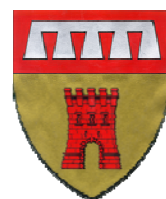

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BEAUFORT**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
Closbierg 01 « In den Saurigen Stecken » (SD-C01)**

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

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Im Norden des Weilers Cloosbiere (südlich von Dillingen), an der Einfahrt der Straße Cloosbiere
- » **Größe:** 0,14 ha
- » **Topographie:** West-Ost-Gefälle von ca. 16%
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende und gruppierte Einfamilienhäuser entlang der Straße Cloosbiere
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Cloosbiere und ausgebauter Feldweg
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Cloosbiere“ an der Route de Diekirch/R.N.10 (ca. 130m)
- » **Natur und Landschaft:** Die Fläche liegt teilweise im Natura-2000-Habitatschutzgebiet LU 0001011 „Vallée de l'Ernz noire/Beaufort/Berdorf“ bzw. in der 30m-Abstandszone des Waldschutzgebietes „Beaufort Saueruecht“; artenreiches Grünland mit einer nach Art. 17 des Naturschutzgesetzes geschützten Feldhecke entlang der Straße;

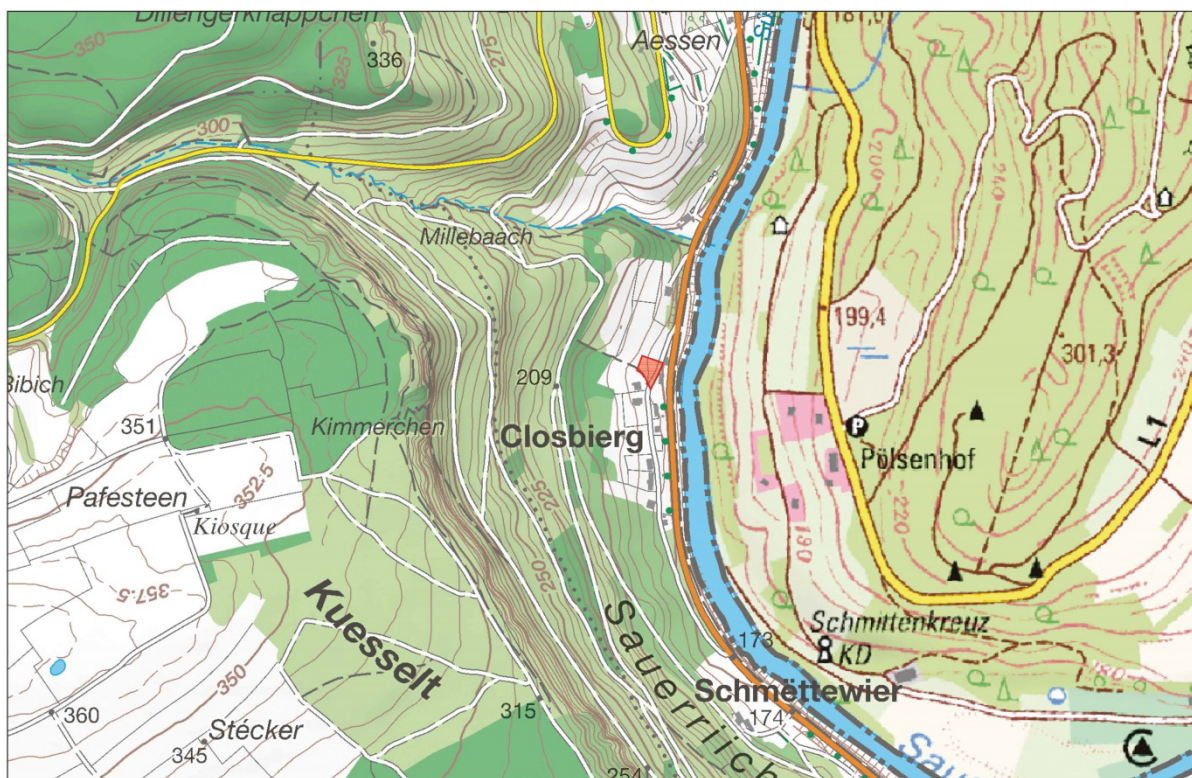
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum in Cloosbiere,
- » für die Abrundung des Siedlungskörpers von Cloosbiere in Richtung Norden,
- » für die Gestaltung einer Eingangssituation in den Weiler.

