

## 5 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „IN DER ACHT“

Die Parte écrite ergänzt die Partie graphique und ist untrennbar mit ihr verbunden.

### 5.1. Geltungsbereich (Délimitation et contenance des Lots ou parcelles)

5.1.1 Der PAP „In der Acht“ umfasst die Parzelle N°68 / 847 und Teile der Parzellen N°136 / 827 und 138 / 748 Section B de Berg, Gemeinde Colmar-Berg.

5.1.2 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 5,63 ha.

5.1.3 Infolge der Realisierung des PAP werden die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen der Partie graphique neu parzelliert.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung (Mode d'utilisation du sol)

5.2.1 Die gesamte Fläche des PAP „In der Acht“ ist als „Zone d'habitation 1“ klassifiziert.

### 5.3. Sozialer Wohnungsbau (Logement à coût modéré)

5.3.1 Auf den Lots 62 – 65, 94 – 100 und 107 (2 Wohneinheiten) sind 13 Wohneinheiten, die den Kriterien der Gesetzgebung des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, zu realisieren.

### 5.4. Maß der baulichen Nutzung (Degré d'utilisation du sol)

5.4.1 Der maximal zulässige COS ist 0,40. – Der Grad der Ausnutzbarkeit der einzelnen Baufelder hängt von der spezifisch ausgewiesenen Surface d'emprise au sol ab.

5.5. Der maximal zulässige CUS ist 0,65.

5.6. Der maximal zulässige CSS ist 0,55.

5.7. Die maximal zulässige DL ist 23 logements / ha.

Référence: 17564/99C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 23.01.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

Vu et approuvé  
Colmar-Berg, le 12.05.2015  
Le Conseil Communal

 Schmit   
  
 

## 5.8. Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und zwischen Gebäuden (Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre constructions)

- 5.8.1 Die Abstände zwischen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen werden mittels maximaler Baufenster durch die Partie graphique festgesetzt.
- 5.8.2 Alle festgesetzten Abstände sind Mindestabstände.
- 5.8.3 In den Freiräumen, die durch die seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände geschaffen werden, ist – außer Gartenhäusern auf den dafür vorgesehenen Flächen – die Errichtung jeglicher Konstruktionen untersagt.

## 5.9. Art und Anordnung der Gebäudekörper (Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol)

- 5.9.1 Für die 107 für die Bebauung mit „constructions destinées pour le séjour prolongées“ vorgesehenen Lots ergeben sich differenzierte Festsetzungen zur Gebäudeart, Geschößzahl, Gebäudehöhe und Dachform:

<p><b>Type A1</b>  <b>LOTS 62 – 65, 97 - 100</b>  mb – maison en bande  1u – 1 unité de logement  niveaux: II+1R :  II niveaux pleins+1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>	<p><b>Type A2</b>  <b>LOTS 43 – 61, 79 – 96</b>  mb – maison en bande  1u – 1 unité de logement  niveaux: 1E+I+1R  I niveau enterré + I niveau plein +  1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>
<p><b>Type A3</b>  <b>LOTS 02 – 24</b>  mj / mb – maison jumelée / maison en bande  1u – 1 unité de logement  niveaux: 1E+I+1R  I niveau enterré + I niveau plein +  1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>	<p><b>Type B</b>  <b>LOTS 31 – 34, 66 – 73</b>  mj – maison jumelée  1u – 1 unité de logement  niveaux: 1E+I+1R  I niveau enterré + I niveau plein +  1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>
<p><b>Type C1</b>  <b>LOTS 29 - 30, 35 – 38, 74 – 77</b>  mj – maison jumelée (maison + annexe jumelée)  1u – 1 unité de logement  niveaux: 1E+I+1R  I niveau enterré + I niveau plein +  1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>	<p><b>Type C2</b>  <b>LOTS 25 – 28, 39 – 42, 101 – 104</b>  mj – maison jumelée (maison + annexe jumelée)  1u – 1 unité de logement  niveaux: 1E+I+1R  I niveau enterré + I niveau plein +  1 niveau en retrait  toiture: tp (toit plat)</p>

