

**Ville d' Esch-sur-Alzette**

„Schaffen a Wunnen am Schlassgoart“



Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 8 juin 2004  
référence 14021-59c

Le Ministre de l'Intérieur

*M. Wolter*  
Michel WOLTER

Réf. : N° 1402159c

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 12 novembre 2003.

**PAP**

**Plan d'Aménagement Particulier**

„Alte Gaszentrale“

**Partie écrite**

**RÈGLEMENT D'URBANISME PARTICULIER**

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

*MF*

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d'urbanisme particulier</b>		
	Begriffsdefinitionen	3
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	„Zone Mixte Schlassgoart“	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Geschoßflächenzahl	4
2.2	Grundflächenzahl	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Garagengeschosse	4
2.5	Höhe baulicher Anlagen	5
2.6	Geschoßhöhe	5
3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	5
3.1	Dachform	5
3.2	Bauweise	5
3.3	Baulinien, Baugrenzen	5
4	Verkehrsflächen	5
4.1	Straßenverkehrsflächen	5
4.2	Ein- und Ausfahrtbereiche	5
5	Infrastruktur / Leitungen	6
6	Grünflächen	6
6.1	Öffentliche Grünflächen	6
6.2	Private Grünflächen	6
7	Private Stellplätze und Garagen	6
7.1	Stellplatzschlüssel	6
7.2	Lage der Stellplätze	6
8	Beschreibung der Zugänge und Nutzungsrechte	6
9	Bilanz der abzutretenden Flächen	6
10	Vorbehalt anderer Vorschriften	7

### **Begriffsdefinitionen**

Die im vorliegenden Reglement angewandten Begriffe werden wie folgt definiert:

#### **Geschoßflächenzahl GFZ**

(entspricht CMU = coefficient maximum d'utilisation)

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Bruttogeschoßfläche ist nach DIN 277 zu ermitteln.

#### **Grundflächenzahl GRZ**

(entspricht COS = coefficient d'occupation du sol)

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter bebaute Grundfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Reglement durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen bestimmt.

#### **Geschosse / Gebäudehöhe**

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. Tiefgaragenschosse sind keine Vollgeschosse. Sie dürfen nur unterhalb der angegebenen Bezugshöhe liegen.

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. Als Maß für die Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

#### **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.

#### **Baulinie**

Ist eine Baulinie festgelegt, so muss auf diese Linie gebaut werden.

#### **Baugrenze**

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

## STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN / RÈGLEMENT D'URBANISME PARTICULIER

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 „Zone mixte Schlassgoart“:

Der Bereich des PAP „Alte Gaszentrale“ soll auf der Ebene des PAG der Stadt Esch-sur-Alzette von einem „Secteur à études“ zu einem „Secteur d'activités“ umklassiert werden.

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.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des PAP „Alte Gaszentrale“ festgesetzt: „**Zone mixte Schlassgoart**“

Die auf PAP-Ebene neu auszuweisende „Zone mixte Schlassgoart“ definiert die folgenden Nutzungen als zulässig:

- Wohngebäude
- Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsunternehmen
- „Start- up“- Unternehmen
- Hotel und Gastronomie
- nicht störende, dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe
- Gebäude und Anlagen für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke
- Gebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke
- Gebäude und 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

#### 2.1 Geschoßflächenzahl GFZ:

Die festgesetzte **GFZ** beträgt **1,8**

#### 2.2 Grundflächenzahl GRZ:

Die festgesetzte **GRZ** beträgt **0,8**

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gekennzeichneten Baufeld B5/B6 sind max. 4 Vollgeschosse zulässig. Im gekennzeichneten Baufeld G1 ist 1 Vollgeschoß zulässig.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse oberhalb der Bezugshöhe von +290,00m üNN.

#### 2.4 Garagengeschosse

Unterhalb des Niveaus +290,00m üNN. ist ein Garagengeschoch zulässig. Die Baugrenzen für das Garagengeschoch sind dem graphischen Teil dieses PAP zu entnehmen.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe des Baufeldes B5/B6 ist auf 14,30 m über Niveau +290,00m üNN. festgelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe des Baufeldes G1 ist auf 3,00 m über Niveau +290,00m üNN. festgelegt.

Für die Baufelder der Alten Gaszentrale und des Pumpenhauses sind die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

2.6 Geschoßhöhe

Die Geschoßhöhe im Baufeld B5/B6 ist auf 3,50 m festgelegt.

**3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.1 Dachform:

Die Dächer von Neubauten sind als Flachdächer auszuführen (Dachneigung 0-5%)

3.2 Bauweise:

Als Bauweise ist für den Abschnitt B eine Zeilenbauweise vorgesehen.

