

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)  
COMMUNE DE BEAUFORT**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
Beaufort 10 « Rue des Jardins » (SD-B10)**

*Schéma Directeur*

Mai 2018



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



# 1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

## 1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Ortschaft Beaufort, im Ortskern, an der Kreuzung Rue des Jardins und Rue Kummel
- » **Größe:** 0,32 ha
- » **Topographie:** leichtes Gefälle von ca. 3% von Süden nach Norden und von 5,7% von Osten nach Westen
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend Doppel- und Reihenhausbauung, Straßenrandbauung des Ortskerns im Süden und Osten
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue des Jardins
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Op der Gare“ in ca. 250m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, private Gartennutzung, Schnitthecken, Einzelne Laubgehölze, die Fläche ist ein Habitat nach Art. 17.

### Übergeordnete Zielstellung

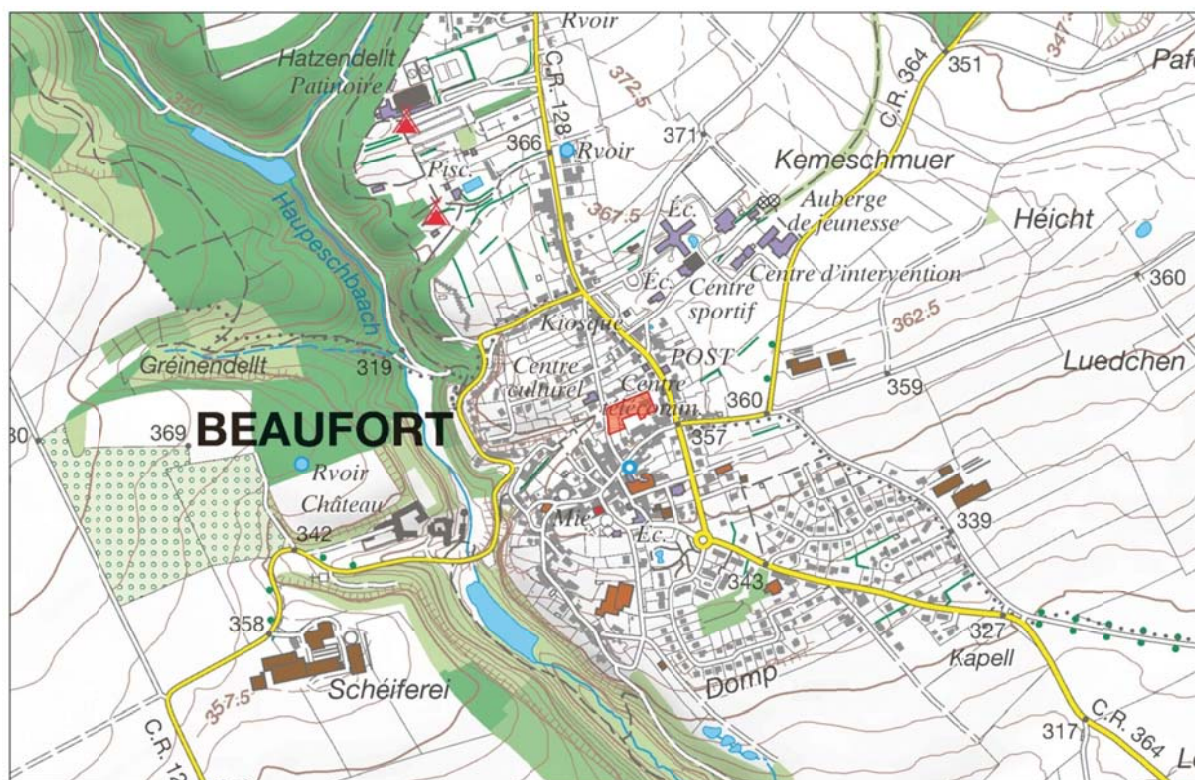
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Konsolidierung und Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Ortskern von Beaufort,
- » für die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage,
- » für den weitestgehenden Erhalt einer erhaltenswerten/historischen Mauer inklusive ihrer Tore als ortsbildprägende Elemente,
- » für die Integration von neuen Wohngebäuden im direkten Umfeld des historischen Ortskerns,
- » für die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in der Rue Kummel.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**



