

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „SËLLERLACH / TITZEBIERG“  
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE SAEUL**

**PROJET PAP – PARTIE ÉCRITE**

Référence: ..... 17652 / 112 c .....  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: ..... 14.03.2018 .....  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan KERSCH



## 1 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „SËLLERLACH“

### Vorbemerkung

Für die Ausführung von baulichen Maßnahmen etc. im Geltungsbereich des PAP „Sëllerlach“ sind die in der vorliegenden Partie écrite resp. der Partie graphique getroffenen Bestimmungen maßgebend.

Sofern der PAP damit Abweichungen von den Regelungen der *Partie écrite zum Plan d'aménagement général* vom 13.06.1980 der Gemeinde Saeul definiert, ist eben dieses Règlement in den betreffenden Bereichen nicht anzuwenden. Für alle anderen Bestimmungen gilt weiter das Bautenrèglement.

Wenn nicht anders vermerkt, sind die Begrifflichkeiten gemäss den geltenden Rechtsgrundlagen definiert:

- *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement général d'une commune in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2011,*
- *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2011*

**In Ergänzung der graphischen Aussagen werden folgende Festsetzungen getroffen:**

**1.1. Geltungsbereich**

- 1.1.1 Der PAP „Sëllerlach“ umfasst die Parzellen N° 93/1466 und 93/1451 (existierende Strasse), Section D de Calmus, Commune Saeul.
- 1.1.2 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 1ha 5a 8ca.
- 1.1.3 Infolge der Realisierung des PAP werden die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen der partie graphique neu parzelliert.
- 1.1.4 ~~25,15~~ 23,90 % der Flächen des Geltungsbereiches werden an die Gemeinde Saeul abgetreten.

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

- 1.2.1 Ausschliesslich Wohnen und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind zulässig.
- 1.2.2 Pro Lot ist die Errichtung einer Wohneinheit zulässig. Eine zusätzliche „Einliegerwohnung“ ist erlaubt.

**1.3. Sozialer Wohnungsbau**

- 1.3.1 Im Rahmen des PAP „Sëllerlach“ sind 2 Wohneinheiten, die den Kriterien der Gesetzgebung des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, zu realisieren (Lot ~~12/13~~ 13/14).
- 1.3.2 Im Detail werden Herstellung, Vergabe etc. im Rahmen der Convention und dem Projet d' exécution zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.

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

- 1.4.1 Die „Surface d'emprise au sol“ sowie die „Surface constructible brute“ werden in der partie graphique grundstücksbezogen durch Nutzungsschablone bestimmt.
- 1.4.2 Die „Surface constructible brute“ ist nur im Rahmen der „Surface d'emprise au sol“ ausnutzbar.
- 1.4.3 Die „Surface d'emprise au sol“ und die „Surface constructible brute“ sind nur insoweit ausnutzbar als dass das Gebäude weitere tangierende Vorschriften berücksichtigt.

**1.5. Überbaubare Grundstücksflächen (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.
- 1.5.2 Baulinien und Baugrenzen gelten auch für die unter der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen.
- 1.5.3 Innerhalb der Baufelder für Hauptbaukörper können auch Nebenanlagen wie z.B. Garagen errichtet werden.

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

- 1.6.1 Die Abstände zwischen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen werden mittels maximaler Baufenster durch die partie graphique festgesetzt.
- 1.6.2 Innerhalb der rückwärtigen Grenzabstände ist die Errichtung einer Terrasse unter Berücksichtigung der lotbezogen in der Cartouche der partie graphique ausgewiesenen „surface du scellement du sol“ zulässig.
- 1.6.3 Terrassen, sonstige Oberflächenbefestigungen, Mauern etc. dürfen nicht über die Perimetergrenze hinausgehen.

