

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE KIISCHPELT

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION PONCTUELLE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE,
PARTIE RÉGLEMENTAIRE,
FICHE DE PRÉSENTATION

«DUEFSTROOSS»

Réf.n°

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

DECEMBRE 2021



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concept, Conseil, Communication en
urbanisme aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Catherine van Rijswijk

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung	1
1.2	Vorgehensweise	4
1.3	Prüfung der SUP Pflicht	4
<u>2.</u>	<u>ETUDE PRÉPARATOIRE</u>	<u>5</u>
	Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse	5
1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	5
2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	6
3.	Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	7
4.	Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	7
5.	Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	7
6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	9
7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	9
8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	10
8.2	Abwasserentsorgung	10
8.3	Schutzzonen	10
9.	Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	10
10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	11
11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	12
12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	12
	Kapitel II – Entwicklungskonzept	14
1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	14
2.	Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	15
3.	Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	15
4.	Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]	15
	Kapitel III – Schéma Directeur	17
1.	Charakteristika des Plangebietes	17
2.	Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)	20
3.	Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)	21
4.	Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)	23
5.	Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)	24
6.	Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)	25
<u>3.</u>	<u>PAG – PARTIE RÈGLEMENTAIRE</u>	<u>27</u>
3.1	Champs d'application	27
3.2	Partie écrite	31
3.3	Partie graphique	45

<u>4.</u>	FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1 ^{ER} RGD 2017]	47
-----------	---	----

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung/ Zielsetzung der PAG-Änderung

Die Gemeinde Kiischpelt beabsichtigt im Ortszentrum von Kautebach, eine punktuelle PAG-Änderung durchzuführen. Das Plangebiet umfasst das Areal des aufgegebenen Hotels „Hatz“ und befindet sich an der „Duerfstrooss“ im Ortszentrum von Kautebach. Durch die PAG-Änderung soll die historische Bausubstanz erhalten werden und eine gemeinschaftliche Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die Ortschaft Kautebach hat sich am Zusammenfluss von der „Clerve“ und der „Wiltz“ entwickelt und stellt den Hauptort der Altgemeinde Kautebach dar. In der Ortschaft befindet sich ein Bahnhof, welche die Bahnlinie 10 zwischen Luxemburg-Stadt und dem belgischen Gouvy, bedient.

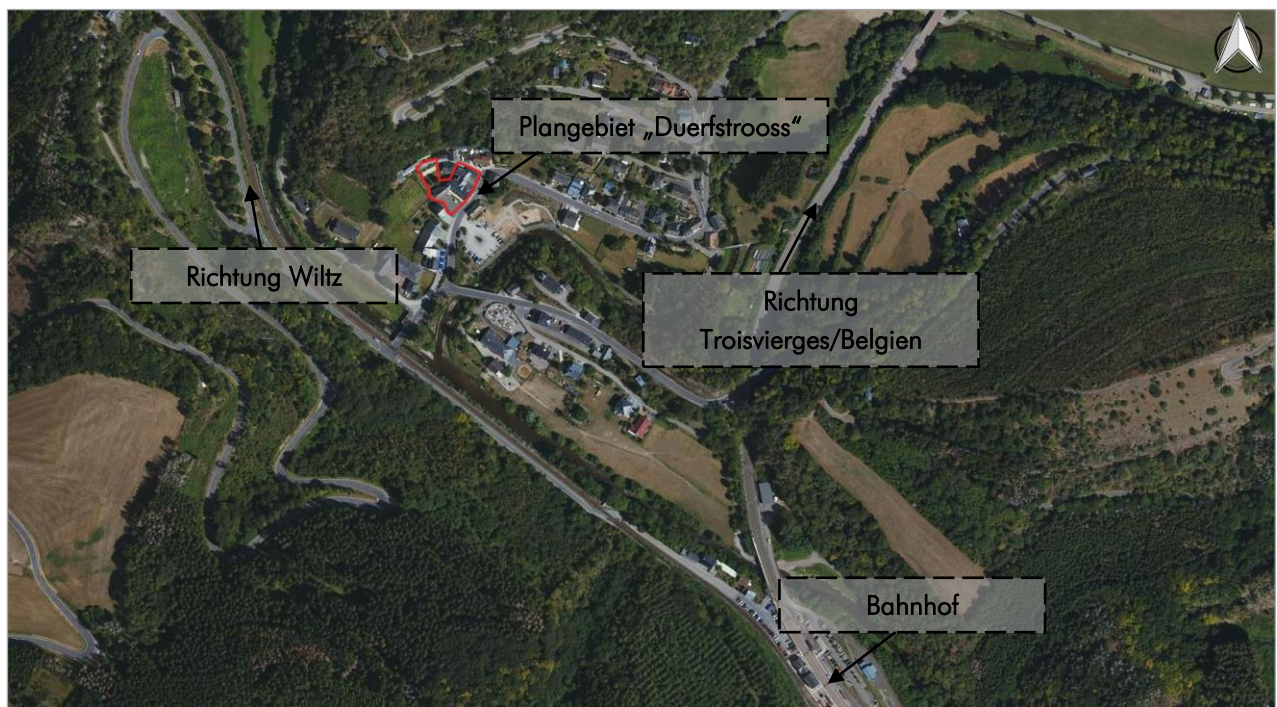


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) im Bereich "Duerfstrooss". Quelle: CO3 2021, auf Basis Orthophoto 2020

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Ortskerns im Tal und zugleich in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Auf dem Plangebiet befindet sich ein kommunal geschütztes Gebäudeensemble, welches zurzeit leer steht. Laut PAG-Projekt (vote CC) ist der historische der Anbau am südwestlichen Ende des L-förmigen Gebäudes als „construction à conserver“ ausgewiesen.

Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotels „Hatz“ ist als „gabarit d’une construction existante à préserver“ ausgewiesen, die neueren Anbauten im Nordosten des Plangebietes sind nicht auf kommunaler Ebene lgeschützt. Abgesehen von der westlich angrenzenden Grünfläche, wird das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Das Gelände des Plangebietes ist uneben und steigt im nördlichen Teilbereich stark an. Südlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz und ein Spielplatz. Im weiteren Umfeld der Ortschaft Kautebach dominieren Laub- und Mischwälder.



Abbildung 2: Blick aus südlicher Richtung auf das Plangebiet und das leerstehende Hotel „Hatz“ auf dem Plangebiet (rechts). Quelle: CO3, 2021

Im PAG-Projekt der Gemeinde Kiischpelt (Stand vote CC am 22. April 2021) ist das Plangebiet als „zone mixte villageoise“ ausgewiesen und mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ überlagert. Die geplante punktuelle Änderung des PAG soll der Ausweisung einer „zone spéciale-Duerfstrooss“ (SPEC), überlagert mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ (PAP NQ), dienen. Die Überlagerung mit einem „secteur protégé de type environnement construit“ soll bestehen bleiben.

Ziel der PAG-Änderung ist, auf dem Plangebiet durch die Ausweisung einer „zone spéciale“ (SPEC) die Gründung eines partizipativen Wohnprojektes zu ermöglichen und gleichzeitig zu verhindern, dass die großvolumigen Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer traditionellen Mehrfamilienhausnutzung, die unter Beachtung der Regeln des PAP „quartier existant“ in einer „zone mixte villageoise“ möglich ist, weichen könnte. Die Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier“ dient der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und der Begrenzung der Anzahl möglicher Wohneinheiten. Auf diese Weise soll die leerstehende touristische Infrastruktur einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 3: Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Plangebiet und die „Duerfstrooss“ (links) und auf das Plangebiet aus westlicher Richtung (rechts) Quelle: CO3 2021



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet aus nördlicher Richtung (links) und auf das stark steigende Gelände im Nordwesten. Quelle: CO3 2021

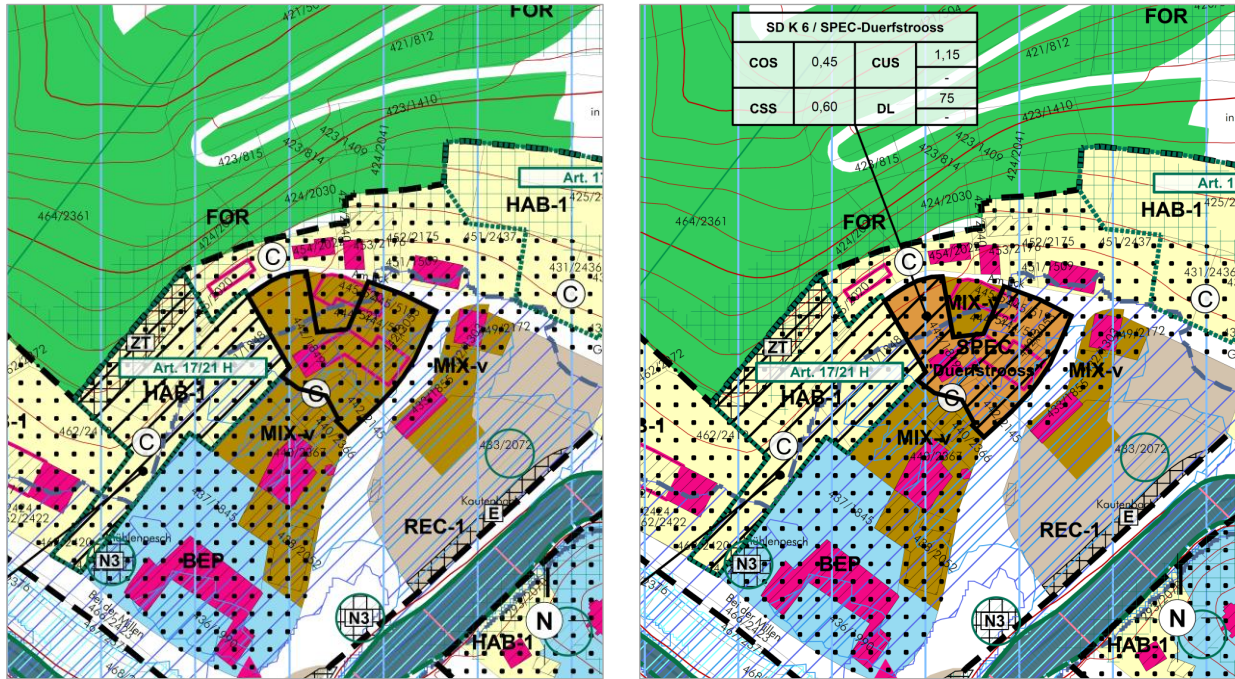


Abbildung 5: Auszug aus dem PAG-Projekt (links) und Auszug aus dem PAG modifié mit Abgrenzung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab) Quelle: CO3 2021

Im Rahmen der PAG-Änderung sind folgende Anpassungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen:

- Umwidmung einer „zone mixte villageoise“ (MIX-v) in eine „zone séciale – Duerfstrooss“ (SPEC)
- Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier – nouveau quartier“ (PAP NQ)

1.2 Vorgehensweise

Das PAG-Projekt der Gemeinde Kiischpelt befindet sich zurzeit in der Genehmigungsprozedur. Das PAG-Projekt wurde am 22. April 2021 vom Gemeinderat gestimmt („vote du conseil communal“) und basiert auf dem „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“. Nach Art. 1 des „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général“ sind im Rahmen einer PAG-Änderung nur die Inhalte der Etude préparatoire näher zu betrachten, die einen direkten Einfluss auf die Planung haben.

