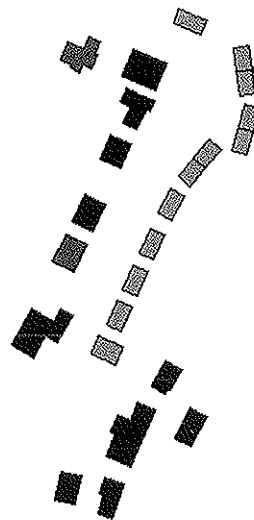


LOTISSEMENT „HOMBOICHEN“ IN TANDEL

ANTRAG AUF GENEHMIGUNG DES PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

14122/68 C CS Bastendorf, Stand 03.05.2004



3. Ausfertigung Commission d'Aménagement

INHALT

I. Partie argumentaire

1. *Exposé des motifs*

1.1	Planerische Vorgaben	1
1.2	Städtebauliche Zielsetzungen	1
1.3	Architektonische Zielsetzungen	1 - 2

2. Planunterlagen zum *Exposé des motifs*

2.1	Fotodokumentation	B6001, B6002
2.2	Entwurfsplanung - Bebauungsstruktur	E5001-b
2.3	Entwurfsplanung - Bebauungsentwurf + Schemaschnitte	E6001-a

II. Partie réglementaire

3. PAP (*Plan d'aménagement particulier*)

3.1	<i>Demande de reclassement du PAG</i>	G5010-a
3.2	<i>Partie graphique</i>	G6001-b
3.3	<i>Règlement d'urbanisme particulier (partie écrite)</i>	1 - 10

4. Volet Infrastructure (Schroeder & Associés, April 2004)

4.1	Compte rendu de la réunion du 18/12/2003
4.2	Note technique
4.3	Plans
	A) I-P 010 plan d'orientation
	B) I-P 100 plan de situation
	C) I-P 201 Canalisation: Profil en long
	D) I-P 400 Coupe A-A
	E) I-P 500 Canalisation : Plan de situation, Variante 1
	F) I-P 501 Canalisation : Plan de situation, Variante 2
	G) I-P 600 Réseau conduite d'eau
	H) I-P 601 Réseaux électriques et éclairage public
	I) I-P 602 Réseaux postes et antenne collective
	(Schroeder & Associés, April 2004)

5. Sonstige Unterlagen

5.1	<i>Extrait cadastral</i>
5.2	Auszug aus PAG (als Kopie)
5.3	<i>Certificat OAI</i>

1. Exposé des motifs

1.1 Planerische Vorgaben

Lage, Form und Orientierung des Grundstücks

Das Gebiet des *lotissement* „Homboichen“ liegt im Norden des Weilers Tandel nordöstlich der Gemeinde Bastendorf (Entfernung 1,5 km Luftlinie). Das lang gezogene Grundstück erstreckt sich oberhalb der route nationale N.17 von Vianden nach Diekirch entlang der zur Zeit einseitig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Straße *Op der Huuscht*. Das Areal steigt auf einer Länge von ca. 200 m in nördlicher Richtung von 92.00 auf 100.00 m ü. NN an. Dabei fällt das Gelände von der Straßenkante bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze im Norden bzw. im Osten um 3.00 – 4.00 m ab. Durch die erhöhte Lage ergibt sich in südlicher und östlicher Richtung ein weiter Blick auf den umgebenden Landschaftsraum.

Vorgaben des *plan d'aménagement général* (PAG)

Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück ist im geltenden Flächennutzungsplan (*plan d'aménagement général*) der Gemeinde Bastendorf als *zone d'habitation de faible densité* ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die im Entwurfsplan dargestellte Parzelle 12 – im Norden des Areals – außerhalb des aktuellen Perimeters liegt und daher erst nach einer Umklassierung in eine *zone d'habitation de faible densité* bebaut werden kann.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen

Konzept

Aus der Form des Grundstückes und der vorhandenen Topographie ergibt sich ein Band von Einfamilienhäusern, welches sich straßenbegleitend den Hang hinaufzieht. Dieses wird im Süden durch ein etwas größeres Gebäude eingeleitet; im Norden entfernt sich die Bebauung von der Straße „Op der Huuscht“, um der Höhenlinie zu folgen. Eine kleine Stichstraße erschließt die 6 Doppelhäuser, die sich um einen kleinen vielseitig nutzbaren Freiraum gruppieren. Ein um 90° gedrehtes Haus bildet den Abschluss der baulichen Figur, die zugleich einen Rahmen für die bestehende Bebauung bildet. Die sich im Nordwesten anschließende Grün- und Spielfläche bildet den Übergang von der Bebauung zu dem umgebenden Landschaftsraum.

Bebauungstypologie

Die aus freistehenden und Doppelhäusern bestehende Bebauung richtet sich im Maßstab nach der vorhandenen, dörflichen Typologie, die aus freistehenden Einfamilienhäusern, zum Teil in Verbindung mit landwirtschaftlichen Gebäuden, besteht.

