

Gemeinde Emmen

Raumplanungsamt

20. Okt. 2000

Posteingang

## Bebauungsplan Meierhof: Sonderbauvorschriften

1. Öffentliche Auflage vom 20. September - 19. Oktober 1999
2. Öffentliche Auflage vom 13. Dezember 1999 - 11. Januar 2000

Vom Einwohnerrat beschlossen am 1. Februar 2000

Der Präsident:

Der Schreiber:



Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. 1237 vom 22. August 2000.

6-11-2000  
Datum

Raumplanungsamt des Kantons Luzern  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Unterschrift



Planteam

## 1. Einleitende Bestimmungen

Perimeter	<p><b>Art. 1</b> Der Bebauungsplan Meierhof umfasst das Gebiet gemäss Situationsplan 1 : 1'000.</p>	✓
Zweckbestimmung	<p><b>Art. 2</b> Der Bebauungsplan Meierhof regelt die Bebauung und Erschliessung des Arbeitsplatzgebietes im Rahmen eines Gesamtkonzeptes und stellt die Realisierung in Etappen sicher.</p>	
Bestandteile*	<p><b>Art. 3</b> Der Bebauungsplan Meierhof umfasst</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Situationsplan 1 : 1'000</li> <li>Sonderbauvorschriften.</li> </ol>	✓
Genereller Inhalt des Bebauungsplanes	<p><b>Art. 4</b> Der Bebauungsplan Meierhof umfasst generell</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Baubereiche</li> <li>Strassen- und Erschliessungsbereiche</li> <li>Platz- und Grünbereiche, Grünelemente.</li> </ol>	

## 2. Baubereiche

Baubereiche	<p><b>Art. 5</b> Es werden folgende Baubereiche ausgeschieden: A1, A2 B1, B2, B3 C1, C2, C3, C4 D1, D3, D4</p>	
Lärmschutz	In den Baubereichen C und D dürfen Wohnungen infolge des Fluglärms nur nach Süden orientiert werden.	

\* In Ergänzung des Bebauungsplans Meierhof liegen vor:

- Auflageprojekt Ausbau Seetalstrasse
- Auflageplan Strassenprojekt zur arealinternen Erschliessung (1. Etappe)
- Landerwerbsplan
- Umweltverträglichkeitsbericht

- Art. 6**  
 Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Hochbauten dürfen die Baulinien der Baubereiche nicht überschreiten. Unterniveaubauten dürfen die Baubereichs-Baulinien überschreiten (in den Versickerungs- und Besucherbereichen nur soweit, als die Anforderungen an eine ausreichende Versickerung erfüllt und die Wurzelbereiche der Baumreihen nicht beeinträchtigt werden). Für Dachvorsprünge, Erker, Treppen usw. gilt sinngemäss § 120 Abs. 3 PBG. ✓
- Art. 7**  
 Innerhalb der Baubereiche wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Am Zonenrand geht der ordentliche Grenzabstand den Baulinien gemäss Bebauungsplan vor.
- Art. 8**  
 1 Es gelten folgende max. Höhen:  

Baubereiche:	Fassadenhöhe:	Firsthöhe:
A1, A2, B1, B3, C1, D1, D3, D4:	12.50 m	15.50 m
B2, C2, C3, C4:	18.50 m	20.00 m

 2 Für Dachkonstruktionen gilt eine max. Firsthöhe von 20.00 m.  
 Für technische Aufbauten sind Mehrhöhen zulässig.
- Art. 9**  
 1 Die Baubereiche sind in ihren Randgebieten mit Nutzungsaufgaben überlagert.  
 2 Die Fassadenfronten sind attraktiv zu gestalten. Besucherzugänge, Ausstellungsflächen, Büroräume sind vor allem zu diesen Fassadenfronten zu orientieren. Die Anlieferung mit LKWs sowie der Güterumschlag sind an diesen Seiten untersagt.  
 3 Der Güterumschlag und die Anlieferung mit LKWs sind auf diese Baubereichsseiten auszurichten.
- Art. 10**  
 In den Baubereichen B, C und D sind Betriebe mit Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> Nettolfläche untersagt. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Betriebe, die keinen übermässigen Verkehr erzeugen, bewilligen. ✓

