

Stadt Düdelingen

Städtebauliches Konzept Düdelingen-Nord

Ref. : N° 14640/60C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 24/11/04

Référence: 14640-60C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 26 juillet 2005

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,





Jean-Marie HALSDORF

PAP

Plan d'Aménagement Particulier

„Phase 1A“

Partie écrite

RÈGLEMENT D'URBANISME PARTICULIER

	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
	Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d'urbanisme particulier	
	Begriffsdefinitionen	3
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	„PAP Phase 1A“	5
1.2	Nutzungsfestsetzungen auf Baufeldebene	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Baufeld/Hof H1A	6
2.2	Baufeld/Hof H1B	6
2.3	Baufeld/Hof H1C	7
2.4	Baufeld/Riegel R1	7
2.5	Garagengeschosse	7
3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Baulinien, Baugrenzen	7
4	Grün- und Freiflächen	8
5	Erschließung	9
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public)	9
5.2	Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé)	9
5.3	Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur	9
6	Stellplätze und Garagen	9
6.1	Öffentliche Stellplätze	9
6.2	Private Stellplätze	9
7	Baufelderschliessung	10
8	Gestaltfestsetzungen	10
8.1	Dachform	10
8.2	Vorsprünge	10
8.3	Nebenanlagen	10
8.4	Materialien	10
8.5	Farbgebung	10
8.6	Einfriedungen	10
8.7	Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung	10
9	Vorbehalt anderer Vorschriften	11

Begriffsdefinitionen

Die im vorliegenden Reglement angewandten Begriffe werden wie folgt definiert:

Bauliche Anlagen / Constructions

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Als bauliche Anlagen gelten:

- Gebäude
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Sport- und Spielplätze
- Zufahrten und Stellplätze

Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

Nebenanlagen / Constructions secondaires

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Garagen

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Gebäudeteile

Gebäudeteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die eigene Rauminhalte bilden wie z.B. Erker, Doppelfassaden, Balkone etc.

Bauteile

Bauteile sind diejenigen Teile einer baulichen Anlage, die zur Konstruktion oder Fassade gehören, ohne eigene Rauminhalte zu bilden wie z.B. Vordächer, Markisen etc.

Baulinie / Alignement

Ist eine Baulinie festgelegt, so muss auf diese Linie gebaut werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze / Limites des constructions

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

Traufhöhe TH

Die Höhe der Baukörper wird als Traufhöhe definiert. Die Traufhöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauptfassade. Die jeweils zulässige Traufhöhe wird Höhe über NN angegeben.

Geschoßflächenzahl GFZ (coefficient maximum d' utilisation)

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Bruttogeschoßfläche je Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (überbaubare Fläche) zulässig sind. Die Bruttogeschoßfläche ist nach DIN 277 zu ermitteln.

Grundflächenzahl GRZ (coefficient d' occupation du sol)

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter durch Gebäude und Nebenanlagen überdeckte Grundfläche pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (überbaubare Fläche) zulässig sind.

Vollgeschosse

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. Tiefgaragengeschosse sind keine Vollgeschosse.

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.

Städtebauliche Festsetzungen / Règlement d'urbanisme particulier

1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des PAP „Phase 1A“ befindet sich grösstenteils in der Zone d'activités commerciales, artisanales et de service soumise à un PAP. Ein geringer Teil befindet sich in der westlich angrenzenden Zone d'aménagement différencié „activités“

1.1 PAP „Phase 1A“:

Der vorliegende PAP wurde aus dem Plan directeur - Städtebauliches Konzept Düdelingen-Nord entwickelt.

1.2 ~~Nutzungsfestsetzungen auf Baufeldebene:~~

Im Geltungsbereich des PAP „Phase 1A“ werden bestimmte Nutzungen auf Baufeldniveau konkretisiert und wie folgt festgesetzt:

Hof H1: Nationales Laboratorium für Gesundheit, Laboratorium für Veterinärmedizin, Laboratorium für Wasser und Umwelt

~~Riegel R1:~~ **Mischnutzung**

~~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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des PAP „Phase 1A“ bestimmt durch Festsetzungen von:

- **GRZ** (coefficient d'occupation du sol)
- **GFZ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)
- **Traufhöhe TH** (Höhe) der Gebäude üNN
- **Anzahl der Vollgeschosse**

Innerhalb des Geltungsbereichs des PAP „Phase 1A“ sind 2 Baufelder mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung definiert.

Die Koeffizienten GRZ und GFZ werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die für die Berechnung der Koeffizienten anrechenbare Grundstücksfläche ist die jeweilige überbaubare Fläche.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse oberhalb der für das jeweilige Baufeld angegebenen **Bezugshöhe BZH** üNN.

2.1 Baufeld / Hof H1 A:

Für das **Baufeld Hof H1 A** wird wie folgt festgesetzt:

- **GRZ: 1,0**
- **GFZ: 6,0**
- **TH: 313,3 m bzw. 316,35 m üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: VI bzw. VII mit BZH 287,5 m üNN**

2.2 Baufeld / Hof H1 B:

Für das **Baufeld Hof H1 B** wird wie folgt festgesetzt:

- **GRZ: 1,0**
- **GFZ: 6,0**
- **TH: 313,3 bzw. 316,35 m üNN**
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse: VI bzw. VII mit BZH 287,5 m üNN**

2.3 Baufeld / Hof H1 C:

Für das Baufeld Hof H1 C wird wie folgt festgesetzt:

- GRZ: 0,7
- GFZ: 1,4
- TH: 296,90 ÜNN
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II mit BZH 287,5 m üNN

2.4 Baufeld / Riegel R1:

Für das Baufeld Riegel R1 wird wie folgt festgesetzt:

- GRZ: 1,0 *0,0*
- GFZ: 5,0 *1,0*
- TH: 310,50 bzw. 313,50 m ÜNN
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: V bzw. VI mit BZH 289,00 m üNN

2.5 Garagengeschosse:

Garagengeschosse sind nur unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise:

Innerhalb der einzelnen Baufelder ist geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Baulinien und Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des PAP „Phase 1 A“ bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der definierten Bauflächen sind ausschließlich Nebenanlagen, die reinen Erschließungszwecken dienen (Trafo, Pumpanlagen, Brücken etc.) zulässig.

