

AE/216/2012/02

Parzellierung Auf'm Bödemchen

BESTIMMUNGEN

Raumordnerische Zielsetzungen bezüglich der Energieeinsparung und des Transportwesens, der Infrastrukturen und technischen Netzwerke, der Landschaft, des Städtebaus, der Architektur und der Grünanlagen

Die Raumordnungsoptionen werden auf der Grundlage der Analyse der bestehenden Situation verfasst.

Generell geht es darum, aus dem betroffenen Gebiet einen qualitativ hochwertigen Teil des Gemeindeterritoriums zu gestalten. Um das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner zu gewährleisten, muss den Grünflächen genügend Platz eingeräumt werden, indem die Wohnbebauung bevorzugt wird und das Kulturerbe, die Landschaft und die Umwelt der Gemeinde Sankt Vith erhalten bleibt.

Allgemeine Zielsetzungen

Diese raumordnerischen Zielsetzungen bestimmen die strukturierenden Elemente des Gebiets und die Art und Weise, wie diese sich zeitlich und räumlich um die relevante Umgebung artikulieren.

Diese Zielsetzungen rechtfertigen sich im Rahmen der festgelegten lokalen und regionalen Entwicklungs- und Raumordnungspolitik.

Energieeinsparung

- Eine Stadtplanung vorsehen, die eine gute Nutzung der passiven Nutzung der Sonnenenergie und die Nutzung erneuerbarer Energien erlaubt.
- Eine Stadtplanung vorsehen, einen sparsamen Bodenverbrauch ermöglicht, energiewirtschaftlich ist und die Kosten für die Allgemeinheit gering hält.
- Indikationen bezüglich zu erreichenden, energetischen Leistungsfähigkeit geben.

Mobilität

- Gewährleistung eines problemlosen Zugangs zum Gebiet;
- gestaffelte Organisation des Verkehrs;
- Gewährleistung der Sicherheit der "langsamen" Verkehrsformen;
- Verbindung zwischen den verschiedenen Erschließungen und Grüngebieten;
- Abdeckung des Bedarfs an Parkplätzen;
- Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit der Straßen und Wege.

Technische Infrastrukturen

- Berücksichtigung der HS-Leitung, welche den nicht erschlossenen Teil des Gebiets überquert;

- Bestmögliche Integrierung der verschiedenen technischen Versorgungsnetze und Anpassung der Kapazität an die zukünftigen Bedürfnisse.
- Gewährleistung einer angepassten Bewirtschaftung des Regenwassers und der Abwässer, um eine Überlastung des bestehenden Kanalisationsnetzes zu vermeiden;
- Konzipierung eines Trennwasserkanalnetzes (Trennung des Regenwassers und der Abwässer).

Landschaft

- Entwicklung einer hochwertigen Stadtlandschaft im Einklang mit dem bebauten Umfeld und im Übergang zur offenen, unbebauten Landschaft
- Gewährleistung der landschaftlichen Integration des gesamten Gebiets im Verhältnis zur städtischen und ländlichen Umgebung.

Architektur und Städtebau

- Benutzerfreundlichkeit der öffentlichen Freiräume (Straßen, Wege, Plätze);
- Integration des neuen Viertels in das bestehende Stadtgefüge;
- Schutz des Viertels vor Lärmbelastungsquellen;
- Einplanung von qualitativ hochwertigen Grünanlagen;
- Gewährleistung der Lebensqualität und des Wohlbefindens auf Ebene der isolierten Erschließung;

Umwelt

- Gewährleistung einer angepassten Bewirtschaftung des Regenwassers und der Abwässer zum Schutz der ökologischen Eigenschaften der nahegelegenen Wasserläufe;
- Erhaltung der bestehenden Baum- und Strauchvegetation;
- Erhaltung einer ökologischen Vermaschung zur Begünstigung der Entwicklung der Artenvielfalt;
- Gewährleistung der Entwicklung eines umweltgerechten Stadtviertels.

Raumordnungsoptionen

Die Raumordnungsoptionen stellen die allgemeinen Zielsetzungen dar, denen das Gebiet der Verstärkungsgenehmigung unterworfen ist und von denen nicht abgewichen werden kann. Aus ihnen ergibt sich also der grundlegende Rahmen innerhalb dessen das städtebauliche Konzept bzw. die spätere bauliche Entwicklung verwirklicht werden soll. Die verschiedenen Zielsetzungen stellen sich wie folgt dar:

Zielsetzung 1: ökologisches Bauen

Da die ökologische Wertigkeit in diesem Baugebiet besonders entwickelt werden soll, werden im folgenden beispielhafte Maßnahmen für den nachhaltigen Umgang mit den Schutzgütern Boden, Luft, Wasser, Landschaft, Flora und Fauna aufgelistet.

- *Vorteile einer gemeinsamen Grenzbebauung*

Ziel ist insbesondere die Möglichkeit einer gemeinsamen Grenzbebauung zu liefern. Wobei hier besonders auf eine echte Giebelgemeinschaft der bewohnten Hauptvolumen hingewiesen wird. Die Vorteile ergeben sich bereits bei den Erstellungskosten, denn die Trennwände sind im Durchschnitt 50-70% günstiger als die sonstigen Fassadenwände. Darüber hinaus ergeben sich bemerkenswerte Einsparpotentiale beim Heizenergieverbrauch, der sich allein durch eine gemeinsame Grenzbebauung der Hauptvolumen bei Doppelhäusern um 15-20% gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern reduzieren lässt. Der Energieverbrauch eines Reihenhauses liegt im Durchschnitt sogar 30% unter dem eines freistehenden Einfamilienhauses (nach IBGE – Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement).

Darüber hinaus bietet die gemeinsame Grenzbebauung von Doppel- oder Reihenhäusern den Vorteil weniger Fläche zu verbrauchen und somit die Grundstückskosten zu reduzieren. Gleichzeitig bieten diese Bauformen nahezu den gleichen Wohnkomfort (eigene Zufahrt, privater Garten, etc.) wie ein klassisches freistehendes Einfamilienhaus. Außerdem kann hierüber mehr Wohnraum auf gleicher Fläche angeboten werden, im Sinne einer größeren Verdichtung und einem günstigeren Kosten-Nutzen-Verhältnisses der Infrastrukturen für die Stadt.

- *Maßnahmen zur Energieeinsparung*

Die nachstehenden Aussagen sind für den künftigen Bauherrn in seiner Planung wesentliche Anhaltspunkte, wie das ökologische Bauen umgesetzt werden könnte: Bereits durch die Anlage der Baukörperform kann eine Energieeinsparung erfolgen, generell gilt der Grundsatz: Je näher sich die Form des Baukörpers der Würfelform annähert, desto effizienter gestaltet sich der Energiehaushalt. Deswegen wünscht diese Bauvorschrift ausdrücklich kompakte Bauformen ohne nennenswerte Vor- bzw. Rücksprünge in der Fassade. Je kleiner der Quotient an Außenfläche durch Baukörpervolumen ist, desto besser gestaltet sich der potenzielle (Heiz-) Energiehaushalt.

Die häufigste bauliche Energiesparmaßnahme ist die verbesserte Wärmedämmung von Außenwänden, Dachflächen und zum Erdreich hin. Daneben und mit deutlich höheren Energiepotentialen sind Maßnahmen an Fenstern und Türen, wie etwa Dreifachverglasung, isolierte Rollladenkästen oder eine luftdichte Hülle im Dachgeschoss zu nennen; deren Einsparpotential bzw. Reduktion des Wärmeverlustes bei Neubauten liegt gegenüber herkömmlicher Bauausführung bei ca. 70%.

Weiterhin wichtig ist die (innere) Ausrichtung des Gebäudes. Nach Möglichkeit sind die Wohnräume, Kinderzimmer, Küche insbesondere deren Fenster in einer Winkelspannweite von jeweils 40° (von Süden aus) Richtung Südwesten bzw. Südosten anzulegen um ganzjährig eine optimale Besonnung und Wärmeausnutzung zu ermöglichen. Der Wärmegewinn von Sonnenfenstern gegenüber Fenstern in Schattenlage liegt allein durch Sonneneinfall bei ca. 20%.

Extensive Dachbegrünung bietet besonderen Schutz vor Hagelschlag, UV-Einwirkung, trägt zum verbesserten Schallschutz bei und leistet einen sehr guten Beitrag zur Wärme- und Kälteisolation. Die Verminderung des Energieverbrauches kann bis zu 10% betragen. Dachbegrünung kann ein Abweichen der Ausrichtungsvorschriften (Dachneigung) begründen. Dachbegrünung ist außerdem ein Beitrag zur Oberflächenentwässerung und kommt somit doppelte Bedeutung zu.

Nach dem „Passivhaus-Prinzip“ errichtete Gebäude bieten eine optimale Kombination verschiedener Energieeinsparmethoden. Die thermische Isolation eines Gebäudes soll den Globalkoeffizienten von max. 40 nicht überschreiten.

