

SCHRIFTLICHE  
ERLÄUTERUNG ZUM  
TEIL BEBAUUNGSPLAN

ANHANG

PROJEKT:

TEIL-BEBAUUNGSPLANUNG  
"IN DER AU"  
IN BORN

BAUHERR:

LONGCHAMPS S.à r.l.  
MERSCH

ARCHITEKTEN:

WITRY & WITRY S. A.  
ATELIER D'ARCHITECTURE  
ECHTERNACH

DATUM:  
07.06.2001

## **1. ANHANG ZU DEN SCHRIFTLICHEN ERLÄUTERUNGEN VOM 20.09.2000**

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 30.5.0  
référence 12 913

Le Ministre de l'Intérieur  
  
Michel WALTER

## 1.1 Maßnahmen zur rationellen Nutzung der Energie

### **1.1.1 Fünf-Liter-Haus-Standard**

Alle Gebäude dürfen den Endenergiekennwert zur Beheizung und Warmwasserversorgung von 50 kWh/m<sup>2</sup>a nicht überschreiten. Das entspricht einem Öläquivalent von 5 l pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Dieser Wert gibt an, wieviel Endenergie (in Form von Heizöl, Gas, Fernwärme oder Strom) dem Haus zur Beheizung und Warmwasserversorgung zugeführt werden muß.

Als Bezugsgröße wird die Wohnfläche nach der deutschen II. Berechnungsverordnung angesetzt.

Der Kennwert ist durch eine dynamische Gebäudesimulation und einen Blower-door-Test nachzuweisen. Der Nachweis wird durch entsprechend anerkannte Zertifikate erbracht.

### 1.1.2 Architektenleistungen

Zur Qualitätssicherung und ordnungsgemäßen Planung und Ausführung der Gebäude sind qualifizierte Kenntnisse notwendig. Die Gebäude sind ausschließlich von Architekten zu planen und zu betreuen, die nachweisliche Erfahrung bei der Erstellung von energieeffizienten Gebäuden haben.

Die Liste der für das Lotissementprojekt "In der Au" in Born zulässigen Architekten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

### 1.1.3 Ingenieurleistungen

Der Nachweis der Einhaltung des Endenergiekennwerts und der Luftdichtigkeit sind ausschließlich durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro zu erbringen.

Die Liste der für das Lotissementprojekt "In der Au" in Born zulässigen Ingenieurbüros kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

## 1.2 Subventionen der Gemeinde Mompach

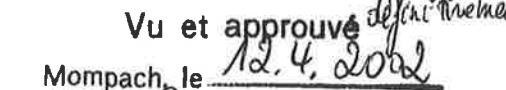
Zusätzlich zu den staatlichen Subventionen wird die Gemeinde Mompach ebenfalls Subventionen an die Hausbesitzer nach Nachweis der unter Punkt 1.1 verlangten Zertifikate auszahlen. Die Höhe der Gemeindesubventionen werden durch ein spezielles Gemeindereglement festgelegt.

Vu et approuvé provisoirement  
Mompach, le 13.7.2001.  
Le Conseil Communal

Bauherr: LONGCHAMPS S.à.r.l.  
Architekten: Witry & Witry S.A.

Projekt: Baugebiet "In der Au", Bochum  
Objekt: Teil-Bebauungsplanung

Datum: 07.06.2001  
Seite: 1

Vu et approuvé définitivement  
Mompach, le 12.4.2002  
Le Conseil Communal  
  
Mathieu Buff Sury Tinguely  
Schätti-Soller



SCHRIFTLICHE  
ERLÄUTERUNG ZUM  
TEIL BEBAUUNGSPLAN

Réf. : N° .....  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du .....

