PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ÉCRITE

UNTER-SCHRIF-TEN	AUFTRAGGEBER/ BAUHERR		ARCHITEKT	
	Eigentümer		**architecture + aménagement s.a. :**	
	M. Henri Ruppert		M. Hermann Esslinger URBANISTE	

PROJEKT	MODIFICATION PONCTUELLE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « PAP Härebësch » PARTIE ÉCRITE
GEMEINDE	Schengen
PARZELLEN	N°: 1125/3113 – sect. RD de Schengen – Commune de Schengen
AUFTRAGGEBER/ BAUHERR	M. Henri Ruppert
KONZEPT	architecture + aménagement s. a. Bertrand SCHMIT 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu | architecture | aménagement a+a bertrand schmit RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B | 00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821
DATUM	Oktober 2025

Table de matières

Ziel und Inhalt des Projet d'Aménagement Particulier (PAP) 4

A. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen 7

Art. 1 Art der baulichen Nutzung 7
Art. 2 Maß der baulichen Nutzung 8
2.1 Implantation und Stellung der Gebäude 8
2.2 Abstandsregelungen 8
2.3 Überbaubare Flächen 9
2.4 Bruttogeschoßflächen 9
2.5 Versiegelte Flächen 9
2.6 Art, Anordnung und Anzahl der Wohneinheiten 9
2.7 Geschoßigkeiten 9
2.8 Gebäudehöhen 10
2.9 Dachformen und Dachausrichtungen 12
2.10 Stellplatzregelungen 13
Art. 3 Gestalterische Festsetzungen 14
3.1 Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen 14
3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen 15
3.3 Stützmauern und Zäune 15
Art. 4 Materialität und Farbgebung 16
4.1 Materialien 16
4.2 Farben 16
Art. 5 Gebäude und natürliche Elemente, die erhalten oder abgerissen werden 19
Art. 6 Sonstige Regelungen 19

B. Gestaltung des öffentlichen Raumes 20

Art. 7 Abzutretende Grundstücksflächen (cession des fonds) 20

C. Anhang 21

Anhang I : Pflanzliste für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen 21
Anhang II: Terminologie 24

Ziel und Inhalt des Projet d'Aménagement Particulier (PAP)

Die vorliegende Partie écrite des PAP NQ ‚Härebësch' gibt grundsätzlich den Originaltext des am 04.09.2017 genehmigten PAP NQ wieder. Im Rahmen der Modification ponctuelle dieses PAP NQ, die sich nur auf die im PAP enthaltene Parzelle 1125/3113 bezieht, wurde die vorliegende Partie écrite lediglich um eine Zahl in Art. 6 geändert. Die Vorschriften für alle Parzellen im Bereich dieses PAP NQ haben weiterhin ihre Gültigkeit. Alle Änderungen in Bezug auf den Originaltext sind im Folgenden rot markiert. Die vorliegende Partie écrite wurde gemäß den folgenden Gesetzen ausgearbeitet:

- « Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » ;
- « Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'quartier existant' et du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ».

Sie richtet sich darüber hinaus grundsätzlich nach den folgenden örtlichen Vorschriften, sofern diese durch die vorliegende Partie écrite nicht außer Kraft gesetzt oder geändert werden:

- « Partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Schengen, anciennes communes de Burmerange, Schengen et Wellenstein », beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung vom 10. Juli 2013 und genehmigt vom Minister am 25.11.2013 ;
- « Partie graphique du PAG en vigueur de l'ancienne commune de Schengen » (in der Version von 1988 mit zwischenzeitlichen Änderungen/ Anpassungen) ;
- Dritter bis siebter Abschnitt des Bautenreglements der Gemeinde Remerschen in der Fassung vom 30.03.1988.

Der vorliegende PAP präzisiert die genannten Gesetze und Vorschriften in Bezug auf die im gültigen PAG ausgewiesene Zone. Die in der Partie écrite zum PAG enthaltenen Bestimmungen bleiben insoweit also bestehen, wie sie nicht von abweichenden Bestimmungen der vorliegenden Partie écrite oder von Bestimmungen der Partie graphique dieses PAP verändert oder aufgehoben werden.

Der Bereich des PAP liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Schengen, westlich des Ortszentrums von Schengen (Ortsausgang in Richtung Burmerange) und umfasst eine Fläche von ca. 128,08 Are. Im Bereich des PAP lagen im Jahr 2017 die folgenden Parzellen (komplett oder teilweise):

- 1125/2782,
- 1114/2768 (Teilbereich),

- 1114/2772,
- 1115/2776,
- 1118/2778,
- 1125/2788,
- 1125/2784,
- 1127/2791 (Teilbereich),
- 1122/2780,
- 1125/2786.

Zwischenzeitlich wurde ein Morcellement durchgeführt und die Infrastrukturen errichtet sowie ein Teil des PAP NQ bebaut, so dass sich auch die oben angeführte Bezeichnung der Parzellen verändert hat.

Der Bereich dieser Modification punctuelle des PAP umfasst die folgende Parzelle mit einer Größe von knapp über 6 Are:

- 1125/3113.

