

Gemeinde Emmen

Bebauungsplan Grünmatt Sonderbauvorschriften

23. April 2018

Öffentliche Auflage vom 12.06.2017 bis 11.07.2017

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Die Einwohnerratspräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

Verfasser:

Cerutti Partner
Architekten AG
Rigistrasse 8
6036 Dierikon

Schmid
Generalunternehmung AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

koepflipartner
Landschaftsarch. AG
Neustadtstrasse 3
6003 Luzern

Hansueli Remund
Raumplanung GmbH
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern



Inhalt

1. Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Bestandteile des Bebauungsplans	3
Art. 3 Zweckbestimmung	3
2. Vorschriften zu den Bauten	4
Art. 4 Architektur Richtprojekt	4
Art. 5 Massgebendes Terrain, EG-Koten	4
Art. 6 Baubereiche (Grundsatz)	5
Art. 7 Zulässiges Bauvolumen	5
Art. 8 Untergeschosse	5
Art. 9 Oberstes Geschoss	5
Art. 10 Gebäudedurchgänge	6
Art. 11 Private Vorgartenbereiche	6
Art. 12 Loggien	6
Art. 13 Dächer	6
Art. 14 Zulässige Nutzungen	6
Art. 15 Behindertengerechtes Bauen	7
3. Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung	7
Art. 16 Erschliessung	7
Art. 17 Fuss- und Radwegverbindungen	7
Art. 18 Zulässige Anzahl Parkplätze	8
Art. 19 Parkierung	8
Art. 20 Veloabstellplätze	8
Art. 21 Mobilitätskonzept	9
4. Vorschriften zur Freiraumgestaltung	9
Art. 22 Plan Umgebung, Konzeptbericht Umgebung, Projekt Reuss	9
Art. 23 Ziele	10
Art. 24 Spielplätze und Freizeitanlagen	11
Art. 25 Freiflächen, private Aussenräume	11
5. Vorschriften zu Umwelt, Energie, Entsorgung, Sicherheit	11
Art. 26 Lärmschutz	11
Art. 27 Energiestandard, Fernwärme	11
Art. 28 Abfallentsorgung	11
Art. 29 Entwässerung	12
Art. 30 Ökologisches Bauen	12
Art. 31 Verwertung des ausgehobenen Bodens	12
Art. 32 Feuerwehr	12
6. Schlussbestimmungen	12
Art. 33 Bauetappen	12

Art. 34 Qualität, Qualitätssicherung	12
Art. 35 Ausnahmen	13
Art. 36 Inkrafttreten	13
7. Anhang 1: Etappierungsplan	14

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Bebauungsplan 1:500 festgelegte Perimeter.

² Die Grundstücke Nrn. 450, 3442, 3443, 4067, 4094 und 626 umfassen gesamthaft eine Fläche von 37`944 m².

Art. 2 Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als **verbindliche Bestandteile** des Bebauungsplans gelten:

- a. Situationsplan 1:500
- b. Sonderbauvorschriften (SBV)
- c. Schnittplan Haus B 1:200
- d. Plan Umgebung 1:500

² Als **wegleitende Bestandteile** des Bebauungsplans gelten:

- e. Richtprojekt Architektur
- f. Konzeptbericht Umgebung
- g. Verkehrskonzept
- h. Plan Erschliessung und Parkierung 1:500
- i. Rahmenbedingungen Lärmschutz
- j. Plan Feuerwehrezufahrt 1:750
- k. Planungsbericht
- l. Modell 1:500
- m. Geotechnischer Bericht
- n. Beurteilung Hochspannungsleitung.

Art. 3 Zweckbestimmung

¹ Der Bebauungsplan Grünmatt sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine hohe architektonische Qualität, eine effiziente Nutzung der Energie und regelt die Erschliessung und Parkierung. Er berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse.

² Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Planung eines attraktiven, zeitgemässen Wohnquartiers, welches in Etappen realisiert werden kann.

- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der angrenzenden Arbeitszone
- Angemessene Flexibilität für die Detailplanung der Bauten
- Hohe Qualität des Aussenraums (insb. bezüglich Nutzbarkeit und Zugänglichkeit)
- Gute Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Mobilität (gute Voraussetzungen für den Fuss- und Radverkehr zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs).

2. Vorschriften zu den Bauten

Art. 4 Architektur Richtprojekt

¹ Bezüglich architektonischer Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt.

² Bebauung und Umgebungsgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt. Die in diesem Konzept dargestellten Inhalte sind bei der Projektierung und Genehmigung der Projektpläne wegleitend. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern.

