

Änderung des P.A.G.  
und  
Aufstellung eines neuen P.A.P.

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 22/01/04  
référence 13673/49C  
Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER

Réf. : N° 13673/49C

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 05.02.03

PROJEKT:

BAUGEBIET  
"BEI DEN NESSERTEN"  
IN HERBORN

Vu et approuvé définitivement  
Mompach, le 11.9.2003,  
Le Conseil Communal

*[Signature]*  
Lathier



BAUHERR:

VICTOR SCHOELLEN  
1, BEI DEN NESSERTEN  
6665 HERBORN

Vu et approuvé provisoirement  
Mompach, le 11.09.2003.  
Le Conseil Communal

*[Signature]*



DATUM:  
15.05.2002

Änderung des P.A.G.  
und  
Aufstellung eines neuen P.A.P.

**PROJEKT:**

**BAUGEBIET  
"BEI DEN NESSERTEN"  
IN HERBORN**

**BAUHERR:**

VICTOR SCHOELLEN  
1, BEI DEN NESSERTEN  
6665 HERBORN

**DATUM:**

15.05.2002

## **Inhaltsverzeichnis**

- Zertifikat OAI
- Übersichtsplan Maßstab 1:5000
- Kopie PAG
- Katasterplan Maßstab 1:2500
- PAP „Bei den Nesserten“, Maßstab 1:250
- Schriftliche Erläuterung zum Teil-Bebauungsplan

# INHALZSVERZEICHNIS

# SEITE

<b>1.</b>	<b>ERLÄUTERnde PROJEKTBEschREIBUNG</b>	<b>2</b>
1.1	<b>Architektonisches Konzept</b>	<b>2</b>
1.1.1	Die städtebauliche Situation	2
1.1.2	Städtebauliche Grundlagen	2
1.1.3	Städtebaulicher Entwurf	2
1.1.3.1	Bauliches Gefüge	2
1.1.3.2	Grünräume und Bepflanzung	3
1.1.3.3	Erschliessung	3
1.1.3.4	Ruhender Verkehr	3
1.1.3.5	Ökologische Aspekte	3
1.2	<b>Anschlüsse an die öffentliche Infrastruktur</b>	<b>3</b>
1.2.1	Elektroanschluß	3
1.2.2	Wasseranschluß	3
1.2.3	Entwässerung	3
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
	<b>DEFINITIONEN</b>	<b>4</b>
3.1	<b>Allgemeine Begriffsdefinitionen</b>	<b>4</b>
3.1.1	Grundflächenzahl	4
3.1.2	Geschoßflächenzahl	4
3.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	4
3.1.4	Gesimshöhe	4
3.1.5	Baulinie	4
3.1.6	Baugrenze	5
3.1.7	Geschosse	5
3.2	<b>Besondere, projektspezifische Definitionen</b>	<b>5</b>
3.2.1	Maßnahmen zur rationellen Nutzung der Energie	5
3.2.1.1	Fünf-Liter-Haus-Standard	5
3.2.1.2	Architektenleistungen	5
3.2.1.3	Ingenieurleistungen	5
3.2.1.4	Subventionen der Gemeinde Mompach	5
<b>4.</b>	<b>DIE BAUZONEN</b>	<b>6</b>
4.1	<b>Reines Wohngebiet (WR)</b>	<b>6</b>
4.1.1	Definition und Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1.1	Hauptbaukörper	6
4.1.1.1.1	Sockel	6
4.1.1.1.2	Fassaden	6
4.1.1.1.3	Dächer	7
4.1.1.2	Nebenukörper	7
4.1.1.2.1	Fassaden	7
4.1.1.2.2	Dächer	7+8
4.1.2	Übersichtstabelle über die bauliche Nutzung des reinen Wohngebietes	8
4.2	<b>Mischgebiet für öffentliche Nutzung (MI)</b>	<b>8</b>
4.2.1	Definition und Art der baulichen Nutzung	8
<b>5.</b>	<b>ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN</b>	<b>8</b>
5.1	<b>Hierarchie der Bestimmung</b>	<b>8</b>

# 1 ERLÄUTERnde PROJEKTBESCHREIBUNG

## 1.1 Architektonisches Konzept

### 1.1.1 Die städtebauliche Situation

Herborn ist eine landwirtschaftlich geprägte Ortschaft im Osten Luxemburgs mit gut erhaltener alter Bausubstanz. Es handelt sich um ein regionaltypisches Strassendorf mit großen Gehöften, die mit ihren zweigeschossigen Wohnhäusern mit angegliederten Nebengebäuden eine geschlossene und raumbildende Gesamtstruktur bilden.

