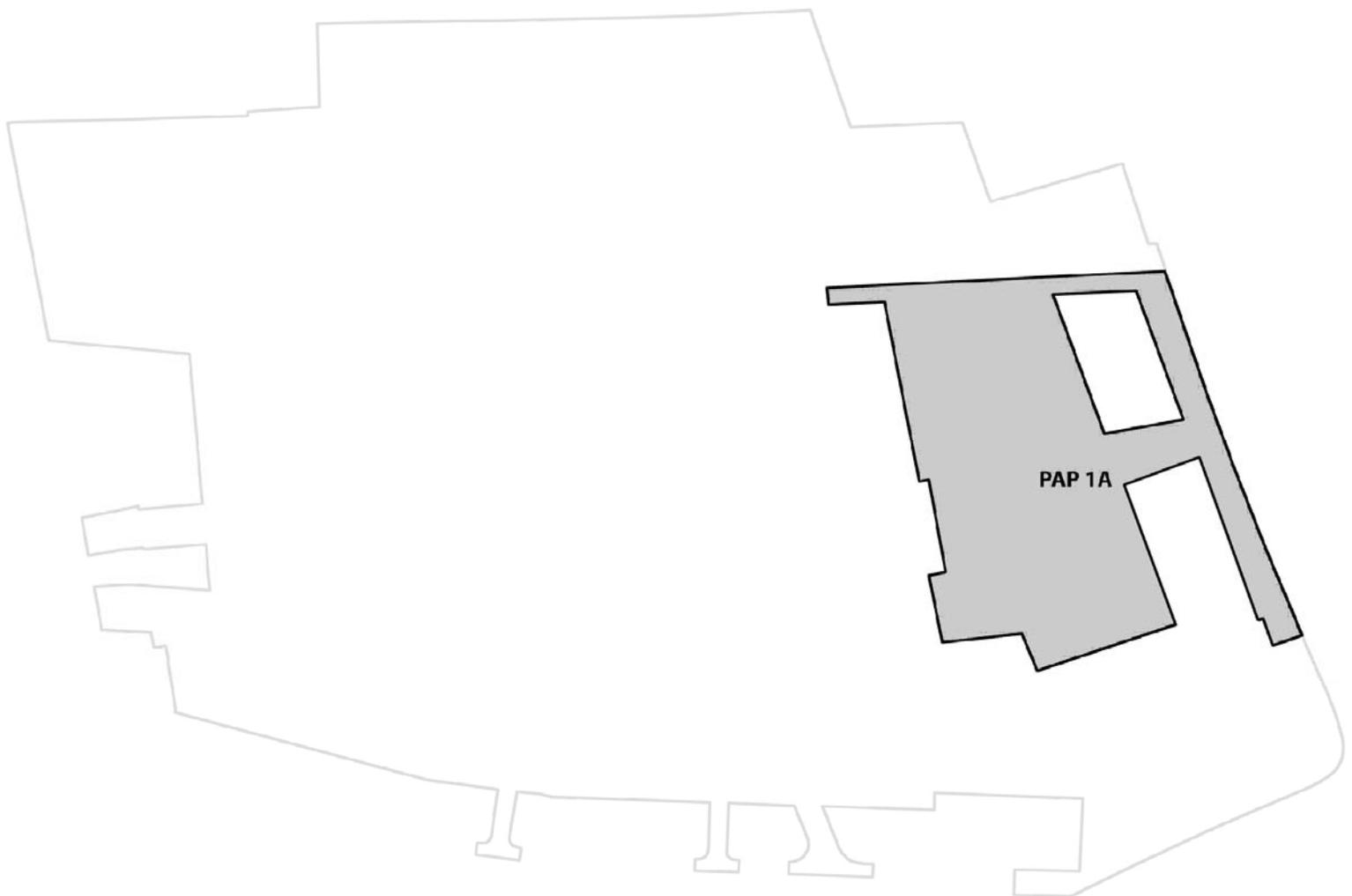


Nonnewisen Esch-sur-Alzette

Plan d'aménagement particulier (PAP) Phase 1A - *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 Baufelder Nonnewisen Phase 1A

