

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Art. 1 - Lage

Dieses Reglement betrifft eine Anzahl von Grundstücken, gelegen in Luxembourg-Cents, rue Cents, gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 12.6.1937 betreffend die Einrichtung von Städten und anderen wichtigen Ansiedlungen. Die Grundstücke werden als Baugebiet Wohnzone („Zone d'habitation“) eingestuft und mit einer CMU von 0,8 belegt.

Art. 2 - Reichweite der Bestimmungen

Die Bestimmungen des schriftlichen und grafischen Teils des PPA, in dem Maße, welches von denjenigen des allgemeinen Bebauungsplans und der Bautenregelung der Stadt Luxembourg abweicht, bestimmen und ersetzen diejenigen des allgemeinen Bebauungsplan und der Bautenregelung der Stadt Luxembourg. Diese bleiben aber trotzdem gültig für alles, was nicht speziell in dem vorliegenden Reglement geregelt ist.

Art. 3 - Beschreibung und Eigenschaften der Gebäude

Das Projekt sieht den Neubau von 26 Reihenhäusern - in 2 bis 5 Häuser gruppiert - und 4 Mehrfamilienhäusern (Residenzen) vor. In den Erdgeschossen der Residenzen sind auch andere Nutzungen, z. B. Gewerbeflächen oder Flächen für Freiberufler, mit Ausnahme von Gaststätten und Restaurants, zulässig.

Gruppe A

Los 1 des Typs H2:

5 Ein- oder Zweifamilienreihenhäuser H2, 8,00 m x 11,00 m

Grenzabstände:

| | |
|---|--------------------|
| vorne: | mindestens 4,00 m |
| hinten: | mindestens 12,00 m |
| seitlich: | mindestens 4,00 m |
| an der Südseite parallel zur Rue Cents: | mindestens 10,00 m |

Abmessungen:

| | |
|---|--|
| Gesimshöhe | 8,50 m |
| 2,8 Geschosse | |
| Dach mit 2 Schrägen oder Staffelgeschoss („étage en retrait“) | |
| maximale Hausgröße: | Haus 1: Strassenseite (östlich): 4,95 m |
| | Gartenseite (westlich): 7,27 m |
| | Tiefe: 11,00 m |
| | Haus 2 bis 5: 8,00 m x 11,00 m- |
| 1-2 Garagen je Haus | |
| 1-2 Wohnungen je Haus | |
| genehmigte Terrasse: | 8,00 m x 4,00 m bis max. auf Erdgeschoss-Höhe, auf Stützen ohne Unterkellerung / Unterbau. |
| 2 Häuser können zu einer Einheit zusammengefasst werden. | |



Appartient à la délibération

du 0 17 DEC. 2001
3 MAI 2002 No. 120/4/91

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Flächenberechnung für 5 Häuser

| | |
|--|-------------------------------|
| Fläche Haus 1: (7,27 m + 4,95 m) : 2 x 11,00 m x 2,8 = | 188,19 m ² |
| Fläche Haus 2 bis 5: 8,00 m x 11,00 m x 2,8 = | 246,40 m ² |
| Gesamt Los 1: 188,19 m² + 246,40 m² x 4 = | 1.173,79 m² |

Los 2, 3 und 4 des Typs H2:

3 x 3 Ein- oder Zweifamilienreihenhäuser H2, 8,00 m x 11,00 m

Grenzabstände:

| | |
|-----------|--------------------|
| vorne: | mindestens 4,00 m |
| hinten: | mindestens 12,00 m |
| seitlich: | mindestens 4,00 m |

Abmessungen

Gesimshöhe 8,50 m
2,8 Geschosse
Dach mit 2 Schrägen oder Staffelgeschoss („étage en retrait“)
maximale Hausgröße: 8,00 x 11,00 m
1-2 Garagen je Haus
1-2 Wohnungen je Haus
genehmigte Terrasse: 8,00 m x 4,00 m bis max. auf Erdgeschoss-Höhe, auf
Stützen ohne Unterkellerung / Unterbau.
2 Häuser können zu einer Einheit zusammengefasst werden.