### 3. Strassen- und Erschliessungsbereiche

- Art. 12**
- Verkehrsflächen 1 Die Verkehrsflächen sind für den motorisierten Verkehr bestimmt. Die Erschliessungsstrassen weisen eine Breite von 6.5-6.75 m (Haupterschliessung) resp. 6.0 m (Nebenerschliessung) auf.
- Verkehrsflächen (Option) 2 Die Verkehrsflächen (Option) werden nicht für die interne Erschliessung benötigt und im Rahmen des Bebauungsplanes nicht realisiert, sind aber für einen allfällig später benötigten Ausbau offen zu halten.
- Art. 13**
- Besucherbereich Der Besucherbereich weist eine Breite von 5 m auf. Er wird wie folgt gestaltet:
- Wasserdurchlässiger Belag (Rasengittersteine, Kiesbelag, Verbundsteine und dergleichen).
  - Benützung und Bezeichnung als Besucher - Parkplätze.
  - Baumreihe (siehe Art. 22).
- Diese Gestaltung kann bei Gebäudezufahrten verändert werden. Der Gemeinderat kann die Parkierung einschränken, wenn der Verkehrsablauf dies erfordert.
- Art. 14**
- Sicherheitsbereich Der Sicherheitsbereich liegt zwischen Haupterschliessungsstrasse und Besucherbereich gemäss Plan und beträgt mind. 1 m.
- Art. 15**
- Fuss- und Radwegbereich 1 Entlang der wichtigsten Haupterschliessungsstrassen gemäss Plan werden kombinierte Fuss- und Radwege von 2.5 m Breite festgelegt.
- 2 Entlang der übrigen Strassen sind Fusswegbereiche von 1.5 m Breite zu erstellen.
- Art. 16**
- Vorplatz- und Versickerungsbereich Zwischen Verkehrs- und Baubereichen wird gemäss Plan ein Bereich in unterschiedlicher Breite festgelegt, der wie folgt zu nutzen ist:
- Zugänge zu den Bauten
  - Oberflächenwasser-Versickerung gemäss einschlägigen Richtlinien
  - Oberflächengestaltung als Grünfläche, in beschränktem Masse auch als gestaltete und genutzte Vorplätze.

**Art. 17**

Güterumschlags- und Anlieferungsbereich Für Güterumschlag und Anlieferung genutzte Vorplätze. Soweit sie nicht benötigt werden, sind diese Flächen analog dem Besucherbereich zu gestalten und zu nutzen (Art. 13).

**Art. 18**

Bereich für Industriegeleise

- 1 Dieser Bereich gemäss Plan von 4.5 - 5.0 m Breite ist für die Erstellung einer Geleisanlage freizuhalten.
- 2 Bei der Realisierung der Gleisanlage kann die Lage des Fussgängerbereichs verändert werden.
- 3 Gleisanschlüsse, die die Haupterschliessung queren sind zulässig.

**Art. 19**

Realisierung der Strassen- und Erschliessungsbereiche

- 1 Die Strassen- und Erschliessungsbereiche sind gleichzeitig mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen und zu gestalten:

Haupterschliessung

- 2 Die Verkehrsflächen (Haupterschliessung) werden von der Gemeinde als öffentliche Strassen im Perimeterverfahren erstellt. Grenzt der Fusswegbereich als Trottoir an die Verkehrsfläche zählt er zum Terrain des öffentlichen Strassenraumes.

- 3 Im Zeitpunkt der Realisierung der Umfahrung Emmen - Dorf ist die 2-spurige Ausfahrt (GB 424) in eine Strasse mit einer Ein- und einer Ausfahrtsspur zu ändern (ohne Kostenfolge für den Eigentümer der Parzelle 424).

Übrige Strassen- und Erschliessungsbereiche

- 4 Die übrigen Strassen (Nebenerschliessung) und Erschliessungsbereiche (gemäss Art. 13 - 17) werden von den privaten Anstössern gebaut, genutzt und unterhalten. Die Fuss- und Radwege sind grundbuchlich als öffentliche Wege zu sichern.

Zufahrt zur Parzelle 3227

- 5 Im Zeitpunkt der Realisierung des Baubereichs D3 kann auf Antrag und auf Kosten des Eigentümers der Parzelle 3727 die Zufahrt zur Parzelle 3727 ostwärts auf die Achse 2 verschoben resp. Platz D2 und Zufahrt abgetauscht werden.

#### 4. Platz- und Grünbereich, Grünelement

**Art. 20**

Grünbereich

- 1 Die Grünbereiche gemäss Plan dürfen nicht befestigt werden und sind als Grünflächen zu gestalten und extensiv zu nutzen.

Versickerungsflächen sind zulässig.

- 2 Im Grünstreifen entlang der Parzelle 3274 ist auf Kosten des Strassenprojektes ein mind. 1,20 m hoher kompakter Grünhang zu erstellen.

#### **Art. 21**

Platzbereich D2

- 1 Der Bereich D2 ist als Platz und/oder Park im allgemeinen Quartierinteresse zu nutzen (Park, Terrasse zu Restaurant, Ausstellung, Kinderhort und dergleichen).
- 2 Es sind nur kleinere 1-geschossige Bauten im Sinne der obigen Nutzungen zulässig.
- 3 Der Platz wird von der Gemeinde erworben und gestaltet. Der Gemeinderat kann Nutzungsrechte abtreten.
- 4 (Mögliche Verschiebung des Platzes: siehe Art. 19, Abs. 5).

