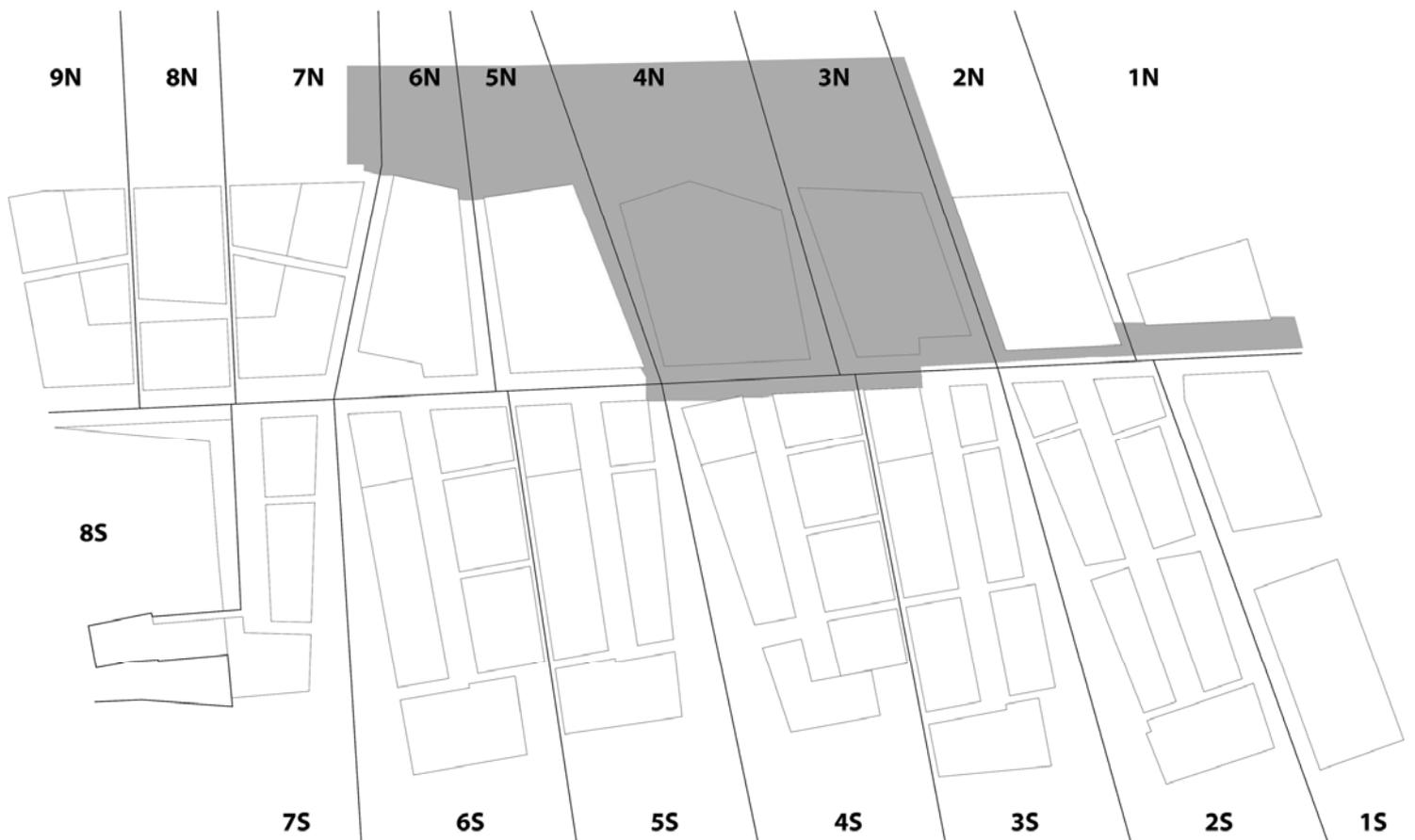


Nonnewisen Esch-sur-Alzette

Plan d'aménagement particulier (PAP) Phase 1B - *partie écrite*





bureau voor STEDEBOUW

Erstbearbeitung:

www.bgsv.nl

Boompjes 55
post Postbus 21639
3001AP Rotterdam

T 010 240 05 40

F 010 413 55 74

E bgsv@bgsv.nl



Überarbeitung:

