Beschäftigten ist in Tuntange von 1995 bis 2008 um gut 43% angestiegen, wobei sich jedoch parallel die Arbeitslosenquote, von 1,98% auf 2,92% verschlechtert hat. Tuntange liegt damit sowohl deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 5,38%, als auch unter dem Durchschnitt im Kanton Mersch von 4,42%. Lediglich die Gemeinden Heffingen (2,38%) Boevange-sur-Attert (2,65%) verfügen über noch niedrigere Werte.

Vergleicht man die Beschäftigtenzahl mit der Entwicklung des Kantons, die zwischen 1995 und 2008 um 27% gestiegen ist, kann man in der Gemeinde Tuntange, mit 43,5%, auch hier ein deutlich stärkeres Wachstum feststellen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der relativ geringen absoluten Werte, die errechneten Prozentangaben, vor allem in der

Qu

direkten Gegenüberstellung mit den deutlich höheren kantonalen und nationalen Zahlen, Gefahr laufen übersteigert interpretiert zu werden.

### **Auswirkungen / geplante Maßnahmen**

Da es sich bei dem Projekt um ein Wohnbauvorhaben geringeren Umfangs handelt, betrifft es die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Tuntange nicht unmittelbar.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an Mersch und somit in den Norden des Landes, sowie an die Hauptstadt und den Süden. Durch die rasche Erreichbarkeit der großen Arbeitsplatzzentren, wird dem Prinzip der kurzen Wege Rechnung getragen, da akzeptable Entfernungen bis zu potenziellen Arbeitsplätzen gewährleistet werden.

## **2.7 Infrastrukturen (Schule/Kultur/Sport/Freizeit)**

Die Gemeinde Tuntange bietet verschiedene Bildungs-, Kultur- und soziale Einrichtungen. Zudem ist eine Vielzahl an Vereinen in der Gemeinde aktiv (wie Sport-, Gesangs-, Jugend-, Kirchen- und Kunstvereine).

Vereine aus der Gemeinde Tuntange:

*Chorale Ste Cécile*

*Parverband Helpert*

*Aischdall Plus*

*Schoulkanner asbl*

*Nordic Walking Äischdall*

*Schoulkanner*

*Elterevereinigung a Léierpersonal*

*Theaterfrënn*

*Syndicat d'Initiative*

*Fräiwëlleg Pompjeeën*

*Club des Jeunes*

*Téintener Wiselen*

*Knuppefrënn*

*Natur- a Vulleschutz*

*Spuerveräin Önner Ons*

*Spuerveräin Hemecht*

*Elterevereinigung*

Quelle: <http://www.tuntange.net>

Legt man statistische Werte zugrunde, würde eine Realisierung des Vorhabens einen Zuwachs von ca. 8 Kindern für den Ort Tuntange ergeben. ( $11 \text{ Lose} \cdot 0,7 \text{ Kinder pro Haushalt} = 7,7$ )

Bei einer Verteilung auf die in Luxemburg gesetzmäßige Schulpflicht von 12 Jahren (4.-16. Lebensjahr), ergibt sich eine zusätzliche Belastung der schulischen Infrastruktur von ca. 0,6 Kindern pro Jahrgang.

Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten des PAP „Niedeschtwies à Tuntange“ sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.



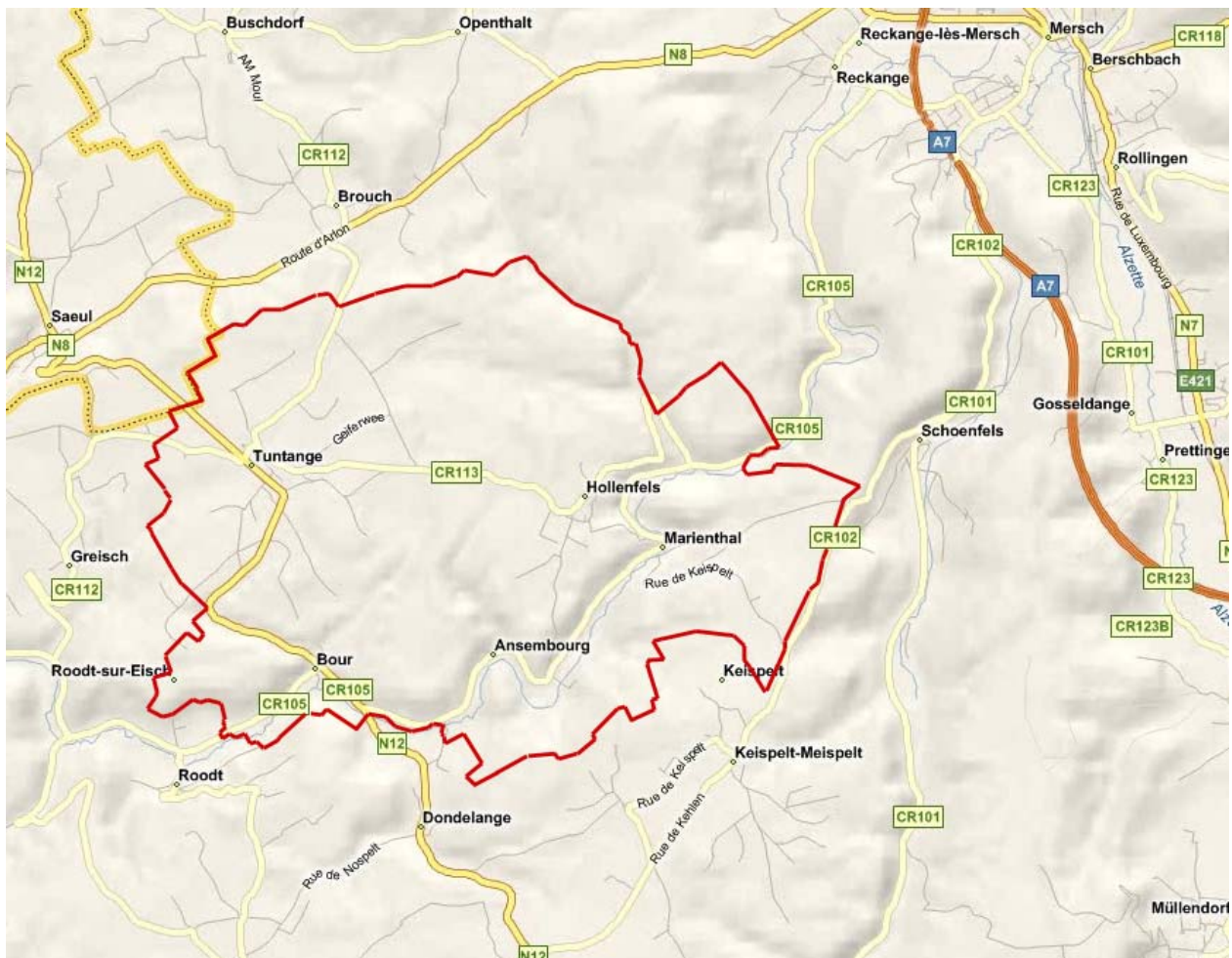
## 2.8 Verkehrsnetz

### 2.8.1 Straßennetz

Das Verkehrswegenetz der Gemeinde Tuntange besteht im Hinblick auf den Individualverkehr aus der Nationalstraßen N12 und den CR («chemins repris») CR112, CR113, sowie der CR105, die entlang der Eisch durch die Gemeinde führt. Außerdem durchquert der Verlauf der CR102 die östliche Gemeindegrenze und stellt somit eine zusätzliche Verbindung Richtung Norden zur A7, bzw. Richtung Süden zur N12 dar.

