

WW+



PAP LADUNO - ERPELDANGE-SUR-SÛRE
Modification Ponctuelle du PAP - Partie écrite
VERSION REGLEMENTAIRE

OCTOBRE 2025

MAITRE D'OUVRAGE:

LUXLAIT ASSOCIATION AGRICOLE

3, Am Seif
L-7759 ROOST/BISSEN
T +352 250 280 202
F + 352 458 566
M info@luxlait.lu
W www.luxlait.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP:

WW+

Rue de l'Usine, 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76 269
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu



Inhaltsverzeichnis

A

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

C

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MISCHUNG DER FUNKTIONEN

E

SPEZIFISCHE FESTSETZUNGEN IN BEZUG AUF DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- E.1. Bruttogeschoßflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Anteil der versiegelten Flächen, Private Grünflächen
- E.2. Stellplatzflächen innerhalb und außerhalb von Konstruktionen
- E.3. Gebäudevor-und-rücksprünge
- E.4. Geschossigkeiten und Geschoßhöhen
- E.5. Gebäudehöhen
- E.6. Typ und Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- E.7. Typ der Bebauung

B

ABGRENZUNG UND GRÖSSE DER BAU-GRUNDSTÜCKE ODER PARZELLEN

D

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

F

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN ZUM PAP

- F.1. Dachform,- neigung,- ausrichtung / Dacheindeckung / Nutzungen der Dachgeschosse / Sonstige Festsetzungen
- F.2. Zufahrten zu den Stellplätzen / Verkehrsflächen
- F.3. Pflanzflächen
- F.4. Private Außenbereiche, Terrassen, Geländeabtrag / Geländeaufltrag, Besondere Bebauung, Einfriedungen, Übergänge zum öffentlichen Raum
- F.5. Erhalt von Baukörpern und natürlichen Elementen, Abriß von Gebäuden
- F.6. Gestaltung von Nebenanlagen
- F.7. Ästhetische Festsetzungen (Fassaden)
- F.8. Abtretung von Grundstücksfläche
- F.9. Geförderter Wohnungsbau (Coût modéré)
- F.10. Technische Vorgaben
- F.11. Beleuchtungskonzept
- F.12. Entwässerung
- F.13. Dienstbarkeiten (Servituden)
- F.14. Festlegungen - Außenraumgestaltung

Inhaltsverzeichnis

Anhang 1
Begriffserläuterungen

Anhang 2
Prinzipien der Fassadengestaltung

Anhang 3
Farbkarte

Gesetzliche Grundlagen

Dieser schriftliche Abschnitt ist integraler Bestandteil des „Plan d'Aménagement Particulier“ (PAP), der auf Grundlage der folgenden Gesetze erstellt wurde:

- In Übereinstimmung mit den Änderungen vom 19. Juli 2004, der kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungsverordnung;
- Die „Règlement Grand-Ducal“ vom 8. März 2017 betrifft den Inhalt des „Plan d'Aménagement Particulier“ für „quartier existant“ und des „Plan d'Aménagement Particulier“ für „nouveau quartier“;
- Der „Plan d'Aménagement Général“ (PAG), der im September 2018 vom Büro TR-ENGINEERING erstellt wurde und der graphische Teil der MOPO-PAG der Gemeinde Epreldange-sur-Sûre, der vom Gemeinderat in seinen Sitzungen vom 23. Oktober 2025 verabschiedet wurde.

Die Anwendung des reglementarischen Teils des plan d'aménagement particulier « PAP Laduno » darf nicht in Widerspruch mit den geltenden Gesetzen, großherzoglichen Verordnungen und technischen Richtlinien (z.B. ITM-Richtlinien) stehen. Im Falle eines Widerspruchs erfahren diese Vorrang.

Der PAP kann in keiner Weise von den Vorschriften des geltenden PAG abweichen. Sämtliche nicht auf Basis des vorliegenden PAP geregelten Punkte, werden durch den gültigen PAG der Gemeinde geregelt.

Der schriftliche Teil ist ebenso wie der grafische Teil integraler Bestandteil des PAP. Im Falle einer Diskrepanz zwischen den genannten Teilen hat der schriftliche Teil Vorrang vor dem grafischen Teil.

Abgrenzung und Größe der Baugrundstücke oder Parzellen

Der Partie graphique liegen die folgenden Plangrundlagen zugrunde:

- Plan de surface PAP (Nummer 08289-SURF-01) – Quelle: GEOCAD S.à.r.l., géomètres officiels (08.08.2025);
- Levé topographique bzw. Plan topographique (Nummer 08-087-LT-01) – Quelle: Geotop S.A. (05.06.2008);

Auf dieser Basis definiert die Partie graphique die Grenzen und Größe des zukünftigen ‚LOT‘ bzw. Grundstücks.

Art der baulichen Nutzung / Mischung der Funktionen

C.1. Art der baulichen Nutzung (entsp. den Festsetzungen des PAG)

Gemäß der Modification ponctuelle du PAG wurde für den Bereich dieses PAP eine „Zone mixte urbaine“ (MIX-U) ausgewiesen.

C.2. Mischung der Funktionen

Im PAP wird zwischen Haupt- und Nebenfunktionsflächen unterschieden. Wenn erforderlich können die Nebenfunktionsflächen (z.B. bei unzureichender Nachfragesituation) auch durch Hauptfunktionsflächen ersetzt werden. Werden zusätzliche Haupt- oder Nebenfunktionsarten gewünscht, so sind diese zwingend mit der Gemeinde abzustimmen. Ohne besagte Abstimmung sind die aufgeführten Funktionsarten verbindlich.