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)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	SPEC-CA	Zone spéciale - Zone de camping
MIX-v	Zone mixte villageoise	SPEC-HS	Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	SPEC-LE	Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1		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 - RM, 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

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

OS	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Bâtiment protégé (4)
	Zone d'aménagement différé		Gabarit protégé (4)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement protégé (4)
CN	Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"		Mur protégé (4)
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Élément protégé - "petit patrimoine" (4)
EC	Servitude "urbanisation - espace culturel"		Secteur protégé de type "archéologique"
EL	Servitude "urbanisation - espace libre"		Couloir pour projets de mobilité douce
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		
IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
P	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la gestion de l'eau
	Zone protégée d'intérêt national - réglementée (5)		Zone inondable - HQ10 (9)
	Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (6)		Zone inondable - HQ100 (9)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)		Zone inondable - HQ extrême (9)
	à la protection des sites et monuments nationaux		Zone de protection d'eaux / potables en procédure (10)
	Immeubles et objets classés monuments nationaux (8)		

Indications complémentaires (à titre indicatif)

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

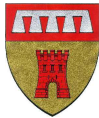
Infrastructures techniques

- 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 C01 - In den Saurigen Stecken à Closbiérg

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

- » Die vorgesehene Bebauung soll auf den bereits ausgebauten Wohnweg ausgerichtet sein.
- » Hinsichtlich der Gebäudevolumen soll sich die Bebauung an der umliegenden Wohnbebauung orientieren, d.h. maximal 2,5 Geschosse.
- » Die Bebauung soll sich an die topographische Situation anpassen.

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 deutlich 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

Das Schéma Directeur sieht keine Erweiterung des öffentlichen Raumes vor, da sich die Fläche an einer bereits ausgebauten Straße befindet.

Funktionale Verknüpfung

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

In Cloosberg ist lediglich die Wohnnutzung vorzufinden. Die Bushaltestelle an der Route de Diekirch ist über das bestehende Wegenetz zu erreichen.

Bauliche Integration

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

Die geplante Bebauung soll sich an die bewegte Topologie der Fläche sowie an die umgebende Wohnbebauung anpassen. Dabei sind ortstypische Bauformen und Materialien sowie eine naturnahe Farbwahl anzuwenden. Die umgebende Dachform des Satteldachs soll gewählt werden.

Zentralität

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

Nicht von Belang.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1 / In den Saurigen Stecken					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,60
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
	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 0,14 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 2 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Es ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzusehen.

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 Biotop- und Artenschutz werden in Kapitel 4 definiert.

Aufgrund der Hanglage der Fläche und dem damit verbundenen Hangrutschungsrisiko ist im Vorfeld einer geplanten Bebauung eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

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

Dieser Punkt ist in diesem *Schéma Directeur* nicht von Belang.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche des Schéma Directeur ist über einen bereits ausgebauten Feldweg an die Straße Cloosbiereg angebunden.

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

Die notwendigen Stellplätze sind in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Bushaltestelle « Cloosbiereg » an der Route de Diekirch gegeben. Sie ist über die Straße Cloosbiereg gut zu erreichen (ca. 150m). Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 500 (Ettelbrück – Diekirch – Echternach) angefahren.

Technische Infrastrukturen

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

Die Fläche kann an die bestehenden Infrastrukturnetze im bereits ausgebauten Feldweg angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser kann in die ebenfalls bereits bestehende 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;

Die Fläche ist im Norden einzugrünen um eine Pufferzone zu den Schutzgebieten sowie eine bestmögliche Integration der Bebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Sie ist im PAG als *Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »* festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Die Feldhecke entlang der Straße Cloosbiereg dient der lokalen Fledermausfauna als Leitlinie zu den Wochenstuben innerhalb der Ortschaft und muss daher erhalten und aufgewertet werden. Zu der Hecke ist ein gewisser Bebauungsabstand einzuhalten. Ihr Erhalt sowie der Bebauungsabstand sind im PAG als *Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »* festgesetzt. (vgl. unten)

