

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Exemplar vom 10. März 2022

Revision: -

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM

BESCHLUSS GEMEINDERAT

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident
Duss Beat

Der Gemeindeschreiber
Kaufmann Anton

Escholz matt,

Escholz matt,

GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT/ BAUHERRSCHAFT

Parzelle Nr. 208

Parzelle Nr. 2233

Emmenegger- Portmann Ruth
Ausserdorf 8
6262 Langnau b. Reiden

Portmann Peter
Gasterweg 16
8730 Uznach

Gambrinus Immobilien AG Luzern
Reckenbühlstrasse 17
6005 Luzern

Emmenegger- Portmann Ruth

Schwöbel Julia

Luzern, 10. März 2022

Luzern, 10. März 2022

Portmann Peter

Schwöbel Anne

Luzern, 10. März 2022

Luzern, 10. März 2022

PLANVERFASSER

Dolmus AG
St. Karli-Strasse 41
6004 Luzern

Architekt
von Däniken Cédric

Luzern, 10. März 2022

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE ESCHOLZMATT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

- Art.1 Zweckbestimmung
- Art.2 Perimeter
- Art.3 Bestandteile des Gestaltungsplans

B BAUBESTIMMUNGEN

- Art.4 Zulässiges Bauvolumen, Abstandsvorschriften
- Art.5 Weitere Bestimmungen zu den Baubereichen
- Art.6 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung

C ERSCHLIESSUNG & PARKIERUNG

- Art.7 Parkierung
- Art.8 Erschliessung, Verkehrsflächen
- Art.9 Veloabstellplätze

D FREIRAUMGESTALTUNG

- Art.10 Bedeutung Richtprojekt Freiraum
- Art.11 Umsetzung des Freiraumkonzepts
- Art.12 Unterhalt und Pflege in den Freiräumen
- Art.13 Freiflächennutzung und Gestaltung
- Art.14 Bepflanzungskonzept
- Art.15 Spielplatz und Freizeitanlagen

E UMWELTBELANGE

- Art.16 Containerstandort
- Art.17 Entwässerung Versickerung, Retention
- Art.18 Energie
- Art.19 Lärmschutz
- Art.20 Behindertengerechtes Bauen

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art.21 Privatrechtliche Regelungen
- Art.22 Ausnahmen
- Art.23 Inkrafttreten

Gestützt auf die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Escholz matt- Marbach, gestützt auf die Bestimmungen von § 65, 66, 74 ,75 PBG und auf Antrag der Grundeigentümerschaft beschliesst der Gemeinderat Escholz matt- Marbach die nachfolgende

TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN GÜNTERE

mit den folgenden Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV genannt).

A EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

- Art. 1
Zweckbestimmung
- Der Gestaltungsplan, Güntere in Escholz matt, sichert eine hohe ortsbauliche Einfügung in die Umgebung, eine hohe architektonische Qualität, eine effiziente Nutzung der Energie und regelt Erschliessung und Parkierung. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften sehen eine Teiländerung vom bestehenden Gestaltungsplan Güntere Escholz matt (genehmigt am 07. März 2018) vor.
- Art. 2
Perimeter
- Die Teiländerung umfasst die Parzelle Nr.208 mit einer Fläche von 2'630m² und die Parzelle Nr.2233 mit einer Fläche von 1'607m² (Gesamtfläche des Gestaltungsplans: 4'237m²).
- Art. 3
Bestandteile des Gestaltungsplans
- ¹ ALS VERBINDLICHE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS GELTEN:
- Situationsplan & Schnitte 1:500
 - Sonderbauvorschriften (SBV)
- ² ALS WEGLEITENDE BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS GELTEN:
- Richtprojekt Architektur mit Beschrieb 1:500
 - Richtprojekt Freiraum 1:500
 - Planungsbericht gemäss § 65 PBG und § 75 PBG

B BAUBESTIMMUNGEN

Art. 4 Zulässiges Bauvolumen, Abstandsvorschriften

¹ Die zulässigen Bauvolumen werden im Situationsplan und im Schnittplan durch Baubereiche (gemäss § 30/31 PBG) und durch Gesamthöhen bestimmt (gemessen bis Oberkante Dachkonstruktion gemäss §139 PBG).

² Sonnenkollektor-/Photovoltaik-Anlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

³ Die Baubereiche der Wohnbauten werden differenziert
— in Baubereiche für die Hauptbauten (Baubereiche A – E),

In Abweichung von § 112a Abs. 2h PBG sind vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Veranden und Aussentreppen untersagt. Dachvorsprünge dürfen bis zu 1.0m über die Fassadenflucht hinausragen.

⁴ Die Ein- / Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Situationsplan als separater Baubereich F dargestellt. Die Überdeckung ist zu begrünen.

⁵ Die zonengemässe Überbauungsziffer wird durch den vorliegenden Gestaltungsplan um maximal 10% nach § 75 Abs. 2 PBG und Art. 68 BZR erhöht.