Hauptfunktionsflächen (HF)

- Büro
- Wohnen (inkl. geförderter Wohnraum)
- Hotel
- Handel / Gastronomie

Nebenfunktionsflächen (NF)

- Weitere zugelassene Funktionen in der Mix-U Zone sind dem geltenden PAG zu entnehmen

Abb. 1 gibt die prozentuale Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten bezogen auf die Bruttogeschossfläche an.

Zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität bei der Ausführung des Projektes, ist eine Anpassung der festgelegten Prozentsätze um 2 % erlaubt.

Bei nutzungsgemischten Gebäuden sind fürchen Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung (Büro, Hotel, Handel / Gastronomie, Freizeit) separate Erschließungen zu gewährleisten.

Funktionen (inkl. Technikflächen)	Prozentsatz	Spanne 2 %
Büro (HF)	21,00%	19,00 % - 23,00 %
Hotel (HF)	13,00%	11,00 % - 15,00 %
Wohnen inkl. geförderter Wohnraum (HF)	57,00%	55,00 % - 59,00 %
Handel / Gastronomie (HF)	9,00%	7,00 % - 11,00 %
Gesamt	100,00 %	

Abb.1: Aufteilung der Nutzungsarten; Quelle: Eigene Darstellung.

Maß der baulichen Nutzung (entsprechend der Festsetzungen im PAG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Modification ponctuelle des PAG definiert. Die festgesetzte „Zone Mixte Urbaine“ (MIX-u) gibt folgenden Maximalwerte für den „Coefficient d'Occupation du Sol“ (COS), den „Coefficient d'utilisation du sol“ (CUS), den „Coefficient de scellement du sol“ (CSS) und die „Densité de logement“ (DL) vor :

COS = 0,54
CUS = 1,61
CSS = 0,83
DL = 75,82

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.1. Bruttogeschoßflächen, überbaubare Grundstücksflächen, Anteil der versiegelten Flächen und der privaten Grünflächen

Die maximalen Bruttogeschoßflächen, überbaubaren Grundstücksflächen, der Anteil der versiegelten Flächen sowie der privaten Grünflächen sind der Partie graphique zu entnehmen (vgl. Anhang 1: Begriffserläuterungen).

durchzuführen.

Aufgrund des nahe an der Oberfläche liegenden Grundwasserspiegels und der stark wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse ist die Errichtung der vorgesehenen Untergeschosse nur mit erheblichem technischem Aufwand möglich und daher kostenintensiv.

E.2. Stellplatzflächen innerhalb von Konstruktionen

Der gesamte Laduno-Komplex ist für den PKW-Verkehr nicht befahrbar. Ausgenommen hiervon sind Notfallfahrzeuge, Feuerwehr sowie der Anlieferung dienenden Fahrzeuge zu festgelegten Zeiten.

Die zweite Tiefgaragenebene muss trotz Grundwasserproblematik realisiert werden, um für die vorgesehenen Nutzungen ausreichend Stellplätze sicherzustellen.

E.3. Gebäudevor- und -rücksprünge

Rücksprünge im Erdgeschoss dürfen maximal 80% der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Die min. Nettofläche pro Loggia darf 5,00 m² nicht unterschreiten.

Es dürfen keine Gebäudeteile wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer etc. über die Gebäudeflächengrenzen überschreiten.

In den Außenbereichen der Unterkünfte ist zudem eine private Klimaanlage nicht gestattet.

Eine Anordnung der Stellplätze oberirdisch auf dem Gelände ist nicht erlaubt.

Stellplätze für PKW's sind nur auf den geplanten Flächen in den Untergeschosse vorgesehen. Die maximal mögliche Umgriff der Tiefgarage ist in der Partie graphique des PAP reglementiert (limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines).

- Stellplatzschlüssel für motorisierten Individualverkehr

Die Anzahl der benötigten Stellplätze wird wie folgt definiert (der restriktivste Wert wird immer beibehalten):

- Mindestanforderung 1,5 Stellplätze pro Wohnung;
- 1 Stellplatz pro 60 m² Nutzfläche für Büros und Verwaltungen, Geschäfte, Cafés und Restaurants.

Exkurs: Grundwasserspiegel (nicht reglementarisch)

Derzeit wird ein mittlerer Grundwasserspiegel von 194,80 m.ü.NN angesetzt. Dies entspricht dem Wert des vom Grundbaulabor Trier gemessenen Wertes von 194,80 m.ü.NN + 0,50 m Sicherheitsabstand.

Um belastbare Aussagen zu Wasserständen, Grundwasserströmungen, anfallenden Wassermengen in der Baugrube tätigen zu können, wird empfohlen weitergehende Messungen anhand der vom Grundbaulabor Trier angebrachten Messpegel über einen Zeitraum von mehreren Jahren

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.4. Geschossigkeiten

Die geforderten min. und max. Geschossigkeiten im Bereich des PAP sind Abb.2 zu entnehmen.

	Max. Anzahl der Ebenen.
Gebäude 1	VI+1C
Gebäude 2	V+1C
Gebäude 3	IV+1C
Gebäude 4	IV+1C
Gebäude 5	V+1C
Gebäude 6	VI+1C
Gebäude 7	VII+1C
Gebäude 8	I
Gebäude 9	VIII+1C
Gebäude 10	I
Gebäude 11	XI+1C
Gebäude 12	IV
Gebäude 13	X+1C

Abb.2: Tabelle: Zulässige Geschossigkeiten; Quelle: Eigene Darstellung.

E.5. Gebäudehöhen

E.5.1. Gebäudehöhen

Abb. 3 gibt die im PAP max. zulässigen Gebäudehöhen (Hmax = höchster Punkt der Außenhaut der Dachlandschaft und Hmin = maximale Höhe des tiefsten Punktes der äußeren Dacheindeckung) an. Die angegeben Höhen beziehen sich auf die Referenzhöhe 199,00 m.