annexe/garage niveaux: I E+ I toiture: tp (toit plat)	annexe/garage niveaux: : I E+ I Toiture: tp (toit plat)
<b>Type D</b> <b>LOTS 105 - 106</b> mj – maison jumelée (maison + annexe jumelée) 1u – 1 unité de logement niveaux: II+1R II niveaux pleins+1 niveau en retrait toiture: tp (toit plat)  annexe/garage niveau: I Toiture: tp (toit plat)	
<b>Résidence 1 - LOT 01</b> oc – 1 maison plurifamiliale 5-c – 5 unités de logement niveaux: 1E+II+1R I niveau enterré + II niveaux pleins + 1 niveau en retrait Toiture: tp (toit plat)	<b>Résidence 2 - LOT 78</b> oc – 2 maisons plurifamiliaux 10-c – 10 unités de logement niveaux: 1E+II+1R I niveau enterré + II niveaux pleins + 1 niveau en retrait toiture: tp (toit plat)  Carport niveau: I toiture: tp (toit plat)
<b>Résidence 3 - LOT 107</b> oc – 2 maisons plurifamiliaux 10-c – 10 unités de logement niveaux: 1E+II+1R I niveau enterré + II niveaux pleins + 1 niveau en retrait toiture: tp (toit plat)  Carport niveau: I toiture: tp (toit plat)	

**Erläuterung :**

mb – maison en bande / Reihenhaushaus mj – maison jumelée / Doppelhaus oc – maison plurifamiliale / Mehrfamilienhaus unité de logement / Wohneinheit	niveau plein / Vollgeschoss niveau en retrait / Staffelgeschoss niveau enterré / teilweise eingegrabenes Geschoss toit plat / Flachdach hauteur acrotère / Attikahöhe
---	---



5.9.2 Doppel-, Ketten-, Reihen- und Gartenhäuser sind in der Gestaltung einheitlich auszuführen. Ebenso sind Außenflächen sowie sichtbare Elemente dieser Gebäude in Farbe und Material harmonisch zu gestalten.

#### **5.10. Dächer (Formes, pentes et orientations des toitures)**

5.10.1 Sämtliche Dächer (Haupt-, Nebengebäude, Anbauten, selbständige Garagen, Gartenhäuser) müssen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

5.10.2 Die durch die „étage en retrait“ entstehenden Dachflächen der jeweils darunter liegenden Etagen dürfen als Terrasse genutzt werden.

5.10.3 Innerhalb des Gabarit des Staffelgeschosses darf bei den Residenzen (Lot 01, 78, 107) eine nach Süden orientierte Dachterrasse angelegt werden.

5.10.4 Technische Aufbauten auf den Dächern sind grundsätzlich zulässig, sollten jedoch soweit möglich durch die Attika verdeckt werden.

5.10.5 Photovoltaikanlagen sind zulässig

5.10.6 Von den Dächern und ihren technischen Aufbauten darf keine Blendwirkung ausgehen.

#### **5.11. Ästhetik (Esthétique)**

5.11.1 Zur Fassadengestaltung ist vorzugsweise Putz einzusetzen; auch Schiefer, Holz, Stein, oder Platten dürfen auf der Fassadefläche eingesetzt werden. Jedes Gebäude darf maximal drei Materialien oder Putzfärbungen aufweisen.

5.11.2 Fahrradunterstände und Müllboxen sind vorzugsweise in Holz auszuführen und durch eine Begrünung optisch aufzuwerten.

5.11.3 Je Gebäude ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.

5.11.4 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind zwingend auf dem Dach anzubringen. Die Oberkante der Satellitenantenne muss unterhalb der Firstlinie des Daches liegen. Sonstige außen liegende Antennenanlagen sind unzulässig.

5.11.5 Mobilfunkanlagen sind unzulässig.

## **5.12. Stellplätze und Zufahrten (Emplacements de stationnement et accès carrossables)**

### **5.12.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.**

Den Lots 62 – 65 sind seitlich von Lot 65 Terrains für Carports und Stellplätze zugeordnet (Lots 62a – 65a und 62b – 65b).

Die Lots 97 – 100 verfügen über einen Stellplatz direkt auf dem Bauterrain sowie seitlich von Lot 97 über Flächen für Carports (Lots 97a – 100a).

In den Fällen der Grundstücke 62 – 65 und 97 – 100 ist der Verkauf der Bauterrains an den Verkauf der korrespondierenden Stellplatz-Terrains zu koppeln (acte notarié). Die Lots „62 / 62a“, 63 / 63a, 64 / 64a, 65 / 65a, 97 / 97a, 98 / 98a, 99 / 99a und 100 / 100a sind jeweils untrennbar miteinander verbunden. Dieser Tatsache muss bei jedem Verkauf und vergleichbaren Akten (auch später) Rechnung getragen werden.

