

# Modification ponctuelle du Projet d'aménagement particulier

**Commune de Habscht  
Localité de Eischen**

**« Wëllersak »**

**Modification ponctuelle du PAP réf. 19424/PA1/71C approuvé le 08.02.2024**

**Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU**



## RAPPORT JUSTIFICATIF

**mai 2025**



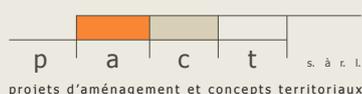
**Commune de Habscht**

**Initiateur PAP:**

**Commune de Habscht**  
**Place Denn**  
**L - 8465 Eischen**

**Demandeur MOPO PAP:**

**MIMCO Capital**  
**26, Bd Royal**  
**L-2449 Luxembourg**

**Elaboré par:**

bureau d'études  
en aménagement du territoire  
et urbanisme

58, rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher

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

mail@pact.lu  
www.pact.lu

**Grevenmacher, den 14.05.25**

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

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

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

## Inhaltsverzeichnis

0. Ausgangslage	4
1. Auszug aus dem geltenden Plan d'aménagement général (PAG) und Schéma directeur	6
2. Synthese der städtebaulichen Dichtewerte	8
3. Begründung der Planung - Anpassung der Partie graphique	9
4. Veranschaulichung der Planung	11
4.1. Gestaltung der öffentlichen Räume	16
4.2. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume	16
4.3. Umgebender Kontext	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Graphische Darstellung des genehmigten PAP	5
Abb.2: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Habscht	6
Abb.3: Auszug aus dem geltenden Schéma directeur „Wöllersak“ (Eis03)	7
Abb.4: Partie graphique MOPO PAP	11
Abb.5: Architekturprojekt	13

## 0. Ausgangslage

Um zwei bestehende Architekturprojekte realisieren zu können, werden punktuelle Anpassungen an dem Lot 13, Lot 14 und dem Lot 15 vorgenommen.

Es handelt sich hierbei um eine punktuelle Modifikation (MOPO) des PAP (réf. 19424/71C approuvé le 06 février 2023), der bereits im Februar 2024 (réf. 19424/PA1/71C approuvé le 08.02.2024) modifiziert und genehmigt wurde. Die vorliegende Modifikation hat keine Auswirkungen auf die Philosophie der Gesamtkonzeption.

Hinsichtlich der Dokumente des genehmigten, modifizierten PAP beziehen sich die Anpassungen des vorliegenden Modifikationsprojektes auf folgende Inhalte:

Dossier	Anpassungen
Partie graphique	Anpassungen Lot 13 & 14: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vergrößerung der Baufenster im Erdgeschoss wegen geschlossenem Treppenhaus</li> </ul> Anpassungen Lot 15: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einteilung des Lot 15 in 4 Lots (Lot 15.1, Lot 15.2, Lot 15.3 und Lot 15.4)</li> <li>▪ Änderung der Nutzungsart von einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in 3 Reiheneinfamilienhäuser</li> <li>▪ Einteilung des Baufensters für Hauptgebäude in 3 Baufenster</li> <li>▪ Änderung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten von maximal 5 (Lot 15) auf maximal 3 (Lot 15.1-15.4)</li> <li>▪ Anpassung der Textur sowie Erhöhung der surface pouvant être scellée von 360m<sup>2</sup> auf 395m<sup>2</sup> entsprechend der architektonischen Planung</li> <li>▪ Änderung der Dachform von Flachdach zu Satteldach sowie der Höhen für Traufe und First entsprechend der architektonischen Planung</li> <li>▪ Verschiebung des Erschließungspfeils der Tiefgaragenzufahrt nach Süden entsprechend der architektonischen Planung</li> </ul>
Partie écrite *	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung der Tabelle zu logement abordable entsprechend der Einteilung von Lot 15 in 4 Lots (keine Auswirkungen auf die logements abordable-Verteilung)</li> </ul>
Rapport Justificatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsprechende textliche Erläuterungen</li> <li>▪ Ergänzung aktuelle / aktualisierte Ausschnitte / Planung für die betreffenden Lots</li> </ul>

\*Die genauen textlichen Anpassungen sind der partie écrite der punktuellen Modifikation zu entnehmen.

Der vorliegende Rapport Justificatif führt in den jeweiligen Kapiteln die geänderten Inhalte auf.

Alle hier nicht aufgeführten Inhalte des genehmigten PAP bleiben von der vorliegenden Modifikation unberührt.

