BEBAUUNGSPLAN PAP-NQ

« Iewescht Strooss » in Mompach

BEGLEITBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auftraggeber

Invest & Projekt VII S.A.

10, avenue de la Faiencerie
L-1510 Luxembourg

Auftragnehmer

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Website : www.luxplan.lu

Referenznummer	**20211807**
Referenz	20211807_C211_C_Begleitbericht.docx

Verfasser:	Marilyne BERG	13/02/2023
Validierung:	Ben BACKENDORF	15/02/2023

Anpassungen

Referenz	*Anpassungen*	*Datum*
-	Erste Version	15/02/2023
A	Anpassung auf Basis der Arbeitssitzung mit dem Schöffenrat vom 30.11.2022	23/02/2023
B	Anpassung auf Basis der Rückmeldung der Gemeinde Rosport-Mompach vom 11.05.2023 und der Sitzung mit dem Wohnungsbauministerium vom 30.06.2023	26/07/2023
C	Anpassung auf Basis der Rückmeldung der Gemeinde Rosport-Mompach vom 26.10.2023	23/11/2023

Der Begleitbericht wird erarbeitet in Übereinstimmung mit:

- dem geänderten Gesetz vom 19. Juli 2004 über kommunale Planung und Stadtentwicklung,
- der großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017 über den Inhalt der Begründung und des Rahmenplans eines Bebauungsplans „Neues Quartier“ (RGD).

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 7
1.1 Lage des Plangebiets 7
1.2 Abgrenzung des Plangebiets 7
1.3 Bestandssituation 8
1.4 Öffentliche Einrichtungen 8
1.5 Räumliche Einordnung 9

2 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (PAG) 12
2.1 Gültiger Flächennutzungsplan 12
2.2 Rahmenplan (Schema Directeur) 20

3 BESCHREIBUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES 22
3.1 Ziel und Zweck der Planung 22
3.2 Städtebauliches Konzept 24
3.3 Mobilitätskonzept 28
3.4 Umwelt- und Landschaftskonzept 29
3.5 Entwässerungskonzept 30

4 ÜBEREINSTIMMUNG DES PAP MIT DEM GELTENDEN PAG 31
4.1 Anpassungen des Rahmenplans „Schema Directeur“ MP 01 31
4.2 Art der Bodennutzung In HAB-1 31
4.3 Stellplätze 31
4.4 Abgrenzung privater und öffentlicher Raum 31
4.5 Maß der Bodennutzung 32

5 DARSTELLUNG DES PROJEKTES 33
5.1 Ausrichtung der Gebäude 33
5.2 Axonometrie 36

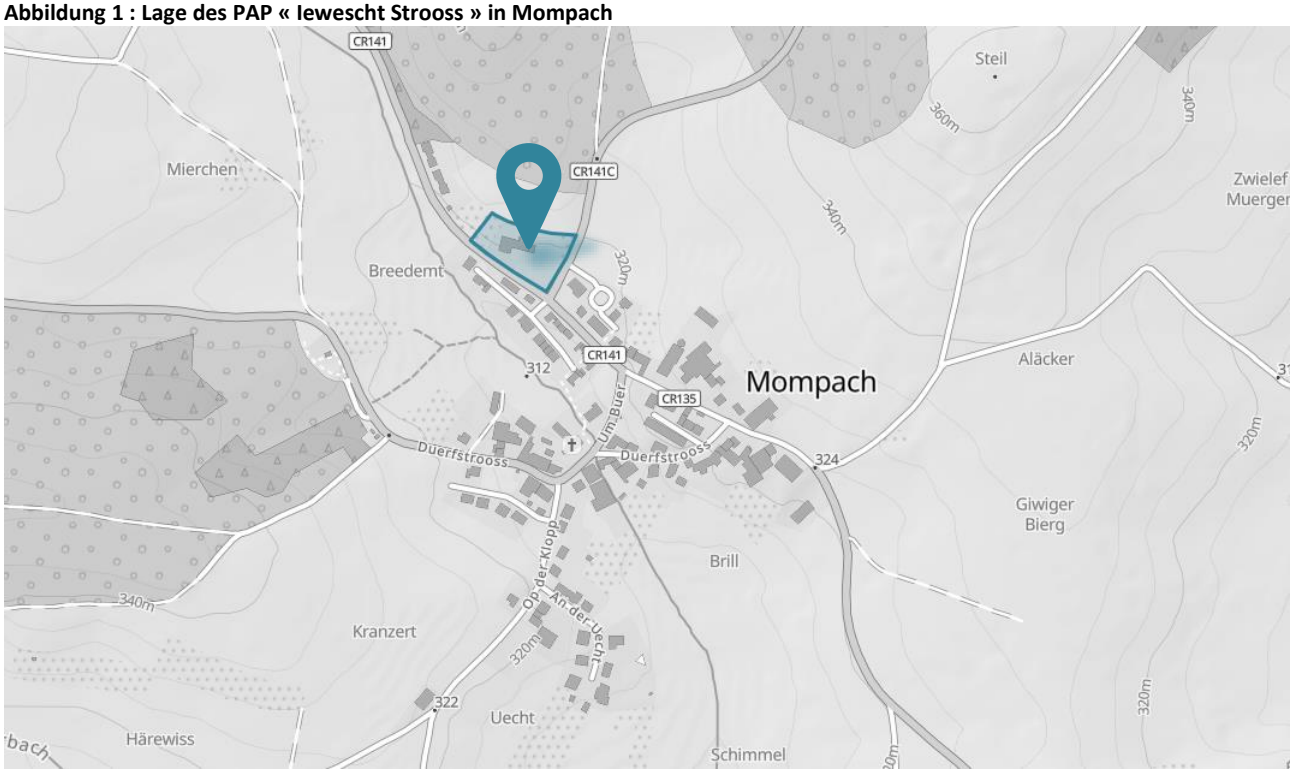
6 ZUSAMMENFASSUNG 37

1 EINLEITUNG

1.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Bebauungsplan (PAP) wird in der Ortschaft Mompach (Gemeinde Rosport-Mompach), entlang der *Iewescht Stooss* umgesetzt.

Abbildung 1 : Lage des PAP « Iewescht Strooss » in Mompach



Quelle : www.geoportail.lu, Juli 2022

1.2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 68a 85ca. Die Fläche entspricht einem Teil (81%) der Parzelle 302/1784 (84a 15ca), Section MB de MOMPACH.

Abbildung 2 : Auszug aus dem Katasterplan

Quelle : www.geoportail.lu, Juli 2022

1.3 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet beherbergt einen alten Bauernhof, bestehend aus einem Bauernhaus (Hauptgebäude) und mehreren Nebengebäuden in Form von Scheunen und Schuppen. Das Hauptgebäude und die angrenzende Scheune stehen unter kommunalem Denkmalschutz. Des Weiteren befindet sich im Westen des Plangebiets eine Gruppe von Obstbäumen. Abgesehen von einem vereinzelten Nussbaum, der sich vor dem Bauernhaus befindet, ist das Gelände überwiegend Weidefläche.

Abbildung 3 : Ist-Situation Plangebiet

Blick von der Iewescht Strooss auf den geschützten und zu erhaltenden Vorhof des alten Bauernhofs

An das Bauernhaus angrenzende Scheunen

Blick von Osten auf die Seitenfassade des Bauernhauses

Blick von Westen auf die hintere Fassade der Scheune

Rückansicht des Bauernhauses und des Nebengebäudes

Blick auf die *Iewescht Strooss* und die Obstbäume im Westen des Geländes

Quelle : Luxplan SA, Oktober 2021

1.4 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortschaft Mompach und in unmittelbarer Nähe zu folgenden Gemeinschaftseinrichtungen:

- Vorschule
- Kirche von Mompach

Die Ortschaft Rosport, Hauptort der Gemeindeliegt ca. 7 km von Mompach entfernt und beherbergt folgende zusätzliche öffentliche Einrichtungen:

- Kindertagesstätte
- Sporthalle
- Kulturzentrum
- Rathaus

1.5 RÄUMLICHE EINORDNUNG

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Der Ortskern von Mompach ist geprägt durch einen ruhigen und ländlichen Charakter, der durch zahlreiche Bauernhöfe und Einfamilienhäuser dominiert wird. Mompach ist in den letzten Jahren durch die zahlreichen Ortserweiterungen in Form neuer Wohnquartiere stetig gewachsen. Die Neubaugebiete an den Ortseingängen sind überwiegend durch zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Im Westen und Osten wird das Plangebiet von Einfamilienhäusern begrenzt, die von der *Iewescht Strooss* und der *Rue Op Redt* erschlossen werden. Südlich des Plangebiets entstand kürzlich ein neues Wohnquartier mit Einfamilienhäusern.

Abbildung 4 : Angrenzende Bebauung

Ehemalige Trinkwasserentnahmestelle an der *Iewescht Strooss* westlich des Plangebiets

Entlang der *Iewescht Strooss* gelegene Einfamilienhäuser, die den Ortseingang von Mompach (von Echternach kommend) darstellen.

Neubauquartier südlich des Plangebiets mit freistehender Einfamilienhausbebauung

Doppelhaus in der *Rue Op Redt* östlich des Plangebiets

Quelle : Luxplan SA

1.5.2 VERKEHRSANBINDUNG

❒ Straßennetz

Das Plangebiet wird durch die beiden Straßen CR 141C und CR 141 (*Iewescht Strooss*) erschlossen. Sie gewährleisten eine gute Anbindung an die größeren nahegelegenen Ortschaften wie Echternach, Rosport und Wasserbillig, die in etwa 10 Minuten Autofahrt erreichbar sind. Das Plangebiet ist demnach gut an das überörtliche Straßennetz angebunden und liegt trotzdem abseits der regionalen Hauptverkehrsachsen, was eine ruhige Wohnlage mit sich bringt.

❒ Bus

An das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Bushaltestellen: "Mompach, Kléngelbaach" und "Mompach, Buerschdrëferstrooss".