#### **Art. 22**

Baumreihe

Die Baumreihen gemäss Plandarstellung sind zwingend zu pflanzen. Der Gemeinderat regelt die Pflanzhöhe, den Pflanzabstand, die Baumart und die Zuständigkeit der Pflege.

## **5. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 23**

Bau- und Erschliessungsetappen

- 1 Die Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1 bilden die erste Realisierungsetappe.
- 2 Die Baubereiche C3, C4, D3, D4 bilden die zweite Realisierungsetappe.

1. Etappe

- 3 Bis zum Abschluss der ersten Realisierungsetappe sind folgende Erschliessungsanlagen zu erstellen.\*
  - a) Ausbau der Seetalstrasse gemäss Auflageprojekt, insb. Erstellung der Abbiegespuren.
  - b) Umgestaltung des bestehenden Anschlusses als reine Einfahrt ohne Ausfahrt.
  - c) Separate 2-spurige Ausfahrt auf Parzelle Nr. 424 mit Verbindungen zur Meierhöflistrasse.
  - d) Knoten Grüeblichachen: 2-spurige Links-Abbiegespur von der Autobahn her. (Bestandteil des Projektes Fachmarkt Meierhöfli).
  - e) Parkplatz-Plafonierung gemäss Art. 24.

\* Siehe Auflageprojekt Ausbau Seetalstrasse und kommunales Strassenprojekt.

2. Etappe
- 4 Mit der Realisierung der zweiten Etappe sind folgende Massnahmen erforderlich:
- a) Parkplatz-Plafonierung gemäss Art. 24.
  - b) Realisierung der weiteren HAUPTerschliessungen als öffentliche Erschliessungsstrassen.
  - c) Ausbau des öV-Bussangebotes Stufe B.
- 5 In der zweiten Etappe sind die zulässigen Nutzungen auf wenig personalintensive resp. wenig verkehr-intensive Nutzungen beschränkt.  
Der Gemeinderat kann andere Nutzungen zulassen, wenn der Erschliessungsnachweis und verwirklichte flankierende Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrs dies erlauben.
- 6 Mit der Realisierung der zweiten Etappe darf erst begonnen werden, wenn die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Bewältigung des damit anfallenden Verkehrsaufkommens rechtlich und finanziell gesichert und zeitlich bestimmt sind.
- Art. 24**
- Parkplatzberechnung Für das Gebiet des Bebauungsplanes Meierhof gelten die Parkplatzevorschriften gemäss Anhang:
- In der ersten Etappe ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze im Bebauungsplanareal auf 737 zu beschränken.
  - Im Endausbau ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze auf 1'000 zu beschränken.  
Dabei sind die bewilligten Parkplätze der ersten Etappe aufgrund des verbesserten öV-Angebotes zu reduzieren und die zulässigen Parkplätze im gesamten Bebauungsplanareal unter Berücksichtigung der Nutzungen gleichmässig zu verteilen.
- Art. 25**
- Ausnahmen Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen und Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn dadurch keine Mehrausnutzung verbunden ist und das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.

Inkrafttreten

**Art. 26**

Der Bebauungsplan tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat Emmen mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Emmenbrücke, 1. Februar 2000

## Anhang zu Art. 24

Übersicht: Aufteilung der Personenwagen-Parkplätze (PW-PP):

Bereiche	Personenwagen-Parkplätze		
	1. Etappe	2. Etappe	Bemerkungen
<b>1. Etappe</b>			
A1 + A2	147	200	Ausbau (z.B. LIPO)
B1 - B2a	40	40	
B2b	40	40	
B3	15	15	
C1	135*	115	in der 2. Etappe 20 PP an C3
C2	340*	190	in der 2. Etappe 150 PP an C3
D1	20	20	
<b>Total 1. Etappe</b>	<b>737</b>	<b>620</b>	
<b>2. Etappe</b>			
C3	---	230	150 PP von C2 + 20 PP von C1
C4	---	110	
D3	---	25	
D4	---	15	
<b>Total 2. Etappe</b>		<b>380</b>	
<b>Gesamttotal</b>		<b>1'000</b>	

1. Etappe Das Total von 737 PW-Parkplätzen für die 1. Etappe ist verbindlich.

Die Parkplätze zwischen den einzelnen Bereichen umgeteilt werden

2. Etappe: Das Total von 1'000 PW-Parkplätzen für den Endausbau ist verbindlich.

Der Baubereich C3 hat Anspruch auf 150 resp. 20 PW-Parkplätze aus den Bereichen C1 resp. C2.

Nach Freigabe der 2. Etappe dürfen die Parkplätze zwischen allen Bereichen der 1. und 2. Etappe umgeteilt werden.