

# PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

Référence: **12868 -49C**

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le **21 mars 2005**

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

Projekt

Baugebiet

"Am Duerf"

in Mompach

Bauherr

**Loginter S.á r. l.**

**18, rue de la Gare**

**L-7535 Mersch**

Architekt

**Witry & Witry S.A.**

**32, rue du Pont**

**L-6402 Echternach**

Erstellt

31.07.2000

2. Änderung

28.04.2004

	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1.</b>	<b>ERLÄUTERnde PROJEKTBeschreibung</b>	<b>3</b>
1.1	Architektonisches Konzept	3
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
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DEFINITIONEN</b>	<b>6</b>
3.1	Allgemeine Begriffsdefinitionen	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	7
3.1.7	Geschosse	7
3.2	Besondere, projektspezifische Definitionen	7
3.2.1	Baukörper	7
3.2.2	Wohnstraße	7
3.2.3	Renaturierungsbereich	7
<b>4.</b>	<b>DIE BAUZONEN</b>	<b>8</b>
4.1	Reines Wohngebiet (WR)	8
4.1.1	Definition und Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1.	Hauptbaukörper	8
4.1.1.	Nebenbaukörper	9
4.1.2	Übersichtstabelle über die bauliche Nutzung des reinen Wohngebietes	10
4.2	Mischgebiet (MI) für öffentliche Nutzung	11
4.2.1	Definition und Art der baulichen Nutzung	11



<b>5.</b>	<b>DIE ÖFFENTLICHEN UND HALBÖFFENTLICHEN FLÄCHEN</b>	<b>11</b>
5.1	Befestigte Flächen	11
5.1.1	Wohnstraße	11
5.1.2	Plätze und Wendeflächen	11
5.1.3	Fußwege	11
5.1.4	Parkierungsflächen	11
5.1.5	Bushaltestelle	12
5.2	Grünflächen	12
5.2.1	Begrünung und Freiraumgestaltung der Privatgrundstücke	12
5.2.2	Bestehende Bäume, Hecken und Vegetation	12
5.2.3	Renaturierungsbereich	12
<b>6.</b>	<b>ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1	Regeln der zusätzlichen Gestaltungsmerkmale	13
6.2	Sonstige Festlegungen	13
6.3	Hierarchie der Bestimmung	13



## **ERLÄUTERNDE PROJEKTBESCHREIBUNG**

### **1.1 Architektonisches Konzept**

#### **Die städtebauliche Situation**

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

Das zu beplanende, ca. 142 ar große Gelände liegt aus Richtung Echternach kommend am Orts-eingang an der "lewescht Strooss", der CR 141. Diese bildet den nördlichen Abschluß des Geländes. Nach Südwesten begrenzt der bestehende Klengelbach auf natürliche Weise das Gesamtgrundstück. Südöstlich schließt das Gelände an öffentliche Grundstücke mit Gemeindeverwaltung, Kirche und Kindergarten an.

Das Areal ist relativ flach. Es gibt lediglich ein leichtes von der CR 141 Gefälle in Richtung Bachlauf.

#### **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 zu.

## **Städtebaulicher Entwurf**

### **Bauliches Gefüge**

In Mompach besteht die einmalige Situation, direkt im Anschluß an die Dorfmitte mit allen öffentlichen Gebäuden, ein neues Baugebiet zu erschließen. Es bietet sich hier die Möglichkeit, den vorhandenen Ort um einen lebendigen, neuen Teil zu ergänzen und zu bereichern.

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, teilweise mit Streuobstbaumbestand. Der vorhandene Charakter soll weitgehend erhalten und durch Zupflanzung von weiteren Obstbäumen noch verstärkt werden.

Für den Bachlauf ist ein Renaturierungsprogramm geplant, welches dem Baugebiet eine eigene Prägung und Wertsteigerung verleihen wird.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der lewescht Stroos her. Parallel dazu 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.

Den Abschluß bilden jeweils platzartige Aufweitungen mit Wendemöglichkeit und Solitärbäumen. Von hier aus ist im Norden eine neue Bushaltestelle und im Süden eine fußläufige Verbindung zum Ortskern vorgesehen.

Der bestehende Fußweg vom gegenüberliegenden Neubaugebiet kommend, wird aufgenommen und weitergeführt.

