

Commune de Waldbredimus

PAP « 19, Rue de l` Église »

Plan d'aménagement particulier concernant la construction des trois maisons jumelées au lieu-dit « 19, Rue de l` Église » à Ersange

- Rapport justificatif
- Projet d'Aménagement Particulier

13.02.2018

morph 4
architecture

22, rue de Gostingen L-5414 Canach
T +352 26 51 25 26 F +352 26 19 65 01
www.morph4.com morph4@morph4.com

Vorwort

Das vorliegende Dokument betrifft den Teilbebauungsplan (PAP) auf den Parzellen 1249/4577 (1249/X1, 1249/X2, 1249/X3) und 1249/4578 mit dem Flurnamen „Rue de l`Eglise“ in der Orsmite von Ersange, in der Gemeinde Waldbredimus. Die neuen Parzellennummern werden nach der Teilung vervollständigt. Der Auftraggeber für die Planung und Umsetzung ist das Immobilienunternehmen IMMO Weydert & Welter Sàrl. Der Teilbebauungsplan sieht den Bau von drei Einfamilienhäusern als Reihenhausbebauung vor.

Der Bebauungsplan beinhaltet die genaue Darlegung und Ausführung gemäß der verordnungsrechtlichen Bestimmungen des plan d'aménagement général (PAG) für eine Zone oder eine Teilzone.

- *article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, mouture 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans (*PAP*) ist entsprechend dem Gesetz über die kommunale Raumplanung und die städtebauliche Entwicklung vom 19. Juli 2004, Überarbeitung 2011, durchgeführt und basiert auf den großherzoglichen Verordnungen vom 28. Juli 2011 betreffend:

- die Inhalte eines Bebauungsplans „quartier existant“ und eines Bebauungsplans „nouveau quartier“, die zur Durchführung der Inhalte des Flächennutzungsplans (*PAG*) einer Gemeinde beitragen

- die Inhalte des Berichts zur Begründung des Bebauungsplans (*PAP*) (*rapport justificatif*) und eines plan directeur zum Bebauungsplan „nouveau quartier“.

Das folgende Dokument setzt sich aus 2 Teilen zusammen:

- dem Bericht zur Begründung des Bebauungsplans (*rapport justificatif*), der eine Übersicht über die bestehende Situation (Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, usw.) und das städtebauliche Konzept gibt.

- das Projekt des Bebauungsplans: ein graphischer Teil und ein schriftlicher Teil