Ville d'Esch-sur-Alzette
Boîte postale 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Textteil zum PAP

partie écrite du PAP

version du 29.06.2010
adaptée suite à l'avis du ministre
telle que retenue par le conseil communal
du 11.06.2010

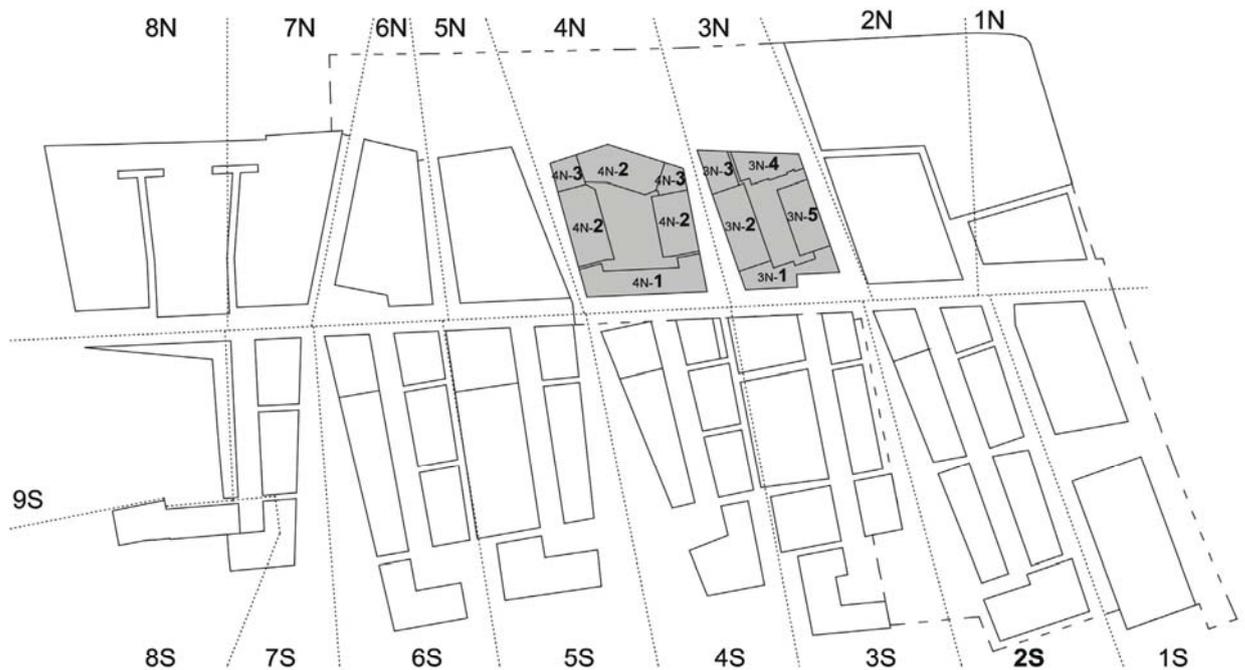


Abb. 1 Baublöcke Nonnewisen Phase 1B

1 Art der baulichen Nutzung (mode d'utilisation du sol)

Im Geltungsbereich des PAP Nonnewisen Phase 1B werden bestimmte Nutzungen (modes d'utilisation du sol) auf Baublockebene folgendermaßen festgesetzt:

Baublock 3N: Blockbebauung mit Einfamilienreihenhäusern, Zweifamilienhäusern und (Studenten)Appartements, Nutzung des Erdgeschosses (am Boulevard Nonnewisen) als Geschäfts- und Büroraum, für kulturelle und soziale Einrichtungen, für öffentliche und private Dienstleistungen sowie für Einzelhandelsbetriebe, sofern diese die Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

(pâté de maisons composé de maisons unifamiliales ou jumelés respectivement de maisons d'habitation collective pour étudiants – au rez-de-chaussés le long du boulevard Nonnewisen, des établissements à caractère économique et socioculturel, des établissements destinées aux services publics et privés ainsi que des commerces sont également admissibles)

Dies ist vereinbar mit der PAG-Zonenausweisung « zone d'habitation 2 » sowie « zone mixte à caractère urbain » entlang des Boulevard Nonnewisen in der *modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

