

ADMINISTRATION COMMUNALE GREVENMACHER

Ref. 43 C

ALLGEMEINER BEBAUUNGSPLAN (P.A.G.)

Band I
Städtebauliche Bestimmungen
Version coordonnée

Réf.n°43C/006/2018

Saisine du Conseil Communal	09/02/2018
Avis de la Commission d'Aménagement	09/05/2018
Avis du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures	-
Vote du Conseil Communal	13/07/2018
Approbation du Ministre de l'Intérieur	26/10/2018
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	-



CO3 s.à r.l.

3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

COncepts,
COnseil,
COmunication

en urbanisme,
aménagement du territoire
et environnement

TR-ENGINEERING
Ingénieur-conseils

86-88, Rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
Witry&Witry S.A.

32, Rue du Pont
L-6471 Echternach

Bureau d'Etudes en Urbanisme et en
Aménagement du Territoire ZILM

22, Bvd. Pierre Dupong
L-1430 Luxembourg

VORBEMERKUNGEN

Der allgemeine Bebauungsplan der Stadt Grevenmacher regelt die städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben, die bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Lasten, sowie die Genehmigungsverfahren, die der Errichtung baulicher Anlagen zugrunde liegen.

Er beinhaltet folgende Teile:

Band I: Städtebauliche Bestimmungen

- Allgemeine Bestimmungen für bauliche Anlagen / Begriffsbestimmungen
- Bauliche Nutzung
- Stellplatzverordnung
- Schluss- und Übergangsbestimmungen

Band II: Gestaltungssatzung

- Allgemeine Bestimmungen
- Mischgebiete und reine Wohngebiete
- Kerngebiet I / Altstadt
- Kerngebiet II / Route de Trèves
- Kerngebiet III / Altstadt – Moselufer

Band III: Kommunales Bautenreglement

- Baupolizeiliche Bestimmungen
- Baustellenregelung
- Öffentliche und private Straßen / Wege
- Bauvorlagen / Genehmigungsverfahren

Graphischer Teil:

- Allgemeiner Bebauungsplan Grevenmacher (1/2.500)
- Allgemeiner Bebauungsplan Potaschbiert (1/2.500)
- Übersichtsplan Gemeindegebiet Grevenmacher (1/10.000)
- Altstadtplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Grevenmacher.

Der Altstadtplan bezieht sich ausschließlich auf das Kerngebiet I/ Altstadt. Die reglementarischen Festsetzungen zum Kerngebiet I/ Altstadt werden durch einen Erläuterungsbericht ergänzt.

INHALT

ABSCHNITT I: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR BAULICHE ANLAGEN/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN **6**

Art. 1	Bauliche Anlagen	6
Art. 2	Gebäude	6
Art. 3	Hauptbaukörper / Nebenbaukörper	7
Art. 4	Stellplätze, Garagen , Carports	8
Art. 5	Nebenanlagen	13
Art. 6	Unterirdische Bauteile	14
Art. 7	Abstandsflächen	14
Art. 8	Baulinie	16
Art. 9	Baugrenze	17
Art. 10	Firstlinie	17
Art. 11	Gebäudetiefe	18
Art. 12	Grundflächenzahl	18
Art. 13	Geschossflächenzahl	19
Art. 14	Baumassenzahl	19
Art. 15	Vollgeschosse	19
Art. 16	Gebäudehöhe	20

ABSCHNITT II : BAULICHE NUTZUNG **23**

Art. 17	Kerngebiet I / Altstadt	24
Art. 18	Kerngebiet II / Rue de Trèves	25
Art. 19	Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer	25
Art. 20	Mischgebiete	25
Art. 20bis	Zone mixte urbaine	27
Art. 21	Reine Wohngebiete	28
Art. 21bis	Zones d'habitation	30
Art. 22	Gewerbegebiete	30
Art. 23	Industriegebiete	32
Art. 24	Flächen für öffentliche Nutzung	33
Art. 25	Parkzonen	34
Art. 26	Stadtbildprägende Gebäude	34
Art. 27	Innerörtliche Grünzonen	34

Art. 28	Überschwemmungszone	35
Art. 29	Durch Teilbebauungsplan zu erschliessenden Gebiete (Zone d'Aménagement Particulier)	35
Art. 30bis	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)	36
Art. 30	Außenbereich	36
Art. 31	Bauliche Nutzung / Zusammenfassung (unverbindlich)	38