### **5.12.2 Die Stellplätze dürfen nur innerhalb der „surface pouvant être scellée“ ausgeführt werden.**

### **5.12.3 Carports sind nur innerhalb den gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

### **5.12.4 Bezüglich der maximalen Höhe von Garagen und Carports gilt:**

Lots 62a – 65a : 3,78 m

Lots 97a – 100a : 2,75 m

Lot 78 : 3,55 m

Lot 107 : 2,55 m.

### **5.12.5 Zufahrtsrampen dürfen eine Neigung von 15 % (gemessen in der Achse der Rampe) nicht überschreiten.**

### **5.12.6 Die Ausgestaltung der Auf- / Abfahrten zu den privaten Stellplätzen / Garagen / Carports müssen die Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum berücksichtigen. Die Errichtung von Grundstückszufahrten in den Einmündungsbereich von Straßen ist untersagt.**

### **5.12.7 Auf den Grundstücken der Residenzen ist 1 überdachter Stellplatz von 1,3 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit für Fahrräder vorzusehen. Die Herstellung eines entsprechenden, gesonderten Unterstands innerhalb des „Espace vert privé“ ist zulässig. In diesem Fall ist die Fläche in COS, CUS (sofern allseits umschlossen) und CSS einzurechnen.**



- 5.12.8 Im öffentlichen Raum sind 44 öffentlich zugängliche Pkw-Stellplätze herzurichten. Von diesen sind 3 für Personen mit eingeschränkter Mobilität (d.h. je 1 pro Straßenzug) und 2 für Elektroautos (inkl. Ladestation) am Eingang des mittleren Straßenzuges (Achse 2) zur Verfügung zu stellen.
- 5.12.9 Im Plangebiet sind 3 Stellplätze für E-Bikes (inkl. Ladestation) herzurichten.
- 5.12.10 Bei der Belagsausführung der Parkplätze ist ein versickerungsfähiges Pflaster mit 12 mm Fugen zu verwenden.

### **5.13. Private Grünflächen (Espaces verts privés)**

- 5.13.1 Die Geländemodellierung der privaten Terrains ist entsprechend Vorgaben des Manuel Paysage zu handhaben. Notwendige Anpassungen sind durch minimale Auf- und Abträge des Bodens sowie durch Stützmauern von max. 1,2 m vorzunehmen. Darüber hinaus gehende notwendige Maßnahmen sind nur ausnahmsweise und auch nur nach Genehmigung durch den Bürgermeister zulässig.
- 5.13.2 Notwendige bauliche Hangsicherungen können durch Gabionen oder Trockenmauern erfolgen.
- 5.13.3 Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis auf Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Terrassen nicht versiegelt werden.
- 5.13.4 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d' emprise au sol“), Nebengebäude wie Garagen und Gartenhäuser sowie befestigte Außenanlagen wie Zufahrten, Terrassen etc. versiegelte Flächen des Grundstückes darf die in der Partigraphique pro Lot ausgewiesene „surface du scellement du sol“ nicht überschreiten. Durch den Einsatz von „pavé drainant“ oder anderen Materialien mit nur teilversiegelndem Charakter kann der Anteil der befestigbaren Grundstücksfläche nicht vergrößert werden
- 5.13.5 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche (außer Stellplatz) ist nicht zulässig.
- 5.13.6 Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Bepflanzungen in Einmündungsbereichen von Straßen eine gute Sichtbarkeit garantieren.
- 5.13.7 Bei den Reihen-, Doppel- und Kettenhäusern dürfen zur Abschirmung von Terrassen Sichtschutzblenden als leichte Holz- oder Stahlkonstruktionen mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Oberkante Terrasse und einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

- 5.13.8 Gartenhäuser sind ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt. Sie dürfen eine max. Attikahöhe von 2,5 m erreichen betragen. Die Fassaden der Gartenhäuser sind aus heimischen Hölzern herzustellen.
- 5.13.9 Der Zugang zu den Gartenhäusern, die unter der Außenterrasse der Wohnhäuser angelegt sind, hat über den Außenbereich zu erfolgen.
- 5.13.10 Die Gartenschränke dürfen eine max. Attikahöhe von 2,0 m erreichen. Ihre maximale Grundfläche darf maximal 6 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 5.13.11 Für die Mülltonnen und Fahrräder der Residenzen dürfen statt Kellerräumen auch Unterstände innerhalb des „Espace vert privé“ realisiert werden. Die notwendige Grundfläche ist in COS, CSS und – sofern vierseitig umschlossen – auch in CUS, einzurechnen.

