

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MANTERNACH

PAP « AN DER HARNISCH »

SECTION E DE BERBOURG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

OCTOBRE 2022



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	INHALT UND AUFBAU	1
2.	VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)	3
3.	BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)	11
4.	VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4. RGD)	15
4.1	INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)	15
4.2	GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	19
4.3	GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	20
4.4	STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT	20
5.	FICHE DE SYNTHÈSE	21
6.	ANHANG	23

1. INHALT UND AUFBAU

Der vorliegende Teilbebauungsplan („plan d'aménagement particulier“, kurz PAP) wurde im Auftrag der Gemeinde Manternach entwickelt.

Der PAP basiert auf dem PAG („plan d'aménagement général“) der Gemeinde „Manternach“ (réf.: 107C/005/2016; Approbation Ministre de l'Intérieur: 04.05.2018).

Die Entwicklung des PAP durch das Planungsbüro „CO3 s.à r.l.“ fand in Kooperation mit den Ingenieurbüros „BEST Ingenieurs-Conseils“ und „Best-Topo“ (Entwässerungskonzept, Levé Topographique, Plan de Surface PAP) statt.

2. VORGABEN UND ZIELE DES « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD; ART.2.2 RGD)

Das Plangebiet liegt in einer „Zone mixte urbain – MIX-u“, welche durch eine „Zone soumise à un plan d'aménagement particulier (PAP) – Nouveau Quartier (NQ)“ überlagert ist.

Bei der Erstellung des PAP müssen die folgenden Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt werden:

„Zone d'habitation 1“:

- Mindestens 60% der Bruttogeschossfläche muss der Wohnnutzung dienen;
- Es dürfen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Es müssen mindestens 50% der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden.
- Mehrfamilienhäuser dürfen nicht über mehr als 5 Wohneinheiten verfügen.

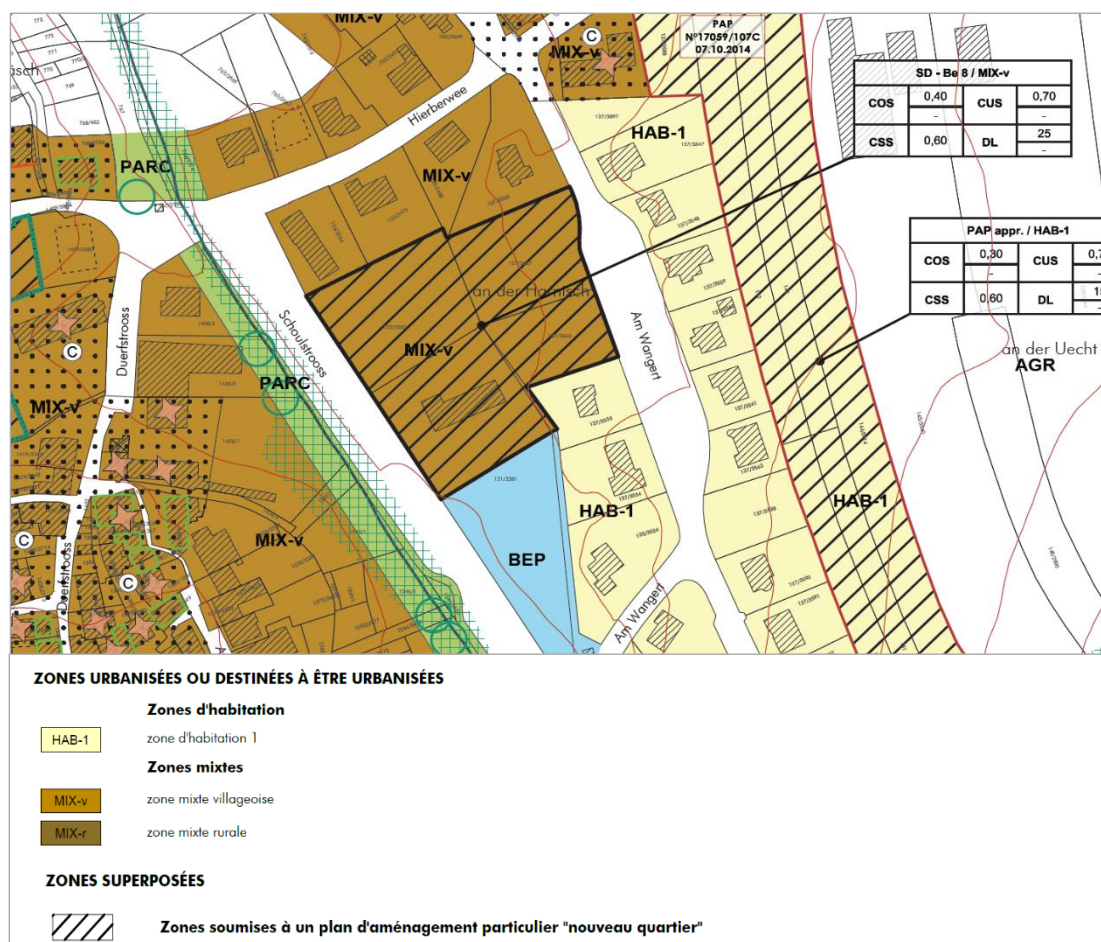


Abb. 1: Auszug aus der „partie graphique“ des PAG der Gemeinde Manternach (o.M., genordet).