Hinweise zur Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe:

— Die Oberkante der Dachkonstruktion (Gesamthöhe) sowie die traufseitige Fassadenhöhe halten die maximal zulässigen Höhen gemäss Art. 20 Abs. 2 BZR ein.

Art. 5 Weitere Bestimmungen zu den Baubereichen

¹ Die im Situationsplan dargestellten aGbF Gebäude gelten nur für den Baubereich der Hauptbauten A-E und können innerhalb des jeweiligen Baubereichs verändert, aber nicht vergrössert werden.

² Die Anordnung und die Grösse der Loggien richten sich nach dem Richtprojekt Architektur. Die Loggien dürfen nicht als Wohnraum genutzt werden.

³ Die im Situationsplan festgelegten Koten für das Eingangsgeschoss haben wegleitende Bedeutung.

⁴ Die im Richtprojekt Architektur dargestellten Untergeschosse (Einstellhalle, Kellerräume, Technikräume, Schutzraum) haben wegleitende Bedeutung und sind an keinen Baubereich gebunden.

Art. 6 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung

¹ Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt. Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung.

² Gemäss Richtprojekt sind die Gebäude einheitlich zu gestalten, um einen ruhigen Gesamteindruck der Siedlung mit eigener Identität zu erlangen. Die Fassaden werden als hinterlüftete Fassade mit Holzschindeleindeckung erstellt.

³ Die Dachgestaltung richtet sich nach § 20 Abs. 3 BZR. Es sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Baubewilligungsbehörde und Baugesuchssteller in Bezug auf die Übereinstimmung des Baugesuchs mit dem Richtprojekt gemeinsam auf Kosten des Gesuchstellers ein unabhängiges Fachgutachten einholen.

C ERSCHLIESSUNG & PARKIERUNG

Art. 7 Parkierung

¹ Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Parkplätze für Bewohner und Besucher vorzusehen. Es gelten die Bestimmungen nach § 8 BZR.

² Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgt von der Güntenen- Strasse und ist im Situationsplan festgelegt (Baubereich F).

³ Die oberirdisch zulässigen Besucher- und IV-Parkplätze sind im Situationsplan festgelegt. Diese Parkplätze werden von der Güntenen- Strasse erschlossen.

Art. 8 Erschliessung, Verkehrsflächen

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets werden im Situationsplan folgende Verkehrsflächen festgelegt:

- a. Wegfläche für den motorisierten Verkehr (MIV) (Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und zu den Besucher- und IV-Parkplätzen).
- b. Wegfläche für den Langsamverkehr (Fuss- und Radwege).
- c. Spielflächen, befestigte und unbefestigte Plätze
- d. Oberirdische Besucher- und IV-Parkplätze.

Art. 9 Veloabstellplätze

¹ Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen. Es gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 640 065.

² Mindestens 1/4 der erforderlichen Abstellplätze sind in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren.

³ Die übrigen Abstellplätze können im Untergeschoss oder in der Umgebung erstellt werden.

D FREIRAUMGESTALTUNG

Art. 10 Bedeutung Richtprojekt Freiraum

Für die Gestaltung der Freiräume wird eine hohe Qualität verlangt. Das Richtprojekt Freiraum hat begleitenden Charakter und konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan. Die im Richtprojekt dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

Art. 11 Umsetzung des Freiraumkonzepts

¹ Alle Elemente des Richtprojekts Freiraum sind gleichzeitig mit den Bauten zu realisieren; sie sind Gegenstand des Bauprojekts.

² Auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum ist vor Baubeginn resp. nach Weisung der Bau-
bewilligungsbehörde ein verbindlicher Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Dieser Plan gibt Aufschluss über die Terraingestaltung, die Spielplätze und Freizeitanlagen, die Wege, die Besucherparkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), die Containerstandplätze, sowie die Beleuchtung.

³ Im Plan über die Umgebungsgestaltung ist die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Pflanzenart) zu definieren.

Art. 12 Unterhalt und Pflege in den Freiräumen

¹ Alle Flächen und Bepflanzungen des Freiraums werden gemeinschaftlich genutzt (Ausnahme: private Gartenbereiche gemäss Art. 13 Abs. 3 SBV) und gemeinschaftlich im Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung unterhalten und gepflegt.

Art. 13 Freiflächennutzung und Gestaltung

¹ Die Flächen der unterschiedlichen Freiraumnutzung sind im Plan G.1.2 Richtprojekt Freiraum begleitend festgelegt.

² Wegflächen für den Langsamverkehr dienen als Begegnungsort. Sie sind grundsätzlich barrierefrei nach SIA 500 auszugestalten und wo möglich über die Schulter zu entwässern. Die Besucherparkplätze entlang der Güntenen- Strasse sind, einheitlich und mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten.

