

REGELUNGSBERICHT IN ANHANG 10
RAHMEN 10

1. DERZEITIGE BELEGUNG DES GRUNDSTÜCKS

Den Lageplan finden Sie im Anhang: Gesamtheit der Pläne und Schemata. Die Lage der bestehenden Netze entnehmen Sie dem Netzplan, der sich ebenfalls in diesem Anhang befindet.

Der Lageplan und der Netzplan (verfügbar in Teil 3, unter Punkt Netzplan) umfassen die folgenden Elemente:

- die bemaßten Grenzen der betroffenen Parzellen und die Höhenkurven ;
- Verlauf und Ausrichtung der Versorgungswege sowie deren Gesamtbreite, Breite und Art des Belags ;
- Verlauf der Infrastruktur für den Transport von Flüssigkeiten und Energie, die durch das oder die betroffenen Güter verläuft.
- den Verlauf und die Endpunkte der nächstgelegenen bestehenden Verteilungsleitungen, die nicht zur Kanalisation gehören, mit ihren technischen Merkmalen ;
- den Verlauf und die Endpunkte der nächstgelegenen bestehenden Abwasserkanäle mit ihren technischen Merkmalen und ihrer Fähigkeit, den Abfluss des Abwassers aus dem betroffenen Gut zu gewährleisten (ggf. Angabe einer bestehenden Kläranlage) ;
- die vorhandenen Möglichkeiten, den Abfluss von Oberflächenwasser zu gewährleisten.

Die Nummerierung der Parzellen und die Namen der Eigentümer der angrenzenden Parzellen sind auf dem Plan des städtebaulichen und landschaftlichen Kontextes angegeben.

Die nächstgelegenen Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind auf der Übersichtskarte zur Lage der Immobilie angegeben.

Entlang der Dellen Straße im östlichen Teil des Grundstücks befinden sich mehrere imposante Bäume. [In Absprache mit dem Antragsteller und der DGO3-Direktion Natur und Wälder von Malmedy hat der Projektverfasser den Lageplan angepasst. Dieser enthält nämlich die Angaben von Herrn BENKER zu diesen Bäumen, die als bemerkenswert eingestuft werden können \(DGO3-DNF-Beamter - siehe Sitzungsbericht im Abschnitt](#)

Anhang 4: Zusammenstellung der Sitzungsberichte). Bäume, die nicht gesund sind oder die Entwicklung anderer Bäume behindern und die gefällt werden sollen, sind mit einem roten Kreuz darauf gekennzeichnet.

Auf diese Weise wurden 6 Baumgruppierungen identifiziert (rote Zahl nicht eingekreist) :

- Gruppierung 1 :

o Hierbei handelt es sich um alle kleineren Bäume und Sträucher, die sich in oder über der Böschung befinden.

o Sie sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Dies gilt umso mehr, als sie die Zugänge zu den zukünftigen Häusern nicht behindern werden.

- Gruppe 2:

o Hierbei handelt es sich um vier wichtige Bäume.

o Von Norden nach Süden beginnend müssen der erste und der dritte aus den oben genannten Gründen gefällt werden.

- Gruppierung 3:

- o In diesem Bereich befinden sich ein wichtiger Baum sowie zwei Baumstümpfe, von denen einer sehr neu ist.
 - o Der vorhandene Baum sollte erhalten werden, obwohl er bereits unter der kürzlich erfolgten Fällung des neben ihm stehenden Baumes gelitten hat.
 - o Die Baumstümpfe können entfernt werden.
- Gruppierung 4 :
- o Von den beiden wichtigen Bäumen wird der weiter nördlich stehende Baum erhalten, während der südlich stehende Baum entfernt wird.
- Gruppierung 5:
- o Der Baum wird erhalten.
- Gruppierung 6:
- o Der Baum behindert die Verlegung von Verteilungsleitungen und die künftige Anlage eines Bürgersteigs und kann daher entfernt werden."

2. SCHEMA DER PLANUNGSZIELE

Das Schema der Planungsziele finden Sie im Anhang: Gesamtheit der Pläne und Schemata.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND STADTPLANUNG

"Die Ziele der Raum- und Stadtplanung für den betreffenden Teil des Gebiets; diese Ziele beschreiben, inwiefern das Städtebauprojekt den Kontext, in dem es angesiedelt ist, respektiert, inspiriert, verstärkt oder korrigiert;"

- Die wichtigsten Ziele der Raum- und Stadtplanung sind folgende:
- Bekämpfung der Zersiedelung der Raumplanung;
- Urbanisierung einer leeren Parzelle in der Nähe des Dorfzentrums, die im Sektorenplan als ländliche Siedlungszone ausgewiesen ist;
- Rationelle Raumnutzung in Anbetracht der Vegetation, des Reliefs und der Lage des Ortes;
- Verdichtung der Siedlung, die ideal gelegen ist ;
- Entwicklung von Wohnraum, hauptsächlich für die Jugend der Gemeinde, mit einer Vielfalt an Angeboten ;
- Qualitatives Management des Lebensumfelds unter Beibehaltung des Blicks auf das Born-Viadukt und die Emmels-Ebene ;
- Verbesserung der sanften und fahrbaren Mobilität innerhalb des Viertels durch die Schaffung einer Wohnstraße, die einen öffentlichen Begegnungsraum in der Mitte der Siedlung umfasst. Diese neue Straße wird durch einen Weg für die sanfte Mobilität im Süden der Siedlung sowie mögliche Erweiterungen ergänzt, um sich in ein durchdachtes Netz für das gesamte Viertel einzufügen;
- Umgang mit dem starken Gefälle in der Mitte der Siedlung ;
- Für die bemerkenswerten Bäume entlang der Dellen Straße sieht das Projekt verschiedene Schutzmaßnahmen vor, die im Vorfeld zwischen der DGO3-DNF Malmedy, dem Antragsteller und dem Projektträger abgestimmt wurden und strikt eingehalten werden müssen;
- Landschafts- und Naturschutz sowie Überlegungen zum Wassermanagement ;
- Die Anzahl der Lose darf nicht weniger als 20 betragen.

Angesichts des ländlichen Charakters der Gemeinde und insbesondere des Gebiets **wird der Prozess der Verdichtung vernünftig sein. Das Wohnungsangebot ist daher vielfältig und ergänzt das Angebot der Gemeinde.** Die Bebauung wird diversifiziert, an das Relief und die Sonneneinstrahlung des Ortes angepasst und die Wohnhäuser werden nachhaltig und

ökologisch effizient sein.

