

DER NEUE PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) WALFERDANGE

Handbuch

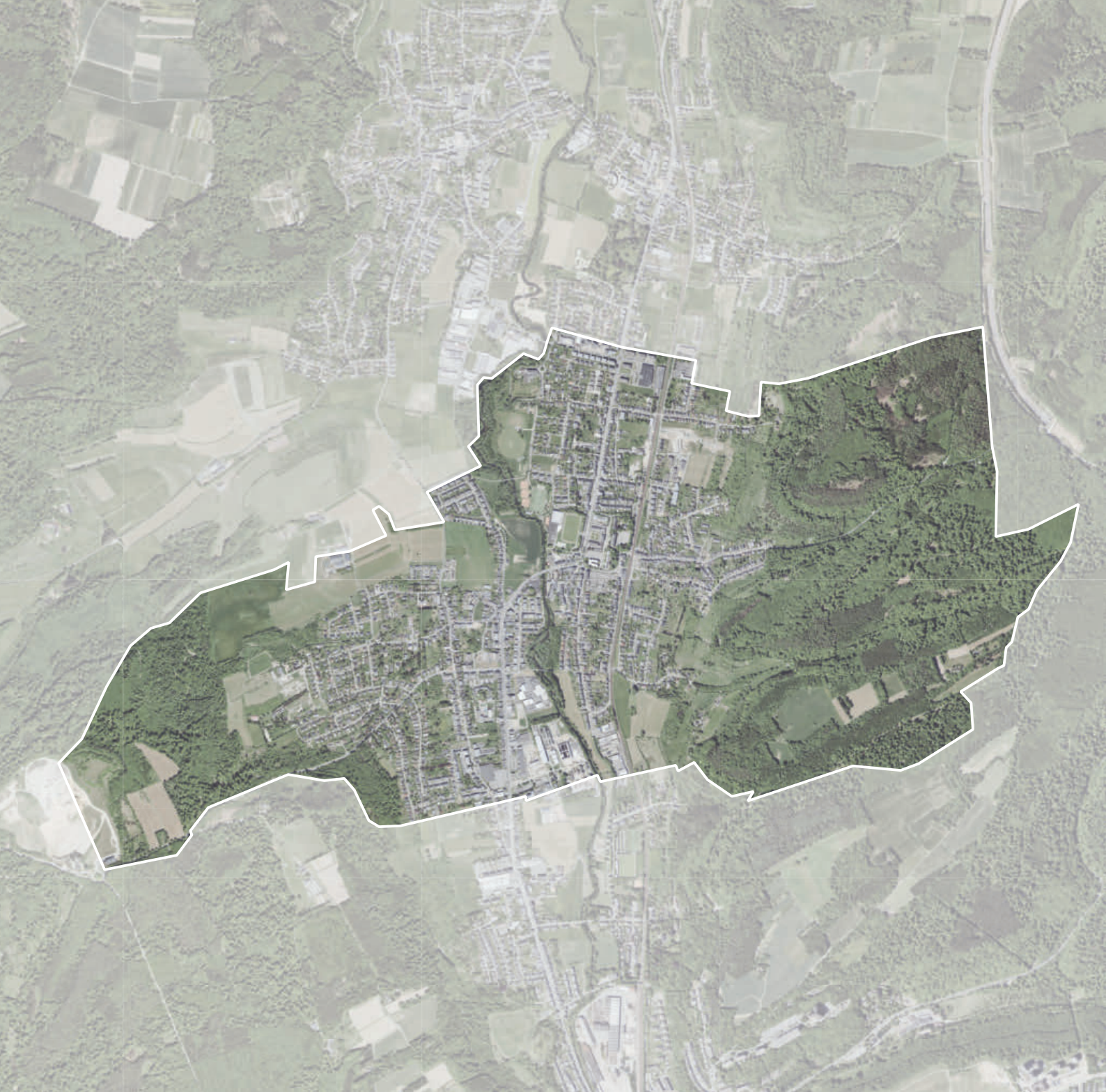


HELMSANGE

BERELDANGE

WALFERDANGE





Impressum

Administration communale de Walferdange | Place de la Mairie, B.P. 1 | L-7201 Walferdange
Tél. : 33 01 44-1 | Mail : secretariat@walfer.lu | www.walfer.lu

Éditeur : C03 s.à.r.l.

Design : **101**



INHALT

Vorwort	5
Was ist ein PAG?	6
Den PAG lesen	13
PAP NQ oder PAP QE	18
PAG-Prozedur	22
FAQ	24
Gesetze und Verordnungen	26

Abkürzungsverzeichnis

COS	Coefficient d'occupation du sol	PAP NQ	Plan d'Aménagement Particulier – nouveau quartier
CUS	Coefficient d'utilisation du sol	PAP QE	Plan d'Aménagement Particulier – quartier existant
CSS	Coefficient de scellement du sol	RBVS	Règlement sur les bâtisses les voies et les sites, Bauenreglement
DL	Densité de logement, Wohndichte	SUP	Strategische Umweltprüfung
EP	Étude préparatoire		
PAG	Plan d'Aménagement Général		





Der Schöffenrat

François SAUBER
Bürgermeister

Jessie THILL
Schöffin

Alex DONNERSBACH
Schöffe

VORWORT

Die Gemeinde Walferdingen hat zur Leitung der künftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde die Neuauflistung ihres „Plan d'Aménagement Général“ (PAG) nach dem geänderten Städtebaugesetz von 2004 in Auftrag gegeben.

Der aktuelle PAG datiert aus dem Jahr 2007 und wurde auf Basis des Règlement Grand-Ducal von 2004 erstellt. Nach über 20 Jahren sowie zwei grundlegenden Änderungen des Règlement Grand-Ducal ist eine Neuauflistung zur Sicherung einer angepassten, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung notwendig.

Der neue PAG setzt den Rahmen, wie unsere Gemeinde und unsere Ortschaften sich in den nächsten Jahren entwickeln können.

**Wo und wie wollen wir in den nächsten Jahren wachsen?
Wo und wie soll gebaut werden und welche Auswirkungen hat das auf unsere Infrastrukturen?**

Das sind die zentralen Fragen, auf die der PAG eine Antwort gibt. Der Schöffenrat der Gemeinde Walferdingen unterstützt eine gezielte Entwicklung, die neuen Wohnraum schafft und gleichzeitig die Lebensqualität sichert.

Wir wollen zusätzlichen (und bezahlbaren) Wohnraum schaffen.

Dies muss aber schrittweise erfolgen, damit im gleichen Rhythmus unsere Dienstleistungen, Trink- und Abwasserversorgung und soziale Infrastrukturen mitwachsen können. Gerade die Schul- und Kinderbetreuung muss Schritt halten können.

Der neue PAG soll die Voraussetzungen schaffen, sowohl die Zentren unserer drei Ortschaften, aber auch und gerade das

Zentrum der Gemeinde rund um das Rathaus und das „Centre Prince Henri“ zu stärken, auszubauen und aufzuwerten. Gerade hier ist eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung zu forcieren und die Erreichbarkeit, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, zu fördern. Aber auch in den neuen Wohnquartieren und den bestehenden „cités“ soll eine gute und verträgliche Mischung von Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen angestrebt werden.

Dabei soll das bestehende Ortsbild gerade in unseren Ortskernen sowie generell die ortsbildprägende Baustruktur erhalten bzw. unter Wahrung ihres ursprünglichen baulichen Charakters weiterentwickelt werden.

Auch der Erhalt, die Aufwertung und Schaffung attraktiver Freibereiche – sowohl als Erholungs- und Freizeitraum für die Bürger*innen Walferdingens, als auch für den Schutz und die Aufwertung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Biodiversität gerade im Bereich der Alzette sind wichtige Aspekte, um die Gemeinde Walferdingen fit und resilient für die nächsten Jahre und Jahrzehnte zu machen. Dazu gehören ein aktiver Hochwasserschutz sowie eine vorausschauende Starkregenvorsorge, genauso wie die Schaffung eines leistungsfähigen Mobilitätsangebots mit einem differenzierten Angebot gerade in den Bereichen Öffentlicher Transport, Parkraummanagement und Radverkehr.

Der neue PAG liefert dazu den entsprechenden Rahmen.



WAS IST EIN PAG?

BESTANDTEILE DES PAG

Der PAG setzt sich aus mehreren Dokumenten und Planwerken zusammen.

Konkrete Vorgaben zu Aufbau und Inhalt des PAG finden sich im Städtebaugesetz vom 19. Juli 2004 in seiner geänderten Fassung.

Die vorbereitenden Studien („étude préparatoire – EP“) bilden die Grundlagen für die Ausarbeitung des PAG. Sie setzen sich zusammen aus einer **Bestandsaufnahme und -analyse (EP1)**, den **Entwicklungskonzepten (EP2)** und den „Schémas directeurs“ (**EP3**). Dabei legen die „Schémas directeurs“ die Leitlinien zur Entwicklung der einzelnen Quartiere („zones soumises à un PAP NQ“) fest.

Der „**Plan d’Aménagement Général**“ (**PAG**) ist ein rechtsverbindliches Planwerk und legt die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet fest. Er besteht aus einem graphischen und einem schriftlichen Teil.

Der ebenfalls rechtsverbindliche „**Plan d’Aménagement Particulier – quartier existant**“ (**PAP QE**) regelt das Maß der baulichen Nutzung (Höhen, Abstände, Bautiefen, etc.) für bereits bebaute bzw. erschlossene Flächen in der Gemeinde.