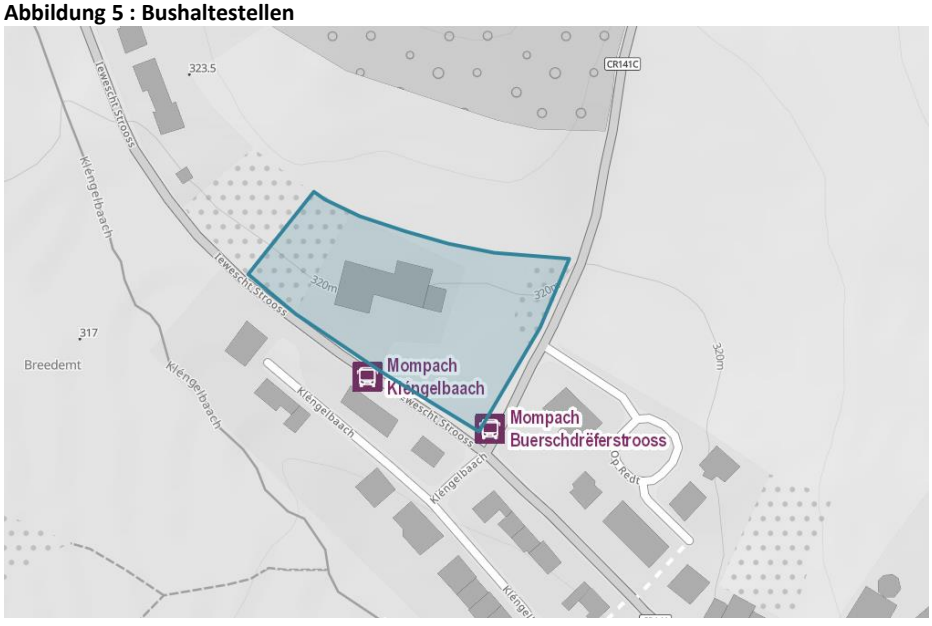
Die Bushaltestelle „Mompach, Klengelbaach“ wird von der Linie 272 angefahren und verbindet:

- Echternach – Rosport - Wasserbillig

Die Bushaltestelle „Mompach, Buerschdrëferstrooss“ wird von der Linie 273 angefahren und verbindet:

- Grevenmacher - Manternach – Echternach

Abbildung 5 : Bushaltestellen



Quelle : www.mobiliteit.lu, Januar 2023

❒ Schienennetz

Die Ortschaft Mompach wird nicht durch das Schienennetz erschlossen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Mertert und in Wasserbillig und sind in ca. 8 Minuten Autofahrt erreichbar.

1.5.3 NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

❒ Nautra 2000 Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet wird im Norden von Feldern und Waldflächen die im Natura 2000 Vogelschutzgebiet „LU0002016 – Region Mompach, Manternach, Bech und Osweiler“ liegen, begrenzt. Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Wiesen mit mehreren Obstbäumen überlagert.

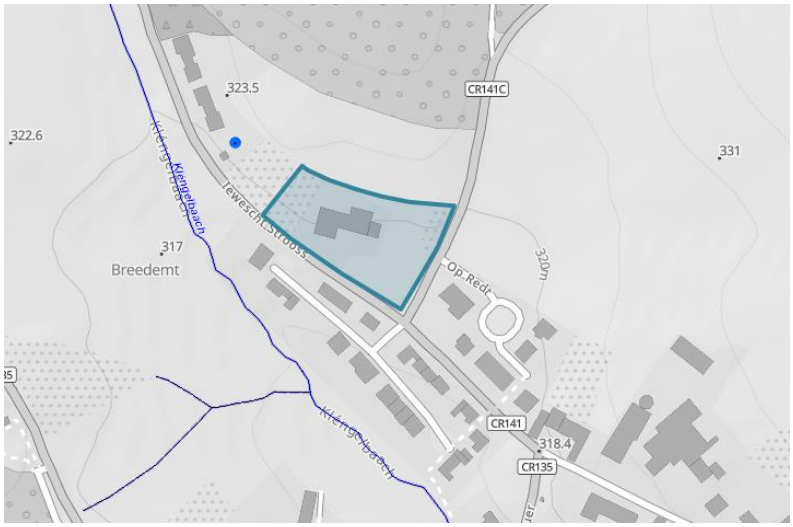
Abbildung 6 : Vogelschutzgebiet Natura 2000

Quelle : www.geoportail.lu, Juli 2022

❒ Oberflächengewässer und Grundwasser

Südlich des Plangebiets, etwa 60 m vom Plangebiet entfernt, fließt der Bach „Kléngelbaach“. Westlich des Plangebiets befindet sich zudem eine zur Zeit stillgelegte Trinkwasserentnahmestelle „Quelle Mompach – SCC-116-03“.

Abbildung 7: Bachlauf und Trinkwasserentnahmestelle



Quelle : www.geoportail.lu, Juli 2022

2 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (PAG)

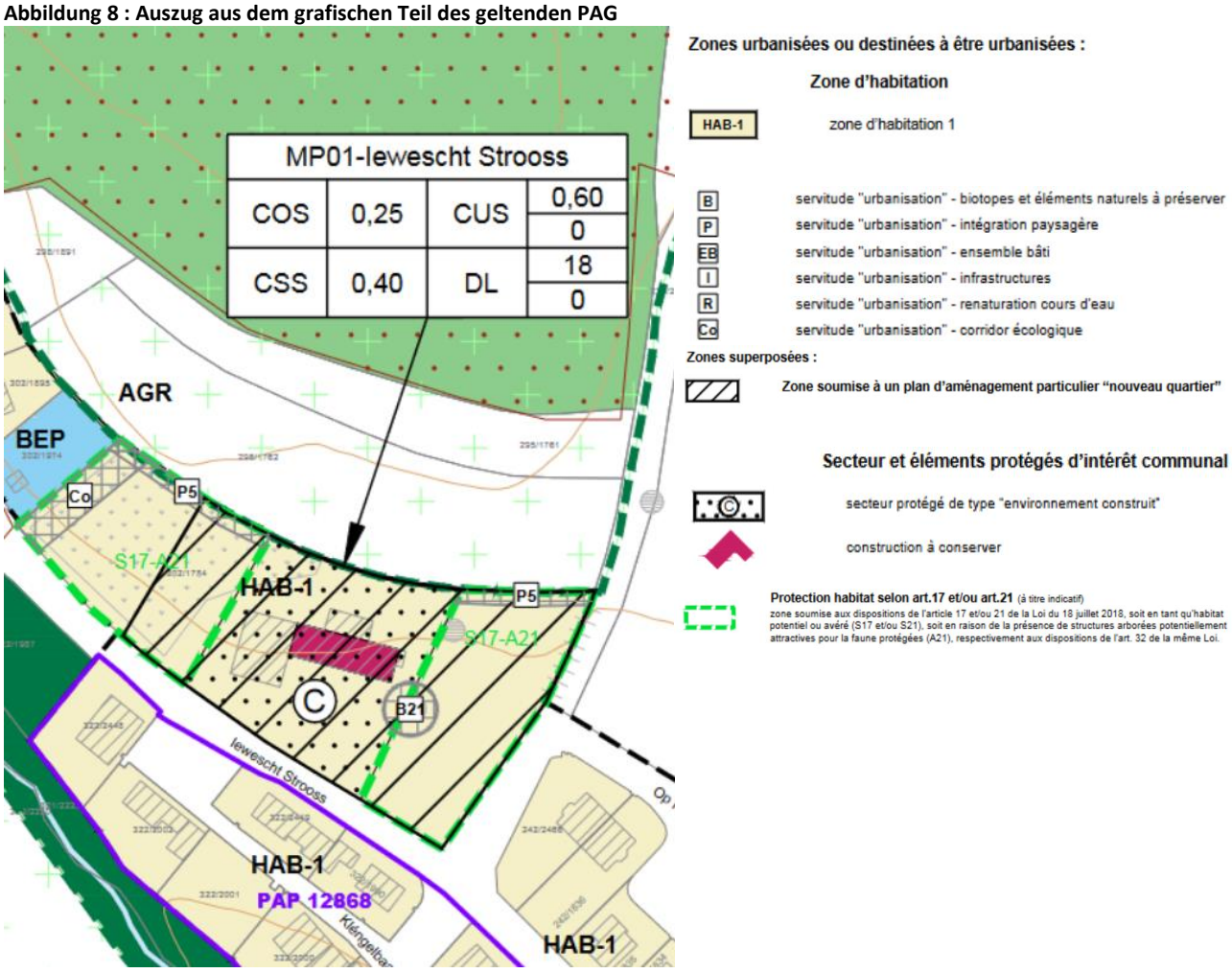
(RGD Art. 2.1)

2.1 GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der geltende PAG der Gemeinde Rosport-Mompach wurde vom Innenministerium am 27. Juli 2022 und vom Umweltministerium am 14. Oktober 2022 genehmigt und trägt die PAG-Referenz 70C/007/2020.

2.1.1 GRAFISCHER TEIL

Abbildung 8 : Auszug aus dem grafischen Teil des geltenden PAG



Quelle : Gemeinde Rosport-Mompach, Januar 2023

Der geltende PAG definiert die vom Plangebiet überlagerte Fläche als Basiszone „Wohnzone 1 (HAB-1)".

Des Weiteren unterliegt das Plangebiet folgenden Bestimmungen des PAG:

- Bebauungsplan (PAP-NQ)
- Servitude „Urbanisierung" – zu erhaltende Biotope und Naturelemente [B]
- Servitude „Urbanisierung" – landschaftliche Integration [P]
- Geschützter Bereich des Typs „gebaute Umgebung"
- Denkmalschutz auf kommunaler Ebene: zu erhaltendes Bauernhaus mit angrenzender Scheune

Zusätzliche Informationen:

- Habitatschutz gem. Art. 17 und/oder Art. 21

Der geltende PAG bestimmt das auf kommunaler Ebene klassifizierte Erbe für folgende Gebäude:

- 9, Iewescht Strooss (Haupt- und Nebengebäude)

Der vom PAG geforderte Grad der Flächeninanspruchnahme stellt sich wie folgt dar:

- CUS max. : 0,60
- COS max. : 0,25
- CSS max. : 0,40
- DL max. : 18

2.1.2 SCHRIFTLICHER TEIL

Der Bebauungsplan hat die folgenden Festsetzungen aus dem schriftlichen Teil des PAGs zu berücksichtigen:

Abbildung 9 : Auszüge aus dem schriftlichen Teil des PAG

ART. 3 ZONES D'HABITATION

3.1 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 les 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.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 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 » :

a) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

Exception :

- Les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone HAB-1 dans le présent PAG, peuvent présenter d'autres proportions de surface construite brute à réserver au logement ; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.

b) Au moins **50%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, soit isolées, jumelées ou groupées en bande. Au maximum 25% des logements sont de type maisons d'habitation plurifamiliales avec un nombre d'unités de logement limité à **4 unités** par bâtiment.