- *Regenerative Energiegewinnung*

Aufgrund der Anlage und der natürlichen Beschaffenheit des Baugebietes sind Windräder oder Wasser getriebene Turbinen nicht möglich.

Denkbar hingegen wäre die Nutzung von Biogas etwa bei der Installation eines Gaskamins oder einer Gasheizungsanlage (Gastank ist hier Voraussetzung). Ein Gasmotor setzt hier in Kraft-Wärme-Kopplung durch Verbrennung umweltfreundliche Energie frei.

Ein weiteres Beispiel für Energiegewinnung durch Verbrennung ist der Einsatz einer Holzpelletsheizung, die Herstellung von Pellets kann z.B. im nahe gelegenen Sägewerk angeregt werden, da so ungenutzte Abfallprodukte mit nur geringem Aufwand zu verkaufsfähigen Produkten umgenutzt werden.

Nutzung von Erdwärme in Form von Erdsonden, Erdwärmekollektoren oder Erdschlangen ist bzgl. der Erstellungsinvestitionen eine kostspielige Variante, bietet aber den größten Grad der Unabhängigkeit von anderen Energieträgern. Besonders die Erdsonde (Tiefenbohrung) als monovalente, d.h. alleinige, Wärmequelle bietet auf lange Sicht, neben dem ökologischen Beitrag, vor allem auch eine erhebliche monetäre Einsparmöglichkeit.

Solarenergie kann eine gute ergänzende Anlage sein, zu bedenken ist jedoch, dass solarthermische Anlagen zur Heißwasser- und Heizenergieerzeugung besonders während der Sommermonate gute Leistungsquoten erzeugen, hier jedoch der Bedarf am geringsten ist. In den Wintermonaten ist die Leistungsfähigkeit hingegen eingeschränkt und es muss auf andere Heizsysteme zurückgegriffen werden können.

Photovoltaikanlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht sind ebenso stark von den Witterungszuständen abhängig und eine autarke Stromversorgung hierüber ist auszuschließen. Dennoch erlaubt der Stand der Technik auch diese Anlagen als nachhaltig wertvoll einzustufen.

- *Wasser*

Ziel ist die insbesondere den Anteil versiegelter Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, um die natürliche Grundwasserneubildung so wenig wie möglich zu beeinflussen.

Außerdem müssen Vorrichtungen zur Regenwasserrückhaltung getroffen werden um den Abfluss in der Kläranlage zu reduzieren und die Kanalisation bei gewittrigen Regengüssen nicht zu überlasten.

- **Radon**

Durch die Lage des Parzellierungsgebietes, wie der gesamten Gemeinde St.Vith, in einem bekanntermaßen stark durch Radon belastetes Gebiet, wird den Bauherren empfohlen den Neubau mit einer hierfür hergestellten Isolationsfolie oder einem entsprechenden Lüftungssystem auszustatten. Empfohlen wird außerdem im ersten Winter nach Bezug des Gebäudes eine Radonmessung über mehrere Monate durchzuführen, um etwaige Problemstellen frühzeitig zu beheben.

Zielsetzung 2: Mobilität

Der Charakter eines Wohnviertels mit beruhigter Verkehrsführung wird angestrebt. Die Ausführung findet entsprechend der erteilten Genehmigung für die Eröffnung neuer Verkehrswege statt, entsprechend der alten gesetzlichen Prozedur. Die Vernetzung zu den angrenzenden Verkehrswegen findet durch die Anlage folgender Infrastrukturen statt:

Ein Hauptweg durchquert das Gebiet von Osten nach Westen, um die bestehenden Straßen (Wiesenbach- und Klosterstraße) miteinander zu verbinden. Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Gebiete werden durch Wegeschleifen oder Sackgassen erschlossen.

Die sogenannten "langsamen" Verkehrsformen (Fußgänger, Fahrräder) sollen gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr vorrangig sein. Diese Eigenschaft soll durch die Umsetzung entsprechender Gestaltungsmaßnahmen und durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Kraftfahrzeuge verwirklicht werden. Außerdem besteht die Möglichkeit auf der alten Bahntrasse eine Fuß- und Radwegeverbindung zu erstellen und das Gebiet für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer vom nördlichen Platz her an die Bernhard-Willems-Straße, sowie über den für öffentliche Einrichtungen vorgesehen Bereich an die nördlichen angrenzenden besiedelten Gebiete in Richtung Stadt.

Eine Parkplatzfläche ist auf Höhe der Kreuzung der Hauptverkehrsachsen, in unmittelbarer Nähe des Gebiets für gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen. Innerhalb der Wohnviertel können die kleinen Plätze ebenfalls einzelne Abstellplätze für Fahrzeuge aufnehmen.

Für Besucherparkplätze ist ggf. auf dem jeweiligen Grundstück Platz einzurichten, die im Straßenraum einzurichtenden Parkplätze sind allgemein zugänglich zu gestalten und mit dem Straßengrün zusammen verkehrsberuhigend im Straßenraum (Wohnstraßen) anzulegen. Im Bereich der Hauptverkehrswegeverbindung zwischen Kloster- und Wiesenbachstraße darf die Anlage der Parkplätze den Verkehrsfluss nicht beeinflussen.

Zielsetzung 3: Technische Infrastrukturen

Die technische Erschließung erfolgt entsprechend der gültigen Genehmigung für die Erstellung einer neuen Straße. Die Infrastrukturen werden an die bestehenden Netze

angeschlossen. Sie werden zum Großteil unter den öffentlichen Straßen und Wegen geführt, um jegliche Grunddienstbarkeiten auf Privatgrundstücken zu vermeiden. Die das Gebiet überquerende elektrische Freileitung wird unterirdisch verlegt.

Die Entwässerung des Viertels wird gemäß dem Prinzip des Trennsystems erfolgen. Die Dimensionierung des Regenwasserentsorgungsnetzes wird unter Berücksichtigung des Wasserhaushalts der talwärts gelegenen Wasserläufe festgelegt werden. Es besteht die Möglichkeit das Regenwasser in von Grünflächen integrierte Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist ökologisch hochwertig zu konzipieren und in die Landschaft zu integrieren.

Zielsetzung 4: Architektur und Städtebau

Einpflanzung

Die Gebäude werden in halboffener (Doppelhäuser oder Dreierblocks) oder offener (freistehende Einfamilienhäuser oder Bauten für öffentliche bzw. gemeinschaftliche Einrichtungen) Bauweise angelegt.

Wenn die Bauflucht nicht vorgeschrieben ist, muss diese Straßenflucht mittels einer halbdurchlässigen Grenze, wie zum Beispiel eine Einzäunung oder eine Hecke, markiert sein, um das Privateigentum vom öffentlichen Raum zu trennen.

Diese Vorgabe bezieht sich nicht auf Parzellen, die öffentliche Einrichtungen beherbergen, wenn die Organisation der Tätigkeiten dies rechtfertigt.

Garagen sind ausschließlich vor, im oder neben dem Hauptvolumen im Bereich der Bauzone zulässig und müssen direkt von der Straße aus angefahren werden können.

Anbauten zur Wohn- oder im erlaubten Umfang gewerblichen Nutzung können ebenso im hinteren Bereich erfolgen, sofern die Bauzone eingehalten wird.

Ausmaße und Baumaterialien

Die maximale Geschoszahl (ohne Keller) der Wohnbebauung beschränkt sich auf Erdgeschoss, erste Etage und ausbaubares Dachgeschoss.

Bei eventuellen gemeinschaftlichen Wohngebäuden beschränkt man sich auf drei Stockwerke, wobei das obere im Dachgeschoss eingebettet ist.

Die Materialien der Wohnhäuser und des öffentlichen Raums sind derart auszuwählen, dass diese sich in das bebaute Umfeld integrieren und ein homogenes Ganzes bilden, vor allem auf Ebene der Farbauswahl.

Auf Parzellen, die öffentliche Einrichtungen beherbergen, können andere Materialien und Farbtöne genutzt werden zur leichteren Identifikation der Einrichtung.

Öffentliche Bereiche

Auf Ebene der Zone Klosterstraße sind die öffentlichen Bereiche in Form von Wegen und Plätzen vorzufinden.

Die Wege sind nicht nur als Verkehrswege für Fahrzeuge zu betrachten. Sie sind ebenfalls Lebensräume.

Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung werden die Hauptwege in der gleichen Art behandelt wie die bestehenden Zufahrtswege zum betroffenen Gebiet. Sie werden dieselben Ausmaße vorweisen und beidseitig mit Baumreihen bepflanzt.

