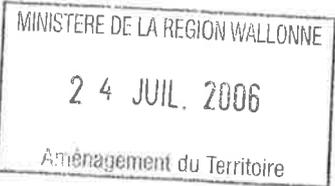


**- BASISVORSCHRIFTEN -**

**Lage des Geländes**

Gemeinde ST. VITH - Recht - katastriert Gemarkung 6, Flur M, Nr. 293 c



SEKTORENPLAN : Lose 1-10 : Wohngebiet mit ländlichem Charakter  
Restgelände Los 11 : Agrargebiet - aus Parzellierung auszuschließen.

KBO : SBE 3 (unbebaute Teile der Wohngebiete oder der Wohnervartungsgebiete des Sektorenplans)

STRUKTURSHEMA : 1.2. (ländliche Zentren)

**Eigentümer**

Stadt Sankt Vith, Hauptstraße 43, 4780 SANKT VITH

**Projektautor**

JOSTEN Alfred  
Landvermesser & Immobiliensachverständiger  
Rocherath, 5 B  
4761 BÜLLINGEN

**Beschreibung des Geländes**

Es handelt sich um das Gelände des Schulgebäudes, gelegen zwischen den Straßen "Zur Kaiserbaracke" und "Zum Batzborn".

Die dort bestehenden Gebäude wurden abgerissen, um jetzt das Grundstück komplett zu erschließen.

**Beschreibung der Zufahrtstraßen**

Die Zufahrtstraße ist einmal die Straße "Zur Kaiserbaracke" in Richtung Dorfkern, sowie die kleine Nebenstraße "Zum Batzborn".

Vom Batzborn wird ebenfalls eine neue Straße in das zu parzellierende Gelände angelegt, um das Hintergelände zu erschließen.

Entlang der bestehenden Straßen sollen die Fluchtlinien erhalten bleiben.

Diese Straßen sind mit einer Wasserleitung, einem Stromnetz und einer Kanalisation ausgestattet.

**BESONDERE VORSCHRIFTEN**

Das Einhalten der gegenwärtigen Vorschriften befreit den Erwerbenden und deren Rechtsnachfolger nicht vor der Pflicht alle Normen oder Regeln der Technik, der Hygiene, des Komforts, usw., nachzukommen, sowie die geltenden Vorschriften (Zivilrecht, Gemeindegesetz...) einzuhalten.

Für all die Materien die nicht in dem gegenwärtigen Vorschriftenverzeichnis aufgeführt sind, ist die KBO der Gemeinde Sankt Vith und das WGRSE einzuhalten.

Dies wird auch der Fall sein für die Anträge auf Städtebaugenehmigung, die Anträge auf Abweichung zu den Bestimmungen sowie die Anträge auf Abänderung der Parzellierungsgenehmigung.

Jede Abweichung sowie Änderung der Vorschriften muss begründet werden.

## **BESTIMMUNG**

Die Parzellierung ist ausschließlich der Errichtung von Wohnhäusern mit permanentem Wohncharakter und einzufamilienem Charakter vorbehalten.

Fahrzeugparks, Wohnwagen- und Lastwageneinrichtungen sowie Lager und Kampplätze gleich welcher Art sind verboten.

Sind ebenfalls verboten, Einrichtungen die als unsauber, lästig oder gefährlich eingestuft sind.

Oberirdische Heizstoffbehälter dürfen nicht in den Vorgärten oder Seitenabständen Platz finden, und sollen tief in der Parzelle hinter immergrünes Gebüsch versteckt werden.

## **AUFTEILUNG**

Die Parzellierung muss, so wie sie im Plan eingezeichnet ist, strikt eingehalten werden, und die Lose dürfen weder jetzt noch später anlässlich von Abtretungen, Verkäufen, Austausch... unterteilt werden.

Jedes Los beinhaltet :

### **a) eine bebaubare Zone**

Alle Neubauten sollen sich in dieser Zone befinden.

Das auf Los 1 zu errichtende Wohnhaus ist zwangsläufig zum Weg „Batzborn“ hin orientiert.