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), 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, les zones mixtes, les zones d'activités économiques et les zones spéciales soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'**annexe 1** de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 12 MINIMAS ET MAXIMAS 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), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

ART. 13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

13.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

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

- **deux (2)** emplacements par logement, sauf dans le cas d'un studio prévu lors de la réaffectation d'une construction existante pour lequel le minimum est de 1 emplacement par logement ;
- **un (1)** emplacement par tranche de **40 m²** de surface exploitable pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants,
- **un (1)** emplacement par tranche de **80 m²** de surface exploitable ou par tranche de **quatre (4)** salariés pour les établissements artisanaux et industriels;
- **un (1)** emplacement par tranche de **40m²** de surface exploitable ou par salarié pour les stations-service et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par établissement;
- **cinq (5)** emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants au-delà de 30 enfants ;
- **un (1)** emplacement par tranche de **6** lits pour les établissements de séjour pour personnes âgées.

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation. Seule

exception, les stationnements prévus l'un derrière l'autre dans le cas des habitations unifamiliales / bifamiliales.

- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Pour les commerces, les établissements industriels, artisanaux et du secteur de l'HORESCA, un arbre à haute tige doit être planté sur la parcelle par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf :
  - lorsqu'il apparait opportun, pour des raisons urbanistiques et ou environnementales, de les regrouper sous la forme de parking et/ou carports collectifs ;
  - s'il peut être démontré l'impossibilité d'y aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis.

  Pour ces deux cas, le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet.

13.2 Emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite

Par tranche de 10 places de stationnement, 1 emplacement pour personnes à mobilité réduite est à aménager.

13.3 Autres prescriptions

Pour toute autre affectation ou établissement non repris ci-avant, le bourgmestre fixe le nombre et le type d'emplacements de stationnement en fonction des besoins spécifiques.

ART. 22 ZONES SOUMISES 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.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

25.3 Servitude « urbanisation - intégration paysagère » (P)

La servitude « urbanisation – intégration **P**aysagère », vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité. Elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité. Le cas échéant, la servitude « urbanisation – intégration Paysagère » peut également constituer une zone de transition, une zone tampon entre deux fonctions urbaines différentes.

Toute plantation d'arbres et arbustes sera constituée d'essences indigènes ; elle se fera de préférence sous forme de bosquets. Le maintien des haies existantes sera favorisé.

La servitude « urbanisation – Intégration paysagère » (P) se décline en **7** zones distinctes pour lesquelles des prescriptions particulières sont le cas échéant définies.

- **la zone P5** couvre des fonds dispersés sur tout le territoire communal. Elle vise spécifiquement à garantir une transition harmonieuse entre la zone verte et la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, à préserver la qualité paysagère des entrée/sortie de localités, respectivement à atténuer l'emprise paysagère de toute urbanisation tentaculaire et/ou d'envergure, et ce via un aménagement écologique de type écran vert. Les structures vertes composées d'essences indigènes et adaptées à la station, doivent couvrir 100% de la surface de la servitude.

  Par dérogation à ce qui précède, l'interruption de la couverture arborée pour l'aménagement ponctuel d'infrastructures pour mobilité douce, d'infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation, à la collecte ou l'évacuation des eaux de surface, sont autorisées. Pour la zone soumise à PAP-NQ « MP02 », l'aménagement unique et ponctuel d'un accès carrossable est exceptionnellement autorisé afin de permettre la viabilisation du nouveau quartier.

25.5 Servitude « urbanisation – biotopes et éléments naturels à préserver » (B)

La servitude « urbanisation – **B**iotopes et éléments naturels à préserver », vise à protéger et à mettre en valeur, le cas échéant à renforcer, des biotopes et éléments naturels existants pour leur intérêt particulier à l'échelle du site concerné (paysage et écologie) tout autant que pour leur valeur intrinsèque.

numéro de servitude	localisation	type	structure / remarque
B21	Mompach, MP01 Iewescht Strooss	ponctuel	noyer isolé

L'aménagement de chemins piétonniers et pistes cyclables de même que des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface y sont autorisés, sous réserve que soit préservée la fonctionnalité initiale de la zone concernée.

En cas de destruction dûment justifiée et autorisée, ces biotopes sont à compenser sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi du 18 juillet 2018.

ART. 27 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

27.1 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Les **secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »** constituent les parties du territoire communal qui :

- comprennent des immeubles, parties ou éléments d'immeubles dignes de protection ainsi que, le cas échéant, des immeubles et objets classés « monuments nationaux » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire,
- répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Lesdits immeubles, parties ou élément d'immeubles dignes de protection sont repris ci-après comme « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « mur à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » et « alignement d'une construction existante à préserver » protégés ».

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

27.1.1 Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation des constructions et leur gabarit ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

27.1.2 Matériaux et teintes de construction

- Le choix des matériaux et des textures de façade doit être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.
- Le choix de la couleur pour les façades est à réaliser en adéquation avec les tons caractéristiques de la région qui sont repris au niveau du nuancier de couleurs dans le système N.C.S. annexé au présent document (source NCS Colour AB, exterior colour collection, 2010 – tons « classic ») ou similaire.
- Seul l'usage de l'ardoise naturelle ou de la tuile non émaillée est autorisable.

27.1.3 Saillies et retraits

Pour toutes les façades des bâtiments inclus au secteur protégé communal de type « environnement construit » sont prévues les restrictions suivantes :

- toutes les saillies ne peuvent pas surplomber le domaine public,
- les marquises et les auvents fixes présentent une saillie maximale de 0m70,
- les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de 1m00,
- les entrées en retrait ont une largeur maximale de 2m, tout autre élément en retrait étant interdit,
- les balcons, loggias et surfaces closes en saillie sont interdits en façade avant.

27.1.4 Abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit compromettre, ni la qualité, ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

27.1.5 Démolition et reconstruction de bâtiments

A l'exception des cas d'urgence, pour des raisons de sécurité et de salubrité, et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, la démolition des bâtiments inclus au secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire ou que le bâtiment considéré soit recouvert d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour laquelle le schéma directeur y associé ainsi que le projet PAP à prévoir, soient conformes avec les dispositions du présent article et notamment son point 27.1.1.

27.2 Bâtiments et objets identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés »

Les bâtiments et objets qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés », sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général et relèvent des catégories suivantes :

1. « Construction à conserver », « petit patrimoine à conserver » et « mur à conserver » - il s'agit d'une catégorie qui comprend les bâtiments et objets qui ont dans le tissu bâti une qualité architecturale ainsi qu'une fonction représentative et/ou stratégique ;
2. « Gabarit d'une construction existante à préserver » - cette catégorie comprend les immeubles qui participent de par leur morphologique et leur implantation spécifique dans l'espace rue au caractère villageois ;
3. « Alignement d'une construction existante à préserver » - cette catégorie comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

Les éléments relevant de ces trois catégories sont repris au niveau d'une liste ainsi qu'au niveau d'un inventaire photographique, tous deux disponibles en annexe de la présente partie écrite du plan d'aménagement général. Cette liste et cet inventaire sont en outre complété avec le patrimoine national[2] présent au sein de la commune de Rosport-Mompach.

27.2.1 Prescriptions spécifiques relatives aux **« constructions à conserver »**, au **« petit patrimoine à conserver »** et aux **« murs à conserver » :**

Les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver » et les « murs à conserver » bénéficient d'une protection communale.

- Les mesures de protection se rapportent à tout élément architectural extérieur caractéristique.
- Sont autorisés pour ces bâtiments et objets les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation.
- Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'une « construction à conserver », d'un « petit patrimoine conserver » ou d'un « mur à conserver » est interdite, sauf :
  a. lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant,
  b. lorsqu'en cas d'une réaffectation du bâtiment ou objet, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.
- La démolition d'une « construction à conserver », d'un « petit patrimoine conserver » ou d'un « mur à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants :
  - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
  - pour des raisons de sécurité,
  - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

  L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière.
- Pour toute intervention portant sur une « construction à conserver », sur un « petit patrimoine conserver » ou sur un « mur à conserver » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment ou objet, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes et ouvertures de toiture, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l'art.

  Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti.

Le cas échéant, toutes les interventions sur une « construction à conserver », sur un « petit patrimoine conserver » ou sur un « mur à conserver » y inclus les projets de reconstruction partielle ou totale, le cas échéant les extensions, doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti, ne peuvent compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ou objets ; en ce sens elles ne peuvent être ni majeures, ni dominantes. Elles ne peuvent non plus dénaturer le caractère originel typique de l'espace-rue.

Dans tous les cas, l'implantation et les gabarits originels des « constructions à conserver », du « petit patrimoine conserver » ou d'un « mur à conserver » doivent être garantis aux conditions fixées ci-après pour la catégorie « gabarit d'une construction existante à préserver » (cf. art. 27.2.2.) et sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables.

- Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander au Service des sites et monuments nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires d'une construction à conserver.
- Par dérogation à ce qui précède, la démolition, respectivement le rehaussement (> 0m50 sans pour autant déroger aux hauteurs maximales prescrites au PAP-QE correspondant) d'une « construction à conserver » peut être exceptionnellement autorisée pour un bien situé dans la zone inondable (HQ100), uniquement sur base d'un rapport d'expertise de la part d'un homme de l'art spécialisé en la matière, dès le moment où le coût des travaux pour en améliorer les conditions de sécurité ne présente plus aucune proportionnalité avec la valeur ajoutée relative auxdits travaux de réhabilitation, de rénovation ou de réaffectation et ce en tenant compte des subsides éventuels qui pourraient être octroyés pour de tels travaux.

