

Projet d'aménagement particulier

**Commune de Garnich
Localité de Garnich**

« Rue de la Forêt »



RAPPORT JUSTIFICATIF

Mai 2022

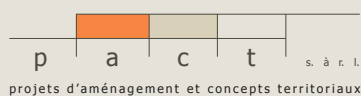
property invest



Commune de Garnich

Demandeur:

property invest
101, Route de Diekirch
L-7220 WALFERDANGE

Elaboré par:

bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu
www.pact.lu

Grevenmacher, den 02.05.2022

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

Inhaltsverzeichnis

0.	Préface	4
1.	Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur	6
2.	Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	8
3.	Begründung der Planung	9
4.	Veranschaulichung der Planung	10
	4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen	10
	4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume	13
	4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen	13
	4.4. Umgebender Kontext	14
5.	Foto-Dokumentation der Umgebung	15
6.	Anhänge	17

Abbildungsverzeichnis

Abb.1:	Ausschnitt TC50 - Lage der Gemeinde und Lage des Plangebietes	4
Abb.2:	Lageplan der bestehenden Situation	5
Abb.3:	Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Garnich	6
Abb.4:	Auszug aus dem geltenden Schéma directeur GAR-01b „Op Leemes Nord“	7
Abb.5:	Begründung der Planung	9
Abb.6:	Schwarzplan existierende und geplante Bebauung	10
Abb.7:	Entwurfskonzept PAP	11
Abb.8:	Axonometrie der geplanten Bebauung	11
Abb.9:	Axonometrie der geplanten Bebauung	12
Abb.10:	Schnitte der geplanten Bebauung	12
Abb.11:	Öffentliche Flächen im Plangebiet	13
Abb.12:	Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes	14
Abb.13:	Plan directeur sectoriel paysage - Zone verte interurbaine	14

Tabellenverzeichnis

Tab.1:	Städtebauliche Dichtewerte	8
Tab.2:	Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen	8

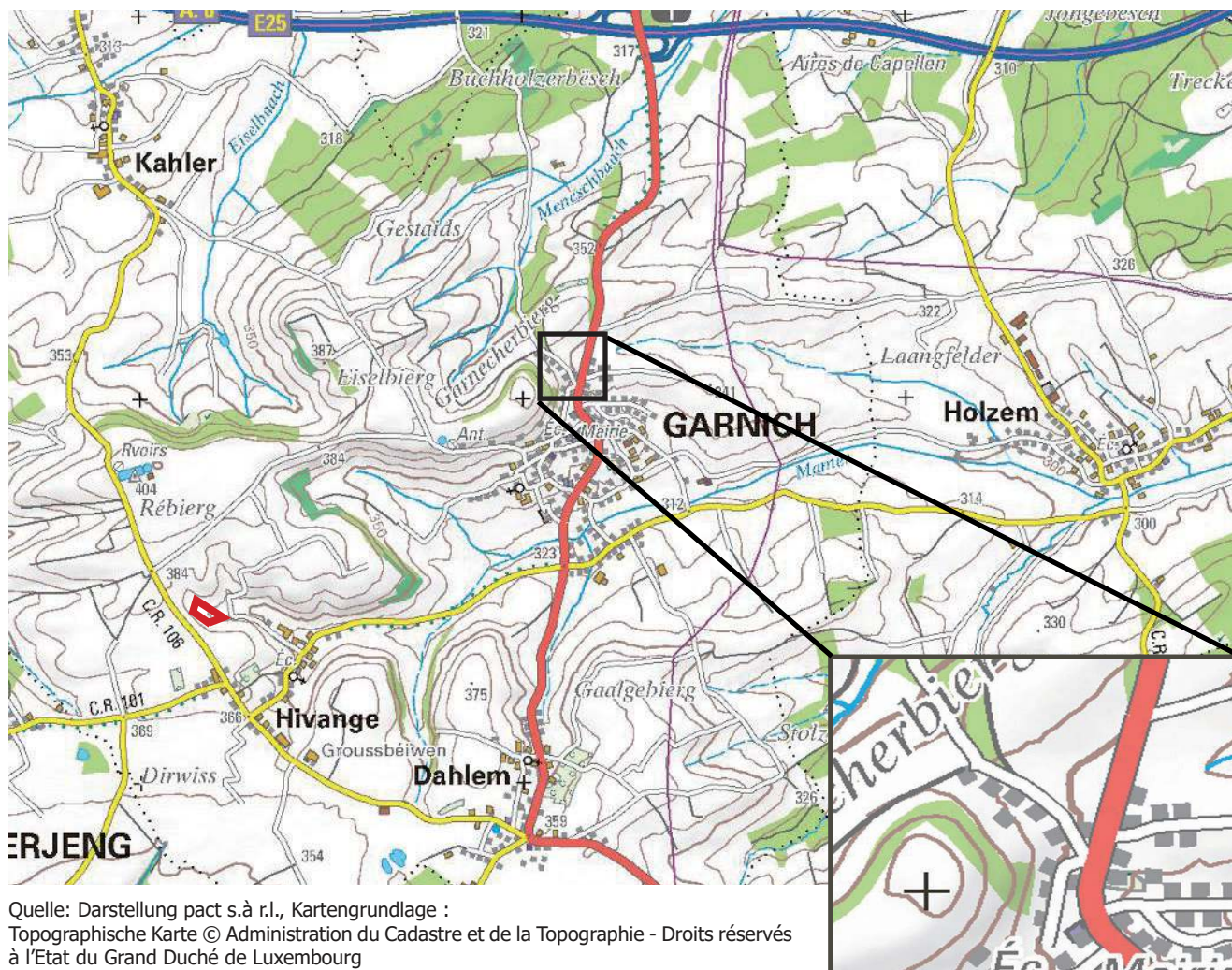
Abkürzungsverzeichnis

ACT	Administration du Cadastre et de la Topographie	PAG	Plan d'Aménagement général
CR	Chemin Repris	PAP	Plan d'Aménagement particulier
COS	coefficient d'occupation du sol	TC 50	Carte Topographique (Maßstab 1 :50.000)
CSS	coefficient de scellement du sol		
CUS	coefficient d'utilisation du sol		
DL	densité de logement		
EW	Einwohner		
EW	Einwohner pro Quadratkilometer		
km	Kilometer		
m	Meter		

