Stadelmann
GENERALUNTERNEHMUNG

Gestaltungsplan Güntere Escholzmatt

Grundstück Nr. ~~208, 2233~~, 2472, 2473, 2482 – 2493, 2502, 2520 – 2526, 2555 Grundbuch Escholzmatt

PP ARCHITEKTUR AG
dipl. Architekten ETH SIA

PP ARCHITEKTUR AG
Hauptstrasse 141
6182 Escholzmatt
+41 (0)41 429 00 10

PP ARCHITEKTUR AG
Bahnhofstrasse 2a
6162 Entlebuch
+41 (0)41 480 31 80

PP ARCHITEKTUR AG
Dorfstrasse 9
3550 Langnau i.E.
+41 (0)34 402 66 82

pp@pp-architektur.ch
www.architektur-portmann.ch
MWST CHE-106.548.805

Hauptstrasse 122
6182 Escholzmatt
Tel. 041 486 11 30
info@stadelmann-gu.ch
www.stadelmann-gu.ch

Inhalt

1 Gesetzliche Grundlagen / Vorgaben

2 Zweck

3 Planungsgebiet / Zoneneinteilung / Zonenvorschriften

4 Gestaltungsplan- Berichte und Berechnungen

4.1 Bebauungskonzept
4.2 Etappierung
4.3 Erschliessung / Parkierung
4.4 Versorgung / Entsorgung / Entwässerung
4.5 Energie / Wärmedämmung / Dichtigkeit
4.6 Freiräume / Spielplätze
4.7 Bepflanzung / Begrünung
4.8 Parkplatzberechnung
4.9 Lärmschutzverordnung

5 Besondere Bauvorschriften

6 ~~Ausnützungsberechnung~~ Berechnung der Überbauungsziffer

7 Planbeilage / Modell / Anhang

8 Unterschriftenblatt

1 Gesetzliche Grundlagen / Vorgaben

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (Ausgabe ~~1. Januar 2002~~ 1. Dezember 2019)

2. Strassengesetz vom 21. März 1995 (Ausgabe 1. Januar 2002)

3. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Escholzmatt vom 2. Dezember 1994 und ~~12. Juni 2002~~ Beschluss Gemeindeversammlung vom 27. August 2019

4. Zonenplan Baugebiet der Gemeinde Escholzmatt vom 2. Dezember 1994 und ~~12. Juni 2002~~ Beschluss Gemeindeversammlung vom 27. August 2019

5. Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Escholzmatt vom 26. April 2002

6. Einzonung Güntere – Bericht regionales Bauamt vom 14. Juli 2005

7. Vorprüfungsbericht Änderung des Zonenplans Bau- Umwelt- und Wirschaftsdepartement vom 6. Oktober 2005

8. Vorprüfungsbericht Naturgefahr und Störfallvorsorge (rawi) vom 29. Mai 2006

9. Regierungsratsentscheid Änderung des Zonenplans vom 23. Januar 2007 und Regierungsratsentscheid Nutzungsplanung; Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach vom 11. Februar 2020

10. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 20. November 2000

11. Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dezember 1986

12. Hydrogeologisches Gutachten über die Meteorwasserversickerung, Keller + Lorenz AG, vom 4. Juli 2008.

13. Richtline VSA zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten, vom November 2002.

2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungstechnisch qualitätsvolle, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, die insbesondere auch eine sinnvolle und haushälterische Nutzung der betreffenden Grundstückflächen gewährleistet.

~~Insgesamt sind 24 Einzelgrundstücke vorgesehen.~~ Es kann eine Überbauung mit 15 freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie 5 Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dadurch wird das Angebot zum Wohnen, Arbeiten und Leben in der Gemeinde Escholzmatt sinnvoll erweitert.

Siedlung

- Sinnvolle Ergänzung der Baulücke zwischen den Wohnquartieren Moosmatte und Wanne.
- Angebot von günstigem Bauland für die Mitarbeiter der beiden Industriebetriebe B. Braun Medical AG und Elektrisola Feindraht AG sowie weitere interessierte Personen.
- Ökologischer Beitrag und Entlastung des Privatverkehrs, da die beiden vorgenannten Betriebe ohne weiteres zu Fuss erreicht werden können.
- Positives Argument zur Wahl von Escholzmatt als Wohn- und Arbeitsort.

