

Vu et approuvé provisoirement

Steinsel, le 08 mai 2003

Le Conseil Communal

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

B. Schumacher

Vu et approuvé définitivement

Steinsel, le 20.06.2003

Le Conseil Communal

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

B. Schumacher

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 29/08/03
référence 13619/20C
Le Ministre de l'Intérieur

[Signature]
Michel WOLTER

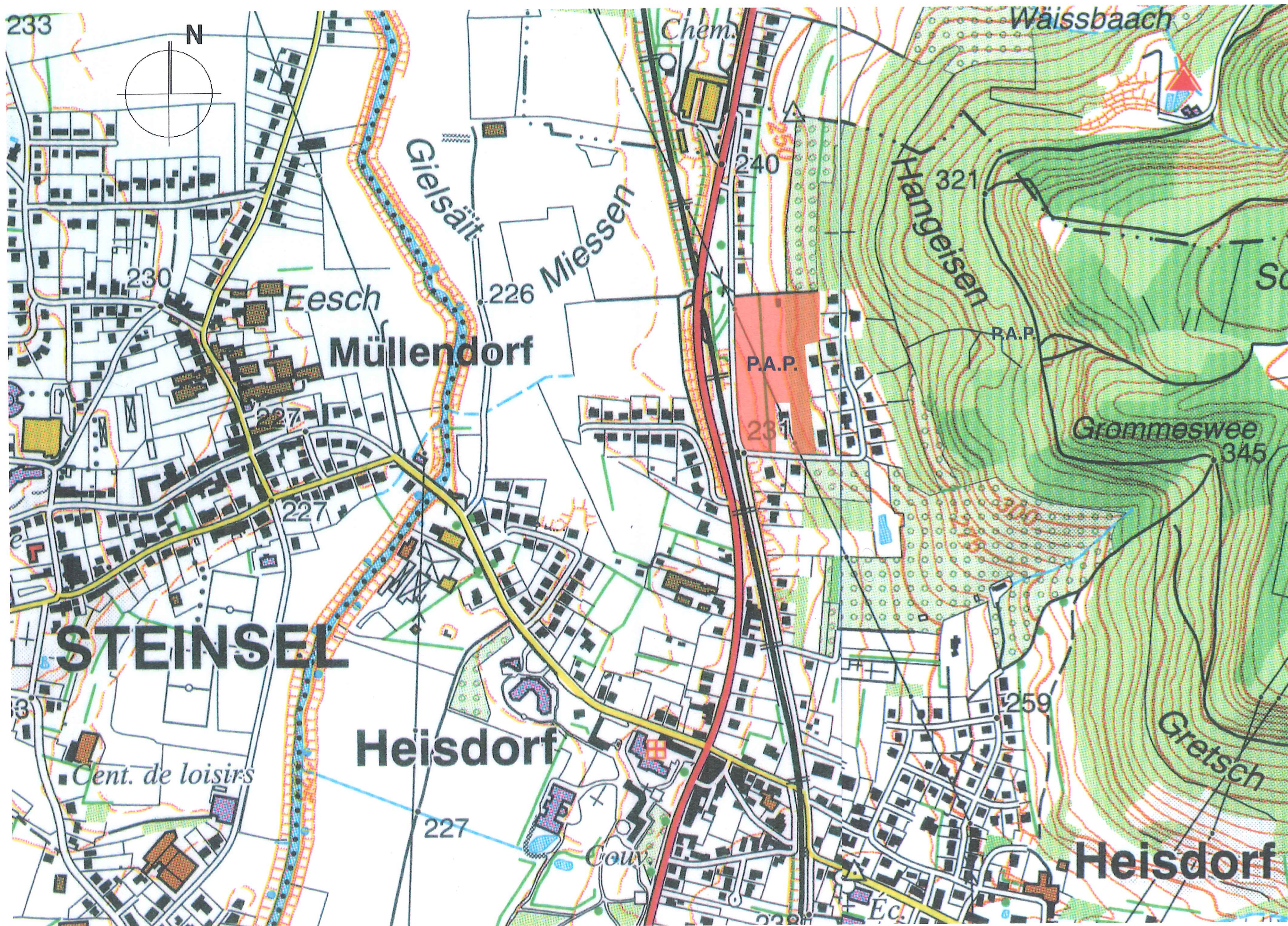


COMMUNE DE STEINSEL
SECTEUR HEISDORF

LOTISSEMENT - „HINTER DER BAUMSCHULE“
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER [P.A.P.]

DATE: 22.04.2002 - [Index 09.04.03]
CODE: 1100

CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
JIM CLEMES ARCHITECTES & DESIGN