1.3 Architektonische Zielsetzungen

Baukörper

In Anlehnung an die traditionelle Bauweise der ländlichen Regionen in Luxemburg sollten die Baukörper aus einfachen Volumina gebildet werden. Eine klare Unterscheidung in Haupt- und Nebenkörper, wie Wintergärten, Garagen etc., bietet vielfältige Möglichkeiten zur „individuellen“ Baukörpergestaltung. Das klare, einheitliche Siedlungsbild sollte nicht durch für Land und Region untypische Gestaltungsmittel gestört werden. Durch die verbindliche

2-Geschossigkeit entsteht eine vertikale Proportion der Giebel bei geringen Bautiefen.

Dach

Durch eine ausreichend hohe maximale Traufhöhe, die klar die Errichtung von 2 Geschossen ermöglicht, können so überdimensionierte Dachvolumina vermieden werden. Das oberste Geschöß kann auch als Staffelgeschoss (*étage en retrait*) vorgesehen werden. Dieses hat den Vorteil, dass ein optimales Verhältnis zwischen umbautem Raum und Wohnfläche entsteht. Anzustreben ist ein möglichst klarer, ruhiger Dachkörper. Bei der Festlegung von Dachneigungen, Drempelhöhen und Firsthöhen sollte darauf geachtet werden, dass kein ungenutzter Dachraum entsteht. Aus diesem Grund empfehlen wir, auf Walmdächer, bzw. Krüppelwalmdächer zu verzichten. Diese in der Region verbreitete Dachform korrespondiert nicht mit dem Charakter und der Maßstäblichkeit der Einfamilienhausbauten der heutigen Zeit.

Fassaden

Vor- und Rücksprünge wie Balkone, Erker und Loggien sollten nach Kriterien wie Aussicht, Orientierung und Gebäudestruktur angeordnet werden. Material- und Farbwechsel in der Fassade sollten nur eingesetzt werden, um die Gliederung der Baukörper zu unterstützen. Im Allgemeinen sollte eine ruhige, klare Aufteilung der Fassaden angestrebt werden.

Materialien

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sollten dauerhafte Materialien mit niedrigen Entsorgungskosten verwendet werden. Im Allgemeinen sollte das Spektrum der verwendeten Baustoffe knapp bleiben.

Orientierung

Die passive Ausnutzung der Sonnenenergie sollte bei der Grundrissgestaltung beachtet werden. Die Anordnung der Freibereiche wie überdachte Terrassen, Pergolen oder Veranden sollte nach Kriterien wie Aussicht, Orientierung und Funktionalität erfolgen. Diese Außenbereiche sollten wie "Zimmer im Freien" konzipiert werden, die mit dem Grundriss der Wohnräume in einer sinnvollen räumlichen Verbindung stehen. In diesem Zusammenhang sind Sichtschutzwände einzusetzen.

Außenanlagen

Die Flächenversiegelung ist möglichst gering zu halten. In diesem Sinne sind befestigte Flächen teilversiegelt (Rasengittersteine) auszuführen. Es sollten bevorzugt einheimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für Heckenpflanzungen sollten Laubgewächse verwendet werden.

3. PAP

3.2 Règlement d'urbanisme particulier - Textliche Festsetzungen des PAP

Das vorliegende *règlement d'urbanisme particulier* ergänzt die zur Zeit gültigen Festsetzungen des PAG vom 24.02.1993 der Gemeinde Bastendorf (*partie écrite des PAG und règlement sur les batisses*)



Festsetzungen des *règlement d'urbanisme particulier*, 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 jedoch anzuwenden.

Teil I: Definitionen

Die im Folgenden in Klammern aufgeführten Artikel verweisen auf die entsprechenden zur Zeit gültigen Festsetzungen des PAG, die durch das *règlement d'urbanisme particulier* des PAP ergänzt werden. Ist ein Artikel unterstrichen, ist dieser Artikel auch für den Bereich des PAP uneingeschränkt maßgebend.

1. Hauptbaukörper

Das innerhalb der Baulinien und Baugrenzen für Hauptbaukörper befindliche Volumen wird im Folgenden als Hauptbaukörper bezeichnet.

2. Nebenbaukörper

(vgl. *Chapitre 3, Art.26. - Dépendances*)

Als Nebenbaukörper werden I- bis II- geschossige Anbauten an den Hauptbaukörper bezeichnet.

3. Bautiefe

(vgl. *Chapitre, Article 20. - profondeur des bâtiments*)

4. Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche einer Parzelle ergibt sich aus den Höhen der angrenzenden öffentlichen Flächen und entspricht im übrigen dem natürlichen Geländeverlauf.

