

ADMINISTRATION COMMUNALE GREVENMACHER

Ref. 43 C

ALLGEMEINER BEBAUUNGSPLAN (P.A.G.)

Band I
Städtebauliche Bestimmungen
Version coordonnée

Réf.n°43C/006/2018

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

	CO3 s.à r.l. 3, bd de l'Alzette L-1124 Luxembourg	CO ncepts, CO nseil, CO munication	en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
TR-ENGINEERING Ingénieur-conseils 86-88, Rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg	Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Witry&Witry S.A. 32, Rue du Pont L-6471 Echternach	Bureau d'Etudes en Urbanisme et en Aménagement du Territoire ZILM 22, Bvd. Pierre Dupong L-1430 Luxembourg	

VORBEMERKUNGEN

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

Er beinhaltet folgende Teile:

Band I: Städtebauliche Bestimmungen

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

Band II: Gestaltungssatzung

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

Band III: Kommunales Bautenreglement

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

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	6
Art. 1	Bauliche Anlagen	6
Art. 2	Gebäude	6
Art. 3	Hauptbaukörper / Nebenbaukörper	7
Art. 4	Stellplätze, Garagen , Carports	8
Art. 5	Nebenanlagen	13
Art. 6	Unterirdische Bauteile	14
Art. 7	Abstandsflächen	14
Art. 8	Baulinie	16
Art. 9	Baugrenze	17
Art. 10	Firstlinie	17
Art. 11	Gebäudetiefe	18
Art. 12	Grundflächenzahl	18
Art. 13	Geschossflächenzahl	19
Art. 14	Baumassenzahl	19
Art. 15	Vollgeschosse	19
Art. 16	Gebäudehöhe	20
ABSCHNITT II :	BAULICHE NUTZUNG	23
Art. 17	Kerngebiet I / Altstadt	24
Art. 18	Kerngebiet II / Rue de Trèves	25
Art. 19	Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer	25
Art. 20	Mischgebiete	25
Art. 20bis	Zone mixte urbaine	27
Art. 21	Reine Wohngebiete	28
Art. 21bis	Zones d'habitation	30
Art. 22	Gewerbegebiete	30
Art. 23	Industriegebiete	32
Art. 24	Flächen für öffentliche Nutzung	33
Art. 25	Parkzonen	34
Art. 26	Stadtbildprägende Gebäude	34
Art. 27	Innerörtliche Grünzonen	34

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

ABSCHNITT III: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN 39

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

Le Conseil communal

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la loi communale du 13 décembre 1988 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arrêté le règlement qui suit :

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. 30), 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. 30) 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. 12, 13).

Die Ermittlung der Gebäudetiefe erfolgt für jeden Baukörper einzeln (cf. Art. 11).

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

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

Art. 4 Stellplätze, Garagen, Carports**a. Definition / Städtebauliche Vorgaben**

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 2 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 Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt,
- Garagen und Carports dürfen in der Tiefe die hintere Fassade des Hauptbaukörpers nicht überragen, Ausnahmen sind im Rahmen der Erstellung von Teilbebauungsplänen (PAP) möglich,
- Ihre Traufhöhe beträgt maximal 3 m, die Firsthöhe maximal 4 m. Bei Garagen oder Carports mit Flachdach beträgt die Gesamthöhe maximal 3,50m. Bezugspunkt ist jeweils die natürliche bestehende Geländeoberfläche. Die maximale Höhe wird in der Mitte der strassenseitigen Fassade gemessen, Ausnahmen sind im Rahmen der Erstellung von Teilbebauungsplänen (PAP) möglich,
- Der minimale vordere Grenzabstand von Garagen und Carports beträgt 5 m, Ausnahmen sind im Rahmen der Erstellung von Teilbebauungsplänen (PAP) möglich,

Stellplätze sind im vorderen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Einfahrten mit einer maximalen, in ihrer Achse gemessenen Neigung von 6% können als Stellplätze angerechnet werden.

In reinen Wohngebieten ist die Anlage von Stellplätzen im hinteren Grenzabstand verboten.