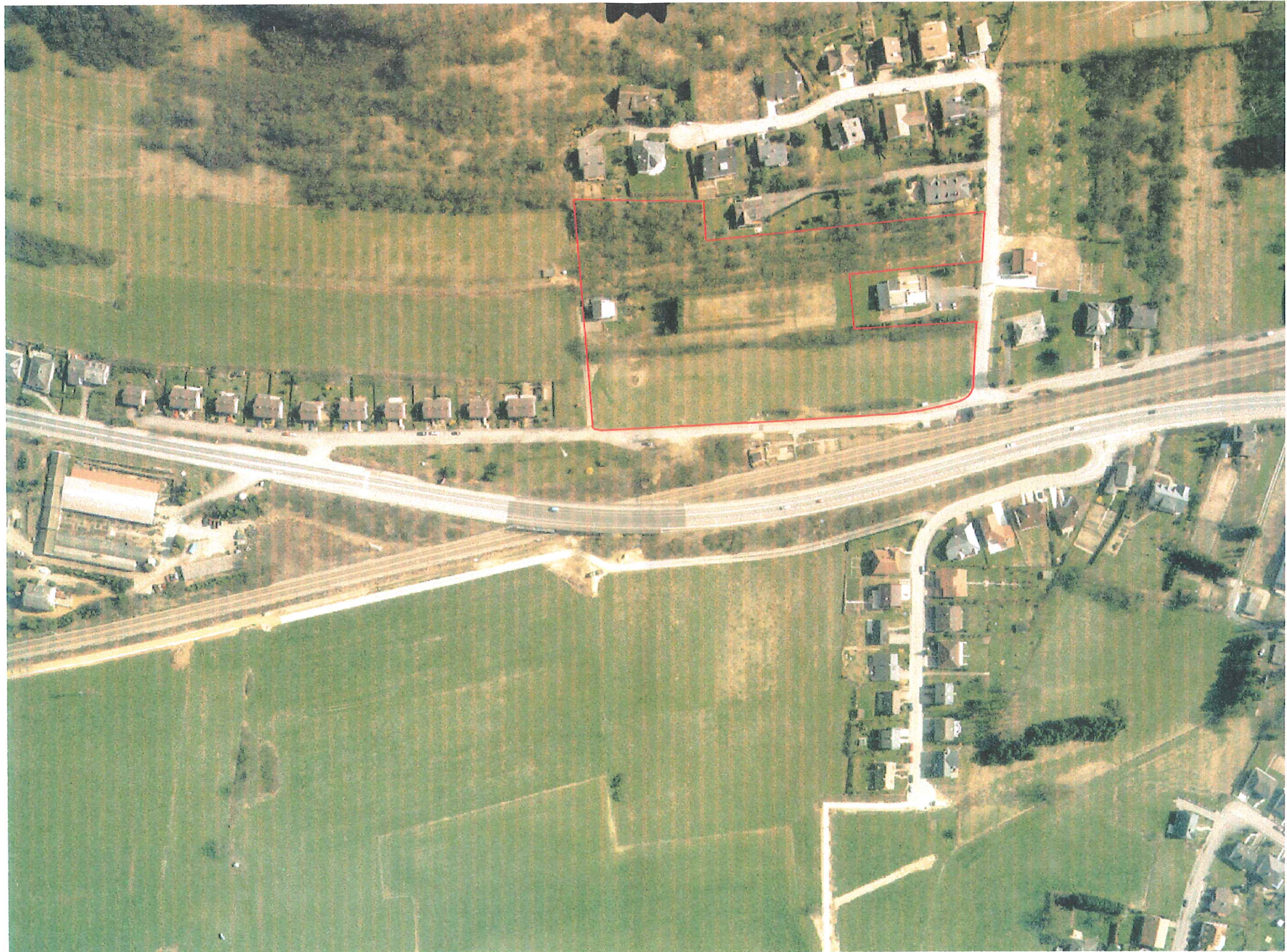


UMGEBUNGSPLAN STEINSEL - HEISDORF
 " CARTE TOPOGRAPHIQUE " - dressée par INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL [2000]

P.A.P. HEISDORF -
 UMGEBUNGSPLAN STEINSEL
 COMMUNE DE STEINSEL
 CHRISTIAN BAUER & ASSOCIÉS ARCHITECTES
 JIM CLEMES ARCHITECTURE & DESIGN

M 1:5000

22.04.2002



LUFTBILD
[BEREICH RUE DE CIMETIERE - RUE JEAN DE BECK]

Echelle : 1/2500 Exercice : 1996

KAIBER

M

GRUNDSTÜCKE IN PRIVATER HAND

GEMEINDEGRUNDSTÜCK

P.A.P. - GRENZE

PAP-ERWEITERUNG

HINTER DER BÄUMSCHULE

GEETZ

RAEDEL FLASS

AM G

IN DEN STRACHEN

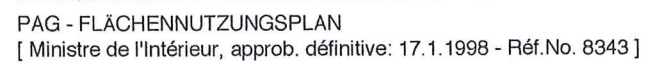
CHOMMES

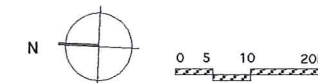
KATASTERPLAN
[COMMUNE STEINSEL - SECTION C DE HEISDORF - EXERCICE 1996]

P.A.P. HEISDORF -
KATASTERPLAN
COMMUNE DE STEINSEL
CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
JIM CLEMES ARCHITECTURE & DESIGN

M 1:2500

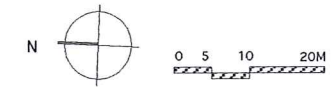
22.04.2002





BEBAUUNGSENTWURF

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- HAUPTERSCHLISSUNG [PKW]
- NEBENERSCHLISSUNG / WEGE
- GEBÄUDE IN PLANUNG
- GEBÄUDE / BESTAND
- PROJEKTGRENZE / LIMITE DE PROJET
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE = PAP-GRENZE



WOHNEINHEITEN

GESAMT: 70 WOHNEINHEITEN [auf 22.393 m²]
 mit ca. 11.260 m² WOHNFLÄCHE
 entspricht 31 WOHNEINHEITEN pro HEKTAR

PRIVATGRUNDSTÜCKE [22 WOHNEINHEITEN mit ca. 4.760 m² WFL.]