### **Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze für Anwohner befinden sich in Garagen und Carports, sowie als offene Stellplätze auf den privaten Flächen. Garageneinfahrten können für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

Besucherparkplätze sind unter anderem aus Gründen der Verkehrsberuhigung im Straßenraum platziert.

### **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 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 LOGINTER S.à r.l., aus Mersch wird Eigentümer des Areals durch Kauf von den privaten Eigentümern. 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 Elektroanschluß**

Eine neue Transformatorenstation ist vorgesehen.

### **1.3.2 Wasseranschluß**

Der Wasseranschluß erfolgt von der lewescht Strooss bzw. von der Straße Um Buer.

### **1.3.3 Entwässerung**

Installation eines Trennsystems. Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Bach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird an das Abwassersystem der Gemeinde angeschlossen.

### **1.3.4 Fernwärmeanschluß**

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

## **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 ist zur Zeit im PAG der Gemeinde Mompach als "Secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier" ausgewiesen.



### **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 städtebauliche 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.

Bauherr: LOGINTER S. à r.l. Architekten: Witry & Witry S.A.	Projekt: Baugebiet „Am Duerf“, Mompach Objekt: Teil-Bebauungsplan	Datum: 2. Änderung 28.04.2004 Seite : 6
--	--	--



### **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.

## **3.2 BESONDERE, PROJEKTSPEZIFISCHE DEFINITIONEN:**

### **3.2.1 Baukörper**

Die Privatgrundstücke können mit verschiedenen Baukörpern besetzt werden, die unter 4.1.1 näher definiert und beschrieben sind.

### **3.2.2 Wohnstraße**

Das ist die interne Erschließungsstraße.

### **3.2.3 Renaturierungsbereich**

Die Renaturierungszone befindet sich beidseitig der Bachlaufachse des Klengelbaches. Hier sind besondere Maßnahmen zur Wiederherstellung des natürlichen Bachlaufs vorgesehen. Diese werden im Rahmen des vom Ingenieurbüro Schroeder&Ass. ausgearbeiteten Renaturierungskonzeptes definiert und sind bindend für alle betreffenden Grundstücke.

Der im graphischen Teil definierte Renaturierungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Teil-Bebauungsplanes ist von baulichen Anlagen freizuhalten, es sei denn sie dienen der Maßnahme selbst.

## **4. DIE BAUZONEN**

### **4.1 REINES WOHNGEBIET (WR)**

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

Auf dem Areal werden insgesamt vierzehn private Grundstücke und ein Gemeindegrundstück ausgewiesen. Die Privatgrundstücke können jeweils mit einem Hauptbaukörper und bis zu drei Nebenbaukörpern 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**

Das ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zwingend mit Satteldach. Die Außenabmessungen sind maximal 8,00 m x 12,00 m. Das Längenverhältnis der Giebelseite zur Traufseite muß 2:3 betragen. Das Gebäude dient ausschließlich dem Wohnen. Seine Position auf dem Grundstück ist straßenseitig durch eine Baulinie und im übrigen durch Baugrenzen definiert. Unterkellerungen sind nicht zulässig.

#### **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.

Für die Gebäude auf den Grundstücken 6 bis einschließlich 11 ist die Erdgeschoss Höhe im Plan definiert. Sie entspricht der Strassenhöhe an der jeweiligen Garagenzufahrt.

#### **Fassaden:**

Vom Architekten wird eine Farbenpalette ausgearbeitet, deren Anwendung bei der Farbgestaltung zwingend vorgeschrieben ist.

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 prinzipiell 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 angegeben werden.

Auskragende Balkone an der Fassade sind unzulässig.

#### **Dächer:**

Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° 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 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 in der Summe an einer Fassade nicht größer als 1/3 der Ansichtsbreite der entsprechenden Fassadenlänge sind. Jede einzelne Gaube darf in der Ansichtsbreite ein Gesamtmaß von 1,50 m nicht überschreiten.

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.

#### **4.1.1.2 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.

Auf jedem Grundstück können maximal drei Nebenbaukörper platziert werden.

Unterkellerungen sind nicht zulässig.

#### **Sockel:**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,20 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe gemessen an allen Fassaden des Nebenbaukörpers liegen. Bei verschiedenen Niveaus im Erdgeschoß wird das höchste Niveau zur Berechnung herangezogen.