PROJEKT:

TEIL-BEBAUUNGSPLANUNG  
"IN DER AU"  
IN BORN

BAUHERR:

LONGCHAMPS S.à r.l.  
MERSCH

ARCHITEKTEN:

WITRY & WITRY S. A.  
ATELIER D'ARCHITECTURE  
ECHTERNACH

DATUM:  
20.09.2000

SCHRIFTLICHE  
ERLÄUTERUNG ZUM  
TEIL BEBAUUNGSPLAN

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 30.5.02  
référence 12913

Le Ministre de l'Intérieur

  
Michel WOLTER

Réf. : N° 12913

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 15 novembre 2000

PROJEKT:

TEIL-BEBAUUNGSPLANUNG  
"IN DER AU"  
IN BORN

BAUHERR:

LONGCHAMPS S.à r.l.  
MERSCH

ARCHITEKTEN:

Vu et approuvé définitivement  
Mompach, le 12.4.2002.  
Le Conseil Communal

WITRY & WITRY S. A.  
ATELIER D'ARCHITECTURE  
ECHTERNACH



DATUM:

20.9.2000



Vu et approuvé provisoirement

Mompach, le 13.7.2001.

Le Conseil Communal

	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1.</b>	<b>ERLÄUTERnde PROJEKTBeschreibung</b>	<b>3</b>
1.1	Architektonisches Konzept	3-4
1.2	Realisierung	5
1.3	Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur	5
1.3.1	Elektroanschluß	5
1.3.2	Wasseranschluß	5
1.3.3	Entwässerung	5
1.3.4	Fernwärmeanschluß	5
1.3.5	Antennenanschluß	5
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DEFINITIONEN</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeine Begriffsdefinitionen	5-6
3.1.1	Grundflächenzahl	6
3.1.2	Geschoßflächenzahl	6
3.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.4	Gesimshöhe	6
3.1.5	Baulinie	6
3.1.6	Baugrenze	6
3.1.7	Geschosse	7
3.2	Besondere, projektspezifische Definitionen	7
3.2.1	Investor	7
3.2.2	Architekten	7
3.2.3	Haustypen	7
3.2.4	Wohnstraße	7
<b>4.</b>	<b>GEBAEDETYPEN</b>	<b>8</b>
4.1	Definition und Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Hauptbaukörper	8-9
4.1.2	Nebenbaukörper	9-10
4.2	Freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit	10
4.3	Kompakte Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit	10
4.4	Einfamilienhäuser mit je zwei Wohneinheiten	10-11
4.5	Übersichtstabelle über die bauliche Nutzung der Grundstücke	11
<b>5.</b>	<b>DER ÖFFENTLICHE RAUM</b>	<b>12</b>
5.1.1	Befestigte Flächen	12
5.1.2	Wohnstraße	12
5.1.3	Plätze und Wendeflächen	12
5.1.4	Fußwege	12
5.1.5	Parkierungsflächen	12



5.2	Grünflächen	12
5.2.1	Begrünung und Freiraumgestaltung der Privatgrundstücke	12
5.2.2	Bestehende Bäume, Hecken und Vegetation	13
5.2.3	Oeffentliche Grünfläche zwischen Privatgrundstücken und geplanter Schule	13
<b>6.</b>	<b>ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1	Regeln der zusätzlichen Gestaltungselemente	13
6.2	Sonstige Festlegungen	13
6.3	Hierarchie der Bestimmung	13

## **1. ERLÄUTERnde PROJEKT,BESCHREIBUNG**

### **1.1 Architektonisches Konzept**

#### **Die städtebauliche Situation**

Born ist eine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft an der Sauer zwischen Echternach und Wasserbillig im Osten Luxemburgs mit gut erhaltener alter Bausubstanz. Es handelt sich um ein regionaltypisches Dorf mit typischer Bebauung aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit angegliederten Nebengebäuden als geschlossene und raumbildende Gesamtstruktur.