- Rz** 14 REIHENHÄUSER mit 14 WOHNEINHEITEN a' ca 160 m² WFL.
- Es** 2 EINZELHÄUSER mit 2 WOHNEINHEITEN a' ca. 310 m² WFL.
- Eo** 4 EINZELHÄUSER mit 4 WOHNEINHEITEN a' ca. 350 m² WFL.
- En** 2 EINZELHÄUSER mit 2 WOHNEINHEITEN a' ca. 250 m² WFL.

GEMEINDEGRUNDSTÜCK [52 WOHNEINHEITEN mit ca. 6.500 m² WFL.]

- Rw** 28 REIHENHÄUSER mit 28 WOHNEINHEITEN a' ca.140 m² WFL.
- A** 1 APPARTEMENTHAUS mit ca.24 WOHNHEITEN a' ca. 50 -120 m² WFL.

--- PROJEKTGRENZE / LIMITE DE PROJET

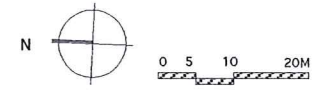
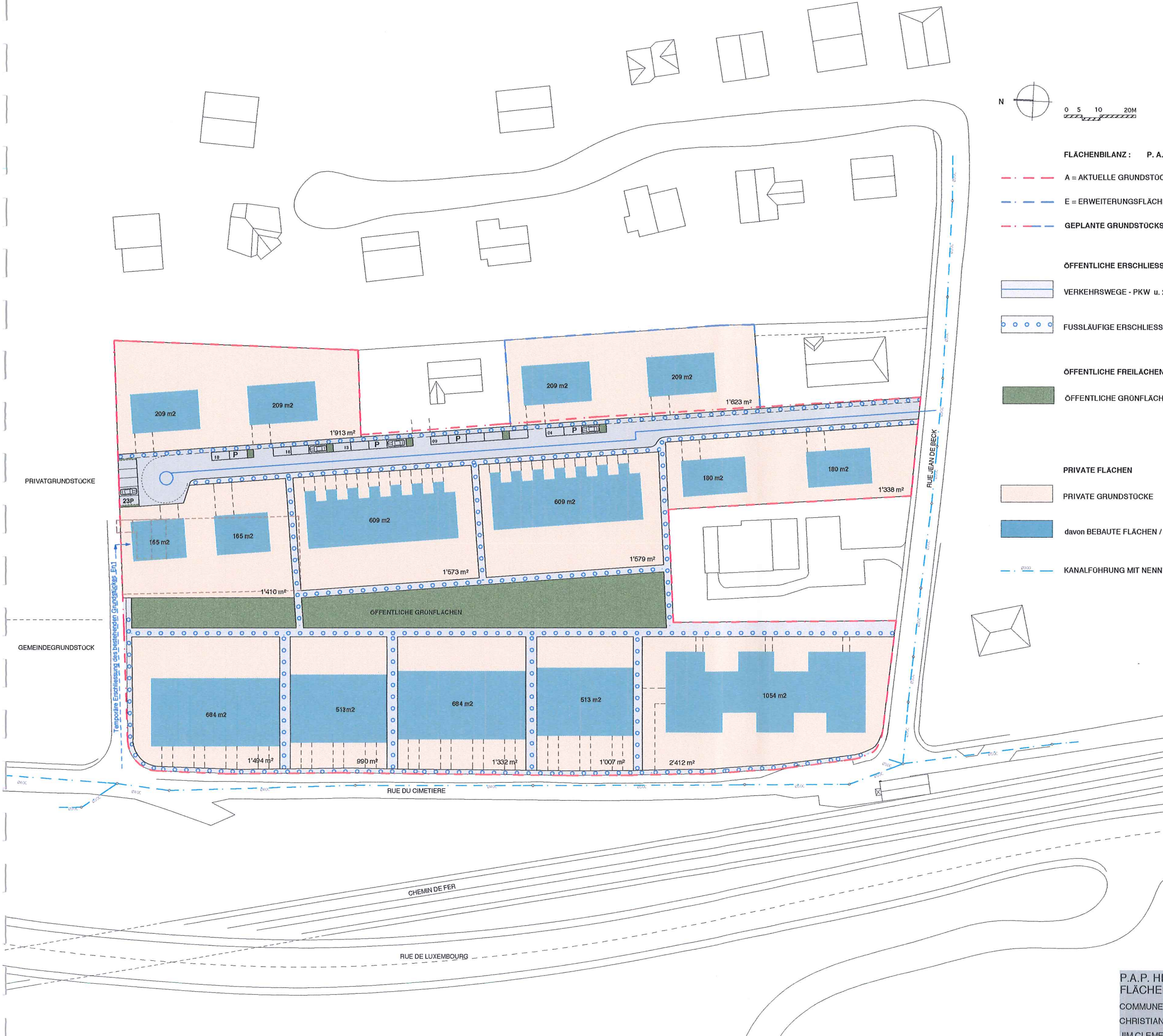
--- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE = PAP-GRENZE

P.A.P. HEISDORF -
 WOHNTYPOLOGIE

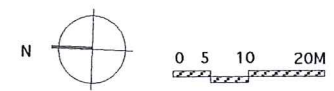
COMMUNE DE STEINSEL
 CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
 JIM CLEMES ARCHITECTURE & DESIGN