Mit Ausnahme des Kerngebiets I / Altstadt müssen Stellplätze im rückwärtigen Bereich (hinter den Gebäuden) einen seitlichen Grenzabstand von 1,50 m und einen hinteren Grenzabstand von 3 m einhalten.

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. 12).

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

b. Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht :

- bei Neu- oder Umbauarbeiten, die die Bestimmung der Räume ändern oder die Nutzfläche um wenigstens 25 m² erhöhen

Die Stellplätze müssen in den für die Genehmigung vorgelegten Plänen eingezeichnet sein. Der Berechnungsmodus für die Anzahl der notwendigen Stellplätze muss deutlich aus den Plänen hervorgehen.

c. Anzahl der Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der nachfolgenden Liste zu ermitteln :

Richtzahlliste für den Stellplatzbedarf / PKW

	Anzahl an Stellplätzen
1. Wohngebäude	
1.1. Wohngebäude (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf je 1 Wohnung)	2 Stellplätze/ Wohnung
1.2. Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) und sonstige Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen	1,5 Stellplätze/ Wohnung*
1.3. Gebäude mit Altenwohnungen	1 Stellplatz/ Wohnung
1.4. Wohnheime	1 Stellplatz/ Bewohner
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1. Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz/ 30m ² HNF*
2.2. Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter- Abfertigungs- oder Beratungsräumen, Arztpraxen, Sonnen- u. Kosmetikstudios,....)	1 Stellplatz/ 20m ² HNF* jedoch mind. 2 Stellplätze
3. Verkaufsstätten	
3.1. Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz/ 30m ² HNF*, mind. 2 Stellplätze pro Laden

* HNF : ist derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient.

Anzahl der Stellplätze: Ergibt die Summe pro Unterpunkt keine ganze Zahl, muss aufgerundet werden.

3.2.	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte bis 700 m ² HNF*	1 Stellplatz/ 30m ² HNF*
3.3.	Großflächige Handelsbetriebe ab 700 m ² HNF*	1 Stellplatz/ 30Krm ² HNF*
4. Versammlungsstätten, Kirchen		
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz/ 5 Sitzplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (Bürgerhäuser, Kino, Vortragssäle)	1 Stellplatz/ 6 Sitzplätze
4.3.	Kirchen	1 Stellplatz/ 20 Sitzplätze
5. Sportstätten		
5.1.	Sportplätze und Sportstadion	1 Stellplatz/ 250m ² Sportfläche
5.2.	Turn- und Sporthallen	1 Stellplatz/ 50m ² Hallenfläche
5.3.	Tanz- und Ballettschulen, Fitnesscenter	1 Stellplatz/30m ² HNF*
5.4.	Freibäder	1 Stellplatz/ 200m ² Grundstücksfläche
6. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1.	Gaststätten	1 Stellplatz/ 12m ² HNF*
6.2.	Vergnügungsstätten, Diskotheken	1 Stellplatz/ 8m ² HNF*
6.3.	Beherbergungsbetriebe, Hotels, Pensionen	1 Stellplatz/ 2 Betten
6.4.	Jugendherbergen	1 Stellplatz/ 10 Betten
7. Krankenanstalten, Alters- und Pflegeheime		
7.1.	Krankenanstalten und Kliniken	1 Stellplatz/ 3 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten	1 Stellplatz/ 3 Betten
7.3.	Alters- und Pflegeheime	1 Stellplatz/ 3 Betten

* HNF : ist derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient.

Anzahl der Stellplätze: Ergibt die Summe pro Unterpunkt keine ganze Zahl, muss aufgerundet werden.

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1. Grundschulen	1 Stellplatz/ 30 Schüler
8.2. Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen	1 Stellplatz/ 25 Schüler, zusätzlich 1 Stellplatz/ 5 Schüler über 18 Jahre
8.3. Private Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stellplatz/ 10 Kinder, jedoch mind. 2 Stellplätze
8.4. Öffentliche Kindertagesstätten („maison relais“)	1 Stellplatz/ 25 Kinder, jedoch mind. 2 Stellplätze
9. Gewerbliche Anlagen	
9.1. Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz/ 1,5 Beschäftigte
9.2. Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stellplatz/ 100m ² HNF*
9.3. Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze/ Wartungs- oder Reparaturstand
9.4. Tankstellen mit Pflegeplätzen	3 Stellplätze/ Pflegeplatz
9.5. Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	5 Stellplätze/ Waschanlage
9.6. Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stellplätze/Waschplatz
10. Verschiedenes	
10.1. Friedhöfe	1 Stellplatz/ 2.000m ² Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze

Für Verkehrsquellen, die in der Richtzahlliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall zu ermitteln.

