

PARTIE RÉGLEMENTAIRE
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „NELSONS HAFF“
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE COLMAR-BERG
PROJET PAP – PARTIE ÉCRITE
OKTOBER 2019

Cette partie n'est valable qu'ensemble avec la partie graphique correspondante.

Vu et approuvé

Colmar-Berg, le 16.10.2019
Le Conseil Communal

Handwritten signatures in blue ink:
- *Sting*
- *Schulz*
- *Gluber*
- *Ed*
- *Topres*
- *[Signature]*

Référence: 18.699/95C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 13/2/2020
La Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Taina Bofferding

La partie écrite est élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au 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 »

1 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „NELSONS HAFF“

1.1. *Dérogations du PAG*

Unter Geltendmachung des Art. 108bis, Paragraph 1 des Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sieht der PAP folgende geringfügige Abweichungen gegenüber dem inkraft befindlichen Plan d'aménagement général / Partie écrite vor :

- 1.1.1 Art. 2.1.2.1 c) **Largeur façade**: die maximal zulässige Fassadenlänge ist 32 m. Aufgrund der Rekonstruktion der ursprünglichen Baustruktur liegt die Fassadenlänge im Projet PAP jedoch bei 39,5 (Hauseingangsseite) resp. 44,0 m (Gartenseite).
- 1.1.2 Art. 2.7.1: **Marge de reculement latérale**: 3 m. Zwischen Lot 06 und Lot 01a besteht lediglich ein Abstand von 2,22 m, um die Bauflucht der bereits errichteten Carports einzuhalten. Zudem handelt es sich bei der Bebauung auf Lot 01a lediglich um ein Carport und der dazwischen liegenden Fläche um eine private Grünfläche.
- 1.1.3 **Distance minimale de l'alignement à la voirie**: 6 m. Bedingt durch die Rekonstruktion der historischen Bausituation verläuft die Traufseite des Reiheneckhauses auf der Grundstücksgrenze zum Strassenraum, wobei nicht die Fahrbahn direkt angrenzt, sondern ein Trottoir und ein Grünstreifen.
- 1.1.4 Art. 5.1 **accès carrossable**: Um eine zum Aufenthalt nutzbare Hofsituation zwischen den Wohngebäuden zu erhalten, wurden Stellplätze / Carport als Sammelanlage unmittelbar vorgelagert. Die Zuwegung zu den Reihenhäusern ist lediglich für „Blau- und Gelblichtfahrzeuge“ möglich.
- 1.1.5 Art. 5.2. a) **emplacements** – Aufgrund der Garagenhoflösung befinden sich die zwei geforderten Stellplätze weder unmittelbar im Gebäude noch auf dem Grundstück desselben. Mit dem Vorhalten einer Carportanlage ergibt sich jedoch eine geschützte Unterstellsituation in unmittelbarer Nähe.

In Ergänzung der graphischen Aussagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.2. Geltungsbereich

- 1.2.1 Der PAP „Nelsons Haff / Phase 2“ umfasst die Parzellen N° 109/2298, Section D de Colmar, Commune de Colmar-Berg.
- 1.2.2 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 1.429,00 qm.
- 1.2.3 Infolge der Realisierung des PAP werden die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen der partie graphique neu parzelliert.
- 1.2.4 16,73 % der Flächen des Geltungsbereiches werden an die Gemeinde Colmar-Berg abgetreten.

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

- 1.3.1 Ausschliesslich Wohnen ist zulässig.
- 1.3.2 In den Reihenhäusern ist max. je 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

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

- 1.4.1 Die „Surface constructible brute“ ist nur im Rahmen der „Surface d'emprise au sol“ ausnutzbar.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen (Gabarit des immeubles) / Baulinien und Baugrenzen (alignements obligatoires / limites de surfaces pour constructions)

- 1.5.1 Der Grad der Ausnutzung des gezeichneten Baufeldes hängt von der spezifisch ausgewiesenen Surface d'emprise au sol ab.

1.6. Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze (Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net)

- 1.6.1 Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden mittels maximaler Baufenster durch die partie graphique festgesetzt.

1.7. Bauweise / Art und Anordnung der Gebäudekörper (type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol)

- 1.7.1 Die Reihenhäuser sowie die Carports, sind hinsichtlich Aufständigung, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Ebenso sind Aussenflächen sowie sichtbare Elemente in Farbe und Material harmonisch zu gestalten.

1.8. Zahl der Vollgeschosse (nombre de niveaux hors sol et sous-sol)

- 1.8.1 Die Gebäude müssen 2 Vollgeschosse aufweisen.
- 1.8.2 Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig, sofern die maximal zulässige „surface construite brute“ damit nicht überschritten wird.
- 1.8.3 Die Gebäude sind mit einer Unterkonstruktion in Form einer surface non-close / surface non-aménageable auszuführen. Diese wird nicht als Geschoss gewertet. Das Eingangsniveau sowie sämtlicher Räume der Gebäude müssen über dem möglichen Einstauniveau des HQ 100 liegen.
- 1.8.4 Der Grund unterhalb der Gebäude ist – abgesehen von den Konstruktionselementen – wasserdurchlässig zu halten.