Gebäude x	Hmin	Hmax
Gebäude 1	25,00 m	31,50 m
Gebäude 2	21,00 m	27,50 m
Gebäude 3	18,00 m	24,50 m
Gebäude 4	18,00 m	24,50 m
Gebäude 5	21,00 m	27,50 m
Gebäude 6	25,00 m	31,50 m
Gebäude 7	29,00 m	35,50 m
Gebäude 8		5,50 m
Gebäude 9	33,00 m	39,50 m
Gebäude 10		5,50 m
Gebäude 11	46,00 m	52,50 m
Gebäude 12		19,00 m
Gebäude 13	41,00 m	47,50 m

Abb.3: Tabelle mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhen; Quelle: Eigene Darstellung.

Information:

Die in der Tabelle pro Gebäude zugeschlagenen 5,50 m resultieren aus der Höhendifferenz zwischen Hoch- und Tiefpunkt der „toitures inclinées“ (vgl. Art. F1 Dachformen, Dachneigungen und – ausrichtungen).

Spezifische Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung

E.5.2. Bezugshöhen

Für die Definition von Höhen wird eine Bezugsebene verwendet. Die Bezugsebene wird auf einem leicht auffindbaren Schnittpunkt der Katastergrenzen festgelegt. Sie wird mit einer Ebene gleichgesetzt, die in nationalen Koordinaten definiert ist. Zwischen dem im jeweiligen Bebauungsplan angegebenen Referenzniveau und dem ausgeführten Niveau ist eine Toleranz von +/- 0,75 m zulässig.

E.6. Typ und Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 205 Wohneinheiten festgesetzt (205-c).

E.7. Typ der Gebäude

E.7.1. Typ der Gebäude

Die Bautypologie der Gebäude 1-13 im Bereich des PAP sind der Tabelle in Abb. 4 zu entnehmen.

Gebäude	Gebäudetyp
1+2+3+ 4+5+6	maisons isolées (mi)
7+8+9+10 +11+12+ 13	maisons en bande (mb)

Abb.4: Gebäudetypologien; Quelle: Eigene Darstellung.

F.1. Dachform,- neigung,- ausrichtung / Dacheindeckung / Nutzungen der Dachgeschosse / Sonstige Festsetzungen

F.1.1. Dachform,- neigung,- ausrichtung (Dachlandschaft)

Für Gebäude, die für langfristige Aufenthalte vorgesehen sind, sind asymmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Ein asymmetrisches Satteldach ist ein Dach mit mehreren, nicht koplanaren Neigungen und/oder ein Pultdach mit asymmetrischer Brüstungslinie.

Für Nebengebäude mit vertikaler Erschließung sind für den Zugang zur Tiefgarage nur Flachdächer zulässig.

Für sämtliche Gebäudekörper im Geltungsbereich des PAP ist die im Folgenden reglementierte Dachlandschaft zwingend einzuhalten, unabhängig von der Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe (Hmax).

Der höchste Punkt entspricht der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) gemessen von der Außenkante der Dachhaut. Der tiefste Punkt der Dachlandschaft liegt 5,50m unter der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe.

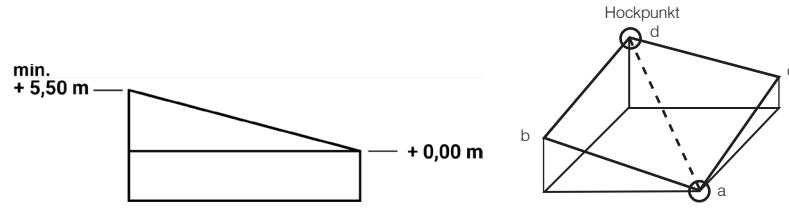


Abb.5: Diagramm Dachform, - neigung; Quelle: Eigene Darstellung.

F.1.2. Dacheindeckung

Die im PAP vorgesehenen Dächer sind als extensiv begrünte Dächer auszuführen. Dies entspricht einer Substratschicht von mind. 25 cm welche mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu pflegen ist.

Für technische Dachaufbauten bzw. für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dächern können hierzu Ausnahmen zugelassen werden.

F.1.3. Sonstige Festsetzungen

- Das verwendete Fassadenmaterial ist min. 1,00 m / max. 1,50 m über die Traufkante auf der Dachfläche weiterzuführen;
- Die Entwässerung der Dachflächen muss innerhalb des Gebäudes oder verdeckt innerhalb der Fassade erfolgen. Sichtbare Regenfallrohre sind nicht gestattet. Zwischen Fallrohr und Dachrinne/Einlauf muss eine offene Kontrollstelle gewährleistet sein ;
- Jegliche Erhöhungen im Dach sind unzulässig;
- Es sind keine Erhöhungen im Dach erlaubt;
- Antennen/Satellittenschüssel: Für sämtliche Gebäudekörper ist lediglich eine Antenne erlaubt, deren Aussehen und Dimensionen nicht die Architektur des Gesamtkomplexes beinträchtigen darf. Die Farbe muss diskret gehalten werden. Auf der Fassade ist eine Anbringung nicht erlaubt;
- Die Dächer müssen zugänglich für die Wartungsarbeiten sein und die geforderten Sicherheitsvorkehrungen erfüllen;
- Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben.

F.2 Zufahrten zu den Stellplätzen / Verkehrsflächen

F.2.1 Zufahrten zu den Stellplätzen

Soll die Tiefgarage in mehreren Bauabschnitten errichtet werden, muss jede Tiefgarage über eine eigene Zufahrt verfügen.

F.2.2 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des PAP werden mehrere Anschlüsse von der Rue Laduno zum Bebauungskomplex (Tiefgaragen, Gebäude) vorgesehen. Der Zugang/Ausgang zu unterirdischen Gebäuden ist auf der Ebene der „zone piétonne“ an der im Grafikteil angegebenen Stelle gestattet.

