

---

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



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

**TEIL 4: Schémas Directeurs  
Beaufort 06 « Route de Reisdorf » (SD-B06)**

*Schéma Directeur*

Mars 2019



**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

### Vorbemerkung

---

Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Für das nördliche Gebiet des vorliegenden Schéma Directeur liegt ein von der Cellule d'évaluation (Ministère de l'Intérieur) am 7. März 2014 genehmigter PAP vor (Réf.: 17054/81C), der nicht umgesetzt wurde. Das Schéma Directeur beschreibt die Gesamtfläche und berücksichtigt dabei den bestehenden PAP für einen Teil der Fläche.

### Rahmenbedingungen

---

- » **Lage:** Norden der Ortschaft Beaufort, entlang der Route de Reisdorf (CR 128)
- » **Größe:** 0,82 ha
- » **Topographie:** leichtes Nord-Süd Gefälle (ca. 6,3 %)
- » **angrenzende Bautypologie:** überwiegend freistehende Einfamilienhäuser im nördlichen und südlichen Bereich, im Norden zwei Mehrfamilienhäuser, im Osten befindet sich eine ehemalige Ferienhaussiedlung (Landburger Park) mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur aus gruppierten Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** die Fläche grenzt an die Route de Reisdorf
- » **Öffentlicher Transport:** die Bushaltestelle „Um Bierg“ befindet sich in weniger als 150m Entfernung an der Kreuzung der Route de Reisdorf mit der Route d'Eppelsdorf
- » **Natur und Landschaft:** der südliche Bereich der Fläche ist intensiv genutztes Weide-Grünland, im nördlichen Bereich steht die Halle einer ehemaligen Autowerkstatt, an der westlichen Grenze verläuft eine wichtige Grünzäsur, die die Waldflächen südlich und nördlich des Siedlungsgebietes miteinander verbindet.

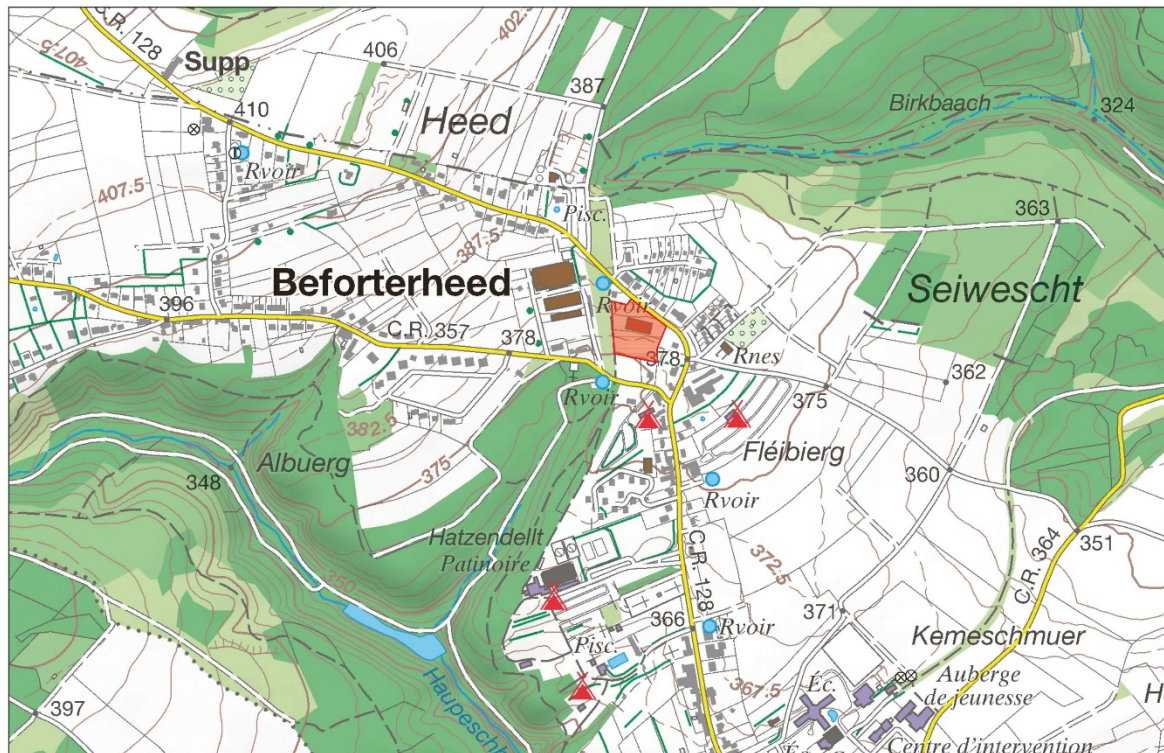
### Übergeordnete Zielstellung

---

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- » für die Umnutzung einer brachgefallenen Fläche,
- » für die Nutzung einer gut angebundenen Fläche im Innenbereich,
- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers im Norden der Ortschaft Beaufort.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