Baulinien werden zu den städtebaulich wichtigen Straßenräumen festgesetzt, um eine Bebauung zum Straßenraum hin zu sichern und Straßenfluchten definieren zu können. Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Die Einhaltung der Baulinien kann durch untergeordnete Gebäudeteile (Fluchtbalkone o.ä.) erfolgen. Die Höhenlage der Balkone muss der Höhenlage der Decken entsprechen und die horizontale Gliederung aufnehmen.

4 Grün- und Freiflächen

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen wird in einem gesonderten Konzept definiert, welches durch einen Freiraumplanerischen Wettbewerb ermittelt wird.

Das Grünkonzept im Rahmen des Plan directeurs sieht einen fließenden Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen vor.

5 Erschließung

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (domaine public):

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und deren geplante Höhenlage werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgesetzt. Die Höhenentwicklung entspricht weitgehend dem natürlichen Geländeverlauf.

5.2 Ein- und Ausfahrtbereiche (domaine privé):

Die Bereiche für die zulässigen Ein- und Ausfahrten, die Zufahrten zu Tiefgaragen und die jeweils geplanten Höhenniveaus sind im graphischen Teil dieses PAP festgesetzt.

5.3 Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur:

In der Planzeichnung sind jeweils auf der Straßenachse Leitungstrassen für den schematischen Verlauf der Hauptver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Im Bereich dieser Trassen werden die Hauptleitungen für Wasser, Strom, Gas, Nahwärme, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation verlegt. An diese Hauptleitungen werden die einzelnen Gebäude angeschlossen. Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

Im Geltungsbereich des PAP „Phase 1A“ ist die getrennte Erfassung von Schmutz- und Regenwasser vorgeschrieben. Das detaillierte Regenwasserkonzept wird im Rahmen des Freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes geklärt und bindend festgeschrieben.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Öffentliche Stellplätze:

Im Geltungsbereich des PAP „Phase 1A“ sind öffentliche Stellplätze auf den Flächen P1 und P2 und innerhalb gekennzeichneten Flächen auf den öffentlichen Strassenverkehrsflächen vorgesehen.

6.2 Private Stellplätze:

Die privaten Stellplätze der einzelnen Nutzungen sind nur in Garagengeschossen unterhalb der jeweils angegebenen Bezugshöhe BZH üNN zulässig.

Stellplatzschlüssel:

Im Bereich des PAP „Phase 1A“ ist mindestens ein Stellplatz für jeweils 125 qm Bruttogeschosßfläche nachzuweisen.

7 Baufelderschliessung

Die im Geltungsbereich des PAP „Phase 1A“ vorgesehenen möglichen Zu- Ausgänge, sowie Ein- Ausfahrten sind im graphischen Teil des PAP gekennzeichnet. Diese können sich im Zuge der detaillierten Planung geringfügig verschieben.

8 Gestaltfestsetzungen:

8.1 Dachform:

Die Dächer der Neubauten sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.

8.2 Vorsprünge:

Ein Überschreiten der Baulinien mit Gebäudeteilen ist unzulässig. Ein Überschreiten der Baulinien in geringfügigem Ausmaß mit Bauteilen kann gestattet werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit Gebäude- oder Bauteilen kann gestattet werden.

8.3 Nebenanlagen:

Die Nebenanlagen und Gebäude sind zu einem Ensemble zusammenzufassen. Es gelten die Gestaltfestsetzungen zu Materialwahl und Farbgebung. Anlagen mit provisorischem oder ungestaltetem Charakter sind unzulässig.

8.4 Materialien:

Die Fassaden der Garagengeschosse sind in Material- und Farbwahl an die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen anzupassen. Zulässig sind Sichtbeton, Ziegel, Stahl, Beton- und Natursteine.

8.5 Farbgebung:

Warme, gedeckte, erdige Farben im Spektrum von Sand bis Ocker, Rot bis Braun und Grau bis Schwarz sind anzuwenden. Grelle Farbgebungen sind unzulässig.

8.6 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen aller Art sind unzulässig. Hierzu werden im Rahmen der Freiraumplanung für das Gesamtgebiet Aussagen gemacht.

8.7 Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung:

Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung müssen so gestaltet sein, dass sie durch Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen und nicht dominieren. Es gelten die Gestaltfestsetzungen bezüglich Materialwahl und Farbgebung.

Die Anbringung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig. Firmenschilder und Werbung sind in der Straßenfassade des jeweiligen Gebäudes der ausgeschilderten Leistung anzubringen. Unzulässig ist das Überdecken oder Überschneiden der Geschoßgliederung sowie der Traufe. Die Häufung von Anlagen und die Anbringung von Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtung, Firmenschilder und Werbung sind derart anzubringen, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Die geltenden Vorschriften sind zu beachten.

9 Vorbehalt anderer Vorschriften

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Das vorliegende städtebauliche Reglement / Règlement d'urbanisme particulier PAP „Phase 1A“.
2. Das allgemeine Bautenreglement (Règlement sur les bâtisses) der Stadt Dudelingen