Bestandteile des PAG Dossiers



Vorbereitende Studien („étude préparatoire“)

Der PAG wird auf Basis einer Voruntersuchung, der „étude préparatoire“, erstellt. Diese umfasst eine umfassende **Bestandsaufnahme und Analyse (EP1)** der räumlich und demographisch relevanten Gegebenheiten. Dazu gehören unter anderem die Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, Nutzungsstruktur, erhaltenswerte Bausubstanz, Baulandpotenzial, Mobilitätsstruktur, übergeordnete landes- und fachplanerische Vorgaben, erhaltenswerte Grün- und Landschaftsräume, Restriktionen durch Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz sowie Naturschutz in der Gemeinde.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und Analyse werden **Entwicklungskonzepte (EP2)** erstellt, die die Strategie für die räumliche Entwicklung definieren. Dabei werden insbesondere Leitlinien für die folgenden Schwerpunkte festgelegt:

- Die Stärkung der Qualitäten der einzelnen Quartiere in der künftigen Entwicklung der Gemeinde
- Die Förderung der Nutzungsmischung sowie die Zugänglichkeit zu lokalen Angeboten wie Handel, Dienstleistungen und sozialen Infrastrukturen
- Die Schaffung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger städtebaulich angepasster Entwicklung
- Der Ausbau und die Anpassung öffentlicher Einrichtungen vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung

- Die Förderung eines attraktiven und durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes
- Die Wahrung der charakteristischen und identitätsstiftenden Bausubstanz in den Altortbereichen
- Die ökologische Aufwertung der verschiedenen Quartiere und die ökologische Vernetzung mit der Landschaft

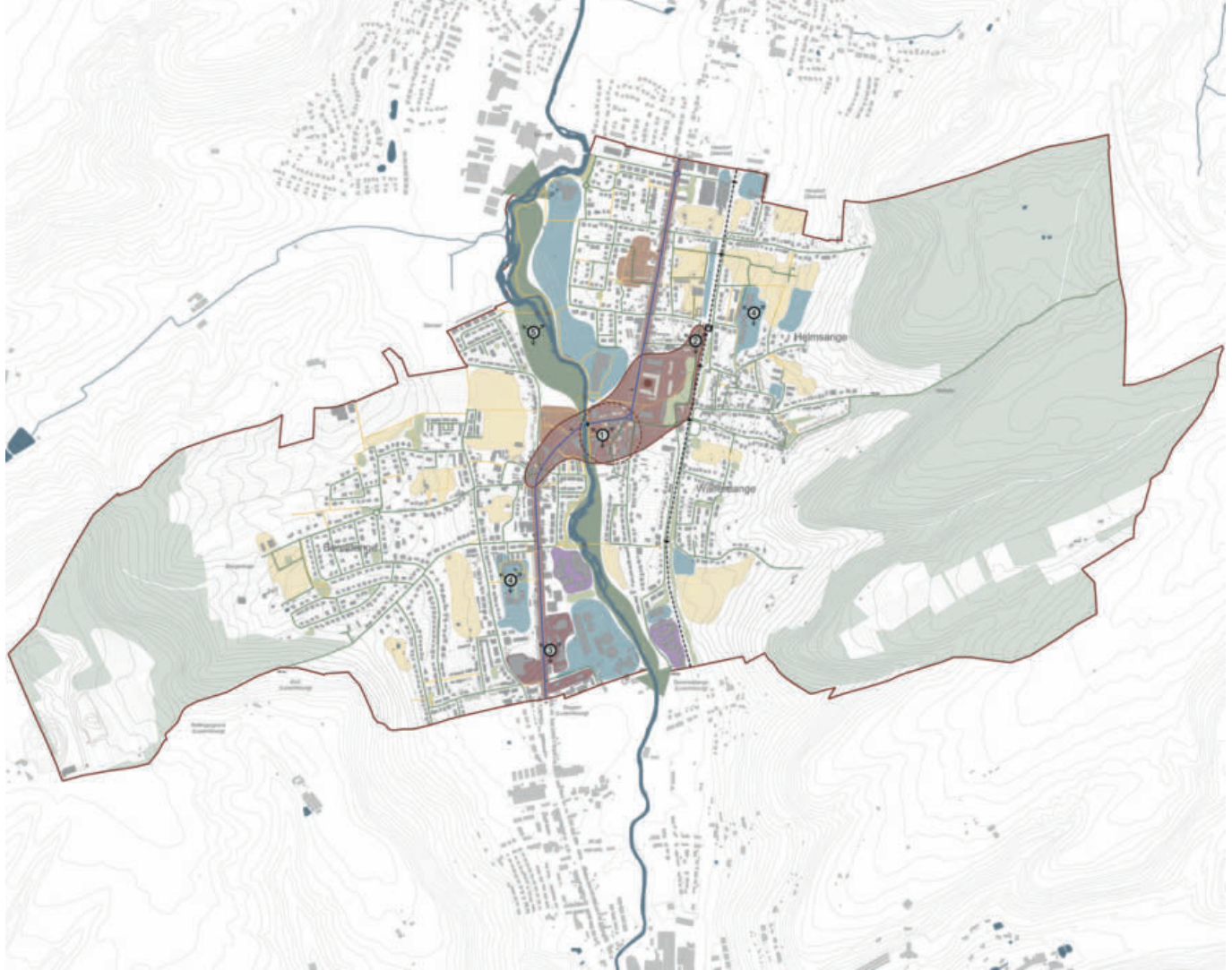
Die Strategien für die Entwicklung werden in vier thematischen Konzepten definiert: städtebauliche Entwicklung, Mobilität, Grün- und Freiraum, Finanzen.

Die Gemeinde Walferdingen verfügt über ein für eine angepasste Wohnbauentwicklung ausreichendes Baulandpotenzial. Durch maßvolle Nachverdichtung und Kompaktierung der städtebaulichen Struktur kann den Entwicklungstendenzen und -bedarfen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig kann der Verlust von ökologisch wertvollen Flächen außerhalb des Siedlungskörpers vermieden werden, indem das Potenzial der Freiflächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgeschöpft und von Extensionen des bebaubaren Bereichs abgesehen wird.

Die Förderung der Nutzungsmischung soll weiterhin insbesondere im Ortskern sowie entlang der Nationalstraße N7 erfolgen. Die Erreichbarkeit soll über attraktive Fuß- und Radwege aus den einzelnen Quartieren zu diesen Bereichen sichergestellt werden.

Der Grünkorridor entlang der Alzette soll als ökologisch wertvoller und freiraumprägender Bereich erhalten und künftig weiter aufgewertet werden.





Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um die **Neubauquartiere** („zones soumises à PAP NQ“) nachhaltig und mit einer hohen städtebaulichen Qualität zu entwickeln, werden in den „Schémas directeurs“ (EP3) Leitlinien für Wohntypologien, städtebauliche Dichten, Mobilität sowie Grün- und Freiräume definiert. Bei den künftig zu entwickelnden Quartieren handelt es sich vorwiegend um Wohngebiete, die der maßvollen Nachverdichtung im Siedlungskörper sowie der Abrundung an den Ortsrändern dienen. Durch die Schaffung von Wohnraum soll dem steigenden Bedarf Rechnung getragen werden und zeitgemäße Wohnformen beispielsweise für Familien, Alleinstehende und Senioren gefördert werden. Um die Aufenthaltsqualität in den künftigen Quartieren zu steigern, wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Leitlinien zur Schaffung von Quartiersplätzen und Grünzügen gelegt. Zudem werden besondere Vorgaben für Flächen festgehalten, die von Hochwasser oder Starkregen betroffen sind, um so eine klimaresiliente Entwicklung zu fördern.

Neben der Entwicklung von Wohnquartieren werden im neuen PAG Mischnutzungsgebiete ausgewiesen, die sich insbesondere entlang der Nationalstraße N7 im Süden von Bereldange

befinden. Die Leitlinien der „Schémas directeurs“ dienen in diesen Bereichen der Orientierung für Umstrukturierungen des Bestands, um Nahversorgung und Handel zu fördern und gleichzeitig sparsam mit der Ressource Boden umzugehen. Die Mischnutzung dient der Förderung kurzer Wege zwischen Wohnen, Handel und Dienstleistungen innerhalb der Gemeinde.

In den Zonen, für die die Aufstellung eines Teilbebauungsplans („zones soumises à PAP NQ“) vorgesehen ist, sind neben den reglementarischen Vorgaben des PAG durch die Dichtekoeffizienten der Nutzungsschablone, die Vorgaben der „Schémas directeurs“, die als „Orientierungshilfe“ zu verstehen sind, zu beachten.

Die „Schémas directeurs“ setzen sich aus einem graphischen und einem schriftlichen Teil zusammen. Der graphische Teil des „Schéma directeur“ folgt den Vorgaben (légende type) des entsprechenden Règlement Grand-Ducal. Konzeptskizzen stellen für einen Großteil der Neubauquartiere grundsätzliche Überlegungen und unverbindliche Gestaltungsbeispiele für die künftige Entwicklung dar.

Beispiel eines Schéma Directeur



3.1 Schéma Directeur B 2 – „Östlich an de Spätzlücken“

3.1.1 Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 1,10 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Barelange. Östlich des Plangebietes befindet sich der aufgesiedelte PAP „An de Spätzlücken“, der von Einfamilienhäusern (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser) geprägt ist. Südlich des Plangebietes dominiert Wohnbebauung (freistehende Einfamilienhäuser) entlang der „Rue Batty Weber“. Das Plangebiet ist nördlich und westlich von Offenland umgeben.
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (HAB-1) und öffentliche Nutzung (BEP-2); Wohndichte max. 16 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Rue Michel Lentz“, die südlich des Plangebietes verläuft.
Entwässerung/Kanalisation	In den Straßentrassen der „Rue Michel Lentz“ und im PAP „An de Spätzlücken“ befinden sich Trennsysteme. Südlich entlang der Plangeietsgrenze verläuft ein Starkregenkorridor.
Naturräumlicher Kontext	Bodennutzung Das Plangebiet wird größtenteils als Mähwiese bewirtschaftet.
	Gefälle Es befindet sich an einem Südhang und weist ein durchschnittliches Gefälle von ca. 10% auf.
	Wasser Entlang der südlichen Plangeietsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Graben (Starkregenachse), der von Grünstrukturen begleitet wird.
	Biotop Die Innenbereichskartierung (EFOR-ERSA, 2021) weist im Plangebiet lineare Gehölzstrukturen als gesetzlich geschützte Biotop nach Art. 17 NatSchG aus.
	Habitat Gemäß der Strategischen Umweltprüfung (EFOR-ERSA, 2026) wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten nachgewiesen. Artenschutzrechtlich relevant ist der Haussperling. Die Notwendigkeit von Maßnahmen nach Art. 21 NatSchG ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.
Schutzgebiete	/
Planwerke, Servituten und Dienstbarkeiten	Zone de servitude „urbanisation – paysage“

Lage des Plangebietes



Abbildung 1.: Blick von der „Rue Michel Lentz“ nach Nordosten auf das Plangebiet



Abbildung 2.: Blick vom Feldweg in Richtung Osten auf das Plangebiet



Abbildung 3.: Blick von dem Feldweg entlang des Plangebietes in Richtung Südosten



Abbildung 4.: Blick von der Straße „An de Spätzlücken“ nach Westen auf das Plangebiet

Allgemeiner Bebauungsplan / Flächennutzungsplan (PAG)

Der **PAG (Flächennutzungsplan oder allgemeiner Bebauungsplan)** regelt die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung.