Abb. 1 : Luftbild des ursprünglichen PAP-Bereiches (schwarz) mit Markierung der Parzelle (rot), für die eine Modification ponctuelle du PAG eingeleitet wird (Administration du Cadastre et de la Topographie, download unter: http://map.geoportail.lu)

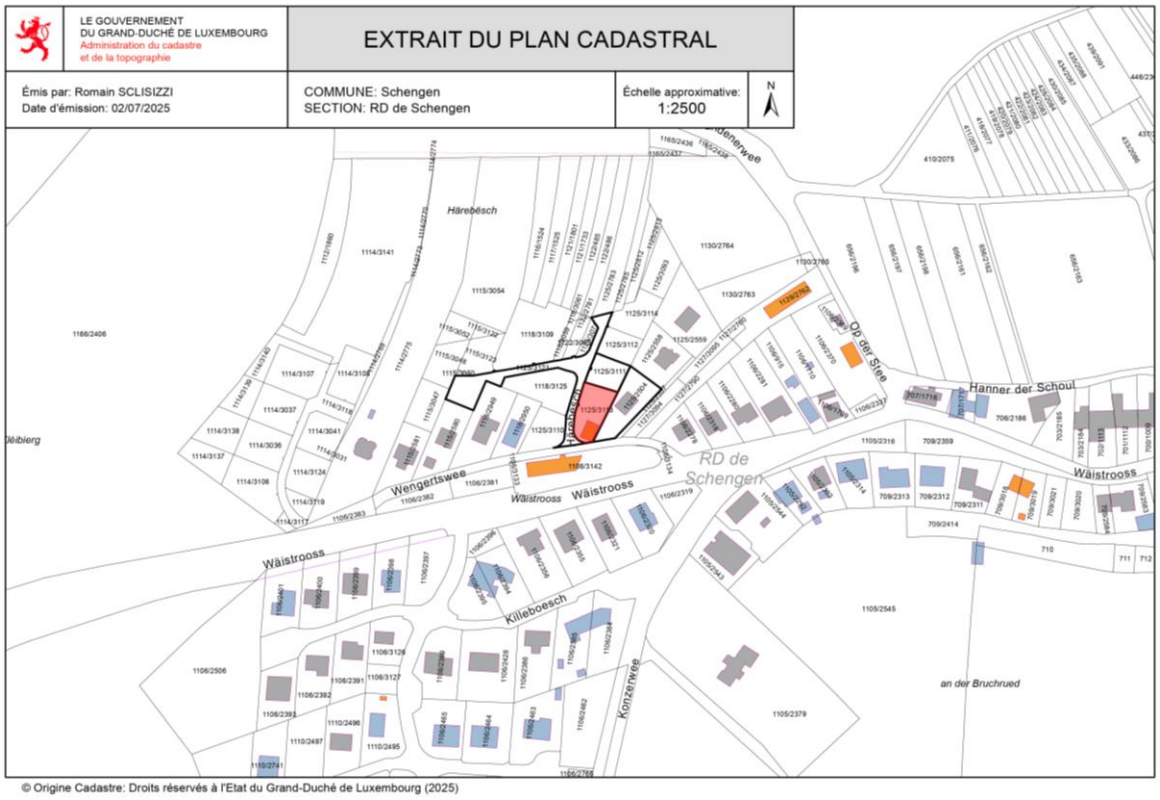


Abb. 2 : Katasterauszug des von der punktuellen Änderung des genehmigten PAP betroffenen Grundstücks 1125/3113 (Basis: Administration du Cadastre et de la Topographie)

A. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Art. 1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des vorliegenden PAP ist im aktuellen PAG als ‚Reines Wohngebiet' (‚zone d'habitation pure') ausgewiesen. Die folgenden Bestimmungen aus dem Article 5.5. der Partie écrite des aktuellen PAG werden entsprechend für diesen PAP übernommen:

5.5. Die reinen Wohngebiete – la zone d'habitation pure (ancienne commune de Schengen)

Diese Gebiete bleiben grundsätzlich dem Einfamilienhausbau vorbehalten. Ein Einfamilienhaus darf aus einer oder maximal zwei Wohnungen bestehen und muß sich in Punkto Bauvolumen und Esthetik den Nachbarhäusern anpassen. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig.

Les stations-service, les garages de réparation et les postes de carburant y sont interdits.

Abb. 3: Auszug aus der Partie écrite zum PAG (Art. 5.5)

Art. 2 Maß der baulichen Nutzung

Der PAG en vigueur beinhaltet keine speziellen Vorgaben für den ‚Coefficient d'Occupation du Sol' (COS) oder für den ‚Coefficient d'Utilisation du Sol' (CUS). In Article 18 der Partie écrite zum PAG werden lediglich Aussagen zur maximal bebaubaren Bruttogeschoßfläche gemacht. Diese ergibt sich aus der maximal überbaubaren Fläche multipliziert mit dem Faktor 2,7. Die überbaubare Fläche wiederum ergibt sich aus einer maximal zulässigen Gebäudetiefe von 16,00 m multipliziert mit der maximalen Gebäudebreite – letztere wird durch die seitlichen Abstände definiert.

Dieser Rahmen wird im folgenden Abschnitt im Zusammenspiel mit der Partie graphique genauer definiert.

2.1 Implantation und Stellung der Gebäude

Die Größe der geplanten Privatparzellen (lot/ îlot), die Implantation der Haupt- und Nebengebäude mit den entsprechenden maximalen Gebäudetiefen und -längen sowie die Mindestabstände der Gebäude zueinander bzw. zu den Grundstücksgrenzen sind der Partie graphique zu entnehmen. Sie richten sich zudem nach den folgenden Signaturen:

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances

Garagen können auch im Bereich der Hauptgebäude, also innerhalb der ‚limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé', untergebracht werden.

Alle geplanten Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie auch Vorsprünge der Gebäude wie z.B. Balkone, Vorbauten, Gauben, Erker, Dachvorsprünge oder -überstände (balcons, avant-corps, lucarnes, saillies, avant-toits) etc. sind innerhalb der in der Partie graphique zum PAP dargestellten Baulinien bzw. Baugrenzen (alignements obligatoires resp. limites de surfaces constructibles) unterzubringen und dürfen diese nicht überschreiten.

