

4. Plan d'Aménagement particulier**4.1 Partie graphique** Plan Nr. G-6000**4.2 Partie graphique** Plan Nr. G-6010-b**4.3 Partie écrite**

Die vorliegende partie écrite zum PAP „Parc Luxite I“ ergänzt die zur Zeit gültigen textlichen Festsetzungen des Plan d'Aménagement Général (Stand: Februar 1997) der Gemeinde Roeser (*partie écrite du projet d'aménagement général, chapitre II.1, article 13 - Zones d'activités, 13.1 - Définition, 13.2 - Prescriptions dimensionnelles, 13.3 - Aménagement des parcelles, 13.4 - Règlement sur les constructions et les batisses, 13.5 - Salubrité et sécurité de la zone d'activités, 13.6 - Modification de constructions existantes*).

Festsetzungen des vorliegenden PAP, die von den zur Zeit gültigen Festsetzungen des PAG abweichen, haben Vorrang. Für alle im Folgenden nicht aufgeführten Punkte sind die zur Zeit gültigen Festsetzungen des PAG anzuwenden.

Réf. : N° 14066 1411

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 22/10/04

Teil I: Definitionen**1. Erschließungsstraße**

Die Straße, die der Verkehrserschließung und der technischen Erschließung einer Parzelle dient, wird im Folgenden als Erschließungsstraße bezeichnet.

2. Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche einer Parzelle ergibt sich aus den Höhen der angrenzenden öffentlichen Flächen und folgt ansonsten dem natürlichen Geländeverlauf.

3. Netto-Parzellenfläche

Die Netto-Parzellenfläche entspricht der Gesamtfläche der Parzelle abzüglich der auf der Parzelle liegenden Flächen, die zu einer obligatorischen Begrünungszone gehören. Bei der Berechnung des COS und des CMV wird die Netto-Parzellenfläche zugrunde gelegt.

4. Baufenster

Die in der *partie graphique* des PAP durch Baugrenzen markierte Fläche wird im Folgenden als Baufenster bezeichnet. Das Baufenster definiert den Bereich, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen.

5. COS (coefficient d'occupation du sol)
(vgl. *chapitre II.1, article 13.2.1. - Surface bâtie.*)

Die Grundflächenzahl COS beschreibt das maximale Verhältnis der oberirdisch überplanten bzw. überbauten Grundfläche zu der Netto-Parzellenfläche.

Référence: 14066-411

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 14 décembre 2005

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

7. **CMV** (coefficient maximum volumétrique)
(vgl. *chapitre II.1, article 13.2.2. - Volume construit.*)

Die Baumassenzahl CMV beschreibt das maximale Verhältnis des oberirdisch geplanten bzw. gebauten Volumens zu der Netto-Parzellenfläche.

8. **Gebäude**

Als Gebäude werden im Folgenden alle baulichen Anlagen bezeichnet, die überdacht sind und dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen.

9. **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe bezeichnet die maximale Höhendifferenz zwischen der Achse der Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Bei geneigter Straße gilt die mittlere Höhe, bei gestaffelten Gebäuden die mittlere Höhe für jeden Gebäudeabschnitt.

10. **Abstandsflächen**

Abstandsflächen sind im Folgenden Flächen vor Außenwänden von Gebäuden, die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen.

Teil II: Bestimmungen

1. **Anordnung der Gebäude**

- 1.1 Baufenster, Baugrenzen

Die in der *partie graphique* dargestellten Baugrenzen, die das Baufenster beschreiben, dürfen nicht überschritten werden.

- 1.2 Abstandsflächen
(vgl. *chapitre II.1, article 13.2.4 –Marge de reculement*)

Der Abstand eines Gebäudes zur seitlichen Nachbarparzelle (*recul latéral*) muss mindestens das 0,5-fache der Fassadenhöhe betragen. Dies gilt nicht für die Schmalseite von Bürogebäuden, wenn die Fassadenlänge 18 m nicht überschreitet.