Die Gestaltung der Zufahrtswege zu den Wohngebieten wird im Wesentlichen durch die Bebauung und die privaten Freiräume bestimmt werden. Die Randstreifen müssen eine ausreichende Breite vorweisen, um den Fußgängerverkehr und die Fortbewegung von Personen mit eingeschränkter Mobilität zu ermöglichen. Die Kreuzungen der Wege markieren den Eingang zum Gebiet Klosterstraße und zu den Wohngebieten. Deren Behandlung muss demnach eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Genauso wie die Wegekrenzungen stellen die innerhalb der Wohngebiete vorhandenen kleinen Plätze Schwerpunkte im Herzen des Gebiets dar. Sie können durch eine spezifische Behandlung gekennzeichnet werden, nicht nur auf Ebene des öffentlichen Raums (Bodenmaterialien, Vegetation,...) sondern auch auf Ebene der Zweckbestimmung der geplanten Wohnbebauung. Wenn die Stadt beschließen würde, Sozialwohnungen oder für Senioren angepasste Wohnungen zu errichten, wären diese kleinen Plätze für die Aufnahme dieser Vorhaben besonders geeignet.

Aufteilung des Geländes

Distanz- und Flächenangaben des Parzellierungsplanes (Plan 2) gelten als Annäherungswerte und sind auf dem Vermessungsplan genau zu definieren. Diese Vermessungskarte dient der Eigentumsübertragung und muss vom jeweiligen Ankäufer in Auftrag gegeben werden.

Jeder Baukörper hat hinsichtlich des architektonischen Erscheinungsbildes und unter Einbeziehung des Parzellenzuschnitts eine Einheit zu bilden. Auf keinen Fall darf die bewohnbare Fläche des HV weniger als 60 m² pro Ebene betragen.

Die Baulose dürfen durch spätere Abtretung, Verkauf oder Tausch ohne vorangehenden Erhalt einer Genehmigung zur Parzellierungsabänderung, ausgestellt durch das Gemeindegremium in Anwendung der Bestimmungen des CWATUP/WGBRSE (Art. 113 und 114), nicht weiter aufgeteilt werden.

Es ist nicht gestattet Grundstücke zu vereinen und nur ein Gebäude zu errichten; der gemeinsame Eigentümer zwei oder mehrerer aneinander angrenzender Grundstücke muss dafür Sorge tragen, dass das städtebauliche Konzept gewahrt bleibt.

Die Baufelder/ bebaubaren Zonen sind jedem Los zugeordnet, auch die so genannten AV sind hier einzuplanen. Der Bauherr ist verpflichtet die jeweiligen Baukörper innerhalb der ausgewiesenen Fläche zu errichten.

Außer für die Lose 76 und 77 ist die maximale Breite des Giebels wie folgt festgelegt:

- bei einer Traufhöhe zwischen 3,60 m und 4,50 m: max. Giebelbreite von 10 m;
- bei einer Traufhöhe zwischen 4,50 m und 5,50 m: max. Giebelbreite von 12 m.

Zielsetzung 5: Zweckbestimmung als Wohngebiet

Die Wohnbebauung ist die wesentliche Zweckbestimmung des Gebietes. Die Umsetzung unterschiedlicher Arten von Wohnungen ist innerhalb des Gebiets möglich:

Individuelle Wohnbebauung

Dieses Gebiet ist vorgesehen für Wohnhäuser in offener Bauweise mit einem Wohnhaus pro Parzelle. Die Ausübung einer umweltfreundlichen und nicht lärmverursachenden freiberuflichen oder Dienstleistungstätigkeit ist gestattet mit einer Belegung von maximal 30% der Gebäudefläche. Handels-, Dienstleistungs- und handwerkliche Tätigkeiten sind gestattet, insofern diese mit der Nachbarschaft und der Wohnfunktion verträglich sind. Verboten sind Getränkeausschänke, Fritüren, Tankstellen, Hotels und Gastgewerbe sowie SB-Geschäfte. Insgesamt ist die Planung (ökologisch) nachhaltig auszurichten.

Untersagt sind ebenfalls die als ungesund, unangenehm und gefährlich eingestuften Einrichtungen und Betriebe. Die einzigen Abweichungen betreffen diesbezüglich die Installation einer Öl- oder Gasheizung. Ansammlungen von Autowracks sind ebenso verboten wie das Errichten von Camping- oder Wohnwagenplätzen. Ebenfalls ist die Haltung von Vieh und Großtieren (Pferde, etc.) verboten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit im Einfamilienhausvolumen eine Einliegerwohnung vorzusehen, z.B. um intergenerationelles Wohnen zu ermöglichen. Es ist zu gewährleisten, dass pro Wohnung mindestens ein Einstellplatz auf dem Grundstück vorgesehen wird.

Da für den betreffenden Bereich der Verstärkungsgenehmigung bereits ein Städtebau- und Umweltbericht Rechtsgültigkeit besitzt ist sich an dessen Dichtebestimmungen zu orientieren. Hier wird ein Bereich mit 8-12 Wohneinheiten pro Hektar vorgesehen. In diesem Bereich sind kohärenterweise die freistehend Erbauten Wohnhäuser vorzusehen.

Individuelle oder kollektive Wohnbebauung in halboffener oder offener Bauweise

Dieses Gebiet ist vorgesehen für Wohnhäuser in halboffener Bebauung mit einem Wohnhaus pro Parzelle. Die Ausübung einer umweltfreundlichen und nicht lärmverursachenden freiberuflichen oder Dienstleistungstätigkeit ist gestattet mit einer Belegung von maximal 30% der bebauten Fläche. Handels-, Dienstleistungs- und handwerkliche Tätigkeiten sind gestattet, insofern diese mit der Nachbarschaft und der Wohnfunktion verträglich sind.

Verboten sind Getränkeausschänke, Fritüren, Tankstellen, Hotels und Gastgewerbe sowie SB-Geschäfte. Insgesamt ist die Planung (ökologisch) nachhaltig auszurichten.

Untersagt sind ebenfalls die als ungesund, unangenehm und gefährlich eingestuften Einrichtungen und Betriebe. Die einzigen Abweichungen betreffen diesbezüglich die Installation einer Öl- oder Gasheizung. Ansammlungen von Autowracks sind ebenso verboten wie das Errichten von Camping- oder Wohnwagenplätzen. Ebenfalls ist die Haltung von Vieh und Großtieren (Pferde, etc.) verboten.

Die Nutzungsdichte innerhalb dieser Zone kann zwischen 10 bis 15 Wohnungen pro Hektar liegen – auch hier wird sich auf die Festsetzungen des Städtebau- und Umweltberichtes berufen. Städtebaulich ist es zu bevorzugen Häuser in Giebelgemeinschaft zu errichten. Auch hier kann die Anlage von Einliegerwohnungen vorgenommen werden. Ebenso unter der Prämisse eine PKW-Stellfläche pro Wohneinheit auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

Für alle Wohntypen ergibt sich aus der Möglichkeit Einliegerwohnungen vorzusehen, dass die Wohndichte auf theoretische 16-24 bzw. 20-30 Wohneinheiten pro ha ansteigt. Städtebaulich ergibt sich daraus jedoch insofern kein Widerspruch, als über die definierte Gebäudetypologie der Charakter eines Wohngebietes gewahrt bleibt und somit auch den Grundsätzen des Städtebau- und Umweltberichtes entsprochen wird.

Zielsetzung 6: Gebiet für gemeinschaftliche Anlagen

Bereiche innerhalb dieses Gebiets sind dazu bestimmt, die gemeinschaftlichen Einrichtungen aufzunehmen, die mit dem Betreiben der am Rande der ZACC liegenden bestehenden Einrichtungen zusammenhängen, d.h. Schule, Zentrum für Aus- und Weiterbildung, Klinik und Seniorenheim.

Daneben soll auch innerhalb des Gebietes die Möglichkeit geschaffen werden gemeinschaftliche Einrichtungen vorzusehen. Hierzu können Parzellen zusammengelegt bzw. entsprechend größere Bauzonen ausgewiesen werden. Maßgeblich ist jedoch, dass sich die Gebäude in die unmittelbare Nachbarschaft bzgl. ihrer Volumetrie einfügen.

Generell gelten hier die Bauvorschriften wie für die Wohngebiete, insbesondere die Fassaden- und Dachgestaltung betreffend. Die Gebäude müssen sich der Umgebung anpassen und unterliegen den gleichen Anforderungen wie das restliche Parzellierungsgebiet Klosterstraße.

Während sich für die kleinere der bebaubaren Zonen (Parzellen 25 und 76) die Bemaßung den angrenzenden Doppelhäusern anzugleichen hat (Erdgeschoss + 1 + 0,5 {ausbaubares Dachgeschoss}), kann auf der großen Fläche (Parzelle 77) auch Erdgeschoss + 2 + 0,5 {ausbaubares Dachgeschoss} realisiert werden. Die bebaute Fläche der Parzelle 77 darf jedoch 50% (ca. 1.200 m²) der ausgewiesenen bebaubaren Zone nicht überschreiten, die Gebäudestellung kann aber innerhalb des Baufensters frei gewählt werden. (Da derzeit noch nicht geklärt ist welcher Art das Vorhaben sein wird, können keine detaillierteren Vorgaben gemacht werden.)

Der weiterhin als gemeinschaftliche Einrichtung vorgesehene Parkplatz in der Zone 20.2 nach RUE (Parzelle 78), wird in der letzten Erschließungsphase realisiert. Die Materialwahl für die Bodeneindeckung ist aus wasserdurchlässigen Materialien zu wählen. Eine Begrünung zur Integration in den Landschaftsraum ist vorzusehen.

