

Gemeinde Emmen

Bebauungsplan Neuschwand Sonderbauvorschriften

z.H. Einwohnerrat

Öffentliche Auflage vom 16. März 2017 – 14. April 2017

Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

Inhalt

Art. 1 Zweckbestimmung	2
Art. 2 Perimeter	2
Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplans	2
Art. 4 Rechtsgrundlage, Ausnahmen	2
Art. 5 Baubereiche, Geschosse, Koten und Höhen	3
Art. 6 Geschossflächen, Geschosszahlen, Anzahl Wohnungen	4
Art. 7 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung	4
Art. 8 Realisierungsetappen	4
Art. 9 Mobilitätskonzept	5
Art. 10 Parkierung	5
Art. 11 Erschliessung, Verkehrsflächen	6
Art. 12 Veloabstellplätze	6
Art. 13 Biodiversität, Umsetzung	7
Art. 14 Richtprojekt Umgebung	7
Art. 15 Festsetzungen im Situationsplan	7
Art. 16 Hauszugänge	8
Art. 17 Spielplätze und Freizeitanlagen, Aufenthaltsbänder	8
Art. 18 Gemeinschaftliche Grünanlagen	8
Art. 19 Private Gartenbereiche	9
Art. 20 Bäume	9
Art. 21 Geschützte Hecken (Ersatzpflanzungen)	9
Art. 22 Pflanzliste	10
Art. 23 Entwässerung	10
Art. 24 Containerstandorte	10
Art. 25 Energie	10
Art. 26 Lärmschutz	10
Art. 27 Ausnahmegewilligungen	11
Art. 28 Inkrafttreten	11

A. Einleitende Bestimmungen

**Art. 1
Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan Neuschwand sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine hohe architektonische Qualität, eine effiziente Nutzung der Energie und regelt die öffentliche und private Erschliessung und Parkierung. Er berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse.

**Art. 2
Perimeter**

Der Bebauungsplan umfasst die Parzelle Nr. 255 mit einer Arealfläche von 18'298 m², gemäss Situationsplan 1:500.

**Art. 3
Bestandteile des Bebauungsplans**

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- a Situationsplan 1:500
- b Schnittplan 1:500
- c Sonderbauvorschriften (SBV)

² Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- d Richtprojekt Architektur (Projektdokumentation mit Grundriss-, Fassadengestaltungsnachweis, Erschliessung und Parkierung, Statistik über Geschossflächen und Anzahl Wohnungen, orientierende Berechnung Parkplätze (PP) und Veloabstellplätze (VP)
- e Richtprojekt Umgebung (Plan Umgebung 1:500, Bericht zum Plan Umgebung)
- f Lärmschutzgutachten
- g Verkehrstechnisches Gutachten
- h Planungsbericht
- i Mobilitätskonzept (Stufe Bebauungsplan).

**Art. 4
Rechtsgrundlage,
Ausnahmen**

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen zu den Bestimmungen des Bebauungsplans gestatten, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind, sich aufgrund von Detailstudien begründen lassen, das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht geschmälert wird und die Ausnahme zu keiner Mehrausnützung führt.

B. Zulässiges Bauvolumen

Art. 5 Baubereiche, Geschosse, Kotten und Höhen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird im Situationsplan und im Schnittplan durch Baubereiche und maximale Firsthöhen (in Meter über Meer) bestimmt. Tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft, gelten die Firsthöhen als Gesamthöhen (gemäss § 139 Abs. 1 - 3 PBG), einschliesslich Dachkonstruktion bis zum höchsten Punkt der Dachfläche (gemäss § 34 PBV), in Meter über Meer.

² Vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Vordächer etc.) dürfen gemäss § 112a Abs. 2h PBG über den Baubereich hinausragen. Der separate Baubereich für Balkone (beim Baubereich 1) ist auch bei vorspringenden Gebäudeteilen einzuhalten.