Abb.1: Graphische Darstellung des genehmigten PAP



Quelle: pact s.à r.l 2024

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

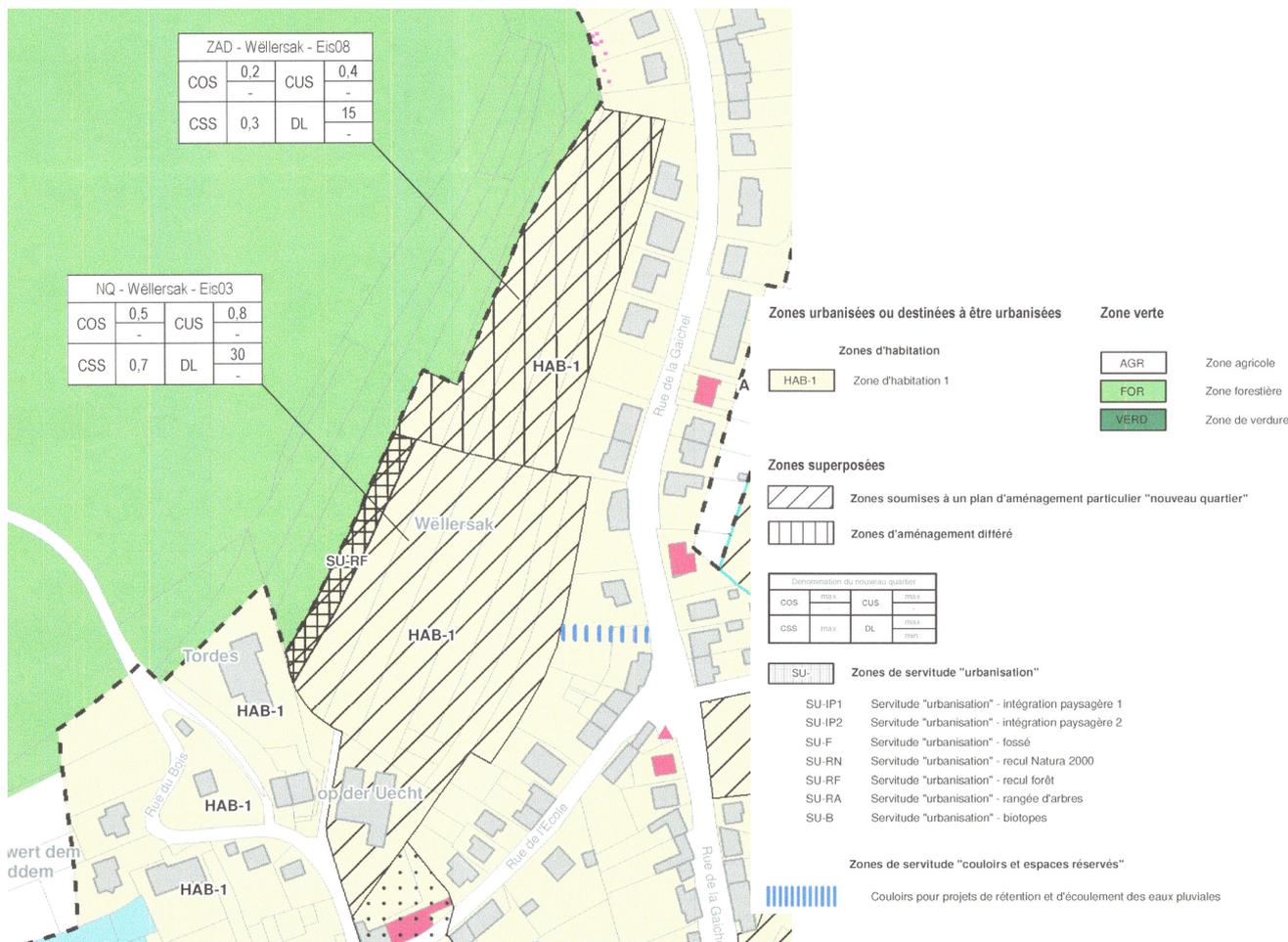
Art. 2.(1). un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concer-nées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire

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

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen PAG der Gemeinde Habscht in der *zone d'habitation 1 (HAB-1)*. Darüber hinaus ist die Fläche ebenfalls als *zone soumise à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“* ausgewiesen. Dementsprechend wird für die Fläche ein PAP aufgestellt. Am westlichen Rand verläuft entlang des Waldgebiets eine *servitude „urbanisation“ - recul forêt*. An der östlichen Grenze der Fläche ist in Richtung der *rue de la Gaichel* ein *couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales* vorgesehen.

Im Westen grenzt das Gebiet an die *Zone verte an*. Die angrenzenden Bereiche, nördlich, östlich und südlich des Plangebiets, sind ebenfalls als *Zone d'habitation 1* ausgewiesen. Der Bereich nördlich angrenzend ist zudem mit einer *Zone d'aménagement différé* überlagert.

Abb.2: Auszug aus dem aktuellen PAG der Gemeinde Habscht



Quelle: AC de Habscht & Luxplan S.A. (version coordonnée novembre 2022)

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen. Für die PAP-Fläche besteht ein *Schéma directeur* („Wëllersak“ - Eis03 - siehe Abbildung 4).