4. UMSETZUNGSMASSNAHME

PARZELLEN UND NUTZUNGEN

4.1.1. Parzellen und Dichte

Das Gebiet, für das die Urbanisierungsgenehmigung erteilt wurde, umfasst die Grenzen der Parzellen mit den folgenden Katastereinträgen: AMBLEVE, DIVISION 15, SEKTION D, PARZELLE 82C und 82D. Diese weist eine Fläche von ca. 1,70 ha auf.

Die Kontextanalyse ergab, dass diese Parzellen derzeit als Weideland genutzt werden und eine beträchtliche Größe aufweisen, die in einem ländlichen Siedlungsgebiet liegt. Sie eignen sich jedoch für eine Hauptnutzung als Wohngebiet. Die Urbanisierung der Parzellen 82C und 82D ermöglicht es, den zukünftigen demografischen Herausforderungen zu begegnen und gleichzeitig die bandartige und kontinuierliche Urbanisierung zu bekämpfen, die in den Dörfern der Region besonders häufig vorkommt. Tatsächlich ist dieses nicht urbanisierte Gebiet kompakt, befindet sich in der Nähe des Dorfkerns von Born und ist von anderen Häusern umgeben. Das Gemeindegremium möchte den vielen neuen jungen Leuten im Dorf, die auf der Suche nach einer ersten Wohnung sind, Land anbieten können.

Auch ergänzende Aktivitäten zum Wohnen sind zulässig, sofern sie die anderen Ziele nicht gefährden. Die Schaffung von generationsübergreifenden Wohnungen ist erlaubt und wird gefördert. Eventuell ist es möglich, kleine Mehrfamilienhäuser zu errichten. Um eine Vielfalt im Angebot zu bieten und den unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der gesamten Bevölkerung gerecht zu werden, werden die Parzellen unterschiedliche Größen und Vorteile aufweisen, was die soziale Mischung in der Siedlung fördert. Dies wird durch den Plan Masse indikativ veranschaulicht.

Die geplanten Dichten sind wie folgt:

Gesamtfläche brutto	1.7 ha
Anzahl der Wohnungen min (1 Wohneinheit pro Parzelle)	20
Anzahl der Wohnungen max. (2 Wohneinheiten pro Parzelle)	40
Dichte min / max	11.8 log/ha / 23,5 log/ha

Tabelle 1 : Bruttotabelle

Jedes der Lose umfasst ein Hauptbauvolumen, das maximal 2 Wohnungen aufnehmen kann.

Gesamtnettofläche (ohne Straßen, Raum für sanfte Mobilität)	Circa 1.45 ha
Anzahl der Wohnungen min. (1 Wohneinheit pro Parzelle)	20
Anzahl der Wohnungen max. (é Wohneinheiten pro Parzelle).	40
Nettodichte min / max	13,8 log/ha / 27,6 log/ha

Tabelle 2 : Nettotabelle

Die Gemeinde Amel ist eine besonders ländliche Gemeinde mit einer beachtlichen Größe, da

sie eine Fläche von 125,6 km² mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von nur 43,9 Einwohnern/km² und einem Durchschnitt von 19,15 Log/km² aufweist. Der Sektor Born weist eine Dichte von weniger als 7 Einwohnern/km² auf.

Insgesamt sind 8 Gebäude zwingend aneinander angebaut, 4 über das Hauptvolumen und 4 über das Nebenvolumen. Andere Doppelhaushälften sind erwünscht, aber nicht zwingend erforderlich. Die neuen Wohnbaugebiete werden zusammenhängend errichtet, um eine Reihenhausbauung über die gesamte Siedlung hinweg zu ermöglichen und so die Möglichkeit der Verdichtung zu gewährleisten.

4.1.2. Zuweisungen

Von den 21 geschaffenen Parzellen, die Gebäude aufnehmen können, sind 20 für Wohnungen vorgesehen und eine ist für den Stromnetzbetreiber vorgesehen.

Darunter befinden sich die folgenden Zuweisungen:

- Baufähige Zone (10.1) ;
- Zone für den Bau technischer Netzwerke (10.3) ;
- Hof- und Gartenzone (40.1) ;
- Offene Hofzone (40.2) ;
- Offene Hofzone mit Einschränkungen für den Zugang zu den Gebäuden (40.2 Ra) ;
- Offene Hofzone mit Beschränkung für Imponderabilien (40.2 Rb)

Von den Zonen für öffentliche Räume sind folgende Zonen im Nutzungsplan vorhanden:

- Erschlossenes Wohnstraßengebiet (50.3a);
- Nicht ausgebauter Wohnstraßenbereich (50.3b);
- Gemeinsam genutzter zentraler öffentlicher Raum (50.3c) ;
- Straßenbereich - Weg für sanfte Mobilität (50.4);
- Wohnstraßenbereich für die Entwicklung - Projekt A (50.5a).

Die folgenden Elemente sind ebenfalls dargestellt:

- Indikative Parzellengrenzen ;
- Grenze der Bauverbotszone: von den Stämmen der Bäume, die gemäß der Stellungnahme des DNF als "bemerkenswert" gelten;
- Die Segmente, in denen die Doppelhaushälfte entweder durch die Hauptvolumen (HV) oder durch die Nebenvolumen (NV) vorgeschrieben ist;
- Die maximale Rückzugsgrenze für die Gebäudefront ;
- Die Straßenzugänge für die Lose G und F: In Übereinstimmung mit der DNF-Stellungnahme und dem natürlichen Bodenrelief müssen sich die Zugänge für die Lose G und F in dem angegebenen Bereich befinden.
- Die für Imponderabilien und Dienstleistungen vorgesehenen Bereiche in der neuen Straßenführung.

Die Definitionen dieser Zuordnungen werden im Kapitel Nutzungsplan (= Plan der geplanten Belegung) in Teil 3 dieses Dossiers detailliert beschrieben.

4.2. ZUM STRASSENNETZ

4.2.1. Neues Straßennetz auf Viertelebene

Wie in der Kontextanalyse erwähnt, ist der Standort über die Dellen Straße, die den Standort direkt mit dem Dorfzentrum verbindet, gut für Fußgänger und Fahrzeuge erschlossen. Aufgrund des Reliefs des Gebiets ist es praktisch unmöglich, sich ausschließlich mit sanften Verkehrsmitteln fortzubewegen, und die Einrichtung von Entlastungsparkplätzen scheint angesichts der erforderlichen Abgrabungen und Erschließungen eine wenig vorteilhafte Option zu sein.