³ In den einzelnen Baubereichen gelten folgende Bestimmungen zur zulässigen maximalen anrechenbaren Gebäudefläche:

a Baubereich 1 (südliche Zeile): Im Baubereich 1 beträgt die maximale anrechenbare Gebäudefläche 2'175m²; die massgebenden Gebäudeflächen für die einzelnen Teilbaubereiche sind im Situationsplan eingetragen. Das oberste Geschoss darf nur mit einer Fläche von 66% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bebaut werden. Für die Gestaltung des obersten reduzierten Geschosses ist das Richtprojekt Architektur massgebend. Die Fassaden sind gemäss Richtprojekt Architektur zu gliedern und zu versetzen.

b Baubereiche 2 - 6 (Punktbauten): In den Baubereichen 2 - 6 betragen die maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen 1'700m²; die massgebenden Gebäudeflächen sind im Situationsplan eingetragen (340 m² pro Baubereich). Die westseitig orientierten Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang zu den gemeinschaftlichen Grünanlagen.

c Baubereich 7 (Umbau bestehendes Gebäude): Der Baubereich 7 ist für die Erhaltung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes bestimmt. Die anrechenbare Gebäudefläche entspricht dem Baubereich.

⁴ Baubereich 8 (Kornspeicher): Der Kornspeicher ist als Kulturobjekt geschützt. Er ist auf dem Areal des Bebauungsplans integral zu erhalten. Zulässig sind Nutzungen für Betreuungs- und Freizeitangebote. Der Speicher kann in seiner Lage - auf Grundlage eines Gesamtkonzepts Umgebung - um wenige Meter verschoben werden. Vor einem allfälligen Abbruch müssen die Verschiebung und der Wiederaufbau rechtlich, technisch und finanziell gesichert sein.

⁵ Der Bildstock zwischen Oberhofstrasse und Rigistrasse gemäss Zonenplan ist ein erhaltenswertes Kulturobjekt. Der heutige Standort kann im Rahmen der Umgebungsgestaltung lokal verändert werden (Bildstock ist in jedem Fall wieder an den öffentlichen Weg zu setzen). Vor einem allfälli-

gen Abbruch müssen die Verschiebung und der Wiederaufbau rechtlich, technisch und finanziell gesichert sein.

⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig: Nebenbauten bis 3.50 m Firsthöhe wie Veloeinstellräume, Spiel- und Freizeitanlagen und dergleichen.

⁷ Unterirdische Geschosse, die vollständig nicht sichtbar sind (Keller- und Technikräume, Parkieranlagen und dergleichen) sind zulässig und an keine Baubereiche gebunden. Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen sind nicht zulässig.

Art. 6
Geschossflächen,
Geschosszahlen, Anzahl Wohnungen

Die im Richtprojekt aufgeführte Anzahl Geschosse, anrechenbare Geschossflächen (aGF) und Anzahl Wohnungen haben wegleitenden Charakter. Sie dienen der Schätzung der Anzahl Parkplätze (gemäss VSS-Norm 640 281) sowie der Spielplätze und Freizeitanlagen (gemäss § 158 Abs. 2 PBG).

Art. 7
Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung

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

² Das Baugesuchprojekt muss durch die Fachgruppe Stadtbild der Gemeinde Emmen beurteilt werden. Das entsprechende Protokoll ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

³ Die längere Bauzeile (Baubereich 1) verlangt eine starke Gliederung der Fassaden.

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Die Flachdächer können zur Energiegewinnung genutzt werden.

