



**Gemeinde
EMMEN**

5. August 2026, Exemplar für die 1. Lesung im Einwohnerrat

BEBAUUNGSPLAN «MEIERHÖFLI METTI»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 321 (Anteile Meierhöflistrasse), 982, 1594, 1678, 1680, 1681, 1682, 1683, 1811 (Anteile Fichtenstrasse), 1839, 2268, 2321, 3729, 3775, 4361, 4542 GB Emmen

Öffentliche Auflage vom TT. MM. JJJJ bis am TT. MM. JJJJ

Vom Einwohnerrat beschlossen am TT. MM. JJJJ

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Severin Elvedi

.....
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt.

.....
Stempel und Unterschrift



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und das Bau- und Zonenreglement (BZR) erlässt der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» mit den folgenden Vorschriften:

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität an zentraler Lage unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

² Für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Seetalstrasse
- durchgehende, öffentliche Wegverbindungen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- nachhaltige und effiziente Energienutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität

Art. 2 Perimeter

¹ Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Situationsplan gekennzeichneten Bebauungsplanperimeter.

² Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die jeweiligen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

³ Die Teilgebiete A und B gemäss Darstellung im Situationsplan haben orientierenden Charakter für die Zuordnung der Richtprojekte A (Seetalstrasse) und der Richtprojekte B (Fichtenstrasse) gemäss Art. 4.

Art. 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan mit Schnitten 1:500, vom 05.08.2026
- Sonderbauvorschriften (SBV), vom 05.8.2026



² Wegleitende Bestandteile sind:

- Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 14.01.2026
- Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 16.01.2026
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 21.02.2024
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 13.01.2026
- Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium, vom 03.10.2023
- Mobilitätskonzept, vom 16.01.2026
- Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B, vom 31.01.2024
- Risikobericht nach Störfallverordnung, vom 23.01.2026 / rev. 05.08.2026

³ Orientierende Bestandteile sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 05.08.2026
- Nachhaltigkeitskonzept, vom 08.01.2024
- Geotechnisches Gutachten (Stufe Bebauungsplan), vom 07.03.2024 / rev. 26.03.2024
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 30.01.2024 / rev. 08.09.2025
- Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B, vom 02.09.2025
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A, vom 14.01.2026
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B, vom 17.09.2023 / 16.01.2026
- Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich, vom 20.01.2026
- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht vom 12.10.2022
- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht vom 19.10.2022
- Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F, vom 08.07.2025
- Modell 1:500

2. QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 4 Richtprojekte

¹ Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Richtprojekten zum Bebauungsplan. Die darin dargestellten Inhalte und Qualitäten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dabei sind die Projektwürdigungen der Richtprojekte durch das Fachgremium zu berücksichtigen. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern. Die endgültigen äusseren Materialisierungen und die farbliche Gestaltung der Fassaden sind im Rahmen der Bauprojekte resp. der Baugesuche zu definieren.

Art. 5 Verfahren zur Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsanforderungen in diesen Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen. Weisen die Baupro-



jekte dieselben städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wie die Richtprojekte auf, sind diese durch die Stadtbildkommission in ihrem Bericht zu bestätigen. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden.

² Liegen aus Sicht der Stadtbildkommission bei Bauprojekten wesentliche Verminderungen gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Richtprojekte vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens vier (4) voneinander unabhängigen Planungsteams sowie einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

Art. 6
Privatrechtliche
Vereinbarungen

¹ Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Meierhöfli Metti» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchfahrtsrechte usw. sind zwischen den Grundeigentümerschaften abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern.

Art. 7
Etappierung

¹ Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang zusammen mit den Bauten auszuführen. Die Umgebungsgestaltung ist in jeder Etappe so weit wie möglich fertigzustellen und die Übergangsbereiche sind so zu gestalten, dass eine spätere Fortsetzung nahtlos möglich ist.

Art. 8
Koordination
Planungs- und
Bauprozesse

¹ Die Gestaltung der Strassenvorzone und Vorplätze entlang der Eschen-, Seetal-, Fichten- und Meierhöflistrasse sind vor Eingabe von Baugesuchen der angrenzenden Baubereiche mit den zuständigen Behörden und Dienststellen abzustimmen.

² Die Erschliessung jeder Parzelle im Perimeter ist für alle Verkehrsteilnehmenden jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Erschliessungsanlagen und Bauwerken zu sichern.



3. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hochbauten und in den Baubereichen für Hochbauten mit Nebennutzungen gemäss Situationsplan realisiert werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen sind durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt.

² Wo der Situationsplan einen Pflichtbaubereich vorsieht, sind die Fassaden der Hauptbauten innerhalb diesem zu realisieren. Eingezogene Hauseingänge sowie Dachvorsprünge sind von diesen Vorgaben ausgenommen.

³ Es sind keine über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2h PBG zulässig, mit Ausnahme von:

- Dachvorsprüngen bis max. 1.0 m,
- baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Lisenen, Gesimse und Vordächer bei Gebäudezugängen) bis max. 0.25 m,
- Fassadenbegrünungen.

⁴ Auf der Nordseite des Gebäudes im Baubereich B sind über die Breite der eingezogenen Hauseingänge auskragende Vordächer zulässig. Die Auskragungen dürfen max. 0.50 m ab Fassade betragen, den Baubereich B überschreiten, insgesamt eine max. Fläche von 12 m² aufweisen und sind nicht der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss Art. 12 Abs. 1 anzurechnen.

