

# ADMINISTRATION COMMUNALE

## GREVENMACHER

Ref. 43 C

### ALLGEMEINER BEBAUUNGSPLAN (P.A.G.)

#### Band I Städtebauliche Bestimmungen

Avis de la Commission d'Aménagement	07/10/2004
Vote provisoire du Conseil Communal	11/11/2004
Vote définitif du Conseil Communal	02/02/2005
Approbation Ministre de l'Intérieur	24/01/2006
Approbation Ministre de l'Environnement	07/03/2006

Januar 2005

**TR-ENGINEERING**  
Ingénieur-conseils  
86-88, Rue de l'Egalité

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

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

L-1456 Luxembourg	32, Rue du Pont L-6471 Echternach	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
- Bauvorlagen / Genehmigungsverfahren
- 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
- Stellplatzverordnung

**Graphischer Teil :**

- Allgemeiner Bebauungsplan Grevenmacher (1/2.500)
- Allgemeiner Bebauungsplan Potaschbierg (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

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

## ABSCHNITT II : BAULICHE NUTZUNG

Art. 18	Kerngebiet I / Altstadt	21
Art. 19	Kerngebiet II / Rue de Trèves	22
Art. 20	Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer	22
Art. 21	Mischgebiete	23
Art. 22	Reine Wohngebiete	25
Art. 23	Gewerbegebiete	27
Art. 24	Industriegebiete	29
Art. 25	Flächen für öffentliche Nutzung	31
Art. 26	Parkzonen	31
Art. 27	Stadtbildprägende Gebäude	32
Art. 28	Innerörtliche Grünzonen	32
Art. 29	Überschwemmungszone	32
Art. 30	Durch Teilbebauungsplan zu erschliessenden Gebiete (Zone d'Aménagement Particulier)	33

Art. 31	Aussenbereich	34
Art. 32	Bauliche Nutzung / Zusammenfassung	36

### **ABSCHNITT III : GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Art. 33	Zuständigkeiten	37
Art. 34	Anfrage von Genehmigungen	37
Art. 35	Anzeigepflichtige Bauausführungen	38
Art. 36	Bauvorlagen – Allgemeines –	38
Art. 37	Bauvorlagen – Teilbebauungspläne -	39
Art. 38	Bauvorlagen – Einteilungsgenehmigungen -	42
Art. 39	Bauvorlagen – Baugenehmigungen -	42
Art. 40	Ausstellung von Baugenehmigungen	44
Art. 41	Ausstellung von Genehmigungen für Teilbebauungspläne	44
Art. 42	Festsetzung der Baulinien	45
Art. 43	Überwachung der Bauarbeiten	45

### **ABSCHNITT VI : SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Art. 44	Bestandsschutz	46
Art. 45	Altstadtkommission	46
Art. 46	Befreiung von Vorschriften	46
Art. 47	Vorbehalt anderer Vorschriften	47
Art. 48	Ausnahmen	47
Art. 49	Übergangsbestimmungen	47

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<sup>er</sup> août 2001 relative au basculement en euro le 1<sup>er</sup> 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 :

## ABSCHNITT I : ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR BAULICHE ANLAGEN / BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

### Art. 1 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlagen durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Als bauliche Anlagen gelten:

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
2. Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
3. Stellplätze und Garagen
4. Sport- und Spielplätze
5. Campingplätze
6. Nebenanlagen

Die Errichtung oder Herstellung vorgenannter baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung durch den Bürgermeister.

Mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben im Aussenbereich, (Definition siehe Art. 31), kann die Errichtung baulicher Anlagen nur in den dafür ausgewiesenen Zonen erfolgen.

Nebenanlagen müssen sowohl räumlich, als auch funktionell eindeutig untergeordnet sein.

Die unter 1, 2 und 4 genannten Anlagen sind in allen Baugebieten auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn die baulichen Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang, Gestalt oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

**Art. 2      Gebäude**

Gebäude sind selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Gebäude im Sinne dieses Reglements sind :

- Wohngebäude
- Andere Gebäude ähnlicher Grösse
- Landwirtschaftliche und für den Weinbau notwendige Betriebsgebäude und gewerbliche Gebäude

Mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben im Aussenbereich (Definition siehe Art. 31) sind solche Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür ausgewiesenen Bauzonen zulässig.

Für die Errichtung von Gebäuden gelten uneingeschränkt die vorliegenden städtebaulichen Bestimmungen.

**Art. 3      Hauptbaukörper / Nebenukörper**

Ein Gebäude kann aus einem Haupt- und einem Nebenukörper bestehen.

Nebenukörper müssen dem Hauptbaukörper proportional untergeordnet sein und sich in der Baukörperform von diesem absetzen.

Nebenukörper werden mit Ausnahme von Kerngebiet I / Altstadt immer an den Hauptbaukörper angebaut.

Tauf- und Firsthöhe des Nebenukörpers sind niedriger als die des Hauptbaukörpers.

Sowohl Haupt- als auch Nebenukörper können ausschliesslich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grund- und der Geschossflächenzahl werden sämtliche Baukörper angerechnet (cf. Art. 13, 14).



Die Ermittlung der Gebäudetiefe erfolgt für jeden Baukörper einzeln (cf. Art. 12).

**Im Kerngebiet I / Altstadt sind Haupt- und Nebenkörper wie folgt definiert :**

- **Hauptbaukörper** : stadtbildprägende Volumen, deren maximale Bauhülle durch Festlegung von Baugrenze, Baulinie, Hauptfirstrichtung und Traufhöhe definiert wird .
- **Nebenkörper** : Gebäudevolumen in Rück- und Blockinnenbereichen, die durch Gebietsabgrenzungen mit Angaben zu Baumassenzahlen definiert werden.

#### **Art. 4      Stellplätze, Garagen , Carports**

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ausserhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk-, und Lagerräume gelten nicht als Garagen.

Unter Carports versteht man überdachte Unterstellplätze für Kraftfahrzeuge, die mindestens auf 3 Seiten offen sind.

Garagen und Carports für Fahrzeuge bis zu einem Eigengewicht von 3,5 to sind in allen Baugebieten unter folgenden Bedingungen zulässig :

- Garagen und Carports sind ausschliesslich in den seitlichen Abstandsflächen von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt,
- Ihre Tiefe darf die Bautiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten,
- Ihre Traufhöhe beträgt maximal 3 m, die Firsthöhe maximal 4 m. Bezugspunkt ist jeweils die natürliche bestehende Geländeoberfläche.

Stellplätze sind auch im vorderen Grenzabstand zulässig.

Die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports dürfen eine Neigung von 12% gemessen in ihrer Achse nicht überschreiten.

Garagen und Carports werden in ihrer Fläche der zulässigen Grundfläche bei der Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung zugerechnet (cf. Art. 13).

Für die Anlage von Tiefgaragen können Abweichungen der städtebaulichen Bestimmungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das kommunale Bautenreglement bestimmt die notwendige Anzahl von Stellplätzen und Garagen.

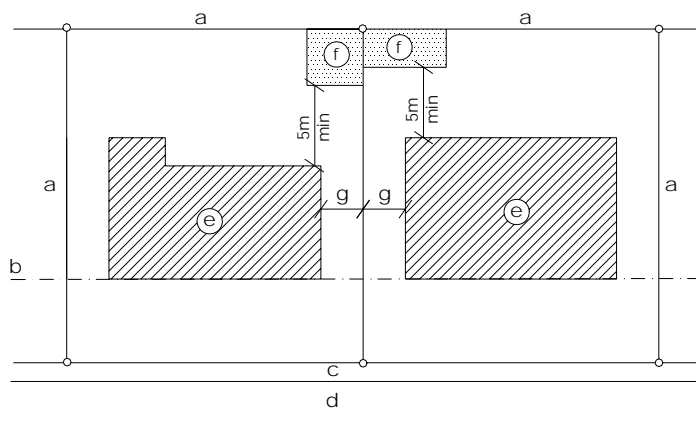
## Art. 5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, sind untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (Lagerung von Gartenwerkzeug, Holz oder ähnlichem). Sie können keinesfalls zu Wohnzwecken oder als Garage dienen.

Die Grundfläche von Nebenanlagen beträgt maximal 16m<sup>2</sup>, die Traufhöhe beträgt maximal 3m, die Firsthöhe maximal 4m.

Nebenanlagen werden in ihrer Fläche der zulässigen Grundfläche bei der Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung zugerechnet (cf. Art. 13).

Nebenanlagen können ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Grenzabstand errichtet werden. Der Abstand zwischen Hauptgebäude und Nebenanlage beträgt mindestens 5 m.