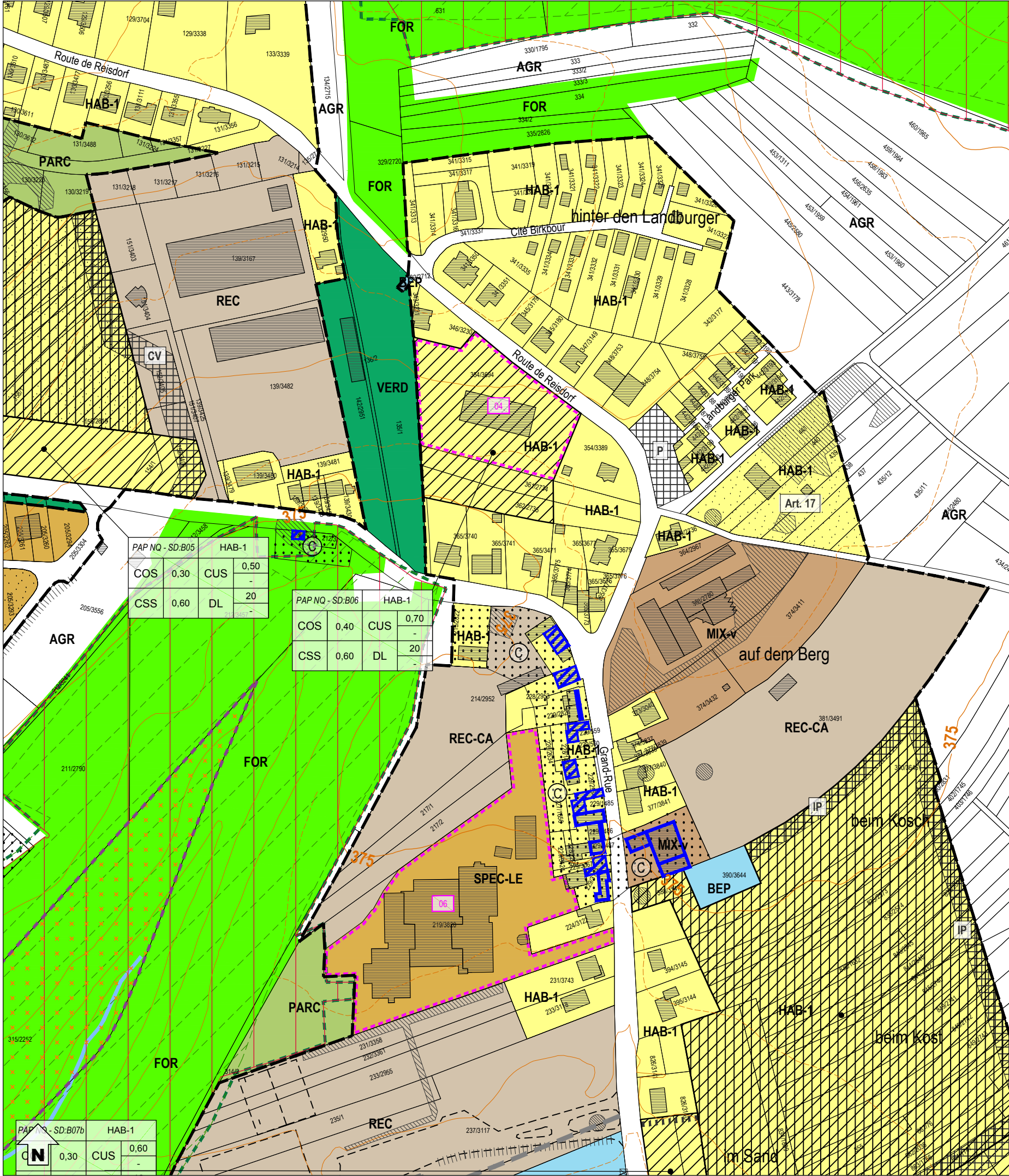
**Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)**

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 2018





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-HS

Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires

SPEC-LE

Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés

REC

Zone de sport et de loisir

REC-CA

Zone de sport et de loisir - camping

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"

**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"

LN

Servitude "urbanisation - activités de loisirs à caractère naturel"