M 1:1000

[Index09.04.03]- 22.04.2002



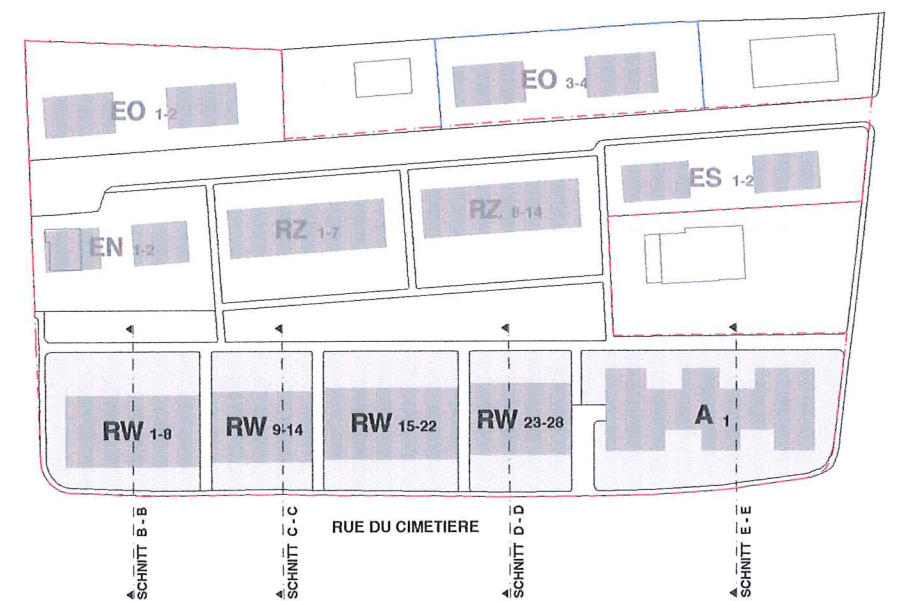
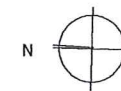
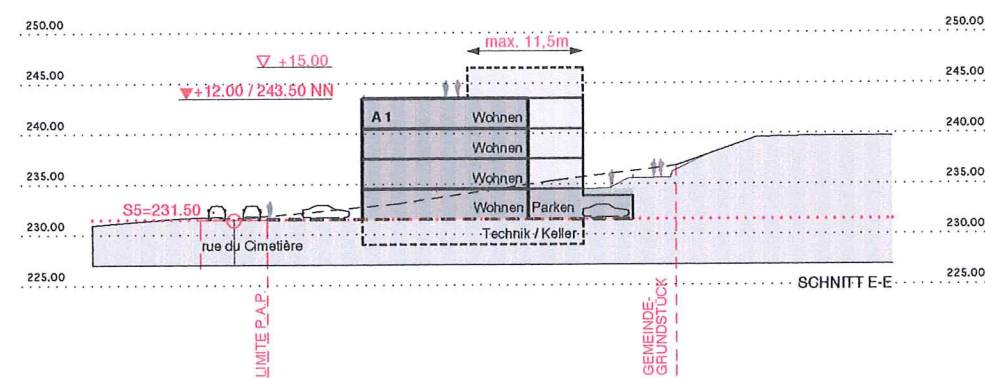
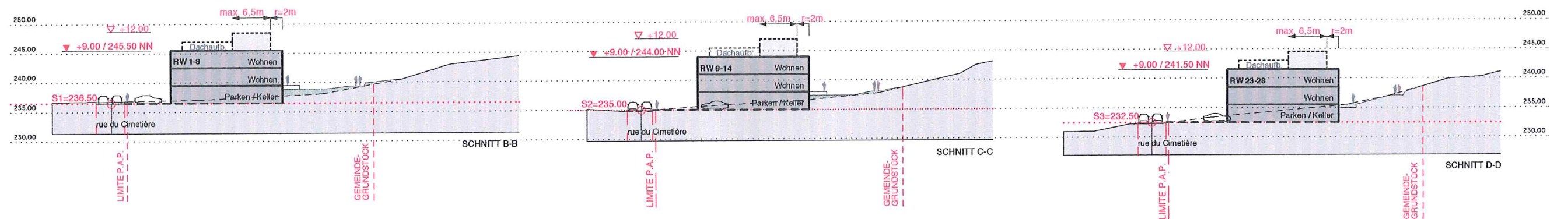
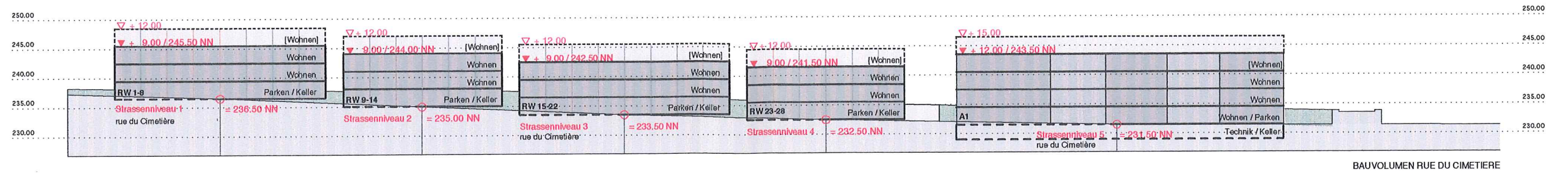
| FLÄCHENBILANZ: P. A.P. - LOTISSEMENT "HINTER DER BAU MSCHULE" | | | |
|---|---|-----------------------|---------|
| | A = AKTUELLE GRUNDSTÜCKSGRENZE | 20.770 m ² | |
| | E = ERWEITERUNGSFLÄCHE | 1.623 m ² | |
| | GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE = PAP-GRENZE | 22.393 m ² | |
| | | | 100.0 % |
| | | | 18.4 % |
| | ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN | 4.118 m ² | |
| | VERKEHRSWEGE - PKW u. 23 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE | 1.908 m ² | |
| | FUSSLÄUFIGE ERSCHLIESSUNG | 2.210 m ² | 25.6% |
| | | | 7.2 % |
| | ÖFFENTLICHE FREILÄCHEN | 1.603 m ² | |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | 1.603 m ² | |
| | | | 74.4% |
| | PRIVATE FLÄCHEN | 16.671 m ² | |
| | PRIVATE GRUNDSTÜCKE | 16.671 m ² | |
| | davon BEBAUTE FLÄCHEN / GEBÄUDE | 6.192 m ² | |
| | KANALFÖHRUNG MIT NENNWEITE | | |