- a) Baugrundstücksgrenze
- b) Baufuchtlinie
- c) Gehweg
- d) Weg, Strasse
- e) Hauptgebäude
- f) Nebenanlage
- g) Seitlicher Grenzabstand

## Art. 6 Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile sind unter der Erdoberfläche liegende Gebäudeteile.

Unterirdische Bauteile sind innerhalb der Baugrundstücksgrenzen zulässig, sofern nicht andere Anforderungen und Vorschriften dem entgegenstehen und die Standsicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet ist.

## Art. 7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Werbeanlagen müssen konform zu der bestehenden Gesetzgebung sein (Règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, laufende Schriftbänder, sowie in Stufen schaltbare Anlagen sind verboten.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie können verboten werden wenn sie das Ortsbild beeinträchtigen.

## Art. 8 Abstandsflächen

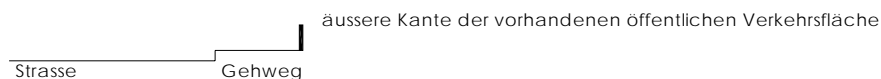
Vor den Aussenwänden von Gebäuden müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen.

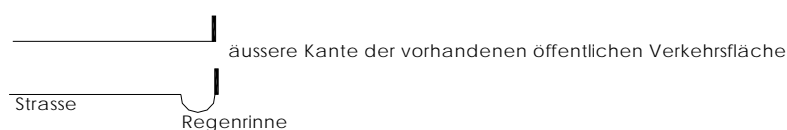
### a. Vorderer Grenzabstand

- Der **vordere Grenzabstand** beschreibt den Abstand eines Gebäudes zur Strassenbegrenzungslinie. Er ist festgelegt als minimaler und maximaler Abstand zur Strassenbegrenzungslinie.
- Die Strassenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grenze (=äussere Kante) der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Strasse mit Gehweg



Strasse ohne Gehweg



## b. Seitlicher Grenzabstand

Der **seitliche Grenzabstand** beschreibt den Abstand eines Gebäudes in Bezug auf die seitliche Baugrundstücksgrenze. Er wird festgelegt als minimaler Grenzabstand.

Der gesetzliche Mindestabstand zur Baugrundstücksgrenze beträgt 1,90 m (Code Civil). Dieser gesetzliche Mindestabstand muss auch für untergeordnete Bauteile und Vorbauten zwingend eingehalten werden. Der gesetzliche Mindestabstand ist ein minimaler Grenzabstand.

Der seitliche Grenzabstand ist nicht erforderlich, wenn

- das Gebäude an die Grenze angebaut werden muss,
- das Gebäude an die Grenze angebaut werden darf und über eine schriftliche Vereinbarung mit dem Nachbarn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird,
- bei Garagen und Carports, die in den Abstandsflächen erlaubt sind (cf. Art. 4)

## c. Hinterer Grenzabstand

Der **hintere Grenzabstand** wird festgelegt als minimaler Abstand zur hinteren Baugrundstücksgrenze.

## d. Messung von Abständen

### Allgemeines

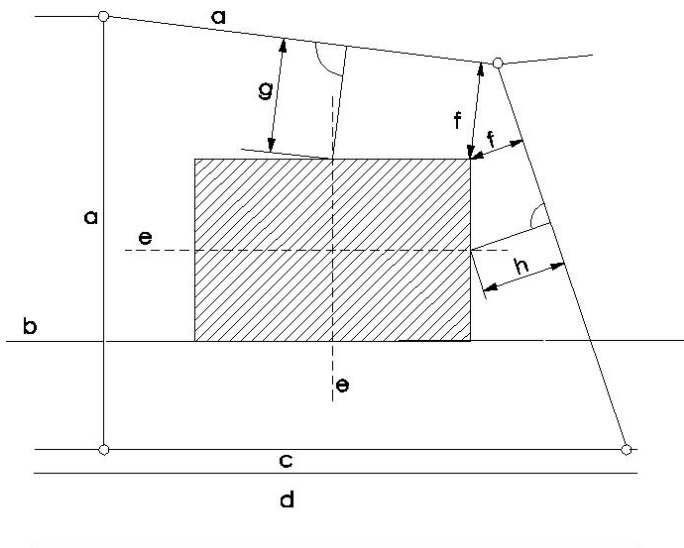
**Die Tiefe der Abstandsflächen wird senkrecht zur Wand gemessen.**

**Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben ausser Betracht :**

- Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,20 m vor die Aussenwand vortreten.
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der entsprechenden Fassadenfläche einnehmen (siehe Band II : Gestaltungssatzung, Art. 4).

### Schiefe Grenzen

Liegt die Fassade eines Gebäudes schräg zur Baugrundstücksgrenze, so wird der Grenzabstand ausgehend von der Fassadenmitte senkrecht zur Baugrundstücksgrenze gemessen. Der nächst gelegene Punkt der Fassade zur Baugrundstücksgrenze darf dabei den vorgeschriebenen Grenzabstand um nicht mehr als 1 m unterschreiten.



- g) Baugrundstücksgrenze
- h) Baufluchtlinie
- i) Gehweg
- j) Weg, Strasse
- k) Symmetrieaxe des Gebäudes
- l) Abstand des nächst gelegenen Punkts der Fassade zur Baugrundstücksgrenze
- $f > g - 1 \text{ m}$
- $f > h - 1 \text{ m}$
- g) Hinterer Grenzabstand
- h) Seitlicher Grenzabstand

### Kreuzungsbereiche von Strassen

Gebäude, die im Kreuzungsbereich von 2 und mehr Strassen errichtet werden, müssen den vorderen Grenzabstand zu allen Strassen einhalten.

Der hintere sowie der seitliche Grenzabstand werden in Bezug auf die Erschliessungsstrasse festgelegt.

Die Erschliessungsstrasse wird durch die Gemeinde, mittels der Vergabe einer Hausnummer festgelegt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen können an Gebäude an Strassenecken besondere Anforderungen, wie Abrundungen, Abkantungen oder Rücksprünge gestellt werden. Aus diesen Anforderungen erwächst kein Recht auf Entschädigung.

Einfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen in einer Entfernung von weniger als 5 m von Kreuzungen verboten.

**Art. 9**      **Baulinie**

Die **Baulinie** ist eine graphisch festgesetzte Linie.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss die bauliche Anlage mit ihrer äusseren Begrenzung auf dieser Linie errichtet werden; ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Masse und nur auf dem Baugrundstück selbst (max. 0,50 m) zulässig.

Sind im graphischen Teil des Bebauungsplans keine Baulinien festgehalten, so müssen die für die jeweiligen Gebiete vorgeschriebenen Abstandsflächen (Grenzabstände) eingehalten werden.

**Art. 10**      **Baugrenze**

Die **Baugrenze** ist eine graphisch festgesetzte Grenze.

Von Baugrenzen können Gebäude und Gebäudeteile abgesetzt gebaut werden; ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Masse und nur auf dem Baugrundstück selbst (max. 0,50 m) zulässig.

Sind im graphischen Teil des Bebauungsplans keine Baugrenzen festgehalten, so müssen die für die jeweiligen Gebiete vorgeschriebenen Abstandsflächen (Grenzabstände) eingehalten werden.

**Art. 11**     **Firstlinie**

Die **Firstlinie** definiert die **Hauptfirstrichtung**.

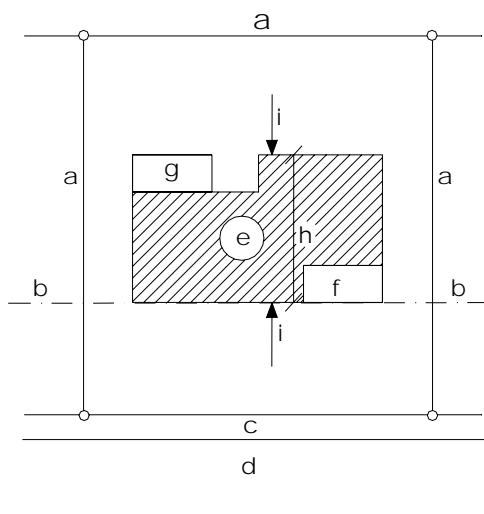
Sind im graphischen Teil Firstlinien definiert, so muss die angegebene Hauptfirstrichtung bei Neu- oder Umbauten eingehalten werden.

