

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES PAP - PARTIE ECRITE RELATIVE AU PAP

Die Bebauung wird durch das Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites und den PAG der Gemeinde Schifflange und den darin enthaltenen Festsetzungen der „zone mixte à caractère urbain“ geregelt. Alle im Folgenden nicht aufgeführten Punkte sind darin zu entnehmen.

TEIL I: DEFINITIONEN

1.1. Grundfläche

Die Grundfläche bezeichnet die mit Haupt- und Nebenbaukörpern (auch Garagen) überbaute Grundstücksfläche, sowie die Fläche von Tiefgaragen. Die Fläche von nicht überdachten Terrassen, Eingangspodesten und ähnlichen baulichen Anlagen wird dabei nicht angerechnet.

1.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist der Koeffizient, der angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

1.3. Geschossfläche

Die Geschossfläche ist die Summe der nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelten Fläche aller Vollgeschosse. Die Fläche von nicht überdachten Terrassen, Eingangspodesten und ähnlichen baulichen Anlagen wird dabei nicht angerechnet.

1.4. Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus den Festsetzungen des „plan d'aménagement particulier“ oder der Baugenehmigung ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

1.5. Mittlere Geländehöhe

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe massgebend, bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

1.6. Hauptbaukörper

Das innerhalb der Baulinien und Baugrenzen für Hauptbaukörper befindliche Volumen, das alle Geschosse einschließlich des Keller- und Dachgeschosses umfasst, wird im Folgenden als Hauptbaukörper bezeichnet.

1.7. Nebenbaukörper

Als Nebenbaukörper werden Garagen, Wintergärten sowie I-II geschossige Anbauten an den Hauptbaukörper bezeichnet, die innerhalb der Baulinien und Baugrenzen für Nebenbaukörper liegen müssen. Nebenbaukörper können auch zum Wohnen oder teilgewerblich genutzt werden.

1.8. Bautiefe

Die Bautiefe bezeichnet den Abstand zwischen der Fassade, die zur Erschließungsstraße orientiert ist und der Rückfassade von Hauptbaukörpern und Nebenbaukörpern mit II oder mehr Geschossen.

Sind die Fassaden eines Gebäudes nicht parallel, so ist die größte Tiefe maßgebend.

1.9. Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1.60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2.50 m haben (gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke, bzw. bis Unterkante Dachhaut). Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2.50 über mehr als 2/3 seiner Grundfläche hat. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Vollständig klimatisierte Räume und Erdgeschosse, die für eine kommerzielle Nutzung bestimmt sind, müssen eine Höhe Fußboden-Decke von mindestens 3.20 m haben; Nutzräumlichkeiten müssen eine Höhe von mindestens 2,20 m bis zur Decke haben.

1.10. Dachgeschoss

Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, bzw. ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss wird als Dachgeschoss bezeichnet.

1.11. Kellergeschoss

Kellergeschosse sind Geschosse, deren fertige Deckenoberkante im Mittel weniger als 1.60 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

1.12. Aufenthaltsräume

Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt oder geeignet sind und eine lichte Höhe von 2.50 m aufweisen.

1.13. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe bezeichnet den maximalen Niveauunterschied zwischen Oberkante Fußboden an der straßenseitigen Fassade und Höhe Achse Erschließungsstraße, bzw. bei geneigtem Gelände der mittleren Geländehöhe.

1.14. Traufe

Die Traufe bezeichnet den theoretischen Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

1.15. Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von Straßenachse, bzw. bei geneigtem Gelände der mittleren Geländehöhe bis zur Traufe der straßenseitigen Eingangsfassade.

I.16. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß von Straßenachse, bzw. bei geneigtem Gelände der mittleren Geländehöhe bis zum First.

I.17. Erker

Über die Fassade des Haupt- oder Nebenkörpers auskragende, allseitig baulich umschlossene Volumina werden als Erker bezeichnet.