2.2 Abstandsregelungen

Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Abstände der geplanten Gebäude sind der Partie graphique zu entnehmen.

Loggien sind in den vorderen, seitlichen und rückwärtigen Bereichen zulässig und dürfen max. 30% der Fläche des obersten Vollgeschosses ausmachen. Balkone können nur in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Gebäude errichtet werden.

Nebengebäude können in einzelnen Fällen (vgl. Partie graphique) bis an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Sie dürfen nur als Terrasse genutzt werden, wenn ein Abstand von mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Allgemein sind die Regelungen der Article 21 und 34 der Partie écrite des PAG zu beachten.

2.3 Überbaubare Flächen

Die minimal und maximal überbaubaren Flächen (surface d'emprise du sol) sind der Partie graphique des vorliegenden PAP bzw. den zugeordneten Tabellen für die geplanten Parzellen (tableaux de représentation schématique) zu entnehmen.

2.4 Bruttogeschoßflächen

Die minimal und maximal zulässigen Bruttogeschoßflächen (surface constructible brute) sind auch der Partie graphique des vorliegenden PAP bzw. den zugeordneten Tabellen für die geplanten Parzellen (tableaux de représentation schématique) zu entnehmen.

2.5 Versiegelte Flächen

Die maximalen Flächengrößen für versiegelte Flächen (surface du scellement du sol) sind ebenfalls der Partie graphique des vorliegenden PAP bzw. den zugeordneten Tabellen für die geplanten Parzellen (tableaux de représentation schématique) zu entnehmen.

2.6 Art, Anordnung und Anzahl der Wohneinheiten

Pro Parzelle ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit max. 1 Wohneinheit zulässig; in Teilbereichen (vgl. Partie graphique) können zwei benachbarte Einfamilienhäuser über Carports oder Garagen miteinander verbunden werden. Die entsprechenden Werte sind den zugeordneten Tabellen für die geplanten Parzellen (tableaux de représentation schématique) in der Partie graphique des PAP zu entnehmen.

2.7 Geschoßigkeiten

Analog zur Partie écrite zum PAG sind bei der Errichtung der Hauptgebäude max. 2 Vollgeschosse + 70% des obersten Vollgeschosses zulässig (überbaubare Bodenfläche x 2,7 = max. Bruttogeschoßfläche; vgl. Art. 18 der Partie écrite zum PAG). Nebengebäude dürfen maximal 1 Geschoß aufweisen; die Dachfläche der Nebengebäude darf nur dann als Terrasse genutzt werden, wenn das Nebengebäude einen Abstand von mind. 3,00 m zur benachbarten Grundstücksgrenze einhält.

2.8 Gebäudehöhen

Abweichend von Article 24 der Partie écrite zum PAG wird die maximale Traufhöhe der geplanten Gebäude (hauteur maximal à la corniche de la construction projetée) auf 7,00 m begrenzt.

Die maximale Firsthöhe (hauteur maximal au faîtage), definiert in Article 25 der Partie écrite zum PAG, darf 4,00 m nicht überschreiten (analog zu dieser Regelung).

Die vorgenannten Höhen werden in der Fassadenmitte des zur Erschließung liegenden Hauptgebäudes gemessen, jeweils senkrecht zur Achse der Straße. Dieser Punkt auf der Straßenachse bestimmt die Referenzhöhe (vgl. folgende Abbildung). Die Referenzhöhe für das Gebäude im Bereich des LOT 15A wird über den Schnittpunkt von nordwestlicher Grundstücksgrenze mit der angrenzenden Straße bestimmt.