**Art. 12**     **Gebäudetiefe**

Die Gebäudetiefe wird zwischen 2 frontal entgegengesetzten Fassaden im Bereich ihrer grössten Tiefe gemessen. Dabei werden nicht überdachte Terrassen, Vorsprünge, Freitreppen, Balkone oder ähnliches nicht mitgerechnet.

Bei Gebäuden, die aus zwei oder mehreren Gebäudeteilen / Baukörpern bestehen, wird die Gebäudetiefe gemäss Absatz 1 für jeden Baukörper bestimmt.

Stehen die frontalen Fassaden eines Gebäudes nicht parallel zueinander, so ist die grösste Gebäudetiefe bestimmend.



- a) Baugrundstücksgrenze
- b) Baufuchtlinie
- c) Gehweg
- d) Weg, Strasse
- e) Gebäude
- f) Freitreppe
- g) Balkon
- h) Gebäudetiefe
- i) Frontale Fassaden

**Art. 13**     **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von überbaubarer Fläche zur Gesamtbaugrundstücksfläche an, d.h. sie gibt an wie gross der Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (GRZ = Summe der Grundfläche der verschiedenen Baukörper / Baugrundstücksfläche).

Als Baugrundstück gilt die Fläche, die im Bauperimeter (Bauland) und hinter der festgesetzten Strassenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind mitzurechnen :

- Garagen und Carports
- Nebenanlagen
- Bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

**Art. 14**     **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der Geschossfläche zur Gesamtbaugrundstücksfläche an (GFZ = Summe der Geschossfläche / Baugrundstücksfläche)

Die Geschossfläche rechnet sich als Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschliesslich der dazugehörigen Treppenhäuser sind mitzurechnen.

Als Baugrundstück gilt die Fläche, die im Bauperimeter (Bauland) und hinter der festgesetzten Strassenbegrenzungslinie liegt.

**Art. 15**     **Baumassenzahl**

Angaben zur Baumassenzahl werden in dem vorliegenden Bebauungsplan ausschliesslich für Nebenbaukörper im Altstadtbereich getroffen.

Die Baumassenzahl gibt in diesem Fall das Verhältnis der Baumasse zu der im Altstadtplan (graphischer Teil) ausgewiesenen Fläche für Nebenbaukörper an.

Die Baumasse ist nach den Aussenmassen der Gebäude vom Fussboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

Auch die Baumassen von Aufenthaltsräumen und der dazugehörigen Treppenhäuser bei anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) sind anzurechnen.



## Art. 16 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und von Oberkante Fussboden bis Oberkante Fussboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,30 m hoch sind.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

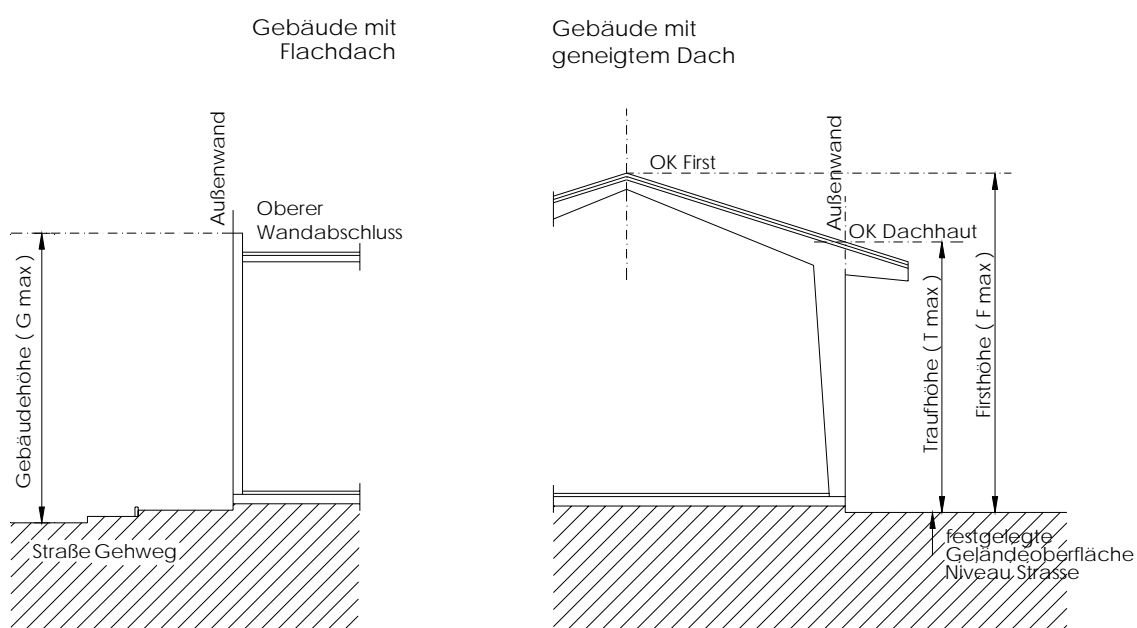
Ein gegenüber mindestens einer Aussenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es die vorgeschriebene Höhe von 2,30 m über mindestens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

## Art. 17 Gebäudehöhe

### a. Bestimmung von Trauf- und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch die **Traufhöhe** und durch die **Firsthöhe**. Die Traufhöhe entspricht der Schnittfläche zwischen Dachhaut und Fassade, die Firsthöhe dem Dachgrat. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe mit G festgelegt. Für G gelten die für die Traufhöhe festgelegten Maximal- und Minimalwerte.

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Strassenhöhenlage (mittlere Höhe der Strassenachse der Erschliessungsstrasse) bis zum First bzw. zum Trauf in der Fassadenmitte gemessen.



Bei Eckgrundstücken wird die mittlere Höhe der Strassenachse über Eck verlaufend zugrunde gelegt.

Variieren Trauf- oder Firsthöhen, so wird für die Bestimmung der maximalen Werte immer die höchste Trauf- oder Firsthöhe herangezogen, für die Bestimmung der minimalen Werte immer die niedrigste Trauf- oder Firsthöhe.

#### **b. Festlegung der Gebäudehöhe in Baulücken**

Die Höhen der bestehenden nachbarschaftlichen Bebauung sind massgebend für die Gebäudehöhe neuer Konstruktionen (Höhenbestimmungen cf. Art. 17a).

Differieren die Traufhöhen der nächstliegenden Gebäude um bis zu 1m, so kann die geplante Traufhöhe 1 m über oder unter einer durch die Nachbartraufhöhen vorgegebenen Verbindungslinie liegen.

Bilden die nächstliegenden Traufhöhen eine Höhendifferenz von mehr als 1m, so darf die geplante Traufhöhe die niedrigste nicht unter- und die höchste nicht überschreiten. Die niedrigste Traufhöhe der direkten Nachbarschaft (Anbau oder Einhaltung des Mindestgrenzabstand) darf um maximal 1,50 m überschritten werden.

Befindet sich die Baulücke am Rande der bestehenden Bebauung so darf die geplante Traufhöhe die bestehende Traufhöhe um maximal 1 m unter- oder überschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Projet directeur die Verträglichkeit nachweist. Dieses wird zur Basis für die nachfolgenden Planungen.

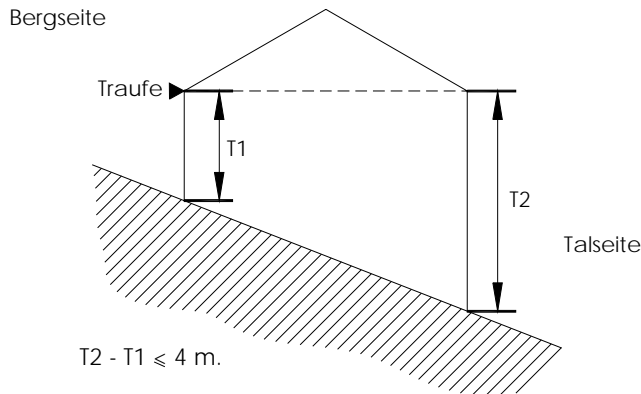
Baulücken sind definiert als bebaubare Flächen in der bestehenden Bebauung (zwischen 2 angrenzenden Gebäuden, oder am Rande der bestehenden Bebauung, d.h. 1 angrenzendes Gebäude). Baulücken dürfen mit maximal 2 Einheiten bebaut werden. Es kann sich dabei sowohl um Wohneinheiten, als auch um andere mit der Bestimmung des Gebiets zu vereinbarenden Einheiten handeln. Diese Einheiten können entweder auf ein Doppelhaus oder ein einzelnes Gebäude verteilt sein.