Zielsetzung 7: Umwelt

Mehrere Flächen verschiedener Größe sind für die Schaffung von Grünanlagen bestimmt. Sie haben verschiedene Funktionen:

- Gewährleistung eines Übergangs zwischen den verschiedenen Zonen, d.h. zwischen Wohngebiet und Gebiet für gemeinschaftliche Anlagen;
- Beibehaltung einer Pufferzone zwischen den lärmverursachenden Tätigkeiten (Sägerei) und den bewohnten Gebieten;
- Erhaltung des ökologischen wertvollen Gebietes auf der alten Bahntrasse durch Schaffung einer ökologischen Vermaschung und Aufnahme eines landschaftlich gestalteten Regenrückhaltebeckens;
- Aufnahme der Freizeitfunktionen in Form eines möglichen Spielplatzes bzw. einer Gemeinschaftsfläche am Übergang von zentralen Platz und Grünstreifen auf der Bahntrasse;
- Aufnahme der für die "langsamen" Verkehrsformen vorgesehenen Infrastrukturen.

Diese Grüngelände werden untereinander mit einem für die "langsamen" Verkehrsformen vorgesehenen Wegenetz verbunden und an die umliegenden städtebaulich erschlossenen Gebiete im Norden angeschlossen.

Dank seines ästhetischen Wertes, der Schaffung von Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Entspannung und durch die Aufwertung der ökologischen Eigenschaften des Gebiets trägt das Netz von Grünanlagen zur Qualität des Lebensraumes bei. Eventuelle Ausrüstungen und Anlagen müssen dieser Bestimmung gerecht werden. Ebenso findet durch die Anlage von Hecken- und Baumpflanzungen entlang der Grundstücke eine Ausweitung des ökologischen Netzes statt. Insbesondere, da hier ausschließlich einheimische Laubgehölze angepflanzt werden dürfen.

Das Gebiet bietet nur wenige Fernsichten und visuelle Kontakte zur ländlichen und städtischen Umgebung, die Grünanlagen aber schaffen natürliche angenehme Winkel für die Bewohner des Viertels und die Spaziergänger.

Außerdem kann dank dieser Grünanlagen das ökologische Interesse dieses Gebiets erhalten werden. Zu diesem Zweck muss die Baum- und Strauchvegetation der bewachsenen Böschung der ehemaligen Eisenbahnlinien möglichst vollständig im Rahmen der anzulegenden Grüngelände erhalten bleiben.

Der Bereich 30.1 nach RUE ist als öffentliche Grünzone vorgesehen (Parzellen 79; 26 und 37). Hier ist mit Ausnahme der Parzellen (27; 36) für die Trafohäuser keine Bebauung vorgesehen und die vorhandene Vegetation ist zu erhalten.

Lediglich auf der Parzelle 79 kann eine Nutzung im Sinne eines Parkplatzes, als Ergänzung zum Parkplatz auf Parzelle 78 oder den Erfordernissen der öffentlichen Einrichtung auf Parzelle 77 entsprechend, realisiert werden.

In unmittelbarem Anschluss an den zentralen Platz (Parzelle 26) ist ein Spielplatz einzurichten. Die hier zu verwenden Materialien zur Bodeneindeckung müssen wasserdurchlässig sein. Eine Durchwegung der Grünzone im Sinne von Wandelpfaden ist zulässig, soweit eine Versiegelung durch die Wege auf ein Minimum beschränkt wird und wasserdurchlässige Materialien zur Anlage der Wege benutzt werden. Grundsätzlich ist mindestens eine Querungsmöglichkeit vom Spielplatz aus zum Bereich 10.1 nach RUE vorzusehen.

Der Verlauf der Versickerungsmulde und das Retentionsbecken sind Bestandteil der jeweiligen Lose 79; 26 und 37.

Zielsetzung 8: Landschaft und Relief

Die auf Ebene des Gebietes zu schaffende Landschaft entspricht die eines durchgrünten Wohngebiets. In diesem Zusammenhang tragen die Bebauungsdichte und das Vorhandensein von Grüngebieten zur Schaffung eines besonders attraktiven begrünten Viertels bei.

Die Verkehrswege folgen dem natürlichen Verlauf der Höhenlinien und bedürfen nur geringen und lokal begrenzten Reliefveränderungen entsprechend des technischen Erfordernisses.

Die bebaubaren Bereiche beschränken sich auf Zonen entlang der Verkehrswege, so dass die hinteren Parzellenbereiche freigehalten werden, um der Garten- und Grünflächenfunktion erhalten zu bleiben.

Die Niveaus der Volumen sind am natürlichen Bodenrelief auszurichten, so dass das Erdgeschossniveau so nah wie möglich dem natürlichen Geländeverlauf anpasst. Künstliche Erdaufschüttungen oder -abtragungen können nicht toleriert werden.

Auf den Grundstücken, die öffentliche Einrichtungen beherbergen, können größere Erdbewegungen vorgenommen werden, insofern diese für die Organisation deren Tätigkeiten erforderlich sind.

Vorschriften bezüglich der Bauten und deren Umgebung

- a) die gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung des einwandfreien Oberflächenwasserabflusses;
- b) die gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung der Abwasserklärung vor dem Abfluss;
- c) die für die Anpflanzungen bestimmten Stellen, sowie deren Art;
- d) alle anderen Bestimmungen, die den gesunden Zustand und die Festigkeit der Bauten sowie ihren Schutz gegen Brand gewährleisten sollen;

Aufteilung des Geländes – Bestandteile eines jeden Loses

Bebauungszone/ Abstandsfläche

HV und AV bilden untereinander, entweder durch eine Angliederung von Volumen oder durch eine Verbindung von Volumen ein raumbildnerisches Gesamtgefüge. Das HV ist parallel zur Fahrbahnmitte auszurichten.

Grundsätzlich bleibt es den Bauherren selbst überlassen Stabilitätsproben des Untergrundes durchzuführen. Für Folgeschäden durch Erdbeben oder andere durch die Geologie hervorgerufen Gebäudeschäden können nicht der Gemeinde oder dem Projektautor angelastet werden.

In den Bereichen für Giebelgemeinschaft entspricht der Neigungswinkel der Dachflächen dem des angrenzenden Gebäudes. Die Traufe ist dem größten Längenabstand des Gebäudes nach gleichzurichten und vorrangig parallel zur Fahrbahn auszurichten.

Zum einzigen HV sind gleichzeitig ein angegliedertes und ein angebautes Zweitvolumen zulässig.

Für alle gilt: Der Zufahrtsweg darf auf den ersten 5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus max. ein Gefälle von 4 % haben, die Zufahrtsrampe zur Garage kann bis zu 10 % Gefälle aufweisen. In allen Fällen sind unnötige Erdarbeiten (Aufschüttungen/ Abtragungen) zu vermeiden.

Garagen liegen in der Straßenansicht im HV oder in einem Zweitvolumen, das so nahe wie möglich an der Straße liegt. Das Garagenniveau befindet sich zwischen dem Straßenniveau und dem des natürlichen Geländes, vor dem Garagentor gemessen. Sämtliche Zufahrten und -wege sind aus wasserdurchlässigem Material (Kies, Rasengittersteine, Pflaster, o.ä.) anzulegen und keinesfalls aus Asphalt oder Beton.

Weiterhin gilt für alle Lose, dass die Ebene des jeweiligen EG nach Möglichkeit nicht unterhalb der Rückstauenebene gebaut werden soll. Ist dies technisch nicht zu vermeiden ist eine Rückstauklappe in den Hausleitungen vorzusehen. Bei niederschlagsbedingten Schäden ist der Hauseigentümer selbst verantwortlich. Er muss technisch dafür Sorge tragen, dass aus seinem Anschluss an den Ortskanal kein Schaden entstehen kann.

Für die Parzellen 22; 23 und 24 (Haus „Typ bis“) werden folgende Sonderregelungen getroffen:

1. Es müssen mindestens 2 Wohneinheiten auf der Parzelle geschaffen werden.
2. Im Fall von 2 freistehenden Einfamilienhäusern wird die Parzellengrenze in der Mitte der längsten Seite der bebaubaren Zone gezogen. Zur Einhaltung der Abstandsregelungen (3 m zur Parzellengrenze) hat die bebaubare Zone eine Breite von 12 m von der jeweils äußeren Grenze der bebaubaren Zone aus gemessen. Es gelten die gleichen Vorschriften wie für die übrigen freistehenden Einfamilienhäuser im Parzellierungsgebiet.
3. Im Fall von 2 Doppelhäusern wird die Parzellengrenze in der Mitte der längsten Seite der bebaubaren Zone gezogen. Eine beidseitige Grenzbebauung ist verpflichtend. Die bebaubare Zone hat zu beiden Seiten jeweils eine Breite von 15 m von der Parzellengrenze. Es gelten die gleichen Vorschriften wie für die übrigen nach dem Doppelhausprinzip zu errichtenden Häuser im Parzellierungsgebiet.
4. Im Fall von 3 Reihenhäusern haben die jeweiligen bebaubaren Zonen eine Breite von 10 m. Die Parzellengrenzen sind demnach jeweils parallel im Abstand von 10 m nach innen von der äußeren (kürzeren) Grenze der bebaubaren Zone aus vorzusehen. Die Bebauung muss jeweils beidseitig zu diesen gemeinsamen Parzellengrenzen erfolgen. Grundsätzlich gelten die Vorgaben für Doppelhäuser dieser Vorschrift. Eine Anpassung aus Gründen der Sicherheit oder den Erfordernissen der Bauweise ist möglich.
5. Unabhängig von der Art der Bebauung sind gemeinsame Zufahrten auf den Grundstücken anzulegen, da die Parzellen entlang der Nationalstraße 646 liegen und private Zufahrten auf ein Minimum zu reduzieren sind.

