

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Textliche Festsetzungen

Projekt:

Innerörtliche Bebauung
„IN DER KLOPP“
Commune Mompach

Bauherr:

Bauherrengemeinschaft
Fam. Wirtgen-Reiter
& Kirchengemeinde Mompach
Duerfstross
L-6695 Mompach

Architekt:

Architekt Peter Ludes
57, rue de la gare
L-6440 Echternach
Telefon 72.62.67, Telefax 72.62.68
E-Mail architekt.ludes.p@t-online.de

Erstellt:

06. Oktober 2005

1. Allgemein

Das überplante Gebiet mit ca. 98,50 ar an der Kreuzung „Duerfstrooss – Op der Klopp“ liegt im Bereich der örtlichen Bebauung in unmittelbarer Nähe der Kirche und Gemeindeverwaltung und hat nur leichtes Gefälle zur Duerfstrooss.

Auf den Erhalt der örtlichen Struktur wird besonderer Wert gelegt, deshalb sollten möglichst schlichte, rechteckige Baukörper, teils mit Nebengebäuden, zur Verkettung verwendet werden.

2. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt teils über die vorhandene Duerfstrooss und weiter über eine neue Wohnstraße mit Anbindung an die Gemeindestraße „Op der Klopp“ und dem notwendigen Wendehammer sowie einseitigem Bürgersteig.

3. Hausanschlüsse

1. Hauptentwässerung, wie vorhanden, in Straße als Erweiterung, soweit noch erforderlich.
Abwasser-Hausanschlüsse lt. Plan im Grundstück.
2. Elektro-, Wasser- und Telefonhauptleitungen im Bürgersteig.
Hausanschlüsse auf Grundstück lt. Plan.

4. Grünflächen und Bepflanzung

Der vorhandene Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten.

Neue Bepflanzungen sind ortstypisch und mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die seitlichen Abgrenzungen der Grundstücke sollen durch Hecken und Sträucher erfolgen.

In den Grünflächen sind Betonwände und Betonbodenflächen nicht gestattet.

5. DEFINITIONEN

5.1 Allgemeine Begriffsdefinitionen

Erläuterung zur Anwendung der Definitionen

Die vorliegenden Begriffe sind der deutschen „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)“ entnommen. Diese Grundlage ermöglicht bei Neuplanungen, wie wir sie hier in diesem Projekt vorfinden, sehr differenzierte Festlegungen, ohne wiederum zu rigide zu sein.

- Baugrenzen und Baulinien werden definiert.
- Die Vorgabe der Mindest- und Höchstanzahl der Vollgeschosse erlaubt planerische Festlegungen über Bauvolumen als architektonische und städteräumliche Vorgaben.
- Ein wesentliches Element ist das zu definierende Verhältnis von GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl). In dem Bebauungsplan wird durch Festlegung der Baugrenze im Grundriss und der Gebäudehöhe eine maximale Bauhülle definiert. Durch die Festlegung eines Verhältnisses von GRZ zu GFZ wird das mögliche und zulässige Bauvolumen auf eine architektonische Proportion reduziert, welche in jedem Fall kleiner als die theoretische Hülle ist. Auf diese Art und Weise kann sich der spätere, konkrete architektonische Entwurf innerhalb der vorgegebenen Hülle entwickeln.

5.1.1 Grundflächenzahl (=emprise au sol)

Die GRZ (Grundflächenzahl) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche verbaut werden kann. Die im Bebauungsplan festgelegte zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Kellergeschosse bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

5.1.2 Geschoßflächenzahl (= CMU = coefficient maximum d'utilisation)

Die GFZ (Geschoßflächenzahl) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist und verbaut werden kann. Die GFZ ist nach den Außenmaßen der Gebäude aller Vollgeschosse zu ermitteln. Bei der Ermittlung der GFZ bleiben Kellergeschosse, Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Überdeckungen unberücksichtigt. In Dachschrägen wird die Fläche ab 1,50 m lichte Höhe ermittelt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen bestimmt. Wenn Garagen oder Carports errichtet werden, müssen sie auf den gekennzeichneten Flächen der Parzellen a, b, c, d, j und k erstellt bzw. auf den Parzellen e, f, g, h und i ins Gebäude integriert werden.

