

---

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



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

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
Beaufort 12 « Unter der Herrenwies » (SD-B12)**

*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, südlich des Parks Härewiss, im Zentrum des Wohnquartiers Härewiss
- » **Größe:** 0,47 ha
- » **Topographie:** leichtes Gefälle von Norden nach Süden (ca. 6%)
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, im Norden Doppel- und Reihenhäuser, an der Route de Grundhof, östlich der Fläche steht ein Mehrfamilienhaus
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Wohnstraße Härewiss
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Härewiss“ in 200m Entfernung
- » **Natur und Landschaft:** unzugängliche Grünfläche, ein Teil der Fläche wurde abgeholzt, im südlichen Bereich sind noch Nadelgehölze vorhanden.

### Übergeordnete Zielstellung

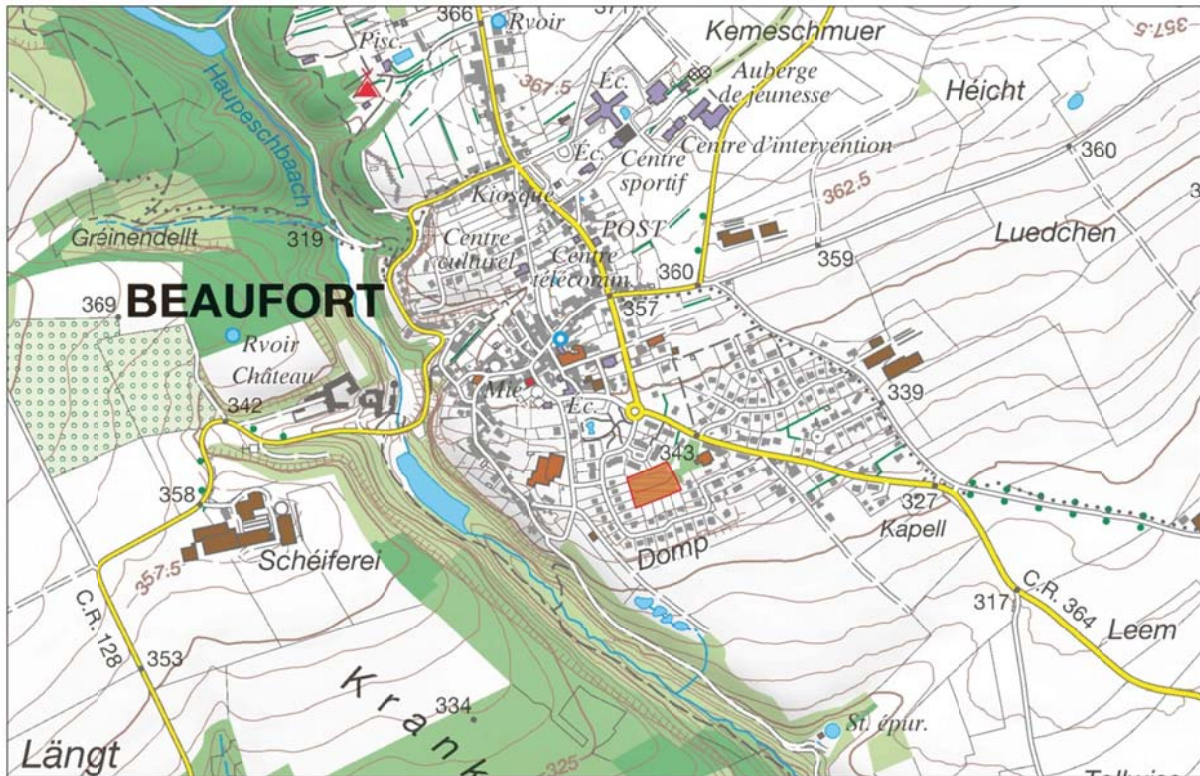
---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Nachverdichtung und Ergänzung des Wohnquartiers Härewiss,
- » für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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