Art. 8
Realisierungsetappen

Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

C. Erschliessung, Parkierung

Art. 9 Mobilitätskonzept

- ¹ Dem Bebauungsplan liegt ein "wegleitendes Mobilitätskonzept" bei.
- ² Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist das Mobilitätskonzept gemäss Abs. 1 zu konkretisieren. Es ist für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft und Besuchende) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.
- ³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:
 - a. Ziele
 - b. Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
 - c. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Ökobonus)
 - d. bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
 - e. Monitoring/Controlling.
- ⁴ Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen. Die zuständige kant. Dienststelle und der VVL nehmen vor der Genehmigung zum Konzept zuhanden des Gemeinderats Stellung. Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Art. 10 Parkierung

- ¹ Der Normbedarf der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der VSS-Norm 640 281 ermittelt. Die zulässige Anzahl Parkplätze beträgt 60 - 80% des Normbedarfs an Parkplätzen.
- ² Von den in Abs. 1 genannten zulässigen Parkplätzen sind vier Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ausrüstung zum Laden zu realisieren. Davon ist einer dieser Parkplätze bei den oberirdischen Besucherparkplätzen, die anderen drei in der Tiefgarage anzuordnen.
- ³ Zuzüglich zu den in Abs. 1 zulässigen Parkplätzen können bei den oberirdischen Besucherparkplätzen Parkplätze fürs Carsharing realisiert werden.

⁴ Die Besucher- und/oder Carsharingparkplätze sind bei den Zufahrten zum Areal gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen. Die übrigen Abstellplätze sind unterirdisch in der Einstellhalle anzuordnen.

Art. 11
Erschliessung, Verkehrsflächen

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die Baubereiche 1 - 6 über die Oberhofstrasse Süd (Grundstücke Nr. 3086), für den Baubereich 7 über die Herdschwandstrasse.

² Im Situationsplan werden folgende Verkehrsflächen festgelegt:

- f. Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, einschliesslich Besucher- und IV-Parkplätze. Die Verkehrsflächen bestimmen die Zu- und Wegfahrten zum Bebauungsplanareal resp. zu den unterirdischen Einstellhallen und zu den Besucher- und IV-Parkplätzen.
- g. Fusswegverbindungen
- h. Öffentliche Fussgängerverbindungen: Die nötigen Wegrechte sind vor Erteilung der ersten Baubewilligung grundbuchlich zu sichern.
- i. Ein- / Ausfahrten zu Einstellhallen
- j. Oberirdische Veloabstellplätze

³ Im Richtprojekt Umgebung werden jene Verkehrsflächen dargestellt, die für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Zügel- und Nottransporte) benutzt werden (für schwere Fahrzeuge befahrbare, begrünte, 1,50 m breite Streifen entlang der Fussgängerverbindungen).

Art. 12
Veloabstellplätze

¹ Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen.

² 1/3 der erforderlichen Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind gemäss Situationsplan in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren. Die Abstellplätze sind zu überdachen.

³ Die übrigen 2/3 der Abstellplätze (Langzeitabstellplätze) können auch in den Baubereichen im Erdgeschoss oder Untergeschoss mit guter Anbindung zum Lift/Treppenhaus erstellt werden. Die Langzeitabstellplätze müssen in jedem Fall in einem abschliessbaren Raum platziert werden.

⁴ Die Anordnung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze haben die Raumbedürfnisse von Spezialvelos (z.B. Velohänger, Cargo-Bikes, Kindervelos oder Tandems) sowie von Kinderwägen ausreichend zu berücksichtigen.

E. Umgebung

Art. 13 Biodiversität, Umset- zung

¹ Die Ziele der Richtlinien zur Zertifizierung für Biodiversität der "Stiftung Natur und Wirtschaft" sind anzustreben, mit der Aussicht auf eine attraktive umweltfreundliche Umgebung, kohärent zu einem nachhaltigen biodiversitätsfördernden Aussenraumkonzept.

² Die im Situationsplan festgelegten Umgebungsflächen (gemäss Art. 15) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der Beschriebe im Richtprojekt Umgebung zu konkretisieren, zu detaillieren und zusammen mit den angrenzenden Baubereichen zu realisieren.

Art. 14 Richtprojekt Umge- bung

¹ Der Plan Umgebung (Bestandteil des Richtprojekts Umgebung) hat wegleitenden Charakter. Dieser Plan konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan. Von den im Plan dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

² Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

Art. 15 Festsetzungen im Situationsplan

Im Situationsplan werden folgende Flächen aus dem Plan Umgebung festgelegt:

- a. Hauszugänge
- b. Aufenthaltsbänder A,B
- c. Spielplätze und Freizeitanlagen
- d. Spielplätze und Freizeitanlagen grün
- e. private Gartenbereiche
- f. gemeinschaftliche Grünanlagen
- g. bestehender Baum
- h. bestehende geschützte Bäume
- i. bestehender Baum (evtl. Ersatz)
- j. bestehende geschützte Hecken
- k. Hecken (Ersatzpflanzungen)
- l. Bildstock (verschieben gemäss Art. 5 SBV möglich).

Art. 16
Hauszugänge

Die im Richtprojekt Umgebung festgelegte Gestaltung der Hauszugänge (einschliesslich Abstellflächen für Velos) ist wegleitend: Kombination aus Hartbelagsflächen, chaussierten Flächen und Pflanzflächen, je nach Gebäudetyp.

Art. 17
Spielplätze und Freizeitanlagen, Aufenthaltsbänder

¹ Die gemäss § 75 Abs.3c und § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweisen) sind im Situationsplan und im Richtprojekt Umgebung dargestellt (Aufenthaltsbänder A und B, Platz beim Kornspeicher, Rasenspielbereich). Sie sind zusammen mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen.

² Die in den Plänen dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

³ Es sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemäss den Kriterien des Merkblatts „Kinder- und Familiengerechtes Bauen“, Pro Juventute 2000 anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen voneinander getrennt angeboten werden.

⁴ Die Spielplätze und Freizeitanlagen, die gemäss Richtprojekt Umgebung als Aufenthaltsbänder zusammengefasst werden, sind wie folgt zu gestalten:

- Das Aufenthaltsband A setzt sich aus Hartbelags- und Kiesrasenflächen zusammen.
- Das Aufenthaltsband B setzt sich aus Hartbelags- und Kiesflächen zusammen. Entlang der Grenze zu den privaten Gartenbereichen ist ein mit Stauden und Gräsern bepflanzter Pufferstreifen anzulegen.
- Beide Aufenthaltsbänder sind mit mehrstämmigen Kleinbäumen zu bepflanzen (siehe Richtprojekt Umgebung) und so voneinander zu differenzieren.

⁵ Der Platz um den Kornspeicher gemäss Plan Umgebung setzt sich aus chaussierten und begrünter Flächen zusammen.

⁶ Der Rasenspielbereich nördlich des Kornspeichers gemäss Plan Umgebung liegt ausserhalb des Kronenbereichs der geschützten Bäume und ist als Rasenfläche ausgestaltet.

Art. 18
Gemeinschaftliche Grünanlagen

¹ Bei den gemeinschaftlichen Grünanlagen handelt es sich um extensive Wiesenflächen auf kiesigem Substrat.

² Innerhalb der extensiven Wiesenflächen werden Hochstammbäume in lockerer Anordnung gepflanzt.

Art. 19
Private Gartenbereiche

¹ Baubereich 1 verfügt über privat nutzbare Gartenbereiche innerhalb des Baubereichs für Balkone.

² Es sind ausschliesslich einheitliche Trennelemente wie sortengleiche Formhecken oder Mauerelemente zwischen den einzelnen Gartenbereichen erlaubt. Die Art ist im weiteren Projektverlauf zu konkretisieren und im Baubewilligungsverfahren definitiv einheitlich festzulegen. Ihre Höhe beträgt 1.50 Meter.

³ Die privaten Gartenbereiche sind gemäss Richtprojekt Umgebung zu gestalten.

Art. 20
Bäume

¹ Die im Situationsplan speziell bezeichneten Bäume sind gemäss kommunaler Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen vom 17.8.1982 geschützt. Sie sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

² Der im Situationsplan speziell bezeichnete Baum (bestehender Baum (evtl. Ersatz)) muss erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. An seiner Stelle ist entsprechend Ersatz zu schaffen.