Die Tiefe der Baufluchtlinie wird von der bestehenden Parzellengrenze aus festgelegt und ist verbindlich. Es wird keine Abweichung hierzu gestattet.

Die Fluchtlinie wird entweder durch die Vorderfassade des Haupt- oder Anbauvolumens gewährleistet.

Das Hauptvolumen des Baus soll parallel oder rechtwinkelig zur Straßenführung oder zu den Grenzen des Baufensters (s. Los 1) liegen.

### **b) eventuell, eine Vorgarten-Zone**

Die Zone zwischen diesen Fluchtlinien soll begrünt und mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden.

Hier sollen nur die strikt zur Zufahrt benötigten Wege angelegt werden.

Diese Zufahrtswege sollen in Rasengittersteinen, Natursteinen, Pflaster, Dolomit, Asphalt oder Verbundsteine verlegt werden.

In den Parzellen soll ebenfalls ein Parkplatz eingerichtet werden, welcher ein Viertel der Zone nicht überragt und mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt wird.

### **c) eine Zone für Hof, Garten und Gartenhäuschen**

Diese Zone ist hauptsächlich für die Begrasung und der Bepflanzung vorgesehen.

An 2,00 m mindestens von den Parzellengrenzen, insofern keine markante Erdbewegungen von Nöten sind, wird gestattet :

Das Wohnhaus besteht aus einem eventuellen Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss, welches teilweise im Dachvolumen einbezogen sein darf.

Die architektonische Einheit wird anhand von einfachen, kombinierbaren, rechteckigen Volumina, entworfen.

Die Anbauvolumina haben eine maximale Fläche gleich die Hälfte der Hauptvolumen-Fläche. Ein Rücksprung von minimum einem Meter in senkrechter Anordnung zu den Fassaden des Hauptvolumens ist dabei einzuhalten.

Die Höhe der Zweitvolumen-Gesimse liegt minimum bei 2,00 m und maximal auf Höhe des Hauptvolumens.

Die Höhe des Firstes der Zweitvolumen liegt minimum 1,00 m tiefer als der First des Hauptvolumens.

Die Artikulation zwischen den Haupt- und Anbauvolumen kann durch jedes Element gestaltet sein, der den Charakter des "Leichtigkeit" und/oder der Verbindung aufweist. So können ein Glasbau, ein Flachdach mit geringer Fläche, eine Mauer geduldet werden, soweit diese mit den, in den besonderen Vorschriften aufgeführten Farben und Struktur der Materialien, übereinstimmen.

Eine maximale Distanz von 5,00 m zwischen dem Haupt- und dem separaten oder angeschlossenen Anbauvolumen soll eingehalten werden, um die Einheit der Bauten nicht zu beeinträchtigen.

## **Dächer**

Da das Hauptvolumen des Neubaus parallel oder rechtwinkelig zur Straßenachse verlaufen soll, so soll die Dachfirst des Anbauvolumens auch parallel oder rechtwinkelig zur First des Hauptvolumens verlaufen, welche ja parallel zur größten Länge des Baus verläuft.

Die Dächer sollen im Einklang sein mit dem Dächerntyp der hiesigen traditionellen Häusern. Anbau- und Nebenvolumen müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptvolumen haben.

Sie dürfen nicht markant überstehen und keine vorspringende Elemente aufweisen, die das Volumen beeinträchtigen.

Sie sollen traditioneller Art sein und zwei gleiche, gerade und gleich lange Dachschrägen mit einem Gefälle zwischen 30 und 45° aufweisen.

Das Dach darf maximal 0,30 m über den Giebel und maximal 0,50 m über die Fassade hinausragen, insofern die Windbretter und andere Zinkarbeiten diskret bleiben.

Die Dachfirst des Hauptvolumens soll parallel oder rechtwinkelig zur Straße hin verlaufen.

Die Lichteinbringung in den, im Dachvolumen eingebauten Zimmer, erfolgt vorzugsweise durch die Giebel oder durch kleine Fensteröffnungen unter dem Dachgesims ; auch eventuell Fensterrahmen in der Schräge der Dachneigung sind erlaubt.