⁵ Auf der Südostseite des Gebäudes im Baubereich B ist über dem Erdgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge eine Deckenauskrugung als Vordach zulässig. Die Auskrugung darf max. 1.30 m ab Fassade betragen, den Baubereich B überschreiten, insgesamt eine max. Fläche von 60 m² aufweisen und ist nicht der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss Art. 12 Abs. 1 anzurechnen.

⁶ An den stirnseitigen Fassaden der Gebäude im Baubereich H und J sind bei Gebäudezugängen Vordächer zulässig. Die Auskragungen dürfen max. 1.80 m ab Fassade betragen, die Baubereiche H und J überschreiten, insgesamt eine max. Fläche von 40 m² für beide Baubereiche H und J aufweisen und sind nicht der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss Art. 12 Abs. 1 anzurechnen.

⁷ Untergeschosse und unterirdische Einstellhallen sind innerhalb der Baubegrenzungslinie Untergeschosse gemäss Situationsplan zulässig.

Art. 10 Beseitigungsrevers Seetalstrasse (Kantonsstrasse)

¹ Zwischen der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) und der Strassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaften. Alle hier zulässigen Anlagen (Verkehrsflächen, Versickerungs- und Retentionsanlagen, Begrünungselemente, Freiraummöblierungen und dgl.) müssen mit dem Kanton (vif) abgestimmt werden.



² Auf behördliches Verlangen sind die hier zulässigen und erstellten neuen Bauten und Anlagen bei einem künftigen Strassenausbau ersatzlos und ohne Entschädigungsfolge zu entfernen.

Art. 11
Massgebendes
Terrain

¹ Das massgebende Terrain wird durch die Höhenkoten im Situationsplan festgelegt.

Art. 12
Baubereiche und
Baumasse

¹ Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den Baulinien der Baubereiche für Hochbauten A bis L, Unterteilung Baubereiche (Teilbereiche), Baubereiche für Hochbauten mit Nebennutzungen N1 bis N3, den anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie den maximalen Höhenkoten - gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes - gemäss nachfolgender Tabelle:

Bau- bereich	Anrechenbare Ge- bäudefläche aGbF (max.)	Teil- bereich	Anteilsfläche aGbF	Max. Höhenkote (HK) gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes
	aGbF [m ²]		aGbF [m ²]	[m ü. M.]
A	563.00	A.1	30.00	444.90
		A.2	217.00	450.45
		A.3	316.00	456.30
B	975.00	B.1	78.00	447.50
		B.2	44.00	450.50
		B.3	136.00	452.50
		B.4	335.00	453.50
		B.5	124.00	455.40
		B.6	258.00	454.90
C	597.00	C.1	311.00	450.30
		C.2	286.00	444.30
D	537.00	D.1	311.00	453.30
		D.2	226.00	447.30
E	303.00	E.1	46.00	444.00
		E.2	23.00	450.00
		E.3	234.00	455.80
F	524.00	F.1	308.00	452.80
		F.2	216.00	446.80
G	473.00	-	-	460.40
H	672.00	-	-	451.30
I	429.00	-	-	460.30
J	672.00	-	-	451.30
K	473.00	-	-	460.60
L	138.00	-	-	438.20



N1	130.00	-	-	437.90
N2	50.00	-	-	436.10
N3	50.00	-	-	436.10

² Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die aGbF dürfen hierbei um maximal 5% erhöht oder reduziert werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Wo Teilbereiche aneinanderstossen, wird die Lage und der genaue Verlauf der Gebäudeabstufung bzw. die genaue Unterteilung der Baubereiche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Teilbereichen im zugehörigen Baubereich ist zulässig. Dabei ist jeweils nur eine Vergrösserung der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) der tieferliegenden Teilbereiche durch eine flächengleiche Reduktion der zugehörigen und anstossenden höherliegenden Teilbereiche zulässig.

⁴ Die gemäss Abs. 1 je Baubereich und Teilbereich festgelegten aGbF dürfen um max. 20 % unterschritten werden. Die in Abs. 1 je Baubereich bzw. Teilbereich festgelegten zulässigen Höhenkoten dürfen - gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes - um max. 4.00 m unterschritten werden. Dabei ist eine höhenmässige Gebäudeabstufung von mindestens einem Geschoss zwischen den aneinanderliegenden Teilbereichen zwingend.

⁵ In den Teilbereichen A2, B4, B5, C2, D2 und F2 sind Dachterrassen zulässig. In den Teilbereichen B1, B2 und E1 sind die Dachflächen lediglich zur Erschliessung der Wohnungen (Laubengang) zulässig. Wo nötig, sind begehbare Terrassenflächen gegen Absturz zu sichern. Absturzsicherung bzw. Geländer sind bis zu einer Höhe von 1.10 m ab OK Boden zulässig. Sie dürfen die maximale Höhenkote gemäss Art. 12 Abs. 1 überschreiten.

⁶ In den Baubereichen G und K ist eine Erweiterung der Bestandsbauten gemäss Richtprojekt oder ein Neubau zulässig. Bei einem Neubau gilt die max. zulässige aGbF des Baubereichs I gemäss Tabelle Art. 12 Abs. 1. Bei einer Erweiterung hat das bestehende Treppenhaus Bestandsgarantie.

⁷ In den Baubereichen A, B und E ist das strassenseitige Erdgeschoss (Zugang Seetalstrasse, Eschenstrasse und Fichtenstrasse) mit einer lichten Höhe von mind. 3.30 m auszubilden. Abweichungen in der Raumhöhenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen und bei Atelierwohnungen sind zulässig (z. B. Split-Level, Abstufungen und dgl.).

⁸ Zum Bereich Freiraum 2 «Hof» hin orientierte Erdgeschosse der Baubereiche B, C, D und F sind bei reinen Wohnnutzungen als Hochparterre zu konzipieren. Diese Erdgeschosse sind als Hochparterre von mind. 0.70 m Höhe in den Baubereichen C, D, F und von mind. 0.50 m Höhe im Baubereich B gegenüber dem anstehenden öffentlichen oder gemeinschaftlichen Terrain zu konzipieren. Die Fenster und Fassadenöffnungen haben, unter Gewährleistung des natürlichen Lichteinfalls, die Privatsphäre durch bauliche oder pflanzliche Sichtschutzelemente zu gewährleisten. Reine Verdunklungselemente (wie insb. Rafflamellen, Rollläden) zum Schutz der Privatsphäre sind nicht zulässig.



⁹ Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Technisch bedingte Anlagen wie Notausgänge aus Einstellhallen, technische Öffnungen, Notausstiege, Entrauchungsanlagen, Hydranten, Absturzsicherungen
- Erschliessungsanlagen wie Strassen, Erschliessungsflächen, Wege, Anlieferungszone, Halte- und Umschlaghalteplätze, Velorampen zur Einstellhalle
- nicht überdachte Veloabstellplätze
- Bushaltestellen, Unterstände Bushaltestellen
- temporäre Installationen und Einrichtungen für Veranstaltungen
- Elemente der Freiraumgestaltung wie Bäume, Unterstände, Möblierungen im öffentlichen Raum
- mobile Einrichtungen von Erdgeschossnutzungen (z. B. Tische und Stühle von Gastronomiebetrieben)
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen (Unterflurcontainer)
- betriebliche Abstellflächen, Bereitstellungsplätze für Anlieferung und Entsorgung
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Werkleitungen
- geringfügige Terrainveränderungen
- Trafostationen und Energiespeicher

Art. 13
Balkone, Loggien,
Laubengänge

¹ Innerhalb der Bereiche Balkone gemäss Situationsplan, welche die Baubereiche für Hochbauten überlagern, sind ausschliesslich Balkone oder vorspringende Bereiche von teileingezogenen Balkonen - in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur - zulässig.

² Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z. B. Wohnatelier) müssen private Aussengeschosflächen im Umfang von mindestens 8.0 m² in den Baubereichen A bis F und von mindestens 10.0 m² in den Baubereichen G bis K realisiert werden. Diese können als Balkone, (teil-)eingezogene Balkone bzw. Loggien oder private Terrassen mit einer Tiefe von mind. 2.0 m realisiert werden.

³ Durchgehende bzw. durchlaufende Balkone sind nur soweit zulässig, wie sie in den begleitenden Richtprojekten vorgesehen sind. Ansonsten sind nur auskragende oder teileingezogene Einzelbalkone zulässig.

⁴ In den Teilbereichen B1, B2 und E1 sind Laubengänge zur Erschliessung von Wohnnutzung zulässig.

⁵ Balkone, Loggien und Laubengänge dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

Art. 14
Nutzungen

¹ In den strassenseitigen und platzzugewandten Zugangsgeschossen der Baubereiche A, B, E und F sind folgenden Nutzungen zulässig:

- publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe



- Gastgewerbebetriebe
- Arbeitsräume
- Veloabstellräume, Flächen für fahrzeugähnliche Geräte o. ä. in untergeordnetem Mass

² Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-/ Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen nur als Hochparterre-Lösung im Bereich Arbeits-/ Wohnnutzungen gemäss Situationsplan zulässig.

³ Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht.

⁴ Im Teilbereich B5 und im Baubereich L sind nur Gemeinschaftsräume sowie Nebennutzungen zulässig. Die Baute im Teilbereich B5 darf eine max. Höhe von 3.50 m aufweisen.

⁵ Der Baubereich N1 ist für die Erstellung der Rampeanlage zu den unterirdischen Einstellhallen ausgeschieden. Die Rampe ist einzuhausen. Im rückwärtigen Bereich dürfen Veloabstellplätze erstellt werden. Diese sind gestalterisch gut in die Einhausung zu integrieren.

⁶ In den Baubereichen N2 und N3 ist ein gegenüber dem Strassenniveau erhöhter Vorgartenbereich zu erstellen. Reduits mit Nebennutzungen (Schopf u. a. für Veloabstellplätze) im Umfang gemäss Tabelle Art. 12 Abs. 1 sind in den Baubereichen zulässig. Mit Ausnahme der Reduits sind im Baubereich keine geschlossenen Wände bzw. Abschlüsse zulässig.

⁷ Für die Bewohnenden sind innerhalb der Baubereiche Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m² pro Wohnung zu erstellen. Insgesamt ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m² notwendig und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/ Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein. Die Gemeinschafts-/ Freizeiträume dürfen nicht dauerhaft belegt und vermietet werden. Abweichungen oder Verschiebungen der Pflichtflächen für Gemeinschafts-/ Freizeiträume in andere Baubereiche sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

⁸ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mind. 2.40 m aufweisen.

⁹ Falls die Dachterrassen gemeinschaftlich genutzt werden, sind in den angrenzenden Geschossflächen Gemeinschaftsräume, Mehrzweckräume, Waschküchen etc. anzuordnen. Einzelne Zimmer von Wohnungen sind ebenfalls zulässig, nicht jedoch ganze Wohnungen, welche hauptsächlich auf die Dachterrassen ausgerichtet sind.

Art. 15 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25 % der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche (HNF) Wohnen gegenüber der Bau- und Zonenordnung (Stand 2023) als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

² Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WfV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.