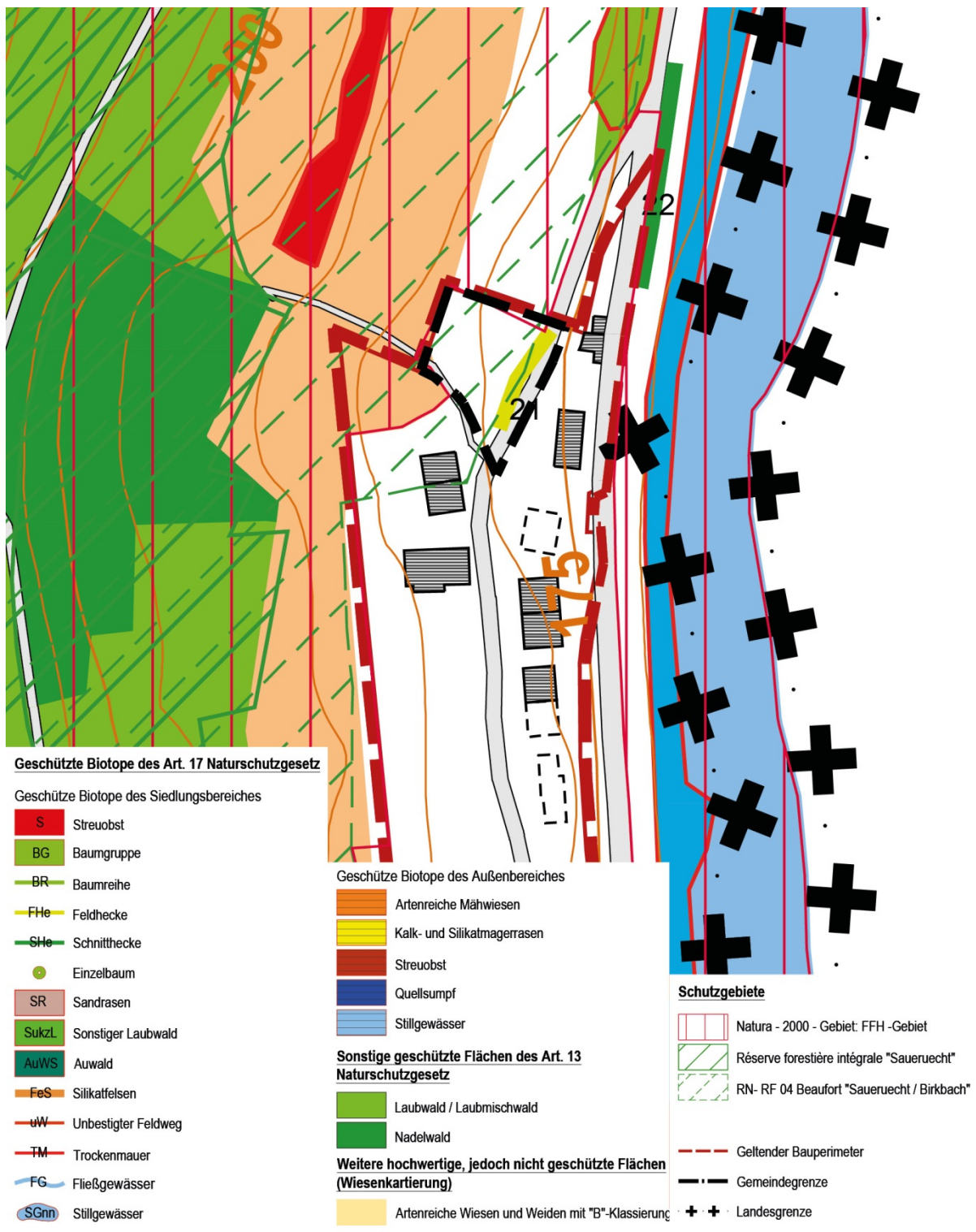
Geschützte Biotope und Habitate

c) les biotopes à préserver.

Die Feldhecke entlang der Straße Cloosbiereg ist nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt. Aufgrund ihrer essentiellen Bedeutung als Leitlinie für die Fledermauswochenstuben in der Ortschaft Cloosbiereg, unterliegt die Hecke darüber hinaus dem Schutz nach Art. 20 Naturschutzgesetz. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 133).

Die Heckenstruktur ist als essentielle Fledermausleitlinie langfristig zu erhalten und wird im PAG als *Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »* festgesetzt.

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.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet setzt sich aus einer Parzelle zusammen, die einer Eigentümergemeinschaft gehört (Relevé Parcellaire Juni 2016).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

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

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet nur 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

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

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

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

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

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

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_parkplaetze.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/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