Er setzt sich aus einem graphischen und einem schriftlichen Teil zusammen, die beide rechtsverbindlich sind und sich gegenseitig ergänzen.

Im graphischen Teil werden die zukünftigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde dargestellt.

- Einteilung des Gemeindegebiets in „bebaute bzw. bebaubare

Bereiche“ sowie in „vom Grundsatz her nicht bebaubare Bereiche“. Innerhalb der bebaubaren Bereiche erfolgt eine Untergliederung in Zonen unterschiedlicher baulicher Nutzung (Wohnzonen, Mischzonen, Aktivitätszonen, Zonen öffentlicher Nutzung etc.).

- Festlegung überlagernder Zonen. Die überlagernden Zonen legen zusätzliche Rechte und / oder Pflichten fest. (z.B. „zones soumises à PAP NQ“, „secteurs protégés“, „servitudes d’urbanisation“, etc.).
- Festlegung der städtebaulichen Dichten (Nutzungsschablonen) für Neubaugebiete („zones soumises à PAP NQ“).

Im schriftlichen Teil werden die Festsetzungen für die im graphischen Teil ausgewiesenen Zonen getroffen.

PARALLEL ZU ERSTELLENDEN PLANWERKE

Parallel zum PAG werden weitere Dokumente erstellt. Allen gemein ist, dass sie eine eigenständige Prozedur durchlaufen - zwei davon zeitlich betrachtet parallel zur PAG-Prozedur (PAP QE, SUP (Strategische Umweltprüfung)), ein weiteres (RBVS (Règlement sur les bâtisses les voies et les sites)) unabhängig von der PAG Prozedur.

Teilbebauungsplan für den baulichen Bestand (PAP QE)

Bei der Neuaufstellung des PAG wird – seit der Gesetzesänderung 2011 – parallel zum PAG der „PAP Quartier Existant“ (PAP QE) ausgearbeitet. Dieser stellt ein verbindliches Planungsinstrument für das Bauen in bereits erschlossenen Quartieren (im Bestand) dar und definiert das Maß der baulichen Nutzung.

Im bisherigen PAG wurde für Bauvorhaben, für die im graphischen Teil des PAG keine PAP-Pflicht bestand, entsprechend dem Bauvorhaben entschieden, ob ein PAP erstellt werden muss oder ob angepasst an die Bestandsbebauung, ohne PAP, gebaut werden kann.

Mit der Einführung des PAP QE werden Regeln für die Bebauung im Bestand festgelegt, die einen allgemein gültigen Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung geben.

Der PAP QE wird von der Gemeinde für großteils bebaute, vollständig erschlossene Gebiete erstellt. Er präzisiert und ergänzt den allgemeinen Bebauungsplan (PAG), indem er dessen generelle Regeln zur Nutzung und Entwicklung einer Fläche durch konkrete baurechtliche Vorgaben wie z.B. Abstandsflächen, Gebäudehöhen, Dachformen etc. ergänzt.

Strategische Umweltprüfung (SUP)

Gemäß dem SUP Gesetz (loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement) ist parallel zum PAG eine SUP (Strategische Umweltprüfung) zu erstellen.

Mit Hilfe der SUP werden schon während der Ausarbeitung des PAG mögliche Umweltauswirkungen erkannt und durch Anpassungen vermieden, verringert oder kompensiert.

Ziel ist die Erstellung eines Planwerks (PAG), das sowohl insgesamt als auch in seinen einzelnen Planungsvorhaben als grundsätzlich umweltverträglich bezeichnet werden kann.

Auf Basis eines umweltverträglichen PAG können schließlich auf den nachfolgenden Planungsebenen Bebauungspläne (PAP) sowie Infrastruktur- und Objektplanungen umweltverträglich abgeleitet werden.

Der Ablauf der SUP lässt sich grundsätzlich in zwei Phasen untergliedern. In der Phase 1 der SUP (Umwelterheblichkeitsprüfung) werden Flächen identifiziert, deren Ausweisung und Bebauung potenziell erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringt, sodass unter Berücksichtigung der Stellungnahme der für Umwelt zuständigen Behörden (Art. 6.3 SUP-Gesetz) in der Phase 2 der SUP (Umweltbericht) eine vertiefende Untersuchung erfolgen kann.

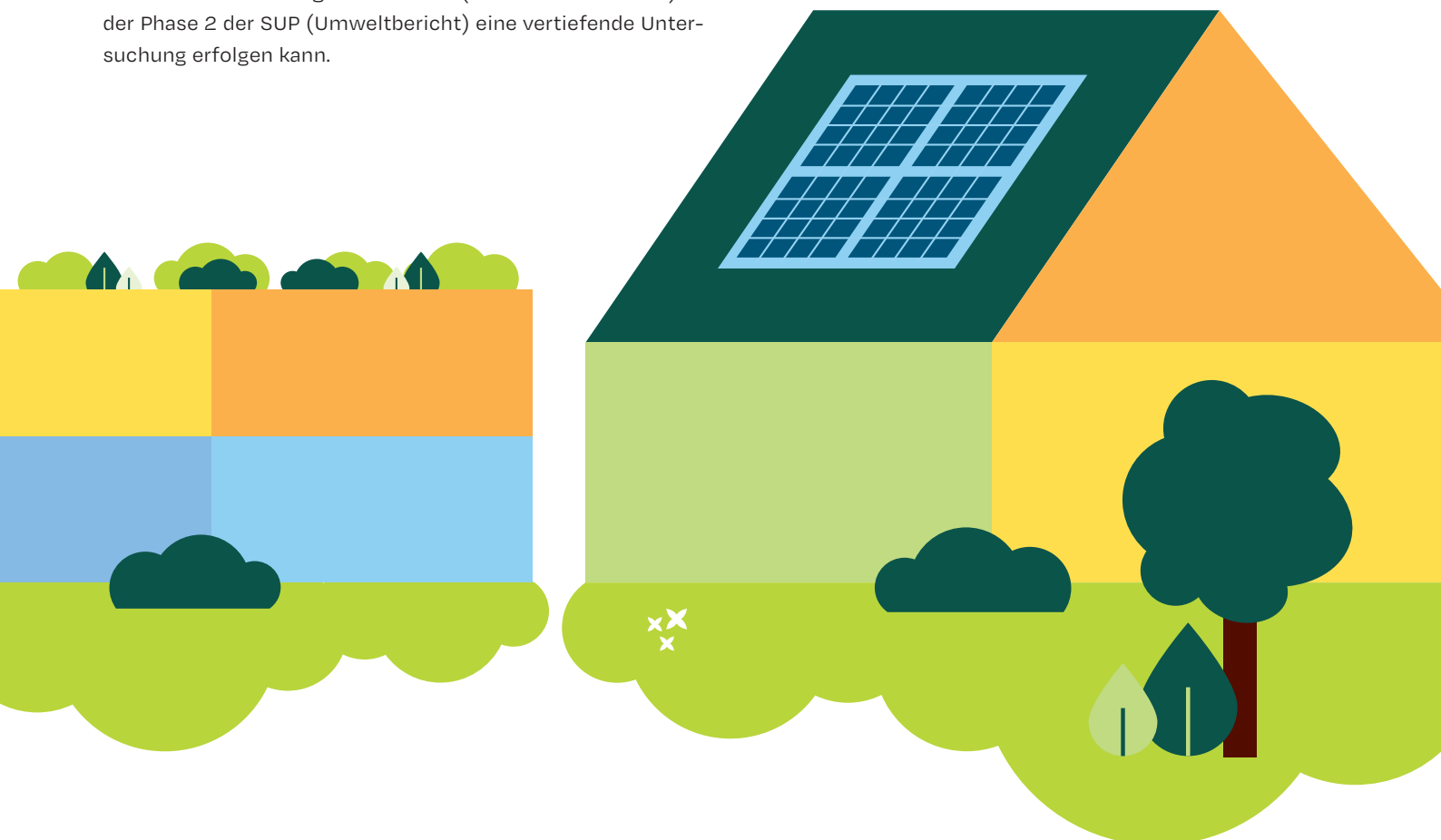
Als Indikatoren der Umwelt werden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft sowie Sachgüter und kulturelles Erbe bewertet.

Der Umweltbericht geht parallel zum PAG in Prozedur. Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung können sich die Bürger*innen über die Erkenntnisse und Ableitungen informieren sowie Einwände (Reklamationen) einreichen.

Bautenreglement (RBVS)

Das RBVS ergänzt die Vorgaben des PAG sowie der PAP als ein verbindliches Planungsinstrument, das Anforderungen an die Bauausführung, an einzelne Räume oder Wohnungen, an die Sicherheit des öffentlichen und privaten Raums, an die Baustellensicherheit und zu Genehmigungsverfahren definiert.