Für das Gemeindegebiet ist ferner die Nationalstraße N8 von Bedeutung. Sie verläuft unmittelbar nördlich der Gemeindegrenzen und bildet die Verbindung Richtung Mersch und in den Norden des Landes, sowie Richtung Westen nach Arlon (Belgien).

Dazu kommen die Gemeinde- bzw. Gemeindeverbindungsstraßen, samt Feld- und Wirtschaftswegen.



Eigene Darstellung; Hintergrund: [www.bing.com](http://www.bing.com); ohne Maßstab

## 2.8.2 Öffentlicher Transport

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs wird die Gemeinde Tuntange mit Bussen der RGTR versorgt, die primär auf Luxemburg und Mersch ausgerichtet sind. Die Hauptstadt ist mit der Buslinie 265 problemlos innerhalb einer guten halben Stunde zu erreichen, mit der Linie 431 erreicht man Mersch in knapp 20 Minuten. Der Linienbusverkehr hat eine stündliche Taktung, allerdings nur an Werktagen.

	Arrêt	Départ	Arrivée	Trajet
⊙	Redange, Gare		13:50	Bus 265
○	Redange/Attert, Bian	13:51	13:51	
○	Redange, Schleisschen	13:52	13:52	
○	Redange, Solupla	13:52	13:52	
○	Niederpallen, Ditzebierg	13:54	13:54	
○	Niederpallen, Veräinsbau	13:54	13:54	
○	Noerdange, Batzen	13:56	13:56	
○	Noerdange, Post	13:57	13:57	
○	Noerdange, Ale Pompjesbau	13:58	13:58	
○	Rippweiler, Beim Nössert	14:00	14:00	
○	Schwebach, Bréck	14:02	14:02	
○	Saeul, Beim Sand	14:05	14:05	
▶	Tuntange, Duerf	14:09	14:09	
○	Tuntange, Weisserchen	14:10	14:10	
○	Bour	14:13	14:13	
○	Dondelange, Pompstatioun	14:14	14:14	
○	Dondelange/Dondel	14:15	14:15	
○	Kopstal, Bréck	14:20		
○	Kopstal, Kapell	14:21		
○	Bridel, Berk	14:23		
○	Bridel, Flamo	14:24		
○	Bridel, Taverne	14:25		
○	Bridel, Stuff	14:26		
○	Rollingergrund, Roudebierg	14:31		
○	Luxembourg/Centre, Reuter	14:36		
○	Luxembourg/Centre, Royal	14:37		
○	Centre, Rousegaertchen	14:39		
◀	Luxembourg, Gare routière	14:42		

Quelle: [www.mobiliteit.lu](http://www.mobiliteit.lu)

	Arrêt	Départ	Arrivée	Trajet
⊙	Mersch, Gare		13:50	Bus 431
◇	Mersch, Reckenerstrooss	13:52	13:52	
◇	Reckange/Mersch, Beim Bur	13:53	13:53	
◇	Reckange/Mersch, Schoul	13:54	13:54	
◇	Reckange/Mersch, Hunnebourerstr.	13:55	13:55	
◇	Hunnebour	13:58	13:58	
◇	Marienthal	14:01	14:01	
◇	Ansembourg, Kapell	14:03	14:03	
◇	Bour	14:06	14:06	
◇	Tuntange, Weisserchen	14:08	14:08	
▶	Tuntange, Duerf	14:09	14:12	
◇	Tuntange, Knupp	14:13	14:13	
◇	Hollenfels, Schoul	14:16	14:16	
◇	Hollenfels, Vereinsbau	14:17	14:17	
◇	Kuelbecherhaff	14:19	14:19	
◇	Hunnebour	14:21	14:21	
◇	Reckange/Mersch, Hunnebourerstr.	14:24	14:24	
◇	Reckange/Mersch, Schoul	14:25	14:25	
◇	Reckange/Mersch, Beim Bur	14:26	14:26	
◇	Mersch, Reckenerstrooss	14:27	14:27	
◇	Mersch, Stäereplaz	14:28	14:28	
◀	Mersch, Gare	14:29		

www.mobiliteit.lu

Der Schulbusverkehr ist vorwiegend über die Linien 338 und 393 organisiert.

<b>338 Greisch - Tuntange - Mamer - Tuntange - Greisch 338</b> (coursés scolaires)									
No des courses	162	444	558	644			135	541	
Régime de circulation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Remarques	1	1	1			2			
Exploitant	Sales	Sales	Sales	Sales		Sales	Sales		
Greisch-Op der Quaert	7.15								
Tuntange-Duerf	7.19	12.52	15.09	16.52					
Bour	7.23	12.56	15.13	16.56					
Roodt-Bréck	7.25	12.58	15.15	16.58					
Septfontaines-Schoul	7.29	13.02	15.19	17.02					
Koerich-Fuurt	7.36	13.09	15.26	17.09					
Koerich-Gemeng	7.37	13.10	15.27	17.10					
Goebange-Giewel	7.38	13.11	15.28	17.11					
Goetzingen-Kreiz	7.40	13.13	15.30	17.13					
Goetzingen-Kirch	7.41	13.14	15.31	17.14					
Capellen-Klouschter	7.43								
Mamer-Mambra	7.48								
Mamer-Gaaschtbiert	7.50								
Mamer-Lycée	7.53								
Mamer-Lycée								14.30	
Mamer-Gaaschtbiert								14.32	
Mamer-Mambra								14.34	
Capellen-Klouschter								14.39	
Goetzingen-Kirch						6.40		14.42	
Goetzingen-Kreiz						6.41		14.43	
Goebange-Giewel						6.43		14.45	
Koerich-Gemeng						6.44		14.46	
Koerich-Fuurt						6.45		14.47	
Septfontaines-Schoul						6.51		14.53	
Roodt-Bréck						6.55		14.57	
Bour						6.57		14.59	
Tuntange-Duerf						7.01		15.03	
Greisch-Op der Quaert								15.08	