Standortwahl des Anbauvolumens und von Gartenhäusern

Das AV kann entweder in Verlängerung des HV oder in senkrechter Anordnung errichtet werden und ist in jedem Fall eingeschossig (Unterkellerung möglich) zu gestalten. Bei einer senkrechten Anordnung ist ein Versatz von min. 1 m zwischen dem Giebel des HV und der Fassade des AV vorzusehen. Für AV gelten gleich dem HV die Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (Code Civil) in Sachen direkte und indirekte Einsicht.

Das Material des AV sollte aus demselben Material wie das HV bestehen; optisch aber zumindest ein einheitliches und harmonisches Bild ergeben.

Gartenhäuser/-lauben sind hinter (nicht seitlich zu) den bebaubaren Zonen in einem Mindestabstand zu dieser von 5 m zulässig. Ein Mindestabstand von einem Meter zur Parzellengrenze ist einzuhalten. Die Bruttofläche darf 25 m² nicht übersteigen und die Ausführung muss eingeschossig und ohne Unterkellerung sein. Für die Parzellen, deren Zuschnitt die Anforderungen nicht erfüllt, ist für die Errichtung eines Gartenhauses eine Abweichungsgenehmigung zu beantragen.

Garagen/Carports und Wintergärten (Veranden)

Eine Garage oder Carport für mindestens ein Fahrzeug muss für jede Wohneinheit vorgesehen sein. Diese sind weiterhin nur innerhalb der ausgewiesenen Bauzone zulässig. Garagen mit Flach- oder Pultdach sind gestattet. In Gestaltung und Materialwahl gelten die Anforderungen an ein AV. Garagen können auch ein AV im direkten Anschluss an ein Gebäude sein. Garagen können auf halber Geschosshöhe zwischen EG und Kellergeschoss (KG) in der Frontfassade integriert werden. Falls Böschungen entstehen sind diese landschaftsgerecht mit einer Mindestneigung von 1:2 auszuformen.

Carports sind als begrünte Flachdachkonstruktionen (Dachbegrünung ist Mindestanforderung) aus natürlichen Materialien mit maximal 2 geschlossenen Wänden (Wandbegrünung ist wünschenswert) gestattet, der Bodenbelag ist aus Wasserdurchlässigen Materialien auszuwählen, der offene Charakter eines Carports ist zu wahren.

Es ist mindestens ein Besucherparkplatz auf dem Grundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie einzurichten. Bei teilweise gewerblicher Gebäudenutzung ist den Anforderungen der städtischen Bauordnung in Bezug auf die Anzahl von Stellplätzen Rechnung zu tragen: ein Stellplatz pro 50 m² gewerblich genutzter Netto-Bodenfläche. Der Bodenbelag für private Stellflächen ist in jedem Fall aus Niederschlagsdurchlässigen Materialien zu wählen. Hierunter fällt nicht offenes Erdreich.

Wintergärten/ Veranden müssen sich dem HV anpassen. Als Eindeckung ist das Material des HV zu verwenden oder transparenter Kunststoff bzw. Glas, die Profilrahmen müssen aus dem gleichen Material wie die Rahmen des HV bestehen.

Hof- und Gartenflächen

Die nicht bebauten Flächen dienen als Hof- und Gartenflächen. Falls ein Garten sich entlang eines öffentlichen Weges erstreckt ist dieser auf der eigenen Fläche durch Hecken einzufrieden. Maschendraht und andere ähnliche Zäune sind in Kombination einer Heckenpflanzung zulässig. Zufahrtstore sind nur in unauffälliger Ausführung gestattet, aufwendig gestaltete schmiedeeiserne Tore sind ebenso wie geschlossene Holzporten untersagt.

In den Hofzonen dürfen die Einrichtungen der Versorger wie: die Stadtwerke, Belgacom, Coditel, usw., nicht überbaut werden. Der Gartenbereich ist Terrasse, Rasen, Beeten, Wasser- und Biotopstellen usw. vorbehalten. Taubenschläge und Tierzwinger u. ä. sind nicht zulässig und müssen ggf. auf Anordnung entfernt werden.

Außenterrassen können auf Antrag und bei zu rechtfertigender Unmöglichkeit bis max. 50 cm über der natürlichen Geländehöhe angelegt werden. Dies ist an die Auflage geknüpft Sicherheitsstandards zu Wahren (Stützmauern, Brüstung, etc.) und Böschungen durch Anpflanzungen vor Erdrutschen zu sichern.

Technische Ausstattung

Die Parzellen 27 und 36 bleiben der Errichtung von Trafohäusern vorbehalten. Diese sind nicht auf der Parzellengrenze zu errichten, sondern müssen einen Mindestabstand von 1 m zu dieser aufweisen. Ein Bauabstand von 5 m zur Straße hin ist einzuhalten. Die Kabinen haben eine maximale Breite von 3,50 m und eine maximale Tiefe von 3 m, die Firsthöhe beschränkt sich auf maximal 3,80 m ab Oberkante Bodenplatte.

Für die Dacheindeckung in Farb- und Materialwahl gelten die Vorgaben dieser Vorschrift. Das Gebäude ist mit weißem Strukturputz feiner Körnung zu verkleiden. Die Eingangstüre muss eine verstärkte Sicherheitstür sein.

Die Veränderung des Bodenreliefs ist auf ein Minimum zu beschränken.

Die Einfriedung muss gewährleisten, dass keine unbefugte Person Zugang hat. Tore müssen sich dementsprechend abschließen lassen, Zäune sind in Heckenpflanzungen zu integrieren. Grenzmauern sind untersagt.

Die Parzelle ist von hochstämmigen Bäumen freizuhalten, Strauchvegetation darf eine maximale Höhe von 50 cm erreichen, die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken, Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien auszuwählen und Freiflächen sind zu begrünen bzw. mit Rasen einzusehen. Für die Auswahl der Anpflanzungen gelten die Vorgaben dieser Vorschrift uneingeschränkt.

Ausmaße des Hauptvolumens

Die zu errichtenden Baukörper müssen sich nach der traditionellen Baukörperform der Ostkantone richten, dieser Grundsatz ist auch gültig, wenn ein Gebäude in zeitgenössischer Architektur errichtet wird. Die Baukörper sollen einfach und kompakt sein, gebildet aus einem Quaderbau. Der First muss mit dem größten Längenabstand des Gebäudes gleichgerichtet sein.

Die Traufmauerhöhe des HV muss zwischen 3,60 m und 5,50 m liegen. Die Traufmauerhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Rohbaukellerdecke und Trauflinie. Die maximale Geschoszahl (ohne Keller) der Wohnbebauung beschränkt sich auf Erdgeschoss, erste Etage und ausbaubares Dachgeschoss. Die Ausmaße im für öffentliche Dienststellen und Einrichtungen zugelassenen Bereich beschränken sich auf Erdgeschoss, erste und zweite Etage und ausbaubares Dachgeschoss.

Schornsteinzüge und ähnliche aus der Fassade herausragende äußere Elemente sind nicht gestattet. Ausbauten wie Erker, Loggien, Vordächer, Vorbauten oder Wintergärten werden als AV betrachtet.

Fassaden und Fensteröffnungen

Die Fassaden müssen aus senkrechten und ebenen Flächen bestehen. Alle Öffnungen müssen geordnet, rhythmisch wiederholt und in dominanter horizontaler und/ oder vertikaler

Anordnung ausgeführt sein. Die Öffnungen müssen ein rechteckiges und dominant vertikales Format aufweisen, wenn keine bandförmigen Öffnungen in einer Architektur des Bauhausstils gewählt werden. Kleine, runde Fenster (max. \varnothing 30 cm) oder Fensterschlitze können als gestalterisches Element im oberen Fassadenbereich angebracht werden, sollen aber die Gestaltung nicht dominieren. Bogenöffnungen sind gestattet sofern die Höhe des Segmentbogens höchstens 1/10 der Spannweite beträgt.

Einfassungen und Stürze sind in unauffälliger Weise zu gestalten (aufwendige Stuckatur ist nicht gestattet).