³ Verschiebungen der Mindestflächen gemäss Abs. 1 in andere Baubereiche sind zulässig. Die Verschiebungen müssen privatrechtlich gesichert und im Grundbuch angemerkt werden.

4. GESTALTUNG

Art. 16 Gestaltungs- grundsätze

¹ Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie Gebrauchswert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht. Die architektonischen Gestaltungsgrundsätze und Qualitäten der begleitenden Richtprojekte sind einzuhalten. In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig; sie sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren und es ist deren Beschattung durch Bäume zu berücksichtigen.

² Gegen die Seetalstrasse hin orientierte Fassaden sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ und einladend zu gestalten.

³ Abspannungen für Fahrbahnbeleuchtungen sowie Fahrleitungen sind an den Fassaden nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft zu tolerieren.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Die Dachformen in den Baubereichen richten sich nach den begleitenden Richtprojekten Architektur Teilgebiet A und B. In den Baubereichen A bis G, I und K sind die Dachabschlüsse als Flachdach zu gestalten. In den Baubereichen H und J ist die Dachform als Grabendach mit gleichförmigen Gräben und Firstrichtung quer zur Fichtenstrasse zu gestalten.

² Für Dachflächen ist generell eine zurückhaltende und blendfreie Gestaltung vorzusehen; Anlagen zur Energiegewinnung müssen reflexionsarm nach dem Stand der Technik gebaut werden. Flachdachflächen sind, wo sie nicht als Dachterrasse, zur Erschliessung oder als technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Mit Ausnahme der Baubereiche H und J sind sie auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.

³ Auf den Flachdächern sind Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zulässig. Diese dürfen nur dann den höchsten Punkt des Gebäudes überragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.50 m, Anlagen zur Energiegewinnung um max. 80 cm überschreiten. Vorbehalten bleiben abweichende Massvorgaben aufgrund von Umweltgesetzgebung und Vorgaben des Flugplatzes Emmen. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind von den Fassaden um mindestens das Mass



ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den Baubereichen H und J dürfen Anlagen zur Energiegewinnung nur vollflächig und in das Dach integriert erstellt werden.

⁴ Die Flachdachflächen der Teilbereiche A2, B4, C2, D2 und F2 dürfen als gemeinschaftliche Terrassen für die Bewohnenden und Beschäftigten des Gebäudes genutzt und gestaltet werden. Die Terrassenflächen sind möglichst flexibel und für Nutzer unterschiedlichen Alters zu gestalten. Die Dachterrassen sind zu einem Flächenanteil von mindestens 60 % intensiv zu begrünen.

⁵ Auf Dachterrassen in den Teilbereichen A2, C2, D2 und F2 ist die Erstellung von je einer (1) Pergola mit einer max. Grundfläche von 25 m² und einer max. Höhe von 3.00 m zulässig. Die Pergolen dürfen die maximale Höhenkote der Baubereiche gemäss Art. 12 Abs. 1 überschreiten.

⁶ Auf der Dachterrasse im Teilbereich B5 ist die Erstellung von einer (1) Pergola mit einer max. Grundfläche von 110 m² zulässig. Die Pergola darf die max. Höhenkote gemäss Art. 12 Abs. 1 nicht überschreiten.

Art. 18 Reklame

¹ Für Firmenbeschriftungen und Reklamen ist pro Baubereich ein Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen.

² Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit der Baueingabe der Gemeinde zur Prüfung einzureichen.

5. FREIRÄUME

Art. 19 Freiraum allgemein

¹ Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage und Gestaltung der Freiräume richtet sich nach den begleitenden Richtprojekten Freiraum der Teilgebiete A und B. Diese sind begleitend und bilden die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts nicht geschmälert werden.

² Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität des Quartiers Meierhöfli Metti. Sie schaffen Verbindungen zwischen der Seetalstrasse (Emmen Center) und dem Meierhöfliquartier. Sie sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten und weisen eine hohe Qualität auf.

³ Die Terraingestaltung weist die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum auf. Sie dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum um max. 50 cm verändert werden.



Ausnahmen bzw. grössere Abgrabungen und Aufschüttungen sind u. a. für Kellereingänge, Aussentreppen, Notausgänge, Rigolen und Bepflanzungen zulässig.

⁴ Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist primär möglichst vor Ort zu bewirtschaften, dies z. B. mit Rigolen und Mulden und des Weiteren mit einem hohen Anteil an sickertfähigen Belägen und Grünflächen. Wegflächen sind wo möglich über die Schulter zu entwässern.

⁵ Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen sowie eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung, die Beleuchtung, die Pflanzenliste und allen relevanten Werkleitungen darstellt sowie ein Pflege- und Unterhaltskonzept enthält.

⁷ Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Freiräume Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.

Art. 20
Zugänglichkeit

¹ Die ebenerdigen Freiräume entlang der Strassenvorzone E, S und F-M sowie die Fusswegverbindungen gemäss Art. 30 Abs. 1 sind öffentlich zugänglich.

Art. 21
Freiraum 1
«Strassenvorzone»
(E, S, F-M)

¹ Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone E» (Eschenstrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums der Eschenstrasse, der Strassenfahrbahn des Eschenrings inkl. Erschliessung und Parkierung. Die Gestaltung und der Betrieb sind mit der Gemeinde abzustimmen. Entlang der Eschenstrasse ist zwingend ein öffentlicher Fussweg anzuordnen.

² Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone S» (Seetalstrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums der Seetalstrasse. Eine Zu- und eine Wegfahrt ab/auf die Seetalstrasse sowie die Anordnung von Anlieferung und Parkierung sind zulässig. Die Gestaltung und der Betrieb sind mit dem Kanton und der Gemeinde abzustimmen. Teilbereiche der «Strassenvorzone S» unterliegen dem Reversbereich gemäss Art. 10.