Der PAP wird unter Berücksichtigung folgender reglementarischer Festsetzungen der „partie écrite“ des rechtskräftigen PAG entwickelt:

TITRE II REGLES D'URBANISME**Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées****Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées****Art. 3 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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.

Est représentée :

- la zone d'habitation 1 (HAB-1).

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- 75% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont prosrites ;
- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 4 Zones mixtes

Sont représentées :

- la zone mixte villageoise (MIX-v) ;
- la zone mixte rurale (MIX-r).

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m², des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 500m², des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

4

COMMUNE DE MANTERNACH

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

PAG « PARTIE ÉCRITE »

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 60% au minimum ;
- 60% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont proscrites.

Art. 4.2 Zone mixte rurale (MIX-r)

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont admises, des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

Sont représentées :

- les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP) ;
- les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et).

Art. 5.1 Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

Art. 5.2 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux - sont exclusivement réservées aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'alimentation en eaux potables, l'assainissement et la rétention des eaux y compris les constructions y relatives.

Y sont admis des emplacements de stationnement.

Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1

Sont représentées :

- les zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1) ;
- les zones d'activités économiques communales type 1 – transformation de bois (ECO-c1 - tp).

0522_pag-pe_19.07.2017

CO3 s.à r.l

Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 11 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 5).

Art. 12 Emplacements de stationnement

Art. 12.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), six (6) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de soixante (60) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de soixante (60) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et ne peuvent être utilisés à d'autres fins.

Art. 13 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

8

COMMUNE DE MANTERNACH

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

PAG « PARTIE ÉCRITE »

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier sur la partie graphique du PAG.

0522_pag-pe_19.07.2017

CO3 s.à r.l

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 18 Catégories

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ;
- la zone de risques naturels prévisibles.

Art. 19 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui pourront s'orienter au schéma directeur établi pour la zone concernée.

Art. 20 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Berbourg	„In der Acht“	17059/107C	07.10.2014
Berbourg	„Am Er“	17039/107C	07.04.2014
Berbourg	„Um Bierg“	16407/107C	06.08.2012
Berbourg	„Kéiwee“	16094/107C	30.06.2010
Berbourg	„Im Er“	13653/107C	24.05.2004
Lellig	„Duerfstrooss/ An der Hiel“	16224/107C	28.04.2011
Lellig	„Im steinigen Feld“	13188/107C	09.09.2003
Manternach	„Op der Léiwfrächen“	17403/107C	15.02.2016
Manternach	„Ale Berbourger Wee“	17157/107C	05.06.2015
Manternach	„In Laambett“	17204/107C	24.02.2015
Manternach	„Ob der Gare“	15704/107C	17.06.2009
Manternach	„An der Strachen“	15818/107C	16.06.2009
Münschecker	„Op de Groestaen“	17376/107C	12.11.2015

Abb. 2: Auszug „partie écrite“ des PAG der Gemeinde Manternach.

Für die Plangebietsfläche, die durch eine „Zone soumise à un PAP – Nouveau Quartier“ überlagert ist, wurde das Schéma Directeur „Be8 – An der Harnisch“ erstellt (siehe Anhang). Die Zielsetzungen des Schéma Directeur wurden im Zuge der PAP-Erstellung berücksichtigt (siehe Kapitel 3/4).