Das RBVS ist ein Dokument, das in der Gemeinde Walferdingen nach der Aufstellung des neuen PAG ausgearbeitet wird. Es kann daher aktuell noch nicht eingesehen werden.



DEN PAG LESEN

Grundsätzlich gilt:

Der rechtsverbindliche Teil des PAG besteht aus einem graphischen Teil (PAG-Plan) und einem schriftlichen Teil („partie écrite“ zum PAG).

Im Plan kann das betroffene Grundstück lokalisiert werden. Die Farben und Schraffuren, von denen das Grundstück / Gebäude betroffen ist, sind in der Legende des PAG erläutert. Was dies im Detail bedeutet, kann im schriftlichen Teil zum PAG nachgelesen werden.

Je nachdem, ob sich das betroffene Grundstück in einem „quartier existant“ oder in einem „nouveau quartier“ befindet, sind zusätzliche Vorgaben im PAP QE (im Falle eines „quartier existant“) oder im „Schéma directeur“ (im Falle eines „nouveau quartier“) zu finden.

Vorgehensweise:

- Im Plan das gewünschte Grundstück ausfindig machen;
- In der Legende herausfinden, was die Farben, Schraffuren und / oder Linien / Umrandungen, von denen das konsultierte Grundstück / Gebäude betroffen ist, bedeuten bzw. welche Bezeichnung diese haben;
- Im schriftlichen Teil die eben ausfindig gemachten Namen suchen, um nachzulesen, was diese im Detail bedeuten.



DEN PLAN LESEN

Im Folgenden wird anhand der Legende des PAG Walferdingen erklärt, wie der rechtsverbindliche Teil des PAG, der „plan d'aménagement général – partie graphique“ zu lesen ist.

1 **FOND DE PLAN**
Composé sur base du PCN 2026, de la BD-L-GeoBase 2026, de la BD-L-TC 2011, de l'Orthophoto 2025, de la carte topographique du Luxembourg 2021 (Geoportel)

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCN (2026) | BD-L-GeoBase (2026)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment PCN 2026 supprimé (Source: orthophoto 2025)
- Cours d'eau
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

2 **PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL**

- délimitation du degré d'utilisation du sol
- délimitation de la zone verte

3 **ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES**

4 **Zones d'habitation**

- HAB-1 zone d'habitation 1
- HAB-2 zone d'habitation 2

5 **Zones mixtes**

- MIX-u1 zone mixte urbaine 1
- MIX-u2 zone mixte urbaine 2

6 **Zones de bâtiments et d'équipements publics**

- BEP-1 zone de bâtiments et d'équipements publics 1
- BEP-2 zone de bâtiments et d'équipements publics 2

7 **Zones d'activités**

- ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

8 **Zones de gares ferroviaires et routières**

9 **Représentation schématisques 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. min.
CSS	max.	DL	max. min.

10 **ZONE VERTE**

- AGR zone agricole
- FOR zone forestière

Remarque importante:
* Les zones forestières sont indiquées sur base de données du cadastre des forêts (actuelles sur base de l'orthophoto 2025 (DOP). La délimitation des zones forestières est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

11 **ZONES SUPERPOSÉES**

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

12 **servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver**

- servitude "urbanisation - paysage"
- servitude "urbanisation - zone temporel"
- servitude "urbanisation - Natura2000"
- servitude "urbanisation - coulée verte"

* le cas échéant, contrôle des biotopes.

13 **Couloirs et espaces réservés**

- couloir pour projets routiers
- couloir pour projets de mobilité douce
- couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

14

- 1. Plangrundlage:** Dieser Abschnitt beschreibt die Inhalte und Quellen der Plangrundlage.
- 2. Bauperimeter:** Während „délimitation du degré d'utilisation du sol“ die Abgrenzung der „nouveaux quartiers“ mit den dazugehörigen Dichtewerten darstellt, beschreibt „délimitation de la zone verte“ die Linie, die den grundsätzlich bebaubaren Bereich (den sogenannten „Bauperimeter“) vom grundsätzlich nicht bebaubaren Bereich trennt.
- 3. Grundzonierung – Bebaubare Zonen:** Die „zones urbanisées ou destinées à être urbanisées“ beschreiben die Zonen, die grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen sind. Die Grundzonierung im PAG definiert die Art der baulichen und sonstigen Nutzung (z.B. Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, öffentliche Nutzung etc.).
- 4. Zones d'habitation:** Die Wohnzonen sind prioritär für die Funktion „Wohnen“ vorgesehen. Sonstige Nutzungen, die dem Wohnen untergeordnet und mit ihm gut verträglich sind, können ebenfalls zulässig sein.
 - Wohnzonen des Typs „HAB-1“ sind hauptsächlich für Ein- und Zweifamilienhaustypen bestimmt
 - Wohnzonen des Typs „HAB-2“ sind hauptsächlich für Mehrfamilienhäuser bestimmt
- 5. Zones mixtes:** Die Mischzonen sind für Gebiete, in denen Mischnutzungen unterschiedlichster Art möglich sind, vorgesehen:
 - Die Mischzonen des Typs „MIX-u1“ umfassen die Gebiete, in denen eine gesunde Nutzungsmischung vorhanden bzw. auch künftig erwünscht ist. Dies trifft insbesondere auf Ortskerne und die Bereiche entlang der N7 zu. Hier sollen verschiedenste Funktionen wie Wohnen, Nahversorgung, Gewerbe und Dienstleistung nebeneinander koexistieren können.
 - In den „MIX-u2“-Zonen soll ebenfalls eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Geschäften gefördert werden, hier jedoch mit stärkerem Fokus auf Handel und Gewerbe.

- 6. Zones de bâtiments et d'équipements publics:** Zonen für öffentliche Gebäude und Infrastrukturen sind für diejenigen Flächen gedacht, die für eine Nutzung durch die öffentliche Hand (Staat, Gemeinde, parastaatliche Einrichtungen) vorgesehen sind.
- Die „zones de bâtiments et d'équipements publics 1“ sind für öffentliche Bauten und Anlagen von öffentlichem Nutzen reserviert – und somit auch für eine Bebauung vorgesehen.
 - Die „zones de bâtiments et d'équipements publics 2“ sind für öffentliche Aktivitäten im Freien, Sport, Spaziergänge und Spiele vorgesehen. Eine Bebauung ist nur untergeordnet und unter bestimmten Bedingungen möglich.
- 7. Zones d'activités (Gewerbebezonen):** Gerade größere Betriebe, die weniger oder unverträglich mit Wohnnutzungen sind, sind in Gewerbegebieten anzusiedeln.
- Die kommunalen Gewerbegebiete vom Typ 1 sind für Leichtindustrie, Handwerk, Großhandel, Transport oder Logistik, technische Gemeinschaftseinrichtungen, Bauwerke, Einrichtungen, Ausrüstungen oder Anlagen des öffentlichen Dienstes sowie für Freiflächen, die all diesen Funktionen entsprechen, reserviert.
- 8. Zones de gares ferroviaires et routières:** Die Bahn(-hofs-)bereiche, die im Gemeindegebiet zu finden sind, umfassen Gebäude, Infrastrukturen und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Bahnverkehr (und Busverkehr), Park-and-Ride-Parkplätze sowie Freiflächen, die für alle diese Funktionen genutzt werden.
- 9. Grundzonierung – Grünzone:** Die Grünzone ist grundsätzlich NICHT bebaubar. Unter bestimmten Bedingungen sind jedoch Ausnahmen möglich, wenn es sich um Nutzungen handelt, die laut Naturschutzgesetz in der Grünzone erlaubt werden können. Ob eine bauliche Nutzung in einer der folgenden Zonen möglich ist, entscheidet prioritär der für Umwelt zuständige Minister.
- Die „zones agricoles“ beschreiben den verbliebenden Teil außerhalb des Bauperimeters, der für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.
 - Die „zones forestières“ werden für bewaldete Bereiche genutzt.
- 10. Überlagernde Festsetzungen:** Die Grundzonierung kann mit einer oder mehreren Überlagerungen („zones superposées“) versehen werden. Diese legen weitere Vorgaben fest, die bei der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen zu beachten sind.
- 11. Zones soumises à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ (Zonen, die der Aufstellung eines Teilbebauungsplans für neue Quartiere (PAP NQ) unterliegen):** Für Zonen, die mit dieser Schraffur überlagert sind, muss vor einer möglichen Bebauung ein Teilbebauungsplan erstellt werden. Dieser kann für die gesamte Zone oder für einen Teilbereich der Zone erstellt werden. Die auszuarbeitenden Teilbebauungspläne (PAP NQ):
- müssen die in der Nutzungsschablone (im PAG) definierten Koeffizienten zum Maß der baulichen Nutzung zwingend einhalten,
 - müssen sich am zugehörigen „Schéma directeur“ („étude préparatoire“ des PAG) orientieren.
- 12. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application (Zonen, die einem genehmigten Teilbebauungsplan (PAP approuvé) unterliegen, der in den PAG übernommen wird):** Bereits genehmigte Teilbebauungspläne (PAP), welche in den neuen PAG übernommen wurden, sind an der PAP-Schraffur und gleichzeitig an der roten Umrandung (mit Referenznummer) zu erkennen. Wenn in einer solchen Zone gebaut werden soll, ist kein neuer PAP zu erstellen, sondern die Regeln des bestehenden PAP sind zu applizieren.
- 13. Zones des servitudes urbanisation (Zonen mit städtebaulichen Dienstbarkeiten):** Die Überlagerung einer Bauzone mit einer „servitude urbanisation“ definiert spezifische einzuhaltende Vorschriften für die jeweils betroffene Fläche, um dort die städtebauliche bzw. naturräumlich-landschaftliche Qualität zu erhalten bzw. zu entwickeln. Diese Gebote und / oder Verbote sollen dazu beitragen, die Auswirkungen des PAG bzw. der darauf aufbauenden Baumaßnahmen auf die natürliche und menschliche Umwelt sowie das Landschaftsbild zu begrenzen. Sie verhindern in der Regel keine Bebauung, stellen jedoch sicher, dass die entsprechenden naturräumlichen Belange frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Es werden unterschiedliche Kategorien definiert, die am entsprechenden Buchstaben im schraffierten Bereich erkennbar sind.
- 14. Couloirs et espaces réservés (Dienstbarkeit „freizuhalten Korridore und Bereiche“):** Um wichtige Korridore für Wegeverbindungen, Kanalisation und / oder Entwässerung freizuhalten und im Umkehrschluss zu verhindern, dass diese Schneisen zugebaut werden, können im PAG „freizuhaltende Korridore“ definiert werden. Diese betreffen potenzielle oder bereits konkretisierte Straßenbauprojekte, Projekte der sanften Mobilität (wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen) sowie technische Infrastrukturen.