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

Gegenüber der Version vom November 2015 geändert:

1.7.1 Für die 15 / 14 bebaubaren Lots ergeben sich z.T. differenzierte Festsetzungen zur Gebäudeart, Geschlosszahl, Gebäudehöhe und Dachform:<sup>1</sup>

<p><b>LOT 01 + 02</b>  <b>Maison isolée liée par garage</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 12,00 m  Garage/Carport tp (Flachdach):  1 Vollgeschoss  Max. Traufhöhe: 3,60 m</p>	<p><b>LOT 03 + 04</b>  <b>Maison jumelée</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 11,75/13,00 m  Garage/Carport tp (Flachdach):  1 Vollgeschoss  Max. Traufhöhe: 3,60 m</p>
<p><b>LOT 05</b>  <b>Maison isolée</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 11,75/12,50 m</p>	<p><b>LOT 06 + 07</b>  <b>Maison isolée</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 11,75/12,50 m</p>
<p><b>LOT 08 + 09</b>  <b>Maison jumelée</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 11,75 m  Garage/Carport tp (Flachdach):  1 Vollgeschoss  Max. Traufhöhe: 3,60 m</p>	<p><b>LOT 10</b>  <b>Maison isolée</b>  1 Untergeschoss (teilw. eingegraben)  1 Vollgeschoss  1 Dachgeschoss  Hauptgebäude t2 (Satteldach):  Dachneigung 38°– 45° (78,13-100%)  Max. Traufhöhe: 7,00 m  Max. Firsthöhe: 12,00 m  Garage/Carport tp (Flachdach):  1 Vollgeschoss  Max. Traufhöhe: 3,60 m</p>

<sup>1</sup> Untergeschoss (tw. eingegraben) = niveau partiellement enterré; Vollgeschoss = niveau plein; Dachgeschoss = niveau sous comble; étage en retrait = Staffelgeschoss

<b>LOT 11/12</b> <b>Maison jumelée</b> 1 Untergeschoss (teilw. eingegraben) 1 Vollgeschoss 1 Staffelgeschoss 1 Dachgeschoss Hauptgebäude t1 (Pulldach) Dachneigung 7° – 15° (12,28 – 26,8%) Max. Traufhöhe: 7,00 m Max. Firsthöhe: <b>9,55</b> 9,70 m Carport tp (Flachdach): 1 Vollgeschoss Max. Traufhöhe: 3,60 m	<b>LOT 13/14</b> <b>Maison jumelée</b> 1 Untergeschoss (teilw. eingegraben) 1 Vollgeschoss 1 Staffelgeschoss 1 Dachgeschoss Hauptgebäude t1 (Pulldach): Dachneigung 7° – 15° (12,28 – 26,8%) Max. Traufhöhe: 7,00 m Max. Firsthöhe: <b>9,70</b> 9,55 m Carport tp (Flachdach): 1 Vollgeschoss Max. Traufhöhe: 3,60 m
---	--

1.7.2 Die Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material harmonisch zu gestalten.

1.7.3 Eine Verschmelzung von Baugrundstücken ist möglich.

## 1.8. Stellung der baulichen Anlagen

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

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

Gegenüber der Version vom November 2015 geändert:

1.9.1 Die Dächer der „constructions destinée au séjour prolongé“ sind als Satteldächer auszuführen. Ausnahmen bilden die Lots ~~12-15~~ 11-14, für die ein Pulldach obligatorisch ist.

1.9.2 Garagen und Carports sind mit Flach- oder Pulldächern (bis max. 7°) auszuführen.

1.9.3 Die Dachneigung für Satteldächer der „constructions destinée au séjour prolongé“ liegt bei 38° - 45°.

1.9.4 Die Dachneigung für Pulldächer der „constructions destinée au séjour prolongé“ liegt bei 7°-15°.

1.9.5 Der Dachüberstand darf nicht mehr als 0,4 m betragen.

1.9.6 Die Dachflächen der Garagen dürfen als Terrasse genutzt werden. Sofern sie als begehbare Dachterrasse ausgeführt werden, müssen umlaufend Geländer angebracht werden (Mindesthöhe 1,0 m).

1.9.7 Die Dächer von Garagen und Carports können begrünt werden.

- 1.9.8 Dachgauben und Dachfenster mit Aufkeilrahmen sind zugelassen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel soll mind. 1,50 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.9.9 Flachdach-, Schlepp- und Satteldachgauben sind zulässig.
- 1.9.10 Die Dachdeckung ist farblich im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer (schwarz bis grau) zu wählen. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.
- 1.9.11 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Sollten Solaranlagen oder Wärmedachanlagen bei Satteldächern eingebaut werden, sind diese gestalterisch in das Bauwerk einzupassen. Die Neigung der Dachfläche muss beibehalten werden. Sie sind zulässig, wenn von ihnen keine Blendwirkungen zu erwarten sind.
- 1.9.12 Je Gebäude ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.
- 1.9.13 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind vorzugsweise auf dem Dach anzubringen.