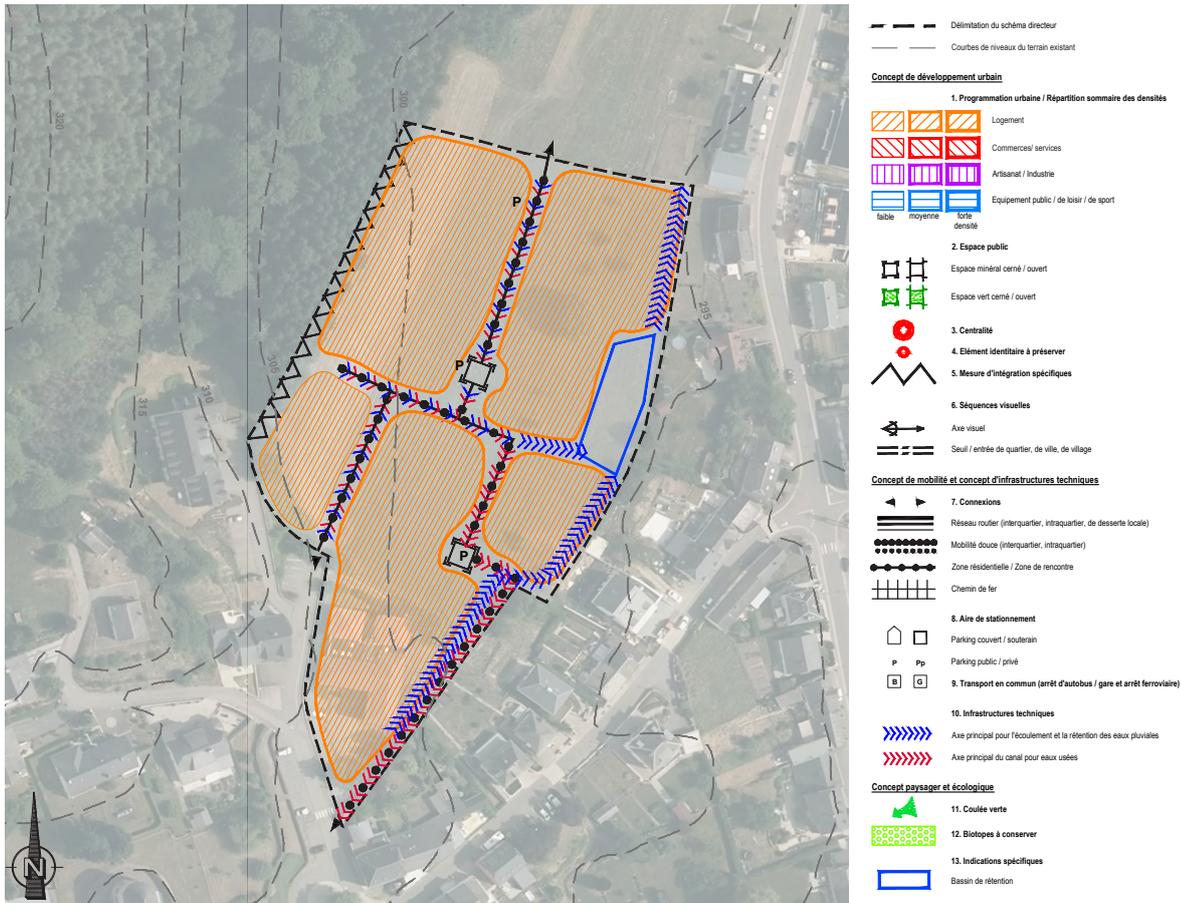
## 1.2. Auszug aus dem geltenden Schéma directeur

Der PAP basiert grundlegend auf den Vorgaben des Schéma directeur (Eis03). Das Entwicklungskonzept sieht für das Plangebiet Wohnnutzung mit geringen bis mittleren Dichtewerten vor.

Die Fläche soll über die bestehende Straße *Rue du Bois* erschlossen werden. Der Zugang für den motorisierten Verkehr erfolgt laut Schéma directeur im oberen Bereich. Zur Erschließung sind im Inneren des Plangebiets Begegnungszonen (*zone de rencontre*) ausgewiesen. Zwei Platzbereiche, sowie eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der südöstlichen Grenze sind vorgesehen. Das Schéma directeur sieht zudem Stellplätze im öffentlichen Raum vor.

Für die nordwestliche Grenze der Fläche sind im Schéma directeur *mesures d'integration spécifiques* festgesetzt, sodass ein ausreichender un bebauter Abstand zum Wald gewährleistet werden soll.

**Abb.3: Auszug aus dem geltenden Schéma directeur „Wëllersak“ (Eis03)**



Quelle: AC de Habscht & Luxplan S.A. (März 2019)

Ein Retentionsbecken ist an der östlichen Grenze des Gebiets eingepplant. Das Abwasser ist über den bestehenden Kanal in der *Rue du Bois* zu evakuieren. Für das Regenwasser ist eine Anbindung an die *rue de la Gaichel* vorgesehen.

Das PAP Projekt weist in gewissen Punkten geringe Abweichungen zum Schéma directeur auf. Bezüglich der Erschließung sind im Konzept zwei Zugänge für den motorisierten Verkehr von der *rue du Bois* geplant. Die öffentlichen Plätze sind jeweils im nördlichen und südlichen Randbereich vorgesehen. Zudem sieht das Konzept eine Fußwegverbindung in das nördlich angrenzende Waldgebiet sowie eine Grünfläche, die als Spielplatz gestaltet werden kann, vor.

## 2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

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

Im Rahmen der Modifikation werden die städtebaulichen Dichtewerte des Lot 15 bis auf eine leichte Erhöhung der surface pouvant être scellée-Fläche im Gesamten belassen. Alle anderen Dichten des Lot 15 werden lediglich auf die Lots aufgeteilt. Die Städtebaulichen Dichtewerte der Lots 13 und 14 bleiben unverändert.

### Dichtewerte PAP en vigueur:

Lot 15		6,93 a	
0	240	0	645
360	1-mi	3-c	5-c
tp	ha-r ≤ 13,6 ha-p ≤ 10,6	II	II+1R+1S

### Dichtewerte MOPO PAP:

Lot 15.1		2,69 a	
0	75	0	210
114	1-mb	1-c	1-c
t2 (25-42)	hf ≤ 14,0 hc ≤ 11,0	II	II+1C+1S

Lot 15.2		1,67 a	
0	75	0	210
113	1-mb	1-c	1-c
t2 (25-42)	hf ≤ 13,5 hc ≤ 10,5	II	II+1C+1S

Lot 15.3		1,48 a	
0	75	0	210
113	1-mb	1-c	1-c
t2 (25-42)	hf ≤ 13,0 hc ≤ 10,0	II	II+1C+1S

Lot 15.4		1,09 a	
0	15	0	15
55	-	-	-
-	-	-	-

### 3. Begründung der Planung - Anpassung der Partie graphique

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

Um beim Lot 15 statt eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, drei Reiheneinfamilienhäuser und beim Lot 13 und 14 ein geschlossenes Treppenhaus im Erdgeschoss realisieren zu können, werden folgende Modifikation des rechtskräftigen PAP notwendig.