SP 1

Servitude "urbanisation - spécifique 1"

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)

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (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 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)

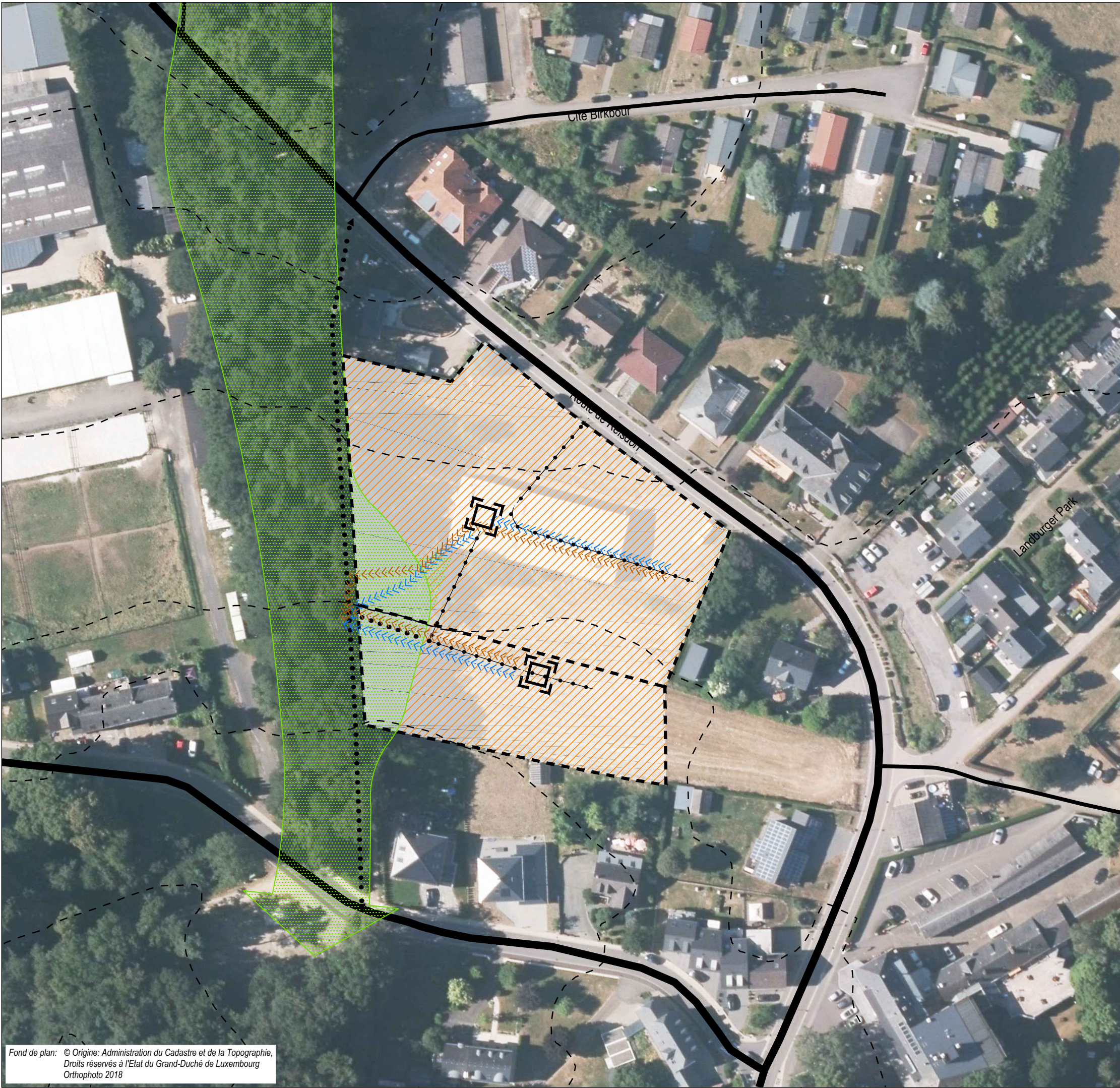
Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Source

Réservoir d'eau

Courbes de niveaux (3)





- 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 B06 - route de Reisdorf à Beaufort

**ZB ZEYEN BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sàrl  
7, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



Maßstab 1:1.000  
April 2019

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie,  
Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
Orthophoto 2018