#### **c. Festlegung der Gebäudehöhe im Rahmen von Teilbebauungsplänen (PAP) in Hanglagen und auf Böschungen**

Bei der Ausarbeitung von Teilbebauungsplänen in Hanglagen und auf Böschungen wird die zulässige Gebäudehöhe vom Bürgermeister in Zusammenarbeit mit dem technischen Dienst der Gemeinde festgelegt (cf. Art. 30).

#### d. Festlegung der maximalen Abweichung der Gebäudehöhe in Hanglagen zwischen Tal- und Bergseite

Bei Gebäuden in Hanglagen beträgt die maximale Abweichung der Gebäudehöhe (G, T) zwischen Talseite und Bergseite 4m.



Die Gebäudehöhe (T, G) wird in diesem Fall bergseits und talseits in der Mitte der Fassade in Bezug auf die festgesetzte Höhenlage des Geländes gemessen. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt durch den Bürgermeister in Zusammenarbeit mit dem technischen Dienst der Gemeinde.

Zur Verbesserung der Einpassung eines Gebäudes in das natürliche Gelände, kann der Bürgermeister in Hanglagen und auf Böschungen, Ausnahmen zu den minimal vorgeschriebenen Höhen erlauben oder festsetzen.

Das Versetzen von Geschossen sowie halbe Geschosse sind möglich.

#### e. Höhenbestimmungen im Altstadtbereich

##### Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird als NN – Höhe angegeben.

Sind die Gebäudehöhen im graphischen Teil durch eine maximale Traufhöhe bestimmt, so darf diese nicht mehr als 1m unterschritten werden.

##### Firsthöhe

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Traufhöhe, der Gebäudetiefe und der Dachneigung.

## ABSCHNITT II : BAULICHE NUTZUNG

Abschnitt II : Die bauliche Nutzung regelt die zulässige Art und das Mass der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. Die gestalterischen Anforderungen für das Gemeindegebiet von Grevenmacher sind in der Gestaltungssatzung (Band II) festgelegt.

Das Gemeindegebiet von Grevenmacher teilt sich auf in :

### Innerhalb des Bauperimeters (Innenbereich) :

- Wohngebiete :
  - \* Kerngebiet I / Altstadt (Mischgebiet, Art. 18)
  - \* Kerngebiet II / Rue de Trèves (Mischgebiet, Art. 19)
  - \* Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer (Mischgebiet, Art. 20)
  - \* Mischgebiete (Art. 21)
  - \* Reine Wohngebiete (Art. 22)
- Industrie und Gewerbegebiete
  - \* Gewerbegebiete (Art. 23)
  - \* Industriegebiete (Art. 24)
- Flächen für öffentliche Nutzung (Art. 25)
- Parkzonen (Art. 26)
- Innerörtliche Grünzonen (Art. 28)
- Überschwemmungszonen (Art. 29)

### Ausserhalb des Bauperimeters (Aussenbereich, Art. 31) :

- Landwirtschaftlich und für Weinbau genutzte Gebiete
- Waldflächen
- Naturschutzgebiete
- Habitzonen
- Überschwemmungszonen

Die Grenze des Bauperimeters wird bestimmt durch den Innenrand der Grenzsignatur (Perimetergrenze).

**Art. 18      Kerngebiet I / Altstadt**

Das Kerngebiet I / Altstadt wird nordwestlich durch die Rue de Luxembourg / Rue des Tanneurs, nordöstlich durch die Rue St Catherine / Rue de la Moselle, südöstlich durch die Rue des Bateliers und südwestlich durch die Rue Kummert definiert.

Für die an den Geltungsbereich grenzenden Fassaden der Rue des Bateliers und Rue Ste Catherine gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung für das Kerngebiet I / Altstadt.

Das Kerngebiet I / Altstadt ist in zehn Quartierbereiche unterteilt, die auf Grund Ihrer Entstehung oder auf Grund bestimmter Gesetzmäßigkeiten ihrer städtebaulichen und baulichen Struktur ein einheitlich ausgeprägtes, unverwechselbar charakteristisches Erscheinungsbild haben.

Für das Kerngebiet I / Altstadt gelten zusätzlich zu den in der Gestaltungssatzung festgelegten Vorschriften, die im graphischen Teil : Altstadtplan festgelegten Bestimmungen.

Gebäude oder Bauteile, die im Altstadtplan nicht erfasst sind, unterliegen den Vorschriften der umgebenden erfassten Bebauung.

**a.    Art der baulichen Nutzung**

Das Kerngebiet I / Altstadt ist ein Mischgebiet. Es dient vorwiegend dem Wohnen, der Unterbringung öffentlicher Verwaltungen und Gewerbebetrieben.

Zulässig sind :

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

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**

Das Mass der baulichen Nutzung ist im graphischen Teil (Altstadtplan) für Haupt- und Nebenbaukörper festgelegt.

Das Mass der baulichen Nutzung für **Hauptbaukörper** wird bestimmt durch Baulinien, Baugrenzen, max. Traufhöhe, Dachneigung und Angabe der Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse).

**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. 19      Kerngebiet II / Rue de Trèves**

Das Kerngebiet II / Rue de Trèves ist ein Mischgebiet.

Art und Mass der baulichen Nutzung sind in Art. 21 geregelt.

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

**Art. 20      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. 30).

Die Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Kerngebiet III in Art. 21 geregelt.

Entlang der **Rue de Bateliers** gelten für das Mass der baulichen Nutzung die Bestimmungen von Art. 18 : Kerngebiet I / Altstadt.

**Art. 21**     **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 6 m und maximal 8 m 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 1,50 m 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 grössere strassenseitige Abstände zugelassen 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 mindestens zwei Vollgeschosse, wobei maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind.

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

### Gebäudehöhe

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

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertiggussbodens, 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 minimal vorgeschriebenen Höhen erlauben oder festsetzen. Abweichungen zur Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) sind nicht zugelassen (cf. Art. 16). Versetzte Geschosse sind möglich.

### c. Bauweise

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



**Art. 22**     Reine Wohngebiete**a.**   **Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung**

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind **Wohngebäude**.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

- **Läden**, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und des Dienstleistungssektors;
- **Anlagen für soziale Zwecke** sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, schulische, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle übrigen Nutzungen, insbesondere solche, die aufgrund ihrer Art, ihrer Bedeutung, ihrer Grösse, ihrer Gestalt und ihrer Ausweitung unvereinbar sind mit der Sicherheit, Sauberkeit und Ruhe eines Wohngebietes, sind verboten.

**b.**   **Mass der baulichen Nutzung**

In reinen Wohngebieten sind Gebäude im allgemeinen parallel oder senkrecht zu der Strassenbegrenzungslinie in einem Abstand von minimal 6 m und maximal 8 m zu der Strassenbegrenzungslinie / Baugrundstücksgrenze 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 3 m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baulinie verspringen.

Aus topographischen und besonderen städtebaulichen Gründen können grössere strassenseitige Abstände zugelassen werden.

### Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal **14 m**.

### Baugrenzen

Der **hintere Grenzabstand** zur Baugrundstücksgrenze beträgt mindestens **10 m**.

Die Bauten müssen entweder an der **seitlichen Grundstücksgrenze angebaut** (cf. Art. 22c, Doppelhäuser) 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 **0,4**.

### Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 2 Vollgeschosse.

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

### Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer **Traufhöhe von maximal 6,50 m** und **minimal 4,00 m** festgelegt.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertiggussbodens, 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 minimal vorgeschriebenen Höhen erlauben oder festsetzen. Abweichungen zur Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) sind nicht zugelassen (cf. Art. 16). Versetzte Geschosse sind möglich.

### c. Bauweise

In den reinen Wohngebieten werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt. Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**Art. 23      Gewerbegebiete**

Für die Erschliessung von Gewerbegebieten muss ein Teilbebauungsplan (PAP) erstellt werden.

Im Rahmen dieses Teilbebauungsplans muss die verkehrliche Erschliessung, die Einfügung in das Landschaftsbild und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nachgewiesen werden. Insbesondere muss der Nachweis ausreichender gestalteter Freiflächen und ausreichender Schutzflächen zu anderen Nutzungen erbracht werden.

**a.    Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe aller Art (gewerbliche Einrichtungen, handwerkliche Betriebe, Handel)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig, und dies, unter der Bedingung, dass die Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter notwendig ist, in das Betriebsgebäude integriert ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Jedes sich niederlassende Unternehmen muss die notwendigen Zulassungen in den Bereichen Umwelt (établissements dangereux, insalubres ou incommodes) Sicherheit und Abfallwirtschaft vorweisen.

**b.    Mass der baulichen Nutzung****Abstandsflächen**

Der **vordere sowie der hintere Grenzabstand** müssen jeweils **mindestens 6 m** betragen.