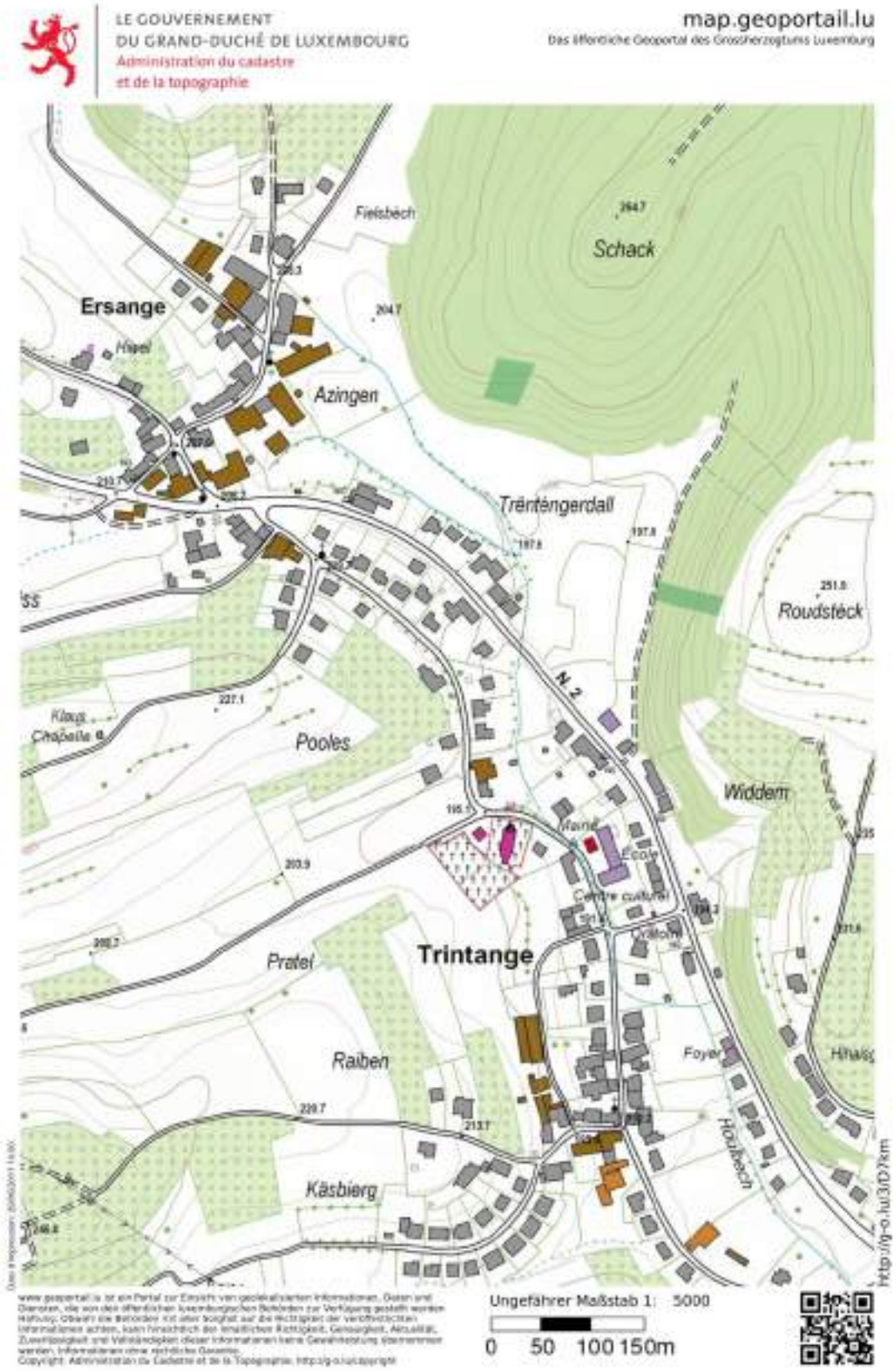
Inhaltsverzeichnis


Vorwort	02
Inhaltsverzeichnis	03
Liste der Pläne und anderer Dokumente	04
Rapport justificatif	05
Eigene Artikel	16
Beschreibung des städtebaulichen Konzepts	17
Lage und Merkmale des Geländes	17
Rechtliche Situation	17
Natürliche Umwelt und Landschaft	17
Erreichbarkeit	18 - 19
Technische Infrastruktur	19
Bilan des surfaces	19
Grad der Bodennutzung	19
Wasserwirtschaft	20
Gestaltung des öffentlichen Raumes	20
Realisierungsphasen	20
Projet d'aménagement particulier	21
Partie graphique	21

Liste der Pläne und anderer Dokumente

Extrait de la carte topographique	06
Extrait cadastral	07 - 08
Morcellement	09
Fotodokumentation	10
Auszug des Bautenreglements der Gemeinde Waldbredimus	11 - 15
Erreichbarkeit	18 - 19
Plan d'illustration	20
Partie graphique	21

Rapport justificatif

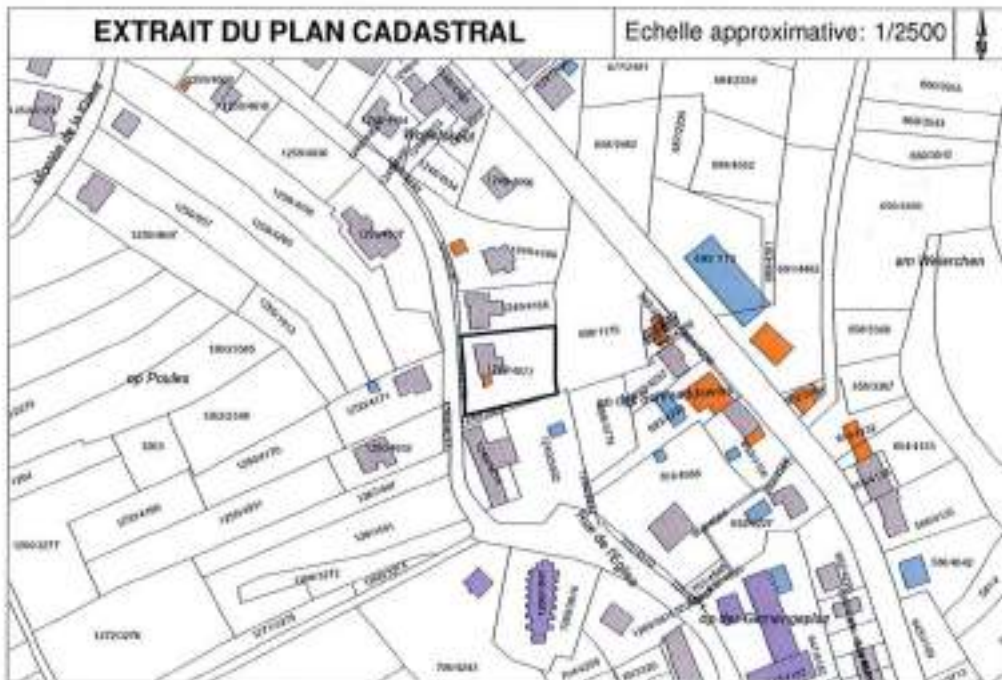


	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	EXTRAIT CADASTRAL
	Date d'émission : 28 août 2017	Responsable : Sylvia MATTIAZZI

Commune : **WALDBREDIMUS** Lieu dit : Rue de l'Eglise
 Section : **B de TRINTINGERTHAL** Revenu bâti : **225**
 No cadastral : **1249 / 4577** Mesure(s) : **403**
 Contenance : **13a43ca**
 Adresse : **19, Rue de l'Eglise / L-6423 Erzange**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	10.74	225	13a43ca

Propriétaire	Quote-part	Utilisateur	Quote-part
HOFFMANN, VICTOR (BIWER) / 19500310 / #120/Mesdag			



1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : www.cadastre.lu

E-Mail : info@cadpublic.lu

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) REMARQUES GÉNÉRALES :

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait erronée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2000).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature pièce ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du Répertoire général des personnes physiques et morales géré par le Centre des Technologies de l'Information de l'Etat et du Répertoire national des localités et des noms géré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.
- 2f) Le terme Résidence désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