5. Vollgeschoss

(vgl. *Chapitre 3, Article 22. - Niveau*)

Als Vollgeschosse werden alle Geschosse mit einer lichten Geschosshöhe von mehr als 2,50 m bezeichnet, deren Oberkante Fertigfußboden nicht mehr als 0,50 unterhalb des Niveaus Achse Erschließungsstraße liegt.

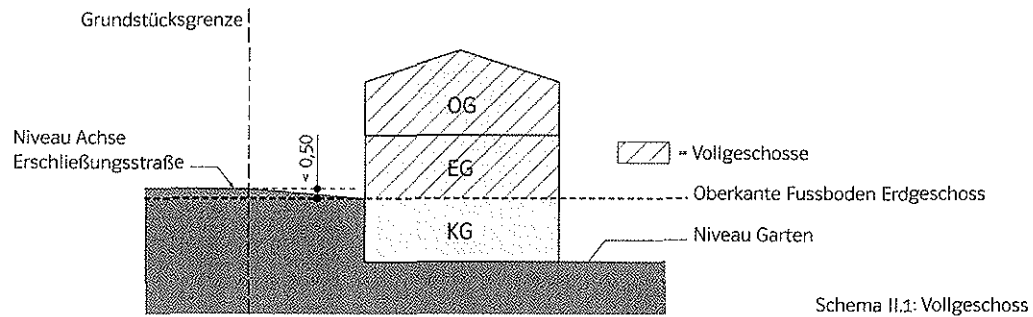
Référence: 14122 - 68C

Le présent document appartient à ma décision de ce jour.

15 février 2005

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

Jean-Marie HALSDORF



6. Aufenthaltsräume

vgl. Article 22. - Niveau

7. Carports

Filigrane Holz-, Stahl- oder Betonkonstruktionen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Folgenden als Carports bezeichnet.

8. Erschliessungsstraße

Die der Garagenzufahrt zugeordnete Straße wird im Folgenden als Erschließungsstraße bezeichnet.

9. Sockelhöhe

(vgl. Chapitre 3, Art.23.- Rez-de-chaussée)

Die Sockelhöhe bezeichnet den maximalen Niveauunterschied zwischen der Achse der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bei geneigter Straße gilt die mittlere Höhe, bei gestaffelten Baukörpern die mittlere Höhe für jeden Gebäudeabschnitt.

10. Traufe

Die Traufe bezeichnet den theoretischen Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

11. Traufhöhe

(vgl. Chapitre 3, Article 21. - hauteur des constructions)

Die Traufhöhe bezeichnet den maximalen Niveauunterschied zwischen der Achse der Erschließungsstraße und der Traufe. Bei geneigter Straße gilt die mittlere Höhe, bei gestaffelten Baukörpern die mittlere Höhe für jeden Gebäudeabschnitt.

12. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Achse der Erschließungsstraße bis zum First. Bei geneigter Straße gilt die mittlere Höhe, bei gestaffelten Baukörpern die mittlere Höhe für jeden Gebäudeabschnitt.

13. Erker

Über die Fassade des Hauptbaukörpers auskragende, allseitig baulich umschlossene Volumina werden als Erker bezeichnet.

14. Loggia

Innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien liegende dreiseitig baulich umschlossene Volumina werden als Loggien bezeichnet.

15. Balkon

vgl. *Chapitre 3, Article 29. – Les saillies sur les alignements des façades*

Teil II: Bestimmungen**1. Anordnung der Baukörper****1.1 Baulinien**

Die in der *partie graphique* dargestellten Baulinien müssen auf mindestens 0,75 % der dargestellten Gesamtlänge bebaut werden. Bei Doppelhäusern muss die Baulinie zwingend auf mindestens 2.00 m ab der gemeinsamen Grundstücksgrenze bebaut sein.

1.2 Baugrenzen

Die in der *partie graphique* dargestellten Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht überschritten werden.

1.3 Abstände

(vgl. *Chapitre 3, Article 17. – Façade oblique*)

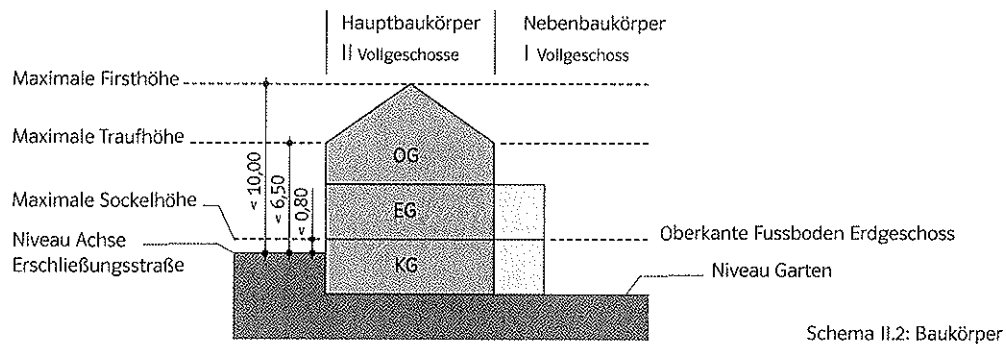
Die Abstände werden ab der Fassadenmitte senkrecht zur Grundstücksgrenze gemessen.