Baublock 4N: Blockbebauung mit Einfamilienreihenhäusern, Zweifamilienhäusern und (Studenten)Appartements, Nutzung des Erdgeschosses (am Boulevard Nonnewisen) als Geschäfts- und Büroraum, für kulturelle und soziale Einrichtungen, für öffentliche und private Dienstleistungen sowie für Einzelhandelsbetriebe, sofern diese die Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

(pâté de maisons composé de maisons unifamiliales ou jumelés respectivement de maisons d'habitation collective pour étudiants – au rez-de-chaussés le long du boulevard Nonnewisen, des établissements à caractère économique et socioculturel, des établissements destinées aux services publics et privés ainsi que des commerces sont également admissibles)

Dies ist vereinbar mit der PAG-Zonenausweisung « zone d'habitation 2 » sowie « zone mixte à caractère urbain » entlang des Boulevard Nonnewisen in der *modification ponctuelle du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

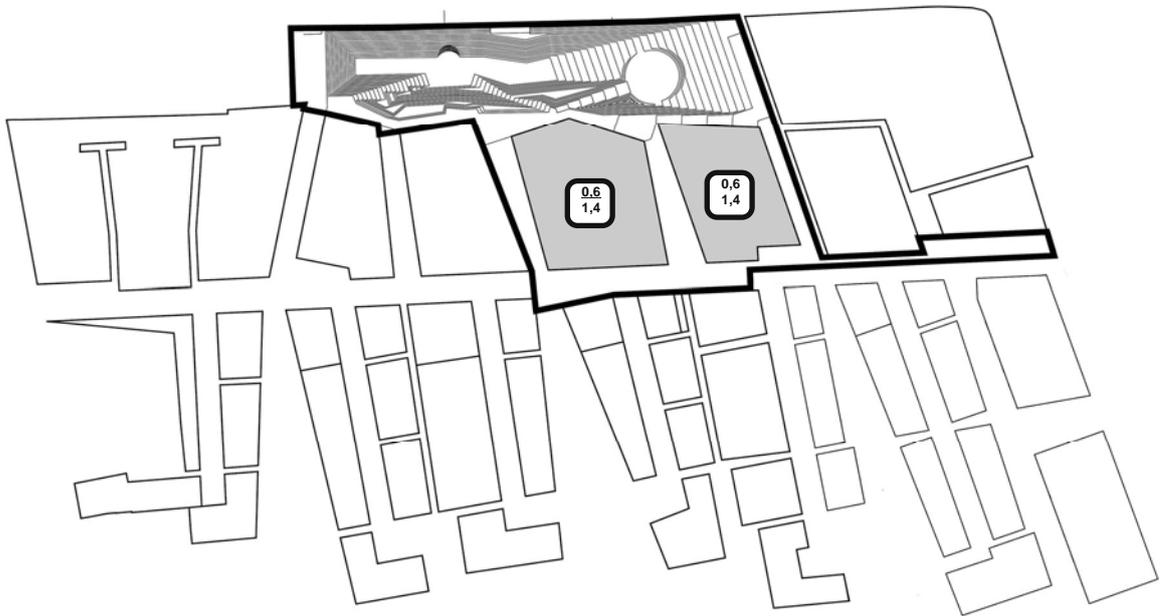


Abb. 2 städtebauliche Kennwerte nach Baublöcken

1491 (1000)
 — Grundfläche
 — Grundstück

0,5 — GRZ (COS) Grundflächenzahl
 1,2 — GFZ (CMU) Geschossflächenzahl

GRZ = Grundfläche/Grundstück

GFZ = BGF/Grundstück

2 Maß der baulichen Nutzung (degré d'utilisation du sol)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Werte von:

- COS (coefficient d'occupation du sol)
- CMU (coefficient maximum d'utilisation du sol)
- Bauhöhe (BH) der Gebäude im Sinne der höchsten Erhebung des Bauvolumens über dem Referenzniveau der anliegenden Erschließungsstraße
- Anzahl der Vollgeschosse (VG) im Sinne der Definition des geltenden Règlement g.-d. zum Inhalt des PAP vom 25.10.2004

Auf Baublockebene werden die Werte wie folgt festgesetzt:

Baublock 3N: COS: 0,6
CMU: 1,4 (excl. carports, 1,5 incl. carports)
alle Dächer sind flach oder flachgeneigt mit einer Dachneigung von max. 7°

Auf Baufeldebene werden die Werte wie folgt festgesetzt:

Baufeld 3N-1: BH: 15 m
VG: 4
COS: 1,0
CMU: 4,0

Baufeld 3N-2: BH: 11 m
VG: 3
COS: 0,5
CMU: 1,5

Baufeld 3N-3: BH: 11 m
VG: 3
COS: 0,7
CMU: 2,1

Baufeld 3N-4: BH: 11 m
VG: 3
COS: 0,7
CMU: 2,1

Baufeld 3N-5: BH: 11 m
VG: 3
COS: 0,6
CMU: 1,8

Unabhängig von den festgelegten maximalen COS- und CMU-Werten auf Baufeldebene ist der voranstehende maximale COS- und CMU-Wert auf Baublockebene einzuhalten.

Die auf der Planzeichnung angedeutete Parzellierung ist indikativ. Die Parzellenbreite kann variieren zwischen 4,5 und 6m. Ein Zurückspringen der Erdgeschoßfassade von Baufeld 3N-4 gegenüber der auf der Planzeichnung angegebenen Baulinie ist möglich.

Auf Baublockebene werden die Werte wie folgt festgesetzt:

Baublock 4N: COS: 0,6
CMU: 1,4

alle Dächer sind flach oder flachgeneigt mit einer Dachneigung von max. 7°

Auf Baufeldebene werden die Werte wie folgt festgesetzt:

Baufeld 4N-1: BH: 15 m
VG: 3+1 (Staffelgeschoß, Rücksprung min. 2m hinter Hauptfassade)
COS: 1,0
CMU: 4,0

Baufeld 4N-2: BH: 11,85 m
 VG: 3
 COS: 0,6
 CMU: 1,8

Baufeld 4N-3: BH: 11,85 m
 VG: 3
 COS: 1,0
 CMU: 3,0

Unabhängig von den festgelegten maximalen COS- und CMU-Werten auf Baufeldebene ist der voranstehende maximale COS- und CMU-Wert auf Baublockebene einzuhalten.

Die auf der Planzeichnung angedeutete Parzellierung ist indikativ. Die Parzellenbreite kann variieren zwischen 5 und 6m.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Per Baufeld wird die Bauweise (le type et la disposition des constructions) konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Baublock 3N

- Baufeld 3N-1:** oc (construction en ordre contigu)
Baufeld 3N-2: mb (maisons en bande)
Baufeld 3N-3: mb (maisons en bande)
Baufeld 3N-4: mb (maisons en bande)
Baufeld 3N-5: mb (maisons en bande)

Baublock 4N

- Baufeld 4N-1:** oc/mb (construction en ordre contigu/maisons en bande)
Baufeld 4N-2: oc/mb (construction en ordre contigu/maisons en bande)
Baufeld 4N-3: oc/mb (construction en ordre contigu/maisons en bande)

Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien (alignement obligatoire constructions principales) und Baugrenzen (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales) und nötigenfalls ergänzenden Bestimmungen zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Baulinien werden an den städtebaulich wichtigen Straßen- und Grünräumen geregelt, um eine bauliche Fassung des öffentlichen Raums (espace public) zu garantieren und Baufluchten zu definieren. Ein Überschreiten der Baulinien ist nur da und in dem Maße zulässig, wie auf der Planzeichnung (partie graphique) angegeben ist.

Baudichte

Die in der partie graphique angegebenen Dichtewerte (COS und CMU) gelten unabhängig von den Baulinien und Baugrenzen.

Tiefgaragen (garages en sous-sol) sind bei der Berechnung des COS und CMU-Wertes nicht einzubeziehen.

Tiefgaragen (garages en sous-sol) dürfen im Baublock 3N nur innerhalb des privaten Grundstücks, das mit 3N-1 überschrieben ist, gebaut werden.

Tiefgaragen (garages en sous-sol) dürfen im Baublock 4N nur innerhalb des Bereichs gebaut werden, der durch die Baulinie oder Baugrenze an der Strassenseite sowie durch die Baugrenze zur Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche im Erdgeschoss im Blockinnenbereich begrenzt wird.

Tiefgaragen (garages en sous-sol) dürfen an keiner Stelle mehr als 1,5m oberhalb der Oberfläche der sie erschliessenden Strasse liegen.

4 Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen (domaine public)

Die öffentlichen Verkehrsflächen und deren geplante Höhenlage werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung (partie graphique) festgesetzt.