0. Préface

Die Gemeinde Garnich umfasst die Ortschaften Dahlem, Hivange, Kahler und Garnich mit insgesamt ca. 2.193 Einwohnern (Quelle: AC Garnich, 2021) und besitzt eine Gesamtfläche von 20,9 km². Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von etwa 104 Einwohnern pro km². Die Gemeinde liegt im Kanton Capellen. Benachbarte Gemeinden von Garnich sind Steinfort, Mamer, Dippach und Käerjeng. Im Nordwesten grenzt das Gemeindegebiet zudem an die belgische Grenze.

Die Ortschaft Garnich wird im östlichen Bereich der Gemeinde verortet und zählt mit 1.267 Einwohnern mehr als die Hälfte der Bevölkerung der Gemeinde. Die Nationalstraße N13 *Rue des trois Cantons* verläuft von Norden nach Süden durch die Gemeinde. Die N13 durchkreuzt die Ortschaft Garnich, während der CR101 südlich der Ortschaft verläuft.



Die Ortschaft Garnich unterliegt vorwiegend der Wohnnutzung. Mehrere öffentliche Einrichtungen und landwirtschaftliche Betriebe sind ebenfalls vorzufinden. Neben Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs befindet sich darüber hinaus auch die Gemeindeverwaltung im Ortskern. Die Ortschaft ist aufgrund ihrer Nähe zur N13 sowie zur Autobahn A6 verkehrlich gut angebunden.

Die PAP-Fläche liegt am nördlichen Rand der Ortschaft und ist derzeit unbebaut. Die Fläche liegt entlang der *Rue de la Forêt* und in direkter Nähe zur N13. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Im Nordwesten grenzt eine kleinere Waldfläche an das Plangebiet. Die Planung sieht drei Einfamilienhäuser zur Wohnnutzung vor und passt sich an die bestehenden Wohngebäude in der unmittelbaren Nähe gut in die Umgebung ein.

Das Plangebiet bezieht sich auf folgende Parzellen:

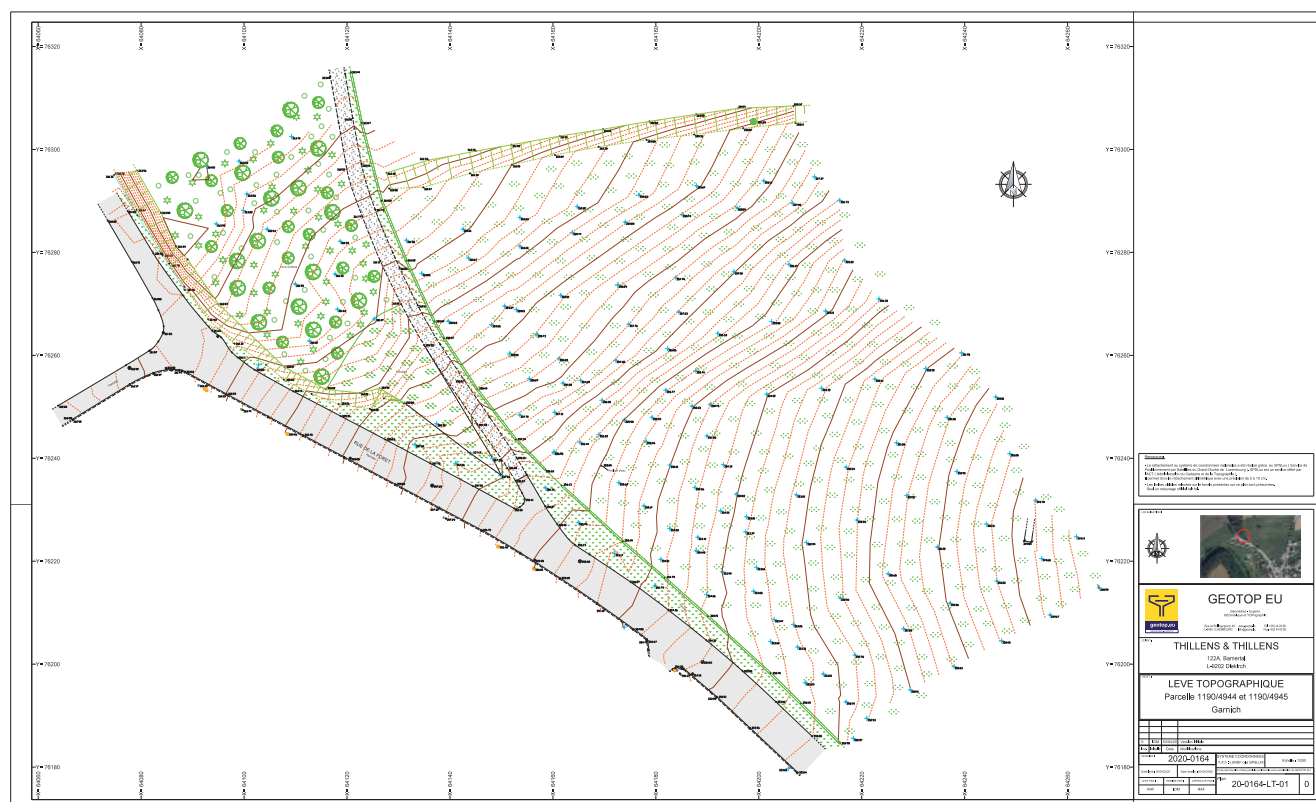
N° Parcelle	Fläche nach ACT
1190/4945	9,60 ares
1190/5276	21,20 ares
1190/5277	0,63 ares
1190/5278	0,95 ares
1190/5279*	1,61 ares

* nicht vollständig im PAP.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 35,28 ares.