www.mobiliteit.lu



508	<b>Diekirch - Ettelbruck - Tuntange</b>				508
	<i>(coursés scolaires)</i>				
N° des courses	399		515		599
Régime de circulation	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Remarques	1 2		1 2		1 2
Exploitant	Wag		Wag		Wag
Diekirch-Neie Kolléisch	11.58		14.17		15.58
Diekirch-Kluuster	12.01		14.20		16.01
Diekirch-Gare	12.03		14.22		16.03
Ettelbruck-Pensionnat	12.09		14.28		16.09
Ettelbruck-Gare	12.10		14.29		16.10
Ettelbruck-Gare	12.14		14.33		16.14
Colmar-Centre	12.20		14.39		16.20
Colmar-Tire Plant	12.21		14.40		16.21
Bissen-Café Adam	12.25		14.44		16.25
Boevange-Helpert	12.30		14.49		16.30
Boevange-Létschert	12.31		14.50		16.31
Grevenknapp-Riesenhaff	12.33		14.52		16.33
Finsterthal	12.35		14.54		16.35
Buschdorf-Määschhaff	12.38		14.57		16.38
Brouch-Kiirch	12.42		15.01		16.42
Saeul-Raiffeisen	12.45		15.04		16.45
Tuntange-Duerf	12.48		15.07		16.48

www.mobiliteit.lu

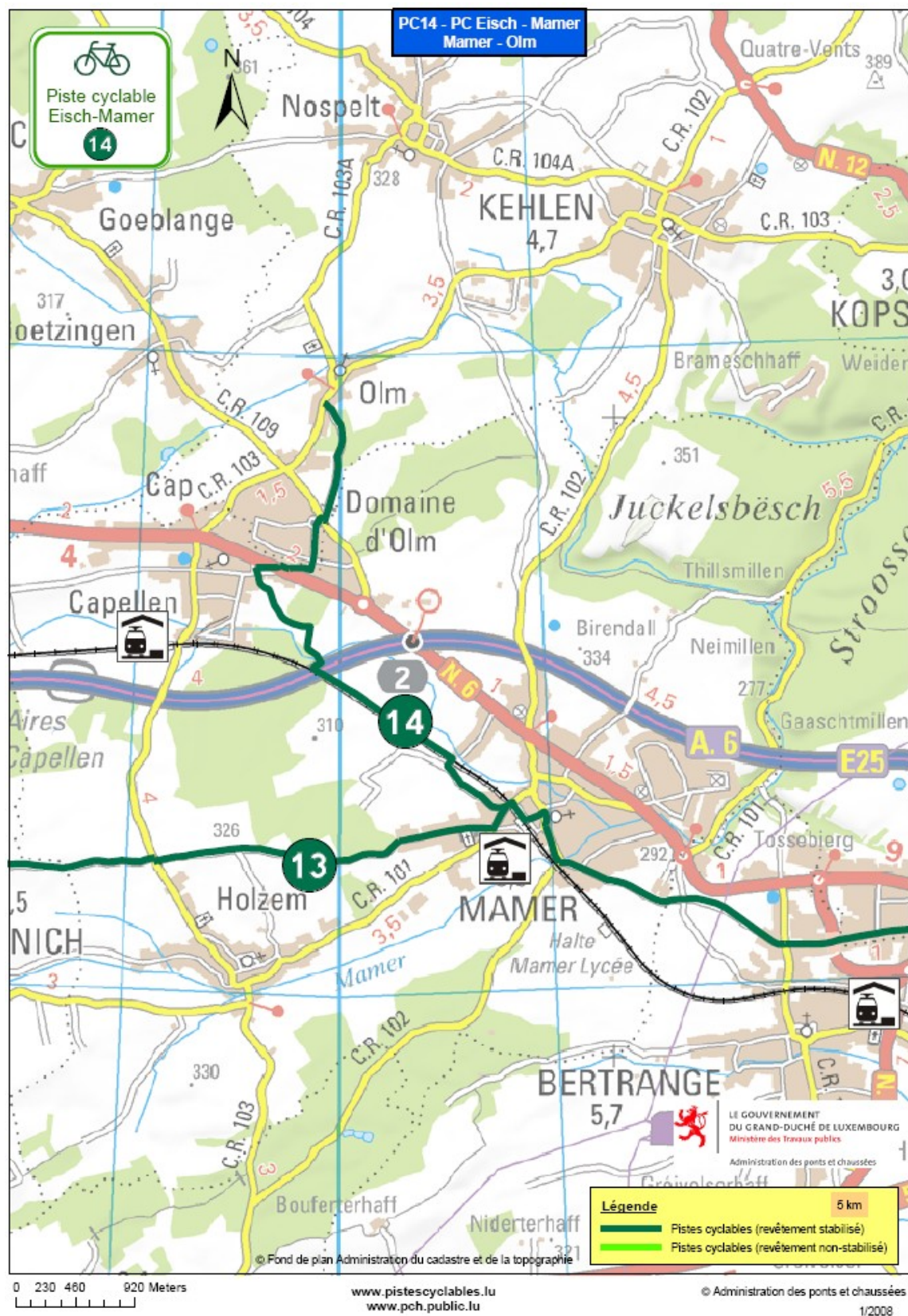
Zusätzlich verbindet der Busdienst „Nacheulen“ Freitag und Samstag nachts die Ortschaften der Gemeinde mit der Hauptstadt. Der Bus fährt um 00:30 und um 02:30 vom Centre Hamilius-Quai 2. Der Busdienst ist gratis.

Die Gemeinde Tuntange selbst verfügt über keinen direkten Anschluss an das Schienennetz der CFL. Hier muss auf einen der Bahnhöfe der Nachbargemeinden zurückgegriffen werden, bspw. auf den des 7km entfernten, regionale Zentrum, Mersch.

Berücksichtigt man die Größe der Gemeinde, die Bevölkerungsdichte, sowie die Auslastung der bestehenden Verbindungen, ist die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz in der Gemeinde Tuntange als angemessen zu betrachten.

Das Projektgebiet des PAP „Niedeschtwies à Tuntange“ befindet sich im direkten Einzugsbereich der beiden zentralen Bushaltestellen der Ortschaft „Kiirch“ (Entfernung: 140 Meter) und „Duerf“ (Entfernung: 70 Meter).