Die vorliegende PAG-Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

- ▶ „Etude préparatoire“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général)
 - Kapitel 1: Bestandsaufnahme und -analyse
 - Kapitel 2: Entwicklungskonzept
 - Kapitel 3: Schéma Directeur
- ▶ „Plan d'aménagement général“ (Fortschreibung nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Partie réglementaire: Partie écrite et graphique
- ▶ „Fiche de présentation“ (nach RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune)
 - Fiche de présentation

Im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Duerfstrooss“ wird keine „version coordonnée“ der partie graphique oder der partie écrite ausgearbeitet. Derzeit befindet sich das PAG-Projekt in der Genehmigungsprozedur, sodass zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausarbeitung einer „version coordonnée“ verzichtet wird.

1.3 Prüfung der SUP Pflicht

Für die PAG-Änderung „Duerfstrooss“ wurde entsprechend des SUP-Gesetzes („loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement“), eine Stellungnahme nach Art. 2.3 SUP-Gesetz des MECDD angefragt.

Das MECDD kommt zu dem Schluss, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist (Ref-N°100948/PS-mb, datiert auf den 18.11.2021).

2. ETUDE PRÉPARATOIRE

Im Folgenden werden sämtliche in der Etude préparatoire zu untersuchenden Punkte aufgeführt und auf ihren Zusammenhang mit der Planung (Umwidmung einer „zone mixte villageoise“ in eine „zone spéciale - Duerfstrooss“, Überlagerung einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – nouveau quartier“) hin untersucht. Besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, wird der jeweilige Punkt nicht weiter beschrieben.

Kapitel I – Bestandsaufnahme und -analyse

1. Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]

1.	Übergeordnete Vorgaben [Art. 3.1. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
1.1	Parc Hosingen im Kontext der luxemburgischen Raumplanung	-
1.2	„Plan National pour un Développement Durable (PNDD)“ Nationaler Nachhaltigkeitsplan	-
1.3	Le Programme Directeur (PDAT) – Landesplanung	-
1.4	Das Integrative Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept IVL	-
1.5	Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektoriellen Leitpläne	PSP
1.6	Les Plans Directeurs Régionaux – Regionalplanung	-
1.7	Europäische Raumordnung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Punkt 1.5.

1.5. Les Plans Directeurs Sectoriels – die sektorellen Leitpläne

Die sektoriellen Leitpläne

- „Plan Directeur Sectoriel - Transports“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Logement“,
- „Plan Directeur Sectoriel - Paysage“ und
- „Plan Directeur Sectoriel - Zones d'activités économiques“

sind seit dem 01. März 2021 rechtskräftig.

Im Nachfolgenden werden die Ausweisungen in Bezug auf die Planung beschrieben.

Plan Directeur Sectoriel – Paysage – PSP

Der „Plan Directeur Sectoriel Paysage“ - nachfolgend kurz PSP - übernimmt im Kontext der Landesplanung Luxemburgs eine doppelte Funktion: Er soll zur Sicherung bedeutsamer Räume für das Kulturerbe, das Naturerbe und das ökologische Netzwerk sowie gleichzeitig auch zur Entwicklung und Qualifizierung der Landschaften Luxemburgs als Faktor für Lebensqualität und als Standortfaktor beitragen.

Große Landschaftsräume

Im PSP ist fast das gesamte Gemeindegebiet Kiischpelt Teil der „zone de préservation des grands ensembles paysagers – Haute-Sûre Kiischpelt“. Diese Zone dient der Sicherung und der kohärenten Weiterentwicklung großräumiger Landschaften, welche eine hohe Prägnanz für Luxemburg und herausragende Landschaftsqualitäten besitzen. Auf Basis von Art. 7 des „Plan Directeur Sectoriel – Paysage“ gelten für die Bereiche die innerhalb der „grands ensembles paysagers“ liegen, Einschränkungen und Auflagen für Extensionen des bebaubaren Bereiches (keine tentakulären, isolierten, exponierten und in Steilhängen gelegenen Siedlungserweiterungen). Auch für land-

und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Bestandsgebäude im Außenbereich und geplante Aussiedlungen in den Außenbereich bestehen Einschränkungen durch die Lage im „Grand ensemble paysager“ (GEP).

Das Plangebiet liegt im PSP ausgewiesenen „grands ensembles paysagers – Haute-Sûre Kiischpelt“. Die geplante punktuelle PAG-Änderung, die der Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles dient, widerspricht nicht den Zielen der Ausweisung des PSP.

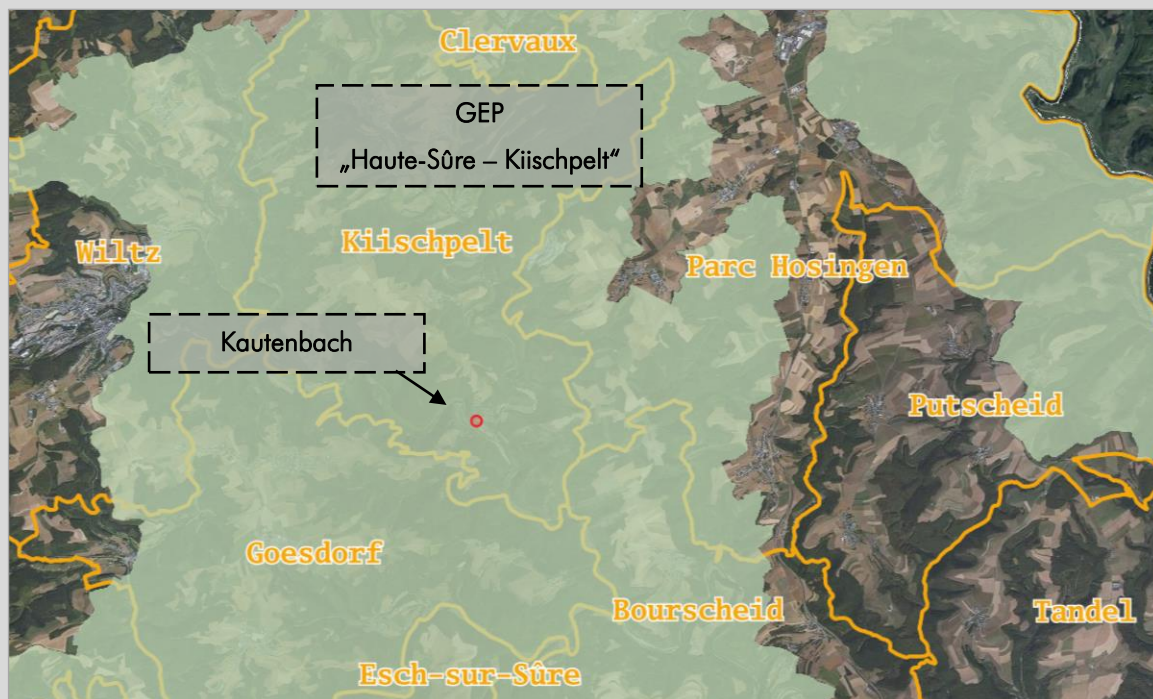


Abbildung 5: Das Gebiet der Gemeinde Kiischpelt liegt fast vollständig im GEP „Haute-Sûre – Kiischpelt“.

Quelle: geoportail.lu 2020

2. Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]

2.	Bevölkerungsstruktur [Art. 3.2. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
2.1	Bevölkerungsentwicklung	-
2.2	Altersstruktur	-
2.3	Haushaltsstruktur	-
2.4	Entwicklungstendenzen	Zunahme der Wohnbevölkerung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4.

Die PAG-Änderung hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines leerstehenden Hotels zu schaffen.

Mit der Realisierung eines partizipativen Wohnprojektes wird sich die Einwohnerzahl Kautenbachs moderat verändern. Das geplante Wohnprojekt ist eine neue Form des Zusammenlebens für Senior*innen durch gemeinschaftliches Wohnen. Mit einer Zunahme der erwerbstätigen Personen ist demnach nicht zu rechnen.

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]

3. Ökonomische Situation [Art. 3.3. RGD 2017]	„Duerfstroos“, Kautenbach
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext	-
3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde	Tourismus
3.3 Kommunaler Arbeitsmarkt	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 3.2.

3.2 Wirtschaftliche Aktivitäten in der Gemeinde

In der Gemeinde gibt es eine verhältnismäßig hohe Anzahl an Betrieben des Beherbergungswesens, was die touristische Ausrichtung der Gemeinde unterstreicht. Im Norden von Kautenbach ist ein Campingplatz anzufinden. Im Ortskern Kautenbachs befindet sich das Hotel „Huberty“. Weitere Campingplätze sowie zahlreiche Ferienwohnungen bestehen in den Nachbarortschaften Wilwerwiltz und Enscherange.

Auf dem Plangebiet befindet sich das kommunal denkmalgeschützte, ehemalige Hotel „Hatz“. Das geplante Wohnprojekt bietet eine neue Form des Zusammenlebens für Senior*innen durch gemeinschaftliches Wohnen. Im derzeit leerstehenden Gebäudeensemble sollen 12 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Der Projektträger „Nouma s.à.r.l.“ sieht neben dem Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen und -gärten sowie einem Car-Sharing Konzept für Bewohner*innen auch Gästezimmer vor. In Anlehnung an die vorige Nutzung als Hotel sollen ca. 5 Zimmer als Frühstückspension betrieben werden.

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]

4. Grundbesitz [Art. 3.4. RGD 2017]	„Duerfstroos“, Kautenbach
4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung	Besitzverhältnisse im Geltungsbereich der PAG-Änderung

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 4.1.