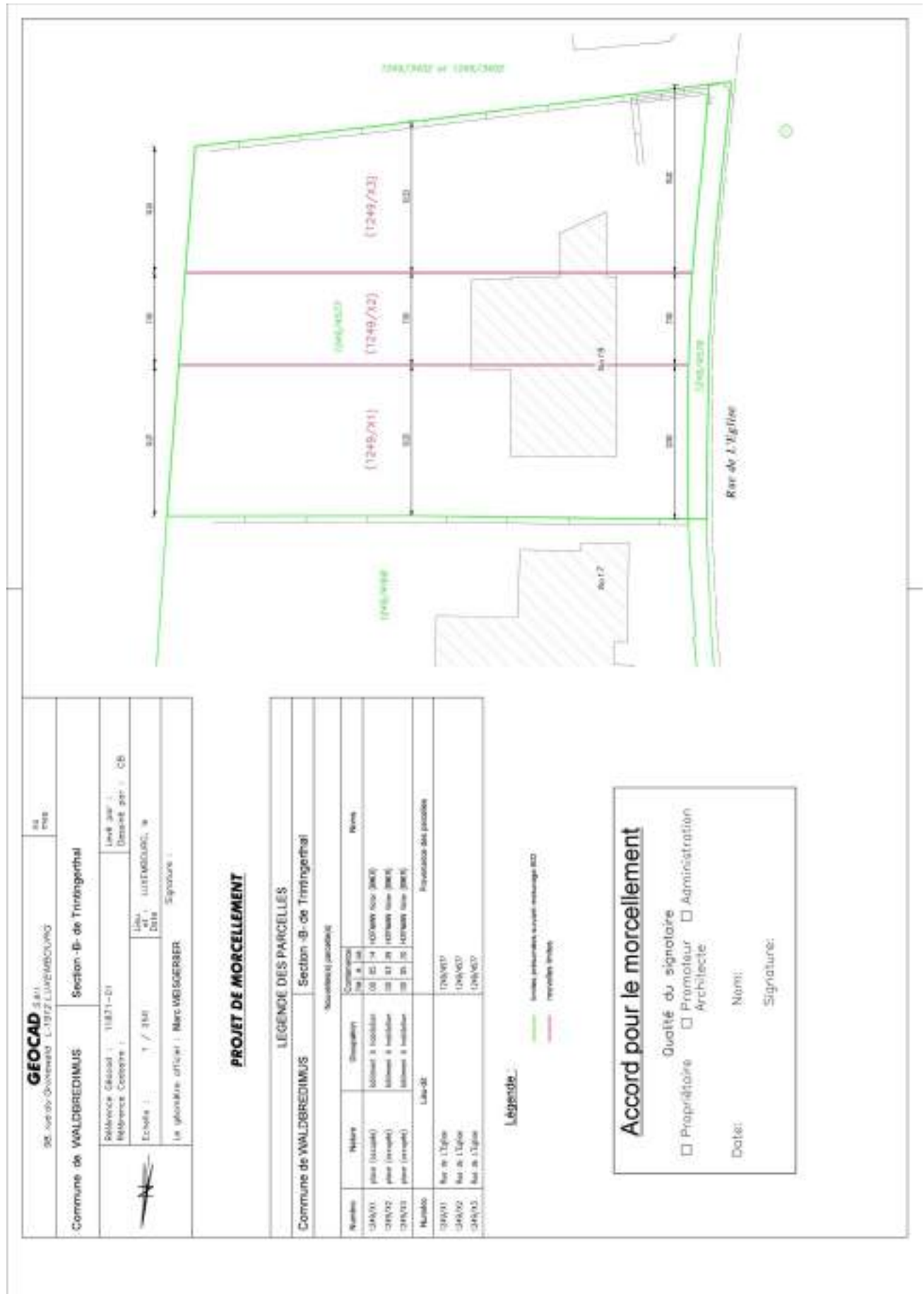
3) REMARQUES SPÉCIFIQUES :

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
 - L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
 - la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule E au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau B1 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau B2 correspond au 2^{er} sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations esc. : escalier et niv. : niveau.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



003-000084-20044525-FR



GEOCAD S.R.L.
Société de Géométrie L-1972 LUXEMBOURG

Commune de WALDBREDIMUS Section-B- de Tréringenthal

Référence Géométrique : 11831-01
Référence Cadastre : CB

Échelle : 1 / 1000
Lieu et Date : LUXEMBOURG, 9

Le géomètre officiel : Marc WEISSEBERGER
Signature :

PROJET DE MORCELLEMENT

LEGENDE DES PARCELLES

Commune de WALDBREDIMUS Section-B- de Tréringenthal

Nombres	Noms	Description	Contenance		Noms
			Ha	Ca	
1249/21	Parcelle (1249/21)	Parcelle à isoler	00	02	14 (1249/21) (2016)
1249/22	Parcelle (1249/22)	Parcelle à isoler	00	03	28 (1249/22) (2016)
1249/23	Parcelle (1249/23)	Parcelle à isoler	00	01	25 (1249/23) (2016)

Libellés

1249/21	Rue de l'Église	1249/21D	Importance des parcelles
1249/22	Rue de l'Église	1249/22D	
1249/23	Rue de l'Église	1249/23D	

Accord pour le morcellement

Qualité du signataire

Propriétaire Promoteur Administration
 Architecte

Date: _____ Nom: _____
Signature: _____

Fotodokumentation



Blickrichtung Nordost auf Rue de l`Eglise.



Blickrichtung Südost auf Rue de l`Eglise.



Blickrichtung Ost auf das Grundstück.



Blickrichtung Nord auf Rue de l`Eglise.

Vorbemerkung zum Auszug des Bautenreglements

Die angehangene „Patrie graphique“ berücksichtigt das neue Bautenreglement, welches sich noch in Bearbeitung befindet. Nach Veröffentlichung des neuen Reglements verlieren die folgenden Artikel ihre Gültigkeit, wenn das neue Reglement diesen widerspricht. Bei Unstimmigkeiten zwischen „Partie graphique“ und „Partie écrite“ ist immer die „Partie graphique“ ausschlaggebend.