Das zu beplanende, ca. 500 ar große Gelände liegt aus Richtung Wasserbillig kommend am Ortseingang oberhalb der Haaptstrooss der N10. Das Grundstück wird im Norden durch den Wangertswee und im Süden durch die lockere Bebauung zwischen der ehemaligen Sauerbahnlinie und der Haaptstrooss begrenzt. Den westlichen Abschluß bildet das Kulturzentrum mit der geplanten Zentralschule. Östlich schließt das Gelände direkt an den gewachsenen Ort an. Das Areal steigt im Westen wenig und im Osten stark in süd-nördlicher Richtung an.

#### **Städtebauliche Grundlagen**

Der bestehende Ort ist über mehrere Jahrhunderte gewachsen. In seiner Geschichte wurden Erweiterungen nie geplant.

Durch das langsame Wachstum und die zwangsläufige Beschränkung auf regional vorhandene Baustoffe und Bautechniken ist jedoch ein homogener Ort mit einem sehr einheitlichen Erscheinungsbild und hoher Materialqualität entstanden.

Die Sozialstruktur und die vorhandenen Arbeitsplätze in der Landwirtschaft, sowie die Selbstversorgung der Einwohner ließen in jedem Ort eine Art Microkosmos entstehen, der ebenfalls zu der heute bewunderten Bauqualität beigetragen hat.

Seit etwa einem halben Jahrhundert hat sich jedoch im Zuge des extrem beschleunigten Wandels in der Landwirtschaft, dem Handwerk, so wie der gesamten Gesellschaftsstruktur durch die mediale und globale Verflechtung auch die dörfliche Situation grundlegend geändert.

Die enge soziale Verflechtung innerhalb des Ortes hat sich durch Bevölkerungszuzug und -abzug und Verlagerung der Arbeitsplätze nach außerhalb fast völlig aufgelöst. Baumaterialien und Bautechniken werden aus der ganzen Welt importiert.

Diese äußeren Bedingungen führen dazu, daß ein Erhalt der zweifellos vorhandenen dörflichen Lebensqualität und der damit eng verbundenen Baukultur, durch Reglementierung seitens der Gemeinden und Genehmigungsbehörden gesichert werden muß.

Das trifft insbesondere auch bei baulichen Erweiterungen und Verdichtungen bestehender Strukturen zu.

## **Städtebaulicher Entwurf**

### **Bauliches Gefüge**

In Born soll zwischen dem gewachsenen Ort und dem bestehenden Kulturzentrum, mit Feuerwehrstützpunkt und neuer geplanter Zentralschule ein neues Baugebiet erschlossen werden. Es bietet sich hier die Möglichkeit, den vorhandenen Ort um einen lebendigen, neuen Teil zu ergänzen, sowie einen wichtigen Bestandteil dörflichen Lebens, die momentan außerhalb liegenden öffentlichen Gebäude in die Struktur zu integrieren.

Das vorliegende Konzept greift die Typologie des Bestandes in der Weise auf, daß schlichte, rechteckige Hauptbaukörper entwickelt werden, die durch Nebengebäude miteinander verkettet werden. So entsteht eine geschlossene, raumbildende Baustruktur, wie sie auch im gewachsenen Ort existiert.

### **Grünräume und Bepflanzung**

Bei dem Gelände handelt es sich um Wiesen und Ackerland. Der vorhandene Charakter soll weitgehend erhalten und durch Zupflanzung von weiteren ortstypischen Bäumen noch verstärkt werden.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt im Süden von der Haaptstrooss / N10 und im Norden vom Wangertswee, einer Gemeindestraße her. Parallel zu diesen beiden ist eine Wohnstraße geplant, die einen fließenden Übergang zu den Privat- bzw. halböffentlichen Flächen entstehen lässt. Dadurch wird die Straße wieder zum Lebens- und Aufenthaltsbereich und bietet Freiraum für vielfältige soziale Kontakte und Aktivitäten.

Platzartige Aufweitungen mit Baumbepflanzungen lassen einen lebendigen Straßenraum entstehen. Diese Wohnstraße dient ebenfalls als fußläufige Verbindung zwischen dem gewachsenen Ort und dem Kulturzentrum mit neuer Schule.