I.18. Loggia

Innerhalb der Baugrenzen, bzw. Baulinien liegende dreiseitig baulich umschlossene Volumina werden als Loggien bezeichnet.

I.19. Balkon

Über die Fassade des Haupt- oder Nebenkörpers auskragende zwei- bis dreiseitig mit einer Brüstung umschlossene Volumina werden als Balkone bezeichnet.

TEIL II: BESTIMMUNGEN

II.1. Grundflächenzahl

Maximale Grundflächenzahl ≤ 0.8

II.2. Baulinien

Die in der „partie graphique“ dargestellten Baulinien **müssen bebaut** werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von den unter Punkt II.13. - II.16. dieser „partie écrite“ aufgeführten Gebäudeteilen kann zugelassen werden, wenn die entsprechenden Festsetzungen eingehalten werden

II.3. Baugrenzen

Die in der „partie graphique“ dargestellten Baugrenzen für Haupt- und Nebenkörper sowie Tiefgaragen **dürfen nicht überschritten** werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von den unter Punkt II.13. – II.16. dieser „partie écrite“ aufgeführten Gebäudeteilen kann zugelassen werden, wenn die entsprechenden Festsetzungen eingehalten werden.

II.4. Trauflinien (TL)

Die in der „partie graphique“ dargestellten Trauflinien kennzeichnen die verbindliche Traufrichtung.

II.5. Abstände

Die in der „partie graphique“ dargestellten Baugrenzen und Baulinien kennzeichnen die verbindlichen Abstände.

II.6. Geschossigkeit

Parzelle	Maximale Geschossigkeit	
	Hauptbaukörper	Nebenkörper
1	III (3 Vollgeschosse)	II/III (2.5 Vollgeschosse)
5 - 6	III (3 Vollgeschosse)	II/III (2.5 Vollgeschosse)*
33 - 60	III (3 Vollgeschosse)	II (2 Vollgeschosse)
75 - 76	III (3 Vollgeschosse)	II/III (2.5 Vollgeschosse)*

*Die Fläche des obersten Geschosses darf maximal 0.5 x die Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

II.7. Sockelhöhe

- a) Maximale Sockelhöhe bei Reihenhäusern ≤ 1.0 m
- b) Maximale Sockelhöhe bei „résidences“ ≤ 1.6

II.8. Dachneigung

Maximale Neigung des Hauptdaches sowie aller Dachaufbauten ≤ 15.0 °

LOTISSEMENT "AUF DER KREIZHECK" - SCHIFFLANGE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP „AUF DER KREIZHECK – PHASE I“

Flachdächer sind grundsätzlich für alle Baukörper zulässig: Hauptbaukörper, Nebenbaukörper, Wintergärten, Veranden, Erker und vergleichbare Bauteile.

II.9. Dachaufbauten/Gauben/Dachluken

a) Gesamtlänge

(auch als Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches)

≤ 0.5 x Fassadenlänge

c) maximale Höhe Oberkante Gauben/Dachluken

Firsthöhe abzgl. 1.0 m*

*gemessen in der vertikalen Projektion (Ansicht)

II.10. Dacheindeckung

a) geneigte Dächer: Schiefer, Schieferähnliches Material, Metall, Ton

b) Flachdächer: extensive Begrünung, Kies, Metall

Die Materialien zur Dachdeckung müssen in Grautönen gehalten werden.

II.11. Traufhöhe

Geschossigkeit	Minimale Traufhöhe	Maximale Traufhöhe
I		≤ 4.50 m
II, II + D	≥ 6.5 m	≤ 8.50 m
III	≥ 9.5 m	≤ 11.50 m

II.12. Dachüberstand

Maximaler Dachüberstand

≤ 0.5 m

II.13. Gesimse / Attiken

a) Maximale Auskrägung

≤ 0.5 m

II.14. Erker

a) Maximale Länge

≤ 1/2 Fassadenlänge

b) Maximale Auskrägung im vorderen und rückwärtigen Abstand

≤ 1.5 m

c) Maximale Auskrägung im seitlichen Abstand

≤ 1.0 m

d) Mindestabstand zur Gebäudegrenze

≥ 1.0

Bei Reihenhäusern dürfen die Erker bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangezogen werden, wenn die Erker des angrenzenden Gebäudes ebenfalls bis an die Grenze herangezogen werden und die gleichen Höhen aufweisen.

