

OBJET :

**PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
MODIFICATION PONCTUELLE
« GRUUS STROOSS WEISWAMPACH »**

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE WEISWAMPACH
OM LEEMPUDEL
L-9991 WEISWAMPACH

DATES :

APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAL
04/12/2018

AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT
10/01/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT
COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES
ATTRIBUTIONS**
__/__/__

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
INTRODUCTION.....	5
1. RAPPORT DE PRÉSENTATION	8
1.1. Orientations fondamentales.....	8
1.2. Prise en considération des orientations du développement durable	8
1.3. Plans et programmes établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire	9
1.3.1 Le développement urbain et rural.....	9
1.3.2 Les transports et télécommunications.....	11
1.3.3 L'environnement et les ressources naturelles	12
1.4. Principales phases d'exécution du plan d'aménagement général	13
1.5. Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général	14
2. PAG EN VIGUEUR.....	15
2.1. Extrait de la partie graphique.....	15
2.2. Extrait de la partie écrite.....	19
3. PAG MODIFIÉ.....	20
3.1. Extrait de la partie graphique.....	20
3.2. Extrait de la partie écrite.....	23
4. COMPARATIF PAG EN VIGUEUR / PAG MODIFIÉ	39
4.1. PAG en vigueur / PAG modifié	39
PARTIE ÉCRITE COORDONNÉE	41

INTRODUCTION

Dans le but de se conformer et d'adapter au plus vite ses documents urbanistiques à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commune de Weiswampach est en train de travailler à la refonte de son PAG, qui entrera en procédure en 2020. Le bureau Rausch en collaboration avec Espace et Paysages, a été mandaté pour cette mission.

La commune de Weiswampach connaît actuellement un fort développement, notamment le long de la Gruuss Strooss dans la localité de Weiswampach. Cette rue concentre une grande partie des activités de commerces et de services de la commune et a donc vocation à jouer un rôle de centralité à l'échelle communale.

Actuellement, une partie des terrains situés le long de la Gruuss Strooss est classée en zone d'habitation pure, qui ne correspond donc pas au besoin de la commune pour son développement. De plus, les prescriptions dimensionnelles existantes pour la zone mixte ne permettent pas d'encadrer suffisamment la construction de nouveaux immeubles. Cette situation risque d'entraîner à court et moyen terme une dégradation de la qualité de vie dans la localité ainsi qu'une accentuation de la perte de son identité.

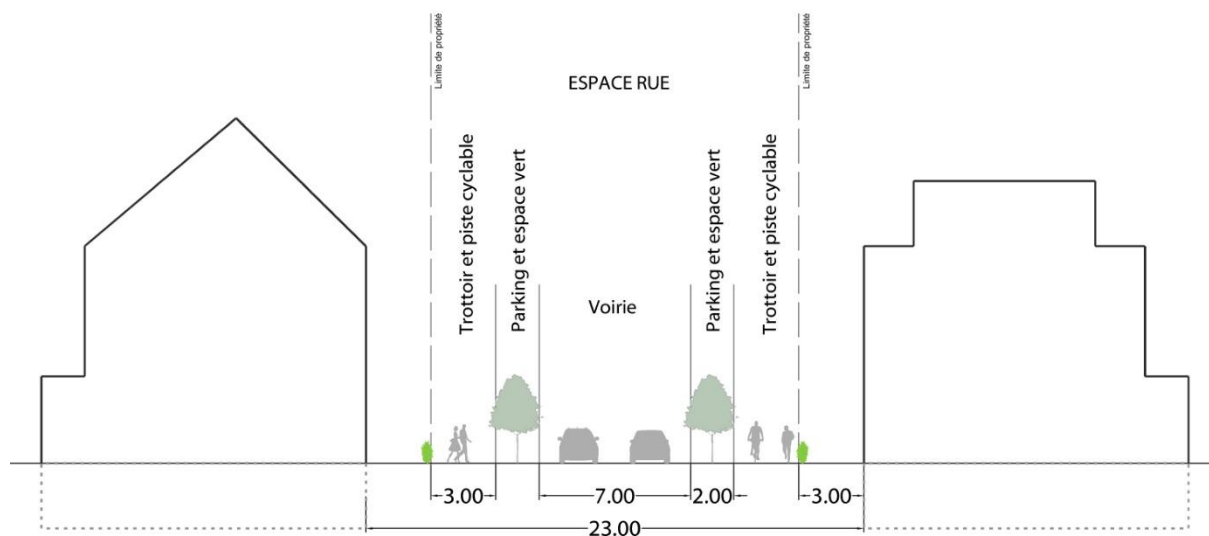


Figure 1-1 : Fonds concernés par la modification

La commune a alors décidé de procéder à une modification ponctuelle de la partie graphique et de la partie écrite de son plan d'aménagement général en vigueur.

Cette modification ponctuelle a pour but de permettre un développement encadré de la Gruuss Strooss. Elle pose aussi les bases pour un réaménagement de cette artère.

En effet, afin d'assurer un cadre agréable aux résidents et aux usagers des commerces et services situés le long de la rue, la commune veut se doter d'un outil permettant un réaménagement de la rue selon le modèle suivant :



Le dossier de modification ponctuelle est entré en procédure le 04 Décembre 2018. La consultation publique s'est tenue du 12 Décembre 2018 au 10 Janvier 2019. Deux réclamations ont été adressées au collège des bourgmestre et échevins durant cette période. La Commission d'Aménagement a rendu son avis le 15 Février 2019 et le dossier fut modifié en ce sens pour certains points. La Commission d'Aménagement a rendu un deuxième avis le 10 janvier 2020. Le présent dossier a été modifié suite à cet avis et aux réclamations.

L'avis de la Commission d'Aménagement faisant la demande de mixité des fonctions le long de la Gruus Strooss Centre et Nord, il est précisé que la modification ponctuelle prévoit une mixité des fonctions autres que le logement : qui doit être implanté au rez-de-chaussée ou occuper 20% de la surface aménageable des autres niveaux pleins.

Conformément à l'avis de la Commission d'Aménagement, la zone mixte initiale « Gruuss Strooss Weiswampach » est maintenant divisée en deux zones mixtes nommées « Gruuss Strooss Weiswampach Centre » et « Gruuss Strooss Weiswampach Nord ». Cette décision permet de renforcer la centralité de « Gruuss Strooss Weiswampach Centre » et d'y favoriser l'installation de commerces et de services.

Pour mieux répondre à l'Article 2 de la loi du 19 Juillet 2004 et de répondre plus précisément sur les spécificités du tronçon « Nord », il a été décidé dans la présente modification ponctuelle, d'adapter les constructions sur la zone mixte « Gruuss Strooss Weiswampach Nord » en fonction de la topographie.

La réclamation de Biergerinitiative Gemeng Weiswampach asbl faisant la demande de précisions sur différents points tels que les reculs à respecter, la définition de la hauteur à la corniche et la profondeur des bâtiments par rapport à la N7, il a été décidé dans la modification ponctuelle de préciser ces différents points.

D'après la réunion qui s'est tenue le 3 Avril 2019, entre M. Gabriel, le second réclamant, la commune et les différents bureaux d'étude, M. Gabriel a renoncé sa réclamation.

Ces différentes caractéristiques pour les zones mixtes « Gruuss Strooss Weiswampach Centre » et « Gruuss Strooss Weiswampach Nord » sont présentées dans l'adoption de la modification ponctuelle.

La modification ponctuelle porte donc sur :

- La création d'une zone mixte –Gruuss Strooss Weiswampach qui concerne les terrains situés le long de la Gruuss Strooss et de son intersection avec la Duarrefstrooss.
- L'intégration de terrains situés le long de la Gruuss Strooss dans la zone mixte - Gruuss Strooss Weiswampach. Ces terrains sont actuellement classés en zone d'habitation pure.
- La définition pour la zone mixte - Gruuss Strooss Weiswampach de prescriptions dimensionnelles permettant un développement conséquent de la Gruuss Strooss comme lieu privilégié pour l'implantation de logements, d'activités et des fonctions centrales de la commune. Les prescriptions dimensionnelles prévues permettent cependant un encadrement stricte des constructions afin d'offrir un cadre de vie agréable aux résidents et de préserver la structure existante de ce quartier.

Le dossier se compose des éléments suivants :

- L'étude préparatoire n'est pas nécessaire car selon l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.* ».
- Le rapport de présentation conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.
- L'extrait de la partie graphique du plan d'aménagement général en vigueur.
- L'extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur.
- L'extrait de la partie graphique du projet d'aménagement général modifié.
- Le comparatif des deux parties graphiques en vigueur et modifiée.
- La partie écrite coordonnée du projet d'aménagement général.
- L'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales n'est pas nécessaire pour ce dossier.

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de présentation concerne une modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Weiswampach. Il comporte:

- la justification de l'initiative et des orientations fondamentales retenues,
- la prise en considération des orientations du développement durable,
- la compatibilité avec les plans établis en exécution de la loi concernant l'aménagement du territoire,
- l'indication des principales phases de réalisation du plan d'aménagement général.

1.1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La modification est envisagée dans le but de créer une zone mixte spécifique aux enjeux de la Gruuss Strooss.

1.2. PRISE EN CONSIDÉRATION DES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans son introduction, le programme directeur de l'aménagement du territoire précise que le principe du développement spatial durable constitue le fondement du programme directeur. A ce titre, le programme directeur est l'instrument de dimension territoriale de la stratégie du développement durable. Dans ce contexte, la prise en considération des orientations du développement durable est démontrée dans le point ci-dessous qui établit la compatibilité des orientations fondamentales retenues avec, notamment, le programme directeur de l'aménagement du territoire et ceci conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

1.3. PLANS ET PROGRAMMES ÉTABLIS EN EXÉCUTION DE LA LOI CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1.3.1 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RURAL

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Objectif politique I : Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives		
Créer des villes attractives et dynamiques comme fondement d'un développement économique durable	Confirmer la vocation des centres villes en tant que lieux de résidences, lieux de commerce et lieux de culture tout en y intégrant des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle.	Oui
Renforcer la structure économique des régions par la diversification et le développement potentiel endogène local	Sans objet	Néant
Créer des milieux économiques innovateurs et garantir la présence des ressources humaines indispensables à l'animation de ces milieux	Sans objet	Néant
Objectif politique II : Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable		
Promouvoir une agriculture multifonctionnelle sur l'ensemble du territoire par la diversification des activités agricoles	Sans objet	Néant
Développer un tourisme rural doux	Sans objet	Néant
Renforcer l'économie régionale en améliorant le tissu économique au niveau des PME	Sans objet	Néant
Favoriser le développement de synergies par des stratégies de coopération et de développement rural intégré	Sans objet	Néant
Objectif politique III : Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable		
Définir une politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants et non sur une consommation supplémentaire d'espaces encore vierges en périphérie	Favoriser une densification adaptée aux caractéristiques de la structure urbaine existante	Oui
Réduire à l'indispensable l'utilisation d'espace non encore bâti à des fins de construction	Orienter le développement de la commune en fonction des possibilités de développement définies à partir de l'armature urbaine recherchée et non à partir de désirs de croissance individuels.	Oui

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Créer des structures urbaines et rurales permettant de limiter les déplacements et d'encourager l'utilisation des transports en commun	Promouvoir un développement intégré des localités, à la fois comme lieux d'habitat, de travail, de culture et de loisir. Densifier la structure urbaine dans les zones bien desservies par les transports en commun.	Oui
Réduire la consommation d'énergie et promouvoir une meilleure efficacité énergétique en développant des structures urbaines respectueuses de tels critères	Sans objet	Néant
Mieux intégrer les exigences de l'écologie urbaine dans le développement des villes et villages	Sans objet	Néant
Optimiser l'affectation des sols à l'échelle régionale et nationale	Sans objet	Néant
Améliorer la coordination entre instruments existants en matière d'orientation du développement urbain et rural et promouvoir la sensibilisation et la consultation de la population sur ce thème	Sans objet	Néant
Objectif politique IV : Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale		
Assurer un niveau de vie équivalent à chacun, tout en respectant les besoins et droits fondamentaux de chaque individu	Sans objet	Néant
Promouvoir un développement urbain et rural ainsi qu'une nouvelle qualité de l'habitat adapté aux exigences sociales	Sans objet	Néant
Améliorer les conditions de vie de la population et encourager l'identification du citoyen à son lieu de résidence	Sans objet	Néant
Maintenir et améliorer les attraits sociaux et culturels des espaces ruraux	Sans objet	Néant
Assurer une large participation des différents acteurs et groupes sociaux au développement local et régional	Sans objet	Néant
Objectif politique V : Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée		
Maintenir un équipement satisfaisant dans les régions périphériques	Sans objet	Néant
Promouvoir le système des centres de développement et d'attraction (CDA) par le lancement d'une politique active de décentralisation	Sans objet	Néant
Orienter la répartition de la population résidente, actuelle et future, en fonction du système des CDA	Sans objet	Néant
Objectif politique VI : Développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable		

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Renforcer les centres urbains et leurs activités	Promouvoir un développement multifonctionnel des centres des localités	Oui
Promouvoir au sein des agglomérations urbaines la complémentarité et la coordination entre communes urbaines à fonction centrale et communes périphériques	Sans objet	Néant
Développer un partenariat entre les régions urbaines et les régions rurales	Sans objet	Néant
Objectif politique VII: Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre communes		
Développer des projets territoriaux à l'échelle intercommunale et régionale	Sans objet	Néant
Développer la coopération transfrontalière	Sans objet	Néant

1.3.2 LES TRANSPORTS ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Objectif politique I : Diminuer les nuisances par une réduction du trafic		
Créer des structures urbaines et rurales et promouvoir une économie contribuant à la réduction du volume de trafic et des trajets à parcourir	Intégrer les différentes fonctions spatiales (logements, emplois, approvisionnement, équipements collectifs, loisirs) dans les localités.	Oui
Adapter les coûts du transport	Sans objet	Néant
Limiter la consommation de terrain lié à la construction de routes et optimiser l'utilisation de l'infrastructure routière existante	Sans objet	Néant
Développer l'utilisation des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Sans objet	Néant
Objectif politique II : Transférer le trafic sur des modes de transports respectueux de l'environnement humain et naturel		
Augmenter l'attractivité des transports en commun	Sans objet	Néant
Développer la multimodalité du transport de personnes	Sans objet	Néant
Favoriser les transports en commun lors de la définition des politiques sectorielles	Sans objet	Néant
Favoriser le transfert des transports de marchandises vers le rail et les voies navigables	Sans objet	Néant
Développer et concrétiser une politique intégrée de transports et d'aménagement du territoire	Sans objet	Néant

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Objectif politique III : Assurer et améliorer l'accessibilité en tout point du territoire		
Adapter la politique de localisation et l'organisation des transports en commun aux exigences d'accessibilité	Sans objet	Néant
Améliorer les liaisons ferroviaires internationales	Sans objet	Néant
Assurer l'accès aux réseaux de communication et aux services postaux	Sans objet	Néant

1.3.3 L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Objectif politique I : Conserver, restaurer et développer, sur l'ensemble du territoire et à long terme, la faculté des espaces naturels à remplir leurs fonctions écologiques, en plus de leurs fonctions sociales et économiques		
Sauvegarder et améliorer la qualité des ressources en eau	Sans objet	Néant
Assurer la qualité des sols	Sans objet	Néant
Adapter l'occupation du sol au maintien de la qualité de l'air	Sans objet	Néant
Conserver la diversité des espaces naturels et des espèces, y compris la diversité génétique des espèces	Sans objet	Néant
Renforcer la coordination des fonctions écologiques, sociales et économiques des paysages par une amélioration de la planification territoriale	Sans objet	Néant
Objectif politique II : Assurer une gestion durable du sol et des ressources naturelles sur l'ensemble du territoire		
Promouvoir une occupation du sol extensive sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans les zones sensibles du point de vue écologique	Sans objet	Néant
Réduire les nuisances liées aux risques naturels et aux causes de contamination par un aménagement du territoire préventif	Sans objet	Néant
Développer la coopération et la sensibilisation en matière de gestion des espaces naturels	Sans objet	Néant

Objectifs politiques PDAT	Orientations fondamentales retenues	Compatibilité
Objectif politique III : Sauvegarder et développer les secteurs à haute valeur écologique et assurer leur intégration dans un réseau écologique fonctionnel		
Garantir la viabilité des écosystèmes dont dépend la survie des espèces	Sans objet	Néant
Garantir les échanges génétiques entre les populations d'espèces locales par l'instauration d'un réseau écologique national reliant entre eux les différents biotopes	Sans objet	Néant

1.4. PRINCIPALES PHASES D'EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général constitue par essence une phase unique.

1.5. ANNEXE : ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Refonte générale du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Weiswampach	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de		Date de l'avis de la commission d'aménagement	
Modification ponctuelle du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit		Date du vote du conseil communal	
		surface brute	56.4396 ha	Date d'approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région	Nord	Commune de	Weiswampach
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	
Signataire de la convention "pacte logement"	<input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>	Surface brute du territoire	3525 ha
		Nombre d'habitants	1843 hab.
		Nombre d'emplois	?? empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles			
Le présent tableau fera uniquement référence à la zone concernée par la modification ponctuelle			

Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul						
Surface brute moyenne par logement	0	m²				
Nombre moyen de personnes par logement	0	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	0	m²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	0	m²				
			nombre d'habitants		nombre d'emplois	
			situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]
						potentiel [empl]
						croissance potentielle [%]
surface brute [ha]						
dans les quartiers existants [QE]	56.4396		0	0		
dans les nouveaux quartiers [NQ]						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]	56.4396		1843	0	0	?

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages	0 u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	0 log / ha brut
Densité de ménages	0 u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	0 log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0 ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	0 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0 ha		

2. PAG EN VIGUEUR

2.1. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE

Plan 2.1-1: Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur - Weiswampach

2.2. EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE

Art. 19: Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Aufstellen von Wohnwagen

1. Auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde WEISWAMPACH
im Falle eines Neubaues, eines Wiederaufbaues oder einer
baulichen Umänderung die die Bestimmung der Räume ändert
oder die Nutzfläche um wenigstens 25 qm erhöht, kann eine
Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn auf dem betreffen-
den Grundstück genügend Stellplätze für Kraftfahrzeuge
vorgesehen sind.
Die Stellplätze müssen in den für die Genehmigung vorge-
legten Plänen eingezeichnet sein.
2. Als genügend wird angesehen:
 - a) ein Stellplatz pro Wohnung
 - b) ein Stellplatz pro 50 qm Bürofläche, Verwaltungs-,
Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Restaurantfläche
 - c) ein Stellplatz für 4 Arbeitsplätze bei Industrie-
Gewerbe-, Hotel- und Krankenhausbauten ✓
 - d) ein Stellplatz pro 20 Sitzplätze bei Versammlungsräu-
men, Lichtspieltheater und Kirchen
 - e) ein Stellplatz für Besucher und Kunden pro 4 Betten bei
Krankenhäuser und Hotels
 - f) ein Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche bei Reparaturga-
ragen

3. PAG MODIFIÉ

3.1. EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE

Plan 3.1-1: Extrait de la partie graphique du PAG modifié - Weiswampach

3.2. EXTRAIT DE LA PARTIE ÉCRITE

Art. 4: Die Mischgebiete

ART. 4.1 : DIE MISCHGEBIETE

Diese Gebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch dem Handel, Gewerbe und der Landwirtschaft.

Die Baufluchtlinie liegt im allgemeinen 6 m von der Strassenfluchtlinie, es sei denn, die Gemeinde- oder die Strassenbauverwaltung lege aus baulichen, städtebaulichen oder verkehrstechnischen Gründen eine andere Baufluchtlinie fest.

Die Bauteife für Wohnbauten oder für Gebäudeteile, die dem Wohnen dienen, darf 16 m nicht überschreiten. Reine Wohnbauten müssen die Bedingungen der Wohnzone einhalten.

Die Bauten dürfen bis zu einer Bautiefe von 16 m seitlich an der Grundstücksgrenze angebaut werden. Geschieht dies nicht, muss ein Abstand von 4 m eingehalten werden.

Erdgeschossige, Geschäfts-, Gewerbebauten, sowie Landwirtschaftsbauten dürfen die volle Grundstücksfläche hinter dem vorgeschriebenen Strassenabstand bis zu 5 m einnehmen.

Wird die Gesimshöhe von 5 m überschritten, muss ein Seitenabstand von 4 m eingehalten werden. In diesem Falle ist eine Gesimshöhe bis zu 10 m erlaubt. Alle Bauten dürfen eine Gesimshöhe von 10 m nicht überschreiten. Silos für landwirtschaftliche Zwecke, bedürfen einer Spezialgenehmigung in Bezug auf ihre Lage und dürfen in keinem Falle eine Gesamthöhe von 20 m überschreiten.