Die Gemeindebehörde verlangt die Vorlage von Werkstoffmustern des Fassadenmauerwerks bei der Beantragung einer Baugenehmigung. Bei der Fassadengestaltung, außer Sockel, dürfen max. zwei sichtbare Werkstoffe in max. zwei unterschiedlichen Farben verwendet werden.

Mögliche Verblendwerkstoffe sind:

- Verputz, weiß oder gebrochen weiß (max. 20 % einer anderen Farbe), ausgekratzter oder gestrichener Textur, regelmäßig hervortretendes Relief ohne erkennbare Richtung, Feinkörnigkeit von 2-4 mm Durchmesser, keine Kellenabdrücke. Verputze müssen spätestens ein Jahr nach Erstbezug abschließend ausgeführt worden sein und müssen regelmäßig erneuert werden.
- Blocksteine oder Ziegel von matter hellgrauer oder hellbeiger Farbe mit Fuge in gleicher Farbtonung
- Natursteine aus regionaltypischem Material (Arkose, Schiefer-Sandstein, Schiefer) als Schichtenmauerwerk. Zyklopenmauerwerk ist untersagt.

Die Vermauerung muss in traditioneller Weise in regelmäßigem und waagrechttem Verband ausgeführt werden. Das Ausfugen geschieht zurückspringend oder auf gleicher Ebene und muss in hellerer Tönung (max. gleicher Tönung) als der Bruchstein erfolgen.

- Bekleidungen in Natur- oder Kunstschiefer gleicher Tönung sind gestattet
- Verblendungen aus beschnittenen Verkleidungsbrettern regionaler Holzarten und Naturton behandelt sind an HV, AV und NV erlaubt.

Als Verblendwerkstoffe für Fassaden sind untersagt:

- Alle glänzenden oder glasierten Materialien (Ziegel, Fliesen, etc.)
- Ziegelsteine in grellrotem, rosa oder beige-gelbem Farbton
- Alle nicht traditionellen strukturierten Verputze
- Künstliches Holzfachwerk
- Sichtbeton
- Alle Einstreuungen von Materialien im Bewurf, Verputz oder Anstrich
- Eckverzahnungen, die mit anderen Materialien hergestellt sind als in der übrigen Fassade
- Glatte und aus großflächigen Elementen bestehende Bekleidungen

Die Einfassungen oder Türstürze sollen aus behauenen Naturstein (Schiefer, Arkose; Schiefer-Sandstein, Granit oder rotem Sandstein) oder aus natürlich behandeltem Holz mit einfacher Zusammenführung sein. Die Öffnungen der Fassaden müssen mit den gleichen Einfassungen oder Stürzen versehen sein. Fensterschwellen und Mauerabdeckungen dürfen nicht weiter als für ihre Zweckbestimmung erforderlich hervorspringen.

Bedachung

Das HV muss mit einem Satteldach, dessen Dachschrägen die gleiche Neigung und Länge aufweisen, versehen sein. Diese Neigung muss durchgängig sein und zwischen 30° und 45° betragen. First sowie Traufbrett müssen waagrecht sein. Das Material ist aus regionaltypischen, dunklen und nicht glänzenden Stoffen auszuwählen. Flachdächer sind ebenso zulässig sofern die Attika nicht 6,50m überschreitet.

Die First- bzw. die Traufhöhen der AV liegen deutlich (1 m bzw. 50 cm) unter denen des HV.

Der Dachüberstand an der Giebelseite darf 30 cm nicht übersteigen; der Überstand an der Traufmauerseite darf inklusive Regenrinne 50 cm nicht übersteigen. Kastenrinnen sind nicht gestattet. Walmdächer sind nur in Form eines Krüppelwalmdaches gestattet.

Gauben sind unter folgenden Bedingungen gestattet :

- es gibt keine Möglichkeit den Raum durch die Giebel zu belichten;
- ihre Ausmaße sind klein (max. Breite 1,20 m und der First liegt min. 1 m unter dem First des HV ;
- sie befinden sich zurückversetzt im Vergleich zur Fassade oder in Verlängerung des Haupteingangs, um diesen zu betonen ;
- sie werden in Schiefer bekleidet und ihre Dacheindeckung ist der des HV identisch oder sie sind verglast.

Dachluken oder Glasdächer müssen in einer Ebene mit der Dachfläche abschließen und müssen sich auf gleicher horizontaler Ebene befinden. Solarkollektoren sind auf sonnenzugewandten Seiten (Süden) zulässig und erwünscht. Auf Flachdächern sind Kollektoren zulässig sofern diese nicht vom öffentlichen Bereich aus sichtbar sind.

Schornsteinköpfe sind zahlenmäßig gering zu halten, müssen in Firsthöhe liegen und dürfen diesen um höchstens 50 cm überragen. Die Wände der Schornsteinköpfe müssen senkrecht angeordnet sein und müssen mit Schiefer in gleicher Farbgebung wie das Dach verkleidet sein. Runde Schornsteine aus rostfreiem Edelstahl sind gestattet, insofern ihre sichtbare Höhe über das Dach 1 m nicht überschreitet.

AV und NV können mit einem Flach, Pult- oder Satteldach, versehen sein. Die eventuelle Neigung der Dachfläche der AV ist mit der des HV identisch. Die Neigung des Daches eines NV kann 20° betragen wobei, bei einer größeren Neigung, diese der des HV und AV identisch sein muss. Verbindungselemente zwischen HV und AV können ebenfalls als Flach-, Pult- oder Satteldächer angelegt sein, dürfen die Traufmauerhöhe von HV und AV jedoch

nicht überschreiten. Die Regelungen bzgl. Dachüberstände für das HV finden uneingeschränkt auch beim AV und NV Anwendung.

Zwischen Haupt- und Sekundärvolumen können sogenannte kleinflächige „Gelenkvolumen“ vorgesehen werden.

Die Gemeindebehörde verlangt die Vorlage von Werkstoffmustern der Dacheindeckung bei der Beantragung einer Baugenehmigung.

Das Material muss von einer dunkelgrauen oder schwarzen einheitlichen Farbe und matter Textur sein und muss bestehen aus:

- Natur- oder Kunstschiefer mit rechteckigem oder rautenförmigem Format
- Schuppen
- Ziegeln
- Glas (für AV)
- Zink

Untersagte Materialien für die Dacheindeckung sind:

- Bitumen
- Alle glänzenden oder glasierten Materialien (Ziegel, Bleche, etc.)
- Strohdächer
- Gewellte Elemente (außer Dachpfannen)

Stirnbreiten in Giebel und Traufe müssen unaufdringlich sein. Regenfallrohre müssen der Fassade anliegen und unaufdringlich in der Farbgebung sein.

Rahmen

Das Fenster-, Tür- und ggf. Torrahmen müssen für alle Fassaden in gleichem Farbton gehalten sein, auszuwählen aus weiß, dunkelbraun, dunkelgrau, dunkelgrün oder holzfarben (Naturton). Diese müssen in Bezug auf das allgemeine Erscheinungsbild der Fassade schlicht gehalten sein. Türen und Fenster sind schlicht zu halten und müssen zur äußeren Fassade hin mind. um 10 cm zurückversetzt sein. Fenster müssen aus Klarglas bestehen.

Nicht gestattet sind komplizierte Schmiede- und Eisenarbeiten; reflektierende Fenster oder vorgetäuschte Fensteröffnungen; farbige Glasbausteine.

Rollläden sind nur gestattet, wenn der Rollladenkasten von außen nicht sichtbar ist.

Außengestaltung

Alle Bestimmungen in Bezug auf Anpflanzungen und Einfriedungen gelten sowohl für die Bauwilligen, wie auch für diejenigen Eigentümer, die erst zu einem späteren Zeitpunkt bauen möchten. Alle sind zu einem regelmäßigen, normalen Unterhalt der Gras- und Pflanzflächen verpflichtet.

Gestaltung

Die Einfriedung muss durch Heckenpflanzungen erfolgen, um den „grünen“ Charakter und die ökologische Vernetzung untereinander und mit dem Umland zu gewährleisten. Zu wählen sind einheimische Laubhölzer. Nadelhölzer sind generell für Heckenpflanzungen untersagt. Wenn Zäune angelegt werden, müssen diese in die Bepflanzung integriert werden, so dass sie nicht mehr sichtbar sind.

Die Gestaltung des Baugrundes und die eventuelle Umzäunung erfolgt immer unter der Berücksichtigung der Dienstbarkeit im Untergrund. Dadurch ist ein stetiger Zugriff der Trägergesellschaften im Zuge von Wartungs- und Modernisierungsarbeiten zu gewährleisten. Hecken und Zäune müssen in einem Abstand von 50 cm zur Nachbarsgrenze angepflanzt bzw. gesetzt werden, wenn keine grenzgemeinschaftliche Einigung über erfolgt. Straßenseitige Heckenpflanzungen (ab Fassade) dürfen nicht höher als 75 cm sein. Hecken im Gartenbereich dürfen bis max. 2,00 m Höhe erreichen. Der Heckenschnitt darf nicht während der Brutphase (März bis einschließlich Juni) erfolgen! Hecken zum öffentlichen Bereich sind in einem Abstand von 50cm auf das Privatgrundstück hin zu pflanzen. Die Pflege dieser Hecken erfolgt auf beiden Seiten durch den privaten Grundstücksbesitzer.