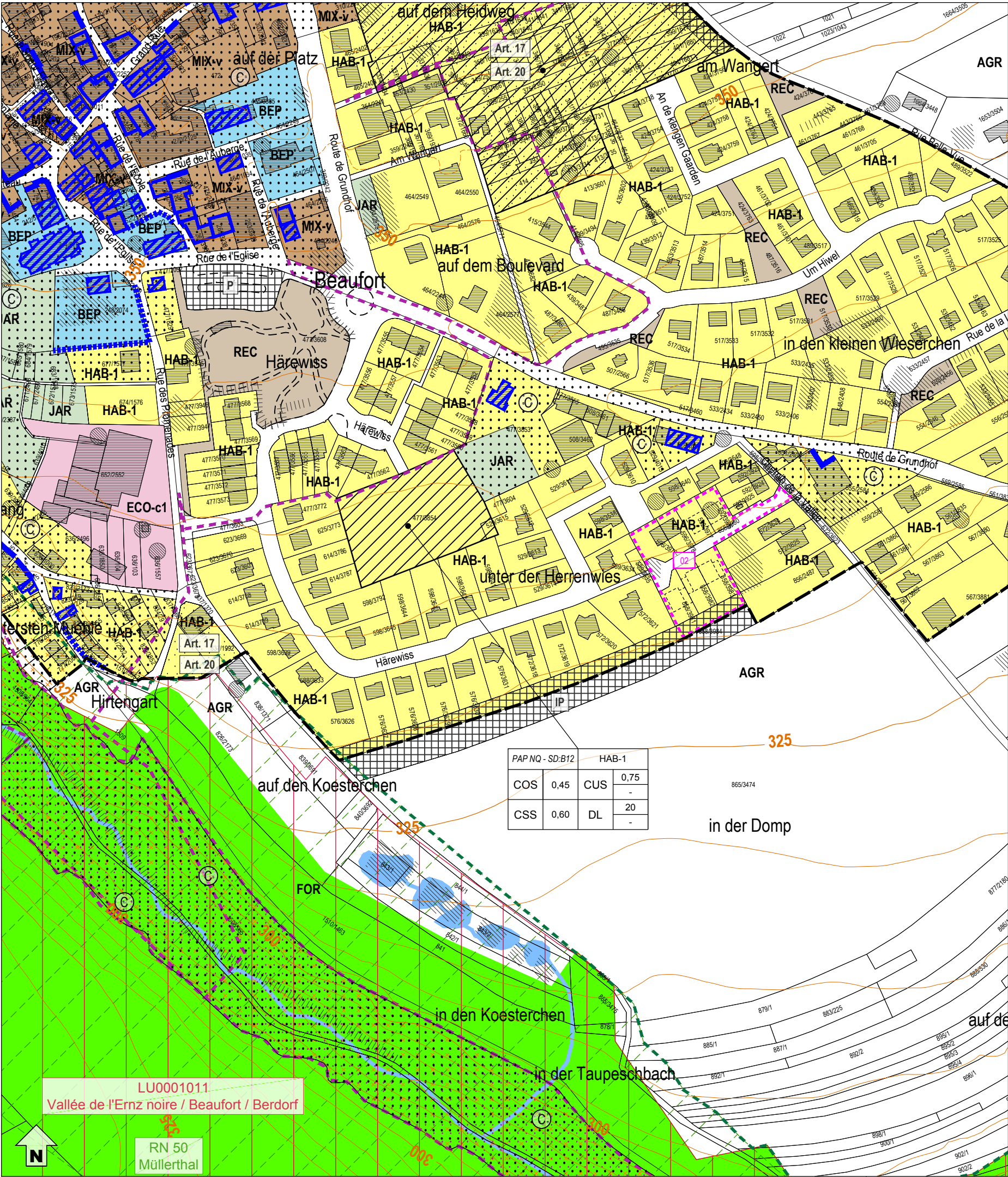


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013

**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

HAB-1

Zone d'habitation 1

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et équipements publics

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

SPEC-CA

Zone spéciale - Zone de camping

SPEC-HS

Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires

SPEC-LE

Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés

Délimitation des différentes zones spéciales

REC

Zone de sport et de loisir

JAR

Zone de jardins familiaux

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"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

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

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - réglementée (5)

Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (6)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (8)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (9)

Zone inondable - HQ100 (9)

Zone inondable - HQ extrême (9)

Zone de protection d'eaux / potables en procédure (10)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)

Art17-20

Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20 (relevé non exhaustif) (12)

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)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Courbes de niveaux (3)

PC 03

Pistes cyclables nationales

Limite de la commune (3)

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
- Élément 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 B12- Unter der Herrenwies à Beaufort

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
9, rue de Steinsel  
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*

- » Das Schéma Directeur dient der Ergänzung des Wohnquartiers Härewiss.
- » Auf der Fläche ist eine Mischung aus flächensparenden Einfamilienhäusern vorzusehen.
- » Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße abgehend von der Wohnstraße Härewiss.
- » Es soll eine öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion im Südwesten der Fläche vorgesehen werden.