Der Hof Schoellen befindet sich nahe der Ortsmitte. Das Wohnhaus liegt direkt an der Hauptstrasse, der Wirtschaftsteil und dazugehörige Freiflächen stehen in zweiter Reihe und sind durch die Gemeindestrasse „Bei den Nesserten“ getrennt.

### 1.1.2 Städtebauliche Grundlagen

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

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 zu.

### 1.1.3 Städtebaulicher Entwurf

#### 1.1.3.1 Bauliches Gefüge

Die Gemeinde Mompach möchte das Wirtschaftsgebäude des Hofes Schoellen zum Kulturzentrum umnutzen. Um dieses öffentliche Gebäude in die Ortsstruktur zu integrieren, sollen anschliessend an den notwendigen Parkplatz 6 Baugrundstücke erschlossen werden, die in verdichteter Bauweise, ähnlich dem gewachsenen Bestand zu bebauen sind.

my

### 1.1.3.2 Grünräume und Bepflanzung

Bei dem Gelände handelt es sich um Grün- und Gartenland, teilweise mit Streuobstbaumbestand. Der vorhandene Charakter soll weitgehend erhalten und durch Zupflanzung von weiteren Obstbäumen noch verstärkt werden.

Der entstehende Platz zwischen geplantem Kulturzentrum und Wohnbebauung wird geprägt durch einen wasserdurchlässigen Belag, z.B. Rasengittersteinen, und einer starken Baumbepflanzung.

### 1.1.3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstrasse her über die Strasse „An der Heenericht“. Die Zufahrt zu den Hausgrundstücken erfolgt vom öffentlichen Parkplatz her.

### 1.1.3.4 Ruhender Verkehr

Der begrünte Parkplatz steht für Veranstaltungen im Kulturzentrum zur Verfügung.

Die Stellplätze für Anwohner befinden sich in Garagen und Carports.

### 1.1.3.5 Ökologische Aspekte

Die Optimierung der Nutzung passiver Solargewinne 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie eine günstigere Energiebilanz auch bei grauer Energie.

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

## 1.2 ANSCHLÜSSE AN DIE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

### 1.2.1 Elektroanschluß

Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Infrastruktur.

### 1.2.2 Wasseranschluß

Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Infrastruktur.

### 1.2.3 Entwässerung

Der Kanalanschluss erfolgt an einen Stichkanal, der in der Strasse „An der Heenericht“ bereits liegt.

## 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 d'avril 1994.

Das beplante Gelände soll in einem parallel laufenden PAG-Änderungs-Verfahren 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.

Baugrenzen und Baulinien werden definiert.

Die Vorgabe der Mindest- oder Höchstanzahl der Vollgeschosse erlaubt planerische Festlegungen über Bauvolumen als architektonische und stadträumliche 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 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 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.

Wenn Garagen oder Carports errichtet werden, müssen sie 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 jeweils mittlere Höhe angenommen.

##### 3.1.5 Baulinie

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

MM

**3.1.6 Baugrenze**

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

**2 BESONDERE PROJEKTSPEZIFISCHE DEFINITIONEN**

**3.2.1 Maßnahmen zur rationellen Nutzung der Energie**

**3.2.1.1 Fünf-Liter-Haus-Standard**

Alle Gebäude dürfen den Endenergiekennwert zur Beheizung und Warmwasserversorgung von 50 kWh/m²a nicht überschreiten. Das entspricht einem Öläquivalent von 5 l pro m² 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.

**3.2.1.2 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 „Bei den Nesserten“ in Herborn zulässigen Architekten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

**3.2.1.3 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 „Bei den Nesserten“ in Herborn zulässigen Ingenieurbüros kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

**3.2.1.4 Subventionen der Gemeinde Mompach**

Zusätzlich zu den staatlichen Subventionen wird die Gemeinde Mompach ebenfalls Subventionen an die Hausbesitzer nach Nachweis der unter Punkt 3.2.1 verlangten Zertifikate auszahlen. Die Höhe der Gemeindesubventionen werden durch ein spezielles Gemeindereglement festgelegt.



## 4 DIE BAUZONEN

### 4.1 REINES WOHNGEBIET (WR)

#### 4.1.1 Definition und Art der baulichen Nutzung

Auf dem Areal werden insgesamt vier private Grundstücke und ein Gemeindegrundstück ausgewiesen. Die Privatgrundstücke können jeweils mit einem Hauptbaukörper und bis zu zwei Nebenubaukörpern bebaut werden. Auf jedem Privatgrundstück dürfen maximal zwei Wohnungen vorgesehen werden.