Flächenberechnung für 9 Häuser

| | |
|--|-------------------------------|
| Fläche je Haus: 8,00 m x 11,00 m x 2,8 = | 246,40 m ² |
| Gesamt Los 2 und 3 und 4: 246,40 x 9= | 2.217,60 m² |

Gruppe B

Los 5 und 6 des Typs H2:

2 x 4 Ein- oder Zweifamilienreihenhäuser H2, 8,00 m x 13,00 m

Grenzabstände:

| | |
|-----------|--------------------|
| vorne: | mindestens 4,00 m |
| hinten: | mindestens 12,00 m |
| seitlich: | mindestens 4,00 m |

Abmessungen

Gesimshöhe 8,50 m
2,8 Geschosse
Dach mit 2 Schrägen oder Staffelgeschoss („étage en retrait“)
maximale Hausgröße: 8,00 x 13,00 m
1-2 Garagen je Haus
1-2 Wohnungen je Haus
genehmigte Terrasse: Los 5: keine Terrasse,
Los 6: 8,00 m x 4,00 m bis max. auf Erdgeschoss-Höhe, auf
Stützen ohne Unterkellerung / Unterbau.
2 Häuser können zu einer Einheit zusammengefasst werden.

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Flächenberechnung für 8 Häuser

Fläche je Haus: $8,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times 2,8 =$

291,20 m²

Gesamt Los 5 und 6: $291,20 \text{ m}^2 \times 8 =$

2.329,60 m²

Gruppe C

Los 7 und 8 des Typs H2:

2 x 2 Ein- oder Zweifamilienreihenhäuser H2, 10,00 m x 13,00 m

Grenzabstände:

vorne:

mindestens 4,00 m

hinten:

mindestens 12,00 m

seitlich:

mindestens 4,00 m

Abmessungen

Gesimshöhe 8,50 m

2,8 Geschosse

Dach mit 2 Schrägen, auch Staffelgeschoss möglich („étage en retrait“)

maximale Hausgröße: 10,00 x 13,00 m

1-2 Garagen je Haus, auch als Doppelparker möglich

1-2 Wohnungen je Haus

genehmigte Terrasse: 10,00 m x 4,00 m bis max. auf Erdgeschoss-Höhe, auf
Stützen ohne Unterkellerung / Unterbau.

2 Häuser können zu einer Einheit zusammengefasst werden.

Flächenberechnung für 4 Häuser

Fläche je Haus: $10,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times 2,8 =$

364,00 m²

Gesamt Los 7 und 8: $364,00 \text{ m}^2 \times 4 =$

1.456,00 m²

Gruppe D

Los 9 und 10 des Typs H3:

2 Mehrfamilienhäuser H3, 15,00 m x 30,00 m

Grenzabstände:

vorne:

mindestens 5,00 m

hinten:

mindestens 10,00 m

seitlich:

mindestens 4,00 m

seitlich an Südseite Los 9:

mindestens 2,00 m

Abmessungen

Gesimshöhe 11,50 m

3,8 Geschosse

Dach: Staffelgeschoss („étage en retrait“)

max. Hausgröße 15,00 m x 30,00 m

je Wohnung 1 Stellplatz

je 100,00 m² Gewerbefläche / Fläche für Freiberufler 1 Stellplatz

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Flächenberechnung der 2 Gebäude

Fläche je Gebäude: $15,00\text{ m} \times 30,00\text{ m} \times 3,8 = 1.710,00\text{ m}^2$
Gesamt Los 9 und 10: $1.710,00\text{ m}^2 \times 2 = 3.420,00\text{ m}^2$

Gruppe E

**Los 11 und 12 des Typs H4:
2 Wohnblöcke H4, $15,00\text{ m} \times 33,00\text{ m}$**

Grenzabstände:

vorne: mindestens 8,00 m
hinten: mindestens 10,00 m
seitlich: mindestens 4,00 m
An Nordwestseite Los 12 mindestens 5,00 m