4.1 Verteilung des Grundbesitzes in und angrenzend an die Bebauung

Die Parzellen im Gültigkeitsbereich der punktuellen PAG-Änderung sind zum aktuellen Zeitpunkt (November 2021) im Privatbesitz, sollen aber an den Projektträger zur Durchführung des geplanten Wohnprojektes verkauft werden. Abgesehen von der westlich angrenzenden Grünfläche, welche der Croix-Rouge gehört, sind sämtliche angrenzenden Parzellen im Privatbesitz.

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]

5. Städtebauliche Struktur [Art. 3.5. RGD 2017]	„Duerfstroos“, Kautenbach
5.1 Städtebauliche Form der Ortschaften und ihre landschaftliche Integration	-
5.2 Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung	Partizipatives Wohnprojekt
5.3 Charakterisierung der Bausubstanz	-
5.4 Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur	Kommunal geschützte Gebäude
5.5 Öffentlicher Raum	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 5.2 und 5.4.

5.2. Siedlungsfunktionen, Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung

Kautenbach weist bezüglich der Nutzung eine der Größe der Ortschaft entsprechend gute Mischung auf. Im Ortskern sind neben dem öffentlichen Platz mit Spielplatz ein größeres Hotel mit Restauration ansässig. Der übrige Ort ist weitestgehend von Wohnnutzung dominiert, teilweise ergänzt durch Ferienwohnungen. Etwas außerhalb der eigentlichen Ortslage ist der Campingplatz gelegen.

Durch die zentrale Lage der öffentlichen Einrichtungen und die vergleichsweise kompakte Ortsstruktur ist deren Erreichbarkeit weitestgehend gewährleistet. Das ehemalige Gemeindehaus, der Friedhof und die Kirche sind über die Brücke und einen Fußweg gut angebunden. Der Bahnhofpunkt liegt zwar am Ortsrand, ist aber aus dem gesamten Ort fußläufig erreichbar und wird auch von den Einwohnern der anderen Ortschaften als P+R-Möglichkeit genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Dorfkern von Kautenbach. Auf der gegenüberliegenden Seite der „Duerfstrooss“ sind ein Parkplatz, Spielplatz und öffentliche Grünflächen anzufinden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung bietet es sich an, langfristige Nutzungen anzusiedeln und das leerstehende Gebäudeensemble im Dorfkern umzunutzen und so den Dorfkern neu zu beleben. Das geplante Wohnprojekt ist eine neue Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens für Senior*innen und bietet eine Alternative zum isolierten Wohnen. Durch die Ausweisung einer „zone spéciale“ soll zudem verhindert werden, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer traditionellen Mehrfamilienhausnutzung weichen könnte.

5.4. Denkmalgeschützte Gebäude / schützenswerte Baustruktur

Die Auswahl der erhaltenswerten Gebäude zielt vor allem auf die Stärkung charakteristischer Elemente in der dörflichen Baustruktur, z.B. Dorfkern, Plätze sowie auch landschaftliche Elemente, ab. Durch den behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz soll die ortstypische Architektur erhalten werden. Die erhaltenswerten Kulturgüter werden dabei nach zeitlichen und räumlichen Kriterien beurteilt, wie z.B. Authentizität, Architektur- und kunstgeschichtliche Relevanz, Seltenheitswert, Gattungsart, charakteristische Gestaltung für die Entstehungszeit, Erinnerungsstätte/ Objekt der politischen Geschichte, Bedeutung für Sozial und/oder Militärgeschichte, Architektenwerk etc.

Auf dem Plangebiet befinden sich kommunal geschützte Objekte. Laut PAG-Projekt (vote CC) ist der historische Anbau am südwestlichen Ende des L-förmigen Gebäudes als „construction à conserver“ ausgewiesen. Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotels „Hatz“ ist als „gabarit d’une construction existante à préserver“ im PAG-Projekt (vote CC) ausgewiesen. Entlang der Straße „Am Eck“ besteht ein Anbau der als „gabarit à préserver“ ausgewiesen ist. Die restlichen, neueren Anbauten im Nordosten sind nicht auf kommunaler Ebene geschützt. Die Ausweisungen werden beibehalten.

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes des historischen Ortskerns und zur harmonischen Integration von Neubauten wird der im PAG en vigueur ausgewiesene „secteur protégé de type environnement construit“ beibehalten.



Abbildung 6: Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotels "Hatz" ist im PAG-Projekt der Gemeinde als "gabarit à préserver" und der alte Anbau als "construction à conserver" geschützt. Die neuen Anbauten sind nicht denkmalgeschützt. Quelle: CO3 2021

6. Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]

6.	Öffentliche Einrichtungen [Art. 3.6. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
6.1	Verortung der öffentlichen kommunalen und nationalen Gemeinschaftseinrichtungen	-
6.2	Kapazitätsreserven der kommunalen Schuleinrichtungen	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

7. Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]

7.	Verkehr [Art. 3.7. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
7.1	Verkehrsnetze	-
7.2	ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte	Nähe zu Haltepunkten
7.3	Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen	Nutzung vorhandener Infrastrukturen

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 7.2 und 7.3.

7.2. ÖPNV-Angebot und Erreichbarkeit der Haltepunkte

Der Bahnhof in Kautenbach liegt am südlichen Ortsrand, ist jedoch fußläufig erreichbar und bedient die Bahnlinie 10 zwischen Luxemburg-Stadt und dem belgischen Gouvy. Ca. 120 m östlich des Plangebietes befindet sich die einzige Bushaltestelle in Kautenbach („Am Duerf“). Die Buslinien sind primär auf das regionale Zentrum Wiltz ausgerichtet und ergänzen das ÖPNV-Angebot der Bahn. Die Linie 60, welche die Bushaltestelle „Am Duerf“ bedient, verbindet das regionale Zentrum Wiltz mit Kautenbach, Consthum, Holzthum und Hoscheid. Insgesamt lässt sich die Anbindung der Ortschaft Kautenbach durch den ÖPNV als gut bezeichnen. Die gute Erreichbarkeit durch Bus und Bahn macht Kautenbach zu einem attraktiven Wohnstandort.

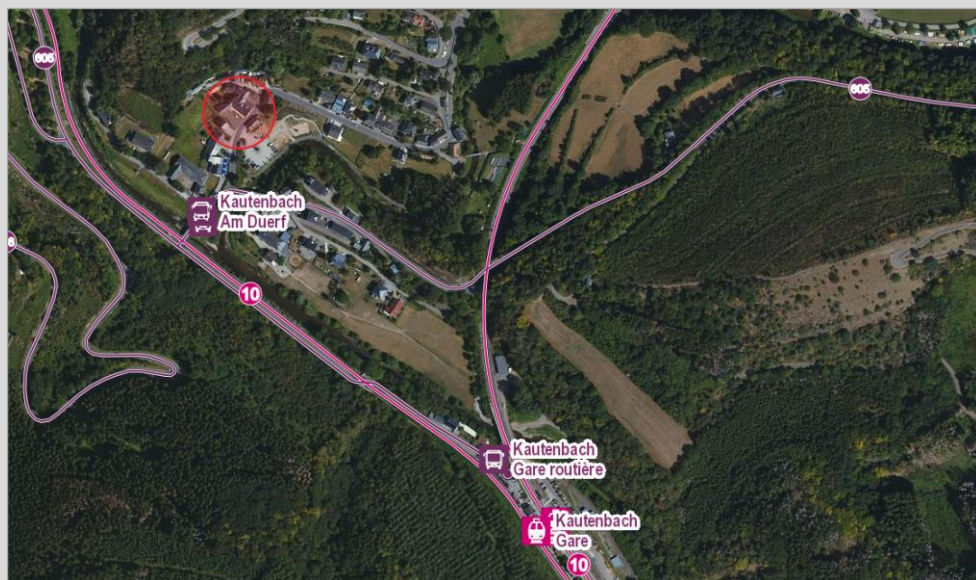


Abbildung 7: ÖPNV Angebot in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (rot). Quelle: geoportail.lu 2021

7.3. Verteilung und Angebot an öffentlichen Parkplätzen

Kautenbach ist durch die große Anzahl an öffentlichen Parkplätzen gut versorgt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 22 Parkplätzen. Des Weiteren besteht hinter dem Bahnhof ein P+R mit insgesamt 39 Parkplätzen. Somit bestehen für die Bewohner*innen und Besucher*innen innerhalb der Ortschaft und am Bahnhof zahlreiche Parkmöglichkeiten.

8. Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]

8.	Wasserwirtschaft [Art. 3.8. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
8.1	Trinkwasserversorgung	-
8.2	Abwasserentsorgung	Oberflächenabfluss
8.3	Schutzzonen	Hochwasser

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 8.2 und Pkt. 8.3.

8.2 Abwasserentsorgung

und

8.3 Schutzzonen

In der Gemeinde Kiischpelt befinden sich keine ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen. Die „Wiltz“ und die „Clerve“ sind in den offiziellen Hochwasserkartierungen dargestellt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) und HQextrem (niedrige Wahrscheinlichkeit). Rezent wurden von der AGE jedoch Starkregengefahrenkarten für das gesamte Land veröffentlicht, in denen der Oberflächenabfluss im Falle eines Starkregenereignisses dargestellt ist. Das Plangebiet liegt demnach teilweise in einem Bereich mit hohem Risiko für Starkregenereignisse.

Der südliche Teilbereich ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des großzügigen Einfahrtsbereich fast vollständig versiegelt. Im Norden des Plangebietes dominiert der Hausgarten.

Die Hochwassergefahrenkarte gibt für den Großteil des Plangebietes eine Wasserhöhe zwischen 0,50 m und 1 m an. Für den südlichen, vom Einfahrtsbereich dominierten Teilbereich des Plangebietes wird eine Wasserhöhe von bis zu 2 m angegeben.

Im vorderen, fast vollständig versiegeltem Bereich entlang der „Duerfstrooss“ wird von einer erhöhten Gefahr durch Hochwasser- und Starkregenereignisse ausgegangen. Eine weitere Versiegelung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Sollten weitere Stellplätze benötigt werden, so sollten diese wasserdurchlässig und ökologisch hergestellt werden.

9. Natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]

9.	natürliche und menschliche Umwelt [Art. 3.9. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
9.1	Schutzgut Geologie und Boden	Altlastenverdachtsfläche
9.2	Schutzgut Landschaft	PSP
9.3	Schutzgut Flora-Fauna-Habitat	-
9.4	Schutzgut menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-
9.5	Grün- und Landschaftsstrukturen der Ortschaften	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 9.1 und 9.2.

9.1 Schutzgut Geologie und Boden

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Einfahrtsbereich, entlang der „Duerfstrooss“, eine altlastenverdächtige Fläche. Laut aktuellem Stand ist diese vorerst nicht direkt von der Planung betroffen. Im Vorfeld einer Bebauung ist jedoch zu klären, ob es sich bei der Altlastenverdachtsfläche um eine Altlast handelt und wie gegebenenfalls damit umgegangen werden soll (Sanierung).

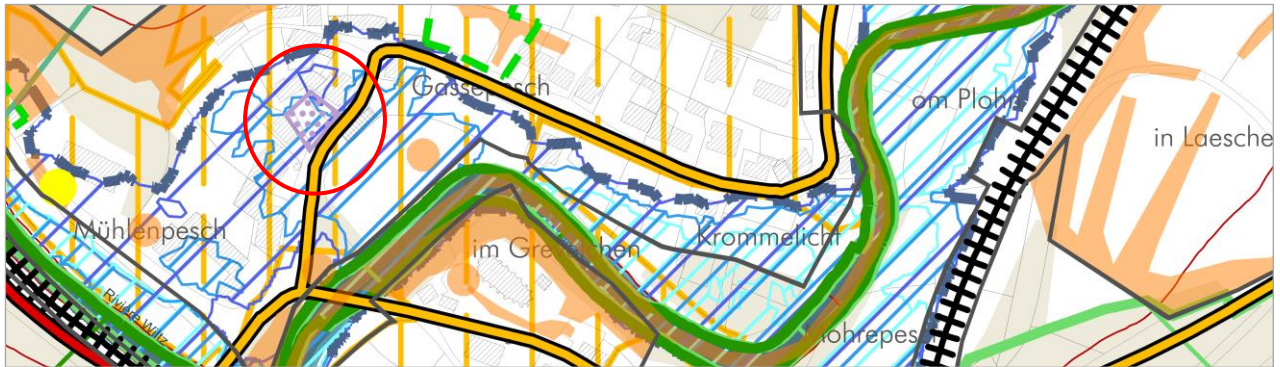


Abbildung 8: Altlastenverdächtige Flächen im Bereich des Plangebietes (rot umkreist). Quelle: CO3 2019

9.2. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des im PSP ausgewiesenen „grand ensemble paysager – Haute-Sûre – Kiischpelt“ (GEP).

Das Plangebiet liegt im PSP ausgewiesenen „grands ensembles paysagers – Haute-Sûre Kiischpelt“. Die geplante punktuelle PAG-Änderung, die der Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles dient, widerspricht nicht den Zielen der Ausweisung des PSP.

10. Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]

10.	Berücksichtigung bestehender Planwerke [Art. 3.10. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
10.1	Stärken und Schwächen des aktuell gültigen PAG	-
10.2	Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne	PAP „nouveau quartier“

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 10.2.

10.2 Genehmigte und in Prozedur befindliche Teilbebauungspläne

Im PAG-Projekt der Gemeinde Kiischpelt wurden alle Flächen, die innerhalb des Bauperimeters liegen und für eine Bebauung vorgesehen sind, entweder mit einem „PAP – Quartier existant“ oder einem „PAP – Nouveau Quartier“ belegt, sodass sämtliche bebaubaren bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechende „Regeln“ in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten.

Im PAG-Projekt liegt die Fläche im PAP QE „zone mixte villageoise“. Im Rahmen der vorliegenden PAG-Änderung soll die Fläche mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ (PAP NQ) überlagert werden.

Ziel der PAG-Änderung ist, auf dem Plangebiet durch die Ausweisung einer „zone spéciale“ (SPEC) die Gründung eines partizipativen Wohnprojektes zu ermöglichen und gleichzeitig zu verhindern, dass die großvolumigen Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer traditionellen Mehrfamilienhausnutzung, die unter Beachtung der Regeln des PAP „quartier existant“ in einer „zone mixte villageoise“ möglich ist, weichen könnte. Die Überlagerung mit einer „zone soumise à un plan d’aménagement particulier nouveau quartier“ dient der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und der Begrenzung der Anzahl möglicher Wohneinheiten.

11. Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]

11.	Städtebauliches Entwicklungspotential [Art. 3.11. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
11.1	Methodik zur quantitativen und qualitativen Erfassung des baulichen Wohnbauflächenpotentials	-
11.2	Methodik zur quantitativen Erfassung des sonstigen Flächen-Potentials	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

12. Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]

12.	Fachplanerische Restriktionen [Art. 3.12. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
12.1	Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen	-
12.2	Schutz des kulturellen und nationalen Erbes	Archäologische Verdachtsfläche Kommunaler Denkmalschutz
12.3	Flurbereinigung	-
12.4	Wasserwirtschaft	Überflutungsbereich
12.5	Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung	Wohnprojekt CR331 Altlasten

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 12.2 und 12.5.

12.2 Schutz des kulturellen und nationalen Erbes

Das „Centre national de recherche archéologique“ (CNRA) unterscheidet bezüglich der archäologisch relevanten Flächen zwischen drei „Zones archéologiques“:

- ▶ „zone rouge“: Bereiche, in denen sich besonders wichtige archäologische Schutzgüter befinden, die von nationalem Interesse sind. Diese Flächen stehen in der Regel bereits unter Denkmalschutz und sind nicht bebaubar.
- ▶ „zone orange“: Bereiche, in denen sich wichtige archäologische Schutzgüter befinden, deren Ausmaß und Erhaltungsgrad noch nicht bekannt ist. Im Vorfeld eines Bauprojektes ist das CNRA zu kontaktieren.
- ▶ „zone beige“: Bereiche, in denen noch nie archäologische Untersuchungen stattgefunden haben und Funde nicht ausgeschlossen werden können. Im Vorfeld eines Bauprojektes von mehr als 0,3 ha ist das CNRA zu kontaktieren.

Das Plangebiet liegt in einer „zone orange“. Im Vorfeld ist in Absprache mit dem CNRA zu klären, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um einen Schutz ggf. vorhandenen archäologischen Schutzgüter sicherzustellen.

Auf dem Plangebiet befinden sich kommunal geschützte Objekte. Laut PAG-Projekt (vote CC) ist der historische Anbau am südwestlichen Ende des L-förmigen Gebäudes als „construction à conserver“ ausgewiesen. Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotels „Hatz“ ist als „gabarit d’une construction existante à préserver“ im PAG-Projekt (vote CC) ausgewiesen, die neueren Anbauten im Nordosten des Plangebietes sind nicht auf kommunaler Ebene geschützt. Die Ausweisungen werden beibehalten.

12.4 Wasserwirtschaft

Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) und HQextrem (niedrige Wahrscheinlichkeit). Die Hochwassergefahrenkarte gibt für den Großteil des Plangebietes eine Wasserhöhe zwischen 0,50 m und 1 m an. Für den südlichen, vom Einfahrtsbereich dominierten Teilbereich des Plangebietes wird eine Wasserhöhe von bis zu 2 m angegeben.

12.5 Soziale, ökonomisch und ökologisch relevante Raumplanung

Aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung bietet es sich an, langfristige Nutzungen anzusiedeln und das leerstehende Gebäudeensemble im Dorfkern umzunutzen und so den Dorfkern neu zu beleben. Das geplante Wohnprojekt ist eine neue Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens für Senior*innen und bietet eine Alternative zum isolierten Wohnen. Durch die Ausweisung einer „zone spéciale“ soll zudem verhindert werden, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer traditionellen Mehrfamilienhausnutzung weichen könnte.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an dem CR331 ist bei baulichen Maßnahmen entlang der „Duerfstrooss“ eine „permission de voirie“ bei der Straßenbauverwaltung („Administration des ponts et chaussées“) anzufragen.

Im südlichen Einfahrtsbereich des Plangebietes befinden sich altlastenverdächtige Flächen. Im Vorfeld einer Bebauung ist jedoch zu klären, ob es sich bei der Altlastenverdachtsfläche um eine Altlast handelt und wie gegebenenfalls damit umgegangen werden soll (Sanierung)

Kapitel II – Entwicklungskonzept

1. Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]

1.	Städtebauliche Entwicklung [Art. 4. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
1.1	Siedlungsschwerpunkte	-
1.2	Abgrenzung „quartiers existants“ und „nouveaux quartiers“	-
1.3	Funktionsmischung und bauliche Dichte	Partizipatives Wohnprojekt
1.4	Durchmischung der Wohntypologien	Partizipatives Wohnprojekt
1.5	Inwertsetzung erhaltenswerter Gebäude und Objekte	-
1.6	Phasierung der Siedlungsentwicklung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 1.3 und Pkt. 1.4.

1.2 Funktionsmischung und bauliche Dichte

und

1.5 Durchmischung der Wohntypologien

Das im Ortskern von Kautenbach gelegene und zurzeit leerstehende Hotel „Hatz“ soll für ein partizipatives Wohnprojekt für Senior*innen umgenutzt werden. Dazu wird eine „zone mixte villageoise“ in eine speziell reglementierte „zone spéciale – Duerfstrooss“ überlagert mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier - nouveau quartier“ umklassiert.

Die Überlagerung mit einem PAP NQ dient der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und der Begrenzung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotels „Hatz“ ist als „gabarit à préserver“ und der Anbau am westlichen Ende ist als „construction à conserver“ im PAG-Projekt ausgewiesen. Die neueren Anbauten im Nordosten des Plangebietes sind nicht auf kommunaler Ebene denkmalgeschützt. Das leerstehende, kommunal geschützte Gebäude soll erhalten und restauriert werden. Laut aktuellem Entwicklungskonzept sollen 12 Wohneinheiten, 5 Gästezimmer und 2 Gemeinschaftsräume im ehemaligen Hotel entstehen. Der neue Anbau im Nordosten des Plangebietes soll um ein Stockwerk ausgebaut werden. Die Bauarbeiten sollen die Auflagen des kommunalen Denkmalschutzes respektieren.

Die Herstellung eines partizipativen Wohnprojektes als neue Wohnform für Senior*innen trägt zu einer Erweiterung des Wohnangebotes einer Bevölkerungsgruppe bei und kann durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Frühstückspension) den historischen Ortskern von Kautenbach neu beleben.