### **Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze für Anwohner befinden sich in Garagen und Carports und im Freien auf den privaten Flächen.

Besucherparkplätze sind unter anderem aus Gründen der Verkehrsberuhigung im Straßenraum und an den Plätzen vorgesehen.

### **Ökologische Aspekte**

Die Optimierung der Nutzung passiver Solarenergie wird durch die Orientierung der Häuser, überwiegend in Nord-Süd-Richtung mit der Erschließung an der Nordseite und Wohnräume an der Südseite erreicht.

Durch kompakte Bauweise ergeben sich geringere Wärmeverluste. Dadurch gibt es geringere CO2-Emissionen sowie eine günstigere Energiebilanz auch bei grauer Energie.

Durch die Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baumaterialien kann die Lebensqualität gesteigert werden.

## **1.2 REALISIERUNG**

Die Firma LONGCHAMPS S.à r.l., aus Mersch wird Eigentümer des Areals durch Kauf von privaten Eigentümern und der Gemeinde. Sie beabsichtigt als Investor die Infrastrukturarbeiten und den Grundstücksverkauf durchzuführen.

Das städtebauliche Konzept wird von Atelier d'architecture Witry & Witry S.A. erstellt.

## **1.3 ANSCHLÜSSE AN DIE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR**

### **1.3.1 Elektroanschuß**

Eine neue Transformatorenstation ist vorgesehen.

### **1.3.2 Wasseranschuß**

Der Wasseranschuß erfolgt an das bestehende Netz der Gemeinde.

### **1.3.3 Entwässerung**

Die Installation eines Trennsystems mit Anschluß an das vorhandene Netz ist geplant.

### **1.3.4 Fernwärmeanschuß**

Falls die geplante Biomassenanlage mit Fernwärmelieferung realisiert wird, muß das gesamte Lotissement hieran angeschlossen werden. Bestehende Energieversorgungsanlagen sind dann stillzulegen und zu demontieren.

### **1.3.5 Antennenanschuß**

Alle Haushalte erhalten einen Anschluß an die vorhandene Gemeinschaftsanenne. Satellitenempfangsanlagen sind so zu platzieren, daß sie im öffentlichen Raum möglichst nicht in Erscheinung treten.

## **2. GRUNDLAGEN**

Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

1. Loi du 12 juin 1937 concernant des villes et autres agglomérations importantes.
2. Le plan d'aménagement général de la Commune de Mompach, Section Born d'avril 1993.

Das beplante Gelände soll nach Genehmigung des Antrags vom 09.05.2000 zur Änderung des o.g. PÄG der Gemeinde Mompach, Section Born als " Secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier " ausgewiesen werden.

## **3. DEFINITIONEN**

### **3.1 ALLGEMEINE BEGRIFFSDEFINITIONEN**

#### **Erläuterung zur Anwendung der Definitionen**

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

Bauherr: LONGCHAMPS S.à.r.l. Architekten: Witry & Witry S.A.	Projekt: Baugebiet "In der Au", Born Objekt: Teil-Bebauungsplanung	Datum: 20.09.2000 Seite: 5
---	---	-------------------------------



- Baugrenzen und Baulinien werden definiert.
- Die Vorgabe der Mindest- oder Höchstanzahl der Vollgeschosse erlaubt planerische Festlegungen über Bauvolumen als architektonische und städträumliche 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.

### **3.1.1 Grundflächenzahl (= emprise au sol)**

Die GRZ (Grundflächenzahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal 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.

### **3.1.2 Geschoßflächenzahl (= CMU = coefficient maximum d'utilisation)**

Die GFZ (Geschoßflächenzahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal 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.

### **3.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen bestimmt. Innerhalb dieser Flächen können verschiedene Baukörper mit verschiedenen Funktionen gesetzt werden.