Für Heckenpflanzungen sind einheimische Laubhölzer auszuwählen.

Nadelgehölze und Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Auf 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 8 mittelhohe Sträucher einheimischer Laubarten zu pflanzen. Der Eigentümer ist zur Pflege der Flora verpflichtet und muss den sauberen Zustand der Parzellen sichern. Auch unbebaute Parzellen müssen regelmäßig gemäht und die Hecken geschoren werden.

Entlang öffentlicher Fußwege sind auf dem Privatgrundstück blickdichte Heckenpflanzungen anzulegen. Gleiches gilt für die direkt an der Grünanlage gelegenen Grundstücke, wobei durch unauffällig gestaltete und verschließbare Gartentore ein direkter Zugang zum öffentlichen Grünraum geschaffen werden kann. Es dürfen keine Kompoststelle oder Lagerflächen für Rasen-, Hecken- und Baumschnitt oder sonstige Abfälle in der Grünanlage angelegt werden.

Alternativ: Die Anpflanzung von Hochstämmigen Baumarten, sowohl Nadel- wie Laubbäume, ist untersagt. Die Anpflanzung von „Weihnachtsbäumen“ zum privaten oder kommerziellen Gebrauch ist strengstens verboten.

Auf keinen Fall dürfen durch Sträucher Bäume in Hinsicht auf ihre Größe (Besonnung) die Nachbarwohnung, insbesondere die tagsüber bewohnten Räume, in Mitleidenschaft gezogen werden. Sie müssen mindestens 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze und 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen, mit Blumenrabatten zu schmücken und mit Sträuchern zu dekorieren.

Die Haltung von Nutztieren (Pferde, Geflügel, Ziegen, etc.) ist verboten. Naturnahe Biotope (nicht verwildert!) und Wasserflächen sind erwünscht, insbesondere wenn diese in Kombination mit einer Regenwasserrückhaltefunktion angelegt werden. Schwimmteiche mit Selbstreinigungsfunktion sind der Anlage „klassischer“ Swimmingpools vorzuziehen.

Ist der betroffene Bauherr der ihm ordnungsgemäß auferlegten Verpflichtung zur Ausführung von Anpflanzungen und/oder Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Fristen nicht nachgekommen, behält sich die Gemeindeverwaltung das Recht vor diese Arbeiten auf Kosten des Betroffenen ausführen zu lassen. Kommt der Bauherr nicht den notwendigen Pflegemaßnahmen nach, kann die Gemeindeverwaltung auch diese Ausführungen dem Bauherrn in Rechnung stellen.

Stützmauern und technische Ausstattungen

Das zur Erbauung der Stützmauern erlaubte Material kann mit dem Mauerwerk des Bauwerkes identisch sein, oder besteht aus Bruchsteinen aus lokalen Steinbrüchen (Schiefer, Arkose, Schiefersandstein).

Die Mauerabdeckungen sind entweder aus demselben Material wie die Mauer, oder aus Granit ausgeführt.

Einsparung im Wasserverbrauch lassen sich durch so genannte Spartasten an der Toilettenspülung oder Sparprogrammen an Wasch- oder Spülmaschinen erreichen. Der Kauf entsprechender Maschinen oder die Installation kann hier jedoch nicht geltend gemacht werden. Hingegen sind Maßnahmen der nachhaltigen Regenwasserversickerung, das Speichern von Regenwasser zur Bewässerung oder Spülung zu beachten, ebenso die Wiedernutzung von Grauwasser (Bade-, Dusch-, Abwaschwasser, etc.) zur Toilettenspülung.

Die Niederschläge von Dächern und Terrassen sind in privaten Zisternen von mind. 10.000 L Fassungsvermögen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und im Hausbereich (nicht als Trinkwasser!), etwa zur Toilettenspülung, zu nutzen. Der Überlauf dieser Zisterne darf, bei Parzellen über 700 m², nicht direkt an den öffentlichen Abwasserleiter, sondern sollte zuerst über die private Versickerungsanlage erfolgen.

Es ist selbstverständlich, dass die verschiedenen, heutigen und zukünftigen Gesetze und erlasse der Wall. Region sowie lokale Polizei- und Gemeindeverordnungen bzgl. des Sammelns, der Klärung und Ableitung von Hausabwässern strengstens zu beachten sind. Die Bauherren der Lose sind verpflichtet sämtliche Abwässer in den Sammler der Erschließungsstraße einzuleiten, so wie es der Erlass der Wall. Region zur Regelung der Sammlung von häuslichem Abwasser vom 15.10.1998 (Staatsanzeiger vom 15.12.1998) vorsieht. Eine Vorklärung ist dazu nicht notwendig. Lediglich die Grauwasser müssen einen Fettabscheider durchlaufen, der den Bestimmungen des Abwasserdekrets vom 08.12.1994 entspricht. Die Fettschlämme müssen vorschriftsmäßig entsorgt werden.

Die Abwässer können in Mischwasserkanalisation abgeführt werden, wenn der Anschluss des Gebietes an eine Mischwasserkanalisation erfolgt, andernfalls ist eine Trennwasserkanalisation anzulegen.

Abwässer sind nicht in die Natur abzuleiten! Ein Kontrollschacht wird vor der Ableitung in den Kanal auf Kosten der Bauherren errichtet. Es muss den Bediensteten der Stadt jederzeit möglich sein hier Abwasserproben zu entnehmen.

Freiliegende oder oberirdische Anlagen (Brennstoffbehälter, Gasflaschen, Flüssiggasbehälter, etc.) dürfen nicht:

- im Abstandsbereich zur Straße angebracht werden;
- weniger als 2 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen aufweisen;
- weniger als 6 m Abstand zu gleich welchem Wohngebäude aufweisen;
- um mehr als 1.5 m über der Ebene des Geländes auf dem sie sich befinden herausragen

Sie müssen außerdem einen Sichtschutz in Form eines Mauerwerks oder einer immergrünen Anpflanzung aufweisen, die den höchsten Punkt der Anlage um mind. 30 cm überragen muss. Darüber hinaus müssen sie den gesetzlichen Auflagen bezüglich der öffentlichen Sicherheit und Gesundheitsverträglichkeit genügen.

Veränderung des Bodenreliefs

Diese sind auf eine maximale Höhe von 50 cm begrenzt. Bei der Standortwahl der Baukörper sind das Bodenrelief, das prägende Landschaftsbild der bebauten und unbebauten Umgebung sowie der Parzellenzuschnitt zu berücksichtigen. Die fertige Höhe des Erdgeschosses (Höhe des Haupteingangs) befindet sich nicht mehr als 50 cm ober- oder unterhalb der gemittelten Höhe des natürlichen Geländes am zukünftigen Standort des HV. Die Mittelung errechnet sich mit den vier Niveaus an den vier Hauptecken des HV. Alle Erdaufschüttungen infolge ungenügenden Abtrages für die Sockeltiefe der Bodenplatte oder mangelnder architektonischer Anpassung mit dem Ergebnis eines „Sockelbaus“ sind untersagt.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung von Höfen und Stellplätzen zu den Straßen hin zu gewährleisten, ist die Sockelhöhe der Gebäude und des sie umgebenden Geländes im Bauantrag sorgfältig darauf abzustimmen. Abwasserfördernde Anlagen im Kellergeschoss können stellenweise nur mit Hebeanlagen, betrieben werden. Ein Ableiten von Abwässern in die freie Natur ist strengstens verboten.

Bei der Errichtung von Böschungen im Bereich der Parzellengrenze darf die Neigung nicht steiler als 2/4 (Höhe auf Länge) sein. Böschungen müssen sich in einem Mindestabstand von 2 m zu den Nachbarparzellen befinden.

Für Erdstreifen, die im Rahmen der Straßenbauarbeiten angeschüttet werden müssen, wird bei den ausführenden Unternehmen angefragt diese weitgehend parallel zum Verlauf der

Höhenlinien anzulegen. Dadurch können Erosionserscheinungen verhindert oder abgeschwächt werden.

Eine Relieffanpassung zwischen Straße und Straßenfassade des HV ist zulässig. In diesem Bereich kann bis an die Parzellengrenzen angeschüttet werden, wenn der Baukörper tiefer als die Straße liegt. Im Bereich der Hausseitenwand ist sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, so dass der Garten wieder auf dem ursprünglichen Niveau liegt. Ziel ist an der Straßenfassade Geländeeinkerbungen an den Parzellengrenzen zu verhindern.

Plakate, Reklameschilder und Werbevorrichtungen

Plakate: offizielle Bekanntmachungen oder kleinformatige Werbeschriften, die für eine kurze Dauer (weniger als 30 Tage) an einem öffentlichen Ort angeschlagen werden.