Ein-, Aus-, Zufahrten (domaine privé)

Ein-, Aus- und Zufahrten werden mit den entsprechenden Geländehöhen in der Planzeichnung (partie graphique) festgesetzt.

Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur

In der Planzeichnung (partie graphique) sind indikativ die projektierten Ver- und Entsorgungsleitungstrassen (Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation, Regenwasser, Abwasser) wiedergegeben. Hieran werden die Hausanschlüsse vorgenommen.

Installationen für den Netzbetrieb (z.B. Trafos, Verteilerkästen, Pumpen) sind so anzulegen, daß sie im Straßenbild nicht auffallen, z.B. durch Integration in Mauern und Hecken an der Grundstücksgrenze oder in das anliegende Gebäude oder durch Kombination mit einem freiraumgestalterischen Element. Freistehende ungestaltete Trafostationen oder Verteilerkästen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen sind die jeweils geltenden Bestimmungen zu Schutzabständen einzuhalten.

Für die Versorgung mit Fernwärme ist ein System mit Sammelanschlüssen vorgesehen. Die dafür benötigten Technikräume werden baublockweise und per Bauphase eingeplant und im Zuge einer Grunddienstbarkeit (servitude) geregelt. Diese Technikräume sind immer in die Bebauung integriert und werden nicht als freistehende Einbauten im öffentlichen Raum (espace public) installiert. Die Technikräume für die Fernwärme sollen vom öffentlichen Raum (espace public) aus zugänglich sein.

Regenwasser wird in Nonnewisen vom Schmutzwasser getrennt gesammelt und verzögert abgeleitet. Die Zuleitung von Regenwasser von privaten zu öffentlichen Grundstücksflächen (espace public) sollte nach Möglichkeit an der Einleitungsstelle sichtbar gestaltet werden.

Wasserbauliche Einrichtungen (z.B. Drainageleitungen, Rigolen, Filter- und Retentionsbecken) dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Maßnahmen, die die Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5 Stellplätze und Garagen

Öffentliche Stellplätze

Anzahl und Lage der öffentlichen Stellplätze im Geltungsbereich dieses PAP sind in der Planzeichnung (partie graphique) festgelegt.

Private Stellplätze

Die Lage der privaten Stellplätze im Geltungsbereich dieses PAP ist in der Planzeichnung (partie graphique) festgelegt. Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze korrespondiert dabei mit dem unten wiedergegebenen Stellplatzschlüssel. Die Lage von Einfahrten zu Tiefgaragen wird in der Planzeichnung angegeben - Einfahrten ohne Überbauung -entlang der Fassade oder im öffentlichen (espace public) oder privaten Freiraum (espace privé) - sind zu vermeiden.

Die Anzahl der mindestens anzulegenden Stellplätze beträgt:

- 1,5 Parkplätze / Wohnung auf Privatgrund
- 1 Parkplatz / 100 m² NGF bei gewerblicher Nutzung

6 Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Prinzipien für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume werden für Nonnewisen im Ganzen im Avant-projet sommaire ‚Parc du Centenaire, Stadtgärten und Wohnumgebung‘ vom 30. November 2004 festgelegt und für den Geltungsbereich dieses PAP in einem Avant-projet détaillé ausgearbeitet. Die Freiflächengestaltung ist in ihren Grundzügen in der Planzeichnung (partie graphique – öffentliche Grünflächen (EVP - espace vert public laut règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier)) angedeutet.

Private Grün- und Freiflächen

Private Grünflächen (EVP – espace vert privé laut règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier) umfassen innerhalb des Geltungsbereiches dieses PAP ausnahmslos private oder kollektive Gärten (auch Gartenhöfe). Private Freiflächen dürfen maximal zu 50% versiegelt werden. Als Versiegelung gilt dabei jegliche Art der Flächenbefestigung mit Baumaterial, ausgenommen Schotterrasen und vergleichbare offene und begrünte Bauweisen. Auskragende Gebäudeteile werden als versiegelte Fläche gerechnet.

Kollektive Freiflächen (bei Appartementshäusern) sind als Gartenhöfe zu gestalten, wobei die gartenarchitektonische Gestaltung gegebenenfalls einen verbindenden Raum herstellen muss zwischen dem angrenzenden Straßenraum (domaine public) und dem jeweiligen Gebäude, der den Bewohnern in ausreichendem Maße Privatsphäre bietet.

