Ville d´ Esch-sur-Alzette

„Schaffen a Wunnen am Schlassgoart"

Référence: 14021-59C

Le présent document appartient à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 19 janvier 2006

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

PAP

Plan d´Aménagement Particulier

„Schlassgoart - Nord"

Partie écrite

RÈGLEMENT D`URBANISME PARTICULIER

WITRY & WITRY S.A., Atelier d´Architecture, Echternach

Begriffsdefinitionen

Die im vorliegenden Reglement angewandten Begriffe werden wie folgt definiert:

Bauliche Anlagen / Constructions

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Als bauliche Anlagen gelten:

- Gebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell-, Aufstell- und Austellungsplätze
- Sport- und Spielplätze
- Zufahrten und Stellplätze

Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen / Constructions secondaires

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel gibt an, welche Anzahl von privaten Stellplätzen maximal zulässig ist und welche Anzahl von Stellplätzen mindestens erforderlich ist.

Gebäudeteile

Gebäudeteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die eigene Rauminhalte bilden wie z.B. Erker, Doppelfassaden, Balkone etc.

Bauteile

Bauteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die zur Konstruktion oder Fassade gehören, ohne eigene Rauminhalte zu bilden wie z.B. Vordächer, Markisen etc.

Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d´urbanisme particulier

1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des PAP „Schlassgoart-Nord" soll auf der Ebene des Plan d´ aménagement général (PAG) der Stadt Esch-sur-Alzette von einem „Secteur à études" zu „Secteur urbanisé II", Secteur d´espaces verts" „Secteur d´activités" laut dem beiliegenden Plan (Division du Géomètre de la Ville d´Esch-sur-Alzette – mars 2004) umklassiert werden.

1.1 „Zone Schlassgoart":
Um sowohl dem eigenen städtebaulichen Charakter als auch den spezifischen Anforderungen des Gesamtgebiets Schlassgoart gerecht werden zu können, wird auf PAP- Ebene die Art der baulichen Nutzung nochmals konkretisiert.

1.2 Nutzungsfestsetzungen auf Baublockebene:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" werden bestimmte Nutzungen auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot D:	Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Anlagen für Forschung, Lehre und Technologie
Ilot E:	Wohnungen, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude

Weitere Nutzungen können, soweit sie mit den o.g. zulässigen Nutzungen kompatibel sind, erlaubt werden. Sie dürfen sich in Bezug auf Lärm-, Geruch- und Verkehrsentwicklung nicht gegenseitig stören. Die hierzu gültigen Vorschriften sind einzuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" bestimmt durch Festsetzungen von:

- **cos** (coefficient d´occupation du sol)
- **cmu** (coefficient maximum d´utilisation du sol)
- **Traufhöhe TH** (Höhe) der Gebäude üNN
- **Anzahl der Vollgeschosse**
- **Höhe der Vollgeschosse**
- **Anzahl der Wohneinheiten im Vollgeschoss**

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP „Schlassgoart-Nord" sind 2 Baublöcke (îlots) mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung definiert.

Die Koeffizienten cos und cmu werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die für die Berechnung der Koeffizienten anrechenbare Grundstücksfläche ist die jeweilige Parzellenfläche.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse oberhalb der für den jeweiligen Baublock angegebenen **Bezugshöhe BZH** üNN.

2.1 Baublock / Ilot D:

Für den **Baublock Ilot D** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 304,00 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 4 mit BZH 290,00 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,50 m**

2.3 Baublock / Ilot E:

Für den **Baublock Ilot E** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,5**
- **cmu: 1,5**
- **TH: 300,50 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 5 mit BZH 286,00 üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 5 mit BZH 286,50 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,00 m**
- **Max. zulässige Wohneinheiten: 3 pro Vollgeschoss**

2.5 Garagengeschosse:

Garagengeschosse sind nur unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH zulässig. Die Baugrenzen für die Garagengeschosse sind dem graphischen Teil des PAP zu entnehmen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" wird die Bauweise auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot D:	**Zeilenbauweise**
Ilot E:	**Punktbauweise / offene Bebauung**

Die Einhaltung der Grenzabstände innerhalb der Zeilenbauweise kann auf 3 Arten erfolgen:

- grenzständige Bebauung beider Nachbarn mit Brandwänden
- Abstand beider Nachbarn von je 3,50 m von der Parzellengrenze
- privatrechtliche Regelung durch Servituden

3.2 Baulinien und Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.

Außerhalb der definierten Bauflächen sind ausschließlich Nebenanlagen, die reinen Erschließungszwecken dienen (Trafo, Pumpanlagen, Brücken etc.) zulässig.

Baulinien werden zu den städtebaulich wichtigen Straßenräumen festgesetzt, um eine Bebauung zum Straßenraum hin zu sichern und Straßenfluchten definieren zu können. Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Die Einhaltung der Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile (Fluchtbalkone o.ä.) erfolgen. Die Höhenlage der Balkone muss der Höhenlage der Decken entsprechen und die horizontale Gliederung aufnehmen.

4 Grün- und Freiflächen

4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorgesehen.

4.2 Private Grün- und Freiflächen:

Eine detaillierte Beschreibung des landschaftlichen Gesamtkonzepts ist in den Erläuterungen, dem Manuel paysage, zum landschaftlichen Masterplan (Plan Paysage) enthalten. Dieser geht in besonderer Weise auch auf die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen ein.

Die privaten Grünflächen sind als krautreiche Wiesenfläche mit hochstämmigen Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Gelände der ARES sind insbesondere Spitzahornarten (Acer platanoides) zuzupflanzen.

Zulässige Arten für Gehölzanpflanzungen:

- Ahorn (Acer)
- Birken (Betula)
- Eichen (Quercus)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung sind zu 100 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist u.a. in der Artenwahl mit dem umgebenden Freigelände zu verbinden. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung ist als krautreiche Wiesenfläche mit Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen.