Das Aufmaß in Abbildung 2 zeigt die Bestandssituation auf den Parzellen.

Abb.2: Lageplan der bestehenden Situation



Quelle: Geotop (April 2020)

1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur

Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

1.1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG)

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Garnich in der *zone d'habitation 1 (HAB-1)* und in der *zone de jardins familiaux (JAR)*. Darüber hinaus ist die Fläche ebenfalls als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* ausgewiesen. Dementsprechend wird für die Fläche ein PAP aufgestellt.

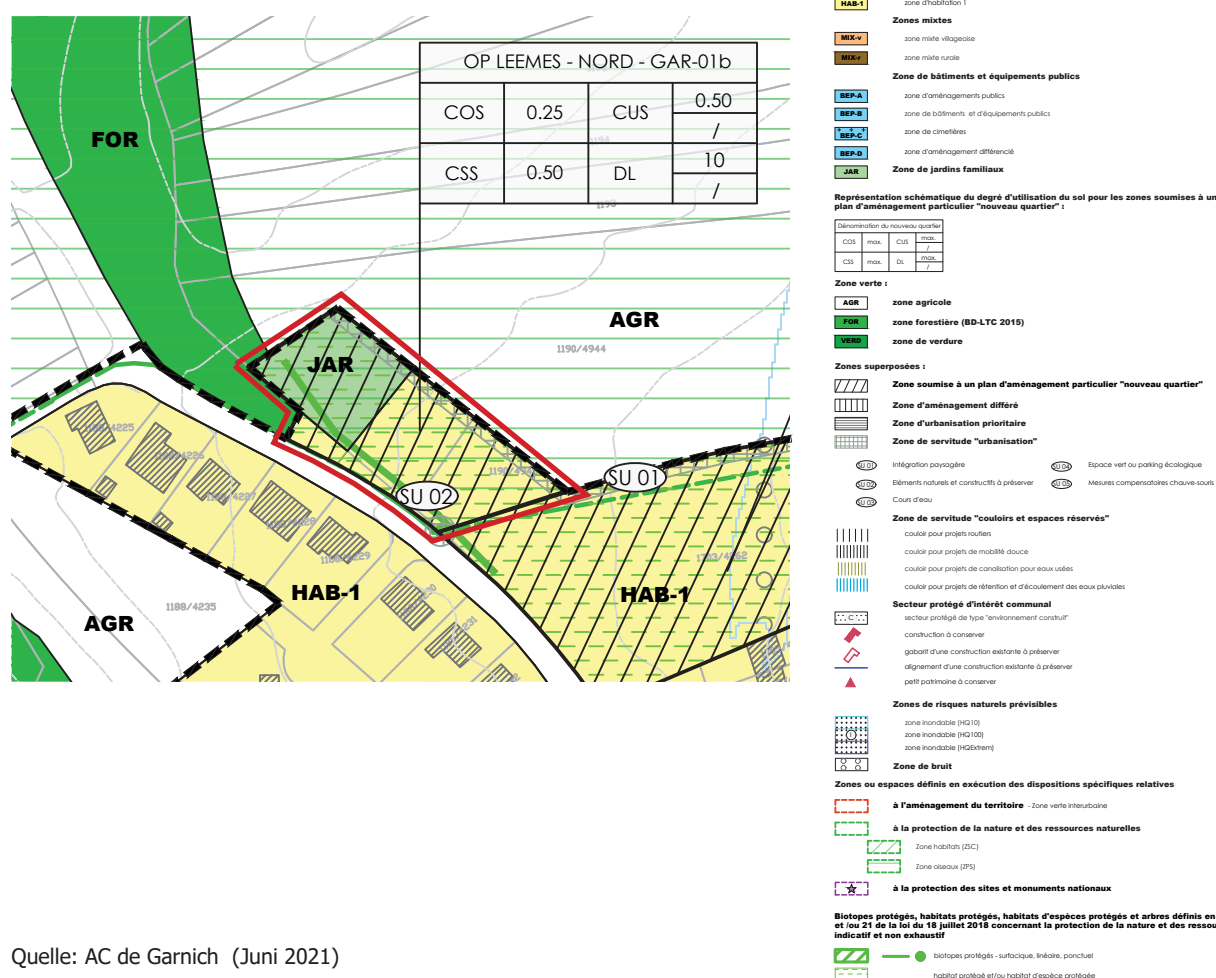
Zwei *zone de servitude „urbanisation“* sind auf der Fläche vorhanden. Eine *servitude intégration paysagère [SU 01]* verläuft entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze und eine *servitude éléments naturels et constructifs à préserver [SU02]* liegt auf dem vorhandenen Einzelbaum entlang der Straße.

Die Fläche ist ebenfalls als *habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée* nach Art. 17/21 gekennzeichnet. Die Hecke welche entlang der bestehenden Straße und des Feldwegs verläuft, ist als Art. 17 Biotop kartiert. Die Fläche ist zudem Teil eines Natura-2000 Vogelschutzgebietes.

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt aus dem PAG ergeben, sind aus der partie écrite des vorliegenden PAP zu entnehmen. Für die PAP-Fläche besteht ein *Schéma directeur (SD GAR-01b - siehe Abbildung 4)*.

Die angrenzenden Bereiche, südlich und westlich des Plangebiets sind ebenfalls als *Zone d'habitation 1* ausgewiesen. Die gegenüberliegende Fläche ist im Quartier existant, die südwestliche Fläche ist als PAP NQ ausgewiesen. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an die *Zone verte an*.