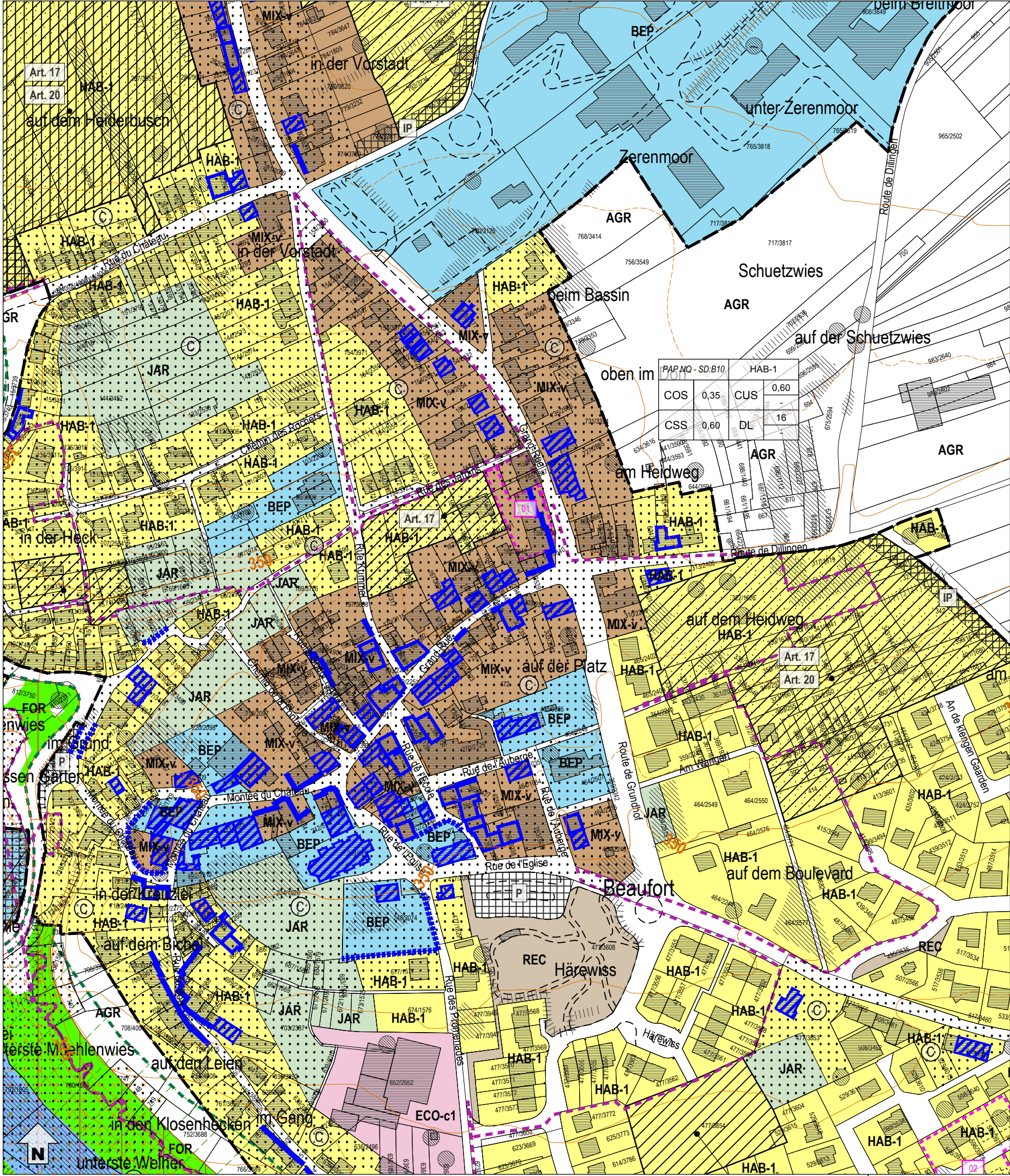
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013


**Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)**




Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2013





 Parcelle cadastrale / immeuble (1)

 Parcelle / immeuble en réalisation (2)

— — — Délimitation de la zone verte

### **Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

<b>HAB-1</b>	Zone d'habitation 1	<b>SPEC-CA</b>	Zone spéciale - Zone de camping
<b>MIX-v</b>	Zone mixte villageoise	<b>SPEC-HS</b>	Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics	<b>SPEC-LE</b>	Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés
<b>ECO-c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1		Délimitation des différentes zones spéciales

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

### Zone verte

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière <sup>(3)</sup>	<b>VERD</b>	Zone de verdure

### Zones superposées

05

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

CN Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"

CV Servitude "urbanisation - coulée verte"

EC Servitude "urbanisation - espace culturel"

EL Servitude "urbanisation - espace libre"

EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"

IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

P Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Mur protégé (4)

Élément protégé - "petit patrimoine" (4)

Secteur protégé de type "archéologique"

■ ■ ■ ■ ■ Couloir pour projets de mobilité douce

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

**à la protection de la nature et des ressources naturelles**

- Zone protégée d'intérêt national - réglementée <sup>(5)</sup>
- Zone protégée d'intérêt national - non réglementée <sup>(6)</sup>
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 <sup>(7)</sup>

**à la protection des sites et monuments nationaux**

- Immeubles et objets classés monuments nationaux <sup>(8)</sup>

**à la gestion de l'eau**

- Zone inondable - HQ10 <sup>(9)</sup>
- Zone inondable - HQ100 <sup>(9)</sup>
- Zone inondable - HQ extrême <sup>(9)</sup>
- Zone de protection d'eaux / potables en procédure <sup>(10)</sup>

### Indications complémentaires (à titre indicatif)

**Legend:**

- Biotope protégés** (relevé non exhaustif) (11)
- Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20** (relevé non exhaustif) (12)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes** (3)
- Courbes de niveau** (3)
- Pistes cyclables nationales**
- Limite de la commune** (3)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement** (13)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus** (13)
- Source**
- Réservoir d'eau**
- Réseaux routiers et stationnements**
- Limite d'Etat** (3)





Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2013

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |        |         |               |                                      |
|--------|---------|---------------|--------------------------------------|
|        |         |               | logement                             |
|        |         |               | commerce / services                  |
|        |         |               | artisanat / industrie                |
|        |         |               | équipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité |                                      |

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

Commune de Beaufort



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD B10 - Rue des Jardins à Beaufort

**ZB ZEYEN BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsele  
L-7254 Bereldange

T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



Maßstab 1:1.000

Mai 2018



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

##### *a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot*

- » Die Umsetzung des vorliegenden Schéma Directeur soll zur Konsolidierung des Ortskerns beitragen.
- » Es soll eine Bebauung aus vorwiegend platzsparenden Einfamilienhäusern vorgesehen werden.
- » Die Gestaltung der Gebäude soll sich an den Vorgaben des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“* orientieren.
- » Die bestehende Mauer inklusive ihrer Tore sowie die Hecken sollen so weit wie möglich erhalten bleiben und in das Konzept integriert werden.
- » Es sollen bevorzugt gruppierte Carports vorgesehen werden, sodass nur eine Einfahrt z.B. durch das zu erhaltende Tor ermöglicht wird.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Wohnbebauung anpassen.
- » An der westlichen Außengrenze sollen einige öffentliche Stellplätze für den nahegelegenen Veranstaltungssaal (Kummelsbau) entstehen.

#### Erschließungsflächen

---

##### *b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public*

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt bei unter 25%.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

#### Öffentlicher Raum

---

##### *c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics*

- » Die Entwicklung entsteht an einer bestehenden Straße. Außer den öffentlichen Stellplätzen an der westlichen Außengrenze, ist kein weiterer öffentlicher Raum vorgesehen.

#### Funktionale Verknüpfung

---

##### *d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers*

Die bestehende Mauer mitsamt der Hecke soll in das Konzept integriert werden. Die zwei bestehenden Tore sollen zur Erschließung der Fläche und der dahinter entstehenden Wohnbebauung genutzt werden.

## Bauliche Integration

*e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes*

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP aufzugreifen.

## Zentralität

*f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics*

Das Gebiet ist als reines Wohnquartier geplant und soll keine eigene Zentralität entwickeln.

## Städtebauliche Koeffizienten

*g) la répartition sommaire des densités*

HAB-1 / Rue des Jardins					
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,60
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	16
	min.	-		min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,32 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 5 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*h) la typologie et la mixité des constructions*

Das *Schéma Directeur* sieht eine Bebauung mit gruppierten Einfamilienhäusern vor. Mehrfamilienhäuser sind nicht vorgesehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

*i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées*

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild sowie dem Artenschutz werden in Kapitel 4 definiert.



## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

*j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée*

Bei Erhalt der bestehenden Mauer kann dahinter ein halböffentlicher Raum entstehen, der die Wohnbebauung auf der Fläche erschließt. Dieser Raum ist über die bestehenden Tore für Fußgänger und Pkw zugänglich.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

---

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels  
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist ein Teil des Gebiets als *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet ist das CNRA zu kontaktieren und eventuell sind Probeuntersuchungen durchzuführen.

Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP aufzugreifen.