15	<p>Secteur et élément protégés d'intérêt communal</p> <p> secteur protégé de type "environnement construit"</p> <p> construction à conserver*</p> <p> petit patrimoine à conserver</p> <p> gabarit à préserver*</p> <p><small>Remarque importante: * La commune peut demander un levé de Topographie du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver / à préserver.</small></p>
16	<p>ZONES DE RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES</p> <p> zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain <small>(Source : Géocoastal, 2022)</small></p>
17	<p>ZONE DE BRUIT</p> <p> zone de bruit $\geq 60\text{dB(A)}$ routes principales, axes ferroviaires <small>(Source : Administration de l'environnement 2022)</small></p>
18	<p>ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES à l'aménagement du territoire</p> <p> Grand ensemble paysager "Vallées de l'Eisch et de la Mamer" <small>(Source : Plan directeur sectoriel - Paysages 02.2021)</small></p> <p> Coupure verte "CV16 - Steinsel - Bereldange" <small>(Source : Plan directeur sectoriel - Paysages 02.2021)</small></p>
20	<p>à la protection de la nature et des ressources naturelles</p> <p> NATURA 2000: Zones "Habitats" LU0001022 "Grünwald" (vers l'Est) & "Habitats" LU0001018 "Vallée de la Mamer et de l'Eisch" (vers l'Ouest) <small>(Source: MECCO 10.2022)</small></p> <p> Réserves naturelles nationales <small>(Source: MECCO 10.2022)</small></p>
21	<p>à la protection des sites et monuments nationaux <small>(Source: Liste NPN du 03.03.2024)</small></p>
22	<p>à la gestion de l'eau - zones inondables</p> <p><small>REGD du 20 mars 2022 décrétant réglementer les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alsace et de la Moselle</small></p> <p> HQ 10</p> <p> HQ 100</p> <p> HQ extrême</p>
23	<p>INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)</p> <p> zone de danger "forte pluie" (risque élevé et risque très élevé) <small>(Source : Administration de la gestion de l'eau, 2022)</small></p> <p> ligne électrique à haute tension (65 kV) <small>(Source: BD-LTC 2013, CREOS 2007)</small></p> <p> ligne ferroviaire <small>(Source: BD-L-Géobase 2024)</small></p>

15. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal (Kommunaler Denkmalschutz): Die Überlagerung „secteur protégé d'intérêt communal de type environnement construit“ umfasst die Altortbereiche der Gemeinde und dient dem „Gebietsschutz“ der ortstypischen Bausubstanz und deren baulichem Charakter (baukulturelles, lokalgeschichtliches Erbe). In diesen Gebieten ist darauf zu achten, dass sich bauliche Maßnahmen in das Ortsgefüge eingliedern und mit den vorhandenen traditionellen Bauformen harmonisieren. Neben dem Schutz des gesamten Bereichs werden einzelne Gebäude, Gebäudevolumen und kleine baukulturelle Erben geschützt („construction à conserver“, „gabarit à conserver“, „petit patrimoine“). Für diese gelten zusätzliche Bestimmungen, welche das Gebäude oder Objekt direkt betreffen.

16. Zones de risques naturels prévisibles: Gebiete mit vorhersehbaren Naturrisiken unterliegen aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit besonderen Auflagen, da sie der Gefahr von Erd- oder Hangrutschen ausgesetzt sind (gekennzeichnet mit einem „G“). Für diese Flächen sind im Falle einer Ausarbeitung eines PAP spezielle Gutachten gefordert.

17. Zones de bruit: Lärmschutzgebiete umfassen alle Teile des Gemeindegebiets, die von erheblichen Lärmbelastigungen durch Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr betroffen sind. Diese Gebiete unterliegen besonderen Auflagen.

18. Nachrichtliche Übernahmen: Die nachrichtlichen Übernahmen sind keine originären Ausweisungen des PAG, sondern werden von verschiedensten Fachbehörden getroffen und im PAG nachrichtlich übernommen.

19. L'Aménagement du territoire (Landesplanung): Die betroffenen Flächen sind mit landesplanerischen Vorgaben belegt, die bei potentiellen Baumaßnahmen zu beachten und mit der zuständigen Behörde abzusprechen sind.

→ Ein „grand ensemble paysager“ bezeichnet einen zusammenhängenden, großflächigen Landschaftsraum, der durch gemeinsame Merkmale (Relief, Vegetation, Gewässer oder Nutzung wie Landwirtschaft, Wald, Siedlung) geprägt ist, und in dem potenzielle bauliche Erweiterungen im PAG („Extensionen“) gewissen Vorgaben unterliegen.

→ Die „coupures vertes“ als kleinräumlichere Grünzäsuren zwischen Siedlungen oder Stadtteilen dienen dazu, die Zersiedelung zu verhindern, Natur- und Landschaftsräume zu schützen, für bessere Luft und Klima zu sorgen und Erholungsräume für Menschen zu schaffen. Sie sind strenger vor möglichen baulichen Erweiterungen geschützt.

20. Protection de la nature et des ressources naturelles (Naturschutz): Die betroffenen Flächen sind entweder europäisch (NATURA 2000) oder national (nationale Naturschutzgebiete) geschützt. Bei Baumaßnahmen ist die entsprechende Gesetzgebung einzuhalten. Potenzielle Projekte in solchen Gebieten müssen im Vorfeld mit der Umweltverwaltung abgesprochen werden.

21. Protection des sites et monuments nationaux (Nationaler Denkmalschutz): Die aufgelisteten Gebäude stehen im nationalen Inventar schützenswerter Gebäude und Objekte. Bei Baumaßnahmen ist die nationale Gesetzgebung einzuhalten. Baumaßnahmen müssen im Vorfeld mit dem „Institut national pour le patrimoine architectural“ (INPA) abgesprochen werden.

22. Gestion de l'eau - zones inondables (Hochwasserschutz): Zum Gewässerschutz zählt u.a. die Ausweisung von Überschwemmungszonen, welche durch das Règlement Grand-Ducal festgesetzt sind. In Walferdingen finden sich solche entlang der Alzette. Sie sind in drei Unterkategorien (HQ10, HQ100, HQextrem) unterteilt, die die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses widerspiegeln. In diesen Zonen ist das Bauen zwar nicht verboten, es ist jedoch mit Einschränkungen und Auflagen behaftet, die die Administration de la Gestion de l'Eau (AGE) im Einzelfall regelt und die möglichst frühzeitig abzuklären sind.

23. Zusätzliche Hinweise: Die zusätzlichen Hinweise betreffen Hochspannungsleitungen sowie vorhandene Zugtrassen. Darüber hinaus werden Bereiche gekennzeichnet, die von einer erhöhten Starkregengefahr betroffen sind. Für Neubaugebiete („zones soumises à PAP NQ“) sollten im Falle einer Starkregengefahr spezielle Fachgutachten angefertigt werden. Diese erfolgen im Rahmen der PAP-Ausarbeitung und orientieren sich an den Vorgaben der „Schémas directeurs“.



ZUSÄTZLICHE HINWEISE IM PLAN „DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES À LA PLANIFICATION COMMUNALE“

Zusätzlich zum graphischen Teil des PAG werden im Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ ergänzende Informationen und Bestimmungen dargestellt.

Biotope und Habitats sind als Hinweise im Plan dargestellt, um bei Baumaßnahmen den Bauherrn frühzeitig darauf hinzuweisen, dass naturschutzrechtliche Belange betroffen sein können und diese mit dem für Umwelt zuständigen Ministerium vor Beginn der geplanten Arbeiten abzuklären sind. Dargestellt werden Biotope (Artikel 17 des Naturschutzgesetzes vom 18.

Juli 2018), Habitats (Artikel 17 und / oder Artikel 21) und erhaltenswerte Bäume. Die entsprechenden Bestimmungen des Naturschutzgesetzes sind im Falle von Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu berücksichtigen bzw. mit dem Umweltministerium abzuklären.

Darüber hinaus werden Informationen zu Altlastenverdachtsflächen, archäologischen Beobachtungszonen, Hochwasser- und Starkregengefahrenbereichen sowie nationalem Denkmalschutz dargestellt.



PAP NQ ODER PAP QE

Der PAG regelt die Art der baulichen Nutzung, d.h. WAS gebaut werden darf. Zusätzlich definiert er Flächen, für die ein PAP NQ ausgearbeitet werden muss oder bereits besteht. Für diese Flächen macht er Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone), d.h. WIE gebaut werden darf.