Abb.3: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Garnich



Quelle: AC de Garnich (Juni 2021)

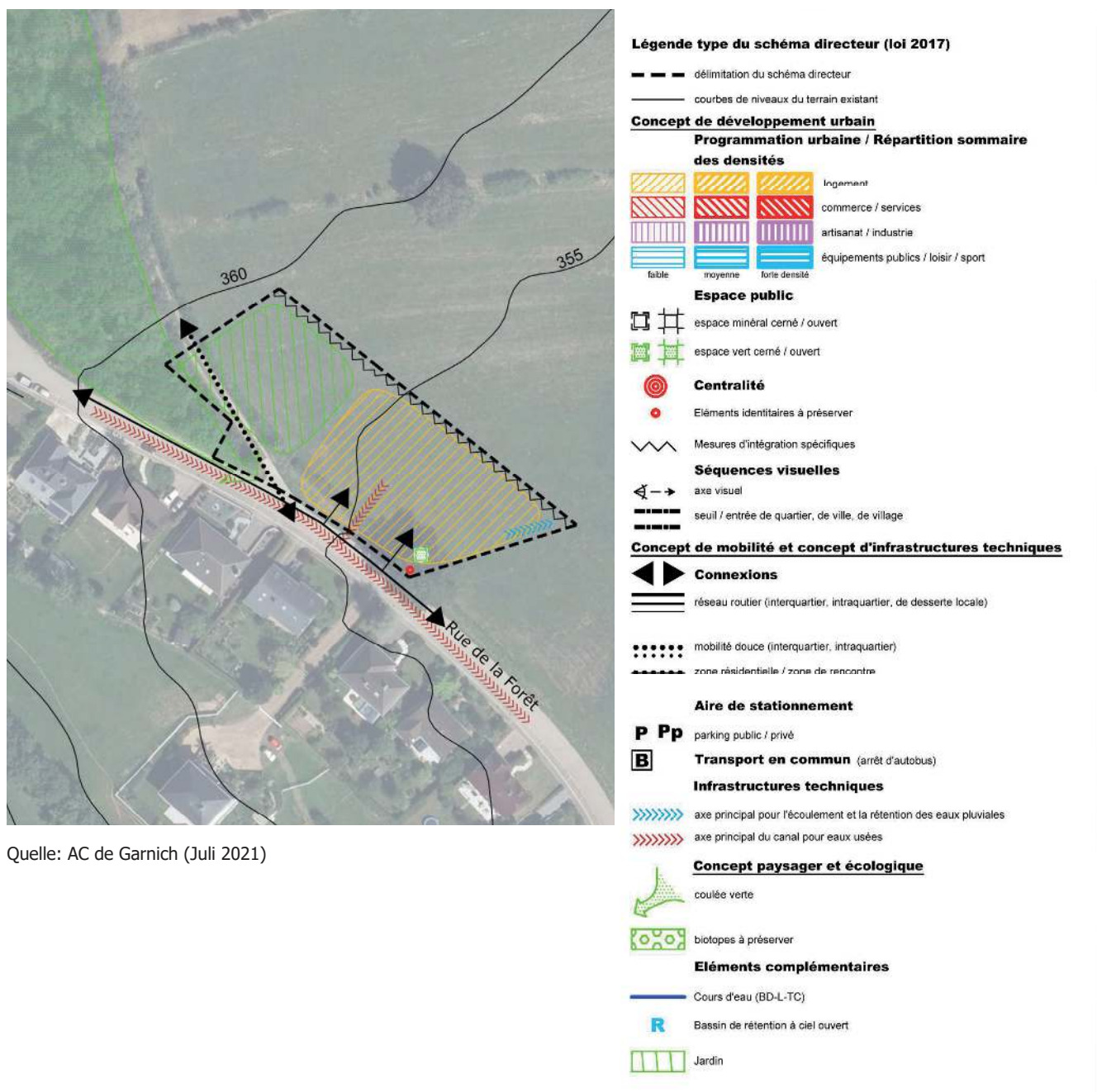
1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeur (SD GAR-01b). Die Fläche soll über die bestehende Straße *Rue de la Forêt* erschlossen werden. Das Entwicklungskonzept sieht für den östlichen Bereich Wohnnutzung mit niedrigen Dichtewerten vor. Der westliche Bereich ist als Gartenfläche vorgesehen. Der bestehende Feldweg bleibt erhalten.

Für die nördöstliche Plangebietsgrenze sind im Schéma directeur *mesures d'intégration spécifiques* festgesetzt, sodass eine Landschaftsintegration realisiert und ein städtebaulicher Übergang geschaffen werden soll. Der bestehende Einzelbaum in der südöstlichen Ecke ist als *élément identitaire à préserver* gekennzeichnet. Ein *espace vert cerné* ist an dieser Stelle eingeplant. Die aus Nordwesten in das Plangebiet hineinragende Waldfläche ist als *coulée verte* gekennzeichnet.

Das Abwasser ist über den bestehenden Kanal in der *Rue de la Forêt* zu evakuieren. Für das Regenwasser ist eine Anbindung an das Retentionsbecken auf der südlich angrenzenden Fläche vorgesehen.

Abb.4: Auszug aus dem geltenden Schéma directeur GAR-01b „Op Leemes Nord“



Quelle: AC de Garnich (Juli 2021)

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement

Die Tabelle in Annexe I (tableau récapitulatif) zeigt die Rechnung zu den städtebaulichen Dichtewerten pro Lot.