Außerdem erlaubt:

- Zufahrt im Einrichtungsverkehr für Notfallfahrzeuge, Feuerwehr und Anlieferung;
- Zufahrt für die Andienung der Energieversorgungsanlage, falls dies erforderlich ist;
- Zufahrt zum Vorbereich des geplanten Hotels;

Je nach Realisierungsphase des Projektes können vor allem für Notfallfahrzeuge, Feuerwehr und Anlieferung leichte Änderungen in Form eines Provisoriums genehmigt werden.

F.3 Pflanzflächen

Ein Landschaftsplan muss von einer qualifizierten Person (Fachmann) im Rahmen des Ausführungsprojekts erstellt und der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Im Rahmen der anfallenden Baumfällarbeiten sind die notwendigen Kompensationsmaßnahmen mit der Administration de L'Environnement abzustimmen.

Obligatorische Pflanzungen:

- Innerhalb der Pflanzfläche sind wind- und schattenverträgliche Bäume (je nach Art ca. 15–20 Stück) in linearer Ost-West-Anordnung zu pflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume zulässig. Pflanzgruben sind ohne Gitterroste und mit einer offenen Grube von mindestens 9 m² auszuheben. Ein Feuerwehrzugang, der alle Gebäude erschließt, muss frei bleiben.
- Entlang der Rue Laduno soll in der öffentlichen Grünanlage eine Baumreihe gepflanzt werden. Der ausgewiesene Grünstreifen muss auch zu Fuß und/oder mit Fahrzeugen (z. B. Rettungsfahrzeugen) befahrbar sein.

Es sind vorrangig Arten zu pflanzen, die an das lokale Klima und den Standort angepasst sind.

In der „zone piétonne“ und den Grünanlagen können zusätzliche Bäume geplant werden.

F.4 Private Außenbereiche, Terrassen, Geländeabtrag / Geländeauftrag, Besondere Bebauung, Einfriedungen, Übergänge zum öffentlichen Raum

F.4.1 Private Außenräume (mit oder ohne Dienstbarkeit)

Die Abgrenzungen der versiegelten Flächen sind der Partie graphique zu entnehmen. Weitere Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung der Oberflächen werden nachfolgend in der Konvention zwischen der Gemeinde und dem Bauherren geregelt.

Sofern die pro Grundstück zugewiesene maximale Versiegelungsfläche eingehalten wird, dürfen die Freiflächen auf dem Grundstück:

- Gemeinschafts- und/oder Privatbereiche sein;
- dürfen auf einem Teil oder der gesamten Freifläche Außenflächen abgrenzen, die für die Ausübung beruflicher Tätigkeiten im Erdgeschoss erforderlich sind;
- dürfen Fußgängerwege, Terrassen, feste Leichtbaukonstruktionen und Mauern enthalten;
- dürfen einen oder mehrere Spielbereiche mit unbegrenzter Fläche enthalten;
- können Nebengebäude mit vertikaler Erschließung umfassen, die den Zugang zur Tiefgarage mit einer Fläche von maximal 40 m² ermöglichen;
- müssen den Zugang zu den Strukturen für Rettungsdienste ermöglichen;
- kann Vorrichtungen wie Rampen oder Treppen aufnehmen.

F.4.2 Geländeaufrag / Geländeabtrag

Der Geländeverlauf ist an den in der Partie graphique dargestellten Höhenlinien zu orientieren. Die max. erlaubte Abweichung beträgt hierbei +/- 0,75 m.

Eine Überschreitung dieser Toleranz in der privaten Grünflächen ist nur zulässig, wenn dadurch eine harmonische Verbindung zwischen der zentralen Fußgängerzone und dem natürlichen Gelände im Nordosten des Grundstücks hergestellt wird.

F.4.3 Stützmauern

Falls im Bereich der Grundstücksgrenzen die Errichtung von Stützmauern zum Abfangen des Geländes notwendig sind, dürfen diese eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme gilt für den Grenzbereich zur Rue Laduno – hier kann bis zur Fertigstellung der Straße auf das zukünftige Ausbauniveau die Maximalhöhe von 1,50 m überschritten werden.

Im Bereich des privaten rückwertigen Grün (EVp) kann eine Überschreitung der maximalen Höhe von 1,50 m ausnahmsweise genehmigt werden, wenn dies erforderlich ist, um das Grundstück abzugrenzen und den Zugang zu den Gebäuden für Rettungsdienste zu gewährleisten.

F.4.4 Besondere Bebauung – Stark geneigtes Gelände nach Norden

Bei einem Höhenunterschied von mehr als 1,50 m muss das darüber liegende Gelände mit Folgendem ausgestattet werden:

- entweder einem Übergangshang mit einer Neigung von weniger als 30°;
- oder einem Terrassensystem mit einer maximalen Höhe von jeweils 1,00 m und einer Mindesttiefe von 0,80 m;
- oder einer Stützmauer, wobei zwischen zwei parallelen Stützmauern ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden muss.

Geländer sind unzulässig. Bei einer Höhe von mehr als 1,20 m sind daher alternative Absturzsicherungen vorzusehen.

Stützmauern können sein: Betonmauern mit vorgelagertem oder verkleidetem lokalem Naturstein, Betonmauern mit hochwertiger Oberfläche (z. B. einem gedeckten, dem Hauptbauwerk ähnlichen oder identischen Putz oder einer bepflanzten Oberfläche) oder Gabionenmauern, deren Sichtseite aus geschichtetem Naturstein besteht.

F.4.5 Einfriedungen

Im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum entlang der Rue Laduno sind Einfriedungen nicht zulässig.