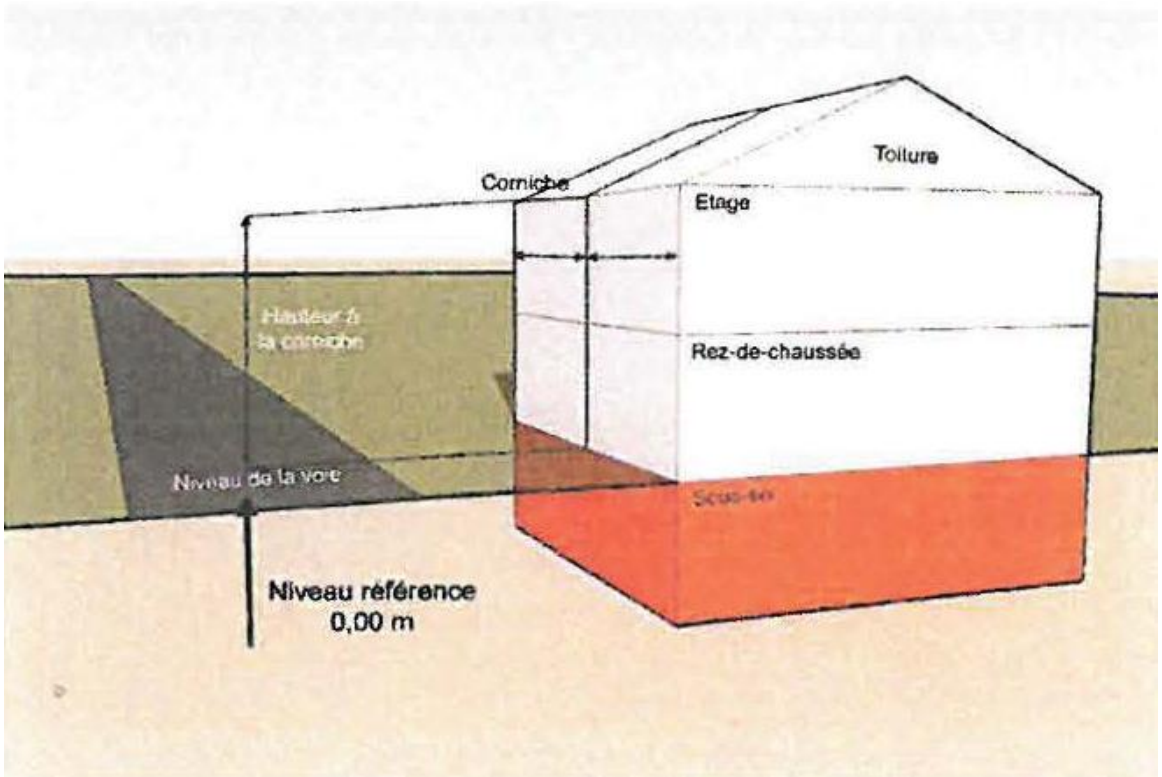
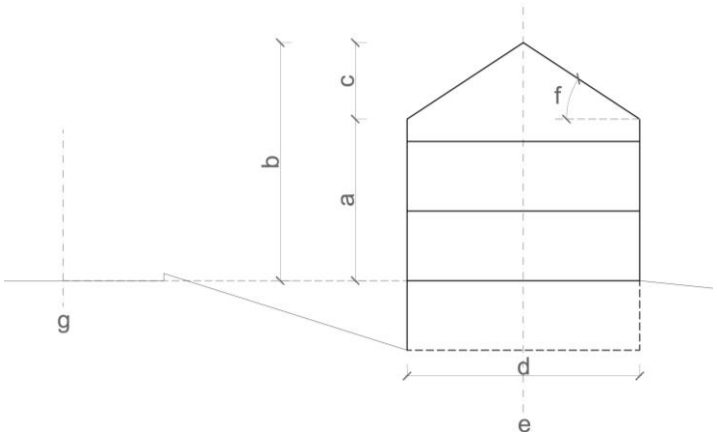


Abb. 4: Auszug aus der Partie écrite zum PAG (Art. 24)

Die folgende Skizze erläutert das maximal mögliche Bauvolumen mit den vorgegebenen Höhen und Dachneigungen bei den Grundstücken, die eine durchschnittliche Neigung von 15% nicht überschreiten:



a) Traufhöhe (max. 7,00 m)

b) Gesamthöhe des Gebäudes (max. 11,00 m)

c) Firsthöhe (max. 4,00 m)

d) Tiefe des Hauptgebäudes (→ siehe Partie graphique)

e) Gebäudeachse (1/2 Gebäudetiefe)

f) Dachneigung (zwischen 30° und 40°)

g) Achse der erschließenden Straße

Abb. 5: Gebäudehöhen und Dachneigungen der Hauptgebäude (Eigene Darstellung, a+a)

Gemäß Art. 28.7 bzw. Art. 30 der Partie écrite zum PAG der Gemeinde Schengen darf die Eingangsschwelle des Erdgeschosses entweder max. bis zu 1,50 m höher oder niedriger als die vorher beschriebene Referenzhöhe sein.

Nebengebäude wie Garagen, Carports oder Gartenhütten dürfen analog zur Partie écrite zum PAG eine maximale Höhe von 3,00 m nicht überschreiten; hier ist die Höhe der Attika anzusetzen. Diese Höhe wird ebenfalls in der Fassadenmitte des zur Erschließung liegenden Nebengebäudes gemessen, senkrecht zur Achse der Straße. Die max. Höhe von 3,00 m für die auf der Rückseite liegenden Gartenhütten richtet sich nach der Höhe des hier vorhandenen, natürlichen Geländes.

Bei den Gebäuden, die auf Grundstücken in starker Hanglage errichtet werden (Neigung von mehr als 15%), wird der „gabarit théorique“ parallel zum natürlichen Gelände bemessen (vgl. Art. 28.3 der Partie écrite zum PAG). Die Traufhöhe von max. 7,00 m wird ebenfalls in der Fassadenmitte des zur Erschließung liegenden Hauptgebäudes gemessen, jeweils senkrecht zur Achse der Straße. Nach hinten können Trauf- und Firsthöhe jedoch parallel zum bestehenden Gelände ansteigen.

Die folgende Skizze aus der Partie écrite zum PAG veranschaulicht die Möglichkeiten zur Erweiterung des ‚gabarit de toiture‘ bei einer Bebauung an einem Hang mit mehr als 15% Neigung.

