PROVINZ LÜTTICH
GEMEINDE LONTZEN

EAST BELGIUM PARK (LONTZEN)

Gemeinde Lontzen

STÄDTEBAU-CHARTA

Der Unterzeichnete .....,

bestätigt, die vollständige Städtebau-Charta erhalten und sie ganz gelesen zu haben und verpflichtet sich, sie zu beachten und beachten zu lassen.

Datum: .....

Unterschrift:

VERFASSER DER CHARTA: SPI Rue du Vertbois, 11 - 4000 LIEGE

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG 4
Ziel und Zweck der Charta 4
ARTIKEL 1: MITEIGENTUM 4
ARTIKEL 2: BESTIMMUNG DES GEWERBEGEBIETES 6
2.1. Zugelassene Tätigkeiten 6
2.2. Integration der Wohnung des Betreibers oder des Hausmeisters 7
ARTIKEL 3 : PARZELLIERUNGSPLAN 8
ARTIKEL 4: STANDORT DER GEBÄUDE 8
4.1. Vorderer Bauwich 9
4.2. Seitlicher Bauwich 9
4.3. Hinterer Bauwich 9
4.4. Spezifischer Bauwich 10
4.5. Bauwiche und Normen des Regionalen Feuerwehrdienstes (RFD) 10
ARTIKEL 5: GEBÄUDE 11
5.1. Architektur 11
5.2. Abmessungen und Höhe 11
ARTIKEL 6 : MATERIALIEN 11
6.1. Fassadenmaterial 12
6.2. Material für die Dacheindeckung 12
6.3. Vordächer und Carports 13
6.4. Fassaden, die an eine Mittellinie stoßen 13
ARTIKEL 7: GESTALTUNG DES UMFELDES – ZÄUNE – ZUGÄNGE - PARKPLÄTZE 13
7.1. Private Zufahrten - Parkplätze 14
7.2. Bestehende Hecken und Bäume 15
7.3. Zusätzliche Anpflanzungen 15
7.3.1. Hecken 15
7.3.2. Parkplätze 17
7.3.3. Visuell störende Elemente 17
7.3.4. Andere 17
7.4 Zäune 17
ARTIKEL 8: BELEUCHTUNG, ÖFFENTLICHE UND INDIVIDUELLE BESCHILDERUNG UND WERBUNG 18
8.1. Beleuchtung 18

8.2. Außenbeschilderung 18
8.3. Schilder auf der Parzelle 18
8.4. Werbung 19
ARTIKEL 9: ABLEITEN DER ABWÄSSER 19
9.1. Abwässer 19
9.2. Haushaltsabwässer und gleichgestellte Abwässer 19
9.3. Industrieabwässer 20
9.4. Regenwasser 20
ARTICLE 10: BELÄSTIGUNGEN 21
10.1. Lärmbelästigungen 21
10.2. Geruchsbelästigungen 21
10.3. Austragsgüter und Abfälle 22
10.4. Lagerung 22
ARTIKEL 11: VERSCHIEDENES 22
11.1. Anschlüsse 22
11.2 Rechtsklausel 22
11.3 Verpflichtende Frist für die Verwirklichung der Gebäude 23
ARTIKEl 12: 23

EINLEITUNG

Ziel und Zweck der Charta

2014 hat die SPI in Lontzen einen Gewerbepark mit der Bezeichnung East Belgium Park (Lontzen) entwickelt, für den gewisse Anforderungen in puncto Planung und Gestaltung erwartet werden.

Ziel und Zweck der Städtebau-Charta ist es, die wichtigsten Kriterien mitzuteilen, denen die Planung und die Gestaltung dieses Parks unterliegen, um so den Investoren und ihren Projektautoren zu helfen, die Philosophie der städtebaulichen Gestaltung zu erfassen, in deren Rahmen sie handeln müssen, so wie diese zwischen der GD04 des WÖD-a, der Gemeinde Lontzen und der SPI abgestimmt wurde.

Die Charta ist Teil eines Strebens nach Qualität sowohl im architektonischen als auch im städtebaulichen als auch im Umweltbereich: Streben danach, dass die weitere Entwicklung des Gewerbeparks ihm ein positives und kohärentes Image verleiht, ganz in Harmonie mit seiner Umwelt und unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung.

Die in dieser Charta entwickelten Optionen müssen durch die Projektautoren im Hinblick auf die Planung und die Errichtung der Gebäude sowie die Gestaltung der umgebenden Flächen, den Unterhalt, usw. berücksichtigt werden.

Die gegenwärtige Charta ist integraler Bestandteil der Verkaufsurkunde (oder der Begründung von eingeschränkten dinglichen Rechten) für die betroffenen Güter und wird im Rahmen des Verkaufsverfahrens angenommen.

Das Beachten der gegenwärtigen Vorschriften befreit die Käufer weder von der Verpflichtung, die Vorschriften und alle gültigen Normen und Regeln (insbesondere zum Beispiel das Flurrecht) zu beachten, noch von der Verpflichtung die benötigten gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen und Zulassungen von den zuständigen Verwaltungsstellen zu erhalten.

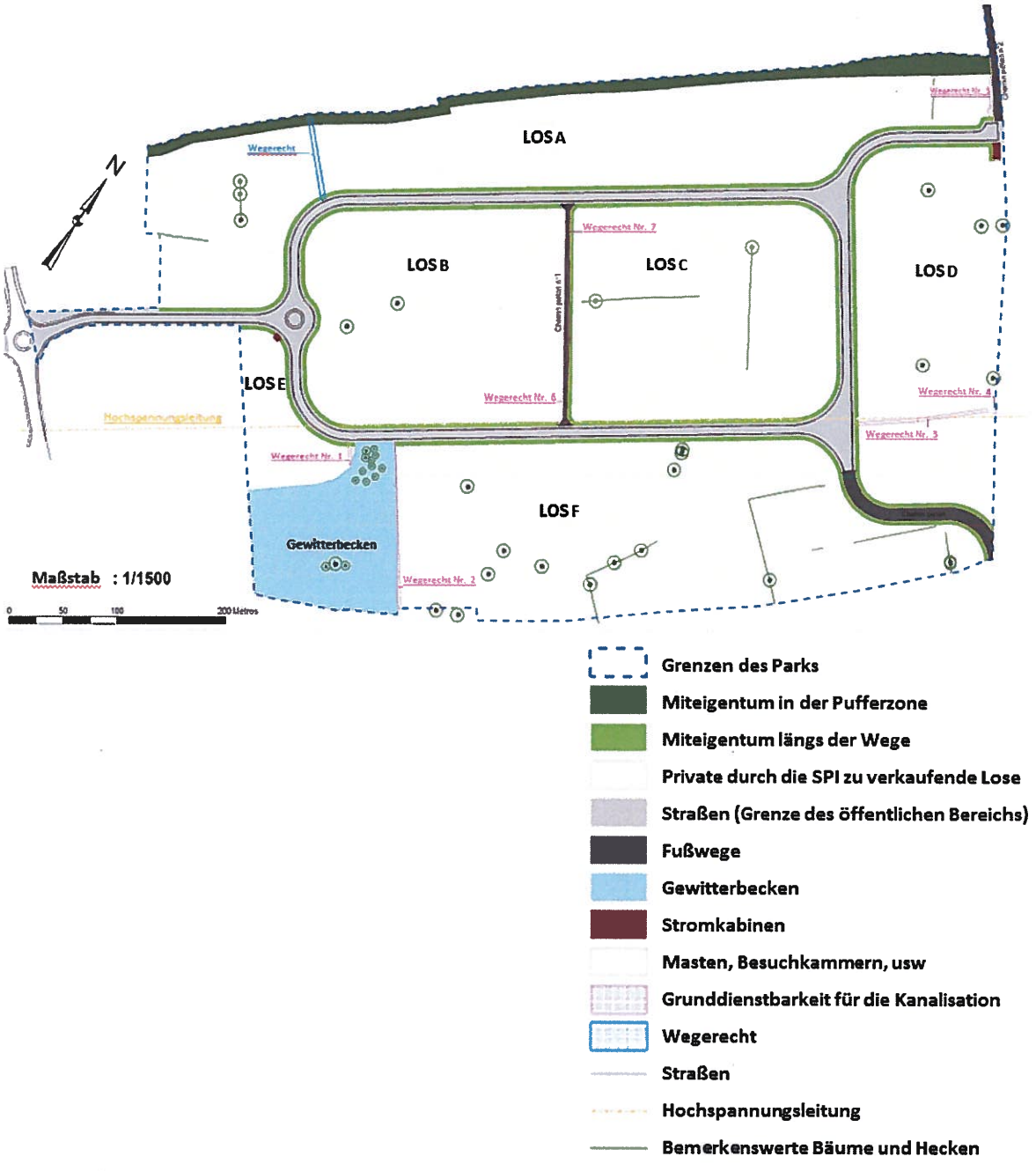
Werden die im Augenblick der ersten Niederlassung herrschenden Rahmenbedingungen später geändert (Verkauf, Vermietung, Auflösung, Konkurs, Änderung der Zweckbestimmung oder des Betreibers, usw.), so bedarf dies einer vorherigen schriftlichen Genehmigung der SPI, so wie dies in der Verkaufsurkunde festgelegt ist.