#### 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 ca. 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*

Das Schéma Directeur wird über eine mischgenutzte Stichstraße mit Wohnhof erschlossen, die von den Anwohnern als Begegnungsraum genutzt werden kann. Zudem ist im Südwesten der Fläche Retentionsfläche vorgesehen, die über einen Fußweg für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

**Abbildung 3 Beispiel für die Platzgestaltung innerhalb des neuen Quartiers**



Quelle : Zeyen+Baumann

## Funktionale Verknüpfung

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

Die zentralen Funktionen im Ortskern sind über das bestehende Verkehrsnetz zu erreichen.

## Bauliche Integration

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

Die Bebauung soll sich in ihrer Typologie und Geschossigkeit an die umgebende Bebauung im Wohnquartier Härewiss anpassen. Die Häuser sollen max. 2 Geschosse und ein Dachgeschoss haben.

## Zentralität

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

Das neue Quartier soll keine eigene Zentralität entwickeln. Es dient überwiegend der Wohnnutzung.

## Städtebauliche Koeffizienten

*g) la répartition sommaire des densités*

HAB-1 / Unter der Herrenwies					
COS	max.	0,45	CUS	max.	0,75
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	20
	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 0,47 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 9 neuen Wohneinheiten.

## Typologien und Funktionsmischung

*h) la typologie et la mixité des constructions*

Es ist eine Bebauung mit gruppierten und ein freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen.

## Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Arten- und Biotopschutz werden in Kapitel 4 definiert.

## Raumsequenzen und Sichtachsen

---

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

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

## Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

---

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

Die vorhandenen Grünstrukturen auf der Fläche sollen so weit wie möglich erhalten werden und in das Konzept integriert werden.

### 3 Mobilität und technische Infrastrukturen

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

##### Verbindungen

---

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

Die Erschließung der Fläche erfolgt über den bereits bestehenden Wendeplatz im Norden. Von dort aus soll eine Stichstraße in das Quartier hineinführen.

##### 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 Erschließungsfläche ist als Mischverkehrsfläche vorzusehen.
- » Die Dimensionierung der Erschließungsfläche soll das Wenden der Müllabfuhr sowie von Einsatzfahrzeugen ermöglichen.
- » Die bestehende Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

##### Parkraumkonzept

---

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

- » Pro Wohneinheit sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze auf dem Privatgrundstück vorgesehen werden (z.B. in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen).
- » Besucherstellplätze können im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Sie sollen möglichst gruppiert entlang der Wohnstraßen untergebracht werden.

##### ÖPNV

---

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

Die Haltestelle „Härewiss“ ist über das bestehende Verkehrsnetz schnell fußläufig zu erreichen. 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 neue Wohngebiet kann über die bestehenden technischen Infrastrukturnetze in der Wohnstraße Härewiss angeschlossen werden.

Im Südwesten des Gebiets ist eine Retentionsfläche zur Sammlung des Regenwassers vorzusehen, welches dann über eine bereits bestehende Trennkanalisation in die westlich gelegene Rue Härewiss abgeleitet wird. Das Abwasser soll ebenfalls über diese Kanalisation abgeleitet 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;*

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Die nördliche Grenze des Schéma Directeur soll mit einem Grünzug hervorgehoben werden und als optische Abgrenzung sowie als Eingang zum neuen Wohnquartier dienen.

#### Geschützte Biotope

---

*c) les biotopes à préserver.*

Auf der Fläche sind keine geschützten Biotope vorhanden. Zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna soll die Rodung der bestehenden Gehölze außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Abbildung 4 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.

#### Machbarkeit

---

##### *b) la faisabilité*

Das Gebiet gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire 2016).

#### Phasierung der Entwicklung

---

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

Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase umgesetzt werden.

#### PAP

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet eine PAP-Fläche.

## 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\\_parkplaetze/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetze/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)