II.15. Balkone/Loggien

a) Maximale Länge

≤ 1/2 Fassadenlänge

b) Maximale Auskrägung im vorderen und rückwärtigen Abstand

≤ 1.5 m

c) Maximale Auskrägung im seitlichen Abstand

≤ 1.0 m

d) Mindestabstand zur Gebäudegrenze

≥ 1.0

Bei Reihenhäusern dürfen die Balkone und Loggien bis an die seitliche

Grundstücksgrenze herangezogen werden, wenn die Balkone und Loggien des angrenzenden Gebäudes ebenfalls bis an die Grenze herangezogen werden und die gleichen Höhen aufweisen. In dem Fall muss ein baulicher Sichtschutz vor-gesehen werden.

II.16. Wintergärten/ I-geschossige Anbauten

Die Fläche muss innerhalb der in der „partie graphique“ dargestellten Baulinien, bzw. Baugrenzen für Haupt- und Nebenkörper liegen.

- | | |
|----------------------------|------------|
| a) Maximale Bautiefe | ≤ 4.0 m |
| b) Maximale Geschossigkeit | I |
| c) Dachneigung | 0° bis 45° |

II.17. Überdachte Terrassen

Die Fläche der überdachten Terrasse muss innerhalb der in der „partie graphique“ dargestellten Baulinien, bzw. Baugrenzen für Haupt- und Nebenkörper liegen.

- | | |
|----------------------------|------------|
| a) Maximale Bautiefe | ≤ 3.0 m |
| b) Maximale Geschossigkeit | I |
| c) Dachneigung | 0° bis 10° |

II.18. Nicht überdachte Terrassen

Auf den Parzellen 33-60 dürfen nicht überdachte Terrassen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, eine Tiefe von 3,00 m nicht überschreiten und müssen sich in der Bauflucht des Hauptbaukörpers befinden.

II.19. Keller

Die Fläche des Kellergeschosses muss innerhalb der in der „partie graphique“ dargestellten Baulinien, bzw. Baugrenzen für Haupt- und Nebenkörper liegen.

II.20. Tiefgaragen

Die in der „partie graphique“ dargestellten Baugrenzen für Tiefgaragen dürfen nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen zum Teil als oberirdische Baukörper ausgeführt werden. Die maximalen Bautiefen sind der „partie graphique“ zu entnehmen.

II.21. Zufahrtsrampen

Maximales Gefälle ≤ 15 %

Die Entwässerung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Die in der „partie graphique“ dargestellte Lage der Rampe kann aus entwurfsrelevanten oder technischen Gründen verlegt werden.

II.22. Garagen

Garagen dürfen die in der „partie graphique“ dargestellten Baugrenzen für Garagen, bzw. die Baugrenzen für Hauptbaukörper nicht überschreiten.

II.23. Carports

Die Errichtung von Carports ist nicht zulässig.

LOTISSEMENT "AUF DER KREIZHECK" - SCHIFFLANGE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP „AUF DER KREIZHECK – PHASE I“

II.24. *PKW- Stellplätze*

- a) Reihenhäuser für die 1. WE min. 2.0 PKW
mindestens einer als überdachter Stellplatz in Garage oder Carport
- b) Reihenhäuser für die 2. WE (Einliegerwohnung) min. 1.0 PKW
- c) „résidences“ für jede WE min. 1.25 PKW

II.25. *Gartenhäuser/ Geräteschuppen/ gemauerte (fest installierte) Grillstationen*

Auf den Parzellen 1, 5 – 6 und 75 – 76 ist der Aufbau von Gartenhäusern und Geräteschuppen in den Gärten und/oder auf den Dachterrassen der Haupt- und Nebengebäude nicht erlaubt. Die entsprechenden Einrichtungen sind in den Garagen unterzubringen.