³ Die Bereiche Freiraum 1 «Strassenvorzone F-M» (Fichtenstrasse und Meierhöflistrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums entlang der Fichten- und Meierhöflistrasse. Dessen Gestaltung und Betrieb sind mit der Gemeinde abzustimmen. Entlang der Fichtenstrasse und der Meierhöflistrasse sind öffentliche Fusswege anzuordnen.



Art. 22
Freiraum 2
«Hof»

¹ Der Bereich Freiraum 2 «Hof» gemäss Situationsplan dient als zentraler Grün- und Sozialraum für die Bewohnenden im Bebauungsplanperimeter.

² Der Bereich Freiraum 2 «Hof» ist mit gemischten Baumarten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass er flexibel zahlreiche Nutzungsangebote aufnehmen kann (u. a. Spielplatz, Spielwiesen).

³ Über das Wegnetz sind die erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für das Areal einzubinden.

Art. 23
Freiraum 3
«Quartierplatz»

¹ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz A» liegt zwischen den Baubereichen A, B und C. In unmittelbarer Verbindung zur Seetalstrasse dient dieser als sozial belebter Aufenthaltsort für Beschäftigte und Bewohnende. Der Platz ist möglichst chaussiert und retentionswirksam mit Baumbepflanzungen sowie Erschliessungsflächen zu gestalten.

² Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz B» liegt zwischen den Baubereichen B, E und F und dient als Aufenthaltsraum und zur Erschliessung der angrenzenden Bauten. Die Flächen sind soweit möglich chaussiert und retentionswirksam zu gestalten. Die Gestaltung des Quartierplatzes hat mit einer Baumbepflanzung zu erfolgen.

³ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz C» dient als siedlungsinterner Freiraum und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden. In diesem Bereich sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

⁴ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz D» dient als siedlungsinterner Freiraum und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden. In diesem Bereich sind Spielangebote und Möblierung für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

Art. 24
Freiraum 4
«Garten»

¹ Der Bereich Freiraum 4 «Garten B» dient den privaten Aussenflächen des Baubereichs B und als Abgrenzung zum Freiraum «Hof» und zu den Nachbarn. Er ist begrünt zu gestalten, innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen als Veranden oder Rasenflächen (Garten) für die angrenzenden Wohnnutzungen, Aussentreppen sowie Schnitthecken bis max. 1.80 m Höhe über dem angrenzenden Terrain des Freiraums 2 «Hof» zulässig.

² Die Bereiche Freiraum 4 «Garten N» dient den privaten Aussenflächen der Baubereiche H und J entlang der Fichtenstrasse. Die Aussenraumgestaltung ist soweit möglich mit entsiegelten Flächen sowie einem Grünflächenanteil von min. 50 % zu gestalten. Abgrenzungen mit Schnitthecken mit Höhen von bis max. 1.00 m zur Fichtenstrasse und bis max. 1.80 m zwischen Nachbarn sind zulässig.

³ Die Bereiche Freiraum 4 «Garten H» und «Garten J» dienen als private Sitzplätze für die Nutzer der zugehörigen Gebäude. Sie dürfen direkt von den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bzw. Baubereichen erschlossen werden. Der Sichtschutz zum Bereich Freiraum 2 «Hof» kann mit Vegetationsinseln erfolgen. Die Vegetationsinseln müssen sich an die Gestaltung des Hofes anlehnen. Abgrenzungen mit baulichen Einfriedungen wie Sichtschutze-



lemente, Trennwände, Zäune oder anderweitig optisch abschliessende Elemente vom «Hof» sind nicht zulässig.

Art. 25
Ausstattung

¹ Die Wahl der Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Veloständer, Baumscheiben bzw. -gruben) ist mit der Gemeinde Emmen bei der ersten Baueingabe abzustimmen und gilt für alle weiteren Bauetappen und alle Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter.

Art. 26
Spielplätze und
Freizeitanlagen

¹ Im Freiraum ist der Bedarf an den erforderlichen Spielplätzen und Freizeitanlagen zu erfüllen. Sie dienen den Bewohnenden und Beschäftigten des Bebauungsplanperimeters.

² Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

³ Die Flächen auf den Dachterrassen sind nicht anrechenbar.

⁴ Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG. Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

Art. 27
Bepflanzung

¹ Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume, Stauden und Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität zu erfolgen. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Für sämtliche anzupflanzende Bäume gilt ein Stammumfang von mind. 21 cm.

² Entlang der Strassen sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen.

³ Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen entlang der Seetalstrasse ist mit dem Kanton und der Gemeinde, jene an der Fichtenstrasse, Meierhöfli- und Eschenstrasse mit der Gemeinde abzustimmen. Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzungen im Strassenraum sind in Abstimmung mit der Gemeinde von den Grundeigentümerschaften zu leisten.

⁴ Die Bepflanzung im Bebauungsplanperimeter richtet sich nach dem begleitenden Richtprojekt Freiraum A und B. Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Bäume und mehrstämmigen Gehölze ist schematisch.

⁵ Es gelten für Bäume und Sträucher die minimalen Wurzelräume gemäss den Wurzelraumplänen im Anhang.

⁶ Für die Anpflanzgrösse gelten folgenden Mindesthöhen:

- 4.50 m Stammhöhe bei Strassenbäumen
- 3.00 m Stammhöhe bei allen anderen Bäumen



⁷ Die Statik von neuen sowie bestehenden unterirdische Bauten und Anlagen hat die Traglast von Bepflanzungen und deren Wurzelräumen sicherzustellen.

6. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 28 Mobilitätskonzept

¹ Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» fest.

² Für die Erteilung jeder Baubewilligung verlangt der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept auf Projektstufe. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzzahl, Anzahl Veloabstellplätze)
- Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann
- Monitoring und Controlling

Art. 29 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten.

² Vor dem Baubereich B gemäss Situationsplan ist eine Anlieferung im Einbahnverkehr sowie eine Zufahrt zu den Kurzzeitabstellplätzen zulässig, unter Berücksichtigung der kantonalen Reverspflicht gemäss Art. 10 und in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Seetalstrasse. Der Anlieferungsbereich muss für die Anlieferung dauerhaft freigehalten werden.

³ Die zweispurige Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle für die Baubereiche A bis K erfolgt an bezeichneter Stelle gemäss Situationsplan von der Fichtenstrasse beim Baubereich N1.

⁴ Die Erschliessung des Baubereichs A kann ab der Eschenstrasse/Eschenring erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich A in einer gegenüber den Baubereichen B, C, D zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁵ Die Erschliessung des Baubereichs E kann ab der Fichtenstrasse erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich E in einer gegenüber dem Baubereich F zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im



Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁶ Die Erschliessung des Baubereichs F kann ab der Fichtenstrasse erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich F in einer gegenüber den Baubereichen B, C, D oder G, H, I, J, K zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁷ Die Erschliessung zur Einstellhalle für den Veloverkehr hat über Velorampen gemäss den im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die Rampenneigung für den Veloverkehr beträgt max. 10 % Gefälle.

⁸ Für die Stellflächen der Feuerwehr gemäss Situationsplan sind die erforderlichen Bodendruckwerte sowie deren Zu- und Wegfahrten mit ausreichenden Manövrier- und Lufträumen sicherzustellen.

⁹ Für Gebäudezugänge gelten die Angaben gemäss begleitendem Richtprojekt A und B. Die Anzahl und die Lagen sind schematisch.

Art. 30
Fusswegverbindungen

¹ Es gelten die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan. Das öffentliche Wegerecht ist grundbuchamtlich zu sichern. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

² Für Fusswegverbindungen gilt eine minimale Breite von 2.00 m.

³ Für Fusswegverbindungen sind Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung zu gewährleisten.

Art. 31
Abstellplätze
Personenwagen

¹ Insgesamt sind im Bebauungsplanperimeter mind. 129 bis max. 259 Abstellplätze für Personenwagen zulässig und zu erstellen.

² Die zulässige minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Personenwagen für die Bewohnenden und Beschäftigten sowie die minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Besuchende/Kunden sind pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Baubereich	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden
A	11	5	19	3
B	20	3	36	3
C	6	1	21	1



D	8	1	26	2
E	5	3	8	2
F	8	1	20	2
G	11	1	18	2
H	10	1	23	2
I	10	1	23	3
J	10	1	23	2
K	11	1	18	2

² Wird die zulässige Anzahl Abstellplätze Personenwagen bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Potenzial auf andere Baubereiche transferiert werden. Transfers von Abstellplätzen bzw. Nutzungsrechten und -beschränkungen sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch anzumerken.

³ Innerhalb der jeweiligen Teilgebiete A und B des Bebauungsplans sind für die Baubereiche A bis F sowie für die Baubereiche G bis K jeweils mind. 2 Abstellplätze für Car-Sharing zu erstellen. Diese Abstellplätze sind Bestandteil der minimalen und maximalen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1. Das Car-Sharing-Konzept und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens der jeweiligen Baubereiche aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

⁴ Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. In den Bereichen Abstellplätze Personenwagen gemäss Situationsplan sind oberirdische Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sowie Car-Sharing-Abstellplätze zulässig. Weitere Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sind in Einstellhallen anzubieten.

⁵ Öffentlich zugängliche Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sind mit Gebühren gemäss kommunalen Vorgaben zu bewirtschaften.

⁶ Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte pro Baubereich können ohne Rücksicht auf die Parzellengrenzen im gesamten Bebauungsplanperimeter angeordnet werden. Für den Fall, dass die Abstellplätze auf einer fremden Parzelle angeordnet werden, sind diese mittels Eintrags im Grundbuch zu sichern; dies gilt auch für die Abstellplätze Personenwagen für Besuchende oder Kunden. Die vorgezogene Bereitstellung von Abstellplätzen Personenwagen für spätere Realisierungsetappen im Bebauungsplanperimeter ist zulässig (Überhang als Vorinvestition). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneter Grunddienstbarkeitsvertrag abzugeben.

⁷ Werden die unterirdischen Abstellplätze Personenwagen in Etappen erstellt, so sind die Einstellhallen so zu gestalten, dass sie mit späteren Anlagen zusammengebaut werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein entsprechender Nachweis abzugeben.



⁸ Alle Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung der Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

⁹ Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Abstellplätzen (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

¹⁰ Können die Anforderungen an die Anzahl Abstellplätze nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

Art. 32
Moto-, Velo- und
Kinderwagenstell-
plätze

¹ Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos bzw. leichte Zweiräder sowie für Motorräder oder Roller und die notwendigen Flächen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Total	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Kurzzeit	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Langzeit	Min. Nutzflä- che (m ²) Kinderwa- gen, Veloan- hänger, FäG	Min. Anzahl Abstellplätze Motorrad
A	99	21	65	28	1
B	136	23	94	53	1
C	72	11	51	21	1
D	82	12	57	26	1
E	54	14	33	12	1
F	78	11	54	24	1
G	126	19	88	36	1
H	112	17	78	32	1
I	117	18	82	34	1
J	112	17	78	32	1
K	126	19	88	36	1

² Die Kurzzeitabstellplätze Velo und leichte Zweiräder sind oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen.

³ Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze Velo sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können die übrigen Langzeitabstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden. Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze Velo sind mit einem Elektroanschluss zu versehen.



⁴ Die Flächen für fahrzeugähnliche Geräte sind innerhalb der einzelnen Gebäude oder in den unterirdischen Einstellhallen in der Nähe der Personenzugänge für die Wohnungen und für die Arbeitsnutzungen vorzusehen. Mindestens 50 % der Fläche für fahrzeugähnliche Geräte sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Die übrigen Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift in Unter- oder Obergeschossen realisiert werden.

⁵ Alle Abstellplätze für Motorräder müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektromotorräder installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

7. UMWELT UND SICHERHEIT

Art. 33 Grundwasser

¹ Bauten und Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist zudem eine Interessenabwägung erforderlich.

Art. 34 Energie

¹ Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert SIA 380/1: 2016, SIA 390/1 Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden, SNBS Gold und SNBS Areal oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

² Trafostationen sind gemäss den Lagen «T» im Situationsplan zulässig. Sie sind von aussen zugänglich und an die Nebenbauten (N1, N2) gestalterisch und baulich gut zu integrieren. Vor Einreichung des ersten Baugesuchs für die 1. Bauetappe ist diesbezüglich mit den Centralschweizerischen Kraftwerken (CKW), Luzern, Kontakt aufzunehmen. Die Dimensionierung der Trafostation ist für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

Art. 35 Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es kommen die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung:

- Für die Baubereiche A bis F (bzw. das Teilgebiet A) kommen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES III) zur Anwendung.
- Für die Baubereiche G bis L (bzw. das Teilgebiet B) kommen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES II) zur Anwendung.



Art. 36
Versorgung und
Entsorgung

¹ Die Entwässerung ist nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung zu planen und zu realisieren.

² Ein detailliertes Kanalisationskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Meteor- und Abwasser ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu beachten und mit jedem Baugesuch durch ein detailliertes Entwässerungs- und Kanalisationsprojekt einzureichen.

Art. 37
Werkleitungen

¹ Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit den Werkeigentümern zu klären. Die Verlegung hat nach den Vorgaben der Werkleitungseigentümerschaften zu erfolgen. Die Leitungsverläufe der Werkleitungen sind mit dem Umgebungsplan zu koordinieren.

Art. 38
Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung (d. h. Kehricht, Papier, Karton) der Baubereiche A bis D sind im Bereich Freiraum «Quartierplatz B» an der Seetalstrasse und für die Baubereiche G bis K im «Strassenvorzone F-M» vor dem Baubereich G an der Fichtenstrasse gemäss Situationsplan jeweils gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen zu erstellen. Die Bedienung der Sammelstelle beim Quartierplatz B hat vollständig auf privatem Grundstück zu erfolgen. Die Anzahl und die Dimensionierungen der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen sind im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen. Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und für Grüngut sind an den Standort der Unterflur-Sammelstellen anzugliedern. Die Detailpläne zur Entsorgung sind mit dem Entsorgungsunternehmen vor Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde abzusprechen.

² Die Abfallentsorgung (d. h. für Kehricht, Papier, Karton) und die Sammelstelle für Grüngut der Baubereiche E und F haben nach Möglichkeit primär an den Sammelstellen gemäss Abs. 1 zu erfolgen. Ansonsten können Sammel- und/oder Bereitstellungsstellen im Bereich «Strassenvorzone F» vor dem Baubereich E an der Fichtenstrasse gemäss Situationsplan erstellt werden, wenn sie sich gut eingliedern und mit Bepflanzungen eingefasst sind. Die Anzahl und die Dimensionierungen ist im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen.

Art. 39
Störfallvorsorge

¹ Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan vom 23.01.2026 / rev. 05.08.2026 begleitend.

² Aufgrund der darin ausgewiesenen Nutzungen ist das Störfallrisiko tragbar. Massnahmen zum Schutz vor Störfällen sind freiwillig.

³ Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht – insbesondere die vorgesehenen Nutzungen – wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren und durch die Dienststelle Umwelt und Energie erneut prüfen zu lassen, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.



Art. 40
Bodenschutzkonzept

¹ Beim ersten Baugesuch der Baubereiche G – K ist über diesen Perimeter ein Bodenschutzkonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.

Art. 41
KbS-Einträge,
Aushub- und
Entsorgungskonzept

¹ Für die beiden Betriebsstandorte Nrn. 1024B0013 und 1024B0084 mit der Beurteilung «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» ist mit den jeweiligen Baugesuchen ein Aushub- und Entsorgungskonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42
Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer besseren oder mindestens gleichwertigen Lösung führen, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.