Erschliessung

- Familienfreundliches Quartier mit Ringstrasse und Tempo 30, welche den Bewohnern auch für Sport und Spiel dient.
- Sicherheit auf dem Schulweg für die Kinder aus den Quartieren Wanne und Güntere mit der Erstellung eines Fussweges, welcher die Quartiere Güntere und Moosmatte verbindet.
- Fertig eingerichteter Spielplatz bei Baubeginn.
- Steigerung der Wohnqualität durch die Lärmschutzwand entlang der Kantonsstrasse.
- Ökologische Siedlungsentwässerung nach VSA-Richtlinien und Anforderungen des GEP. Bau von ~~drei~~ zwei Retentionsblöcken mit je einem gedrosselten Abfluss.

Anforderungen an die Bauqualität

- Die Bauqualität der Häuser soll durch eine sorgfältige Planung und durch die Auswahl von soliden, ökologisch sinnvollen Baumaterialien gewährleistet werden.
- Die Wärmeerzeugung wird mit erneuerbaren Energien erstellt. Dazu gehören Holz-Pellet-Heizungen, Holz-Heizungen allgemein, Wärmepumpen, Erdsonden, Solaranlagen usw.

- Die Einfamilienhäuser in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse werden mit einer schallabsorbierenden Balkonbrüstung im OG ausgestattet. Damit werden die geforderten Lärmschutzgrenzwerte auch im Obergeschoss eingehalten.

3 Planungsgebiet / Zoneneinteilung / Zonenvorschriften

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet in der Gemeinde Escholzmatt trägt die Ortsbezeichnung Güntere und umfasst die Grundstücke Nr. ~~208, 2233~~, 2472, 2473, 2482 – 2493, 2502 und 2520 – 2526 und 2555

Die Grundstücke sind wie folgt aufgegliedert:

~~Grundstück 208~~	~~2'630 m²~~
~~Grundstück 2233~~	~~1'607 m²~~
Grundstück 2472	1'326 m²
Grundstück 2473	2'425 m²
Grundstück 2482 – 2491	5'240 m²
Grundstück 2492 – 2493	2'539 m²
Grundstück 2502	1'336 m²
Grundstück 2520 – 2524	2'664 m²
Grundstück 2526	1'182 m²
Parkplatz Grundstück 2525	393 m²
Grundstück 2555	271 m²
Total Grundstückfläche	**17'376 m²**

Zoneneinteilung

Alle Grundstücke liegen in der ~~zweigeschossigen Wohnzone A (W2A)~~. Wohnzone C (W/C)
Gemäss Art. 26 BZR unterliegt das Planungsgebiet Güntere der Gestaltungsplanpflicht.

Zonenspezifische Vorschriften

BZR Art. 35: ~~Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)~~ Wohnzone C (W/C)
Die zonenspezifischen Vorschriften sehen eine ~~Ausnützungsziffer von 0.40, höchstens 2 Vollgeschosse~~ Überbauungsziffer von 0.25, für Klein- und Anbauten von 0.06, eine Gesamthöhe von 12 m, eine Fassadenhöhe von 9 m und eine maximale Gebäudelänge von 25 m vor. Auf Hauptbauten sind Giebeldächer vorzusehen.

4 Gestaltungsplan- Berichte und Berechnungen

4.1 Bebauungskonzept

Die Bebauung reagiert auf die situationsbedingten Gegebenheiten wie Besonnung, Grundstückform, Topographie und Immissionen. Die Anordnung und Süd-Ausrichtung der Einzelgrundstücke ermöglicht eine optimale Staffelung der Gebäude und gewährleistet auch in den hinteren Gebäudereihen eine unbeeinträchtigte Aussicht.

4.2 Etappierung

~~Der Gestaltungsplan sieht eine Etappierung vor. Die EFH-Parzellen Nr. 2482 - 2491 sowie die MFH-Parzellen Nr. 2492, 2493, 2502, 2472 und die MFH-Parzelle Güntere 22 bilden die 1. Etappe mit einer Gesamtfläche von 14'380 m2. Die restlichen Flächen des Gestaltungsplans dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn mindestens 70% der 1. Etappe realisiert sind.~~ Die Etappierung wird aufgehoben.

4.3 Erschliessung / Parkierung

4.3.1 Nutzung

Die siedlungsorientierten Fahr- und Fusswege sind familienfreundlich als Wohn- und Spielstrassen mit Tempo 30 vorgesehen.