Reklameschilder: Betriebskennzeichen, das an der Fassade eines Geschäftes angebracht wird.

Werbevorrichtungen: die verwendeten Werbemittel, um ein Unternehmen, oder ein Produkt bekannt zu machen oder anzupreisen.

Die Bestimmungen der Artikel 430 bis 441 des WGBRSE bleiben für das gesamte Gemeindegebiet vollständig anwendbar. Niemand darf ohne Baugenehmigung Plakate oder Werbevorrichtungen an einem Bau, an einer bestehender Vorrichtung oder eine bereits bestehenden Bauwerk anbringen oder befestigen.

Artikel 431 wird wie folgt vervollständigt:

Die Gemeinde kann das Anschlagen von Plakaten an eigens dafür vorgesehenen Stellen vorschreiben. Das Anschlagen von Plakaten an Gebäuden oder privaten Bauwerken wird nur mit schriftlicher Genehmigung des Eigentümers und der Gemeinde gestattet. Es ist untersagt ältere Plakate mit neuen zu überkleben, wenn die beschriebenen Aktivitäten noch nicht beendet sind oder falls kein Datum angegeben ist, vor dem ersten Monat nach dem Anbringen des Plakates. Es ist untersagt Plakate zu beschmutzen oder zu zerstören.

Das Anschlagen von Plakaten ist auf Werbeschildern, Werbevorrichtungen, Hinweisschildern und Straßenverkehrsschildern untersagt

Die Artikel 438 und 439 werden wie folgt präzisiert bzw. vervollständigt:

Reklameschilder müssen sich auf die in dem Gebäude ausgeführte berufliche Tätigkeit beziehen, auf welchem oder in dessen Nähe diese angebracht werden. Wenn sie an Fassaden angebracht werden, dürfen sie keine bestehenden Öffnungen versperren, die Fensterschwellen des ersten Stockwerkes nicht überragen und ihre Länge darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Bei der Anbringung auf Bodenhöhe darf die Oberkante der Schilder nicht höher als 3 m sein. Bei Anbringung an der Straßenseite muss die freie Höhe zwischen der Unterkante des Reklameschildes und der Oberkante des Gehweges oder des Banketts mind.

3 m betragen; der maximale Vorsprung zur Straße muss so sein, dass die äußere Fläche des Schildes die zum Verkehrsweg parallele senkrechte Ebene nicht überschreitet und um 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein muss.

In den Boden eingelassene, verankerte oder am Boden aufgestützte Werbevorrückungen müssen in einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straße aufgestellt werden, mit Ausnahme der unter Artikel 439 des WGBRSE vorgesehenen Fälle. Dieselben dürfen die Sichtbarkeit der Straßenverkehrszeichen, der Hinweisschilder, der Hausnummern und der öffentlichen Beleuchtung nicht beeinträchtigen; ebenso die Übersicht im Kreuzungsbereich nicht mindern.

Dem Parzellierer abverlangte Leistungen und Verpflichtungen

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an alle Versorgungsleitungen ist nach genehmigtem Antrag, zu den Bedingungen der Versorgergesellschaften und zu Lasten des Erwerbers, im Laufe der Bauarbeiten vorzunehmen.

Es wird den beauftragten Unternehmen zur Auflage gemacht Kohlenwasserstoffbehälter in einem überdimensionierten, dichten Auffangbecken anzubringen, um jedes Auslaufen von Flüssigkeit zu vermeiden. Gleiches wird im Rahmen der genehmigten Städtebaugenehmigung zur Auflage gemacht.

Abfälle sind schrittweise zu entfernen und auf angemessene Weise zu sortieren und etwaige zeitweilige Abfälle sind auf einer dichten Arbeitsfläche zwischenzulagern. Die dauerhafte Ablagerung von Bauschutt ist unter keinen Umständen zulässig. Das Binden von Staub auf Straßen bei Arbeiten im Freien ist zu fördern.

Um der Gefahr des Einleitens fester Rückstände in die Kanalisation durch die Reinigung der Baumaschinen vorzubeugen wird den Unternehmen zur Auflage gemacht, die Fläche zum Reinigen der Baustellenmaschinen mit einem Rechenreiniger ausstatten, wie ebenso die Realisierung eines Klärbeckens für eventuell anfallenden Schlamm.

Um der Gefahr einer Verseuchung unterirdischer Gewässer vorzubeugen wird den beauftragten Unternehmen das Abdichten der Arbeits- und Lagerflächen auferlegt, um etwaige auslaufende Gefahrstoffe aufzufangen. Außerdem sind die verwendeten Produkte soweit möglich in dichten Containern zu platzieren.

Zur Verhinderung, dass LKW ungeeignete Wege und Straßen für die Anfahrt benutzen wird den zur Erstellung der Straßen beauftragten Unternehmen zur Auflage gemacht über die Wiesenbachstraße anzufahren.

Verpflichtungen

Die Interessen des Eigentümers in der Gemeinschaft müssen gewahrt bleiben, um ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen. Die oben aufgeführten Bestimmungen stellen

keine Behinderung dar, sondern veranlassen eine nachhaltige Beachtung des Umfeldes und verlangen eine architektonisch wie städtebaulich anspruchsvolle Gesamtgestaltung.

Alle in diesem Schriftstück angegebenen Bedingungen und Bestimmungen sind gemäß Artikel 649, 650 und 686 des Bürgerlichen Gesetzbuches als Grunddienstbarkeit aufgestellt worden. Sie belasten jede Parzelle zugunsten aller andere Parzellen und der übrigen Umwelt. Die Bestimmungen des vorliegenden Lastenheftes binden in jedem Fall sowohl den Erwerber oder seinen Rechtsnachfolger, als auch zukünftige Ankäufer der Parzelle. Zieht die Nichtbeachtung vorliegender Regeln die Ablehnung der Baugenehmigung/ Städtebaugenehmigung nach sich, so kann der Erwerber keine Aufhebung der Verkaufsurkunde geltend machen.

Alle Eigentumsübertragungsurkunden oder entsprechende Absichtserklärungen bzw. Vorverkaufsverträge, die eines der Baulose dieser Parzellierung betreffen, müssen das Vorhandensein der Erschließungsgenehmigung und der vorliegenden Bausatzung erwähnen und dem neuen Eigentümer deren Beachtung auferlegen. Die Gültigkeit der Parzellierungsgenehmigung ist fristlos gültig.

Bordsteine, Einfassungen, Pflasterungen, Einläufe, Rohre und alle Teile die in infolge der Arbeiten der Ankäufer bzw. Bauherren auf den Baugrundstücken zerstört wurden, müssen zu dessen Lasten mittels gleichen Materialien wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Baupläne und -anträge

Die Baupläne müssen vollständig sein. Der Architekt muss in der provinzialen Architektenkammer eingetragen sein, gemäß den Klauseln des Gesetzes vom 26.06.1963 bzgl. der Zusammenstellung dieser besagten Architektenkammer.

Mit den Bau- oder Erdarbeiten darf nicht begonnen werden solange keine schriftliche, rechtliche Städtebaugenehmigung der öffentlichen Behörden vorliegt. Gegenwärtige Klausel gilt ebenfalls für Umbau-, Vergrößerungsarbeiten und gleich welchen Änderungen an dem Gebäude. Diese Festlegung ist auch für die Umbau-, Vergrößerungs- und Erweiterungsarbeiten oder andere Arbeiten des Baus gültig.

Die Angaben müssen die Angaben bzgl. der Art, der Maße und dem Farbton des sichtbaren Materials vermerken.

Die genehmigten Pläne, sowie eine beglaubigte Kopie der Baugenehmigung und der beigefügten Gutachten müssen ständig auf der Baustelle vorhanden sein.

Der Eigentümer/Bauherr muss dem Architekten eine Kopie der Parzellierungsgenehmigung mit allen zusätzlichen Dokumenten und den genehmigten Plänen aushändigen, damit dieser die Vorschriften, Bedingungen und Klauseln der gegenwärtigen Parzellierung bei der Erstellung der Baupläne für den Bauantrag berücksichtigen kann.

Zuwiderhandlungen

Jede Zuwiderhandlung irgendeiner der oben erwähnten, durch die verantwortlichen Erwerber, Mieter oder jeglichen anderen Rechtsnachfolger eingegangenen Verpflichtung führt unverzüglich zur Auflage den Ort wieder instand zu setzen und eventuell zur Einleitung der vorgesehenen Strafverfolgungen, insbesondere diejenigen des Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuches in der zum Zeitpunkt der Genehmigung dieser Bauvorschrift aktuellen Fassung.

Abgesehen von diesen oben genannten Folgen behält der Verkäufer sich das Recht vor den Verkauf gegen Rückzahlung des eingezahlten Preises, unter Abzug aller Rückführungskosten und ohne Entschädigung für das/die Gebäude/teile, welche/s möglicherweise schon errichtet wäre/n, aufzuheben.