.../...

- 4 -

Schweinemästereien oder -züchtereien, die gemäss den Bestimmungen des grossherzoglichen Beschlusses vom 4.10.1930 einer Sondergenehmigung bedürfen, sowie auch Hühnerfarmen, dürfen nur ausserhalb der Bebauungsgrenze in einer Entfernung von wenigstens 200 m von bewohnten Gebäuden errichtet werden.

ART. 4.2 : ZONE MIXTE RURALE

4.2.1. Conditions à respecter pour les constructions

La zone mixte rurale couvre les parties de localité à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi que des centres équestres.

Ces constructions doivent respecter les conditions suivantes :

leur recul par rapport aux limites de parcelle est de 5,00 m minimum ;

la hauteur maximale des constructions est de 12,00 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain ;

les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 8° et 25° ;

seules les tabatières sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;

les dimensions maximales autorisées d'une construction agricole sont de 30,00 m sur 55,00 m ;

les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale ou sont à habiller de bardage en bois ;

l'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerces, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Ces constructions doivent respecter les prescriptions prévues pour les constructions de la zone d'habitation pure (Die reinen Wohngebiete).

4.2.2. Servitude d'urbanisation « Intégration paysagère »

Cette servitude, indiquée par la surimpression « IP » vise à atténuer l'impact des activités agricoles situées dans les localités par un aménagement écologique. Cet aménagement écologique doit comporter des structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène.

Cette servitude présente une largeur de 20,00 m mesurée depuis la limite de la zone mixte rurale. Cette largeur est réduite à 10,00 m au nord du site le long des parcelles 367/7869 et 369/6502 ainsi qu'au nord de la parcelle 365/7514, tel que représenté dans la partie graphique du PAG.

Dans cette zone, seules les plantations et les infrastructures destinées à l'écoulement et la rétention d'eau sont autorisées.

ART. 4.3 : ZONE MIXTE –GRUUSS STROOSS WEISWAMPACH – CENTRE

La zone mixte –Gruuss Strooss Weiswampach – Centre est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréations.

Dans les maisons plurifamiliales, les fonctions autres que le logement sont à implanter en priorité au 1er niveau plein. Aux autres niveaux, le logement doit occuper au minimum 80% de la surface aménageable.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

4.3.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les reculs suivant par rapport aux limites de parcelle :

- Le recul avant des constructions est de 3,00 m au minimum et de 9,00 m au maximum.
- Les constructions doivent être accolées ou respecter un recul latéral de 3,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions est de 5,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions en sous-sol peut être nul.

Le recul constitue la distance entre la construction 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.

4.3.2. NOMBRE DE NIVEAUX

- Le nombre de niveaux pleins autorisés est de 3 au maximum ;
- Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique,
- Le nombre de niveaux en sous-sol est de 2 au maximum.

4.3.3. NOMBRE DE NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS EN FORTE PENTE

Un terrain en forte pente est un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 29,00 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrehaut ou en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux pleins autorisés est de 3 au maximum ;

L'étage en retrait ou dans les combles n'est pas autorisé.

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 2 au maximum. Pour les constructions en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux en sous-sol autorisé est de 1 au maximum.

Un séjour permanent peut être aménagé en rez-de-jardin pour les constructions situées en contrebas de la voie desservante.

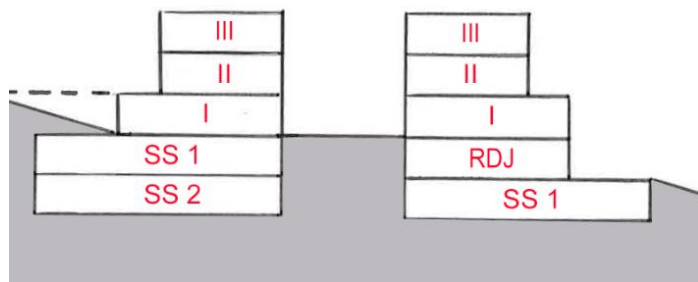


Image 1 : Constructions sur terrain en forte pente avec un rez-de-jardin.

4.3.4. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction est de 29,00 m maximum, mesurée exclusivement par rapport à la voie desservante Nationale 7 et aux Routes et Chemins Repris 335.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas à prendre en compte dans la bande de construction. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

4.3.5. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les profondeurs suivantes :

- La profondeur maximale des niveaux en sous-sol est de 22,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés au logement est de 13,00 m ;
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés à une affectation autre que le logement ou à une affectation mixte est de 20,00 m ; le logement est alors seulement autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.
- La profondeur maximale des étages est de 13,00 m.
- La profondeur maximale du rez-de-jardin pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrebas de la voie desservante est de 20,00 m. Le séjour permanent est autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.

La profondeur des constructions est la distance mesurée entre les façades parallèles à la route nationale N7 et le Chemins Repris 355.

4.3.6. LONGUEUR DE FAÇADE

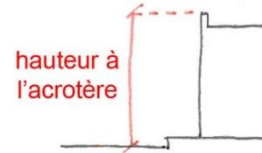
La longueur de façade des constructions est de 60,00 m au maximum.

La disposition des constructions peut être en ordre contiguë.

4.3.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les hauteurs suivantes :

- La hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum ;
- La hauteur au faitage est de 16,00 m au maximum ;
- La hauteur à l'acrotère est de 11,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 14,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait.



La hauteur à la corniche est 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.

4.3.8 NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT

Par bâtiment, le nombre d'unité de logement est limité à 20.

Une unité de commerce et/ou de service équivaut à une unité de logement.

Une demande d'autorisation est à adresser au Bourgmestre pour tout changement d'affectation de l'unité de logement, de commerce ou de service.

4.3.9. SAILLIES

4.3.9.1. Avant-corps

Les avant-corps doivent présenter une saillie d'1,00 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

4.3.9.2. Balcons

Les balcons doivent présenter une saillie d'1,50 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Les balcons situés sur une façade présentant un avant-corps devront présenter une saillie identique à celle de l'avant-corps.

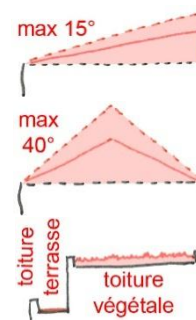
Par niveau, leur longueur cumulée doit être inférieure à un tiers de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

4.3.10. TOITURES

4.3.10.1. Forme de toiture

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° ;
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40° ;
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasse.



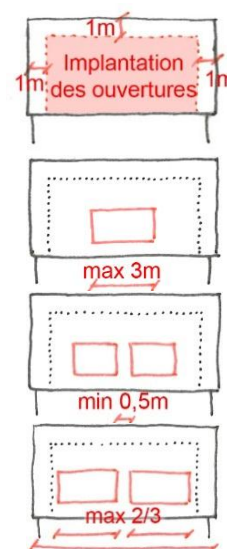
4.3.10.2. Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.

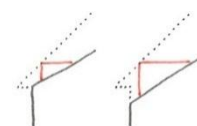
Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 0,50 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



4.3.10.3. Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.



4.3.11. GABARIT THÉORIQUE

Le gabarit théorique de la construction principale est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 1,00 m.

4.3.12. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements de stationnement doivent être situés au sous-sol des constructions ou dans les reculs avant et latéraux de la construction.

4.3.13. DÉPENDANCES

Les dépendances peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les dépendances sont à implanter en dehors de la bande de construction. Ils ne peuvent pas être accolés à la construction destinée au séjour prolongé de personnes. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 30,00 m².

Les dépendances ne peuvent pas comporter de garage ou de car-port.

4.3.14. ESPACE LIBRE DES PARCELLES

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des rampes et chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface non scellée à l'arrière de la construction principale ne peut pas être inférieure à 25%. Les constructions en sous-sol recouverte par une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,30 m sont considérées comme non scellée.

4.3.15. HAUTEUR LIBRE DES LOCAUX

4.3.15.1. Bureaux :

Au rez-de-chaussée, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,80 mètres.

A l'étage, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,60 mètres.

4.3.15.2. Commerces :

En cas de nouvelles constructions, les locaux à usage de commerce doivent avoir une hauteur libre sous faux-plafond de 3,20 mètres au minimum.

4.3.15.3. Sous-Sols :

La hauteur libre sous faux-plafond des sous-sols doit mesurer au moins 2,20 mètres.

4.3.16. TYPOLOGIE DES APPARTEMENTS

Dans les maisons plurifamiliales, les types d'appartement doivent être répartis de la façon suivante :

- Maximum 20% de studios ;
- Maximum 30% d'appartements de 1 chambre à coucher ;
- Minimum 50% d'appartements de 2 chambres à coucher et plus.
- Les étages en retrait ou dans les combles doivent être aménagés en duplex.

4.3.17. ORIENTATION DES APPARTEMENTS

Les studios devront être orientés vers le sud ou bi-orienté.

Les appartements de 1 chambre à coucher devront être bi-orientés.

Les appartements de 2 chambres à coucher et plus devront être traversant.

4.3.18. SURFACES NETTES DES LOGEMENTS

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 40,00 m². Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d'un accès direct depuis l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes :

	Studio	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres et plus
Espace de séjour (salle à manger, cuisine, living)	25 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²
Première chambre	/	13 m ²	13 m ²	13 m ²
Chambre supplémentaire	/	/	10 m ²	10 m ²
Salle(s) d'eau	4 m ²	4 m ²	5 m ²	5 m ²
Débarras - espace de rangement ou cave individuelle	4 m ²	5 m ²	5 m ²	7 m ²
Surface totale minimum	40 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²

4.3.19. ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF

4.3.19.1. Local de nettoyage

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et avoir une superficie minimale de 3,00 m².

4.3.19.2. Buanderie

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, soit :

- un local de buanderie doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes et doit avoir une superficie minimale de 8,00 m² pour 4 logements, majorée de 1,50 m² par logement supplémentaire.
- À l'intérieur de chaque appartement, une buanderie de 2,00 m² minimum peut être prévue.

4.3.19.3. Local à vélo

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local commun destiné à entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes, avoir un accès aisé et direct vers l'espace public et doit avoir une superficie minimale de 1,50 m² par unité de logement.

4.3.19.4. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

Les locaux à poubelles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants. Les locaux doivent être configurés pour permettre un tri sélectif des déchets. A cette fin, un concept de tri et d'évacuation des déchets doit être joint à la demande d'autorisation de bâtir.

Les vide-ordures sont interdits.

4.3.20. DIMENSION DES STATIONNEMENTS

Les emplacements de stationnement doivent être implantés en épis ou perpendiculairement à la voie de circulation.

La hauteur libre d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 2,20 m.

La profondeur minimale d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 5,00 m.

La largeur minimale d'un emplacement de stationnement sera :

- D'au moins 3,00 m pour les emplacements situés entre 2 murs ;
- D'au moins 2,80 m pour les emplacements situés entre un mur et un espace libre ou une autre place de stationnement et pour les emplacements situés entre 2 poteaux ;
- D'au moins 2,65 m pour les emplacements situés entre un poteau et un espace libre ou une autre place de stationnement ;
- De 2,50 m pour les autres emplacements de stationnement.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements par logement doit être conforme aux prescriptions de l'article 19.

4.3.21. CESSION

Les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant (soit la réalisation d'espaces verts, de trottoirs ou de pistes cyclables) sont à réaliser par le lotisseur, à ses frais, dans le cadre d'une convention avec la commune.

Les terrains sur lesquels sont prévus ces travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

ART. 4.4 : ZONE MIXTE –GRUUSS STROOSS WEISWAMPACH – NORD

La zone mixte –Gruuss Strooss Weiswampach – Nord est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréations.

Dans les maisons plurifamiliales, les fonctions autres que le logement sont à implanter en priorité au 1er niveau plein. Aux autres niveaux, le logement doit occuper au minimum 80% de la surface aménageable.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

4.4.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les reculs suivant par rapport aux limites de parcelle :

- Le recul avant des constructions est de 3,00 m au minimum et de 9,00 m au maximum.
- Les constructions doivent être accolées ou respecter un recul latéral de 3,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions est de 5,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions en sous-sol peut être nul.

Le recul constitue la distance entre la construction 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.

4.4.2. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisés est de 2 au maximum ;

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique,

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 1 au maximum.

4.4.3. NOMBRE DE NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS EN FORTE PENTE

Un terrain en forte pente est un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 29,00 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrehaut ou en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux pleins autorisés est de 2 au maximum ;

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique.

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 1 au maximum.

Un séjour permanent peut être aménagé en rez-de-jardin pour les constructions situées en contrebas de la voie desservante.

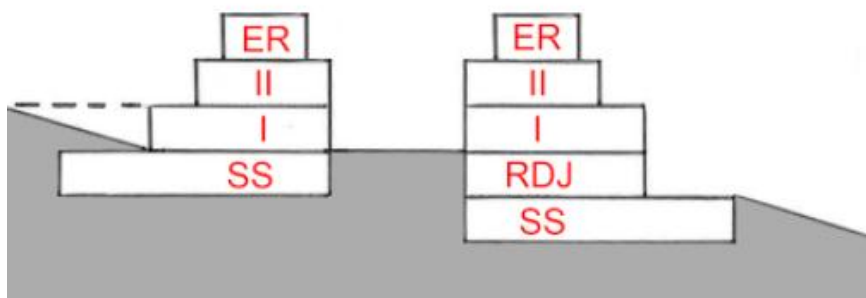


Image 2 : Constructions sur terrain en forte pente avec un rez-de-jardin.

4.4.4. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction est de 29,00 m maximum, mesurée par rapport à la voie desservante Nationale 7 et à la limite cadastrale.

La bande de construction est 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.

4.4.5. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les profondeurs suivantes :

- La profondeur maximale des niveaux en sous-sol est de 22,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés au logement est de 13,00 m ;
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés à une affectation autre que le logement ou à une affectation mixte est de 20,00 m ; le logement est alors seulement autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.
- La profondeur maximale des étages est de 13,00 m.
- La profondeur maximale du rez-de-jardin pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrebas de la voie desservante est de 20,00 m. Le séjour permanent est autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.

La profondeur est la distance mesurée entre les façades parallèles à la route Nationale N7.

4.4.6. LONGUEUR DE FAÇADE

La longueur de façade des constructions est de 30,00 m au maximum.

La disposition des constructions peut être en ordre contiguë.

4.4.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les hauteurs suivantes :

- La hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum ;
- La hauteur au faîtage est de 14,00 m au maximum ;
- La hauteur à l'acrotère est de 9,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 12,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait.



La hauteur à la corniche est 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.

4.4.8. NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT

Par bâtiment, le nombre d'unité de logement est limité à 10.

Une unité de commerce et/ou de service équivaut à une unité de logement.

4.4.9. SAILLIES

4.4.9.1. Avant-corps

Les avant-corps doivent présenter une saillie d'1,00 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

4.4.9.2. Balcons

Les balcons doivent présenter une saillie d'1,50 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Les balcons situés sur une façade présentant un avant-corps devront présenter une saillie identique à celle de l'avant-corps.

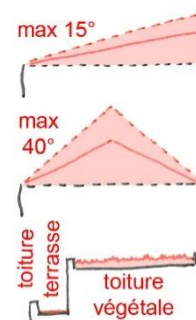
Par niveau, leur longueur cumulée doit être inférieure à un tiers de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

4.4.10. TOITURES

4.4.10.1. Forme de toiture

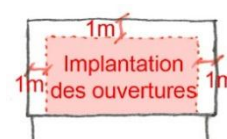
Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° ;
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40° ;
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasse.



4.4.10.2. Ouverture en toiture

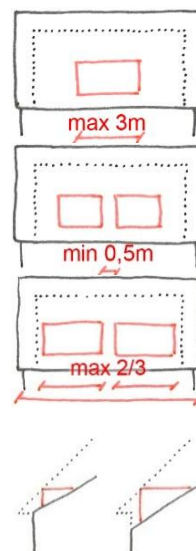
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.



La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 0,50 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



4.4.10.3. Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

4.4.11. GABARIT THÉORIQUE

Le gabarit théorique de la construction principale est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 1,00 m.

4.4.12. EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements de stationnement doivent être situés au sous-sol des constructions ou dans les reculs avant et latéraux de la construction.

4.4.13. DÉPENDANCES

Les dépendances peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les dépendances sont à implanter en dehors de la bande de construction. Ils ne peuvent pas être accolés à la construction destinée au séjour prolongé de personnes. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 30,00 m².

Les dépendances ne peuvent pas comporter de garage ou de car-port.

4.4.14. ESPACE LIBRE DES PARCELLES

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des rampes et chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface non scellée à l'arrière de la construction principale ne peut pas être inférieure à 25%. Les constructions en sous-sol recouverte par une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,30 m sont considérées comme non scellée.

4.4.15. HAUTEUR LIBRE DES LOCAUX

4.4.15.1. Bureaux :

Au rez-de-chaussée, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,80 mètres.

A l'étage, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,60 mètres.

4.4.15.2. Commerces :

En cas de nouvelles constructions, les locaux à usage de commerce doivent avoir une hauteur libre sous faux-plafond de 3,20 mètres au minimum.

4.4.15.3. Sous-Sols :

La hauteur libre sous faux-plafond des sous-sols doit mesurer au moins 2,20 mètres.

4.4.16. TYPOLOGIE DES APPARTEMENTS

Dans les maisons plurifamiliales, les types d'appartement doivent être répartis de la façon suivant :

- Maximum 20% de studios ;
- Maximum 30% d'appartements de 1 chambre à coucher ;
- Minimum 50% d'appartements de 2 chambres à coucher et plus.
- Les étages en retrait ou dans les combles doivent être aménagés en duplex.

4.4.17. ORIENTATION DES APPARTEMENTS

Les studios devront être orientés vers le sud ou bi-orienté.

Les appartements de 1 chambre à coucher devront être bi-orientés.

Les appartements de 2 chambres à coucher et plus devront être traversant.

4.4.18. SURFACES NETTES DES LOGEMENTS

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 40,00 m². Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d'un accès direct depuis l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes :

	Studio	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres et plus
Espace de séjour (salle à manger, cuisine, living)	25 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²
Première chambre	/	13 m ²	13 m ²	13 m ²
Chambre supplémentaire	/	/	10 m ²	10 m ²
Salle(s) d'eau	4 m ²	4 m ²	5 m ²	5 m ²
Débarras - espace de rangement ou cave individuelle	4 m ²	5 m ²	5 m ²	7 m ²
Surface totale minimum	40 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²

4.4.19. ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF

4.4.19.1. Local de nettoyage

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et avoir une superficie minimale de 3,00 m².

4.4.19.2. Buanderie

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, soit :

- un local de buanderie doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes et doit avoir une superficie minimale de 8,00 m² pour 4 logements, majorée de 1,50 m² par logement supplémentaire.
- À l'intérieur de chaque appartement, une buanderie de 2,00 m² minimum peut être prévue.

4.4.19.3. Local à vélo

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local commun destiné à entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes, avoir un accès aisé et direct vers l'espace public et doit avoir une superficie minimale de 1,50 m² par unité de logement.

4.4.19.4. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

Les locaux à poubelles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants. Les locaux doivent être configurés pour permettre un tri sélectif des déchets. A cette fin, un concept de tri et d'évacuation des déchets doit être joint à la demande d'autorisation de bâtir.

Les vide-ordures sont interdits.

4.4.20. DIMENSION DES STATIONNEMENTS

Les emplacements de stationnement doivent être implantés en épis ou perpendiculairement à la voie de circulation.

La hauteur libre d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 2,20 m.

La profondeur minimale d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 5,00 m.

La largeur minimale d'un emplacement de stationnement sera :

- D'au moins 3,00 m pour les emplacements situés entre 2 murs ;
- D'au moins 2,80 m pour les emplacements situés entre un mur et un espace libre ou une autre place de stationnement et pour les emplacements situés entre 2 poteaux ;
- D'au moins 2,65 m pour les emplacements situés entre un poteau et un espace libre ou une autre place de stationnement ;
- De 2,50 m pour les autres emplacements de stationnement.

Le nombre minimal d'emplacement de stationnements par logement doit être conforme aux prescriptions de l'article 19.

4.4.21. CESSIION

Les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant (soit la réalisation d'espaces verts, de trottoirs ou de pistes cyclables) sont à réaliser par le lotisseur, à ses frais, dans le cadre d'une convention avec la commune.

Les terrains sur lesquels sont prévus ces travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

[...]

ART. 19. PARKPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND AUFSTELLEN VON WOHNWAGEN

[...]

