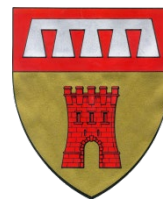

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)
COMMUNE DE BEAUFORT**



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
Dillingen 02 « In der Hausselt » (SD-D02)**

Schéma Directeur

Juin 2022

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG engagée depuis juin 2022 (saisine du conseil communal)

**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.l

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

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

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Ortschaft Dillingen, nordwestlich des Ortskerns, an der Gabelung Montée Hondsbierg und Scheidheck
- » **Größe:** 0,1398 ha
- » **Topographie:** Starkes Gefälle (17%) von Westen nach Osten, Steilkante im südlichen Bereich
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Campingplatz mit Mobilhomes
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Montée Hondsbierg und Scheidheck
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Dillingen“ im Ortskern (ca. 300m)
- » **Natur und Landschaft:** zum Teil Brachfläche, zum Teil Weidegrünland, Pioniervegetation und Büsche

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Abrundung des Siedlungskörpers durch die Entwicklung einer Baulücke im Nordwesten der Ortschaft Dillingen,
- » für die Schaffung eines sanften Überganges zwischen der Bebauung und der offenen Landschaft,
- » für die Integration der Bebauung in die vorliegende Topographie.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

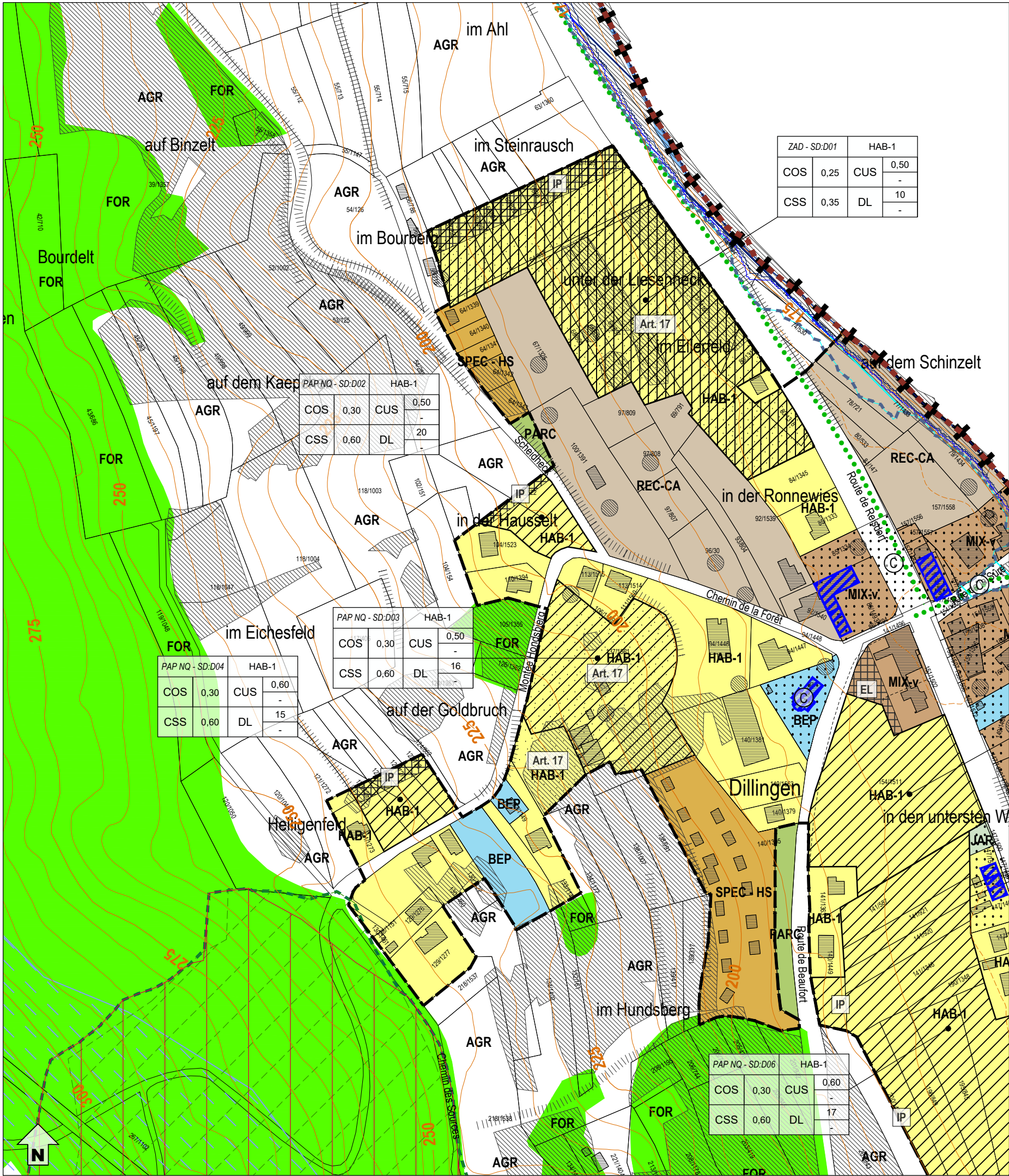


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique 2013

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)

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.

CSS

max.

DL

min.

HAB-1

0,50

-

10

-

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

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"

IP-1

Servitude "urbanisation - intégration paysagère type 1"

P

Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"

LN

Servitude "urbanisation - activités de loisirs à caractère naturel"

SP 1

Servitude "urbanisation - spécifique 1"

HB

Servitude "urbanisation - hauteur maximale des bâtiments"

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 l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels - PDS (13)

PDS Paysages (PSP):

Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP)

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)

PC 03

Pistes cyclables nationales

Source

Réseaux routiers et stationnements

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 2021

- 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 D02 - In der Hasselt 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
Juin 2022

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

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

- » Die geplante Bebauung stellt die Abrundung der bestehenden Wohnbebauung am Rande des Ortskerns dar.
- » Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäude-Volumetrie und Geschossigkeit an die umliegende Wohnbebauung anpassen sowie in die vorliegende Topographie integrieren.
- » Die Bebauung soll sich an den Strukturen des Ortskerns orientieren und eine Ausbreitung des Siedlungsbereiches nach Norden vermeiden.
- » Der an die offene Landschaft grenzende Bereich soll eingegrünt werden um eine bestmögliche Integration in die Umgebung zu garantieren.

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 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

- » Die Baulücke befindet sich an einer bestehenden Straße. Es sind keine Maßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich.

Funktionale Verknüpfung

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

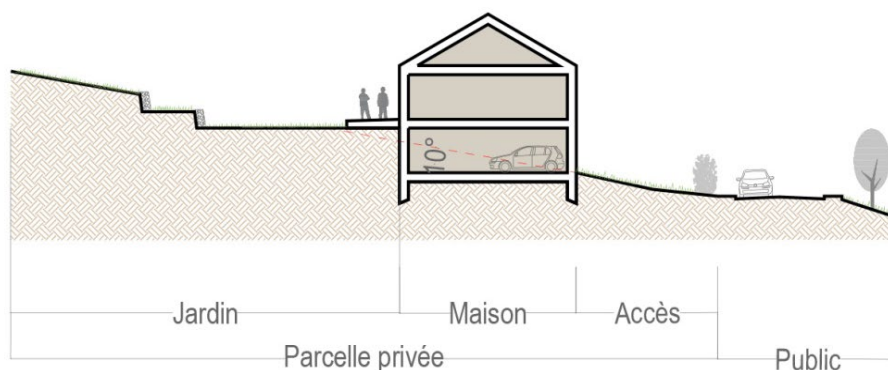
- » Die Fläche des vorliegenden Schéma Directeur ist über die bestehenden Wegeverbindungen an den Ortskern angebunden.

Bauliche Integration

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

Durch die Entwicklung dieser Baulücke wird der Siedlungskörper im Nordwesten der Ortschaft Dillingen konsolidiert. 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. Aufgrund seiner Lage am Ortsrand und in Hanglage soll die Farb- und Materialwahl der Bebauung an die umgebenden Nutzungen und die Landschaft angepasst und entsprechend natürlich bzw. naturnah sein. Die genaue Platzierung der Gebäude hat unter dem Aspekt einer bestmöglichen Integration in die Landschaft zu erfolgen.

Abbildung 3 Beispiel für die bauliche Integration eines Gebäudes in das Gelände



Quelle: Zeyen+Baumann

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 / In der Hausselt					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,50
	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 0,1398 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 20 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

Auf der Fläche des *Schéma Directeur* sollen Einfamilienhäuser entlang der Straße entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Bebauung soll sich in die bestehende Topographie integrieren. Dabei sind die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, welche bereits vorliegt, zu berücksichtigen und entsprechend technische Maßnahmen umzusetzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit 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

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 Wohnbebauung auf der Fläche wird über die Straße Scheidheck erschlossen.

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 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).

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

Für den Anschluss der neuen Wohnbebauung an die bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen an der Montée Hondsbierg ist der Ausbau der entsprechenden Leitungen unterhalb der Straße Scheidheck vorzusehen.

Im Südosten der Fläche, im Bereich der Steilkante, verläuft ein ungesicherter Wasserkanal. Diesen Bereich gilt es im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und zu sichern.

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 oberhalb des Ortskerns von Dillingen. Zur optischen Integration des *Schéma Directeur* in das Landschaftsbild sollen die Außengrenzen durch heimische Gehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies soll in den privaten Gärten realisiert werden. Die nördliche Eingrünung ist im PAG als *Zone de servitude „urbanisation - intégraion paysagère“* festgesetzt.

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

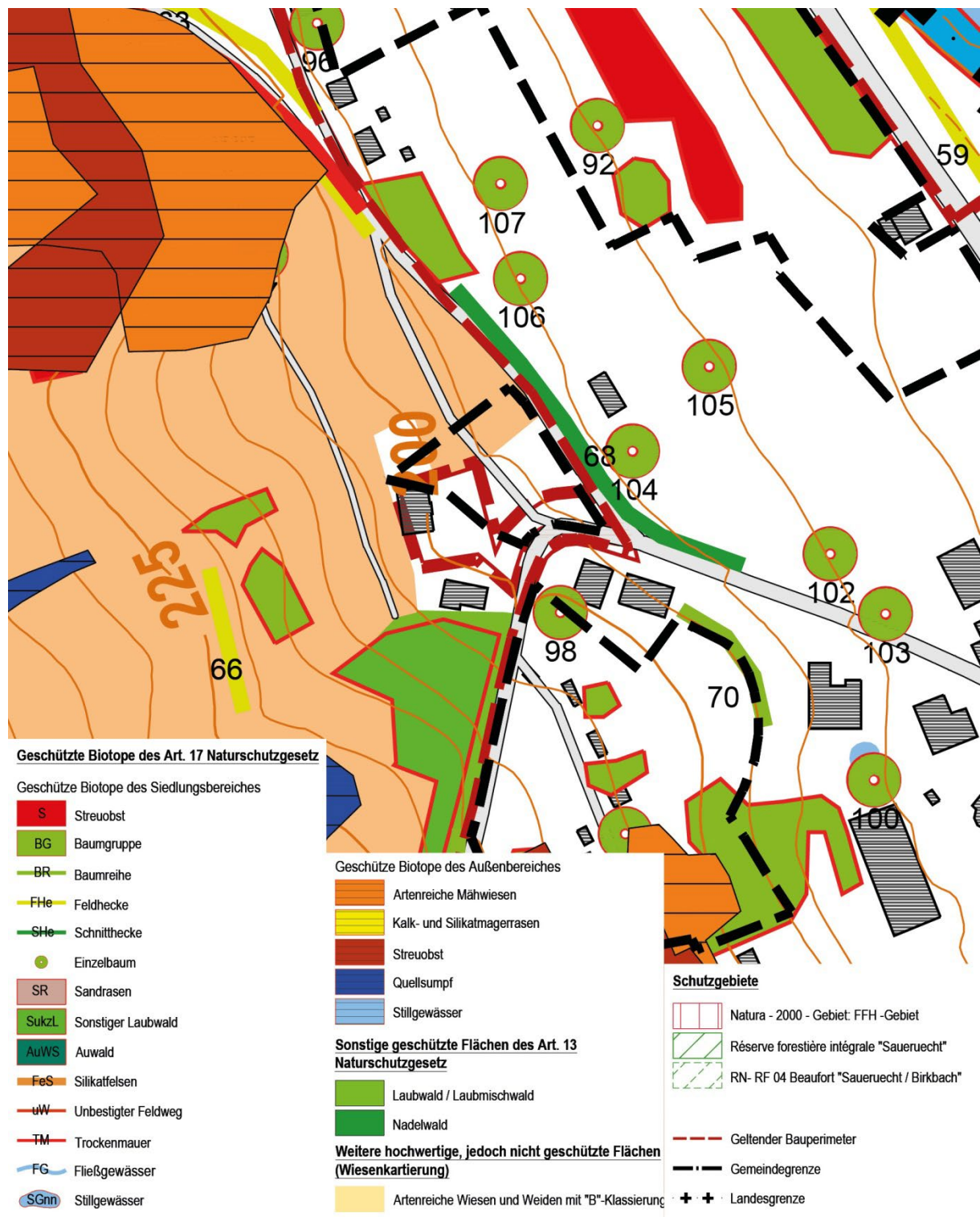
Die bereits genannte Eingrünung der Fläche soll als Abgrenzung zwischen der offenen Landschaft und dem Siedlungsbereich dienen.

Geschützte Biotope

c) les biotopes à préserver.

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

Abbildung 4 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 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_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