Sie sind aus der Sicht des Motorfahrzeugverkehrs untergeordnet und stehen allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung. Es ist daher kein separater Gehweg vorgesehen.

Die gewählte Strassenbreite und die Geometrie erlauben einen ruhigen Verkehrsablauf für die erwartete Verkehrsmenge und deren Zusammensetzung. Der motorisierte Fahrzeugverkehr wird im reinen Wohnquartier gering sein, so dass Fuss- und Fahrradverkehr, Aufenthalt und Kinderspiel auf der Strasse Platz haben werden.

Die ringförmig angelegte Erschliessungsstrasse erfordert keine Wendeanlagen. Wendemöglichkeiten bestehen jedoch bei den Abzweigungen zur 2. Bauetappe oder allenfalls später auf den Hausvorplätzen.

Der Unterhalt der Erschliessungsanlagen wird durch eine zu gründende Strassengenossenschaft gewährleistet.

Auto- Mofa- und Veloabstellplätze sind bei den einzelnen Wohnbauten eigenständig zu realisieren.

Ein Fussweg verbindet das Quartier Güntere mit dem Quartier Moosmatte.

4.3.2 Situation

Die Siedlung ist ab der Kantonsstrasse Bern-Luzern über die 6.00 m breite Undergass-Bodenmattenstrasse mit vorhandenem einseitigem Gehweg erschlossen. Ab dieser Strasse wird das Baugebiet mit einem 4.00 m breiten Fahr- und Fussweg feinerschlossen. Über dieses Fahrwegnetz sind alle Gebäude für Zuliefer- und Notfalldienste erreichbar. Entlang der Undergass-Bodenmattenstrasse wird auf dem neuen Erschliessungsgebiet ebenfalls ein Gehweg vorgesehen, welcher in das Trottoir der Kantonsstrasse einmündet.

Die Strassenbreite von 4.00 m erlaubt mindestens das Kreuzen von Personenwagen und Personenwagen mit Lastwagen in langsamer Fahrt. Auch die Kurvenradien sind so ausgewählt, dass Lastwagen für die Überbauung und die spätere Ver- und Entsorgung genügend Aktionsfläche vorfinden.

4.3.3 Längenprofil

Die Topographie ergibt für die Längsverhältnisse der Strassenlinie keine besonderen Probleme. Steigungen und Gefälle betragen maximal 5 %. Das Längenprofil wird in der Detailplanung definitiv erarbeitet.

4.3.4 Querschnitt

Der Strassenaufbau besteht aus der Fundationsschicht in einer Stärke von mindestens 50 cm frostsicherem Kiessand und einer Planieschicht von ca. 3 cm mit gebrochenem Kiessand. Die Tragschicht AC T 16 N, Stärke 7 cm und eine später einzubauende Deckschicht AC 8 N oder AC 11 N, Stärke 3 cm bilden zusammen den flexiblen Oberbau. Die Deckschicht wird vorteilhafter erst nach einigen Jahren, resp. nach der eigentlichen Überbauung eingebaut. Dafür sind zuhanden der Strassengenossenschaft entsprechende Rückstellungen zu schaffen.

Auf der wasserführenden Strassenseite ist ein Schalenstein mit Anschlag (oder schräg versetzt) in Beton zu versetzen.

4.4 Versorgung / Entsorgung / Entwässerung

Die Werkleitungen des Baugebietes sind im Plan Nr. 2471-11 (Ingenieurbüro M. Aregger AG, Hasle) aufgezeigt. Alle Anschlüsse an die Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität, Telefon und TV-Kabelnetz sind in die Einzelgrundstücke oder in deren unmittelbaren Umgebung geführt. Das gemeinsame Trassee verläuft im Strassenbereich. Die Detailplanung wird vor Baubeginn mit den Ausführungsplänen dokumentiert.

4.4.1 Versorgung

Elektrizität

Im Gehweg entlang der Kantonsstrasse und in der Undergass-Bodenmattstrasse liegt das CKW-Haupttrasse. Der Anschluss für das neue Bauquartier Güntere erfolgt ab der Trafostation Güntere in Parzelle Nr. 216 und soll mit dem Trasse Moosmatte in Parzelle Nr. 786 zusammengeschlossen werden.

Beleuchtung

Es ist eine Quartierbeleuchtung vorgesehen. Details, Kandelaberstandorte und Kandelabertypen werden mit der Ausführungsplanung definitiv bestimmt. Entlang der Undergass-Bodenmattstrasse besteht eine Strassenbeleuchtung.