Zulässige Arten für Gehölzpflanzungen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung sind zu 70 % intensiv zu begrünen. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten.

Zulässige Arten für Baumpflanzungen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Private Freiflächen dürfen maximal mit einer 70%- igen Versiegelung versehen werden.

5 Erschließung

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public):
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und deren geplante Höhenlage werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé):
Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten, die Zufahrten zu Tiefgaragen und die jeweils geplanten Höhenniveaus sind im graphischen Teil dieses PAP festgesetzt.

5.3 Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur:
In der Planzeichnung sind jeweils auf der Straßenachse Leitungstrassen für den schematischen Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trassen werden die Hauptleitungen für Wasser, Strom, Gas, Nahwärme, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation verlegt. An diese Hauptleitungen werden die einzelnen Gebäude angeschlossen. Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" ist die getrennte Erfassung von Schmutz- und Regenwasser vorgeschrieben. Die Ableitung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der privaten Grünflächen in offenen Mulden bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Sammelleitung auszuführen.

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" ist eine gesonderte Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen; insbesondere sind auf dieser Fläche eine Trafoanlage sowie eine Pumpstation vorgesehen.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Öffentliche Stellplätze:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

6.2 Private Stellplätze:
Die privaten Stellplätze der einzelnen Nutzungen sind nur in Garagengeschossen unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH üNN zulässig.

Offene Stellplätze sind nur als Besucherstellplätze (Kurzzeitparken) in den im graphischen Teil des PAP hierfür gekennzeichneten Bereichen der privaten Freiflächen zulässig.

maximaler Stellplatzschlüssel:

Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Nord" sind je Wohneinheit maximal 1,5 Stellplätze und für die weiteren Nutzungen pro 65 qm Bruttogeschoßfläche maximal 1 Stellplatz zulässig.

minimaler Stellplatzschlüssel:

Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Nord" ist mindestens ein Stellplatz für jeweils 125 qm Bruttogeschoßfläche nachzuweisen.

6.3 Fahrradstellplätze:

Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Nord" sind pro îlot ausreichend Fahrradstellplätze vorzusehen. Für die weiteren Nutzungen ist pro 500 qm Bruttogeschossfläche mind. 1 Fahrradstellplatz vorzusehen.

7 Zugänge und Nutzungsrechte

Die im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Nord" vorgesehenen Zugänge und Nutzungsrechte (Servituden) sind im graphischen Teil des PAP gekennzeichnet und werden im Rahmen von Konventionen geregelt.

8 Gestaltfestsetzungen:

8.1 Dachform:

Die Dächer der Neubauten sind als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen. Die Dächer der Tiefgaragen sind nach den unter Punkt 4.2 genannten Pflanzbindungen intensiv zu begrünen.

8.2 Dachaufbauten:

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen und Bauteile für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20% der darunter liegenden Grundfläche ist zulässig. Die genannten Gebäudeteile müssen mindestens 5 m hinter der Baulinie bzw. Baugrenze zurückliegend angeordnet werden und dürfen die festgesetzte Traufhöhe TH um nicht mehr als 2,5 m überschreiten. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind nicht zulässig.

8.3 Vorsprünge:

Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Ein Überschreiten der Baulinien in geringfügigem Ausmaß mit Bauteilen kann gestattet werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit Gebäude- oder Bauteilen kann gestattet werden.

8.4 Nebenanlagen:

Die Nebenanlagen und Gebäude sind zu einem Ensemble zusammenzufassen. Es gelten die Gestaltfestsetzungen zu Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind unzulässig.

8.5 Fassadengliederung:

Die Fassaden der Gebäude sind horizontal zu gliedern. Die Gliederung ist derart auszuführen, dass die Geschoßhöhen ablesbar sind. Öffnungen sind in die Fassadengliederung einzubinden.

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Öffnungen sind harmonisch zu integrieren und dürfen nicht dominieren.

8.6 Materialien:

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Zulässig sind Sichtbeton, Ziegel, Stahl, Beton- und Natursteine.

8.7 Farbgebung:

Warme, gedeckte, erdige Farben im Spektrum von Sand bis Ocker, Rot bis Braun und Grau bis Schwarz sind anzuwenden. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

8.8 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen aller Art sind unzulässig.

8.9 Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung:

Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung müssen so gestaltet sein, dass sie durch Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen und nicht dominieren. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Firmenschilder und Werbung sind in der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes der ausgeschilderten Leistung anzubringen. Unzulässig ist das Überdecken oder Überschneiden der Geschoßgliederung sowie der Traufe.

Die Häufung von Anlagen und die Anbringung von Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung sind derart anzubringen, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Die geltenden Vorschriften sind zu beachten.

9 Bilanz der abzutretenden Flächen

Im Geltungsbereich des „Schlassgoart-Nord" sind in Absprache mit der Stadt Esch-sur-Alzette gemäß „Loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes" öffentliche, an die Stadt zu übertragende Flächen nach folgender Bilanz vorgesehen:

Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 2.066,8 qm
Öffentliche Versorgungsflächen:	ca. 156,3 qm
Private Flächen Mischgebiet:	ca. 12.939,0 qm
Summe Geltungsbereich PAP „Schlassgoart-Nord":	ca. 15.162,1 qm

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen beträgt ca. 14,7% der Gesamtfläche des PAP „Schlassgoart-Nord".