Folgende städtebauliche Dichtewerte ergeben sich durch den PAP:

Tab.1: Städtebauliche Dichtewerte

	Koeffizienten	
	Vorgabe PAG en vigueur	PAP
DL	10	8,50
CUS	0,5	0,37
COS	0,25	0,20
CSS	0,5	0,32

Die öffentlichen und privaten Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Tab.2: Aufteilung der privaten und öffentlichen Flächen

	Fläche	Anteil
Privat	3.189 m ²	90,4 %
Öffentlich	339 m ²	9,6%
TOTAL	3.528 m ²	100 %

3. Begründung der Planung

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit unbebaute Fläche am nördlichen Rand der Ortschaft Garnich, die einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Plangebietsfläche befindet sich direkt angrenzend an den Siedlungskörper und stellt zusammen mit dem südlich gelegenen Plangebiet eine Abrundung der bestehenden Wohnbebauung dar.

Abb.5: Begründung der Planung



Quelle: pact s.à r.l. 2022

Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über die bestehende Straße *Rue de la Forêt*, sodass die neuen Wohnhäuser verkehrlich an das lokale Straßennetz angebunden werden. Im Rahmen des PAP-Projektes soll ein Fußweg entlang der bestehenden Straße realisiert werden. Dieser liegt zum Teil außerhalb des Plangebietes. Zudem bleibt der bestehende Feldweg erhalten und kann als Verbindung zur aktiven Mobilität dienen.

Die Planung sieht für das PAP-Projekt die Realisierung von insgesamt drei Grundstücken („Lots“) und entsprechend drei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Für jedes Lot ist ein Nebengebäude vorgesehen, welches mit einem Gründach bedeckt werden kann. Für die vorgesehene Bebauung sind ortstypische Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 42 Grad zulässig.

sig, die sich gut in das Ortsbild einfügen. Die geplante Nutzung als Wohngebäude, sowie auch die vorgesehenen Gebäudekubaturen passen sich an die umgebende Bebauung der Ortschaft Garnich an. Für Garnich entstehen somit attraktive Wohnflächen, die den Siedlungsbestand am Rand erweitern.

Im PAP sind pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze veranschlagt, die im Hauptgebäude, in Form eines Nebengebäudes als Garage/ Carport oder vor den Gebäuden realisiert werden können.

Die in das Plangebiet hineinragende Waldfläche ist als öffentliche Grünfläche für die Bewohner zugänglich. Im rückwärtigen sowie im seitlichen Bereich der Privathäuser sind angrenzend an die Hauptbaufelder private Grünflächen vorgesehen, die im PAP als *espace vert privé* gekennzeichnet sind. Die privaten Gärten werden mit neu anzupflanzenden Bäumen und Hecken gestaltet. Durch die Festlegung der *servitude intégration paysagère* zwischen den Privatgärten und der angrenzenden Offenlandschaft, wird eine Integration in die Landschaft gewährleistet. Innerhalb von Lot 1 ist zudem entlang des Feldweges der Erhalt der bestehenden Heckenstruktur vorgesehen. Auch der Erhalt des bestehenden Einzelbaums entlang der *rue de la Forêt* ist im Rahmen des PAP über eine *servitude éléments naturels et constructifs à préserver* gesichert. Zum Teil liegt die Baumkrone auch außerhalb des Plangebietes.

Über die geplante Erschließung wird das Gebiet auch an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in der *Rue de la Forêt* angebunden.

Mit der vorliegenden PAP-Planung werden zukünftig insgesamt 3 Wohneinheiten entstehen, was einer Dichte von etwa 8,5 Wohneinheiten pro Hektar und einem Zuwachs von etwa 8 Einwohnern entspricht (gerechnet mit 2,6 Einwohnern pro Wohneinheit).

4. Veranschaulichung der Planung

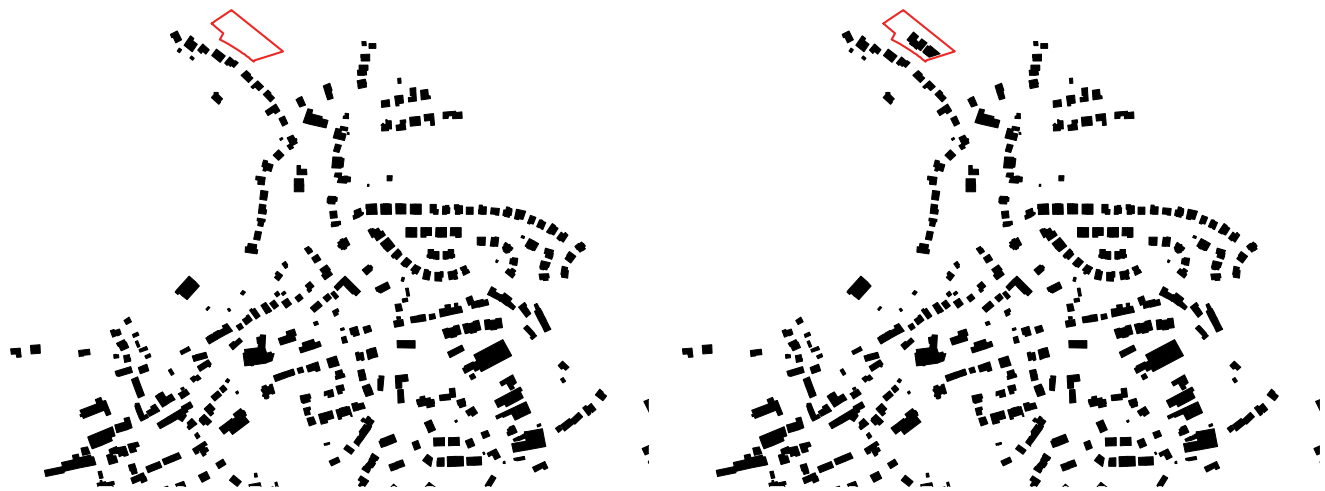
Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

