

Référence: 17241/MC
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 02.06.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch


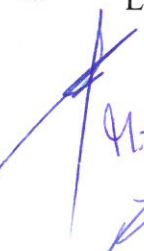
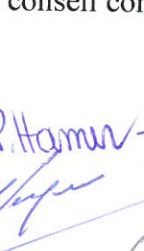
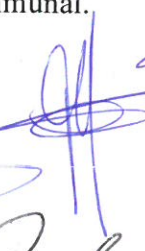


**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „AM KAADEL“ – LEITHUM
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE WEISWAMPACH**

PROJET PAP – PARTIE ÉCRITE

Le présent document fait partie de notre décision du
25 mars 2015 Reg. No. 25/2015.



Weiswampach, le 25.03.2015.
Le conseil communal.



1 PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „AM KAADEL“

In Ergänzung der graphischen Aussagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1. Geltungsbereich

Der PAP „Am Kaandel“ umfasst die Parzellen 14/909, 14/910, 436/912, 436/913, 441/917, 436/915, 436/916 Section B de Leithum, Commune de Weiswampach.

1.1.1 Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 2ha 32a 46ca.

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

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

1.2.1 Ausschiesslich Wohnen, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

1.3. Sozialer Wohnungsbau

1.3.1 Im Rahmen des PAP „Am Kaandel“ sind auf den Lots 12 und 13 je eine Wohneinheit, die den Kriterien der Gesetzgebung des sozialen Wohnungsbaus entsprechen, zu realisieren.

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

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

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

1.5.1 Die Abstände zwischen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen werden mittels maximaler Baufenster durch die partie graphique festgesetzt.

1.6. Bauweise / Art und Anordnung der Gebäudekörper (type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol)

1.6.1 Das Lotissement setzt sich aus 18 freistehenden Einfamilienhäusern (maisons individuelles) und 2 Doppelhaushälften (maisons jumellées) zusammen. Für die

20 bebaubaren Lots ergeben sich z.T. differenzierte Festsetzungen zur Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Dachform.

- 1.6.2 Pro Parzelle ist die Errichtung einer Wohneinheit zulässig. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist erlaubt.

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

- 1.7.1 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind unzulässig.

- 1.7.2 Selbständige Garagen sind mit Flachdächern auszuführen. Die maximal zulässige Traufhöhe für selbstständige Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist auf 3,0 m begrenzt.

- 1.7.3 Die maximale Dachneigung für Satteldächer liegt bei 57,7 – 78,1 % (30°-38°). Sie sind in der partie graphique mit „t2“ (toiture à 2 versants) gekennzeichnet.

- 1.7.4 Bei Satteldächern darf der Dachüberstand nicht mehr als 0,3 m betragen.

- 1.7.5 Gauben in jeglicher Form sind unzulässig.

- 1.7.6 Die durch die Etage en retrait entstehenden Dachflächen der jeweils darunter liegenden Etagen dürfen als Terrasse genutzt werden. Sofern sie als begehbare Dachterrasse ausgeführt werden, müssen rundlaufend Geländer (Mindesthöhe 1,0 m) angebracht werden.

- 1.7.7 Die Dachdeckung von Satteldächern ist farblich im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer (schwarz bis grau) zu wählen. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die Flachdächer dürfen begrünt werden.

- 1.7.8 Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig, sofern von ihnen keine Blendwirkungen zu erwarten sind. Solarzellen und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Attika von Flachdächern um max. 0,5 m überragen.

- 1.7.9 Je Gebäude ist maximal eine Antenne zulässig, das gilt auch für Parabol- oder Funkantennen.

- 1.7.10 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind vorzugsweise auf dem Dach anzubringen. Sie dürfen nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angebracht werden.. Sonstige außen liegende Antennenanlagen sind unzulässig.

- 1.7.11 Mobilfunkanlagen sind unzulässig. Nur in begründeten Fällen kann eine Sondergenehmigung von der Gemeinde ausgesprochen werden.