EXPLICATIF QUANT AU CODE COULEUR UTILISÉ	
En orange foncé : construction à conserver / mur à conserver / petit patrimoine à conserver **En orange clair : gabarit d'une construction existante à préserver** **Souligné : alignement à conserver** (le cas échéant, marqué sur la photo par un trait **violet**)	Patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection communale
En mauve : construction ou objet figurant sur la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire	Patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection nationale[4]

9, rue Iewescht Strooss – corps de logis + annexe

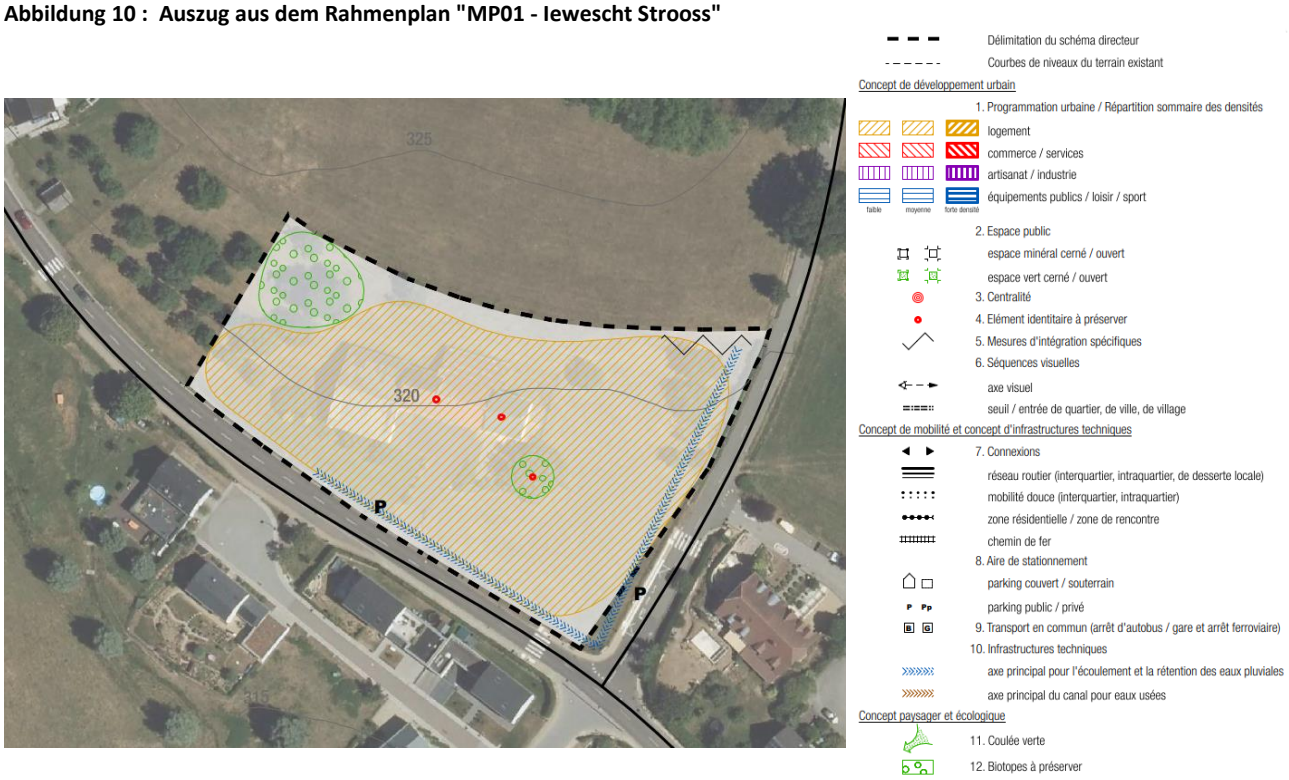
Quelle : Gemeinde Rosport-Mompach, Januar 2023

2.2 RAHMENPLAN (SCHEMA DIRECTEUR)

Gemäß der großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017 über den Inhalt der vorbereitenden Studie für den Flächennutzungsplan wird die überlagerte Zone „Gebiet, das einem Bebauungsplan (PAP-NQ) unterliegt“ von einem Rahmenplan begleitet, der die Entwicklungsziele des Plangebiets vorgibt. Der Rahmenplan „MP01 – Iewescht Strooss“ definiert die Entwicklungsziele für den vorliegenden PAP.

2.2.1 GRAPHISCHER TEIL

Abbildung 10 : Auszug aus dem Rahmenplan "MP01 - Iewescht Strooss"



Quelle : Gemeinde Rosport-Mompach, Januar 2023

2.2.2 SCHRIFTLICHER TEIL

Übergeordnete Leitlinien:

- Bestehende Gebäude von historischem Wert sind zu erhalten und gegebenenfalls umzuwidmen.
- Die neue Bebauung soll anhand ihrer Typologie und Gebäudehöhe den ländlichen Maßstab berücksichtigen. Des Weiteren soll die Eingangssituation durch einen baulich gefassten Straßenraum gestärkt werden.
- Die vorhandenen Biotope sollen bestmöglich erhalten werden, um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren.

Bebauung und Nutzung:

- Das Wohngebiet soll durch Einfamilienhäuser (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) und Bestandsgebäude die Identität des Ortes widerspiegeln.
- Erhalt des landwirtschaftlichen Gebäudeensemble („L“-Form) durch Umnutzung der bestehenden Bauten (Scheunen).
- Die Gebäudevolumen sollen sich an die benachbarte Bebauung anlehnen, um eine harmonische städtebauliche Integration zu gewährleisten.

- Der öffentliche Raum hat eine überwiegend infrastrukturelle Funktion (Bushaltestelle, Gehwege, Parkplätze, Retentionsbecken).
- Vorhandene Biotope und historische Bauwerke werden erhalten und hervorgehoben.

Mobilität und technische Infrastruktur:

- Das Projekt wird über die Bestandsstraßen erschlossen.
- Der Straßenraum wird durch Gehwege und Parkplätze ergänzt.
- Die offene Regenwasserrückhaltung soll am tiefsten Punkt des Plangebiets im Bereich der Kreuzung vorgesehen werden.

Naturräume und innerstädtische Grünflächen:

- Biotope in Form einer Streuobstwiese und einem Walnussbaum sind erhaltenswerte Identitätselement.
- Eine gute landschaftliche Integration soll nördlich des Plangebiets, in Verbindung mit dem benachbarten Natura 2000-Vogelschutzgebiet, gewährleistet werden.

3 BESCHREIBUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTES

(RGD Art. 2.3)

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1.1 ZIEL

Das Entwicklungskonzept verfolgt die nachstehenden Leitlinien:

- Entwicklung eines Wohngebiets entlang der *Iewescht Strooss*, das sich harmonisch in die umliegende ländliche Bebauung und in die angrenzenden Naturräume eingliedert.
- Hervorhebung des zu erhaltenden Bauernhofes durch Freihalten der Sichtbeziehungen und eine gute Integration der neuen Bebauung. Für die an das Bauernhaus angrenzende Scheune ist eine Umnutzung vorgesehen.
- Schaffung klarer Raumkanten entlang der *Iewescht Strooss*, um die Baulücke zu füllen und den Ortseingang zu stärken. Die bestehenden Grünstrukturen (Streuobstwiese) im Nordwesten des Plangebiets sollen dabei bestmöglich erhalten bleiben.

Abbildung 11 : Vorentwurf zum Bebauungsplan

Quelle : Luxplan SA, Juli 2023

3.1.2 NUTZUNGSKONZEPT

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Bau von 13 Wohneinheiten geplant. Die restlichen Wohneinheiten werden außerhalb des Bebauungsplans im PAP „bestehendes Quartier“ umgesetzt.

Abbildung 12: Schwarzplan - Bestand

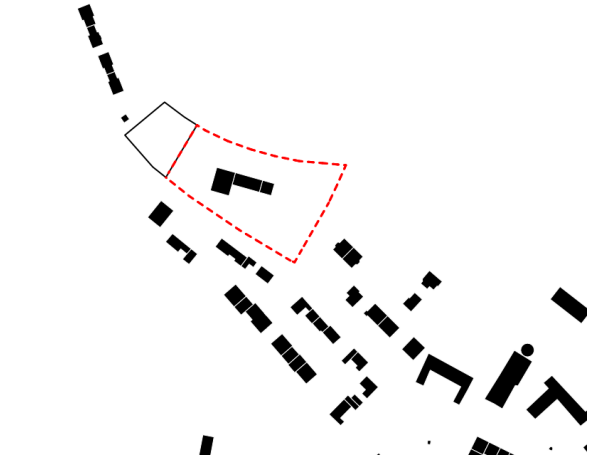
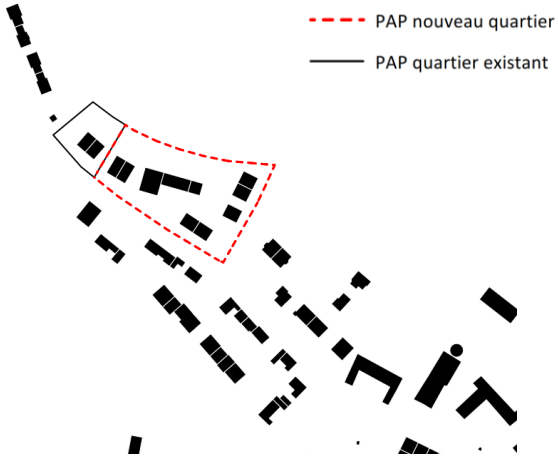


Abbildung 13: Schwarzplan - Planung



Quelle : Luxplan SA, Juli 2023

Folgende Wohntypologien sind vorgesehen:

- 7 Einfamilienhäuser darunter 6 neue Wohnhäuser und das zu erhaltende Bauernhaus
- 3 Zweifamilienhäuser (6 Wohneinheiten) darunter 2 neue Wohnhäuser und 1 Zweifamilienhaus in dem zu erhaltenden Scheunengebäude

In dem Zweifamilienhaus auf Lot 9 werden zwei Wohneinheiten für den bezahlbaren Wohnraum vorgesehen. Laut dem Gesetzt zum Pacte Logement 2.0 müssen für den vorliegenden Bebauungsplan 10 % der Bruttogeschossfläche (SCB) für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum an die öffentliche Hand abgetreten werden.

Abbildung 14: Gebäudetypologien

Quelle : Luxplan SA, Juli 2023

3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

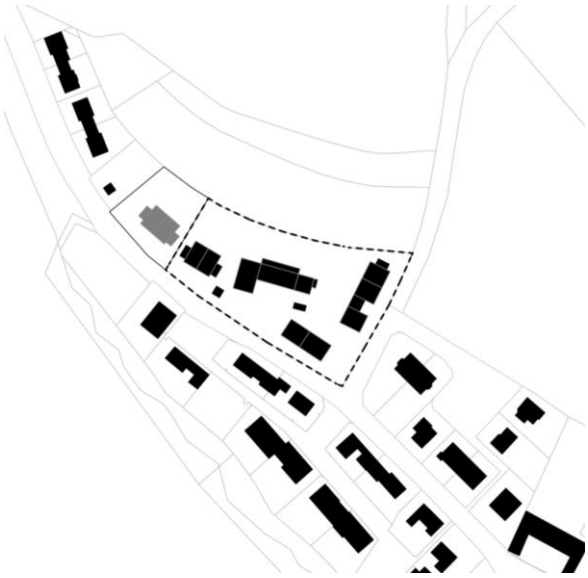
(RGD Art. 2.3 et 2.4)

3.2.1 ANORDNUNG DER GEBÄUDE

Die Bebauung wird entlang der *Iewescht Strooss* ausgerichtet, wobei der denkmalgeschützte Bereich und die Volumetrie der Nachbargebäude berücksichtigt werden. Die Verbindung mit dem im Norden angrenzenden Naturraum erfolgt durch rückwärtige Privatgärten. Die geplante Anordnung soll dazu beitragen, dass die bestehende Bebauung harmonisch ergänzt wird und der isolierte Charakter der Wohnhäuser im Westen des Plangebiets aufgehoben wird.

