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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
Dillingen 01 « Im Ellerfeld » (SD-D01)**

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

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Vorbemerkung

Das Gebiet des vorliegenden Schéma Directeurs wird im PAG als eine *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen. Aus diesem Grund folgen lediglich reduzierte Vorgaben. Zum Zeitpunkt der Änderung der Ausweisung im PAG ist die Ausarbeitung eines vollständigen Schéma Directeur erforderlich.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Nördliche Ortseinfahrt der Ortschaft Dillingen, entlang der Route de Reisdorf (R.N. 10)
- » **Größe:** 1,86 ha
- » **Topographie:** der südliche Teil ist relativ eben, im nördlichen Bereich gibt es ein West-Ost Gefälle von ca. 12%
- » **angrenzende Bautypologie:** im Westen, entlang der Straße Scheidheck sowie im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Route de Reisdorf) befinden sich jeweils ein Campingplatz mit überwiegend Mobilhomes, vereinzelte Ferienhäuser und freistehende Einfamilienhäuser, im Süden schließt sich der Ortskern von Dillingen mit Hofstrukturen an
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Route de Reisdorf (R.N.10)
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Dillingen“ im Ortskern (ca. 250-500m)
- » **Natur und Landschaft:** überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, kleinere Wiesenflächen, nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Streuobst- und Gehölzbestände, die Fläche dient als Habitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten, Altlastenverdachtsfläche im nördlichen Bereich (Bauschutthügel)

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die langfristige Entwicklung der nördlichen Ortseinfahrt in Dillingen,
- » für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungstypologien mit einem vorgeschriebenen Mindestanteil an bezahlbaren Wohnungen.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