Auszug des Bautenreglements der Gemeinde Waldbredimus mit den betreffenden Artikeln

Erster Abschnitt: Städtebauliche Bestimmungen

Art. 3 : Die reinen Wohngebiete

Diese Gebiete bleiben grundsätzlich dem Einfamilienhausbau reserviert. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig. Die Baufluchtlinie liegt im allgemeinen parallel und in einem Abstand von 6m zu der Straßenfluchtlinie, es sei denn, die Gemeindeverwaltung oder die Straßenbauverwaltung lege aus städtebaulichen, baulichen oder verkehrstechnischen Gründen eine andere Baufluchtlinie fest.

Die Bautiefe darf 20 m nicht überschreiten. Unter der Bautiefe versteht man die Tiefe des Baus gemessen von der vorderen Fassade bis zur hinteren Fassade.

Die Bauten müssen entweder an der seitlichen Grundstücksgrenze angebaut oder mit den vorgeschriebenen seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Falls an ein bebautes Grundstück mit Seitenpassage angebaut wird, darf an diese Seitenpassage nur mit Einvernehmen deren Eigentümer angebaut werden. Wird an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut entsteht für den Nachbarn im Falle eines Neubaus die Verpflichtung an den entstandenen Giebel anzubauen.

Wohn-Geschäfts- und Gewerbebauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse betragen; als Vollgeschosse sind auch Mansarden Dach- und Staffelgeschosse zu betrachten, deren genutzte Fläche 60% eines Vollgeschosses überschreitet.

Der seitliche Mindestabstand beträgt 4m.
Der hintere Mindestabstand beträgt 12m.

In durch die bestehende Bebauung oder durch die topographische Lage bedingten Härtefällen kann der Bürgermeister für Einfamilienhäuser von den Bestimmungen über Grenzabstände entbinden, wenn die Sicherheit, die Hygiene und die Rechte Dritter gewahrt bleiben.

Art. 5: Die durch Teilbebauungspläne zu erschließenden Wohngebiete

Diese Gebiete werden mittels Teilbebauungsplänen auf Grund des Gesetzes vom 12. Juni 1937 erschlossen. Ein solcher Teilbebauungsplan muss ein ganzes, in sich abgeschlossenes Gebiet umfassen. Die Planung soll frei erfolgen d.h. sie ist nicht an die allgemeinen Bestimmungen des Bebauungsplanes gebunden, jedoch darf die Bebauungsdichte die Nutzungszahl von 0,6 nicht überschreiten. Die Nutzungszahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden dürfen.

Art. 8: Spezialzone – Schutzgebiete und Grünzone

Ausnahmsweise können in diesem Gebiet sportliche, touristische oder landwirtschaftliche Installationen vom Bürgermeister erlaubt werden, falls sie dem sinngemäßen Inhalt dieser Zone nicht widersprechen.

Diese Gebiete sollen ausschließlich als Grünflächen genutzt werden.

Zweiter Abschnitt: Allgemeine Baubestimmungen

Art. 10: Die Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Straßenhöhenlage bis zur Oberkante des Hauptgesimses oder der oberen Fassadenbegrenzung gemessen und zwar in der Mitte der Vorderfont.

Art. 11 : Geschosshöhe

1. Vollgeschosse im Sinne dieses Reglements sind Geschosse von mindestens 2,50 m lichte Höhe, die zwischen Straßenhöhenlage und Hauptgesims liegen.
2. Mansarden, Dach- und Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie eine oder mehrere abgeschlossene Wohnungen enthalten
3. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen eine lichte Höhe von 2,50m haben. Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sowie Lager-, Keller- und Garagenräume müssen eine lichte Höhe von wenigstens 2,20 m haben. Dachräume müssen die vorgeschriebene Höhe auf wenigstens zwei Drittel Ihrer Fläche haben.

Art. 13 : Feste Vorsprünge über die Bauflicht

1. Hauptgesimse und Vordächer dürfen 70 cm über die Bauflicht vorragen.
2. Vordächer dürfen auch einen größeren Vorsprung haben, dürfen jedoch die zulässige „sub1“ bestimmte Fläche nicht überschreiten und müssen um das Maß Ihrer Auskrugung von einer Nachbargrenze entfernt bleiben.
3. Die Auskrugung der Balkone darf 1,20m nicht überschreiten. Sie müssen wenigstens 1,90 m von einer Nachbargrenze entfernt bleiben, es sei denn, dass die Nachbarn unter sich ein Abkommen vereinbart haben.
4. Erker und andere Vorbauten dürfen eine Auskrugung von 50 cm nicht überschreiten, ihre Fläche darf nicht ein Drittel der gesamten Fassadenfläche überschreiten; sie müssen um das Maß ihrer Auskrugung von einer Nachbargrenze entfernt bleiben.
5. Für feste Vorsprünge über die Straßenfluchtlinie gelten außerdem folgende Vorschriften:
 - a) Sie dürfen nicht mehr als 1/10 der Straßenbreite auskragen
 - b) Sie müssen 50cm hinter der Bürgersteigkante zurückliegen
 - c) Sie müssen mehr als 3m über dem Bürgersteig liegen
6. Kellerschächte dürfen nicht mehr als 60 cm in den Bürgersteig hineinkragen; sie müssen verkehrsgerecht abgedeckt sein. Schadhafte Abdeckungen müssen vom Eigentümer auf erste Anforderung des Bürgermeisters sofort instandgesetzt werden, ansonsten nimmt die Gemeindeverwaltung die Instandsetzung auf Rechnung des Eigentümers selbst vor.

7. Bis zu einer Höhe von 3m über dem Bürgersteig dürfen Gebäudesockel, Schwellen, Umrahmungen, Schaufenster, Schaukästen, Beschriftungen, Abfallrohre und dergleichen bis zu 15 cm über die Straßenflucht hinausragen.
8. Alle Vorsprünge über 20 cm Auskragung müssen an die Hauptentwässerungsanlage angeschlossen werden.