Auf der Ebene des Viertels ist jedoch die Schaffung eines neuen Netzes erforderlich. Dieses ist in den Anhängen aufgeführt (siehe Seite 88). Es handelt sich hierbei um ein geplantes Netzwerk, das vielleicht nie verwirklicht wird, dessen Möglichkeit aber in diesem Dokument offen gelassen wird.

Nach einem relativ starken Gefälle im Norden flacht dieses ab der Grenze dieser Siedlung ab und wird in Richtung Süden fast null und gleichmäßig (siehe die verschiedenen Fotos in Teil 1 dieses Berichts und die Abbildung unten).

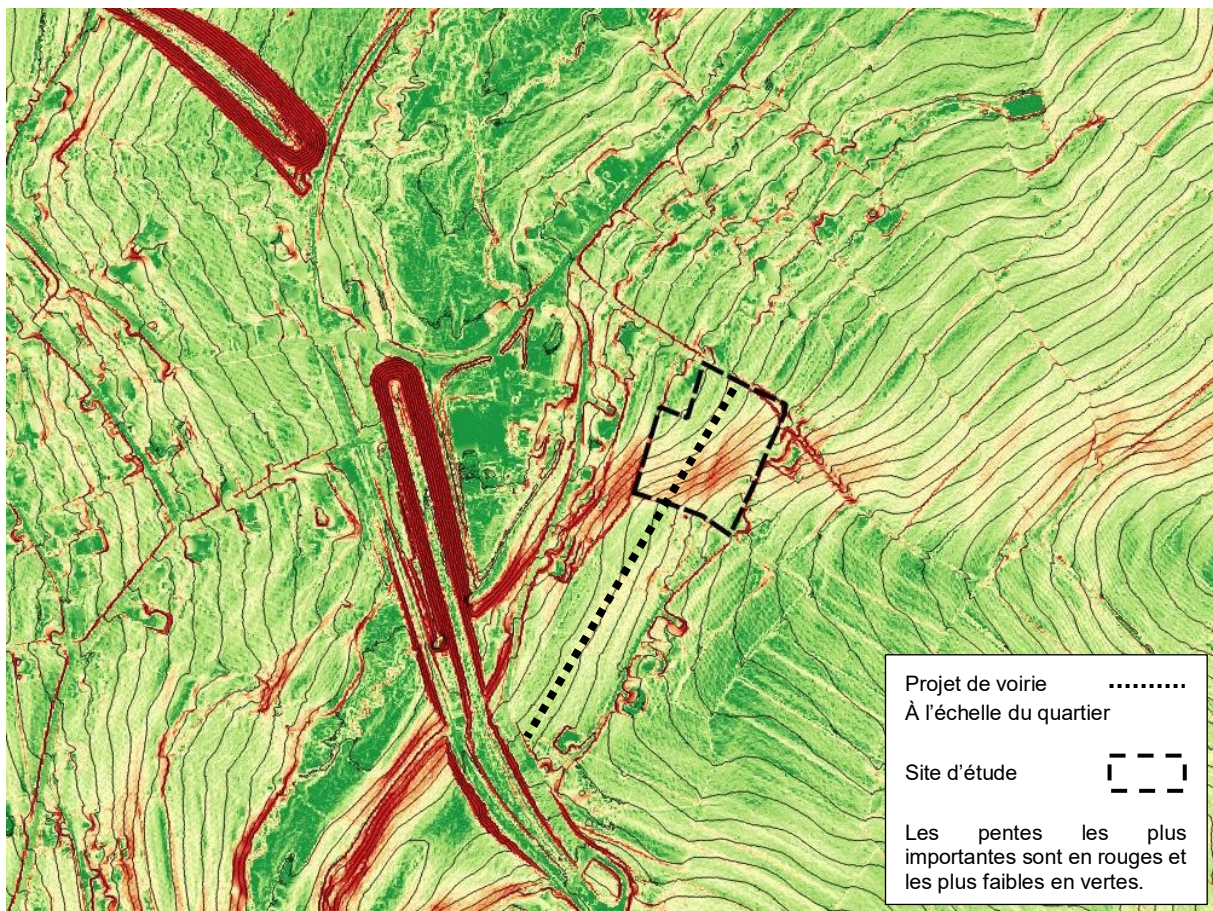


Bild 1 : Relief im Untersuchungsgebiet und Straßenbau.

4.2.2. Straßennetz in der Siedlung

Die erste und wichtigste Straße dieses Netzes befindet sich in diesem Siedlungsprojekt (Gebiete 50.3a und 50.3b). Sie ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, verbindet sich mit der

Gemeindestraße in der Dellenstraße und ermöglicht die Erschließung von drei neuen Siedlungsgebieten. Es handelt sich um eine geteilte Wohnstraße. Durch die Verbreiterung dieser Straße wird auch ein gemeinsam genutzter öffentlicher Raum (Begegnungszone) geschaffen.

Bei dieser Straße handelt es sich um eine geteilte Straße in Wohngebieten, die die Koexistenz von Fußgängern und Fahrzeugen ermöglichen soll, wobei beide den verfügbaren Raum nutzen können. Das Funktionsprinzip ist die Mischung der Nutzer mit einem beruhigten Verkehr. Auch Kinderspiele sind hier erlaubt, während Fahrzeuge die niedrige Geschwindigkeit von 20 km/h einhalten müssen und Fußgänger den Verkehr nicht ohne Grund blockieren dürfen.

Die Wohnzone bietet einen freundlichen Rahmen für den Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen, fördert das soziale Leben in der Nachbarschaft und ermöglicht es Kindern, ihren Platz in der Umgebung ihres Hauses wieder einzunehmen. Das Wohngebiet bietet Fußgängern, die dies wünschen, die Möglichkeit, die Straße statisch zu besetzen und den Raum in Besitz zu nehmen. Die Fahrzeugbewegungen dürfen in dieser Gegend sicherlich nicht flüchtig oder schnell sein, weshalb in der Nähe des Eingangs zur Siedlung eine Kurve eingerichtet wurde und sich etwa 100 m davon entfernt ein Begegnungsplatz befindet.

Die Straße weist eine recht große Breite auf und der Eingang von der Dellenstraße aus ist ebenfalls verbreitert. An diesem Eingang befindet sich auch eine Bordsteinkante und es sind Baumpflanzungen vorgesehen, die den Eingang in die Siedlung markieren und den Verkehrsteilnehmern zeigen, dass sie ein Wohngebiet betreten.

Angesichts des Parkplatzmangels auf dem Gelände ist die Schaffung solcher Flächen in den Zonen 10.1 entlang der neuen Straße oder in Zone 40.2 für die Lose G und F erforderlich. Jede Wohneinheit umfasst mindestens zwei Parkplätze.