³ Die privaten Gartenbereiche sind der Nutzung durch die Bewohner des Gartengeschosses vorbehalten. Die den Gartenbereich begrenzenden seitlichen Sträucher sind nicht Teil des privaten Nutzungsbereichs (siehe Art. 14 Abs. 4 SBV).

Diese privaten Gartenbereiche sind in ihrer Gestaltung bis auf die folgenden Einschränkungen frei:

- Mindestens 50% der Fläche ist als Rasen auszugestalten
- Sträucher dürfen eine Höhe von maximal 250cm erreichen, sie dürfen nur einzeln oder in aufgelockerten Gruppen gepflanzt werden, eine mehrheitlich schliessende Pflanzung entlang der Grenze des Gartenbereichs ist nicht gestattet.
- Bäume sind nicht gestattet
- Kleinbauten sind nicht gestattet
- Mobile Bassins, Gartenschränke und Kleintierställe sind gestattet.

Die Materialisierung des Bodenbelags der privaten Aussenbereiche ist zu belassen und darf nicht verändert werden. Die Ausstattung der privaten Aussenbereiche durch eine Sitzmöbelierung, mobile Bassins oder ähnlichem ist der Bewohnerschaft gestattet. Bäume oder Kleinbauten sind nicht gestattet.

Art. 14
Bepflanzungskonzept

¹ Für die Bepflanzung ist das Konzept gemäss Plan G.1.2 Richtprojekt Freiraum begleitend; es sind nur standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Pflanzen aus der Schwarzen- resp. der Watch-Liste von Infoflora sind ausgeschlossen.

² Einheimische Laubbäume

Anschliessend an die oberirdischen Besucher- und IV- Parkplätze sind mindestens 3 Laubbäume (im Plan als A gekennzeichnet, ausgewachsene Höhe 10 bis 12m) zu pflanzen. Die Anzahl im Plan G.1.2 Richtprojekt Freiraum ist verbindlich, die Lage kann verändert werden.

³ Parallel zu den Besucherparkplätzen ist eine raumtrennende, geschnittene Hecke zu pflanzen, welche als Abschluss zur Spielfläche dient. Diese geschnittene Hecke ist mit einheimischen Laubstraucharten (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche) zu erstellen. Die Höhe beträgt mindestens 120cm und maximal 250cm.

⁴ Die allgemeinen Grünflächen sind mit Blütensträuchern (z.B. Schneeball, Weigelien, Duftblüten, Kolkwitzien, etc.) zu bepflanzen. Die Unterpflanzung hat mit krautigen Bodendeckern zu erfolgen.

⁵ Die Flächen um den Spielplatz sind als Rasenfläche auszuführen. Für die Ansaat ist Saatgut aus Schweizer Produktion zu verwenden.

Art. 15
Spielplatz und
Freizeitanlagen

Die gemäss § 75 Abs. 3c und § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15m² pro Wohnung) sind im Plan G.1.2 Richtprojekt Freiraum ausgewiesen und dargestellt.

E UMWELTBELANGE

Art. 16 Containerstandort

Der Entsorgungsstandort ist im Situationsplan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubewilligungsbehörde mit Zustimmung des Entsorgungsunternehmens diesen Standort in begründeten Fällen verändern.

Art. 17 Entwässerung Versickerung, Retention

¹ Die Entwässerungen sind im Trennsystem gemäss den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde zu erstellen.

² Die Entwässerung der Loggien werden an die Schmutzabwasserkanalisation erfolgen.

³ Das Entwässerungskonzept ist vor Baubeginn einzureichen.

Art. 18 Energie

¹ Die Neubauten werden gemäss §14 Abs. 1 PBV erstellt.

² Das Energiekonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 19 Lärmschutz

¹ Die Lärmschutz-Anforderungen richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

Art. 20 Behindertengerechtes Bauen

Die Schweizer Norm SN 521500 über das behindertengerechte Bauen ist gemäss Art. 157 PBG und Art. 52 PBV einzuhalten.

F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 21
Privatrechtliche
Regelungen
- ¹ Vor Erteilung der Baubewilligung sind Durchfahrts- und Durchleitungsrechte aller Art sowie die gemeinsame Nutzung von Anlageteilen im Grundbuch zu sichern.
- ² Unterhalt und Pflege (bezüglich Zeitperioden, Pflegeumfang) der gemeinschaftlichen Umgebungsflächen und der Bepflanzungen sind durch Verträge zu regeln, die an alle Eigentümer im Gestaltungsplanperimeter zu überbinden sind. Diese Regelungen sind im Reglement der Miteigentümerschaft über die beiden Parzellen festzuhalten (siehe auch Art. 12 SBV).
- Art. 22
Ausnahmen
- Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Gestaltungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.
- Art. 23
Inkrafttreten
- Die Teiländerung vom Gestaltungsplan Güntere Escholz matt wird öffentlich aufgelegt. Nach Erledigung allfälliger Einsprachen tritt die Teiländerung mit Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.