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

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

Baufeld 2S A: Wohngebäude mit Appartements, Nutzung des Erdgeschosses als Geschäfts- und Büroraum, für Einzelhandelsbetriebe, Arztpraxen und vergleichbare Einrichtungen, sowie kulturelle Einrichtungen möglich sofern diese die Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

(maisons d'habitation plurifamiliales et maisons d'habitation collective – au rez-de-chaussée, 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 mixte à caractère urbain » in der *modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

Baufeld 2S B: Wohnen in der Form von Einfamilienreihenhäusern

(maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, groupées en bande)

Dies ist vereinbar mit der PAG-Zonenausweisung « zone d'habitation 1 » in der *modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

Baufeld 2S C: Wohngebäude mit Appartements

(maisons d'habitation plurifamiliales et maisons d'habitation collective - au rez-de-chaussée, des activités de commerce, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins du quartier sont également admis. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation)

Dies ist vereinbar mit der PAG-Zonenausweisung « zone d'habitation 2 » in der *modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

Baufeld 2S D: Wohnen in der Form von Einfamilienhäusern (maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées ou groupées en bande)

Dies entspricht der PAG-Zonenausweisung « zone d'habitation 1 » in der *modification ponctuelle du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.

Baufeld 2S E: Wohngebäude mit Appartements, Nutzung des Erdgeschosses als Geschäfts- und Büroraum, für Einzelhandelsbetriebe, Arztpraxen und vergleichbare Einrichtungen, sowie kulturelle Einrichtungen möglich sofern diese die Wohnfunktion nicht beeinträchtigen.

(maisons d'habitation plurifamiliales et maisons d'habitation collectives – au rez-de-chaussée, 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 mixte à caractère urbain » in der *modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette concernant le secteur « Nonnewisen »*.



Abb. 2 städtebauliche Kennwerte nach Baufeldern



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

Per Baufeld werden die Werte wie folgt festgesetzt:

Baufeld 2S A: COS: 1,0
 CMU: 3,0
 BH: 14,5 m
 VG: 4 (4,5 bei gewerblicher Nutzung Erdgeschoß)

Baufeld 2S B1: COS: 0,5
 CMU: 1,5
 BH: 11 m
 VG: 3

Baufeld 2S B2: COS: 0,5
 CMU: 1,5
 BH: 11 m
 VG: 3

Baufeld 2S C: COS: 1,0
 CMU: 3,0
 BH: 14,5 m

VG: 4

Baufeld 2S D: COS: 0,6

CMU: 1,0

BH: 8

VG: 2

Baufeld 2S E: COS: 1,0

CMU: 3,2

BH: 14,5 m

VG: 4

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baufeld 2S A:	ci (Construction isolée)
Baufeld 2S B1:	mb (Maisons en bande)
Baufeld 2S B2:	mb (Maisons en bande)
Baufeld 2S C:	ci (Construction isolée)
Baufeld 2S D:	mc (Maisons en ordre contigu)
Baufeld 2S E:	ci (Construction isolée)

In diesem Zusammenhang gelten für die nicht per *règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le conten d'un plan d'aménagement particulier* vorgegebenen Dispositionen folgende Definitionen:

Construction isolée

Solitäres Mehrfamilienhaus in blockartiger Form, mit nicht überwiegend geöffnetem Bauvolumen.

Maisons en ordre contigu

Aufreihung von Einzelhäusern unterschiedlicher Anordnung auf der jeweiligen Parzelle in einer einheitlichen Bauflucht entlang der sie erschliessenden Straße.

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 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.

In Baufeld 2S D muss entweder die Erdgeschossfassade oder die Obergeschossfassade oder beide letztgenannte Teile an die Baulinie angebaut werden. Die Abmessungen der Baulinie sind definiert als mindestens ein Drittel der jeweiligen Parzellenbreite entlang der

rue Ada Lovelace. Ferner darf in beiden Teilbereichen von Baufeld 2S D (2S D1 bis 2S D6 sowie 2S D7 bis 2S D12) jeweils maximal ein Drittel der Fassadenfront im Erdgeschoss geschlossen sein, um ausreichend Blickbezüge zu den die Wohnpiere umgebenden Grünflächen sicherzustellen.