Zusätzlich zu diesen werden in der gemeinsam genutzten Straße vorgesehene Parkbereiche auf der Straße einen anderen Belag oder einfach eine andere Farbe aufweisen. Sie werden ebenfalls markiert, damit die Nutzer sie direkt identifizieren können. Sie sind auf dem Lageplan als Hinweis angegeben. Darüber hinaus werden entlang dieser Straße mehrere Bäume neu gepflanzt, um die Parkplätze zu markieren und ihr ein schöneres Gesamtbild zu verleihen.

4.2.2. *Gemeinsam genutzter Wohnplatz und zukünftige Straßen*

Südlich der Kurve wird die Straße zu einem gemeinsam genutzten Wohnplatz, der einen anderen Belag als die Straße aufweist. Das Projekt sieht auch eine Verbindung für sanfte Verkehrsmittel am südlichen Ende der Siedlung vor. Sie ist so platziert, dass sie eine Verbindung zwischen den verschiedenen Vierteln des Dorfes herstellen kann.

In einer zweiten Phase sieht das Projekt auch ein zweites Straßenprojekt vor, das für den Fall gedacht ist, dass die gesamte Siedlung bebaut wird. Das Gebiet ist ebenfalls nicht erschlossen, solange die Straßen im Süden des Viertels nicht gebaut werden. Solange diese Straßen noch nicht fertiggestellt sind, können dort temporäre Fußwege sowie eventuell Landschafts- und Erholungsanlagen geschaffen werden. Wenn solche Wege angelegt werden, müssen sie vollständig demontierbar sein, um bei Bedarf Verbindungen für Fahrzeuge einrichten zu können.

4.3. TECHNISCHE INFRASTRUKTUREN UND NETZWERKE SOWIE

DIE BEWIRTSCHAFTUNG VON ABWASSER UND REGENWASSER

4.3.1. Technische Infrastrukturen und Netzwerke

Die Dellenstraße, die am Untersuchungsgebiet entlang verläuft, ist mit allen Versorgungsnetzen ausgestattet, mit Ausnahme der Abwasserkanäle, da das Gebiet im HSAP als Gebiet mit autonomer Abwasserentsorgung aufgeführt ist.

Bei der Erschließung muss darauf geachtet werden, dass die zukünftigen Häuser mit den folgenden Ressourcen versorgt werden: Wasser, Strom, Straßen und Kanalisation. Die Erschließung soll ohne unverhältnismäßige Versiegelung des Geländes und mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen. Daher wird der kürzeste Weg von den bereits bestehenden Netzwerken genutzt, um die Erschließung zu gewährleisten.

Bei den Grundstücken entlang der neuen Straße werden sich die Imponderabilien und Dienstleistungen im privaten Bereich befinden, um zu vermeiden, dass die Straße zu häufig geöffnet werden muss.

Eine Kabine für den Betreiber des Stromnetzes befindet sich im Süden der Parzelle. Hydranten sind in der Straße vorgesehen, etwa alle 100 Meter, um die Erschließung der Straße zu gewährleisten. Die Verteilerleitungen sind im privaten Bereich vorgesehen.

4.3.2. Management von Abwasser und Niederschlagswasser

Auf der Ebene der Siedlung muss die gesamte Wasserproblematik von der Versorgung über die Nutzung bis hin zur Aufbereitung des Wassers geplant werden.

Das Straßenabflusswasser wird in die Dellestraße im Norden der Siedlung abgeleitet. Diese Straße liegt auf einer niedrigeren Höhe als die Siedlung und das Wasser wird als Schwerkraftwasser abfließen.

Jede Wohnung wird mit einer Regenwasserzisterne ausgestattet, wobei das Regenwasser für Haushaltszwecke (Toiletten, Reinigung, Bewässerung, Instandhaltung, ...) wiederverwendet wird, um den Trinkwasserverbrauch der Haushalte und die Abwasserentsorgung zu reduzieren. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Dachfläche des Gebäudes und der geltenden Norm, sollte aber mindestens 3000 Liter betragen. [Bevor der Überlauf der Zisterne in die Kanalisation eingeleitet wird, muss das Wasser durch ein ausreichendes Zeitsystem geleitet werden. Gemäß der geotechnischen Studie, die im Anhang im Dokument Anhang: "Gesamtheit der Pläne und Schemata" zu finden ist, müssen einige Lose Zeitzisternen mit reguliertem Abfluss in das kollektive Abwassersystem aufweisen. Diese Becken sollen sowohl als Wasserreserve für den laufenden Bedarf als auch als Rückhaltebauwerk dienen.](#)

[Laut diesem Bericht sind die Abmessungen dieser Pufferzisternen pro Los wie folgt:](#)

Abmessungen der Pufferzisternen gemäß der geotechnischen Studie		
	LOSE	m ³ der Pufferzisterne
1	Los 2	6,1
2	Los 4	6,1
3	Los 1	6,1
4	Los 3	5,3
5	Los 5	5,3
6	Los 12	/
7	Los 10	/
8	Los 11	4,2
9	Los 13	4,2
10	Los 8	/
11	Los 6	/
12	Los7	5,3
13	Los 9	5,3
14	Los 20	4,5
15	Los 19	4,2
16	Los 18	4,2
17	Los 17	/
18	Los 16	/
19	Los 15	/
20	Los 14	/

Tabelle 3 : Größe der Pufferzisternen nach Chargen gemäß der geotechnischen Studie (Quelle: ICM, 2019).

Bemerkung : die Abmessungen der Pufferzisternen basieren auf den Abmessungen der Gebäude, die auf dem Massenplan angegeben sind und als Richtwerte gelten.

Da das Gebiet im PASH als Gebiet mit autonomer Abwasserentsorgung aufgeführt ist, muss die Sammlung, Behandlung und Ableitung des Abwassers über ein Mikrokläranlagen-system erfolgen. Das Wasser wird daher über ein infiltrierendes Drainagesystem in die verschiedenen Grundstücke versickern.

4.4. ZU ÖFFENTLICHEN RÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN

4.4.1. Öffentliche Räume

Der gemeinsam genutzte Platz befindet sich an einer strategischen Position in der Siedlung. Er befindet sich nämlich :

- In der Mitte von vier Reihenhäusern ;
- In der Nähe des Fußwegs ;
- In der Nähe des Straßenprojekts B ;
- Nach der Kurve der Straße ;

Sie hat eine soziale Funktion, dient als Treffpunkt und ist landschaftlich reizvoll. In diesem Sinne kann eine Umgestaltung in Betracht gezogen werden, sofern sie den verschiedenen Diensten den nötigen Raum für eine Wendemöglichkeit lässt. Um diesen Platz herum werden Bäume gepflanzt, um ihn deutlicher zu markieren.

