

5 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „HAAPTSTROOSS/ MERSCHTERWEE“

In Ergänzung der graphischen Aussagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1. Dérogation vom Plan d'aménagement général (Partie écrite) in der gültigen Version von 2016

5.2. Geltungsbereich

5.2.1 Der PAP „Hauptstrooss / Merschterwee“ umfasst die Parzellen N° 36/4520, 36/4522, und 38/3926, Section HdA de Hoscheid, Commune du Parc Hosingen.

5.2.2 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 0,77 ha.

5.2.3 Infolge der Realisierung des PAP werden die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen der partie graphique neu parzelliert.

5.2.4 Von der Gesamtfläche werden 22,22 % an die Gemeinde abgetreten.

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

5.3.1 Im Bereich des PAP „Hauptstrooss / Merschterwee“ sind Wohnen und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig.

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

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

5.5. Baulinien und Baugrenzen (Gabarit des immeubles)

5.5.1 Baulinien und Baugrenzen (alignements obligatoires / limites de surfaces pour constructions) sind in der partie graphique graphisch festgesetzte Linien, die die Baufelder definieren. Innerhalb der Baufelder dürfen bauliche Anlagen errichtet werden.

5.5.2 Baulinien und Baugrenzen gelten ggf. auch für die unter der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen.

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

5.5.4 Innerhalb der Baufelder für Hauptbaukörper können auch Nebenanlagen errichtet werden.



- 5.5.5 Die Baufelder für Nebenanlagen dienen ausschliesslich der Anordnung von Garagen resp. Carports.
- 5.5.6 Im Bereich des Lot 01 greift die Baulinie eine vom PAG festgesetzte Baufluchtlinie des bisherigen Gebäudebestandes auf, die rekonstruiert werden muss.
- 5.6. Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze und zwischen Gebäuden (Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre constructions)**
- 5.6.1 Die Abstände zwischen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen werden mittels maximaler Baufenster durch die partie graphique festgesetzt. Alle festgesetzten Abstände sind Mindestabstände.
- 5.6.2 Im Bereich der Sammelgaragen dürfen die zur rückwärtigen Grenze orientierten Wände – bis auf die notwendigen Lüftungsschlitze – keine Öffnungen enthalten.
- 5.6.3 Die Doppelhäuser sowie die Sammelgaragen sind hinsichtlich Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten. Ebenso sind Aussenflächen sowie sichtbare Elemente in Farbe und Material harmonisch zu gestalten.
- 5.6.4 Auf den Lots 02 – 11 ist die Errichtung einer Wohneinheit zulässig. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist erlaubt.
- 5.7. Zahl der Vollgeschosse (nombre de niveaux hors sol et sous-sol)**
- 5.7.1 Die zulässige Zahl an Vollgeschossen ist den Nutzungsschablonen der partie graphique zu entnehmen.
- 5.7.2 Auf den Lots 05-11 ist das „rez-de-chaussée“ als étage partiellement enterré (1E) auszuführen, d.h. ein Teil der Etage ist in das Erdreich eingegraben.
- 5.7.3 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, sofern die maximal zulässige „surface construite brute“ damit nicht überschritten wird.

5.8. Gebäudehöhe

- 5.8.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, die für einen verlängerten Aufenthalt vorgesehen sind (constructions destinée au séjour prolongé), sind in den Schnitten lotbezogen festgeschrieben.
- 5.8.2 Für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe der Doppelhäuser der Lots 05 + 06, 07 + 08 und 09 + 10 ist das Strassenniveau der Grundstücksgrenze der aneinandergebauten Seiten und nicht die Mitte des Einzelgebäudes massgebend.
- 5.8.3 Die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen wird auf 3,0 m festgesetzt.

5.9. Stellung der baulichen Anlagen

- 5.9.1 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung bestimmt.

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

- 5.10.1 Die Dächer der „constructions destinée au séjour prolongé“ sind ausschliesslich als Satteldächer auszuführen. Sie sind in der partie graphique mit „t2“ (toiture à 2 versants) gekennzeichnet.
- 5.10.2 Die maximale Dachneigung ist den Nutzungsschablonen der partie graphique zu entnehmen.
- 5.10.3 Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.
- 5.10.4 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Solaranlagen und Wärmedachanlagen, sind gestalterisch in das Bauwerk einzupassen. Die Neigung der Dachfläche muss beibehalten werden. Sie sind zulässig, wenn von ihnen keine Blendwirkungen zu erwarten sind.
- 5.10.5 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind auf dem Dach anzubringen. Sie dürfen nur auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandten Seite angebracht werden. Die Oberkante der Satellitenantenne muss unterhalb der Firstlinie des Daches liegen. Sonstige aussen liegende Antennenanlagen sind unzulässig.
- 5.10.6 Mobilfunkanlagen sind unzulässig.
- 5.10.7 Die Satteldächer sind mit Schiefer oder schieferähnlichen Materialien einzudecken.
- 5.10.8 Die Flachdächer von Nebenanlagen wie Garagen sind zu begrünen.

5.11. Strassen, Wege, Plätze

- 5.11.1 Die Ausgestaltung der Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen werden im Projet d' exécution ausdifferenziert. Ihre Herstellung und Unterhaltung wird im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.