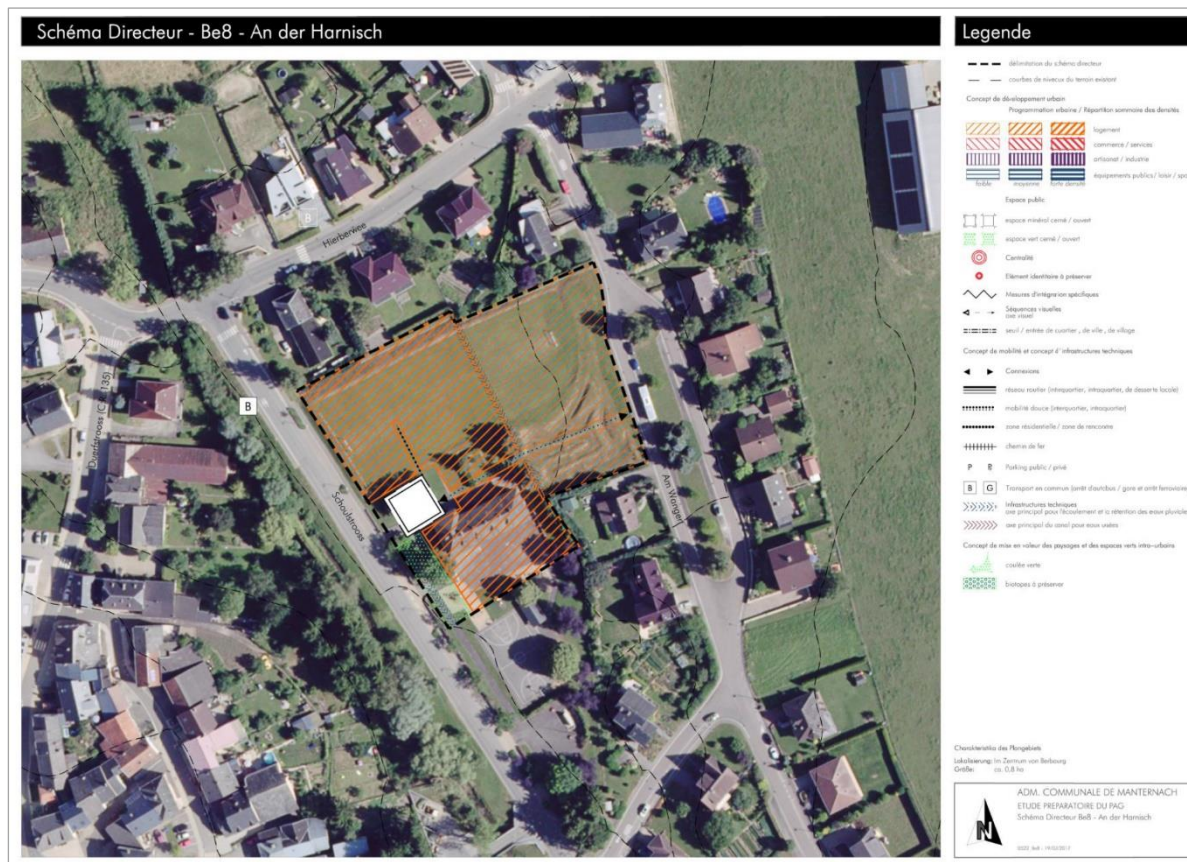


Abb. 3: Auszug des Schéma Directeur – „Be8“ des PAG der Gemeinde Manternach. (o.M., genordet).

Der rechtskräftige PAG macht für die „Zone soumise à un PAP – NQ“ mittels der Koeffizienten COS, CUS, CSS und DL detaillierte Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. Die Konformität des PAP zu diesen Vorgaben wird im nachfolgenden „Tableau récapitulatif“ nachgewiesen.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										Mix-v		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 79,75 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		25			0,70			0,40		0,60		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 10 %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 5.370 m ²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 537 m ²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : 79,75 ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 0,00 %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 5.583 m ²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 612 m ²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 0 m ²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 5.583 m ²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 100,00 %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
	0,000	25,000		0,000	0,700		0,000	0,400		0,600		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	3,49 ares		1 u.		315 m ²		315	315 m ²	315 m ²		150 m ²	195 m ²
2	4,93 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	310 m ²		150 m ²	220 m ²
3	3,14 ares		1 u.		300 m ²		300	300 m ²	300 m ²		145 m ²	190 m ²
4	5,72 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	240 m ²
5	3,62 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	195 m ²
6	4,62 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
7	3,93 ares		1 u.		315 m ²		315	315 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
8	4,44 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
9	6,28 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
10	4,25 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
11	3,84 ares		1 u.		310 m ²		310	310 m ²	0 m ²		150 m ²	220 m ²
12	4,31 ares		1 u.		340 m ²		340	340 m ²	0 m ²		160 m ²	230 m ²
13	5,16 ares		3 u.		700 m ²	280	700	m ²	0 m ²		260 m ²	400 m ²
14	4,72 ares		4 u.		830 m ²	332	830	m ²	0 m ²		260 m ²	350 m ²
15	1,59 ares		0 u.		90 m ²		90	90 m ²	0 m ²		90 m ²	100 m ²
Total	64,04 ares	0	19 u.	0	5.370 m ²	612	5.370	3.840 m ²	925 m ²	0	2.415 m ²	3.440 m ²
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
	0,000	23,824		0,000	0,673		0,000	0,377		0,537		17,225
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui

Abb.4: Tableau Récapitulatif

3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Berbourg. Mit Ausnahme der südwestlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten grenzt die „Schullstrooss“ an das Plangebiet. Südwestlich der „Schullstrooss“ verläuft der „Sauerbach“.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich gegenwärtig bereits unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet ein öffentlicher Spielplatz, welche mittel- bis langfristig saniert werden soll. Die „Primärschoul Berbourg“ befindet sich in fußläufiger Entfernung südlich des Plangebiets. Weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich im Hauptort Manternach, wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung oder das „Centre Culturel Fiissen“.