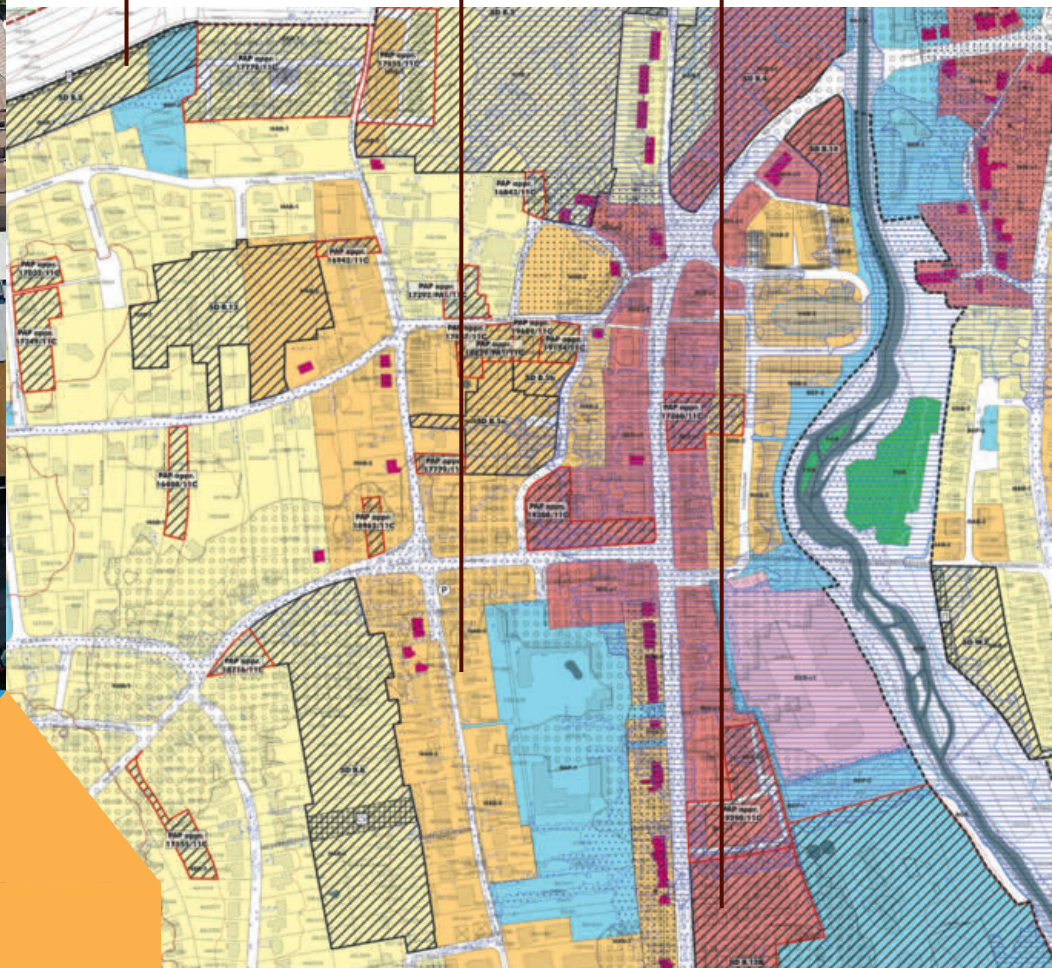
Welche Vorgaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten sind, ist von Fläche zu Fläche unterschiedlich. Wie dies herauszufinden ist, wird im Folgenden beschrieben.

Vor Beginn der Planung lohnt sich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde.

NQ
zone superposée
(tissu non bâti)

QE
par déduction
(tissu bâti)

NQ
zone superposée
(mutation tissu bâti)

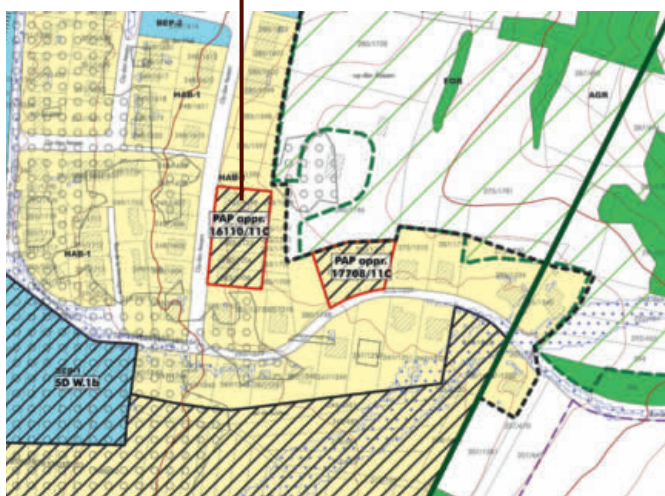


PAP NOUVEAU QUARTIER (NQ)

Für Flächen, die **innerhalb eines genehmigten PAP NQ** liegen (erkennbar an der **schwarzen Diagonalschraffur mit roter Umrandung**), sind folgende Dokumente zu beachten:

- Art der baulichen Nutzung regelt der PAG (z.B. gelbe Zone = HAB-1).
- Maß der baulichen Nutzung wird im bestehenden PAP NQ geregelt, welcher konform zu den Vorgaben der Nutzungsschablone im PAG ist.

Beispielgrundstück



Für Flächen, die innerhalb einer „zone soumise à un PAP – **nouveau quartier**“ liegen (erkennbar an der **schwarzen Diagonalschraffur mit schwarzer Umrandung**), muss ein PAP „nouveau quartier“ erstellt werden, ehe die Fläche baulich genutzt werden kann.

Für dessen Ausarbeitung sind folgende Vorgaben des PAG zu beachten:

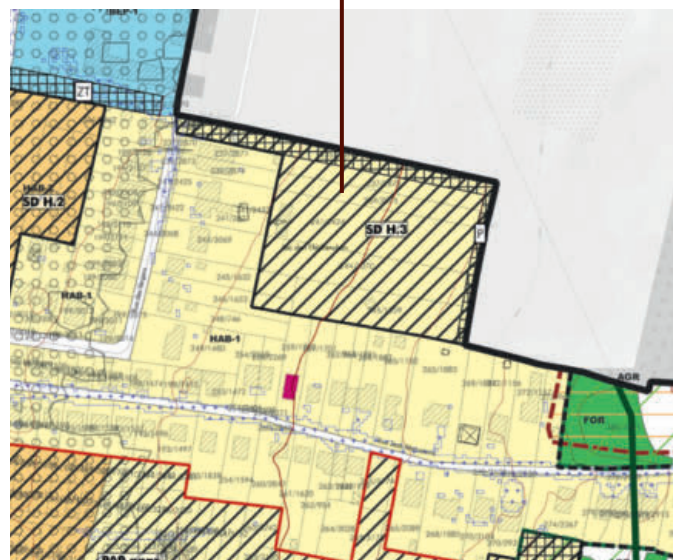
- Art der baulichen Nutzung (z.B. gelbe Zone = HAB-1).
- Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone). Die Nutzungsschablone enthält maximale Dichtewerte (COS = Grundflächenzahl, CUS = Geschößflächenzahl, CSS = Versiegelungsfaktor, DL = Wohneinheiten/ha), die im Rahmen der PAP Ausarbeitung einzuhalten sind. Eine Neuerung gegenüber dem alten PAG der Gemeinde Walferdingen stellt die Festlegung einer maximalen Wohndichte (DL) dar.

Dénomination de la ou des zones

COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max	DL	max.
			min.

Weitere Hinweise für das Maß der baulichen Nutzung, Konzept und Gestaltung finden sich im zugehörigen „Schéma directeur“.

Beispielgrundstück



PAP QUARTIER EXISTANT (QE)

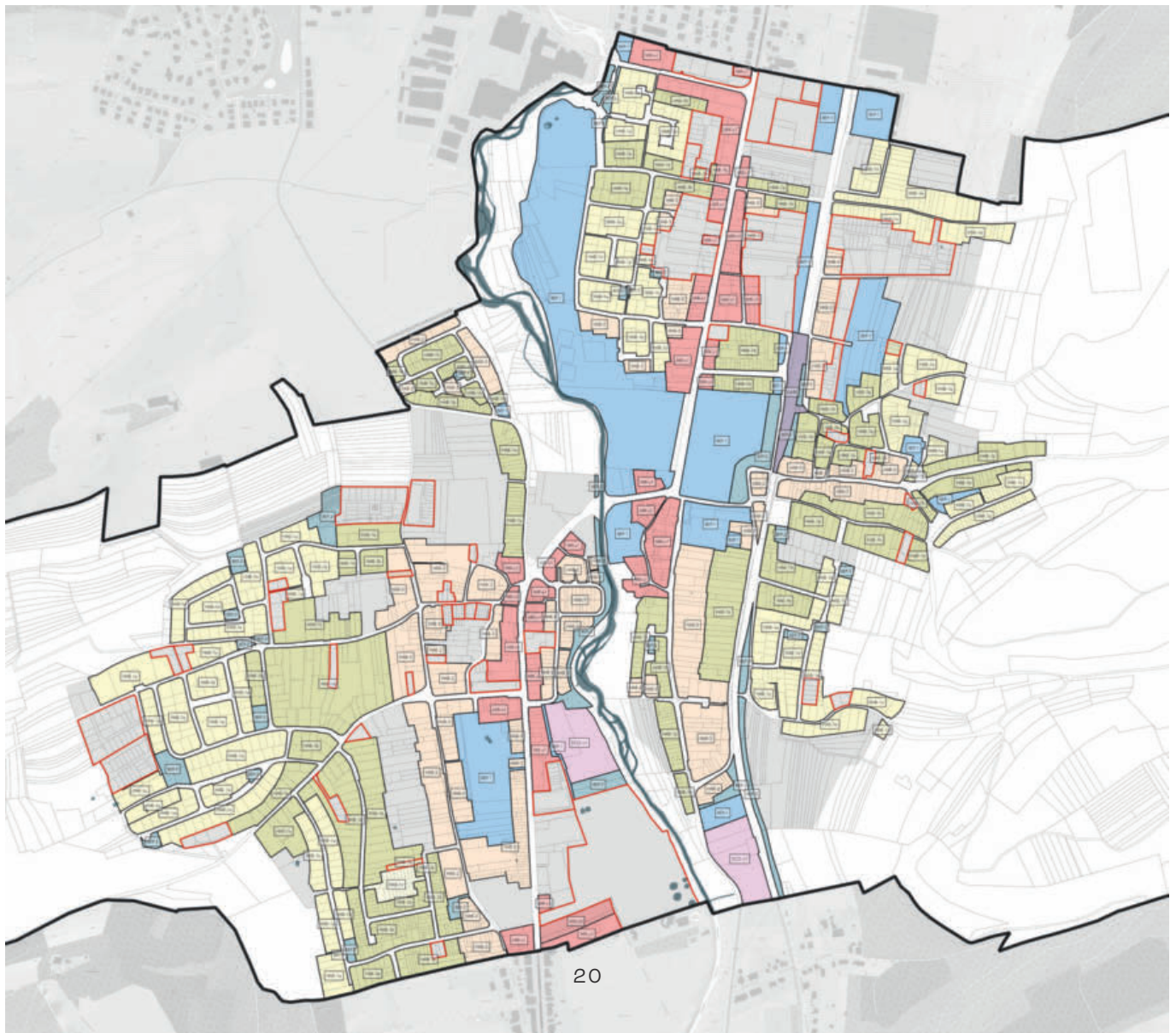
Flächen, die nicht mit einer diagonalen Schraffur überlagert sind, unterliegen den Bestimmungen des PAP QE.