Ansonsten sind die in der *partie graphique* durch das Baufenster festgelegten Abstandsflächen grundsätzlich einzuhalten.

- 1.3 Alignement

Die straßenseitige Fassade muss parallel zu der Erschließungsstraße verlaufen.

2. Bebauungsdichte**COS, CMV**

<i>coefficient d'occupation du sol</i>	$\leq 0,7$
<i>coefficient maximum volumétrique</i>	$\leq 6,0$

3. Gebäudehöhe
3.1 Festlegung der Gebäudehöhe
(vgl. chapitre II.1, article 13.2.3 - Les constructions-hauteur.)

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 14 m festgelegt.

3.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe kann auf bis zu 25 % der laut COS überbaubaren Grundfläche zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Dies gilt nicht für Bürogebäude.

Das laut CMV zulässige Gesamtvolumen darf nicht überschritten werden (*transposition des volumes*). Die Abstandsflächen nach Artikel 1.2 müssen eingehalten werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile, mit denen die maximale Gebäudehöhe überschritten wird, sind im rückwärtigen Bereich der Parzellen anzuordnen.

3.3 Dachformen

Zugelassen sind Flachdächer und flach geneigte Sattel- und Pultdächer. Die Fassaden müssen mit einer umlaufenden horizontalen Attika ausgeführt werden, die die Dachneigung und die Traufe verdeckt. Die Oberkante der Attika darf die Gebäudehöhe nach Artikel 3.1 nicht überschreiten.

Eine Gliederung in unterschiedlich hohe Baukörper ist zulässig. Sheddächer und sonstige Aufbauten, die der Belichtung oder der Unterbringung technischer Anlagen dienen, dürfen die Attikalinie überragen, sofern sie die Gebäudehöhe nach Artikel 3.1 einhalten.

3.4 Untergeschosse, Tiefgaragen

Untergeschosse bzw. Tiefgaragen müssen innerhalb des in der *partie graphique* dargestellten Baufensters liegen. Sie werden bei der Berechnung des COS und des CMV nicht berücksichtigt, wenn ihre Fertig-Oberkante nicht mehr als 1,50 m über der Achse der Erschließungsstraße liegt. Bei geneigter Straße gilt die mittlere Höhe.

4. Gestaltung der Gebäude

(vgl. Chapitre II.1, Article 13.3.4 - Aspect extérieur)

Grundsätzlich muss sich die Gestaltung der Baukörper und der Fassaden am Anspruch eines hochwertigen, technologisch geprägten Gewerbe- und Dienstleistungs-

standortes orientieren. Entlang den Erschließungsstraßen sind daher vorrangig Bürogebäude anzuordnen. Wenn dies aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist, sind die der Straßenseite zugewandten Fassaden anderer Nutzungen - wie beispielsweise Werkstatt- und Laborgebäude oder Industrie- und Lagerhallen - so zu gestalten, dass sie in ihrer Wertigkeit ästhetisch mit den Bürogebäuden korrespondieren.

5. Außenanlagen (*aménagements extérieurs*)

5.1 Obligatorische Begrünungszone (OBZ) (vgl. *Chapitre II.1, Article 13.3.3. - Rideau vert - à l'intérieur des lots*)

5.1.1 Die Anordnung von obligatorischen Begrünungszonen auf den Parzellen ist durch das Grünkonzept zum „Masterplan Parc Luxite“ vorgegeben. Daraus folgt, dass in der *partie graphique* zum PAP „Parc Luxite I“ auf allen Parzellen eine Fläche ausgewiesen ist, die zu einer obligatorischen Begrünungszone gehört. Hiermit ist der im *règlement* vorgeschriebene Grünflächenanteil erfüllt.

5.1.2 Die OBZ ist zu 100 % zu begrünen. Ausnahmen bilden fußläufige Wegeverbindungen. Es wird eine zusammenhängende, einheitliche Gestaltung festgesetzt. Unterteilungen durch Zäune und geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Rückwärtige Einfriedungen im Übergang zur *zone verte* (Wald) sind nur in Form von freiwachsenden Wildhecken gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang) zulässig.