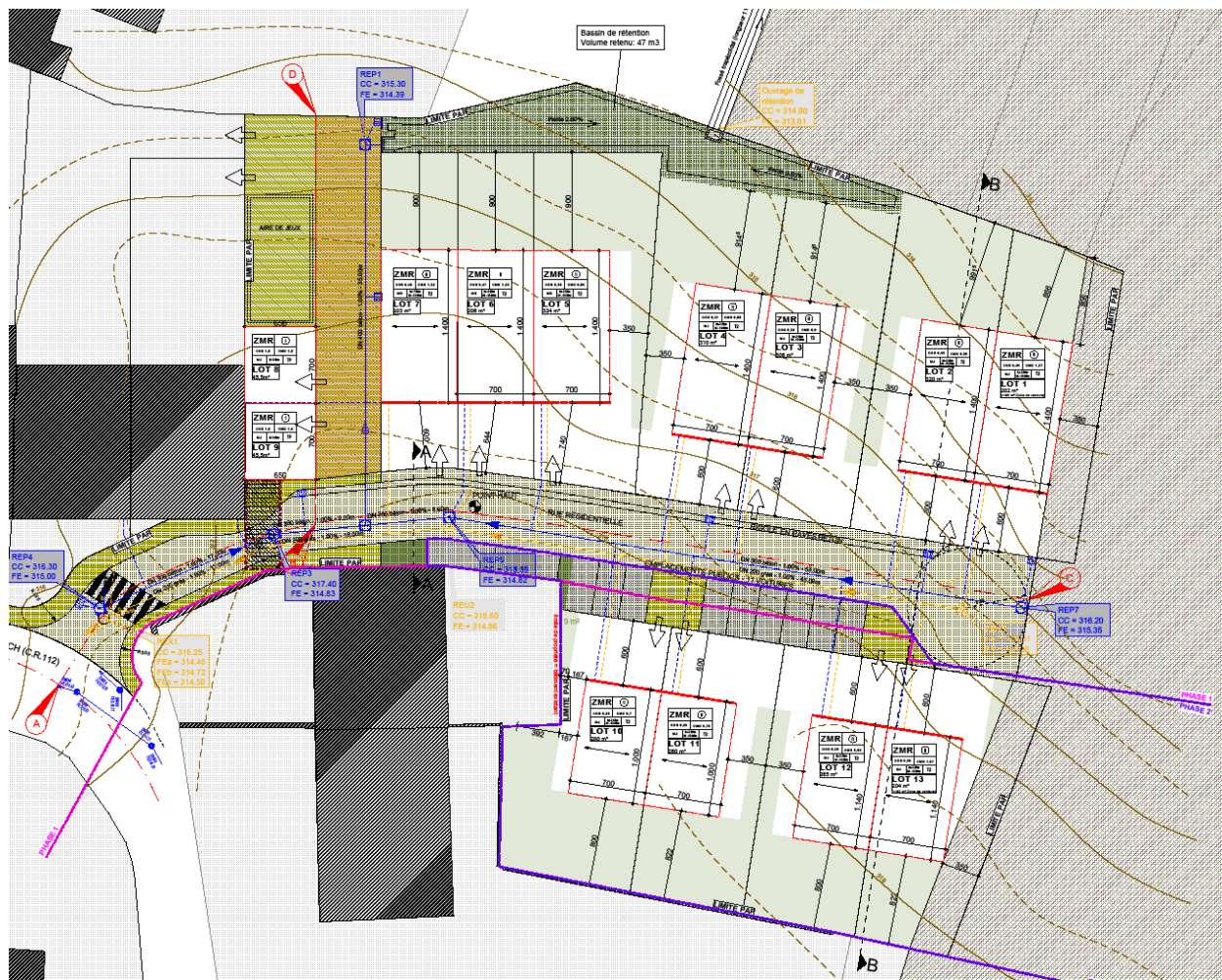


### 2.8.4 Erschließung des Grundstücks

Der PAP „Niedeschtwies à Tuntange“ liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft und ist über die Rue de Greisch (CR112) erreichbar. Die Bebauung des PAP soll von der Rue de Greisch aus, durch eine ca. 100m lange Stichstraße erschlossen werden.

Die Fläche ist über die beidem nahegelegenen Bushaltestellen „Tuntange-Duerf“ (Entfernung: 170m) und „Tuntange-Kiirch“ (Entfernung: 140m) an die regelmäßig verkehrenden Buslinien, Richtung Oberzentrum Luxembourg, sowie das regionale Zentrum Mersch und die umliegenden Gemeinden angebunden.

Im Südosten des PAPs befindet sich das Retentionsbecken, welches auf kommunaler Fläche untergebracht ist. Um die Erreichbarkeit zur regelmäßigen Wartung und Pflege sicherzustellen wurde auf der privaten (bzw. gemeinschaftlichen) Fläche nördlich des Retentionsbeckens, welche die Verbindung zur öffentlichen Erschließungsstraße darstellt und zur Erschließung des privaten Kinderspielplatzes und der Garagen dient, eine kommunale Grunddienstbarkeit (Servitude communale) installiert, die den Gemeindevertretern Geh-, Fahr- und Wegerecht garantiert.



Skizze PAP

### 2.8.5 Parkplätze

Der Druck auf die öffentlichen Stellplätze ist im Umfeld des PAPs, sowie in der gesamten Gemeinde, aufgrund der provinziellen Siedlungsstruktur als relativ gering zu bezeichnen. Das existierende Stellplatzangebot im öffentlichen Raum ist vorwiegend durch straßenbegleitendes Parken sichergestellt. Innerhalb des PAP „Niedeschtwies à Tuntange“ ist für ausreichend private Stellplätze auf der privaten Fläche des PAP gesorgt. Darunter fallen zusätzlich zwei Garagen die benachbarten Grundstücken zugeordnet sind. Außerdem birgt der PAP nach seiner Fertigstellung 11 öffentliche Stellplätze als straßenbegleitendes Parken.

## 2.9 Technische Infrastrukturen

Nach Absprache mit dem bearbeitenden Büro *Icône S.à.r.l.*, wird das Baugebiet folgendermaßen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

### 2.9.1 Trinkwasserversorgung

Aufgrund des geringen Projektumfangs ist es ohne größeren Aufwand möglich den Anschluss an das Trinkwassernetz über die Hauptleitung in der Rue de Greisch sicherzustellen.

### 2.9.2 Abwasser

In dem Projektareal besteht bereits ein Schmutzwasserkanal DN200, in den das anfallende Abwasser eingeleitet werden kann.

Ausreichende Retentionsflächen sind im Süden des Areals vorgesehen.

### 2.9.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgung der *Creos S.A.* erfolgt ebenfalls durch die Leitungen, die in der Rue de Greisch verlaufen.

Auch der Anschluss an das Netz der P&T, Kommunikation und Antenne sind auf diesem Wege zu bewerkstelligen.

## 2.10 Baustruktur

Die Gemeinde Tuntange ist in ihrer baulichen Struktur sehr provinziell geprägt. In den einzelnen Ortschaften finden sich häufig die für das luxemburgische Gutland typischen Bauernhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Viele davon wurden von ihren Eigentümern mit dem Sinn für einfache Schönheit restauriert und prägen den gesamten Landstrich.