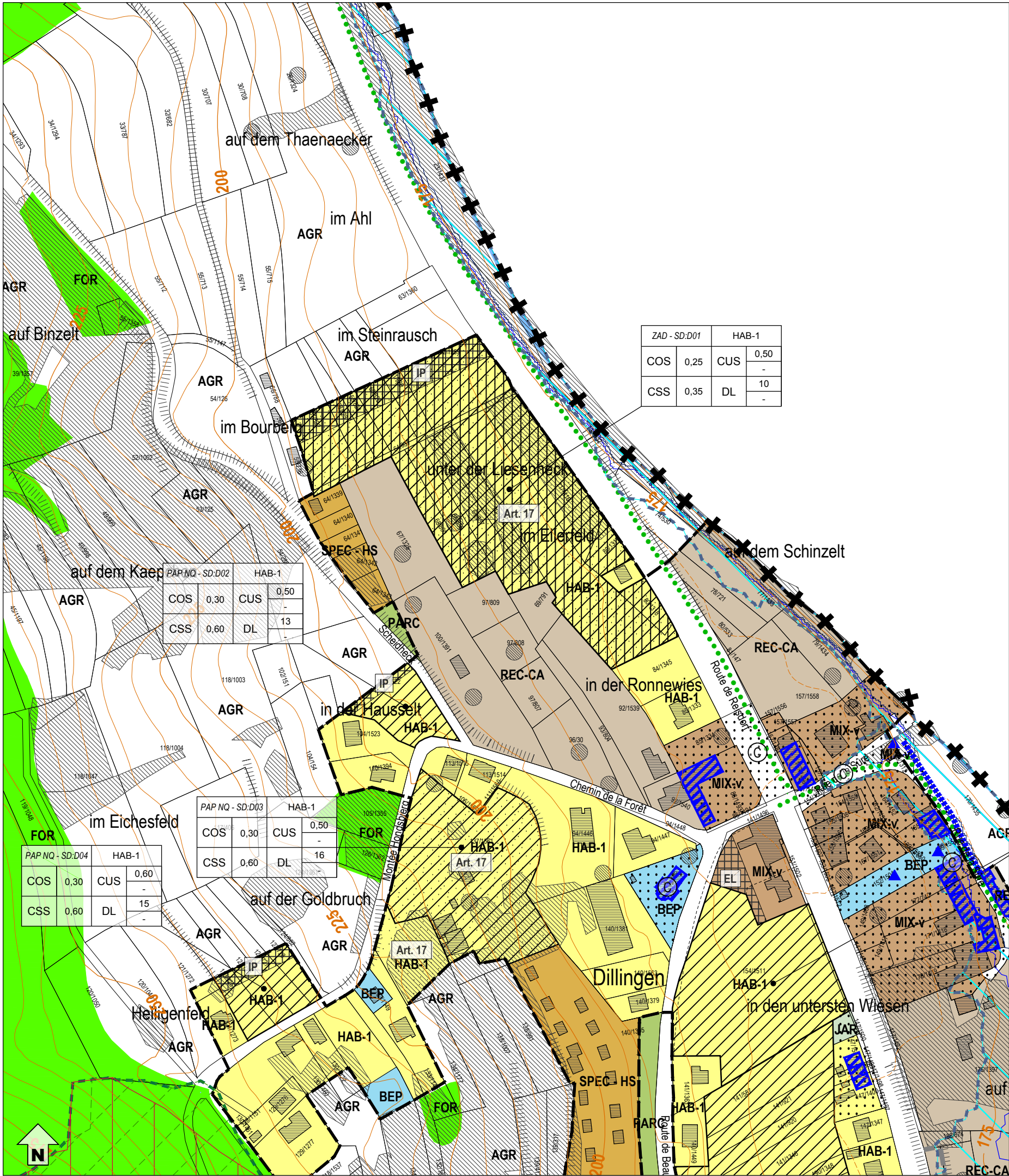


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013

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)

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-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

Délimitation des différentes zones 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"

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

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)

Art.17+21

Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (12)

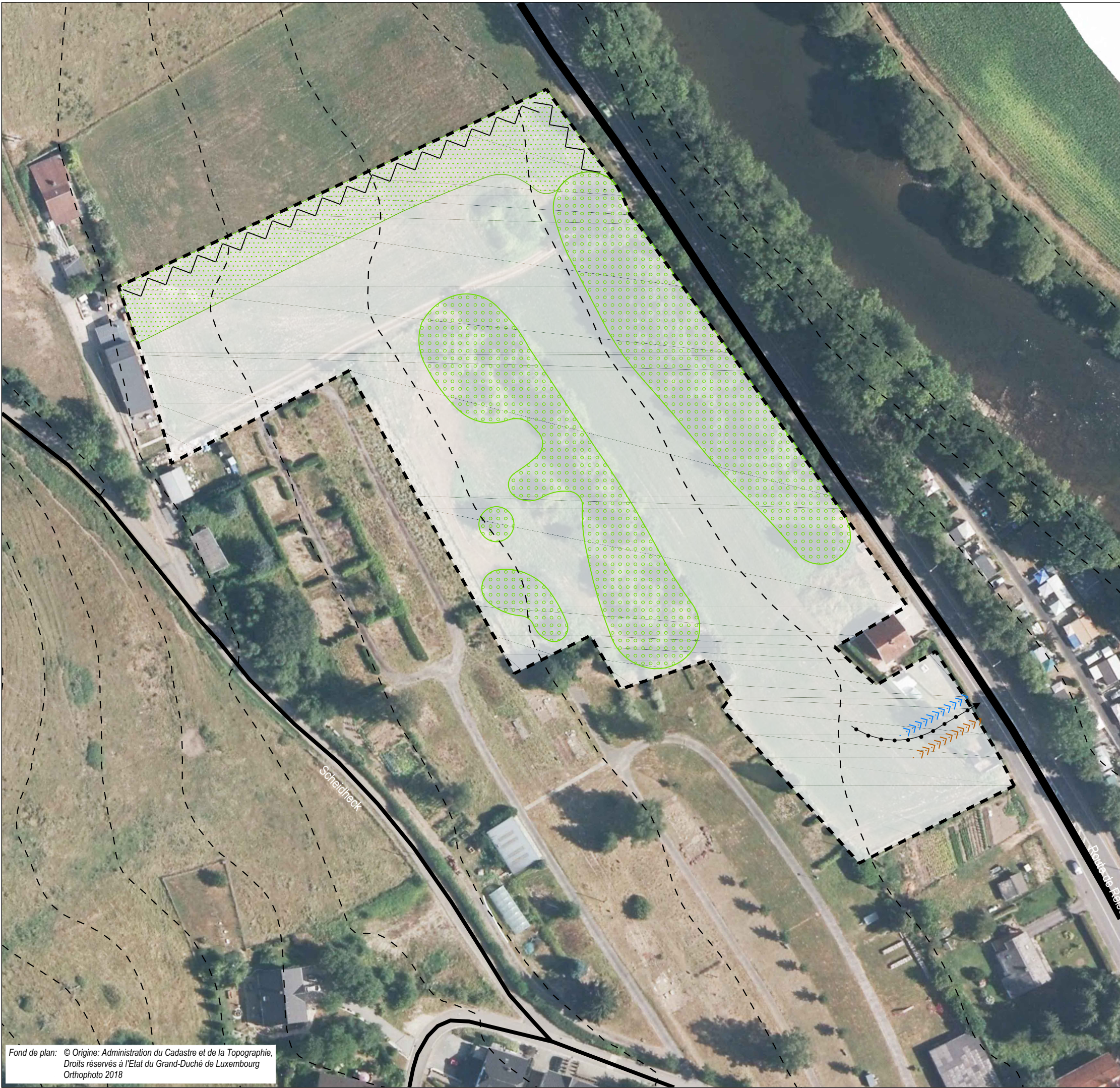
Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Courbes de niveaux (3)