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

Der **seitliche Grenzabstand beträgt mindestens 4 m**.

Der Bau auf die Grundstücksgrenze wird im Rahmen eines Gesamtkonzepts (PAP) festgelegt.

**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 Gewerbegebieten (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 beigefügt werden.

**Art. 24     Industriegebiete**

Für die Erschliessung von Industriegebieten muss ein Teilbebauungsplan (PAP) erstellt werden.

Im Rahmen dieses Teilbebauungsplans muss die verkehrliche Erschliessung, die Einfügung in das Landschaftsbild und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nachgewiesen werden. Insbesondere muss der Nachweis ausreichender gestalteter Freiflächen und ausreichender Schutzflächen zu anderen Nutzungen erbracht werden.

**a.   Art der baulichen Nutzung**

Industriegebiete dienen ausschliesslich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig, und dies, unter der Bedingung, dass die Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter notwendig ist, in das Betriebsgebäude integriert ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Jedes sich niederlassende Unternehmen muss die notwendigen Zulassungen in den Bereichen Umwelt (établissements dangereux, insalubres ou incommodes) Sicherheit und Abfallwirtschaft vorweisen.

**b.   Mass der baulichen Nutzung****Abstandsflächen**

Der **vordere sowie der hintere Grenzabstand** müssen jeweils **mindestens 6 m** betragen. Der **seitliche Grenzabstand beträgt mindestens 4 m**.

**Grundflächenzahl**

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

**Geschossflächenzahl**

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

**Baumassenzahl**

Das 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. 25      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. 26      Parkzonen**

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

**Art. 27      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. 28      Innerörtliche Grünzonen**

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

Alle Vorhaben innerhalb der innerörtlichen Grünzonen sind dem Naturschutzgesetz vom 19. Januar 2004 unterworfen.

**Art. 29      Überschwemmungszone**

Die Abgrenzung der Überschwemmungszone auf dem graphischen Teil des Bebauungsplans basiert sich auf das Hochwasser vom 12. April 1983, Quelle : Strassenbauverwaltung.

Innerhalb der Überschwemmungszone ist es generell verboten Gebäude (Art. 2) zu errichten. Die selbe Vorschrift gilt für sämtliche baulichen Anlagen (Art. 1), sofern diese das Abflussverhalten der Mosel negativ beeinflussen.

Der Bürgermeister kann jedoch die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Überschwemmungszone genehmigen, sofern es sich bei deren Bau um das Schliessen von Baulücken in Wohngebieten handelt.

An die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Überschwemmungszone können spezielle Kompensationsmassnahmen geknüpft werden. Es können ebenfalls besondere Bauvorschriften erlassen werden.



**Art. 30** Durch Teilbebauungsplan zu erschliessenden Gebiete (Zone d'Aménagement Particulier)

Die durch einen Teilbebauungsplan (PAP) zu erschliessenden Gebiete, sind Gebiete deren Lage oder Grösse die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplans im Sinne des Gesetzes vom 19. Juli 2004 notwendig machen.

Im graphischen Teil des Bebauungsplan sind durch Teilbebauungsplan zu erschliessende Gebiete als solche ausgewiesen.

Bei der Ausarbeitung von Teilbebauungsplänen sind, sofern nicht besondere städtebaulichen Gründe eine Änderung notwendig machen, folgende Vorschriften der allgemeinen städtebaulichen Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans einzuhalten :

- Art der baulichen Nutzung;
- Mass der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Bei der Ausarbeitung von Teilbebauungsplänen in Hanglagen und auf Böschungen wird die zulässige Gebäudehöhe vom Bürgermeister in Zusammenarbeit mit dem technischen Dienst der Gemeinde festgelegt.

Im Altstadtplan sind besonders sensible Bereiche ausgewiesen, deren Nutzung und Bebauung im Rahmen eines Teilbebauungsplans entwickelt werden müssen.

Teilbebauungspläne müssen sich jeweils auf das gesamte als solches ausgewiesene Gebiet beziehen.

25% der innerhalb eines Teilbebauungsplans liegenden Fläche müssen der Gemeinde ohne jedwede Entschädigung abgetreten werden. Diese Flächen dienen dem Erhalt wertvoller naturräumlicher oder landschaftlicher Elemente, dem Anlegen von öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen, Strassen, Parkflächen und Wegen. Ersatzweise kann die Gemeinde auch durch einen Kompensationsbetrag entschädigt werden (loi du 19 juillet 2004, art. 34).

Eine zwischen der Gemeinde und dem Promotor abzuschliessende Konvention regelt sämtliche vertraglichen Bedingungen. Der Inhalt dieser Konvention ist geregelt in Art. 36 des Gesetzes vom 19. Juli 2004.

Um eine reibungslose Abwicklung der Arbeiten zu garantieren muss vor der Genehmigungsvergabe vom Antragsteller eine Kautions in Form einer Bankgarantie hinterlegt werden.

Die Bankgarantie muss über den gesamten, für die Ausführung der Infrastrukturen notwendigen Betrag, ausgestellt werden. Sie muss zu jeder Zeit abrufbar sein und bis zur definitiven Abnahme der Infrastrukturen aufrecht erhalten werden.

**Art. 31      Aussenbereich**

Der Aussenbereich stellt die Gebiete der Gemeinde dar, die ausserhalb des Bauperimeters liegen. Der Aussenbereich teilt sich auf in :

- Landwirtschaftlich und für den Weinbau genutzte Gebiete
- Waldgebiete
- Naturschutzgebiete
- Habitats (92/43/CEE)

Im Aussenbereich gilt das Gesetz vom 19. Januar 2004 (protection de la nature et des ressources naturelles).

**Im Aussenbereich sind grundsätzlich alle Bauten untersagt, mit Ausnahme von Bauten die :**

- unmittelbar der Land- und Forstwirtschaft, dem Gartenbau, dem Weinbau, der Fischzucht, der Bienenhaltung, der Jagd oder dem öffentlichen Interesse dienen.

Baugenehmigungen ausserhalb des Bauperimeters bedürfen zusätzlich einer Genehmigung des Umweltministers (loi du 19 janvier 2004 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, art. 5, 10).

Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes, das dem Aufenthalt von Personen dient, kann nur unter folgenden Bedingungen ausgestellt werden :

- es muss sich um einen Aussiedlerhof handeln, der aus dem innerstädtischen Bereich der Stadt Grevenmacher in den Aussenbereich aussiedelt
- es sind maximal 2 Wohneinheiten / Gebäude erlaubt
- die Parzelle muss durch öffentliche oder private Wege erschlossen sein
- das Gebäude muss an das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem angeschlossen werden oder durch entsprechende Anlagen mit Trinkwasser versorgt werden
- das Gebäude muss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden oder über eine eigene Kläranlage bzw. Klärgrube ohne Überlauf verfügen

Die Kosten für die notwendige Infrastruktur sind in jedem Fall vom Bauherrn zu tragen.

Bestehende, im Aussenbereich errichtete Gebäude, können verändert werden. Für sämtliche Änderungen gelten die Vorschriften des vorliegenden Reglements für reine Wohngebiete.

**Waldgebiete** setzen sich zusammen aus bewaldeten Gebieten und solchen die zur Aufforstung vorgesehen sind. Waldgebiete werden bestimmt durch den "Inventaire forestier de l'Administration des Eaux et Forêts".

**In Waldgebieten dürfen nur Gebäude und Einrichtungen, die für die Belange der Forstwirtschaft oder des öffentlichen Interesses unabdinglich sind errichtet werden.** Sie müssen den Anforderungen des Gesetzes vom 19. Januar 2004 entsprechen.

**Die Vorschriften für Naturschutzgebiete sind im Gesetz vom 19. Januar 2004 festgelegt.**

Sämtliche Eingriffe, die zu einer Veränderung oder Beschädigung der Gebiete oder ihrer Bestandteile führen, sind verboten.

In Naturschutzgebieten gilt ein **absolutes Bauverbot** (zone non-aedificandi).

Für **Habitats (92/43/CEE)** gelten die Vorschriften, der vom Umweltministerium im Rahmen des Programms Natura 2000 auszuarbeitenden Pflegepläne.