5.1.3 Zäune werden nur akzeptiert, wenn sie in der Hecke verdeckt mit einer maximalen Höhe von 1,5 m angebracht werden. Sind aus Sicherheitsgründen höhere Zäune erforderlich, so sind diese auf der Grenze zwischen der OBZ und der Netto-Parzellenfläche anzuordnen.

5.1.4 Im Übergang zu den Waldflächen ist in der OBZ je 250 m² ein Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang 25/30 cm oder zwei Laubbäume 2. Ordnung, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt durch Baumcluster.

In der zentralen OBZ sind je 250 m² zwei Laubbäume 2. Ordnung, Stammumfang 20/25 cm in einer rasterförmigen Anordnung vorzusehen.

Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste (siehe Anhang).

Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.2 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind, sofern Nutzungsanforderungen dem nicht entgegenstehen, in einem wasserdurchlässigen Material auszubilden. Müllstandplätze im Freien sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.3 Zufahrten

Je Parzelle sind maximal 2 Zufahrten erlaubt. Ihr Achsabstand darf 30 m nicht unterschreiten. Die Breite einer Zufahrt ist auf maximal 8,50 m begrenzt.

Die Zufahrten dürfen ganz oder teilweise in der seitlichen Abstandsfläche liegen,

wenn die Bestimmungen des Artikel 5.5 eingehalten werden. Zu diesem Zweck können die Zufahrten der Nachbarparzellen aufeinander abgestimmt werden.

Die Neigung von Zufahrten richtet sich nach der Art der Benutzung. Sie darf 15 % nicht übersteigen. Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück gesammelt und versickert werden.

5.4 Einfriedungen

(vgl. *Chapitre II.1, Article 13.3.5. - Clôture des parcelles*)

Metall- und Holzzäune, in der Farbe naturbelassen, zu den seitlichen Nachbarn be-
rankt oder Hecken gemäß Pflanzliste (siehe Anhang). Einfriedungen im Bereich der
obligatorischen Begrünungszone gemäß 5.1.2 und 5.1.3.

Einfriedungen in Form massiver Mauern sind nicht gestattet.

5.5 Böschungen und Stützwände

Ist auf einer Parzelle aufgrund der Nutzungsanforderungen eine Veränderung der
Geländeoberfläche erforderlich, so ist diese nach folgenden Maßgaben herzustellen:

5.5.1 Die Höhe von Aufschüttungen darf gegenüber der Achse der Erschließungsstraße 1,50 m nicht überschreiten.

5.5.2 Stützwände bzw. der Fußpunkt von Böschungen müssen zur seitlichen Nachbarpar- zelle und zu der obligatorischen Begrünungszone einen Abstand einhalten, der min- destens dem hierdurch hergestellten Höhenunterschied entspricht.

5.6 Straßenbäume

Entlang den Erschließungsstraßen sind Baumreihen aus Bäumen 2. Ordnung,
Stammumfang 20/25 cm laut Pflanzliste (siehe Anhang) in durchgehenden Baum-
scheiben zu pflanzen. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gesetzt wer-
den und dürfen nur durch Zufahrten (Artikel 5.3) unterbrochen werden. Der Baum-
abstand darf höchstens 10 m betragen.

6. Stellplätze

6.1 Stellplatznachweis

Alle erforderlichen PKW- und LKW-Stellplätze müssen auf der privaten Parzelle
nachgewiesen werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach Zahl der beschäftigten
Personen. Es ist mindestens 1 PKW-Stellplatz pro 2 Mitarbeiter nachzuweisen. Zu-
sätzlich müssen Stellplätze in angemessener Zahl für Nutzfahrzeuge, Lieferanten
und Besucher entsprechend der geplanten Nutzung hergestellt werden.

6.2 Provisorischer Sammelparkplatz

Auf der *zone soumise à un PAP* der nördlich angrenzenden Bauphase darf ein

Sammelparkplatz nach den textlichen Festsetzungen zur *demande de reclassement* für den Parc Luxite (Plan G-60-20) angelegt werden.