2. Als genügend wird angesehen :



- a) - Ein Stellplatz pro Studio
- Zwei Stellplätze pro Wohnung mit einem oder mehreren Schlafzimmern
- Zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus
- b) ein Stellplatz pro 25 qm Bürofläche, Verwaltungs-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Restaurantfläche
- c) ein Stellplatz für 4 Arbeitsplätze bei Industrie-, Gewerbe-, Hotel- und Krankenhausbauten
- d) ein Stellplatz pro 20 Sitzplätze bei Versammlungsräumen, Lichtspieltheatre und Kirchen
- e) ein Stellplatz für Besucher und Kunden pro 4 Betten bei Krankenhäusern und Hotels
- f) ein Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche bei Reparaturgaragen

[...]





4. COMPARATIF PAG EN VIGUEUR / PAG MODIFIÉ

4.1. PAG EN VIGUEUR / PAG MODIFIÉ



Légende Plan d'aménagement général

-  Parcelle cadastrale/immeuble
-  Délimitation de la modification ponctuelle

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

-  Zone d'habitation pure
-  Zone mixte - Mischgebiete
-  Zone d'intérêt public
-  Zone d'habitation spéciale

Zones superposées

-  Périmètre d'agglomération
-  Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

Zones destinées à rester libres











-  Zone verte de protection
-  Zone de loisirs

Figure 4.1-1 : Extrait PAG en vigueur - Légende



Légende Plan d'aménagement général

-  Parcelle cadastrale/immeuble
-  Délimitation de la modification ponctuelle

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

-  Zone d'habitation pure
-  Zone mixte - Mischgebiete
-  Zone mixte - Gruuss Strooss Centre
-  Zone mixte - Gruuss Strooss Nord
-  Zone d'intérêt public
-  Zone d'habitation spéciale

Zones superposées

-  Périmètre d'agglomération
-  Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

Zones destinées à rester libres



-  Zone verte de protection
-  Zone de loisirs

Figure 4.1-2 : Extrait du PAG modifié Légende

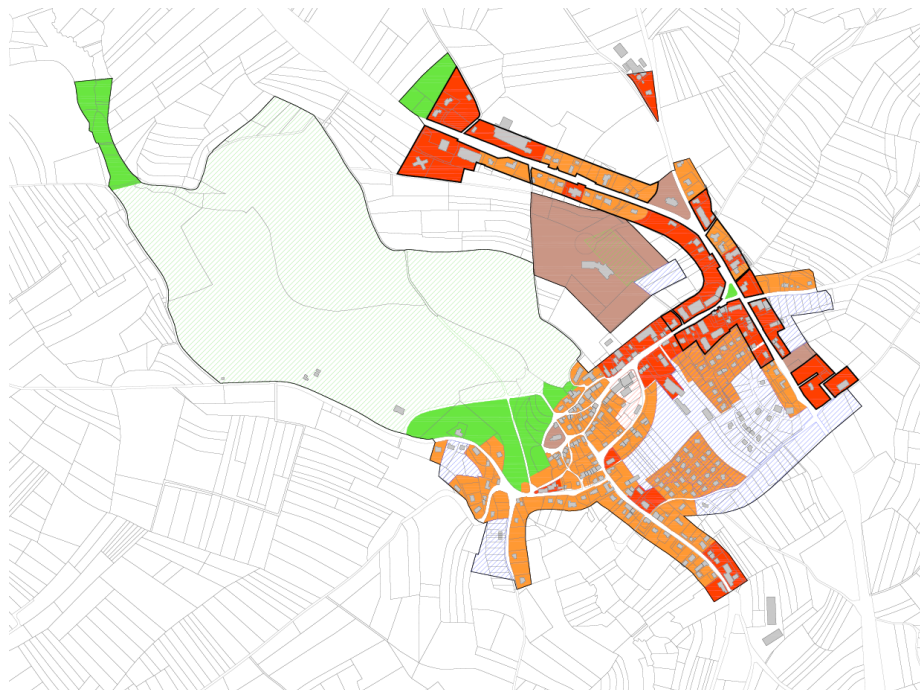


Figure 4.1-3 : Extrait PAG en vigueur - Weiswampach

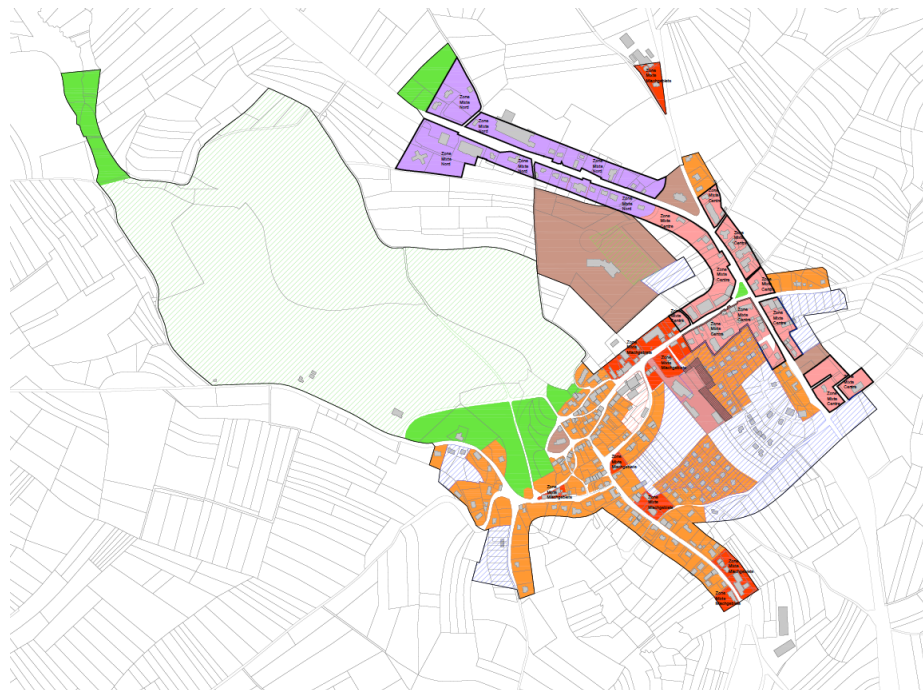


Figure 4.1-4 : Extrait du PAG modifié - Weiswampach

PARTIE ÉCRITE COORDONÉE

Selon l'article 8 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune : « En cas de modification ponctuelle, la partie écrite du plan d'aménagement général est constitué d'une version coordonnée ».

En noir : texte conservé dans le cadre de la présente modification ponctuelle

En gris : texte ajouté dans le cadre de modifications ponctuelles en cours de procédure

En rouge : texte ajouté dans le cadre de la présente modification ponctuelle

Le Conseil Communal

- 1) Vu le décret du 14 septembre 1789 relatif à la constitution des municipalités (art. 49 et 50)
- 2) Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire (art. 3)
- 3) Vu le décret du 19-22 juillet 1791 relatif à l'organisation d'une police municipale et conventionnelle (art. 46)
- 4) Vu le décret du 28 septembre et 6 octobre 1791 concernant les biens et usages ruraux et la police rurale
- 5) Vu la loi du 12 juin 1804 concernant les sépultures et les lieux qui leur sont consacrés
- 6) Vu la loi des 16-28 septembre 1807 relative au dessèchement des marais (art. 52 et 53)
- 7) Vu la loi du 7 mars 1808 concernant la construction dans la proximité des cimetières établis hors des communes
- 8) Vu la loi du 21 avril 1810 et le décret du 3 janvier 1813 sur la police et la surveillance des mines
- 9) Vu le traité du 26 juin et du 7 octobre 1816 sur les limites entre le Roi des Pays-Bas et le Roi de Prusse signé à Aix-la-Chapelle
- 10) Vu la loi du 6 mars 1818 concernant les contraventions de grande voirie
- 11) Vu l'arrêté du 4 novembre 1818 relatif à la conservation des grandes routes
- 12) Vu le traité entre la France et le Roi des Pays-Bas du 28 mars 1820, Arrêtés souverains du 20 octobre et du 21 décembre 1830; Vu la loi du 4 avril 1974 portant approbation de l'Avenant entre le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg et le Gouvernement de la République Française au traité des limites, signé entre les Pays-Bas et la France le 28 mars 1820, passé à Paris le 11 mai 1973
- 13) Vu l'ordonnance du 16 octobre 1827 relative à la construction d'habitations dans les endroits isolés
- 14) Vu l'arrêté du 19 avril 1828 concernant la sépulture
- 15) Vu l'arrêté royal grand-ducal du 22 octobre 1842 réglant le mode de publication des lois (art. 4)

.../...

- 2 -

- 16) Vu la loi du 13 janvier 1843 sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie et sur les autorisations de faire des constructions et des plantations le long des routes, telle qu'elle a été modifiée par les lois du 16 mai 1910 et du 22 février 1958
- 17) Vu les traités de limites entre la Belgique et le Grand-Duc de Nassau du 7 août et du 9 novembre 1843
- 18) Vu la loi du 24 février 1843 sur l'organisation des communes et des districts (art. 36)
- 19) Vu la loi du 12 juillet 1844 concernant la voirie vicinale
- 20) Vu le règlement du 5 juin 1855 concernant les maisons de débauche (art. 36)
- 21) Vu la loi du 26 décembre 1855 concernant le drainage et l'irrigation
- 22) Vu la loi du 17 décembre 1859 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique
- 23) Vu la loi du 17 décembre 1859 sur la police des chemins de fer
- 24) Vu le règlement du 18 mai - 8 juin 1866 pour l'instruction des demandes de concession sur les cours d'eau formant limite entre le Grand-Duché et la Prusse
- 25) Vu les arrêtés grand-ducaux des 17 juin 1872, 1er août 1913 et le circulaire du 26 août 1913 sur le régime de certains établissements, fabriques, usines, ateliers, magasins, etc.
- 26) Vu la loi du 12 juin 1874 sur le régime des mines et minières
- 27) Vu la loi du 27 novembre 1874 concernant l'entretien aux frais de l'Etat d'un certain nombre de chemins de grande communication
- 28) Vu la loi du 20 mars 1876 sur la police des bâtiments et leurs dépendances
- 29) Vu la loi du 23 mars 1878 concernant la reprise et l'entretien de différents chemins vicinaux de grande communication
- 30) Vu la loi du 3 juillet 1879 concernant la reprise des chemins vicinaux

- 3 -

- 31) Vu la convention du 27 novembre 1886 entre le Grand-Duché et le Royaume de Belgique au sujet du régime des cours d'eau mitoyens entre les deux pays, approuvé par arrêté royal grand-ducal du 8 décembre 1886
- 32) Vu la loi du 23 juin 1880, concernant le curage, l'entretien et l'amélioration des cours d'eau
- 33) Vu la loi du 4 mars 1896 concernant l'expropriation par zone
- 34) Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique, ainsi que la loi du 31 décembre 1952 portant abrogation de la loi du 18 mai 1902 concernant l'institution des médecins-inspecteurs et de l'exercice de leurs attributions et de la nouvelle organisation du service des médecins-inspecteurs, ensemble avec la loi modificative du 28^e juillet 1971
- 35) Vu la loi du 16 mai 1910 sur la police des cours d'eau
- 36) Vu la loi du 8 février 1921 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 25 juillet 1947 et par celle du 19 novembre 1975
- 37) Vu la loi du 12 août 1927 concernant la protection et la conservation des sites et monuments nationaux, la loi du 20 février 1968 portant modification de la loi du 12 août 1927, ainsi que le règlement grand-ducal du 20 mars 1968 concernant la publicité
- 38) Vu la loi du 16 mai 1929 sur les cours d'eau non-navigables
- 39) Vu la loi du 16 mai 1929 concernant le curage, l'entretien et l'amélioration des cours d'eau
- 40) Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 1929 concernant l'épuration des eaux résiduaires provenant d'industries et des eaux de canalisations d'agglomérations communales avant leur versement dans les cours d'eau
- 41) Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étalisation de la police communale
- 42) Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes
- 43) Vu l'arrêté du 22 décembre 1938 concernant l'épuration des eaux usées provenant d'industries et de canalisations d'agglomérations importantes.

.../..

- 4 -

- 44) Vu la loi du 2 août 1939 créant les servitudes de visibilité pour la voirie de l'Etat et des communes
- 45) Vu l'arrêté grand-ducal du 8 octobre 1945 modifiant et complétant la loi du 12 août 1927 sur la conservation des sites et monuments nationaux
- 46) Vu l'arrêté ministériel du 4 novembre 1946 concernant la santé publique
- 47) Vu la loi du 30 janvier 1951 ayant pour objet la protection des bois
- 48) Vu la loi du 14 février 1955 concernant la réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques
- 49) Vu la loi du 29 décembre 1956 portant approbation de la convention entre le Grand-Duché de Luxembourg, la République fédérale d'Allemagne et la République Française au sujet de la canalisation de la Moselle et du protocole franco-luxembourgeois relatif au règlement de certaines questions liées à cette convention, signée à Luxembourg, le 27 octobre 1956
- 50) Vu la loi du 11 juillet 1957 et l'arrêté grand-ducal du 29 juillet 1957 concernant le camping
- 51) Vu la loi du 22 février 1958 portant modification de la loi du 13 janvier 1843 sur la compétence des tribunaux pour juger les contraventions en matière de grande voirie et sur les autorisations de faire des constructions ou des plantations le long des routes
- 52) Vu l'arrêté grand-ducal du 4 avril 1960 autorisant des constructions le long des routes
- 52) Vu la loi du 9 janvier 1961 ayant pour objet la protection des eaux souterraines
- 54) Vu la loi du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux
- 55) Vu la loi du 29 juillet 1965 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles
- 56) Vu le règlement grand-ducal du 25 mars 1967 abrogeant et remplaçant l'arrêté grand-ducal du 29 juillet 1957 concernant le classement et les conditions d'installation des terrains de camping
- 57) Vu la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie et d'un fonds des routes

.../...

- 5 -

- 58) Vu la loi du 20 février 1968 portant modification de la loi du 12 août 1927 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux
- 59) Vu le règlement grand-ducal du 20 mars 1968 concernant la publicité
- 60) Vu la loi du 1er août 1972 portant réglementation de l'incinération et de l'inhumation des dépouilles mortelles
- 61) Vu la loi du 29 août 1972 modifiant et complétant la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes
- 62) Vu la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive
- 63) Vu la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire
- 64) Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation des taux d'amendes à prononcer par les tribunaux répressifs
- 65) Vu la loi du 17 juin 1976 portant limitation des accès à la voirie de l'Etat
- 66) Vu la loi du 21 juin 1976 relative à la lutte contre la pollution de l'atmosphère
- 67) Vu la loi du 21 juin 1976 relative à la lutte contre le bruit
- 68) Vu la loi du 17 janvier 1977 complétant la loi du 17 juin 1976 portant limitation des accès à la voirie de l'Etat
- 69) Vu le règlement grand-ducal du 17 janvier 1977 établissant les critères pour la fixation des points kilométriques délimitant les agglomérations en exécution de la loi du 17 juin 1976 portant limitation des accès à la voirie de l'Etat
- 70) Vu la décision du Gouvernement en Conseil du 11 novembre 1977 arrêtant un programme directeur de l'aménagement du territoire
- 71) Vu la loi du 27 juillet 1978 concernant la protection de l'environnement naturel
- 72) Vu la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique
- 73) Vu la loi du 16 avril 1979 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes
- 74) Vu le règlement grand-ducal du 16 avril 1976 déterminant la liste et le classement des établissements dangereux, insalubre ou incommodes

- 6 -

- 75) Vu la circulaire du Ministre de l'Intérieur du 24 octobre 1979 no 621 réf. no 34/79/CAC concernant l'implantation de restaurants dans des immeubles d'habitation
- 76) Vu l'avis de la commission d'aménagement des villes et autres agglomérations importantes du 28 mai 1980
- 77) Vu les articles 551, 552 et 559 du Code Pénal
- 78) Vu les articles 545 et 674 du Code Civil
- 79) Vu les articles 16 et 17 de la constitution
- 80) Vu la délibération du Conseil Communal du 15.02.1973 approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 12.03.1973 (no 615-111 C) et concernant l'assujettissement de la commune de WEISWAMPACH à la loi du 12 juin 1937
- 81) Vu le projet d'aménagement général de la commune de WEISWAMPACH établi par les soins du Collège des Bourgmestre et Echevins
- 82) Vu l'avis du médecin-inspecteur du 28.10.1980 No. 2/80/JH/MM
- 83) Vu l'article 2 in fine de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,

Arrête le règlement qui suit:

Erster Abschnitt: Städtebauliche Bestimmungen

Das Territorium der Gemeinde WEISWAMPACH begreift:

Art. 1: Innerhalb der Bebauungsgrenze

- | | |
|--|--|
| * Wohngebiete
(zones d'habitations) | - reine Wohngebiete
(zones d'habitations pures) |
| | - Mischgebiete
(zones mixtes) |
| | - durch Teilbebauungspläne zu er-
schliessende Wohngebiete
(zones soumises à un PAP) |
| * Spezialzonen
(zones spéciales) | - Zone öffentlichen Interesses
(zones d'intérêt public) |
| | - Denkmalschutz
(protection des monuments) |
| | - Quellenschutzgebiet
(zone de protection des sources) |
| | - Freizeitzone
(zone de loisirs) |
| | - Spezialwohnzone Wemperhardt, in
der Hardt, Binsfeld, Holler und
Breidfeld
(zone spéciale d'habitation
Wemperhardt, in der Hardt, Bins-
feld, Holler et Breidfeld) |
| | - Grünzone
(zone verte) |
| * Verkehrswege
(voirie) | geplante Fahrzeugwege
(voirie projetée) |

Art. 2: Ausserhalb der Bebauungsgrenze

- Land- und Forstwirtschaftsgebiet (zone d'exploitation agri-
cole et forestière)
- Natur- und Denkmalschutz (protection des sites et monuments)

.../...

Innerhalb der Bebauungsgrenze

Art. 3: Die reinen Wohngebiete

Diese Gebiete bleiben grundsätzlich dem Einfamilienhausbau reserviert. Kleine Geschäfts- und Handelsbetriebe, die den Bedürfnissen des Ortes dienen, sind zulässig.

Die Baufluchtlinie liegt im allgemeinen parallel und in einem Abstand von 6 m zu der Strassenfluchtlinie, es sei denn, die Gemeindeverwaltung oder die Strassenbauverwaltung lege eine andere Baufluchtlinie fest. Die Gemeindeverwaltung oder die Strassenbauverwaltung kann in diesem Falle auch eine andere rückwärtige Baufluchtlinie festlegen.

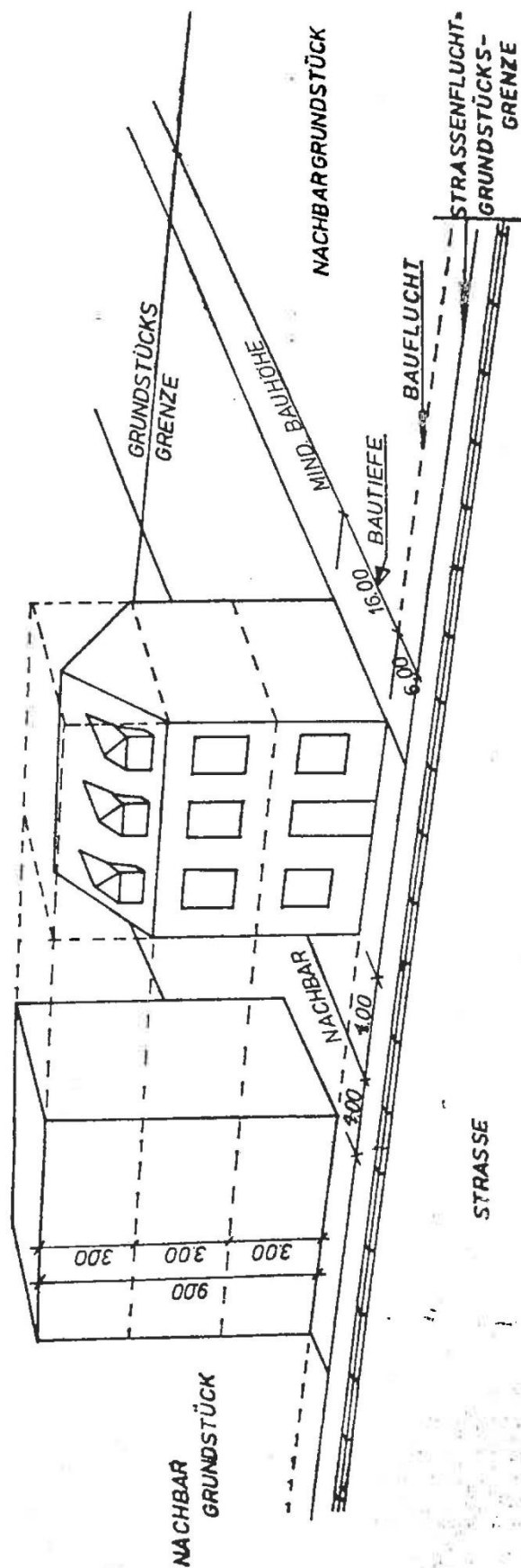
Die Bautiefe des Gebäudes darf 16 m nicht überschreiten. Unter der Bautiefe versteht man die Tiefe des Baues gemessen von der vorderen Fassade bis zur hinteren Fassade.