**Art. 32** Bauliche Nutzung / Zusammenfassung

	Kerngebiet I (Art. 18)	Kerngebiet II (Art. 19)	Kerngebiet III (Art. 20)	Mischgebiete (Art. 21)	Reine Wohngebiete (Art. 22)	Gewerbe- gebiete (Art. 23)	Industrie- gebiete (Art. 24)
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	-	0,6	Erschliessung  durch Teilbebauungs- plan	0,6	0,4	0,8	0,8
<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>	-	1,4		1,4	0,8	2,0	2,0
<b>Baumassenzahl BMZ</b>	Altstadtplan	-		-	-	5,0	5,0
<b>Vollgeschosse</b>	Altstadtplan	2 verpflichtend 3 maximal		2 verpflichtend 3 maximal	2 maximal	-	-
<b>Bauweise</b>	Altstadtplan	Einzel-, Doppel- Reihenhäuser		Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	Einzel-, Doppel- häuser		
<b>Maximale Gebäudetiefe</b>	Altstadtplan	14 m		14 m	14 m		
<b>Maximale Gebäudehöhe (G)</b>		8,5 m		8,5 m	6,5 m		
<b>Maximale Traufhöhe (T max.)</b>	Altstadtplan	8,5 m		8,5 m	6,5 m		
<b>Minimale Traufhöhe (T min.)</b>	Altstadtplan	5,5 m		5,5 m	4,0 m		
<b>Baufluchtlinie / Minimaler u. maximaler vorderer Grenzabstand</b>	Altstadtplan	6 – 8 m		6 – 8 m	6 – 8 m	min. 6 m	min. 6 m
<b>Minimaler seitlicher Grenzabstand</b>	Altstadtplan	3 m oder ohne seitl. Abstand		3 m oder ohne seitl. Abstand	3 m oder ohne seitl. Abstand	4 m oder ohne seitl. Abstand	4 m
<b>Minimaler hinterer Grenzabstand</b>	Altstadtplan	5 m		5 m	10 m	6 m	6 m

## ABSCHNITT III : GENEHMIGUNGSVERFAHREN

### Art. 33 Zuständigkeiten

Die Erteilung von Baugenehmigungen erfolgt durch den Bürgermeister, unbeschadet der dem Schöffenkollegium und dem Gemeinderat durch das Gesetz vom 19. Juli 2004 zuerkannten Befugnisse.

### Art. 34 Anfrage von Genehmigungen

#### a. Teilbebauungsplan (Projet d'Aménagement Particulier)

Die Erschliessung eines Baugebiets bedarf der Erstellung eines Teilbebauungsplans nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juli 2004.

#### b. Einteilungsgenehmigung (Autorisation de morcellement)

Wird ein bebaubares, unbebautes oder teilweise bebautes Grundstück unterteilt, muss eine Einteilungsgenehmigung nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juli 2004 angefragt werden.

Die Einteilung eines Grundstücks innerhalb des Bauperimeters in maximal 2 Lose kann vom Bürgermeister genehmigt werden.

#### c. Baugenehmigung (Autorisation de bâtir) / genehmigungspflichtige Bauausführungen

Unbeschadet der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen bedarf es einer Genehmigung für :

- Die Errichtung von Neubauten
- Den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden, sowie sämtliche baulichen Veränderungen, die Aussenwände, Brandmauern, tragende Teile und Dächer betreffen, oder die Nutzung der Gebäude verändern.
- Grössere Unterhaltsarbeiten, einschliesslich Fassadenerneuerung und -anstrich.
- Das Anbringen von Vordächern, Marquisen, Lichtreklamen und Reklametafeln an öffentlichen Strassen und Wegen.
- Die Errichtung und Änderung von Einfriedungen jeder Art im vorderen Grenzabstand (Grenze zum öffentlichen Raum)
- Den Bau von Brunnen, Wasserzisternen, Futtersilos, Dünger- und Jauchegruben
- Aushub- und Aufschüttungsarbeiten sowie den Bau von Stützmauern
- Die Anlage von Strassen, Bürgersteigen und Parkplätzen
- Den Bau von Behältern für die Zwischenlagerung von flüssigen Brennstoffen und Chemikalien ausserhalb von Gebäuden
- Den Bau von Schwimmbädern

- Für die Aufstellung von Baugerüsten und Bauzäunen auf öffentlichem Grund, sowie für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten.

### **Art. 35     Anzeigepflichtige Bauausführungen**

Folgende Arbeiten sind ausschliesslich anzeigepflichtig :

- Einbau von Feuerungsanlagen und Gasfeuerstätten
- Unwesentliche bauliche Änderungen, die keine tragenden Teile berühren
- Aufstellen von Baugerüsten auf nicht öffentlichem Grund
- Gewöhnliche Unterhaltungsarbeiten an baulichen Anlagen

Die Anzeige muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich an den Bürgermeister gerichtet werden.

### **Art. 36     Bauvorlagen – Allgemeines –**

a. Sämtliche Bauvorlagen müssen bei der Gemeindeverwaltung in folgender Anzahl eingereicht werden :

- Bauvorlagen für eine Baugenehmigung :                   3 - fache Ausführung
- Bauvorlagen für einen Teilbebauungsplan :               4 - fache Ausführung
- Bauvorlagen für eine Einteilungsgenehmigung :       4 - fache Ausführung
- Bauvorlagen für eine Einteilungsgenehmigung  
in max. 2 Lose :   2 – fache Ausführung

b. Sämtliche Baupläne, Teilbebauungspläne und Einteilungspläne müssen von einer Fachperson erstellt und unterschrieben werden.

Der Antragssteller muss Mitglied des "Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils" sein und eine dementsprechende Bescheinigung vorlegen (Gesetz vom 13.12.89).

Das Schöffenkollegium bzw. der Bürgermeister kann jedoch in folgenden Fällen von dieser Vorschrift entbinden :

- Bei Plänen für landwirtschaftliche Gebäude, die vom technischen Dienst der Ackerbauverwaltung erstellt und unterschrieben wurden.
- Bei Plänen für Gebäude, deren Kosten, den durch grossherzogliches Reglement festgelegten Betrag von 6.200 Euro (indice 100) nicht überschreiten.

Die Pläne sind vom Bauherrn gegenzuzeichnen. Ändert sich im Laufe der Bauarbeiten der Bauherr oder der Bauleiter ist dies der Gemeindeverwaltung unverzüglich mitzuteilen.

Sämtliche Unterlagen sind auf DIN A4 – Format gefaltet und deutlich gekennzeichnet einzureichen.

### **Art. 37      Bauvorlagen – Teilbebauungspläne -**

Für die Genehmigung von Teilbebauungsplänen nach dem Gesetz vom 19. Juli 2004 müssen folgende Unterlagen eingereicht werden :

#### **BASISUNTERLAGEN**

- a. Einen **Lageplan der Gemeinde** im Masstab 1:5000 (topographische Karte), auf dem, der durch den Teilbebauungsplan betroffene Bereich, in Farbe dargestellt ist.
- b. Einen offiziellen von der Katasterverwaltung ausgestellten **Katasterauszug** neuesten Datums im Masstab 1:2500, der folgende Informationen enthält :
  - Die Darstellung der von dem Projekt betroffenen Parzellen
  - Die Fläche der von dem Projekt betroffenen Parzellen
  - Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen
- c. Einen Auszug aus dem Bebauungsplan der Gemeinde mit Legende und Genehmigungsdatum (approbation définitive – Ministre de l'Intérieur)
- d. Eine Photodokumentation des betroffenen Bereichs

#### **TEILBEBAUUNGSPLAN / GRAPHISCHER TEIL**

- e. Einen **Lageplan (Teilbebauungsplan)** in vierfacher Ausführung, der auf Grundlage einer Geländeaufnahme (Geometer) im Masstab 1:500 oder 1:200 von einer Fachperson (homme de l'art) erstellt und unterschrieben wurde.