Die Einrichtungen bestehen aus Anpflanzungen, der Installation von Stadtmobiliar, Freizeit- und Entspannungsmodulen. Diese Installationen werden jedoch vollständig demontierbar sein. Die Nutzung des Reliefs kann ebenfalls interessant sein, um diesen Bereich zu gestalten.

4.4.2. Grünflächen

Wie bereits erwähnt, sollen die Straßenschleifen A und B sowie der Fußweg am südlichen Ende des Gelände frei von Versiegelung bleiben und als Grünfläche für Fußwege oder als Erholungsraum genutzt werden.

Eines der Hauptmerkmale des Standorts ist der Blick auf das Born-Viadukt und das Tal der Emmels. Um diese Aussicht zu erhalten, werden die Gebäude im Osten der Siedlung teilweise in das Relief eingebettet und mit einem gewissen Abstand zu den Straßen errichtet. Die Aussicht wird insbesondere im Zentrum der Siedlung durch die Begrenzung der Nutzungszonen bewahrt.

Darüber hinaus wird die Bebauung des Geländes begrenzt, um die grüne und natürliche Umgebung des Gebiets zu erhalten, aber auch, um eine Behinderung der Aussicht zu vermeiden.

Die entlang der Dellenstraße vorhandenen Bäume sind imposant. Sie können gemäß der Stellungnahme des DNF als bemerkenswert eingestuft werden. Einige von ihnen sind jedoch in sehr schlechtem Zustand und sollten daher gefällt werden. Nach zwei Besuchen vor Ort mit Herrn BENKER (DNF-Beamter) wurden die zu fällenden Bäume identifiziert und Empfehlungen für die nahegelegenen Gebiete ausgesprochen. Die Berichte der Treffen finden Sie auf Seite 87, während der Lageplan (siehe Seite 50) die Empfehlungen des DNF-Agenten grafisch darstellt.

Neue Bäume werden hauptsächlich entlang der gemeinsam genutzten Straßen und im öffentlichen Begegnungsraum gepflanzt.

Auf diese Weise werden die Zugänge zu den Gebäuden im Süden der Siedlung von der Straße aus vorgeschrieben. Sie wurden unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und der Präsenz der sogenannten bemerkenswerten Bäume geplant. Die Vorschriften für Abgrabungen und Aufschüttungen in Bereichen, die sich weniger nahe an den Stämmen befinden, müssen ebenfalls eingehalten werden. Die entlang der Dellenstraße vorhandene Vegetation und die Böschung entlang der Straße sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Das Grundstück in der Kurve wird aus Sicherheitsgründen und um die Böschung nicht zu stark einzuschneiden, außerhalb der Kurve zugänglich gemacht.

4.5. LAGE UND HÖHE VON GEBÄUDEN UND BAUWERKEN, STRASSEN UND ÖFFENTLICHEN RÄUMEN SOWIE DER INTEGRATION VON TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN

Das Projekt muss sich auch harmonisch in die Umgebung einfügen, in die es eingebettet ist, weshalb der gesamte Standort nicht zur Bebauung vorgesehen ist. Es wird daher darauf geachtet, **dass die Aussicht und die Landschaftsöffnungen so weit wie möglich erhalten bleiben**. Das Relief ist eine der größten Einschränkungen des Geländes, vor allem im Zentrum des Geländes. Wie die Gebäude in der Nachbarschaft müssen sich auch die neuen Häuser in das Relief einfügen. Die Gebäude werden energetisch angepasst, um Energieverluste zu vermeiden und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

4.5.1. Einpflanzung neuer Gebäude

Die Gebäude müssen der Typologie entsprechen, die im Süden der belgischen Eifel zu finden ist, mit eindeutig rechteckigen Hauptvolumen, die vom Typ R+1+T und lang sind. Sie können entweder parallel oder senkrecht zur Straße, an die sie angrenzen, errichtet werden. Die Grundstücke entlang der neuen Straße können entweder direkt an der Straße oder zurückversetzt errichtet werden, müssen jedoch eine maximale Rückzugsgrenze vom Straßenrand für die Gebäudefront einhalten.

Außerdem sollten die verwendeten Materialien einheitlich sein und die Farbe Weiß dominieren.

Neue Hauptgebäude müssen innerhalb von Wohnbaugebieten errichtet werden. Im Falle von mehreren Wohneinheiten pro Gebäude müssen diese ein Volumen beibehalten, das einem typischen Einfamilienhaus der belgischen Eifel ähnelt.

Diese Bausubstanz ist also vielfältig, an das Relief und die Sonneneinstrahlung angepasst und soll den dörflichen Rahmen bewahren. Da der Perimeter im Herzen des Dorfes Born liegt, wird die Gestaltung des Straßenraums nach den üblichen Merkmalen erfolgen, d.h. grasbewachsene Anlagen sowie Wohnhäuser, die leicht von den Straßen zurückgesetzt sind.

Die Anordnung (Höhe) der Haupt-, Neben- und/oder Nebengebäude sowie die Gestaltung ihrer Umgebung respektieren das Bodenrelief (in den Profilen) und richten sich nach den Kraftlinien der bebauten oder unbebauten Landschaft sowie nach dem Parzellenraster und den Höhenkurven. Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf das notwendige Minimum beschränkt und in den Bereichen von Gebäuden und Terrassen lokalisiert.

In Anbetracht der neuen Nutzungszonen können sowohl Haupt- als auch Nebenvolumen auf einer Seitengrenze (und in Reihenbauweise) errichtet werden. Falls Fenster oder Türen in einer dieser Fassaden vorgesehen sind, wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches hingewiesen.

Im "östlichen" Teil der Siedlung wird es keine obligatorische Gebäudefront geben, um eine Variation bei der Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Da die Bauzone vor den Gebäuden liegt, ist jedoch automatisch ein großer Abstand erforderlich.

4.5.2. Höhe und Form der Gebäude

Die Haupt-, Neben- (an das Hauptgebäude angrenzend) oder Nebengebäude (nicht an das

Hauptgebäude angrenzend) sind einfach und kompakt. Sie müssen in ihrer Größe und Bauweise der Typologie der belgischen Eifel entsprechen. Nebengebäude und Anbauten müssen eine deutlich geringere Höhe unter dem Dachgesims aufweisen als die Hauptgebäude.

Gebäude, die zwei Wohneinheiten bieten, sollten ein ähnliches Aussehen wie ein Wohnhaus in der belgischen Eifel haben und eine angemessene Größe und Form aufweisen, die den in diesem Dokument festgelegten Bedingungen entspricht.