Der Ort Tuntange selber zeichnet sich jedoch durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur aus. Besonders entlang der Ausfallstraßen lassen sich kaum einheitliche Gestaltungsmerkmale der Häuser festhalten. Starke Unterschiede bei der Gestaltung, bspw. der Dachform, der Orientierung der Gebäude zur Straße (Trauf- / Giebelständig), dem Abstand zur Straße, der Geschossigkeit, sowie des Haustyps lassen keine besondere bauliche Struktur erkennen.



Quelle: Google-Earth; Tuntange

Die Auswirkungen des PAP auf die bauliche Struktur sind in diesem Kontext als positiv zu bewerten. Neben der Stärkung des zentralen Siedlungsbereichs der Ortschaft, sind auch die Effekte eines harmonisch gestalteten Ensembles, der Gesamtwirkung der innerörtlichen Bebauungsstruktur zuträglich. Eine Ortsbildprägende Auswirkung besitzt das Projekt aufgrund seines geringen Umfangs jedoch nicht.

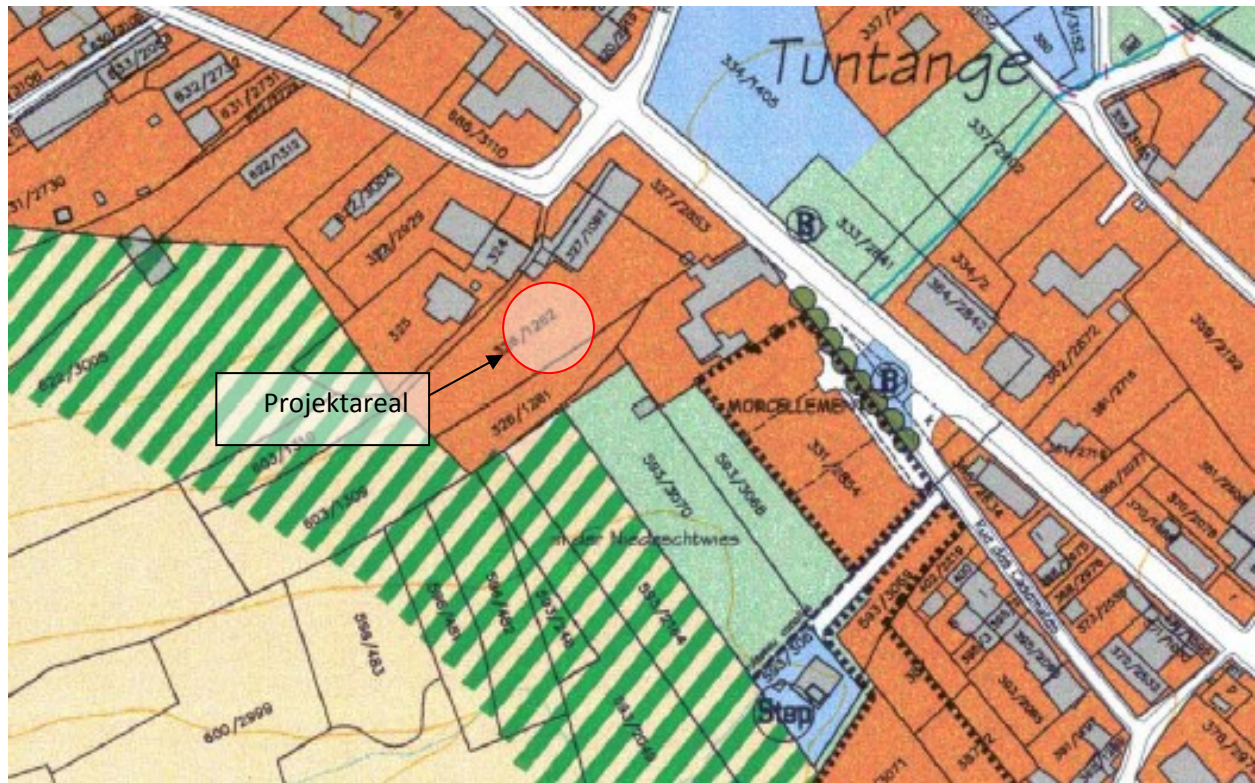
Bezüglich der Nutzung und der Dimensionierung der Baukörper fügt sich der PAP problemlos in den baulichen Bestand ein.



## 2.11 Grünstruktur und Topografie

### Grünstruktur

Im Süden des Projektgeländes definiert der PAG eine *Zone de verdure*. Diese dient laut PAG sowohl dem Schutz der Umwelt, als auch der Separation von Wohnen und sonstigen Nutzungen, oder Freiräumen. Die *Zone de verdure*, sowie das südlich davon gelegene Areal, sind einer Vorbehaltsfläche für eine eventuelle, spätere Ortsumgehungsstraße gewidmet.



Quelle: PAG Tutnange, 2004

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Ortes ist der Großteil der gekennzeichneten *Zone de verdure* jedoch als Grünachse gedacht, die einer Ortsrandgestaltung zuträglich wäre. Die gestalterische Ausformulierung eines klaren Ortsrandes zwischen den zentralen Siedlungsbereichen der Ortschaft und den umgebenden Freiräumen würde dem dispersen Siedlungsbild entgegenwirken und zu einer klaren Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Eine solche Ortsrandgestaltung ist keine starre Grenze, sondern birgt darüber hinaus eine Vielzahl von möglichen Nutzungen, die neben dem ökologischen Mehrwert auch nahe Freizeitmöglichkeiten beinhalten.