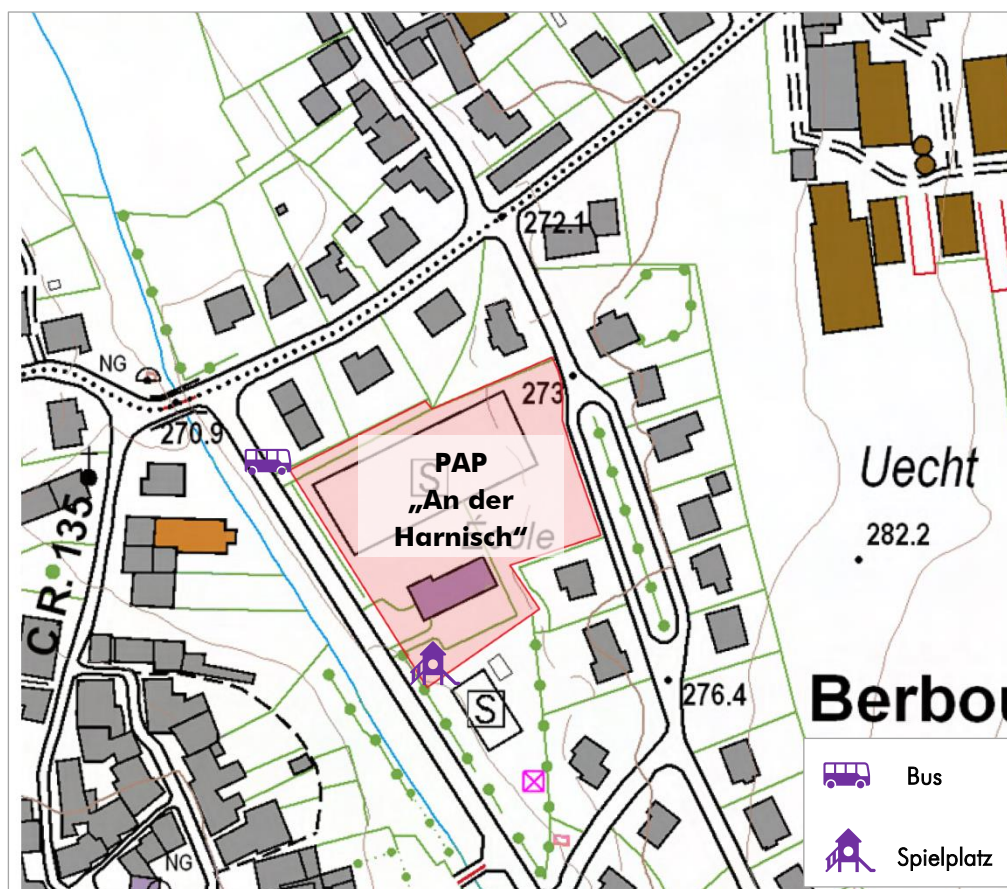


Abb. 5: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Berbourg (o.M. genordet).

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Sektion E der Ortschaft Berbourg und betrifft die folgenden Parzellen:

- 122/3382
- 121/3381 (en partie)
- Teilstück einer öffentl. Straßenfläche
- 137/3557
- 137/3556

Es wurde ein „Plan de Surface PAP“ als Grundlage für die Plangebietsabgrenzung des PAP durch das Vermessungsbüro „BEST-Topo“ erstellt (siehe Anhang).

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Brachfläche entlang der „Schullstrooss“ zwischen dem Plangebiet und dem Trottoir. Diese Fläche wird im Zuge der Realisierung des PAP-Projekts in Wert gesetzt, z.B. zur Vergrößerung des öffentlichen Grünraums und der privaten Gartenflächen. Bei der Prüfung der Konformität

des PAP-Projekts zu den Vorgaben des PAG (COS, CUS, etc.) wurde diese Fläche nicht berücksichtigt. Es wurde ausschließlich die Fläche der „Zone soumise à PAP“ herangezogen.

Das Plangebiet hat demnach eine Gesamtfläche von ca. 7.975m².

Städtebauliches Konzept/ Konzeptentwicklung

Im Rahmen des „Schéma Directeur – Be8 – An der Harnisch“ wurden bereits Zielvorgaben zur Mobilisierung der Baulandpotenzialflächen formuliert (siehe Abb.6).

- Befriedigung unterschiedlicher Wohnwünsche und -bedürfnisse durch ein ausgewogenes Spektrum an unterschiedlichen Wohnungstypologien (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser)
- Entwicklung eines nutzungsgemischten, lebendigen Quartiers in zentraler Ortslage
- Ausbau des Fußwegenetzes der Ortschaft Berbourg
- Entwässerung im Trennsystem
- Schaffung homogener Übergänge zur umgebenden Bestandsbebauung (Dichtestaffelung, Bautypologie)



Abb. 6: Auszug des Schéma Directeur – „Be8 – An der Harnisch“ des PAG der Gemeinde Manternach, (o.M., genordet).

Die Gemeinde hat sich im Zuge des Erstellungsprozesses des PAP-Projekts entschieden, das Projekt in Zusammenarbeit mit dem „Fonds de Logement“ zu realisieren. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Manternach soll gestärkt werden.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wurden die zuvor aufgeführten Zielsetzungen des „Schéma Directeur“ aufgegriffen und die folgende städtebauliche Konzeptskizze erarbeitet, welche unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der „Plateforme-Sitzung am 25.02.2021“ noch weiter detailliert wurde:



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf (o.M., genordet).

Bautypologien

Zielsetzung war die Errichtung eines zeitgemäßen Wohnquartiers mit einem vielfältigen Wohnraumangebot. Neben Mehrfamilienhäusern ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit Mischnutzung vorgesehen. Ebenso vielfältig ist das Angebotsspektrum an unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser (von ca. 350m² bis 630m²).