Außerhalb der jeweilig definierten Bauflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Freistehende Gartenhäuser sind auch innerhalb der definierten Bauflächen nicht zulässig.

Die Bebauungsvorschriften werden weiter wie folgt festgelegt:

##### 4.1.1.1 Hauptbaukörper

Es ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zwingend mit Satteldach. Die Außenabmessungen sind maximal 7,00 m x 13,00 m. Das Längenverhältnis der Giebelseite zur Traufseite muß 2:3 betragen. Das Gebäude dient vorwiegend dem Wohnen. Garagennutzung kann zugelassen werden. Die Position auf dem Grundstück ist straßenseitig und nachbarseitig durch eine Baulinie und im übrigen durch Baugrenzen definiert. Unterkellerungen sind zulässig, dürfen jedoch kein Vollgeschoss sein.

##### 4.1.1.1.1 Sockel

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist im beiliegenden Plan definiert.

##### 4.1.1.1.2 Fassaden

Es wird eine Farbpalette ausgearbeitet, deren Anwendung bei der Farbgestaltung zwingend vorgeschrieben ist.

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

Kunststoff- und Metallverkleidungen sind zulässig.

Wird ein Gebäude in Holzbauweise errichtet, ist eine komplette Holzverkleidung zulässig.

Blockhaus – Bauweise ist zulässig.

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

Ausragende Balkone an der Fassade sind unzulässig.

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 angegeben werden.

#### 4.1.1.1.3 Dächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zugelassen. Die Firstrichtung ist im zugehörigen Plan definiert.

Als Dacheindeckung sind Natur- oder Kunstschiefer sowie Titanzink in grau zulässig.

Die Gesimshöhe muß mindestens 5,50 m und darf maximal 6,25 m betragen.

Dachüberstände größer als 20 cm an Ortgang und Traufe sind nicht zugelassen.

Bei Grenzbebauung sind überkragende Dachüberstände mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Dachausbauten sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

#### 4.1.1.2 Nebenkörper

Das sind bei den Grundstücken 3 bis einschließlich 6 eingeschossige Gebäude mit Wohn-, oder Garagennutzung.

Auf jedem Grundstück können maximal zwei Nebenkörper platziert werden.

Bei den Grundstücken 1 und 2 sind eingeschossige Gebäude zulässig, die unterkellert werden dürfen.

Das Kellergeschoss auf Straßenniveau kann Garagennutzung erhalten.

Das Erdgeschoss dient ausschliesslich zu Wohnzwecken.

#### 4.1.1.2.1 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 sind zulässig.

Stückhausbauweise ist unzulässig.

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

#### 4.1.1.2.2 Dächer

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

Bei Grenzbebauung müssen die aneinandergrenzenden Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Garagen oder Carports sind nur auf den mit GA gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auf den, an die Hauptbaukörper des selben Grundstücks angebauten Baukörpern sind Dachterrassen zulässig. Die Umwehrungen (Brüstungen) sind im selben Material wie die darunterliegende Fassade des Nebenkörpers 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.



Bei Grenzbebauung sind überkragende Dachüberstände mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.  
Dacheinschnitte zur Bildung von Terrassen oder Fenstern sind unzulässig.

#### 4.1.2 ÜBERSICHTSTABELLE ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DES REINEN WOHNGEBIETS

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.
<b>Privatgrundstücke</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>				
<b>Hauptbaukörper</b>			<b>2</b>	<b>≥ 5,50 m</b> <b>≤ 6,25 m</b>	<b>30°</b>	<b>1</b>
<b>Nebenukörper</b>			<b>1</b>	<b>≥ 2,50 m</b> <b>≤ 4,00 m</b>	<b>0-30°</b>	<b>1</b>

#### 4.2 MISCHGEBIET FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG (MI)

##### 4.2.1 Definition und Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet für öffentliche Nutzung umfasst das künftige Kulturzentrum mit Umfeld und Kinderspielplatz.

Dieses Gebiet wird als „ZONE D'AMENAGEMENT PUBLIC“ ausgewiesen. Die Bebauungsvorschriften hierzu befinden sich im allgemeinen Bautenreglement der Gemeinde Mompach.

### 5 ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

Falls in diesem Teilbebauungsplan nicht anders definiert, gelten die schriftlichen Festlegungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde Mompach vom April 1994.

#### 5.1 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 „Bei den Nesserten“ in Herborn vom 15.05.2002.
3. Das allgemeine Bautenreglement der Gemeinde Mompach.