Art. 14 : Dächer

1. Wohnhäuser dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestneigung von 25% haben. Die Dachdeckung muss dunkler Farbe sein (vorzugsweise Schieferähnlich)
2. Luken müssen mit 0,50 m Abstand von der Fassade, mit 1 m Seitenabstand sowie mit 1 m Abstand von sämtlichen Dachschnittflächen hergestellt werden

Art. 15 : Bewegliche Vorsprünge über die Bauflucht

1. Fenster und Türflügel sowie Klappläden dürfen nicht auf die öffentlichen Bürgersteige aufschlagen, es sei denn sie befänden sich mehr als 3m über dem Bürgersteig
2. Marquisen und Rollstores dürfen nicht niedriger als 2,30m über den Bürgersteig herabhängen, sie dürfen eine Ausladung bis zu 3m haben, müssen aber wenigstens 50 cm hinter der Bürgersteigkante bleiben.

Art. 16 : Reklamen

Namensschilder, Firmenschilder, Reklamen, Hauslampen und dergleichen dürfen nicht mehr als 1, 20 m über die Straßenflucht herausragen; sie müssen sich mehr als 3 m über dem Bürgersteig und mehr als 50cm hinter der Bürgersteigkante befinden. Sie müssen um das Maß ihrer Ausladung von einer Grundstücksgrenze entfernt sein. In keinem Falle dürfen sie oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe angebracht sein.

Art. 17 : Freiflächen auf den Grundstücken

1. Die vorgeschriebenen vorderen und seitlichen Grenzabstandsflächen müssen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden mit Ausnahme der Haus- und Garagenzugänge, welche befestigt sein müssen und nicht mehr als +3 bis -15 % Gefälle haben dürfen. An Straßenecken sind Garagenzufahrten verboten und die Bepflanzung der Freiflächen darf die öffentliche Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Die hinteren Grenzabstandsflächen müssen als Garten- oder Hofflächen eingerichtet und unterhalten werden
3. Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten werden nur genehmigt, wenn sie die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen und den Charakter des Viertels oder der Landschaft nicht beeinträchtigen; sie dürfen aus denselben Gründen auferlegt werden. In allen Fällen müssen die Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten durch die erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungsneigungen auf dem Grundstück des Ausführenden angelegt werden. Stützmauern und Umfassungsmauern können mit besonderen Auflagen ästhetischer Art belegt werden.

Art. 18: Einfriedungen

1. Die Bauflächen zwischen Bauflucht und Straßenflucht dürfen durch Steinsockel oder Gartenmauern von höchstens 50cm mittlerer Höhe durch Hecken oder Geländer eingefriedet werden. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf 1, 20 m nicht überschreiten. Die Gartenanlagen hinter diesen Einfriedungen dürfen nicht tiefer als der Bürgersteig liegen. Tieferliegende Zugänge oder Zufahren müssen gegen den Bürgersteig durch Pforten oder Türen von wenigstens 0,80cm Höhe abgesichert sein.
2. Ausnahmsweise können Einfriedungsmauern von mehr als 50cm Höhe gestattet werden für Grundstücke besonderer Bestimmung, wenn diese überhöhe zu keinerlei Bedenken ästhetischer oder verkehrstechnischer Art Anlass gibt.
3. Aus Gründen der Hygiene oder der Verkehrssicherheit kann der Bürgermeister die Einfriedung bebauter oder unbebauter Grundstücke längs öffentlicher Straßen und Wege anordnen und deren Art bestimmen. Solche Einfriedungsarbeiten müssen vom Eigentümer auf erste Anforderung des Bürgermeisters sofort ausgeführt werden, ansonst die Gemeindeverwaltung die Ausführung auf Rechnung des Eigentümers selbst vornimmt.
4. Für die Abschlussmauern in Seitendurchgängen bis zur hinteren Fassadenflucht des Gebäudes gilt als maximale Höhe 50cm
5. Die maximale Höhe der Umfriedungsmauer auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken, von der Fluchtlinie der hinteren Fassade an gerechnet, wird wie folgt festgesetzt:
 - a) Zwischen Höfen und Gärten: 2,00m
 - b) Zwischen Gärten: 1,00m

Art. 19: Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Aufstellen von Wohnwagen

1. Auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde Waldbredimus im Falle eines Neubaus, eines Wiederaufbaues oder einer baulichen Umänderung die, die Bestimmung der Räume ändert oder die Nutzfläche um wenigstens 25 qm erhöht, kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden wenn auf dem betreffenden Grundstück genügend Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen sind.
Die Stellplätze müssen in den für die Genehmigung vorgelegten Plänen eingezeichnet sein.
2. Als genügend wird angesehen:
 - a) Ein Stellplatz pro Wohnung
 - b) ...
3. Geschäfts, Gewerbe-, Handwerks-, Landwirtschafts- und Industriebetriebe müssen außerdem eine genügende Anzahl Stellplätze auf ihrem Eigentum für Nutzfahrzeuge aufweisen.
4. Falls das Aufweisen dieser Stellplätze auf dem bebauenden Grundstück nicht möglich ist, können sie auf einem Grundstück, das demselben Eigentümer gehört, in einer Entfernung von max. 200m gestattet werden. Diese Grundstücke verlieren ihre Bebaubarkeit im Verhältnis zu der Belegung mit Stellplätzen, die ihrerseits in Bestimmung und Zugehörigkeit nicht geändert werden können. Dieselben Stellplätze gelten nur für ein einziges Bauwerk.
5. Stellplätze müssen leicht und zu jeder Zeit von der öffentlichen Straße zugänglich sein, im Rahmen der Verkehrssicherheit.
6. ...
7. Das Aufstellen von Baubuden mit fahrbarem Untersatz ist während der Bauarbeiten erlaubt. Es ist der Genehmigungspflicht durch en Bürgermeister unterworfen.
8. ...

