

# LEITFADEN BAUEN IN KELMIS

Inhalt

Vorwort

Warum ein Leitfaden

Richtlinien für die Gemeinde Kelmis

- Bauvolumen
- Dachformen
- Materialien
- Parkplätze
- Kanalisation
- Regenwasserrückhaltung

Schaffung einer zusätzlichen Wohnung in einem Gebäude

- Genehmigungen
- Brandschutz
- Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit
- Parkplätze

## **Warum ein Leitfaden**

Dieser Leitfaden soll den Bauwilligen informieren und vorab einige Grundsätze des Bauens in Kelmis erklären. Er spiegelt die örtlichen Gepflogenheiten und die immer wiederkehrenden Empfehlungen der verschiedenen Kommissionen der Gemeinde Kelmis sowie immer wieder getroffenen Entscheidungen des Gemeindegremiums in Bezug auf Bauakten wieder.

Der Leitfaden ergänzt die geltenden Vorschriften und Gesetze.

## **Allgemeine Grundsätze**

### BAUDICHTE

Hinweisend ist die Bestimmung im Sektorenplan, wo zwischen Wohngebiet (rot) und Wohngebiet mit ländlichem Charakter (rot/weiß) unterschieden wird, d.h., dass die vorgesehene Bebauung in der roten Zone dichter ist. Insbesondere in ausgewiesenen Schutzzonen wie z. B. Casinoweier wird keine Verdichtung stattfinden.

## BAUHÖHE

Die Höhe kann sich jeweils am Umfeld im Umkreis von 50m orientieren, d.h. im Prinzip 1,5 – 2 Ebenen unter dem Dach.

## BODENRELIEF

Alle Zugänge müssen sich zwischen Straße und natürlichem Gelände befinden, d.h. dass die Gebäude sich dem bestehenden Gelände anpassen müssen.

## **Richtlinien für die Gemeinde Kelmis**

### Bauvolumen

Das Volumen der Gebäude soll sich dem Straßenbild anpassen und in die Umgebung integrieren. Es soll sich an einem Umkreis von 50m orientieren.

### Dachformen

Grundsätzlich muss das Hauptvolumen mit einem Sattel- oder Pultdach vorgesehen werden.

Die Dachneigung bei Satteldächern liegt zwischen 30° und 45°.

Pultdächer haben min. 15° Neigung.

Flachdächer sind überall nur als Nebenvolumen zulässig.

Flachdächer können als Hauptvolumen einheitlich (gesamtheitlich) in neuen Verstärkungen vorgesehen werden, sowie in der Peripherie der Großgemeinde, wobei auch zusammenhängende Teile einer Verstärkung möglich sind.

Gleiches gilt für zusammenhängende Einheiten in Massenplänen, die ebenfalls gemeinschaftlich mit einem Flachdach versehen werden können. Grundprinzip ist dann aber entweder Flachdach oder Satteldach. Eine Vermischung darf nicht stattfinden. Der Einsatz von Flachdächern soll immer architektonisch wertvoll sein und dem Gesamtstil des Gebäudes entsprechen.

### Materialien

Der Leitfaden enthält nur die Materialien, die nicht verwendet werden dürfen. Es soll keine Begrenzung und Einschränkung von neuen Materialien entstehen.

Folgende Materialien dürfen keine Verwendung finden:

- Glänzende und/oder emaillierte Ziegelsteine und Dachpfannen.
- Fliesen als Wandbekleidung.
- Verspiegelte und vollständige Glasfassaden.
- Glanzpolierter Marmor.
- Sichtbarer roher Beton.
- Bunte oder rote Dachpfannen.
- Unbehandeltes, verwittertes und nicht farbbeständiges Holz als Fassadenbekleidung.
- Rostender Stahl bzw. Stahlplatten.

### Außenputz bei Neubauten

Putzfassaden dürfen nicht als vollständige monotone Fassade ausgeführt werden. Der Außenputz muss immer mit einem anderen Material kombiniert werden.

So muss z. B. Bruchstein, Naturstein, Holz oder Ziegelsteine (die auch als Riemchen angebracht werden dürfen), mit der farblich abgestimmten Putzfassade in einer architektonischen Kombination Verwendung finden.

Die Materialkombination muss in einer Größenordnung von min 30% anderen Fassadenmaterialien zu 70% Putzfassade verwendet werden.

Die Körnung des Putzes muss angegeben werden, da diese eine Rolle bei der Verschmutzung spielt.

### Außenputz bei Umbauten

Bei Umbauprojekten an bestehenden Gebäuden die eine Materialkombination aufweisen oder z.B. Fenstereinfassungen und abgesetzte Sockel haben, muss sich diese in der Putzfassade wiederfinden. So sind Natursteinsockel als solche zu erhalten. Fenstereinfassungen müssen sich in der Putzfassade wiederfinden als Relief und/oder farblich abgesetzt. Materialkombinationen orientieren sich an den bestehenden Situationen und Materialien.

### Farben

Alle Farben von Putzfassaden sowie von Anstrich auf Ziegelstein oder anderen Materialien unterliegen der Approbation des Gemeindegremiums.

Leuchtend grelle Farben, Neonfarben sowie Hochglanzfarben sind nicht zugelassen.

Die Gemeinde empfiehlt eine traditionelle Farbpalette aus Farbtönen, die sich aus den traditionellen Materialien ergeben wie braune oder beige Bruchsteine, die Rottöne der Feldbrandziegel, generell rot, grau, beige, weiß, anthrazit usw.

Öffentliche Einrichtungen sowie Kirchen und Monumente sind von dieser Regelung ausgeschlossen, da sie sich von der Umgebung abheben sollen.