1.9. Dächer (Formes, pentes et orientations des toitures)

- 1.9.1 Die Dächer der „constructions destinée au séjour prolongé“ sind als Satteldächer auszuführen.
- 1.9.2 Carports / überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern auszuführen.
- 1.9.3 Der Dachüberstand darf nicht mehr als 0,4 m betragen.
- 1.9.4 Dachfenster mit Aufkeilrahmen sind zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel soll mind. 1,5 m betragen.
- 1.9.5 Die Dächer sind mit natürlichem, grauen Schiefer einzudecken.
- 1.9.6 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Sollten Solaranlagen oder Wärmedachanlagen eingebaut werden, sind diese gestalterisch in das Bauwerk einzupassen. Die Neigung der Dachfläche muss beibehalten werden. Von den Anlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.
- 1.9.7 Je Gebäude ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.
- 1.9.8 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind vorzugsweise auf dem Dach anzubringen.
- 1.9.9 Eine Begrünung der Flachdächer ist zulässig.

1.10. Gestaltung

- 1.10.1 Die Gestaltung der Gebäude soll sich an die ortstypische Bauweise anlehnen. Die Gebäude sind in ihrer Formensprache einfach zu halten. Das Gesamtprojekt soll klare Linien aufweisen, dabei sind Vor- und Rücksprünge in den Gebäuden zu vermeiden resp. zu kaschieren (bswp. durch Verblendungen).
- 1.10.2 Die Fassaden sind in mineralischem Putz auszuführen. Ergänzend dazu ist auf der rückseitigen Fassade ein einziges ergänzendes Material auf Maximum 20 % der Fassadenfläche zulässig.
- 1.10.3 In der architektonischen Ausführung ist ein Bezug zum Bestandsgebäude des Nelsons Haff herzustellen. Die Aussenraumgestaltung wie bspw. die Ausführung von Stützmauern sollte entsprechend abgestimmt werden.
- 1.10.4 Auf grelle Farben und reflektierende Materialien ist in der Fassadengestaltung zu verzichten.
- 1.10.5 Die von der Ursprungsbebauung erhaltene Mauer hin zur Allée Grande Duchesse Charlotte soll
 - a) in Gänze erhalten bleiben
 - b) im Bereich des Innenhofes – zur Herstellung der ursprünglichen geschlossenen Struktur – harmonisch an den vorhandenen Torbogen anbindend, aufgestockt werden.

1.11. Strassen, Wege, Plätze

- 1.11.1 Der Carporthof sowie die Zuwegung zu den Häusern sind mit, den Nutzungsansprüchen entsprechenden, versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Es ist nicht mehr Fläche zu versiegeln, als eine einwandfreie Befahrbarkeit / Benutzbarkeit erfordert.
- 1.11.2 Die als Grünflächen dargestellten Bereiche sind flächig zu begrünen und mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.12. Parkplätze (emplacements de stationnement et accès carrossables)

- 1.12.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzuweisen.
- 1.12.2 Die Lots 01 – 06 weisen keine eigenen Stellplätze auf dem Bauterrain auf, weshalb ihnen jeweils Stellplätze und Carports im Parkplatzhof zugeordnet werden
- 1.12.3 Carports / überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.12.4 Die offenen Stellplätze sind in Materialien auszuführen, die eine (Teil-) Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglichen (CSS = 0,5).

1.13. Private Freiflächen (espaces verts privés)

- 1.13.1 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d' emprise au sol“) sowie befestigte Aussenanlagen versiegelte Fläche des Grundstückes („Vor-Haus-Bereich“) darf die in der partie graphique lot-bezogen angegebene „surface du scellement du sol“ nicht überschreiten.
- 1.13.2 Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (Garten) dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch Flächenversiegelungen vorgenommen werden.
- 1.13.3 Für die ausserhalb des Perimeter des PAP „Nelsons Haff / Phase 2“ liegenden Grundstücksflächen gelten die Bestimmungen des Loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles in seiner jeweils gültigen Fassung.
- 1.13.4 Die Freibereiche zwischen den Gebäuden sowie im Bereich der Carports und Stellplätze, die nicht der Erschliessung für den motorisierten oder den sanften Verkehr dienen, sind grünplanerisch zu gestalten.

1.14. Entwässerung (évacuation des eaux)

- 1.14.1 Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erfolgt entsprechend den Auflagen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung und wird entsprechend im Projet d' exécution festgeschrieben.

1.15. Servituten

- 1.15.1 Servitude „S-a“: Im Bereich der Servitude a verläuft ein kommunaler Mischwasserkanal, zu dessen Fortbestand und Unterhaltung ein Leitungs- und Zugangsrecht zugunsten der Gemeinde begründet wird. Dieser Bereich darf lediglich mit geringwurzelnenden Pflanzen begrünt werden, um Wurzelschäden zu vermeiden. Dem Versorgungsträger muss jederzeit ungehinderter Zugang möglich sein.
- 1.15.2 Servitude „S-b“: Sofern der normale Zugangsbereich zu den Lots 01-06 überschwemmt ist, besteht für die Lots 02-06 auf den Lots 01-05 ein Gehrecht unmittelbar vor den Hauseingängen, um über den Laubengang die Allée Grande Duchesse Charlotte „trockenen Fusses“ erreichen zu können.
- 1.15.3 Servitude „S-c“: Im Bereich der „S-c“ werden auf dem Terrain der Gemeinde Colmar-Berg
- eine „Servitude de Passage“ zugunsten der Anwohner und des Fonds du Logement und

- eine Servitude d'Entretien zulasten des Fonds du Logement zum Zweck der Reinhaltung- und Verkehrssicherung
begründet.

Ettelbruck, le 30.09.2019



Miriam Prosch

—
JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS
—

—
JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS
—