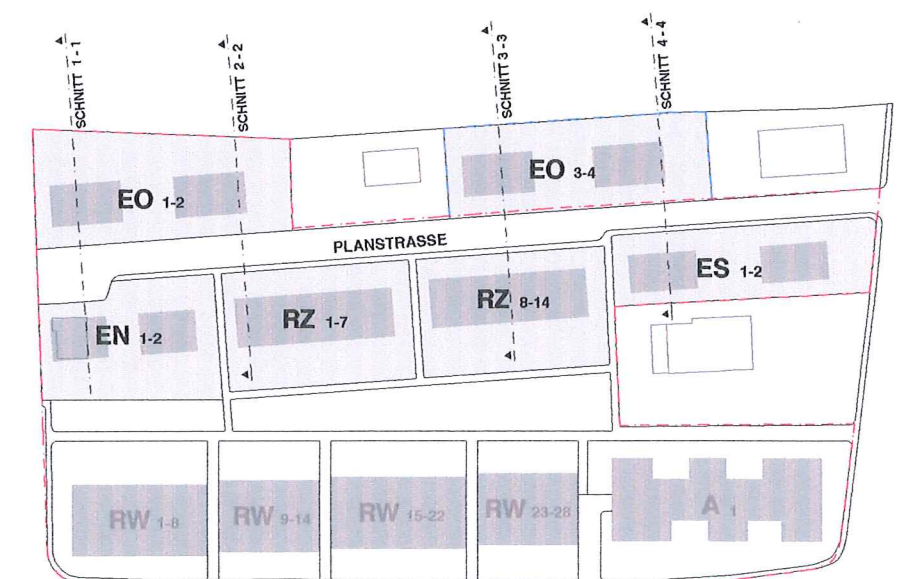
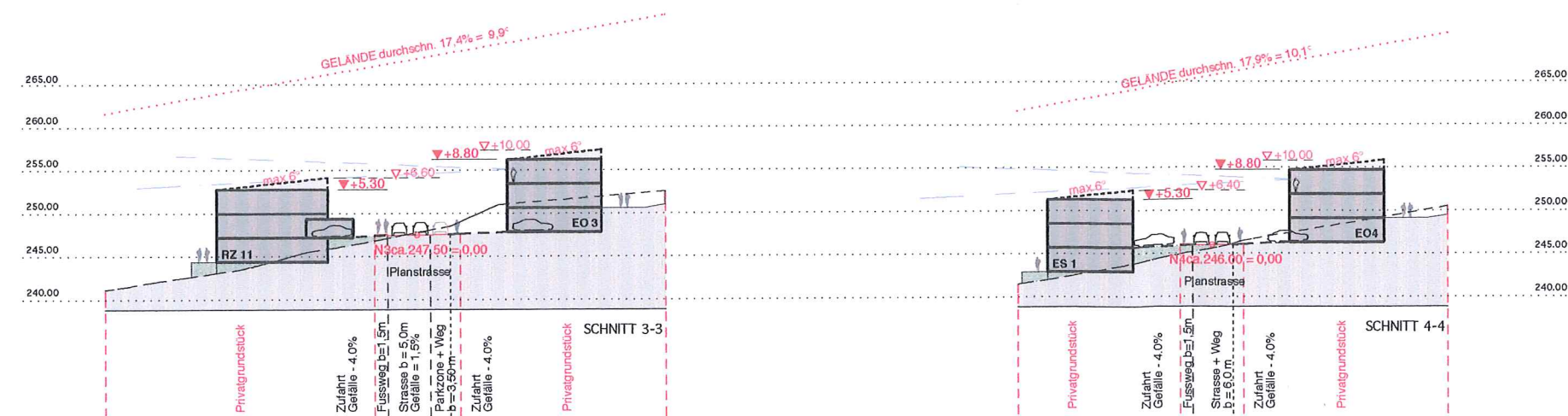
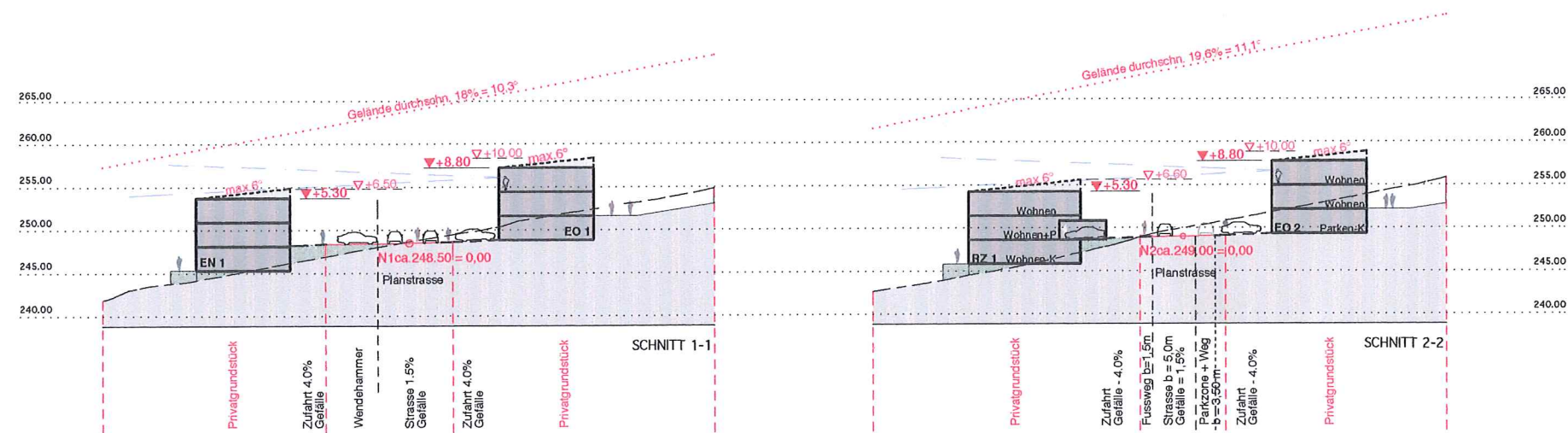
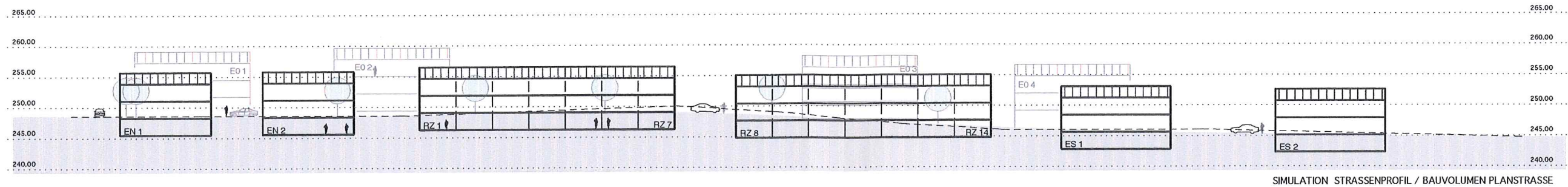


GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN / BAUMASSEN / GRENZABSTÄNDE

- E** GRUNDSTÜCKE / EINZELHÄUSER VON 639 m² - 982 m²
- R** GRUNDSTÜCKE / REIHENHÄUSER VON 163 m² - 351 m²
- A** GRUNDSTÜCK / APPARTEMENTHAUS 2412 m²

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PROJEKTGRENZE / LIMITE DE PROJET
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE = PAP-GRENZE



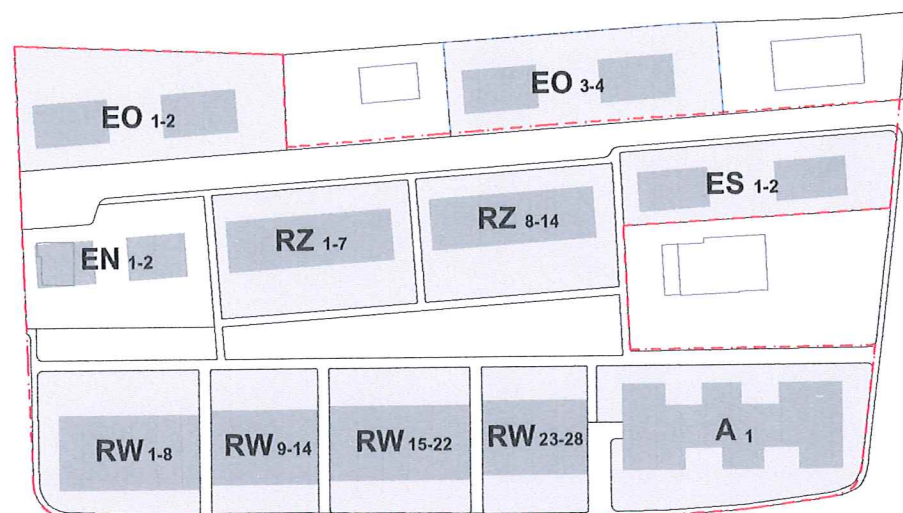




LUFTBILD
PAP-FLÄCHEN UND ERWEITERUNG



LUFTBILD
ÜBERLAGERUNG MIT PAP-PLANUNG



**COMMUNE DE STEINSEL
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER HEIDORF -
QUARTIER: „HINTER DER BAUMSCHULE“**

Mit der Festsetzung des P.A.P. werden folgende Ziele verfolgt, die anhand des Wohnbebauungsentwurfs bildlich erläutert sind.