Das Haupt- und Nebengebäude des Hofes bleiben erhalten. Das links an die Scheune angrenzende Gebäude (Scheune) wird abgerissen und ein Neubau (Zweifamilienhaus) an dessen Stelle vorgesehen. Der Neubau berücksichtigt die Ausrichtung und Volumetrie der vorherigen Scheune als auch die Bestimmungen des denkmalgeschützten Bereichs. Die bauliche Struktur des landwirtschaftlichen, „L"-förmigen Gebäudekomplex und der Vorhof bleiben somit erhalten.

Abbildung 15: Anordnung der Bebauung



Quelle : Luxplan SA, Juli 2023

3.2.2 GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Gestaltungs- und Umbauvorgaben für die zu erhaltende Bebauung des ehemaligen Bauernhofs wurden in einer Arbeitssitzung mit dem Nationalen Institut für architektonisches Erbe (INPA) abgestimmt.

❒ Geschossigkeit

Die Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung beträgt überwiegend zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Für das bestehende Bauernhaus bleibt die ursprüngliche Geschossigkeit erhalten:

- Zwei bewohnbare Vollgeschosse
- Ein bewohnbares Dachgeschoss

Der an das Bauernhaus angrenzende Anbau (Scheune) wird als Zweifamilienhaus mit zwei Maisonette-Wohnungen umfunktioniert:

- Ein nicht-bewohnbares Erdgeschoss, das den privaten Stellplätzen, individuellen Kellern und einem Technikraum vorbehalten ist
- Ein bewohnbares Vollgeschoss
- Ein bewohnbares Dachgeschoss

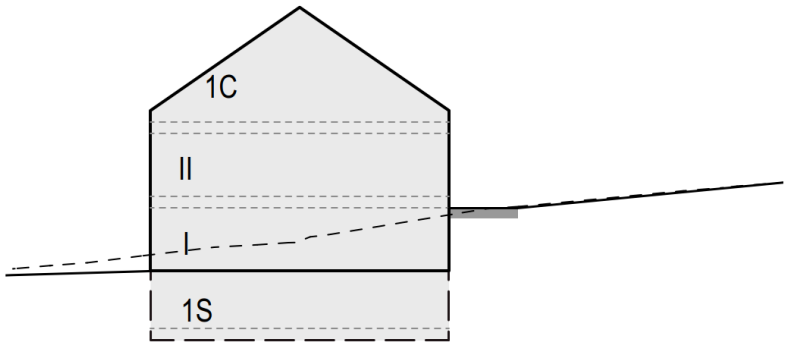
Die restlichen Ein- und Zweifamilienhäuser haben folgende Geschossigkeit:

- Ein bewohnbares oberirdisches Vollgeschoss oder zwei bewohnbare oberirdische Vollgeschosse mit einem bewohnbaren halbunterirdischen Vollgeschoss
- Ein bewohnbares Dachgeschoss
- Ein Untergeschoss

❒ Dachform

Damit sich die neue Bebauung in den Bestand von Mompach integriert und der denkmalgeschützte Bereich Berücksichtigung findet, werden für die geplanten Hauptgebäude Satteldächer vorgesehen. Für die Nebengebäude (Carports, Garagen, Gartenhäuschen) können begrünte Flachdächer vorgesehen werden, die somit zur Reduzierung des Versiegelungsgrades beitragen können.

Abbildung 16 : Gebäudevolumetrie



Quelle : Luxplan SA, Januar 2023

3.2.3 GESTALTUNG PRIVATER FLÄCHEN

(RGD Art. 2.4 c))

❒ Private Grünflächen

Das Konzept zur Gestaltung der privaten Grünflächen sieht folgende Maßnahmen vor:

- Bestmöglicher Erhalt des (Obst-)Baumbestandes des Plangebietes, durch den Erhalt von Einzelbäumen wie z.B. dem identitätsstiftenden Walnussbaum vor dem Bauernhaus. Die Bäume, welche zur Umsetzung der Planung gerodet werden müssen, werden auf der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche, kompensiert.
- Umsetzung großzügiger Privatgärten zur Förderung der Ansiedlung einheimischer Vegetation und somit einer hohen ökologische Wertigkeit, als auch die Gewährleistung einer guten landschaftlichen Integration (Servitude "Landschaftliche Integration")

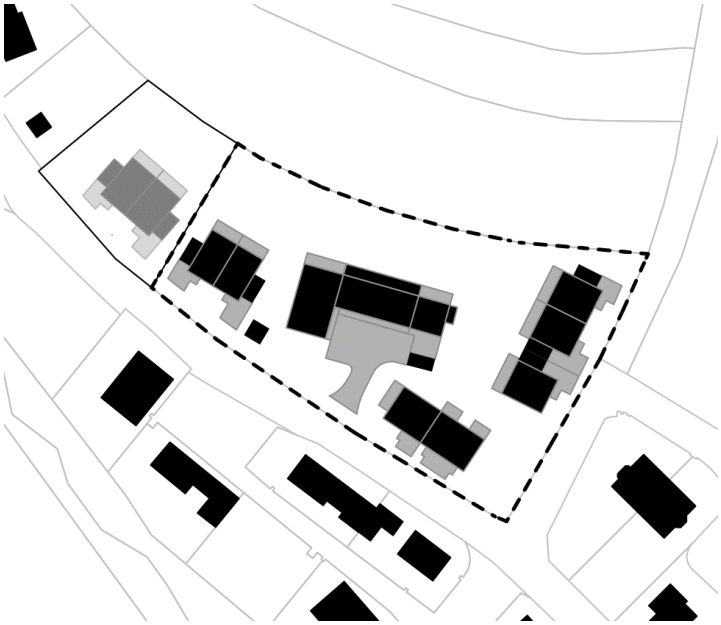
Abbildung 17 : Lage privater und öffentlicher Grünflächen und Servituden

Quelle : Luxplan SA, November 2023

❒ Versiegelte Flächen

Versiegelte Flächen sind für Nutzungen reserviert, die einen festen Belag erfordern, wie z.B. befahrbare Zufahrten, Terrassen, Fußwege etc. Ein wasserdurchlässiger Belag ist für den öffentlichen Parkstreifen entlang der *Iewescht Strooss* vorgesehen. Um den Versieglungsgrad zu reduzieren können außerdem die Flachdächer der Nebengebäude begrünt werden.

Abbildung 18 : Versiegelte Flächen



Quelle : Luxplan SA, November 2023

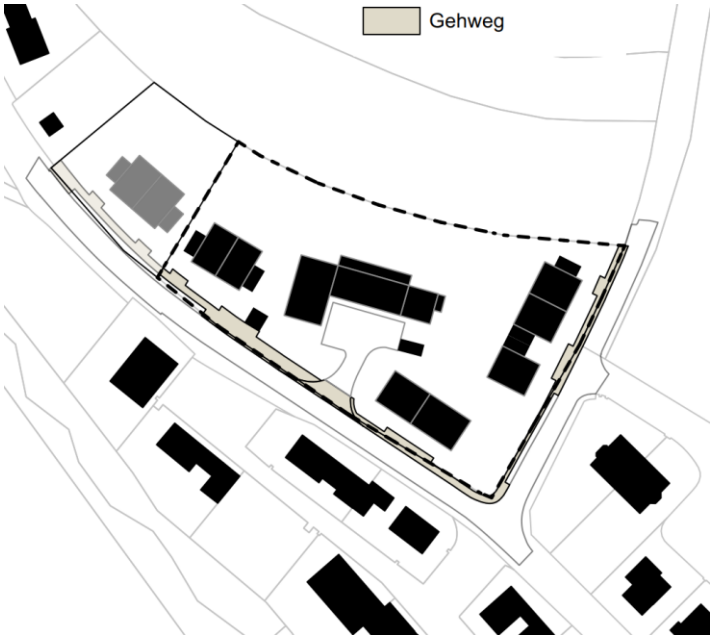
3.2.4 GESTALTUNG ÖFFENTLICHER FLÄCHEN

(RGD Art. 2.4 b))

Die an die öffentliche Hand abzutretende Fläche beläuft sich auf 10,15 Ar und setzt sich aus folgenden Infrastrukturen zusammen:

- Zwei Retentionsbecken
- Regenwassergräben/-kanalisation
- Transformator der CREOS
- Gehwege
- Öffentlicher Parkstreifen entlang der *Iewescht Strooss*

Abbildung 19 : Lage von Straßen und Gehwegen im öffentlichen Raum



Quelle : Luxplan SA, November 2023

3.2.5 GEBÄUDE ZUM ABRISS

Abgesehen von den beiden denkmalgeschützten Gebäuden (Bauernhaus, Scheune) auf den Losen 4 und 5 werden alle Schuppen und Scheunen mangels städtebaulicher Qualität abgerissen. Auf dem Lot 3 wird ein Neubau geplant, der in seiner Größe und Lage an die vorherige Scheune angepasst wird. Der Neubau ermöglicht somit den Erhalt des „L"-förmigen Gebäudekomplexes des Bauernhofs.

3.2.6 ZU ERHALTENDE GEBÄUDE

Um den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und deren Aufwertung sowie den denkmalgeschützten Bereich des Typs "gebaute Umgebung" zu berücksichtigen, wurden besondere Bestimmungen für die Lose 3, 4 und 5 in Abstimmung mit der nationalen Denkmalschutzbehörde (INPA) getroffen. Bei der Renovierung des Bauernhauses und der Scheune auf Lot 4 und 5 werden die architektonischen Merkmale und der allgemeine Charakter (u.a. Gebäudehierarchie, Fassaden- und Dachgestaltung) erhalten. Für den Neubau auf Lot 3 werden die Eigenschaften des Lot 4 (Dachform, Materialität, Farbgebung) übernommen, damit er sich harmonisch in das Gebäudeensemble integriert.