ARTIKEL 1: MITEIGENTUM

So etwa wie dies in einem Appartementhaus geschieht, wird auch der East Belgium Park (Lontzen) im Miteigentum verkauft. Das Miteigentum unterliegt den Bestimmungen, die in der Basisurkunde aufgeführt sind, die Teil der Verkaufsurkunde für die betroffenen Güter ist. Das vollständige Reglement ist in der Basisurkunde über das Miteigentum enthalten, so wie diese am 29. Januar 2014 unterzeichnet wurde. Sollte dieser Artikel und das Reglement über das Miteigentum nicht kohärent sein, so hat das Letztere Vorrang.

Im Park gibt es <u>3 Kategorien von Gütern:</u>

- Der privative Teil, der durch jeden Betrieb, der Miteigentümer ist, erworben wurde – er ist Teil eines der Lose A, B, C, D, E oder F.
- Der gemeinschaftliche Teil in Miteigentum bestehend aus:
  - der am nördlichen Rand des Loses A gelegenen Pufferzone, die im nachstehenden Plan dunkelgrün gefärbt ist,
  - einem Geländestreifen von 4 m Breite beiderseits des Wegenetzes, sowie längs des Fußweges längs des Loses C (hellgrün im Plan).
- Die Ausrüstungen wie Straßennetz, Abwassersystem, öffentliche Fußwege und Gewitterbecken, die Teil des öffentlichen Eigentums der Gemeinde Lontzen sind und somit durch diese verwaltet werden.



Die Ziele des Miteigentums sind:

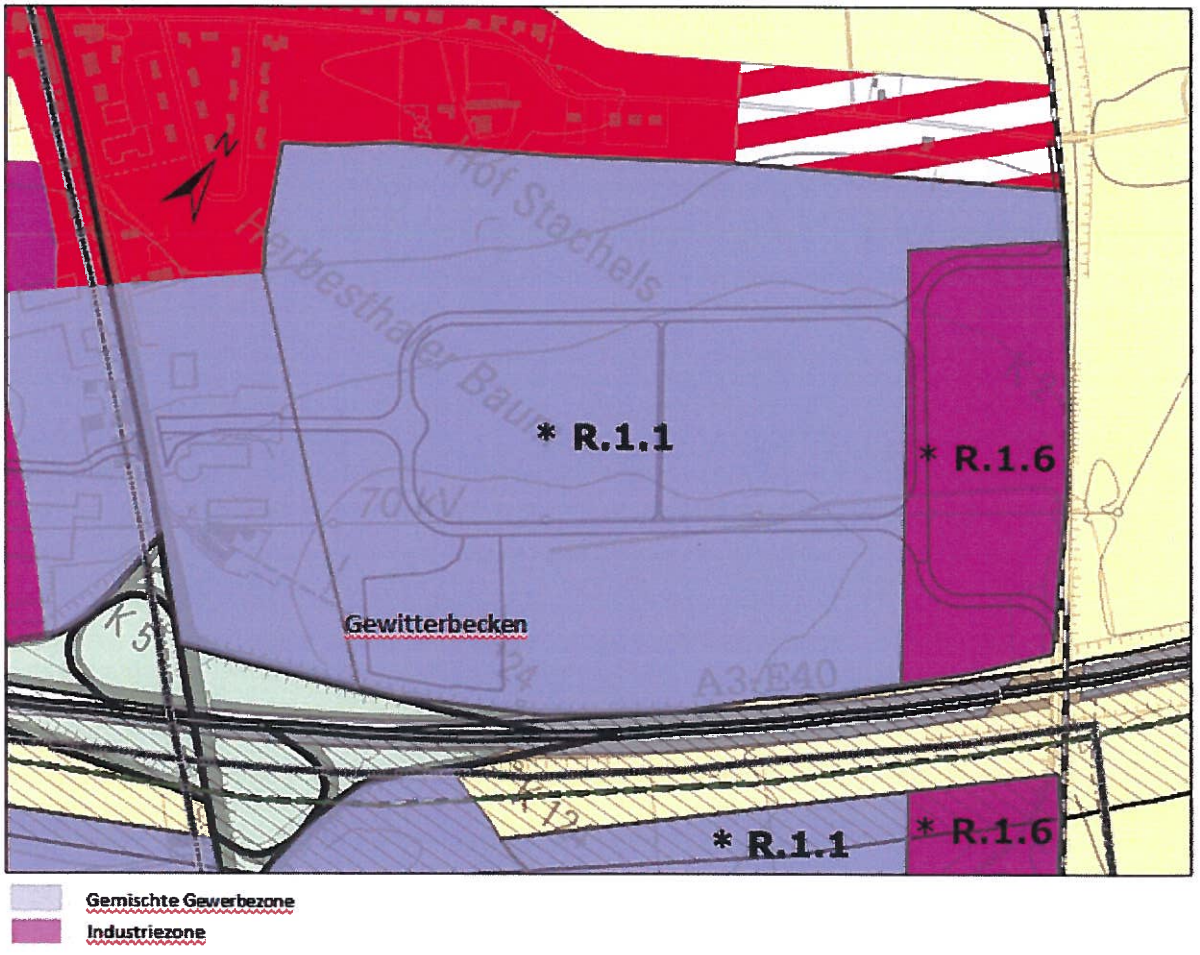
- die Qualität, die Sauberkeit und den Unterhalt des Gewerbeparks nachhaltig zu sichern;
- die Kosten für bestimmte Dienstleistungen über den Weg einer Umlage aufzuteilen;
- einen strukturierten Platz für den Dialog zu schaffen (über die Jahresversammlung der Miteigentümer);
- die Betriebe des Parks einbinden und in ihrer Rolle als Gestalter ihres Umfeldes verantwortlich zu machen.

ARTIKEL 2: BESTIMMUNG DES GEWERBEGEBIETES

2.1. Zugelassene Tätigkeiten

Die im EBP (Lontzen) zugelassenen Tätigkeiten werden insbesondere durch den Sektorenplan bestimmt. Sie sind somit je nach der Lage der Parzelle im Park verschieden.