- Schaffung von preiswertem Wohnraum durch bezahlbare Grundstücksgrössen
 - flächensparende und ressourcenschonende Siedlungsformen
 - städtebauliche Verdichtung im Gleichgewicht mit der bestehenden Bebauung
 - Aufwertung der vorhandenen Infrastruktur
 - sparsame Erschliessung
 - progressive Verdichtung von Osten nach Westen zur Rue de Cimetière hin
 - räumliche und soziale Vernetzung des Neubauentwurfs mit der vorhandenen Struktur
- weiterhin werden bei der Realisierung des Entwurfes folgende Aspekte angestrebt:
- kostengünstige Bauformen
 - kostengünstige Konstruktionsmethoden, Materialien, Baumethoden
 - Beteiligung der Bauherren beim Ausbau [Eigenleistungen]

ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSENTWURF

Der Bebauungsentwurf dient der städtebaulichen Neuordnung und Verdichtung im Bereich „Hinter der Baumschule.“

Der Entwurf untergliedert sich in drei Teile, zu einem die lineare verdichtete Bebauungsstruktur entlang der Rue du Cimetière im Westen des Plangebietes zum anderen die aufgelöste Bebauung im Osten, dazwischen ordnen sich öffentliche Grünflächen zentral an. Der Entwurf erfüllt somit gleichzeitig den Wunsch nach höherer Wohndichte und steht dennoch im Gleichgewicht mit der vorhanden Bebauungsstruktur von geringer Dichte mit ausreichend dimensionierten Privatflächen.

Er nimmt die lineare Struktur der vorhandenen Bebauung entlang der Rue du Cimetière auf und führt diese durch eine lineare Reihenhausbauung fort, deren Ende bildet ein Appartementblock im Südwesten. Diese kompakte Bauweise im Westen des Plangebietes schafft preiswerten Wohnraum auf bezahlbaren Grundstücksgrössen.

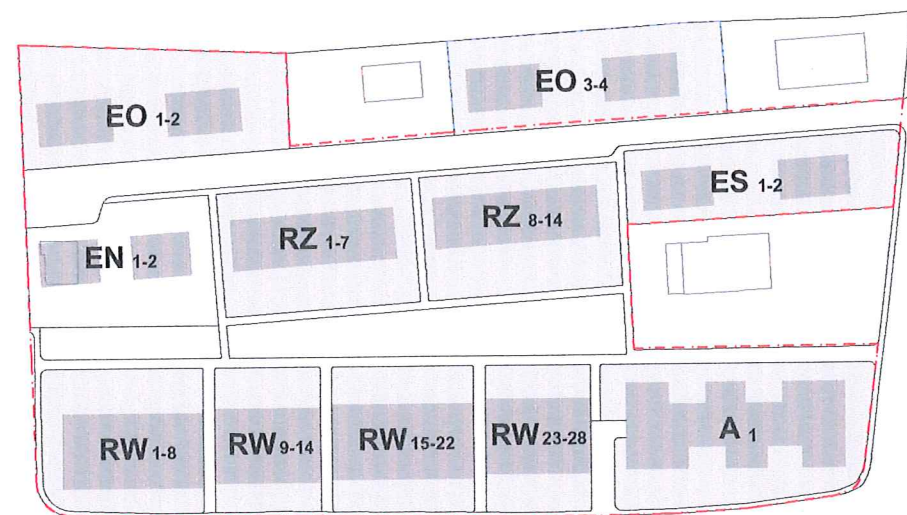
Die Neuordnung im östlichen Bereich berücksichtigt die gewachsenen Strukturen von Einzel- und Doppelhäusern und bietet somit auch grösseren Grundstückspartellen mit grosszügigen Wohneinheiten Platz. Die öffentlichen Grünflächen werden zentral zusammengelegt um die Nutzung effizienter zu gestalten; sie bilden eine natürliche Grünachse und unterstützen die Vernetzung des Gebietes.

Die lineare Bebauung im Westen bildet eine klar erfassbare Gebäudeflucht entlang der Rue du Cimetière und verhindert Lärmimmission in die öffentlichen Grünflächen im Zentrum. Die neu anzulegende Planstrasse im Osten bindet drei vorhandene Gebäude mit an und erschliesst alle Grundstücke östlich der Grünzone - die Ausrichtung dieser Strasse erfolgt entlang den Höhenlinien - eine wirtschaftliche Erschliessungsstruktur mit minimalen Gefälle; zusammen mit der Rue Jean de Beck bildet sie ein sparsames und erweiterungsfähiges Erschliessungssystem für zukünftige Planungen in südlicher Richtung. Die Anpassung an die vorhandene Höhenentwicklung entspricht dem Stand der derzeitigen Entwurfsphase, eine präzise Abstimmung erfolgt bei der Ausführungsplanung. Die Durchwegung des Gebietes besteht ausschliesslich aus Fusswegen der Pkw-Verkehr passiert nur die Randbereiche um schädliche Immissionen in die gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiflächen zu minimieren.

P.A.P. HEISDORF

COMMUNE DE STEINSEL
CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
JIM CLEMES ARCHITECTURE & DESIGN

[Index26.02.03] - 22.04.2002



FESTSETZUNGEN DURCH DEN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER FÜR DAS QUARTIER: „HINTER DER BAUMSCHULE“

BEREICH EO 1-4:

Grundstücke von 982 - 835 qm für Einfamilienhäuser mit einer Wohnungsgrösse von ca. 350 qm Wohnfläche.

- maximal zulässige Grundfläche von 209 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 4,0 m
- Abstand zur Strasse = 5,5 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 19,0 m / 11,0 m.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 3
- Trauf- / Firsthöhe max. 8,80 m / 10,00 m über zukünftigem Strassenniveau.
- Dachneigung max. 6°- Dachform - Pultdach nach Osten ansteigend.
- Zufahrt zu Garage 4% Stg. - nachzuweisen sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück.
- Terrassen im Osten max. 5,0m tief befestigt.

BEREICH EN 1-2:

Grundstücke von 639 u. 772 qm für Einfamilienhäuser mit einer Wohnungsgrösse von ca. 250 qm Wohnfläche.