Flächenbilanz Gesamtübersicht „Schaffen a Wunnen am Schlassgoart":

	PAP „Alte Gaszentrale"	PAP „Schlassgoart-Nord"	PAP „Schlassgoart-Mitte"	PAP „Schlassgoart-Süd"	**Summe**
Private Fläche Mischgebiet	5.305,0 qm	12.939,0 qm	21.872,2 qm	26.204,0 qm	**66.320,2 qm**
Private Grünfläche	661,0 qm				**661,0 qm**
Öff. Verkehrsfläche		2.066,8 qm	7.833,9 qm	1.205,5 qm	**11.106,2 qm**
Öff. Verkehsfläche bes. Zweckbestimmung	433,0 qm				**433,0 qm**
Öff. Versorgungsfläche		156,3 qm		77,7 qm	**234,0 qm**
Öff. Grünfläche			5.593,9 qm	1.300,6 qm	**6.894,5 qm**
Summe Geltungsbereich PAP	**6.399,0 qm**	**15.162,1 qm**	**35.300,0 qm**	**28.787,8 qm**	**85.648,9 qm**
Öff. Flächen gesamt	433,0 qm	2.223,1 qm	13.427,8 qm	2.583,8 qm	**18.667,7 qm**

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen über die 4 PAP´s beträgt ca. 21,8 % der Gesamtfläche der PAP´s „Schlassgoart".

10 Vorbehalt anderer Vorschriften

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Das vorliegende städtebauliche Reglement / Règlement d´urbanisme particulier PAP „Schlassgoart-Nord".
2. Das allgemeine Bautenreglement (Règlement sur les bâtisses) der Stadt Esch-sur-Alzette.

Ville d´ Esch-sur-Alzette

„Schaffen a Wunnen am Schlassgoart“

Référence: 14021-59C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 19 janvier 2006
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

PAP

Plan d´Aménagement Particulier

„Schlassgoart - Mitte“

Partie écrite

RÈGLEMENT D`URBANISME PARTICULIER

WITRY & WITRY S.A., Atelier d´Architecture, Echternach

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Städtebauliche Festsetzungen /
Règlement d´urbanisme particulier

	Begriffsdefinitionen	3
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	„Zone Mixte Schlassgoart"	5
1.2	Nutzungsfestsetzungen auf Baublockebene	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Baublock / Ilot B	6
2.2	Baublock / Ilot C	6
2.3	Baublock / Ilot G	7
2.4	Baublock / Ilot I	7
2.5	Garagengeschosse	7
3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Baulinien, Baugrenzen	8
4	Grün- und Freiflächen	8
4.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen	8
4.2	Private Grün- und Freiflächen	9
5	Erschließung	10
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public)	10
5.2	Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé)	10
5.3	Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur	10
6	Stellplätze und Garagen	10
6.1	Öffentliche Stellplätze	10
6.2	Private Stellplätze	10
6.3	Fahrradstellplätze	11
7	Zugänge und Nutzungsrechte	11
8	Gestaltfestsetzungen	11
8.1	Dachform	11
8.2	Dachaufbauten	11
8.3	Vorsprünge	11
8.4	Nebenanlagen	11
8.5	Fassadengliederung	12
8.6	Materialien	12
8.7	Farbgebung	12
8.8	Einfriedungen	12
8.9	Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung	12
9	Bilanz der abzutretenden Flächen	13
10	Vorbehalt anderer Vorschriften	14

Begriffsdefinitionen

Die im vorliegenden Reglement angewandten Begriffe werden wie folgt definiert:

Bauliche Anlagen / Constructions

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Als bauliche Anlagen gelten:

- Gebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Sport- und Spielplätze
- Zufahrten und Stellplätze

Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen / Constructions secondaires

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel gibt an, welche Anzahl von privaten Stellplätzen maximal zulässig ist und welche Anzahl von Stellplätzen mindestens erforderlich ist.

Gebäudeteile

Gebäudeteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die eigene Rauminhalte bilden wie z.B. Erker, Doppelfassaden, Balkone etc.

Bauteile

Bauteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die zur Konstruktion oder Fassade gehören, ohne eigene Rauminhalte zu bilden wie z.B. Vordächer, Markisen etc.

Baulinie / Alignement

Ist eine Baulinie festgelegt, so muss auf diese Linie gebaut werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze / Limites des constructions

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäude- und Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Traufhöhe H

Die Höhe der Baukörper wird als Traufhöhe definiert. Die Traufhöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauptfassade. Die jeweils zulässige Traufhöhe wird Höhe über NN angegeben.

Geschoßflächenzahl cmu (coefficient maximum d´utilisation)

Der cmu gibt an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschoßfläche je Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Baublock/Ilot oder Parzelle) zulässig sind. Die Bruttogeschoßfläche ist nach DIN 277 zu ermitteln.

Grundflächenzahl cos (coefficient d´occupation du sol)

Der cos gibt an, wieviel Quadratmeter durch Gebäude und Nebenanlagen überdeckte Grundfläche pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Baublock/Ilot oder Parzelle) zulässig sind.

Vollgeschosse / Geschosshöhe

Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 80% ihrer Grundfläche, gemessen an der Außenhülle, eine Höhe von mind. 2,50 m haben. Kellergeschosse bzw. Tiefgaragengeschosse sind keine Vollgeschosse.

Die Geschoßhöhe wird von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis Oberkante des fertigen Fußbodens oder der Dachhaut gemessen.

Im vorliegenden PAP ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit römischen Ziffern gekennzeichnet. Die jeweils zulässige Geschosshöhe wird im Reglement festgesetzt.

Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d´urbanisme particulier

1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des PAP „Schlassgoart-Süd" soll auf der Ebene des Plan d´ aménagement général (PAG) der Stadt Esch-sur-Alzette von einem „Secteur à études" zu „Secteur urbanisé II", Secteur d´espaces verts" „Secteur d´activités" laut dem beiliegenden Plan (Division du Géomètre de la Ville d´Esch-sur-Alzette – mars 2004) umklassiert werden.

1.1 „Zone Schlassgoart":
Um sowohl dem eigenen städtebaulichen Charakter als auch den spezifischen Anforderungen des Gesamtgebiets Schlassgoart gerecht werden zu können, wird auf PAP- Ebene die Art der baulichen Nutzung nochmals konkretisiert.

