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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
Dillingen 04 « Auf der Goldbruch » (SD-D04)**

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:** westlicher Ortsrand der Ortschaft Dillingen, entlang der Montée Hondsbierg
- » **Größe:** 0,21 ha
- » **Topographie:** mittleres Gefälle von ca. 16% von Westen nach Osten
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, zwei Doppelhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Montée Hondsbierg
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Dillingen“ im Ortskern (ca. 520m)
- » **Natur und Landschaft:** artenreiches, extensiv genutztes Weidegrünland, nordöstlich angrenzend befindet sich ein nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützter Quellsumpf

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum in der Ortschaft Dillingen,
- » für die Abrundung des Siedlungskörpers im Westen von Dillingen,
- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Montée Hondsbierg.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

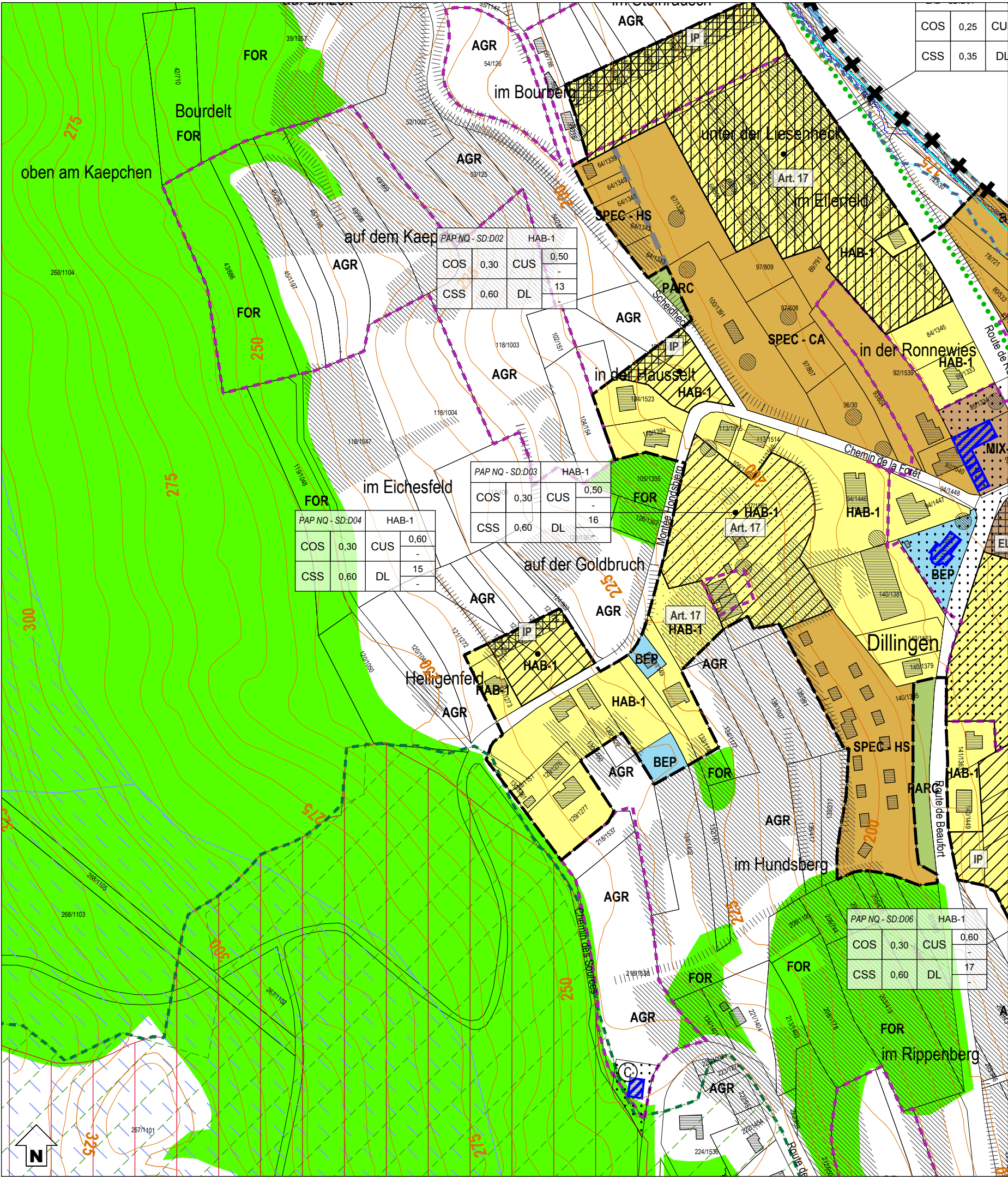


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



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



COS	0,25	CU
CSS	0,35	DL

PAP NQ - SD-D02		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,50
CSS	0,60	DL	13