Abbildung 8: Die kommunal geschützte Bausubstanz soll erhalten werden. Der neuere Anbau (rot) soll ausgebaut werden.

Quelle: Banice Architectes 2020

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]

2. Mobilität [Art. 4. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
2.1 öffentlicher Transport und Zugangsmöglichkeiten	-
2.2 nicht-motorisierter Verkehr	-
2.3 motorisierter Verkehr	-
2.4 privates Parkraummanagement	Parkmöglichkeiten

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung, mit Ausnahme von Pkt. 2.4.

2.4 Privates Parkraummanagement

Laut aktuellem Planungsstand sind maximal 13 Parkplätze auf der Plangebietsfläche vorgesehen. Zusätzlich soll ein Car-Sharing Konzept umgesetzt werden.

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]

3. Grün- und Freiraum [Art. 4. RGD 2017]	„Duerfstrooss“, Kautenbach
3.1 Inwertsetzungsmaßnahmen für Landschaften und innerörtliche Grünflächen	-
3.2 Gebiete von ökologischem und landschaftlichem Interesse	-
3.3 geschützte Elemente des Naturraumes	-
3.4 Biotopvernetzung	-

→ Es besteht kein direkter Einfluss auf die Planung.

4. Finanzkonzept [Art. 5. RGD 2017]

Es besteht kein direkter Einfluss des Kapitels II „Finanzkonzept“ auf die Planung.

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,171 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet liegt im Ortskern von Kautenbach entlang der Straße „Duerfstrooss“. Das städtebauliche Umfeld ist durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt. Nordwestlich grenzt eine Grünfläche an das Plangebiet an.
Art der baulichen Nutzung	Spezialzone (SPEC – „Duerfstrooss“), Wohndichte max. 75 WE/ha.
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausschließlich über die „Duerfstrooss“ erschlossen. Ca. 700 m entfernt befindet sich der Bahnhof Kautenbach.
Entwässerung/Kanalisation	In der Trasse der „Duerfstrooss“ verläuft ein Schmutzwasserkanal und eine Regenachse.
Naturräumlicher Kontext	Innerhalb des Plangebietes sind keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden. Der bestehende Gebäudekomplex befindet sich im Süden des Plangebietes und der nördliche Teil umfasst den Hausgarten. Die westlich angrenzende Fläche ist als ein nach Art. 17/21 NatSchG geschütztes Habitat ausgewiesen und bietet aufgrund der bewaldeten Hänge Lebensräume für geschützte Lebensarten.

Lage des Plangebietes





Blick 1 auf das Plangebiet aus südlicher Richtung



Blick 2 auf die „Duerfstrooss“



Blick 3 aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen



Blick 4 aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung



Blick 5 auf den Hausgarten



Blick 6 aus südwestlicher Richtung auf das Plangebiet

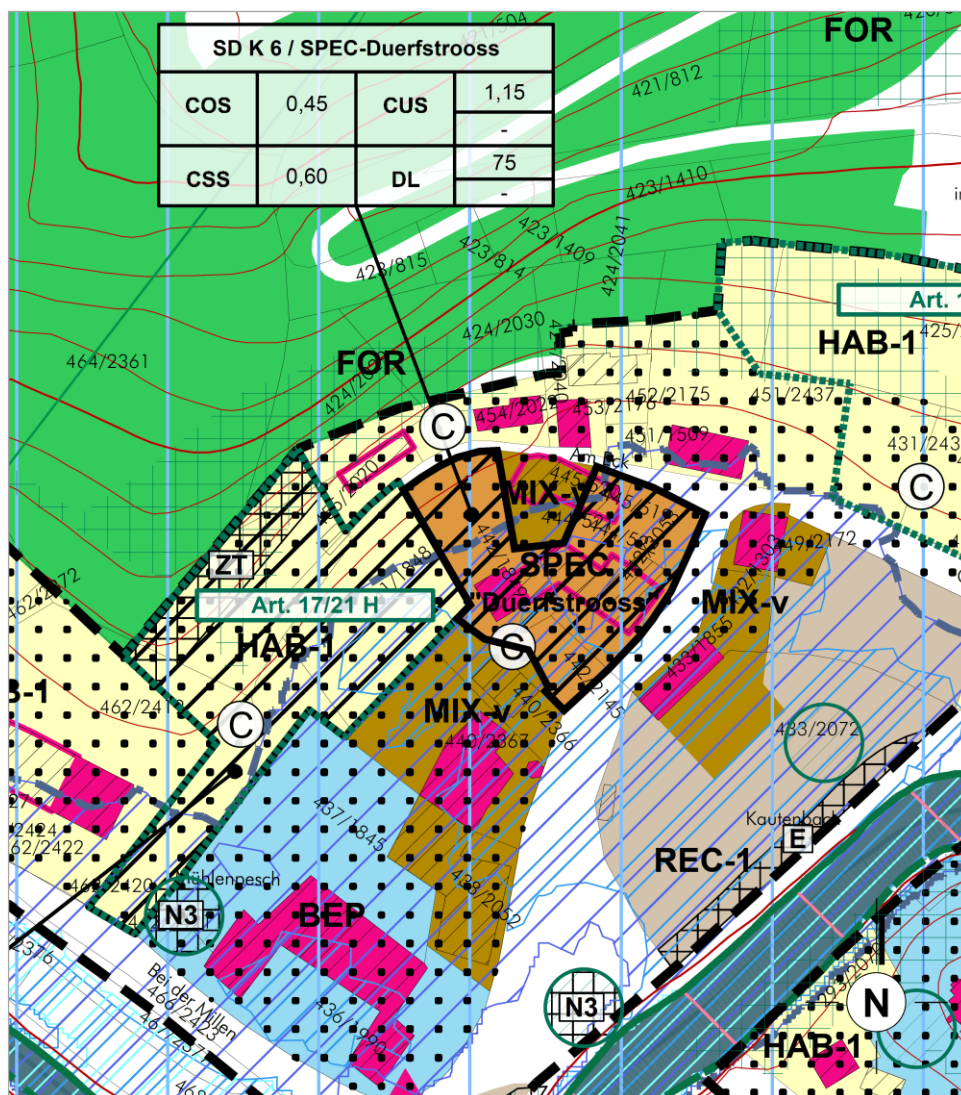


Abbildung 9: Auszug aus dem PAG-Projekt, genordet, ohne Maßstab. Quelle: CO3, 2021

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt und Wahrung des vorhandenen historischen Erscheinungsbildes des schützenswerten Gebäudeensembles.
- Diversifizierung des Wohnraumangebotes durch Förderung alternativer Wohnprojekte.
- Zeitgemäße Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte.
- Aufwertung des Ortskerns bei gleichzeitigem Erhalt des Gesamtcharakters durch strukturelle Wiederaufbelebung und Umnutzung der historischen Gebäudesubstanz.
- Reduzierung der Versiegelung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Schaffung einer an die bestehenden baulichen Gegebenheiten und geplante Nutzung angepassten Dichte von ca. 75 WE/ha im Ortskern von Kautenbach.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z.B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Straßenbeleuchtung usw.).
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Kautenbach. Entsprechend ist das städtebauliche Umfeld durch ortstypische Gehöftstrukturen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein großvolumiges, kommunal geschütztes Gebäudeensemble. Das Hauptgebäude des ehemaligen Hotel „Hatz“ ist als „gabarit à préserver“ im PAG-Projekt ausgewiesen, der Anbau am westlichen Ende ist als „construction à conserver“ ausgewiesen, die neueren Anbauten im Nordosten des Plangebietes sind nicht auf kommunaler Ebene denkmalgeschützt. Das Plangebiet ist nördlich und östlich von kommunal geschützten Baukörpern umgeben, die zum Großteil als Einfamilienhaus genutzt werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der „Duerfstrooss“ befindet sich neben einem zurzeit leerstehenden, historischen Gebäude, ein öffentlicher Parkplatz und ein Spielplatz.



Abbildung 10: Blick auf die „Duerfstrooss“ aus nordöstlicher Richtung (links). Blick auf das Plangebiet und das kommunal geschützte Gebäudeensemble (rechts). Quelle: CO3 2021

Im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes soll das kommunal geschützte Gebäude sowie die neueren Anbauten entlang der „Duerfstrooss“ erhalten werden. Aufgrund der zentralen Lage bietet es sich an, langfristige Nutzungen anzusiedeln und das leerstehende Gebäudeensemble im Dorfkern umzunutzen. Das geplante Wohnprojekt ist eine neue Form des Zusammenlebens für Senior*innen durch gemeinschaftliches Wohnen. Im ehemaligen Hotel „Hatz“ sollen 12 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Der Projektträger „Nouma s.à.r.l.“ sieht neben dem Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen und -gärten sowie einem Car-Sharing Konzept für Bewohner*innen auch Gästezimmer vor. In Anlehnung an die vorige Nutzung als Hotel sollen ca. 5 Zimmer als Frühstückspension betrieben werden.