Das Plangebiet lässt sich in 3 Teilbereiche unterteilen:

- Bereich 1: Entlang der Straße „Am Wanger“ sollen Einfamilienhäuser in offener Bauweise, die umgebene Baustruktur aufgreifen und den Straßenraum fassen.
- Bereich 2: Ausgehend von der „Schullstrooss“ soll mittels einer Wohnstraße sowie einem zentralen Wohnhof eine rationale Erschließung sichergestellt werden. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sollen Doppelhäuser hergestellt werden. Im Eingangsbereich sollen die Einfamilienhäuser giebelständig zum Straßenraum ausgerichtet werden, um eine Torsituation auszubilden und den Quartierseingang zu akzentuieren. Zum Quartiersplatz (Wohnhof) öffnet sich der Straßenraum, während die Stellung der Baukörper angrenzend an diesen, eine gefassten Straßenraum ausbilden soll (Grenzabstände, Dachform, etc.).
- Bereich 3: Im Süden des Plangebiets sollen zwei Mehrfamilienhäuser zur Diversität innerhalb des Plangebiets beitragen. Insbesondere im Erdgeschoss soll die Möglichkeit gegeben werden eine andere Nutzung als Wohnen (z.B. Ladenlokal) anzusiedeln. Durch die Stellung der Baukörper öffnet sich das Quartier zum öffentlichen Raum außerhalb des Plangebiets.

Alle Baukörper, mit Ausnahme der Garagen/ Carports, sollen mit einem Satteldach hergestellt werden, um die Integration in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen.

Öffentliche Grünflächen und Landschaftsintegration

- Innerhalb des Plangebiets ist neben einer öffentlichen Grünfläche, welche in ihrer Primärfunktion zur Herstellung der erforderlichen Retention dient, eine weitere Grünfläche im Osten des Plangebiets vorgesehen. Diese Grünfläche kann als öffentlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum ausgestaltet werden und dient angesichts der geplanten Fußwegestrasse als direkte Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Straße „Am Wangert“. Das oberirdische Retentionsbecken soll naturnah ausgestaltet werden und kann im Zuge einer ansprechenden Gestaltung ggfls. auch als Spielfläche für Kinder dienen.
- Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich und ist von Bebauung umgeben, weshalb Restriktionen für das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können.

Erschließung

- Das Plangebiet wird über eine Wohnstraße (20er-Zone) ausgehend von der „Schullstrooss“ erschlossen. Die Wohnstraße wird als Ringerschließung ausgebildet. Hierzu soll südlich des Plangebiets eine weitere Erschließungsstraße, welche von der „Schullstrooss“ abzweigt, hergestellt werden. Sollte die Notwendigkeit gesehen werden, kann der Ringschluss für den motorisierten Individualverkehr durch eine Barriere (z.B. Poller) unterbrochen werden und lediglich dem Müllfahrzeug zur Durchfahrt dienen.
 - Der nordöstliche Teilbereich soll direkt über die Straße „Am Wangert“ erschlossen werden. Die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstrukturen garantiert einen flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden und reduziert den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets.
 - Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollen in Sammelcarports organisiert werden. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser können in Carports/Garagen auf den Privatgrundstücken organisiert werden.
 - Die öffentlichen Stellplätze werden senkrecht zur geplanten Straßentrasse hergestellt, Zusätzliche Stellplätze sind südöstlich angrenzend an das Plangebiet vorgesehen. Diese sollen in erster Linie der geplanten Spiel- und Sportfläche dienen. Gleichzeitig können diese auch für das geplante Ladenlokal im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses genutzt werden.
- ➔ Der städtebauliche Entwurf weicht geringfügig von den Darstellungen des „Schéma Directeur“ ab, insbesondere was die verkehrliche Erschließung angeht. Die Grundprinzipien des „Schéma Directeur“ wurden aufgenommen und in Abstimmung mit dem Innenministerium und der Gemeindeverwaltung wurde festgehalten, dass das „Schéma Directeur“ respektiert worden ist.

4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4. RGD)

4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)

Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil Berbourg gelegen und von Wohnbebauung umgeben.

Die das PAP-Gebiet umschließende Bestandsbebauung ist von freistehenden Einfamilienhäusern mit zumeist zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Dächer sind zumeist traufständig zum Straßenraum orientiert.



Abb. 8: Darstellung des städtebaulichen Umfelds.

Planung und Auswirkungen



Abb. 9: Darstellung der „partie graphique“ des PAP-Projekts (o.M., genordet).