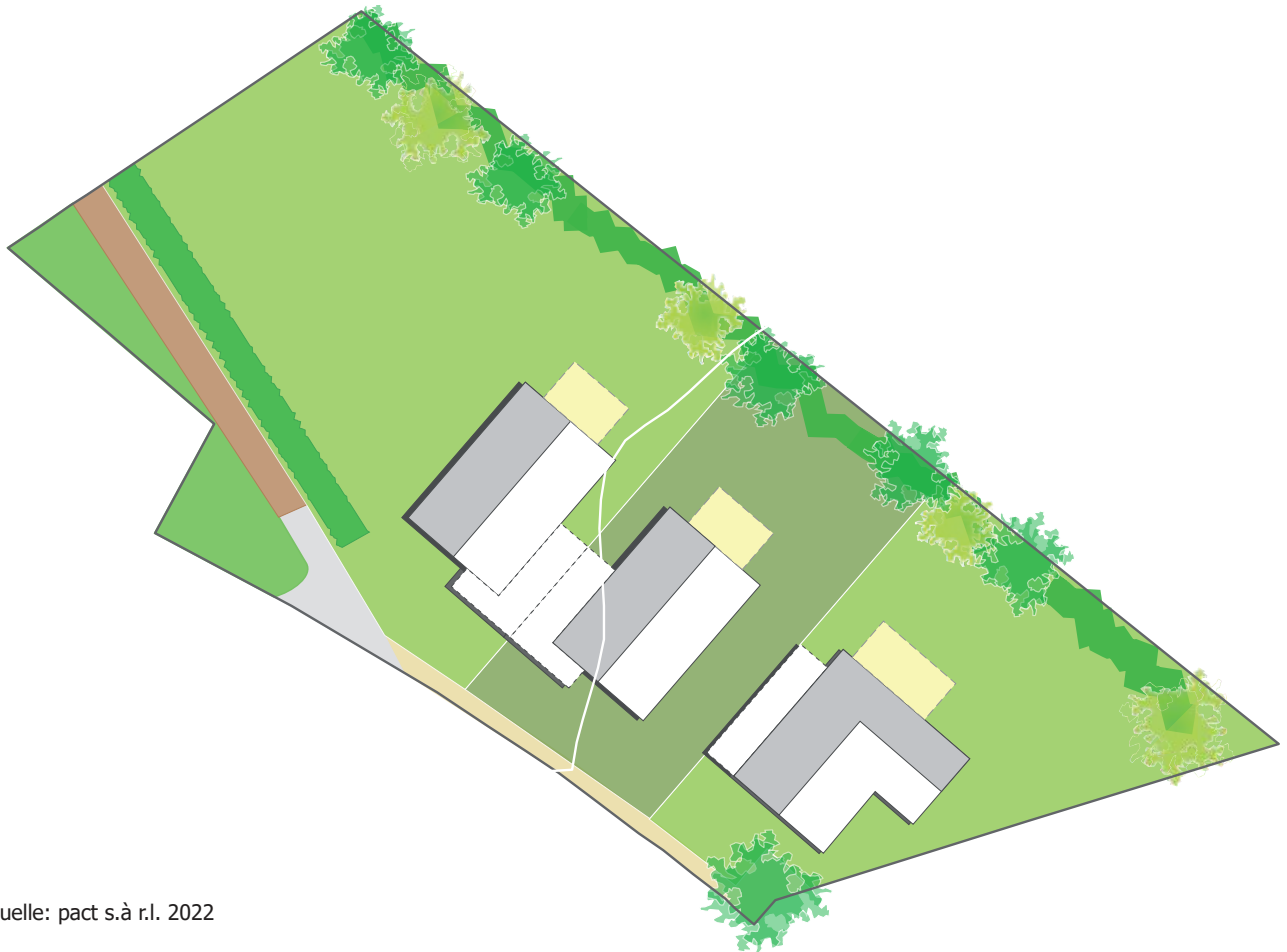
Axonometrie, Schnitte und Schwarzplan zeigen die Einpassung der baulichen Strukturen in die umgebende Bebauung und das natürliche Gelände, sowie die Veränderungen durch die Selbigen.

Abb.6: Schwarzplan existierende und geplante Bebauung



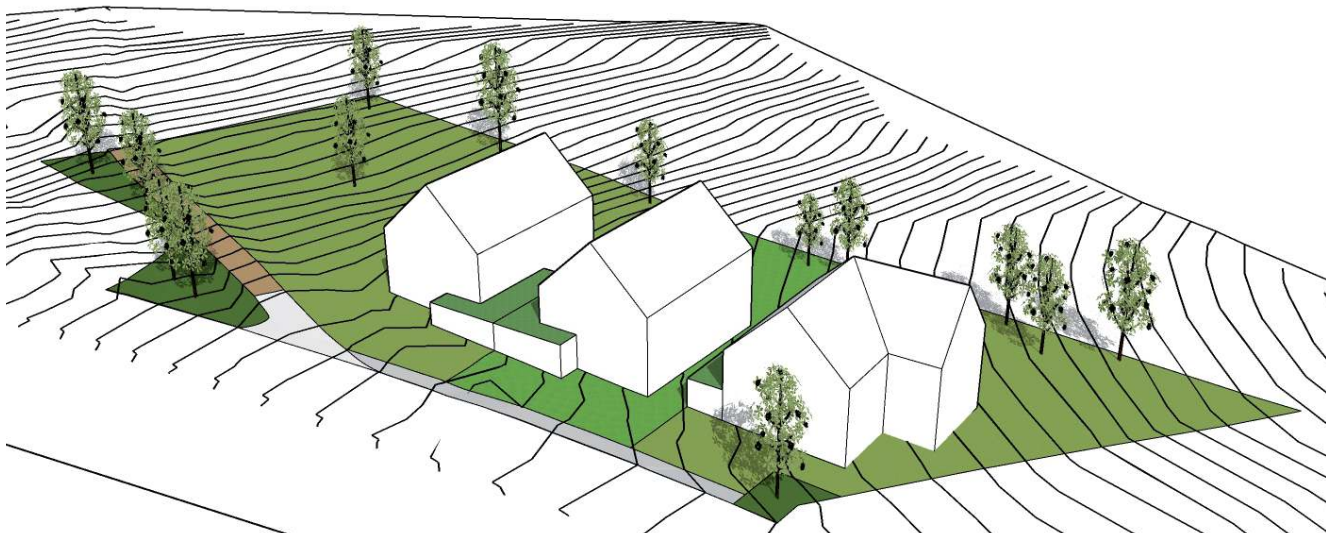
Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.7: Entwurfskonzept PAP

