



## Bebauungsplan Centralplatz

### Bestimmungen zum Bebauungsplan

Öffentliche Auflage vom 7. März bis 5. April 2011

---

Vom Einwohnerrat beschlossen am .....

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom .....

.....  
Datum:

.....  
Unterschrift:

# Inhalt

<b>I.</b>	<b>Einleitende Bestimmungen</b>	<b>1</b>
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
Art. 3	Bestandteile des Bebauungsplanes	1
<b>II.</b>	<b>Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften</b>	<b>1</b>
Art. 4	Zulässige Nutzungen	1
Art. 5	Baubereich	1
Art. 6	Ausnützung	2
Art. 7	Geschosszahl, Gebäudhöhen	2
Art. 8	Städtebau, Umgebung, Gestaltung	2
Art. 9	Dachgestaltung, Dachbegrünung	2
<b>III.</b>	<b>Aussenraum / Spiel- und Freizeitanlagen</b>	<b>3</b>
Art. 10	Aussenraumflächen	3
<b>IV.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>3</b>
Art. 11	Garagierung	3
Art. 12	Anlieferung	3
<b>V.</b>	<b>Energie</b>	<b>3</b>
Art. 13	Energie	3
<b>VI.</b>	<b>Naturgefahren</b>	<b>4</b>
Art. 14	Naturgefahren	
<b>VII.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	
Art. 15	Ausnahmen	4
Art. 16	Inkrafttreten	4

Gestützt auf § 17 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Emmen den Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Centralplatz mit den folgenden Vorschriften:

## **I. Einleitende Bestimmungen**

---

### **Art. 1 Zweck**

Der Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Centralplatz schafft die rechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines zentrumsnahen Mischnutzungsgebiets mit hohen Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungsqualitäten sowie die allfällige Realisierung eines Hochhauses gemäss § 166ff PBG und BZO Art. 55a.

---

### **Art. 2 Geltungsbereich**

- 1 Der Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Centralplatz umfasst die Parzellen GB Nr. 240, 243, 244, 1083 (Teilfläche), 224 (Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 6'340 m<sup>2</sup>.
- 2 Massgebend für die Begrenzung des Bebauungsplans ist der Perimeter gemäss Bebauungsplan 1:500.

---

### **Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 1 Verbindliche Bestandteile sind:
  - Bebauungsplan 1 : 500
  - Vorschriften zum Bebauungsplan

## **II. Art und Mass der Nutzung, Bauvorschriften**

---

### **Art. 4 Zulässige Nutzungen**

- 1 Zulässig sind Wohn-, Arbeits-, und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- 2 Der Wohnanteil über den ganzen Bebauungsplanperimeter hat min. die Fläche von 4'500 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Dies entspricht der Fläche von 2 Vollgeschossen. Der Wohnanteil kann auf Baufeld C und dem bestehenden Gebäude konzentriert werden.
- 3 Im Erdgeschoss Baufeld A sind die Nutzungen für Restaurant, Rezeption Hotel oder Verkaufsflächen bestimmt.
- 4 Im Erdgeschoss Seite Gerliswilstrasse sind nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig. Wohnungen, Garagen und Lagerräume sind untersagt. Im Baufeld C ist eine Tankstelle zulässig.

---

### **Art. 5 Baubereich**

Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulässig.

---

**Art. 6  
Ausnützung**

Im Bebauungsplan ist keine Ausnützung festgelegt. Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus den festgelegten Bauvolumen.