1.8. Tableau recapitulatif

<p>LOT 01</p> <p>1-mi Maison isolée</p> <p>1-u 1 logement de type unifamilial</p> <p>t2 - Satteldach</p> <p>1 Untergeschoss</p> <p>1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse</p> <p>1 Dachgeschoss</p> <p>Max. Dachneigung: 57,7 - 78,1%</p> <p>Max. Attikahöhe: 3,95 m</p> <p>Max. Traufhöhe: 7,35 m</p> <p>Max. Firsthöhe: 11,26 m</p>
<p>LOT 02</p> <p>1-mi Maison isolée</p> <p>1-u 1 logement de type unifamilial</p> <p>t2 - Satteldach</p> <p>1 Untergeschoss</p> <p>1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse</p> <p>1 Dachgeschoss</p> <p>Max. Dachneigung: 57,7 - 78,1%</p> <p>Max. Attikahöhe: 3,95 m</p> <p>Max. Traufhöhe: 7,35 m</p> <p>Max. Firsthöhe: 11,26 m</p>
<p>LOT 03</p> <p>1-mi Maison isolée</p> <p>1-u 1 logement de type unifamilial</p> <p>t2 - Satteldach</p> <p>1 Untergeschoss</p> <p>1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse</p> <p>1 Dachgeschoss</p> <p>Max. Dachneigung: 57,7 - 78,1%</p> <p>Max. Attikahöhe: 3,95 m</p> <p>Max. Traufhöhe: 7,35 m</p> <p>Max. Firsthöhe: 11,26 m</p>
<p>LOT 04</p> <p>1-mi Maison isolée</p> <p>1-u 1 logement de type unifamilial</p> <p>t2 - Satteldach</p> <p>1 Untergeschoss</p> <p>1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse</p> <p>1 Dachgeschoss</p> <p>Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%</p> <p>Max. Attikahöhe: 4,45 m</p> <p>Max. Traufhöhe: 7,85 m</p> <p>Max. Firsthöhe: 12,54 m</p>

LOT 05**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Dachgeschoss mit Rücksprung zur Strasse

Max. Attikahöhe: 8,10 m

Max Attikahöhe Rücksprung 2. Etage: 11,30 m

LOT 06**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Dachgeschoss mit Rücksprung zur Strasse

Max. Attikahöhe: 8,10 m

Max Attikahöhe Rücksprung 2. Etage: 11,30 m

LOT 07**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%

Max. Attikahöhe: 4,45 m

Max. Traufhöhe: 7,85 m

Max. Firsthöhe: 12,54 m

LOT 08**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%

Max. Attikahöhe: 4,45 m

Max. Traufhöhe: 7,85 m

Max. Firsthöhe: 12,54 m

LOT 09**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%

Max. Attikahöhe: 4,70 m

Max. Traufhöhe: 8,10 m

Max. Firsthöhe: 12,80 m

LOT 10**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%

Max. Attikahöhe: 4,90 m

Max. Traufhöhe: 8,30 m

Max. Firsthöhe: 13,00 m

LOT 11**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1%

Max. Attikahöhe: 4,70 m

Max. Traufhöhe: 8,10 m

Max. Firsthöhe: 13,15 m

LOT 12**1-mj Maison jumelée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Dachgeschoss mit Rücksprung zur Strasse

Max. Attikahöhe: 8,85 m

Max Attikahöhe Rücksprung 2. Etage: 12,05 m

LOT 13**1-mj Maison jumelée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Dachgeschoss mit Rücksprung zur Strasse

Max. Attikahöhe: 8,90 m

Max Attikahöhe Rücksprung 2. Etage: 12,10 m

LOT 14**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****t2 - Satteldach**

1 Untergeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zur Strasse

1 Dachgeschoss

Max. Dachneigung: 57,7 – 78,1 %

Max. Attikahöhe: 4,45 m

Max. Traufhöhe: 7,85 m

Max. Firsthöhe: 12,54 m

LOT 15**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 7,15 m

LOT 16**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 6,90 m

LOT 17**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 6,80 m

LOT 18**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 6,90 m

LOT 19**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 7,00 m

LOT 20**1-mi Maison isolée****1-u 1 logement de type unifamilial****tp - Flachdach**

1 Untergeschoss

1 Vollgeschoss

1 Geschoss mit Rücksprung zum Garten

Max. Attikahöhe: 7,10 m

1.9. Strassen, Wege, Plätze

- 1.9.1 Die Ausgestaltung der öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Grünanlagen wird im Projet d' exécution ausdifferenziert.
- 1.9.2 Im Rahmen der Strassenraumgestaltung sind 18 ortstypische Strassenbäume zu pflanzen.
- 1.9.3 3 im Plan gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten. Die betroffenen Bäume müssen im Stamm-, Kronen und Wurzelbereich so geschützt und abgeschottet werden, daß sie durch Baufahrzeuge, Baubetrieb, Geräte und Baumaterialien in keiner Weise geschädigt werden können.