Dieser Plan muss sämtliche nachfolgende Informationen enthalten :

- Die Lage des geplanten Baugebiets in Bezug auf die direkt angrenzenden Grundstücke
- Die bestehende und geplante Nachbarbebauung (evt. auch abzubrechende Gebäude)
- Die geplante Parzelleneinteilung
- Den geplanten Strassenverlauf (Strasse, Bürgersteig, etc...) und / oder gegebenenfalls die Verbreiterung der bestehenden Strasse. Die Eigentumsverhältnisse der bestehenden Strassen (Staat, Gemeinde, privat)

- Die Beschreibung (gabarit et équipements) und Ausstattung des geplanten Strassenraums
- Die genaue Beschreibung der bestehenden oder geplanten Abwasserentsorgung, der Wasserversorgung sowie der Bereitstellung von Feuerlöschhydranten.
- Die genaue Darstellung / Abgrenzung von privatem und öffentlichem Raum (gegebenenfalls auch Koproprietäten)
- Die Darstellung der Aussenanlagen
- Die genaue Darstellung der öffentlichen Flächen und Plätze
- Die Anordnung der geplanten Bebauung :
  - \* Baulinien und Baugrenzen (vordere, hintere und seitliche Abstandsflächen)
  - \* Grund- und Geschossflächenzahl
  - \* Firstrichtung
- Die zulässige Bemessung der neuen Gebäude (Gebäudehöhe, Gebäudetiefe)
- Die Dachform und die Dachneigung der geplanten Gebäude
- Die Höhenlage des Baugebiets sowie die der angrenzenden Grundstücke
- Bei Flächen mit starker Neigung muss ein oder mehrere Querprofile beigefügt werden
- Den Anteil der, der Gemeinde zu überlassenden Fläche im Vergleich zur Gesamtfläche des Baugebiets

**f. Einen Grünordnungsplan**

- g. Einen Verkehrsplan / Infrastrukturplan** (Strassen, Strassenbögen, Fusswege, Parkplätze, Garagen, Infrastruktur etc.), der den genauen Anschluss an das bestehende Strassennetz zeigt und zusätzlich die vorgesehenen Grünflächen ausweist.  
Die öffentlichen Wege sind folgendermassen zu kennzeichnen :

– Nationalstrassen (routes nationales )	in rot
– (chemins repris)	in orange
– bestehende Gemeindewege	in gelb
– geplante Wege	in grau
– Fussgängerwege	in braun
– Grünzone	in grün
– Wasserlauf	in blau

Auf dem selben Plan werden dargestellt :

- Die Höhenlinien
- Die Höhen der bestehenden und geplanten Wege (Höhen und Steigungen)
- Die bestehende und geplante Abwasserentsorgung
- Die bestehende und geplante Wasser- und Elektrizitätsversorgung



**TEILBEBAUUNGSPLAN / BEGLEITENDER BERICHT (Rapport de présentation)**

h. Einen begleitenden **Bericht** (partie écrite), der folgende Punkte beinhaltet :

- eine Beschreibung und Begründung des Projekts (rapport justificatif) sowie der vorgeschlagenen Variante(n) (Übereinstimmung mit National- und Regionalplanung)
- eine Abschätzung der Auswirkungen des Projekts auf die natürliche und menschliche Umwelt mit Vorschlägen von Kompensationsmassnahmen
- eine Aufteilung der entstehenden Kosten für die Infrastruktur (z.B. Übernahme der gesamten Kosten durch den oder die Promoteure, Konvention mit der Gemeinde, etc...)
- ein spezielles **Reglement (règlement particulier)**, das folgende Punkte festlegt :
  - die Zweckbestimmung der Grundstücke, die Art der Gebäude
  - die Bauweise
  - die Baulinien und Baugrenzen
  - die Gebäudetiefe
  - die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl
  - die Gebäudehöhe
  - die Dachform und die Dachneigung
  - die Gestaltung der öffentlichen Strassenraums
  - die für Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz getroffenen Massnahmen

i. Angaben und Berechnungen zur Baugrundeschaffenheit müssen auf Anfrage des Schöffenrats vorgelegt werden. Die Berechnungen müssen von einer Fachperson (homme de l'art) durchgeführt werden.

j. Sofern das Projekt eine Staatsstrasse betrifft, muss eine "Permission de voirie" beantragt werden.

k. Eine Stellungnahme des Energieversorgers, der Post sowie gegebenenfalls der Antennenbetreiber ist ebenfalls anzufragen.

**Art. 38 Bauvorlagen – Einteilungsgenehmigungen -**

Jeder Anfrage auf eine Einteilungsgenehmigung sind folgende Unterlagen beizufügen :

- a. Einen offiziellen von der Katasterverwaltung ausgestellten **Katasterauszug** neuesten Datums im Masstab 1:2500, auf dem die betroffenen Parzellen in Farbe gekennzeichnet sind.
- b. Einen Lageplan im Masstab 1:500; der Lageplan muss auf Grundlage einer Geländeaufnahme von einem Geometer erstellt werden und folgende Information enthalten :
  - Die Orientierung
  - Die Eigentumsgrenzen vor und nach einer möglichen Zusammenlegung
  - Die Strassenfluchtlinie und die geplanten Baulinien und Baugrenzen
  - Die geplante Gebäudehöhe
  - Die Grenzabstände, die Abstände zu bestehenden Nachbargebäuden und der geplanten Gebäude untereinander
- c. Befindet sich das Gelände entlang einer Staatsstrasse (RN, CR) so muss eine Permission de voirie beantragt werden.

**Art. 39 Bauvorlagen – Baugenehmigungen -**

Die Anfrage für die Ausstellung einer Baugenehmigung ist in schriftlicher Form an den Bürgermeister zu richten, sie beinhaltet :

- a. **Die Katasterbezeichnung** des Grundstücks sowie gegebenenfalls den Strassennamen
- b. Gegebenenfalls, die Bezeichnung des **Teilbebauungsplans** oder **die Einteilungsgenehmigung** auf die sich die Anfrage bezieht.
- c. Einen offiziellen von der Katasterverwaltung ausgestellten **Katasterauszug** im Masstab 1:2500, neuesten Datums, mit :
  - Angabe der Besitzverhältnisse der betreffenden Parzelle sowie der angrenzenden Parzellen (sollte der neue Besitzer noch nicht im Kataster eingetragen sein, muss eine Kopie des Kaufvertrags beigefügt werden)
  - Angabe der Parzellengrösse,
- d. Bei Neubauten sowie bei Anbauten mit einer Grundfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> muss eine Geländeaufnahme (1:100) beigefügt werden,

- e. Die Baupläne sind dem Baugesuch im Masstab 1:50 beizufügen. Sie müssen folgende Informationen enthalten :
- Die Grundrisse sämtlicher Stockwerke, einschliesslich der Keller- und Dachgeschosse mit Angaben sämtlicher Abmessungen, die Lage der Abwasserleitungen, Entlüftungsanlagen, Feuerstätten und Schornsteine.
  - Die zur Prüfung des Bauvorhabens notwendigen Längs- und Querprofile, die Angabe der Dachform sowie der bestehenden und der geplanten Geländekonfiguration, - höhe
  - Der Verlauf der Kanalisation mit Angabe des Gefälles und des Durchmessers bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
  - Die Ansichten sämtlicher Aussenfassaden; diese Aufrisse beinhalten die Neigung der öffentlichen Strassen sowie die Fassaden der bestehenden Nachbargebäude bis zu einer Entfernung von 10 m beidseits des Grundstücks.
  - Die Nutzung der verschiedenen Räume und deren Abmessungen, die Aussenanlagen und deren Abmessungen, die Höhe der Aussenfassaden und der verschiedenen Stockwerke, die Höhenlage der Kellersohle im Vergleich zu der Erschliessungsstrasse und zur Kanalisation, die Stärke der Aussenmauern, die Höhe und Stärke der Einfriedungsmauern, die für von aussen sichtbare Elemente benutzten Materialien und Farben.

In schwierigen Fällen kann die Gemeindeverwaltung zusätzliche Bauvorlagen und Pläne in anderen Masstäben anfordern. Für Baumassnahmen geringeren Ausmasses kann die Gemeinde im Gegenzug von der Ausarbeitung verschiedener Bauvorlagen absehen.

- f. Höhenangaben im Altstadtbereich (First- und Traufhöhe) erfolgen immer in Bezug auf Normal Null (NN).
- g. Für Baugenehmigungen im Altstadtbereich kann die Gemeindeverwaltung eine 3-dimensionale Darstellung des geplanten Gebäudes und der umgebenden Bebauung anfordern,
- h. Das Baugesuch muss gegebenenfalls durch Baugrunduntersuchungen so wie andere der Gemeindeverwaltung notwendig erscheinende Unterlagen ergänzt werden.
- i. Mit dem Baugesuch muss ein "Energiezertifikat", konform zum grossherzoglichen Reglement vom 22. November 1995 und zum ministeriellen Reglement vom 23. November 1995 eingereicht werden.
- j. Die Gemeindeverwaltung übernimmt keinerlei Verantwortung für die Konformität der eingereichten Unterlagen mit den anerkannten Regeln der Kunst und der Richtigkeit der statischen Berechnungen für die Stabilität des Gebäudes.