F.5 Erhalt von Baukörpern und natürlichen Elementen, Abriß von Gebäuden

F.5.1 Erhalt von Baukörpern

Im Bereich des PAP gibt es keinen erhaltenswerten Gebäudebestand.

Aufgrund der besonderen kulturhistorischen als auch ortsbildprägenden Bedeutung der alten Milchfabrik sind jedoch ausgesuchte Objekte der alten Produktionsstätte im Innen- oder Außenbereich des neuen Komplexes zu integrieren.

F.5.2 Erhalt von natürlichen Elementen

Am Hang oberhalb des Geländes werden Grünflächen, darunter Weiden, mit an das lokale Klima angepassten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Sollte die Fällung von Bäumen, die unter das Gesetz zum Schutz der Natur und der natürlichen Ressourcen fallen, erforderlich sein, muss zuvor ein Antrag beim zuständigen Umweltminister gestellt und eine Entschädigung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen vereinbart werden.

F.6 Gestaltung von Nebenanlagen

F.6.1 Tiefgarageneinfahrten

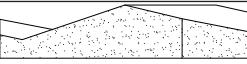
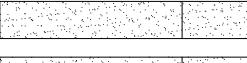
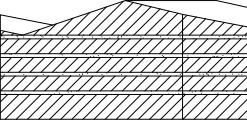
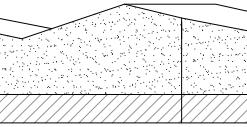
Tiefgarageneinfahrten müssen als leichte, pergolaartige Konstruktionen gestaltet werden, die Platz für Dachbegrünungen und Kletterpflanzen bieten.

F.6.2 Müllsammelstellen

Müllbehälter sind lediglich in Sammelstellen in den Erd- und Untergeschossen der jeweiligen Gebäude vorzusehen und mit einer entsprechenden Belüftung zu versehen. Die Anordnung von Müllsammelstandorten im Innenhof des Laduno-Komplexes sowie die Befahrung dieses Bereiches durch die Müllabfuhr ist untersagt. Die Müllbehälter dürfen nur an Tagen der Müllabfuhr an der Rue Laduno positioniert werden.

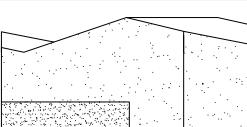
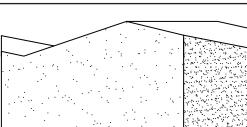
F.7 Ästhetische Festsetzungen (Fassaden)

F.7.1 Grundlegende Gestaltungsregeln

1. Monolithisch = Keine Zonierung des Gebäudes in Sockel-, Mittel- und Dachzone erlaubt;	  
2. Massiv = Kein transparentes, gläsernes Gebäude erlaubt;	
3. Erdverbunden = Keine komplett verglaste Sockelzone erlaubt;	

F.7.2 Gestaltungsregeln beim Einsatz von verschiedenen Oberflächenstrukturen

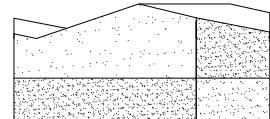
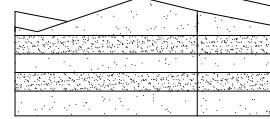
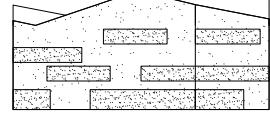
Erlaubte Gestaltungsvarianten

1. Akzentuierung von Eingangs- und Sockelbereichen erlaubt;	
2. Großflächiger Einsatz von unterschiedlichen Oberflächenstrukturen erlaubt;	

3. Erzeugen einer einheitlichen, in der
Oberfläche changierenden Fassadenfläche
möglich;



Nicht erlaubte Gestaltungsvarianten

1. Zergliederung <u>nicht</u> erlaubt;	
2. Bänder in der Fassade <u>nicht</u> erlaubt;	
3. Kleinteiligkeit <u>nicht</u> erlaubt;	

F.7.3 Verhältnis offener zu geschlossener Fassadenfläche

Die Fassaden bestehen aus einer Kombination von offenen/verglasten und geschlossenen Fassadenflächen (vgl. Anhang 2).

Der Anteil der offenen oder verglasten Flächen kann je nach Nutzung variieren, darf jedoch nicht mehr als 50 % der gesamten Fassadenfläche betragen.

Eine Ausnahme bildet das Erdgeschoss mit seinen Gewerbeflächen. Dort darf der Anteil der Glasfläche bis zu 70 % betragen. Eine vollständig verglaste Sockelzone ist unzulässig.

F.7.4 Materialien

Für alle Materialien sind Musterstücke anzufertigen, die mit der Gemeinde oder deren Vertreter abgestimmt werden müssen.

Geschlossene Fassadenflächen

Bei der Gestaltung der geschlossenen Fassadenflächen stehen mineralische Materialien mit drei verschiedenen Oberflächenstrukturen zur Auswahl.

Material:

Der Einsatz von Materialien wie Putz, Metall oder Sichtbeton ist auf maximal 25 % der Fassadenfläche beschränkt. Holz sowie Photovoltaik und/oder Grünfassaden sind zulässig.

Farbrichtung:

Farbkarte (siehe Anhang 3);

Oberflächenstruktur:

1. glatt
2. fein strukturiert
3. grob strukturiert

Bei einer Kombination mehrerer Oberflächenstrukturen muss der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche (mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche) mindestens zu 20 % die Oberflächenstruktur eines seiner Nachbargebäude aufnehmen (vgl. Anhang 2).

Gleiches wird bei der Kombination unterschiedlicher Farben gefordert.

Transparente/Transluzente Fassadenflächen

Der maximal erlaubte Flächenanteil für transparente/transluzente Materialien an der Fassadenfläche beträgt 50 %.

Erlaubt sind transparentes und geätztes Glas. Verspiegeltes Glas ist nicht erlaubt.