Geschäfts-, Gewerbe-, Handwerks-, Landwirtschafts- und Industriebetriebe müssen außerdem eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf ihrem Eigentum für die eigenen Nutzfahrzeuge aufweisen.

Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen.

* HNF : ist derjenige Teil der Nettogrundrissfläche (nutzbare Grundfläche zwischen begrenzenden Bauteilen), welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerkes dient.

Anzahl der Stellplätze: Ergibt die Summe pro Unterpunkt keine ganze Zahl, muss aufgerundet werden.

Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch einspurige Kraftfahrzeuge (z.B. Radfahrer, Mofafahrer) zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

Für jeweils 50 Stellplätze muss ein Behindertenstellplatz vorgesehen werden.

d. Richtzählliste für den Stellplatzbedarf / Fahrräder

Wohngebäude Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) und sonstige Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen	1 Stellplatz/ 80m ² Wohnfläche
Gebäude mit Büro-, Verwaltungsräumen	1 Stellplatz/ 500m ² Bruttogeschossfläche 1 Stellplatz/ 70m ² Geschoßfläche für Aktivitäten mit erhöhtem Besucheraufkommen

Anzahl der Stellplätze: Ergibt die Summe pro Unterpunkt keine ganze Zahl, muss aufgerundet werden.

Die minimale Grösse eines Fahrradstellplatzes beträgt 1,5m².

e. Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

Ausnahmsweise kann erlaubt oder vorgeschrieben werden, dass die Stellplatzpflicht auf einem eigenen oder fremden Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks erfüllt wird.

Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 300m Fußweg beträgt.

Die Nutzungs- und Zufahrtmöglichkeit des vorgesehenen Grundstücks muss durch eine Dienstbarkeit abgesichert und nachgewiesen werden (Eigentum, bail emphythéotique).

Die Stellplatzverpflichtung wird auch erfüllt durch die Beteiligung an einer privaten oder öffentlichen Gemeinschaftsanlage auf dem Baugrundstück oder in der Nähe (300m Fußweg).

f. Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Die minimale Stellplatzgröße wird mit 2,30m x 5,00m festgelegt.

Stellplätze sind wenn möglich naturgemäß auszuführen und mit Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

Für Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

g. Ablösung der Stellplatz und Garagenbaupflicht

Der Stellplatznachweis kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann.

Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

Der Ablösungsbetrag wird durch das Taxenreglement der Gemeinde geregelt.

Der Ablösungsbetrag wird mit der Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

Kann der Bauherr oder sonstige Verpflichtete, der die Ablösung der Stellplatzpflicht nach Inkrafttreten dieser Satzung vorgenommen hat, innerhalb von 10 Jahren nachweisen, dass sich sein Stellplatzbedarf verringert hat oder dass er zusätzliche Stellplätze auf seinem Grundstück oder auf einem anerkannten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt hat, so verringert sich die Ablösungssumme aufgrund der Anzahl der wegfallenden oder nachgewiesenen Stellplätze.

Die Höhe der Rückforderung ist der von dem Verpflichteten pro Stellplatz entrichtete Ablösungsbetrag. Dieser vermindert sich pro abgelaufenem Jahr nach Abschluss des Ablösungsbetrages um jeweils 1/10. Nach abgelaufenem 10. Jahr seit Abschluss des Ablösungsvertrages entfällt ein Anspruch auf eine Rückforderung.