Folgende Architekturelemente sind zu wahren:

- Einheitliche Gestaltung der Bauten der Baubereiche A bis D
- Typologisch gleiche Gestaltung aller vier Fassaden eines Gebäudes
- Horizontale Gliederung als primäre Gebäudegestaltung
- Architektonisch differenzierte Gestaltung des Richtung Reuss orientierten Kopfbereichs der Bauten
- Wo möglich: geschossweiser Versatz der Fensteranordnung
- Ausbildung der Wohn-Aussenräume als Loggias (keine Balkone)
- Abheben der Erdgeschosswohnungen vom Terrain mit einem Gebäudesockel
- Fassadenfarben in Erdtönen, keine grellen Farben
- Entwicklung des Gemeinschaftsbereichs (Wohnen/Essen/Küche) als "Durchwohnen" von Fassade zu Fassade (Ausnahmen bei Kleinwohnungen bis 3 ½ Zi-Wohnungen).

Art. 5 Massgebendes Terrain, EG-Koten

¹ Das massgebende Terrain wird im Situationsplan jeweils für einen ganzen Baubereich einheitlich festgelegt (gemäss § 112a Abs. 2a PBG).

² In den Baubereichen ist die EG-Kote wegleitend eingetragen.

³ Im Rahmen der Bauprojekte liegt die EG-Kote mindestens 100 cm, höchstens 150 cm über dem pro Baubereich ausgemittelten gewachsenen Terrain.

Art. 6
Baubereiche (Grundsatz)

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - E erstellt werden.

² Die Baubereichs-Begrenzungen ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Ausserhalb der Baubereiche A - E sind Kleinbauten und Anlagen mit Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 zulässig.

Art. 7
Zulässiges Bauvolumen

¹ In den Baubereichen ist die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt.

² Die im Plan dargestellte Stellung der Gebäude ist wegleitend.

³ In den Baubereichen ist die maximal zulässige Firsthöhe festgelegt (in Meter über Meer). Tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft, gelten die Firsthöhen als Gesamthöhen einschliesslich Dachkonstruktion bis zur Oberkante der Dachfläche (in Meter über Meer).

⁴ Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und der zulässigen Firsthöhe.

⁵ Wird die anrechenbare Gebäudefläche bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann die anrechenbare Gebäudefläche bei einem anderen Baubereich kompensiert werden; dabei darf die anrechenbare Gebäudefläche eines Baubereichs um höchstens 5% erhöht werden.

Art. 8
Untergeschosse

¹ Ausserhalb der Baubereiche A - D sind Untergeschosse für die unterirdische Parkierung zulässig (die Darstellung dieser Baubereiche im Situationsplan ist wegleitend). Es ist maximal ein Untergeschoss zulässig.

² Oberhalb der unterirdischen Bauten muss eine ausreichende Erdüberdeckung von mind. 40 cm zur Bepflanzung gewährleistet sein.

³ Die Auslegung von allfälligen Lüftungsanlagen der Einstellhallen hat gemäss der SWKI-Richtlinie 96-1 „Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen“ zu erfolgen.

Art. 9
Oberstes Geschoss

¹ Das oberste Geschoss in den vier Baubereichen A - D darf nur mit einer nutzbaren Fläche von 75% der anrechenbaren Gebäudefläche des darunterliegenden Geschosses genutzt werden. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1.5 m lichter Raumhöhe.

² Die Fassaden aller Geschosse (einschliesslich oberstes Geschoss) sind bündig anzuordnen. Die Aussenräume (Terrassen) des obersten Geschosses sind auf der Fassadenflucht der darunterliegenden Geschosse räumlich zu fassen (gemäss Darstellung im Richtprojekt).

Art. 10
Gebäuedurchgänge

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen müssen Gebäuedurchgänge für die Sicht- und Wegbeziehungen zu den Parkanlagen errichtet werden. Diese Durchgänge sind höchstens zweigeschossig. Die Durchgangsbreiten variieren zwischen 4 und 8 m und sind als Aufenthaltsorte räumlich zu gestalten.

Art. 11
Private Vorgartenbereiche

¹ An den im Situationsplan besonders bezeichneten Bereichen - innerhalb und ausserhalb der Baubereiche - ist ein privat genutzter Vorgartenbereich zu gestalten, der in Form eines Sockels mit der minimalen Höhe von 30 cm gegenüber dem neu gestalteten Gelände auszubilden ist.

² Im Konzeptbericht zum "Plan Umgebung" wird die räumliche Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Grünanlagen umschrieben.

³ Die seitlichen Abgrenzungen zwischen den privat genutzten Vorgartenbereichen der Erdgeschosswohnungen sind Teil des Bauprojekts und weisen eine einheitliche Gestaltung / Materialisierung auf.