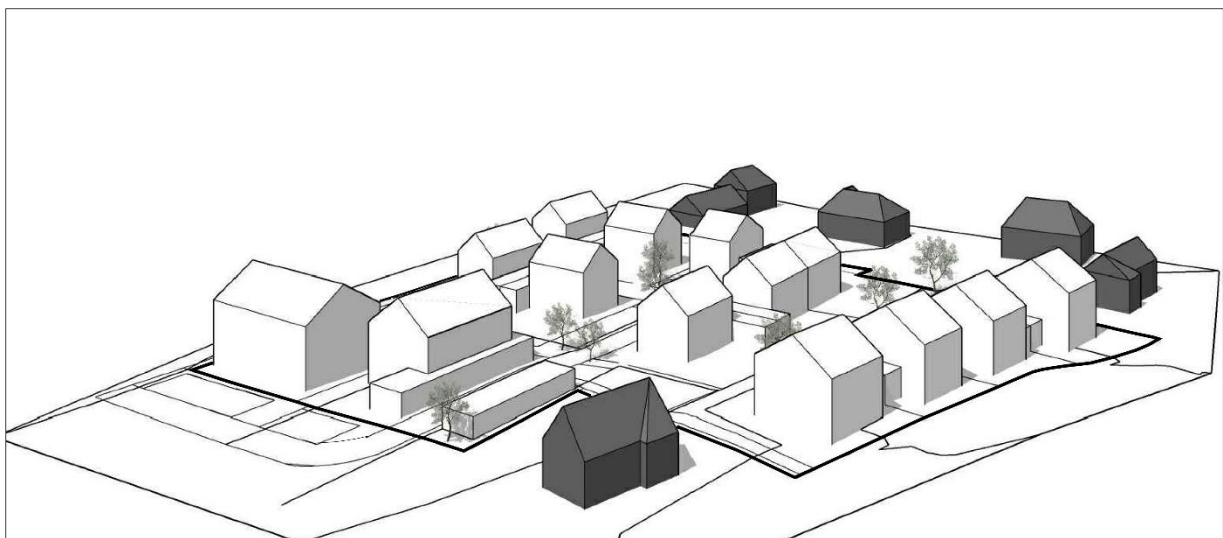


Abb.10: Axonometrie mit Blick auf die nordwestliche Plangebietsgrenze.

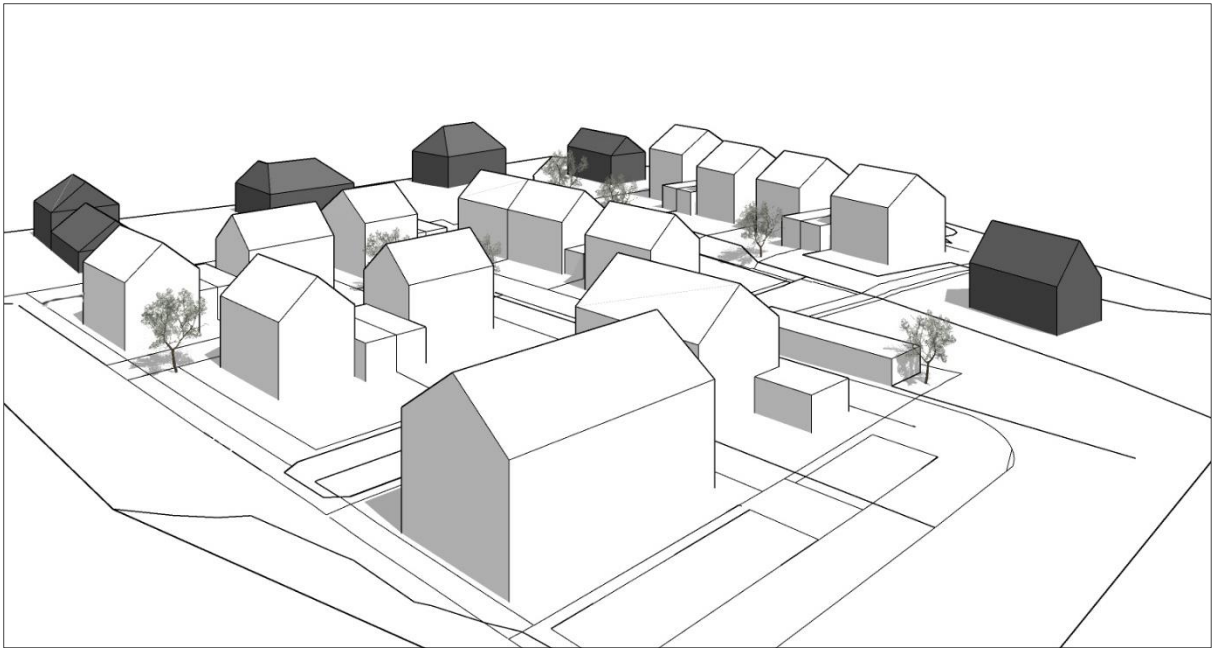


Abb. 11: Axonometrie mit Blick auf die nordöstliche Plangeietsgrenze.