Alle Materialien sollen die gleiche Klangfarbe der Dachbekleidung aufweisen.

Alle Verglasungen mit Flachglas oder getönter Profilscheiben sind geduldet, insofern sie in der Fläche liegen.

Die Regenwasser-Abflussvorrichtungen sollen die Farbe Zinkgrau oder Kupfer und die traditionelle Form eines Halbmondes haben.

Die Schornsteinkasten, so wenig wie nur möglich, befinden sich nahe an der Dachfirst; deren Materialien sind aus Schiefer, gleiche Tönung wie das Dach.

Schornsteine aus rostfreiem Edelstahl sind gestattet, insofern ihre sichtbare Höhe 1,00 m nicht überschreitet.

## **MATERIALIEN**

### **Fassaden**

Höchstens zwei verschiedene Werkstoffe können bei der Verblendung der Außenmauern verwendet werden :

- Natursteine aus den hiesigen Steingruben : Blaustein, Granit, Sandstein, in horizontalen Lagen verarbeitet
- Ziegelsteine, hellgrau oder hellbeige, Ausfugen in gleicher Tönung wie der Stein.
- Mauerputz, weiß oder gebrochenes weiß

Dieser Anstrich muss spätestens innerhalb der sechs Monate nach der Bedachung des Wohnhaus erfolgen.

- Natur- oder Kunstschiefer, gleiche Tönung wie Naturschiefer
- Holzbretter, naturtonbehandelt.

### **Schreinerarbeiten**

Die Farbtöne sind auszuwählen aus weiß, dunkelbraun, dunkelgrau, dunkelgrün oder Holz, naturtonbehandelt.

Metallähnliche Fenster- oder Türrahmen sind verboten.

### **Dachbedeckung**

Diese wird bestehen aus :

- Naturschiefer oder künstlicher Schiefer gleicher Farbe wie der graue Naturschiefer ;
- Flache Dachziegel in einem dunkelgrauen Ton, nicht glänzend ;
- helles durchsichtiges Flachglas für Wintergarten, Veranda oder Sonnenkollektor.

## **WANDFENSTER**

Das Gefüge der Wandfenster wird bestimmt durch eine vertikale Struktur und derer Fläche wird bedeutend kleiner sein als die Fläche der Maurerarbeiten, ohne die Fläche des Daches.

Hier sollen alle Eigenarten der Orientierung, des Lichtbedarfs, der Sichten sowie das Verhältnis Privatraum und Zugangraum, Rechnung getragen werden.

## **GARAGEN**

Eine Garage wo mindestens ein Fahrzeug untergestellt werden kann, wird pro Wohnung vorgesehen. Einen Einstellplatz von 5,00 m Länge wird in der Zone zwischen der Parzellen- und Baufluchtlinie eingerichtet.

Die Garage wird entweder im Volumen des Hauptgebäudes einbegriffen oder daran angebaut.

Die alleinstehende Garagen im Hintern der Parzelle, außerhalb der Bauzone sind untersagt.

Die Garage befindet sich in der Straßenfront.

Die Zufahrten zu diesen in der Front liegenden Garagen erfolgen auf gleicher Höhe wie die Straße, mit einer Toleranz von 0,50 m ober- oder unterhalb der durchschnittlichen Höhe der Straße gemessen senkrecht zum Garagentor, wobei folgende Neigungen respektiert werden : die Zufahrtsrampen sind auf den ersten 5,00 m ab Fluchtlinie auf 4% und weiter auf 10 % begrenzt.

Die Lose 9 und 10 erhalten zwangsläufig eine gemeinsame Zufahrt ab Regionalstraße, wobei das natürliche Gelände respektiert wird.

## **VERÄNDERUNG DER BODENBESCHAFFENHEIT**

Die Neubauten werden so konzipiert, dass sie dem Bodenrelief Rechnung tragen.

So sind alle Erdanfüllungen untersagt die notwendig wurden durch eine unzureichende Ausschachtung im Höhenbereich des Kellers, oder durch eine ungeeignete Anpassung einer Garage teilweise im Untergeschoss, die zur Folge haben, dass zukünftige Wohnhäuser auf einem künstlichen Erdhügel ragen.