Wie bereits erwähnt, soll die bestehende Mauer mitsamt den zwei Toren und der Hecke nach Möglichkeit erhalten bleiben und in das Konzept integriert werden. Das kleine Tor an der Ecke der Mauer ist im PAG als *Élément protégé „Petit patrimoine“* geschützt.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

#### 3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

##### Verbindungen

---

###### *a) les connexions*

Die Fläche befindet sich an der Rue des Jardins und kann über diese erschlossen werden. Dabei soll die bestehende Mauer möglichst erhalten bleiben. Bei Erhalt der Mauer kann im dahinter liegenden Bereich eine halböffentliche Fläche entstehen, die die Wohnbebauung erschließt. Das bestehende Tor kann als Zugang für Fußgänger genutzt werden. Etwa in der Mitte der Fläche befindet sich ein Tor, durch das die PKW auf die Fläche fahren können.

##### Verkehrsnetz

---

###### *b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières*

- » Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

##### Parkraumkonzept

---

###### *c) un concept de stationnement*

- » Alle notwendigen privaten Stellplätze sind im Rahmen von gruppierten Carports auf der Fläche zu realisieren.
- » Öffentliche Stellplätze (min. 4) sollen entlang der Rue Kummel – an der westlichen Außengrenze – angelegt werden.

##### ÖPNV

---

###### *d) les accès au transport collectif*

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Bushaltestelle „Op der Gare“ in ca. 250m Entfernung gegeben. Sie wird von den Buslinien 107 (Luxembourg – Junglinster – Beaufort), 414 (Larochette – Beaufort – Echternach), 502 (Ettelbrück – Diekirch – Beaufort), 505 (Diekirch – Medernach – Beaufort) und 848 (Echternach – Colmar/Usines) angefahren.

##### Technische Infrastrukturen

---

###### *e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales*

Das Schéma Directeur kann an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze entlang der Rue des Jardins angeschlossen werden.



## 4 Landschaft

### *4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains*

#### Integration in die Landschaft

---

*a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;*

Nicht von Belang.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Die rückwärtigen Gärten sollen zur südlichen Grundstücksgrenze hin eingegrünt werden, sodass sie als Puffer zur dahinter liegenden Wohnnutzung dienen.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*c) les biotopes à préserver.*

Aufgrund seiner Bedeutung für die lokale Fledermaus- und Avifauna ist der Bereich des *Schéma Directeurs* gemäß dem Naturschutzgesetz als geschützter Lebensraum (Art.17-Habitat) ausgewiesen. Der Wegfall dieses Jagdgebietes ist durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Auf der Fläche befinden sich ältere Bäume sowie eine Hecke. Vor einer ggf. erforderlichen Baumfällung, sind die betroffenen Gehölze auf Fledermausquartier zu untersuchen. Weiterhin sollen Abriss- und Rodungsarbeiten im Winter realisiert werden.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Gemeinde Beaufort, Zeyen+Baumann 2016



## 5 Umsetzungskonzept und Phasierung

### 5. concept de mise en oeuvre

#### Umsetzungsprogramm

---

##### *a) le programme de réalisation du projet*

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Das *Centre National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen.

#### Machbarkeit

---

##### *b) la faisabilité*

Das Grundstück gehört insgesamt 4 Eigentümern (Relevé Parcellaire Juin 2016).

#### Phasierung der Entwicklung

---

##### *c) le phasage de développement*

Das Schéma Directeur kann in ein bis zwei Realisierungsphasen umgesetzt werden.

#### PAP

---

##### *d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier*

Das Schéma Directeur beinhaltet im Prinzip eine PAP-Fläche. Sollte eine Aufteilung in mehrere PAP angestrebt werden, ist im Vorfeld der Erarbeitung des ersten PAP ein detaillierter Plan Directeur für die Gesamtfläche auszuarbeiten und beizufügen.

## 6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

### Planung von Neubaugebieten

---

**Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_pr\\_oj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr_oj_ps_logement.pdf)

**Energie und Ortsplanung**, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

**Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus**, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete**, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung**, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

[http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente\\_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden\\_fuer\\_energetisch\\_optimierte\\_Stadtplanung.pdf](http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf)

**Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen**, EnergieAgentur.NRW, 2008

[http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008\\_080211.pdf](http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf)

### Öffentlicher Raum, Freiraum

---

**Les espaces publics et collectifs**, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction**, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)



**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen**, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

Regenwasser, Renaturierung

---

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs**, Administration de la Gestion de l'Eau

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides**, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)