Wenn Garagen oder Carports errichtet werden, müssen sie an auf den mit GA gekennzeichneten Flächen erstellt werden.

### **3.1.4 Gesimshöhe**

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

Bei starken Hanggrundstücken, die im Bebauungsplan markiert sind, gelten gesonderte Regelungen, die zusätzlich mit Systemschnitten geklärt werden.

### **3.1.5 Baulinie**

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

### **3.1.6 Baugrenze**

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

### **3.1.7 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.

## **3.2 BESONDERE, PROJEKTSPEZIFISCHE DEFINITIONEN**

### **3.2.1 Investor**

Die weiterhin als Investor bezeichnete Firma ist LONGCHAMPS S.à r.l. mit Sitz in L- 7535 Mersch, 18, rue de la Gare.

### **3.2.2 Architekten**

Die weiterhin als Architekten bezeichneten ist das Architekturbüro Witry & Witry S.A. mit Sitz in L- 6471 Echternach, 32, rue du Pont.

### **3.2.3 Haustypen:**

In dem Wohngebiet sind mehrere Haustypen geplant, welche unter 4.1.1 näher beschrieben werden.

Es sind:

- Freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit
- Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten
- Kompakte Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit

### **3.2.4 Wohnstraße**

Das ist die interne Erschließungsstraße.

## **4. GEBÄUDETYPEN**

### **4.1 Definition und Art der baulichen Nutzung**

Auf dem Areal werden insgesamt 39 private Grundstücke ausgewiesen. Die Privatgrundstücke können auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit verschiedenen Gebäudetypen bebaut werden.

Die Gebäudetypen setzen sich aus Haupt- und Nebenbaukörper zusammen, die im weiteren näher definiert und beschrieben werden:

#### **4.1.1 Hauptbaukörper**

Das ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Die Außenabmessungen sind maximal 8,00 m x 12,00 m bzw. 16,00 m. Das Gebäude dient vorwiegend dem Wohnen. Seine Position auf dem Grundstück ist straßenseitig durch eine Baulinie und im übrigen durch Baugrenzen definiert.

#### **Sockel:**

Die Oberkante des Eingangsgeschoßfußbodens darf im Mittel maximal 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Bei Integration der Garage in den Hauptbaukörper wird die Höhenlage durch die Steigung oder das Gefälle der Garagenzufahrt von maximal 10% festgelegt .

#### **Fassaden:**

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

Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Wird ein Gebäude in Holzbauweise errichtet, ist eine komplette Holzverkleidung zulässig. Blockhaus – Bauweise ist unzulässig.

Als Fensterformate sollten überwiegend stehende Rechtecke mit einem Verhältnis Höhe/Breite > 1.4 gewählt werden.

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

Alternativ können der Gemeinde vom Antragsteller vergleichbare Projekte zur Besichtigung freigegeben werden.

#### **Dächer:**

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen. Die Firstrichtung ist im zugehörigen Plan definiert.

Als Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel, Betondachsteine, Natur- oder Kunstschiefer sowie Titanzink als Stehfalzdeckung in grau oder der jeweiligen Materialfarbe zulässig.

Die Gesimshöhe muß mindestens 5,50 m und darf maximal 7,50 m betragen.

Dachüberstände größer als 20 cm an 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 nicht größer als 1/3 der Ansichtsbreite der entsprechenden Fassadenlänge sind.

Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Es sind ausschließlich Satteldachgauben zulässig.

Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind bis zu einem Anteil von maximal 10 % an der Gesamtdachfläche zulässig. Im Zuge der fortschreitenden bautechnischen Entwicklungen können Ausnahmen bei einer besonders guten Integration bezüglich Farbe und Materialwahl zugelassen werden.

#### 4.1.2 Nebenbaukörper

Das sind eingeschossige Gebäude mit Wohn-, Büro- und/oder Garagennutzung, die an die Hauptbaukörper angebaut werden müssen. Die Büronutzung ist auf freiberufliche Tätigkeiten beschränkt. Die Fläche zur Bebauung mit Nebenbaukörpern ist durch Baugrenzen definiert.