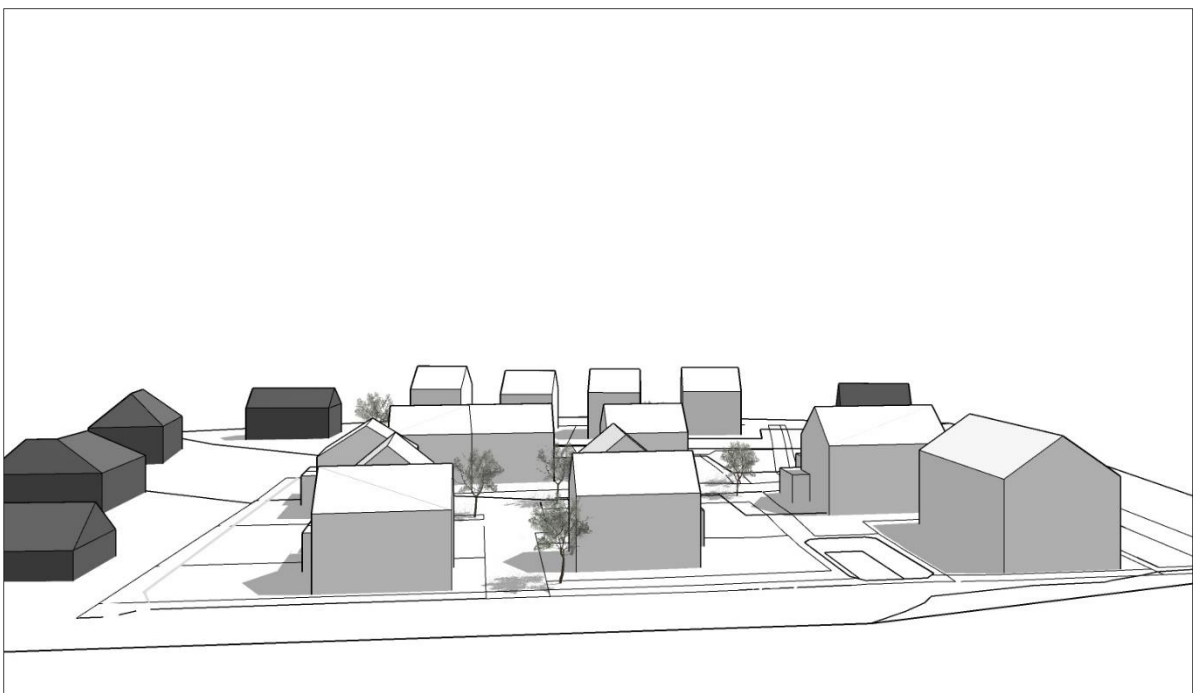


Abb. 12: Axonometrie mit Blick auf die östliche Plangeietsgrenze.

Art der baulichen Nutzung

Der PAP sieht die Errichtung von 12 Einfamilienhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 7 Wohneinheiten vor. Dies entspricht einer maximalen Wohndichte von 23,8 WE/ha. Die Herstellung einer Einliegerwohnung ist in den Einfamilienhäusern zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1. Surface d’emprise au sol / Surface construite brute

Der PAP ist in diesem Punkt konform zu den Vorgaben des PAG (siehe Abb.4: „Tableau récapitulatif“).

2. Anzahl der Vollgeschosse

Wohngebäude

Die Wohngebäude können mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss errichtet werden. Die Herstellung eines Kellergeschosses ist mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser nicht erlaubt.

Nebengebäude (Garagen/ Carports)

Die im PAP dargestellten Nebengebäude sollen eingeschossig errichtet werden und eine maximale Höhe von 3,50m nicht überschreiten.

3. Stellplätze

Der PAP hält die Vorgaben des Art.12 des PAG ein.

4. Dachformen

Die Wohnhäuser müssen mit Satteldächern hergestellt werden. Die Dächer der Garagen müssen als Gründächer ausgestaltet werden.

5. Geländemodellierung

Die Errichtung von Stützmauern auf den Privatgrundstücken ist mit einer max. Höhe von 1,50m zulässig. Die dargestellten Höhenlinien im grafischen Teil des PAP können angepasst werden, insofern die Grundprinzipien eingehalten werden und die Nachbargrundstücke keine Restriktionen erfahren.

6. Logement abordable

Auf den Losen 1 bis 5 müssen im vorliegenden PAP-Projekt, entsprechend den Vorgaben des Art. 29bis des Städtebaugesetzes, „Logements abordables“ hergestellt werden. Das Projekt wurde von der Gemeinde initiiert und soll durch den „Fonds de Logement“ realisiert werden, daher ist davon auszugehen, dass ein wesentlich höherer Anteil der zur Verfügung stehenden Wohneinheiten als bezahlbarer Wohnraum („Logement abordable“) genutzt wird.

4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Straßenraum / Platzflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen „am Wangert“ und „Schullstrooss“. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets wird über die Bestandsstraße „am Wangert“ und der südwestliche Teilbereich über eine geplante Wohnstraße erschlossen. Letztere wird mittels zweier Anschlüsse an die „Schullstrooss“ angebunden und kann somit als Ringerschließung begriffen werden. Die innere Erschließung erfolgt mittels einer „Zone de rencontre“ (20er-Zone / Mischprinzip). Im Bedarfsfall könnte der zweite Anschluss südlich des Plangebiets auch mittels einer Barriere (z.B. Poller) im Bereich des öffentlichen Grünzugs für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden und ausschließlich für Müllfahrzeuge etc. zugänglich bleiben. In diesem Fall wären die Carports der Mehrfamilienhäuser aus Richtung Süden anfahrbar, während die Einfamilienhäuser über den nordwestlichen Anschluss angebunden würden.

Die Straßen „am Wangert“ und „Schullstrooss“ werden durch das PAP-Projekt fußläufig miteinander verbunden. Die „Schullstrooss“ soll kurz- bis mittelfristig saniert werden. Im Zuge dessen wird eine Bushaltestelle in Front des Plangebiets entstehen und somit die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz optimiert.

Die geplanten 9 öffentlichen Stellplätze befinden sich im zentralen Plangebietsbereich und sind senkrecht zum Straßenraum orientiert. Die privaten Stellplätze werden in Garagen/Carports bzw. im Falle der Mehrfamilienhäuser zentral in Sammelcarports/-garagen organisiert. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen im Zuge der Herstellung des zweiten Anschlusses an die „Schullstrooss“ weitere Stellplätze außerhalb des Plangebiets hergestellt werden.