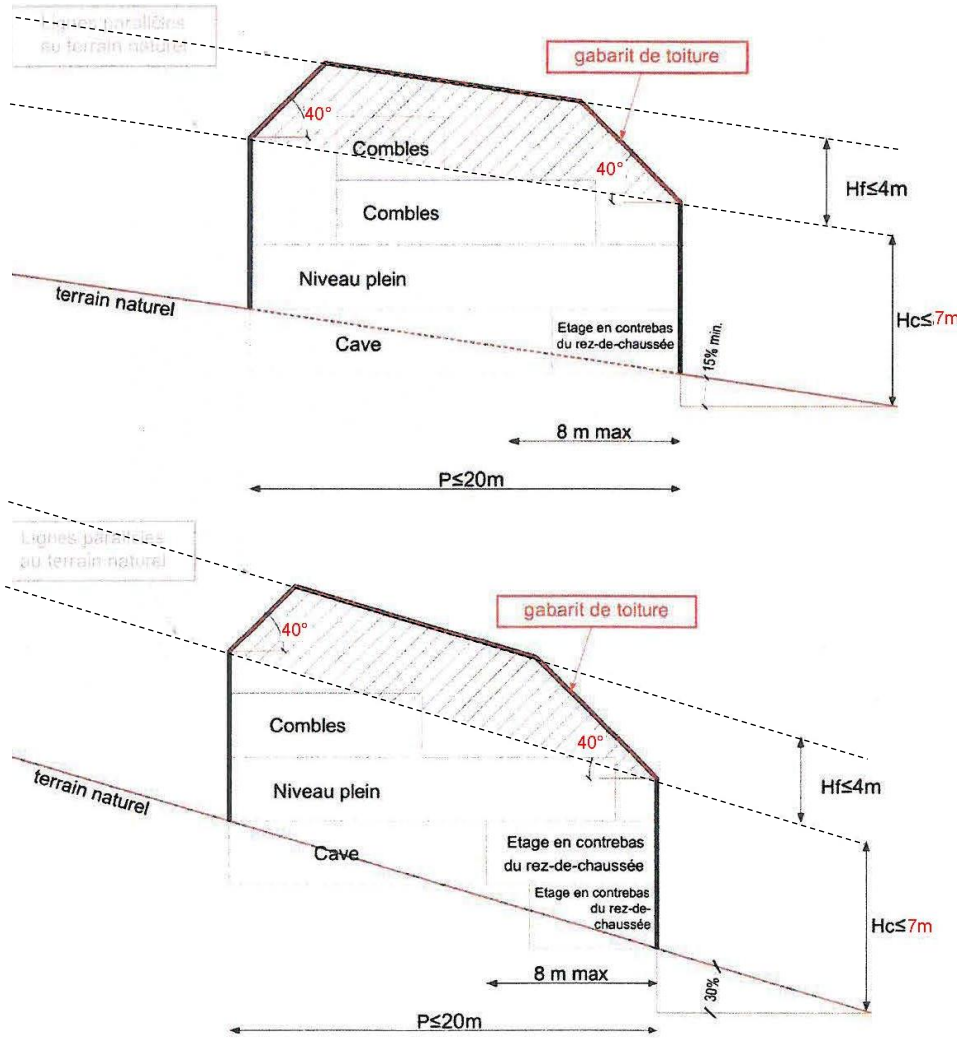


Abb. 6: Möglichkeit zur Vergrößerung des „gabarit théorique" bei einem Grundstück in starker Hanglage (Quelle: leicht modifizierte Skizzen aus der Partie écrite zum PAG der Gemeinde Schengen)

Die in starker Hanglage (> 15%) liegenden Gebäude im Bereich des PAP (voraussichtlich sind die Lots 12a, 13, 14, 15a, 16 und 17 betroffen) sind durch Prinzipschnitte in der Partie graphique gekennzeichnet. Jedem Antrag auf Baugenehmigung auf einem Grundstück in starker Hanglage ist eine topografische Vermessung (levé topographique en coordonnées nationales) beizufügen.

2.9 Dachformen und Dachausrichtungen

Alle Hauptgebäude (constructions destinées au séjour prolongé) sollen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und maximal 40° erhalten. Die Dachausrichtungen der geplanten Gebäude sind der Partie graphique zu entnehmen.

Sofern die Flächdächer von Nebengebäuden (dépendances), wie z.B. Garagen, Carports oder Gartenhütten nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind sie entweder mit

einer extensiven Dachbegrünung oder einer Kiesschüttung zu versehen. Ihre Dachneigung darf maximal 5° betragen; das Dach kann durch eine Attika verdeckt werden.

2.10 Stellplatzregelungen

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die entsprechenden Regelungen finden sich in Article 33 (‚Emplacements de stationnement et de garages') der Partie écrite zum PAG.

Standorte für Besucherstellplätze bzw. öffentliche Stellplätze sind der Partie graphique dieses PAP zu entnehmen.

Art. 3 Gestalterische Festsetzungen

3.1 Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grünflächen sind hauptsächlich für eine Begrünung oder Bepflanzung vorgesehen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Gesamtheit aller Erschließungsflächen bzw. versiegelten Flächen (z.B. Beton, Aspaltbeton, Plattenbeläge o.ä.) auf den Grundstücken ist auf ein Minimum zu beschränken. Zur Befestigung der Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports sowie der Zugänge zu den Gebäuden sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster-/ Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Kies, Schotterrasen o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,75 (gemäß DWA-A-138) zulässig. Dabei ist auch der Unterbau entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die befestigten Flächen auf der Vorderseite der Gebäude bzw. auf den Seiten, die an eine Straße bzw. an eine öffentliche Fläche angrenzen, sind möglichst in Gelb-, Beige-, Sand- oder sonstigen Erdfarben in heller bis mittlerer Tönung auszuführen.
- Befestigte Flächen im rückwärtigen Bereich wie z.B. Terrassen oder Wege, die direkt an das Haus angrenzen, sind möglichst ebenfalls mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Holzterrasse o.ä.) zu gestalten; sie dürfen jedoch auch befestigt sein (z.B. Plattenbeläge).
- Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes ist in einem Abstand von ca. 1,50 bis 2,00 m parallel zur vorderen Grundstücksgrenze mindestens 1 einheimischer Laubbaum (Kegel-Feldahorn, Herzblättrige Erle, Säulen-Eberesche oder Kleinkronige Winterlinde, gemäß angefügter Pflanzliste) zu setzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die entsprechenden Standorte sind der Partie graphique zu entnehmen; sie dürfen bis zu max. 2,00 m zu den Seiten (parallel zur vorderen Grundstücksgrenze) verschoben werden.
- Neben dem Baum im Vorgarten ist je angefangene 250 m² privater Grundstücksfläche mindestens 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum (bzw. Obstbaum) gemäß angefügter Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Pro Grundstück kann max. ein Nadelgehölz gemäß Pflanzliste in den rückwärtigen Bereich gesetzt werden. Die in der Partie graphique dargestellten Bäume geben die Anzahl der Bäume wieder, die mindestens anzupflanzen sind; die Baumstandorte dienen hier lediglich als Vorschlag und Orientierung.
- Als Einfriedungen sind neben den evtl. notwendigen Stützmauern Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen (gemäß angefügter Pflanzliste) zulässig. Auf der

