

vom 29. August 2018 (Zur öffentlichen Auflage vom 03. September bis 24. September 2018)

GESTALTUNGSPLAN FÄRBERHUS

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer (Parzellen Nr. 928 und 1231)

Florian und Josefine Aeschlimann
Färberhus 22
6196 Marbach

.....

Planer

Hansueli Remund Raumplanung GmbH
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern

.....

Planer

ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern

.....

Öffentliche Auflage vom 03. September bis 24. September 2018

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Fritz Lötscher

.....

Anton Kaufmann



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

Hansueli Remund Raumplanung GmbH



Gestützt auf § 74 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 07. März 1989 (Stand 01. Januar 2018) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Escholz matt-Marbach (BZR) wird der Gestaltungsplan «Färberhus» mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

Der Gestaltungsplan «Färberhus» regelt die Rahmenbedingungen für ein Gartenbau- und Gärtnereibetrieb mit den notwendigen Bauten und Anlagen und sichert eine zweckmässige Erschliessung sowie eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung.

Art. 2
Perimeter

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter mit einer gesamten Fläche von 4'638 m².

Art. 3
Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

² Wegleitender Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Richtprojekt Färberhus

³ Orientierender Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Planungsbericht

Art. 4
Richtprojekt
Färberhus

Das Richtprojekt ist für die Bewilligung von neuen Bauten und Anlagen begleitend. Abweichungen in Grösse und Lage kann der Gemeinderat bewilligen, wenn kein Widerspruch zum Zweck des Gestaltungsplans und zu den Sonderbauvorschriften entsteht. Die im Situationsplan eingetragenen Gesamt- und Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 5
Verhältnis zur
Grundordnung

Soweit in diesen Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenbestimmungen der Gemeinde Escholz matt-Marbach und die übergeordneten kantonalen Bestimmungen.



2. BAU- UND NUTZUNGSBEREICHE

Art. 6
Baubereiche
allgemein

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen nur Bauten und Anlagen realisiert werden, welche dem Gartenbau und der Gärtnerei dienen. Zusätzlich sind drei Wohnungen zulässig.

Art. 7
Baubereich A

Der Baubereich A dient vorwiegend Bauten und Anlagen des gewerblichen Gartenbaus und der Gärtnerei sowie in untergeordnetem Masse dem Wohnen. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

A1	Nutzungen	Betriebsbedingte Nutzungen für den gewerblichen Gartenbau und für die Gärtnerei für Verkauf, Administration, Mitarbeiterräume. Max. 3 Wohnungen
	Gesamt- / Fassadenhöhe	Gemäss Situationsplan 1:500
A2/A3	Nutzungen	Betriebsbedingte Nutzungen für den gewerblichen Gartenbau und für die Gärtnerei für Werk- und Maschinenhalle, Gerätepark, Lager, Gebäudedurchfahrt, Verkauf.
	Gesamt- / Fassadenhöhe	Gemäss Situationsplan 1:500
Verkehrsbereich		Erschliessungs- und Parkieranlagen

Art. 8
Bau- und
Nutzungsbereich B

Der Bau- und Nutzungsbereich B dient vorwiegend der Verarbeitung, Aufarbeitung und dem Umschlag von Materialien des gewerblichen Gartenbaus und der Gärtnerei. Bau- und Verkehrsbereiche sind im Richtprojekt dargestellt. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

Nutzungen	Umschlagboxen für Material, Lager Geräteräume, Maschinenpark, Waschplatz Räume für Kundenbetreuung, Verkauf Erschliessungs- und Parkieranlagen
-----------	---



Gesamt- / Fassadenhöhe	Gemäss Situationsplan 1:500
---------------------------	-----------------------------

Art. 9
Nutzungsbereich C

Der Nutzungsbereich C dient vorwiegend der bodenabhängigen Produktion. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

Nutzungen	Bodenabhängige Produktion Baumschulen Erlebnis- und Showgarten
Bauten und Anlagen Gesamt- / Fassadenhöhe	Soweit betriebsbedingt notwendig, sind zugehörige Bauten und Anlagen zulässig (u.a. Gehwege, Glashäuser, Foliendächer, Wasserflächen für Wasser- resp. Bio-Pool-Pflanzen) Die Anzahl und Höhen der Bauten und Anlagen sind auf ein betriebsbedingtes Minimum zu beschränken
Dachform	Frei

Art. 10
Grünbereich

Der Grünbereich dient vorwiegend der Erstellung von strassenbegleitenden Grünflächen.

3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 11
Abstände

Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sowie die Gebäudelängen können innerhalb des Gestaltungsplanperimeters von den übergeordneten Gesetzen abweichen. Gegenüber Nachbarsparzellen sind die ordentlichen Abstände einzuhalten (Vorbehalt privatrechtlicher, grundbuchlich eingetragenen Vereinbarungen).

Art. 12
Umzäunung und
Randbepflanzung

¹ Aus Sicherheitsgründen kann das Areal mit einem (Grenz-)Zaun zur Nachbarsparzelle abgegrenzt werden.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass dieser Zaun begrünt wird (Randbepflanzung).



4. GESTALTUNG

Art. 13
Gestaltungs-
grundsätze

Die Fassaden der Neubauten in den Bereichen A und B sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sie sind im Bezug auf die Materialisierung aufeinander abzustimmen und zu gestalten.

5. ERSCHLIESSUNG

Art. 14
Erschliessung
allgemein

Der Anschluss von Zu- und Wegfahrten an das übergeordnete Verkehrsnetz kann über die im Situationsplan dargestellten Bereiche erfolgen.

Art. 15
Parkierung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind ca. 25 Parkplätze für den Betrieb und die Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinderat regelt die genaue Anzahl im Baubewilligungsverfahren.

² Im Baubereich A sind 9 (bestehende) Parkplätze zulässig

³ Im Bau- und Nutzungsbereich B sind max. 16 Parkplätze zulässig, davon sind 6 Parkplätze für Angestellte gemäss Richtprojekt festgelegt. Die Weiteren 10 Parkplätze für Kunden und Besucher werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

6. ENTSORGUNG

Art. 16
Ver- und
Entsorgung

Im Baubewilligungsverfahren ist der Standort für die Ver- und Entsorgung aufzuzeigen.



7. UMWELT

Art. 17
Meteorwasser

Das in den Bereichen A und B anfallende Meteorwasser ist zu retendieren.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ergänzungen oder Abweichungen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn diese zu einer gestalterischen mindestens gleichwertigen Qualität führen und betrieblich notwendig sind.

Art. 19
Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan «Färberhus» tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.