Bauherr: Bauherrengemeinschaft Fam. Wirtgen-Reiter & Kirchengemeinde Mompach
Projekt: Innerörtl. Bebauung „In der Klopp“, Gemeinde Mompach

Datum: 06.10.2005

Architekt Peter Ludes

Objekt: Teilbebauungsplan

Seite 3

5.1.4 Gesimshöhe

Die Gesimshöhe ist der theoretische Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße oder Platz. Bei Gefälle des Geländes wird die jeweils mittlere Höhe angenommen.

5.1.5 Baulinie

Ist eine Baulinie festgelegt, so muss auf diese Linie gebaut werden.

5.1.6 Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, z. B. Eingangsüberdachungen in geringfügigem Ausmaß kann von der Gemeinde zugelassen werden.

5.1.7 Geschosse

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen.

Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.

Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

Die Höhe wird von Oberkante des fertigen Fußbodens bis Oberkante des fertigen Fußbodens oder Oberkante der Dachhaut gemessen.

5.2 Definition und Art der baulichen Nutzung

Auf dem Areal werden insgesamt 11 Grundstücke ausgewiesen. Die Privatgrundstücke können jeweils mit einem Hauptbaukörper und bis zu zwei Nebenubaukörper bebaut werden. Auf jedem Privatgrundstück dürfen max. 2 Wohnungen vorgesehen werden.

Außerhalb der jeweiligen definierten Baufläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Freistehende Gartenhäuser sind auch innerhalb der definierten Bauflächen nicht zulässig.

Die Bebauungsvorschriften werden weiter wie folgt festgelegt:

Bauherr: Bauherrengemeinschaft Fam. Wirtgen-Reiter & Kirchengemeinde Mompach
Projekt: Innerörtl. Bebauung „In der Klopp“, Gemeinde Mompach

Datum: 06.10.2005

Architekt Peter Ludes

Objekt: Teilbebauungsplan

Seite 4

Teile 12
+
Keller
trappen
abgang

5.2.1 Hauptbaukörper

Das ist ein Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und zwingend mit Satteldach. Das Gebäude dient ausschließlich dem Wohnen. Seine Position auf dem Grundstück ist straßenseitig durch eine Baulinie und im Übrigen durch Baugrenzen definiert. Unterkellerungen sind zulässig.

SOCKEL

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe, gemessen an allen Fassaden des Hauptbaukörpers, liegen. Bei verschiedenen Niveaus im Erdgeschoß wird das höchste Niveau zur Berechnung herangezogen.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück dürfen max. 1,50 m betragen und sind nur als Böschung oder mit Natursteintrockenmauer anzulegen.

FASSADEN

Die Außenwände der Gebäude sind in einer fein- bis mittelkörnigen, gleichmäßigen Putzoberfläche herzustellen.

Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

An der Fassade sind max. 25 % der äußeren Gesamtfassadenflächen in Holzverkleidung zulässig.

Blockhaus-Bauweise ist unzulässig.

Als Fensterformate sollten prinzipiell stehende Rechtecke gewählt werden.

Alle Fassadenarten müssen sich harmonisch in die Dorfstruktur integrieren. Im Zweifelsfall kann die Gemeinde die Genehmigung verweigern oder detaillierte Zeichnungen zur Ausführungsart bzw. die Errichtung einer Teilmusterfassade zur besseren Beurteilung verlangen.

DÄCHER

Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zugelassen. Die Firstrichtung ist im zugehörigen Plan definiert.

Als Dacheindeckung sind Natur- oder Kunstschiefer sowie Titanzink in anthrazit zulässig, ebenso dunkelfarbige Dachziegel.

Die Gesimshöhe muss mindestens 5,50 m und darf maximal 6,50 m betragen.

Dachüberstände größer als 25 cm am Ortgang und Traufe sind nicht zugelassen.

Dachausbauten sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, falls sie sich innerhalb einer theoretischen Hülle von 45°, gemessen ab zulässiger Gesimshöhe befinden, und insgesamt in der Summe an einer Fassade nicht größer als 2/3 der Ansichtsbreite der entsprechenden Fassadenlänge sind. Jede einzelne Gaube darf in der Ansichtsbreite ein Gesamtmaß von 1,50 m nicht überschreiten.

