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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

TEIL 4: Schémas Directeurs

Dillingen 03 « Montée Hondsbierg » (SD-D03)

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 vorliegende Schéma Directeur basiert auf dem Entwurf des PAP „In de Hausselt“ von September 2017, welcher von Laruede Achitecte erarbeitet wurde.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Ortschaft Dillingen, zwischen Chemin de la Forêt und Montée Hondsbierg
- » **Größe:** 0,79 ha
- » **Topographie:** Starkes Gefälle von Westen nach Osten (ca. 20-25%)
- » **angrenzende Bautypologie:** freistehende Einfamilienhäuser, Ferienhäuser, Campingplätze mit Mobilhomes, Betriebsgebäude eines Campingplatzes, es befinden sich ein leer stehendes Gebäude sowie Ferienhäuser auf der Fläche
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Chemin de la Forêt und Montée Hondsbierg
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Dillingen“ im Ortskern (ca. 400m)
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützte Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen, starke Hangneigung mit Risiko für Hangrutschungen und Erosion

Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum in der Ortschaft Dillingen,
- » für die Konsolidierung des Siedlungskörpers von Dillingen,
- » für die Entwicklung einer Fläche in starker Hanglage.

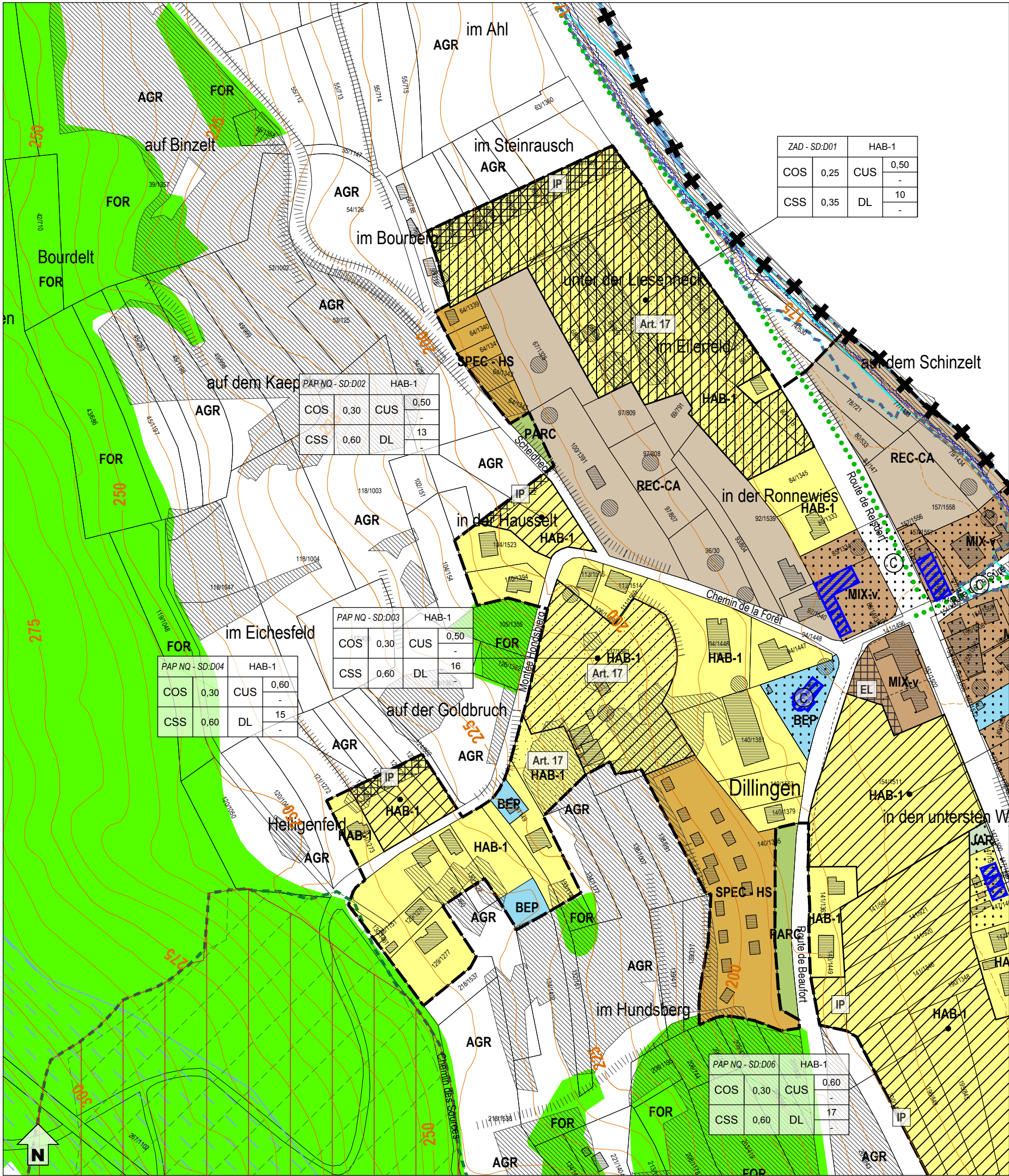
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

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



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 D03 - Montée Hondsbierg à Dillingen

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

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 dieses Schéma Directeur bildet eine Konsolidierung und Abrundung des Siedlungskörpers im Westen von Dillingen.
- » Die Bebauung der Fläche soll sich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integrieren und an die Topographie anpassen. Die angrenzende Bebauung ist durch den baulichen Eingriff nicht zu gefährden.
- » Die Erschließung erfolgt im Nordwesten der Fläche über die bestehende Einfahrt an der Montée Hondsbierg.
- » Das auf der Fläche bestehende Wohngebäude soll erhalten bleiben und in das Konzept integriert werden.
- » Der Steilhang im Osten 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 voraussichtlich bei 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 eine Stichstraße, welche von der Montée Hondsbierg abgeht und teilweise als Privatweg schon besteht.

Funktionale Verknüpfung

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

Über die Montée Hondsbierg kann der Ortskern von Dillingen 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 nahegelegene kleinteilige Struktur der Ortschaft integrieren. Auf der Fläche sollen überwiegend Einfamilienhäuser entstehen, die 2,5 Geschoße 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.

Der östliche Steilhang ist von Bebauung 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 / Montée Hondsbierg					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,50
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	16
	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 0,79 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 16 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 12 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Das Schéma Directeur sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Das bestehende Wohnhaus soll erhalten bleiben und zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten umgenutzt werden.

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.

Aufgrund der starken Hangneigung und der Beschaffenheit des Bodens auf der Fläche ist im Vorfeld einer Bebauung eine Baugrunduntersuchung erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind im PAP sowie in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die Einfahrt des Quartiers soll als Eingangssituation städtebaulich hervorgehoben werden.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist der Bereich des auf der Fläche bestehenden Gebäudes als *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet sowie des Abrisses des Gebäudes ist das CNRA zu kontaktieren und eventuell sind Probegrabungen durchzuführen.

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

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche des Schéma Directeur ist über eine Einfahrt an die Montée Hondsbierg und an das bestehende Straßennetz angebunden. Es ist lediglich der Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße notwendig.

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

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 Stichstraße vorzusehen.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll möglichst über offene naturnah gestaltete Gräben abgeleitet werden. Die Retentionsfläche ist an einer tieferliegenden Position unterhalb der Gebäude vorzusehen. Die besonderen topographischen Verhältnisse auf der Fläche sowie der Schutz der angrenzenden Bebauung sind dabei zu berücksichtigen.

Eventuell ist entlang der westlichen Außengrenze ein Wassergraben vorzusehen, welcher das oberhalb der Fläche anfallende Regenwasser abfangen und in Richtung der Kanalisation in der Montée Hondsbierg leiten soll. Die erforderlichen Flächen für diese Infrastrukturen sind nicht Teil der PAP-Fläche. Die Machbarkeit ist im Vorfeld zu prüfen.

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 am Hang oberhalb 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. Insbesondere die steilen Hänge im Westen, Norden und Osten der Fläche sollen unbebaut bleiben und zur Boden- bzw. Hangstabilisierung sowie zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild bepflanzt werden.

Weiterhin ist die Bebauung an die Topographie anzupassen. So sollen die Gebäude und die Erschließungsinfrastrukturen an den Höhenlinien ausgerichtet sowie die Bebauung insgesamt durchgrünt werden. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sollen möglichst vermieden werden.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Die im nördlichen und östlichen Randbereich des *Schéma Directeurs* freizuhaltenden Hänge sollen als Grünzug entwickelt werden. Dabei sollen vorhandene Gehölzstrukturen so weit wie möglich erhalten und durch Pflanzungen ergänzt werden. Im westlichen Randbereich entlang der Montée Hondsbierg sollen die Gehölze, die mit dem westlich gelegenen Waldstück einen Hohlweg bildenden ebenfalls als Grünzäsur erhalten werden.

Die Grünzüge dienen der landschaftlichen Integration des Baugebietes und tragen zur Biotopvernetzung innerhalb der Ortschaft bei. Dabei sollen die Gehölzstrukturen u.a. die Funktion als Leitlinien für Fledermäuse erfüllen.

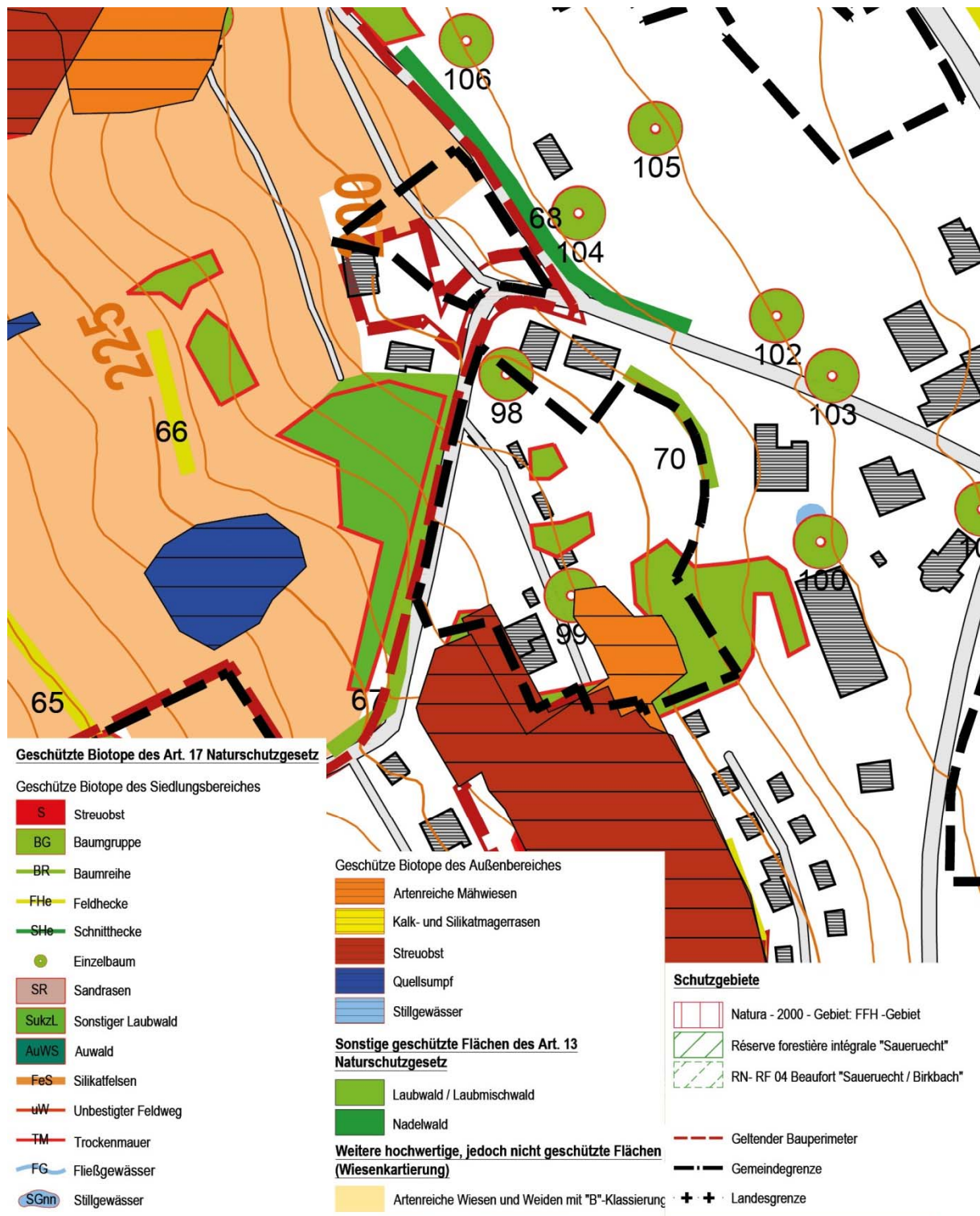
Geschützte Biotope und Habitate

c) les biotopes à préserver.

Auf der Fläche befinden sich mehrere Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, Feldhecke) die nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt sind.

Aufgrund seines Strukturreichtums stellt das Gebiet des Schéma Directeur darüber hinaus einen Lebensraum für Fledermäuse und die ortsnahe Vogelfauna dar. Im Rahmen einer Geländestudie zur Avi- und Fledermausfauna wurden jedoch keine schützenswerten Vögel nach Anhang III Naturschutzgesetz erfasst. Eine Nutzung der Fläche durch Fledermausarten nach Anhang II Naturschutzgesetz konnte dagegen nachgewiesen werden. Die Fläche ist somit ein geschützter Lebensraum gemäß Art. 17 Naturschutzgesetz und als solcher im PAG dargestellt. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 107f. und Naturschutzfachliche Stellungnahme Avi- und Fledermausfauna "PAG Beaufort", Milvus 2016)

Die vorhandenen Gehölzstrukturen, wie insbesondere die älteren Gehölze, sollen nach Möglichkeit erhalten und in das Konzept integriert werden. Auch die den Hohlweg an der Montée Hondsbierg bildenden Gehölze sollen bestehen bleiben. Der Verlust des Fledermaus-Jagdgebietes bzw. von Gehölzen ist durch eine entsprechende Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren. Weiterhin sind Bauzeitbeschränkungen zu berücksichtigen. Die Rodungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten, im Winterhalbjahr, durchzuführen. Die Gebäude auf der Fläche sind vorher auf Quartiere zu überprüfen. (vgl. Umweltbericht SUP-Phase 2, CO3 2018, S. 109ff)

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.

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

Aufgrund der starken Hangneigung und der Beschaffenheit des Bodens auf der Fläche ist im Vorfeld einer Bebauung eine Baugrunduntersuchung erforderlich.

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