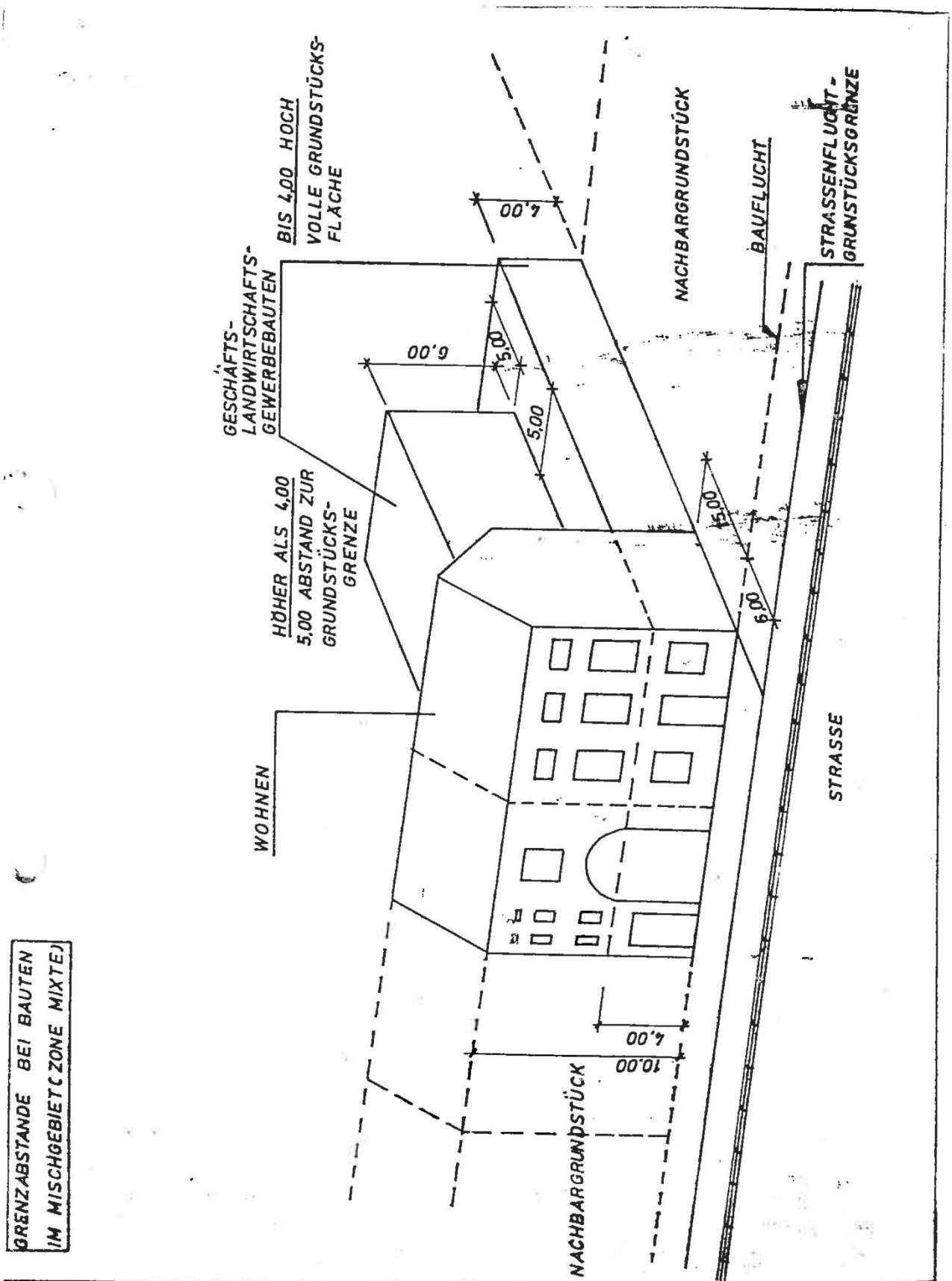
Die Bauten müssen entweder an der seitlichen Grundstücksgrenze angebaut oder mit den vorgeschriebenen seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Das Anbauen an die seitliche Grundstücksgrenze kann immer dann erfolgen, wenn das Einverständnis des Eigentümers des Nachbargrundstückes schriftlich vorliegt. Wird an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut, entsteht für den Nachbarn im Fall eines Neubaus, die Verpflichtung an den entstandenen Giebel anzubauen.

Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse betragen; als Vollgeschosse sind auch Mansarden, Dach- und Staffelgeschosse zu betrachten, deren genutzte Fläche 60 % eines Vollgeschosses überschreitet. Das Kellergeschoss liegt grundsätzlich unter dem angenommenen mittleren Strassenniveau, es sei denn die bestehende Bebauung und die topographische Lage verlangten eine gesonderte Lösung.

.../...

GRENZABSTÄNDE BEI BAUTEN IM
WOHNGEBIET (ZONE D'HABITATION)





- 3 -

Der seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 4 m.
Der hintere Mindestgrenzabstand muss 12 m betragen.

In durch die bestehende Bebauung oder durch die topographische Lage bedingten Härtefällen kann der Bürgermeister für Einfamilienhäuser von den Bestimmungen über Grenzabstände entbinden, wenn die Sichtbarkeit, die Hygiene und die Rechte Dritter gewahrt bleiben.

Art. 4: Die Mischgebiete

ART. 4.1 : DIE MISCHGEBIETE

Diese Gebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch dem Handel, Gewerbe und der Landwirtschaft.

Die Baufluchtlinie liegt im allgemeinen 6 m von der Strassenfluchtlinie, es sei denn, die Gemeinde- oder die Strassenbauverwaltung lege aus baulichen, städtebaulichen oder verkehrstechnischen Gründen eine andere Baufluchtlinie fest.

Die Bauteife für Wohnbauten oder für Gebäudeteile, die dem Wohnen dienen, darf 16 m nicht überschreiten. Reine Wohnbauten müssen die Bedingungen der Wohnzone einhalten.

Die Bauten dürfen bis zu einer Bautiefe von 16 m seitlich an der Grundstücksgrenze angebaut werden. Geschieht dies nicht, muss ein Abstand von 4 m eingehalten werden.

Erdgeschossige, Geschäfts-, Gewerbebauten, sowie Landwirtschaftsbauten dürfen die volle Grundstücksfläche hinter dem vorgeschriebenen Strassenabstand bis zu 5 m einnehmen.

Wird die Gesimshöhe von 5 m überschritten, muss ein Seitenabstand von 4 m eingehalten werden. In diesem Falle ist eine Gesimshöhe bis zu 10 m erlaubt. Alle Bauten dürfen eine Gesimshöhe von 10 m nicht überschreiten. Silos für landwirtschaftliche Zwecke, bedürfen einer Spezialgenehmigung in Bezug auf ihre Lage und dürfen in keinem Falle eine Gesamthöhe von 20 m überschreiten.

.../...

- 4 -

Schweinemüstereien oder -züchtereien, die gemäss den Bestimmungen des grossherzoglichen Beschlusses vom 4.10.1930 einer Sondergenehmigung bedürfen, sowie auch Hühnerfarmen, dürfen nur ausserhalb der Bebauungsgrenze in einer Entfernung von wenigstens 200 m von bewohnten Gebäuden errichtet werden.

ART. 4.2 : ZONE MIXTE RURALE

4.2.1. Conditions à respecter pour les constructions

La zone mixte rurale couvre les parties de localité à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi que des centres équestres.

Ces constructions doivent respecter les conditions suivantes :

leur recul par rapport aux limites de parcelle est de 5,00 m minimum ;

la hauteur maximale des constructions est de 12,00 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain ;

les toitures à deux pans sont obligatoires avec des pentes comprises entre 8° et 25°;

seules les tabatières sont autorisées en tant qu'ouvertures dans la toiture ;

les dimensions maximales autorisées d'une construction agricole sont de 30,00 m sur 55,00 m ;

les façades sont à traiter avec le même coloris et matériaux que les façades de la construction principale ou sont à habiller de bardage en bois ;

l'installation d'exploitations agricoles intenses telles que porcheries, fermes avicoles ou autres installations dégageant des nuisances importantes sont interdites.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerces, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Ces constructions doivent respecter les prescriptions prévues pour les constructions de la zone d'habitation pure (Die reinen Wohngebiete).

4.2.2. Servitude d'urbanisation « Intégration paysagère »

Cette servitude, indiquée par la surimpression « IP » vise à atténuer l'impact des activités agricoles situées dans les localités par un aménagement écologique. Cet aménagement écologique doit comporter des structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène.

Cette servitude présente une largeur de 20,00 m mesurée depuis la limite de la zone mixte rurale. Cette largeur est réduite à 10,00 m au nord du site le long des parcelles 367/7869 et 369/6502 ainsi qu'au nord de la parcelle 365/7514, tel que représenté dans la partie graphique du PAG.

Dans cette zone, seules les plantations et les infrastructures destinées à l'écoulement et la rétention d'eau sont autorisées.

ART. 4.3 : ZONE MIXTE –GRUUSS STROOSS WEISWAMPACH – CENTRE

La zone mixte –Gruuss Strooss Weiswampach – Centre est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréations.

Dans les maisons plurifamiliales, les fonctions autres que le logement sont à implanter en priorité au 1er niveau plein. Aux autres niveaux, le logement doit occuper au minimum 80% de la surface aménageable.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

4.3.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les reculs suivant par rapport aux limites de parcelle :

- Le recul avant des constructions est de 3,00 m au minimum et de 9,00 m au maximum.
- Les constructions doivent être accolées ou respecter un recul latéral de 3,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions est de 5,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions en sous-sol peut être nul.

Le recul constitue la distance entre la construction 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.

4.3.2. NOMBRE DE NIVEAUX

- Le nombre de niveaux pleins autorisés est de 3 au maximum ;
- Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique,
- Le nombre de niveaux en sous-sol est de 2 au maximum.

4.3.3. NOMBRE DE NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS EN FORTE PENTE

Un terrain en forte pente est un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 29,00 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrehaut ou en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux pleins autorisés est de 3 au maximum ;

L'étage en retrait ou dans les combles n'est pas autorisé.

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 2 au maximum. Pour les constructions en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux en sous-sol autorisé est de 1 au maximum.

Un séjour permanent peut être aménagé en rez-de-jardin pour les constructions situées en contrebas de la voie desservante.

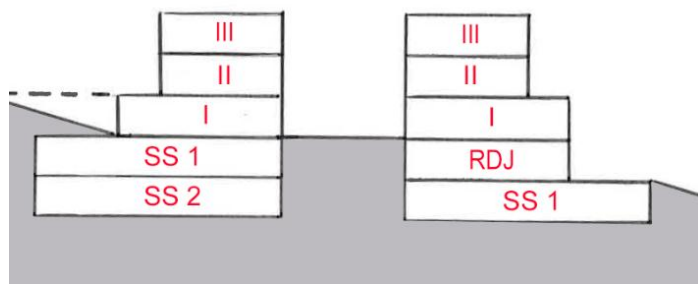


Image 1 : Constructions sur terrain en forte pente avec un rez-de-jardin.

4.3.4. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction est de 29,00 m maximum, mesurée exclusivement par rapport à la voie desservante Nationale 7 et aux Routes et Chemins Repris 335.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas à prendre en compte dans la bande de construction. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

4.3.5. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les profondeurs suivantes :

- La profondeur maximale des niveaux en sous-sol est de 22,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés au logement est de 13,00 m ;
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés à une affectation autre que le logement ou à une affectation mixte est de 20,00 m ; le logement est alors seulement autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.
- La profondeur maximale des étages est de 13,00 m.
- La profondeur maximale du rez-de-jardin pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrebas de la voie desservante est de 20,00 m. Le séjour permanent est autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.

La profondeur des constructions est la distance mesurée entre les façades parallèles à la route nationale N7 et le Chemins Repris 355.

4.3.6. LONGUEUR DE FAÇADE

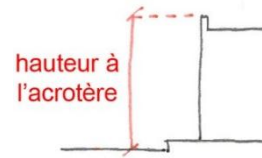
La longueur de façade des constructions est de 60,00 m au maximum.

La disposition des constructions peut être en ordre contiguë.

4.3.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les hauteurs suivantes :

- La hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum ;
- La hauteur au faîtage est de 16,00 m au maximum ;
- La hauteur à l'acrotère est de 11,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 14,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait.



La hauteur à la corniche est 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.

4.3.8 NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT

Par bâtiment, le nombre d'unité de logement est limité à 20.

Une unité de commerce et/ou de service équivaut à une unité de logement.

Une demande d'autorisation est à adresser au Bourgmestre pour tout changement d'affectation de l'unité de logement, de commerce ou de service.

4.3.9. SAILLIES

4.3.9.1. Avant-corps

Les avant-corps doivent présenter une saillie d'1,00 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

4.3.9.2. Balcons

Les balcons doivent présenter une saillie d'1,50 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Les balcons situés sur une façade présentant un avant-corps devront présenter une saillie identique à celle de l'avant-corps.

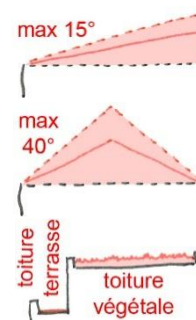
Par niveau, leur longueur cumulée doit être inférieure à un tiers de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

4.3.10. TOITURES

4.3.10.1. Forme de toiture

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° ;
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40° ;
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasse.



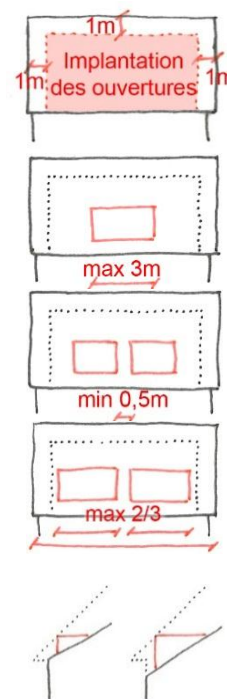
4.3.10.2. Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 0,50 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



4.3.10.3. Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

4.3.11. GABARIT THÉORIQUE

Le gabarit théorique de la construction principale est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 1,00 m.

4.3.12. EMBLEMES DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements de stationnement doivent être situés au sous-sol des constructions ou dans les reculs avant et latéraux de la construction.

4.3.13. DÉPENDANCES

Les dépendances peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les dépendances sont à implanter en dehors de la bande de construction. Ils ne peuvent pas être accolés à la construction destinée au séjour prolongé de personnes. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 30,00 m².

Les dépendances ne peuvent pas comporter de garage ou de car-port.

4.3.14. ESPACE LIBRE DES PARCELLES

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des rampes et chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface non scellée à l'arrière de la construction principale ne peut pas être inférieure à 25%. Les constructions en sous-sol recouverte par une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,30 m sont considérées comme non scellée.

4.3.15. HAUTEUR LIBRE DES LOCAUX

4.3.15.1. Bureaux :

Au rez-de-chaussée, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,80 mètres.

A l'étage, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,60 mètres.

4.3.15.2. Commerces :

En cas de nouvelles constructions, les locaux à usage de commerce doivent avoir une hauteur libre sous faux-plafond de 3,20 mètres au minimum.

4.3.15.3. Sous-Sols :

La hauteur libre sous faux-plafond des sous-sols doit mesurer au moins 2,20 mètres.

4.3.16. TYPOLOGIE DES APPARTEMENTS

Dans les maisons plurifamiliales, les types d'appartement doivent être répartis de la façon suivante :

- Maximum 20% de studios ;
- Maximum 30% d'appartements de 1 chambre à coucher ;
- Minimum 50% d'appartements de 2 chambres à coucher et plus.
- Les étages en retrait ou dans les combles doivent être aménagés en duplex.

4.3.17. ORIENTATION DES APPARTEMENTS

Les studios devront être orientés vers le sud ou bi-orienté.

Les appartements de 1 chambre à coucher devront être bi-orientés.

Les appartements de 2 chambres à coucher et plus devront être traversant.

4.3.18. SURFACES NETTES DES LOGEMENTS

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 40,00 m². Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d'un accès direct depuis l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes :

	Studio	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres et plus
Espace de séjour (salle à manger, cuisine, living)	25 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²
Première chambre	/	13 m ²	13 m ²	13 m ²
Chambre supplémentaire	/	/	10 m ²	10 m ²
Salle(s) d'eau	4 m ²	4 m ²	5 m ²	5 m ²
Débarras - espace de rangement ou cave individuelle	4 m ²	5 m ²	5 m ²	7 m ²
Surface totale minimum	40 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²

4.3.19. ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF

4.3.19.1. Local de nettoyage

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et avoir une superficie minimale de 3,00 m².

4.3.19.2. Buanderie

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, soit :

- un local de buanderie doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes et doit avoir une superficie minimale de 8,00 m² pour 4 logements, majorée de 1,50 m² par logement supplémentaire.
- À l'intérieur de chaque appartement, une buanderie de 2,00 m² minimum peut être prévue.

4.3.19.3. Local à vélo

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local commun destiné à entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes, avoir un accès aisé et direct vers l'espace public et doit avoir une superficie minimale de 1,50 m² par unité de logement.

4.3.19.4. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

Les locaux à poubelles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants. Les locaux doivent être configurés pour permettre un tri sélectif des déchets. A cette fin, un concept de tri et d'évacuation des déchets doit être joint à la demande d'autorisation de bâtir.

Les vide-ordures sont interdits.

4.3.20. DIMENSION DES STATIONNEMENTS

Les emplacements de stationnement doivent être implantés en épis ou perpendiculairement à la voie de circulation.

La hauteur libre d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 2,20 m.

La profondeur minimale d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 5,00 m.

La largeur minimale d'un emplacement de stationnement sera :

- D'au moins 3,00 m pour les emplacements situés entre 2 murs ;
- D'au moins 2,80 m pour les emplacements situés entre un mur et un espace libre ou une autre place de stationnement et pour les emplacements situés entre 2 poteaux ;
- D'au moins 2,65 m pour les emplacements situés entre un poteau et un espace libre ou une autre place de stationnement ;
- De 2,50 m pour les autres emplacements de stationnement.

Le nombre minimal d'emplacement de stationnements par logement doit être conforme aux prescriptions de l'article 19.

4.3.21. CESSION

Les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant (soit la réalisation d'espaces verts, de trottoirs ou de pistes cyclables) sont à réaliser par le lotisseur, à ses frais, dans le cadre d'une convention avec la commune.

Les terrains sur lesquels sont prévus ces travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

ART. 4.4 : ZONE MIXTE –GRUUSS STROOSS WEISWAMPACH – NORD

La zone mixte –Gruuss Strooss Weiswampach – Nord est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréations.

Dans les maisons plurifamiliales, les fonctions autres que le logement sont à implanter en priorité au 1^{er} niveau plein. Aux autres niveaux, le logement doit occuper au minimum 80% de la surface aménageable.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

4.4.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les reculs suivant par rapport aux limites de parcelle :

- Le recul avant des constructions est de 3,00 m au minimum et de 9,00 m au maximum.
- Les constructions doivent être accolées ou respecter un recul latéral de 3,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions est de 5,00 m au minimum.
- Le recul arrière des constructions en sous-sol peut être nul.

Le recul constitue la distance entre la construction 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.

4.4.2. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisés est de 2 au maximum ;

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique,

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 1 au maximum.

4.4.3. NOMBRE DE NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS EN FORTE PENTE

Un terrain en forte pente est un terrain urbanisé ou destiné à l'être, compris dans une bande de 29,00 m de profondeur à partir du domaine public et dont la pente moyenne, calculée entre le point le plus élevé et le point le plus bas dépasse les 10%.

Les terrains en pente sont soumis à des prescriptions spéciales. Pour toute demande d'autorisation de construire sur un terrain en pente, un levé topographique en coordonnées nationales doit accompagner le dossier de demande.

Pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrehaut ou en contrebas de la voie desservante, le nombre de niveaux pleins autorisés est de 2 au maximum ;

Un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait, dans le respect du gabarit théorique.