4.5.2. Straßen und öffentlicher Raum

Siehe oben.

4.5.3 Integration von technischer Ausrüstung

Siehe oben.

4.6. ZUR ÖKOLOGISCHEN STRUKTUR, EINSCHLIESSLICH DER ANPFLANZUNGEN.

Die Bäume entlang der Dellenstraße werden erhalten, sofern die DNF oder die DGO3 nichts anderes empfehlen. Diese können aufgrund ihrer Größe als bemerkenswerte Bäume angesehen werden und spielen eine wichtige Rolle in der Landschaftsstruktur des Standorts.

Bei der Bepflanzung sollte auf eine regionale, standortgerechte Laubvegetation zurückgegriffen und die Biodiversität in der Bepflanzung gefördert werden. Außerdem sollte ein freies Pflanzenmanagement bevorzugt werden, um eine "mathematische" Markierung der Landschaft zu vermeiden. Invasive Pflanzen dürfen nicht angepflanzt werden. Vielmehr sollte auf bestäuberfreundliche Arten zurückgegriffen werden.

Bäume, Hecken und Baumgruppen werden hauptsächlich entlang der Straße und des gemeinsam genutzten Platzes angelegt. Ihre Positionen auf dem Lageplan sind unverbindlich. Um einen guten Wasserabfluss zu gewährleisten, können leichte Reliefveränderungen vorgenommen werden, wie z. B. Teiche, Mulden oder Gräben.

Die Erzeugung von Warmwasser und Strom durch erneuerbare Energien wird bevorzugt.

Für jede Baugenehmigung muss eine Stellungnahme des DNF eingeholt werden. Es ist wichtig, dass die zu fällenden Bäume aus logistischen und sicherheitstechnischen Gründen vor der Urbanisierung gefällt werden.

Die zu erhaltenden Bäume müssen unbedingt vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens jedoch vor dem Verkauf der Lose, einem sanften Pflegeschnitt (Entfernung von Totholz usw.) durch ein spezialisiertes Unternehmen unterzogen werden; dieser Schnitt muss vom Antragsteller in Auftrag gegeben und zuvor mit dem DNF abgestimmt werden.

Auf den Grundstücken G1 bis G6 müssen um die zu erhaltenden Bäume herum Schutzzonen eingerichtet werden (6 m Abstand zu den Stämmen), die mit festen, im Boden verankerten Zäunen markiert werden. Innerhalb dieser Zonen ist jegliches Befahren mit Maschinen verboten, ebenso wie jegliche (dauerhafte oder vorübergehende) Ablagerung von Materialien.

Diese Maßnahme muss ein integraler Bestandteil der geplanten Siedlung sein und von den zukünftigen Käufern der Grundstücke verlangt werden.

Bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten der Urbanisation müssen vom Empfänger dieser Urbanisierungsgenehmigung gemischte Hecken aus mindestens 5 einheimischen Laubbaumarten gemäß dem im Anhang beigefügten Plan gepflanzt werden (grün markierte Hecken).

Die Arten sind aus der folgenden Liste auszuwählen: Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mandel (*Amelanchier* sp.), Borretsch (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Buche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hartriegel (*Cornus mas*), Gewöhnliche Mispel (*Mespilus germanica*) ;

Beim Bau der Häuser müssen die zukünftigen Käufer der Grundstücke gemischte Hecken aus mindestens drei indigenen Laubbaumarten pflanzen, die aus der folgenden Liste ausgewählt werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Amelanchier (*Amelanchier* sp.), Borretsch (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blutroter Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Buche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Hartriegel (*Cornus mas*), Gemeine Mispel (*Mespilus germanica*) ;

TEIL 3 : NICHT-REGULATORISCHER

BERICHT IN FELD 10 DES
ANHANGS 10

1. LAGE- UND NETZPLAN

1.1. LAGEPLAN

Siehe den Punkt "Aktuelle Belegung des Grundstücks" in Teil 2.

Von der Baumreihe aus wurden 3 Zonen festgelegt und auf dem Plan markiert:

- Zone 1 - von der Baumreihe bis zu 6 m von den Stämmen entfernt.

Zone 40.2R (offener Hofbereich mit Zugangsbeschränkung für Gebäude) der Grundstücke G1 - G6 :

"In der Zone zwischen 0 und 6 Metern von der Baumreihe sind Aufschüttungen und Abgrabungen strengstens verboten, um das Wurzelsystem der Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Alle anderen Handlungen und Arbeiten, die sich auf das Wurzelsystem auswirken, sind ebenfalls untersagt.

In diesem Bereich sind keine Parkzonen erlaubt.

Es dürfen dort keine Gebäude errichtet werden, um Auswirkungen auf das Wurzelsystem der Bäume zu vermeiden. Das natürliche Gelände sollte in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben."

- Zone 2 - zwischen 6 und 12 m von den Stämmen entfernt.

Zone von 40.2 (offener Hof) der Lose G1 - G6 :

"Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vergleich zum natürlichen Gelände imitiert (maximal 20 cm), alle anderen Handlungen und Arbeiten sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.

Das Parken ist erlaubt.

Alle Handlungen und Arbeiten sind auf ein Minimum zu beschränken."

- Zone 3 - ab 12 m von den Baumstämmen entfernt :

" Beginn der Bauzone 12 m von den Baumstämmen entfernt."

1.2. NETZPLAN

Den Netzwerkplan finden Sie im Anhang: Gesamtheit der Pläne und Schemata.

2. NUTZUNGSPLAN (PROJEKTIERTER BELEGUNGS-PLAN)

2.1. NUTZUNGSPLAN

Der Einsatzplan ist im Anhang zu finden :

Le plan d'affectation est disponible dans le document annexe : Gesamtheit der Pläne und Schemata.

2.2. PRIVATER RAUM

Abgesehen von den Gebäuden und den gemeinsam genutzten Straßen, die aus Pflastersteinen bestehen, werden alle erschlossenen Flächen wasserdurchlässig sein und die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden werden begrenzt sein.

Die Normen für Sicherheitsmaßnahmen, Brandverhütung, Brandschutz und Brandbekämpfung werden strikt eingehalten.

2.1.1. Baufähige Zone (10.1)

Allgemeine Bestimmung

In dieser Zone können Wohngebäude und ihre jeweiligen Nebengebäude errichtet werden. Mögliche Zusatzfunktionen (kleine Geschäfte, Handwerksbetriebe, freie Berufe, öffentliche Dienste, ...) dürfen 40% der Wohnfläche, der Wohneinheit nicht überschreiten. Die Hauptvolumen müssen ein Verhältnis von Fassade zu Giebel von mindestens 1,4 aufweisen.