#### **Anpassungen Lot 13 & 14:**

Folgende Anpassungen werden an der Partie graphique vorgenommen:

- Vergrößerung der Baufenster im Erdgeschoss wegen geschlossenem Treppenhaus:  
Lot 13: Vergrößerung des Baufensters an der süd-westlichen Ecke  
Lot 14: Vergrößerung des Baufensters an der nord-westlichen Ecke

#### **Anpassungen Lot 15:**

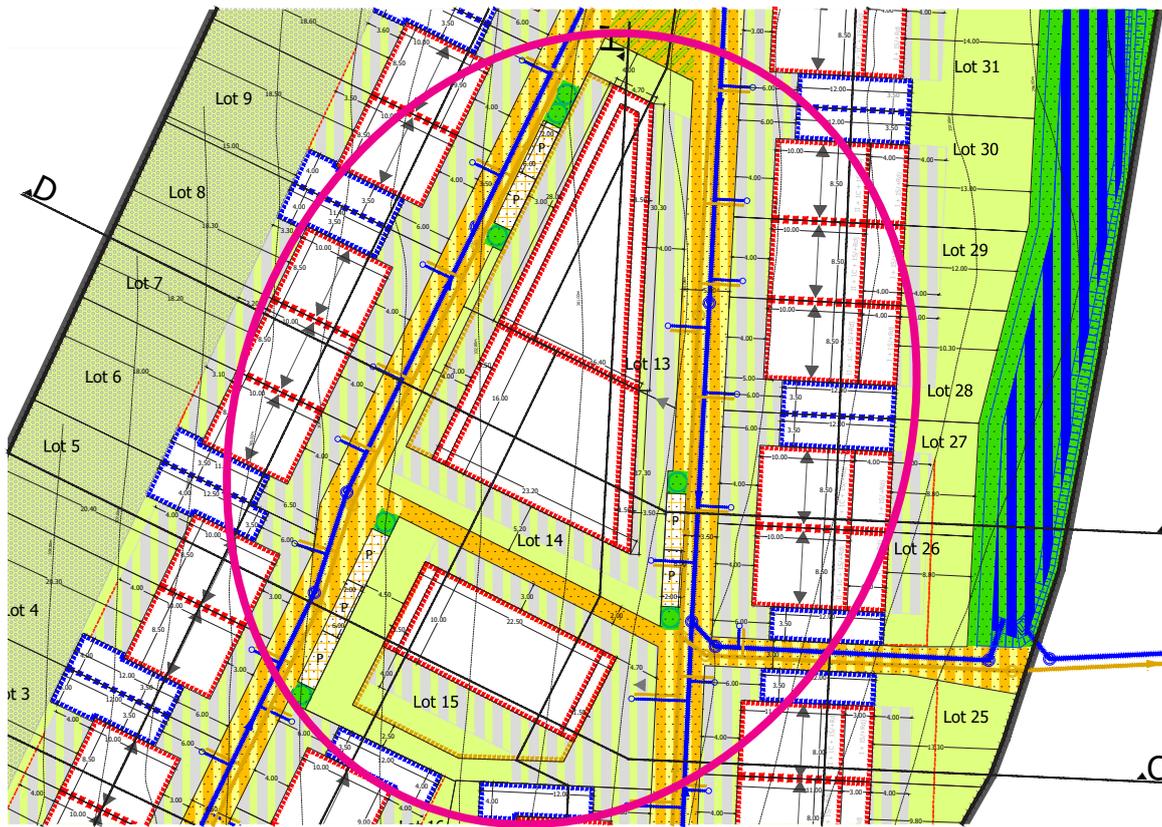
Folgende Anpassungen werden an der Partie graphique vorgenommen:

- Einteilung des Lot 15 in 4 Lots: Entsprechend der Absicht, drei Reiheneinfamilienhäuser realisieren zu können, wird das Lot 15 in 4 Lots (Lot 15.1, Lot 15.2, Lot 15.3 und Lot 15.4) unterteilt. Lot 15.4 dient der gemeinschaftlichen Erschließung der Tiefgarage der drei Reihenhäuser.
- Einteilung des Baufensters für Hauptgebäude in 3 Baufenster: Geplant ist die Unterteilung des Baufensters für Hauptgebäude in 3 Baufenster, um anstelle des Mehrfamilienhauses drei Reiheneinfamilienhäuser realisieren zu können.
- Aufteilung der emprise au sol-Fläche, der surface construite brute-Fläche und der unités de logement auf die neuen Lots (Summe bleibt gleich, außer dass 2 Wohneinheiten entfallen) sowie Anpassung der surface pouvant être scellée-Fläche von 360m<sup>2</sup> auf 395m<sup>2</sup>.
- Anpassung der surface pouvant être scellée-Textur entsprechend der architektonischen Planung: Da sich die drei Reihenhäuser, ihre Terrassen und Gärten auf einer gemeinsamen Tiefgarage befinden, wird die versiegelbare Fläche an die Lots und den Tiefgaragenumriss angepasst, die sich aus dem Architekturkonzept ergeben.
- Änderung der Dachform von Flachdach zu Satteldach entsprechend der architektonischen Planung. Dabei wurden die Höhen der Traufe und des First entsprechend der architektonischen Planung angepasst.
- Verschiebung des Erschließungspfeils der Tiefgaragenzufahrt nach Süden entsprechend der architektonischen Planung, da die Tiefgaragenzufahrt weiter südlich als im PAP bislang vorgesehen liegt.