Kontrastierende Materialien

Neben den zuvor genannten Materialien können in Bereichen wie Loggien, Fenster und Eingänge kontrastierende Materialien eingesetzt werden.

- Natursteine:
Bei der Verwendung von Naturstein sind Gesteinsarten aus dem europäischen Raum zu verwenden.
- Kunststeine:
Bei der Verwendung von Kunststeinen müssen die Farben denen der regionalen Gesteinsarten entsprechen.
- Holz:
Bei der Verwendung von Holz für die Fassadengestaltung sind vorzugsweise einheimische Holzarten wie Lärche, Fichte, Tanne und Eiche zu verwenden. Falls Tropenhölzer verwendet werden sollen, so sind ausschließlich Hölzer mit FSC-Zertifikat zulässig.
Alle verwendeten Hölzer sind vor Verwitterung und Vergrauen zu schützen.
- Metall:
Metallische Flächen dürfen nicht reflektieren und müssen der Farbskala der Ralfarben RAL 7003 - 7047 entsprechen.

Verchromte Flächen und solche aus Edelstahl sind unzulässig.

Fensterrahmen:

Die Fensterrahmen müssen in Holz oder Aluminium ausgeführt werden, in den Holzarten bzw. Farben wie oben genannt.

Verschattungselemente

Alle Verschattungselemente sind innerhalb oder hinter der Fassadenebene unterzubringen. Bei gewerblichen Nutzungen können temporäre Verschattungselemente angebracht werden mit Ausnahme der Fassaden zur Rue Laduno.

Markisen oder ähnliche Anbauten dürfen maximal 3,00m von der Gebäudekante vorspringen und in mindestens 2,50 m Höhe (tiefster Punkt) über Bodenniveau angebracht sein.

Ihre Materialität und Farbigkeit sollte sich der gegebenen Bebauung anpassen.

Grelle Farben und Werbeaufdrucke sind nicht erlaubt.

Vordächer sind nicht erlaubt.

F.8 Abtretung von Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des PAP's entfällt die Aufteilung zwischen privater und öffentlicher Grundstücksfläche wie folgt:

- Private Grundstücksfläche: ~ 82,55% (~ 22.322m²)
- Öffentliche Grundstücksfläche: ~ 17,45% (~4.718m²)

Nähere Bestimmungen zur gesetzlich geforderte Kompensation der Differenz der erforderlichen öffentlichen Abgabefläche erfolgt in der Konvention zum PAP.

F.9 Geförderter Wohnungsbau (Coût modéré)

Min. 10% der im PAP realisierten Wohneinheiten sind für den geförderten Wohnungsbau (côut modéré) bestimmt. Auch betreutes Wohnen kann dem geförderten Wohnungsbau angerechnet werden.

F.10 Technische Vorgaben

F.10.1 Abdichtung der Untergeschosse

Untergeschosse (Tiefgaragen, Lagerfläche, Keller) sind mittels einer wasserdichten Wanne („weiße Wanne“) auszuführen.

F.10.2 Anlandung Feuerwehr

Bei der Anlage, der den Erdgeschossbereichen zugeordneten Freisitzen, sind die entsprechend der geltenden ITM-Richtlinien geforderten freizuhaltenden Korridore für die Befahrung der Feuerwehr zu gewährleisten und nachzuweisen.

F.11 Beleuchtungskonzept

Es muss ein einheitliches (Außenraum-) Beleuchtungskonzept für das Gesamtprojekt realisiert werden.

Der Beleuchtungsplan muss zusammen mit der Baugenehmigung der Gemeinde vorgelegt werden.

F.12 Entwässerung

F.12.1 Regenwasser

Die Lage der Einrichtungen zur Regenwasserevakuierung sind der Partie graphique zu entnehmen. Ihre Anordnung kann im Rahmen der Ausführungsplanung angepasst werden, wenn dies technisch erforderlich ist.

F.12.2 Schmutzwasser

Die Lage der Einrichtungen zur Schmutzwasserevakuierung sind der Partie graphique zu entnehmen.

F.13 Dienstbarkeiten (Servitudes)

F.13.1 Servitude de passage public

Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Gebäude, der temporären Befahrung für Notfallfahrzeuge und zum Zwecke der Andienung, sowie der Anfahrung der Retentionsflächen als auch der Erreichbarkeit der unterirdischen Lage von Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sowie ggf. weiteren technischen Infrastrukturleitungen- oder Bauwerken, ergeben sich im Geltungsbereich des PAP verschiedene „servitude de passage“.

Nähere Regelungen zu den Dienstbarkeiten sind in der PAP-Konvention zu entnehmen.

F.13.2 Servitude de surplomb

Die Masten der Hochspannungsleitung 2x220kV « Roost-Flebour » verlaufen südlich des Laduno-Standortes. Der erforderliche Sicherheitsabstand wird durch den Anbieter festgelegt.

Die Realisierung von Wohneinheiten in Gebäude 11, 12 und 13 ist nicht erlaubt.

Insbesondere in der Bauphase ist der Betreiber über die Verfahrenstechniken in Kenntnis zu setzen und dessen Vorgaben zur Sicherheit der Personen einzuhalten.

F.14 Festsetzungen zur Außenraumgestaltung

Ein Landschaftsplan muss von einer qualifizierten Person (Fachmann) im Rahmen des Ausführungsvorprojekts erstellt und der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

In der „zone piétonne“ sind zulässig:

- Bauten zur vertikalen Erschließung, die Fußgängern den Zugang zum unterirdischen Bauwerk ermöglichen;
- Fußgängerwege, Terrassen, Grünflächen und Bepflanzungen, Stadtmobiliar (wie Brunnen, Bänke, Schattenspender, Fahrradständer, Beleuchtung oder ähnliches);
- Außenbereiche (Terrassen, Ausstellungsflächen oder ähnliches), die für die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten im Erdgeschoss erforderlich sind.