ABSCHNITT III:	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	39
-----------------------	---	-----------

Art. 32	Bestandsschutz	39
Art. 33	Altstadtkommission	39
Art. 34	Befreiung von Vorschriften	39
Art. 35	Vorbehalt anderer Vorschriften	40
Art. 36	Ausnahmen	40
Art. 37	Übergangsbestimmungen	40

Le Conseil communal

Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités (articles 49 et 50) ;

Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire (article 3) ;

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes telle que modifiée;

Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire ;

Vu le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire adopté par le gouvernement luxembourgeois le 27.03.2003 ;

Vu l'IVL – Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept, version janvier 2004 ;

Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et notamment son article 2 ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988 ;

Vu la loi du 30 novembre 1976 portant réorganisation de l'administration des services techniques de l'agriculture ;

Vu le règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location, tel que modifié ;

Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation des sites et monuments nationaux et ses règlements grand-ducaux d'exécution ;

Vu la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil ;

Vu la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, telle que modifiée, et ses règlements grand-ducaux d'exécution ;

Vu la législation applicable en matière de sécurité et de santé des travailleurs sur chantier ;

Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs ;

Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique ;

Vu la loi du 21 novembre 1980 portant sur organisation de la direction de la santé ;

Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines ;

Vu la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} 2002 et modifiant certaines dispositions législatives ;

Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire du ;

Vu l'avis du 7. octobre 2004 de la commission d'aménagement instituée en vertu de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ;

Vu le projet d'aménagement établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins ;

Arrêté le règlement qui suit :

Höhenangaben sind immer einzuhalten. Sie haben Vorrang vor Angaben der Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse).

Das Maß der baulichen Nutzung für **Nebenbaukörper** wird bestimmt über die Baumassenzahl. Nebenbaukörper dürfen eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten.

Art. 18 Kerngebiet II / Rue de Trèves

Das Kerngebiet II / Rue de Trèves ist ein Mischgebiet.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Art. 20 geregelt.

Für das Kerngebiet II gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung (Band II, Kerngebiet II).

Art. 19 Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer

Das Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer ist ein Mischgebiet.

Es wird nord-westlich durch die Rue des Bateliers, nord-östlich durch die Rue de la Moselle, süd-westlich durch die Rue Mathias Schou und süd-östlich durch die Route du Vin definiert.

Dieses Gebiet muss mittels Teilbebauungsplänen im Sinne des Gesetzes vom 19. Juli 2004 erschlossen werden. Ein solcher Teilbebauungsplan muss ein Ganzes, in sich abgeschlossenes Gebiet umfassen (cf. Art. 29).

Die Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Kerngebiet III in Art. 20 geregelt.

Entlang der **Rue de Bateliers** gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Bestimmungen von Art. 17 : Kerngebiet I / Altstadt.

Art. 20 Mischgebiete

a. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind :

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, schulische, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Weinbaubetriebe

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen

Die Nutzungen dürfen sich in Bezug auf Lärm - , Geruch - , und Verkehrsentwicklung nicht gegenseitig stören. Die hierzu gültigen Vorschriften sind einzuhalten.

b. Maß der baulichen Nutzung

In Mischgebieten sind Gebäude im allgemeinen parallel oder senkrecht zu der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von minimal 6m und maximal 8m zu der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Wurden im Rahmen eines Teilbebauungsplans oder im graphischen Teil des Bebauungsplans andere Festlegungen getroffen, so gelten diese.

An Staatsstraßen (RN, CR) muss bei der Strassenbauverwaltung eine „Permission de voirie“ angefragt werden.

Bei bestehender, unmittelbar angrenzender nachbarschaftlicher Bebauung dürfen neu errichtete Gebäude nicht mehr als 1,50m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baulinie nach hinten verspringen, auch wenn dadurch die Vorgaben zum vorderen Grenzabstand nicht eingehalten werden können.

Aus topographischen und besonderen städtebaulichen Gründen können Ausnahmen zu den Abstandsregelungen gemacht werden.

Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal **14 m**.

Abstandsflächen

Der **hintere Grenzabstand** zur Baugrundstücksgrenze beträgt mindestens **5 m**.