1.2 Nutzungsfestsetzungen auf Baublockebene:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" werden bestimmte Nutzungen auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot B:	Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Anlagen für Forschung, Lehre und Technologie
Ilot C:	Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Anlagen für Forschung, Lehre und Technologie
Ilot G:	Wohnungen, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude
Ilot I:	Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank-, und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Erholungs- und Freizeitfunktionen

Weitere Nutzungen können, soweit sie mit den o.g. zulässigen Nutzungen kompatibel sind, erlaubt werden. Sie dürfen sich in Bezug auf Lärm-, Geruch- und Verkehrsentwicklung nicht gegenseitig stören. Die hierzu gültigen Vorschriften sind einzuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" bestimmt durch Festsetzungen von:

- **cos** (coefficient d´occupation du sol)
- **cmu** (coefficient maximum d´utilisation du sol)
- **Traufhöhe TH** (Höhe) der Gebäude üNN
- **Anzahl der Vollgeschosse**
- **Höhe der Vollgeschosse**
- **Anzahl der Wohneinheiten im Vollgeschoss**

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP „Schlassgoart- Mitte" sind 4 Baublöcke (îlots) mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung definiert.

Die Koeffizienten cos und cmu werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die für die Berechnung der Koeffizienten anrechenbare Grundstücksfläche ist die jeweilige Parzellenfläche.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse oberhalb der für den jeweiligen Baublock angegebenen **Bezugshöhe BZH** üNN.

2.1 Baublock / Ilot B:

Für den **Baublock Ilot B** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 304,00 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 3 mit BZH 293,5 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,50 m**

2.2 Baublock / Ilot C:

Für den **Baublock Ilot C** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 304,00 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 3 im Bereich mit BZH 293,5 üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 4 im Bereich mit BZH 290,0 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,50 m**

2.3 Baublock / Ilot G:

Für den **Baublock Ilot G** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,5**
- **cmu: 1,5**
- **TH: 300,50 bis 301,50 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 5 mit BZH 286,50 üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 5 mit BZH 286,00 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,00 m**
- **Max. zulässige Wohneinheiten: 3 pro Vollgeschoss**

2.4 Baublock / Ilot I:

Für den **Baublock Ilot I** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 295,00 ÜNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 3 mit BZH 286,00 üNN**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,00 m**

2.5 Garagengeschosse:

Garagengeschosse sind nur unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH zulässig. Die Baugrenzen für die Garagengeschosse sind dem graphischen Teil des PAP zu entnehmen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" wird die Bauweise auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot B:	**Zeilenbauweise**
Ilot C:	**Zeilenbauweise**
Ilot G:	**Punktbauweise / offene Bebauung**
Ilot I:	**Punktbauweise / offene Bebauung**

Die Einhaltung der Grenzabstände innerhalb der Zeilenbauweise kann auf 3 Arten erfolgen:

- grenzständige Bebauung beider Nachbarn mit Brandwänden
- Abstand beider Nachbarn von je 3,50 m von der Parzellengrenze
- privatrechtliche Regelung durch Servituden

3.2 Baulinien und Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart- Mitte" bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.

Außerhalb der definierten Bauflächen sind ausschließlich Nebenanlagen, die reinen Erschließungszwecken dienen (Trafo, Pumpanlagen, Brücken etc.) zulässig.

Baulinien werden zu den städtebaulich wichtigen Straßenräumen festgesetzt, um eine Bebauung zum Straßenraum hin zu sichern und Straßenfluchten definieren zu können. Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Die Einhaltung der Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile (Fluchtbalkone o.ä.) erfolgen. Die Höhenlage der Balkone muss der Höhenlage der Decken entsprechen und die horizontale Gliederung aufnehmen.

4 Grün- und Freiflächen

4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" sind öffentliche Grünflächen im zentrumsnahen Bereich der Wasserflächen vorgesehen. Zwischen der geplanten Allee und der Alzette werden durch die Stadt Esch-sur-Alzette hochwertige öffentliche Freiflächen entwickelt, die neben ihren repräsentativen Funktionen im Bereich des neuen Stadteinganges im Wesentlichen der innerstädtischen Naherholung dienen.

Eine detaillierte Beschreibung des landschaftlichen Gesamtkonzepts ist in den Erläuterungen, dem Manuel paysage, zum landschaftlichen Masterplan (Plan Paysage enthalten. Dieser geht in besonderer Weise auch auf die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen zwischen Allee und Alzette ein. Die Ausbildung vegetationsreicher Uferzonen im Bereich der Wasserflächen ist vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche mit hochstämmigen Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen.

Zulässige Arten für Gehölzanpflanzungen:

- Eichen (Quercus)
- Erlen (Alnus)
- Eschen (Fraxinus)
- Pappeln (Populus)

Im Bereich der Kastanienallee sind Exemplare, die aufgrund Ihres Zustands nicht zu erhalten sind, durch Neuanpfanzung von Roßkastanien (Aesculus hyppocastanum) zu ersetzen.

4.2 Private Grün- und Freiflächen:

Eine detaillierte Beschreibung des landschaftlichen Gesamtkonzepts ist in den Erläuterungen, dem Manuel Paysage, zum landschaftlichen Masterplan (Plan Paysage) enthalten. Dieser geht in besonderer Weise auch auf die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen ein.

Die privaten Grünflächen sind als krautreiche Wiesenfläche mit hochstämmigen Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Gelände der ARES sind insbesondere Spitzahornarten (Acer platanoides) zuzupflanzen.

Zulässige Arten für Gehölzanpflanzungen:

- Ahorn (Acer)
- Birken (Betula)
- Eichen (Quercus)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung sind zu 100 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist u.a. in der Artenwahl mit dem umgebenden Freigelände zu verbinden. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung ist als krautreiche Wiesenfläche mit Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen.

Zulässige Arten für Gehölzpflanzungen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung sind zu 70 % intensiv zu begrünen. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten.