In dieser Zone gibt es zwei Segmente, in denen die Reihenhausbebauung durch Nebengebäude (Lose A und B) und zwei Segmente, in denen die Reihenhausbebauung durch Hauptgebäude (Lose D) vorgeschrieben ist.

Für alle Grundstücke entlang der neuen Straße ist eine maximale Rückzugsgrenze für die Gebäudefront von 8 m ab Straßenrand vorgeschrieben. Dies ermöglicht es den Gebäuden, entlang der Straße oder leicht zurückversetzt von dieser zu bauen.

Bei den Grundstücken F und G müssen die Hauptgebäude mindestens 12 Meter von den sogenannten bemerkenswerten Bäumen entfernt sein (Zone 40.2 und 40.2Ra in den ersten 12 Metern).

Um eine Harmonie mit der Größe der umliegenden Häuser und eine bessere Integration in die bestehende Umgebung zu ermöglichen, wird die Größe der Hauptgebäude auf 1,5 bis 2 Stockwerke mit einer Höhe unter dem Dachgesims zwischen 3,6 m und 5,8 m begrenzt. Die Dachgeschosse von Nebengebäuden und Anbauten dürfen nicht höher als ein Stockwerk sein.

Dächer und Fassaden

Da die bestehende Bausubstanz eine besonders heterogene Dachlandschaft aufweist, können Haupt-, Neben- und Nebengebäude mit Pult-, Sattel- oder Flachdächern gedeckt werden.

Wenn die Dächer eine oder mehrere Schrägen aufweisen, haben diese eine Neigung zwischen 30° und 40°. Wenn die Hauptvolumen ein Satteldach aufweisen, haben diese die gleiche Neigung, können aber eine unterschiedliche Länge der Dachneigung aufweisen. Die Dächer müssen anthrazitfarben sein und mit einem flachen, matten Material verkleidet werden.

Die Fassaden müssen aus flachen, vertikalen Flächen bestehen.

Die Farbe der Materialien der Fassadenwände, die nicht aus Bruchstein, Holz oder Schiefer bestehen, muss weiß sein.

Materialien für Aufrichte und Dächer

Entsprechend der allgemeinen Tendenz der örtlichen Bausubstanz sind die Farben der Außenanlagen in Grautönen gehalten. Die folgenden Fassadenmaterialien sind zulässig:

- Lokaler Stein aus Schiefer oder Schiefersandstein;
- Bruchsteine aus Arkose, Bruchsteine aus lokalem Stein;
- Weiß oder cremefarben gestrichener Zement.
- Putz in weißer oder gebrochener weißer Farbe.
- Blöcke oder Ziegel ohne Fugen oder mit Fugen in derselben Farbe wie die Ziegel, eventuell mit einem weißen, sehr hellgrauen oder beigen Verputz. Weiß darf nicht durch Farbtöne wie Gelb, Blau, Rot, Orange usw. "gebrochen" werden.
- Verkleidungen aus natürlichem oder künstlichem Schiefer ;

- Holzverkleidungen aus regionalen Holzarten.

Patchwork ist verboten, ebenso wie glänzende, glasierte, grellrote Materialien und künstliches Fachwerk.

Die zulässigen Dachmaterialien sind die folgenden:

Sie müssen dunkelgrau oder schwarz sein.

- Natürlicher Schiefer ;
- Kunstschiefer in dunklen Farbtönen;
- Zink in mittelgrauer Farbe;
- flache Dachziegel ;
- Schuppenschiefer;
- Dachbegrünung ;
- Glas nur bei Nebengebäuden.

Flachdächer dürfen nur mit dem Material bedeckt werden, das für die jeweilige Technik erforderlich ist.

Energie

Die Gebäude werden nachhaltig gebaut und sind ökologisch effizient.

Bassin de temporisation

Auf der Grundlage der Studie von

2.1.2. Bauzone technische Netzwerke (10.3)

Dieser Bereich ist für den Bau vorgesehen, der für den Betreiber der Stromnetze erforderlich ist

2.1.3. Hof- und Gartenbereich (40.1)

Er bildet den privaten Gartenbereich jeder Wohnung. Bauen und Anlegen sind hier nur eingeschränkt möglich. Der Verkehr und das Parken von Fahrzeugen sind verboten.

Erlaubt sind:

- Die Anlage von privaten oder gemeinschaftlichen Gemüse- oder Obstgärten;
- Die Anpflanzung von Bäumen ist erlaubt, wenn sie nicht die Sonneneinstrahlung auf ein oder mehrere benachbarte Gebäude beeinträchtigt und die oben genannte Auflage erfüllt, dass nur regionale Arten gepflanzt werden dürfen;
- Der Bau von Pflanzenkübeln, Wasserbecken, privaten Kinderspielplätzen, Swimmingpools etc.

Die Parzellen und die Hof- und Gartenbereiche müssen mit Hecken oder Zäunen mit pflanzlichem Aussehen eingezäunt werden. Gartenhäuser sind dort toleriert, sofern sie die Bedingungen des CoDT erfüllen.

2.1.4. Offener Hofbereich (40.2)

Dieser Bereich ist nur für die Lose G und F vorgesehen. Er umfasst die Wege und Bauwerke,

die für den Zugang und die Außenparkplätze unbedingt erforderlich sind. Die Flächen, die nicht für diese Zwecke genutzt werden, werden mit Rasen bepflanzt oder bepflanzte. Der offene Charakter der Zone muss an allen Stellen und zu allen Zeiten erhalten bleiben.

Sie muss frei von Durchgangsverkehr bleiben. Gebäude dürfen dort errichtet werden, müssen aber strikt demontierbar sein. Erlaubt sind z. B.: Sortierräume, Fahrradräume etc.

Diese Zone muss unbedingt mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet sein. Es darf kein wasserundurchlässiges Material verwendet werden, um den Boden in diesem Bereich zu bedecken.

In den G-Losen ist gemäß der DNF-Stellungnahme eine Grenze von 12 Metern zur Reihe der sogenannten "bemerkenswerten" Bäume für die Bebauung erforderlich.

Ebenfalls in der Zone 40.2 der Parzellen G, die zwischen 6 m und 12 m von den Baumstämmen entfernt liegt, werden Abgrabungen und Aufschüttungen ilitiert (maximal 20 cm). Das Parken ist dort erlaubt, während Handlungen und Arbeiten eingeschränkt sind.