PAP NQ - SD-D03		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,50
CSS	0,60	DL	16

PAP NQ - SD-D04		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,60
CSS	0,60	DL	-

PAP NQ - SD-D06		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,60
CSS	0,60	DL	17

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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.
CSS max.	DL max.

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

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

Zones superposées

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 (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)

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

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
- 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)

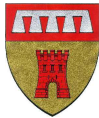
Infrastructures techniques

- 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 D04 - Auf der Goldbruch à Dillingen

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

- » Dieses Schéma Directeur bildet durch die Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Montée Hondsbierg die Abrundung des Siedlungskörpers im Westen von Dillingen.
- » Die privaten Gärten sollen nach Norden angelegt werden um einen Puffer zum nordöstlich gelegenen und geschützten Quellsumpf zu bilden.
- » Die Bebauung der Fläche soll sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integrieren und an die Topographie 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 Planungsgebiet befindet sich entlang einer bestehenden Straße. Es sollen keine weiteren neuen öffentlichen Räume entstehen.

Funktionale Verknüpfung

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

Über die Montée Hondsbierg können die zentralen Funktionen im Ortskern von Dillingen schnell erreicht werden.

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 bestehende, umliegende Bebauung anpassen und eine Geschossigkeit von 2,5 nicht überschreiten. Zur Vermeidung von übermäßigem Bodenaushub bzw. von Aufschüttungen, sollen die Gebäude sich an die jeweiligen topographischen Gegebenheiten anpassen und in sie einfügen. Im PAP der Fläche sollen zudem genaue Festsetzungen zu dem Bodenaushub und zu Aufschüttungen definiert werden. Zur bestmöglichen Integration der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild soll der PAP außerdem Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltung (Farbgebung, Materialien, ortstypische Dachform) sowie zur Höhe von Stützmauern machen. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

Um eine möglichst große Pufferzone zu dem nordöstlich gelegenen Quellsumpf zu gewährleisten sollen die neuen Wohngebäude entlang der Straße entstehen. Der nördliche Bereich soll von Bebauung freigehalten werden und als Gärten genutzt werden.

Zentralität

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

Für das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur ist ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen. Es soll keine eigene Zentralität entwickelt werden.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1 / Auf der Goldbruch					
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 0,21 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 15 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 3 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Das Schéma Directeur sieht eine Bebauung aus Einfamilienhäusern vor.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Arten- und Biotopschutz sowie der Integration in das Landschaftsbild 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*

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

Aufgrund der Hanglage, der Strukturarmut und der Quellenausprägung auf der Fläche ist im Vorfeld eine Bebauung eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Weiterhin sind Verunreinigungen des Oberflächen- und Grundwassers durch Bautätigkeiten zu vermeiden.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche des Schéma Directeur ist über die Straße Montée Hondsbierg an das Straßennetz 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

- » Alle notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken z.B. in Form von Carports, Garagen oder Parkplätzen vorzusehen.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Ortskern von Dillingen. Sie wird von der Buslinie 500 (Ettelbrück – Diekirch – Echternach) bedient.

Technische Infrastrukturen

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

Die Lage des Gebiets an der Montée Hondsbierg ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser sowie das Abwasser sollen in die bestehende Kanalisation entlang der Straße eingespeist 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;

Das Schéma Directeur liegt in exponierter Lage auf den Hängen oberhalb von Dillingen und grenzt an die offene, strukturreiche Landschaft. Zur optimalen Integration in das Landschaftsbild sowie als Puffer zur angrenzenden Landschaft und zum nahegelegenen Biotop soll die Fläche mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden.

Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden, in dem die Gebäude soweit wie möglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

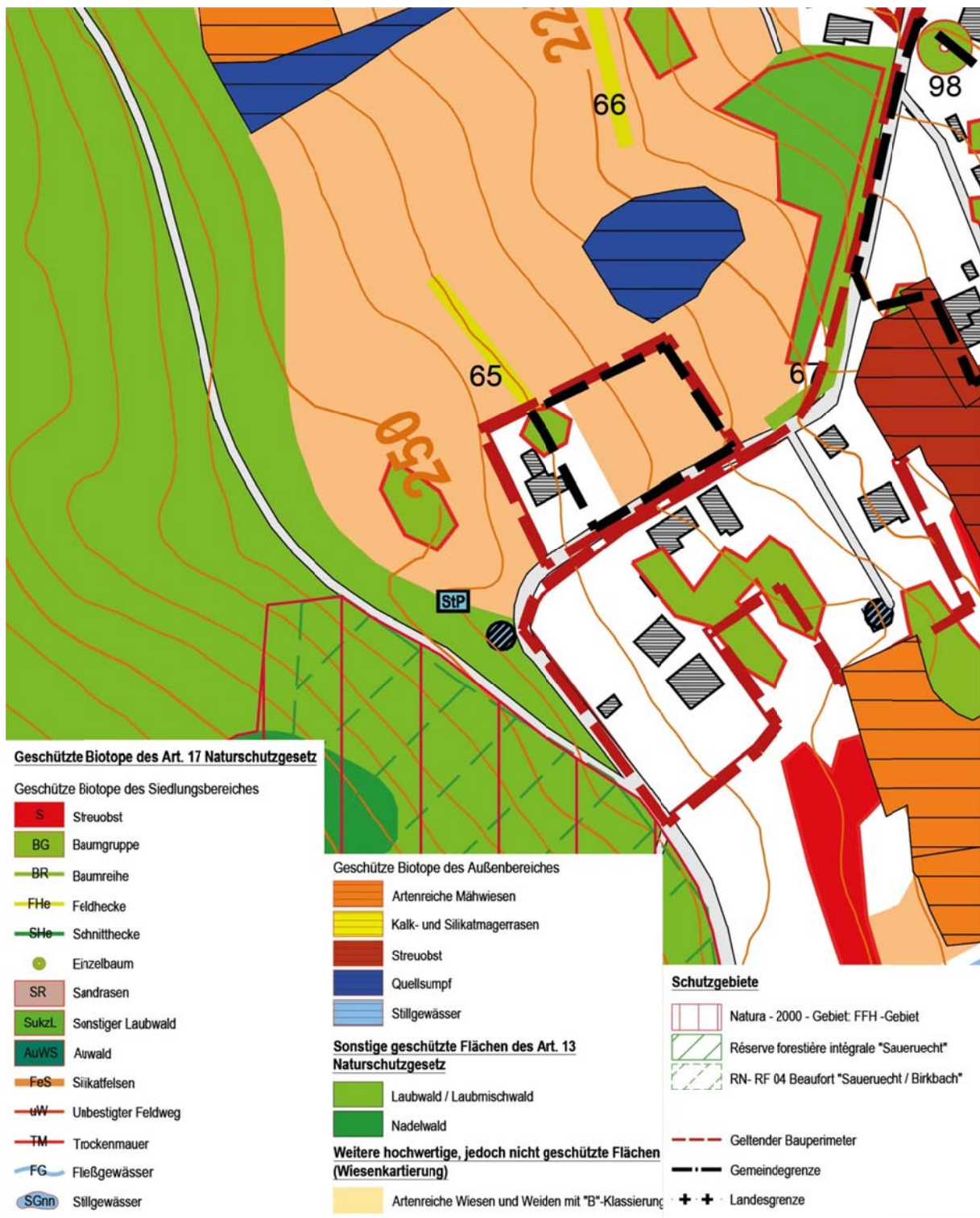
Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Insbesondere auch um das nordöstlich liegende Biotop (Quellsumpf) zu schützen und einen entsprechenden Puffer zu diesem zu gewährleisten soll der nördliche Bereich des Schéma Directeur freigehalten und eingegrünt werden. Diese Maßnahme ist im PAG als *Zone de servitude* « *urbanisation – intégration paysagère* » 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 zu beteiligen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Die Fläche gehört einem Eigentümer (Relevé Parcellaire Juin 2016).

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Schéma Directeur kann in einer Phase realisiert werden

PAP

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

Das 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

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