Telefon

Das bestehende Telefontrassee verläuft ebenfalls im Gehweg an der Kantonsstrasse und neben der Undergass-Bodenmattstrasse, auf der Seite der neuen Erschliessungsstrasse. Die Abnahmeorte wurden von der Swisscom bestimmt.

Ein altes Kabeltrassee führt mitten durch das neue Erschliessungsgebiet, ist aber ausser Betrieb und kann entfernt werden.

Fernsehen

Die Rohranlage der Cablecom liegt am Rand, im Grundstück der neuen Bauzone Güntere, entlang Kantonsstrasse und Undergass-Bodenmattstrasse. Das Verlegen von Leerrohren für die Grundstückerschliessung wird mit Strom und Telefon koordiniert.

Wasser

Das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Escholzmatt umschliesst die neue Bauzone Güntere. Die Feinerschliessung zu den einzelnen Grundstücken erfolgt ebenfalls mit den übrigen Werkleitungen. Ein Teil der Hauptleitung, die Verbindung Güntere - Moosmatte muss in den neuen Strassenbereich verlegt werden.

4.4.2 Entsorgung

Kehricht

~~Der Kehricht wird bei der bestehenden Sammelstelle der Gemeinde auf Grundstück Nr. 215 gesammelt.~~ Der Kehricht wird im quartiereigenen Containerhaus Nr. 922a auf dem Grundstück Nr. 2502 gesammelt.

Kompostierung

~~Die Kompostierung des Grünmaterials ist individuell auf den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten. Unkompostiertes Grüngut kann auf der Grüngutsammelstelle der Gemeinde deponiert werden.~~ Der Kompost wird im quartiereigenen Containerhaus Nr. 922a auf dem Grundstück Nr. 2502 gesammelt. Grosse Mengen Rasenschnitt, Gartenabfälle sowie Schnittreste von Sträuchern und Gehölzen sind individuell auf den einzelnen Grundstücken zu kompostieren oder bei der Grüngutsammelstelle der Gemeinde zu deponieren.

Fäkal-/Abwasser

Die Siedlungsentwässerung im neuen Baugebiet Güntere erfolgt grundsätzlich im Trennsystem bis mindestens unterhalb der Kantonsstrasse. Im östlichen Planungsabschnitt muss die Schmutzwasserleitung nach Unterquerung der Kantonsstrasse am KS Nr. 228 (Wissämme) angeschlossen werden. Der westliche grössere Abschnitt mit der 2. Etappe wird ebenfalls nach einer Strassenunterquerung in entgegengesetzter Richtung an KS Nr. 226.1 (Undergass) anzuschliessen sein. Die Grabentiefen betragen wegen der Unterkellerung der Neubauten mehrheitlich um 2.50 bis 3.00 Meter.

Entwässerung

Das Hydrogeologische Gutachten Keller + Lorenz deutet auf eine unterschiedliche Versickerungsleistung des Baugrundes hin, die von Parzelle zu Parzelle stark wechseln kann. Es ist deshalb vorgesehen, ~~drei~~ zwei Retentionsblöcke zu bauen, die auf die Grösse ihres zugehörigen Einzugsgebietes und auf die Abflussbeiwerte der geplanten Siedlung dimensioniert sind.
Der in der Berechnung nachgewiesene gedrosselte Abfluss wird in einen vom GEP zugewiesenen Meteorkanal abgegeben.

Gemäss Stellungnahme der ÖKO-B AG, Stans vom 30. April 2008 können Hangwasserprozesse bei starken Gewittern regelmässig auftreten. Zur Aufnahme dieses Hangwassers ist parallel zur nördlichen Parzellengrenze eine Sickerleitung zu erstellen und die Oberfläche muldenförmig auszubilden. Infolge Etappierung ist diese Massnahme in verkürzter Form mindestens oberhalb des Fuss-Verbindungsweges zur Moosmatte vorzunehmen. Das aufgefangene Wasser wird abgeleitet und an der Parzellengrenze Dreichrüzere via Retentionsanlage dosiert und verzögert weitergeleitet.

Durch die oben erwähnte neue Sickerleitung wird die Drainage wesentlich entlastet. Die Sickerleitung wird in die Retention eingeführt und gedrosselt abgeleitet. Damit wird der gelegentlich auftretende Stau von Meteorwasser oberhalb der Dreichrüzere wegfallen.