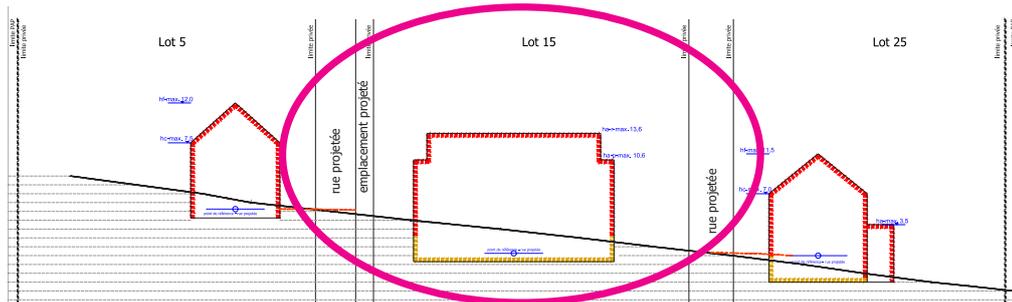
Die Anpassungen in der Partie écrite beziehen sich auf folgende Inhalte:

#### **Art. 4 Mode d'utilisation du sol**

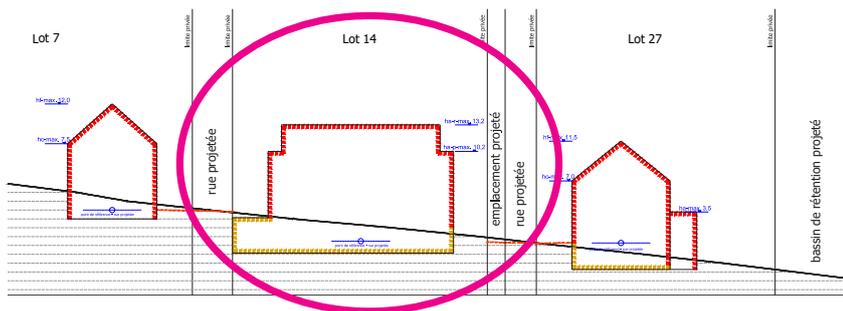
- Tabelle zu logement abordable entsprechend der Einteilung von Lot 15 in 4 Lots (keine Auswirkungen auf die logements abordable-Verteilung)



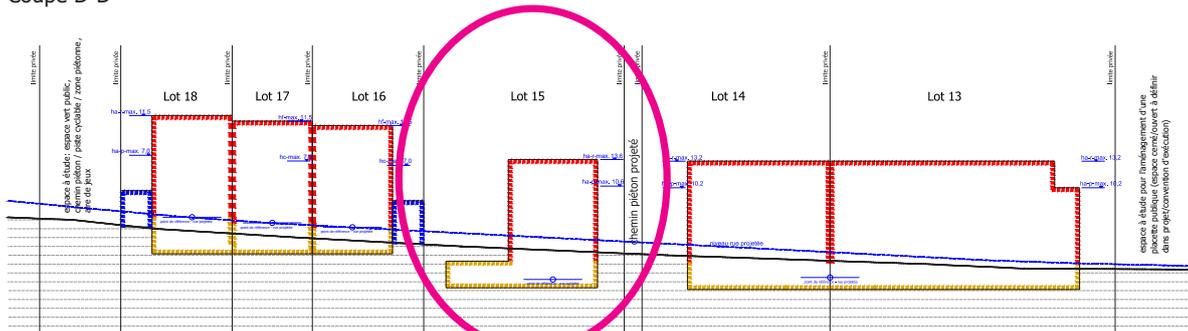
Quelle: pact s.à r.l 2024



Coupe C-C'

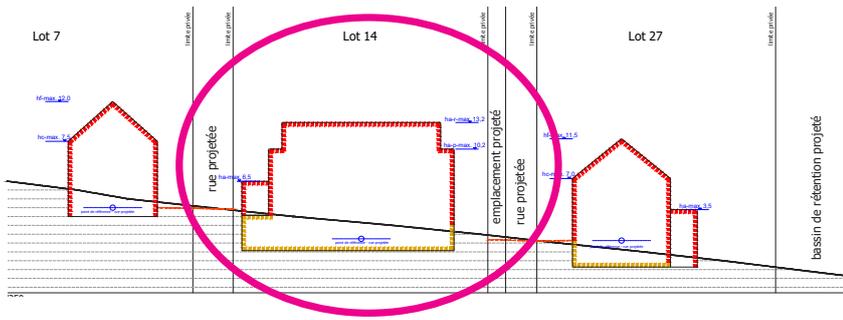


Coupe D-D'