Soll die Fläche baulich genutzt werden, ist eine Baugenehmigung bei der Gemeinde anzufragen. Es sind folgende Dokumente zu beachten:

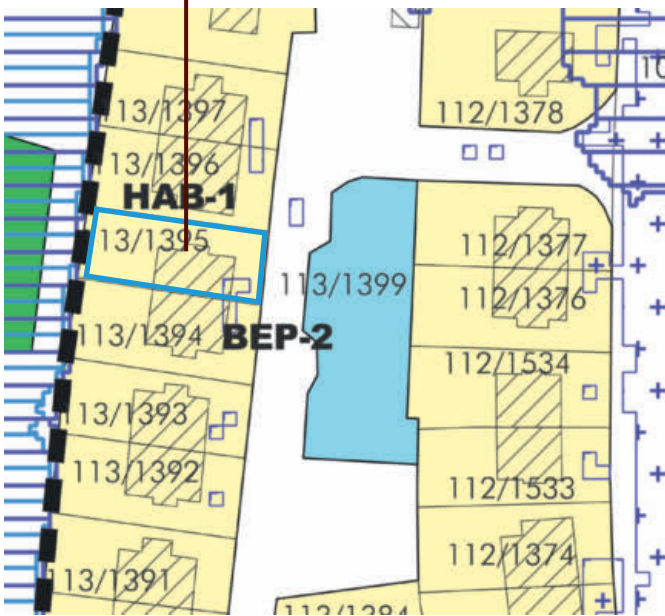
- Art der baulichen Nutzung regelt der PAG (z.B. gelbe Zone = HAB-1)
- Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Regeln, WIE gebaut werden muss, regelt der PAP QE.

- Der PAP QE setzt sich aus einem graphischen (Lokalisierungsplan) und einem schriftlichen Teil zusammen. Im Lokalisierungsplan sind die verschiedenen PAP QE verortet. Über das Maß der baulichen Nutzung gibt die „partie écrite“ des PAP QE Auskunft. Neben den speziellen Regeln einzelner Zonen, finden sich zusätzlich einzuhaltende Vorschriften in den allgemeinen Vorgaben für Wohn- und Mischgebiete sowie in den allgemeinen Vorgaben für sämtliche Zonen.

↓ Auszug aus dem Lokalisierungsplan des PAP „quartier existant“ (PAP QE).



Beispielgrundstück im PAG



Beispielgrundstück im PAP QE



Den PAP QE lesen

FOND DE PLAN
Composé sur base du PCN 2026, de la BD-L-GeoBase 2026, de la BD-L-TC 2015, de l'Orthophoto 2025, de la carte topographique du Luxembourg 2021 [Geoportail]

- Limite communale
- Limite parcellaire
- ▨ Bâtiment existant: PCN (2026) | BD-L-GeoBase (2026)
- ▨ Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment PCN 2026 supprimé (Source: orthophoto 2025)
- Cours d'eau
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "QUARTIER EXISTANT"

▭ Délimitation des plans d'aménagement particuliers "quartier existant"

Type des constructions

HAB-1a	QE - zone d'habitation 1a
HAB-1b	QE - zone d'habitation 1b
HAB-1c	QE - zone d'habitation 1c
HAB-2	QE - zone d'habitation 2
MIX-u1	QE - zone mixte urbaine 1
BEP-1	QE - zone de bâtiments et d'équipements publics 1
BEP-2	QE - zone de bâtiments et d'équipements publics 2
ECO-u1	QE - zone d'activités économiques communale type 1
GARE	QE - zone de gares ferroviaires et routières

ZONES OU ÉLÉMENTS DÉFINIS EN EXÉCUTION DU PAG (extrait)

ZONE VERTE

▭ Zones agricoles / forestières / de verdure

ZONES SUPERPOSÉES

▭ Zones non soumises aux plans d'aménagement particuliers "quartier existant"

▭ Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" approuvé et maintenu en application

- 1. Abgrenzung der verschiedenen PAP „Quartiers existants“:** Der Lokalisierungsplan grenzt die verschiedenen „quartiers existants“ ab. Um die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für ein Grundstück zu erfahren, sollte das Grundstück zunächst verortet werden und die Art des „quartier existant“ identifiziert werden (z.B. QE – zone d'habitation 1b). Anschließend können die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, d.h. zu Abständen, Traufhöhen, Baufenstern usw., in den zugehörigen Kapiteln des schriftlichen Teils des PAP QE in Erfahrung gebracht werden.
- 2. Flächen, die nicht den Regelungen des PAP QE unterliegen und genehmigte PAP „nouveaux quartiers“:** Sämtliche Flächen, die im PAP QE grau dargestellt sind, unterliegen nicht den Bestimmungen des PAP QE. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Dichtekoeffizienten) macht der PAG. Rot umrandete Flächen unterliegen den Vorgaben eines bereits genehmigten PAP.

PAG-PROZEDUR

Die angegebenen Termine sind Richtwerte und können sich nach hinten verschieben.

28.4.2026

Aufstellungs-
beschluss
(„saisine“) des
Gemeinderats

30.4.2026

Veröffentlichung
des Beschlusses
(Tageszeitungen,
Raider)

6.5.2026

Öffentliche
Informations-
veranstaltung

Schriftliche Reklamationen zum PAG müssen dem Schöffenrat per Einschreiben zugesendet werden, können aber auch bei der Gemeindeverwaltung mit Eingangsbestätigung abgegeben werden.

*Administration communale de Walferdange
Place de la Mairie, B.P. 1 | L-7201 Walferdange*

Info: Soll eine bauliche Maßnahme, die einer Baugenehmigung bedarf, während der PAG-Prozedur stattfinden, so ist der „alte“ PAG (PAG en vigueur) einzuhalten, die Baumaßnahmen dürfen trotzdem weder konträr zum PAG Projekt noch konträr zum PAP QE Projekt sein.



Für die Dauer von 30 Tagen:

Öffentliche Auslegung der PAG-Dokumente in der Gemeindeverwaltung / auf der Internetseite der Gemeinde

Schriftliche Reklamationen zum PAG und PAP QE an den Schöfferrat

1.6.2026

Ende der Reklamationsphase zum PAG / PAP QE



Für die Dauer von 45 Tagen:

Öffentliche Auslegung der SUP-Dokumente in der Gemeindeverwaltung / auf der Internetseite der Gemeinde

Schriftliche Reklamationen zur SUP an den Schöfferrat

15.6.2026

Ende der Reklamationsphase zur SUP

Stellungnahmen des Innenministeriums („commission d'aménagement“ / „cellule d'évaluation“) und des Umweltministeriums

- Im Rahmen des „Vote“ des Gemeinderats: Eventuelle Anpassungen des PAG / PAP QE auf Basis der Stellungnahmen und Reklamationen
- Information an Reklamanten und Möglichkeit zur schriftlichen Reklamation zum PAG beim Innenministerium
- Genehmigung durch das Innenministerium und das Umweltministerium

FAQ

Was bedeutet es, wenn in meiner Nachbarschaft ein neues Wohnquartier entstehen soll?

Flächen, welche im PAG mit einer diagonalen Schraffur belegt sind, können als Neubaugebiete entwickelt werden. Hierfür muss von den Flächeneigentümern ein Teilbebauungsplan „PAP nouveau quartier“ ausgearbeitet werden. Die maximalen Dichtekoeffizienten werden im PAG festgelegt und geben Auskunft über die maximale Anzahl der Wohneinheiten (DL), den Versiegelungsgrad (CSS), das Verhältnis zwischen der Summe der Bruttogeschossfläche aller Stockwerke und der Gesamtfläche der Grundstücke (CUS) sowie über das Verhältnis der Grundfläche der künftigen Gebäude und der Nettobaupläche der Grundstücke (COS). Die „Schémas directeurs“ legen die Leitlinien für die Entwicklung der Quartiere fest. Dies umfasst grundlegende Überlegungen zur Mobilität, städtebaulichen Struktur sowie der Grün- und Freiraumgestaltung. Zudem werden die eventuellen planerischen Einschränkungen benannt.

Wie kann ich die Dichtekoeffizienten in den Neubaugebieten (COS, CUS, CSS, DL) interpretieren?

Die Broschüre „Plan d'aménagement général - Degré d'utilisation du sol“ des Innenministeriums erläutert die Grundbegriffe zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Berechnungen der Dichtekoeffizienten: <https://maint.gouvernement.lu/dam-assets/publications/brochure-livre/pag-utilisation-sol.pdf>



Welche Auswirkungen haben die gekennzeichneten Biotop und Habitate für mögliche Baumaßnahmen oder Projekte?