Abmessungen:

Gesimshöhe 13,00 m
4,8 Geschosse
Dach: Staffelgeschoss („étage en retrait“)
max. Hausgröße $15,00\text{ m} \times 33,00\text{ m}$
je Wohnung 1 Stellplatz
je $100,00\text{ m}^2$ Gewerbefläche / Fläche für Freiberufler 1 Stellplatz

Flächenberechnung der 2 Gebäude:

Fläche je Gebäude: $15,00\text{ m} \times 33,00\text{ m} \times 4,8 = 2.376,00\text{ m}^2$
Gesamt Los 11 und 12: $2.376,00\text{ m}^2 \times 2 = 4.752,00\text{ m}^2$

Art. 4 - Flächen

| | |
|--|--------------------------------|
| Gruppe A (Los 1 bis 4) ($1.173,79\text{ m}^2$ und $2.217,60\text{ m}^2$) | 3.391,39 m ² |
| Gruppe B (Los 5 und 6) | 2.329,60 m ² |
| Gruppe C (Los 7 und 8) | 1.456,00 m ² |
| Gruppe D (Los 9 und 10) | 3.420,00 m ² |
| Gruppe E (Los 11 und 12) | 4.752,00 m ² |
| Gesamt: | 15.348,99 m² |

Die öffentliche Grünzone nimmt $4.256,00\text{ m}^2$ in Anspruch, d.h. 14,38 % der Gesamtfläche des PPA. Die öffentliche Verkehrsfläche nimmt $4.396,00\text{ m}^2$ in Anspruch, d.h. 16,69 % der Gesamtfläche des PPA.

Gesamte öffentliche Flächen:

| | | | |
|------------------|---|----------------|---------------------------------|
| Grünflächen: | $4.256,00\text{ m}^2$, | 14,38 % | von $29.582,00\text{ m}^2$ |
| Verkehrsflächen: | $4.936,00\text{ m}^2$, | 16,69 % | von $29.582,00\text{ m}^2$ |
| Gesamt: | $9.192,00\text{ m}^2$ | 31,07 % | der Gesamtfläche des PPA |

Art. 5 - Zulässige Höhen

Die Hauptgesimshöhe, gemessen ab der Achse der angrenzenden Straße und in der Mitte jedes Hauses muß kleiner oder gleich sein wie:

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Gruppe A, B und C
Gruppe D
Gruppe E

8,50 m, 2,8 Geschosse
11,50 m, 3,8 Geschosse
13,00 m, 4,8 Geschosse

Art. 6 - Garagen

Gruppe A, B und C:

mindestens ein Stellplatz je Wohnung ist in der gemeinsamen Garage vorzusehen.
Die Garageneinfahrt hat eine max. Steigung von 15%.

Gruppe D und E:

mindestens ein Stellplatz je Wohnung ist in der gemeinsamen Garage vorzusehen.
Die Garageneinfahrt hat eine max. Steigung von 15%.
Die Gemeinschaftsgarage ist im Untergeschoß eingerichtet und mit einer Ein- und Ausfahrt versehen.
Für zwei aneinandergrenzende Gebäude kann ein gemeinsames Untergeschoß vorgesehen sein. Die Garagen können die zulässige Bauflucht bis max 6,00 m nach hinten und an den Seiten um max. 6,50 m für Gruppe E und max. 4,00 m für Gruppe D überschreiten.

Art. 7 - Gebäude- und Materialbeschreibung

Allgemein

Die Reihenhäuser und Residenzen müssen vom architektonischen Entwurf eine einheitliches Bild ergeben.

Fassaden

Die Abstimmungen, Farben und Materialien müssen ein harmonisches Zusammenspiel ergeben. Variationen in den Fassaden in Farbe, Form und Material sind unter Beachtung des vorstehenden Satzes möglich.