Allgemeine Veränderungen des Naturbodens von einer Dichte von zirka 0,50 m werden nur im Bereich des Umfangs des Neubaus toleriert um das Niveau der Wohnräume mit dem Naturboden zu verbinden.

Diese Erdarbeiten müssen mindestens 2,00 m von den hinteren Grenzen und von den Seitengrenzen entfernt bleiben.

Die Pläne des Bauantrags sollen die Linien des Naturbodens sowie des bearbeitenden Bodens genauestens anhand von bezifferten Angaben beinhalten (Aufbau, Schnitt, Grundriss, Bebauung), indem der Ansatzpunkt auf Höhe der Straßenachse vor dem Zufahrtsweg erfolgt.

## **ANPFLANZUNGEN UND EINFRIEDIGUNGEN**

Die Einfriedigung besteht zwangsläufig aus einer Hecke aus einer oder mehrerer hiesigen Pflanzarten, im Einklang mit der Umwelt.

Die Wahl der Pflanzarten trifft man im Atlas der Belgischen und Luxemburgischen Flora, herausgegeben durch den "Jardin Botanique National de Belgique" in 1972 (Ministerialrundschriften vom 24/04/1985).

Innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn, muss der Erwerber die Parzelle, deren Eigentümer er ist, einfriedigen, gemäss den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Ländliche Ordnung).

Die Hecke soll nicht tiefer als 1 Meter geschnitten werden.

Geradlinige Koniferen in der Hecke sind untersagt.

In der Hecke können ebenfalls Zaunpfähle mit Maschendraht mit einbezogen werden, deren Höhe jedoch 1,20 m und die reife Hecke nicht übersteigt. In der Parzellenfront werden die Zaunpfähle innerhalb des Eigentums gesetzt.

Jede andere Art von Zaun (Mauer, Pfeiler, Holz...) ist untersagt.

## **ABWÄSSERKLÄRUNG UND ABFLUSS**

Die zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses geltende Gesetzgebung ist anwendbar.

Auskünfte erteilt die Gemeindeverwaltung.

## WICHTIGE ANORDNUNGEN

Der Parzellierer richtet sich nach den Angaben der :

- Stromverteilungsgesellschaft (ELEKTRABEL)
- Telefongesellschaft (BELGACOM) Wassergesellschaft (Gemeinde)
- Feuerwehr (Gemeinde)

Im Zeitraum zwischen dem Erwerb der Parzelle und dessen Bebauung, ist der Eigentümer verpflichtet, das Grundstück mindestens einmal im Jahr zu unterhalten, um den anderen Eigentümern eine friedliche Nutzung zu gewährleisten.

Er ist gebunden das Grundstück, so wie im Gemeindegesetz stipuliert, zu unterhalten.

Aufgestellt in Sankt Vith, den 10.02.2006  
Abgeändert am 28.06.2006

Der Parzellierer,

NAMENS DES KOLLEGIUMS

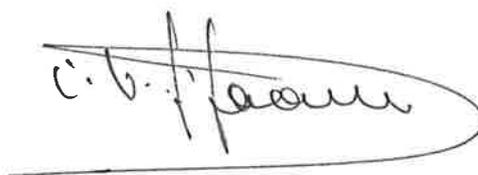
Die Stadtsekretärin,



Helga OLY

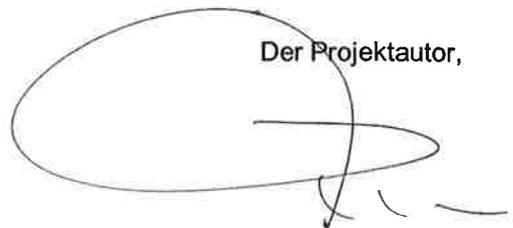


Der Bürgermeister,



Christian KRINGS

Der Projektautor,



Alfred Josten  
Landmesser  
Rocherath 5 B  
4761 BULLINGEN