Bei Garagennutzung wird die Höhenlage durch die Zufahrt mit einem maximalen Gefälle oder Steigung von 10 % festgelegt.

Unterkellerungen sind bei starken Hanggrundstücken zulässig. Diese sind die Grundstücke 10 bis einschließlich 19.

##### Sockel:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,20 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.

##### Fassaden:

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

Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Komplette Holzverkleidungen sind zulässig.

Offene Carports, sowie überdachte Verbindungswege sind ebenfalls zulässig.

Blockhausbauweise ist unzulässig.

Zugelassen werden auch Wintergärten oder Glasanbauten mit Glasdächern, wenn die sonstigen Bestimmungen zu Höhenlage und -entwicklung eingehalten werden.

##### Dächer:

Flachdächer sind zulässig. Geneigte Dächer können zugelassen werden, wenn sie mit den angrenzenden Gebäude- und Dachformen korrespondieren.

Bei Grenzbebauung müssen die Höhenlagen der aneinandergrenzenden Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Falls Garagen oder Carports errichtet werden, sind zunächst die mit GA gekennzeichneten Flächen zu bebauen. Erst wenn diese vollständig ausgenutzt sind und weiterer Bedarf besteht, können die angrenzenden Bauflächen für Nebenbaukörper mit Garagennutzung bebaut werden.

Auf den Baukörpern sind Dachterrassen nur auf den mit DT gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Umwehrungen (Brüstungen) sind im selben Material wie die darunterliegende Fassade des Nebenbaukörpers zu errichten. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m gemessen ab OK Terrassenbelag haben.

Die Attikahöhe muß mindestens 2,50 m und darf maximal 4,00 m gemessen ab OK Baukörperfußboden betragen. Dachüberstände größer als 20 cm sind nicht zugelassen.

Dacheinschnitte zur Bildung von Terrassen oder Fenstern sind unzulässig.

#### **4.2 Freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit**

Diese können auf den Grundstücken 24 bis einschließlich 39 errichtet werden.

In jedem Haus ist nur eine Wohnung zulässig.

Das Terrain ist von der Erschließungsstraße aus leicht abschüssig.

Das tiefste Gebäudeniveau auf den Grundstücken 35, 36, 37, 38 und 39 muß mindestens 0,5 m über dem maximalen Pegelstand der Sauer von 1992/93 liegen. Bei den oben genannten Grundstücken ist eine Gesamtaufschüttung des Grundstücks zulässig.

Die mögliche Bebauung besteht aus einem Hauptbaukörper (8,00 m x 12,00 m) und Nebenbaukörpern, die an drei Seiten angebaut werden können.

Der straßenseitige Grenzabstand beträgt 4,00 m und ist für den Hauptbaukörper durch eine Baulinie definiert. Die Bauflächen für Nebenbaukörper sind durch Baugrenzen festgelegt.

Einseitig ist Grenzbebauung für Nebenbaukörper zulässig.

#### **4.3 Kompakte Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit**

Diese können auf den Grundstücken 1 bis einschließlich 9 sowie 20 bis einschließlich 23 errichtet werden.

In jedem Haus ist nur eine Wohnung zulässig.

Sie werden im östlichen und westlichen Bereich des Areals zu Hofanlagen gruppiert, die um einen Platz angeordnet sind.

Das tiefste Gebäudeniveau auf dem Grundstück 1 muß mindestens 0,5 m über dem maximalen Pegelstand der Sauer von 1992/93 liegen. Bei den oben genannten Grundstücken ist eine Gesamtaufschüttung des Grundstücks zulässig.

Die mögliche Bebauung besteht aus einem Hauptbaukörper (8,00 m x 16,00 m) und Nebenbaukörpern, die einseitig angebaut werden können.