recul antérieur = Abstand des Hauptbaukörpers zur Erschließungsstraße
recul latéral = Abstand des Hauptbaukörpers zur seitlichen Grundstücksgrenze
recul arrière = Abstand des Hauptbaukörpers zur rückwärtigen Grundstücksgrenze

Tab. II.1: generelle Mindestabstände

Hauptbaukörper		
<i>recul antérieur</i>		6,00 m
<i>recul latéral</i>		≥ 3,00 m
<i>recul arrière</i>		≥ 8,00 m

2. Baukörper



2.1 Geschossigkeit

Tabelle II.2

	Maximale Geschossigkeit
Hauptbaukörper	II+KG (2 Vollgesch., + 1 Kellergesch.)
Nebenbaukörper	I+KG (1 Vollgesch. + 1 Kellergesch.)

2.2 Sockelhöhe

(vgl. Chapitre 3, Article 23 – Rez-de-chaussée. Definition.)

Tabelle II.3

	Maximale Sockelhöhe
Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser	≤ 0,80 m

2.3 Traufhöhe

(vgl. Chapitre 3, Article 14 Prescriptions dimensionnelles.)

Die Traufhöhe stellt den maximalen Niveauunterschied zwischen Achse Erschließungsstraße und Traufe dar. Bei geneigtem Gelände kann der Niveauunterschied zwischen natürlichem Gelände und rückseitiger Traufe die vorgeschriebene Höhe überschreiten.

Tabelle II.4

	Minimale Traufhöhe	Maximale Traufhöhe
Hauptbaukörper, Geschossigkeit II	≥ 4,50 m	≤ 6,50 m
Nebenbaukörper, Geschossigkeit I		≤ 4,50 m

Aneinander grenzende Doppelhäuser müssen an der vorderen und an der rückwärtigen Fassade jeweils die gleiche Traufhöhe aufweisen, und zwar auf einer Länge von mindestens 2,00 m ab der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

2.4 Trauflinien (TL)

Die in der *partie graphique* dargestellten Trauflinien kennzeichnen die verbindliche Traufrichtung.

2.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe stellt den maximalen Niveauunterschied zwischen Achse Erschließungsstraße und First dar. Bei geneigtem Gelände kann der Niveauunterschied zwischen natürlichem Gelände und First die vorgeschriebene Höhe stellenweise überschreiten.

Tabelle II.5

	Minimale Firsthöhe	Maximale Firsthöhe
Hauptbaukörper, Geschossigkeit II+KG	$\geq 6,00$ m	$\leq 10,00$ m
Nebenukörper, Geschossigkeit II+KG		$\leq 6,00$ m

Aneinander grenzende Reihen- und Doppelhäuser müssen auf einer Länge von mindestens 2,00 m ab der gemeinsamen Grundstücksgrenze die gleiche Firsthöhe an der vorderen und an der rückwärtigen Fassade aufweisen.

2.6 Dach

(vgl. *Chapitre 2, Article 7 - Les zones d'habitation de faible densité*,
und *Chapitre 3, Article 27 - Superstructures, lucarnes et antennes*)

2.6.1 Dachformen

Aneinander grenzende Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform aufweisen. Staffelgeschosse sind erlaubt. Tonnendächer werden nicht gestattet.

2.6.2 Dachneigung

Tabelle II.7

	Hauptbaukörper	Nebenukörper
Maximale Dachneigung	$\leq 35^\circ$	$\leq 35^\circ$

Flachdächer sind grundsätzlich zulässig. Aneinander grenzende Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.6.3 Dachüberstand

(vgl. *Chapitre 4, Article 29 - Les saillies sur les alignements....*)

Tabelle II.8

Maximaler Dachüberstand	$\leq 0,50$ m
-------------------------	---------------

2.6.4 Staffelgeschoss

Das oberste Geschoss kann als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Das Staffelgeschoss darf nur eine Ebene mit Aufenthaltsräumen beinhalten. Die Staffelgeschosse von aneinandergrenzenden Doppelhäusern müssen auf einer Länge von 2,00 m ab der

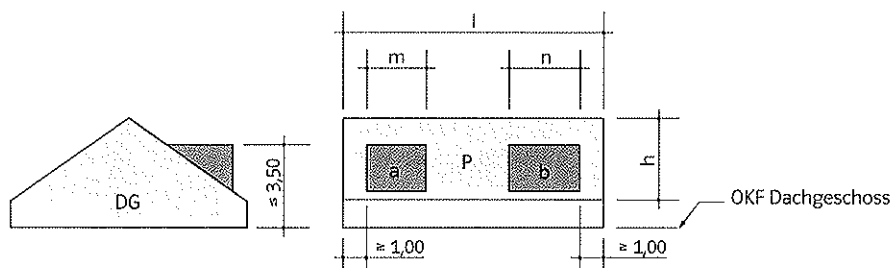
gemeinsamen Grundstücksgrenze die gleichen Abstände zu der vorderen und rückwärtigen Fassade des jeweiligen Hauptbaukörpers aufweisen.