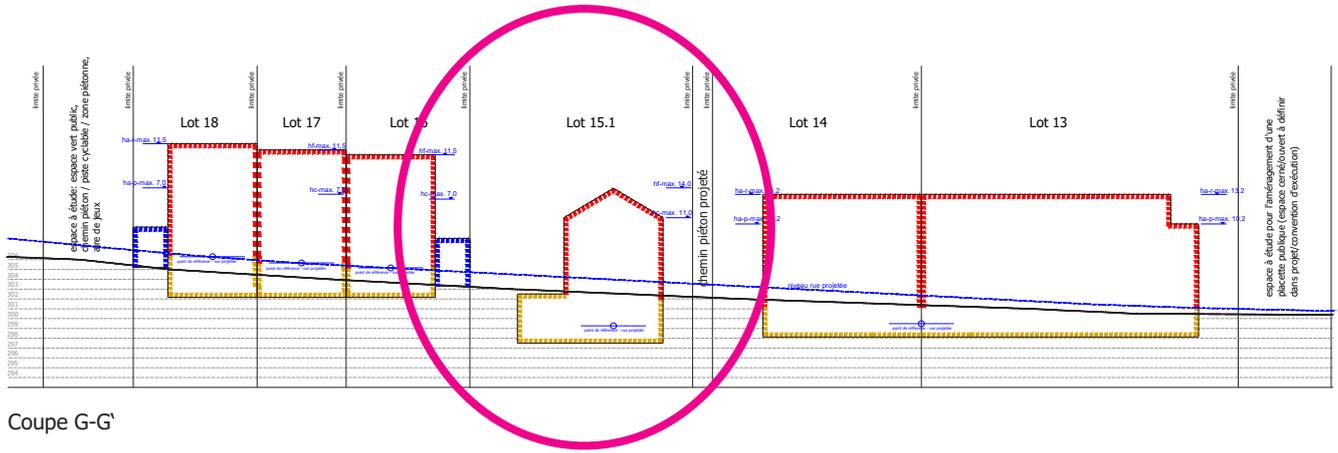


Coupe G-G'

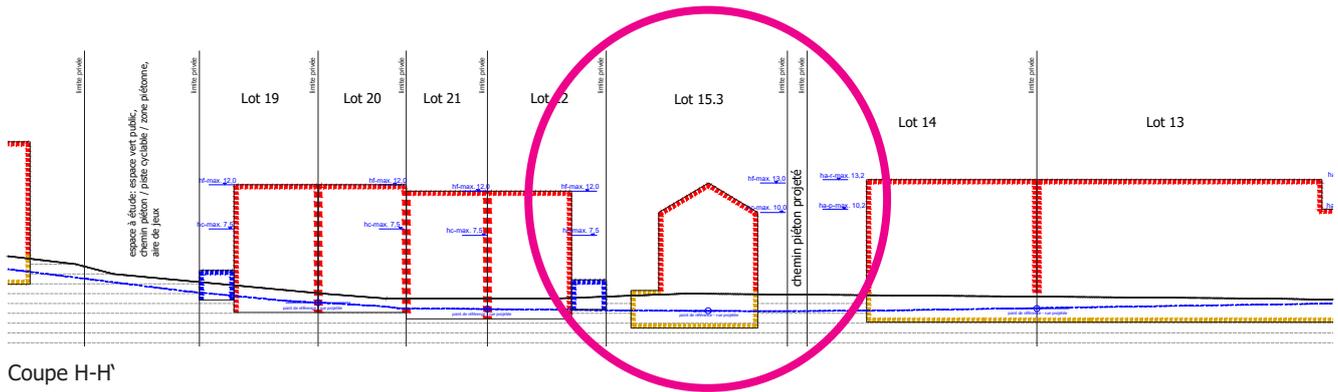




Coupe D-D'



Coupe G-G'