Le nombre de niveaux en sous-sol est de 1 au maximum.

Un séjour permanent peut être aménagé en rez-de-jardin pour les constructions situées en contrebas de la voie desservante.

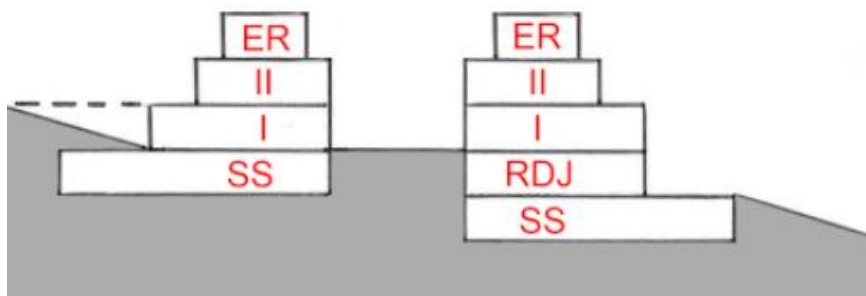


Image 2 : Constructions sur terrain en forte pente avec un rez-de-jardin.

4.4.4. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction est de 29,00 m maximum, mesurée par rapport à la voie desservante Nationale 7 et à la limite cadastrale.

La bande de construction est 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.

4.4.5. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les profondeurs suivantes :

- La profondeur maximale des niveaux en sous-sol est de 22,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être couvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m, à l'exception des surfaces aménagées en terrasse.
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés au logement est de 13,00 m ;
- La profondeur maximale des rez-de-chaussée destinés à une affectation autre que le logement ou à une affectation mixte est de 20,00 m ; le logement est alors seulement autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.
- La profondeur maximale des étages est de 13,00 m.
- La profondeur maximale du rez-de-jardin pour les constructions situées sur un terrain en forte pente en contrebas de la voie desservante est de 20,00 m. Le séjour permanent est autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.

La profondeur est la distance mesurée entre les façades parallèles à la route Nationale N7.

4.4.6. LONGUEUR DE FAÇADE

La longueur de façade des constructions est de 30,00 m au maximum.

La disposition des constructions peut être en ordre contiguë.

4.4.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter les hauteurs suivantes :

- La hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum ;
- La hauteur au faîtage est de 14,00 m au maximum ;

- La hauteur à l'acrotère est de 9,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 12,00 m au maximum pour l'acrotère de l'étage en retrait.



La hauteur à la corniche est 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.

4.4.8. NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT

Par bâtiment, le nombre d'unité de logement est limité à 10.

Une unité de commerce et/ou de service équivaut à une unité de logement.

4.4.9. SAILLIES

4.4.9.1. Avant-corps

Les avant-corps doivent présenter une saillie d'1,00 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Leur surface cumulée doit être inférieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent, toiture non comprise.

4.4.9.2. Balcons

Les balcons doivent présenter une saillie d'1,50 m maximum par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

Les balcons situés sur une façade présentant un avant-corps devront présenter une saillie identique à celle de l'avant-corps.

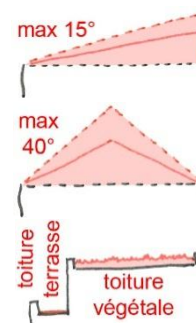
Par niveau, leur longueur cumulée doit être inférieure à un tiers de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

4.4.10. TOITURES

4.4.10.1. Forme de toiture

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

- Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° ;
- Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40° ;
- Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasse.



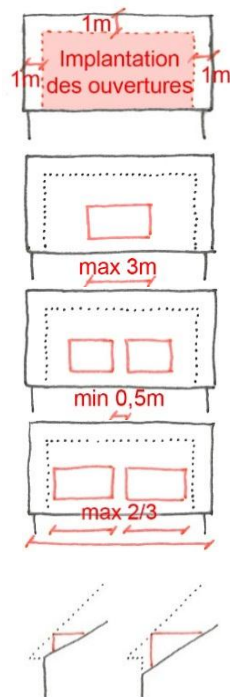
4.4.10.2. Ouverture en toiture

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

La largeur d'une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.

Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d'au moins 0,50 m.

La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



4.4.10.3. Superstructures

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d'appui, toutes les superstructures des constructions, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

4.4.11. GABARIT THÉORIQUE

Le gabarit théorique de la construction principale est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 1,00 m.

4.4.12. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle que la construction principale à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements de stationnement doivent être situés au sous-sol des constructions ou dans les reculs avant et latéraux de la construction.

4.4.13. DÉPENDANCES

Les dépendances peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain, mesurée au milieu de la construction.

Les dépendances sont à implanter en dehors de la bande de construction. Ils ne peuvent pas être accolés à la construction destinée au séjour prolongé de personnes. Ils doivent être jumelés ou respecter un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de parcelle. Leur surface cumulée ne peut dépasser les 30,00 m².

Les dépendances ne peuvent pas comporter de garage ou de car-port.

4.4.14. ESPACE LIBRE DES PARCELLES

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des rampes et chemins d'accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface non scellée à l'arrière de la construction principale ne peut pas être inférieure à 25%. Les constructions en sous-sol recouverte par une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,30 m sont considérées comme non scellée.

4.4.15. HAUTEUR LIBRE DES LOCAUX

4.4.15.1. Bureaux :

Au rez-de-chaussée, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,80 mètres.

A l'étage, la hauteur libre sous faux-plafond des pièces à usage de bureau doit mesurer au moins 2,60 mètres.

4.4.15.2. Commerces :

En cas de nouvelles constructions, les locaux à usage de commerce doivent avoir une hauteur libre sous faux-plafond de 3,20 mètres au minimum.

4.4.15.3. Sous-Sols :

La hauteur libre sous faux-plafond des sous-sols doit mesurer au moins 2,20 mètres.

4.4.16. TYPOLOGIE DES APPARTEMENTS

Dans les maisons plurifamiliales, les types d'appartement doivent être répartis de la façon suivante :

- Maximum 20% de studios ;
- Maximum 30% d'appartements de 1 chambre à coucher ;
- Minimum 50% d'appartements de 2 chambres à coucher et plus.
- Les étages en retrait ou dans les combles doivent être aménagés en duplex.

4.4.17. ORIENTATION DES APPARTEMENTS

Les studios devront être orientés vers le sud ou bi-orienté.

Les appartements de 1 chambre à coucher devront être bi-orientés.

Les appartements de 2 chambres à coucher et plus devront être traversant.

4.4.18. SURFACES NETTES DES LOGEMENTS

La surface nette minimale d'une unité de logement est fixée à 40,00 m². Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou d'un accès direct depuis l'extérieur.

Tout nouveau logement doit respecter les surfaces nettes minimales suivantes :

	Studio	Appartement 1 chambre	Appartement 2 chambres	Appartement 3 chambres et plus
Espace de séjour (salle à manger, cuisine, living)	25 m ²	20 m ²	25 m ²	30 m ²
Première chambre	/	13 m ²	13 m ²	13 m ²
Chambre supplémentaire	/	/	10 m ²	10 m ²
Salle(s) d'eau	4 m ²	4 m ²	5 m ²	5 m ²
Débaras - espace de rangement ou cave individuelle	4 m ²	5 m ²	5 m ²	7 m ²
Surface totale minimum	40 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²

4.4.19. ESPACES FONCTIONNELS DANS LES IMMEUBLES D'HABITATION DE TYPE COLLECTIF

4.4.19.1. Local de nettoyage

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs doit être prévu.

Ce local doit être situé dans les parties communes et avoir une superficie minimale de 3,00 m².

4.4.19.2. Buanderie

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, soit :

- un local de buanderie doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes et doit avoir une superficie minimale de 8,00 m² pour 4 logements, majorée de 1,50 m² par logement supplémentaire.
- À l'intérieur de chaque appartement, une buanderie de 2,00 m² minimum peut être prévue.

4.4.19.3. Local à vélo

Pour tout immeuble d'habitation de type collectif, un local commun destiné à entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes doit être prévu. Ce local doit être situé dans les parties communes, avoir un accès aisé et direct vers l'espace public et doit avoir une superficie minimale de 1,50 m² par unité de logement.

4.4.19.4. Local pour les ordures ménagères

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

Les locaux à poubelles doivent être munis d'un éclairage artificiel et d'une aération naturelle ou mécanique suffisante. Ces locaux doivent être de plain-pied avec l'extérieur ou accessibles par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être à disposition de l'ensemble des habitants. Les locaux doivent être configurés pour permettre un tri sélectif des déchets. A cette fin, un concept de tri et d'évacuation des déchets doit être joint à la demande d'autorisation de bâtir.

Les vide-ordures sont interdits.

4.4.20. DIMENSION DES STATIONNEMENTS

Les emplacements de stationnement doivent être implantés en épis ou perpendiculairement à la voie de circulation.

La hauteur libre d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 2,20 m.

La profondeur minimale d'un emplacement de stationnement sera d'au moins 5,00 m.

La largeur minimale d'un emplacement de stationnement sera :

- D'au moins 3,00 m pour les emplacements situés entre 2 murs ;
- D'au moins 2,80 m pour les emplacements situés entre un mur et un espace libre ou une autre place de stationnement et pour les emplacements situés entre 2 poteaux ;
- D'au moins 2,65 m pour les emplacements situés entre un poteau et un espace libre ou une autre place de stationnement ;
- De 2,50 m pour les autres emplacements de stationnement.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnements par logement doit être conforme aux prescriptions de l'article 19.

4.4.21. CESSIION

Les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant (soit la réalisation d'espaces verts, de trottoirs ou de pistes cyclables) sont à réaliser par le lotisseur, à ses frais, dans le cadre d'une convention avec la commune.

Les terrains sur lesquels sont prévus ces travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existant doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

ART. 19. PARKPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND AUFSTELLEN VON WOHNWAGEN
[...]

2. Als genügend wird angesehen :

- g) - Ein Stellplatz pro Studio
 - Zwei Stellplätze pro Wohnung mit einem oder mehreren Schlafzimmern
 - Zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus
- h) ein Stellplatz pro 25 qm Bürofläche, Verwaltungs-, Geschäfts-, Gastwirtschafts- und Restaurantfläche
- i) ein Stellplatz für 4 Arbeitsplätze bei Industrie-, Gewerbe-, Hotel- und Krankenhausbauten
- j) ein Stellplatz pro 20 Sitzplätze bei Versammlungsräumen, Lichtspieltheatre und Kirchen
- k) ein Stellplatz für Besucher und Kunden pro 4 Betten bei Krankenhäuser und Hotels
- l) ein Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche bei Reparaturgaragen

[...]

avec 4 voix pour, 1 contre et 2 abstentions,

a p p r o u v e à TITRE DEFINITIF le texte complété à la dernière phrase de l'alinéa 5 de l'article 4.1 du R.B. modifié, libellé comme suit :

" Wird die volle Grundstücksfläche nicht bebaut, ist kein spezifischer Seitenabstand vorgeschrieben unter dem Vorbehalt, dass der Bürgermeister im Interesse der Bewahrung der öffentlichen Salubrität und Hygiene, einen spezifischen Abstand vorschreiben kann, dies zur Gewährleistung der besseren Sauberhaltung der Grundstücke ".

p r i e l'Autorité Supérieure de bien vouloir donner son attache à la présente délibération.

Elle est transmise en triple, avec le dossier afférent, à Monsieur le Ministre de l'Intérieur, aux bons soins de Monsieur le Commissaire de district, à Diekirch, aux fins qu'il apartiendra.

Suivent les signatures.
Pour extrait conforme.
Weiswampach, le 08 octobre 1993.
Le Bourgmestre. Le Secrétaire

The image shows two handwritten signatures, one on the left and one on the right, both written in dark ink. Between the signatures is a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNE DE WEISWAMPACH' around the perimeter and a central emblem. The signatures appear to be those of the Mayor and the Secretary.

Art. 5: Die durch Teilbebauungspläne zu erschließenden Wohngebiete

Diese Gebiete werden mittels ~~Teilbebauungsplänen~~ *Legenden* auf Grund des Gesetzes vom ~~12. Juni 1937~~ erschlossen. Ein solcher Teilbebauungsplan muss ein ganzes in sich abgeschlossenes Gebiet umfassen. Die allgemeinen Bestimmungen des Bebauungsplanes und des Bautenreglementes für reine Wohngebiete oder, je nach dem zu erschließenden Wohngebiet, gegebenenfalls für Mischgebiete, sind zu berücksichtigen. Außerdem darf die Höhe der Bauten diejenige der reinen Wohngebiete nicht überschreiten.

vom 18. Juni 2024



Art. 6: Spezialzonen

A) Zone öffentlichen Interesses

In diesen Gebieten sind grundsätzlich sämtliche Vorschriften zu betrachten, die sich auf öffentliche ~~Gesundheit~~ *Gesundheit*, Hygiene und Sicherheit beziehen. Ausserdem sind:

- a) bei Schulen 10 qm Freifläche pro Schulkind auszuweisen
- b) bei Bauflächen, die für öffentliche Gesundheit, Erholung und soziale Belange ausgewiesen sind, wenigstens ein 20 m breiter Grünschutzgürtel auszuweisen
- c) bei Friedhöfen nur Gebäude erlaubt, die direkt der Bestattung dienen

B) Denkmalschutz

Für alle Gebäude die unter gesetzlichem Denkmalschutz stehen, gelten die diesbezüglichen Gesetze.

Die Ortschaft Holler stellt ein Komplex von Landarchitektur dar. Wegen ihres artistischen, historischen und geologischen Wertes behält die Gemeindeverwaltung sich das Recht vor, besondere Vorschriften beim Baugenehmigungsverfahren zu erlassen.

Laut Art. 57 des Gesetzes vom 12. Juni 1937 können alle Umänderungen und Vergrößerungen, welche den Volumen oder das architektonische Aspekt der in diesem Gebiet befindlichen Bauten verdirbt, verboten werden oder einem Gesamtplan der betreffenden Bauten unterworfen werden.

C) Quellenschutzgebiet

Sämtliche gefassten Quellen auf dem Gebiet der Gemeinde unterliegen den Schutzbestimmungen der D.E.A.. Diesen Bestimmungen unterliegen alle Eigentümer und Anrainer des Quellenschutzgebietes.

D) Freizeitgebiet

In diesem Gebiet sind alle Bauten erlaubt, die unmittelbar der Freizeit dienen.

Ungeachtet der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen über das Campingwesen ist die Nutzung eines Grundstückes als Campingplatz einer vorherigen gemeindebehörlichen Genehmigung unterworfen. Dies gilt auch für bestehende Campingplätze. Die in Art. 3 des Campinggesetzes verlangten Unterlagen sind der Gemeinde zu unterbreiten.

Die gemeindebehörliche Genehmigung kann von zusätzlichen Bestimmungen betreffend Infrastruktur, Gebäude und Einteilungsmöglichkeiten abhängig gemacht werden.

E) Spezialwohnzone Wemperhardt, in der Hardt, Binsfeld, Holler und Breidfeld

Diese Zonen gelten als Mischzonen, jedoch sind sie von der Verpflichtung eines Anschlusses an das öffentliche Kanalisationsnetz entbunden. Jegliche Baugenehmigung ist vom Nachweis einer befriedigenden Lösung des Abwasserproblem und der Trinkwasserversorgung abhängig.

F) SERVITUDE D'URBANISATION « INFRASTRUCTURES »

Cette servitude, indiquée par la surimpression « I » vise à permettre la réalisation d'infrastructures nécessaires à l'exploitation et au développement des zones urbanisées adjacentes existantes.

Dans cette zone, seuls les parkings écologiques, les infrastructures routières et les infrastructures destinées à l'écoulement et la rétention des eaux de ruissellement et des eaux usées sont autorisés.

Tout arbre périssant dans cette zone devra être remplacé par un arbre d'essence indigène adapté à la situation du site.

Art. 7: Grünzonen

Grünzonen dienen zur Erhaltung und zum Schutz der Landschaft. Sie unterliegen einem allgemeinen Bauverbot, mit Ausnahme der für die landwirtschaftliche Nutzung unbedingt notwendigen Bauten.

In den Grünzonen sollen die Gebiete ausschliesslich als Grünflächen genutzt werden.

Ausserhalb der Bebauungsgrenze

Alleinstehende und in freier Landschaft stehende Gebäude dürfen nur soweit umgeändert werden, wie eine dem modernen Wohnkomfort entsprechende Nutzung es erfordert. Die bestehende Wohnfläche darf nicht geändert werden.

Art. 8: Land- und Forstwirtschaftsgebiet

Im Land- und Forstwirtschaftsgebiet sind alle Bauten untersagt ausser Bauten, die unmittelbar der Land- und Forstwirtschaft und der Viehzucht dienen.

Art. 9: Natur- und Denkmalschutz

Gesetzliche Bestimmungen in Bezug auf Natur- und Denkmalschutz gelten ausserhalb der Bebauungsgrenze.

Zweiter Abschnitt: Allgemeine Baubestimmungen

Art. 10: Die Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird von der festgesetzten Strassenhöhenlage bis zur Oberkante des Hauptgesimses oder der oberen Fassadenbegrenzung gemessen und zwar in der Mitte der Vorderfront.

Art. 11: Geschosshöhe

1. Vollgeschosse im Sinne dieses Reglementes sind Geschosse von wenigstens 2,50 m lichte Höhe, die zwischen Strassenhöhenlage und Hauptgesimse liegen
2. Mansarden und Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie eine oder mehrere abgeschlossene Wohnungen enthalten, deren genutzte Fläche 60 % eines Vollgeschosses überschreitet
3. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen eine lichte Höhe von wenigstens 2,50 m haben. Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sowie Lager-, Keller- und Garagenräume müssen eine lichte Höhe von wenigstens 2,20 m haben. Dachräume müssen die vorgeschriebene Höhe auf wenigstens 2/3 ihrer Fläche haben.

Art. 12: Gestaltung der Strassenecken

Für Bauten an Strassenecken können besondere Anforderungen, wie Abrundungen, Abkantungen (Sichtdreieck) oder Rücksprünge gestellt werden, wenn dies der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dient. Diese Anforderungen erlauben keinen Anspruch auf Entschädigung.

.../...

Art. 13: Feste Vorsprünge über die Bauflucht

1. Hauptgesimse und Vordächer dürfen 70 cm über die Bauflucht vorragen.
2. Vordächer dürfen auch einen grösseren Vorsprung haben, dürfen jedoch die zulässige sub 1 bestimmte Fläche nicht überschreiten und müssen um das Mass ihrer Auskragung von einer Nachbargrenze entfernt bleiben.
3. Die Auskragung der Balkone darf 1,20 m nicht überschreiten; sie müssen wenigstens 1,90 m von einer Nachbargrenze entfernt bleiben, es sei denn, dass die Nachbarn unter sich ein Abkommen vereinbart haben.
4. Erker und andere Vorbauten dürfen eine Auskragung von 50 cm nicht überschreiten, ihre Fläche darf nicht ein Drittel der gesamten Fassadenfläche überschreiten; sie müssen um das Mass ihrer Auskragung von einer Nachbargrenze entfernt bleiben.
5. Für feste Vorsprünge über die Strassenfluchtlinie gelten ausserdem folgende Vorschriften:
 - a) sie dürfen nicht mehr als 1/10 der Strassenbreite auskragen
 - b) sie müssen 50 cm hinter der Bürgersteigkante zurückliegen
 - c) sie müssen mehr als 3 m über dem Bürgersteig liegen
6. Kellerschächte dürfen nicht mehr als 60 cm in den Bürgersteig hineinkragen; sie müssen verkehrsgerecht abgedeckt sein. Schadhafte Abdeckungen müssen vom Eigentümer auf erste Anforderung des Bürgermeisters sofort instandgesetzt werden, ansonst die Gemeindeverwaltung die Instandsetzung auf Rechnung des Eigentümers selbst vornimmt.
7. Bis zu einer Höhe von 3 m über dem Bürgersteig dürfen Gebäudesockel, Schwellen, Umrahmungen, Schaufenster, Schaukästen, Beschriftungen, Abfallrohre und dergleichen bis zu 15 cm über die Strassenfluchtlinie hinausragen.
8. Alle Vorsprünge über 20 cm Auskragung müssen an die Hauptentwässerungsanlage angeschlossen werden.

.../...

Art.14 : Dächer

Wohnhäuser dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 45° (Grad) haben.

Die Dachdeckung muss dunkler Farbe sein (vorzugsweise Schleferähnlich).