Der Einfahrtsbereich im südlichen Teil des Plangebietes liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 und HQ extrem und soll als Stellplatzfläche genutzt werden. Durch die konsequente Verwendung wasserdurchlässiger und vegetationsfähiger Bauweisen und/oder den Einbau von Versickerungsmöglichkeiten auf oder angrenzend der Fläche soll darauf geachtet werden den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

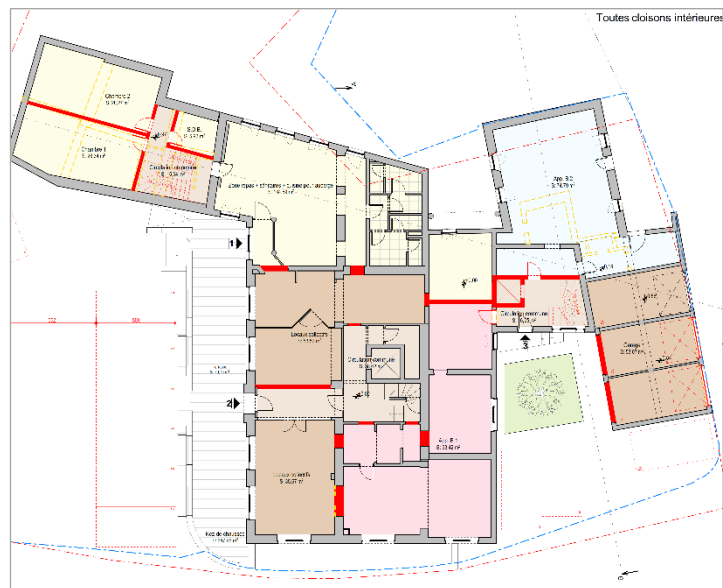


Abbildung 11: Geplanter Grundriss des Erdgeschosses. Neben privaten Wohnungen (rosa) sollen Gemeinschaftsräume (braun) und Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen (gelb) entstehen. Quelle: Banice Architectes 2020

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und die Festsetzungen des kommunalen Denkmalschutzes vorgegeben. Die geplanten baulichen Anpassungen des Haupt- und Nebengebäudes und Erweiterungen der neueren Anbauten im Nordosten müssen die Auflagen des kommunalen Denkmalschutzes respektieren.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Konzept sieht die Umnutzung des bereits voll erschlossenen Hotels „Hatz“ vor. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung ist davon auszugehen, dass keine Flächen an die Gemeinde abgetreten werden. Dies ist im Zuge der Ausarbeitung des PAP NQ mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3 RGD 2017)

Mobilitätskonzept

Das Plangebiet wird ausgehend von der „Duerfstrooss“ erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die zukünftigen Anwohner*innen können von der guten Anbindung Kautenbachs an das öffentliche Personennahverkehrsnetz profitieren. Es befinden sich eine Bushaltestelle in ca. 120m Entfernung zum Plangebiet (RGTR-Linie 605) und ein Bahnhaltepunkt in ca. 550m Entfernung, welcher direkte Zugverbindungen nach Gouvy (Belgien), Wiltz, Troisvierges, Rodange und Luxemburg bietet.

Maximal 12 Stellplätze sollen im Einfahrtbereich des Plangebietes entstehen. Für die Bewohner*innen soll ein Car-Sharing Konzept ausgearbeitet werden.

Technische Infrastrukturen

► Schmutzwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verläuft in der Straßentrasse „Duerfstrooss“ ein Schmutzwasserkanal, der weiter südlich am Ende der Straße in einen Mischwasserkanal übergeht. Sofern dessen Dimensionierungen zum Zeitpunkt der PAP-Erstellung ausreichend ist, sollte das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser diesem Kanal zugeführt werden können.

► Regenwasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut und diese Bebauung soll umgenutzt werden.

Der natürliche Geländetiefpunkt liegt im südlichen Bereich des Plangebiets. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Regenwasserachse. Dieser Bereich befindet sich größtenteils innerhalb des Überflutungsbereiches HQ100 und HQextrem. Aus diesem Grund soll der Anteil an versiegelten Flächen reduziert werden. Da es sich um eine bestehende Straßenrandbebauung handelt, sollte eine Retention nicht notwendig sein. Das Material des Aufbaus der Straßenbeläge, bei Pflasterbelägen auch das der Fugen, muss ausreichend wasserdurchlässig sein. Alle neu entstehenden Parkplätze müssen mit einer ausreichenden Oberflächenentwässerung ausgestattet werden. Überschüssiges Wasser soll möglichst in kleinen Retentionsmulden und in die südlich angrenzenden Regenwasserachse geleitet werden. Dies ist im Zuge der PAP Erstellung mit der AGE und der Gemeindeverwaltung Kiischpelt abzustimmen.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4 RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Kautenbach und in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich an die Ortschaft angrenzenden Wald. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Die westlich angrenzende Fläche wird zurzeit überwiegend als Weidefläche genutzt. Das Plangebiet ist daher aus westlicher Richtung von der Straße „Bei der Millen“ gut einsehbar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die punktuelle PAG-Änderung, die der Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles dient, können ausgeschlossen werden. Der rückwertige Bereich, der derzeit als Hausgarten genutzt wird, kann in dieser Form von den zukünftigen Bewohner*innen weiter bewirtschaftet werden und zu einer Aufwertung der innerörtlichen Grünflächen beitragen.



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet aus westlicher Richtung. Quelle: CO3 2021

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5 RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Teilbereiche des Plangebietes stellen Altlastenverdachtsflächen dar.
- Im Falle einer Überplanung einer im Überschwemmungsgebiet HQextrem gelegene Fläche, ist eine Abstimmung und Genehmigung durch die Administration de la gestion de l'eau (AGE) erforderlich.
- Ein geregelter Anschluss der neuen Wohneinheiten an die neue biologische Kläranlage ist zu gewährleisten.
- Das Plangebiet liegt in einer als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen Zone („zone orange“) entsprechend der Klassierung des CNRA. Die weitere Vorgehensweise ist im Zuge der PAP-Aufstellung mit dem CNRA abzustimmen.
- Das Haupthaus des ehemaligen Hotel „Hatz“ sowie der westliche Anbau wurden im PAG-Projekt als kommunal erhaltenswerte Gebäude („construction à conserver“ und „gabarit à préserver“) eingestuft. Das Projekt ist daher mit dem SSMN abzustimmen.
- Das Plangebiet liegt an dem CR331.

Schéma Directeur K 6 - "Duerfstrooss"



Legende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
 - logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
 - faible
 - moyenne
 - forte densité
- Espace public
 - espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Elément identitaire à préserver
 - Mesures d'intégration spécifiques
 - Séquences visuelles
 - axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
 - Connexions
 - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - zone résidentielle / zone de rencontre
 - chemin de fer
 - Aire de stationnement
 - parking couvert / souterrain
 - parking public / privé
 - Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
 - Infrastructures techniques
 - axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées
- Concept paysager et écologique
 - coulée verte
 - biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Carakteristika des Plangebietes

Lokalisierung: Ortszentrum von Kautenbach
Größe: ca. 0,17ha



ADM. COMMUNALE DE KIISCHPELT
MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG
Localité de Kautenbach
Schéma Directeur K 6 - "Duerfstrooss"

ECH.: 1 / 1.000
fond de plan: orthophoto (2020)
0616_04_01_SD K6

3. PAG – PARTIE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Champs d'application

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique du PAG (plan n° 0616_04_01_II).

Le terrain concerné est situé dans la localité de Kautenbach le long de la rue « Duerfstrooss ».

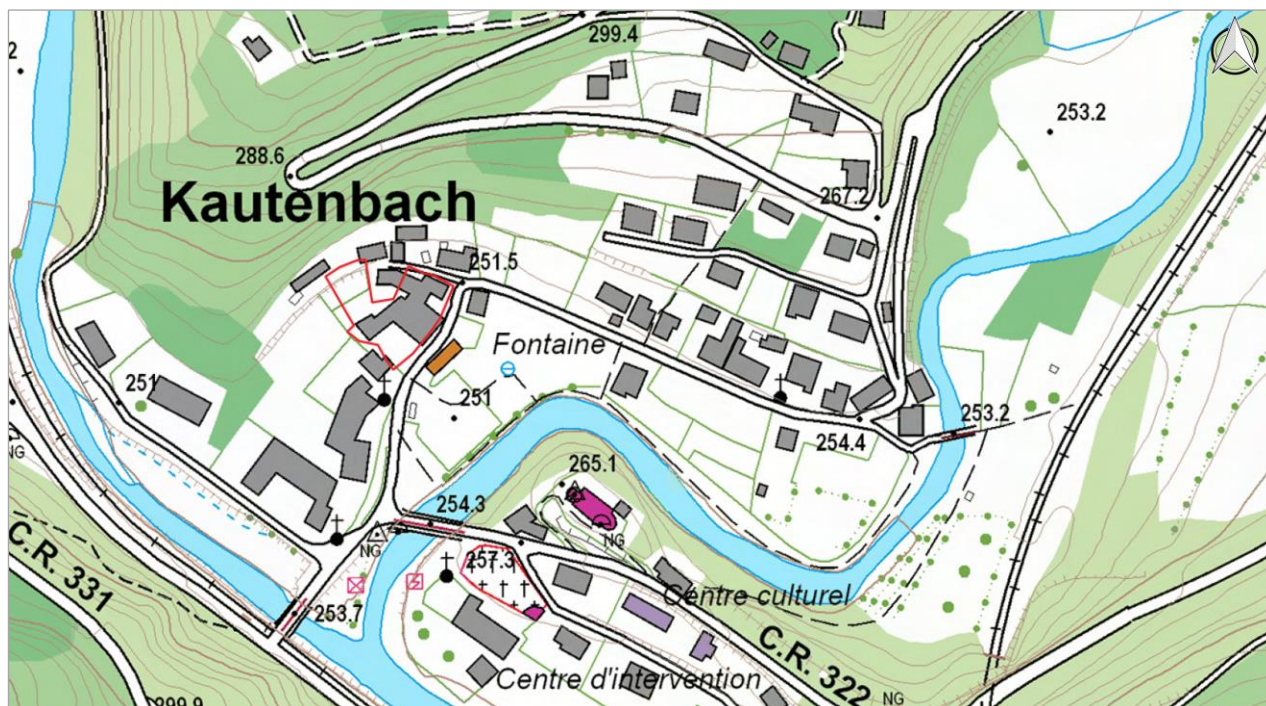


Abbildung 13: Extrait de carte topographique (sans échelle, Nord en haut). Source : www.geoportail.lu 2021 modifiée par CO3 2021