Art. 12
Loggien

Die Loggien haben pro Wohnung eine Fläche von mindestens 12 m² zu betragen.

Art. 13
Dächer

¹ Es sind nur Flachdächer zugelassen.

² Soweit es die Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern erlauben, sind die Flachdächer flächendeckend mit einheimischen standortgerechten Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist von hoher ökologischer Qualität und erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).

³ Die Dächer sind - soweit technisch möglich und zweckmässig - zur Energiegewinnung zu nutzen.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe gemäss Art. 7 überragen; sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 14
Zulässige Nutzungen

¹ In den Baubereichen A bis D sind Wohnen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe zulässig.

² Im Baubereich B gemäss Plan ist das Raumprogramm für einen Kindergarten / Kinderbetreuung, einschliesslich nötiger Freifläche, zu integrieren. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Baubewilligungsbehörde auf dieses Programm verzichten oder das Programm in einen anderen Baubereich verschieben. Zur Klärung des Bedarfs für einen Kindergarten

ten ist frühzeitig - vor der Baugesucheingabe und als Projektierungsgrundlage - mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

³ Der Gemeinschaftsraum (Pavillon) im Baubereich E ist spätestens mit der Realisierung eines zweiten Baubereichs (A - D) zu realisieren.

⁴ In den Baubereichen A - D sind auch nutzungsneutrale Räume wie Studios, Kleinwohnungen, Ateliers oder Disporäume vorzusehen.

Art. 15
Behindertengerechtes
Bauen

Die Schweizer Norm SN 521 500 (Ausgabe 2009) über das Behindertengerechte Bauen ist gemäss § 157 PBG und § 45 PBV einzuhalten. Mit der Beratungsstelle für behinderten gerechtes Bauen ist vorgängig Kontakt aufzunehmen.

3. Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung

Art. 16
Erschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für öffentliche Dienste (wie Entsorgung, Feuerwehr) erfolgt ausschliesslich über den Hasliring und die Buholzstrasse.

² Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt einerseits über den Hasliring und die Buholzstrasse, andererseits über die Radwegverbindung entlang der Reuss.

³ Die Erschliessung für den Fussgänger erfolgt über eine öffentliche Fusswegverbindung auf den Parzellen Nrn. 449, 1532 und 1569 zur Buholzstrasse. Diese Fusswegverbindung muss spätestens bei Bezug der ersten Wohnungen erstellt sein. Wo die öffentlichen Wegrechte fehlen, sind diese vor Genehmigung des Bebauungsplans grundbuchlich zu sichern.

⁴ An der Nordgrenze des Areals gemäss Darstellung im Situationsplan ist eine Einfriedung in Form eines Gitterzauns in der Höhe von 1.2 m oder einer adäquaten Lösung aus Holz zu erstellen. Auf Seiten des Bebauungsplangebiets ist die Einfriedung durch einheimisches Wildgehölz vollständig zu kaschieren. Die Einfriedung stellt sicher, dass sich die Fussgänger nicht direkt über die Grünmattstrasse, sondern über die öffentliche Fusswegverbindung bewegen.

Art. 17
Fuss- und Radweg-
verbindungen

¹ Die arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen zwischen den Gebäuden und zum Reussweg werden privat erstellt, unterhalten und genutzt.

² Die Fusswegverbindung zwischen der bebauten Parzelle Nr. 1569 und dem Weg entlang der Reuss über das Areal des Bebauungsplans Grünmatt ist öffentlich und wird vor der Genehmigung des Bebauungsplans grundbuchlich gesichert.

³ Der Anschluss der Fuss- und Radwegverbindungen gemäss Abs. 1 und 2 an das Naherholungsgebiet Reuss ist mit den zuständigen kantonalen Dienststellen zu koordinieren.

Art. 18
Zulässige Anzahl
Parkplätze

¹ Die Anzahl der Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Zulässig ist ein Pflichtparkplatz pro Wohnung.

³ Aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und der Erschliessungsqualität des Areals mit dem öffentlichen Verkehr sind zusätzlich zulässig:

+ 10% Besucherparkplätze

+ 10% Gemeinschaftsparkplätze.

⁴ Die Besucherparkplätze sind im Freien anzulegen, sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder von Bewohnern belegt werden.

⁵ Die Gemeinschaftsparkplätze sind räumlich von den Pflichtparkplätzen zu separieren und im Rahmen des Mobilitätskonzepts zu bewirtschaften.