Die Herstellung einer Spielplatzfläche ist innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen, da sich im Südosten unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Spielplatz befindet, welcher kurz- bis mittelfristig neugestaltet werden soll.

Es wird ein offenes Retentionsbecken mit einer unterhalb liegenden geschlossenen Retention innerhalb einer öffentlichen Grünfläche kombiniert. Diese Grünfläche setzt sich nach Nordosten, bis zur Straße „am Wangert“ fort und schafft eine durchgängige Grünzäsur im Plangebiet. Des Weiteren wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die bestehende Entwässerungsrinne beibehalten und mittels der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (2m Breite) deren Erhalt und Pflege sichergestellt.



Abb. 13: Auszug des Entwässerungskonzepts (BEST Ingenieurs-Conseils, 2022)

Der öffentliche Flächenanteil innerhalb des PAP-Projekts entspricht ca. 19,6%.

4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der privaten Grünflächen ist neben den herzustellenden Garagenzufahrten sowie Stellplätzen außerdem die Herstellung von Fußwegen, Terrassen, Gartenhäusern, etc. zulässig.

Die im grafischen Teil des PAP dargestellten Flächen für Terrassen und Einfahrten können im Zuge der Baugenehmigung angepasst/verlegt werden. Diese werden im grafischen Teil des PAP nur exemplarisch dargestellt.

4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets war bereits bebaut (altes Schulgebäude). Das Schulgebäude wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Die verbleibende Fläche dient als Sportplatz sowie Mountainbikestrecke.

Unter Verweis auf das „Schéma Directeur“ sowie das im Rahmen des PAG-Projekts durchgeführten Umweltscreenings im Zuge der strategischen Umweltprüfung sind keine Biotope oder Habitate auf der Fläche vorhanden.

5. FICHE DE SYNTHESE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par Administration Communale de Manternach élaboré par CO3 sarl		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																		
Situation géographique Commune Manternach Localité Berbourg Lieu-dit an der Harnisch Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Aire de jeux, école fondamentale, centre sportif, commerces de proximité.		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																		
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 107C/005/2016 Zone(s) concernée(s) Zone mixte villageoise - MIX-v Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" ☒ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.70</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0.60</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td style="text-align: center;">25.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;">2 empl./log.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.40	CUS		0.70	CSS		0.60	DL		25.00	Emplacements de stationnement	2 empl./log.		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire 250 m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☒ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																
	minimum	maximum																																		
COS		0.40																																		
CUS		0.70																																		
CSS		0.60																																		
DL		25.00																																		
Emplacements de stationnement	2 empl./log.																																			
Terrain <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: center;">0.7975 ha</td> <td style="text-align: center;">100 %</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: center;">0.6404 ha</td> <td style="text-align: center;">80.30 %</td> </tr> </tbody> </table> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.0636 ha 7.97 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0088 ha 1.10 % Surface destinée au stationnement public 0.0147 ha 1.84 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0700 ha 8.78 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.1571 ha 19.70 %		Surface brute	0.7975 ha	100 %	Surface nette	0.6404 ha	80.30 %	Surface cédée au domaine public communal 0.1571 ha Taux de cession 19.70 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.0636 ha 7.97 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0088 ha 1.10 % Surface destinée au stationnement public 0.0147 ha 1.84 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0700 ha 8.78 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.1571 ha 19.70 %																												
Surface brute	0.7975 ha	100 %																																		
Surface nette	0.6404 ha	80.30 %																																		
Scellement maximal du sol (terrain net) 0.3440 ha 53.72 %		Nombre de lots / parcelles / d'îlots 15 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 4.27 a.																																		
Constructions <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">5 370 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">2 415 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: center;">23.82 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">44</td> </tr> </tbody> </table> Surface de vente maximale 918 m ²			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	5 370 m ²	Emprise au sol	0	2 415 m ²	Nombre de logements	0	19	Densité de logements / hectare brut	0.00	23.82 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	0	44	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> </tbody> </table> Nbre de log. à coût modéré 3 19 Surface brute de bureaux maximale 918 m ²			minimum	maximum	unifamilial	0	12	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	7
	minimum	maximum																																		
Surface constructible brute	0	5 370 m ²																																		
Emprise au sol	0	2 415 m ²																																		
Nombre de logements	0	19																																		
Densité de logements / hectare brut	0.00	23.82 u./ha																																		
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																																		
Nombre d'habitants	0	44																																		
	minimum	maximum																																		
unifamilial	0	12																																		
bifamilial	0	0																																		
collectif (>2 log/bât.)	0	7																																		
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris Schullstrooss 590 vh/j Chemin communal Am Wangert _____		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">38</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">57</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">66</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	9	privés (min.)	0	38	privés (max.)	0	57	total (max.)	0	66																		
	activités	habitat																																		
publics	0	9																																		
privés (min.)	0	38																																		
privés (max.)	0	57																																		
total (max.)	0	66																																		
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche 25 m (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 100 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 420 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer 4 700 m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 50 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 140 m ²																																		

6. ANHANG

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du PAG (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG (Schéma directeur)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Plan de Surface PAP (1/500) (siehe CD)
- ▶ Plan de levé topographique (siehe CD)
- ▶ Concept d'Assainissement (siehe CD)
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG