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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

TEIL 4: Schémas Directeurs

Beaufort 09 « Chemin des Rochers - in der Heck » (SD-B09)

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Ortschaft Beaufort, Chemin des Rochers, nördlich des Ortskerns
- » **Größe:** 0,19 ha
- » **Topographie:** mittleres Gefälle von Norden nach Süden (8,4%-10 %), der südöstliche Bereich ist zur Rue du Château/zum Chemin de la Fontaine stark abfallend
- » **angrenzende Bautypologie:** im Norden Einfamilienhäuser (freistehend und gruppiert), im Süden/Südwesten kleinteilige und historische Wohnbebauung des Ortskerns entlang der Rue du Château
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Chemin des Rochers
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Op der Gare“ an der Grand-Rue ist über den Chemin des Rochers und die Rue Kummel erreichbar (ca. 390m)
- » **Natur und Landschaft:** intensiv genutztes Weidegrünland, südöstlicher Teil der Fläche wird als Lagerfläche bzw. Parkplatz genutzt

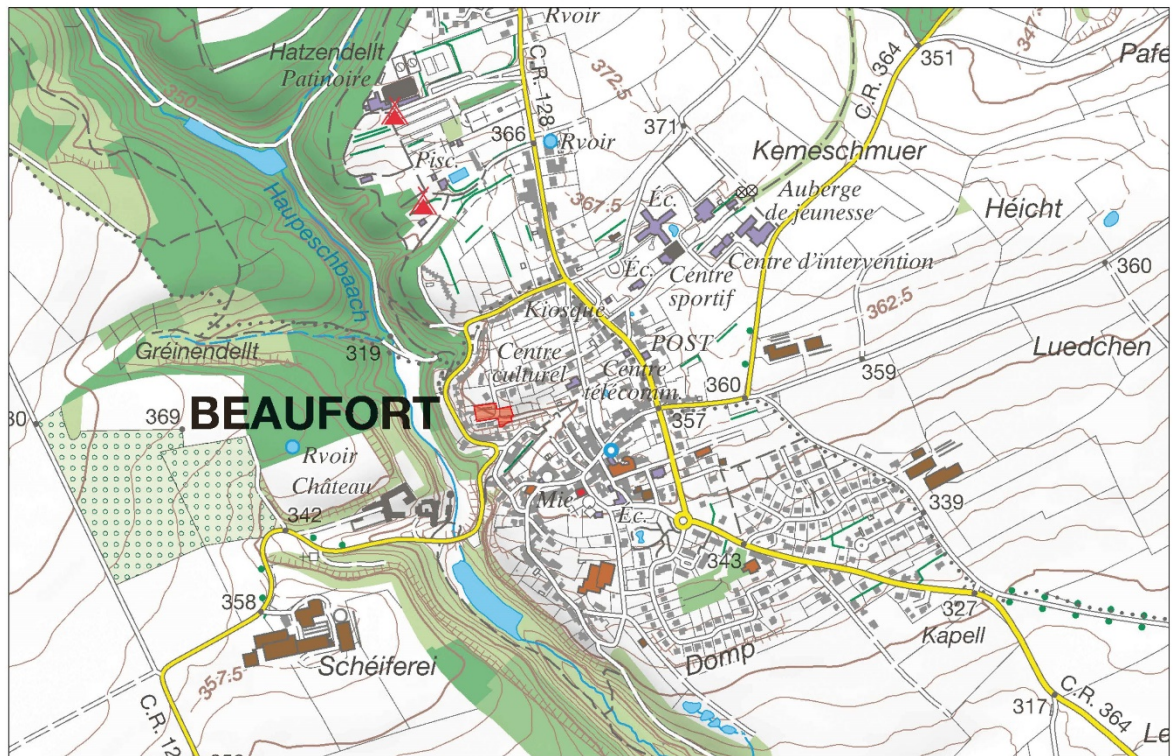
Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die behutsame Nachverdichtung in zentraler Ortslage,
- » für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- » für den Abschluss des Baugebiets „Kummel“.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

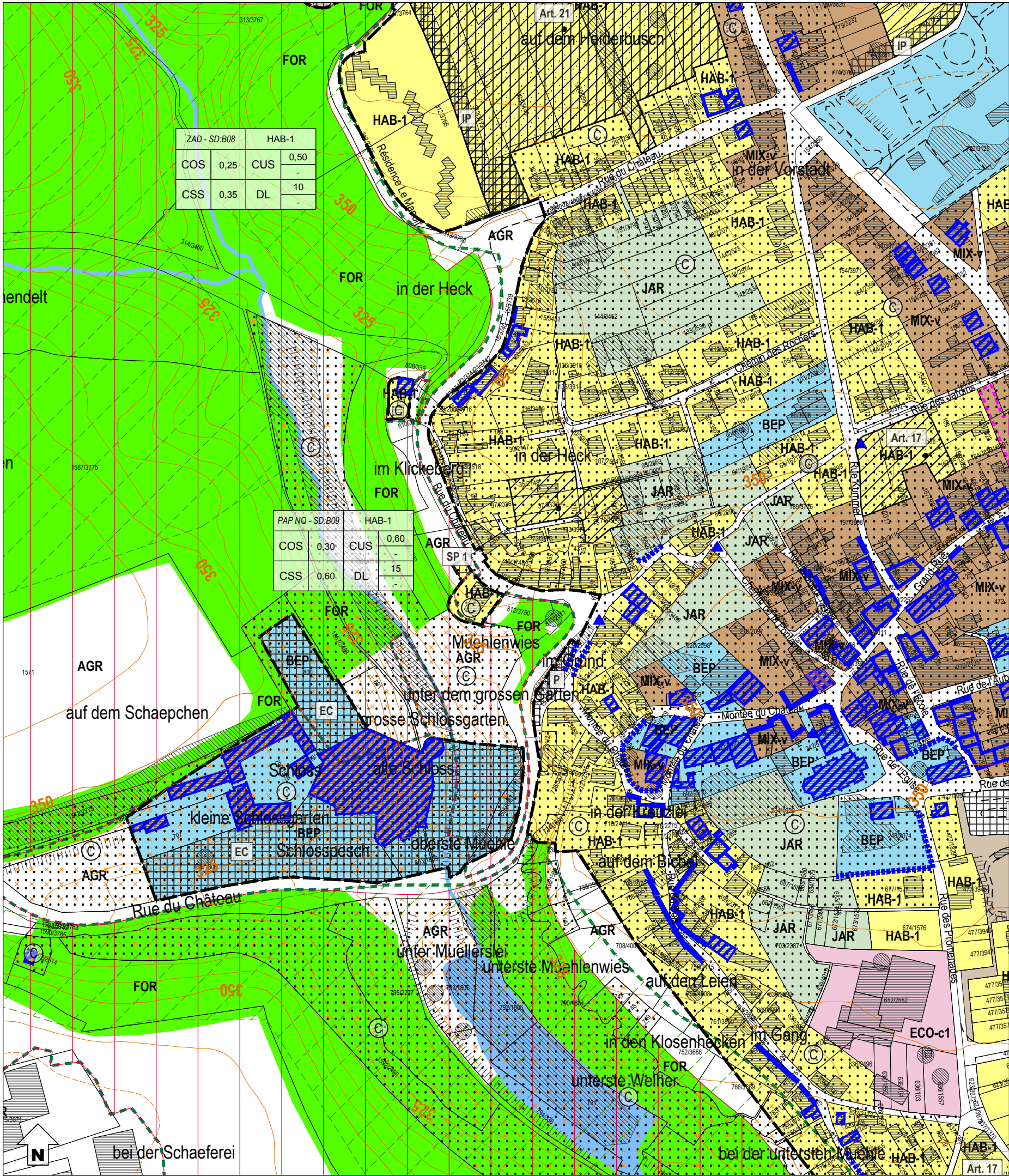


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2018



ZAD - SD-B08		HAB-1	
COS	0,25	CUS	0,50
CSS	0,35	DL	10

PAP NQ / SD-B09		HAB-1	
COS	0,30	CUS	0,60
CSS	0,60	DL	15

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"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Mur protégé (4)

Élément protégé - "petit patrimoine" (4)

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

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



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

- 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 B09 - Chemin des Rochers - in der Heck 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
April 2019

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Mit der Entwicklung dieser Fläche sollen bis zu drei neue Wohngebäude innerhalb der bestehenden Strukturen und in direkter Umgebung des Ortskerns von Beaufort geschaffen werden.
- » Die Bebauung soll sich in das Ortsbild und die umgebenden Strukturen integrieren
- » Der südliche Steilabhang ist von Bebauung freizuhalten.

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 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

- » Der öffentliche Raum in diesem neuen Quartier beschränkt sich auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße Chemin des Rochers sowie auf einen zu schaffenden kleinen gefassten Platz im Zentrum der Fläche.

Funktionale Verknüpfung

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

Über den Chemin des Rochers und das bestehende Straßen- und Wegenetz können die zentralen Einrichtungen im Ortskern sowie entlang der Grand-Rue erreicht werden.

Bauliche Integration

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

Die Bebauung auf der Fläche soll sich in die umliegende kleinteilige Struktur des Ortskerns sowie optisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren (siehe Kapitel 4). Die Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl. Zudem soll sich die geplante Bebauung an die Topographie des Geländes anpassen, um übermäßigen Bodenaushub bzw. Aufschüttungen zu vermeiden. Der südliche Steilhang sowie ein angemessener Abstand zu diesem sind von jeglicher Bebauung, inkl. Stützmauern und ähnlicher Strukturen, freizuhalten.

Zentralität

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

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist keine Schwerpunktbildung bzgl. Dichten und des öffentlichen Raums möglich. Die ausschließliche Nutzung soll das Wohnen sein.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

HAB-1 / Chemin des Rochers-in der Heck					
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 0,19 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 mit flächensparenden Einfamilienhäusern vor.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

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 gesamte Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* befindet sich innerhalb des *Secteur protégé d'intérêt communal de type „environnement construit“*, für den bestimmte Festsetzungen zur Volumetrie, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien der Gebäude und Beläge gelten. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des PAP umzusetzen, z.B. in Form von Vorgaben zur Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist ein Teil des Gebiets als *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet ist das CNRA zu kontaktieren und eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche des Schéma Directeur ist über den Chemin des Rochers an das bestehende Straßennetz angebunden. Dieser muss im Rahmen der Flächenentwicklung ausgebaut 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 vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

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

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Bushaltestelle „Op der Gare“ in ca. 390m Entfernung 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

Die Netze der technischen Infrastrukturen müssen entlang des hinteren Teils des Chemin des Rochers ausgebaut werden. Die Fläche ist bereits an die bestehende Kanalisation zur Ableitung des Regenwassers entlang des Chemin de la Fontaine angebunden. Für das Abwasser ist zu prüfen, ob es ebenfalls in die Kanalisation entlang des Chemin de la Fontaine oder über den höher gelegenen Kanal entlang des Chemin des Rochers abgeleitet werden kann. Im Rahmen des PAP ist eine entsprechende Studie vorzulegen.

Da es sich beim Chemin des Rochers zurzeit nicht um eine öffentliche Straße (chemin syndical) handelt, ist die generelle Machbarkeit der Entwicklung dieser Fläche im Vorfeld zu prüfen und zu verhandeln.

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;

Aufgrund der Lage des Schéma Directeur auf einem sichtbaren Plateau im Umfeld des historischen Ortskernes ist vor allem eine bauliche und gestalterische Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild vorzusehen. So soll eine kleinteilige Bebauung mit einer traditionellen und regionaltypischen Bauweise vorgesehen werden. Bei der Materialwahl und Farbgebung ist ebenfalls auf eine ortstypische Gestaltung zu achten (siehe oben).

Grünzüge und Biotopvernetzung

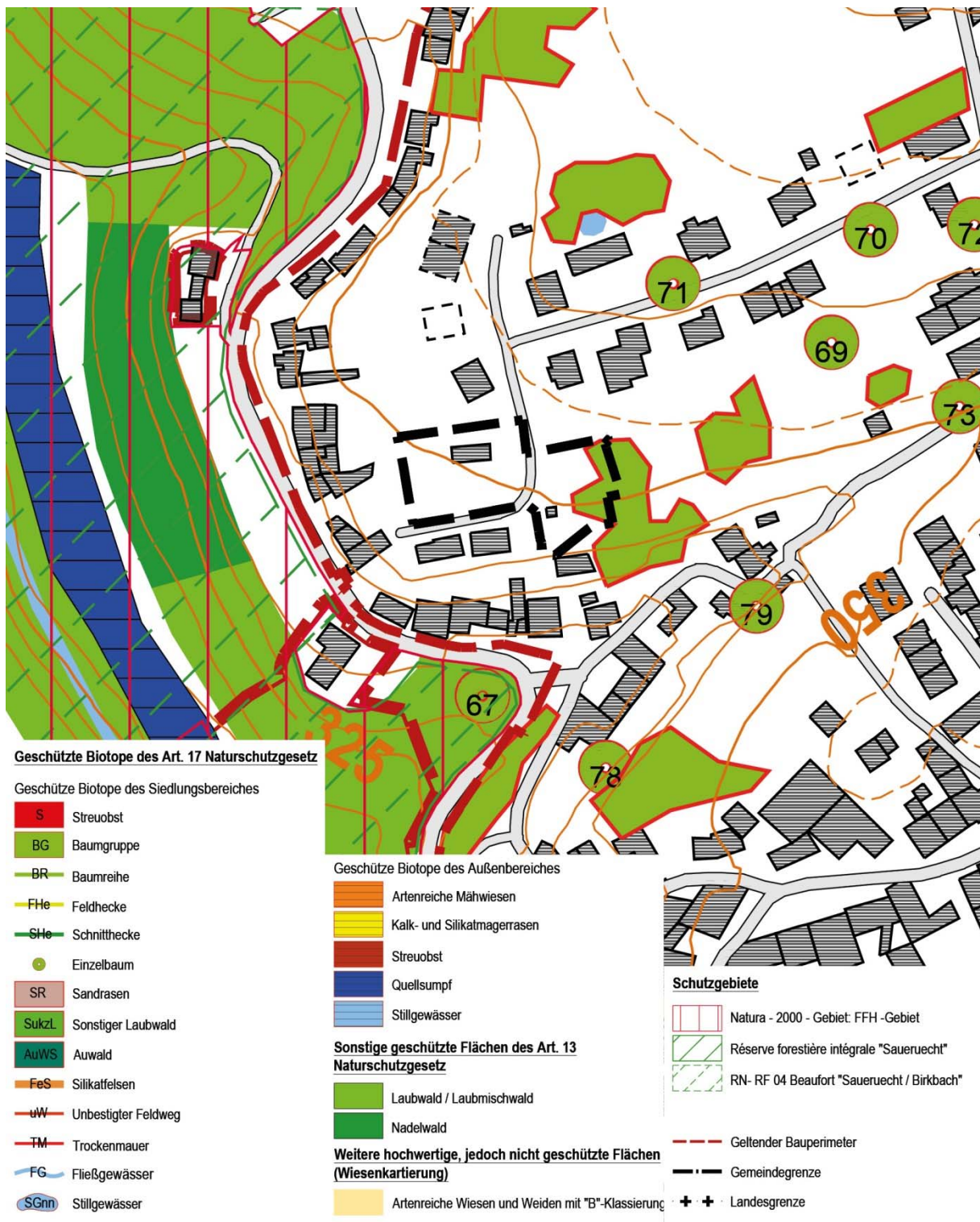
b) les coulées vertes et le maillage écologique

Der steile Abhang im Südosten der Fläche soll von Bebauung freigehalten werden. Eine angemessene Eingrünung dieses Bereiches ist für die Integration der Bebauung in das Ortsbild förderlich. Diese Maßnahmen können im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten umgesetzt werden.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

Im Osten der Fläche existiert eine geschützte Obstbaumgruppe (Art. 17 Naturschutzgesetz). Diese soll nach Möglichkeit erhalten und in das Konzept – gemeinsam mit einer Eingrünung entlang des Abhangs – integriert werden. Ihr Wegfall ist ansonsten entsprechend zu kompensieren.

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.

Das *Centre National de recherche archéologiques* ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu kontaktieren. Es sind Probeuntersuchungen durchzuführen, um das Vorhandensein von archäologischen Überresten auf der Fläche festzustellen bzw. auszuschließen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Das Gebiet des Schéma Directeur ist bereits über einen Weg in der Verlängerung des Chemin des Rochers erschlossen. Da es sich jedoch zurzeit nicht um eine öffentliche Straße (chemin syndical) handelt, ist die generelle Machbarkeit der Entwicklung dieser Fläche im Vorfeld zu prüfen und zu verhandeln.

Weiterhin ist die Ableitung des Abwassers zu überprüfen, da der vorhandene Kanal im Chemin des Rochers oberhalb der Fläche liegt. Eine entsprechende Studie ist im Vorfeld vorzulegen.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Schéma Directeur kann in einer Realisierungsphase umgesetzt 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_0802_11.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