⁶ Zusätzlich können öffentlich zugängliche Parkplätze für Carsharingfahrzeuge oder öffentliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge erstellt werden. Die Anzahl dieser Parkplätze beschränkt sich auf maximal 5% der zulässigen Parkplätze gemäss Abs. 2. Die öffentlichen Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge dürfen nicht vermietet und nur während der Dauer des Ladevorgangs benutzt werden.

Art. 19
Parkierung

¹ Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, der IV-Besucherparkplätze und der nach Art. 18 Abs. 6 zulässigen Parkplätze, in unterirdischen Einstellhallen unterzubringen.

² Lage und Ausdehnung der unterirdischen Einstellhallen sowie die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Bei Einspurrampen sind die Einstellhallenzufahrten mit einer Lichtsignalanlage (LSA) für einfahrende Fahrzeuge zu regeln. Die LSA ist entsprechend zu programmieren.

⁴ Die Besucherparkplätze, die IV-Besucherparkplätze und die Parkplätze nach Art. 18 Abs. 6 sind entlang der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse anzuordnen. Diese Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen und wo möglich mit begrünbaren Belägen zu versehen.

Art. 20
Veloabstellplätze

Für Velos und Mofas sind genügend Abstellplätze an dafür geeigneten Standorten zu erstellen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz gemäss VSS

Richtlinien auszuweisen (ca. 1/3 der Plätze oberirdisch gedeckt bei den Hauszugängen, ca. 2/3 abschliessbar in den Untergeschossen). Die entsprechenden Plätze sind in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

Art. 21
Mobilitätskonzept

¹ Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. 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.

² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- a. Ziele
- b. Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Autoparkplätze und Veloabstellplätze, ÖV- und Zweirad-/ Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- c. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Zweiradverkehrs (z.B. Ökobonus)
- d. bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- e. Monitoring/Controlling.

³ Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen.

4. Vorschriften zur Freiraumgestaltung

Art. 22
Plan Umgebung, Konzeptbericht Umgebung, Projekt Reuss

¹ Der Plan Umgebung 1:500 ist verbindlich. Der dazugehörige Konzeptbericht Umgebung hat wegleitende Bedeutung und konkretisiert die Festsetzungen im Situationsplan und im Plan Umgebung.

² Die im Plan Umgebung dargestellten Konzeptinhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aber bezüglich Lage, Anzahl und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

³ Auf der Grundlage des Plans Umgebung wird mit dem Baugesuch für die erste Etappe ein verbindlicher Projektplan über die Umgebungsgestaltung eingereicht. Der Plan gibt Aufschluss über die Terraingestaltung, die Spielplätze und Freizeitanlagen, die Wege und die Parkplätze im Freien (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), die Dachbegrünungen, die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen, die Beleuchtung sowie die

Briefkastenanlagen. Weiter müssen aus diesem Plan die ökologischen Ausgleichsflächen und -massnahmen, die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) sowie die Ersatzpflanzung für die bestehende Hecke entlang der Parzelle Nr. 4094 hervorgehen.

⁴Die Ausführung der Umgebungsgestaltung erfolgt aufgrund von detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3). Ein qualifizierter Landschaftsarchitekt erarbeitet die Projektpläne und begleitet die Ausführung.

⁵Die Übergänge zur angrenzenden Grün- und Reussuferzone müssen mit dem Projekt „Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss“ des Kantons Luzern koordiniert werden. Im Rahmen der Baugesuche ist die Abstimmung mit dem aktuellen Stand des Hochwasserschutzprojekts Reuss nachzuweisen. Die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur ist einzubeziehen.

Art. 23

Ziele

Folgende Ziele müssen im Rahmen der Projektpläne aufgrund des Plans Umgebung und des Konzeptberichts Umgebung erreicht werden:

¹Versiegelte Flächen:

- Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Für die Befestigung der Freiflächen und Wege sind wasserdurchlässige Beläge oder eine natürliche Entwässerung vorzusehen.

²Erschliessung / Wegverbindungen

- Die arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen, sichern die Anbindung an die angrenzenden Quartiere und zum Naherholungsgebiet Reuss.
- Die privaten Fuss- und Radwegverbindungen stellen die Verbindung zwischen den verschiedenen Parkanlagen und den Hauszugängen sicher und ermöglichen ein Zirkulieren durch die Freiräume.
- Dimensionierung, Materialisierung und gestalterische Ausformulierung der Wege unterstützen die Lesbarkeit der Weghierarchie und garantieren die Funktionalität der Fusswege.
- Die Wege werden über die Schulter entwässert.