- 442/1849
- 442/2145
- 442/2053
- 444/522
- 445/519

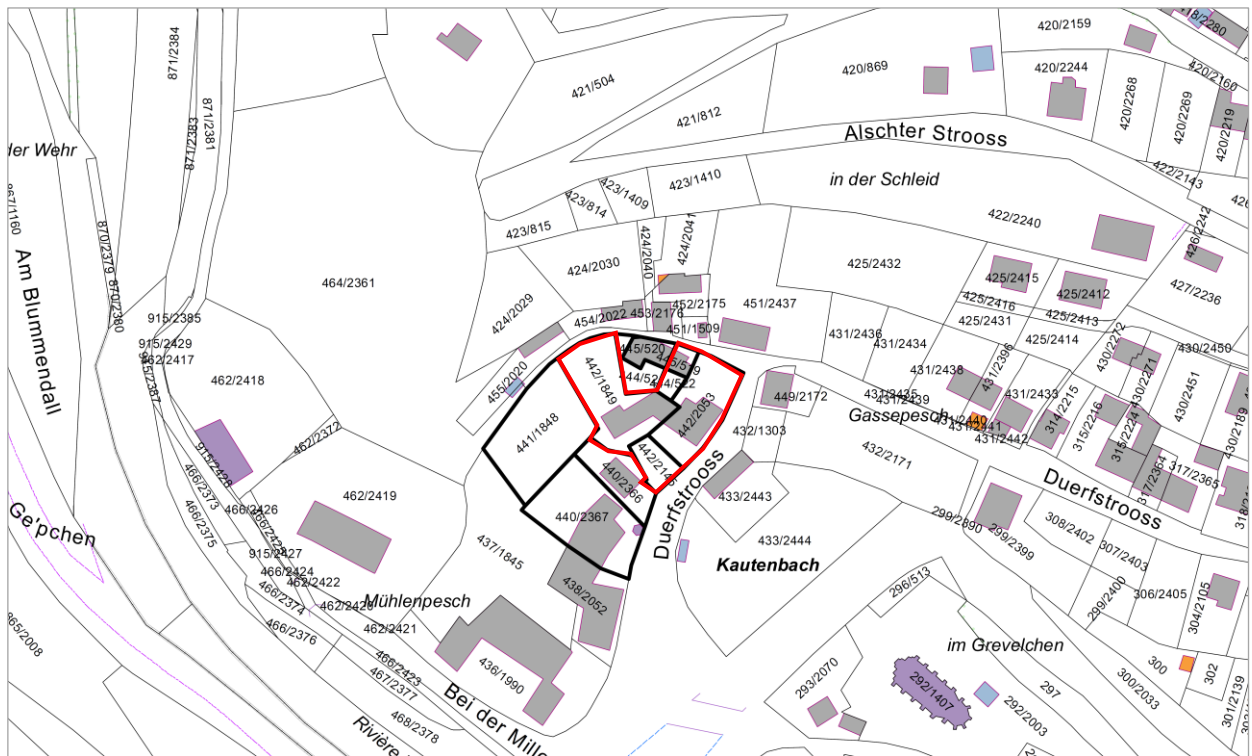


Abbildung 14: Extrait du plan. Quelle: Administration du cadastre et de la topographie 2021, modifiée par CO3 2021

La modification ponctuelle concerne la partie graphique du PAG :

Partie graphique :

- Reclassement d'une « zone mixte villageoise » en « zone spéciale - Duerfstrooss »
- Superposition d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier – nouveau quartier »

Partie écrite :

- complément à la partie écrite : règles relatives à la nouvelle zone définie dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle.

3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge* représentent les modifications de la partie écrite du projet PAG (vote CC Avril 2021).

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisée

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 8 *Zone spéciale – « Duerfstrooss » (SPEC « Duerfstrooss »)*

La zone spéciale « Duerfstrooss » est principalement destinée à l'habitat participatif pour personnes âgées. On entend par habitat participatif à la fois une démarche qui permet de concevoir, créer et gérer un habitat collectivement ainsi qu'un lieu de vie composé d'appartements privés et d'espaces communs.

Complémentaire à l'activité principale sont également admis des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire (type gîte rural), à fin touristiques et exploités en tant que tels.

Art. 8 9 *Zones de jardins familiaux (JAR)*

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

Art. 9 10 *Emplacements de stationnement*

Art. 9.1 10.1 *Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures*

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus) : deux (2) emplacements par logement ;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré ;
- pour les logements locatifs sociaux, un (1) emplacement de stationnement par logement ;
- pour les bureaux, administrations et commerces, un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable ;
- pour les restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de 15 mètres carrés de surface exploitable ;

- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches ou établissements similaires d'accueil un (1) emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute plus deux (2) emplacements en dépôt minute ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits.

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la commune.

Pour les activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles et viticoles, un nombre suffisant d'emplacements supplémentaires est à prévoir pour les véhicules utilitaires et pour les véhicules de livraison.

Si suite à des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants, il est démontré l'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements de stationnement requis, le nombre d'emplacements peut être réduit à un (1) emplacement, moyennant le versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe. Cette dérogation est exclusivement applicable pour les maisons unifamiliales.

Pour les promoteurs publics, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit à un (1) emplacement par logement situé sur la parcelle privée, le deuxième emplacement doit se situer dans un rayon de 100 mètres de la parcelle privée concernée.

Art. 9-2 10.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Le nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers est à fixer en fonction du besoin spécifique de l'affectation visée.

Chapitre 2 La zone verte

Art. ~~10~~ 11 Catégories

La zone verte comprend :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Seuls sont admis dans la zone verte des constructions et aménagements conformes à l'affectation de la zone verte telle que prévue par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions est compétent pour la délivrance d'autorisations relatives à tout aménagement et à tout projet de construction, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. ~~11~~ 12 Zones agricoles (AGR)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Dans les zones agricoles seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur affectation reste inchangée ou soit compatible avec la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

Une autorisation de bâtir ne peut être délivrée par le bourgmestre, sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires, que si les conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation doit être desservie par un ou plusieurs chemins d'accès publics, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'installation ou de l'ensemble des constructions ou installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation appartiennent au même propriétaire ;
- les constructions d'habitation, dans les conditions prévues par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un ou de plusieurs raccordements, étant précisé que les frais de raccordement sont à la charge du maître d'ouvrage. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions et installations à réaliser en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et doivent être revêtues de matériaux de texture et de teintes sobres. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Constructions d'habitation

Le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux), l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,00 mètres ;

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,00 mètres.

La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres. Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16 mètres. La profondeur des constructions principales en sous-sol est limitée à 16 mètres.

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture sont comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées pour les volumes secondaires et les volumes de raccordement.

Pour la couverture des toitures à pente est autorisé : l'ardoise naturelle ou artificielle, les tuiles de teinte anthracite ou noire mate, le zinc prépatiné et les revêtements en tôles d'acier laqué imitant l'ardoise ou la tuile. Tout matériaux brillant ou réfléchissant est interdit.

Art. ~~12~~ 13 Zones forestières (FOR)

- a) **Les zones forestières** sont principalement destinées à la sylviculture.
- b) Dans les zones forestières seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. ~~13.1~~ 14 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)

Art. ~~13.1~~ 14.1 Zones soumises à un PAP NQ

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Les extensions des constructions existantes sont limitées à 20m² par construction, toute surélévation est limitée 0,50m.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

Art. ~~13.2~~ 14.2 Minima et maxima à respecter par PAP NQ

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout PAP NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain primant sur les valeurs maxima autorisées.

Art. ~~13.3~~ 14.3 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant la saisine du conseil communal portant mise en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier énumérés dans le tableau ci-après et indiqués dans la partie graphique du PAG.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Lellingen	„Schraupegaass“	15525/86C	29.09.2008
Pintsch	„In der hintersten Fohrzel“	18109/86C	13.11.2017

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

Art. ~~14~~ 15 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Les zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. ~~15~~ 16 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

Art. ~~15.1~~ 16.1 Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)

La servitude « urbanisation – milieu naturel » a pour objet la protection des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage.

La destruction des milieux et/ou éléments naturels grevés d'une servitude urbanisation – milieu naturel est interdite.

Toutefois, les terrains couverts par la servitude « urbanisation – milieu naturel N7b » peuvent recevoir des aires de jeux et de repos, des aménagements et équipements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ, la prise en compte des milieux et/ou éléments naturels est orientée par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art.15.2 16.2 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » a pour objet de garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. Les zones de servitude « urbanisation – paysage » doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de leur surface. Sur une largeur de 5 mètres longeant le périmètre d'agglomération toute construction est interdite. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles. Les mesures à mettre en œuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

En zone de servitude « urbanisation P1 », les infrastructures liées à la gestion des eaux sont autorisées, elles ne sont pas concernées par l'interdiction de modification du terrain naturel.

Art.15.3 16.3 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)

La servitude « urbanisation – cours d'eau » a pour objet de réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

La servitude « urbanisation – cours d'eau » est identifiée dans la partie graphique du PAG. Sa délimitation est, quant à elle, renseignée à titre indicatif. En cas de divergences entre la partie graphique du PAG et la localisation réelle des cours d'eau, leur localisation réelle fait foi. La largeur de la coulée verte est à mesurer par rapport à la localisation réelle des cours d'eau.

Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute autre construction de type « ponctuel » peuvent être autorisés. Des mesures de renaturation peuvent être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ, ledit PAP NQ précisera les mesures à exécuter (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art.15.4 16.4 Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)

La servitude « urbanisation – zone tampon » vise à maintenir une zone tampon entre la lisière de forêt et les futures constructions. Les constructions sont interdites en zone de servitude « urbanisation – zone tampon ». Toutefois, des constructions légères, tels qu'abris de jardin, des aires de jeux et de repos, des équipements ou aménagements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce peuvent être autorisées.

Art.16 17 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

Art.17.18 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Art.17.1 18.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie, de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Celles-ci s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs ou concernant ces éléments.

Art.17.2-18.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être prises en considération, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;
- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, voire qui risquent de dominer le quartier en raison de leur implantation, de leurs dimensions ou de leur apparence visuelle, peuvent être interdites

Art.17.3 18.3 Constructions à conserver

Les « constructions à conserver » sont identifiées dans la partie graphique du PAG. La délimitation des constructions est, quant à elle, renseignée à titre indicatif.

Les « constructions à conserver » bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'O.

La commune peut demander un levé complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation des « constructions à conserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, et à la condition qu'elles contribuent à leur mise en valeur.

L'aménagement des abords des « constructions à conserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère original typique des bâtiments et de l'espace-rue.

La démolition totale ou partielle d'une « construction à conserver » est en principe interdite.

Toutefois, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées, comme par exemple des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité, dûment constatées par un homme de l'art.

Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

En cas de **démolition** dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction à conserver, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'ensemble bâti.

Des adaptations du gabarit d'une construction à conserver peuvent être autorisées, sans pour autant porter atteinte à la hiérarchie entre volumes :

- pour l'amélioration de l'habitabilité de la construction d'origine ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de la construction d'origine ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des constructions.

Toute modification doit être dûment justifiée, notamment toute surélévation de plus d'un demi-mètre de hauteur à la corniche qui doit apparaître comme indispensable pour répondre aux exigences réglementaires des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Art. 17.4 18.4 Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » (croix de chemin, cimetière etc...) est identifié dans la partie graphique du PAG. Le « petit patrimoine à conserver » bénéficie d'une protection communale et participe au caractère des localités.

Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'en altérer l'aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

Art. 17.5 18.5 Gabarits à préserver

Les « gabarits à préserver » sont identifiées dans la partie graphique du PAG. La délimitation des gabarits est, quant à elle, renseignée à titre indicatif.