Der straßenseitige Grenzabstand beträgt mindestens 2,00 m und ist für den Hauptbaukörper durch eine Baulinie definiert. Die Bauflächen für Nebenbaukörper sind durch Baugrenzen festgelegt.

Giebelseitig ist Grenzbebauung bei den meisten Grundstücken zulässig.

#### **4.4 Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten**

Diese können auf den Grundstücken 10 bis einschließlich 19 errichtet werden.

In jedem Haus sind zwei separate Wohnungen zulässig.

Das Terrain hat hier in nord-südlicher Richtung ein starkes Gefälle.

Die Grundstücke sind aufgrund ihrer speziellen Geländesituation zweiseitig erschlossen.

Die mögliche Bebauung besteht aus einem Hauptbaukörper (8,00 m x 12,00 m) und Nebenbaukörpern.



Jeweils zwei Grundstücke sind zu einem Paar gruppiert. Entlang der gemeinsamen Grenze ist jeweils das Platzieren von Nebenbaukörpern zulässig.

Hier gilt das Prinzip: An das erste genehmigte Gebäude muß der Nachbar bei späterer Bebauung anbauen und sich in Höhenlage und Gebäudegestaltung anpassen.

Die Höhenlage der Nebenbaukörper mit Garagennutzung ist durch eine maximale Steigung bzw. Gefälle von 10 % festgelegt.

Der straßenseitige minimale Grenzabstand zum Wangertswee beträgt 5,00 m und zur neuen Erschließungsstraße 4,00 m. Er ist für den Hauptbaukörper durch eine Baulinie definiert. Die Bauflächen für Nebenbaukörper sind durch Baugrenzen festgelegt.

#### 4.5 ÜBERSICHTSTABELLE ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Das Maß der baulichen Nutzung ist in nachstehender Tabelle definiert:

	GRZ zul.	GFZ zul.	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Gesims, Höhe zul.	Dachneigungen zul.	Untergeschoss zul.
Freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit -Hauptbaukörper -Nebenbaukörper	0,3	0,5	2 1	$\leq 7,50 \text{ m}$ $\leq 4,00 \text{ m}$	$\geq 25^\circ \leq 45^\circ$ $\geq 0^\circ \leq 45^\circ$	$\leq 1$ $\leq 1$
Kompakte Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit -Hauptbaukörper -Nebenbaukörper	0,4	0,6	2 1	$\leq 7,50 \text{ m}$ $\leq 4,00 \text{ m}$	$\geq 25^\circ \leq 45^\circ$ $\geq 0^\circ \leq 45^\circ$	$\leq 1$ $\leq 1$
Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten -Hauptbaukörper -Nebenbaukörper	0,4	0,6	2 1	$\leq 7,50 \text{ m}$ $\leq 4,00 \text{ m}$	$\geq 25^\circ \leq 45^\circ$ $\geq 0^\circ \leq 45^\circ$	$\leq 1$ $\leq 1$

## **5. DER ÖFFENTLICHE RAUM**

### **5.1.1 Befestigte Flächen**

Als Beläge wechseln sich geteerte, gepflasterte und geschotterte Flächen ab. Ein detaillierter Gestaltungsplan wird seitens des Architekten erstellt.

### **5.1.2 Wohnstrasse**

Die Wohnstraße soll als öffentliche Kommunikationsfläche für das gesamte Baugebiet fungieren. Hier mischen sich Fußgänger, fließender Anliegerverkehr und ruhender Verkehr. Die Übergänge zum privaten Grundstücksbereich sind fließend.

### **5.1.3 Plätze und Wendeflächen**

Zwei Plätze mit Baumbepflanzung und Sitzmöglichkeiten lassen Identifikationspunkte und Treffpunkte entstehen. Diese sind als Ebenen entweder eingegraben oder aufgeschüttet. Die Abfangung des Geländes erfolgt durch ortstypische Bruchsteimalmern.