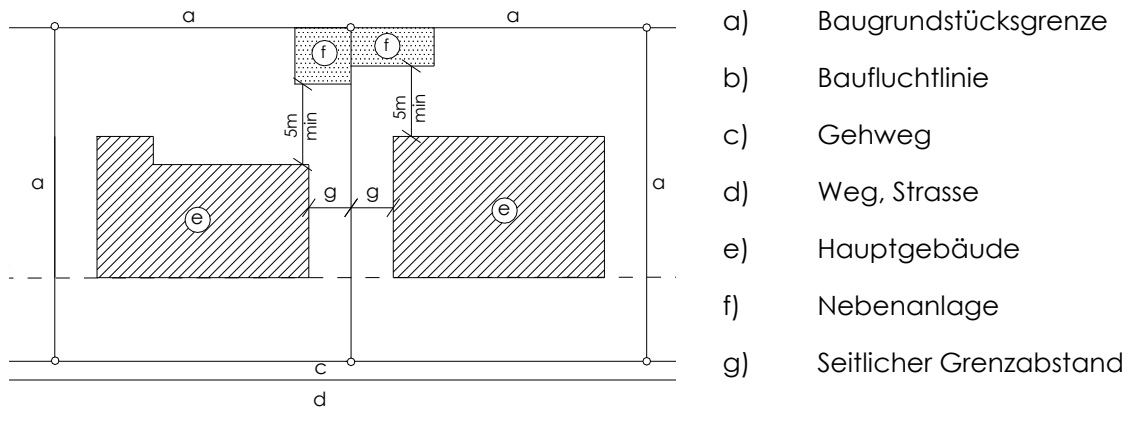
Art. 5 Nebenanlagen

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, Fahrradbox, etc.). Sie können keinesfalls zu Wohnzwecken oder als Garage dienen.

Die Grundfläche von Nebenanlagen beträgt in der Summe maximal 20m², die Traufhöhe beträgt maximal 3m, die Firsthöhe maximal 4m. Für Flachdächer beträgt die maximale Höhe 3,50m.

Nebenanlagen werden in ihrer Fläche der zulässigen Grundfläche bei der Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung zugerechnet (cf. Art. 12).

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



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 Abstandsflächen

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

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen.

Für die Isolierung von Fassaden eines bestehenden Gebäudes kann eine Reduzierung der minimalen Abstandsflächen um die Tiefe der Isolierfassade erlaubt werden, unter der Bedingung, dass die Grenzen des Baugrundstücks eingehalten werden.

a. Vorderer Grenzabstand

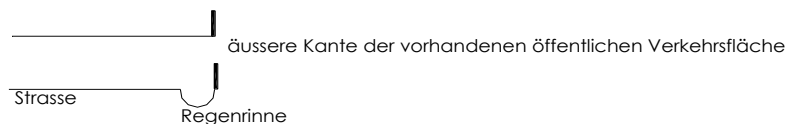
- Der **vordere Grenzabstand** beschreibt den Abstand eines Gebäudes zur Strassenbegrenzungslinie. Er ist festgelegt als minimaler und maximaler Abstand zur Strassenbegrenzungslinie.

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

d. Messung von Abständen

Allgemeines

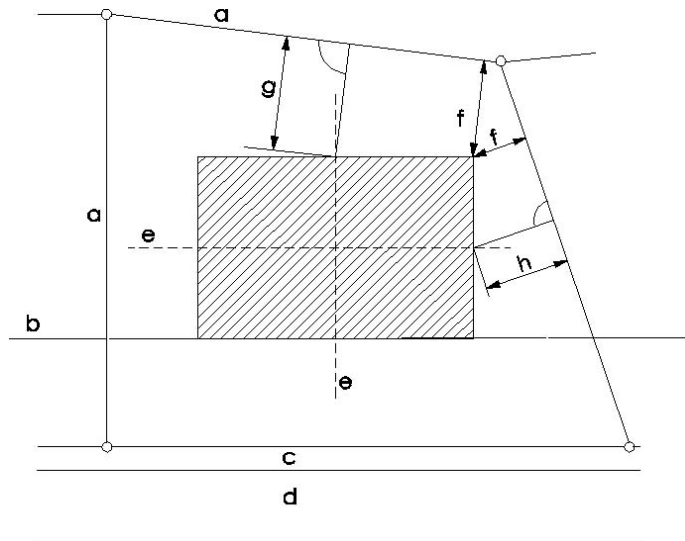
Die Tiefe der Abstandsflächen wird senkrecht zur Wand gemessen.