Zulässige Arten für Baumpflanzungen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Private Freiflächen dürfen maximal mit einer 70%- igen Versiegelung versehen werden.

5 Erschließung

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public):
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und deren geplante Höhenlage werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé):
Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten, die Zufahrten zu Tiefgaragen und die jeweils geplanten Höhenniveaus sind im graphischen Teil dieses PAP festgesetzt.

5.3 Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur:
In der Planzeichnung sind jeweils auf der Straßenachse Leitungstrassen für den schematischen Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trassen werden die Hauptleitungen für Wasser, Strom, Gas, Nahwärme, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation verlegt. An diese Hauptleitungen werden die einzelnen Gebäude angeschlossen. Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart- Mitte" ist die getrennte Erfassung von Schmutz- und Regenwasser vorgeschrieben. Die Ableitung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der privaten Grünflächen in offenen Mulden bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Sammelleitung auszuführen.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Öffentliche Stellplätze:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

6.2 Private Stellplätze:
Die privaten Stellplätze der einzelnen Nutzungen sind nur in Garagengeschossen unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH üNN zulässig. Offene Stellplätze sind nur als Besucherstellplätze (Kurzzeitparken) in den im graphischen Teil des PAP hierfür gekennzeichneten Bereichen der privaten Freiflächen zulässig.

maximaler Stellplatzschlüssel:
Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" sind je Wohneinheit maximal 1,5 Stellplätze und für die weiteren Nutzungen pro 65 qm Bruttogeschoßfläche maximal 1 Stellplatz zulässig.

minimaler Stellplatzschlüssel:

Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" ist mindestens ein Stellplatz für jeweils 125 qm Bruttogeschoßfläche nachzuweisen.

6.3 Fahrradstellplätze:

Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" sind pro îlot ausreichend Fahrradstellplätze vorzusehen. Für die weiteren Nutzungen ist pro 500 qm Bruttogeschossfläche mind. 1 Fahrradstellplatz vorzusehen.

7 Zugänge und Nutzungsrechte

Die im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" vorgesehenen Zugänge und Nutzungsrechte (Servituden) sind im graphischen Teil des PAP gekennzeichnet und werden im Rahmen von Konventionen geregelt.

8 Gestaltfestsetzungen:

8.1 Dachform:

Die Dächer der Neubauten sind als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen. Die Dächer der Tiefgaragen sind nach den unter Punkt 4.2 genannten Pflanzbindungen intensiv zu begrünen.

8.2 Dachaufbauten:

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen und Bauteile für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20% der darunter liegenden Grundfläche ist zulässig. Die genannten Gebäudeteile müssen mindestens 5 m hinter der Baulinie bzw. Baugrenze zurückliegend angeordnet werden und dürfen die festgesetzte Traufhöhe TH um nicht mehr als 2,5 m überschreiten. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind nicht zulässig.

8.3 Vorsprünge:

Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Ein Überschreiten der Baulinien in geringfügigem Ausmaß mit Bauteilen kann gestattet werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit Gebäude- oder Bauteilen kann gestattet werden.

8.4 Nebenanlagen:

Die Nebenanlagen und Gebäude sind zu einem Ensemble zusammenzufassen. Es gelten die Gestaltfestsetzungen zu Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind unzulässig.

8.5 Fassadengliederung:

Die Fassaden der Gebäude sind horizontal zu gliedern. Die Gliederung ist derart auszuführen, dass die Geschoßhöhen ablesbar sind. Öffnungen sind in die Fassadengliederung einzubinden.

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Öffnungen sind harmonisch zu integrieren und dürfen nicht dominieren.

8.6 Materialien:

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Zulässig sind Sichtbeton, Ziegel, Stahl, Beton- und Natursteine.

8.7 Farbgebung:

Warme, gedeckte, erdige Farben im Spektrum von Sand bis Ocker, Rot bis Braun und Grau bis Schwarz sind anzuwenden. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

8.8 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen aller Art sind unzulässig.

8.9 Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung:

Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung müssen so gestaltet sein, dass sie durch Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen und nicht dominieren. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Firmenschilder und Werbung sind in der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes der ausgeschilderten Leistung anzubringen. Unzulässig ist das Überdecken oder Überschneiden der Geschoßgliederung sowie der Traufe. Die Häufung von Anlagen und die Anbringung von Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung sind derart anzubringen, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Die geltenden Vorschriften sind zu beachten.

9 Bilanz der abzutretenden Flächen

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Mitte" sind in Absprache mit der Stadt Esch-sur-Alzette gemäß „Loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes" öffentliche, an die Stadt zu übertragende Flächen nach folgender Bilanz vorgesehen:

Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 7.833,9 qm
Öffentliche Grünflächen:	ca. 5.593,9 qm
Private Flächen Mischgebiet:	ca. 21.872,2 qm
Summe Geltungsbereich PAP „Schlassgoart-Mitte":	ca. 35.300,0 qm

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen beträgt ca. 38,0 % der Gesamtfläche des PAP „Schlassgoart-Mitte".

Flächenbilanz Gesamtübersicht „Schaffen a Wunnen am Schlassgoart":

	PAP „Alte Gaszentrale"	PAP „Schlassgoart-Nord"	PAP „Schlassgoart-Mitte"	PAP „Schlassgoart-Süd"	**Summe**
Private Fläche Mischgebiet	5.305,0 qm	12.939,0 qm	21.872,2 qm	26.204,0 qm	**66.320,2 qm**
Private Grünfläche	661,0 qm				**661,0 qm**
Öff. Verkehrsfläche		2.066,8 qm	7.833,9 qm	1.205,5 qm	**11.106,2 qm**
Öff. Verkehsfläche bes. Zweckbestimmung	433,0 qm				**433,0 qm**
Öff. Versorgungsfläche		156,3 qm		77,7 qm	**234,0 qm**
Öff. Grünfläche			5.593,9 qm	1.300,6 qm	**6.894,5 qm**
Summe Geltungsbereich PAP	**6.399,0 qm**	**15.162,1 qm**	**35.300,0 qm**	**28.787,8 qm**	**85.648,9 qm**
Öff. Flächen gesamt	433,0 qm	2.223,1 qm	13.427,8 qm	2.583,8 qm	**18.667,7 qm**

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen über die 4 PAP´s beträgt ca. 21,8 % der Gesamtfläche der PAP´s „Schlassgoart".