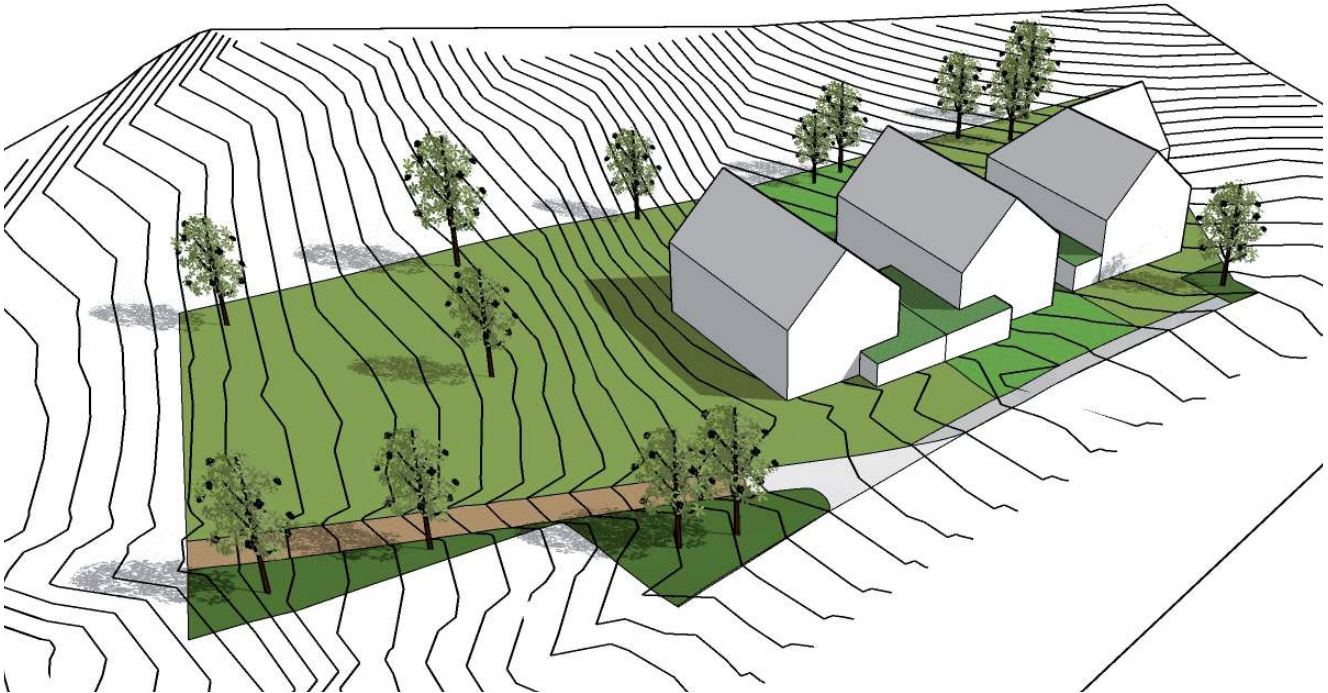


Quelle: pact s.à r.l. 2022

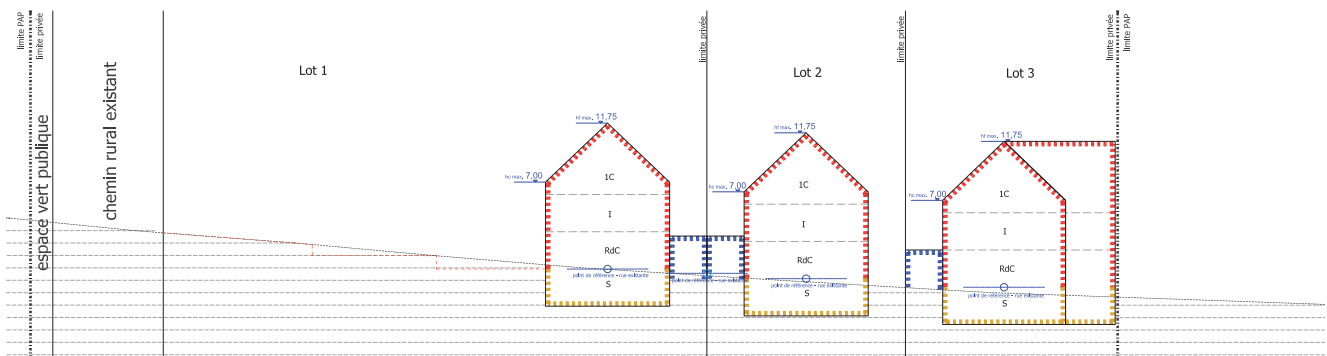
Abb.8: Axonometrie der geplanten Bebauung