Les « gabarits à préserver » bénéficient d'une protection communale et participent au caractère des localités. Ils portent sur des constructions dont seul le gabarit est représentatif. Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal.

La commune peut demander un levé complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver » est prioritaire la rénovation et / ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres à la construction existante sont en principe à respecter. La préservation des gabarits à préserver n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « gabarits à préserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Des adaptations de gabarit peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de constructions existantes ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des constructions ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des constructions.

Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires et administratives spécifiques

Art. ~~18~~ 19 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion des eaux, sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. ~~18.1~~ 19.1 Aménagement du territoire

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- Coupure verte : « CV05 – Enscherange – Wilwerwiltz »
- Grand ensemble paysager : « Haute-Sûre – Kiischpelt »

Art. ~~18.2~~ 19.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach »
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002013 « Région Kiischpelt » (Zone de protection spéciale, telle que transmis aux services compétents de la Commission européenne – Direction générale Environnement – à titre indicatif)
- Réserve naturelle RF 13 « Lellingen Freng op Baerel »

Art. ~~18.3~~ 19.3 Protection des sites et monuments nationaux

Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Kautenbach	Immeuble dit « Schüttbourg », sis à Kautenbach au lieu-dit « bei dem Schiebourger Schloss », y compris les parcelles de terrains environnants afin de former périmètre de protection, inscrit au cadastre de l'ancienne commune de Kautenbach, section C de Kautenbach, sous les numéros 9/2, 9/3, 9/767, 10, 11 et 12	objet
Lellingen	Les immeubles sis 4, bei Hencksebreck, inscrits au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen, sous le numéro 204	objet
Pintsch	L'église et l'ancien cimetière, inscrits au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section B de Pintsch, sous les numéros 48/437 et 49/438	objet
Pintsch	L'orgue installé dans l'église paroissiale de Pintsch	objet
Wilwerwiltz	L'immeuble sis 1, Burregaass, faisant partie de l'ancien château de Wilwerwiltz, inscrit au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 319/2393	objet
Wilwerwiltz	La tourelle de l'ancien château de Wilwerwiltz, sise Burregaass, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 319/2659. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 23 mars 2012	objet
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		

Kautenbach	L'ancienne ferme sise 2, Konstemerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section KC de Kautenbach, sous le numéro 282/2085	objet
Kautenbach	La ferme sise 25, am Dellewee, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section KB de Merkholtz, sous le numéro 248/1546	objet
Lellingen	Les parcelles inscrites au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section C de Lellingen, sous les numéros 164/1359, 165/1361, 606/1387, 781/1200, 782/1201, 783/1395, 783/1396, 784/1397, 784/1398, 786/1399, 788, 789, 790/1400, 805/1408, 805/1409, 831/708, 831/709, 832/710, 835/1110	objet
Lellingen	Les immeubles inscrits au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen sous les numéros 185/1944, 185/1945, 185/2148, 185/2147, 185/1833, 185/1834, 185/1943, 248/2057, 247/2056, 250/2179, 250/2178, 250/2177, 255/1622, 258/2145, 258/2146, 238/2176 et 241/1903	objet
Lellingen	La chapelle sise « op der Tonn », inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen, sous le numéro 406/2154	objet
Pintsch	La tannerie avec 24 fosses, sise au lieu-dit « bei der Pintscher Bruck », inscrite au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section B de Pintsch, sous le numéro 134/599	objet
Wilwerwiltz	Les autels latéraux de la nouvelle église de Wilwerwiltz	objet
Wilwerwiltz	L'immeuble sis 3, an Aasselbaach (maison Max Goergen), inscrit au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 421/2524	objet

Source: Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 08 août 2019 .

Art. 18.4 19.4 Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Zones inondables HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, février 2015), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our.

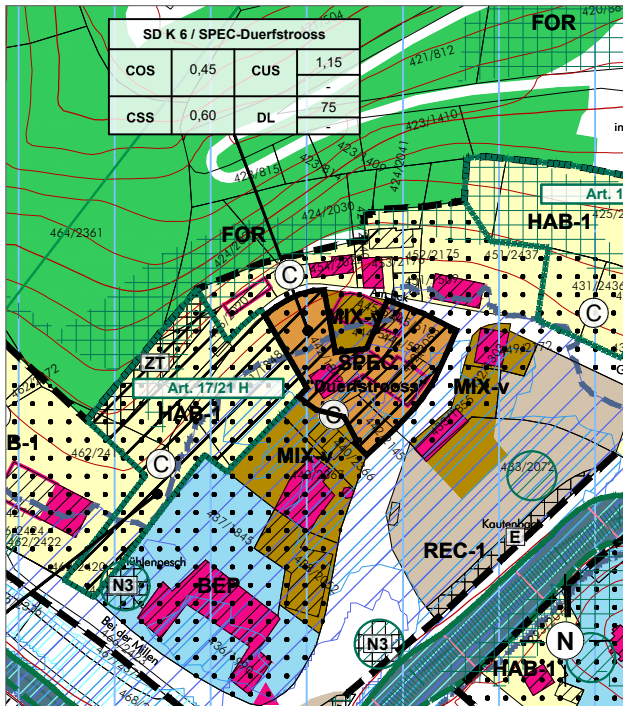
Chapitre 3 Informations complémentaires à titre indicatif

Art. ~~19~~-20 Biotopes, habitats ou habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les habitats d'espèces tombant sous le régime des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales relative au PAG Kiischpelt (source : Oekobureau, 2019), ne sont pas repris les habitat articles 21 qui concernent exclusivement des contrôles d'arbres ou de constructions – ceux-ci sont repris dans l'étude d'évaluation stratégique ;
- les biotopes tombant sous le régime de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : milieux ouverts, MDDI 2014 ; zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, CO3 2012 -2019) ;
- les arbres définis en fonction de l'article 14 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : CO3 2019).

3.3 Partie graphique



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2018, de la BD-TOPO 2018 et de la BD-L-ORTH 2018

	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâtiment existant: PCN (ex. 2018) BD-TOPO (2018)
	Bâtiment supplémentaire à titre indicatif Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment
	Cours d'eau
	Surface hydro-terrestre permanente
	Courbe de niveau: équidistance 5m 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

	Délimitation du degré d'utilisation du sol
	Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

	Zones d'habitation zone d'habitation 1
	Zones mixtes zone mixte villageoise
	Zone de bâtiments et d'équipements publics
	Zones de sports et de loisirs zone de sports et de loisirs - activités en plein air

ZONE VERTE

	Zone agricole
	Zone forestière *

Remarque importante:

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'IBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2018 (DOP) et d'un inventaire de terrain partiel en 2009-2019, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSÉES

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver: N2 - groupe d'arbres N3 - arbre isolé * le cas échéant, contrôle des biotopes.
	servitude "urbanisation - cours d'eau" biotopes à conserver: E2 - servitude "urbanisation - zone tampon"

Secteurs protégés d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

	à l'aménagement du territoire Grand Ensemble Paysager "Haute-Sûre - Kiischpelt" (04/12/2021)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles zones Natura 2000 zone protégée d'intérêt national et réserve naturelle NATURA 2000: Zone "Habitats" (000001006 "Vallées de la Sûre, de la Wilt, de la Clerre et du Lullgenbach") (04/02/2015)
	à la gestion de l'eau - zones inondables HQ 10 HQ 100 HQ extrême

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)

Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des art. 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Source: habitats - PROCHOP, CCL, Orléans 2019 pour les surfaces situées dans l'étude d'évaluation stratégique
Biotopes - milieu ouvert INCD 2017, action intercommunale AEF 2014, Biotopes - zones urbanisées ou destinées à être urbanisées CO3 2019

	Art. 17 habitat - habitats espèces protégées
	Art. 17/21 habitat - habitats espèces protégées
	Art. 17 biotope - éléments superficiels protégés
	Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
	Art. 14 - arbres

Lignes électriques

à moyenne tension (20 kV) Source: Orthophoto 2018

Reseaux de circulation (chemin de fer)

	ligne ferroviaire Source: BD-L-TC 3.0 2007
--	--

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

MODIFICATION CONFORMÉMENT À LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

	Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
	Zones spéciales zone spéciale - "Duerfstrooss"

Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
CSS	max.	DL	max.

Ref. n°: 86C/	
Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

PCN 2018 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
BD-L-TC vs. 3.0 2007 - ORIGINE CADASTRE: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES
COB 2007 - MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT: DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

	COncept COnseil COmmunication en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
CO3 s.à r.l. 3, bd. de l'Albette L-1124 Luxembourg Tel.: (+352) 26 68 41 29 Fax: (+352) 26 68 41 27 Mail: info@co3.lu	

Maître d'ouvrage:	Administration communale de Kiischpelt
-------------------	--

Projet:	Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général
---------	---

Objet:	Extrait du PAG modifié - localité de Kautenbach, "Duerfstrooss"
--------	---

Modifications	de	Date	Ind.
-	-	-	-

Echelle:	Plan n°:
1 / 2.500	0616_04_01_II

Indice:	Date:
-	10.12.2021

Elaboré:	Contrôlé:	Validé:
C. Rabe	C. Rabe	U. Truffner

Chaque révision annule et remplace les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. Ce plan ne peut être reproduit, même partiellement sous quelque forme que ce soit (photocopie, calque, ou tout autre procédé) sans l'autorisation de l'auteur.

4. FICHE DE PRÉSENTATION [ART. 1^{ER} RGD 2017]

LOCALITE DE KAUTENBACH

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Kiischpelt	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Kautenbach	Avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	☒	Lieu-dit	"Duerfstrooss"	Vote du conseil communal	
		surface brute	ca. 0,17ha	Approbation ministérielle	
		surface modification ponctuelle			

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne:

Région	Ouest	Commune de	Kiischpelt	Surface du territoire	371,88 ha*
CDA	☐	Localité de	Kautenbach	Nombre d'habitants	154 hab.**
Membre du parc naturel	Naturpark Our	Quartier de		Nombre d'emplois	8 empl.***
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation				
	* Surface cadastrale, PCN 2018 (ACT)				
	** AC Kiischpelt (23.02.2021)				
	*** Nombre de salariés (indépendants non compris), AC Kiischpelt 2019				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²
 Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.
 Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²
 Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]						
tous quartiers existants						
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
y compris ZAD						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
autres (JAR)						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]						

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha
 Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha
 Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques" _____ ha
 Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.