Der Bürgermeister kann Bedingungen festlegen im Hinblick auf die Gestaltung, die Firstrichtung, die Dachneigung und die Dachbeläge, damit der architektonische Charakter mit dem der Nachbargebäude in Einklang gebracht werden kann.

Flachdächer können ausnahmsweise auf mehrgeschossigen Hauptgebäuden sowie auf eingeschossigen Nebengebäuden erlaubt werden, sofern sie mit dem architektonischen Charakter der Nachbargebäude im Einklang sind.

Luken müssen mit 0,50 m Abstand von der Fassade, mit 1 m Seitenabstand sowie mit 1 m Abstand von sämtlichen Dachschnittflächen, hergestellt werden.

Art. 15: Bewegliche Vorsprünge über die Bauflucht

1. Fenster- und Türflügel sowie Klappläden dürfen nicht auf die öffentliche Bürgersteige aufschlagen, es sei denn, sie befänden sich mehr als 3 m über dem Bürgersteig.
2. Marquisen und Rollstores dürfen nicht niedriger als 2,30 m über den Bürgersteig herabhängen; sie dürfen eine Ausladung bis zu 3 m haben, müssen aber wenigstens 50 cm hinter der Bürgersteigskante bleiben.

Art. 16: Reklamen

Namenschilder, Firmenschilder, Reklamen, Hauslampen und dergleichen dürfen nicht mehr als 1,20 m über die Strassenflucht herausragen; sie müssen sich mehr als 3 m über dem Bürgersteig und mehr als 50 cm hinter der Bürgersteigkante befinden. Sie müssen um das Mass ihrer Ausladung von einer Grundstücksgrenze entfernt sein. In keinem Falle dürfen sie oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe angebracht sein.

Art. 17: Freiflächen auf den Grundstücken

1. Die vorgeschriebenen vorderen und seitlichen Grenzabstandsflächen müssen als Grünflächen oder als befestigte Flächen angelegt und unterhalten werden mit Ausnahme der Haus- und Garagenzugänge, welche befestigt sein müssen und nicht mehr als +5 bis -15 ‰ Gefälle haben dürfen. An Strassenecken sind Garagenzufahrten verboten und die Bepflanzung der Freiflächen darf die öffentliche Verkehrssicherheit nicht

- 4 -

beeinträchtigen.

2. Die hinteren Grenzabstandsflächen müssen als Garten- oder Hofflächen eingerichtet und unterhalten werden.
3. Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten werden nur genehmigt, wenn sie die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigen und den Charakter des Viertels oder der Landschaft nicht beeinträchtigen; sie dürfen aus denselben Gründen auferlegt werden. In allen Fällen müssen die Aufschüttungs- und Abtragungsarbeiten durch die erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungsneigungen auf dem Grundstück des Ausführenden angelegt werden. Stützmauern und Umfassungsmauern können mit besonderen Auflagen ästhetischer Art belegt werden.

Art. 18: Einfriedungen

1. Die Bauflächen zwischen Bauflucht und Strassenflucht dürfen durch Steinsockel oder Gartenmauern von höchstens 50 cm mittlerer Höhe durch Hecken oder Geländer eingefriedet werden. Die Gesamthöhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Gartenanlagen hinter diesen Einfriedungen dürfen nicht tiefer als der Bürgersteig liegen. Tiefer liegende Zugänge oder Zufahrten müssen gegen den Bürgersteig durch Pforten oder Türen von wenigstens 0,80 m Höhe abgesichert sein.
2. Ausnahmsweise können Einfriedungsmauern von mehr als 50 cm Höhe gestattet werden für Grundstücke, besonderer Bestimmung, wenn dies Ueberhöhe zu keinerlei Bedenken ästhetischer oder verkehrstechnischer Art Anlass gibt.
3. Aus Gründen der Hygiene oder der Verkehrssicherheit kann der Bürgermeister die Einfriedung bebauter oder unbebauter Grundstücke längs öffentlicher Strassen und Wege anordnen und deren Art bestimmen. Solche Einfriedungsarbeiten müssen vom Eigentümer auf erste Anforderung des Bürgermeisters sofort ausgeführt werden, ansonst die Gemeindeverwaltung die Ausführung auf Rechnung des Eigentümers selbst vornimmt.

- 5 -

4. Für die Abschlussmauern in Seitendurchgängen bis zur hinteren Fassadenflucht des Gebäudes gilt als maximale Höhe 50 cm. Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m erreichen.
5. Die maximale Höhe der Umfriedungsmauer auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken, von der Fluchtlinie der hinteren Fassade an gerechnet, wird wie folgt festgesetzt:
 - zwischen Höfen und Gärten: 2,00 m
 - zwischen Gärten: 1,00 m

Art. 19: Parkplätze für Kraftfahrzeuge und Aufstellen von
Wohnwagen

1. Auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde WEISWAMPACH
im Falle eines Neubaues, eines Wiederaufbaues oder einer
baulichen Umänderung die die Bestimmung der Räume ändert
oder die Nutzfläche um wenigstens 25 qm erhöht, kann eine
Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn auf dem betreffen-
den Grundstück genügend Stellplätze für Kraftfahrzeuge
vorgesehen sind.
Die Stellplätze müssen in den für die Genehmigung vorge-
legten Plänen eingezeichnet sein.
2. Als genügend wird angesehen :
 - a) - ein Stellplatz pro Studio
 - Zwei Stellplätze pro Wohnung mit einem oder mehreren
Schlafzimmern
 - Zwei Stellplätze pro Einfamilienhaus
 - b) ein Stellplatz pro 25 qm Bürofläche, Verwaltungs-, Geschäfts-,
Gastwirtschafts- und Restaurantfläche
 - c) ein Stellplatz für 4 Arbeitsplätze bei Industrie-, Gewerbe-, Hotel- und
Krankenhausbauten
 - d) ein Stellplatz pro 20 Sitzplätze bei Versammlungsräumen,
Lichtspieltheatre und Kirchen
 - e) ein Stellplatz für Besucher und Kunden pro 4 Betten bei Krankenhäuser
und Hotels
 - f) ein Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche bei Reparaturgaragen

3. Geschäfts-, Gewerbe-, Handwerks-, Landwirtschafts- und Industriebetriebe müssen ausserdem eine genügende Anzahl Stellplätze auf ihrem Eigentum für Nutzfahrzeuge aufweisen.

- 6 -

4. Falls das Aufweisen dieser Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück nicht möglich ist, können sie auf einer Entfernung von max. 200 m gestattet werden.
Diese Grundstücke verlieren ihre Bebaubarkeit im Verhältnis zu der Belegung mit Stellplätzen, die ihrerseits in Bestimmung und Zugehörigkeit nicht geändert werden können. Dieselben Stellplätze gelten nur für ein einziges Bauwerk.
5. Stellplätze müssen leicht und zu jeder Zeit von der öffentlichen Strasse zugänglich sein, im Rahmen der Verkehrssicherheit.
6. Das Ausweisen von Stellplätzen für Nutzlastfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3.000 kg ist nur mit Genehmigung erlaubt, mit Ausnahme von zwei geschlossenen Stellplätzen, die in einem Geschäfts- oder Handwerksgebäude eingeschlossen sind und dazu gehörig sein müssen.
7. Wenn in den Mischgebieten die Bedingung über die Stellplätze im Sinne von Art. 19 nicht erfüllt werden, kann trotzdem, im Falle eines Neubaues, Wiederaufbaues oder einer baulichen Umänderung, die die Bestimmung der Räume ändert oder die Nutzfläche um wenigstens 25 qm erhöht, eine Genehmigung erteilt werden. In diesem Falle wird eine Gebühr erhoben, deren Höhe und Erhebungsbestimmung im Taxenreglement festgelegt werden. Ausser bei Neubauten wird diese Gebühr nur für neugeschaffene Nutzfläche ab 25 qm erhoben.
8. Das Aufstellen von Baubuden ist während der Bauarbeiten erlaubt. Es ist der Genehmigungspflicht durch den Bürgermeister unterworfen.
9. Das Aufstellen von Wohnwagen und Festzelte für Dorffeste ist während der diesbezüglichen Zeit erlaubt.
10. Das Aufstellen von sonstigen Wohnwagen mit oder ohne fahrbarem Untersatz ist nur auf genehmigten öffentlichen Campings erlaubt.
11. Wohnwagen die schon zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglementes aufgestellt waren unterliegen den selben Bestimmungen wie unter Punkt 10.

Art. 20: Anbringen von Strassenschildern und dergleichen

1. Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, die zur Befestigung der Elektrischen- und Fernsehleitungen, sowie die zur Strassen- und Häuserbezeichnungen, zur Verkehrsreglung, zur Strassenbeleuchtung, für Höhenangaben sowie zu Zwecken der Wasserversorgung, Entwässerung und Feuerwehr erforderlichen Schilder, Nummern, Lanternern, Fixpunkte und sonstige im öffentlichen Interesse erforderlichen Vorrichtungen an privaten Gebäuden anzubringen, zu verändern und auszubessern, ohne dass der Eigentümer Anspruch auf Entschädigung erheben könnte.
2. Einrichtungen, Beschriftungen und dergleichen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, dürfen in keiner Weise verdeckt oder beschädigt werden.

Dritter Abschnitt: Baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 21: Baustoffe und Konstruktion

1. Tragende Mauern und Pfeiler müssen auf festem, natürlichem oder künstlich befestigtem Boden, unter der Frosttiefe gegründet sein.
2. Bauliche Anlagen sind in allen Teilen nach den anerkannten Regeln der Baukunst aus guten, zweckentsprechenden Baustoffen herzustellen. Diese Regeln gelten namentlich für:
 - a) die Anforderungen, welche an die Festigkeit der Baustoffe zu stellen sind
 - b) die Zahlen, die den Festigkeitsberechnungen zugrunde zu legen sind
 - c) die Belastungen, die für den Baugrund zulässig sind
3. Stein- und Metallkonstruktionen dürfen nicht auf Holz aufgelagert werden.

.../...

4. Alle tragenden und stützenden Eisenteile sind auf Verlangen des Bürgermeisters glattsicher zu umhüllen
5. Blechabdeckungen sind grundsätzlich verboten.

Art. 22: Mauern und Wände

1. Umfassungsmauern müssen statisch einwandfrei und feuerbeständig konstruiert sein. Umfassungsmauern aus Bruchsteinen müssen eine Stärke von wenigstens 50 cm besitzen. Außenmauern aus andern Materialien müssen gegen Witterungseinflüsse mindestens den gleichen Schutz bieten und dieselbe Schallsicherheit aufweisen wie eine solche Bruchsteinmauer. Für alleinstehende höchstens zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser, sowie Nebengebäude, kann Holzfachwerk gestattet werden. Holzhäuser sind grundsätzlich verboten.
2. Tragende Innenwände müssen statisch einwandfrei und, ausgenommen Holzfachwerk, feuerbeständig konstruiert sein.
3. Verschiedene Wohnungen desselben Geschosses müssen voneinander durch wenigstens 25 cm starke Wände getrennt sein. Zulässig sind auch solche Wände, die die gleiche schalldämpfende Wirkung besitzen wie eine 25 cm-Ziegelwand.
4. Brandmauern sind dazu bestimmt, die Verbreitung eines Brandes zu verhindern. Sie müssen von Grund aus feuerbeständig, ohne Öffnungen und Nischen hergestellt sein, mit Ausnahme der zu b) und c) vorgesehenen Brandmauern, in welchen Öffnungen zulässig sind. Diese Öffnungen sind mit rauch- und feuerfesten, selbsttätig zufallenden Türen zu versehen.
Hölzerne Träger, Balken und Rahmenstücke dürfen in Brandmauern nur eingelegt werden, wenn die Mauer noch mindestens 13 cm stark verbleibt und auf der anderen Seite verputzt wird

Brandmauern sind zu errichten:

- a) zum Abschluss von Gebäuden, die unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden; gemeinsame Brandmauern von wenigstens 38 cm Stärke sind zulässig.
- b) in ausgedehnten Gebäuden mindestens alle 40 m
- c). zur Trennung von Räumen mit Feuerstätten von anderen Räumen auf demselben Grundstück, die durch ihre Bauart oder Benutzung der Feuergefahr besonders ausgesetzt sind. Brandmauern müssen sich luftdicht an die Dachhaut anschliessen. In den unter b) und c) vorgesehenen Fällen genügen Brandmauern von 25 cm Stärke.

Art. 23: Treppen und Aufzüge

- a) Für Treppen in Einfamilienhäusern werden keine besonderen Anforderungen über Ausmass und Anlagen gestellt
 - b) für Treppen und Podeste in Mehrfamilienhäusern gelten folgende Mindestlaufbreiten:
 - in Gebäuden bis zu 4 Wohnungen oder 400 qm Nutzfläche 1,00 m
 - in Gebäuden von mehr als 4 Wohnungen: 1,20 m für Keller- und Dachgeschofstreppen im Wohngebäude genügt eine Breite von 80 cm. Die Laufbreite der Treppe wird in Höhe des Handläufers gemessen und zwar in seiner Mittelachse
 - in Mehrfamilienhäusern dürfen die Treppen nicht steiler sein als es das Verhältnis 18 cm Steigung bei 26 cm Auftritt zulässt. Die 26 cm müssen in jedem Fall in der Mittelachse der Treppe vorhanden sein. Wendeltreppen und gewendelte Treppen sind in Mehrfamilienhäusern nicht erlaubt.
- Treppen müssen überall mindestens 2,05 m Kopfhöhe aufweisen, 40 cm von dem Handlauf entfernt auf der Stufenkante senkrecht gemessen.
- Von jedem Punkt eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes muss die nächste Treppe in 30 m Entfernung erreichbar sein.

- 10 -

- alle vorgeschriebenen Treppen müssen aus feuerbeständigem Material hergestellt werden und in unmittelbarer Verbindung durch alle Vollgeschosse führen.

In Ein- und Zweifamilienhäusern sind Holztreppen zulässig. Die Treppenhäuser müssen feuerhemmende Decken, feuerbeständige Wände und unmittelbaren Ausgang ins Freie besitzen.

Nicht brennbare Treppen, in massivem Treppen Hause liegend, werden in allen Fällen verlangt, wo ein nicht zur ebener Erde liegendes Geschoss Räume enthält, die zu grösseren Versammlungen bestimmt sind, wie Kinosäle sowie Restaurants. Auch werden in solchen Fällen die Zahl der Treppen und die etwaigen besonderen Massnahmen gegen Feuergefahr besonders bestimmt.

Innere Verbindungstreppen, für wirtschaftlich zusammenhängende Räume in 2 Geschossen übereinander, können unter leichteren Bedingungen zugelassen werden.

Jede Treppe, einschliesslich der Treppenansätze, muss sicher gangbar sein. Treppen mit über 5 Stufen müssen mit Schutzgeländern von mindestens 85 cm Höhe versehen sein, gemessen in der Mitte des Auftritts. Mehr als 5-stufige Treppen, die beiderseits von Wänden begrenzt werden, müssen wenigstens einseitig einen Handlauf besitzen. In Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden von mehr als 4 Geschossen (einschliesslich Erdgeschoss) müssen alle Geschosse durch einen oder mehrere Personenaufzüge miteinander verbunden sein.

Art. 24: Decken

Alle Deckenkonstruktionen haben den an sie gestellten statischen Anforderungen zu entsprechen und ausreichende Schalldämpfung zu bieten.

Zur Ausfüllung von Decken, ~~besonders von Holzbalkendecken~~ darf kein Stoff verwendet werden, der brennbare oder gesundheitsschädliche schwamm- oder fäulnis erzeugende Bestandteile enthält.

- 11 -

Alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen Decken aus mineralischen Stoffen enthalten.

Die Kellergeschosse aller Gebäude, sowie alle Räume unter Küchen, Waschküchen und Badestuben und andere der Schädigung durch Wasser oder Feuer besonders ausgesetzte Räume, erhalten Stahlbetondecken oder solche, die in mineralischen Materialien hergestellt sind.

Holzdecken sind zulässig:

- a) in Gebäuden ohne Feuerung
- b) in eingeschossigen Gebäuden von mehr als 5 m Geschosshöhe z.B. in Kirchen, Turnhallen, Wartehallen und dergleichen
- c) in Einfamilienhäuser
- d) über Räumen, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, wenn darüber ~~keine~~ benutzbaren Räume vorhanden sind
- e) in Lagerhäusern zur Aufbewahrung von Getreide, Mehl, Malz und dergleichen, wenn dort befindliche heizbare Räume durch massive Decken und Wände ohne Oeffnung abgetrennt und mit besonderen Zugängen versehen sind.

Art. 25: Heizräume für Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen

- 1) die lichte Höhe des Heizraumes muss mindestens 2,10 m betragen
- 2) jeder Heizkessel muss einen eigenen Schornstein erhalten, an den weder andere Feuerstätte noch Entlüftungseinrichtungen angeschlossen werden dürfen
- 3) Rauchrohre, Rauchkanäle und Abgasrohre sind auf dem kürzesten Weg mit Steigung und ohne scharfe Krümmungen in die Schornsteine zu führen; sie müssen gasdicht sein. Rauchkanäle dürfen nicht feucht liegen; ihre Reinigungsöffnungen müssen jederzeit zugänglich sein. Im Grundwasser liegende Rauchkanäle sind wasserdicht herzustellen und mit ausreichenden Wärmeschutz zu versehen.
- 4) Verbindungsrohre aus Eisenblech (Rauch- und Abgasrohre) zwischen Feuerstätten und Schornsteinen müssen bei einer Lichtweite bis zu 200 mm eine Wandstärke von 3 mm, bei grösserer Lichtweite eine Wandstärke von mindestens 5 mm erhalten.

.../...

- 5) Zugbegrenzer dürfen nur im Rauchkanal oder Schornstein und auch dann nur eingebaut werden, wenn ein zu starker Schornsteinzug festgestellt worden ist
- 6) Jeder Heizraum muss ausreichend be- und entlüftet sein:
 - a) bei Kesselhäusern mit einer Gesamtbelastung von weniger als 500.000 Kilokalorien pro Stunde gilt diese Bedingung als erfüllt, wenn eine Zu- und Abluftöffnung gemäss nachfolgenden Bestimmungen vorhanden ist.
Die Zuluftöffnung muss mindestens 50 % des Schornsteinquerschnittes betragen und soll unmittelbar über der Kesselsohle münden. Diese Öffnung muss unverschlussbar sein.
Die Luft muss aus dem Freien entnommen werden, doch nicht an Stellen, die dicht unter Öffnungen von Räumen liegen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
 - b) Kesselhäuser mit einer Gesamtbelastung von mehr als 500.000 Kcal pro Stunde müssen unmittelbar von aussen belüftet werden.
- 7) Die Wände, Böden und Decken der Heizräume und der damit in offener Verbindung stehenden Räume sind feuerbeständig herzustellen. Die Durchgangstellen sämtlicher Leitungen in den Wänden, Decken und Fussböden sind so auszuführen, dass die Gase nicht nach Räumen gelangen können, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
- 8) Tragende eiserne Bauteile, wie Unterzüge und Stützen sind feuerhemmend zu ummanteln
- 9) Bei Freistehenden Kesseln, deren ~~obere~~ Plattform betreten wird, muss die lichte Höhe zwischen Plattform und Decke mindestens 1,80 m betragen. Diese Höhe ist auch bei vorhandenen Unterzügen, Rohrleitungen und dergleichen zu wahren.
- 10) Die Türen der Heizräume müssen sich nach aussen öffnen
- 11) Behälter für flüssige Brennstoffe sind durch geeignete Massnahmen so zu sichern, dass im Falle von Undichtheit, der Brennstoff sich weder ins öffentliche Kanalnetz ergiesst, noch in den Boden einsickert.

.../...

Art. 26: Verbindungsstücke zwischen Feuerstätten und Schornsteinen (Rauch- und Abgasrohre)

- 1) Die Rauch- und Abgasrohre der Feuerstätten müssen aus nicht brennbarem, dichtem Material hergestellt und innerhalb desselben Geschosses ansteigend in die Schornsteine geführt werden.
Eiserne Rauchrohre müssen von verputztem Holzwerk mindestens 25 cm, von freiem Holzwerk mindestens 50 cm entfernt bleiben. Sind die Rohre mit einer unverbrennlichen Ummantelung versehen, so genügt eine Entfernung von 10 cm.
- 2) Rauchrohre dürfen, zwischen Feuerstätte und Schornstein gemessen, nicht länger als 4 m sein
- 3) Bei freistehenden oder eingemauerten Heizöfen in bewohnten oder zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind Verschlussvorrichtungen in den zur Ableitung der Feuergase dienenden Kanäle unzulässig.
- 4) Ausmündungen von Rauchrohren auf die öffentliche Strasse sind verboten, solche aufs eigene Grundstück müssen mit Funkenfängern versehen sein.
- 5) Der Anschluss der Rauch- und Abgasrohre an die Schornsteine muss dicht hergestellt werden. Wenn festeingebaute Rauchrohre nicht gradlinig in den Schornstein eingeführt werden können, müssen sie an den Krümmungen mit Reinigungsöffnungen versehen sein.