Für die Gebäude auf den Grundstücken 6 bis einschließlich 11 ist die Erdgeschoss Höhe im Plan definiert. Sie entspricht der Strassenhöhe an der jeweiligen Garagenzufahrt.

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.

Bauherr: LOGINTER S. à r.l. Architekten: Witry & Witry S.A.	Projekt: Baugebiet „Am Duerf“, Mompach Objekt: Teil-Bebauungsplan	Datum: 2. Änderung 28.04.2004 Seite : 9
--	--	--

M

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:

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

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.

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

	GRZ zul.	GFZ zul.	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Gesims, Höhe zul.	Dachneigungen zul.	Untergeschoss zul.
Privatgrundstücke	0,3	0,5				
Hauptbaukörper			2	7,50 m	35-45°	nein
Nebenbaukörper			1	4,0 m	0-45°	nein

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

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

Das Mischgebiet für öffentliche Nutzung befindet sich im Kreuzungsbereich Iewescht Strooss/Um Buer direkt im Anschluß an das gemeindeeigene Grundstück.

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

## **5. DIE ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**

### **5.1 Befestigte Flächen**

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

#### **5.1.1. 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.

#### **5.1.2. Plätze und Wendeflächen**

An ihren Endpunkten wird die Wohnstraße zu Plätzen mit Wendemöglichkeit aufgeweitet. Der Radius beträgt mindestens 8 m. Die Plätze werden gepflastert.

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

An jedem Platz ist jeweils ein Nußbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm vorgesehen.

#### **5.1.3. Fußwege**

Die Fußwege sind als gepflasterte oder feingeschotterte Wege vorgesehen. Im Bereich der Renaturierungszone können sie ebenfalls als Holzstege ausgebildet werden.

Sie werden im Rahmen der Gesamtgestaltung von den Architekten geplant.

#### **5.1.4 Parkierungsflächen**

Auf dem Gelände werden von dem Investor öffentliche Stellplätze eingerichtet.

Darüber hinaus müssen auf jedem Privatgrundstück zwei Stellplätze pro Wohneinheit, entweder in Garagen, Carports oder im Freien nachgewiesen werden.

Für jede Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für jeweils 50 qm Bürofläche muß 1 Stellplatz nachgewiesen werden.

### **5.1.5 Bushaltestelle**

Im Anschluß an den nördlichen Platz ist eine Bushaltestelle mit Wartehaus vorgesehen.

Von den Architekten wurde ein Wartehaus in Mompach realisiert. Es soll hier ebenfalls errichtet werden.

Die Bushaltestelle mit Wartehaus wird im Zuge der Gesamtmaßnahme vom Investor erstellt.

## **5.2. Grünflächen**

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

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

Die Grundstücke können ebenfalls mit Buchenhecken eingefriedet werden.

Zur CR 141 sind die angrenzenden Privatgrundstücke zwingend mit einer 1,80 m hohen Buchenhecke zu bepflanzen, die von der Gemeinde gepflanzt wird, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Sie können in geringem Umfang auf Antrag gestattet werden, wenn der Gesamtcharakter des Geländes erhalten bleibt.

Auf den Grundstücken 6 bis einschließlich 12 sind Aufschüttungen zulässig. Ihr Umfang ist auf dem beiliegenden Plan definiert. Für die Grundstücke 10 und 11 ist eine Trockenmauer zum Renaturierungsbereich hin zulässig.

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 zu erhalten.

Insbesondere die bestehenden Neuapfanzungen entlang der lewescht Strooss sind unbedingt zu erhalten und in das Grünkonzept zu integrieren.

### **5.2.3. Renaturierungsbereich**

Die Renaturierungszone befindet sich beidseitig der Bachlaufachse des Klengelbaches. Hier sind besondere Maßnahmen zur Wiederherstellung des natürlichen Bachlaufs vorgesehen. Diese werden im Rahmen des vom Ingenieurbüro Schroeder&Ass. ausgearbeiteten Renaturierungskonzeptes definiert und sind bindend für alle betreffenden Grundstücke.

Der im graphischen Teil definierte Renaturierungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Teil-Bebauungsplanes ist von baulichen Anlagen grundsätzlich freizuhalten, es sei denn sie dienen der Maßnahme selbst.

## **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 vom April 1994.

### **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 "Am Duerf" in Mompach vom 28.04.2004.
3. Das allgemeine Bautenreglement der Gemeinde Mompach