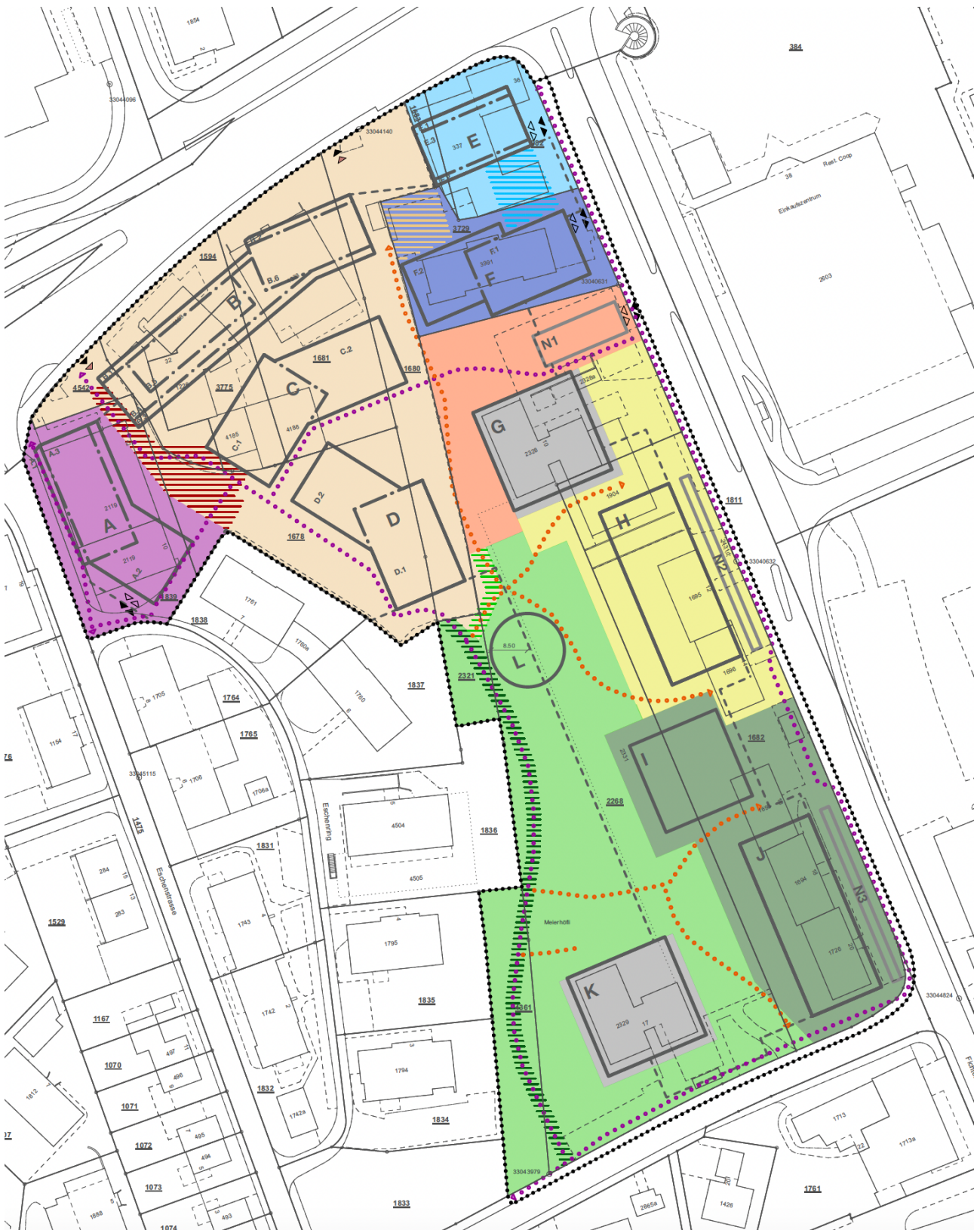
9.

ANHANG

Anhang 1 Etappenbegren- zungsplan

Bei einer Etappierung des Areals gilt der folgende Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum. Die Realisierung des Freiraums erfolgt gemäss Art. 19 bis 27:

Etappe	Vorschrift
 Violett	Die Etappe kann selbständig realisiert werden oder koordiniert mit der Etappe Beige. Es ist der Baubereich A sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Hellblau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, die Erschliessung erfolgt gemäss Art. 29. Es ist der Baubereich E sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Dunkelblau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, die Erschliessung erfolgt gemäss Art. 29. Es ist der Baubereich F sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Beige	Die Etappe kann selbständig realisiert werden oder koordiniert mit den Etappen Violett, Hellblau und/oder Dunkelblau. In dieser Etappe sind die Baubereiche B, C und D sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Orange	Diese Etappe ist koordiniert und integral zusammen mit dem Baustart der zuerst startenden Etappe Beige oder Gelb zu realisieren. Es ist der Baubereich N1 (Einstellhallenzufahrt) sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Gelb	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe sind die Baubereiche H und N2 sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu realisieren.
 Dunkelgrün	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe ist der Baubereich I, J und N3 sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu realisieren.
 Hellgrün	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, spätestens jedoch mit der Etappe Gelb. In dieser Etappe ist der Baubereich L sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Grau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe ist die Sanierung, zulässige Erweiterung oder Ersatzneubau der Hochhäuser in den Baubereichen G und K sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren. Die Baubereiche G und K können unabhängig und jederzeit separat voneinander erfolgen.
 Rot-Beige überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Violett und Beige ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.
 Hellgrün-Beige überlagernd	Diese Etappe (Fussgängerverbindungen) ist mit der zuerst fertiggestellten Etappe Beige oder Hellgrün provisorisch zu realisieren und mit der zuletzt erstellten Etappe Beige oder Hellgrün definitiv zu erstellen.
 Dunkelgrün- Hellgrün überlagernd	Diese Etappe (Fusswegverbindung öffentlich) ist zusammen mit der zuerst fertiggestellten Etappe Dunkelgrün oder Gelb provisorisch zu realisieren. Die definitive Fertigstellung erfolgt mit der Etappe Hellgrün.
 Dunkelblau- Beige überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Beige und Dunkelblau ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.
 Hellblau-Blau überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Hellblau und Dunkelblau ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.



Anhang 2 Wurzelraum

Wurzelraumplan Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A



Wurzelraumplan Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B