Art. 27: Schornsteine

- 1) Schornsteine müssen auf festem Grund oder auf feuerbeständigem Unterbau ruhen.
Sie sind in sorgfältigem Verband, feuerbeständig und mit vollen Fugen oder umwandet zu mauern und müssen gleichbleibenden lichten Querschnitt erhalten.
Die Innenflächen der Schornsteine müssen von allen hölzernen Bauteilen mindestens 20 cm entfernt bleiben. Zwischenräume zwischen Schornsteinwangen und Holzbalken sind dicht auszumauern oder voll mit Beton auszufüllen. Zwischen Schornsteinröhre und Mauerwerk darf kein Hohlraum sein.

- 14 -

- 2) Die Wangen der Schornsteine müssen allseitig mindestens 12 cm stark sein und dürfen nicht zur Unterstützung von Bau- und Gerüstteilen dienen.
Aussenseitig und über Dach müssen die Wangen 25 cm stark sein. Schornsteine welche durch Räume führen in denen leicht brennbare Stoffe (Brennholz, Stroh und dergleichen) lagern oder verarbeitet werden, müssen ebenfalls innerhalb dieser Räume 25 cm starke Wangen haben.
- 3) Schornsteine sollen womöglich an oder in Innenwänden liegen. In gemeinschaftlichen Brand- und Scheidemauern sind Schornsteine nur zulässig, wenn die Kanäle wenigstens 13 cm von der gemeinschaftlichen Grenze entfernt sind, es sei denn, dass beide Parteien sich in anderer Weise schriftlich einigen.
Die vorgesehene Mindeststärke für Schornsteinwangen muss in jedem Falle gewahrt bleiben, und jeder Schornstein darf nur von einem Grundstück aus benutzt werden.
- 4) Schornsteine sind möglichst in Gruppen zusammenzufassen und so anzuordnen, dass eine genügende Zugstärke für die anzuschliessenden Feuerstätten gewährleistet ist, und dass sie möglichst nahe beim Dachfirst austreten. Schornsteine müssen weit über die Dachfläche geführt werden, dass eine Gefährdung oder Belästigung der Umgebung durch Funken, Russ, Rauch und Geruch vermieden wird. Im übrigen müssen auf Hauptgebäuden die im First austretenden Schornsteine wenigstens 0,5 m über die Firstlinie ragen. An anderen Stellen austretende Schornsteine müssen wenigstens 0,75 m über die Decke des obersten Wohnraumes, respektiv über die anstossende Dachhaut, an der oberen Wange gemessen, emporragen. Schornsteine auf Anbauten sind an das Hauptgebäude anzulehnen und im übrigen wie Kamine auf Hauptgebäuden zu behandeln.
- 5) Schornsteine sind so einzurichten, dass sie in allen Teilen ordnungsmässig gereinigt werden können.
- 6) Grundsätzlich darf an einen Schornstein nur ein Ofen angeschlossen werden.
Ausnahme: dürfen 2 Einzelöfen verschiedener Geschosse an denselben Schornstein angeschlossen werden, wenn sie zu ein und derselben Wohnung gehören.

Kein Schornstein darf einen kleineren Querschnitt als 140 Quadratzentimeter haben

- 7) Zur Abführung der Abgase von Gas-feuerstätten (Heiz- und Badeöfen u.s.w.) sind besondere Schornsteinrohre vorzusehen. Sie müssen einen Querschnitt von mindestens 12 x 12 cm erhalten. Andere Feuerungen dürfen nicht an Gas schornsteine angeschlossen werden.
- 8) Abweichend von den unter 6 stehenden Vorschriften können Feuerstätten verschiedener Geschosse an einen Schornstein von wenigstens 600 Quadratzentimeter Querschnitt angeschlossen werden, wenn die Verbrennungsgase jeder Feuerstätte durch einen neben dem Schornstein aufsteigenden, in Formstücken ausgeführten Rauchkanal in den Schornstein geführt werden (System Shunt u.a.)
- 9) Schornsteine, die bauliche Mängel aufweisen, müssen auf erste Anforderung des Bürgermeisters in Stand oder ausser Betrieb gesetzt werden.

Art. 28: Aufhöhung von Bauplätzen

- 1) Die zur Aufhöhung von Bauplätzen verwendeten Materialien, wie Schutt, Sand, Kies und Erde dürfen nicht mit organischen Abfällen oder fäulnisfähigen Stoffen vermischt werden.
- 2) Sämtliche Abänderungen an der natürlichen Höhenlage des Bauplatzes sind genehmigungspflichtig und müssen in den Bauzeichnungen ausgewiesen werden.

Art. 29: Abhaltung von Feuchtigkeit

- 1) Gebäude mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen trocken und gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch waagerechte Isolierungsschichten in den Mauern geschützt sein.
- 2) In der Regel muss jedes Wohngebäude unterkellert werden; ausnahmsweise kann von dieser Bedingung abgesehen werden, wenn auf eine andere Art eine ausreichende Isolierung gewährleistet wird. (Kälte und Feuchtigkeitsisolierung)

- 16 -

auf Steinstückung auf 20 cm min.)

- 3) Direkter Anbau von Wohnräumen an Felsen und Erdreich ist untersagt.

Art. 30: Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Aufenthaltsräume)

- 1) Für alle Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen, d.h. für Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Geschäftsräume, also auch für Küchen, Gasteräume, Versammlungsräume usw. muss:
 - a) der erforderliche Zutritt von Licht und Luft unmittelbar aus dem Freien und durch aufrechtstehende Fenster dauern gesichert sein, Oberlicht allein genügt nur für Räume, deren Lage und Zweck die Beleuchtung von oben bedingt, dabei muss aber ein ausreichender Luftwechsel gesichert sein.
 - b) die Rohbauöffnung der Fenster muss für alle Räume wenigstens $\frac{1}{6}$ der Grundfläche des Raumes betragen.
- 2) Wohn- und Schlafzimmer müssen eine Grundfläche von wenigstens 8 Quadratmetern haben bei einer Mindestbreite von 2,50 m
- 3) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen dürfen über Fabrikräume und Lagerräume, Garagen und dergleichen nur eingerichtet werden, wenn die Zwischendecken feuerhemmend und dunstsicher hergestellt sind und der Zugang in einem besonderen Treppenhaus mit feuerbeständigen Wänden und feuerhemmender Decke liegt.
- 4) Die Einrichtung von Kellerwohnungen und Kellerwohnräumen ist untersagt. Als Kellerwohnungen werden Wohnungen betrachtet, deren Fussboden mehr als 50 cm unter dem angrenzenden Erdreich oder unter der angrenzenden Strassenhöhenlagen liegen.
- 5) Dachgeschossräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen. Folgende Zusatzbestimmungen gelten:
 - a) sie sind nur zulässig unmittelbar über dem obersten Vollgeschoss und unter dem Kehlgebälk
 - b) die Wände und Decken dieser Räume müssen feuerhemmend sein und einen ausreichenden Temperaturschutz haben

- 17 -

- c) diese Räume müssen durch senkrecht stehende Fenster belichtet sein; Ausnahmen können je nach den Umständen gestattet werden.

Art. 31: Zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Nebenräume)

Die Zuführung von Luft und Licht muss Zweck der Räume entsprechend gesichert sein.

Die Mindesthöhe für Nebenräume beträgt 2,20 m im Lichte. W.C., Badezimmer, Abstellräume und Speisekammern dürfen innenliegend angeordnet werden, wenn für wirksame Entlüftung und Belüftung gesorgt ist. Das Treppenhaus darf zu diesem Zweck herangezogen werden.

Art. 32: Entwässerung

Jedes Grundstück auf welchem sich Gebäude befinden, muss an das öffentlich bestehende Kanalsystem angeschlossen werden. Das gleiche gilt für unbebaute Grundstücke innerhalb des Bauungssperimeters auf welchem sich stehende Wasser oder Moraste bilden. Vorplätze, Höfe, Durchfahrten und Ähnliches sind wenigstens mit einer Steinstückung von 20 cm Höhe zu befestigen und zu entwässern.

Art. 33: Aborte

Jede Wohnung muss wenigstens ein Abort erhalten. Derselbe muss mit einem Geruchverschluss und wirksamer Wasserspülung ausgestattet sein und sich in einem abgeschlossenen Raum von wenigstens 0,80 x 1,25 m im Lichte befinden und wirksam belüftet sein. Bei Wohnungen mit nicht mehr als 2 Schlafzimmern darf der Abort ausnahmsweise im Badezimmer oder Waschraum untergebracht werden, grösseren Wohnungen jedoch nur,

- 18 -

wenn ein 2. selbständiger Abort in der Wohnung vorhanden ist. In Arbeitsräumen, Büros, Lagerräumen und Gastwirtschaften kommen auf 25 Personen wenigstens 1 Abort und 2 Urinierstände. Bei Versammlungsräumen, Konzert- und Theatersälen kommen auf 75 Sitzplätze oder Bruchteil von 75 ein Frauenabort, auf je 200 Sitzplätzen oder Bruchteil von 200 ein Männerabort. Desweiteren sind Urinierstände vorzusehen, die für je 50 Plätze oder Bruchteil von 50, einen Stand von 50 cm Breite beziehungsweise einen Becken aufweisen.

In allen Fällen müssen jedoch wenigstens ein Männer- und 2 Frauenaborte, sowie Urinierstände mit 3 Stände oder Becken vorhanden sein.

Die Toiletten sind für beide Geschlechter getrennt anzuordnen. Sie sind desweiteren mit einem Waschbecken auszustatten. Aborte und Urinierstände sind von Aufenthaltsräumen, Ateliers und Räumen die zur Aufbewahrung von Lebensmitteln dienen, durch besonders belüftete Vorräume zu trennen. Der Einblick von aussen muss verhindert werden.

Art. 34: Lagerung von flüssigen Brennstoffen und Chemikalien

Unbeschadet der allgemeinen Bestimmungen sind die Anlagen zur Lagerung von Öl, ölhaltigen oder entzündbaren Stoffen, wie auch von chemischen Flüssigkeiten so zu gestalten, dass die im Falle von Schadhafteit der Behälter auslaufende Flüssigkeiten weder in öffentliche Kanalisation eindringen, noch in das Erdreich einsickern können.

Art. 35: Dünger- und Jauchegruben

Ställe, Jauche- und Düngergruben müssen nach den Richtlinien der Ackerbauverwaltung errichtet werden.

Dünger- und Jauchegruben dürfen nicht unter oder an Wohngebäuden angelegt werden.

- 19 -

Die Böden und Wände der Düngergruben sind aus dichtem Mauerwerk oder Beton herzustellen und mit einem wasserdichten Putz zu versehen. Die Höhe der Umfassungsmauern muss mindestens 50 cm über der Umgebungsfläche liegen. Die Jauche und das sich in den Düngergruben ansammelnde Regenwasser müssen in eine abgedichtete gemauerte Grube abgeleitet werden. Ueberläufer zum Abwasserkanal dürfen nicht hergestellt werden.

Dünger- und Jauchegruben müssen so angelegt werden, dass für die Nachbarschaft keine unzumutbare Belästigung daraus entsteht.

Art. 36: Halten von Kleintieren

Es ist verboten, im Innern von Wohngebäuden Schweine, Schafe, Ziegen, Kaninchen und Geflügel zu halten. Das Halten von Klein- und Haustieren darf keine unzumutbare Belästigung für die Nachbarn darstellen.

Art. 37: Viehställe

Wohnungen oder Wohnräume dürfen über Ställen nicht eingerichtet werden.

Art. 38: Wasserversorgung - Allgemeine Bestimmungen

Die Genehmigung zur Bebauung eines Grundstückes kann abhängig gemacht werden von dem Nachweis, dass eine ausreichende Wassermenge zu Feuerlöschzwecken zur Verfügung steht.

Jedes Grundstück auf welchem sich Gebäude befinden, muss an das öffentlich bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen werden.

.../...

- 20 -

Art. 39: Schutzflächen für Quellfassungen und Quellenein-
zugsgebiete für die Trinkwasserversorgung

Es gelten die in Art. 6 C) aufgestellten Bestimmungen.

.../...

Art. 40: Antennen auf den Dächern

Innerhalb des Bebauungsperimeters unterliegt das Aufstellen von individuellen Fernseh- und Funkantennen einer Genehmigung.

Vierter Abschnitt: Bauliche Sondervorschriften

Art. 41: Gewerbliche Anlagen und stark besuchte Gebäude

1. Unbeschadet der allgemeinen Bestimmungen kann die Erteilung der Baugenehmigung, mit Hinblick auf die Sicherheit der Bewohner, besonders, dem Einzelfall angepassten Vorschriften unterworfen werden, für:
 - a) Gebäude und Gebäudeteile in denen Fabriken oder gewerbliche Betriebsstätten eingerichtet werden sollen, welche starke Feuerung erfordern, zur Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe dienen, eine besonders grosse Belastung oder Erschütterung der Baulichkeiten veranlassen, oder einen starken Abgang unreiner Flüssigkeiten oder Gase bedingen
 - b) Scheunen, Speicher, Lagerräume, und dergleichen die zur Aufnahme grösserer brennbarer Stoffe dienen
 - c) Warenhäuser und sonstige Geschäftsräume von ungewöhnlich grossem Umfang
 - d) Theater, Kinos, Konzerthäuser und sonstige Baulichkeiten für öffentliche Versammlungen.
2. Die an den Bau und die Errichtung solcher Gebäude oder Gebäudeteile zu stellenden besonderen Anforderungen betreffen vornehmlich die Stärke und Feuersicherheit von Wänden, Stützen, Decken, Treppen und Feuerstätten; die Zahl, Breite und Anordnung der Treppen, Türen und Fenster, die Art der Aufbewahrung und Beseitigung der Abfälle und Abwässer; die Anlage von Brunnen, Wasserbehältern und Feuerlöscheinrichtungen.

Art. 42: Gemeinschaftseinrichtungen

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind Einrichtungen zum Waschen, Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen. Ferner ist ein von der Strasse aus nicht einzusehender, leicht zugänglicher, befestigter Platz zum Aufstellen von Mülltonnen einzurichten, falls keine Mülltonnenschränke vorhanden sind.

In Gemeinschaftswohnanlagen mit mehr als 10 Wohnungen ist auf dem Baugrundstück ein angemessener Kinderspielplatz anzulegen.

Art. 43: Landschaftsschutz

An Stellen des Gemeindegebietes, deren Bebauung von wesentlichem Einfluss auf die Umrisse des Wohngebietes und des Landschaftsbildes sind, sind nur solche Neubauten, bauliche Vergrößerungen und Veränderungen sowie Reklameschilder und -zeichen statthaft, durch die eine Beeinträchtigung des Gesamtbildes nicht zu befürchten ist.

Art. 44: Bauten für vorübergehende Zwecke

Baulichkeiten, die nur auf beschränkte Zeit, für vorübergehende Zwecke errichtet werden, können, auch wenn sie den Bestimmungen dieser Bauordnung nicht Genüge leisten, aus-

.../...

- 23 -

nahmsweise unter Vorhalt des Widerrufs genehmigt werden, wenn polizeilich zu schützende Interessen nicht verletzt werden. Erfolgt der Widerruf, so ist das Bauwerk zu beseitigen und der frühere Zustand wieder herzustellen.

Art. 45: Vorhandene Baulichkeiten

1. Für die Veränderung, Erweiterung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen, sowie für die Veränderung ihrer Benutzung sind die Vorschriften dieses Bautenreglementes massgebend.
2. Bei erheblichen Veränderungen, Erweiterungen und Erneuerungen kann die Baugenehmigung davon abhängig gemacht werden, dass gleichzeitig andere Gebäudeteile in Uebereinstimmung mit diesem Bautenreglement gebracht werden.

Art. 46: Unterhalt und Beseitigung von Baulichkeiten

1. Alle Baulichkeiten und Bauteile, Einfriedungs- und Stützmauern, besonders die, welche an öffentlichen Strassen und Plätze stossen, sind dauernd in gutem Zustand zu halten.
2. Beschädigte oder einsturzgefährdete Gebäude und Gebäudeteile, sowie Einfriedungs- und Stützmauern sind instand zu setzen oder zu beseitigen.
3. Der Bürgermeister kann das Bewohnen aller Gebäulichkeiten, welche eine Gefahr darstellen, untersagen und die Ausweisung der Bewohner sowie die Instandsetzung oder den Abbruch dieser Gebäulichkeiten anordnen.
Kommt der Eigentümer der an ihn ergangenen Aufforderung nicht innerhalb der gestellten Frist, oder im Falle der imminnten Gefahr unverzüglich nach, so kann der Bürgermeister die erforderlichen Abbruch- oder Fällarbeiten, sowie alle ihm zwecksmässig scheinenden Massnahmen zur Abwendung der Gefahr auf Kosten des Eigentümers

.../...

ausführen lassen.

Der Eigentümer ist gehalten, die ausgelegten Kosten der Gemeindeverwaltung gegen Vorlage der Rechnung zu erstatten.

Art. 47: Grenzveränderungen

Grenzveränderungen bebauter Grundstücke, durch die ein Zustand herbeigeführt wird, der den Bestimmungen dieses Bautenreglementes widerspricht, sind untersagt.

Fünfter Abschnitt: Schutzmassregeln während der Bauausführung

Art. 48: Sicherung öffentlicher Einrichtungen

Oeffentliches Eigentum, öffentliche Einrichtungen und Anlagen, wie Bürgersteige, Strassenbeläge, Bäume, Anschlagssäulen, Beleuchtungsanlagen, Hydranten, Schiebekästen, Gas-, Wasser und elektrische Leitungen, Kanäle, Strassenschilder sind während des Neubaues, Abbruches oder sonstiger baulicher Vorhaben zu ~~schonen~~ und vor Beschädigung zu schützen. Das Licht-feld der Beleuchtungs-vorrichtungen darf nicht beeinträchtigt werden. Die sofortige Behebung von Beschädigungen oder Störungen ist vom Bauherr und vom Unternehmer zu veranlassen.

Art. 49: Staub und Schmutz

1. Bei allen Bau- und Abbrucharbeiten sind Staubbela-stigungen durch Besprengung mit Wasser und anderen Massnahmen zu verhüten.

.../...

- 25 -

2. Verunreinigungen von Strassen, die durch vorübergehende Lagerung von Baustoffen oder durch Abbrucharbeiten verursacht werden, sind sofort zu beseitigen.
3. Schuttrutschen müssen ganz verschlossen sein.
4. Öffentliche Verkehrswege, welche durch Boden- oder sonstige Transporte verschmutzt oder verschlammt werden, sind so oft als nötig, mehrmals am Tage und je nach Bedarf, trocken oder nass zu reinigen.

Art. 50: Bauzäune und Baugerüste

Unbeschadet der Bestimmungen des Gesetzes vom 28. August 1924 betreffend die Gesundheit und die Sicherheit des Personals, das in Werkstätten, gewerblichen und kaufmännischen Betrieben oder bei Bau-, Instandsetzungs-, Ausbesserungs- und Erdarbeiten beschäftigt wird, der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen grossherzoglichen Beschlüsse selben Datums, sowie der auf Grund des Artikels 154 der Sozialversicherungsordnung erlassenen Unfallverhütungsvorschriften, gelten folgende Bestimmungen:

a) Bauzäune

1. Bei Neu- und Umbauten und bei dem Abbruch von Gebäuden an öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen in völlig oder stark bebauten Stadtteilen, sind Baustellen und Baugruben, welche weniger als 4 m vom öffentlichen Grund abstehen, vor Beginn der Bauarbeiten gegen die Strasse

.../...