## 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 2. concept de développement urbain

#### Städtebauliche Zielstellung

---

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

- » Die Entwicklung der Fläche stellt eine Konsolidierung des Siedlungskörpers im Norden von Beaufort durch die Umnutzung einer Brachfläche dar.
- » Die vorgesehene Bebauung ist als Wohngebiet mit freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern geplant.
- » Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudevolumen und der Geschossigkeit an die umgebende Bebauung anpassen.
- » Die geplante Entwicklung soll sich in das Landschaftsbild integrieren bzw. durch entsprechende Durchgrünung eine Verbindung zum angrenzenden Wald herstellen.
- » Die Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße, die von der Route de Reisdorf abzweigt. Eine Anbindung an die Route d'Eppeldorf ist nicht möglich.
- » Das neue Wohnquartier soll an den im Wald verlaufenden Wanderweg angebunden 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*

- » Die neue Erschließungsstraße des geplanten Wohnquartiers soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Platzstrukturen gestaltet werden und zur Belebung des Quartiers beitragen.
- » Die Breite des Straßenraums soll die Durchfahrt und das Wenden von Einsatzfahrzeugen und der Müllabfuhr gewährleisten.
- » Der öffentliche Raum soll punktuell mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden.

#### Funktionale Verknüpfung

---

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

- » Der nahegelegene nördliche Teil des Ortskerns sowie die Bushaltestelle „Um Bierg“ sind fußläufig über die bestehenden Bürgersteige entlang der Route de Reisdorf zu erreichen.
- » Das geplante Wohnquartier soll an den westlich im Wald verlaufenden Wanderweg angebunden werden.

## Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung bzw. Umnutzung dieser Fläche wird der Siedlungskörper im Norden der Ortschaft Beaufort konsolidiert. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich ihrer Form und Geschossigkeit an die umgebende Einfamilienhausstruktur anpassen.

## Zentralität

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

Die zentrale Nutzung im Quartier ist das Wohnen. Es soll keine eigene Zentralität entwickelt werden.

## Städtebauliche Koeffizienten

*g) la répartition sommaire des densités*

HAB-1 / Route de Reisdorf					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,70
	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 0,82 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 16 neuen Wohneinheiten.

Der bestehende PAP für den nördlichen Teil der Fläche sieht insgesamt 11 Wohneinheiten vor.

## Typologien und Funktionsmischung

*h) la typologie et la mixité des constructions*

Auf der Fläche des *Schéma Directeur* ist eine Mischung aus freistehenden und gruppierten Einfamilienhäusern mit einer mittleren Bebauungsdichte vorzusehen.



**Abbildung 3** Ausschnitt aus der Partie graphique des PAP für die nördliche Teilfläche

Quelle : @deux sa, Plan d'aménagement particulier, 2013

## 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 Schutz von Biotopen werden in Kapitel 4 definiert.

Der nördliche Bereich entlang der Route de Reisdorf ist aufgrund der vorherigen Nutzung der Fläche als Autowerkstatt wahrscheinlich von Bodenverschmutzung betroffen. Entsprechende Untersuchungen und die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Flächenentwicklung zu realisieren.

## 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 verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über die Route de Reisdorf. Eine zusätzliche Fußwegeverbindung zum bestehenden Wanderweg im westlich angrenzenden Wald soll vorgesehen werden.

##### 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 Erschließungsstraße des Wohnquartiers soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden.
- » 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 Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die nahegelegene Bushaltestelle „Um Bierg“ 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.