³Gestaltung / Nutzung der Parkanlagen zwischen den Bauten

- Die vegetationsbestimmten Parkanlagen bilden das Gegenstück zu den länglichen klaren Baukörpern in den Baubereichen. Hauptelemente der Parkanlagen sind Bäume und Wiesen-/Rasenflächen.
- Die Bepflanzung hat mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen; Pflanzen aus der Schwarzen resp. der Watch- Liste von Infoflora sind ausgeschlossen.

Art. 24
Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die zu erstellenden Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Situationsplan und im Plan Umgebung nachgewiesen.

² Im Rahmen der Baueingabepäne sind konkrete Ausrüstungskonzepte für die Spiel- und Freizeitanlagen einzureichen.

Art. 25
Freiflächen, private Aussenräume

¹ Die Freiflächen des Bebauungsplangebiets sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach naturnahen Kriterien zu gestalten. Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen eine Mindestfläche von 20% des Bebauungsplangebiets. Für die Bepflanzung sind standorttypische, einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Natürlich begrünte Flächen können als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden.

² Private Aussenräume sind nur innerhalb der im Bebauungsplan markierten Vorgartenbereiche zulässig. Die übrigen Umgebungsflächen werden gemeinschaftlich genutzt.

5. Vorschriften zu Umwelt, Energie, Entsorgung, Sicherheit

Art. 26
Lärmschutz

¹ Im ganzen Bebauungsplanperimeter gilt der Planungswert (PW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Zur Beurteilung der Einhaltung des Lärmschutzes gilt der Bericht des Büros Planteam GHS AG, Sempach Station, datiert vom 10. November 2017.

² Im Baubereich D dürfen im Abschnitt gemäss Darstellung im Situationsplan Richtung Arbeitszone keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung erstellt werden.

Art. 27
Energiestandard, Fernwärme

¹ Die Überbauung Grünmatt ist dem Fernwärmenetz der Gemeinde Emmen anzuschliessen, sofern diese Energieversorgung wirtschaftlich betrieben werden kann.

² Andernfalls ist für die Überbauung Grünmatt mindestens der Minergie-Standard umzusetzen oder es sind mindestens 75% des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken.

Art. 28
Abfallentsorgung

Für die Kehrrichtabfuhr sind genügend Containerstandplätze gemäss Situationsplan auszuscheiden. Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen diese Standorte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verändern.

Art. 29
Entwässerung

Die Sammlung und Ableitung der Abwässer im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Ein detailliertes Kanalisationskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 30
Ökologisches Bauen

¹ Zum Schutz der Umwelt und der Gesundheit sind bei der Bautechnik und bei der Wahl der Baumaterialien die Erkenntnisse der Ökologie und Bau-biologie zu berücksichtigen. Die Merkblätter „ökologisch orientiertes Bau-en“ des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern sind begleitend.

² Wassergefährdende Dach- und Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

Art. 31
Verwertung des aus-gehobenen Bodens

¹ Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs ist im Rahmen des Bau-bewilligungsverfahrens aufzuzeigen (Artikel 7 der Verordnung über Belas-tungen des Bodens (VBBo) sowie Art. 18 der Verordnung über die Ver-meidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA)).

² Im Perimeter des Bebauungsplans ist bei jedem Bauprojekt eine boden-kundliche Baubegleitung beizuziehen.

Art. 32
Feuerwehr

Die Feuerwehrezufahrt, die Feuerlöschposten, allfällige Hydranten-Standorte und feuerpolizeiliche Massnahmen bei den Autoeinstellhallen sind im begleitenden Plan Feuerwehr festgelegt.

6. Schlussbestimmungen

Art. 33
Baustappen

¹ Die Überbauung ist in mindestens folgenden Etappen zu realisieren:

- 1. Etappe: Baubereich A und B, Baubeginn offen
- 2. Etappe: Baubereich C, Baubeginn frühestens am 1. Januar 2022
- 3. Etappe: Baubereich D, Baubeginn frühestens am 1. Januar 2024

² Die Begrenzungen der einzelnen Etappen sind im Plan im Anhang 1 der SBV festgelegt.

³ In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung gemäss Etappenbegren-zung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Art. 34
Qualität, Qualitätssi-cherung

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie hin-sichtlich Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Ge-samtwirkung über das ganze Areal erzielen. Sie orientieren sich am Richt-projekt Architektur und am Konzeptbericht Umgebung.

² Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen und dem Verfasser des Umgebungskonzepts zur Beurteilung vorzulegen. Das Baugesuchprojekt muss durch die Stadtbildkommission positiv beurteilt werden. Das entsprechende Protokoll ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

Art. 35
Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

Art. 36
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Grünmatt tritt nach der Beschlussfassung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