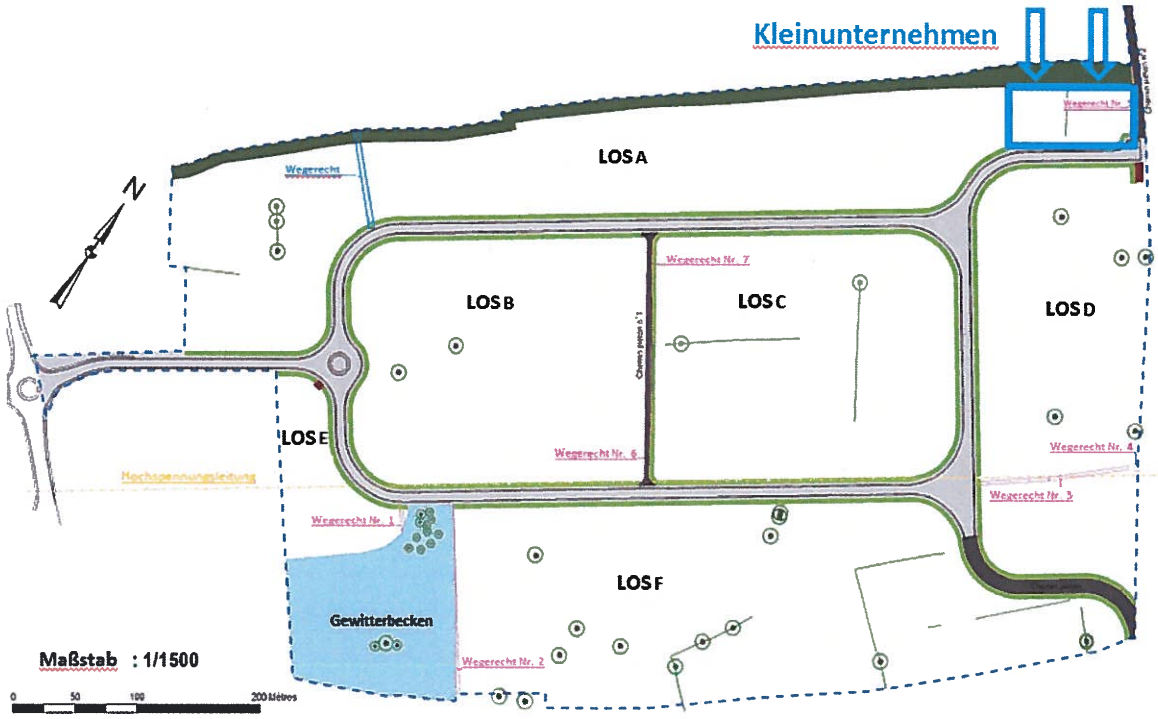
So steht der EBP (LONTZEN) im Sektorenplan innerhalb einer gemischten Gewerbezone mit dem Sonderstatus R.1.1. mit Ausnahme seines nord-östlichen Teils, der sich in einem industriellen Gewerbegebiet mit dem Sonderstatus R.1.6. befindet (hauptsächlich Los D).



Auf der Grundlage des CWATUPE ist die gemischte Gewerbezone für Aktivitäten in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung, Verteilung, Forschung, sowie für Kleinindustrie vorgesehen.

Im besonderen Fall von LONTZEN bedeutet der Sonderstatus R.1.1, dass Einzelhandel sowie Dienstleistungen für die Bevölkerung nicht erlaubt sind, außer wenn es sich hierbei um begleitende Dienstleistungen für die genehmigten Aktivitäten handelt.

Ähnlich wie bei den Unternehmensinseln können kleine Aktivitäten in den Bereichen Dienstleistung oder Handwerk, die keinen Platz in der Wohnzone finden, den Modalitäten dieser Charta entsprechend am östlichen Ende des Loses A angesiedelt werden (siehe nachstehende Skizze „Kleinunternehmen").



Die Industriezone ihrerseits ist den Aktivitäten mit industriellem Charakter vorbehalten, sowie den Tätigkeiten in den Bereichen Lagerung und Verteilung, unter Ausschluss des Einzelhandels.

Im besonderen Fall von LONTZEN bedeutet der Sonderstatus R.1.6, dass nur jene Unternehmen, deren Transportbewegungen für die benötigten Rohstoffe und die Endprodukte über die Schiene laufen, die Genehmigung zur Niederlassung in dieser Zone erhalten können.

Um eine sorgfältige Verwaltung der Zone zu gewährleisten, überreicht der Investor-Kandidat der SPI vorab eine Erläuterung seines Projektes und seiner Absichten im Hinblick auf die geplanten Aktivitäten.

2.2. Integration der Wohnung des Betreibers oder des Hausmeisters

Die Wohnung für den Betreiber oder das Verwaltungs- und Hausmeisterpersonal kann genehmigt werden, unter der Voraussetzung, dass sie für einen reibungslosen Betriebsablauf nötig ist. Sie ist ein integraler und untrennbarer Teil des Gebäudes.

Was die allgemeine Planung der Wohnung betrifft, so gilt Folgendes:

- sie darf nicht in einem vom Betriebsgebäude getrennten Raum untergebracht sein;
- sie muss hinter die gewerbliche Aktivität zurücktreten;
- sie darf nicht vor dem gewerblichen Teil errichtet werden.

Da die Wohnung zum Betrieb gehört, darf sie nicht an eine betriebsfremde Person vermietet werden. Sie muss somit jederzeit durch den Betreiber, einen Angestellten, einen Arbeiter oder einen unter Arbeitsvertrag stehenden Hausmeister bewohnt werden.

Um jeden Missbrauch zu vermeiden, ist die Fläche des für Wohnzwecke vorgesehenen Teils auf höchstens 150 m ² Nutzfläche beschränkt.
Jedes Überschreiten dieser Fläche im Rahmen eines Antrags auf Genehmigung kann nur vorübergehend sein und unterliegt bestimmten Bedingungen:

1. befristete Dauer: Die beantragte Fläche muss durch zwingende zeitweilige Gründe begründet werden, die ausführlich zu erklären sind und die belegt sein müssen;
2. bedingungen: Der Antrag auf Genehmigung muss einen Plan beinhalten, durch den eine spätere andere Nutzung durch das Unternehmen selbst (zusätzliche Büroräume, Archiven, usw.) bewiesen wird, wobei in keinem Fall eine spätere Vermietung vorgesehen werden darf.

Die folgenden Verbote gelten auch zukünftig für das Gebäude:

- die Unterteilung der Wohnung, um eine zusätzliche Wohnung zu schaffen;
- das Einrichten einer zusätzlichen Wohnung;
- die Unterteilung der Parzelle zwecks Abtrennung der Wohnung vom restlichen Gebäude;
- usw.

Der Bauherr, der eine Wohnung auf dem Gelände einrichtet, kennt die gewerbliche Ausrichtung des Parks und akzeptiert eventuelle Unannehmlichkeiten vorab.

ARTIKEL 3 : PARZELLIERUNGSPLAN

Die Aufteilung in Parzellen geschieht innerhalb der Lose in Anlehnung an die Projekte der Unternehmen, wobei darauf geachtet wird, dass das Gelände sparsam genutzt wird, und wobei Parzellen gebildet werden, die der zu entwickelnden Aktivität (und deren kurzfristigen Ausdehnungen) bestmöglich angepasst sind.

ARTIKEL 4: STANDORT DER GEBÄUDE

Die Gebäude werden mit einem gewissen Abstand zum Straßennetz und den Grenzen der Parzellen errichtet.

Sie werden in Korrelation mit den bestehenden Gebäuden errichtet, wobei landschaftliche Aspekte zu beachten sind, damit die Kohärenz und die globale landschaftliche Struktur der Zone erhalten bleiben.

4.1. Vorderer Bauwich

Die vordere Bauwichzone beträgt 6 m ab der Grundstücksgrenze, d. h. 10 m ab dem öffentlichen fahrbaren Bereich.

Diese Bauwichzone, in der sich keinerlei Gebäude gleich welcher Art befinden darf, kann die Zugänge, die Böschungen und Anpflanzungen (Hecken, Wiesen, Kriechpflanzen, Sträucher, Bäume) umfassen.