#### **1.10. Gestaltung**

- 1.10.1 Auf grelle Farben und reflektierende Materialien ist in der Fassadengestaltung zu verzichten. Empfohlen wird eine Beschränkung auf 2-3 Materialien und Farben bei der Fassadengestaltung. Die Aussenraumgestaltung wie bspw. die Ausführung von Stützmauern sollte entsprechend abgestimmt werden.

#### **1.11. Strassen, Wege, Plätze**

- 1.11.1 Die Ausgestaltung der öffentlichen 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.
- 1.11.2 Die im Plan vorgesehenen Baumpflanzungen dürfen entsprechend den Bedürfnissen der Ausführungsplanung modifiziert werden. ~~Allerdings muss der alleeartige Charakter der Strasse „Am Sëllerlach“ erhalten bleiben.~~ Die Details regelt das Projet d' exécution. Herstellung und Unterhaltung werden im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.



**1.12. Parkplätze (emplacements de stationnement et accès carrossables)**

- 1.12.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzuweisen.
- 1.12.2 Die Stellplätze müssen auf den Privatterrains liegen und zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der strassenseitigen Fassade oder neben dem Gebäude angeordnet werden. Sie sind durch den Eigentümer und auf seine Kosten herzustellen.
- 1.12.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.12.4 Nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der „espace pouvant être scellé“ ausgeführt werden.
- 1.12.5 Die Grundstückszufahrten müssen den Bedürfnissen der Strassenverkehrssicherheit Rechnung tragen. Die Zufahrten müssen so angelegt werden, dass Regenwasser nicht in den öffentlichen Strassenraum oder auf Fusswege abläuft.

Gegenüber der Version vom November 2015 geändert:

- 1.12.6 Im öffentlichen Raum sind 42 11 frei zugängliche Stellplätze herzurichten. Ihre Herstellung und Unterhaltung wird im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.

**1.13. Espaces verts publics**

- 1.13.1 Die Ausgestaltung der öffentlichen Freianlagen wird im Projet d' exécution ausdifferenziert. Ihre Herstellung und Unterhaltung wird im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.
- 1.13.2 Die Flächen der 'espaces verts publics' dürfen nicht versiegelt werden; ggf, notwendige Befestigungen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie wassergebundene Decken, Drainpflaster etc. herzustellen.

**1.14. Servitude écologique**

- 1.14.1 Der Bereich der „servitude écologique“ ist entsprechend den Auflagen des Naturschutzes zu schützen und zu pflegen.

**1.15. Aufschüttungen / Abgrabungen**

- 1.15.1 Die Geländeänderungen von Nachbargrundstücken sind harmonisch aufeinander abzustimmen.
- 1.15.2 Die Modellierung des Geländes ist durch festgesetzte Mauerverläufe vordeterminiert. Sofern das Gebäude das Baufeld, an den eine Mauer heranreicht nicht ausfüllt, ist die vorgegebene Mauer bis zur Fassade zu verlängern. Die Mauern dürfen durch eine Treppe unterbrochen werden.
- 1.15.3 Die 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.
- 1.15.4 Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von ~~1,6~~ 1,2 m nicht überschreiten – ggf. ist ein zweites Niveau vorzusehen.

Gegenüber der Version vom November 2015 eingefügt:

**1.15.5 Stützmauern dürfen durch Außentreppen unterbrochen werden.**

- 1.15.6 Werden Niveauänderungen des Bodens vorgenommen, müssen Vorkehrungen getroffen und unterhalten werden, dass eine Beeinträchtigung / Schädigung von Nachbargrundstücken, insbesondere durch Absturz oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist.

**1.16. Espaces verts privés**

- 1.16.1 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d’emprise au sol“) sowie befestigte Aussenanlagen wie Wege, Zufahrten, Terrassen etc. versiegelte Fläche des Grundstückes darf die lotbezogen in den Cartouchen der partie graphique angegebene „surface du scellement du sol“ nicht überschreiten.