3.3 MOBILITÄTSKONZEPT

3.3.1 ANSCHLUSS AN DAS BESTEHENDE STRAßENNETZ

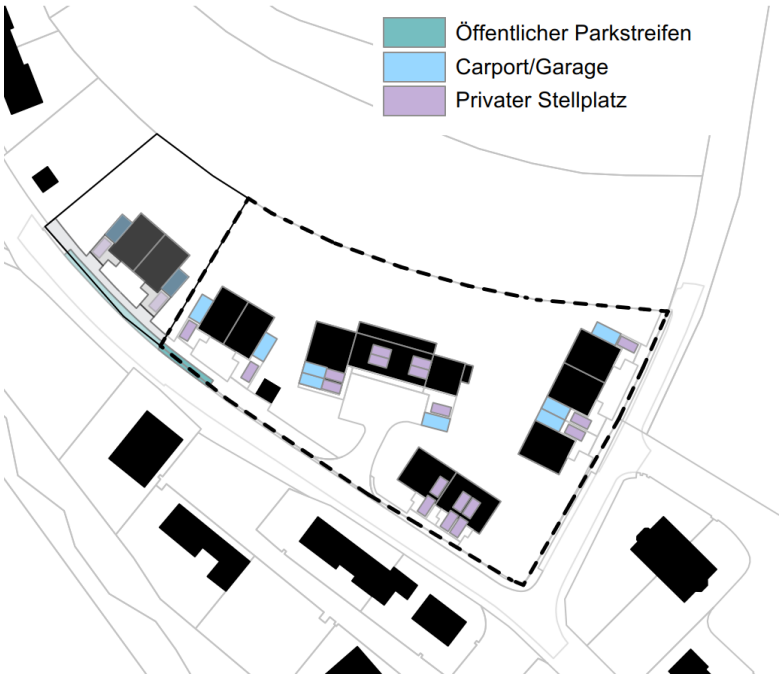
Der vorliegende PAP sieht den Anschluss des Projekts an die beiden bestehenden Straßen CR 141C und CR 141 *Iewescht Strooss* (Zone 50) vor. Beide Straßenräume werden verbreitert, um einen Gehweg, einen offenen Regenwassergraben und einen öffentlichen Parkstreifen anlegen zu können. Der Vorhof des bestehenden Bauernhauses dient als private Verkehrs- und Erschließungsfläche für die Lose 3, 4 und 5.

3.3.2 PRIVATE UND ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

Der Bebauungsplan sieht zwei private Stellplätze pro Wohneinheit vor, wobei mindestens ein überdachter (Carport oder Garage) und ein offener Stellplatz vorgesehen sind. Für die Zweifamilienhäuser auf dem Lot 4 und 9 wird ein Teil der Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb des Hautgebäudes untergebracht.

Aufgrund der bereits vorhandenen öffentlichen Längsparkstreifen im Westen entlang der *Iewescht Strooss*, hat die Straßenbauverwaltung (PCH) vorgeschlagen, auch im Bereich des PAP-NQ einen Parkstreifen für öffentliche Stellplätze vorzusehen. Der Parksteifen liegt innerhalb des PAP-QE und PAP-NQ, da das Sichtfeld im Bereich des Vorhofes freizuhalten ist.

Abbildung 20 : Verortung der öffentlichen und privaten Parkplätze



Quelle : Luxplan SA, Juli 2023

3.3.3 AKTIVE MOBILITÄT

Der PAP sieht die Gestaltung neuer Gehwege entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vor. Im Rahmen der Verbreiterung der Straßen müssen die Gehwege so gestaltet werden, dass die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet ist.

3.4 UMWELT- UND LANDSCHAFTSKONZEPT

3.4.1 ALLGEMEIN

Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu erzielen und eine gute Integration des Projekts in die Geländetopografie zu gewährleisten, sieht das Landschaftskonzept eine Ausrichtung der Bebauung entlang der Bestandsstraßen vor, um somit großzügige Privatgärten im rückwertigen Bereich zu ermöglichen. Darüber hinaus sind die Obstbäume bestmöglich zu schützen sowie unter anderem der identitätsstiftende Walnussbaum vor dem Bauernhaus zu erhalten. Die Servitude "Landschaftliche Integration", und die damit einhergehende neue Bepflanzung, ermöglicht zudem die Entstehung neuer Biotope und ökologischer Korridore.

3.4.2 GESTALTUNG DER SERVITUDE „LANDSCHAFTLICHE INTEGRATION“

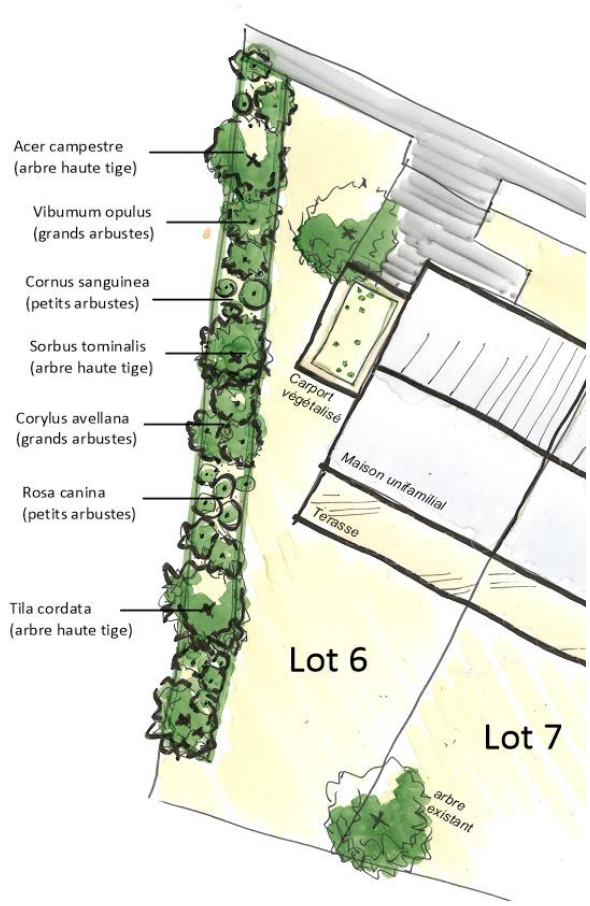
Die Servitude „Landschaftliche Integration“ soll einen harmonischen Übergang zwischen dem Natura-2000-Vogelschutzgebiet und der bebauten, oder zur Bebauung vorgesehenen, Fläche gewährleisten und über eine ökologische Gestaltung eine grüne Pufferzone schaffen. Die gesamte Fläche (100%) der Servitude soll mit einheimischen Arten (Gehölzen) bepflanzt werden.

Der PAP wird von einer solchen Servitude auf den Grundstücken 1, 2 und 6 überlagert und verläuft entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Die Breite der Servitude beträgt 2,50 m.

Das Konzept schlägt eine vielfältige und in der Höhe variierende Bepflanzung vor:

- Hochstämmige Bäume (Feldahorn, Winterlinde, Eberesche)
- Strauchbeete (Schneeball, Gemeiner Haselnussstrauch, Hundsrose, Blutroter Hartriegel)

Abbildung 21: Bepflanzungsvorschlag für die Dienstbarkeit



Quelle : Luxplan SA, August 2022

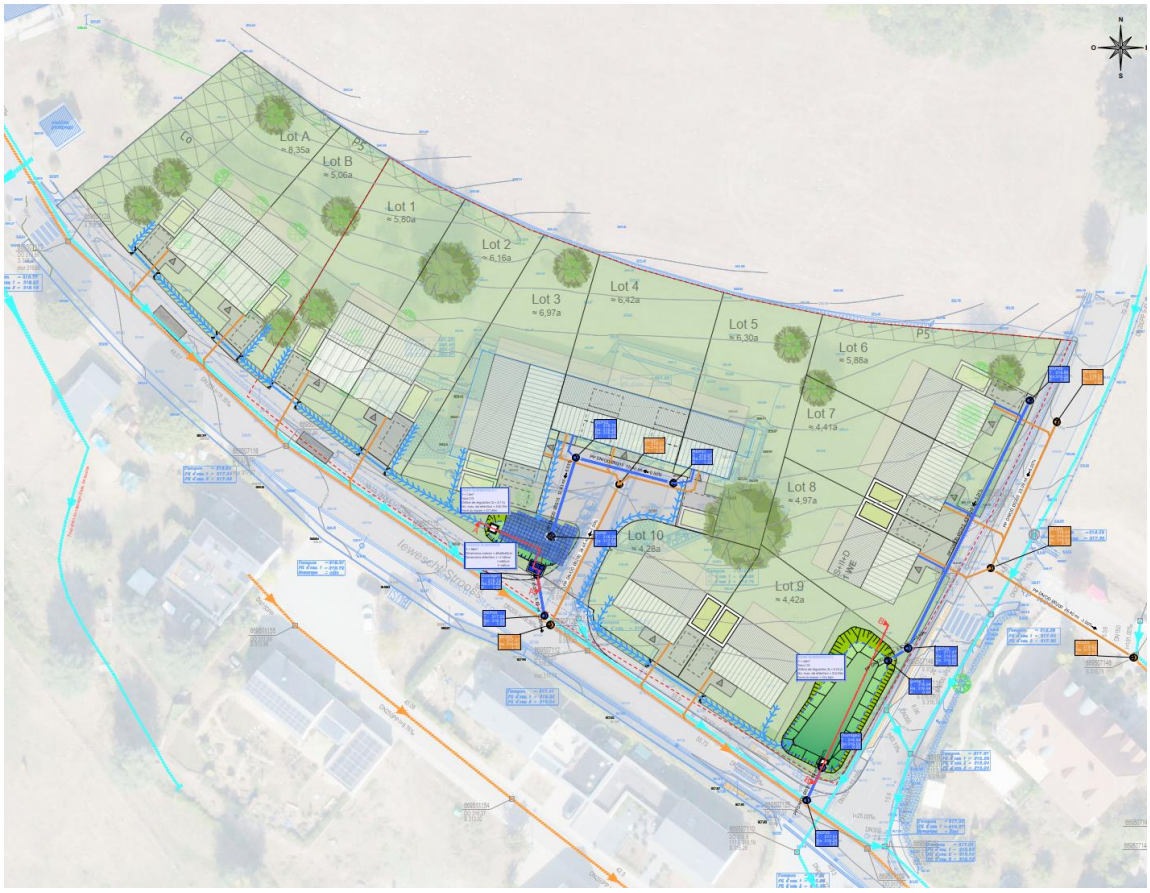
3.4.3 ANORDNUNG DER GEBÄUDE ENTSPRECHEND DER TOPOGRAFIE UND LANDSCHAFT

Der PAP sieht eine Anordnung der Neubauten entlang der bestehenden Straßen vor, wobei die Topografie des Standorts berücksichtigt, und eine rationelle Bodennutzung gewährleistet wird. Aufgrund des Nord-Süd-Gefälles profitieren die Grundstücke, 1,2 und 3 von einem Gartengeschoss (siehe Abbildung 16).