Die Bauten müssen entweder an der **seitlichen Grundstücksgrenze angebaut** oder mit den vorgeschriebenen seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

Auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, wenn :

- der angrenzende Hauptbaukörper auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde
- der Bau auf die Grundstücksgrenze im Rahmen eines PAP definiert wurde

Auf die Grundstücksgrenze gebaut werden kann, mit der schriftlichen Verpflichtung des Besitzers des angrenzenden Grundstücks ebenfalls auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

Der **seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 3 m**.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,6**.

Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt für Hauptgebäude mindestens zwei Vollgeschosse, wobei maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind.

Für Nebengebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt **1,4**.

GebäudehöheHauptgebäude:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer **Traufhöhe von maximal 8,50 m** und **minimal 5,50 m** festgelegt. Die Firsthöhe wird auf maximal 13m begrenzt.

Nebengebäude:

Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden ist auf 7,00 m begrenzt. Dabei darf jedoch die Höhe der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, darf maximal + / - 1 m in Bezug** zur mittleren Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße betragen.

Zur Verbesserung der Einpassung eines Gebäudes in das natürliche Gelände, kann der Bürgermeister in Hanglagen und auf Böschungen, Ausnahmen zu den vorgeschriebenen Höhen erlauben oder festsetzen. Abweichungen zur Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) sind nicht zugelassen (cf. Art. 15). Versetzte Geschosse sind möglich.

c. Bauweise

In den Mischgebieten werden die Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erstellt.

Art. 20bis Zone mixte urbaine

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 70%.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,8**.

Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt **2,0**.

Baumassenzahl

Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt **5,0**.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist im Teilbebauungsplan (PAP) festzulegen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe müssen die bestehende Bebauung und die topographischen Verhältnisse berücksichtigt werden.

In bereits bestehenden Industriegebieten (Baulücken oder Umbauten) muss bei der Festlegung der Gebäudehöhe die bestehende Bebauung berücksichtigt werden.

Außenanlagen und Freiflächen

Ein Grundstücksanteil von mindestens 20% des Gesamtgrundstückes muss als Grünanlage gestaltet werden. Zur Bepflanzung sollen standortgerechte Gehölze benutzt werden.

Die Hälfte der vorgeschriebenen Pflanzfläche muss am Rand der Parzellen (Abstandsflächen) liegen.

Jedem Baugesuch muss ein Grünordnungsplan beigelegt werden.

Art. 24 Flächen für öffentliche Nutzung**a. Art der baulichen Nutzung**

Die Gemeinbedarfsflächen dienen der Unterbringung von öffentlichen oder sozialen Einrichtungen.

In diesen Gebieten sind grundsätzlich sämtliche Vorschriften zu beachten, die sich auf öffentliche Gesundheit, Hygiene und Sicherheit beziehen.

In diesen Gebieten sind zulässig, Anlagen und Einrichtungen, die den Dienstleistungen zuzuordnen sind, wie :

- öffentliche Verwaltungen
- Schulen und Kindergärten
- Spielplätze
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sporthallen und sonstigen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerke
- Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Einrichtungen zur Wasserentsorgung und –versorgung, insbesondere Klärwerke und Pumpstationen

Ausnahmsweise zugelassen werden können :

- maximal eine Wohneinheit pro Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Gebäuden der öffentlichen Nutzung zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

b. Besondere Bestimmungen

Die baulichen Anlagen müssen sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie insbesondere nach gestalterischen Aspekten in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen.

Art. 25 Parkzonen

Parkzonen sind im Altstadtplan ausgewiesen. Sie dienen ausschliesslich der Einrichtung von Stellplätzen, Garagen und Parkhäusern.

Art. 26 Stadtbildprägende Gebäude

Stadtbildprägende Gebäude befinden sich im Bereich des Kerngebiets I / Altstadt. Sie sind im Altstadtplan markiert.

Es handelt sich um Baudenkmäler mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Altstadt.

Bauliche Veränderungen an diesen Bauten stellen besondere Anforderungen an den Umgang mit der vorhandenen Substanz.

Baumassnahmen an diesen Gebäuden müssen von der Altstadtkommission begutachtet werden.

Art. 27 Innerörtliche Grünzonen

In den innerörtlichen Grünzonen sind alle Handlungen verboten, die dem Charakter oder dem besonderen Schutzzweck des Gebietes zuwiderlaufen.