Die Passage im Inneren der Bebauung zieht ihre innerstädtische Atmosphäre aus dem dunkelantrazitfarbigen Belag, der mit niveaugleichen, mäandrierenden, hellen, farblich den Gebäudefassaden angepassten Bändern.

Diese Bänder müssen wichtige technische (Standorte für Einbauten wie Bänke, Abfallkörbe, Mastleuchten) und nutzungsorientierte Funktionen (Aufenthalt, Sitzen, Kommunikation) aufnehmen. So gliedern sich die Plätze für die Aussenbestuhlung, der Beleuchtung und der linearen Sitzgelegenheiten an die Bänder an.

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citermes et les silos ainsi que les avuents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignment de voirie

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

Alignment obligatoire

On entend par alignment 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'alignment obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignment 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, ceinté d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bandé de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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'alignment 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 en pente 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 / Faînage

On entend par faîte ou faînage 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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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 débâlement, 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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 ou un lot.

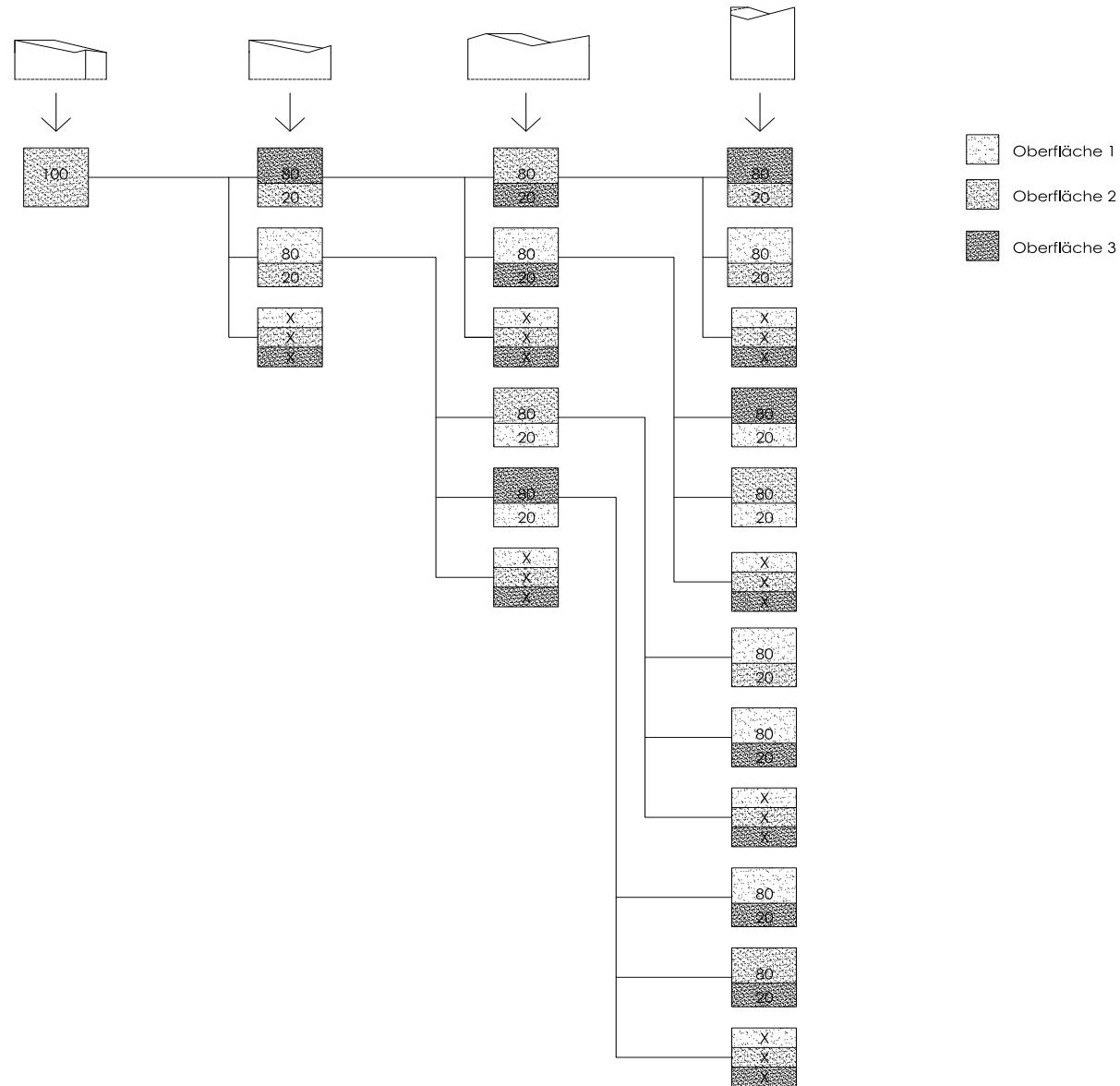
Voie publique

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



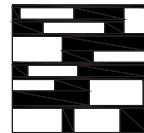
Prinzipien der Fassadengestaltung

Beispiel Abstimmung der Oberflächenstruktur
in Bezug auf die Nachbargebäude.