Die an der westlichen Grenze zur Moosmatte bestehende Meteorleitung der Drainage oberhalb des Baugebietes wird beibehalten. Der Unterhalt dieser Leitung wird durch die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke gewährleistet.

4.5 Energie / Wärmedämmung / Dichtigkeit

Bei der Wahl der Heizungsanlagen sind erneuerbare Energien vorgesehen. Die Süd-Ausrichtung der Dachflächen gewährleistet für Sonnenkollektoren einen optimalen Wirkungsgrad. Die Kombination Wärmedämmung, Dichtigkeit der Gebäudehülle und Haustechnik müssen eine hohe Qualität erfüllen.

4.6 Freiräume / Spielplätze

Durch die gestaffelte Anordnung der Bauten gewinnen die Freiräume an Grosszügigkeit und Qualität. Die einzelnen Grundstückflächen sind ausschliesslich privat genutzt.

~~Auf der Parzelle Nr. 16~~ In der südwestlichen Ecke des Baugebietes Güntenen ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz vorgesehen. Der Unterhalt wird durch die zu gründende Strassengenossenschaft gewährleistet. Zusätzlich bieten sich auf den schwach befahrenen Quartierstrassen vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport.

4.7 Bepflanzung / Begrünung

Grundsätzlich wird eine intensive Begrünung der Siedlung angestrebt. Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Anordnung der Bepflanzung ist pro Grundstück individuell. Dabei ist zu beachten, dass die Nachbargrundstücke nicht übermässig beschattet werden. Der Anteil an versiegelten Flächen soll möglichst gering gehalten werden.

4.8 Parkplatzberechnung

Der Bedarf an Abstellflächen richtet grundsätzlich nach Art. 20 BZR. Die Abstellflächen sind auf jedem Einzelgrundstück zu realisieren.

4.9 Lärmschutzverordnung

Zum Schutz der Überbauung gegen den Verkehrslärm von der Kantonsstrasse wird eine Schallschutzwand erstellt. Sie besteht aus aufgeschichteten Drahtschotterkörben gefüllt mit Natursteinen. Das System ist vielfach bewährt als Schallschutzwand und wirkt auch als natürliches Gestaltungselement in einem Wohnquartier. Die Lärmschutzanforderungen für

das Gestaltungsplangebiet „Günteren"richten sich nach Art. 29 LSV (Ausscheidung neuer Bauzonen). Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A). Ausnahmen sind nicht möglich. Der Lärmschutz-Nachweis vom 06. Januar 2010 (Planteam GHS AG) ist ein integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes. Erfolgen in einem späteren Verfahren (Änderung Gestaltungsplan oder Baubewilligung) lärmrelevante Änderungen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis sicher zu stellen, dass mit den geänderten Massnahmen ein gleichwertiger Lärmschutz so wie die Einhaltung der geforderten Belastungsgrenzwerte (Planungswert) gewährleistet ist.

5 Besondere Bauvorschriften

Art. 1 ~~Ausnützung~~ Überbauungsziffer

~~Die zonengemässe Ausnützungsziffer in der W2A ist 0.40. Gemäss Berechnung in Abschnitt 6 ergibt sich pro EFH-Grundstück eine maximale Ausnützungsziffer von 0.40, für die MFH-Grundstücke wird die maximale Bruttogeschossfläche festgelegt.~~
Die zonengemässe Überbauungsziffer in der W/C für Hauptbauten ist 0.25, für Klein- und Anbauten 0.06.

~~Art. 2 Geschosszahl~~

~~Für Hauptbauten sind maximal zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss zugelassen. An- und Nebenbauten dürfen max. 1 Vollgeschoss aufweisen.~~

Art. 3 Höhenlage

Im Situationsplan Nr. 702/1 sind die Meereshöhen der Erdgeschosse angegeben. Sie sind mit einer maximalen Abweichung von +/- 40 cm verbindlich. Bei den Parzellen 1-5 entlang der Kantonsstrasse darf die maximale Abweichung +/- 20 cm betragen.

Art. 4 Horizontale Gebäudeabmessungen

Die maximalen horizontalen Gebäudeabmessungen für Hauptbauten ergeben sich durch die ordentlichen Grenzabstände, die Baulinien und die ~~Ausnützungsziffer~~ Überbauungsziffer.
Die Gesamtfläche aller An- und Nebenbauten pro Grundstück sind auf insgesamt max. 80 m² bzw. 250 m² bei den MFH-Parzellen zu begrenzen. Die Fläche wird an den äussersten Gebäudeteilen gemessen. Die Gebäudelänge für die Mehrfamilienhäuser beträgt max. 25.00 m. Eingeschossige Nebenbauten mit einer Gebäudehöhe bis OK Flachdachrand von max. 3.20 m werden nicht angerechnet.