10 Vorbehalt anderer Vorschriften

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Das vorliegende städtebauliche Reglement / Règlement d´urbanisme particulier PAP „Schlassgoart-Mitte".
2. Das allgemeine Bautenreglement (Règlement sur les bâtisses) der Stadt Esch-sur-Alzette.

Ville d´ Esch-sur-Alzette

„Schaffen a Wunnen am Schlassgoart“

Référence: 14021-59c

Le présent document appartient à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 19 janvier 2006

Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

ESCH

PAP

Plan d´Aménagement Particulier

„Schlassgoart - Süd“

Partie écrite

RÈGLEMENT D`URBANISME PARTICULIER

WITRY & WITRY S.A., Atelier d´Architecture, Echternach

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

Städtebauliche Festsetzungen /
Règlement d´urbanisme particulier

	Begriffsdefinitionen	3
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	„Zone Mixte Schlassgoart“	5
1.2	Nutzungsfestsetzungen auf Baublockebene	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Baublock / Ilot A	6
2.2	Baublock / Ilot F	6
2.5	Garagengeschosse	7
3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Baulinien, Baugrenzen	7
4	Grün- und Freiflächen	8
4.1	Öffentliche Grün- und Freiflächen	8
4.2	Private Grün- und Freiflächen	8
5	Erschließung	9
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public)	9
5.2	Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé)	9
5.3	Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur	9
6	Stellplätze und Garagen	9
6.1	Öffentliche Stellplätze	9
6.2	Private Stellplätze	9
6.3	Fahrradstellplätze	10
7	Zugänge und Nutzungsrechte	10
8	Gestaltfestsetzungen	10
8.1	Dachform	10
8.2	Dachaufbauten	10
8.3	Vorsprünge	11
8.4	Nebenanlagen	11
8.5	Fassadengliederung	11
8.6	Materialien	11
8.7	Farbgebung	11
8.8	Einfriedungen	11
8.9	Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung	11
9	Bilanz der abzutretenden Flächen	12
10	Vorbehalt anderer Vorschriften	13

Begriffsdefinitionen

Die im vorliegenden Reglement angewandten Begriffe werden wie folgt definiert:

Bauliche Anlagen / Constructions

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Als bauliche Anlagen gelten:

- Gebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell-, Aufstell- und Austellungsplätze
- Sport- und Spielplätze
- Zufahrten und Stellplätze

Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen / Constructions secondaires

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel gibt an, welche Anzahl von privaten Stellplätzen maximal zulässig ist und welche Anzahl von Stellplätzen mindestens erforderlich ist.

Gebäudeteile

Gebäudeteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die eigene Rauminhalte bilden wie z.B. Erker, Doppelfassaden, Balkone etc.

Bauteile

Bauteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die zur Konstruktion oder Fassade gehören, ohne eigene Rauminhalte zu bilden wie z.B. Vordächer, Markisen etc.

Baulinie / Alignement

Ist eine Baulinie festgelegt, so muss auf diese Linie gebaut werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze / Limites des constructions

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäude- und Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Traufhöhe TH

Die Höhe der Baukörper wird als Traufhöhe definiert. Die Traufhöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauptfassade. Die jeweils zulässige Traufhöhe wird Höhe über NN angegeben.

Geschoßflächenzahl cmu (coefficient maximum d´utilisation)

Der cmu gibt an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschoßfläche je Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Baublock/Ilot oder Parzelle) zulässig sind. Die Bruttogeschoßfläche ist nach DIN 277 zu ermitteln.

Grundflächenzahl cos (coefficient d´occupation du sol)

Der cos gibt an, wieviel Quadratmeter durch Gebäude und Nebenanlagen überdeckte Grundfläche pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Baublock/Ilot oder Parzelle) zulässig sind.

Vollgeschosse / Geschosshöhe

Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 80% ihrer Grundfläche, gemessen an der Außenhülle, eine Höhe von mind. 2,50 m haben. Kellergeschosse bzw. Tiefgaragengeschosse sind keine Vollgeschosse.

Die Geschoßhöhe wird von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis Oberkante des fertigen Fußbodens oder der Dachhaut gemessen.

Im vorliegenden PAP ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit römischen Ziffern gekennzeichnet. Die jeweils zulässige Geschosshöhe wird im Reglement festgesetzt.

Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d´urbanisme particulier

1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des PAP „Schlassgoart-Süd" soll auf der Ebene des Plan d´ aménagement général (PAG) der Stadt Esch-sur-Alzette von einem „Secteur à études" zu „Secteur urbanisé II", Secteur d´espaces verts" „Secteur d´activités" laut dem beiliegenden Plan (Division du Géomètre de la Ville d´Esch-sur-Alzette – mars 2004) umklassiert werden.

1.1 „Zone Schlassgoart":
Um sowohl dem eigenen städtebaulichen Charakter als auch den spezifischen Anforderungen des Gesamtgebiets Schlassgoart gerecht werden zu können, wird auf PAP- Ebene die Art der baulichen Nutzung nochmals konkretisiert.