3.5 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Das Entwässerungskonzept für den PAP wurde mit der Gemeinde als auch mit dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) abgestimmt. Die grundsätzliche Zustimmung („Accord de Principe AGE“) kann dem Anhang entnommen werden.

Abbildung 22 : Entwässerungskonzept



Quelle : Luxplan SA, Dezember 2022

3.5.1 REGENWASSERMANAGEMENT

Entlang der *Iewescht Strooss*, am tiefsten Punkt des Geländes, werden im PAP zwei Rückhaltebecken vorgesehen. Der offene Regenwassergraben und die Regenwasserkanalisation entlang der bestehenden Straßen gewährleisten die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers. Die Lose 1 bis 5 werden an das Becken in der Mitte des PAPs und die Lose 6 bis 10 an das Becken im Bereich der Straßenkreuzung angeschlossen. Darüber hinaus sieht das Konzept der Regenwasserbewirtschaftung für jedes Grundstück einen unterirdischen Regenwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 2.000 l pro Wohneinheit vor, um das Regenwasser zu sammeln und beispielsweise für Bewässerungszwecke nutzen zu können.

3.5.2 ABWASSERMANAGEMENT

Die Abwasserkanalisation der Wohnhäuser entlang der *Iewescht Strooss* wird an die dort vorhandene Abwasserleitung (Trennsystem) angeschlossen. Die drei Wohneinheiten entlang des CR 141C werden an die bestehende Kanalisation (Mischsystem) in der *Rue Op Redt* angeschlossen.

4 ÜBEREINSTIMMUNG DES PAP MIT DEM GELTENDEN PAG

4.1 ANPASSUNGEN DES RAHMENPLANS „SCHEMA DIRECTEUR“ MP 01

Der Artikel 29 des geänderten Gesetzes vom 19. Juli 2004 über die kommunale Planung und Stadtentwicklung sieht vor, dass „der Rahmenplan durch den Bebauungsplan „Neues Quartier“ angepasst oder geändert werden kann, sofern sich eine solche Änderung oder Anpassung für die Durchführung des Bebauungsplans „Neues Quartier“ als wesentlich erweist bzw. zur Verbesserung seiner städtebaulichen Qualität sowie der Qualität der Landschaftsintegration beiträgt.".

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden die städtebaulichen Ziele und Anforderungen des Rahmenplans „MP 01 – Iewescht Strooss“ respektiert.

4.2 ART DER BODENNUTZUNG IN HAB-1

Im vorliegenden Bebauungsplan werden 13 Wohneinheiten, darunter 7 Einfamilienhäuser und 3 Zweifamilienhäuser (6 Wohneinheiten) vorgesehen. Der Bebauungsplan respektiert somit die Art der Nutzung für die „HAB-1“ Zone wie es im geltenden PAG der Gemeinde Rosport-Mompach und im Gesetz zum Pacte Logement 2.0 definiert wird.

4.3 STELLPLÄTZE

Der rechtskräftige PAG der Gemeinde Rosport-Mompach regelt die Anzahl der Stellplätze im Artikel 13 des schriftlichen Teils. Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen und auf demselben Grundstück wie das Hauptgebäude zu verorten. Der Bebauungsplan sieht 26 private Stellplätze vor.

4.4 ABGRENZUNG PRIVATER UND ÖFFENTLICHER RAUM

Die an die Gemeinde abzutretende private Fläche beträgt 14,7 % (1.015 m^2).

Abbildung 23 : Abgrenzung der öffentlichen und privaten Fläche

Quelle : Luxplan SA, November 2023

4.5 MAß DER BODENNUTZUNG

(RGD Art. 2.2)

Das Gebiet, das Gegenstand des Bebauungsplans „Neues Quartier“ „MP 01 Iewescht Strooss“ ist, respektiert das für diesen Bereich definierte Maß der Bodennutzung:

Abbildung 24 : Anhang I des RGD – Übersichtstabelle des Flächennutzungsgrades pro Grundstück

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 : HAB-1

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 : 68,85 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	CUS	COS	CSS
minimum				
maximum	18	0,60	0,25	0,40

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* :	☑ 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.29*bis* :	10 %
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :	3.957 m²
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* :	396 m²
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)	
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis* (10) *(p.ex. promoteur public)* :	0,00 ares
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :	100 %
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :	4.131 m²
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :	0 m²
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(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)* :	413 m²
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis*	4.544 m²
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :	110,00 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	CUS	COS	CSS
minimum	0,00	0,00	0,00	
maximum	20	0,66	0,28	0,44

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements (min / max)	SCB totale (min / max)	SCB destinée au logement (min / max / exclusivement)	SCB réservée au logement abordable (min)	Surface d'emprise au sol (min / max)	Surface de sol scellée (max)
1	5,81 ares	/ 1 u.	/ 328 m²	/ 328 / 328 m²	m²	/ 141 m²	200 m²
2	6,16 ares	/ 1 u.	/ 328 m²	/ 328 / 328 m²	m²	/ 141 m²	210 m²
3	6,77 ares	/ 2 u.	/ 537 m²	/ 537 / 537 m²	m²	/ 177 m²	256 m²
4	6,42 ares	/ 2 u.	/ 608 m²	/ 608 / 608 m²	m²	/ 266 m²	297 m²
5	6,35 ares	/ 1 u.	/ 276 m²	/ 276 / 276 m²	m²	/ 127 m²	198 m²
6	5,89 ares	/ 1 u.	/ 373 m²	/ 373 / 373 m²	m²	/ 157 m²	222 m²
7	4,41 ares	/ 1 u.	/ 373 m²	/ 373 / 373 m²	m²	/ 157 m²	236 m²
8	4,98 ares	/ 1 u.	/ 373 m²	/ 373 / 373 m²	m²	/ 157 m²	236 m²
9	4,50 ares	/ 2 u.	/ 407 m²	/ 407 / 407 m²	407 m²	/ 146 m²	228 m²
10	4,30 ares	/ 1 u.	/ 354 m²	/ 354 / 354 m²	m²	/ 130 m²	186 m²
11	3,07 ares	/ 0 u.	/ 0 m²	/ 0 / 0 m²	m²	/ 0 m²	307 m²
Total	58,67 ares	**0 / 13 u.**	**0 / 3.957 m²**	**0 / 3.957 / 3.957 m²**	**407 m²**	**0 / 1.599 m²**	**2.576 m²**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	CUS	COS	CSS	Log-abo
minimum	0,000	0,000	0,000		10,3 %
maximum	19	0,57	0,27	0,44	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	oui / oui	oui / oui	oui / oui	oui	oui

Quelle : Luxplan SA, November 2023

5 DARSTELLUNG DES PROJEKTES

(RGD Art. 2.4)

5.1 AUSRICHTUNG DER GEBÄUDE

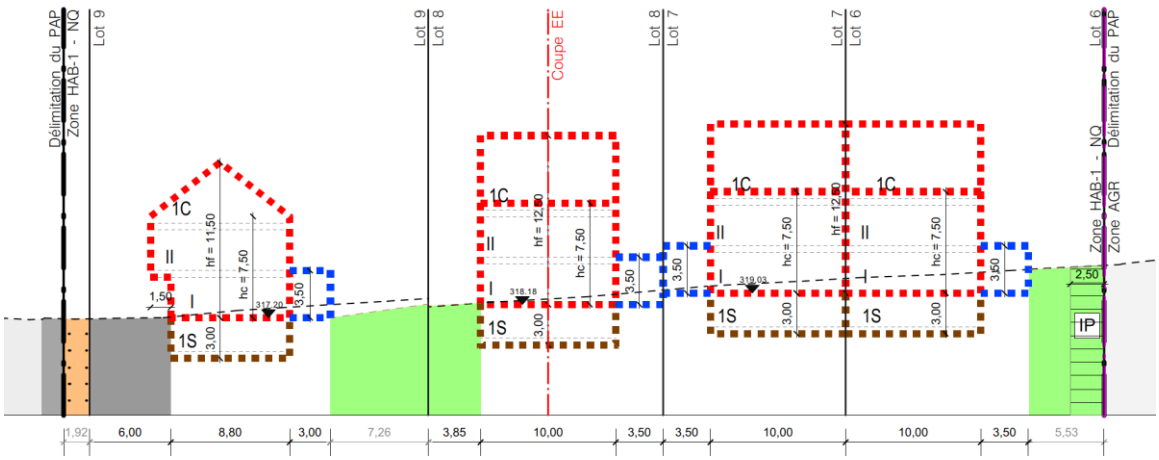
(RGD Art. 2.4 a))

Abbildung 25 : Projektübersicht (ohne Maßstab)

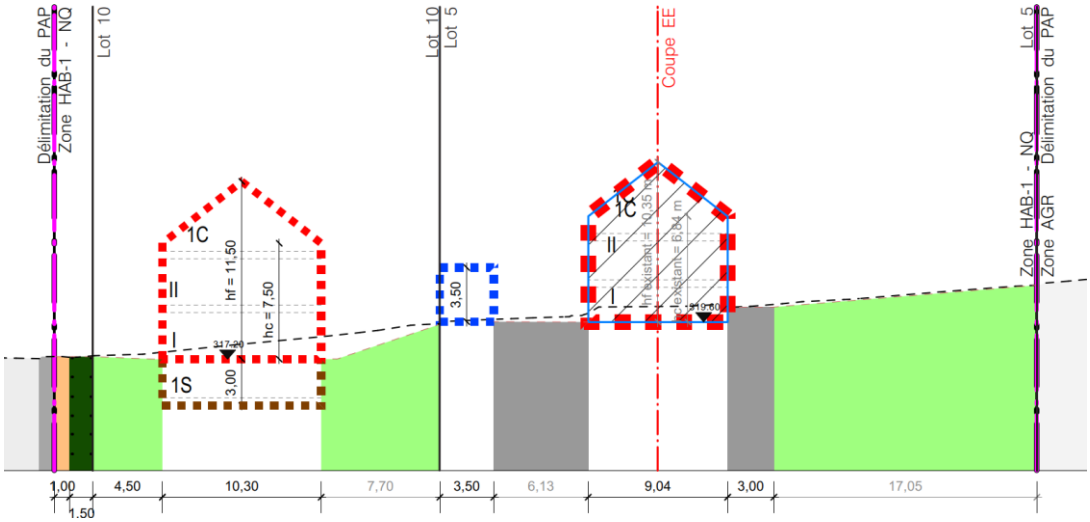
Quelle : Luxplan SA, November 2023

Abbildung 26 : Schnitte (ohne Maßstab)