Auf den Parzellen 33 – 60 ist der Aufbau von jeweils einem Gartenhaus/Geräteschuppen pro Garten erlaubt. Dieser darf eine maximale Grundfläche von 8,00 m² aufweisen. Die Höhe des Gesimses darf 2,50 m nicht überschreiten.

Gemauerte oder anderweitig fest installierte Grillstationen werden grundsätzlich nicht gestattet; weder in den Gärten noch auf den Dachterrassen der Haupt- und Nebengebäude.

II.26. *Fassaden*

Fein- bis mittelkörnige, gleichmäßige Putzoberflächen, Steinverkleidungen (z.B. roter und gelber Sandstein.)

Holz- oder Metallverkleidungen, soweit ihr Anteil die Hälfte der Fassadenfläche (abzüglich der Fassadenöffnungen) nicht überschreitet.

Farben: Die Fassaden müssen sich an dem mit der Gemeinde abgestimmten Farbkonzept orientieren.

II.27. *Sichtschutzmauern, Pergolen*

sind im EG vorder- und rückseitig zulässig.

- a) Maximale Länge ab Baugrenze, bzw. Baulinie ≤ 3.0 m
- b) Maximale Höhe ≤ 2.5 m

II.28. *Antennen*

Antennen sind auf den vorderseitigen Fassaden- und Dachflächen nicht erlaubt.

II.29. *Bepflanzungen*

Es sind nur einheimische Gehölze zulässig, die der bei der Gemeindeverwaltung vorliegenden Liste zu entnehmen sind.

II.30. *Erdbewegungen*

Die Erschließung der Grundstücke und die dafür notwendigen Infrastrukturarbeiten (Drainagen, Hangsicherung, Stützwände, Abböschungen etc) müssen mit der Hochbauplanung abgestimmt werden. Erdbewegungen sind anschließend nur noch in geringem Maße erlaubt.

Die Gebäude sind in die natürliche Topographie des Geländes einzupassen.

II.31. Entwässerung

Der Planung der Infrastruktur ist eine mit der Gemeinde abgestimmte Entwässerungsplanung und eine Planung der Regenwasserbewirtschaftung beizufügen. Die Baugesuche auf den einzelnen Grundstücken müssen sich dieser Planung unterordnen.

II.32. „servitude de passage“

Die in der „partie graphique“ dargestellten Wege, die auf den im Folgenden aufgeführten Parzellen liegen, sind mit einer verbindlichen „servitude de passage“ zu belegen:

5, 6, 75, 76.

II.33. Zusammenlegung/Teilung von Parzellen

Parzellen, auf denen mehr als eine „résidence“ liegt, können ohne „plan de relotissement“ geteilt werden.

II.34. Anteil der gewerblich genutzten Flächen

Die „résidences“ können auch gewerblich genutzt werden. Die in der Legende der „partie graphique“ angegebene Zahl der Wohneinheiten ist überschlägich und orientiert sich an einem nicht verbindlichen Anteil von 65% Wohnnutzung und 35% Gewerbenutzung. Pro Wohneinheit wurde eine Bruttofläche von 100 m² angenommen.

II.35. Sonstiges

Werden Baugesuche für Reihenhäuser einzeln eingereicht, müssen die vorder- und rückseitige Bauflucht, die Dachneigung, die Geschossigkeit sowie die Fassaden- und Dachmaterialien des (der) bestehenden angrenzenden Gebäude(s) schematisch dargestellt und **übernommen** werden.

Dieses gilt auch für den Lageplan mit Angabe der wesentlichen Höhenquoten.

Die Trauflinien sind aneinander anzupassen.

Im Falle einer Erstbebauung entfällt diese Vorgabe.