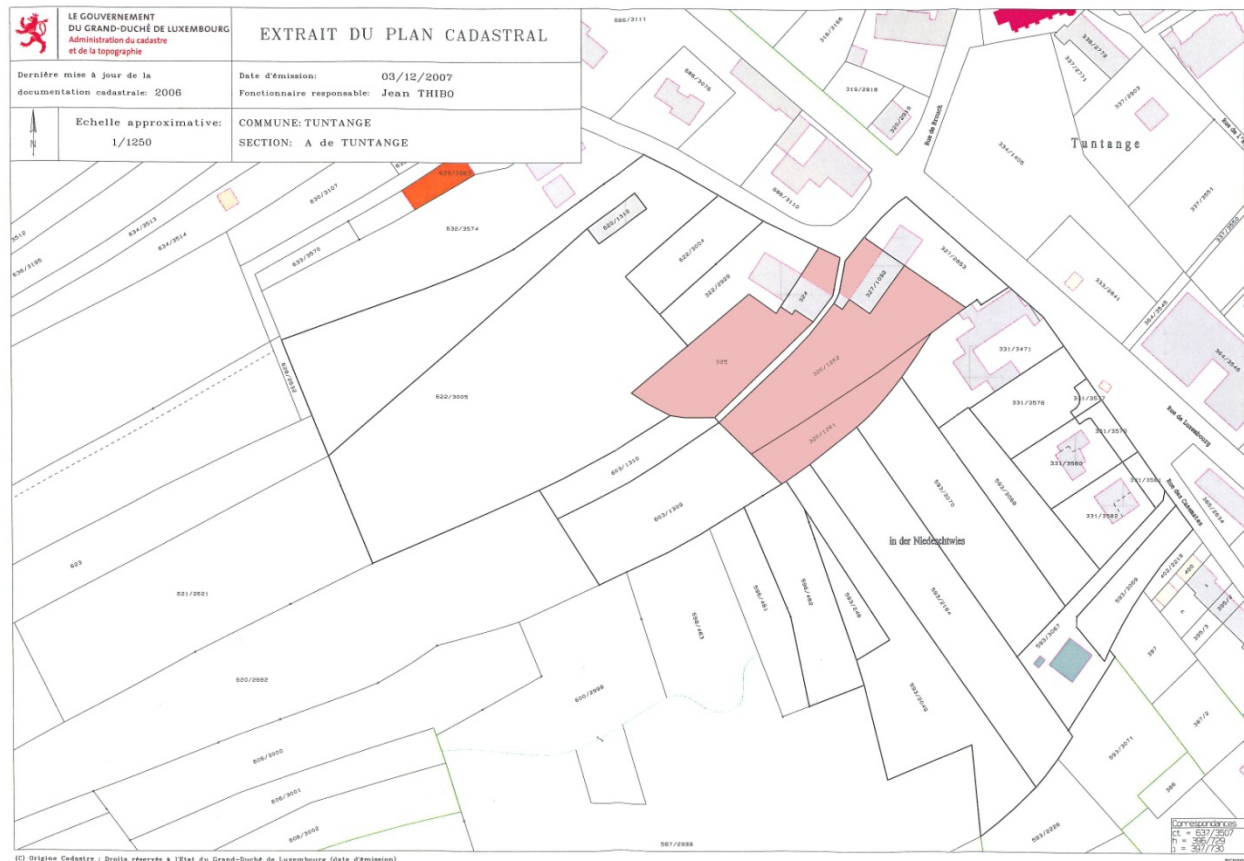
Durch den geringen Umfang des PAPs hat die interne Grünstruktur des Projekts keine nennenswerten Auswirkungen auf die umliegende Ortschaft. Durch die Umsetzung des Projekts lässt sich jedoch eine bessere fußläufige Vernetzung der angrenzenden Ortsteile mit der geplanten Grünstruktur, bzw. dem umliegenden Freiräumen etablieren.



## Boden

Das Projektgebiet umfasst mehrere Parzellen. Die Parzellen 325, 324 und 327/1092 sind bereits zum Teil bebaut. 326/1262 und 326/1261 sind gegenwärtig Grünflächen.

Sie werden im Zuge des PAP, durch den Bau der Wohneinheiten, den dazugehörigen Stellplätzen, sowie der Erschließung, teilweise versiegelt.



Quelle: Adm. du cadastre et de la topographie (modifiziert)

## Relief

Bei der für den Bebauungsplan (PAP) „Niedeschtwies à Tuntange“ vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein leicht abschüssiges Gelände am Rande des bestehenden Siedlungsbereichs. Das Gefälle beträgt ca. 2,5%, weist jedoch keine nennenswerten Unregelmäßigkeiten auf.



Quelle: Eigene Darstellung

### 3. Begründung des Teilbebauungsplans (PAP)

#### 3.1 Festsetzungen des bestehenden PAG

Die Festsetzungen sind in der Partie écrite des bestehenden PAG, unter *Titre II – Les règles d'urbanisme du plan d'aménagement gèneral* zu finden:

#### **Art. 5. Les zones mixtes à caractère rural**

##### **5.1. Destination de la zone**

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper :

- des habitations à caractère unifamilial, soit isolées, jumelées, ou en bande.
- des logements collectifs avec max. 8 unités d'habitation par immeuble lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Dans le cas de la transformation d'un bâtiment existant, par exemple une dépendance agricole, le nombre d'unités d'habitations sera limité et défini au mieux pour tenir compte de la structure du volume d'origine et ne pas nuire à l'aspect extérieur (rythme des percements existants, forme des toitures). La transformation de la dépendance ne doit en aucun cas conduire à une imitation de la façade du corps de logis. Facultativement, sur demande du Bourgmestre, l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux est requis (cf. art.7) ;

- des entreprises artisanales, commerciales et de services : activités en relation directe avec les besoins habituels et/ou quotidiens des habitants et n'occasionnant pas de gêne sur le voisinage (nuisance sonore, odeurs, etc.) ; les stations services ne sont pas admises ;
- des entreprises agricoles ;
- des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations mais ne gênant pas l'habitat.

## 5.2. Implantation des constructions

- Les constructions seront implantées dans **une bande de construction de 16m** de profondeur, parallèle et distante de **6m** du domaine public (recul avant) sauf si une autre prescription est définie, soit dans la partie graphique du P.A.G. (cf. plan de protection « alignement existant à préserver » et « limite arrière maximale de construction »), soit dans un PAP, soit dans le cadre d'une permission de voirie.

Au delà de la bande de construction seules les annexes à l'habitation principale pourront être admises conformément à l'article 37 - alinéa 2.

Pour les besoins des entreprises commerciales, artisanales et agricoles, sont de plus admis :

- une augmentation du recul avant;
- un dépassement de la bande de construction pour permettre la construction de volumes supplémentaires non destinés à l'habitation.

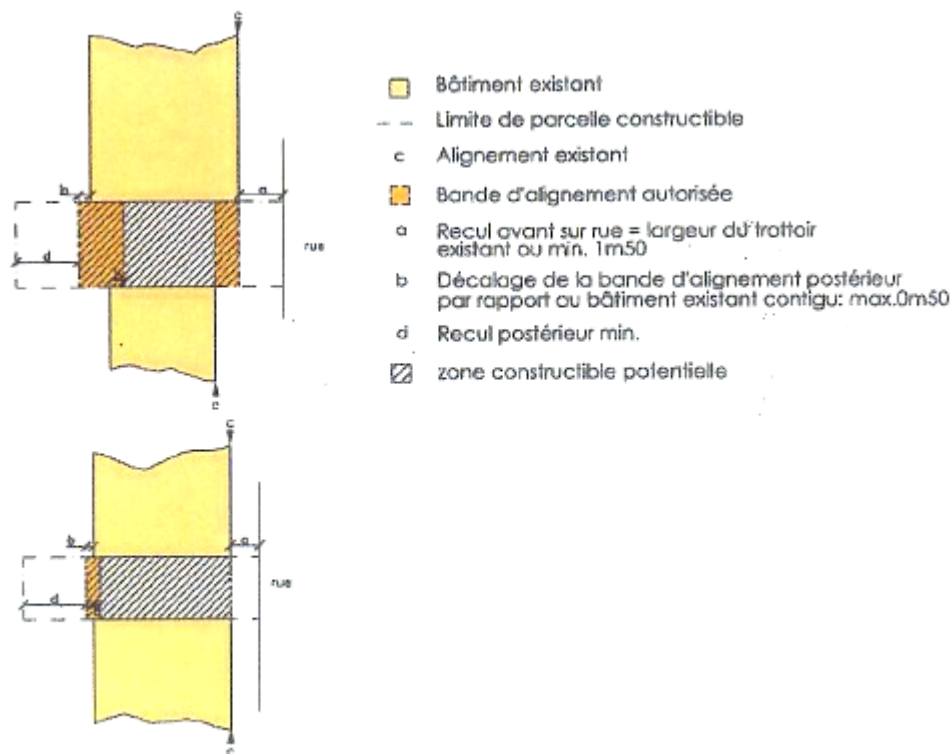
Dans ces cas-là, les reculs latéraux et postérieurs prescrits restent de rigueur et le coefficient d'emprise au sol maximum défini pour la zone ne peut pas être dépassé. Les volumes supplémentaires seront implantés perpendiculairement ou parallèlement aux bâtiments existants en veillant à les organiser dans les mêmes axes de composition et à laisser des espaces fonctionnels libres. Les nouveaux volumes seront de préférence dissociés de l'ancien ensemble ou reliés à celui-ci par un volume plus bas et/ou en retrait.