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).

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.



- a) Baugrundstücksgrenze
- b) Baufuchtlinie
- c) Gehweg
- d) Weg, Strasse
- e) Symmetrieaxe des Gebäudes
- f) 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. 8 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. 9 **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. 10 **Firstlinie**

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

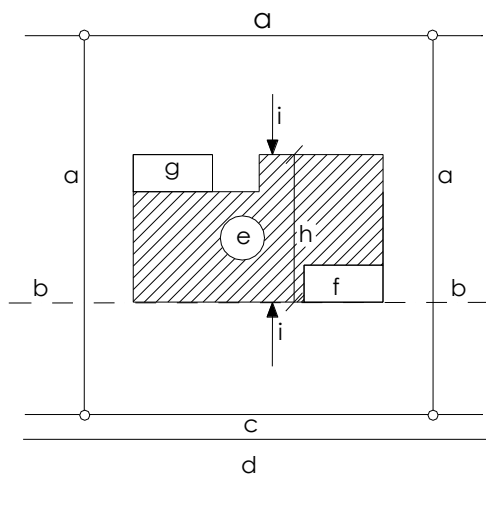
Sind im graphischen Teil Firstlinien definiert, so muss die angegebene Hauptfirstrichtung bei Neu- oder Umbauten eingehalten werden.

Art. 11 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) Bauflichtlinie
- c) Gehweg
- d) Weg, Strasse
- e) Gebäude
- f) Freitreppe
- g) Balkon
- h) Gebäudetiefe
- i) Frontale Fassaden

Art. 12 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. 13 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. 14 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. 15 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.

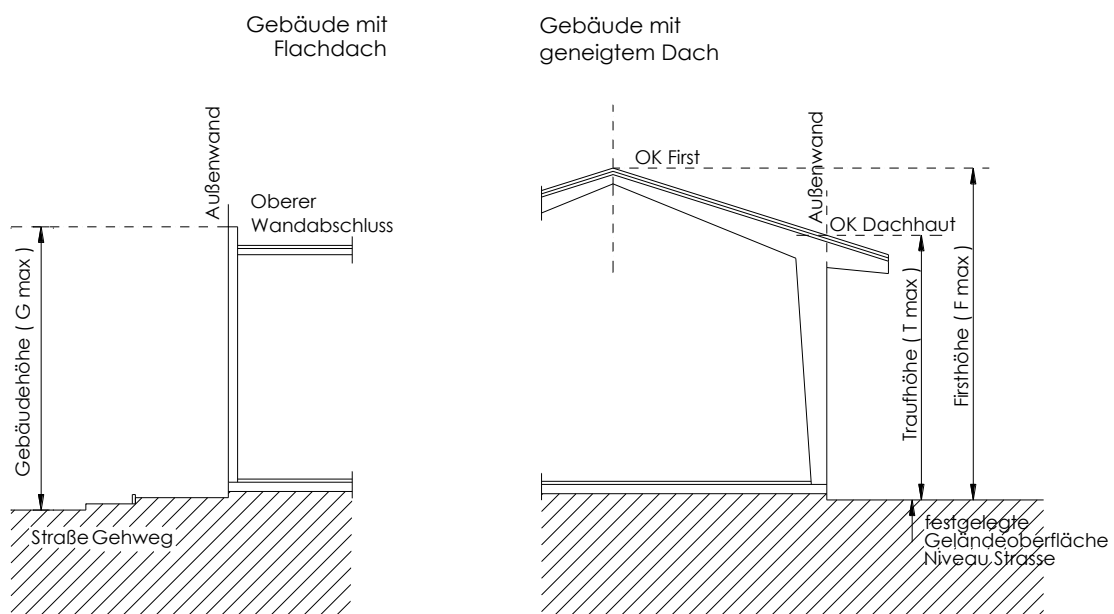
Art. 16 Gebäudehöhe

a. Bestimmung von Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe

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.