Im Zuge der strategischen Umweltprüfung (SUP) zum PAG wurden geschützte Biotop und Habitate dokumentiert. Diese werden im Plan „Dispositions complémentaires à la planification communale“ zur Information („à titre indicatif“) dargestellt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Sind Biotop oder Habitate auf einer Fläche dargestellt, sind im Falle von Bauvorhaben die jeweiligen Artikel des Naturschutzgesetzes zu beachten. Diese können zusätzliche Studien oder Kompensationsmaßnahmen oder spezifische Genehmigungen des Umweltministeriums umfassen.

Wie wurde Starkregen- oder Überschwemmungsgefahr im PAG berücksichtigt?

Zur resilienten Entwicklung der Gemeinde gehören ein aktiver Hochwasserschutz sowie eine vorausschauende Starkregenvorsorge. Der PAG kennzeichnet auf Basis der Daten der zuständigen Behörde (AGE) besonders sensible Bereiche. Für diese Bereiche sollte gemäß den Leitlinien der jeweiligen „Schémas directeurs“ im Zuge der Ausarbeitung eines Bebauungsplans (PAP NQ) spezifische Fachgutachten angefertigt werden, sodass die Funktionsfähigkeit der Abflusswege sichergestellt und negative Auswirkungen vermieden werden können.

Wie kann ich in Erfahrung bringen, ob mein Haus unter kommunalem Schutz steht?

Um das baukulturelle und lokalgeschichtliche Erbe zu schützen, wurden im Zuge der Ausarbeitung des PAG in Zusammenarbeit mit dem „Institut national pour le patrimoine architectural“ (INPA) die schützenswerten Gebäude erfasst. Die kommunal geschützten Gebäudevolumen sind in der partie graphique des PAG ausgewiesen. Zusätzlich werden sie im Anhang der partie écrite des PAG mit den jeweiligen Adressen aufgelistet.

Welche Auswirkungen hat der kommunale Schutz meines Gebäudes?

Ein Gebäude sowie seine Fassade können unter Schutz gestellt werden. In diesem Fall erfolgt die Einstufung im PAG als „construction à conserver“. Wird hingegen das Volumen oder die Bauflucht geschützt, erfolgt die Klassifizierung als „gabarit d'une construction existante à préserver“.

Die „constructions à conserver“ dürfen vom Grundsatz her nicht abgerissen werden, Umbaumaßnahmen müssen den ursprünglichen Charakter des Gebäudes bewahren.

Im Falle der „gabarits à préserver“ sollten die Baukubaturen bzw. Bauvolumen bewahrt werden. Daher können solche Gebäude auch abgerissen werden, müssen dann in einer annähernd gleichen Kubatur („gabarit“) wiederaufgebaut werden.

Das „petit patrimoine“ (kleines baukulturelles Erbe) betrifft meist religiöse Objekte, die im öffentlichen Raum zu finden sind, wie z.B. Wegekreuze, Bildstöcke, kleine Kapellen, Grotten etc. Sie sind, wie die „constructions à conserver“, vom Grundsatz her nicht abzureißen.

Ich möchte meine Wohnfläche vergrößern. Wo finde ich die Vorgaben zu maximalen Volumen, Höhen, Mindestabständen usw.?

Um die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ausfindig zu machen, muss zunächst in Erfahrung gebracht werden, ob das Grundstück sich in einem PAP „nouveau quartier“ (schwarze Diagonalschraffur) oder in einem PAP „quartier existant“ befindet. Für die PAP „nouveau quartier“ gibt der

bereits genehmigte PAP Auskunft über die maximalen Volumen, Höhen, einzuhaltende Abstände und sonstige Reglementierungen. Für die PAP „quartiers existants“ gibt der schriftliche Teil des spezifischen „quartier existant“, das im Lokalisierungsplan zu finden ist, Auskunft über die maximalen Volumen, Höhen und einzuhaltenden Abstände. Sonstige Reglementierungen sind in den allgemeinen Vorgaben des PAP QE zu finden.

Wie werden die Bürger*innen konsultiert?

PAG: Der PAG liegt für eine Dauer von 30 Tagen in der Gemeinde aus und ist auf der Webseite der Gemeinde zugänglich. Gleichzeitig können die Bürger*innen dem Schöffenrat ihre Anmerkungen und Reklamationen während dieser Periode schriftlich (per Einschreiben oder persönliche Abgabe) mitteilen. Alle Reklamanten werden vom Schöffenrat gehört. Danach entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des „vote“, ob und wie das PAG-Projekt entsprechend der Stellungnahmen und Reklamationen angepasst wird. Nach dem Votum des Gemeinderats werden die Reklamanten informiert und haben gegebenenfalls noch einmal die Gelegenheit, ihre Einsprüche vorzubringen (diesmal beim Innenministerium).

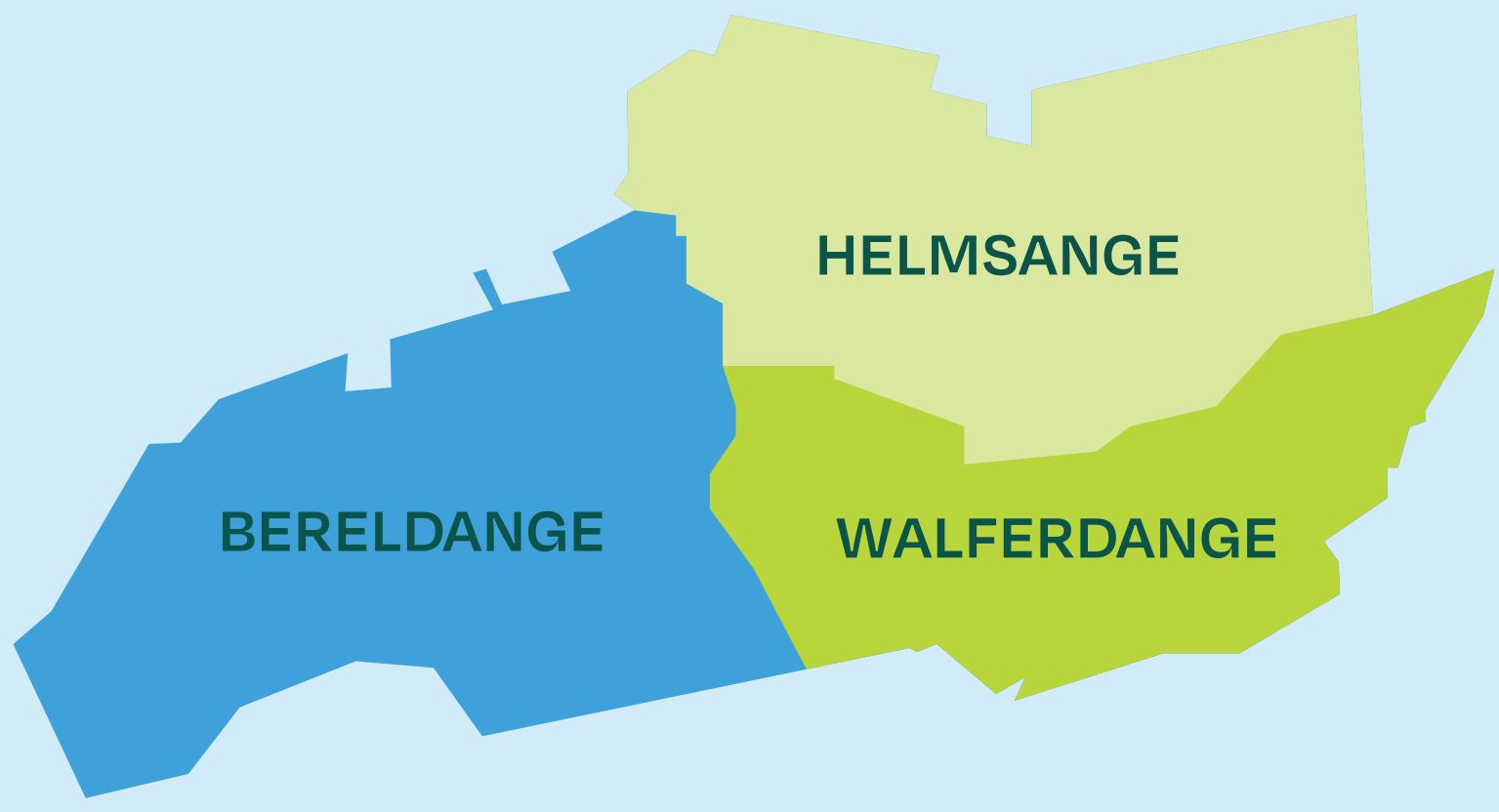
PAP QE: Der PAP QE liegt ebenfalls für eine Dauer von 30 Tagen in der Gemeinde aus und ist auf der Webseite der Gemeinde zugänglich. Die Bürger*innen können dem Schöffenrat ihre Anmerkungen und Reklamationen während dieser Periode schriftlich (per Einschreiben oder persönliche Abgabe) mitteilen. Danach entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des „vote“, ob und wie das Planwerk entsprechend der Stellungnahmen und Reklamationen angepasst wird.

SUP: Der PAG liegt für eine Dauer von 45 Tagen in der Gemeinde aus und ist auf der Webseite der Gemeinde zugänglich. Die Bürger*innen können dem Schöffenrat ihre Anmerkungen und Einwände mitteilen (schriftlich oder per E-Mail an sekretariat@walfer.lu). Anschließend entscheidet der Gemeinderat, ob und inwiefern Anpassungen durchgeführt werden.



GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier „quartier existant“ et du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.
- Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- Règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire.
- Règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 établissant les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire et les habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquels l'état de conservation a été évalué non favorable, et précisant les mesures de réduction, de destruction ou de détérioration y référant.
- Règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points.
- Règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 déterminant la valeur monétaire des éco-points.
- Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.
- Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.



BERELDANGE

HELMSANGE

WALFERDANGE