Baudichte

Die in der *partie graphique* angegebenen Dichtewerte (COS und CMU) gelten unabhängig von den Baulinien und Baugrenzen. Der Bezugsrahmen ist das jeweilige Baufeld.

Abweichend davon gelten die angegebenen Dichtewerte (COS und CMU) im Baufeld 2S D pro Parzelle.

Tiefgaragen (*garages en sous-sol*) sind bei der Berechnung des COS und CMU-Wertes nicht einzubeziehen und nicht an die in der *partie graphique* dargestellten Baulinien und Baugrenzen gebunden. Sie können auf den privaten Grundstücken, auf denen das Symbol für Tiefgarage (*garage en sous-sol*) eingezeichnet ist, frei (heisst hier: auch ausserhalb der Baulinien und Baugrenzen) verortet werden, wenn sie komplett unterhalb des Strassenniveaus der das Grundstück erschliessenden Strasse liegen.

Abweichend davon darf in Baufeld 2S A die Tiefgarage (*garage en sous-sol*) auch dann frei (heisst hier: auch ausserhalb der Baulinien und Baugrenzen) auf der Parzelle verortet werden, wenn sie nicht komplett unterhalb des Strassenniveaus der das Grundstück erschliessenden Strasse liegt. Dies jedoch nur, wenn sie an keiner Stelle mehr als 1,5m über das Höhenniveau der das Grundstück erschliessenden Strasse hinausragt.

Ergänzende Bestimmungen hinsichtlich der Errichtung von Kraftfahrzeugabstellplätzen gelten für die Baufelder 2S B und 2S D, um die Qualität des Straßenraums sicherzustellen und sind auf der Planzeichnung (*partie graphique*) dargestellt.

4 Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen (domaine public)

Die öffentlichen Verkehrsflächen (domaine public) 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. Einfahrten zu Tiefgaragen liegen grundsätzlich im Bereich der Fassade des Hauptgebäudes - 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 detaille 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 und ELp Espace libre privé) 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 auf Garagengeschossen (Sammelgaragen bei Appartementshäusern) sind als Gartenhöfe zu gestalten, wobei die gartenarchitektonische Gestaltung 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 10m³/s. Gleichzeitig wird der Zufluß via den Dipbach aus Sommett ebenfalls auf maximal 10m³/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 0.276m³/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

Überbauung des öffentlichen Raums ab 1. OG mit einem Maximum von 1,5 Meter

Grundstückseinfriedung, transparent, evtl. in Kombination mit Begrünung
Konstruktionshöhe und -stb entspricht EG Hauptgebäude

Hecke, Höhe 1,5 Meter

Stellplatz mit optionalem Carport

Eingangsselle

Einfahrt Tiefgarage

Tiefgarage

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

private Freiflächen

Zone zur Einrichtung privater Freiflächen in Abstimmung mit dem Bauwerk

geplante Gehölze (indikativ)

Verkehrsfächen

Straßen

Parkplätze

Fuß- und Radwege

Privater Raum mit der Auflage öffentlicher Nutzbarkeit / Freiraumgestaltung entsprechend eines Freiraumplanerischen Konzeptes, dessen Inhalt und Qualitätsmaßstab im Rahmen der Konvention zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn geregelt wird

Leitungsstrassen

Zugang Keller für Sammelanschluss Fernwärmenetz (Nutzungsrecht),
Detailierung näher festzulegender Regeln