Sie darf keine Lagerflächen beinhalten.

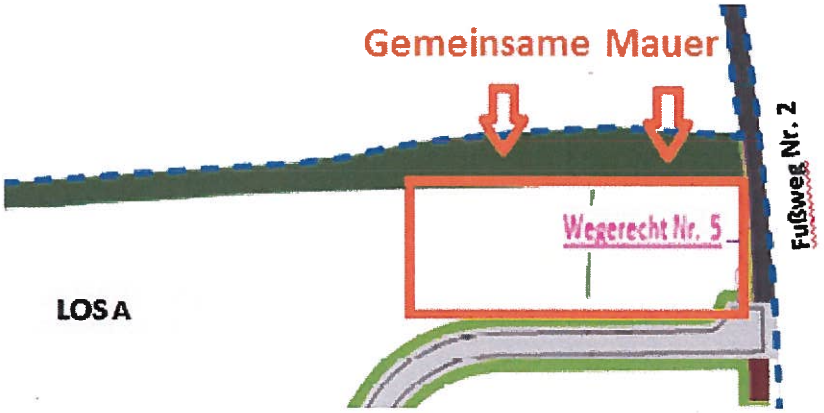
Außerhalb der Gebäude liegende Lagerflächen befinden sich mindestens 11 m von der Grundstücksgrenze entfernt, d. h. 15 m vom öffentlichen Bereich. Sie dürfen vom Straßennetz und den Nachbarparzellen aus nicht einzusehen sein.

Die in der durch die Eigentümergemeinschaft verwalteten Zone von 4 m verwirklichten Anpflanzungen müssen in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben (siehe Plan des Miteigentums auf der nachstehenden Seite 7 in Hellgrün – Miteigentum am Rand des Straßennetzes).

4.2. Seitlicher Bauwich

Der Anbau an einer Seite ist:

- im gesamten East Belgium Park erlaubt;
- Pflicht in der Zone des Loses A, die für die Niederlassung kleiner Betriebe aus den Bereichen Dienstleistung und Handwerk vorgesehen ist (siehe untenstehende Skizze Seite 7)



Die Struktur einer Fassade, die an die Mittellinie zwischen zwei Grundstücken grenzt, ist Gegenstand besonderer Vorschriften (siehe Artikel 6.4).

Wenn die Gebäude nicht in Giebelgemeinschaft gebaut sind, beträgt der bindende seitliche Bauwich mindestens 6 m zwischen der Parzellengrenze und dem ersten Gebäude.

Dieser Bauwich kann die Zugänge, das innere Straßennetz, die Parkplätze und die Anpflanzungen enthalten.

4.3. Hinterer Bauwich

Die Tiefe des hinteren Bauwiches beträgt 6 m ab Parzellengrenze.
Diese Bauwichzone kann die Zufahrten, die Parkplätze und die Anpflanzungen enthalten.

4.4. Spezifischer Bauwich

Spezifische Bauwiche sind auf den Parzellen der Lose F und D zu beachten.

Los F: Längs der Autobahn muss eine „non aedificanti" Zone von 30 m ab der Grenze des Bereiches der GD01 (außer im Falle einer spezifischen Sondergenehmigung durch die GD01 des WÖD) eingehalten werden.

Los D: entlang der Eisenbahn:

- Verbot hochstämmige Bäume näher als 6 m vom Freibord[1] anzupflanzen (außer bei schriftlicher Genehmigung durch Infrabel).
- Verbot, außer bei schriftlicher Genehmigung von Infrabel, von Ausgrabungen, Aushüben, Anlegen von Baugruben, usw. näher als 20 m vom Freibord
- Verbot Depots von brennbaren und entzündbaren Materialien näher als 20 m vom Freibord anzulegen.

4.5. Bauwiche und Normen des Regionalen Feuerwehrdienstes (RFD)

In Ausführung der bestehenden Gesetzgebung legt der RFD die Basisnormen im Bereich Brand- und Explosionsschutzmaßnahmen für die Industriegebäude fest.

Diese Normen, die verbindlichere Vorschriften für die Bauprojekte insbesondere in puncto Bauwiche vorschreiben können, müssen von Fall zu Fall durch jedes Unternehmen im Hinblick auf sein Projekt überprüft werden.

4.6. Relief

Der Standort für die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie die äußeren Anlagen ist so zu gestalten, dass sie sich in das bestehende Relief integrieren und dies, um Erdaushübe und –aufschüttungen, sowie die Beeinträchtigung der Landschaft so gut wie möglich einzuschränken. So soll z. B. das Erdgeschoss so gut wie möglich auf dem gleichen Niveau wie das natürliche Gelände liegen. Der Niveauunterschied zwischen dem Erdgeschoss und dem Erdboden der bebauten Fläche ist auf 50 cm zu begrenzen.

Alle Änderungen des natürlichen Niveaus des Geländes müssen genehmigt werden und in den Genehmigungsplänen eingetragen sein.

Außer wenn die Projekte zwischen Nachbargrundstücken koordiniert sind, wird keine Änderung des Reliefs genehmigt, die weniger als 2 m von den Parzellengrenzen liegt, mit Ausnahme der für den Anschluss an das öffentliche Wegenetz notwendigen Änderungen.

Die angelegten Böschungen haben eine maximale Neigung von 6/4 und müssen bepflanzt werden.

Bei Aushüben wird die Muttererde vor Ort aufbewahrt und für die Gestaltung des Umfeldes verwertet.

---

[1]Freibord bezeichnet hier die obere Kante des Aushubes, die untere Kante der Aufschüttung oder eine Linie im Abstand von 1,5 m von der äußeren Schiene, wenn die Bahnlinie auf dem gleichen Niveau wie die angrenzenden Gelände liegt.

ARTIKEL 5: GEBÄUDE

5.1. Architektur

Die Architektur muss gut durchdacht sein und jede Banalisierung vermeiden. So wird eine zu vereinfachende Architektur vermieden, von der Art vorfabrizierte Halle ohne viel Überlegung und ohne Anpassung weder an ihre Funktion noch an den Ort.

Gebäude, die auf derselben Parzelle errichtet werden, sollen eine Einheit bilden: Harmonie, ausgeglichener Aufbau, der durch die Abmessungen, die Form, die Architektur, die Materialien und die Farbtöne zu erreichen ist.

Was die Architektur der Büros, Empfangs-, Dienstleistungs- oder Ausstellungsräume betrifft, so soll diese kreativ, von hoher Qualität und dem Standort angepasst sein. Diese Räume liegen vorne in den Industriegebäuden und geben den Gebäuden so einen Mehrwert und brechen die Banalität der Flachdächer.

Die Ausrüstungen (Fahrradunterstand, Raum für die Müllbehälter, Trafo-Kabinen, Lagerflächen, Regenwasserzisterne, usw.), sowie die Garagen sind dem Hauptgebäude des Unternehmens und den geplanten Gestaltungsmaßnahmen an das Umfeld anzupassen. Diese Ausrüstungen können direkt am Nebengebäude angebaut sein, zur Harmonie zwischen zwei Hauptgebäuden beitragen und durch die betroffenen aneinanderstoßenden Unternehmen gemeinsam genutzt werden.

5.2. Abmessungen und Höhe

Die bis zum Dachgesims der Gebäude gemessene Gesamthöhe wird im Verhältnis zum natürlichen Niveau des Geländes am Rande des öffentlichen Bereichs vor der Parzelle gemessen.

Sie beträgt, außer bei Sondergenehmigung, die durch die Produktion bedingt wird und durch die Entscheidungsinstanzen erteil wird:

- in einem gemischten Gewerbepark (ZAEM): 10 m
- in einem Industriepark (ZAEI): 12 m

Wenn für Gebäude, die an das Straßennetz grenzen, keine besonderen architektonischen Maßnahmen getroffen werden, muss das Gebäude ein Satteldach (Neigung zwischen 30° und 40°) oder ein gewölbtes Dach besitzen.