niedriger gelegenen Seite von 2 Grundstücken sollte eine Höhe von 1,90 m jedoch nicht überschritten werden. Für die Hecken zum öffentlichen Raum (bzw. zu den Straßen) ist Carpinus betulus (Hainbuche) zu verwenden. Die Höhe der Mauern und Hecken an der Grenze zum öffentlichen Raum darf max. 0,80 m betragen.

- Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das finale Gelände der Privatgrundstücke muss sich soweit wie möglich an die Höhenvorgaben anpassen, die in der Partie graphique zum PAP angezeigt werden. Von diesen Höhen kann max. bis zu 1,00 m (nach oben oder nach unten) abgewichen werden.

3.3 Stützmauern und Zäune

Sofern Stützmauern zur Abtragung von Höhenunterschieden notwendig sind, dürfen sie an den jeweiligen Grenzen zu anderen privaten Grundstücken in der Regel eine Höhe von 1,50 m (vgl. Art. 28.8 des Bautenreglements) nicht überschreiten. Sind größere Höhenunterschiede in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke abzufangen, sollte dies über eine terrassenartige Gestaltung vollzogen werden. Sollten Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m als notwendig erscheinen, ist dies auf Antrag bei der Gemeinde Schengen mit entsprechenden Plänen und Schnitten nachzuweisen.

An den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind neben den Stützmauern Hecken oder begrünte Zäune zur Einfriedung zugelassen. Hecken bzw. mit Kletterpflanzen begrünte Zäune dürfen eine Höhe von 1,90 m nicht überschreiten. Hecken und Kletterpflanzen sind gemäß angefügter Pflanzliste zu setzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Art. 4 Materialität und Farbgebung

4.1 Materialien

Als Basismaterialien für Fassaden sind verputztes Mauerwerk mit Farbanstrich, Glas sowie Sichtbeton zulässig. Die Gestaltung von direkt angebauten Garagen ist dem Hauptgebäude in Material und Farbgebung anzupassen.

Darüber hinaus sind die folgenden Sekundärmaterialien zulässig, die max. 1/3 der Fassadenfläche ausmachen dürfen:

- Holz (z.B. als Holzskelettkonstruktion),
- Naturstein (z.B. Luxemburger Sandstein – ‚Grès de Luxembourg').

Holzhäuser in Vollstammbauweise und Holzblockbauweise sind unzulässig. Dach- und Fassadenflächen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei sowie aus Kunststoff, Asbestzement oder glänzenden, spiegelnden bzw. glasierten Materialien sind ebenfalls unzulässig. Letzteres gilt nicht für untergeordnete Bauteile und kleinteilige Installationen (z.B. nicht-glänzende Inox-Rohre, also Rohre aus rostfreiem Stahl im Bereich der Fassade).

Aufgrund der Hanglage notwendige Stützmauern sind einheitlich in Form von Trockenmauern (möglichst Luxemburger Sandstein – ‚Grès de Luxembourg') zu erstellen. Sofern größere Höhenunterschiede abzustützen sind, können auch Betonelemente (z.B. L-Steine, Mauerscheiben o.ä.) in Natursteinoptik oder entsprechend mit einer Trockenmauer verkleidet, verwendet werden.

4.2 Farben

<u>Dächer</u>

Zur Deckung der Dächer sind graue bzw. anthrazitfarbene Dachziegel oder grau patinierte Zinkdächer zugelassen. Für die Dacheindeckungen dürfen keine glasierten Ziegel bzw. insgesamt keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

Insgesamt ist ein harmonischer Gesamteindruck der Gebäude und ihrer Architektur zu gewährleisten. Die Grundfarbe für die Dacheindeckung soll sich entsprechend an eine der folgenden Farben bzw. Farbmuster gemäß des RAL-Farbkatalogs[1] orientieren:

[1] Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/RAL-Farbe oder http://www.ral.de;

RAL 7010 (Zeltgrau)	
RAL 7012 (Basaltgrau)	
RAL 7015 (Schiefergrau)	
RAL 7016 (Anthrazitgrau)	
RAL 7022 (Umbragrau)	

Fassaden

Als Grundfarbe für die Fassade sind die folgenden erdfarbenen (Ocker-, Sand-, Gelb- oder Beigetöne) bis hin zu grauen Farbtönen nach der KEIM-Farbtabelle[2] zu verwenden:

9055 HBW 71 CMYK: C:9 M:14 Y:33 K:0 RGB: R:236 G:218 B:181		**9255** HBW 68 CMYK: C:13 M:16 Y:24 K:0 RGB: R:227 G:213 B:194	
9057 HBW 75 CMYK: C:9 M:11 Y:24 K:0 RGB: R:236 G:225 B:200		**9271** HBW 53 CMYK: C:23 M:23 Y:37 K:0 RGB: R:207 G:192 B:164	
9076 HBW 72 CMYK: C:10 M:12 Y:32 K:0 RGB: R:235 G:221 B:185		**9274** HBW 65 CMYK: C:14 M:18 Y:27 K:0 RGB: R:224 G:209 B:188	
9077 HBW 73 CMYK: C:11 M:11 Y:26 K:0 RGB: R:231 G:223 B:197		**9276** HBW 73 CMYK: C:10 M:14 Y:23 K:0 RGB: R:234 G:220 B:200	
9078 HBW 76 CMYK: C:10 M:10 Y:22 K:0 RGB: R:234 G:226 B:204		**9292** HBW 55 CMYK: C:23 M:23 Y:29 K:29 RGB: R:207 G:194 B:178	
9091 HBW 50 CMYK: C:17 M:29 Y:49 K:0 RGB: R:218 G:184 B:139		**9294** HBW 65 CMYK: C:17 M:17 Y:22 K:0 RGB: R:219 G:209 B:197	

[2] Vgl. Farbwerte KEIM Palette Exklusiv unter :
http://www.keimfarben.de/de/service_informationsmaterial/standardfarbtoene_farbkarten/ bzw. auf Anfrage bei der Gemeinde Schengen ;

	9092	HBW 55			**9295**	HBW 69	
	CMYK: C:17	M:25	Y:40	K:0	CMYK: C:14	M:15	Y:21	K:0
	RGB: R:219	G:194	B:159		RGB: R:225	G:215	B:201	
	9095	HBW 67			**9310**	HBW 48		
	CMYK: C:10	M:17	Y:33	K:0	CMYK: C:29	M:26	Y:34	K:0
	RGB: R:233	G:213	B:179		RGB: R:193	G:183	B:165	
	9096	HBW 73			**9312**	HBW 57		
	CMYK: C:10	M:13	Y:23	K:0	CMYK: C:23	M:20	Y:29	K:0
	RGB: R:234	G:222	B:200		RGB: R:206	G:198	B:181	
	9097	HBW 77			**9314**	HBW 65		
	CMYK: C:8	M:11	Y:20	K:0	CMYK: C:17	M:16	Y:23	K:0
	RGB: R:239	G:227	B:208		RGB: R:219	G:211	B:196	
	9115	HBW 66			**9332**	HBW 56		
	CMYK: C:9	M:18	Y:33	K:0	CMYK: C:21	M:21	Y:41	K:0
	RGB: R:234	G:211	B:178		RGB: R:212	G:197	B:160	
	9117	HBW 74			**9335**	HBW 69		
	CMYK: C:8	M:14	Y:24	K:0	CMYK: C:14	M:13	Y:27	K:0
	RGB: R:238	G:221	B:198		RGB: R:226	G:217	B:192	
	9132	HBW 57			**9351**	HBW 50		
	CMYK: C:14	M:26	Y:32	K:0	CMYK: C:26	M:24	Y:40	K:0
	RGB: R:224	G:195	B:172		RGB: R:200	G:188	B:157	
	9156	HBW 73			**9529**	HBW 45		
	CMYK: C:8	M:15	Y:20	K:0	CMYK: C:32	M:27	Y:37	K:0
	RGB: R:236	G:220	B:204		RGB: R:186	G:179	B:159	
	9249	HBW 42			**9531**	HBW 53		
	CMYK: C:28	M:34	Y:45	K:0	CMYK: C:27	M:22	Y:31	K:0
	RGB: R:195	G:170	B:141		RGB: R:199	G:193	B:176	
	9251	HBW 53			**9533**	HBW 62		
	CMYK: C:21	M:25	Y:39	K:0	CMYK: C:20	M:18	Y:26	K:0
	RGB: R:211	G:191	B:160		RGB: R:214	G:206	B:190	
	9253	HBW 58						
	CMYK: C:18	M:22	Y:33	K:0				
	RGB: R:218	G:199	B:174					

Zudem können auch Grau- oder Brauntöne verwendet werden, deren Hellbezugswert (HBW) nicht über 80 liegt. Insgesamt sind leichte Abweichungen der hier aufgeführten Farben zulässig. Pro Fassade sind maximal 2 unterschiedliche Farben zulässig.

Art. 5 Gebäude und natürliche Elemente, die erhalten oder abgerissen werden

Im Bereich des PAP wurden keine Art. 17-Biotope oder erhaltenswerte Grünstrukturen kartiert. Für die Errichtung der Gebäude ist lediglich ein Schuppen abzureißen, der als nicht erhaltenswert einzustufen ist.

Art. 6 Sonstige Regelungen

Seit dem Inkrafttreten des Omnisbus-Gesetzes am 01.04.2017 ist für jeden PAP ‚Nouveau Quartier', der mehr als 25 Wohneinheiten vorsieht, mindestens 10% der Bruttogeschoßfläche im Bereich Wohnungsbau für den subventionierten Wohnungsbau (‚logements à coût modéré') zu reservieren (vgl. ‚Projet de loi dite „Omnibus"', Chapitre 1er, Art. 24. de la ‚Modification de la loi modifiée du 19 juiliet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain'). Da im Bereich des PAP Härebësch 19 Wohneinheiten realisiert werden sollen, müssen keine Flächen für den subventionierten Wohnungsbau bestimmt werden.

B. Gestaltung des öffentlichen Raumes

Art. 7 Abzutretende Grundstücksflächen (cession des fonds)

Die in der Partie graphique als schwarz gepunktet dargestellten Bereiche werden an die Gemeinde abgetreten. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von 25,69 Ar, was ca. 20% der Gesamtfläche des PAP entspricht. Auf diesen Flächen sind die folgenden Nutzungen geplant:

- neue Straßen und Zufahrten mit Zugängen zu den nördlich anschließenden Weinbergslagen,
- kleine Plätze als Wendemöglichkeiten,
- Parkmöglichkeiten für Besucher im westlichen Teilbereich des PAP,
- Grün- bzw. Freiflächen, die der Erholung (Spielmöglichkeiten) und der Retention dienen.