1.16.2 Kommen (semi-)permeable Befestigungen zum Einsatz, kann ein Zugewinn an befestigbarer Fläche erzielt werden.

- 60 %-ige Versiegelung: Pflaster ohne Fugenverschluss, Platten, Verbundsteine und Rasenfugenpflaster mit enger Fuge
- 30 %-ige Versiegelung: Gründächer, Kies, Schotter, Schotterrasen, Porenpflaster/Ökopflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 3 cm
- Für versiegelte Flächen anderer Art gilt der Faktor derjenigen Versiegelungsart, die der vorliegenden Versiegelungsart in Abhängigkeit vom Wasserdurchlässigkeitsgrad am nächsten kommt.

Gegenüber der Version vom November 2015 entfernt:

~~1.16.3 Auf jedem Lot ist zwingend ein heimischer Obstbaum oder ein gleichwertiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Der Standort in der Planzeichnung ist exemplarisch, er darf frei auf dem Grundstück gewählt werden. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen.~~

Gegenüber der Version vom November 2015 neu eingefügt:

1.16.4 Die im Plan als obligatorisch dargestellten Hecken sind m entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 2,50 nicht überschreiten.

1.16.5 Ausschliesslich einheimische Arten (siehe Annexe) dürfen für die Heckenpflanzung zum Einsatz kommen.

1.16.6 Bauliche Sichtschutzelemente (wie z.B. Weidenzaun, Sichtschutzmatte, Sichtschutzpallisadent) dürfen die Heckenpflanzung nicht ersetzen.

1.16.7 Die Errichtung eines Gartenhauses mit einer maximalen Grundfläche von 3 m x 3 m ist zulässig, sofern die „emprise au sol“ damit nicht überschritten wird. Die Details sind mit der Gemeinde abzustimmen.

1.16.8 Auf zusätzlich zu den bebaubaren Lots erworbenen Terrains ausserhalb des Bauperimeters (rückwärtig zur nördlichen Bebauungsgrenze) dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch Flächenversiegelungen vorgenommen werden. Im Einzelnen

gelten die Bestimmungen des Loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **1.17. Regenwasserretention & Retentionsbecken**

- 1.17.1 Zum Auffangen / Zwischenspeichern im Gebiet anfallenden Regenwassers ist eine Retention innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Die Detaillierung des Beckens sowie die Zuleitung aufgefangenen Regenwassers ist Bestandteil der Ausführungsplanung. Seine Herstellung und Unterhaltung wird im Rahmen der Convention zwischen dem Promoteur und der Gemeinde festgeschrieben.
- 1.17.2 Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erfolgt entsprechend den Auflagen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung und wird entsprechend im Projet d' exécution festgeschrieben.

#### **1.18. Servitude de Passage**

Gegenüber der Version vom November 2015 neu eingefügt:

- 1.18.1 Für die Zuleitung des Regenwassers von Lot 11 zur Retention wird das Lot 12 mit einer Servitude de Passage belastet.

Ettelbruck, le 09.12.2016



Miriam Prosch

**JONAS**ARCHITECTES**ASSOCIÉS**

**Annexe I****Heimische Bäume und Sträucher**

Rotbuche	Bergulme	Vogelkirsche
Traubeneiche	Feldulme	Robinie
Stieleiche	Walnussbaum	Feldahorn
Edelkastanie	Wildbirne	Spitzahorn
Hängebirke	Wildapfel	Bergahorn
Moorbirke	Mehlbeere	Rosskastanie
Schwarzerle	Eberesche	Schwarzpappel
Hainbuche	Elsbeere	Zitterpappel
Silberweide	Berberitze	Roter Holunder
Salweide	Echter Kreuzdorn	Salweide
Korbweide	Faulbaum	Schlehe
Winterlinde	Gemeiner Schneeball	Schwarzer Holunder
Sommerlinde	Hasel	Weinrose
Esche	Heckenkirsche	Weißdorn
Eibe	Kornelkirsche	Wolliger Schneeball
Europäische Lärche	Liguster	Roter Holunder
Waldkiefer	Ohrweide	Salweide
Rotfichte	Pfaffenhütchen	Schlehe
Douglasie	Purpurweide	Schwarzer Holunder