5.2.2 Nebengebäude

Das sind eingeschossige Gebäude mit Garagennutzung, die an die Hauptbaukörper angebaut werden müssen.

Auf jedem Grundstück können max. 2 Nebengebäude platziert werden.

SOCKEL

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe, gemessen an allen Fassaden des Hauptbaukörpers, liegen. Bei verschiedenen Niveaus im Erdgeschoß wird das höchste Niveau zur Berechnung herangezogen.

Das Gefälle oder die Steigung der Garageneinfahrt darf 10 % nicht übersteigen.

FASSADEN

Die Außenwände der Gebäude sind in einer fein- bis mittelkörnigen, gleichmäßigen Putzoberfläche herzustellen.

ZUSAMMENFASSUNG DIMENSIONALE VORSCHRIFTEN

Gebiet	VORGABE PAG Zone mit länd- lichem Charakter	PAP „IN DER KLOPP“ tat- sächliche Daten
1. max. Anzahl der Vollgeschosse	3 (2+1)	2
2. max. Gebäudetiefe	16 m	16 m
3. max. Traufgesimshöhe	9 m	6,50 m
4. Dachneigung	mind. 30° max. 45°	mind. 30° max. 45°
5. max. Gesamthöhe	14 m	11,50 m
6. seitlicher Abstand	3 m	3 m
7. hinterer Abstand	5 m	mind. 5 m
8. Mindestabstand zur Straße	3 m	mind. 5 m max. 8 m

Bauherr: Bauherrengemeinschaft Fam. Wirtgen-Reiter & Kirchengemeinde Mompach
 Projekt: Innerörtl. Bebauung „In der Klopp“, Gemeinde Mompach

Datum: 06.10.2005

Architekt Peter Ludes

Objekt: Teilbebauungsplan

Seite 7

PROJEKT:

Neubau eines Einfamilienhauses
BHG Alex Krüger und Cathy Guirlinger

L-6695 Mompach



18.09.2009

BAUBESCHREIBUNG

- | | |
|--|---|
| 1. Beschaffenheit des Grundstücks | |
| 1.1 bebaut | |
| 1.2 unbebaut | unbebaut |
| 2. Ausführung des Gebäudes | |
| 2.1 Gestaltung | |
| - Gebäudeaußenflächen, Farben | Mineral.Außenputz, Pastellfarben |
| - <u>Dacheindeckung, Baustoff</u> | Braas-Tegalith o. Eternit
Heidelberger Farbe anthrazit |
| 2.2 Gründung | |
| - Art der Gründung | Streifenfundamente lt. Statik |
| 2.3 Tragende Wände | |
| - Kellergeschoss | Lava-Beton / Bims |
| - Sonstige Geschosse | Bims 24+16cm WDVS |
| 2.4 Nichttragende Wände | |
| - Kellergeschoss | Bims / Lava-Beton |
| - Sonstige Geschosse | Bims |
| 2.5 Decken | |
| - Decke über Kellergeschoss | Stahlbeton |
| - Decke über Erdgeschoss | Stahlbeton |
| - Decke über Erdgeschoss | Stahlbeton |
| 2.6 Dächer | |
| - Tragwerke / System | Satteldach |
| - Dachschalung | ----- |
| - Dachhaut | Tegalith / Heidelberger |
| 2.7 Treppen | |
| - Treppe Kellergeschoss / Erdgeschoss | Stahlbeton mit Fliesen |
| - Sonstige Geschosse | Stahlbeton mit Fliesen |
| 2.8 Beheizung und Warmwasserversorgung | |
| - Art der Beheizung | Zentral |
| - Brennstoff | Erdwärme |
| - Warmwasserversorgung | Zentral |
| - Aufstellung des Heizkessels | Technik im UG |
| 2.9 Abwasserbeseitigung | |
| - öffentlicher Kanal | öffentlicher Kanal |
| - Kleinkläranlage | ----- |
| 2.10 Abführung Niederschlagwasser | |
| - öffentlicher Kanal (noch) Mischsystem | öffentlicher Kanal |