### Parkplätze

Bei Neubauprojekten müssen min. 2 - 3 Parkplätze pro Wohneinheit auf dem Privateigentum angelegt werden. Die Parkplätze können als Garagen oder Carports vorgesehen werden, dann zählen die Garage / Carport und der Platz vor der Garage als eine Einheit (mindestens 6 m lang bis zum Bürgersteig).

In Verdichtungen ist darüber hinaus ein halber öffentlicher Parkplatz pro Los vorzusehen, wovon insg. 1 Parkplatz als behindertengerechter Parkplatz je 20 Lose vorzusehen ist.

Bei Umbauprojekten müssen im Zentrum 1,5 Parkplätze pro zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück des Gebäudes angelegt werden. Außerhalb des Zentrums 2 Parkplätze je zusätzliche Wohneinheit. Dies gilt im Besonderen auch für das Abtrennen einer oder mehrerer zusätzlichen Wohnungen.

In Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 4 Wohnungen ist jeweils einer der vorzusehenden Parkplätze als behindertengerechter Parkplatz je Gebäude anzulegen.

Sollte das Anlegen der Parkplätze auf dem Grundstück begründet nicht möglich sein, liegt es im Ermessen des Gemeindegremiums als Alternative die Einzahlung in einen Fond zur Schaffung öffentlichen Parkraums als Kompensation zuzulassen.

Die Beträge werden in einer entsprechenden Gemeindeverordnung oder Steuerverordnung festgelegt.

### Kanalisation

Folgende Aufteilung und Definition :

1. Regenwasser: Wasser der Dachrinnen, Terrassen und der versiegelten Außenanlagen (Wege, Parkplätze usw. )
2. Grauwasser: Alle Seifenwasser der Bäder und Küchen, Waschmaschinen, Bodeneinläufe usw.
3. Schwarzwasser: Fäkalien

Ein Fettabscheider muss für die Grauwässer eingebaut werden, der Fettabscheider entfällt nur wenn eine vollständige Mikro-Kläranlage (micro station d'épuration) entsprechend den Vorschriften der Wallonischen Region eingebaut wird.

Generell sollte eine Trennung der Abwässer bis zum letzten Kontrollschacht vorgesehen werden, so dass eine Trennung bei zukünftigen Kanalisationsprojekten erfolgen kann.

### Regenwasserrückhaltung

Bei allen Neubauprojekten sowie großen Umbauprojekten mit Erneuerung der Kanalisation ist generell eine Regenwasserrückhaltung für sämtliches Regenwasser zur Entlastung der Kanalisation vorzusehen.

Die Größe der Anlage ergibt sich aus allen versiegelten oder teilversiegelten Flächen auf einem Grundstück.

Die Berechnung des Wasservolumens wird durch den technischen Dienst vorgenommen. Aus diesem Grund sind in den Bauanträgen sämtliche versiegelten Flächen sowie die Materialien der Wege und Parkplätze anzugeben. Die Abflüsse der Anlagen sind technisch so auszulegen, dass eine maximale Abflussmenge von 5l/ha/s (Liter pro Sekunde) nicht überschritten wird.

Die Regenwasserrückhaltung kann in Kombination mit einer Zisterne ausgeführt werden.

Auch für Umbauprojekte mit Erweiterung der versiegelten Flächen von mehr als 60m<sup>2</sup>, wird eine Regenwasserrückhaltung zumindest für die zusätzlich versiegelten Flächen vorgeschrieben. Je nach Standort oder Ausmaß der Arbeiten kann der Einbau einer Regenwasserrückhaltung für die gesamten Flächen durch das Gemeindegremium begründet vorgeschrieben werden.

## Schaffen einer zusätzlichen Wohnung in einem Haus

Das Abtrennen einer Wohnung in einem Gebäude ist baugenehmigungspflichtig, auch wenn keine äußerlichen Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.

Auf Grund der stetig steigenden Kosten werden gerne in bestehenden Gebäuden getrennte Wohnungen eingerichtet. Die Praxis ist nicht neu aber es gibt mehrere Punkte zu beachten:

### 1. Genehmigung

Die Städtebaugenehmigung war und ist immer für eine zusätzliche Wohnung erforderlich. Lediglich für Wohnungen, die vor 1984 abgetrennt wurden, ist keine Städtebaugenehmigung nötig.

Das heißt im Klartext, eine Wohnung, die ohne Städtebaugenehmigung nach 1984 abgetrennt wurde, muss auch heute noch „regularisiert“ werden d.h. sie erfordert ein nachträgliches Antragsverfahren.

Bei der Anmeldung eines Haushalts im Meldeamt der Gemeinde wird immer geprüft inwiefern die Wohnung besteht und seit wann sie bewohnt ist.

### 2. Brandschutz

Jedes Mehrfamilienwohnhaus benötigt ein Brandschutzgutachten. Sowie eine zusätzliche Wohnung in einem Gebäude abgetrennt wird, und das Treppenhaus oder der Eingang gemeinschaftlich genutzt werden sind Brandschutzmaßnahmen vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Diese werden von der Feuerwehr ermittelt und kontrolliert.

### 3. Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit

Jede Wohnung muss den Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit an Wohnraum (critères minimums de salubrité) gemäß dem Erlass der Wallonischen Region vom 30.08.2007 entsprechen.

Dieser Erlass regelt die Anforderungen an Wohnfläche je Bewohner, an Belichtung, Belüftung und Mindestausstattung von Wohnungen.

### 4. Schaffung von Parkplätzen

Die Gemeinde Kelmis legt besonderen Wert auf die Schaffung der nötigen Parkplätze. Für jede zusätzliche Wohnung müssen im Zentrum 1,5 Parkplätze pro zusätzliche Wohneinheit auf dem Grundstück des Gebäudes angelegt werden. Außerhalb des Zentrums 2 Parkplätze je zusätzliche Wohneinheit.