- hin mit einem mindestens 2 m hohen Bauzaun aus guten und glatten Brettern oder gleichwertigen Materialien abzuschliessen. Die Aussenseite der Bauzäune muss glatt, ohne Vorsprünge und so beschaffen sein, dass jede Gefahr der Verletzung für Passanten ausgeschlossen ist.
2. Bauzäune dürfen nicht mehr als 3 m in die Strassen vortreten.
 3. Bauzäune und sonstige den Strassenverkehr beeinträchtigende Teile sind gemäss den einschlägigen gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen zu kennzeichnen und zu beleuchten.
 4. An Strassenecken müssen die Bauzäune aus Verkehrssicherheitsgründen genügende Drahtgitterteile enthalten, um die erforderliche Durchsicht zu gewährleisten.
 5. Wenn die vorderen Gebäudemauern weniger als 8 m hinter dem Bauzaun zurückliegen, so ist an der ganzen Gebäude-seite längs der Strasse in einer Mindesthöhe von 3 m ein wirksames Schutzdach herzustellen und zwar bei Neubauten gleich nach der Erstellung der Erdgeschossdecke und bei Umbauten und Abbrucharbeiten vor deren Beginn.
Ausnahmen können von dem Bürgermeister gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse es rechtfertigen.

b) Baugerüste

1. Gerüste jeder Art müssen den Bestimmungen der Gewerbe-inspektion entsprechen.
2. ~~Sämtliche~~ Gerüste sind derart zu konstruieren, dass das Herabfallen von ~~Materialien auf die Strasse~~ verhindert wird.
3. Fliegende Gerüste, Leiter- und Hängegerüste dürfen nur zu Ausbesserungszwecken und Reinigungsarbeiten, zu sonstigen unbedeutenden Arbeiten an Fassaden, Gesimsen und Dächern, ferner zu Verputz- und Anstricherarbeiten verwendet werden.
4. In engen Strassen kann der Bürgermeister verlangen, dass die Gerüste erst in einer Höhe von mehr als 3 m auf dem öffentlichem Grund hervorragen dürfen, um eine Behinderung des Verkehrs zu vermeiden.
5. Krane dürfen in dem Luftraum ausserhalb des Bauzaunes keine Lasten befördern.

Art. 51: Schutz der Nachbargrundstücke

Der Bauunternehmer ist verpflichtet alle Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich sind, Personen und Eigentum auf den Nachbargrundstücken vor Beschädigungen durch seine Bauausführung zu schützen, auch die erforderlichen Abstützungen vorzunehmen. Das gleiche gilt auch für Abbruch- und Reparaturarbeiten.

Art. 52: Sicherungsmassregeln in Bauten und auf Baustellen

1. Im Innern eines Neubaues oder Umbaues sind hölzerne oder eiserne Balkenanlagen alsbald nach deren Verlegung und jedenfalls vor Aufbringung der folgenden Balkenanlagen oder des Dachverbandes sicher abzudecken.
2. Die Treppenträume, die zur Einwölbung bestimmten Räume und alle anderen deckenlose Räume sind zu umfrieden, oder ebenfalls von Geschoss zu Geschoss sicher abzudecken.
3. Fahrstuhl- und Schachttöffnungen in Neubauten sind in jedem Geschoss einschliesslich Keller gegen Absturz und Begehen zu sichern.
4. Die Bauten und Baustellen sind, soweit es zur Verhütung von Unglücksfällen erforderlich ist, während der Dunkelheit solange zu beleuchten, als Arbeiter beschäftigt sind.
5. Für die An- und Abfuhr schwerer Lasten sind auf der Baustelle Transportgleise oder befestigte Wege anzulegen.
6. Bei Bau- und Reparaturarbeiten aller Art einschliesslich der Dachdeckerarbeiten sowie bei Abbrucharbeiten, durch welche die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs gefährdet werden kann, sind ausreichende Warnzeichen aufzustellen und zwar bei Tag mit rot-weissen Zebrastreifen gestrichen, schräg gestellte Latten oder Stangen und

- 28 -

bei Nacht Flackerampeln in genügender Zahl.

7. Unbefugten ist das Betreten der Baustelle verboten.

Art. 53: Unterkunftsräume und Abtritte für Arbeiter

1. Wo mehr als 10 Arbeiter bei einem Bau beschäftigt sind, ist diesen Gelegenheit zum Aufenthalt während der Ruhepause in heizbaren, mit trockenen Fussböden und Sitzgelegenheit versehenen Räume zu geben.
2. Bei jedem Neubau und grösserem Umbau muss für die Arbeiterschaft an geeigneter Stelle ~~eingeschlossener~~ und abgedeckter Abort zur Verfügung stehen. Derselbe muss saubergehalten und regelmässig desinfiziert werden. Wo es möglich ist, sind die Aborte an die Kanalisation anzuschliessen und mit Wasserspülung zu versehen.

Sechster Abschnitt: Das Baupolzeiliche Verfahren

Art. 54: Zuständigkeit

Die Baupolizei untersteht dem Bürgermeister, unbeschadet der dem Schöffenkolegium durch das Gesetz vom 12. Juni 1937 zuerkannten Befugnisse.

Art. 55: Einteilungs- und Bauvorgenehmigung

- A) Wer ein bebautes oder unbebautes Grundstück der Bebauung erschliessen will, muss eine Einteilungsgenehmigung bei der Gemeindeverwaltung beantragen. Dem Antrage sind beizufügen:

.../...

- 29 -

- eine Unterlagensammlung mit folgendem Inhalt:
 1. einen aktuellen Kadasterauszug 1:2500, wo das zu bebauende Grundstück klar eingetragen ist mit Angabe der Grösse und der augenblicklichen Eigentümer
 2. einen Lageplan 1:500 der von einem Fachmann unterzeichnet ist, in 3facher Ausgabe. Der Plan gibt an:
 - die Lage der Bauvorhaben in Bezug auf die anliegenden Nachbarn
 - die genauen Grundstücksgrenzen, sowie die der öffentlichen Verwaltung abzutretende Flächen
 - die bestehenden oder abzureissende Bauten
 - die Einpflanzung, den Charakter und die Funktion der Bauvorhaben
 - die Bauflucht und die Abstände der Bauten
 - die bestehende Zufahrtswege und, gegebenenfalls, die Umänderungen. In diesem Fall sind auch alle diesbezüglichen Pläne beizufügen.
- das Gutachten der Commission d'Aménagement des Villes et autres Agglomérations importantes
- ein, durch den Geometer aufgenommener Lageplan 1:500 mit den Höhenkurven
- sämtliche Einteilungspläne sind durch einen anerkannten Fachmann aufzustellen und zu unterschreiben
- die im Einklang mit dem Bebauungsplan erteilten Einteilungsgenehmigungen können bestimmen:
 1. die Zahl und Gestaltung der Bauplätze
 2. die Bauweise
 3. die Fluchtlinien und Bautiefen
 4. die Gebäudehöhen und Stockwerkszahl
 5. die überbauten und freien Flächen
 6. die Dachgestaltung
 7. die Höhenlage der Strasse
 8. gegebenenfalls den Beitrag zu den gesamten Strassenbaukosten
 9. eventuelle Grenzberichtigungen
 10. Art und Gestaltung des Raumes zwischen Strassenfluchtlinie und der vorderen Baulinie
 11. die Gültigkeitsdauer
 12. die Lieferung durch den Antragsteller der technischen Unterlagen (Pläne, Schnitte, Profile) zur Ausführung der

- 29 a -

Infrastruktur. Auch diese Unterlagen sind durch einen anerkannten Fachmann aufzustellen und zu unterzeichnen

- B) Falls es sich um einen einzelnen Bauplatz handelt, kann eine Bauvorgenehmigung beantragt werden, die, soweit erforderlich, die oben erwähnten Punkte betreffen.

Bei der Genehmigung eines Lotissements oder Teilbebauungsplanes durch den Gemeinderat wird durch Spezialkonvention festgehalten, wie die Wegebauarbeiten sowie sämtliche Anschlüsse ausgeführt werden müssen. Die Kosten der Infrastruktur, gemäss den von der Gemeinde festgelegten Normen, gehen zu Lasten des Erschliessers.

Die Ausführung der Infrastruktur geschieht durch die Gemeinde, kann aber auch dem Erschliesser übertragen werden, unter Aufsicht der Gemeindedienste.

Eine Bauermächtigung kann erst erteilt werden, wenn sämtliche Wegebauarbeiten, mit Ausnahme der endgültigen Belege, ausgeführt, sowie sämtliche Anschlüsse für Kanal, Wasser, Elektrizität, Telefon, Fernsehen usw. vorhanden sind.

- 30 -

Die öffentliche Beleuchtungsanlage muss betriebsfertig hergestellt werden.

Um die Fertigstellung der Infrastruktur zu gewährleisten, muss der Erschliesser eine angemessene Bankgarantie hinterlegen, deren Höhe durch den Gemeinderat festgesetzt wird.

Art. 56: Genehmigungspflichtige Bauausführung

1. Unbeschadet der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen bedarf es besonderen Genehmigung:

- a) für die Errichtung von Neubauten
- b) für An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden, sowie für alle übrigen baulichen Veränderungen, soweit sie auf Aussenwände, Brandmauern, andere tragende Teile und Dächer Bezug haben, oder die Aufteilung der Räume oder deren Nutzung verändern.
- c) für Einrichtungen neuer Wohn- und Arbeitsräume, einschliesslich Küchen und Waschküchen, Baderäume, für Einrichtung neuer Läden, Gaststätten und Versammlungslokalen, Garagen und Aufzüge, Erstellung oder Umänderung von Aborten und Stallungen in bestehenden Gebäuden.
- d) für festen Einbau von Feuerungsanlagen jeder Art
- e) für Einrichtung von Gasfeuerstätten jeder Art, einschliesslich Durchlauferhitzer
- f) für Brunnen, Wasserzisternen, Futtersilos, Dünger- und Jauchegruben und Entwässerungsanlagen
- g) für die Errichtung und Aenderung von Einfriedungen jeder Art
- h) für das Anbringen von Marquisen, Lichtreklamen und Aussenwerbung an öffentlichen Strassen und Wegen
- i) für Ausgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1 m Höhe oder Tiefe
- j) für Abbruch von baulichen Anlagen und Bauteilen
- k) für Aufstellung von Baugerüsten und Bauzäunen auf öffentlichem Grund, sowie für Inanspruchnahme von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten.

- 31 -

- 1) für die Anlage von Strassen und Bürgersteigen
- m) für die Erneuerung des Fassadenputzes

2. Dieser Verpflichtung sind ebenfalls alle öffentliche Dienststellen unterworfen.

Art. 57: Anzeigepflichtige Bauausführungen

Anzeigepflichtig, jedoch nicht genehmigungspflichtig sind folgende Arbeiten, die 10 Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen sind:

- a) Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteile auf Anordnung des Bürgermeisters
- b) unwesentliche bauliche Abänderungen, die keine tragende teile berühren
- c) Aufstellen von Baugerüsten und Bauzäunen auf nicht öffentlichem Grund
- d) gewöhnliche Unterhaltungsarbeiten an baulichen Anlagen

Art. 58: Baugesuche und Bauanzeigen

- 1. Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung kann nur gestellt werden, wenn die in Art. 56 vorgesehenen Genehmigungen vorliegen, falls erforderlich. Er ist schriftlich bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.
- 2. Das Baugesuch muss eine genaue und vollständige Bezeichnung der beabsichtigten Bauausführung, sowie die kadastrermässige Benennung des Grundstückes, gegebenenfalls Strassenamen und Hausnummer enthalten.
- 3. Das Baugesuch ist vom Bauherrn zu unterzeichnen. Es muss von dem mit dem Aufzeichnen der Baupläne beauftragten Fachkundigen gegenzeichnet werden, wenn die Bausumme den Wert von 200.000,- fr (index 100) überschreitet.

Art. 59: Bauvorlagen

1. Mit dem Baugesuch sind die erforderlichen Bauvorlagen, in doppelter Ausfertigung vorzulegen, nämlich:
 - a) die Lagepläne
 - b) die Bauzeichnungen
 - c) die Festigkeitsberechnung, falls erforderlich
 - d) die Einteilungs- oder Bauvorgenehmigung
2. Die Bauvorlagen sind vom Bauherrn und einem verantwortlichen Fachkundigen zu unterzeichnen. Jedoch ist bei einer Bausumme bis 200.000,- fr (index 100) die Gegenzeichnung nicht erforderlich. In Zweifelsfällen kann die Gemeinde die Unterschrift eines amtlich zugelassenen Architekten verlangen.
3. Die Lagepläne und Bauzeichnungen müssen in Lichtpausen angefertigt sein. Die Pläne sind einzureichen im Format 210 x 297 mm (Din A 4) gefalzt, den 2 cm breiten Heft- rand einbegriffen.
Die Aussenseite eines jeden Blattes muss die Bezeichnung seines Inhaltes tragen.
4. Die Lagepläne, begreifend Kadästerauszug und Einteilungsplan, sind im Masstab 1:2.500 beziehungsweise 1:500, die Bauzeichnungen im Masstab 1:100 oder grösser anzufertigen. Ausnahmsweise können für umfangreiche Bauvorhaben kleinere Masstäbe zugelassen werden. Die Masstäbe müssen auf Plänen und Zeichnungen angegeben sein.
5. Handelt es sich um die Anlage von Strassen, so sind die Lagepläne im Masstab 1:500 anzufertigen. Beizufügen sind Längsprofile im gleichen Masstab und Querprofile im Masstab 1:100, ausserdem ein Uebersichtsplan der projektierten Strassenlage und der umliegenden Verkehrswege im Masstab 1:2.500. Strassenentwässerungspläne, sowie Pläne der Versorgungsleitungen sind beizufügen.

6. Die Bauzeichnungen müssen enthalten:

- a) die Grundrisse aller Geschosse einschliesslich der Keller- und Dachgeschosse, mit Angabe des Dachverfalls, der Feuerstätten, Schornsteine und Entlüftungsanlagen
 - b) die zur Prüfung des Bauvorhabens erforderlichen Längen- und Querschnitte mit Angabe der bestehenden und projektierten Geländehöhe
 - c) die Ansichten der Aussenfassaden mit Einzeichnung des Strassengefälles und der Hoflage.
- In diese Zeichnungen sind die Bestimmung der einzelnen Räume, die Abmessungen dieser Räume und der Hofflächen, die Höhe der Aussenfassaden und Geschosse, die Höhenlage der Kellersohle im Verhältnis zur Strasse und zur Strassenkanalisation, die Stärke der Mauern, die Höhe und Stärke der Pfeiler, Stützen, Decken und Balken, die Brunnen, Aborte, Abortgruben und Kläranlage einzuzuichnen

7. In schwierigen Fällen und für besondere Bauten können weitergehende Anforderungen an die Bauvorlage gestellt werden.

Art. 60: Baugenehmigung

1. Wird ein Gesuch genehmigt, so erhält der Bauherr unter Beifügung einer mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Bauvorlagen einen Bauschein, in welchem die Bedingungen und die etwa nötigen Vorbehalte festgesetzt sind. Diese Bedingungen und Vorbehalte können auch eine Kostenbeteiligung oder -übernahme etwa notwendig werdender Infrastrukturkosten betreffen.
2. Vor Aushändigung des Bauscheines darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Der Bürgermeister kann in besonderen Fällen durch schriftlichen Bescheid, Ausschachtungen und Baustellen-einrichtungen schon vor Aushändigung des Bauscheines gestatten.

3. Die Baugenehmigung ist lediglich eine Erklärung der Baupolizeilichen Zulässigkeit des in den Bauvorlagen dargestellten Bauvorhabens ohne Entlastung und unbeschadet der Rechte von Drittpersonen.
4. Die Richtigkeit der Bauvorlagen ist Voraussetzung für die Gültigkeit des Bauscheines.
5. Die etwaige Ablehnung eines Baugesuches erfolgt schriftlich unter Angabe der Gründe.
6. Bei Nichteinhalten der genehmigten Pläne ist die Genehmigung ungültig.
7. Die Gültigkeitsdauer einer Baugenehmigung ist auf 1 Jahr beschränkt.

Art. 61: Ueberwachung der Bauten

1. Eine Bescheinigung die von der Gemeindeverwaltung ausgestellt wird, worauf hervorgeht, dass die Baugenehmigung vom Bürgermeister erteilt wurde, muss auf der Baustelle öffentlich aushängen bis zur Fertigstellung des Rohbaues. Die Gemeindeverwaltung, falls sie darum ersucht wird, bescheinigt ebenfalls das Vorhandensein der erforderlichen Genehmigungen, die den Bau betreffen und von andern zuständigen Behörden ausgestellt wurden.
2. Die Gemeindeverwaltung hat das Recht, die Bauausführung jederzeit zu überwachen, auch Sachverständige zuzuziehen und Belastungsproben vorzunehmen. Die entsprechenden Kosten sind zu Lasten des Bauherrn, wenn ihm fehlerhafte Bauausführung nachgewiesen wird.
3. Den Organen der Baupolizei und den zugezogenen Sachverständigen darf der Zutritt zur Baustelle nicht verwehrt werden. Es muss ihnen jederzeit Einsicht in den Bauschein und in die Bauvorlagen gewährt werden.

4. Durch die baupolizeiliche Ueberwachung wird dem Bauherr, dem Bauleiter, den ausführenden Technikern und den Handwerkern, sowie den Bauarbeitern, die gesetzliche Verantwortung dafür, dass die gesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften und die anerkannten Regeln der Baukunst befolgt werden, weder ganz noch teilweise abgenommen.
5. Der Bürgermeister ist befugt, falls Zuwiderhandlungen gegen die Baugenehmigung oder das Bautenreglement festgestellt werden, oder die Sicherheit des Baues gefährdet erscheint, die Weiterführung der Arbeiten zu untersagen und auf dem Zwangswege zu verhindern.

Art. 62: Prüfung der Fluchtlinien und Höhenlage der Strasse

Vor Beginn der Mauerarbeiten zur Ausführung eines Gebäudes hat der Bauherr sich die Strassen- und Baufluchtlinien sowie die Höhenlage des Erdgeschosses im Verhältnis zum Bürgersteig oder der Fahrbahn durch einen Fachmann bestätigen zu lassen und der Gemeinde zukommen zu lassen.

Einfriedungen dürfen erst ausgeführt werden nach Fertigstellung der anliegenden Strassen und Plätzen und nach Bestätigung ihrer Fluchtlinie durch die Gemeindeverwaltung.

Siebter Abschnitt: Schlussbestimmungen

Art. 63: Uebergangsbestimmungen

1. Alle noch gültigen, vor Inkrafttreten dieses Bautenreglementes erteilten Baugenehmigungen, behalten ihre Gültigkeit, bis zum ...1. Juni 1985.
2. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Bautenreglementes noch nicht erledigten Einteilungs- und Baugesuche,

- 36 -

sowie dem Bebauungsplan widersprechende genehmigten Einteilungspläne unterliegen den neuen Bestimmungen und Vorschriften.

3. Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bautenreglementes in Ausführung begriffenen Bauten, für die keine gültige Baugenehmigung ausgestellt wurde, unterliegen den Bestimmungen dieses Reglementes.

Art. 64: Ausser Kraft gesetzte Bestimmungen

Dieses Bautenreglement setzt alle abweichenden Bestimmungen früherer Reglemente der Gemeinde WEISWAMPACH ausser Kraft.

Art. 65: Zuwiderhandlungen und Strafen

1. Der Bürgermeister kann das Weiterführen von Arbeiten, die nicht auf Grund dieses Reglementes genehmigt sind verbieten und die Schliessung der Baustelle anordnen.
2. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen gegenwärtigen Bautenreglementes werden durch Protokoll der zuständigen Beamten oder durch andere gesetzliche Mittel gegen die Eigentümer, Architekten, Bauunternehmer oder andere mit der Leitung oder Ausführung betreuter ~~Personen~~ festgestellt.
3. Unbeschadet anderer gesetzlicher Strafbestimmungen werden den Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften vorliegenden Reglementes mit einer Gefängnisstrafe von 8 Tagen bis zu 3 Monaten und einer Geldbusse von 2.501,- bis zu 500.000,- fr oder bloss mit einer von diesen Strafen belegt (Gesetz vom 19.11.1975).
4. Eigentümer, Architekten Bauunternehmer, sowie Arbeiter, die sich den Anforderungen der zuständigen Beamten widersetzen, unterliegen den selben Strafen.

5. Der Richter kann den ~~Abbruch~~ der ausgeführten Arbeiten und die Wiederherstellung der Oertlichkeit in ihren früheren Zustand auf Kosten des Zuwiderhandelnden verordnen.
- ~~Im Falle einer~~ Zuwiderhandlung gegen eine sanitäre Bestimmung wird der Richter von Amtswegen und auf Kosten des Verurteilten die Ausführung solcher Massnahmen, deren Nichtbeachtung die Zuwiderhandlung hervorgerufen hat, verordnen; desgleichen wird die Wiederherstellung der Oertlichkeit in ihren früheren Zustand verordnet.
6. Die von der Gemeinde für gerichtlich angeordneten Arbeiten, ausgelegten Kosten, sind derselben vom Eigentümer gegen Quittung über die ~~ausgeführten Arbeiten~~ oder auf Grund einer von der Gemeinde aufgestellten Abrechnung zu erstatten.
-