S

Source

Réservoir d'eau



- 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 D01 - Im Ellerfeld 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
April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Öffentlicher Raum

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

Zur Markierung der Ortsausfahrt für den ausfahrenden Verkehr sowie zur Entschleunigung des einfahrenden Verkehrs entlang der Nationalstraße ist darüber nachzudenken, den bestehenden Straßenbelag im Bereich des vorliegenden *Schéma Directeur* farblich anzupassen und den Straßenraum einzuengen. Es bleibt zu überprüfen, in welcher Form diese optischen und baulichen Maßnahmen an dieser Stelle umgesetzt werden können.

Bauliche Integration

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

Die Fläche befindet sich in der Nähe zum Ortskern von Dillingen und zum *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Im PAP sollen diese Festsetzungen insbesondere im südlichen Bereich umgesetzt werden, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter der Berücksichtigung der Lage an der Nationalstraße (N10) und damit verbundenen Lärmschutzaspekten zu erfolgen.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

ZAD / Im Ellerfeld					
COS	max.	0,25	CUS	max.	0,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,35	DL	max.	10
	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

Die Koeffizienten sind im Rahmen der punktuellen Änderung des PAG anzupassen.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Gemäß Artikel 29 (2) des Kommunalplanungsgesetzes¹ sind in PAP NQ mit mehr als 25 Wohneinheiten mindestens 10% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. In der Definition des Gesetzes entspricht dies Wohnungen, welche den Kriterien zum Erhalt der staatlichen Wohnungsbauförderung („*primes de construction ou d'acquisition*“ gemäß dem Gesetz von 1979) entsprechen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen.

¹ loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, article 29 (2) alinéa 4

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche kann über die Route de Reisdorf erschlossen werden.

Technische Infrastrukturen

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

Ein Anschluss an die technischen Infrastrukturen ist über die bestehenden Netze entlang der Route de Reisdorf möglich. Eine Retentionsfläche ist im nördlichen Bereich an der Route de Reisdorf anzusiedeln. Das dort gesammelte Wasser wird dann in die dort bestehende Kanalisation oder über eine neue Regenwasserachse in die nahegelegene Sauer abgeleitet.