Art. 20: Anbringen von Straßenschildern und dergleichen

1. Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, die zur Befestigung der elektrischen- und Fernsehleitungen, sowie die zur Straßen- und Häuserbezeichnung, zur Verkehrsreglung, zur Straßenbeleuchtung, für Höhenangaben sowie zu Zwecken der Wasserversorgung, Entwässerung und Feuerwehr erforderlichen Schilder, Nummern, Laternen, Fixpunkte und sonstige im öffentlichen Interesse erforderlichen Vorrichtungen an privaten Gebäuden anzubringen, zu verändern und auszubessern, ohne dass der Eigentümer Anspruch auf Entschädigung erheben könnte.
2. Einrichtungen, Beschriftungen und dergleichen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, dürfen in keiner Weise verdeckt oder beschädigt werden.

Dritter Abschnitt: Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 21: Baustoffe und Konstruktion

1. Tragende Mauern und Pfeiler müssen auf festem, natürlichem oder künstlich befestigtem Boden, unter der Frosttiefe gegründet sein.
2. Bauliche Anlagen sind in allen Teilen nach den anerkannten Regeln der Baukunst aus guten, zweckentsprechenden Baustoffen herzustellen. Diese Regeln gelten namentlich für:
 - a) Die Anforderungen, welche an die Festigkeit der Baustoffe zu stellen ist
 - b) Die Zahlen, die den Festigkeitsberechnungen zugrunde zu legen sind
 - c) Die Belastungen, die für den Baugrund zulässig sind
3. Stein- und Metallkonstruktionen dürfen nicht auf Holz aufgelagert werden
4. Alle tragenden und stützenden Eisenteile sind auf Verlangen des Bürgermeisters glattsicher zu umhüllen
5. Dachdeckungen für Wohnbauten müssen aus Schiefer oder dachziegelähnlichen Farben sein.
6. Blechabdeckungen sind grundsätzlich verboten

Art. 28: Aufhöhung von Bauplätzen

1. Die zur Aufhöhung von Bauplätzen verwendeten Materialien, wie Schutt, Sand, Kies und Erde dürfen nicht mit organischen Abfällen oder fäulnisfähigen Stoffen vermischt werden.
2. Sämtliche Abänderungen an der natürlichen Höhenlage des Bauplatzes sind genehmigungspflichtig und müssen in den Bauzeichnungen ausgewiesen werden.

Art. 32: Entwässerung

Jedes Grundstück auf welchem sich Gebäude befinden, muss an das öffentlich bestehende Kanalsystem angeschlossen werden. Das gleiche gilt für unbebaute Grundstücke innerhalb des Bebauungsperimeters auf welchen sich stehende Wasser oder Moraste bilden. Vorplätze, Höfe, Durchfahrten und ähnliches sind wenigstens mit einer Steinstückung von 20 cm Höhe zu befestigen und zu entwässern.

Art. 40: Antennen auf den Dächern

Innerhalb des Bebauungsperimeters unterliegt das Aufstellen von individuellen Fernsehantennen einer Genehmigung.

Art. 45: Unterhalt und Beseitigung von Baulichkeiten

1. Alle Baulichkeiten und Bauteile, Einfriedungs- und Stützmauern, besonders die, welche an öffentlichen Straßen und Plätzen stoßen, sind dauernd in gutem Zustand zu halten.

...

Eigene Artikel

Dämmung

Beim Versatz der Einfamilienhäuser zueinander erfolgt die Dämmung der Fassade eines jeweiligen Einfamilienhauses (1249/X1, 1249/X2, 1249/X3) auf dem Nachbargrundstück. Dieser Nachbar erhält keine Entschädigung über die Anordnung der Fassadendämmung auf seinem Grundstück.

Entwässerung

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt beim mittleren Einfamilienhaus mit der Parzelle (1249/X2) über das Grundstück des Nachbarn. Die Richtung des Ablaufs richtet sich nach dem natürlichen Verlauf des Geländes. Dieser Nachbar erhält keine Entschädigung über den Verlauf der Entwässerung auf seinem Grundstück.

Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Das vorliegende Projekt betrifft den Bau von drei Einfamilienhäusern als Reihenhausbauung an der Rue de l`Eglise in Ersange, Gemeinde Waldbredimus.

Die Realisierung des Projekts durch das Immobilienunternehmen Pierre Weydert SA ermöglicht es drei Familien in ihrem Wunschort Räumlichkeiten zum Leben zu schaffen.

Der Standort befindet sich im gesellschaftlichen Zentrum der Ortschaft in der Rue de l`Eglise und nahe der Route de Remich (E29) gelegen und ist somit verkehrstechnisch optimal angebunden. Die vorgesehene Fläche befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet, welches zahlreiche Einfamilienhäuser beherbergt.

Die Erschließung der Häuser erfolgt über Zufahrten, welche über die Parzelle 1249/4578 verlaufen und sich zur Rue de l`Eglise orientieren.

Die Anzahl von Stellplätzen wird auf der Fläche ausreichend gedeckt sein.

Lage und Merkmale des Geländes

Das betreffende Gelände befindet sich im Ortszentrum der Ortschaft Ersange und ist Teil des Flächennutzungsplans (PAG) der Gemeinde Waldbredimus. In der direkten Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser als Bestandbauten, siehe Lageplan auf Seite 15. Die PAP-Fläche ist derzeit noch bebaut.

