

Référence : ...18337/58C...
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du : ...21/05/2019...
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

Partie écrite

Bei Unstimmigkeiten zwischen „Partie graphique“ und „Partie écrite“ ist immer die „Partie graphique“ ausschlaggebend.

1.Artikel

Die PAP Fläche bleibt dem Einfamilienhausbau reserviert. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig. Die Häuser sind in den von der „Partie graphique“ vorgegebenen Baufenstern zu errichten. Wohn-Geschäfts- und Gewerbebauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse betragen; als Vollgeschosse sind auch Mansarden Dach- und Staffelgeschosse zu betrachten, deren genutzte Fläche 60% eines Vollgeschosses überschreitet.

2.Artikel

- Die Bautiefe beträgt maximal 15 Meter
- Die Baubreite beträgt (maximal) 7 Meter
- Vorderer Grenzabstand: Das unterste Gebäude dient hierbei als Referenz. Der Abstand der Konstruktion zur Straße muss mindestens 7 m aber maximal 8 m betragen. Die Abstände der weiteren Konstruktionen ergeben sich durch deren Mindestversatz von 1m.
- Seitlicher Grenzabstand min. 4 Meter
- Hinterer Grenzabstand min. 12m
- Maximale Tiefe von 5 m für befestigte Flächen hinter den Häusern

3.Artikel Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Straßenhöhenlage bis zur Oberkante des Hauptgesimses oder der oberen Fassadenbegrenzung gemessen und zwar in der Mitte der Vorderfont.

- Höhe Corniche max. 7m
- Maximalhöhe Gebäude 11m
- Maximaltiefe Keller 4m

Die drei Gebäude sind höhenversetzt. Der Versatz soll ungefähr dem Gefälle der Straße folgen.

4. Artikel Geschosshöhe

1. Vollgeschosse im Sinne dieses Reglements sind Geschosse von mindestens 2,50 m lichte Höhe, die zwischen Straßenhöhenlage und Hauptgesims liegen.
2. Mansarden, Dach- und Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie eine oder mehrere abgeschlossene Wohnungen enthalten
3. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen eine lichte Höhe von 2,50m haben. Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sowie Lager-, Keller- und Garagenräume müssen eine lichte Höhe von wenigstens 2,20 m haben. Dachräume müssen die vorgeschriebene Höhe auf wenigstens zwei Drittel Ihrer Fläche haben.

5. Artikel Dächer

1. Wohnhäuser dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 25 Grad haben. Die Dachdeckung muss dunkler Farbe sein (vorzugsweise Schieferähnlich)
2. Luken müssen mit 0,50 m Abstand von der Fassade, mit 1 m Seitenabstand sowie mit 1 m Abstand von sämtlichen Dachschnittflächen hergestellt werden

6. Artikel Freiflächen auf den Grundstücken

1. Die vorgeschriebenen vorderen und seitlichen Grenzabstandsflächen müssen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden mit Ausnahme der Haus- und Garagenzugänge, welche befestigt sein müssen und nicht mehr als +3 bis -15 % Gefälle haben dürfen. An Straßenecken sind Garagenzufahrten verboten und die Bepflanzung der Freiflächen darf die öffentliche Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Die hinteren Grenzabstandsflächen müssen als Garten- oder Hofflächen eingerichtet und unterhalten werden
3. Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten werden nur genehmigt, wenn sie die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen und den Charakter des Viertels oder der Landschaft nicht beeinträchtigen; sie dürfen aus denselben Gründen auferlegt werden. In allen Fällen müssen die Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten durch die erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungsneigungen auf dem Grundstück des Ausführenden angelegt werden. Stützmauern und Umfassungsmauern können mit besonderen Auflagen ästhetischer Art belegt werden.

7. Artikel Einfriedungen

1. Die Bauflächen zwischen Bauflucht und Straßenflucht dürfen durch Steinsockel oder Gartenmauern von höchstens 50cm mittlerer Höhe durch Hecken oder Geländer eingefriedet werden. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Gartenanlagen hinter diesen Einfriedungen dürfen nicht tiefer als der Bürgersteig liegen. Tieferliegende Zugänge oder Zufahren müssen gegen den Bürgersteig durch Pforten oder Türen von wenigstens 0,80cm Höhe abgesichert sein.
2. Ausnahmsweise können Einfriedungsmauern von mehr als 50cm Höhe gestattet werden für Grundstücke besonderer Bestimmung, wenn diese überhöhe zu keinerlei Bedenken ästhetischer oder verkehrstechnischer Art Anlass gibt.
3. Zwischen vorderer Fassadenflucht und hinterer Grundstücksgrenze 1,80 m maximal bei lichtdurchlässigen Einfriedungen, 1,50 m bei leichten lichtdurchlässigen Einfriedungen.

8. Artikel Parkplätze für Kraftfahrzeuge

Es muss mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung vorgewiesen werden
Stellplätze müssen leicht und zu jeder Zeit von der öffentlichen Straße zugänglich sein, im Rahmen der Verkehrssicherheit.

9. Artikel Dämmung

Beim Versatz der Einfamilienhäuser zueinander erfolgt die Dämmung der Fassade eines jeweiligen Einfamilienhauses (1249/X1, 1249/X2, 1249/X3) auf dem Nachbargrundstück. Dieser Nachbar erhält keine Entschädigung über die Anordnung der Fassadendämmung auf seinem Grundstück.

10. Artikel Entwässerung

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt beim mittleren Einfamilienhaus mit der Parzelle (1249/X2) über das Grundstück des Nachbarn. Die Richtung des Ablaufs richtet sich nach dem natürlichen Verlauf des Geländes. Dieser Nachbar erhält keine Entschädigung über den Verlauf der Entwässerung auf seinem Grundstück.

11. Artikel Sonstige Bestimmungen

Für sonstige Bestimmungen die nicht durch die vorherigen Artikel geregelt werden gilt der aktuelle Bebauungsplan.