1.2 Nutzungsfestsetzungen auf Baublockebene:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" werden bestimmte Nutzungen auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot A:	Wohnungen, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Anlagen für Sport-, Erholungs- und Freizeitfunktionen, Hotel und Gastronomie, Einzelhandel
Ilot F:	Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Anlagen für Forschung, Lehre und Technologie, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für Sport-, Erholungs- und Freizeitfunktionen

Weitere Nutzungen können, soweit sie mit den o.g. zulässigen Nutzungen kompatibel sind, erlaubt werden. Sie dürfen sich in Bezug auf Lärm-, Geruch- und Verkehrsentwicklung nicht gegenseitig stören. Die hierzu gültigen Vorschriften sind einzuhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" bestimmt durch Festsetzungen von:

- **cos** (coefficient d´occupation du sol)
- **cmu** (coefficient maximum d´utilisation du sol)
- **Traufhöhe TH** (Höhe) der Gebäude üNN
- **Anzahl der Vollgeschosse**
- **Höhe der Vollgeschosse**

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP „Schlassgoart-Süd" sind 2 Baublöcke (îlots) mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung definiert.

Die Koeffizienten cos und cmu werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die für die Berechnung der Koeffizienten anrechenbare Grundstücksfläche ist die jeweilige Parzellenfläche.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse oberhalb der für den jeweiligen Baublock angegebenen **Bezugshöhe BZH** üNN.

2.1 Baublock / Ilot A:

Für den **Baublock Ilot A** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 303,25 üNN, 305,50 üNN, 317,25 üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 3 mit Bezugshöhe**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 4 mit Bezugshöhe**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 7 mit Bezugshöhe**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,50 m**

2.3 Baublock / Ilot F:

Für den **Baublock Ilot F** wird wie folgt festgesetzt:

- **cos: 0,9**
- **cmu: 2,0**
- **TH: 302,50 üNN, 307,50 üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 2 mit Bezugshöhe**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 4 mit Bezugshöhe**
- **Festgesetzte Geschoßhöhe: 3,50 m**

2.5 Garagengeschosse:

Garagengeschosse sind nur unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH zulässig. Die Baugrenzen für die Garagengeschosse sind dem graphischen Teil des PAP zu entnehmen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" wird die Bauweise auf Baublockniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Ilot A:	**Zeilenbauweise**
Ilot F:	**Zeilenbauweise**

Die Einhaltung der Grenzabstände innerhalb der Zeilenbauweise kann auf 3 Arten erfolgen:

- grenzständige Bebauung beider Nachbarn mit Brandwänden
- Abstand beider Nachbarn von je 3,50 m von der Parzellengrenze
- privatrechtliche Regelung durch Servituden

3.2 Baulinien und Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen.

Außerhalb der definierten Bauflächen sind ausschließlich Nebenanlagen, die reinen Erschließungszwecken dienen (Trafo, Pumpanlagen, Brücken etc.) zulässig.

Baulinien werden zu den städtebaulich wichtigen Straßenräumen festgesetzt, um eine Bebauung zum Straßenraum hin zu sichern und Straßenfluchten definieren zu können. Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Die Einhaltung der Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile (Fluchtbalkone o.ä.) erfolgen. Die Höhenlage der Balkone muss der Höhenlage der Decken entsprechen und die horizontale Gliederung aufnehmen.

4 Grün- und Freiflächen

4.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen:

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorgesehen.

4.2 Private Grün- und Freiflächen:

Eine detaillierte Beschreibung des landschaftlichen Gesamtkonzepts ist in den Erläuterungen, dem Manuel paysage, zum landschaftlichen Masterplan (Plan Paysage) enthalten. Dieser geht in besonderer Weise auch auf die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen ein.

Die privaten Grünflächen sind als krautreiche Wiesenfläche mit hochstämmigen Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Gelände der ARES sind insbesondere Spitzahornarten (Acer platanoides) zuzupflanzen.

Zulässige Arten für Gehölzanpflanzungen:

- Ahorn (Acer)
- Birken (Betula)
- Eichen (Quercus)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung sind zu 100 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist u.a. in der Artenwahl mit dem umgebenden Freigelände zu verbinden. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung ist als krautreiche Wiesenfläche mit Bäumen gemäß untenstehender Pflanzliste für Gehölze anzulegen und extensiv zu pflegen.

Zulässige Arten für Gehölzpflanzungen auf den Garagengeschossen der Wohnnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Die privaten Freiflächen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung sind zu 70 % intensiv zu begrünen. Der Systemaufbau für die Begrünung darf eine Höhe von 50 cm nicht unterschreiten.

Zulässige Arten für Baumpflanzungen auf den Garagengeschossen der Dienstleistungsnutzung:

- Birken (Betula)
- Felsenbirne (Amelanchier)

Private Freiflächen dürfen maximal mit einer 70%- igen Versiegelung versehen werden.

5 Erschließung

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public):
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und deren geplante Höhenlage werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé):
Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten, die Zufahrten zu Tiefgaragen und die jeweils geplanten Höhenniveaus sind im graphischen Teil dieses PAP festgesetzt.

5.3 Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur:
In der Planzeichnung sind jeweils auf der Straßenachse Leitungstrassen für den schematischen Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trassen werden die Hauptleitungen für Wasser, Strom, Gas, Nahwärme, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation verlegt. An diese Hauptleitungen werden die einzelnen Gebäude angeschlossen. Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" ist die getrennte Erfassung von Schmutz- und Regenwasser vorgeschrieben. Die Ableitung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist innerhalb der privaten Grünflächen in offenen Mulden bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Sammelleitung auszuführen.

Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" ist eine gesonderte Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen; insbesondere sind auf dieser Fläche eine Trafoanlage sowie eine Pumpstation vorgesehen.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Öffentliche Stellplätze:
Im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" sind 300 öffentlichen Stellplätze als Parkhaus vorgesehen.

6.2 Private Stellplätze:
Die privaten Stellplätze der einzelnen Nutzungen sind nur in Garagengeschossen unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH üNN zulässig.