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Straßenhöhenlage (mittlere Höhe der Strassenachse der Erschließungsstrasse) bis zum First bzw. zum Trauf oder zur Attika (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = Gebäudehöhe) in der Fassadenmitte gemessen.



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

Variieren Trauf-, First- oder Gebäudehöhen, so wird für die Bestimmung der maximalen Werte immer die höchste Trauf-, First- oder Gebäudehöhe herangezogen, für die Bestimmung der minimalen Werte immer die niedrigste Trauf-, First- oder Gebäudehöhe.

b. Festlegung der Gebäudehöhe in Baulücken

Die Höhen der bestehenden nachbarschaftlichen Bebauung sind massgebend für die Gebäudehöhe neuer Konstruktionen (Höhenbestimmungen cf. Art. 16a).

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.

Gleiches gilt für Firsthöhen und Gebäudehöhen von Flachdächern.

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

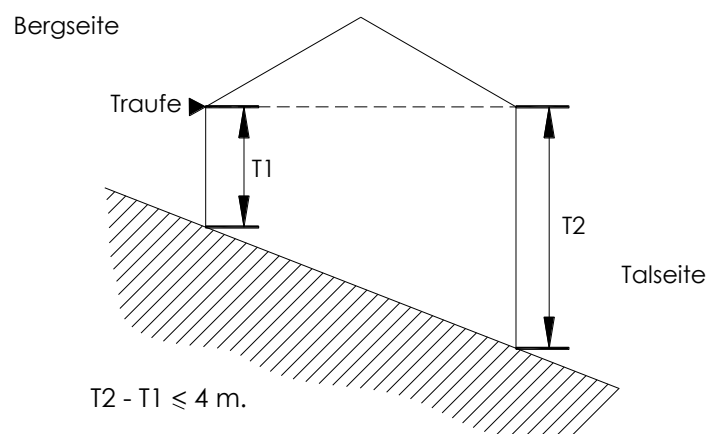
Baulücken sind definiert als bebaubare Flächen in der bestehenden Bebauung (zwischen 2 angrenzenden Gebäuden, oder am Rande der bestehenden Bebauung, d.h. 1 angrenzendes Gebäude). Baulücken dürfen mit maximal 2 Einheiten bebaut werden. Es kann sich dabei sowohl um Wohneinheiten, als auch um andere mit 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.

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 talwärts 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 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.

Firshöhe

Die Firshöhe 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. 17)
 - * Kerngebiet II / Rue de Trèves (Mischgebiet, Art. 18)
 - * Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer (Mischgebiet, Art. 19)
 - * Mischgebiete (Art. 20)
 - * Zone mixte urbaine (Art. 20bis)
 - * Reine Wohngebiete (Art. 21)
 - * Zones d'habitation (Art. 21bis)
- Industrie und Gewerbegebiete
 - * Gewerbegebiete (Art. 22)
 - * Industriegebiete (Art. 23)
- Flächen für öffentliche Nutzung (Art. 24)
- Parkzonen (Art. 25)
- Innerörtliche Grünzonen (Art. 27)
- Überschwemmungszonen (Art. 28)

Außerhalb des Bauperimeters (Aussenbereich, Art. 30) :

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

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

Art. 17 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. 18 Kerngebiet II / Rue de Trèves

Das Kerngebiet II / Rue de Trèves ist ein Mischgebiet.

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

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

Art. 19 Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer

Das Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer ist ein Mischgebiet.

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

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

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

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

Art. 20 Mischgebiete

a. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

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

Zulässig sind :

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

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen

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

b. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal **14 m**.

Abstandsflächen

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

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

Auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, wenn :

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

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

Der **seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 3 m**.

Grundflächenzahl

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

Geschossigkeit / Geschossflächenzahl

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

Für Nebengebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

GebäudehöheHauptgebäude:

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

Nebengebäude:

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

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

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

c. Bauweise

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

Art. 20bis Zone mixte urbaine

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants, et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Art. 21 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 3m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baulinie verspringen.

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

Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal **14 m**.