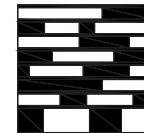
Prinzipien der Fassadengestaltung

Beispiele zum Verhältnis offener zu geschlossener Fassadenfläche



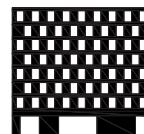
Fassadenfläche insg.
geschlossene Flächen
offene Flächen

1.170 m²
587 m² 50%
583 m² 50%



Fassadenfläche insg.
geschlossene Flächen
offene Flächen

1.170 m²
624 m² 53%
546 m² 47%



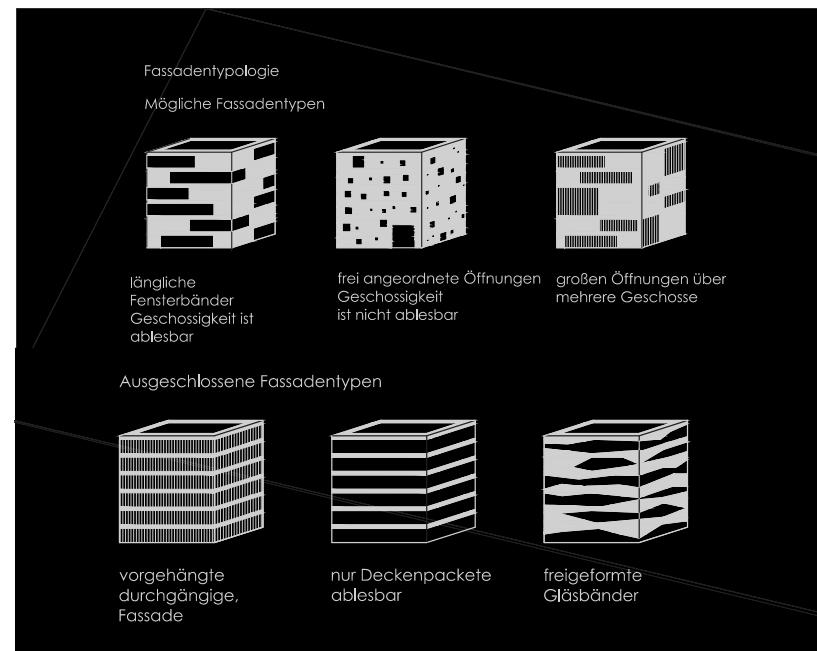
Fassadenfläche insg.
geschlossene Flächen
offene Flächen

1.170 m²
720 m² 61%
450 m² 39%



Fassadenfläche insg.
geschlossene Flächen
offene Flächen

1.170 m²
996 m² 85%
174 m² 15%



Le présent nuancier présente des gammes de couleur issues du NCS :

Nuance	NCS	Page (setta colour system)	Nuance	NCS	Page (setta colour system)
Beige	S 0603-Y60R	55	Vert	S 2005-G70Y	242
	S 0804-G90Y	1		S 2005-G90Y	1
	S 1002-Y50R	46		S 2010-G50Y	230
	S 1005-Y20R	24		S 3005-G50Y	229
	S 2005-Y20R	24		S 3010-G60Y	237
	S 2005-Y50R	46		S 3010-Y	9
	S 1002-Y50R	259	Bleu	S 0505-R80B	135
	2005-Y	8		S 1010-R70B	130
	S 0603-Y40R	39		S 1502-G	264
	S 0804-Y10R	15	Gris chaud	S 1005-G50Y	228
	S 0907-Y10R	15		S 1005-G70Y	242
	S 0907-Y30R	31		S 1502-Y50R	46
	S 1005-Y20R	23		S 1505-G90Y	1
	S 1005-Y40R	39		S 2005-G50Y	229
	S 1505-Y20R	23		S 3005-Y20R	24
	S 1505-Y40R	39	Gris froid	S 1000 N	255
	S 1510-Y20R	25		S 1500 N	255
	S 2005-Y20R	23		S 2000 N	255
	S 2005-Y40R	39		S 2502-Y	258
	S 2010-Y40R	40		S 5000-N	256
	S 3010-G90Y	3	Pierre	S 1005-Y80R	71
Blanc cassé	S 0300 N	255		S 1020-Y20R	26
	S 0500 N	255		S 1505-Y10R	15
	S 0502-R	260		S 1505-Y30R	31
	S 0502-Y50R	259		S 2002-Y	258
	S 0603-Y20R	23		S 2002-Y50R	259
	S 0804-G60Y	236		S 2005-Y80R	71
	S 0804-Y30R	31		S 2010-Y10R	17
	S 1002-G50Y	228		S 2010-Y30R	33
Ocre	S 0510-Y20R	23		S 3010-Y10R	17
	S 0510-Y30R	32		S 3010-Y20R	25
	S 1015-Y20R	25		S 3020-Y10R	18
	S 1015-Y30R	33		S 4010-Y90R	79
	S 1030-Y20R	27		S 4500 N	256
	S 1510-Y10R	17	Rouge	S 0907-Y50R	46
	S 1510-Y30R	33		S 1510-Y40R	40
	S 2020-Y10R	18		S 2010-Y70R	63
	S 2040-Y20R	28		S 2010-Y70R	64
Vert	S 1010 G90Y	2		S 3005-Y80R	71
	S 1515-G90Y	3		S 3020-Y80R	73

Maître d'ouvrage :	Date et signature :
LUXLAIT ASSOCIATION AGRICOLE 3, Am Seif L-7759 ROOST/BISSEN Téléphone : +352 250 280 202 Fax : + 352 458 566	
Maître d'oeuvre:	Date et signature :
WW+ architecture + management s.à.r.l Rue de l'Usine 53 L-4340 Esch-sur-Alzette Téléphone : +352 26 17 76 1 Fax : +352 26 17 76 269	

Maître d'ouvrage :

LUXLAIT ASSOCIATION AGRICOLE
3, Am Seif
L-7759 ROOST/BISSEN
Téléphone : +352 250 280 202
Fax : + 352 458 566

Maître d'oeuvre:

WW+ architecture + management s.à.r.l
Rue de l'Usine 53
L-4340 Esch-sur-Alzette
Téléphone : +352 26 17 76 1
Fax : +352 26 17 76 269