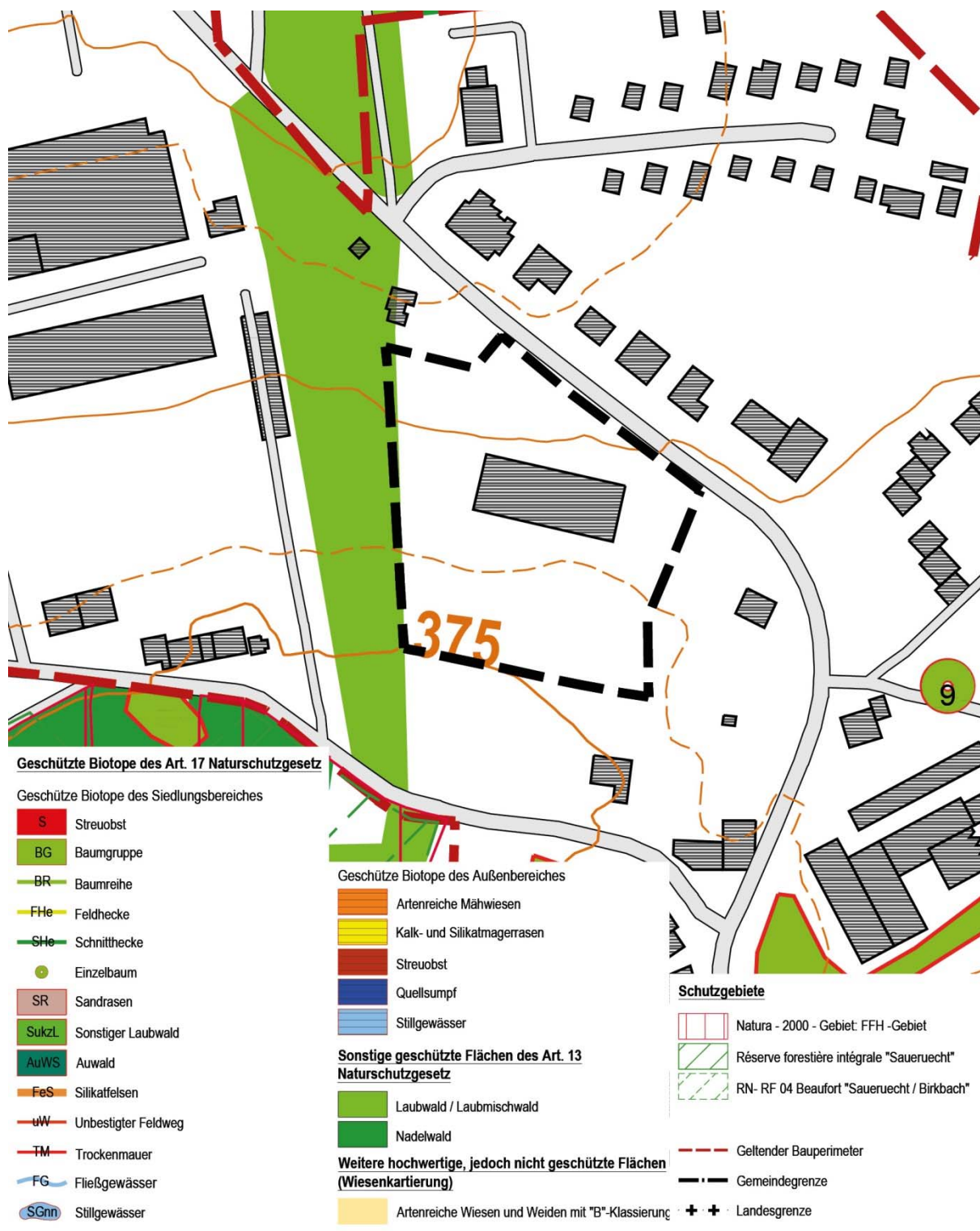
##### Technische Infrastrukturen

---

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

Das Gebiet kann an die bestehenden technischen Infrastrukturnetze entlang der Route de Reisdorf bzw. entlang des Wanderweges angebunden werden.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll in ein Retentionsbecken südwestlich der Fläche des Schéma Directeur geleitet werden. Von dort aus soll es dann in über eine geplante neue Kanalisation entlang des Wanderweges in die Kanalisation unterhalb der Route d'Eppeldorf eingespeist werden.

**Abbildung 4 Auszug Biotopkataster**

Quelle: Biotopkataster Gemeinde Beaufort, Zeyen+Baumann 2016



## 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;*

Im Westen grenzt eine Waldfläche, welche eine wichtige Grünstreife im Siedlungskörper von Beaufort darstellt, an die Fläche des Schéma Directeur an. Durch entsprechende Grünstrukturen und Pflanzungen mit einheimischen Pflanzen im neuen Wohnquartier soll eine Integration in das Landschaftsbild und ein optischer Übergang zum Wald gewährleistet werden.

#### Grünzüge und Biotopvernetzung

---

*b) les coulées vertes et le maillage écologique*

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

#### Geschützte Biotope und Habitate

---

*c) les biotopes à préserver.*

Vor Abriss der bestehenden Lagerhalle soll diese auf Fledermausquartiere untersucht werden.

## 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, die *Administration des Ponts et Chaussées* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Aufgrund der potentiellen Bodenverschmutzung im nördlichen Bereich der Fläche sind im Vorfeld der Entwicklung entsprechende Untersuchungen und im Bedarfsfall Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### Machbarkeit

---

##### *b) la faisabilité*

Für die nördliche Teilfläche besteht bereits ein PAP (Référence: 17054/81C), dieser muss zuerst umgesetzt werden.

#### Phasierung der Entwicklung

---

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

Das Gebiet kann in zwei Realisierungsphasen umgesetzt werden.

#### PAP

---

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

Das vorliegende Schéma Directeur beinhaltet zwei PAP-Flächen.



## 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)