2.6.5 Dachaufbauten/Gauben

(siehe. *chapitre 3, Art. 27- Superstructures, lucarnes et antennes*)

Tabelle II.10

Maximale Gesamtlänge $m + n$ (auch als eine durchgehende Gaube)	$\leq 0,5 \times \text{Fassadenlänge}$
Maximale projizierte Gesamtfläche $a + b$ (auch als Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches)	$\leq 0,3 \times \text{projizierte Dachfläche}$
Mindestabstand zur seitlichen Gebäudegrenze	$\geq 1,00 \text{ m}$
maximale Höhe Oberkante Dachaufbauten, gemessen ab Oberkante Fussboden des Dachgeschosses	$\leq 3,50 \text{ m}$



h = Höhe des geneigten Daches

l = Fassadenlänge (ohne Dachüberstand)

$h \times l = p$ = in die Vertikale projizierte Gesamtfläche des geneigten Daches

a und b = in die Vertikale projizierte Flächen der Dachgauben

m und n = Länge der Gauben

$$a + b \leq 0,3 \times p$$

$$m + n \leq 0,5 \times l$$

Schema II.4: Dachaufbauten

2.7 Kellergeschoss

Die Fläche des Kellergeschosses muss innerhalb der in der *partie graphique* dargestellten Baulinien bzw. Baugrenzen für Haupt-, Nebengebäude und Tiefgaragen liegen. Die maximale Höhe der Oberkante der Fertigdecke entspricht der maximalen Sockelhöhe. (vgl. 2.2, Tab.: II.3). Zwei Drittel der Kellergeschoßfläche dürfen zu Wohnzwecken genutzt werden.

2.8 Bautiefe

(vgl. *Chapitre 3, Art.20 - Profondeur des bâtiments*)

Die maximale Bautiefe wird durch die in der *partie graphique* angegebenen Maße festgelegt.

3. Auskragungen und Anbauten (Nebenbaukörper)

3.1 Gesimse

(vgl. Chapitre 3, Article 29. – Les saillies sur les alignements....)

Tabelle II.11

Maximale Auskragung	$\leq 0,50$ m
---------------------	---------------

3.2 Erker

Tabelle II.12

Maximale Gesamtlänge (m + n)	$\leq 0,5 \times$ Fassadenlänge (l)
Maximale Gesamtfläche (a + b)	$\leq 0,25 \times$ Fassadenfläche (p)
Maximale Auskragung in den vorderen und rückwärtigen Abstandsflächen	$\leq 1,50$ m
Maximale Auskragung in den seitlichen Abstandsflächen*	$\leq 1,00$ m

* Bei schrägen Grundstücksgrenzen muss der Mindestabstand zu der Grundstücksgrenze an jedem Punkt mindestens 2,00 m betragen.

3.3 Balkone, Außentreppen

(vgl. Chapitre 3, Article 29. – Les saillies sur les alignements....)

Tabelle II.13

Maximale Auskragung in den vorderen und rückwärtigen Abstandsflächen	$\leq 1,50$ m
Maximale Auskragung in der seitlichen Abstandsfläche*	$\leq 1,20$ m

* Bei schrägen Grundstücksgrenzen muss der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze an jedem Punkt mindestens 2,00 m betragen.

3.4 Loggien

Tabelle II.14

Maximale Länge	$\leq 0,5 \times$ Fassadenlänge
----------------	---------------------------------

3.5 Wintergärten

Wintergärten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen Haupt- und Nebenbaukörper gebaut werden.

Tabelle II.15

Maximale Länge	lt. Partie graphique
Maximale Bautiefe	$\leq 3,00$ m
Maximale Geschossigkeit	1
Maximale Dachneigung	$\leq 35^\circ$

3.6 Überdachte Außenbereiche (Terrassen)

Tabelle II.16

Maximale Länge	≤ 0,5 x Fassadenlänge
Maximale Bautiefe	≤ 4,00 m
Maximale Geschossigkeit	I
Maximale Dachneigung	≤ 10°

3.7 Antennen

Antennen sind auf den vorderseitigen Fassaden- und Dachflächen nicht erlaubt.

4. Bauten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

4.1 Garagen

(siehe Chapitre 4, Article 26. - Dépendances)

Garagen dürfen die in der *partie graphique* dargestellten Baugrenzen und Baulinien für Nebengebäude bzw. die Baugrenzen und Baulinien für Hauptgebäude nicht überschreiten.