Hier werden bestehende Fußwegeverbindungen aufgenommen und weitergeführt. Der Platz kann jedoch auch für Nachbarschaftsfeste genutzt werden.

Die detaillierte Planung wird von den Architekten übernommen .

### **5.1.4 Fusswege**

Die Fußwege sind als gepflasterte oder feingeschotterte Wege vorgesehen. Höhenunterschiede werden durch Blockstufen überwunden.

Die detaillierte Planung wird von den Architekten übernommen.

### **5.1.5 Parkierungsflächen**

Auf dem Gelände werden von dem Investor 41 öffentliche Stellplätze nördlich der Wohnstraße eingerichtet.

Darüber hinaus müssen auf jedem Privatgrundstück zwei Stellplätze pro Wohneinheit, entweder in Garagen, Carports oder im Freien nachgewiesen werden. Für jeweils 50 qm Bürofläche muß ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Die Garagenzufahrten dürfen eine Steigung oder ein Gefälle von max. 10 % nicht überschreiten.

## **5.2. Grünflächen**

### **5.2.1 Begrünung und Freiraumgestaltung der Privatgrundstücke**

Holzzäune als Stangettenzäune mit senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,20 m sind als Einfriedungen zulässig.

Die Grundstücke können ebenfalls Buchenhecken eingefriedet werden.

Geländeauschüttungen und Abgrabungen sind außer den unter Punkt 4.2 und 4.3 bezeichneten Ausnahmen nicht zulässig. Sie können in geringem Umfang auf Antrag gestattet werden, wenn der Gesamtcharakter des Geländes erhalten bleibt.

Bei starken Geländeversprüngen sind ortstypische Trockenmauern oder Stützmauern in Bruchstein zulässig. Diese bedürfen einer Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung.

Auf jedem Grundstück sind mindestens drei regionaltypische hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Diese werden jedem Eigentümer von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt.

### **5.2.2 Bestehende Bäume, Hecken und Vegetation**

Die bestehende Vegetation ist grundsätzlich zu erhalten.

Insbesondere die bestehenden Pflanzungen sind unbedingt zu erhalten und in das Grünkonzept zu integrieren.

### **5.2.3 Öffentliche Grünfläche zwischen Privatgrundstücken und geplanter Schule**

Es handelt sich um einen Grünbereich als Pufferzone zwischen den Privatgrundstücken und dem Schulgrundstück.

Hier wird im Zusammenhang mit der Schulplanung und der Neuordnung der Außenanlagen der bestehenden öffentlichen Gebäude ein spezifisches Konzept ausgearbeitet und umgesetzt.

## **6. ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN**

### **6.1 REGELN DER ZUSÄTZLICHEN GESTALTUNGSELEMENTE**

Der Architekt behält sich vor, andere oder zusätzliche Gestaltungselemente im Rahmen seines Gesamtkonzepts vorzuschlagen und zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind in der "partie écrite" festzuschreiben und müssen von den Instanzen laut "Art. 9 de la loi du 12 juin 1937" genehmigt werden.

### **6.2 SONSTIGE FESTLEGUNGEN**

Falls in diesem Teilbebauungsplan nicht anders definiert, gelten die schriftlichen Festlegungen des

Allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde Mompach, Section Born vom April 1993.

### **6.3 HIERARCHIE DER BESTIMMUNG**

In der Hierarchie der Bestimmungen gilt folgende Rangordnung:

1. Die gesetzlichen Bestimmungen des Luxemburger Staates, insbesondere des Code Civil
2. Der vorliegende Textteil des PAP "In der Au" in Born vom 20.09.2000.
3. Das allgemeine Bautenreglement der Gemeinde Mompach

Bauherr: LONGCHAMPS S.à.r.l. Architekten: Witry & Witry S.A.	Projekt: Baugebiet "In der Au", Born Objekt: Teil-Bebauungsplanung	Datum: 20.09.2000 Seite: 13
---	---	--------------------------------

