



Bebauungsplan Lindenheim

Sonderbauvorschriften

Stand vom 29. September 2016

Vom Gemeinderat am 19. Oktober 2016 zu Handen des Einwohnerrats verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 4. April 2016 bis 3. Mai 2016

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum:

Unterschrift:

Gestützt auf § 17 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Emmen den Bebauungsplan Lindenheim mit den folgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan "Lindenheim" setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Situationsplan 1:500

² Weitere Unterlagen mit wegweisendem Charakter:

- a) Richtprojekt Rogger Ambauen AG vom 17.03.2015
- b) Lärmschutzgutachten Martinelli + Menti AG vom 07.04.2015

Art. 3 Geltendes Recht

Die Gemeinde kann unwesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn mit der Abweichung keine Mehrausnutzung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

Art. 4 Ziele und Zweck

Der Bebauungsplan Lindenheim schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein stimmiges Gesamtbild des Quartiers Lindenheim durch die städtebauliche Ergänzung gemäss Richtprojekt Rogger Ambauen AG. Er regelt die Rahmenbedingungen für die Planung und Erhaltung eines modernen, lebendigen Quartiers mit hoher Lebensqualität.

B Bebauung

Art. 5 Nutzweise

Die erlaubten Nutzungen ergeben sich aus den im Bau- und Zonenreglement definierten Nutzungen.

Art. 6 Baufelder

¹ Die Baufelder bezeichnen die maximale bebaubare Fläche und sind durch Baulinien begrenzt.

- a) Baufeld A Begrenzung durch Baulinie A
- b) Baufeld B Begrenzung durch Baulinie B
- c) Baufeld C bauliche Veränderungen gemäss § 178 PBG

² Die Gesamthöhen werden über eine Meereskote wie folgt definiert:

- a) Baufeld A maximal zulässige Gesamthöhe **455.00 m.ü.M.** (*siehe Situationsplan*)
- b) Baufeld B maximal zulässige Gesamthöhe **446.00 m.ü.M.** (*siehe Situationsplan*)
- c) Baufeld C bauliche Veränderungen gem. §178 PBG

³ Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den maximal bebaubaren Flächen der Baufelder und den maximal zulässigen Gesamthöhen.

⁴ Ausserhalb der Baufelder sind eingeschossige Nebenbauten zulässig, namentlich Nebenbauten wie Velounterstände, Pergolen und Überdachungen.

⁵ Unterirdische Bauten sind im gesamten Perimeter zulässig, ausgenommen die Bereiche Lindenheimstrasse und ausserhalb der Baulinie Kanton.

⁶ Zwischen den Baufeldern A1 und B1 sowie zwischen dem Baufeld B1 und A2 ist auf der Parzelle 2288 die Erstellung einer Tiefgarage zulässig, deren Oberkannte mit dem Fertigboden des Erdgeschosses (Hochparterre) der Baufelder A1 und B2 abschliesst. Eine qualitativ hochwertige Eingliederung in die Umgebung ist zu gewährleisten.

Art. 7 Gestaltung

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung, Gliederung, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine dem Ort entsprechende Gesamtwirkung erzielen.

Art. 8 Grenzabstände, Baulinien, Dachgestaltung

¹ Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern, Balkonen (nicht verglast oder verglast) und technisch bedingten Aufbauten dürfen keine Gebäudeteile die Baulinien überschreiten.

² Die Gebäudeteile gem. Art.8 Abs.1, ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, können die Baulinien um maximal 2.00 m überschreiten.

³ Technisch bedingte Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege, Liftaufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung. Diese dürfen die Baulinien um maximal 1.50 m überschreiten.

⁴ Die Dachgestaltung muss pro Baufeld einheitlich ausgestaltet werden. Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden können, sind extensiv zu begrünen und/ oder zur Energiegewinnung zu nutzen.

C Freiraum

Art. 9 Grundsatz

¹ Auf dem Areal ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben. Die Ausdehnung und die Anordnungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

² Der Freiraum ist einem Baufeld zugeordnet und besteht jeweils aus allgemeinen Grünflächen, Hochstammbäumen und Spielflächen. Er ist öffentlich zugänglich zu machen.