Schematische Wiedergabe des Grads der Bodennutzung

h	d	e	f	g	h
1	2	3	4	5	6

* g = Flachdach oder fallgleiches Dach mit einer Neigung von höchstens 3°

Abb. 3 PAP 1A 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

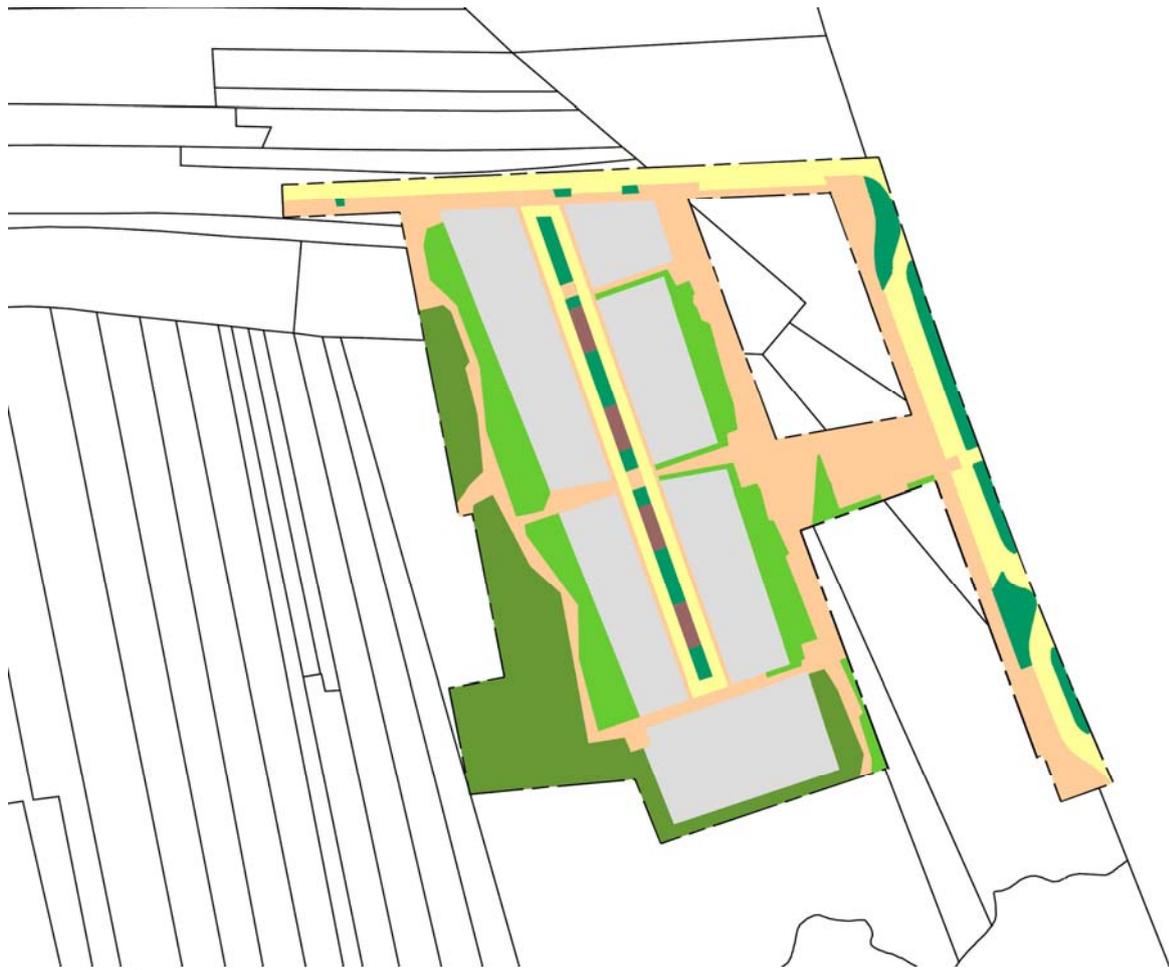
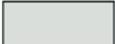
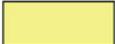
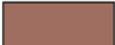
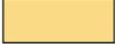
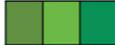


Abb. 5 Flächenbilanz PAP 1A

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

FLÄCHENBILANZ PAP 1A

private Grundstücksflächen	10.440 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	13.275 m ²
<i>Straßen und Wohnstrassen</i>	4.479 m ²
<i>Stellplätze</i>	330 m ²
<i>Fußwege, Plätze und Trottoirs</i>	8.466 m ²
öffentliche Grünflächen	10.362 m ²
Gesamtfläche PAP 1a	34.076 m²
<i>davon privat</i>	30,6 %
<i>öffentlich</i>	69,4 %

Nonnewisen Esch-sur-Alzette

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