Dächer

Flachdächer sind nicht gestattet, außer für die Tiefgaragen und die entstehenden Flächen durch zurückgesetzte Dachgeschosse. Diese Dachflächen können als Terrassen genutzt werden.

Gruppe A-B-C:

Dächer mit 2 Schrägen, auch Staffelgeschoss / zurückgesetztes Geschoss („étage en retrait“) möglich

Das Dachgeschoß muß sich in eine theoretische gedachte Linie einpassen, die am Schnittpunkt der Fassadenfläche mit der theoretischen Dachfläche beginnt und eine maximale Dachneigung von 40° nicht überschreitet.

Geringfügige Überschreitungen, z.B. durch Brüstungen, Balkongeländer und Gauben, sind zulässig.

Dacheindeckung in Naturschiefer, dunklem Kunstschiefer, Zinkeindeckung oder anthrazitfarbenen Dachsteinen.

Schriftlicher Teil des PAP Cents (Die Karmeliter)

Gruppe D-E:

Dach: Staffelgeschoss / zurückgesetztes Geschoss („étage en retrait“)
Die zurückgesetzten Geschosse erhalten ein Dach, dessen Neigung 25° nicht überschreiten darf.
Dacheindeckung in Naturschiefer, dunklem Kunstschiefer, Zink, oder Kupfer.
Brüstungen und Geländer dürfen die erlaubte Gesimshöhe überschreiten.

Art. 8 - Fassadenvorsprünge

Fassadenvorsprünge können frei gestaltet werden, es bestehen keine Vorschriften bezüglich der geometrischen Form.

Balkone

dürfen bis zu 2,00 m vor die Fassade vorspringen.
Ihre Gesamtbreite je Geschoss darf nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite je Geschoss betragen.

Vorbauten / Erker

dürfen bis zu 1,20 m vor die Fassade vorspringen.
Ihre Gesamtbreite je Geschoss darf nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite je Geschoss einnehmen.

Gesimse / Traufen und Dachränder

dürfen bis zu 0,50 m vor die Fassade vorspringen. Sie dürfen in den gleichen Maßen um die Balkone und Vorbauten umlaufen.

Art. 9 - Dachvorsprünge

Dachgauben und andere Dachbauelemente, die die theoretische Dachform überschreiten, sind erlaubt.
Es gibt keine Vorschriften über den Abstand in Bezug auf die Ausrichtung der Fassade, die für diese Vorsprünge auferlegt werden.
Sie können als Verlängerung der Fenster innerhalb der Fassade angelegt werden. Die Gesimse können unterbrochen werden.
Ihre Gesamtbreite je Haus darf nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite je Haus ausmachen.

Art. 10 - Außenanlagen

Die Grundstücksflächen vor den Häusern dürfen nicht als Abstellplatz, Arbeits-, Gewerbe- oder Lagerfläche genutzt werden.
Die Grundstücksflächen vor, seitlich und hinter den Häusern müssen als Garten oder Rasenfläche angelegt werden. Eine sich über die gesamte Hausbreite erstreckende Terrasse darf – bis auf Los 5 – eine max. Tiefe von 4,00 m haben.
Die Grundstücke können mit üblichen Grünanlagen oder mit Gartenmauern in einer Maximalhöhe von 0,70 m und darauf mit Zäunen in einer max. Höhe von 1,00 Meter abgeschlossen werden.
Aufschüttungen sind bis max. 0,70 m über natürliche Geländeoberkante zulässig.

**Schriftlicher Teil des PAP Cents
(Die Karmeliter)**

Art. 11 - Städtebauliches und ästhetisches Ziel

Die Gesamtbebauung soll vom architektonischen Entwurf eine einheitliches und harmonisches Bild ergeben. Variationen in den Fassaden in Farbe, Form und Material sind unter Beachtung des vorstehenden Satzes möglich.

Aufgestellt:

Luxembourg, den 12.07.2001

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 3.9.2002
référence 13024

Le Ministre de l'Intérieur


Michel WOLTER