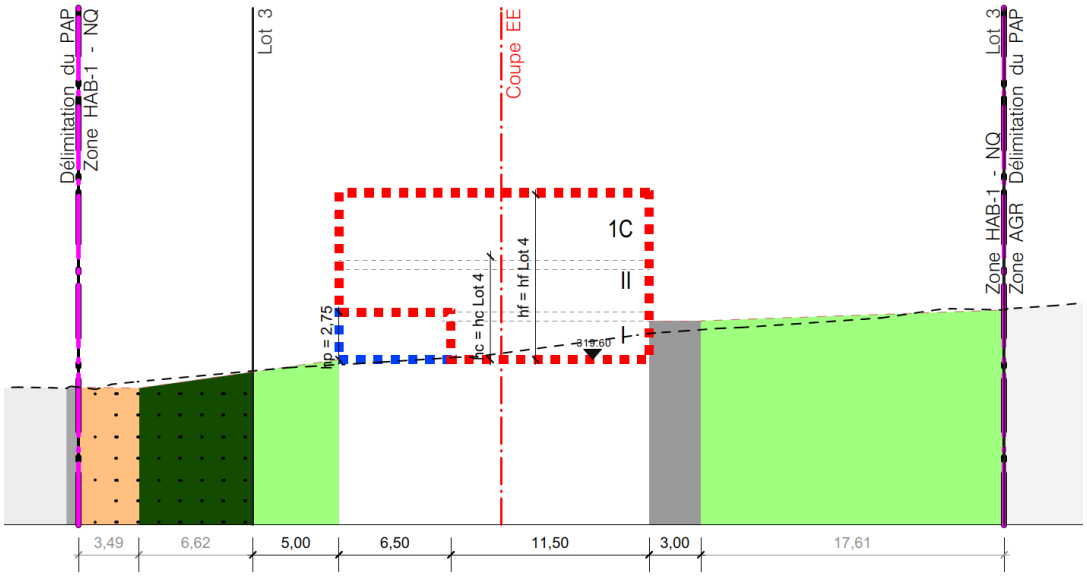
Schnitt AA



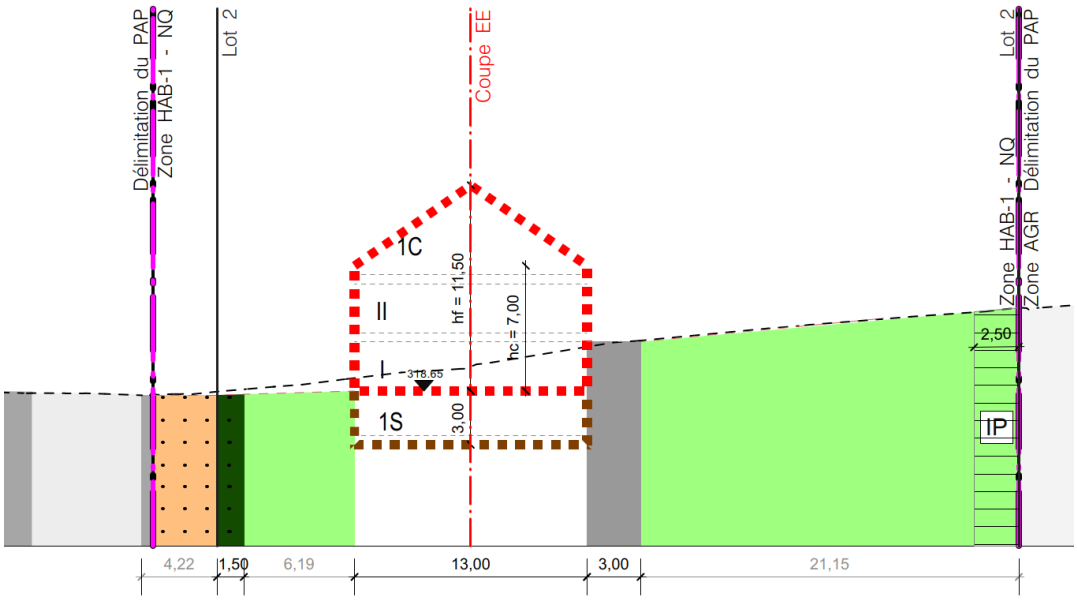
Schnitt BB



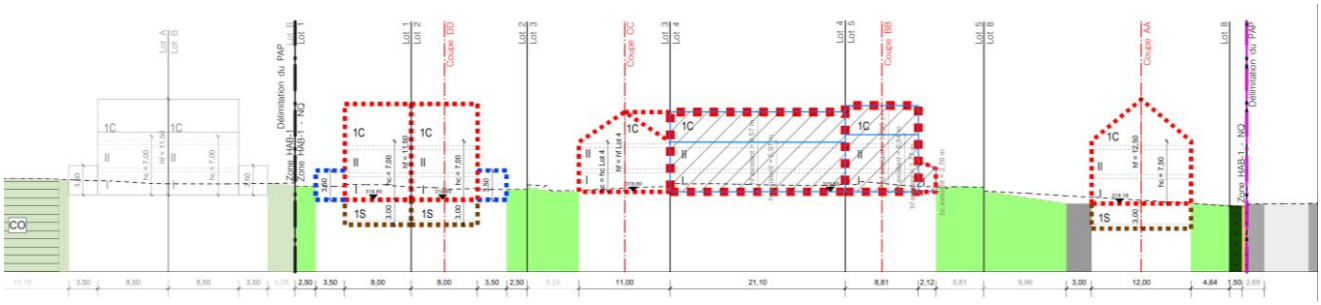
Schnitt CC



Schnitt DD



Schnitt EE



Quelle : Luxplan SA, November 2023

5.2 AXONOMETRIE

Abbildung 27 : Axonometrie (ohne Maßstab)

Quelle : Luxplan SA, November 2023

6 ZUSAMMENFASSUNG

Abbildung 28 : Anhang II des RGD – Gesamtübersicht

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Invest & Projekt VII S.A.	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Luxplan SA	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Rosport-Mompach	CDA	
Localité	Mompach	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Iewescht Strooss	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	église, école préscolaire		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	70C/007/2020			Environnement	x
Zone(s) concernée(s)	HAB-1			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	zone soumise à PAP-NQ			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	< 1 m
	servitude urbanisation (IP)			Présence de biotope(s)	x
	secteur et éléments protégés			Zone de bruit	
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	x
COS		0,25		Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS		0,60		Sites et Monuments	
CSS		0,40		Inventaire suppl.	
DL		18		Monument national	
Emplacements de stationnement	2,0			Zone SEVESO	
				Autres	
CMU (ACDU 2004)					

Terrain							
Surface brute	0,69 ha	100,00 %		Surface cédée au domaine public communal		0,10 ha	
Surface nette	**0,59** ha	85,20 %		Taux de cession		14,80 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)				0,00 ha soit	0,00 m²	0,00 %	
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)				0,00 ha soit	0,00 m²	0,00 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)				0,04 ha soit	416,68 m²	6,05 %	
Surface destinée au stationnement public				0,00 ha soit	21,15 m²	0,31 %	
Surface destinée à l'espace vert public				0,06 ha soit	580,75 m²	8,44 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0,00 ha soit	0,00 m²	0,00 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation				**0,10 ha soit**	1.018,58 m²	14,80 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,26 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots		11	
		43,92 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		5,33 a.	

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute		3.957	m²	Nombre de logements de type	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol		1.599	m²	*unifamilial*	7	7
Nombre de logements		13		*bifamilial*	6	6
Densité de logements / hectare brut		19	*u./ha*	*collectif (> 2 log/bât.)*		
Personnes estimées / logement		2,50				
Nombre d'habitants		33		Surf. / nombre de log. à coût modéré	2	2
Surface de vente maximale	0	m²		Surface brute de bureaux maximale	0	m²

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévisions P&CH)*			activités	habitat	
Route Nationale			vh/j	publics		3	
Chemin Repris	CR141, CR141C	2.568	vh/j	privés (min.)		26	
Chemin communal				privés (max.)		26	
				total (max.)	0	29	-

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	< 50 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	4.000 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	200 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	110 m²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	160 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	320 m²

Quelle : Luxplan SA, November 2023

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 : Lage des PAP « Iewescht Strooss » in Mompach 7
Abbildung 2 : Auszug aus dem Katasterplan 7
Abbildung 3 : Ist-Situation Plangebiet 8
Abbildung 4 : Angrenzende Bebauung 9
Abbildung 5 : Bushaltestellen 10
Abbildung 6 : Vogelschutzgebiet Natura 2000 11
Abbildung 7: Bachlauf und Trinkwasserentnahmestelle 11
Abbildung 8 : Auszug aus dem grafischen Teil des geltenden PAG 12
Abbildung 9 : Auszüge aus dem schriftlichen Teil des PAG 13
Abbildung 10 : Auszug aus dem Rahmenplan "MP01 - Iewescht Strooss" 20
Abbildung 11 : Vorentwurf zum Bebauungsplan 22
Abbildung 12: Schwarzplan - Bestand Abbildung 13: Schwarzplan - Planung 23
Abbildung 14: Gebäudetypologien 23
Abbildung 15: Anordnung der Bebauung 24
Abbildung 16 : Gebäudevolumetrie 25
Abbildung 17 : Lage privater und öffentlicher Grünflächen und Servituden 26
Abbildung 18 : Versiegelte Flächen 26
Abbildung 19 : Lage von Straßen und Gehwegen im öffentlichen Raum 27
Abbildung 20 : Verortung der öffentlichen und privaten Parkplätze 28
Abbildung 21: Bepflanzungsvorschlag für die Dienstbarkeit 29
Abbildung 22 : Entwässerungskonzept 30
Abbildung 23 : Abgrenzung der öffentlichen und privaten Fläche 31
Abbildung 24 : Anhang I des RGD – Übersichtstabelle des Flächennutzungsgrades pro Grundstück 32
Abbildung 25 : Projektübersicht (ohne Maßstab) 33
Abbildung 26 : Schnitte (ohne Maßstab) 33
Abbildung 27 : Axonometrie (ohne Maßstab) 36
Abbildung 28 : Anhang II des RGD – Gesamtübersicht 37