- maximal zulässige Grundfläche von 165 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 3,0 m
- Abstand zur Strasse = 4,5 m / 9,0 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 15,0 m / 11,0 m.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 3
- Trauf- / Firsthöhe max. 5,30 m / 6,50 m über zukünftigem Strassenniveau.
- Dachneigung max. 6°- Dachform - Pultdach nach Osten ansteigend.
- Zufahrt zu Garage 4%Stg. - nachzuweisen sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück.
- Terrassen im Westen max. 3,0m tief befestigt.

Anmerkung: bestehendes Gebäude En1 wird temporär über vorhandenen Stichweg erschlossen, beim Neubau ist ein Anschluss an die zukünftige Erschliessungsstrasse vorzusehen.

BEREICH ES 1-2:

Grundstücke von 669 u. 668 qm für Einfamilienhäuser mit einer Wohnungsgrösse von ca. 310 qm Wohnfläche.

- maximal zulässige Grundfläche von 180 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 3,0 m
- Abstand zur Strasse = 5,5 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 18,0 m / 10,0 m.
- Östliche Baufluchten entsprechen einzuhaltenden Baulinien.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 3
- Trauf- / Firsthöhe max. 5,30 m / 6,40 m über zukünftigem Strassenniveau.
- Dachneigung max. 6°- Dachform - Pultdach nach Osten ansteigend.
- Zufahrt zu Garage 4%Stg. - nachzuweisen sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück.
- Terrassen im Westen max. 5,0m tief befestigt.

BEREICH RZ 1-14:

Grundstücke von 189 - 351 qm für Reihenhäuser mit einer Wohnungsgrösse von ca. 160 qm Wohnfläche.

- maximal zulässige Grundfläche von 87 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 3,0 m [Randhäuser]
- Abstand zur Strasse = 5,5 m / 7,0 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 6,0 m / min.11.0 max.13,0 m. Östliche Baufluchten entsprechen einzuhaltenden Baulinien.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 3
- Trauf- / Firsthöhe max. 5,30 m / 6.60 m über zukünftigem Strassenniveau.
- Dachneigung max. 6°- Dachform - Pultdach nach Osten ansteigend.
- Zufahrt zu Garage 4% Stg. - nachzuweisen ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück.
- Fläche von 3 x 3 m ausserhalb des Gebäudes für Garagenutzung- höhe max2,5m
- Terrassen im Westen max. 3,0m tief befestigt.
- die Reihenhäuser müssen im ganzen bezgl. der Fassadengestaltung ein architektonisches Ensemble bilden.

BEREICH RW 1-28:

Grundstücke von 163 - 340 qm für Reihenhäuser mit einer Wohnungsgrösse von max.140 qm Wohnfläche.[Kriterium der max. Wohnfläche gilt für mindestens 60% dieser Häuser]

- maximal zulässige Grundfläche von 86 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 5,0 m / 3,0 m [Randhäuser]
- Abstand zur Strasse = 6 / 7 / 8,5 / 10 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 4,5 m / 19,0 m.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 3 + Dachaufbau
- Trauf- / Dachaufbauten max. 9,00 m / 12,00 m über Strassenniveau-Rue du Cimetière
- nachzuweisen ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück.
- Terrassen im Osten max. 3,0m tief befestigt.
- geeignete Sichtschutzmassnahmen sind auf den nutzbaren Flachdächern vorzusehen, um direkte Blickachsen/beziehungen zwischen Nachbarn auszuschliessen.
- die Reihenhäuser müssen im ganzen bezgl. der Fassadengestaltung ein architektonisches Ensemble bilden.

BEREICH A 1:

Grundstücke von 2412 qm für ein Appartementhaus mit ca.24 Wohneinheiten von max.120 qm Wohnfläche

- maximal zulässige Grundfläche von 1054 qm entspricht dem Baufenster dieser Grösse alle Gebäudevolumen einschl. möglicher An-/Aufbauten wie Wintergärten etc. müssen innerhalb diesem Bereich liegen (Ausnahme Terrassen).
- Abstand zur Grundstücksgrenze im Norden 6,0 m / im Süden, im Mittel 6,0 m
- Abstand zur Strasse = im Mittel 9 m - Gebäudebreite-/ tiefe = 56,0 m / 22,5 m.
- zul. Anzahl der Vollgeschosse 4+ Dachaufbau
- Trauf- / Dachaufbauten max. 12,00 m / 15,00 m über Strassenniveau-Rue du Cimetière
- nachzuweisen ist 1 Stellplatz /pro Wohneinheit - [Tiefgarage].
- auf den nutzbaren Flachdächern sind geeignete Sichtschutzmassnahmen vorzusehen, um direkte Blickachsen/beziehungen zwischen Nachbarn auszuschliessen.

P.A.P. HEISDORF

COMMUNE DE STEINSEL
CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
JIM CLEMES ARCHITECTURE & DESIGN

[Index09.04.03] - 22.04.2002

CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES
73, RUE DE LUXEMBOURG L - 8140 BRIDEL

TEL 00352 33 67 FAX 00352 26 23
E-MAIL cba@cba.lu INTERNET www.cba.lu

JIM CLEMES ARCHITECTES & DESIGN
120, RUE DE LUXEMBOURG L - 4221 ESCH/ALZETTE

TEL 00355 32 19-1 FAX 00355 23 96
E-MAIL jclemes@cmdnet.lu