- Les **alignements** des bâtiments existants sont déterminants pour l'implantation des nouvelles constructions; c'est notamment le cas des alignements existants à préserver tels que définis par l'art. 12 et repris sur les plans de protection des différentes localités.

En cas de reconstruction, l'alignement de façade d'origine doit être respecté sauf si des conditions particulières (p.ex. de sécurité) en imposent autrement.

Dans le cas d'une implantation en ordre contigu (groupé), l'alignement de la nouvelle construction est déterminé par les alignements existants (façades mitoyennes). Ceux-ci délimitent une bande d'alignement à l'intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de 0,50m est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l'ensemble des constructions voisines doit être assuré.

Le recul avant sur rue pourra être égal à la largeur du trottoir existant, mais jamais inférieur à **1m50**.





Pour toute nouvelle construction, le **recul sur la limite latérale** sera d'**au moins 3m50**, à l'exception

- des constructions contiguës définies par un P.A.P., ou encore
- dans le cas où une construction existante sur le terrain voisin n'accuse pas de recul sur la limite latérale, auquel cas la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite si la situation le permet, ou encore
- éventuellement si le terrain voisin est déclaré non aedificandi.

La construction des garages (ou « car port ») est admise dans les reculs latéraux sur un côté seulement du volume principal, sans préjudice des dispositions du code civil applicables en la matière.

La profondeur du garage sera égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel il est accolé sans jamais excéder **9m max.** et la hauteur hors tout de **6m max.**, au faitage dans le cas d'un toit en pente, ou **3,5m max.** dans le cas d'un toit plat.

- Le **recul des constructions sur la limite postérieure** de la parcelle sera égal ou supérieur à **8m**.

### 5.3. Occupation de la parcelle

- Les constructions en ordre contigu seront groupées en bande de **40m maximum** et **5 unités maximum**. Il est toutefois admis un groupement supérieur à 5 unités et supérieur à 40m lorsqu'une construction nouvelle sert à combler une lacune dans le tissu urbain existant.
- La largeur minimale d'une construction jumelée ou en bande est de **6m50**.
- La surface bâtie au sol du volume construit principal est de **60m<sup>2</sup> minimum** pour les maisons jumelées ou en bande et de **100 m<sup>2</sup> minimum** pour une maison isolée.
- La profondeur du plus grand volume est de **14m maximum**.  
L'augmentation de la profondeur jusqu'à **16m** est admise pour les immeubles destinés à des activités telles que décrites art. 5.1. – tirets 3, 4 et 5.

- Des constructions supplémentaires non destinées à des fins d'habitation telles que décrites art. 5.1.-tirets 3, 4, 5, sont admises en dehors de la bande de construction dès lors que l'activité pratiquée sur la parcelle le nécessite.

Ces constructions ne devront pas augmenter le coefficient d'emprise au sol défini pour la zone.

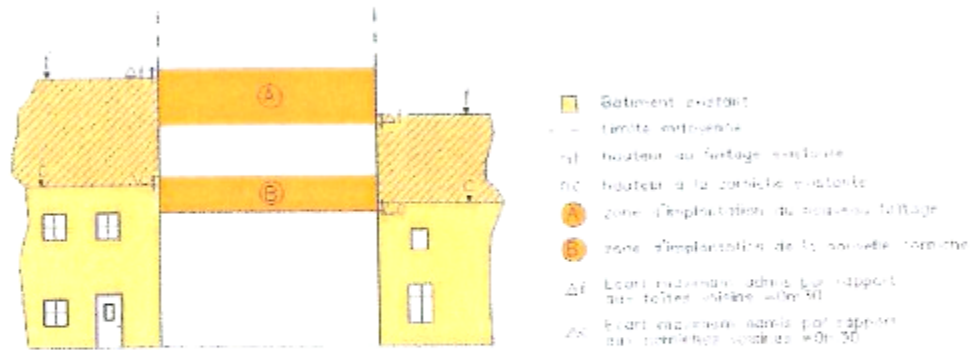
- Le coefficient d'emprise au sol<sup>1</sup> est limité à 0,6.
- Les constructions de maisons d'habitation en deuxième position sont interdites.  
Elles peuvent être envisagées ponctuellement dans le seul but d'une utilisation rationnelle des terrains concernés, et ce, moyennant l'établissement d'un PAP.

#### 5.4. Hauteur des constructions

- Le nombre de niveaux pleins s'élève **obligatoirement à deux**, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis (soit au maximum, 2 niveaux obligatoires + un niveau supplémentaire éventuel dans les combles).
- La hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de **7m50 maximum**, mais jamais inférieure à 5m80.
- La hauteur au faîtiage (hf) des constructions principales sera de **13 m maximum**. La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf – hc ».
- La hauteur des constructions supplémentaires non destinées à des fins d'habitation, telles qu'admises à l'art. 5.3.-tiret 5, est limitée à **9 m** sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale, la pente des toitures devant être au minimum de 15° (cf. art.5.2.-1<sup>er</sup> tiret-3<sup>ème</sup> alinéa).

<sup>1</sup> Coefficient d'emprise au sol : rapport entre la surface bâtie au sol (maison d'habitation + garage + accès imperméabilisés) et la surface de la parcelle. La surface de la parcelle correspond la surface comprise à l'intérieur du périmètre et classée zone d'habitation, délimitée côté rue par le domaine public. La surface bâtie comprend la surface de la construction principale ainsi que la surface des constructions annexes, les terrasses et zones d'accès imperméabilisées.

- Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage des constructions voisines détermineront la hauteur des nouvelles constructions.



La hauteur maximale de la nouvelle construction se situe au niveau de la corniche voisine la plus haute ou du faîtage voisin le plus haut, alors que la hauteur minimale se situe au niveau de la corniche voisine la plus basse ou du faîtage voisin le plus bas.

Un écart de 30 cm maximum est admis conformément au schéma ci-dessus.

Quelle: Plan d'aménagement general – Tuntange

Titre II – Les règles d'Urbanisme du Plan d'Amenagement General

Chap. II. Definition des zones



Bezüglich der reglementarischen Festsetzungen des gültigen PAG bestehen keine Konfliktpunkte mit dem vorliegenden PAP.

Gegenüberstellung der kommunalen Vorgaben (PAG) und der Bedarfswerte des Projekts (PAP)

Zones mixtes à caractère rural (art.5)	Gültiges PAG der Gemeinde Tuntange	Projekt „Niedeschtwies à Tuntange“	Abweichungen
Zugelassene Bauformen der Wohnnutzung	Freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaus Reihenhaus (max. 5 Einheiten)	Doppelhäuser Reihenhäuser (3 Einheiten)	Keine
Maximal zulässige Bebauungstiefe	16 m	14 m	Keine
Minimaler Bebauungsabstand - Rückseite	8 m	8 m	Keine
Minimaler Bebauungsabstand - Seitlich	3,50 m	3,50 m	Keine
Bebauungsabstand - Vorderseite	6 m	6 m	Keine
Maximale Fassadenlänge der Reihenhausbebauung (max. 5 Einheiten)	40 m	21,18 m (3 Einheiten)	Keine
Zulässige Hausbreite Reihen- / Doppelhäuser: Freistehende Einfamilienhäuser:	min. 6,50 m min. 9 m	min. 6,5 m -	Keine
Maximale Gebäudetiefe	14 m	14 m	Keine
COS	0,6	Ø 0,3	Keine
Gesimshöhe	max. 7,50 m; min. 5,80 m	7,25 m	Keine
Firsthöhe	max. 13 m	9,50 m	Keine

Zu den kommunalen Vorgaben zählt darüber hinaus der, im Rahmen des neuen PAG erarbeitete *Plan de protection*. Hier sind schützenswerte Gebäudebestände, ortsbildprägende Ensembles, zu erhaltende Bebauungsfluchten usw. definiert.

Eine der enthaltenen Festlegungen tangiert das vorliegende Projekt „Niedeschtwies à Tuntange“.



Quelle: Plan de protection; Localité de Tuntange – PAG Tuntange (2004); modifiziert

Die bestehenden Fassaden der beiden Gebäude (Parzellen 324 und 327/1092) sind als erhaltenswert eingestuft und entsprechend gekennzeichnet. Die beteiligten Parteien sind, zusammen mit der Gemeinde Tuntange darin übereingekommen die bestehenden Fassaden zu erhalten und den Teil, welcher die Zufahrt zum Projektgelände darstellt mit einem neuen „Portique“, gemäß des „Plan de Protection“, zu überbauen. Dies stellt eine Torsituation zum geplanten Projekt dar und fasst den Kreuzungsbereich, getreu dem historischen Bestand, durch die Definition einer klaren Raumkante.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigene Skizze



### 3.2 Flächenverteilung (öffentliche Flächen/private Flächen)

<b>Gesamtfläche PAP</b>	<b>4.610m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Fläche (Zufahrtsstraßen mit begleitenden Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen und Grünflächen)	917 m <sup>2</sup> (19,9%)
Private Fläche	3159 m <sup>2</sup> (68,5%)
Gemeinschaftliche Fläche (Kinderspielplatz, Retentionsfläche)	534 m <sup>2</sup> (11,6%)

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gibt die Gemeinde Tuntange in der *Zone mixte à caractère rural* den maximalen COS-Wert von 0,6 vor. Ferner ergänzt die nationale Gesetzgebung den maximalen CMU von 1,2.

Der *Plan d'aménagement particulier* „Niedeschtwies à Tuntange“ weist im Durchschnitt folgende Werte auf:

**COS: 0,45**

**CMU: 0,98**

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich im Einzelnen wie folgt:

Los 1:	COS: 0,49	CMU: 1,37	
Los 2:	COS: 0,3	CMU: 0,85	
Los 3:	COS: 0,32	CMU: 0,9	
Los 4:	COS: 0,31	CMU: 0,88	
Los 5:	COS: 0,3	CMU: 0,85	
Los 6:	COS: 0,47	CMU: 1,33	
Los 7:	COS: 0,48	CMU: 1,32	
Los 8:	COS: 1,0	CMU: 1,0	(GARAGE)
Los 9:	COS: 1,0	CMU: 1,0	(GARAGE)
Los 10:	COS: 0,25	CMU: 0,7	
Los 11:	COS: 0,26	CMU: 0,75	
Los 12:	COS: 0,3	CMU: 0,84	
Los 13:	COS: 0,39	CMU: 1,07	

#### 4. Partie écrite

Die Zone Portique beinhaltet städtebauliche Maßnahmen um dem Bautenschutzplan (Plan de Protection) Rechnung zu tragen.

Alle Aussagen der Partie écrite sind im grafischen Teil des PAP definiert. Zu allem was dort nicht vorgesehen ist nimmt die Partie écrite des PAG der Gemeinde Tuntange Stellung.

Der vorliegende *Plan d'aménagement particulier* „Niedeschtwies à Tuntange“ befindet sich, laut bestehendem PAG der Gemeinde Tuntange, in der Zone *mixte à caractère rural*.

#### 5. Anhang

##### Dokumente

- Original-Auszug aus Katasterplan (M 1/1250)
- Auszug aus bestehenden PAG, grafischer Teil vom 05.01.2004
- Auszug aus bestehenden PAG, grafischer Teil – Plan de protection vom 05.01.2004
- Auszug aus bestehenden PAG, schriftlicher Teil, gebilligt am 21.06.2004
- Verkaufsabsichtserklärung zwischen der Familie Flammant und HOCHTIEF Luxembourg S.A.

##### Pläne

- Topografisches Aufmaß (M1/200) des Ingenieurbüros Geolux, vom 17. 11. 2008
- PAP-„Plan d'Aménagement Particulier“ Phase 1 - (M 1/250), Plan Nr.01 vom März 2010
- PAP-„Plan d'Aménagement Particulier“ Phase 1 und 2 - (M 1/250), Plan Nr.02 vom März 2010
- Technischer Infrastrukturplan (M1/200) – Erschließung; des Ingenieurbüros Icone vom März 2010
- Technischer Infrastrukturplan (M1/200) – Zu- und Abwasser, Retention, Elektro, TV, Telefon; des Ingenieurbüros Icone vom März 2010