Art. 21
Geschützte Hecken (Ersatzpflanzungen)

¹ Die Gesamtfläche der geschützten Hecken beträgt 1'415m². Die Hecken werden teilweise erhalten, teilweise im Rahmen von § 4 der kant. Hecken-schutzverordnung ersetzt. Der Flächen-Nachweis des Ersatzes erfolgt im Richtprojekt Umgebung und ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu bestätigen.

² Östlich des Baubereichs 1 sind die Sträucher durch mindestens 9 Bäume gemäss Beispielen Pflanzliste (siehe Richtprojekt Umgebung) zu ergänzen.

³ Die Ersatzpflanzungen sind zusammen mit der Realisierung der angrenzenden Gebäude vorzunehmen.

⁴ Es sind ausschliesslich einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden (Anteil dornentragender Sträucher mindestens 20 %, durchschnittlich mindestens 5 verschiedene Strauch- und Baumarten pro 10 Laufmeter

Hecke). Die Breite des Gehölzes soll mindestens 2 m betragen. Wo es die Platzverhältnisse zulassen, ist ein Krautsaum auszubilden und extensiv zu bewirtschaften.

Art. 22
Pflanzliste

Ausser in den Aufenthaltsbändern A und B sind nur einheimische standort-typische Pflanzen zu verwenden (siehe Pflanzliste im Richtprojekt Umge-bung).

D. Umweltbelange

Art. 23
Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Mischsystem zu erfolgen.

² Das anfallende Meteor- und Schmutzwasser ist den Kontrollschächten 1836 - 1838 aufzuleiten.

³ Das Einleiten von Reinabwasser (Sickerwasser) in die Mischwasserlei-tung ist verboten. Wo keine Möglichkeit zur passiven Versickerung be-steht, muss ständig anfallendes Reinabwasser in einer separaten Leitung einem Oberflächengewässer oder einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Art. 24
Containerstandorte

Die Containerstandorte sind im Situationsplan im Bereich der Ein-/Ausfahrten zur Einstellhalle festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungs-verfahrens kann die Baubewilligungsbehörde diese Standorte in begründe-ten Fällen verändern.

Art. 25
Energie

Die Bauten haben bezüglich Energiekennwerten und ökologischen Anfor-derungen mindestens dem Label MINERGIE oder der Wirkung eines gleichwertigen Energiestandards zu entsprechen.

Art. 26
Lärmschutz

¹ Im Areal des Bebauungsplans gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

² Gemäss Lärmschutznachweis der Firma ecotence liegen die ermittelten Lärmimmissionen des Strassenverkehrs in allen Fassadenbereichen der geplanten Gebäude für Tag und Nacht unter den massgebenden Grenz-

werten. Die Anforderungen gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) sind eingehalten.

³ Gemäss Lärmschutznachweis der Firma ecotence liegen die ermittelten Lärmimmissionen des Betriebslärms von Jumbo Fachmarkt und Shopping Center Emmen (arealinterner Verkehr, Parkieranlagen, haustechnische Anlagen, Warenumsschlag) in allen Fassadenbereichen der geplanten Gebäude für Tag und Nacht unter den massgebenden Grenzwerten. Die Anforderungen gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) sind eingehalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 27 Ausnahmebewilligungen

¹ Im Rahmen des Bebauungsplans Neuschwand werden folgende Ausnahmen erteilt:

- Ausnahmebewilligung für den teilweisen Ersatz von Hecken, gestützt auf § 4 der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989.
- Verzicht auf Ersatzabgaben für die im Rahmen des Mobilitätskonzepts reduzierten Pflichtparkplätze.

² Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen bewilligen, sofern damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Gestaltung gemäss Richtprojekt Architektur und Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 28 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Neuschwand tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.