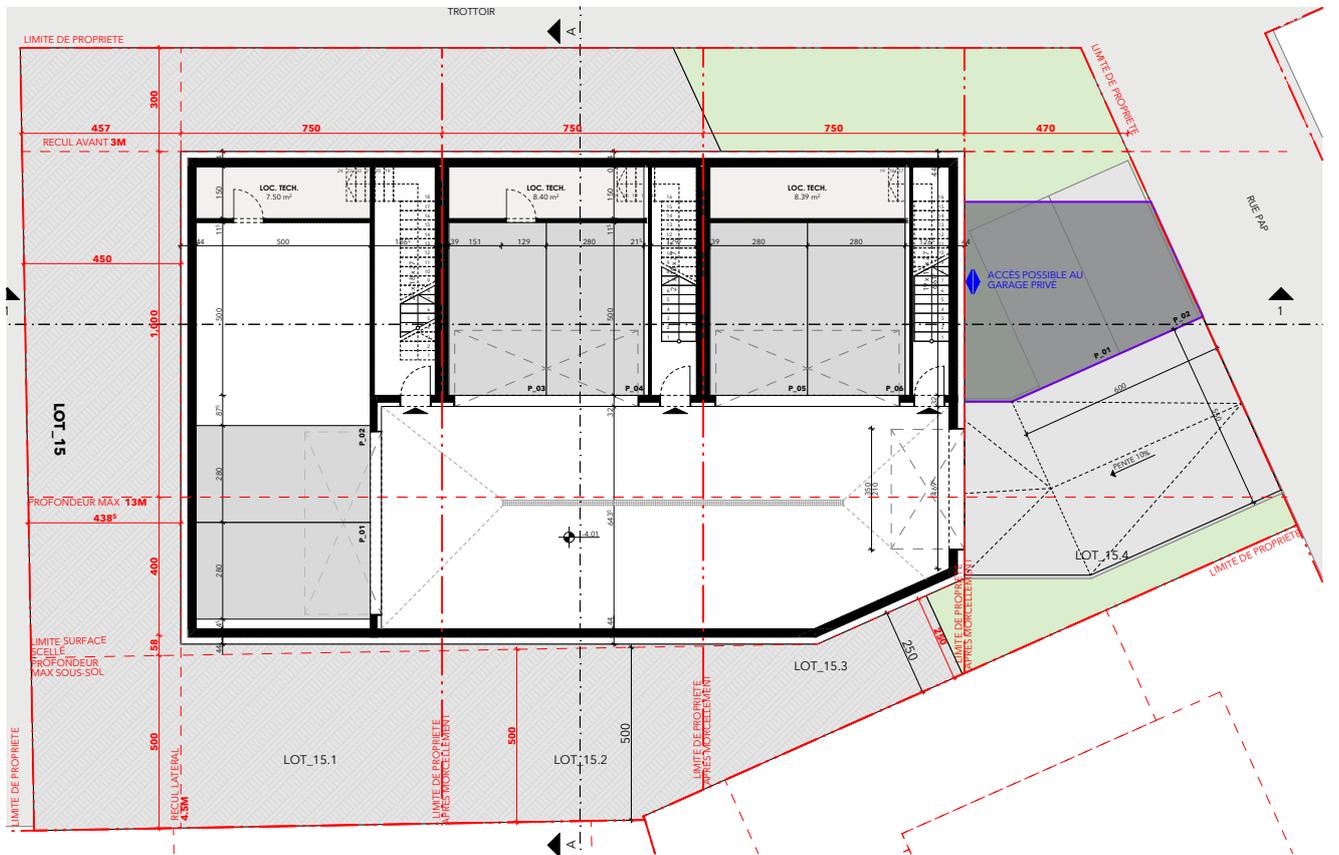
Coupe H-H'