Art. 5 Gebäudeanordnung, Grenzabstände

Das Grundprinzip für die Anordnung der Haupt-, An- und Nebenbauten ist im Situationsplan Nr. 702/1 dargestellt. Die Baufelder sind mittels Baulinie festgelegt.

Der minimale Grenzabstand für Haupt-, An und Nebenbauten beträgt 4.00 m. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, offene Balkone dürfen max. 1.00 m in den Grenzabstand hineinragen. Beim MFH Güntere ~~22~~ 19 beträgt der minimale Grenzabstand der Balkone zu der Erschliessungsstrasse 1.50 m.

Der Grenzabstand zu der Kantonsstrasse ist für Hauptbauten mittels Baulinie vorgegeben.

Wo im Situationsplan Nr. 702/1 dargestellt, beträgt der minimale Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten gemessen ab äusserstem Bauteil 1.00 m. Bei der Parzelle Nr. 5, 10 und 15 beträgt der Grenzabstand zum Trottoir gemessen ab äusserstem Bauteil 2.00 m.

Die minimale Vorplatzlänge bei Garagen und Auto-Unterständen beträgt ausgemittelt 6.00 m.

Art. 6 Grundrissnachweis

Die Grundrissnachweise werden im Vorprojektplan EFH Typ 1, Plannr. 586/1ff und MFH Güntere 669/1ff von Peter Portmann Architekturbüro GmbH erbracht.

Art. 7 Parkierung

Die definitive Zahl der Parkplätze wird mit den Bauprojekten bestimmt. Der Bedarf an Abstellflächen nach Art. ~~20~~ 8 BZR bildet dabei das Minimum der zu erstellenden Parkplätze. Die Oberfläche der Abstellflächen ist mit sickerfähigen Belägen zu gestalten.

Art. 8 Fahr- und Fusswege (Quartierstrasse) / Spielplätze

~~Auf der Parzelle Nr. 16~~ In der südwestlichen Ecke des Baugebietes Güntenen ist ein gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsplatz vorgesehen.
Die internen Fahr- und Fusswege (Quartierstrassen) sind mit Tempo 30 vorgesehen. Sie dienen als zusätzliche Flächen für vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten. Der Unterhalt wird durch die zu gründende Strassengenossenschaft gewährleistet.

Art. 9 Bepflanzung

Grundsätzlich wird eine intensive Begrünung der Siedlung angestrebt.
Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen. Die Anordnung der Bepflanzung ist pro Grundstück individuell. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nachbargrundstücke nicht übermässig beschattet werden. Der Anteil an versiegelten Flächen soll möglichst gering gehalten werden.

Art. 10 Fassaden, Farbgestaltung

Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Fassadenfarben mit leuchtfarbenartiger Wirkung sind nicht gestattet.

Art. 11 Dächer, Farbgestaltung

Auf den Hauptbauten sind Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad vorzusehen. Dachaufbauten sind gemäss BZR Art. ~~14~~ 12 erlaubt. Die Dächer sind mit unauffälligen Materialien einzudecken. Helle oder leuchtende Farben sind nicht gestattet.

An- und Nebenbauten müssen Flachdächer aufweisen. Flachdächer mit über 40 m² Fläche sind zu begrünen. (min. Extensivbegrünung)

Art. 12 Firstrichtung

Die im Situationsplan Nr. 702/1 angegebenen Firstrichtungen sind mit einer maximalen Abweichung von +/- 15 Grad verbindlich.

Art. 13 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt ab OK fertig Erdgeschoss bis OK Schnittpunkt Fassade und Dachoberfläche max. 6.00 m, jene für Nebenbauten bis OK Flachdachrand max. 3.20 m. Die im Situationsplan Nr. 702/1 angegebene Meereshöhe für OK EG ist für die Ermittlung der Gebäudehöhe ohne Toleranz verbindlich.
Bei den Mehrfamilienhäusern darf das Dachgeschoss voll ausgebaut werden. Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.20 m. Messweise: OK fertig Boden Dachgeschoss bis OK Wandpfette.

Art. 14 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt ab OK fertig Erdgeschoss bis OK First, auf der Dachoberfläche gemessen max. 8.50 m. Die im Situationsplan Nr. 702/1 angegebene Meereshöhe für OK EG ist für die Ermittlung der Firsthöhe ohne Toleranz verbindlich.
Bei den Mehrfamilienhäusern beträgt die Dachfirsthöhe max. 5.50 m. Messweise: OK fertig Boden Dachgeschoss bis OK Firstpfette.

Art. 15 Terraingestaltung

Die maximale Höhe von Aufschüttungen darf 1.50 m betragen, bei den Mehrfamilienhäusern 2.00 m.

6 ~~Ausnützungsberechnung~~
Berechnung der Überbauungsziffer

~~Anrechenbare Grundstückflächen~~
~~Grundstücke Nr. 208, 2233, 2472, 2473, 2482 – 2493, 2502 21'613 m²~~

~~./. Fahr- und Fusswege~~	~~1'874 m²~~
~~./. Trottoir~~	~~68 m²~~
~~./. Bereich für Schallschutzmauer~~	~~312 m²~~
~~./. Spielplatz süd~~	~~309 m²~~
~~./. Spielplatz nord~~	~~271 m²~~
~~./. Parkplatz~~	~~393 m²~~
~~Total Abzüge~~	~~3'200 m²~~

~~Total überbaubare Grundstückfläche 18'413 m²~~

~~MFH-Parzellen 2492 + 2493~~	~~2'539 m²~~
~~MFH-Parzellen 2472 + 2502~~	~~2'662 m²~~
~~MFH Parzelle Güntere 22~~	~~1'182 m²~~
~~EFH-Parzellen 2482 – 2491~~	~~5240 m²~~
~~Parzelle 2473 – 2. Etappe~~	~~2'664 m²~~
~~Parzelle 208 + 2233 – 2. Etappe~~	~~4'126 m²~~

~~Zulässige Bruttogeschossfläche W2A nach BZR~~
~~21'613 m2 x 0.40 8'645 m²~~

~~Zugewiesene Bruttogeschossfläche~~

~~MFH Parzellen 2492 + 2493 max.~~	~~1'516 m²~~
~~MFH Parzelle 2472 + 2502 max.~~	~~1'516 m²~~
~~MFH Parzelle Güntere 22 max.~~	~~758 m²~~
~~Bruttogeschossfläche EFH-Grundstücke~~	~~4'855 m²~~

~~Ausnützungsziffer pro EFH-Grundstück~~
~~4'855 m2 / 12'130 m2 0.4002~~

~~Ausnützungsziffer pro EFH-Einzelgrundstück gerundet 0.40~~

~~**Beispiele:** (Berechnungsweise gemäss BauV)~~

~~Grundstück Nr. 2488~~	~~Grundstückfläche~~	~~500 m²~~
	~~Zulässige BGF~~	~~200 m²~~

~~Grundstück Nr. 2491~~	~~Grundstückfläche~~	~~572 m²~~
	~~Zulässige BGF~~	~~229 m²~~
~~EFH Typ 1~~	~~Erdgeschoss~~	~~86 m²~~
	~~Obergeschoss~~	~~74 m²~~
	~~Total BGF~~	~~160 m²~~

~~Eine Ausnützungszifferübertragung innerhalb der EFH-Einzelparzellen ist möglich. Pro Parzelle darf aber eine Ausnützungsziffer von 0.50 nicht überschritten werden.~~

Berechnung Spielplatz-Flächen

Voraussichtliche Realisation Bruttogeschossfläche	8‘000 m²
Spielplatz gemäss BauV 15%	1‘200 m²
Spielplatz ~~süd~~	309 m²
~~Spielplatz nord~~	~~271 m²~~
Fahr- und Fusswege (Tempo 30)	1’735 m²