---

**Art. 7  
Geschosszahl,  
Gebäuhöhen**

- 1 Für Baufeld A gelten die im Plan festgelegten Geschosse und maximalen Gebäudehöhen. Das 9-geschossige Hauptgebäude hat eine max. Gebäudekote von 468.50 m ü M., der 6-geschossige Gebäudeteil zur Emmenweidstrasse eine Gebäudekote von 458.50 und der 2-geschossige Zwischentrakt eine Gebäudekote von 444.50 m.
- 2 Im Baufeld B des bestehenden Gebäudes Gerliswilstrasse 26 + 28 ist zu den bestehenden 7 Vollgeschossen ein Attikageschoss zulässig. Die max. Gebäudekote beträgt 460 m. Der nordöstliche Teil dieses Baufeldes ist bestehend weist 2 Geschosse auf.
- 3 Das Baufeld C hat sich den bestehenden Baukörpern anzupassen und weist ebenfalls 7 Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Die max. Gebäudekote beträgt 460 m.
- 4 Das Baufeld D ist ausschliesslich für die unterirdische Parkierung bestimmt. Eingeschossige Nebenbauten im Bereich Ein-Ausfahrt sind erlaubt.

---

**Art. 8  
Städtebau, Umge-  
bung, Gestaltung**

Der städtebauliche Ansatz, die Umgebungsgestaltung sowie die Materialien, Farben und Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein besonders guter, harmonischer Gesamteindruck bei sehr hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität entsteht. Das Hauptgebäude Baufeld A ist so zu konzipieren, das einerseits eine Eigenständigkeit der Bauteile ersichtliche ist und andererseits die Referenz zum Nachbargebäude wahrnehmbar ist. Das Gebäude Baufeld C übernimmt das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes Gerliswilstrasse 26 + 28 bezüglich der Proportionen und Architektursprache.

---

**Art. 9  
Dachgestaltung,  
Dachbegrünung**

- 1 Auf Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.
- 2 Die Pflicht zur Dachbegrünung kann verringert oder aufgehoben werden, wenn
  - die Dachfläche als begehbare Dachterrasse gestaltet ist
  - die Dachfläche mit Anlagen zur Energiegewinnung oder mit Flächen für die Gebäudebelichtung belegt ist

### III.

## Aussenraum / Spiel- und Freizeitanlagen

---

**Art. 10  
Aussenraumflä-  
chen**

1. Die Aussenraumflächen sollen in ihrer Qualität einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbauten ist zu erreichen. Auf den Aussenraum beim Hauptgebäude Baufeld A ist besonders Rechnung zu tragen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume (Hochstämme) sind von orientierendem Charakter. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen und genehmigen zu lassen.
2. Für Kinder und Bewohner sind die nötigen Spielplätze und Freizeitanlagen nur im EG oder 1. OG anzulegen und so zu gestalten, dass sie ohne Gefahr und ohne Beeinträchtigung von Wohnen oder Büros benutzbar sind. Nicht erstellte, erforderliche Spielplätze und Freizeitanlagen können auch finanziell abgegolten werden.

### IV.

## Erschliessung

---

**Art. 11  
Garagierung**

- 1 Die erforderlichen Parkplätze, inkl. der Besucherparkplätze, sind in einer unterirdisch angelegten, zusammenhängenden Sammelgarage im Baubereich Tiefgarage zu erstellen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde EMMEN. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bahnhofstrasse.
- 2 Im Rahmen jeder Bauetappe ist nachzuweisen, wie die Erweiterung der Sammelgarage für die nachfolgenden Etappen sichergestellt wird.
- 3 Für Radfahrer sind genügend Veloabstellplätze bereitzustellen.

---

**Art. 12  
Anlieferung**

Die Anlieferung erfolgt über die im Bebauungsplan festgelegten markierten Parkfelder auf privatem Grund von der Gerliswilstrasse her. Die Anlieferung von Kleingütern wird über die Tiefgarage im 1. Untergeschoss angeordnet.

### V.

## Energie

---

**Art. 13  
Energie**

- 1 Alle Bauten innerhalb des Bebauungsplanareals haben einen erhöhten Energie- und Wärmeschutzstandard zu erfüllen.

## **VI. Naturgefahren**

---

### **Art. 14 Naturgefahren**

- 1 Die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren werden im Baubewilligungsverfahren mit Auflagen verfügt.

## **VII. Schlussbestimmungen**

---

### **Art. 15 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen vom Bebauungsplan und einzelnen Vorschriften gestatten.

---

### **Art. 16 Inkrafttreten**

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