Quelle: pact s.à r.l 2025

**Abb.5: Architekturprojekt**

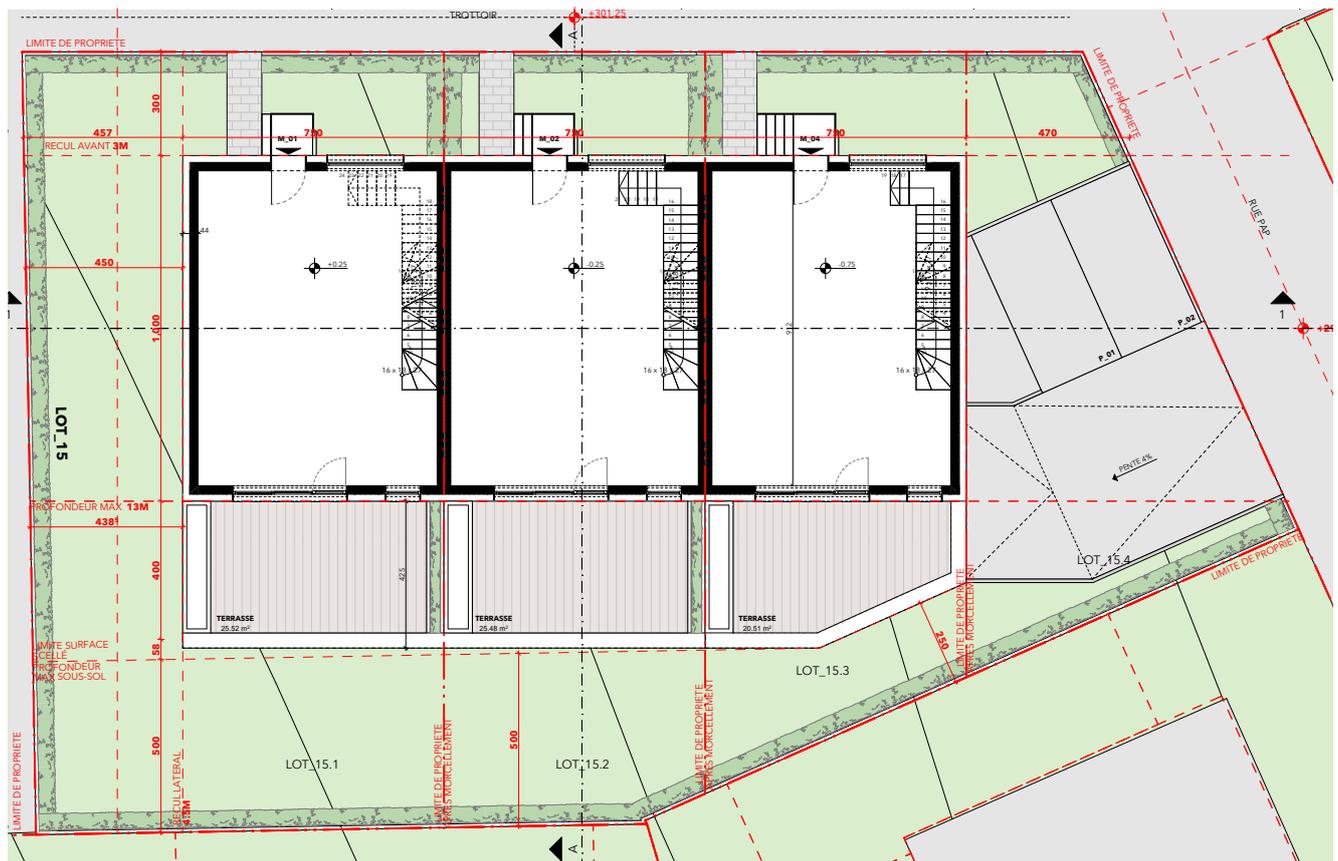


Lageplan

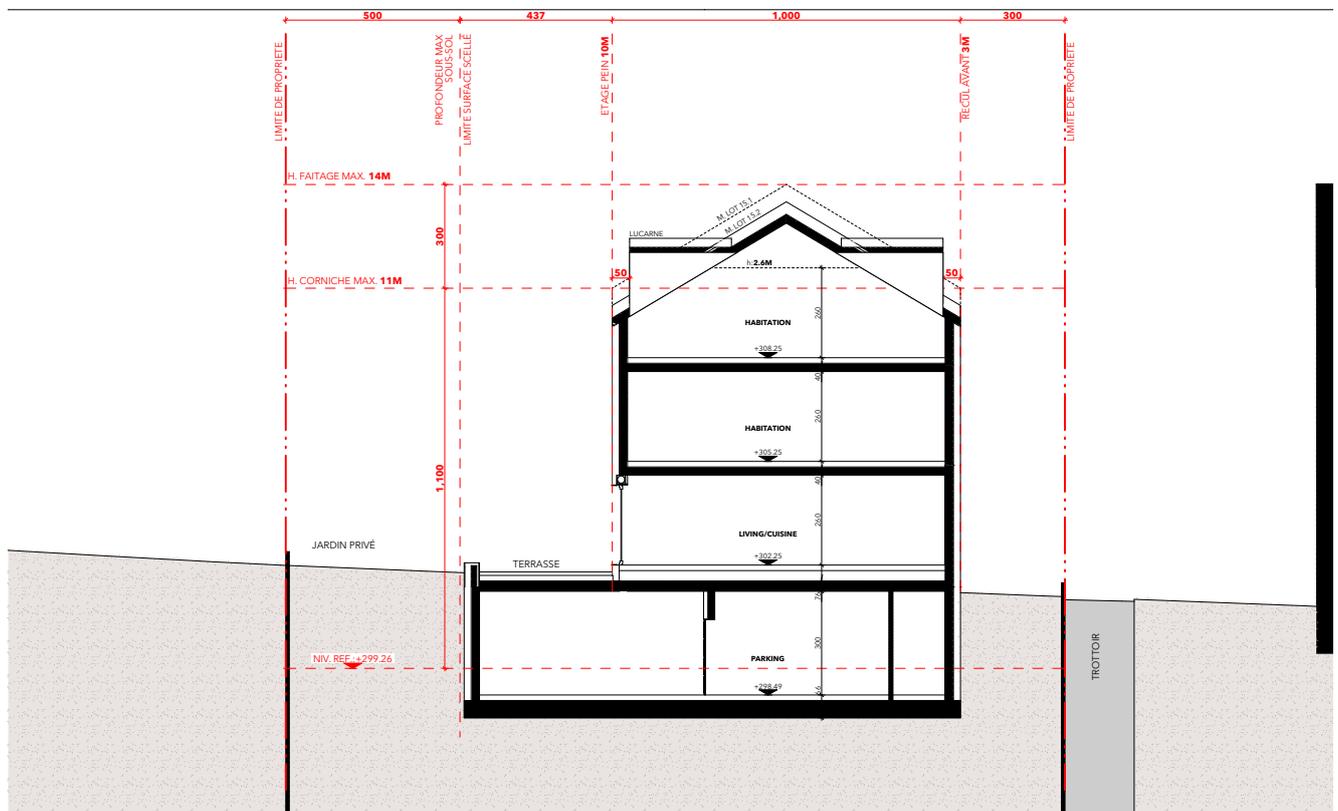


Untergeschoss

Quelle: ACOM architecture et urbanisme, 2025



Normalgeschoss



Querschnitt durch Lot 15.2

Quelle: ACOM architecture et urbanisme, 2025



Längsschnitt durch alle Lots



Ansicht alle Lots

Quelle: ACOM architecture et urbanisme, 2025

## 4.1. Gestaltung der öffentlichen Räume

Öffentliche Räume sind nicht von der punktuellen Modifikation betroffen.

## 4.2. Gestaltung der privaten Grünflächen und Außenräume

Die geplanten Maßnahmen aus dem genehmigten PAP werden nur unwesentlich verändert. Der Garten des Mehrfamilienhauses bei Lot 15 wird in 3 Hausgärten der Reiheneinfamilienhäuser und ein östlich der Reihenhäuser gelegenes Lot mit Zufahrt in die gemeinschaftliche Tiefgarage unterteilt. Die Grundkonfiguration wird jedoch nicht verändert, da auch vorher eine Tiefgarage mit Zufahrt geplant war.

## 4.3. Umgebender Kontext

Die Modifikation hat keinen wesentlichen Einfluss auf den umgebenden Kontext, da die Gebäudeanordnung gleich bleibt und die Gebäudevolumen nur unwesentlich vergrößert werden. Durch die Änderung der Dachform von Flachdach zu Satteldach bei Lot 15 und die Untergliederung des Mehrfamilienhauses in Reihenhäuser passen sich die Gebäude noch besser in die Umgebung ein, die von Einfamilienhäusern mit Satteldach geprägt ist.