Gehölzpflanzungen sind dabei unabdingbar. Dies kann entweder in Lichthöfen in der Garage im anstehenden Boden erfolgen oder im Zuge einer (partiellen) intensiven Dachbegrünung auf dem Garagendach.

Gründächer können, abhängig von ihrer Bauart und Nutzung, als Kompensation für versiegelte Oberflächen gelten.

Im Bereich dieses PAP dürfen in den privaten und kollektiven Freiräumen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.

Hydraulisches Konzept / Wasserhaushalt

Der Masterplan (Nonnewisen – Révision définitive du 13.01.2009) definiert für Nonnewisen ein Wasserhaushaltskonzept, das auf 4 Annahmen basiert:

Der Dipbach wird als integraler Bestandteil des Parc du Centenaire renaturiert, d.h. daß zusätzlich zur Sohlenanhebung eine Oberflächenmodellierung stattfindet, die entlang des Dipbachs Retentionsflächen zur Verfügung stellt. Ausgangspunkt bei der Gestaltung ist die Wiederherstellung eines guten ökologischen Zustands des Dipbachs. Dafür wird dem Bach Raum gegeben, um gerade bei niedrigen Wasserständen schon verhältnismäßig breit zu strömen und so eine möglichst große Kontaktfläche mit der Luft (Sauerstoff) und dem Untergrund (großflächige Durchfeuchtung, Reduzierung des Grundwasserflurabstands) herzustellen.

Regenwasser wird im bebauten Teil von Nonnewisen oberflächlich oder oberflächennah abgeführt und in die Freiflächen zur Zwischenspeicherung eingeleitet.

Der Gesamtabfluss aus dem Projektgebiet via den Dipbach übersteigt nicht den heutigen, durch den Durchlass unter der Penetrante de Lankelz definierten Höchstwert von $10\text{m}^3/\text{s}$. Gleichzeitig wird der Zufluss via den Dipbach aus Sommett ebenfalls auf maximal $10\text{m}^3/\text{s}$ festgesetzt. Das bedeutet, daß im Plangebiet ausreichend Retentionskapazität zur Verfügung gestellt werden muss, um den Abfluss des Niederschlagswassers aus Nonnewisen zu speichern und zeitverzögert der Vorflut zuzuführen.

Der maximale Zufluss zum Dipbach aus dem bebauten Teil der Nonnewisen beträgt nicht mehr als der heutige Abfluss aus dem Gesamtgebiet bei einem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis, d.h. nicht mehr als $0.276\text{m}^3/\text{s}$.



Legende

P.A.P

Plangrenze PAP

Begrenzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen des geltenden PAG

Bebaubare Privatgrundstücke

Bebauung

Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude

Baulinie mit Anbaupflicht für Hauptgebäude, Loggien bis max. 50% der Fassadenbreite möglich (detaillierte Bestimmungen siehe partie écrite)

Baugrenze zur Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche für Hauptgebäude

Baulinie mit Anbaupflicht im Erdgeschoss für Hauptgebäude

Baugrenze zur Begrenzung der maximal bebaubaren Fläche im Erdgeschoss für Hauptgebäude

Eingangsseite

Einfahrt Tiefgarage

Tiefgarage

Grunddienstbarkeit, vertraglich zu regeln

Grünflächen

EVP öffentliche Grünflächen

EVp private Grünflächen

geplante Gehölze (indikativ)

Verkehrsflächen

Straßen

Parkplätze

Stellplatz mit Carport

Fuß- und Radwege

Fußweg, eingeschränkt befahrbar

Privatweg

Leitungstrassen

Schematische Wiedergabe des Grads der baulichen Nutzung

a	a. BauArt
b	b. PAG-Zone
c	c. Anzahl Vollgeschosse
d	d. GRZ (COG)
e	e. GRZ (CMR)
f	f. Bauweise
g	g. Länge Verschütten
h*	h. Dachform

*fp = Flachdach oder nachgeneigtes Dach mit einer Neigung von höchstens 3°

Abb. 3 PAP 1B Nonnewisen (o.M.)