1.10. Parkplätze (emplacements de stationnement et accès carrossables)

- 1.10.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzuweisen. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser sind auf den vorgesehen Freiflächen der Bauterrains zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der strassenseitigen Fassade, neben oder innerhalb des Gebäudes vorzuweisen und durch den Eigentümer und auf seine Kosten herzustellen.
- 1.10.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.10.3 Die Stellplätze dürfen nur innerhalb der „espace pouvant être dédié au stationnement“ ausgeführt werden. Sie sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- 1.10.4 Die Garagenzufahrten / Stellplätze müssen den Bedürfnissen der Strassenverkehrssicherheit Rechnung tragen. Die Zufahrten müssen so angelegt werden, dass Regenwasser nicht in den öffentlichen Strassenraum oder auf Fusswege abläuft.
- 1.10.5 Im öffentlichen Raum sind 12 öffentlich zugängliche Stellplätze herzurichten.

1.11. Espaces verts publics

- 1.11.1 Die im Bereich der Plätze vorgesehenen Pflanzinseln sind im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes, das der Ausbildung einer Platzsituation Rechnung trägt; flächig mit ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 1.11.2 Die Flächen der 'espaces verts publics' dürfen nicht versiegelt werden. Ggf. notwendige Wege sind mit versickerungsfähigen Materialien wie wassergebundene Decken, Drainpflaster etc. herzustellen.

- 1.11.3 Die Flächen; die zur „Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales“ gekennzeichnet sind, sind entsprechend dieser Zweckbestimmung zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.12. Espaces verts privés

- 1.12.1 Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis auf Zugänge, Zufahrten und Terrassen nicht versiegelt werden.
- 1.12.2 Die insgesamt durch die Gebäudegrundfläche („surface d' emprise au sol“) sowie befestigte Aussenanlagen wie Wege, Zufahrten, Terrassen etc. versiegelte Fläche des Grundstückes darf die in der partie graphique angegebene „surface du scellement du sol“ nicht überschreiten.
- 1.12.3 Auf jedem Lot ist im Rahmen der Eingriffskompensation zwingend ein Obstbaum oder ein gleichwertiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es besteht jedoch keine Standortbindung. Im Falle eines Abgangs sind die Bäume zu ersetzen.
- 1.12.4 Auf jedem Lot ist entsprechend der Eintragung der partie graphique eine Hecke zu pflanzen (auf den Lots 15 – 20 eine zusätzliche am südlichen Grundstücksrand). Im Falle eines Abgangs sind die Hecken zu ersetzen.

1.13. Servitude de type urbanistique

- 1.13.1 Die in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Zuführungs-Mulden für die Retention werden mit einer „servitude de type urbanistique“ zugunsten der Anwohner belegt. Den Anwohnern ist es gestattet, die Flächen zu begehen. Ihrerseits dürfen allerdings keine Eingriffe und / oder Bepflanzungen erfolgen; insbesondere darf die Funktion der Entwässerungsmulden nicht beeinträchtigt werden. Ausdrücklich dürfen die Flächen nicht versiegelt, eingefriedet und bebaut werden. Details sind mit der Gemeinde abzustimmen.
- 1.13.2 Die in Südwest-Nordost-Richtung orientierte Sammelmulde ist öffentliches Terrain und von der öffentlichen Hand herzustellen und zu unterhalten.
- 1.13.3 Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erfolgt entsprechend den Auflagen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung und wird entsprechend im Projet d' exécution festgeschrieben.

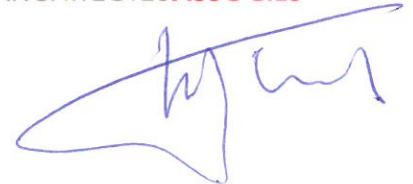
1.14. An die Gemeinde abzutretende Flächen (Fonds destinés à être cédés au domaine public)

- 1.14.1 Zur Herstellung von Strassen, Wegen, öffentlichem Parkraum, Plätzen, Grünzonen und Retentionsbereichen, werden 4,28 % der Fläche an die Gemeinde Weiswampach abgetreten, weitere 4,28 % der Fläche werden zwischen Gemeinde und Projektinitiator getauscht.
- 1.14.2 Darüber hinaus verbleiben 8,31 % der Fläche in öffentlicher Hand. Insgesamt beläuft sich die „surface publique totale“ auf 16,88 % der Gesamtfläche.

Ettelbruck, le 02.03.2015

Henri Jonas

JONASARCHITECTES**ASSOCIÉS**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER „AM KAANDEL“ - LEITHUM
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER GEMEINDE WEISWAMPACH**

PROJET PAP – PARTIE GRAPHIQUE