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;

Bei der Entwicklung dieses großflächigen Gebietes sind unterschiedliche Maßnahmen zur Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie in die Topographie vorzusehen. Jede Entwicklungsphase soll an den jeweiligen Außengrenzen zur Landschaft hin mit heimischen Grünstrukturen eingegrünt werden, um einen Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft sowie eine Biotopvernetzung zu gewährleisten. An der nördlichen Außengrenze wird dieser Übergang im PAG als *Zone de servitude „urbanisation - intégration paysagère“* festgesetzt, die eine Breite von mind. 15 Metern betragen soll.

Der Gehölzstreifen entlang der N10 sollte als Abstandstreifen und Sichtschutz erhalten bleiben.

Insbesondere im nördlichen Teilbereich soll sich die Ausrichtung der Bebauung am Gefälle orientieren sowie auch optisch in die Hanglage integrieren (Farb- und Materialwahl). Wenn nötig, sollen die Gebäude in den Hang hinein gebaut werden um einen übermäßigen Geländeabtrag zu vermeiden. An dieser Stelle ist außerdem zu überprüfen, in wie weit der Boden des vorhandenen Bauschutthügels belastet ist.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Die auf der Fläche bestehenden linearen Gehölzstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten und in ihrer Funktion als Lebensraum und Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel gesichert werden.

Bei der Umsetzung des Plangebietes soll auf eine lineare Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen geachtet werden. Diese sollen zur Biotopvernetzung innerhalb der Siedlung sowie zur Grünverbindung in die offene Landschaft beitragen und Leitlinienfunktionen für Fledermäuse erfüllen. Gleichzeitig sollen die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Grünzäsuren und Gehölzstrukturen der landschaftlichen Integration und der Abschirmung des Baugebietes von der N10 dienen.