ARTIKEL 6 : MATERIALIEN

Es wird empfohlen eine farbliche Gesamtharmonie zu erreichen, um zu erreichen, dass das Ganze einen schlichten und harmonischen Eindruck vermittelt, ist die Auswahl der Farben für das Material begrenzt.

Zudem wird der Einsatz von umweltfreundlichen Materialen mit einem leichten „ökologischen Fußabdruck" empfohlen.

6.1. Fassadenmaterial

Alle Fassaden der Gebäude, die vom öffentlichen Bereich (Straßen, Fußwege und Gewitterbecken) aus zu sehen sind, sind mit der gleichen Sorgfalt zu behandeln.

Um die Homogenität zu wahren, dürfen für die Gestaltung der äußeren Bekleidung der Gebäude höchsten drei Materialien verwendet werden, die sich in Textur und Farbe von einander unterscheiden.

Die Materialien besitzen keine glänzende Textur und haben einen mittelgrauen, beige-grauen oder dunkelgrauen Ton.

Kräftigere Farbtöne können benutzt werden, wenn sie dazu dienen, ein besonderes architektonisches Element hervorzuheben. Diese Farbtöne werden jedoch keinesfalls für das gesamte Gebäude akzeptiert.

Die folgenden Materialen können beispielsweise benutzt werden:

- Außenverkleidungen in regionalem Naturstein;
- raue Außenverkleidungen;
- Sichtbeton;
- Holz;
- Verkleidungen in natürlichem oder künstlichem Schiefer;
- Metallverkleidungen, unter der Voraussetzung, dass sie von guter Qualität sind und zur Integration und zur architektonischen Qualität des Gebäudes beitragen;
- raues Mauerwerk;
- begrünte Fassaden ;
- usw.

Die Tür- und Fensterrahmen (Verglasung und Struktur) gelten nicht als „Materialien", unterliegen jedoch auch der Verpflichtung zur Schlichtheit, und ihre Farbe darf weder lebhaft noch glänzend sein.

Die Verwaltungsbehörde hat die Möglichkeit, den Einsatz eines bestimmten Baumaterials oder Bausystems zu verbieten. Es wird somit dringend angeraten, sich diesbezüglich mit den Diensten des Urbanismus abzustimmen.

6.2. Material für die Dacheindeckung

Die Dächer werden mit Materialien in den nicht glänzenden Farbtönen Mittelgrau bis Dunkelgrau eingedeckt.

Begrünte Dächer sind erlaubt.

Glasdächer, Dachfenster, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Paneele sind erlaubt, sofern sie die zugelassenen maximalen Höhen einhalten. Ihre Farbe, sowie ihre Struktur ähneln so gut wie möglich jenen des Daches und sind keinesfalls glänzend.

6.3. Vordächer und Carports

Für Vordächer und Carports mit sichtbarer Tragkonstruktion ist Holz oder Stahl in einem Farbton erlaubt, der mit der Architektur des Gesamtgebäudes harmoniert. Sie halten die vorgeschriebenen maximalen Höhen ein.

6.4. Fassaden, die an eine Mittellinie stoßen

Wenn Projekte auf zwei aneinander stoßenden Parzellen nicht koordiniert sind, bleibt die Fassadenwand vollständig privativ. Ihr Aspekt ist genauso zu gestalten wie die der anderen Fassaden desselben Gebäudes und ist genauso zu verkleiden. Die für die Errichtung dieser Mauer benutzten Materialien haben eine genügend hohe Feuerbeständigkeit, die durch den zuständigen Regionalen Feuerwehrdienst abgenommen werden muss.

Der zukünftige Nachbar kann ebenfalls ein Gebäude an das auf der Nebenparzelle bestehende Gebäude anlehnen, ohne dass irgendeine Entschädigung oder ein Rückkauf der Zwischenmauer fällig würde. Diesem zweiten Bauherrn obliegt es, für die notwendigen technischen Voraussetzungen zu sorgen, um zu verhindern, dass Wasser zwischen den beiden Gebäuden sickert.

Wenn Projekte auf zwei aneinander stoßenden Parzellen koordiniert sind, muss jede Zwischenmauer entweder aus einer oder aus zwei aneinander stoßenden Mauern bestehen, die:

- fähig sind, die Fußböden auf beiden Seiten zu tragen;
- mindestens zur Raumakustikkategorie IIb gemäß der NBN S01-400 gehören;
- den maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (Kmax) von 1 W/m2K gemäß der NBN B62 002 vorweisen;
- eine genügend hohe Feuerbeständigkeit besitzen, die durch den zuständigen Regionalen Feuerwehrdienst abgenommen werden muss.

Die Zwischenmauer, die dazu bestimmt ist, länger als ein Jahr nach dem Ende der Arbeiten auf einen Anbau zu warten, muss genauso verkleidet werden wie die anderen Wände des betroffenen Gebäudes.

In jedem Fall muss dafür gesorgt werden, dass der Aufbau der Gebäude einheitlich ist und in das städtebaulichen Konzept passt, um eine optimale Integration der Baukörper in den landschaftlichen Rahmen zu gewährleisten.

ARTIKEL 7: GESTALTUNG DES UMFELDES – ZÄUNE – ZUGÄNGE - PARKPLÄTZE

Das Umfeld ist so zu gestalten, dass Ergebnisse von hoher landschaftlicher Qualität erreicht werden, die den lokalen Merkmalen und den Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung Rechnung tragen.

Dem Antrag auf Städtebaugenehmigung für jedes Gebäude oder jede Gestaltungsmaßnahme muss ein Plan mit den Maßnahmen für die Gestaltung des Umfeldes beiliegen, der Folgendes beinhaltet:

- die Zugänge, die Parkbereiche, die eventuellen Lagerbereiche, die eventuellen außerhalb der Gebäude liegenden technischen Ausrüstungen, usw. sowie die Vorrichtungen für die Abfallverwaltung;

- die Topographie der Örtlichkeiten und die durch die Bauarbeiten des Projektes verursachten Änderungen des Reliefs; die durch die Änderungen betroffene Fläche des Reliefs muss im Grundriss und im Schnitt angegeben werden;
- alle Angaben zur Natur der Materialien des Umfeldes: die Bodenbeläge, die Rasenflächen, die Zäune (oder das Fehlen von Zäunen), die Hecken, zusammenhängende Anpflanzungen, alleinstehende Bäume und die zum Anpflanzen vorgesehenen Arten.

7.1. Private Zufahrten - Parkplätze

Pro Parzelle wird nur eine einzige Zufahrt genehmigt (außer für die großen Parzellen, wo 2 Zufahrten toleriert werden können).

Diese Zufahrt ist dort vorzusehen, wo die in Miteigentum verwirklichte landschaftliche Gestaltung (die Anpflanzungen) unterbrochen ist.

Die Zufahrt sowie die internen Wege sind so zu organisieren, dass der Verkehr reibungslos ablaufen kann und dass das Bodenrelief nicht spürbar verändert wird.

Der Dienstverkehr, sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen sind intern zu regeln.

Das Parken auf dem öffentlichen Gelände, sowie die direkte Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz zu den Parkplätzen sind verboten.

Jeder Bauherr hat auf seiner Parzelle eine genügend große Anzahl von Stellplätzen für den Fuhrpark des Unternehmens und der eventuellen Subunternehmer sowie für das Personal und die Besucher vorzusehen.

Die dazu benutzten Materialien sind so zu wählen, dass sie mit dem Gebäude und den Anpflanzungen eine homogene, schlichte und nachhaltige Einheit bilden. Die versiegelten Flächen sind auf ein striktes Minimum zu begrenzen.

Nur die innere Straße zwischen der Einfahrt in die Parzelle und dem Eingang des Gebäudes, die für den Schwerlastverkehr vorgesehen ist, darf asphaltiert oder betoniert werden.