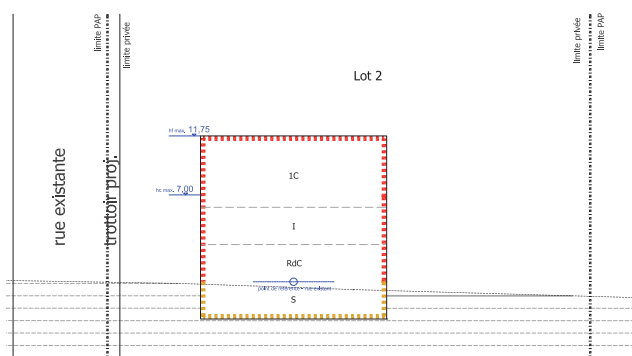
Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.9: Axonometrie der geplanten Bebauung

Quelle: pact s.à r.l. 2022

Abb.10: Schnitte der geplanten Bebauung

Coupe A-A'



Coupe B-B'

Quelle: pact s.à r.l. 2022

4.2. Gestaltung der öffentlichen Räume

Im Plangebiet sind öffentliche Flächen in Form einer öffentlichen Grünfläche und eines bereits existierenden Feldwegs, welcher an die Straße *Rue de la forêt* angebunden ist, gegeben. Zudem ist im Rahmen der Planung ein Fußweg entlang der bestehenden Straße vorgesehen. Eine kleinere Grünfläche, welche zusätzlich die Weiterführung der Fußwegverbindung gewährleisten soll ist um die bestehende Eiche geplant. Sowohl der Fußweg auch als auch die Baumkrone liegen zum Teil außerhalb des Plangebietes.

Abb.11: Öffentliche Flächen im Plangebiet



Quelle: pact s.à r.l. 2022

4.3. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die PAP-Fläche gliedert sich in drei private Grundstücke. Der PAP sagt aus, dass die privaten Gärten vorwiegend der Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern dienen. Entsprechend der Darstellung im PAP sollen die Gärten eingegrünt werden. Sämtliche Neupflanzungen sollen einheimische, standortgerechte Arten darstellen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist die Anpflanzung eines Grünstreifens geplant, um die Integration in die Landschaft zu gewährleisten und einen sanften Übergang zu schaffen. Der Grünstreifen soll ebenfalls mit heimischen Arten gestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist es ratsam, Teil IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » der Broschüre « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » des *Ministère de l'Environnement, de l'Administration des Eaux et Forêts* und des *Arrondissement sud de la Conservation de la nature* zu konsultieren.

Die privaten Flächen zur Straße dienen hauptsächlich als Eingangsbereich und können zusätzlich als Treffpunkt und für den sozialen Austausch fungieren.

4.4. Umgebender Kontext

Die Fläche liegt innerhalb des Natura-2000 Vogelschutzgebietes *Région du Lias Moyen*. Eine kleine Waldfläche ragt aus Nordwesten in die Fläche hinein. Die Fläche ist ebenfalls als *habitat protégé et/ou habitat d'espèce protégée* nach Art. 17/21 im PAG gekennzeichnet. Die Hecke, welche entlang der bestehenden Straße und des Feldwegs verläuft, ist als Art. 17 Biotop kartiert.

Der Bezug der Freiflächen im Plangebiet zu den Freiraum- und Grünstrukturen in der Umgebung ist durch die Anpflanzung einheimischen und standortgerechten Arten in den privaten Grünflächen gesichert.

Beinahe die gesamte Gemeinde Garnich liegt in einer *zone verte interurbaine*, die im Plan directeur sectoriel paysage (PSP) ausgewiesen wurde.

Die Kompatibilität des Vogelschutzgebietes wurde in der SUP zum PAG über eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung sicher gestellt.

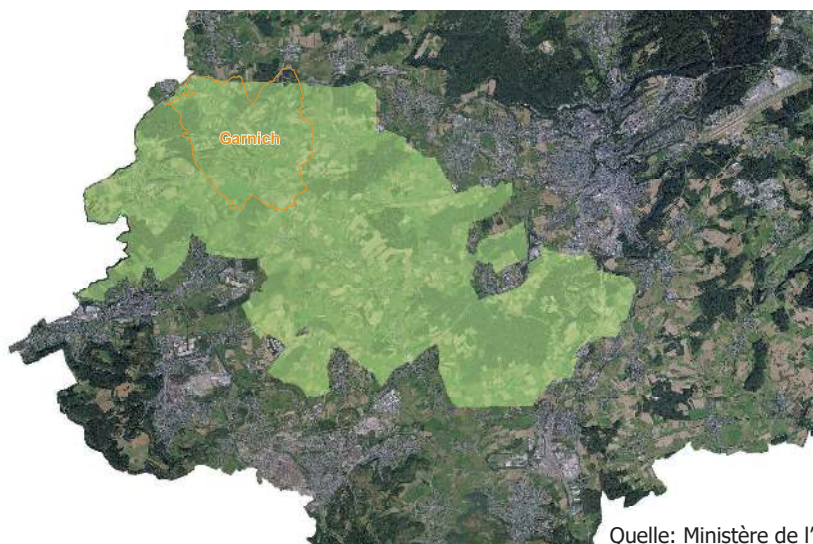
Im Rahmen des PAP wird eine Ökobilanz erstellt mit einer Anfrage zur Naturschutzgenehmigung.

Abb.12: Ökologische Vernetzung im Bereich des Plangebietes



Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Abb.13: Plan directeur sectoriel paysage - Zone verte interurbaine



Quelle: Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire (2021)

5. Foto-Dokumentation der Umgebung

Foto 1: Blick auf die PAP-Fläche: Rue de la Forêt - zu erhaltender Einzelbaum



Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Foto 2: Blick auf die PAP-Fläche: Rue de la Forêt: Feldweg und zu erhaltende Hecke



Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Foto 3: Blick auf die PAP-Fläche: hinter der Bestandshecke und Richtung Südosten

Quelle: pact s.à r.l. (März 2022)

Foto 4: Blick auf die PAP-Fläche hinter der Bestandshecke und Richtung Nordwesten

6. Anhänge