6.3 Oberirdische Stellplätze

Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 25-30 cm.

6.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen bzw. Untergeschosse, die nicht überbaut werden, sind als Platzflächen zu gestalten oder mit einem Substrataufbau von 0,8 m intensiv zu begrünen.

7. Baugenehmigung

(vgl. *chapitre X, Article 96: pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de construire*)

Dem Bauantrag sind zusätzlich zu den im *règlement* genannten Unterlagen folgende Dokumente bzw. Angaben beizufügen:

- Die exakte Beschreibung der geplanten Aktivitäten und Nutzungen.
- Die detaillierte Beschreibung der Fassadengestaltung mit verbindlichen Angaben zu Gliederung, Materialien, Oberflächenbeschaffenheit und Farben.
- Der *plan de situation* muss zusätzlich enthalten:
 - Die Lage der Zufahrten und der auf der Parzelle befindlichen Verkehrs- und Rangierflächen.
 - Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich der obligatorischen Begrünungszone (5.1) mit verbindlicher Angabe der Baum- und Straucharten, der Einfriedungen, aller verwendeten Materialien sowie mit allen Höhenangaben einschließlich Stützwänden und Böschungen (5.5) im Übergang zur Erschließungsstraße und zu den Nachbarparzellen

8. Sonstiges

8.1 Zusammenlegung und Teilung von Parzellen

8.1.1 Innerhalb eines Baufeldes können die in der *partie graphique* dargestellten Parzellen zu größeren Parzellen zusammengelegt werden. Eine durchgehende Bebauung der zusammengelegten Parzellen ist erlaubt, wenn im Bereich der in der *partie graphique* dargestellten Abstandsflächen deutliche Gebäudezäsuren zur Gliederung des Gesamtvolumens hergestellt werden. Die sonstigen Abstandsflächen nach Artikel 2.1 dieser *partie écrite* bleiben erhalten. Der COS und der CMV berechnen sich aus der Summe der zusammengelegten Netto-Parzellenflächen.

Die Bildung kleinerer Parzellen ist zulässig, wenn diese nicht kleiner als 20 are sind. Dabei muss jede durch Teilung neu gebildete oder gegenüber der *partie graphique* verschobene Parzellengrenze die Abstandsflächen im Sinne dieses PAP

übernehmen. Die Bebauungsdichte nach COS bzw. CMV bezieht sich immer auf die Netto-Parzellenfläche der neu gebildeten Parzelle.

- 8.1.2 Die Zusammenlegung oder Teilung von Parzellen nach Artikel 8.1.1 bedarf keiner separaten Genehmigungsprozedur. Sie kann zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden.

8.2 Erschließung

Bei der Planung und Herstellung der Verkehrserschließung und der technischen Erschließung muss die Bebaubarkeit der Parzellen im Sinne der Festsetzungen des PAP sowie einer harmonischen topographischen Gesamtsituation sichergestellt werden.

Pflanzliste - Anhang zur partie écrite „Parc Luxite I“

1. Übergangsbereich OBZ / Bereich außen

Großkronige Bäume 1. Ordnung (Höhe über 20 m), Auswahl

<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Mittelgroße Bäume 2. Ordnung (Höhe zwischen 10 und 20 m), Auswahl

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

2. Zentrale Grünfinger / Bereich innen

Mittelgroße Bäume 2. Ordnung (Höhe zwischen 10 und 20 m), Auswahl

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus intermedia</i>	Oxelbeere

3. Erschließungsstraßen und Stellplätze

Mittelgroße Bäume 2. Ordnung (Höhe zwischen 10 und 20 m), Auswahl

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	Säulen-Birke
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche

4. freiwachsende Wildhecke

Sträucher, Auswahl

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Berankung von Einfriedungen

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Rosa arvensis	Feld-Rose

DEWEY MULLER architectes et urbanistes

30.4.04 W. Dewey

Datum/Unterschrift