Gemäß Artikel 34 des ‚Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain' sind 25% der Gesamtfläche des PAP gratis an die Gemeinde abzugeben (z.B. für die oben aufgeführten Nutzungen). Im Bereich dieses PAP wird der Anteil der abzutretenden Flächen auf insgesamt 20% festgelegt, um eine flächensparende Erschließung zu ermöglichen und Kosten (z.B. auch spätere Betriebskosten für die Gemeinde) zu minimieren. Die verbleibenden 5% an abzutretenden Grundstücksflächen sollen über eine Ausgleichszahlung der Eigentümer an die Gemeinde geleistet werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird über eine Convention zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern auf Basis des ‚projet d'exécution' geregelt (vgl. Artikel 36 des ‚Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain').

C. Anhang

Anhang I : Pflanzliste für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Säulen- oder kegelkroniger Laubbaum, von dem mind. einer pro Grundstück im vorderen Bereich der privaten Grundstücksflächen zur Gliederung des Straßenraumes gesetzt werden muss:

- Acer campestre ‚Elsrijk' (Kegel-Feldahorn),
- Alnus cordata (Herzblättrige Erle),
- Sorbus aucuparia ‚Sheerwater Seedling' (Säulen-Eberesche),
- Tilia cordata ‚Rancho' (Kleinkronige Winterlinde).

Auswahl einheimischer Laubbäume für die privaten Grundstücksflächen:

- Acer campestre (Feldahorn),
- Acer platanoides 'Eurostar' (Spitzhorn ‚Eurostar'), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn), Acer platanoides 'Schwedleri' (Rotblättriger Spitzahorn),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Fraxinus excelsior 'Nana' (Kugel-Esche),
- Juglans regia (Echte Walnuss),
- Malus sylvestris (Holzapfel, Wildapfel),
- Prunus avium (Vogelkirsche),
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche),
- Pyrus pyraster (Wildbirne),
- Salix caprea (Sal-Weide),
- Salix daphnoides 'Praecox' (Frühe Reif-Weide)
- Salix fragilis (Bruch-Weide),
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere),
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
- Sorbus domestica (Speierling),
- Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige oder Schwedische Mehlbeere)

- Sorbus torminalis (Elsbeere),
- Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde ‚Greenspire'),
- Ulmus carpinifolia 'Wredei' (Säulen-Goldulme),
- Ulmus laevis (Flatterulme).

Auswahl Obstbäume für private Grundstücksflächen:

- Apfelbäume (Malus-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. ‚*Adams Parmäne'*, ‚*Graue Herbstrenette'*, ‚*Rheinischer Winterrambour'*, ‚*Rote Sternrenette' o.ä.,*
- Birnbäume (Pyrus communis bzw. Pyrus-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. ‚*Jules Guyot'*, ‚*Katalenbirne'*, ‚*Gellerts Butterbirne'*, ‚*Gute Graue' o.ä.,*
- Kirschbäume (Prunus-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. '*Büttners Rote Knorpelkirsche'*, ‚*Frühe Rote Meckenheimer' o.ä.,*
- Pflaumenbäume (Prunus-Hybriden, verschiedene Sorten wie z.B. ‚*Opal'*, ‚*Sainte Catherine'*, ‚*Wangenheims Frühzwetschge'o.ä.*

Auswahl einheimischer Sträucher für private Grundstücksflächen:

- Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne),
- Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), auch als Heckenpflanze,
- Carpinus betulus (Hainbuche), auch als Heckenpflanze,
- Cornus sanguinea (Hartriegel),
- Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel),
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), auch als Heckenpflanze,
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen),
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn),
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), auch als Heckenpflanze,
- Lonicera xylosteum (Rote oder gewöhnliche Heckenkirsche), auch als Hecken-pflanze,
- Prunus spinosa (Schlehe), auch als Heckenpflanze,
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere),
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere),
- Ribes uva-crispa (Stachelbeere),
- Rosa canina (Hunds-Rose, Heckenrose), auch als Heckenpflanze,

- Rubus idaeus (Himbeere),
- Salix aurita (Ohr-Weide),
- Salix cinerea (Asch-Weide, Grau-Weide),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder),
- Syringia vulgaris (Gemeiner Flieder), auch als Heckenpflanze,
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Kletterpflanzen zur Begrünung von Zäunen oder Fassaden in privaten Grundstücksflächen:

- Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe),
- Hedera helix (Gemeiner Efeu),
- Lonicera caprifolium (Gartengeißblatt, Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber),
- Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt, Wald-Heckenkirsche),
- Lonicera xylosteum (Rote oder Gewöhnliche Heckenkirsche),
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein, Selbstkletternde Jungfernrebe),
- Rubus fruticosus (Brombeere),
- Vitis vinifera (Echte Weinrebe).

Auswahl einheimischer Nadelbäume, von denen 1 Nadelbaum pro privater Grundstücksfläche gepflanzt werden darf:

- Juniperus communis (Gemeiner Wacholder),
- Juniperus sabina (Sadebaum),
- Pinus mugo (Bergkiefer),
- Pinus sylvestris ‚Wateri', ‚Glauca' oder ‚Fastigiata' (Waldkiefer, Föhre),
- Taxus baccata (Europäische Eibe).

Anhang II: Terminologie

Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservant et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communi-

quant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

– les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),

– les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),

– les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservant. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

– la terrasse accolée à un bâtiment;

– la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;

– le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.