4.2 Carports

In den seitlichen Abständen dürfen Carports errichtet werden. Carports müssen mindestens 2-seitig offen sein.

Tabelle II.17

Mindestabstand zur vorderen Grundstücksgrenze	≤ 7,00 m
Maximale Länge	≥ 6,00 m
Maximale Geschossigkeit	I
Maximale Höhe	≤ 3,50 m
Maximale Dachneigung	≤ 10°

5. Materialien

5.1 Fassaden

Fein- bis mittelkörnige, gleichmäßige Putzoberflächen, Steinverkleidungen.
Holz- oder Metallverkleidungen, soweit ihr Anteil die Hälfte der Fassadenfläche (abzüglich der Fassadenöffnungen) nicht überschreitet.
Schiefer, schieferähnliches Material, mattes Metall, Ton

5.2 Dacheindeckung

Schiefer, schieferähnliches Material, mattes Metall, Ton
Die Dacheindeckung muss in Grautönen gehalten werden.
Dachbegrünung ist erlaubt.
Glasierte Ziegel sind nicht gestattet.

6. Außenanlagen (*aménagements extérieurs*)

6.1 Garageneinfahrten

(vgl. Chapitre 3, Article 30. - Accès aux constructions annexes)

Die Neigung von Zufahrten zu Haupt- und Nebengebäuden darf 15% nicht übersteigen.
Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück gesammelt werden.

6.2 Sichtschutzmauern

(vgl. Chapitre 3, Article 32. - Clôtures, murs de soutènement)

Sichtschutzmauern dürfen nur an der rückwärtigen Fassade angebaut werden.

Tabelle II.18

	an Hauptbaukörper anschließende Sichtschutzmauern	an Nebengebäude anschließende Sichtschutzmauern
Maximale Länge (gemessen ab der rückwärtigen Fassade)	≤ 3,00 m	≤ 2,00 m
Maximale Höhe	≤ 2,30 m	≤ 2,30 m

6.3 Einfriedungen

Hecken, berankte Zäune und Gartenmauern.

6.3.1 Mauern

(vgl. Chapitre 3, Article 32. - Clôtures, murs de soutènement)

Tabelle II.20

Maximale Höhe	≤ 1,00 m
---------------	----------

7. PKW- Stellplätze

Tabelle II.21

Einzel- und Doppelhäuser	min. 2 PKW*
*(davon mindestens einer als überdachter Stellplatz in Garage) Für die 2. WE in Einzel- und Doppelhäusern muss ein zusätzlicher, nicht überdachter Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.	

PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum: siehe *partie graphique*

8. Sonstiges

8.1 Öffentliche Erschließung

Bei der Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließung muss die Bebaubarkeit der Parzellen im Sinne der Festsetzungen des PAP sowie einer harmonischen topographischen Gesamtsituation sichergestellt werden. (Kanalhöhen, Dränagen, Hangsicherung,

Stützwände, Abböschungen etc.)

8.2 Wohneinheiten

Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser können 2 Wohneinheiten beinhalten. Für die zweite Wohneinheit muss ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen werden. Das Gebäude auf Parzelle 1 kann bis zu 4 Wohneinheiten beinhalten, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dabei muss für die 3. und 4. Wohneinheit jeweils nur ein Stellplatz nachgewiesen werden.

8.3 Baugesuche

Werden Baugesuche für Doppelhäuser einzeln eingereicht, müssen die bereits bestehenden angrenzenden Gebäude schematisch mit dargestellt werden.

Dieses gilt auch für den Lageplan mit Angabe der wesentlichen Höhenquoten. In diesem Fall sind die vorder- und rückseitige Bauflucht, die Dachneigung, die Geschossigkeit sowie die Fassaden- und Dachmaterialien gruppenweise aufeinander abzustimmen. Die Trauflinien sind aneinander anzupassen. Im Falle einer Erstbebauung entfällt diese Vorgabe.

Dewey & Muller architectes et urbanistes . 4, rue Conrad 1^{er} . L-1355 Luxembourg.

7.5.04 J. Dewey

Datum/Unterschrift

Anwendungsrichtlinie PAP „Homboichen“ in Tandel

Die Gemeinde Tandel hat das Büro Dewey Muller gebeten, durch die Formulierung einer Anwendungsrichtlinie die Umsetzung des PAP „Homboichen“ und die Prüfung von diesbezüglichen Baugesuchen zu erleichtern.