Die Gebäudetiefe kann für maximal ein oberirdisches Geschoss auf maximal **16m** erhöht werden unter der Bedingung, dass dieses Geschoss in direkter Verbindung mit dem fertigen Gelände steht.

Baugrenzen

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

Die Bauten müssen entweder an der **seitlichen Grundstücksgrenze angebaut** (cf. Art. 21c, 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 maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m festgelegt.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine **maximale Gebäudehöhe von 7,50 m** festgelegt.

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

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

c. Bauweise

In den reinen Wohngebieten werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt.

Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Art. 21bis Zones d'habitation

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.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Zone d'habitation 2 (HAB-2) „fossé des tanneurs / bei den Lahrhäuser“

La zone d'habitation 2 « fossé des tanneurs / bei den Lahrhäuser » est exclusivement destinée aux logements de type collectif.

Toute autre activité est interdite.

Art. 22 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 beigelegt werden.

Art. 23 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

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

Gebäudehöhe

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

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

Außenanlagen und Freiflächen

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

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

Jedem Baugesuch muss ein Grünordnungsplan beigelegt werden.

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

Die Gemeinbedarfsflächen dienen der Unterbringung von öffentlichen oder sozialen Einrichtungen.

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

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

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können :

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

b. Besondere Bestimmungen

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

Art. 25 Parkzonen

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

Art. 26 Stadtbildprägende Gebäude

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

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

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

Baumassnahmen an diesen Gebäuden müssen von der Altstadtkommission begutachtet werden.

Art. 27 Innerörtliche Grünzonen

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

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

Art. 28 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. 29 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 Antragssteller 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. 30bis Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui s'orienteront au schéma directeur établi pour la zone concernée.

Art. 30 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, die vom Umweltministerium im Rahmen des Programms Natura 2000 auszuarbeitenden Pflegepläne.

Art. 31 Bauliche Nutzung / Zusammenfassung (unverbindlich)

	Kerngebiet I (Art. 17)	Kerngebiet II (Art. 18)	Kerngebiet III (Art. 19)	Mischgebiete (Art. 20)	Reine Wohngebiete (Art. 21)	Gewerbegebiete (Art. 22)	Industriegebiete (Art. 23)
Grundflächenzahl GRZ	-	0,6	Erschliessung durch Teilbebauungsplan	0,6	0,4	0,8	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	-	1,4		1,4	0,8	2,0	2,0
Baumassenzahl BMZ	Altstadtplan	-		-	-	5,0	5,0
Vollgeschosse	Altstadtplan	2 verpflichtend, 3 maximal		2 verpflichtend 3 maximal	2 maximal	-	-
Bauweise	Altstadtplan	Einzel-, Doppel- Reihenhäuser		Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	Einzel-, Doppel- häuser		
Maximale Gebäudetiefe	Altstadtplan	14 m		14 m	14 m		
Maximale Traufhöhe (T max.)	Altstadtplan	8,5 m		8,5 m	6,5 m		
Minimale Traufhöhe (T min.)	Altstadtplan	5,5 m		5,5 m	4,0 m		
Maximale Firsthöhe (F max.)	Altstadtplan	13 m		13 m	11,50 m		
Maximale Gebäudehöhe (G max. bei Flachdächern)	Altstadtplan	Nebengebäude 7 m		Nebengebäude 7 m	7,50 m		
Baufluchtlinie / Minimaler u. maximaler vorderer Grenzabstand	Altstadtplan	6 – 8 m		6 – 8 m	6 – 8 m	min. 6 m	min. 6 m
Minimaler seitlicher Grenzabstand	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
Minimaler hinterer Grenzabstand	Altstadtplan	5 m		5 m	10 m	6 m	6 m

ABSCHNITT III: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 32 Bestandsschutz

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

Art. 33 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. 34 entscheidet der Schöffenrat über die Einberufung der Altstadtkommission.

Art. 34 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. 35 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. 36 Ausnahmen

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

Art. 37 Übergangsbestimmungen**a. Gültige Baugenehmigung**

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. 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. 37a resultierenden Rechten.

d. Außerkrafttreten des alten Bebauungsplans

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