³ Die Gestaltung der Lindenheimstrasse im Besonderen des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone ist mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Die Bepflanzung darf die angrenzende landwirtschaftliche Tätigkeit nicht beeinträchtigen. Im Freiraumkonzept ist eine detaillierte Aussage zur Gestaltung dieser Bereiche vorzulegen.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Konzept der Freiraumgestaltung einzureichen.

D Mobilität

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Lindenheimstrasse.

² Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen (Zu- und Wegfahrt Motorisierter Individualverkehr). Die Anordnung der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit der Einmündung in die Lindenheimstrasse entstehen.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich pro Baufeld nach dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen, jedoch maximal 0.9 Parkplätze pro Wohnung plus 10% Besucherparkplätze. Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet sein.

² Zwischen den Baufeldern darf ein Abtausch stattfinden, wenn die maximal mögliche Anzahl Parkplätze aller am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten wird. Der Abtausch ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen. Die entsprechende Baubewilligung ist im Grundbuch als Baubeschränkung anzumerken.

³ Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Für Neubauten gilt die SIA Norm 500 Ziffer 9.7.

⁴ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein. In Verbindung zum Treppenhaus sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche

Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von mind. 5m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.

Art. 12 Langsamverkehr

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Fusswegverbindungen dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten und bei Bedarf grundbuchlich zu sichern.

E Umwelt

Art. 13 Energie

¹ Neubauten müssen bezüglich der Energiekennzahl und den ökologischen Anforderungen MINERGIE oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard entsprechen.

² Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf einen Nachweis verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

³ Gestützt auf § 165 PBG wird die Gemeinde die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz geltend machen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Es sind im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Durchleitungsrechte zu gewähren.

Art. 14 Lärmschutz

¹ Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen ist im Baugesuch nachzuweisen. Massgebend für die Beurteilung des Lärmschutzes ist Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II von tags 60 dB(A) und von nachts 50 dB(A). Ausgenommen davon ist das Gebäude Lindeheimstrasse 1 für welches die Empfindlichkeitsstufe III mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht gilt.

² Das Lärmschutzgutachten vom 7. April 2015 (Martinelli + Menti AG) ist integrierender Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

³ Bei Neubauten und Aufstockungen ist mittels gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen die Einhaltung der Grenzwerte bei allen für die Raumlüftung notwendigen Fenstern sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Bauprojektes mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.

⁴ Es wird davon ausgegangen, dass bei den gegen die Autobahn A2 orientierten Fassaden mit den Ausrichtungen Südwest (Gebäude Typ A) und West (Gebäude Typ B) keine, für die Raumlüftung massgebenden Fenster lärmempfindlicher Räume angeordnet werden. Andernfalls sind für diese Fassaden zusätzliche Lärmtechnische Abklärungen erforderlich.

⁵ Werden im Rahmen einer Sanierung keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen (z.B. Wohn-/Essküchen) bzw. wird die Anordnung der Fenster von bestehenden lärmempfindlichen Räumen nicht verändert, so sind keine lärmtechnischen Massnahmen notwendig.

⁶ Die Aussenbauteile der Neubauten und Aufstockungen sowie neue Bauteile bei den Sanierungen (z.B. neue Fenster) sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass die Anforderungen gemäss der Norm SIA 181 (2006) erfüllt sind. Ob für die Bemessung jeweils die Strassen- oder Flugplatzlärmmmissionen massgebend sind, ist fallweise zu prüfen.

F Nachhaltigkeit

Art. 15 soziale Nachhaltigkeit

Sämtliche Neubauten und Freiräume sind barrierefrei (d.h. mobilitäts-, hör-, seh- und behindertengerecht) auszugestalten.

Art. 16 ökologische Nachhaltigkeit

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz zu optimieren.

Art. 17 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung, dass die Ziele des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die gewünschte Nutzungsqualität erreicht werden, wird jedes Bauprojekt durch die Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen geprüft. Die Stellungnahme der Stadtbildkommission ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

² Wenn ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht genügt, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Stadtbildkommission verlangen, dass über ein Baufeld, auf Kosten des Gesuchstellers, ein qualitatives Konkurrenzverfahren in Absprache mit der Stadtbildkommission durchgeführt wird. Im Beurteilungsgremium ist die Gemeinde Emmen mit je einem Vertreter der Stadtbildkommission und des Departements Bau + Umwelt vertreten.

G Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

¹ Der Bebauungsplan Lindenheim mit den dazugehörigen Vorschriften tritt nach der Beschlussfassung des Einwohnerrates Emmen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.