Die anderen internen Wege und Straßen sowie die Parkplätze sind zwingend in durchlässigem Material zu verwirklichen, wie:

- Rasengitterplatten,
- Pflastersteine,
- Dolomit,
- Schotter,
- usw.

Der Rest der Parzelle, der weder für die Gebäude, noch für die internen Wege, die Lagerung und die Parkplätze bestimmt ist, ist zu begrünen oder als blühende Wiese zu gestalten.

Das Umfeld ist stets einwandfrei sauber zu halten.

7.2. Bestehende Hecken und Bäume

Da die gesamt Zone als Zone mit bemerkenswerten Hecken eingestuft ist, muss dieser Problematik eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die auf den Parzellen bestehenden bemerkenswerten Bäume und Hecken sind durch die Unternehmen zu erhalten und zu schützen.

Deshalb müssen der Parzellierungsplan, die Standorte für die Gebäude und die Zufahrten zu den Parkplätzen diese schon in der Phase des Vorprojektes berücksichtigen.

Die Anpflanzungen, die zum Miteigentum gehören (hellgrün im vorstehenden Plan Seite 57) und die durch die SPI entlang den Straßenrändern angelegt werden, müssen ebenfalls in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben. Die Zufahrten und die Anschlüsse der privativen Parzellen dürfen deshalb nur durch die nicht bepflanzten Zonen laufen. Werden diese Anpflanzungen, absichtlich oder nicht, entfernt, so muss das Unternehmen sie auf seine Kosten ersetzen.

7.3. Zusätzliche Anpflanzungen

Die Anpflanzungen und der Unterhalt der Grünflächen auf den privativen Parzellen werden durch jeden Eigentümer gewährleistet.

Die Anpflanzungen sind einheimischen Ursprungs und stehen in der Liste aus dem Anhang 2 der AGW vom 20.12.2007 über die Gewährung von Zuschüssen für die Anpflanzung und den Unterhalt von lebenden Hecken, Obstgärten und Baumreihen. Im Falle der Gemeinde Lontzen muss das Unternehmen Arten wählen, die den natürlichen Gebieten der Niederen und Mittleren Ardennen entsprechen.

Die Anpflanzungen müssen zugleich mit den Bauarbeiten verwirklicht werden, aber spätestens im Jahr nach dem Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude.

Für die gesamten Anpflanzungen achtet das Unternehmen insbesondere auf die Verwirklichungsbedingungen (Vorbereitungen des Bodens, Verbesserung des Bodens, Dichte der Anpflanzungen, usw.).

Die späte Mahd, das differenzierte Management, der schonende Schnitt, die Wiederverwertung des Grünabfalls sowie der Verzicht auf chemische Herbizide werden empfohlen.

7.3.1. Hecken

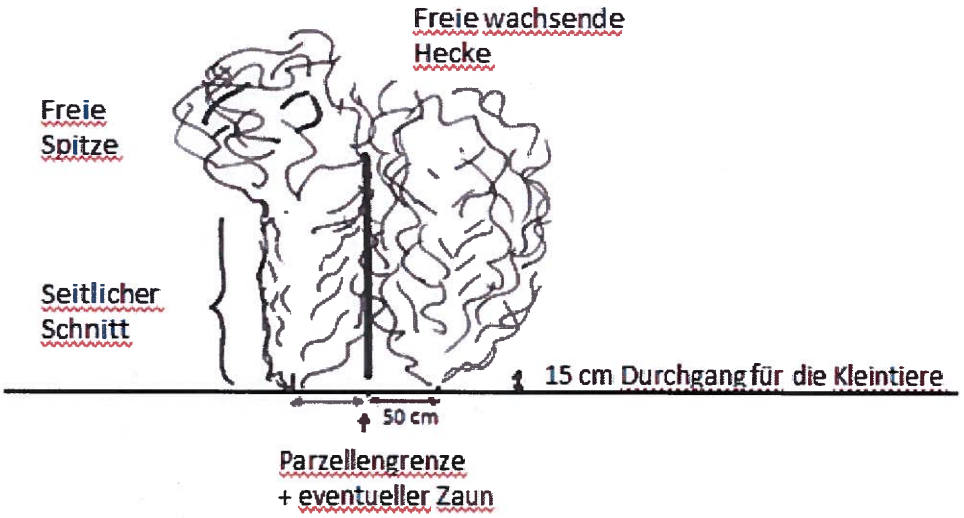
Um die landschaftliche Qualität des gesamten Parks zu wahren, diesen in den landschaftlichen Kontext zu integrieren, die ökologische Vernetzung wiederherzustellen und den gesetzlichen Bestimmungen, an die die Zone mit bemerkenswerten Hecken gebunden ist, zu genügen, sind die Parzellengrenzen zu bepflanzen (gleich ob ein Zaun vorhanden ist oder nicht).

In allen Fällen ist es Pflicht, die seitlichen Parzellengrenzen zu bepflanzen.

Bei den Losen B, C und E ist es Pflicht, die hinteren Parzellengrenzen zu bepflanzen.

Angesichts der schon verwirklichten Anpflanzungen muss die Parzelle vorne nicht mit einer Hecke abgeschlossen werden. Dem Investor ist es jedoch überlassen, eine solche anzupflanzen. In diesem Fall müssen die Pflanzen immer vor dem Zaun stehen.

Die Hecken werden als freie Hecken angepflanzt oder gegebenenfalls, wenn der Investor sie zur Seite hin begrenzen will, als seitlich beschnittene Hecken mit freier Spitze.



Die Hecken werden mindestens in 2 versetzten Reihen angepflanzt. Bei einer Mittelhecke können diese Reihen auf die eine oder die andere Seite der Grundstücksgrenze gesetzt werden, wobei jeder Eigentümer den Unterhalt der Hecke(n) auf seiner Seite gewährleistet.

Sie bestehen aus einer Mischung von mindestens 4 einheimischen Arten, die aus der nachstehenden Liste zu entnehmen sind, mit bis zu 3 forstlichen Jungpflanzen mit einer Mindesthöhe von 60/80 cm pro laufenden Meter im Moment der Pflanzung. Zugleich muss ein stützender Zaun gesetzt werden, der aus Stützpfählen besteht, die in einem gleichen Abstand von 3 m stehen und die untereinander mit höchstens 2 galvanisierten Spanndrähten verbunden sind.

Liste der für die Hecke zugelassenen Arten:

- Carpinus betulus (Weißbuche)
- Crataegus monogyna oder oxyacantha (Weißdorn)
- Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
- Euonumus europaeus (gewöhnlicher Spindelstrauch)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Ilex acquifolium (europäische Stechpalme)
- Mespilius germanica (Mispel)
- Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Corylus avellana (gemeine Haselnuss)
- Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
- Cornus mas (Kornelkirsche)

Nadelhölzer dürfen nicht als Hecke angepflanzt werden (Eibe, Thuja, Tannen, ...).

7.3.2. Parkplätze

Auf den Außenparkflächen muss mindestens ein 3x Hochstamm gepflanzt werden (mit einer ausgewachsenen Höhe von 10 bis 15 m) (d. h. zwischen den Bäumen muss jeweils ein Abstand von 10 bis 15m sein) und zwar je ein Baum für vier Stellplätze.
Diese Bäume sind aus der beiliegenden Liste zu wählen, die einheimische Arten oder deren Varietäten enthält.

Die Bäume, vom Kaliber 14/16, sind zu stützen (3 mit Querlatten und Bindern verbundene Stützpfähle).

Das Pflanzloch muss mindestens 1.20 x 1.20 groß und 0.60 m tief sein. Nachdem der Baum eingepflanzt wurde, muss eine Fläche, die mindestens so groß wie das Pflanzloch ist, in ihrem natürlichen Zustand belassen werden, um eine gute Entwicklung der Wurzeln der Pflanzen zu gewährleisten.