2.1.5. Offener Hofbereich mit Einschränkungen für den Zugang zu Gebäuden (40.2Ra)

In dieser Zone gelten die gleichen Hinweise wie in Zone 40.2, mit der Ausnahme, dass Abgrabungen und Aufschüttungen verboten sind, um das Wurzelsystem der Bäume nicht zu beeinträchtigen. Alle anderen Handlungen und Arbeiten, die sich auf das Wurzelsystem auswirken, sind ebenfalls untersagt. In diesem Bereich sind keine Parkflächen erlaubt.

Sie sind für die Einrichtung von Zugangsbereichen (befahrbar und begehbar) vom öffentlichen Grund aus bestimmt. Die Zugänge müssen unbedingt in den im Nutzungsplan angegebenen Zonen realisiert werden, d.h. mehr als 6 Meter von den sogenannten bemerkenswerten Bäumen entfernt und in den Zonen, wo das natürliche Relief am besten geeignet ist.

Sie muss frei von Durchgangsverkehr bleiben. **In ihr dürfen keine Gebäude errichtet werden.** Diese Zone muss unbedingt mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet sein. Es darf kein wasserundurchlässiges Material verwendet werden, um den Boden in diesem Bereich zu bedecken.

Die Zugänge zu den Grundstücken G1 bis G6 müssen unter strikter Einhaltung des Lageplans angelegt werden, um einen ausreichenden Abstand zwischen diesen Bereichen und den Bäumen auf beiden Seiten zu gewährleisten (ca. 6 m).

2.1.6. 2.1.6 Offener Hofbereich mit Einschränkungen für Verteiler(40.2Rb)

Dieser Bereich weist die gleichen Anforderungen wie der offene Hofbereich (40.2) auf, mit der Ausnahme, dass sich in diesem Bereich Verteiler und Dienste aufhalten. Er weist eine Breite von 1,5 m auf.

2.2. ÖFFENTLICHER RAUM

Hier sind die Richtflächen, die für den öffentlichen Raum vorgesehen sind.

ÖFFENTLICHER RAUM	
	Fläche (m ²)

Angelegter Weg und Platz	1268
Zu entwickelndes Straßenprojekt A	338
Zone 50.3.b	32
Cheminement doux	227
TOTAL	1865
% im öffentlichen Raum	10%

Tabelle 4 : Dimension des öffentlichen Raums

2.2.1. Bereich mit ausgebauten Wohnstraßen (50.3a)

Dieser Bereich stellt den für die gemeinsam genutzte Straße vorgesehenen Raum dar, der auch Parkplätze umfasst. Diese Straße ist vollständig ausgebaut und hat eine Breite von 7 Metern. Sie wird sowohl von Fußgängern als auch von Fahrzeugen genutzt. Es gibt auch mehrere Anpflanzungen.

Die Straße muss der belgischen Straßenverkehrsordnung entsprechen, insbesondere Artikel 22a.

Die Ein- und Ausfahrt des Wohngebiets muss durch die Schilder F12a und F12b begrenzt werden. Ein Bürgersteig ist nicht erforderlich und die Straße wird mit [Pflastersteinen](#) ausgelegt.

2.2.2. Nicht erschlossenes Gebiet für Wohnstraßen (50.3b)

Diese Straße hat die gleichen Eigenschaften wie die Zone 50.3a, mit der Ausnahme, dass sie zunächst nicht künstlich angelegt wird, sondern als wasserdurchlässige Fläche belassen wird. Wenn die Straße über Schleife B zu den südlich gelegenen Parzellen verlängert wird, kann dieser Bereich bebaut werden und wird zu einer 50.3a-Zone.

2.2.3. Gemeinsam genutzter zentraler öffentlicher Raum (50.3c)

Dieser Bereich stellt eine wichtige Erweiterung der Zone 50.3a dar, die dazu bestimmt ist, der zentrale Ort und Treffpunkt der Siedlung zu werden. Gemeinschaftseinrichtungen wie Bänke, Spiele oder Anpflanzungen können hier eingerichtet werden, solange sie den Zugang zu den südlich gelegenen Grundstücken nicht behindern.

2.2.4. Straßenbereich - Weg für sanfte Mobilität (50.4)

Dieser Bereich ist für die Einrichtung eines Weges für sanfte Mobilität mit einem wasserdurchlässigen Belag vorgesehen. Diese Zone kann eventuell ihre Zweckbestimmung ändern, falls die Bebauung der südlich gelegenen Parzellen in Betracht gezogen wird.

Der Bereich ist 2 m breit. Der Belag soll wasserdurchlässig sein und vorzugsweise aus Kies bestehen.

2.2.5. Zu entwickelnder Bereich für Wohnstraßen - Projekt A (50.5a)

Dieses Gebiet ist für die zukünftige Urbanisierung der benachbarten Gebiete vorgesehen. Bis dahin wird er als Erholungsgebiet genutzt, das z. B. für mögliche Wege für sanfte Mobilität zur Verfügung steht.

3. MASSENPLAN

Anzahl der Parzellen, und der Fläche...	Anzahl	% der Parzellen in der Siedlung
~ 800 m ²	9	45 %
~ 700 m ²	3	33 %
Zwischen 650m ² und 750m ² (mit VS)	4	20 %
Zwischen 650m ² und 750m ² (mit VP)	4	20 %

Tabelle 5 : Parzellenflächen

Bemerkung :

- die Flächen der Lose sind auf dem Masseplan festgelegt und daher nur Richtwerte;
- VP = Hauptvolumen ; VS = Nebenvolumen.

Zone	Fläche (m ²)	Mitoyenneté	Zone non aedificandi (m)
LOS 2	741	VS	1,5m depuis voirie
Los 4	721	VS	1,5m depuis voirie
Los 1	640	VS	1,5m depuis voirie
Los 3	656	VS	1,5m depuis voirie
Los 5	701	/	1,5m depuis voirie
Los 12	741	VP	1,5m depuis voirie
Los 10	740	VP	1,5m depuis voirie
Los 11	682	VP	1,5m depuis voirie
Los 13	643	VP	1,5m depuis voirie
Los 8	941	/	1,5m depuis voirie
Los 6	912	/	1,5m depuis voirie
Los 7	782	/	1,5m depuis voirie
Los 9	743	/	1,5m depuis voirie
Los 20	771	/	
Los 19	728	/	12m depuis tronc
Los 18	796	/	12m depuis tronc
Los 17	841	/	12m depuis tronc
Los 16	787	/	12m depuis tronc
Los 15	869	/	12m depuis tronc
Los 14	829	/	12m depuis tronc
ORES	38	/	
21 Parzellen	15299	8	
	90,0%	40,0%	