Grundlagen

Diese Anwendungsrichtlinie beruht auf folgenden Dokumenten:

- PAP „Homboichen“, *partie graphique* mit Stand vom 03.05.2004, Plannr. G-60-01 b, Genehmigung des Innenministers am 15.02.2005 unter der Referenz 14122/68 C, nachfolgend *partie graphique* genannt
- PAP „Homboichen“, *partie écrite* mit Stand vom 03.05.2004; Genehmigung des Innenministers am 15.02.2005 unter der Referenz 14122/68 C, nachfolgend *partie écrite* genannt
- *Partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Bastendorf*, Stand vom 24.02.1993, nachfolgend *Bautenreglement* genannt

Die Hinweise konnten nur auf Basis der uns vorliegenden Dokumente erarbeitet werden; sollten weitere Dokumente Bestandteil der Gemeinderatsentscheidung gewesen oder in der Zwischenzeit Änderungen vorgenommen worden sein, so sind diese in der nachfolgenden Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Hinweise auf redaktionelle Fehler

In der *partie écrite* wird in Teil II Art. 1.1 formuliert „[...] Baulinien müssen auf mindestens 0,75% der dargestellten Gesamtlänge bebaut werden.“ Es muss heißen „[...] müssen auf mindestens 75% der dargestellten Gesamtlänge bebaut werden.“

In Teil II der *partie écrite*, Tabelle II.5, ist die Geschossigkeit der Nebengebäude mit I+KG anzunehmen, nicht wie aufgeführt mit II+KG (vgl. *partie graphique*). Es handelt sich hierbei um einen Schreibfehler. Zudem ist im Falle zweier widersprüchlicher Festsetzungen der strengere Wert maßgebend.

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers wurden die mathematischen Zeichen in Tabelle II.17 der *partie écrite* vertauscht. Der Mindestabstand eines Carports zur vorderen Grundstücksgrenze ist mit $\geq 7,00$ m, die maximale Länge mit $\leq 6,00$ m anzusetzen.

In der *partie graphique* sind die Nebengebäude der Lose 1 bis 5 durch einen Zeichenfehler nicht weiß sondern mit einer Schraffur dargestellt. Maßgeblich ist hier die Signatur GA/WG. Die Flächen werden behandelt wie die Nebengebäude der Lose 6 bis 12.

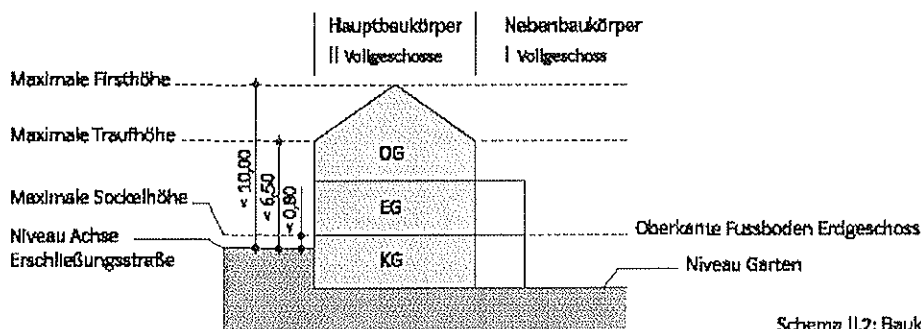
Anwendungsrichtlinie PAP „Homboichen“

Gemeinde Tandel

Praktische Anwendung der Festsetzungen

Geschossigkeiten:

Gemäß Schema 11.2, welches nachfolgend noch einmal dargestellt ist, und den Definitionen in Teil I der *partie écrite* werden als Vollgeschosse nur jene Geschosse betrachtet, die max. 0,50 m unterhalb des Straßenniveaus liegen. Ein Kellergeschoss kann nach dieser Definition kein Vollgeschoss sein. Ein Nebenkörper mit einem zulässigen Vollgeschoss darf dementsprechend ein zusätzliches Kellergeschoss haben, auch wenn dieses nur teilweise oder gar nicht in den Boden eingegraben ist. Der Nebenkörper kann demnach je nach Topographie und Grundrissgestaltung von der Gartenseite her als zweigeschossiger Bau erscheinen.



Schema 11.2: Baukörper

Aufenthaltsräume:

Der PAP verweist auf die Regeln des *Bautenreglements* Art. 22 *Niveaux*. Dieser definiert die Vollgeschosse sowie die lichten Höhen für Aufenthaltsräume.

Die allgemeinen Vorschriften des *Bautenreglements*, Titre II Art. 19 *Habitation en contrebas du rez-de-chaussée* verbieten zwar die Anordnung von Wohnräumen im Untergeschoss, wenn deren Fußboden mehr als 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus liegt, da die *partie écrite* in Art. 2.7 jedoch festlegt, dass bis zu 2/3 des Kellergeschosses zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, ist diese Vorschrift des *Bautenreglements* damit hinfällig.

Dach

Zusätzlich zu den Vorschriften der *partie écrite* unter 2.6 gelten für Dächer die Regelungen des *Bautenreglements*, Titre I Art. 7 *Les zones d'habitation de faible densité*.