Die Gesamtgröße von 13a43ca ergibt sich aus den einzelnen Parzellen 1249/X1, 1249/X2, 1249/X3.

Die Parzelle 1249/4578 ist schon als place voirie ausgewiesen, wird aber in die Flächenberechnung des PAP`s mit einbezogen.

Das Gelände hat ein mäßiges Gefälle. Es ist von Nord nach Süd und von West nach Ost abfallend.

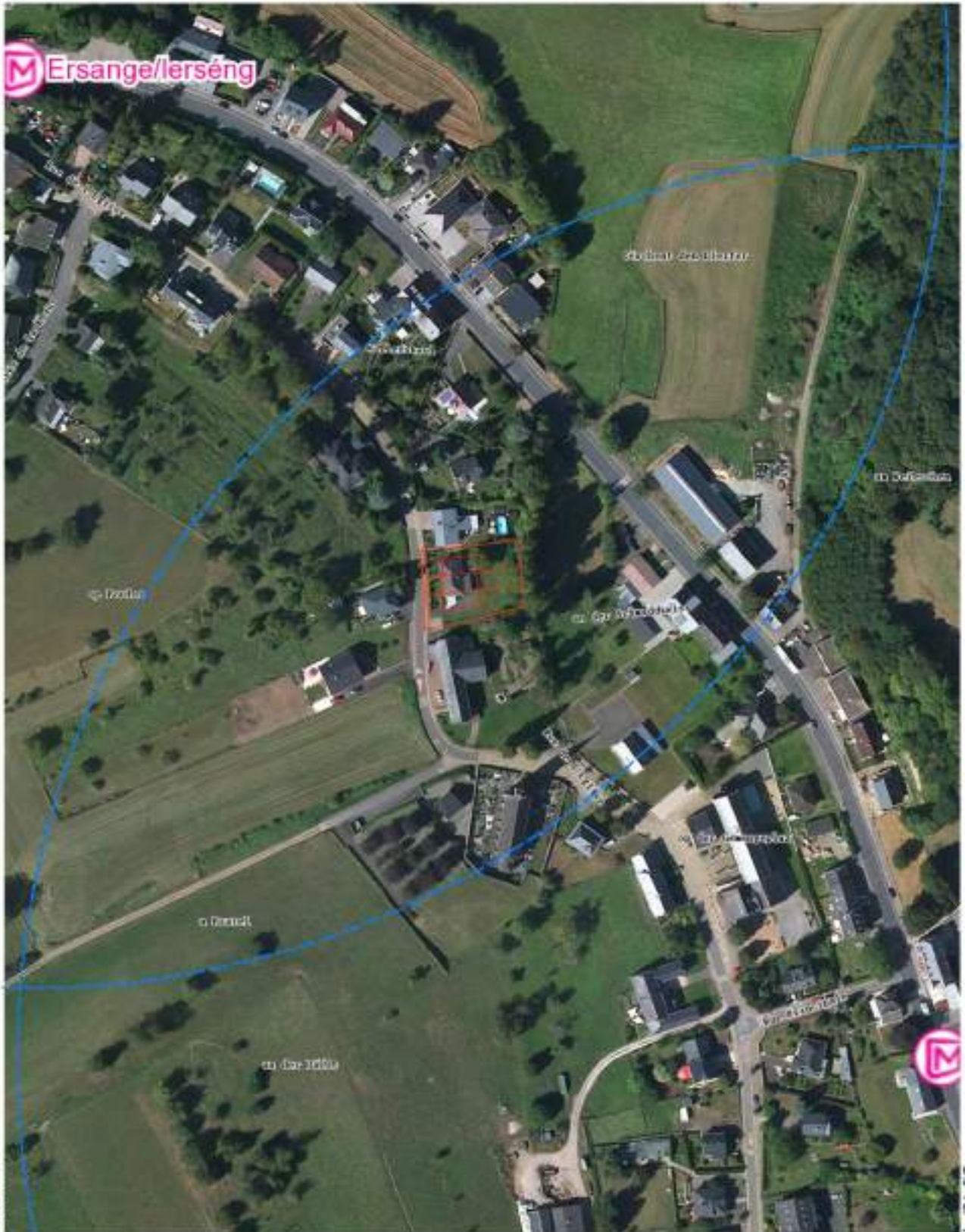
Rechtliche Situation

Im gültigen plan d`aménagement général de la commune de Waldbredimus, welcher am 25. November 1987 durch den Ministre de l`Intérieur genehmigt wurde, ist die Fläche als Zone d`habitations pures ausgewiesen.

Der PAP ist für die Parzellen 1249/4577 (1249/X1, 1249/X2, 1249/X3) und 1249/4578 in Ersange vorgesehen.




Natürliche Umwelt und Landschaft

Die PAP-Fläche wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes (PAG) der Gemeinde de Waldbredimus als Zone d`habitation pure ausgewiesen und auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein Einfamilienhaus. Auf dem hinteren Teil der Parzellen befindet sich eine zone verte de protection, die jedoch nicht durch die Bebauung berührt bzw. beeinträchtigt wird.



9603/0017-1843

14/31/vf/c

-  Limite du PAP
-  Arrêt d'autobus
-  Rayon de 400 mètres autour d'un arrêt

Commune de Waldbredimus

Plan d'aménagement particulier

concernant la construction des trois maisons unifamiliales au lieu-dit "Rue de l'Eglise" à Ersange

morph 
architecture

Plan de localisation
échelle 1:2500

Erreichbarkeit

Buslinie

Haltestelle « Trintange » (ca. 400 m entfernt)

Linie 160	
<i>Verkehr auf E29</i>	<i>Mo - Sa regelmäßig jede halbe Stunde zwischen 05.45 und 17.00Uhr</i>

Haltestelle « Ersange » (ca. 300 m entfernt)

Linie 160	
<i>Verkehr auf E29</i>	<i>Mo - Sa regelmäßig jede halbe Stunde zwischen 05.45 und 17.00 Uhr</i>

Technische Infrastruktur

Die vorgesehenen Bauten können an das vorhandene Leistungsnetz (Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Post) an der rue de l`Eglise angeschlossen werden.

In Bezug auf die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist ebenfalls ein Anschluss an das öffentliche Netz in der rue de l`Eglise vorgesehen.

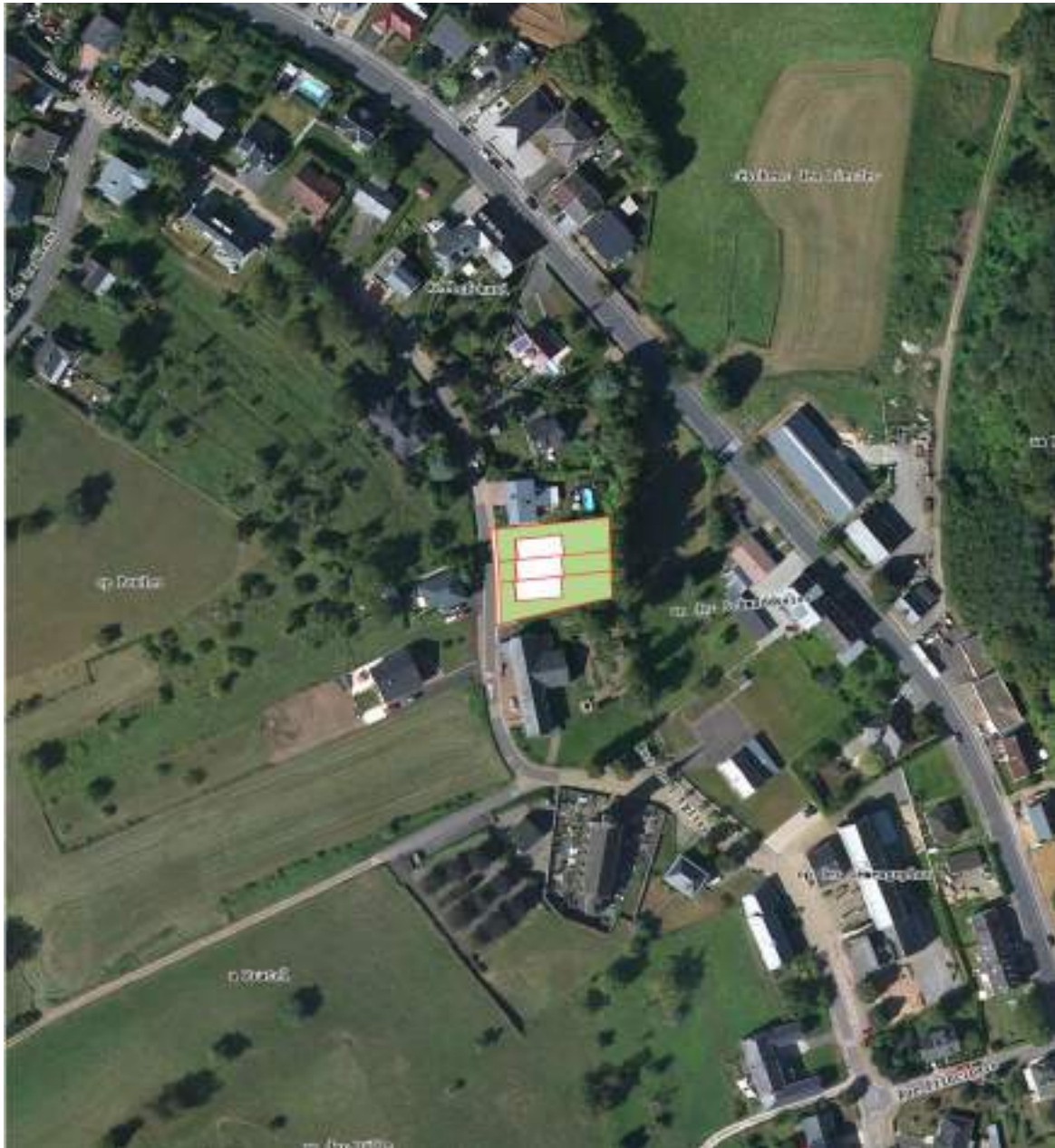
Bilan des surfaces

Superficie totale du PAP	14,00 ares (100%)
Superficie privative	13.43 ares (95,93%)
Place voirie	0,57 ares (4.07%)
Superficie des lots	1249/X1: 5,14 ares 12497/X2: 3,09 ares 1249/X3: 5,20 ares 1249/4578: 0,57 ares

Grad der Bodennutzung

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	0.28
Coefficient d'Utilisation du sol (CUS)	0.6
Coefficient de Scellement du Sol (CSS)	0.46
Surface construible brute	840 m ²
Surface d'emprise au sol	337,5 m ²
Surface de scellement du sol	615 m ²

Plan d'illustration



Wasserwirtschaft

In diesem Zusammenhang Verweis auf das Kapitel „Technische Infrastruktur“.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Das Kapitel hat im Rahmen dieses PAP keine besondere Bedeutung.

Realisierungsphasen

Es ist vorgesehen, das Projekt in einer Phase durchzuführen.

Partie graphique

- Plan des prescriptions