Die Parkflächen müssen zudem durch Rasenflächen, Pflanzenbeete, Sträucher, usw. aufgelockert werden.

7.3.3. Visuell störende Elemente

Um visuell störende Elemente (Elektrokabinen, Rohstoff- und Abfallläger, Gastanks, usw.) zu verstecken, sind zwingend spezielle Anpflanzungen zu verwirklichen.

Diese Anpflanzungen sind zwingend mit einheimischen Arten zu verwirklichen.

7.3.4. Andere

In allen Fällen behält die SPI sich das Recht vor, landschaftliche Maßnahmen aufzuerlegen, um zu gewährleisten, dass das Projekt sich gut seiner Umgebung anpasst. Diese Maßnahme der SPI geht dann einher mit der Bildung einer Bürgschaft, die die Verwirklichung der Anpflanzungen und der landschaftlichen Gestaltung absichert.

7.4 Zäune

Zusätzlich zu den Hecken kann ein Zaun aus höchstens 2 m hohem Maschendraht aus galvanisiertem oder kunststoffbeschichtetem Stahldraht gesetzt werden und zwar auf die Grenze zwischen zwei Parzellen. Dieser muss mittelgrau sein, wobei kein anderer Farbton zugelassen wird.

Um eine Zersplitterung der Lebensräume zu verhindern und um die Bewegungsfreiheit der Kleintiere nicht einzuschränken, muss zwingend ein Freiraum von 15 bis 20 cm zwischen dem Erdboden und dem Zaun gelassen werden.

Der Antrag eines Nachbarn, seitliche oder hintere Zäune zu setzen, muss durch die andere Partei immer positiv aufgenommen werden, gleich ob die Kosten geteilt werden oder nicht.

An der Vorderfront des Grundstückes muss der Zaun, der die gleichen Merkmale wie die seitlichen und der hintere Zaun haben muss, mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Grenze des Miteigentums errichtet werden. Wenn das Unternehmen sich entschließt, Anpflanzungen in der Bauwichzone vorzunehmen, müssen diese immer vor den Zaun gesetzt werden.

Eisengitter, Holzzäune, Betonzäune, sichtdichte Wände wie Mettalplatten, Holzpaneele oder Holzblenden, Mauern, modulare Platten aus Beton oder gleich welchem anderen Material sind nicht erlaubt. Hier gilt nur eine Ausnahme für den Zugangsbereich, in dem ein Tor aus Holz oder Schmiedeeisen angebracht werden darf.

ARTIKEL 8: BELEUCHTUNG, ÖFFENTLICHE UND INDIVIDUELLE BESCHILDERUNG UND WERBUNG

8.1. Beleuchtung

Stromsparende Technologien sind vorzuziehen (Einsatz von LED Lampen, Veränderung der Leuchtstärke je nach Bedarf, usw.).

Auf der Parzelle sind weder mobile oder blinkende Beleuchtungen noch Leuchtschilder erlaubt.

Die Parkflächen dürfen nachts beleuchtet werden. Es muss jedoch Material verwendet werden, das ein maximales Abstrahlen des Lichtes zum Boden hin erlaubt, um die Lichtverschmutzung zu begrenzen.

8.2. Außenbeschilderung

Die allgemeine Beschilderung wird durch die SPI und/oder den Verwalter der betreffenden Straßen übernommen.

Jede andere individuelle Beschilderung der Unternehmen außerhalb des privativen Standortes ist verboten.

8.3. Schilder auf der Parzelle

- Die individuellen Schilder auf einer privativen Parzelle sind in die Architektur zu integrieren. Sie werden im Antrag auf Städtebaugenehmigung vermerkt, wobei nur die Bezeichnung und/oder das Logo des Unternehmens erlaubt sind.

- Das Identifikationstotem des Unternehmens, dessen Aussehen vorgeschrieben ist (siehe nachstehende Skizze) wird durch die SPI in Auftrag gegeben und in der Miteigentumszone an der Straße aufgestellt. Es enthält den Straßennamen, die Hausnummer sowie einen Briefkasten. Im oberen Teil wird ein Raum von 20/20 cm frei gelassen, für den Fall, dass das Unternehmen wünscht, einen Aufkleber mit seinem Namen oder seinem Logo anzubringen. Der Unterhalt des Totems geht zu Lasten des Miteigentums.



8.4. Werbung

Es wird kein anderes Werbemittel zugelassen als jene aus Punkt 8.3.

ARTIKEL 9: ABLEITEN DER WÄSSER

Das Gewerbegebiet befindet sich in einem kollektiven Sanierungsgebiet des P.A.S.H. (Plan zur Sanierung durch Zwischeneinzugsgebiete). Es ist an die Kläranlage von Wegnez angeschlossen, die durch die A.I.D.E. verwaltet wird.

9.1. Abwässer

Die durch die SPI verwirklichten Straßeninfrastrukturen umfassen ein unterteiltes Ableitungsnetz mit zwei getrennten Kollektoren, die einerseits für die Haushaltsabwässer und andererseits für das Regenwasser vorgesehen sind.

Die Abwassernetze der Unternehmen müssen somit getrennt sammeln:

- einerseits, die Haushaltsabwässer und die gleichgestellten Abwässer;
- andererseits, das Regenwasser und die geklärten Industrieabwässer.

Eine Kontrollkammer muss auf der privativen Parzelle vor den Anschlüssen sowohl der Haushaltsabwässer als auch des Regenwassers gesetzt werden, damit die Qualität der abgeführten Wässer jederzeit kontrolliert werden kann.

9.2. Haushaltsabwässer und gleichgestellte Abwässer

Die Haushaltsabwässer und gleichgestellten Abwässer werden direkt in das Abwassernetz eingeleitet.

Andere als Haushaltsabwässer, die in das Abwassernetz eingeleitet werden dürfen, werden aufgrund der bestehenden Gesetzgebung und der durch die zuständige Behörde erteilten Genehmigung bestimmt.

9.3. Industrieabwässer

Die Industrieabwässer werden durch die Unternehmen auf ihrer Parzelle geklärt, ehe sie in das Regenwassernetz eingeleitet werden, und zwar gemäß den bestehenden Normen und der durch die zuständige Behörde erteilten Genehmigung.

9.4. Regenwasser

Die Verwaltungspläne für Überschwemmungsgefahren („Plans de Gestion des Risques d'Inondation") sehen Bemessungskriterien der Hochwasserrückhaltebecken (Regenüberlaufbecken) vor. Zusammenfassend wird das Versickern von 100 % des Regenwassers auf dem Gelände auferlegt, außer wenn nachgewiesen wird, dass das nicht möglich ist. Dazu muss im Rahmen der Genehmigungsanträge eine Rechenmethode zwingend angelegt werden (für eine einzige Genehmigung muss der Vorabbescheid des AIDE dem Antrag angelegt werden). Diese Methode kann aus dem Internet heruntergeladen werden (im Anhang der Charta ist zu diesem Thema eine vollständige Notiz des SPW angelegt):

http://environnement.wallonie.be/inondations/inondations_outils.htm

Zu bemerken ist, dass im Einvernehmen mit dem AIDE die Berechnung das Regenüberlaufbecken berücksichtigen kann, das von SPI ausgeführt wird, dessen Flächenversiegelungskoeffizient, der zur Festlegung seiner Kapazität berücksichtigt wird, 0,45 beträgt (außer öffentlicher Bereich). Die Gemeinschaftseigentumszone, die vor der Parzelle liegt, und eventuell die Pufferzone, sind in der Berechnung des Flächenversiegelungskoeffizienten enthalten.