#### **5.14. Straßen und Verkehrsflächen (Voies et surfaces de circulation)**

- 5.14.1 Im öffentlichen Raum sind 38 mittelgroße, standortgerechte Bäume 2. Ordnung in Pflanzstreifen (1,60 m x 5,60 m) entsprechend Manuel Paysage zu pflanzen. Die Bereiche des Wurzelraumes der Straßenbäume (19 Stück) sind mit Baumsubstrat, Korngrösse 0/32 mm in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Baumsubstrat für überbaubare Pflanzgruben) nach FLL Richtlinie herzustellen. Die Flächen um die Baumpflanzungen sind mit versickerungsfähigem Pflaster mit 30 mm Fugen zu belegen.
- 5.14.2 Die Ausgestaltung der Straßen, Wege und Plätze wird im Projet d' exécution ausdifferenziert.

#### **5.15. Öffentliche Grünflächen (Espaces verts publics)**

- 5.15.1 Die Anlage der Grünzüge ist entsprechend der Vorgaben des Manuel Paysage zu handhaben. Notwendige Anpassungen sind durch minimale Auf- und Abträge des Bodens sowie durch Stützmauern von max. 1,2 m vorzunehmen. Darüber hinaus gehende notwendige Maßnahmen sind nur ausnahmsweise und auch nur nach Genehmigung durch den Bürgermeister zulässig.
- 5.15.2 Notwendige bauliche Hangsicherungen können durch Gabionen oder Trockenmauern erfolgen.
- 5.15.3 Die mit dem Hang durch die Grünachsen verlaufenden Wege sind in einer wasser- gebundenen Bauweise auszuführen, während die gegen den Hang laufenden Wege aufgrund ihres Gefälles in gepflasterter Bauweise herzustellen sind. Das Pflaster ist in Form und Farbe an die Ausführung der Baumpflanzbereiche im Strassenraum anzupassen.



- 5.15.4 In den Grünzügen sind 70 heimische Bäume 1. und 2. Ordnung entsprechend Manuel Paysage zu pflanzen.
- 5.15.5 In den Hangbereichen der Grünzüge und zur Abgrenzung der öffentlichen Bereiche sind Strauchpflanzungen der Mindestsortierung 3xv, 150 – 175 cm Höhe entsprechend Manuel Paysage zu pflanzen.
- 5.15.6 Unterhalb der Strauchgruppen, die aus mindestens 3 Sträuchern bestehen und die in einem direkten Zusammenhang zueinander stehen müssen, ist eine Unterbepflanzung mit einer blühenden Saumwiese vorzusehen.

#### **5.16. Rückhaltebecken (Bassin de Rétention)**

- 5.16.1 Das im Gebiet anfallenden Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes aufzufangen und zwischenzuspeichern.
- 5.16.2 Die Einstauhöhe für offene Retentionen darf max. 0,5 m betragen.
- 5.16.3 Die Detaillierung des Beckens sowie die Zuleitung aufgefangenen Regenwassers ist Bestandteil der Ausführungsplanung.

#### **5.17. Naturschutz (Protection de la Nature)**

- 5.17.1 Die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, dürfen frühestens nach der auf die Errichtung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme folgenden Vegetationsruhe gerodet werden.
- 5.17.2 Aus Gründen des Artenschutzes ist nur der von Ost nach West verlaufende Hauptfußgängerweg zu beleuchten.



**5.18. An die Gemeinde abzutretende Flächen (Fonds destinés à être cédés au domaine public)**

5.18.1 25 % der Fläche des PAP werden an die Gemeinde Colmar-Berg abgetreten ( $\cong$  14.070,89 m<sup>2</sup>)

Ettelbruck, den 03.05.2016

Miriam Prosch

**JONAS**ARCHITECTES**ASSOCIÉS**

Vu et approuvé

Colmar-Berg, le 12.05.2016

Le Conseil Communal