5.12. Parkplätze (emplacements de stationnement et accès carrossables)

- 5.12.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzuweisen.
- 5.12.2 Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Stellplätze auf den Terrains vorzuweisen. Garagen sind angebunden an oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
- 5.12.3 Zum Teil sind die Stellplätze des Lots 01 in Form einer „Stellplatzsammelanlage“ auf den in der partie graphique dargestellten Lots a, b und c vorgesehen und entsprechend mit einer eigenen Katasternummer zu versehen.
- 5.12.4 Die Garagen- / Stellplatzzufahrten müssen den Bedürfnissen der Strassenverkehrssicherheit Rechnung tragen. Die Zufahrten müssen so angelegt werden, dass Regenwasser nicht in den öffentlichen Strassenraum oder auf Fusswege abläuft.
- 5.12.5 Die Stellplätze sind vorzugsweise mit versickerungsfähigen Materialien wie wasser-gebundene Decken, Drainpflaster etc. herzustellen. Für die Stellplätze der Lots a, b und c sind diese Vorgaben obligatorisch.
- 5.12.6 Selbständige Garagen, Carports und überdachte Stellplätze dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.12.7 Im öffentlichen Raum sind 7 öffentlich zugängliche Stellplätze herzurichten.

5.13. Espaces verts publics

- 5.13.1 Die Ausgestaltung der öffentlichen Freianlagen sowie des Spielplatzes werden im Projet d' exécution ausdifferenziert. Ihre Herstellung und Unterhaltung wird im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.
- 5.13.2 Innerhalb des an die Hauptstrooss angrenzenden Espace vert public ist eine Fläche für die bereits bestehende Trafostation vorzuhalten. Die Station und die angrenzenden Garagen sind baulich aufeinander abzustimmen.

5.14. Espaces verts privés

- 5.14.1 Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis auf Zugänge, Zufahrten und Terrassen nicht versiegelt werden.
- 5.14.2 Die partie graphique kennzeichnet durch die „espaces extérieur pouvant être scellé“ Grundstücksbereiche, die prinzipiell für die Herstellung von Zugängen, Zufahrten und Terrassen versiegelt werden dürfen.
- 5.14.3 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d’emprise au sol“) sowie befestigte Aussenanlagen (innerhalb der „espaces extérieur pouvant être scellé“) wie Wege, Zufahrten, Terrassen etc. versiegelte Fläche des Grundstückes darf maximal 40 % der Grundstücksfläche betragen. Eine Ausnahme bilden die Lots a, b, c, die zu 70 % versiegelt werden dürfen (wobei Garagengrundfläche = 100 % Versiegelung).
- 5.14.4 Werden versickerungsfähige Materialien eingesetzt, darf die Fläche um den entsprechend Versickerungskoeffizient vergrössert werden (bspw. stellt eine Befestigung mit Rasengittersteinen nur eine Versiegelung von 50 % dar, entsprechend darf die befestigte Fläche verdoppelt werden).
- 5.14.5 Entsprechend den Festsetzungen der partie graphique sind entlang verschiedener Grundstücksgrenzen Hecken zu pflanzen. Die Ausgestaltung wird im Projet d’exécution ausdifferenziert sowie die Herstellung im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.
- 5.14.6 Zwischen den Doppelhäusern kann ein Sichtschutz (Sichtschutzwand oder –zaun) errichtet werden. Er darf eine Länge von max. 4,00 m (gemessen ab der Gebäudeflucht) und eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten. Der Sichtschutz ist in Farbe und Material der Gebäudeaußenwand anzupassen

5.15. Aufschüttungen / Abgrabungen

- 5.15.1 Die Geländeänderungen von Nachbargrundstücken sind harmonisch aufeinander abzustimmen.
- 5.15.2 Gegebenenfalls notwendigen Stützmauern sind vorzugsweise durch Gabionen, Natursteinmauern oder vergleichbares herzustellen. Auf einfache Betonmauern ist zu verzichten. Alternativ kann eine Betonstützmauer mit vorgesetzter Konstruktion (z.B. Trockenmauer) realisiert werden.

- 5.15.3 Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 5.15.4 Stützmauern dürfen durch Außentreppen unterbrochen werden.
- 5.15.5 Werden Niveauveränderungen des Bodens vorgenommen, müssen Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Beeinträchtigung / Schädigung von Nachbargrundstücken, insbesondere durch Absturz oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist.

5.16. Regenwasserretention

- 5.16.1 Die Retention des anfallenden Regenwassers erfolgt entsprechend den Auflagen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung. Die Ausgestaltung wird im Projet d'exécution ausdifferenziert sowie die Herstellung im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.

5.17. Naturschutzrechtliche Genehmigung

- 5.17.1 Infolge der naturschutzrechtlichen Genehmigung
- ist die Schnitthecke entlang des nördlichen Perimeterverlaufs zu erhalten,
 - sind im Bereich des Spielplatzes zwei einheimische Hecken auf öffentlichem Grund zu pflanzen,
 - sind 9 einheimische und standortgerechte Bäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.
- 5.17.2 Die Bäume sind keinen bzw. geringen Beeinträchtigungen auszusetzen. Ihnen ist ausreichend Platz zu geben, um sich frei zu entwickeln, so dass sie als potentiell geschützte Biotope zurückbehalten werden können.



Ettelbruck, 13.07.2018

Miriam Prosch

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „HAAPTSTROOSS/MERSCHTERWEE“
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE PARC HOSINGEN**

PROJET PAP – PARTIE ECRITE