**Art. 40      Ausstellung von Baugenehmigungen**

- a. Die Ausstellung von Baugenehmigungen nach dem vorliegenden Reglement unterliegt der Zahlung einer Bearbeitungsgebühr. Die Bearbeitungsgebühr wird durch die Gebührenverordnung der Gemeinde festgelegt.
- b. Wird ein Gesuch genehmigt, so erhält der Bauherr unter Beifügung einer mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Bauvorlagen einen Bauschein, in welchem die Bedingungen und die etwa nötigen Vorbehalte festgesetzt sind.
- c. Vor Aushändigung des Bauscheins darf weder mit Abbruch- noch mit Bauarbeiten begonnen werden. Der Bürgermeister kann in besonderen Fällen durch schriftlichen Bescheid, Ausschachtungen und Baustelleneinrichtungen schon vor Aushändigung des Bauscheines gestatten.
- d. Die Baugenehmigung ist lediglich eine Erklärung der baupolizeilichen Zulässigkeit des in den Bauvorlagen dargestellten Bauvorhabens ohne Entlastung und unbeschadet der Rechte von Drittpersonen.
- e. Die Richtigkeit der Bauvorlagen ist Voraussetzung für die Gültigkeit des Bauscheines.
- f. Die etwaige Ablehnung eines Baugesuches erfolgt schriftlich unter Angabe der Gründe.
- g. Bei Nicht einhalten der genehmigten Pläne ist die Genehmigung ungültig.
- h. Die Gültigkeitsdauer einer Baugenehmigung ist auf 2 Jahre beschränkt. Eine einmalige Verlängerung auf zusätzliche 2 Jahre kann vor Ablauf der Frist beantragt werden.

**Art. 41      Ausstellung von Genehmigungen für Teilbebauungspläne**

Genehmigungen für Teilbebauungspläne sind 2 Jahre gültig, ihre Gültigkeitsdauer kann maximal auf 3 Jahre verlängert werden.

Sind nach dieser Frist die Strassen und Infrastrukturarbeiten noch nicht beendet ist die Genehmigung als null und nichtig anzusehen.

**Art. 42      Festsetzung der Baulinien**

Die Festsetzung der Baulinien und der Höhenlagen, die in der Baugenehmigung ausgewiesen sind, erfolgt unter Beisein des Architekten und wird vor Baubeginn durch die Gemeindeverwaltung überprüft. Eine schriftliche Bestätigung der Gemeindeverwaltung ist erforderlich.

Einfriedungen dürfen erst nach Fertigstellung der Erschliessungsstrassen und anliegenden Plätze ausgeführt werden.

**Art. 43      Überwachung der Bauarbeiten**

- a. Eine von der Gemeindeverwaltung ausgestellte Bescheinigung aus der hervorgeht, dass eine Baugenehmigung besteht und die, die wichtigen Punkte der Baugenehmigung beinhaltet (Roter Punkt) muss bis zur Fertigstellung des Rohbaues öffentlich sichtbar ausgehängt werden.
- b. Der Bauherr oder der Architekt bestimmt / wählt einen coordinateur "sécurité-chantiers" zur Anwendung der minimalen Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften auf Baustellen, wie es die in Kraft stehende Gesetzgebung vorschreibt.
- c. Die Gemeindeverwaltung (bourgmestre et représentants qualifiés) hat das Recht, die Bauausführung jederzeit zu überwachen und Sachverständige hinzuzuziehen oder Belastungsproben vorzunehmen. Die entstehenden Kosten sind zu Lasten des Bauherrn, sofern diesem eine fehlerhafte Bauausführung nachgewiesen werden kann.

Den Organen der Baupolizei und den zugezogenen Sachverständigen darf der Zutritt zur Baustelle in keinem Fall verwehrt werden. Sie müssen jederzeit Einsicht in die Baugenehmigung und die Bauvorlagen nehmen können.

- d. Die baupolizeiliche Überwachung durch die Gemeinde nimmt weder dem Bauherrn, noch dem Bauleiter, den ausführenden Technikern, den Handwerkern oder Bauarbeitern die gesetzliche Verantwortung für die Durchführung der Arbeiten nach den baupolizeilichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Baukunst, ganz oder teilweise ab.
- e. Der Bürgermeister ist befugt, falls Zuwiderhandlungen gegen die Baugenehmigung oder das Bautenreglement festgestellt werden, oder die Sicherheit des Baues gefährdet erscheint, die Weiterführung der Arbeiten zu untersagen und gegebenenfalls auf gerichtlichem Wege zu verhindern.

## ABSCHNITT IV : SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### **Art. 44**      Bestandsschutz

Alle bestehenden baulichen Anlagen, auch wenn sie den städtebaulichen Bestimmungen widersprechen, haben Bestandsschutz.

### **Art. 45**      Altstadtkommission

Die Mitglieder der Altstadtkommission werden vom Gemeinderat bestimmt.

Die Altstadtkommission setzt sich zusammen aus :

- dem Bürgermeister oder einem Vertreter des Schöffenrats
- einem Vertreter der Bautenkommission der Gemeinde
- einem Vertreter des technischen Dienstes der Gemeinde
- einem Vertreter des Service des Sites et Monuments Nationaux
- einem Vertreter der Administration des Bâtiments Publics
- einem Vertreter des Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils OAI
- einem Vertreter der Administration des Ponts et Chaussées

Die Altstadtkommission wird bei Baumassnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden und bei baulichen Massnahmen, die das Erscheinungsbild der Altstadt abweichend von den Vorschriften des Altstadtplans massgeblich verändern hinzugezogen.

Bei Anträgen auf Befreiung von den Vorschriften nach Art. 46 entscheidet der Schöffenrat über die Einberufung der Altstadtkommission.

### **Art. 46**      Befreiung von Vorschriften

Im Bereich des Kerngebietes I / Altstadt können Befreiungen von den Vorschriften des Altstadtplans und / oder der Gestaltungssatzung (Band II) zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweisen kann, dass er sich mit dem zu errichtenden oder zu verändernden Gebäude im besonderem Masse städtebaulich und baugestalterisch auseinandergesetzt hat, um damit eine hohe architektonische Qualität zu erreichen.

Dem Antrag sind zusätzlich zu den üblichen Antragsunterlagen beizufügen :

- Entwurfserläuterung
- Dreidimensionale Darstellungen, insbesondere zur Beurteilung der Einfügung in die Umgebung
- Arbeitsmodell mind. im Masstab 1:200 mit Darstellung der näheren Umgebung
- Detailplanung Fassade und Dach (jeweils spätestens 14 Tage vor Ausführung)

Die vollständigen Anträge auf Befreiung werden von der Altstadtkommission begutachtet.

**Art. 47**     **Vorbehalt anderer Vorschriften**

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Die gesetzlichen Bestimmungen des luxemburger Staates
2. Die städtebaulichen Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde Grevenmacher
3. Die gestalterischen Festsetzungen des allgemeinen Bebauungsplans der Gemeinde Grevenmacher
4. Das kommunale Bautenreglement der Gemeinde Grevenmacher

**Art. 48**     **Ausnahmen**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

**Art. 49**     **Übergangsbestimmungen****a. Gültige Baugenehmigungen**

Alle noch gültigen, vor Inkrafttreten des vorliegenden Bautenreglements erteilten Baugenehmigungen, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 2 Jahren nach Ausstellung der Baugenehmigung.

**b. Noch nicht genehmigte Projekte**

Alle beim Inkrafttreten des vorliegenden Bautenreglements noch nicht genehmigten Teilbebauungspläne, Einteilungspläne oder Baugesuche unterliegen den neuen Bestimmungen und Vorschriften.

**c. Teilbebauungspläne**

Sämtliche noch unbebauten Parzellen innerhalb eines vor in Kraft treten des vorliegenden Bautenreglements genehmigten Teilbebauungsplans, können in einem Zeitraum von 2 Jahren ab in Kraft treten des Reglements nach den Vorschriften des Teilbebauungsplans bebaut werden.

Nach Ablauf dieser Frist treten die Vorschriften des vorliegenden Allgemeinen Bebauungsplans in Kraft.

**d. Inkrafttreten des vorliegenden Allgemeinen Bebauungsplans**

Der vorliegende Allgemeine Bebauungsplan tritt zum Zeitpunkt seiner definitiven Annahme durch den Innenminister in Kraft.

Ab dem Zeitpunkt seiner provisorischen Annahme durch den Gemeinderat sind Zuwiderhandlungen verboten, ohne Beeinträchtigung der aus Art. 49a und 49c resultierenden Rechten.

**e. Ausserkrafttreten des alten Bebauungsplans**

Der alte Bebauungsplan tritt zum Zeitpunkt der definitiven Annahme des vorliegenden Bebauungsplans durch den Innenminister ausser Kraft.