



Gestaltungsplan Brand **West**

Sonderbauzone Brand, Parzellen n. Nr. ~~215 und~~ 217, GB Eich

Grundeigentümer und Gesuchsteller

Datum / Unterschrift

~~Franz Schmid~~
~~Brand-4~~
~~6205 Eich~~

.....

Patrick ~~Monika~~ & Cäcilia von Niederhäusern
Brand 1
6205 Eich

.....

Öffentliche Auflage:

.....

Vom Gemeinderat (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand **West**

(Sonderbauzone Brand, Parzellen ~~Nr. 215 und~~ 217, GB Eich)

A. Bestandteile, Geltungsbereich und Zweck

Art. 1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Als Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

1. **Die vorliegenden Sonderbauvorschriften**
erstellt am ~~12.07.2012~~ 12.02.2022
2. ~~Situationsplan Ist-Zustand~~ 1:500 ~~Plan Nr. 19'943-1~~
(amtliche Vermessung, Höhenkurven, Orthofoto)
erstellt am 12.7.2012
3. **Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan** 1:500 ~~Plan Nr. 19'943-2~~
erstellt am ~~12.7.2012~~ 12.02.2022 01
4. ~~Schemaschnitte~~ 1:500 ~~Plan Nr. 19'943-3~~
erstellt am ~~20.3.2012~~

Art. 2 Rechtsgrundlagen und Verhältnis zum Gestaltungsplan

¹ Als rechtliche Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern (~~Stand 1.9.2009~~)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern (~~Stand 15.2.2011~~)
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Eich (~~Stand: Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14.6.2012~~)
- Zonenplan Siedlung der Gemeinde Eich (~~Stand: Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14.6.2012~~)

² Wo der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des PBG und des BZR abweicht, gelten uneingeschränkt die Vorgaben des Gestaltungsplans.

³ Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, gelten die kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Art. 3 Planungssperimeter und Zonenzuordnung

¹ Das Gestaltungsplangebiet umfasst Teilflächen der Parzellen ~~Nr. 215 und~~ 217, ~~GB Eich von ca. 18'240 m²~~ und entspricht der Abgrenzung der Sonderbauzone Brand.

² Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus Art. ~~12b~~ 13 BZR.

Art. 4 Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung **und Weiterentwicklung** der Reitsportanlage Brand **West** geschaffen. Die Reitsportanlage Brand besteht aus rechtlicher Sicht aus zwei eigenständigen Teilbetrieben **mit je eigenen Gestaltungsplänen (Brand Ost und Brand West)**, die jedoch einzelne Infrastrukturen gemeinsam nutzen.

² Insbesondere werden folgende Planungsziele gewährleistet:

- eine optimale Anordnung von Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht
- bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten
- eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände
- eine ökologisch überzeugende Gestaltung des Areals

B. Bauvorschriften

Art. 5 Verbindlichkeit

¹ Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich. Ohne Anpassung des Gestaltungsplans dürfen die Baubereiche mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 120 Abs. 2 ~~3~~ PBG weder durch Hoch-, An- oder Unterniveaubauten überschritten werden.

~~² Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schema-schnitten dargestellten Bauten und Anlagen haben bezüglich der genauen Lage, Situierung im Gelände und Masse keine Verbindlichkeit, sondern illustrieren die Projektidee der Gesuchsteller. Positionierung und definitive Abmessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.~~

~~³ Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schema-schnitten dargestellten Hochstammbäume und Bepflanzungselemente haben bezüglich der genauen Lage keine Verbindlichkeit. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für einzelne Standorte die zu erreichende Wuchshöhe festlegen, wenn es aus landschaftlicher Sicht angezeigt ist.~~

Art. 6 Baubereiche und zulässige Nutzungen

Im Gestaltungsplanperimeter sind folgende ordentliche Nutzungen zulässig:

- ~~Baubereich A~~ ~~Wohn- und Aufenthaltsgebäude~~
 - ~~Teil A1~~ ~~Bestehendes EFH sowie Wohn- und Betriebsgebäude~~
 - ~~Teil A2~~ ~~Bestehendes Wohnhaus~~
- ~~Baubereich B~~ ~~Betriebsgebäude der Reitsportanlage~~
 - ~~Teil B1:~~ ~~Reithalle, Laufställe, Nebenräume, offener Unterstand und betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)~~
 - ~~Teil B2:~~ ~~Pferdeboxen und Nebenräume~~
 - ~~Teil B3:~~ ~~Nebenräume, CKW-Trafostation,~~
 - ~~Teil B4:~~ ~~Pferdeboxen, Remise, Garagen, Aufenthalts- und Nebenräume sowie betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube)~~
- ~~Baubereich C~~ ~~Aussenanlagen (Sandplatz, Longieranlage, Mistgrube etc.)~~
- ~~Baubereich D~~ ~~Verkehrsflächen und Parkierung~~
-
- Baubereich A Wohngebäude
- Baubereich B Betriebsgebäude, betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Pferdeboxen, Remise, Garagen, Aufenthalts- und Nebenräume, Parkierung, etc.) – keine Wohnnutzung
- Baubereich C Aussenanlagen (z.B. Sandplatz)
- Baubereich D Verkehrsflächen und Parkierung

Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, Gebäudemasse, Abstände

¹ Die Bauten und Anlagen können innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei platziert werden. Bei Unterschreitung der Gebäudeabstände gemäss § 130 ff. PBG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Feuersicherheit nachzuweisen.

² Durch eine zurückhaltende äussere Gestaltung und eine entsprechende Farb- und Materialwahl ist eine ästhetisch ansprechende Wirkung zu erzielen.

³ Die Dachformen (insbesondere **Firstrichtungen**, Dachneigungen, Dachdurchbrüche), die Materialisierung und die Farbgebung der Dächer sind im ganzen Gestaltungsplan-

gebiet aufeinander abzustimmen, so dass sich eine ruhige, geordnete Dachlandschaft ergibt. Die festgelegten **Firsthöhen Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG])** dürfen abgesehen von technisch bedingten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

⁴ Soweit die Gebäudemasse nicht in den nachfolgenden Bestimmungen festgelegt werden, legt sie der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren aufgrund der vorhandenen Bedürfnisse und mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild fest.

~~⁵ Bei der Berechnung des Grenzabstands wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.~~

Art. 8 Umgebungsplan

¹ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der den Umgang mit Gestaltungs- und Umweltaspekten sowie insbesondere die Bepflanzung aufzeigt. Wichtige Elemente sind im Baubereichs-, Aussenraum und Erschliessungsplan erkennbar. **Ob die Erstellung eines Umgebungsplans notwendig ist, legt die Gemeinde im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.**

² Der Umgebungsplan hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- möglichst hoher, attraktiv gestalteter Grünflächenanteil
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen¹ Gewächsen
- ~~• Pflanzung von Hochstammbäumen in etwa an den im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan bezeichneten Standorten; insbesondere sind die Transporter-Parkplätze ausreichend zu beschatten.~~
- Zonenrandbepflanzung und Hecken, soweit damit die Integration der Bauten in die Landschaft verbessert werden kann und die betrieblichen Bedürfnisse nicht übermässig beeinträchtigt werden
- ~~• Allenfalls Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (Ruhebänke, Picknick-Tische, Spielgeräte für Kinder etc.) und Hundevermäuerungsanlage (Robidog etc.)~~

Art. 9 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 10 Rekultivierungspflicht

Bei Wegfall des Reitsportbetriebs sind die nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen abzureissen, und es sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die entsprechende Fläche ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

I. Baubereich A (Wohn-~~und Aufenthalts~~gebäude)

~~Art. 11 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A1~~

~~¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firsttrichtungen sind zu erhalten. Die heutigen Firsthöhen sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.~~

~~² Folgende Nutzflächen sind zulässig:~~

- ~~• Wohnraum für BetriebsleiterIn und Angestellte — max. 480 m²~~

¹-vgl. Kantonale Richtlinien Ökoqualitätsverordnung: Anforderungen an die biologische Qualität; Anhang 3; Download unter http://www.dornroeschen-wach-auf.ch/upload/Kant%20Richtlinien%20%C3%96QV-Q_%202011.pdf

- ~~• Wohnraum für Kursbesucher max. 80 m²~~
- ~~• Massenlager für Kinder max. 60 m²~~
- ~~• Aufenthaltsraum / Reiterstübli max. 100 m²~~
- ~~• Garderobe und Sanitäranlagen nach Bedarf~~

Art. 112 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A2

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und ~~bei Bedarf geringfügig~~ erweitert werden. Dabei dürfen die ~~festgelegten heutigen Firsthöhen~~ Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) nicht überschritten werden. ~~die Firstrichtungen sind zu erhalten. Die heutigen Firsthöhen~~ festgelegten Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) sind ~~ist~~ im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. ~~Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.~~

² Bei einem Neubau ist die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan festgelegte Firsthöhe ebenso einzuhalten. ~~Die Nutzfläche für Wohnraum darf bei einem~~ ~~Neubau 400 m² nicht überschreiten.~~ Gemäss Art. 13 BZR darf die Hauptnutzfläche von 400m² nicht überschritten werden.

II. Baubereich B (Betriebsgebäude der Reitsportanlagen)

~~Art. 13 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B1~~

¹ ~~Für die zu erstellende Halle gelten folgende Gebäudemasse:~~

- ~~• Grundfläche max. 2'700 m²~~
- ~~• Firsthöhe max. 9 m~~
- ~~• Fassadenhöhe max. 7 m~~

² ~~Die Halle ist mit einem Satteldach zu versehen. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen.~~

³ ~~Die Stallungen sind auf eine Kapazität von max. 20 Pferden auszulegen.~~

⁴ ~~Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.~~

⁵ ~~Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).~~

~~Art. 14 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B2~~

¹ ~~Der bestehende Pouletmaststall darf in einen Pferdestall umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen First- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firstrichtung ist zu erhalten. Die heutige Firsthöhe ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.~~

² ~~Die Stallung ist auf eine Kapazität von max. 14 Pferden auszulegen.~~

³ ~~Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.~~

Art. 125 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und ~~bei Bedarf geringfügig~~ erweitert werden. Dabei dürfen die ~~festgelegten heutigen Firsthöhen~~

Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) nicht überschritten werden. ~~die Firstrichtungen sind zu erhalten. Die heutigen Firsthöhen festgelegten Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) sind ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m.ü.M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.~~

² Bei einem Neubau ist die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan festgelegte Firsthöhe ebenso einzuhalten.

Art. 16 — Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B4

~~¹ Das bestehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude wird umgebaut oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es gelten folgende Gebäudemasse:~~

- ~~• Grundfläche max. 500 m²~~
- ~~• Firsthöhe max. 9 m~~
- ~~• Fassadenhöhe max. 7 m~~

~~Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen.~~

~~³² Die Kapazität der Stallung ist im Bau- und Zonenreglement festgelegt auf eine Kapazität von max. 10 Pferden auszuliegen (vgl. Art. 13 Abs. 2 BZR).~~

~~⁴³ Die Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.~~

~~⁵⁴ Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).~~

III. Baubereich C (Aussenanlagen)

Art. 137 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C

¹ Zulässig sind verschiedene Aussenanlagen für den Pferdesport (Freilauf, Sandplatz, Hindernisse bis 2.5 m Höhe, mobile Einrichtungen etc.) sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

² Ausserdem darf eine gedeckte Föhranlage für Pferde (Ausführung gemäss den einschlägigen Normen) realisiert werden. Die Firsthöhe beträgt max. 6 m.

IV. Baubereich D (Verkehrsflächen und Parkierung)

Art. 148 Verkehrsflächen und Parkierung

¹ Der Baubereich D dient dem areal-internen Verkehr sowie der Parkierung des Betriebspersonals und der Besucher.

² An geeigneten Standorten sind Parkplätze für Personenwagen und Pferdetransporter zu erstellen. Die Anzahl **Parkplätze** wird gemäss **den einschlägigen der VSS-Normen SN 640 281** festgelegt, so dass bei Vollausslastung der Reitsportanlage auf dem Areal genügend Parkplätze vorhanden sind; ~~der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.~~ Ob der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen ist, legt die Gemeinde im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Ausserdem ist die Machbarkeit der Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen aufzuzeigen.

C. Erschliessung

Art. 159 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrten zur Reitsportanlage sind so anzulegen, dass der Verkehr areal-intern und auf der Eichbergstrasse optimal abgewickelt werden kann.

~~Art. 1620~~ Regionaler Wanderweg

Durch das Gestaltungsplangebiet verlaufen ein Wanderweg gemäss dem regionalen Wanderweg-Richtplan 1994 und ein Weg dem östlichen Rand der Eichbergstrasse entlang. Deren Benutzung muss jederzeit gewährleistet sein.

Art. 1721 Reitwege

¹ Den Reitern werden Informationen und Empfehlungen abgegeben, welche die Benutzung der Güterstrassen in der Umgebung betreffen.

² Die regelmässig als Reitwege genutzten Strassenabschnitte (vgl. Plan im Anhang) werden durch die Betreiber der Reitsportanlagen wöchentlich gesäubert.

Art. 1822 Beleuchtung

¹ Die Beleuchtung des Aussenraums hat folgenden Anforderungen zu genügen:

- sparsamer Energieeinsatz
- Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie
- Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.

² Dies wird mit der Beachtung folgender Grundsätze erreicht:

- Verzicht auf unnötige Standorte
- Ausrichtung von oben nach unten
- Zielgerichtete Beleuchtung und Vermeidung von Blendeffekten
- Beschränkung der Leuchtstärke auf das notwendige Mass und Wahl eines angenehmen Lichtspektrums
- Begrenzung der Leuchtdauer auf den notwendigen Zeitraum mit Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern oder vergleichbaren Mitteln

Art. 1923 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Kommunikationsinfrastrukturen

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist bereits vollständig mit den notwendigen Infrastrukturen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Trennsystem) sowie Energie- und Kommunikationsversorgung (Telefon, Kabelnetz) erschlossen. Die areal-interne Leitungsführung ist mit dem Baubewilligungsgesuch aufzuzeigen.

² Das Dachwasser wird nach Möglichkeit versickert; falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, wird das Wasser retentiert in die bestehende Regenabwasserleitung abgegeben. Der Versickerungs- bzw. Retentionsnachweis ist **spätestens** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

³ Falls die Mistgrube nicht überdacht wird, darf das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser nicht in die Regenwasserleitung geleitet werden, sondern muss als Jauche gesammelt und in der Landwirtschaftszone ausgebracht werden. ~~Für den Hofdünger-Überschuss ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Abnahmevertrag vorzulegen.~~

D. Betriebliche Bestimmungen

Art. 2024 Ordentlicher Betrieb der Reitsportanlage

- ¹ Die Reitsportanlage ist so zu betreiben, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.
- ² Die Betriebszeiten sind mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu koordinieren.

Art. 215 **Veranstaltungen**

¹ Höchstens drei Mal jährlich besteht die Möglichkeit, öffentliche Pferdesport-Veranstaltungen durchzuführen. Die Daten dieser Veranstaltungen sind mit den Nutzern der benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abzusprechen.

² Es ist jeweils eine polizeiliche Sonderbewilligung einzuholen. Im Gesuch sind folgende Inhalte kurz zu erläutern:

- Programm mit Angabe von gastronomischen und allfälligen Nebenaktivitäten
- Erwartete Teilnehmer- und Besucherzahlen
- Verkehrsabwicklung und Parkierung (anhand des Parkierungs- und Erschliessungsnachweises gemäss Art. ~~14 18 Abs. 2~~ dieser Bestimmungen). Für diese Veranstaltungen können die gemeindeeigenen Parkplätze genutzt werden.

E. **Schlussbestimmungen****Art. 226** **Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen konzeptionellen Inhalte erhalten bleiben, keine kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 237 **Inkrafttreten**

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Anhang