Offene Stellplätze sind nur als Besucherstellplätze (Kurzzeitparken) in den im graphischen Teil des PAP hierfür gekennzeichneten Bereichen der privaten Freiflächen zulässig.

maximaler Stellplatzschlüssel:
Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Süd" sind je Wohneinheit maximal 1,5 Stellplätze und für die weiteren Nutzungen pro 65 qm Bruttogeschoßfläche maximal 1 Stellplatz zulässig.

minimaler Stellplatzschlüssel:
Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Süd" ist mindestens ein Stellplatz für jeweils 125 qm Bruttogeschoßfläche nachzuweisen.

6.3 Fahrradstellplätze:
Im Bereich des PAP „Schlassgoart-Süd" sind pro îlot ausreichend Fahrradstellplätze vorzusehen. Für die weiteren Nutzungen ist pro 500 qm Bruttogeschossfläche mind. 1 Fahrradstellplatz vorzusehen.

7 Zugänge und Nutzungsrechte

Die im Geltungsbereich des PAP „Schlassgoart-Süd" vorgesehenen Zugänge und Nutzungsrechte (Servituden) sind im graphischen Teil des PAP gekennzeichnet und werden im Rahmen von Konventionen geregelt.

8 Gestaltfestsetzungen:

8.1 Dachform:
Die Dächer der Neubauten sind als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen. Die Dächer der Tiefgaragen sind nach den unter Punkt 4.2 genannten Pflanzbindungen intensiv zu begrünen.

8.2 Dachaufbauten:
Ein Überschreiten der festgesetzten Höhen mit technischen Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Anlagen und Bauteile für die Klimatisierung etc.) über bis zu 20% der darunter liegenden Grundfläche ist zulässig. Die genannten Gebäudeteile müssen mindestens 5 m hinter der Baulinie bzw. Baugrenze zurückliegend angeordnet werden und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe TH um nicht mehr als 2,5 m überschreiten. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind nicht zulässig.

8.3 Vorsprünge:

Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Ein Überschreiten der Baulinien in geringfügigem Ausmaß mit Bauteilen kann gestattet werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit Gebäude- oder Bauteilen kann gestattet werden.

8.4 Nebenanlagen:

Die Nebenanlagen und Gebäude sind zu einem Ensemble zusammenzufassen. Es gelten die Gestaltfestsetzungen zu Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind unzulässig.

8.5 Fassadengliederung:

Die Fassaden der Gebäude sind horizontal zu gliedern. Die Gliederung ist derart auszuführen, dass die Geschoßhöhen ablesbar sind. Öffnungen sind in die Fassadengliederung einzubinden.

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Öffnungen sind harmonisch zu integrieren und dürfen nicht dominieren.

8.6 Materialien:

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Zulässig sind Sichtbeton, Ziegel, Stahl, Beton- und Natursteine.

8.7 Farbgebung:

Warme, gedeckte, erdige Farben im Spektrum von Sand bis Ocker, Rot bis Braun und Grau bis Schwarz sind anzuwenden. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

8.8 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen aller Art sind unzulässig.

8.9 Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung:

Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung müssen so gestaltet sein, dass sie durch Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen und nicht dominieren. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung. Die Anbringung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Firmenschilder und Werbung sind in der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes der ausgeschilderten Leistung anzubringen. Unzulässig ist das Überdecken oder Überschneiden der Geschoßgliederung sowie der Traufe.

Die Häufung von Anlagen und das Anbringen von Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung sind derart anzubringen, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Die geltenden Vorschriften sind zu beachten.

9 Bilanz der abzutretenden Flächen

Im Geltungsbereich des „Schlassgoart-Süd" sind in Absprache mit der Stadt Esch-sur-Alzette gemäß „Loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes" öffentliche, an die Stadt zu übertragende Flächen nach folgender Bilanz vorgesehen:

Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1.205,5 qm
Öffentliche Grünflächen:	ca. 1.300,6 qm
Öffentliche Versorgungsflächen:	ca. 77,7 qm
Private Flächen Mischgebiet:	ca. 26.204,0 qm
Summe Geltungsbereich PAP „Schlassgoart-Süd":	ca. 28.787,8 qm

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen beträgt ca. 9% der Gesamtfläche des PAP „Schlassgoart-Süd".

Flächenbilanz Gesamtübersicht „Schaffen a Wunnen am Schlassgoart":

	PAP „Alte Gaszentrale"	PAP „Schlassgoart-Nord"	PAP „Schlassgoart-Mitte"	PAP „Schlassgoart-Süd"	**Summe**
Private Fläche Mischgebiet	5.305,0 qm	12.939,0 qm	21.872,2 qm	26.204,0 qm	**66.320,2 qm**
Private Grünfläche	661,0 qm				**661,0 qm**
Öff. Verkehrsfläche		2.066,8 qm	7.833,9 qm	1.205,5 qm	**11.106,2 qm**
Öff. Verkehsfläche bes. Zweckbestimmung	433,0 qm				**433,0 qm**
Öff. Versorgungsfläche		156,3 qm		77,7 qm	**234,0 qm**
Öff. Grünfläche			5.593,9 qm	1.300,6 qm	**6.894,5 qm**
Summe Geltungsbereich PAP	**6.399,0 qm**	**15.162,1 qm**	**35.300,0 qm**	**28.787,8 qm**	**85.648,9 qm**
Öff. Flächen gesamt	433,0 qm	2.223,1 qm	13.427,8 qm	2.583,8 qm	**18.667,7 qm**

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch-sur-Alzette zu übertragenden Flächen über die 4 PAP´s beträgt ca. 21,8% der Gesamtfläche der PAP´s „Schlassgoart".

10 Vorbehalt anderer Vorschriften

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Das vorliegende städtebauliche Reglement / Règlement d´urbanisme particulier PAP „Schlassgoart-Süd".
2. Das allgemeine Bautenreglement (Règlement sur les bâtisses) der Stadt Esch-sur-Alzette.