Gegebenenfalls, falls die Versiegelung der Parzelle größer ist als 45 % (siehe unten angegebene Beispiele), muss der Urheber des Projekts das Einrichten einer Versickerungsanlage für die Ableitung überschüssigen Wassers vorsehen. Sollte das Versickern des Regenwassers aufgrund einer schlechten Durchlässigkeit des Bodens oder aufgrund unzureichenden verfügbaren Geländes nicht möglich sein, muss eine zeitweilige Lösung vorgesehen werden.

Unter diesen Bedingungen muss bei der Bemessung des eventuellen Baus zur zeitweiligen Lösung eine Leckrate von höchstens 100 Liter/s.ha in das Abwassernetz berücksichtigt werden.

1. Beispiel	m²	Oberflächenabflusskoeffizient	Aktive Oberfläche (m²)
Parzelle	2500	0,45	**1125**
Versiegelte Oberfläche:	800	1	800
Unversiegelte Oberfläche:	1700	0,1	170
Versiegelung insgesamt:			**970**
Geringere Versiegelung -> keine Versickerungsmaßnahmen erforderlich			
2. Beispiel	m²	Oberflächenabflusskoeffizient	Aktive Oberfläche (m²)
Parzelle:	2500	0,45	**1125**
Versiegelte Oberfläche:	1200	1	1200
Unversiegelte Oberfläche:	1300	0,1	130
Versiegelung insgesamt:			**1330**
Höhere Versiegelung -> Versickerungsmaßnahmen erforderlich			

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass die Beschaffenheit des Bodens, der geringfügig durchlässig ist, eine nicht vernachlässigbare Oberflächenwassermenge nach sich ziehen kann. Die Käufer müssen alle erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen treffen und Einrichtungen vorsehen, um ihren Bau und ihre Zugänge (Verkehrsflächen, Parkplätze usw.) anzupassen, um das Rinnen dieses Wasser auf den benachbarten Geländen, Pflanzungen in Miteigentümerschaft oder auf der Fahrbahn zu verhindern.

Regenwasser (Dächer und Oberflächenwasser) werden getrennt von jedem Unternehmen gesammelt und an das Regenwassernetzwerk angeschlossen.
Jedes Unternehmen besitzt einen im Boden vergrabenen Wassertank mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10.000 Litern, der für Zwecke, die mit der Aktivität verbunden sind (Kühlen, Reinigung, Beregnung, Versorgung sanitärer Anlagen usw.) und/oder Haushaltszwecke bestimmt ist. Dieser Tank muss auf den Plänen des Genehmigungsantrags stehen. Es wird empfohlen, dieses Wasser vorrangig für das Waschen der Fahrzeuge und die Beregnung von Grünanlagen zu verwenden.
Das Auffangen von Regenwasser über begrünte Dächer oder Becken auf dem Dach oder dem Boden wird empfohlen.

ARTICLE 10: BELÄSTIGUNGEN

10.1. Lärmbelästigungen

Die Installationen entsprechen den aktuellen Normen und der durch die zuständigen Behörden erteilten Genehmigung.

Folgende Maßnahmen sind zu treffen:
- die Lärmquellen sind maximal mittels Dämmschale oder jede andere angepasste Technik zu dämmen;
- der Luftstrom der Luftgebläse ist immer nach oben zu richten und nie in Richtung der benachbarten Wohnbereiche;
- die Türen und Fenster, die während lärmender Aktivitäten geöffnet werden könnten, gehen nie in Richtung der Wohnbereiche;
- in einer lärmbelasteten Werkstatt darf nie bei offener Türe gearbeitet werden.

10.2. Geruchsbelästigungen

Die Installationen entsprechen den herrschenden Normen und der durch die zuständigen Behörden erteilten Genehmigung.

Die folgenden Maßnahmen sind zu treffen:
- der Luftstrom der Luftgebläse ist immer nach oben zu richten und nie in Richtung der benachbarten Wohnbereiche,
- Produkte, die einen Geruch ausströmen, sind in geschlossenen Räumen zu lagern.

10.3. Austragsgüter und Abfälle

In Anwendung der herrschenden Gesetzgebung werden alle nützlichen Maßnahmen getroffen, die ein Einsickern oder Auslaufen von verschmutztem Wasser oder verschmutzten Stoffen in den Boden verhindern.

In Anwendung der herrschenden Gesetzgebung muss ein Filter installiert werden, der das Auslaufen jeder verschmutzenden oder übelriechenden Flüssigkeit verhindert.

Es wird gewünscht, dass die Industrieabfälle und die flüssigen Abfälle kollektiv verwaltet und deren Trennung und Wiederverwertung kollektiv organisiert werden.

10.4. Lagerung

Lager- und Depotflächen unter freiem Himmel befinden sich im seitlichen oder hinteren Bauwich zwischen den Gebäuden oder zwischen den Gebäuden einer selben Parzelle. Diese Flächen dürfen weder von den außerhalb liegenden Wohngrundstücken noch von der Straße aus zu sehen sein (immergrüne Hecken oder Pflanzen, Mauern, Blenden, usw.).

Depots im Außenbereich für Gebrauchtwagen, Alteisen, Schrott oder Abfälle können genehmigt werden, wenn sie innerhalb einer Zone liegen, die speziell für diese Art Aktivität eingerichtet wurde.

ARTIKEL 11: VERSCHIEDENES

11.1. Anschlüsse

Alle Anschlüsse an die Netze der Versorgungsgesellschaften gehen zu Lasten der Erwerber.

11.2 Rechtsklausel

Diese Charta ist anlässlich des Antrags auf Erwerb der Parzelle bei der SPI zum Einverständnis zu unterzeichnen.

Das Befolgen der Optionen der gegenwärtigen Charta entbindet die Erwerber nicht von der Pflicht, allen Normen und Regeln in puncto Umwelt, Techniken, Ästhetik, Komfort, Sicherheit, usw. zu genügen, die nötig sind, um die gesetzlichen Genehmigungen bei den zuständigen Verwaltungen zu erhalten.

Die Verweigerung der Städtebaugenehmigung, der Umweltgenehmigung oder der Globalgenehmigung aufgrund des Nichtbeachtens dieser Optionen oder aus gleich welchem anderen Grund kann nicht, in der Absicht die Verträge zu kündigen oder irgendwelche, wie auch immer geartete, Entschädigungen zu erhalten, gegen den Verkäufer verwendet werden.

Alle Übertragungs- oder Erklärungs-Urkunden, die sich auf die Immobilien der betroffenen Zone beziehen, müssen auf die Existenz der gegenwärtigen Charta hinweisen und den neuen Rechtinhabern die Pflicht auferlegen, diese zu beachten.

11.3 Verpflichtende Frist für die Verwirklichung der Gebäude

Der Antrag auf Städtebaugenehmigung, Umweltgenehmigung oder Globalgenehmigung ist durch den Erwerber spätestens innerhalb des Jahres nach dem Tag der Unterzeichnung der Verkaufsurkunde für das Gelände zu stellen.

Die Arbeiten haben klar ersichtlich innerhalb des Jahres nach dem Datum des Erhalts der Genehmigung zu beginnen.

Anderenfalls behält die SPI sich das Recht vor, die zu diesem Zweck in der Verkaufsurkunde für das Gelände vorgesehenen Klauseln anzuwenden.

Der Artikel 86 des CWATUPE über den Verfall und Verlängerung der Städtebaugenehmigung ist anwendbar.

ARTIKEL 12:

Die SPI und die Gemeinde Lontzen verpflichten sich, darauf zu achten, dass die gegenwärtige Städtebau-Charta richtig angewandt wird.

Für Zustimmung durch die SPI

Am 18/11 2019

Sophie DE CLERCK
Directrice adjointe
Développement d'Infrastructures

Cédric SWENNEN
Directeur Général

Für Zustimmung durch
die Gemeinde Lontzen

Am 20/12/19 2019

M. STANER
D.t. Generaldirektor

P. THEVISSEN
Bürgermeister Bourgmestre

Gemeinde - Commune - LONTZEN