Dementsprechend darf das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Je nach Gestaltung des Baukörpers ist es höchstens möglich, den Dachraum als Speicher zu verwenden.

Anwendungsrichtlinie PAP „Homboichen“

Gemeinde Tandel

Dimensionen der Nebenkörper

Für Nebenkörper gelten die in der *partie graphique* des PAP festgesetzten Maße. Eine maximale Länge wird durch die *partie écrite* nicht vorgegeben, daher darf ein Nebenkörper oder Wintergarten die komplette Fläche einnehmen, die in der *partie graphique* von den Baugrenzen für Nebenkörper umschlossen wird. In der *partie écrite* werden lediglich für Erker, Loggien und überdachte Terrassen maximale Längen angegeben, die jeweils auf die Länge der Fassade in Bezug gesetzt sind.

Anbauten und Auskragungen

Erker sind unter Punkt 13 der Definitionen in Teil 1 der *partie écrite* definiert als geschlossene Volumen, die über die Fassaden der Hauptkörper auskragen. Gemäß dieser Definition kann ein Erker nicht an einen Nebenkörper angebaut werden. Er kann an die Straßenfassade und die Seiten des Hauptkörpers angebaut werden, sowie an dessen rückwärtige Fassade, falls dort kein Nebenkörper anschließt. Die maximale Auskragung des Erkers zu den jeweiligen Seiten regelt Art. 3.2 der *partie écrite*.

Für Balkone gelten uneingeschränkt die Vorschriften des *Bautenreglements*, Titre I Art. 29. Auch die Überdachung einer Terrasse, die eventuell auf einem Nebenkörper mit Flachdach eingerichtet wird, fällt unter diese Vorschrift. Sie ist als *avant-toit* zu behandeln. Sie darf also wie die übrigen *saillies sur les alignements des façades* maximal 1,20 m auskragen und muss außerdem ein vom Dach des Hauptkörpers klar abgegrenztes Element sein, da für das Dach ein maximaler Überstand von 0,50 m festgelegt ist.

Terrassen

In der *partie écrite* werden Terrassen nicht explizit definiert. Da jedoch Erker, Loggien und Balkone definiert sind, lässt sich im Rückschluss ableiten, dass es sich bei einer Terrasse um eine befestigte Fläche außerhalb des Hauptkörpers handelt, die im Gegensatz zu einem Balkon mit dem Erdboden verbunden ist.

Terrassen, unabhängig davon, ob sie überdacht sind, oder nicht, dürfen außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Für überdachte Terrassen gelten die maximalen Maße des Art. 3.6 der *partie écrite*. Für nicht überdachte Terrassen gelten keine Einschränkungen.

Wohneinheiten

Sowohl freistehende als auch Doppelhäuser dürfen eine zweite Wohneinheit enthalten (vgl. *partie écrite* Art. 8.2). Dies bedeutet, dass eine *maison unifamiliale* durch eine *maison bifamiliale* ersetzt werden kann. Dabei handelt es sich um ein Haus für zwei Familien. Es muss jedoch in jedem Fall eine als solche erkennbare Einheit sein, die zwei Wohneinheiten anstatt nur einer enthält. Der Ersatz einer *maison bifamiliale* durch zwei Einfamilienhäuser ist

Anwendungsrichtlinie PAP „Homboichen“

Gemeinde Tandel

nicht zulässig, da es sich dann um ein Doppelhaus handeln würde, was den Festsetzungen der *partie graphique* widersprechen würde. Analog darf auch nicht eine Doppelhaushälfte durch zwei Einfamilienhäuser ersetzt werden, da das Doppelhaus dann zu einer Reihenhaubebauung verwandelt würde, was ebenfalls den Festsetzungen des PAP widerspricht.

Begründungen für einzelne Festsetzungen

Bautiefen

Die Bautiefe der Hauptbaukörper wurde mit 8,0 m festgesetzt. Dieser Wert erscheint zunächst niedrig, dient jedoch dazu, im Falle des Anbaus eines Nebenkörpers weiterhin eine gute Belichtung der Räume im Erdgeschoss zu gewährleisten. Zudem wird durch die geringe Bautiefe das Dachvolumen reduziert, was die unerlaubte Schaffung einer zweiten Ebene im geneigten Dach verhindert.

Festlegung der Nebenkörper

Für die Nebenkörper wurde die Bezeichnung GA/WG festgesetzt, um den Nebenkörper als transparentes Element vom Hauptbaukörper abzusetzen. Dieser muss jedoch nicht auf der gesamten Länge verglast sein. Die Festsetzung GA/WG soll es dabei ermöglichen, im Erdgeschoss neben dem Wintergarten eine Garage für zwei hintereinander stehende Pkw zu errichten, was bei der Bautiefe von 8 m nur im Hauptbaukörper nicht möglich wäre.

Datum| date:
11.06.2007

Aufgestellt | dressé:
Barbara Koller