Die Einhaltung der Grenzabstände kann auf 3 Arten erfolgen:

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

Die Umnutzung der ehemaligen Gaszentrale und des Pumpenhauses A im Sinne des vorliegenden städtebaulichen Reglements, sowie die hierfür erforderlichen Umbaumaßnahmen sind zulässig.

3.3 Baulinien, Baugrenzen:

Die Einhaltung der Baulinien kann durch untergeordnete Bauteile (Fluchtbalkone o.ä.) erfolgen. Die Höhenlage der Balkone muss der Höhenlage der Decken entsprechen und die horizontale Gliederung aufnehmen.

**4 Verkehrsflächen**

4.1 Straßenverkehrsflächen:

Die Erstellung von öffentlichen Strassenverkehrsflächen kann erst im Rahmen der Durchführung des geplanten PAP „Schlassgoart“ erfolgen.

Die Erschließung des im PAP „Alte Gaszentrale“ erfaßten Grundstücks erfolgt in der Zeit bis zur Erstellung der im geplanten PAP „Schlassgoart“ vorgesehenen öffentlichen Strassen über die derzeit vorhandenen Privatstrassen.

4.2 Ein- und Ausfahrtbereiche:

Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten und deren Höhenniveaus sind im graphischen Teil dieses PAP gekennzeichnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage und das Höhenniveau sind ebenfalls im graphischen Teil dieses PAP festgelegt.

## **5 Infrastruktur / Leitungen**

Die Anbindung an öffentliche Infrastrukturtrassen kann erst im Rahmen der Durchführung des geplanten PAP „Schlassgoart“ erfolgen.

Die Anbindung des im PAP „Alte Gaszentrale“ erfaßten Grundstücks erfolgt in der Zeit bis zur Erstellung der im geplanten PAP „Schlassgoart“ vorgesehenen öffentlichen Infrastrukturtrassen über vorhandene und ggfs. provisorische Leitungnetze.

## **6 Grünflächen**

### **6.1 Öffentliche Grünflächen:**

Im Geltungsbereich des PAP „Alte Gaszentrale“ sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

### **6.2 Private Grünflächen:**

Das Gestaltungshandbuch gibt Empfehlungen zur Herstellung und Unterhaltung der privaten Grünflächen.

## **7 Private Stellplätze und Garagen**

### **7.1 Stellplatzschlüssel:**

maximaler Stellplatzschlüssel:

Im Bereich des PAP „Alte Gaszentrale“ ist ein Stellplatz pro 60 qm Bruttogeschosfläche zulässig.

minimaler Stellplatzschlüssel:

Es ist mindestens ein Stellplatz pro 125 qm Bruttogeschosfläche nachzuweisen.

### **7.2 Lage der Stellplätze:**

Die Stellplätze sind in einem Garagengeschoss unterzubringen. Das Garagengeschoss ist unterhalb +290,00 m üNN. zulässig. Die Besucherparkplätze sind in den im graphischen Teil des PAP gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **8 Beschreibung der Zugänge und Nutzungsrechte**

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück hat folgende Zugänge:

- Einfahrt von der Parkstraße (Niveau +286,50m üNN.); von dieser Einfahrt wird auch das Garagengeschos erschlossen.
- zweite Einfahrt von der geplanten Allee Schlassgoart auf Niveau +290,00m üNN.
- auf der südlichen Grundstücksecke soll eine Zugangsmöglichkeit für Fußgänger vorgesehen werden (Treppe oder Rampe).
- Der Bereich um die Gebäude der ehem. Gaszentrale und des Pumpenhauses ist öffentlich zugänglich, Einfriedungen sind nicht zulässig.

## **9 Bilanz der abzutretenden Flächen**

Im Geltungsbereich des PAP „Alte Gaszentrale“ sind nach Absprache mit der Stadt Esch öffentliche, im Rahmen des Gesetzes von 1937 an die Stadt zu übertragende Flächen gemäß nachfolgender Bilanz vorgesehen:

Private Flächen Mischgebiet:	ca. 5305 qm
Private Grünflächen:	ca. 661 qm
Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	ca. 433 qm
Summe Fläche Geltungsbereich PAP:	ca. 6399 qm

Der Anteil der öffentlichen, an die Stadt Esch zu übertragenden Flächen beträgt ca. 6,8% der Gesamtfläche.

**10 Vorbehalt anderer Vorschriften**

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Das vorliegende städtebauliche Reglement / Règlement d'urbanisme particulier PAP „Alte Gaszentrale“.
2. Das allgemeine Bautenreglement (Règlement sur les bâtisses) der Stadt Esch-sur-Alzette.