7 Zugänge und Nutzungsrechte

Die Trassen der im Geltungsbereich dieses PAP verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf der Planzeichnung (partie graphique) wiedergegeben. Der beigefügte Infrastrukturplan (INCA Ingénieurs Conseils Associés S.à.r.l.) zeigt detailliert den Verlauf der einzelnen Leitungen.

Die für den Netzbetrieb nötigen Technikräume, Installationen und Zugänge werden grundsätzlich in die Bauplanung integriert und per Bauphase in die definitive Freiraumplanung (APD) aufgenommen. Nutzungsrechtliche Absprachen diesbezüglich werden im Rahmen von Vereinbarungen zwischen den betroffenen Parteien detailliert geregelt.

8 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich dieses PAP sind keine mit einem Wohngebiet unvereinbaren emittierenden Nutzungen vorgesehen. Für nähere Regelungen zum Immissionsschutz wird auf die europäische und nationale Gesetzgebung und die örtliche Bauordnung verwiesen.

9 Übrige Bestimmungen

Für alle nicht im Rahmen dieses PAP geregelten planungsrelevanten Inhalte gilt das derzeit gültige Bautenreglement (Règlement sur les Bâtisses) der Stadt Esch-sur-Alzette.

Im Plangebiet sind Abgrabungen nach Art und Umfang nur in dem Maße zulässig, wie es in dem beigefügten Gutachten des Grundbau-Labor Trier als richtig erachtet wird.

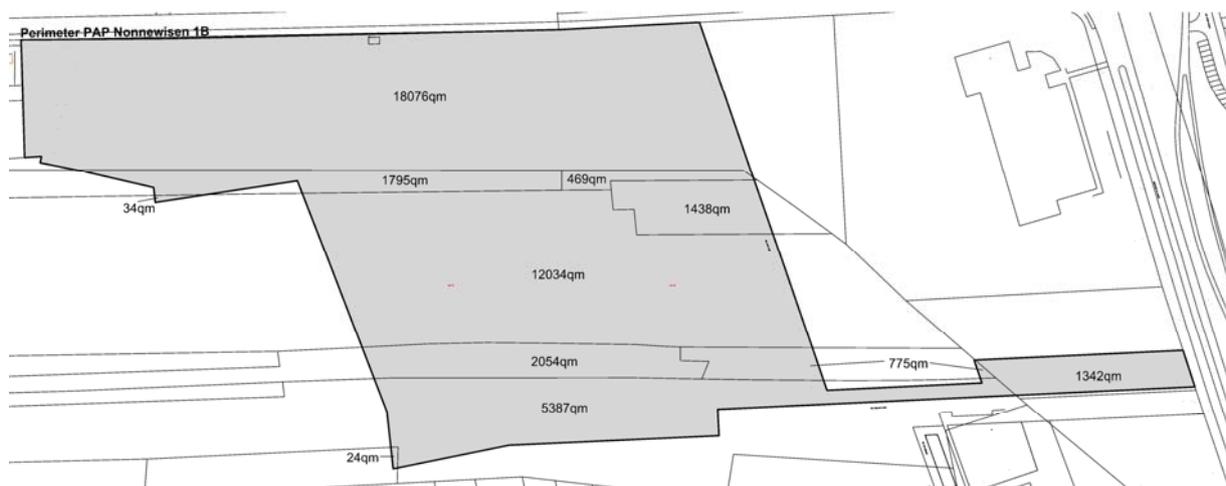


Abb. 4 Flächeninhalte der zum Geltungsbereich dieses PAP gehörenden Parzellen

10 Flächenbilanz



Abb. 5-1 Flächenbilanz PAP 1B

- private Grundstücksflächen
- öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Wohnstraßen)
- öffentliche Verkehrsflächen (Stellplätze)
- öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege, Plätze und Trottoirs)
- öffentliche Grünflächen

private Grundstücksflächen	13.356 m²
öffentliche Verkehrsflächen	10.438 m²
Straßen und Wohnstraßen	2.295 m ²
Stellplätze	999 m ²
Fußwege, Plätze und Bürgersteige	7.144 m ²
öffentliche Grünflächen	19.635 m²
Gesamtfläche PAP 1b	43.430 m²
davon privat	30,8 %
öffentlich	69,2 %

Abb. 5-2 Flächenbilanz PAP 1B Nonnewisen

Nonnewisen Esch-sur-Alzette

Plan d'aménagement particulier (PAP) Phase 1(B)