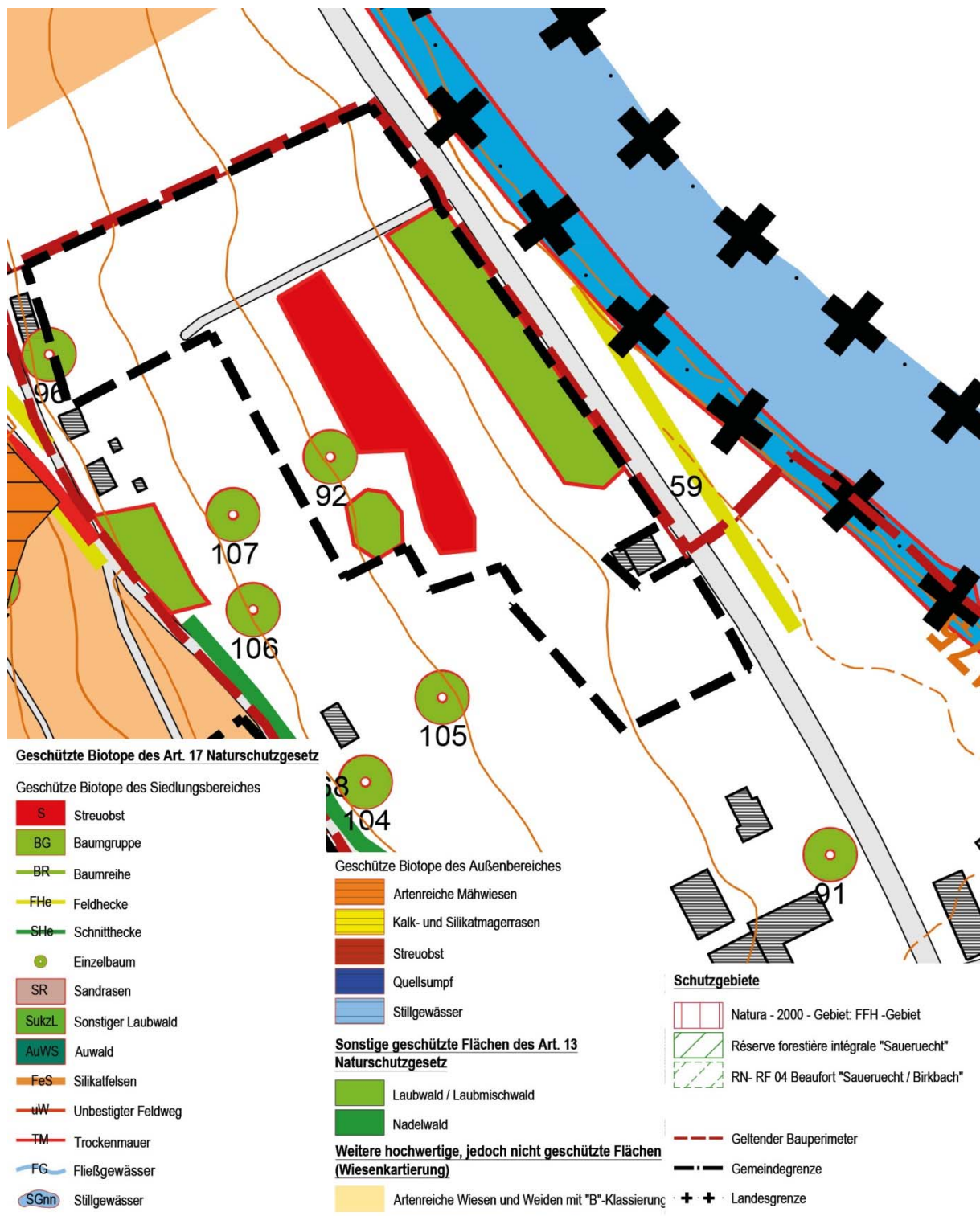
Geschützte Biotope und Habitate

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche befinden sich mehrere Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen und ein Streuobstbestand) die nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.

Im Rahmen einer Geländestudie zur Avifauna wurden planungsrelevante Vogelarten ohne Art. 17 Naturschutzgesetz-Schutzstatus erfasst (Naturschutzfachliche Stellungnahme Avi- und Fledermausfauna "PAG Beaufort", Milvus 2016). Das Gebiet dient darüber hinaus der lokalen Fledermausfauna als Jagdhabitat, wobei die beiden breiteren Gehölzstreifen auf der Fläche wichtige Leitlinien für Fledermäuse darstellen. Aufgrund der potenziellen Nutzung der Fläche durch Fledermausarten des Anhang II Naturschutzgesetz handelt es sich bei den strukturierten Bereichen um einen nach Art. 17 geschützten Lebensraum, dessen Verlust entsprechend zu kompensieren ist. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 121ff)

Die strukturierten Bereiche mit den geschützten Gehölzen auf der Fläche sollen soweit wie möglich erhalten werden. Durch Bebauung verlorene Biotope und Habitatflächen sind zu kompensieren. Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und Lebensräumen bieten sich Streuobstpflanzungen in Verbindung mit Leitstrukturen am nördlichen und westlichen Ortsrand an. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 121ff) Eventuelle Rodungsarbeiten sind im Winter durchzuführen.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster

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.

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

Aufgrund der potenziellen Verunreinigung eines Teils der Fläche, ist im Rahmen des PAP die Notwendigkeit von Bodenproben und eventueller Bodensanierungsmaßnahmen zu klären.

Im Vorfeld jeglicher Planung muss die ZAD-Fläche im Rahmen einer Modification ponctuelle des PAG umklassiert werden und ein ausführliches Schéma Directeur erarbeitet werden.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet kann in mehreren Entwicklungsphasen realisiert werden. Es ist zur langfristigen Entwicklung der Ortschaft Dillingen vorgesehen und dementsprechend im PAG als *Zone d'aménagement différé* ausgewiesen.

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_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/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