Gestaltungsplan Güntenen - ÜZ-Berechnung

Bebaute Mehrfamilienhaus-Parzellen

Parz. Nr.	anrechenbare Grundstückfläche	Länge	Breite	Fläche Hauptbau	Fläche Hauptbau total	ÜZ Hauptbau	Fläche Nebenbauten	Fläche Nebenbauten total	ÜZ Nebenbauten
2472	1'326	25.00	11.00	275.00	309.20	0.233			
		12.00	0.60	7.20					
		10.00	2.70	27.00					
		19.90	6.10				121.39	187.54	0.141
	CAD	66.15	1.00				66.15		
2492	1'094	25.00	11.00	275.00	306.56	0.280			
		7.60	0.60	4.56					
		10.00	2.70	27.00					
		18.79	6.10				114.62	152.92	0.140
	CAD	38.30	1.00				38.30		
2493	1'445	25.00	11.00	275.00	306.56	0.212			
		7.60	0.60	4.56					
		10.00	2.70	27.00					
		18.84	6.00				113.04	151.39	0.105
	CAD	38.35	1.00				38.35		
2502	1'336	25.00	11.00	275.00	309.20	0.231			
		12.00	0.60	7.20					
		10.00	2.70	27.00					
		17.80	6.00				106.80	184.00	0.138
	CAD	77.20	1.00				77.20		
2526	1'182	25.00	11.00	275.00	309.20	0.262			
		12.00	0.60	7.20					
		10.00	2.70	27.00					
		16.50	6.00				99.00	149.75	0.127
		10.00	2.20				22.00		
		10.00	1.90				19.00		
		6.50	1.50				9.75		
Total	**6'383**			**1'540.72**	**1'540.72**	**0.241**	**825.60**	**825.60**	**0.129**
Zulässig Zone W/C	6'383				1'595.75	0.250		382.98	0.060
Gesamtfläche G	17'376								
(Teilfläche Strasse)	-1'735								
Total anrechenbar	15'641				3'910.25	0.250		938.46	0.060
überbaute MFH-Parzellen	-6'383				-1'540.72	0.241		-825.60	0.129
Total unüberbaute Fläche	9'258				2'369.53	0.256		112.86	0.012
15 EFH-Parzellen	8'004				2'369.53	0.296		112.86	0.014
Zuteilung EFH-Parz.	**8'004**				**2'001.00**	**0.250**		**481.39**	**0.060**

19.10.2023 PP

7 Planbeilage / Modell / Anhang

7.1	Gestaltungsplan Situation	Nr. 702/1, M = 1:500 vom 21. Dezember 2010 mit Änderungsdatum 13. Juli 2013 + 06.09.2017 + 19.10.2023 PP Architektur AG, Escholzmatt
7.2	Gestaltungsplan Terrainschnitte A - I	Nr. 702/2, M = 1:500 vom 21. Dezember 2010 mit Änderungsdatum 13. Juli 2013 + 06.09.2017 + 19.10.2023 PP Architektur AG, Escholzmatt
7.3	Werkleitungsplan, Situation	Nr. 2471-11, M = 1:500 vom 21. Dezember 2010 Ingenieurbüro M. Aregger AG, Hasle
7.4	Modell	M = 1:500 Plastico Modellbau, Daniele Campi, Sursee
7.5	Lärmschutz-Nachweis	vom 21. Dezember 2010 Planteam GHS AG, Sempach
7.6	Stellungnahme Verfasser Gefahrenkarte	vom 30. April 2008 ÖKO-B AG, Stans
7.7	Hydrogeologisches Gutachten	vom 4. Juli 2008 Keller + Lorenz AG, Luzern
7.8	Vorprojektplan EFH Typ 1 (Grundrissnachweis)	Nr. 586/11ff vom 21. Dezember 2010 Peter Portmann Architekturbüro GmbH Escholzmatt
7.9	Vorprojektplan MFH Güntere (Grundrissnachweis)	Nr. 696/1ff vom 21. Dezember 2010 Peter Portmann Architekturbüro GmbH Escholzmatt

8 Unterschriftenblatt

Gestaltungsplan Güntere Escholzmatt

Grundstück Nr. ~~208, 2233~~, 2472, 2473, 2482 – 2493, 2502, 2520 – 2526, 2555 –
Grundbuch Escholzmatt

Escholzmatt, 21. Dezember 2010 + 13. Juli 2013 + 06.09.2017 + 19.10.2023

~~Die unterzeichnenden Grund- und Stockwerkeigentümer haben die Pläne Nr. 702/1 und 2 mit Änderungsdatum 06.09.2017 eingesehen und sind mit den Änderungen einverstanden:~~

Gesuchstellerin:	Stadelmann Generalunternehmung GmbH Franz Stadelmann Hauptstrasse 122 6182 Escholzmatt	_____
Verfasser Gestaltungsplan	PP Architektur AG Peter Portmann Hauptstrasse 141 6182 Escholzmatt	_____