

BEBAUUNGSPLAN «ALTE KANZLEI»

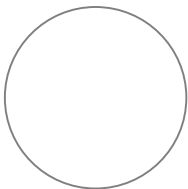
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 68 ff PBG Kanton Luzern
Gemeinde Emmen, 17. November 2021



Öffentliche Auflage vom 23. August bis 21. September 2021

Beschlossen durch den Einwohnerrat am

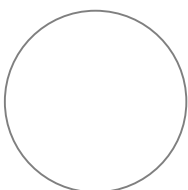


.....
Die Einwohnerratspräsidentin
Maria-Rosa Saturnino

.....
Der Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom genehmigt.



.....
Datum

.....
Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
	Art. 1 Zweck und Ziele	3
	Art. 2 Bestandteile	3
	Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
	Art. 4 Qualität	4
2.	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	5
	Art. 5 Baubereiche	5
	Art. 6 Höhen	5
	Art. 7 Unterirdische Bauten	6
	Art. 8 Ausserhalb der Baubereiche	6
	Art. 9 Art der Nutzung	6
3.	ARCHITEKTUR	6
	Art. 10 Architektonische Gestaltung	6
	Art. 11 Dächer	7
4.	VERKEHRERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG	7
	Art. 12 Verkehrserschliessung	7
	Art. 13 Parkierung für Motorfahrzeuge	8
	Art. 14 Parkierung für Motorräder und Fahrräder	8
5.	AUSSENRAUM	9
	Art. 15 Gestaltung Aussenräume allgemein	9
	Art. 16 Gestaltung Aussenraum Strassenniveau	9
	Art. 17 Gestaltung Aussenraum Dach	9
	Art. 18 Bepflanzung	10
6.	VER- UND ENTSORGUNG	10
	Art. 19 Ver- und Entsorgung	10
7.	UMWELT	10
	Art. 20 Lärmschutz	10
	Art. 21 Energie	11
	Art. 22 Störfall	11
8.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
	Art. 23 Etappierung	11
	Art. 24 Dokumentation	11
	Art. 25 Ausnahmen	11

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen erlässt und der Regierungsrat genehmigt, gestützt auf § 68 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (Stand 1. Dezember 2019, SRL 735) sowie Art. 34 ff des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen vom 4. Juni 1996 (Stand September 2017), im Gebiet «Gerliswil/Sonneplatz» den Bebauungsplan «Alte Kanzlei» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1
Zweck und Ziele

- ¹ Der Bebauungsplan «Alte Kanzlei» bezweckt die Sicherstellung der planerischen Voraussetzung für den Ersatzneubau des Wohn- und Gewerbebaus auf der Parzelle Nr. 160 und einem Teil der Parzelle Nr. 159, beide Grundbuch Emmen. Der Ersatzneubau soll städtebaulich, architektonisch, erschliessungstechnisch und wirtschaftlich überzeugen und sich gut in die Umgebung eingliedern. Die Qualität des Projektes aus dem Studienauftrag soll gesichert werden.
- ² Ziel ist es, eine attraktive Überbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum der Gerliswilstrasse zu schaffen. Insbesondere werden folgende raumplanerischen Ziele verfolgt:
 - a. Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Bebauung,
 - b. Sicherstellung von Aussenräumen von hoher Qualität und einer attraktiven, publikumsorientierten Erdgeschossnutzung mit Bezug zur Gerliswilstrasse,
 - c. Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer optimalen Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung,
 - d. Verdichtete und nachhaltige Bauweise,

Art. 2
Bestandteile

- ¹ Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - a. Situationsplan, 17. November 2021
 - b. Sonderbauvorschriften (SBV), 17. November 2021
- ² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - a. Richtprojekt und Beschrieb, buan architekten, 13. Juli 2021
 - b. Plan Ver- und Entsorgung (Werkleitungen), buan architekten, 13. Juli 2021
 - c. Verkehrsgutachten Kreisel Kanzlei, Emch+Berger wsb AG, 16. Juli 2021
 - d. Mobilitätskonzept, Burkhalter Derungs AG, 5. Oktober 2020
 - e. Lärm- und Schallschutznachweis Sinus AG, 29. April 2020
 - f. Umgebungskonzept und Konzeptbeschrieb, exträ Landschaftsarchitekten, 13. Juli 2021
 - g. Energienachweis, Lanowa AG, 12. Juni 2020

h. Risikobericht nach Störfallverordnung, Ipso Eco AG, 23. September 2020

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- a. Planungsbericht, 17. November 2021
- b. Vorprüfungsbericht, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, 6. Mai 2021
- c. Mitwirkungsbericht, Gemeinde Emmen, 18. August 2021
- d. Stellungnahmen externe Fachstellen, Gemeinde Emmen, 18. August 2021
- e. Schlussbericht zum Projektverfahren (Jurybericht), 12. Dezember 2019
- f. Volumenstudie, inkl. Protokolle 29. Mai 2019
- g. Modell, 1:500
- h. Betriebs- und Gestaltungskonzept Gerliswilstrasse, in Erarbeitung

Art. 3
Geltungsbereich und
ergänzendes Recht

¹ Der Bebauungsplan «Alte Kanzlei» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4
Qualität

¹ Das Gebäude ist im Ganzen und in seinen Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität und eine optimale Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

² Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund des Antrags der Stadtbildkommission, ob das Baugesuch öffentlich aufgelegt werden kann. Der entsprechende Antrag der Stadtbildkommission ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten A und B erstellt werden.
- ² Im Bereich Übergang Baubereiche wird die definitive Abgrenzung zwischen den Baubereichen für Hochbauten A und B im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.
- ³ Die anrechenbare Gebäudefläche in den Baubereichen für Hochbauten A und B beträgt gesamthaft minimal 445 m² und maximal 495 m², wovon im Baubereich für Hochbauten A minimal 280 m² und maximal 316 m² bebaut werden dürfen/müssen.
- ⁴ Die Gebäudeteile auf den beiden Baubereichen sind in geschlossener Bauweise zu erstellen.
- ⁵ Es dürfen keine Gebäudeteile über die beiden Baubereiche hinausragen. Davon ausgenommen sind ein Vordach beim Gebäudezugang gegenüber dem Kreisel mit einer maximalen Fläche von 10 m², sowie der Dachabschluss, welcher die Baubereiche um maximal 0.50 m überragen darf und bauliche Elemente zur Fassadengestaltung (z. B. Lisenen), welche die Baubereiche um maximal 0.10 m überragen dürfen.
- ⁶ Entlang der Gerliswilstrasse hat die Fassade auf der Pflichtbaulinie zu stehen.
- ⁷ Es dürfen keine über die Fassade auskragenden Balkone erstellt werden. Pro Wohnung ist mindestens eine Loggia mit einer Mindestfläche von 15 m² und einer Maximalfläche von 25 m² zu erstellen. Sie darf nicht beheizt werden.
- ⁸ Im Baubereich A ist die Fassade gegenüber dem Kreisel innerhalb des «Bereichs Fassade Kreisel» zu realisieren. Die Fassade hat zur Pflichtbaulinie einen Innenwinkel zwischen 108° und 116° aufzuweisen.

Art. 6 Höhen

- ¹ Die maximalen Höhenkoten HK gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes (HK) in Meter über Meer sind pro Baubereich im Situationsplan festgelegt.
- ² Die Mindesthöhe der Gebäude in den Baubereichen A und B beträgt die jeweils maximal zulässige Höhenkote gemäss Art. 6 Abs. 1 abzüglich 3.0 m.
- ³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.5 m, Photovoltaikanlagen um maximal 0.5 m überschreiten. Die Aufbauten dürfen über die maximal zulässige Höhenkote gemäss Art. 6 Abs. 1 hinausragen. Die Aufbauten sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- ⁴ Im Baubereich B dürfen Absturzsicherungen, Pergolas und sonstige Dachaufbauten im Dachgarten die maximal zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 6 Abs. 1 um maximal 3.0 m überschreiten.

Art. 7
Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten im Sinne von § 125 Abs. 2 PBG dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen «Baubereich Hochbauten» und im Baubereich «Baubereich unterirdische Bauten» erstellt werden.

Art. 8
Ausserhalb der
Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- a. Dachvorsprünge, Vordächer und bauliche Elemente zur Fassadengestaltung gemäss Art. 5 Abs. 5;
- b. nicht überdachte Veloabstellplätze;
- c. Elemente der Freiraumgestaltung;
- d. Erschliessungsanlagen;
- e. geringfügige Terrainveränderungen;
- f. mobile Einrichtungen der Erdgeschossnutzungen (z. B. Tische und Stühle von Gastronomiebetrieben).

Art. 9
Art der Nutzung

- ¹ Zulässig sind die Nutzungen gemäss übergeordneter Gesetzgebung.
- ² Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss beider Baubereiche sind keine Wohnnutzungen zulässig. Im Erdgeschoss beider Baubereiche sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Erschliessungsanlagen inklusive Autolift, sowie Abstellräume für Fahrräder/Mofa und Kinderwagen zulässig.
- ³ Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Anlehnung an das Richtprojekt festlegen.

3. ARCHITEKTUR

Art. 10
Architektonische
Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung eine hohe Qualität sowie ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel zu haben.
- ² Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- ³ Die Fassade ist mit ablesbarer Tragstruktur zu erstellen.
- ⁴ Die Fassade des Erdgeschosses sowie die Gebäudezugänge sind repräsentativ auszugestalten. Die Lage der Zugänge ist im Situationsplan schematisch angegeben. Mindestens ein repräsentativer Eingang zu den Nutzungen im Erdgeschoss

hat sich zum Kreisel zu orientieren. Die Zugänge sind ebenerdig zum Aussenraum auszugestalten.

- ⁵ Das Erdgeschoss im Baubereich A hat gegenüber der Gerliswilstrasse eine minimale lichte Höhe von 3.5 m (Oberkante Fussboden EG bis Unterkante Decke EG) aufzuweisen.
- ⁶ Die Loggias können mit bewegbaren Elementen verglast werden. Eine Festverglasung der Loggias ist nur als Lärmschutzmassnahme erlaubt. Die Verglasung der Loggias darf nicht als Fenster wirken, nicht mit Rahmen oder mit als Rahmen wirkenden Elementen versehen werden und nicht mit gestalterischen Elementen beklebt oder bemalt werden.
- ⁷ Die Fassade im Bereich des Autoliftes ist gemäss Richtprojekt entweder fassaden- oder bodengebunden zu begrünen.
- ⁸ An der Fassade befestigte Abspannungen über die Strassen, für beispielsweise die Strassenbeleuchtung oder Fahrleitungen, sind durch die Eigentümerschaft zu dulden.
- ⁹ Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist zusammen mit dem Baugesuch ein Beschriftungs- und Reklamekonzept einzureichen.

Art. 11
Dächer

- ¹ Es sind nur Flachdächer zugelassen.
- ² Das Flachdach im Baubereich A ist retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Es ist auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden
- ³ Das Flachdach im Baubereich B ist als begehbare Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität und grossem Pflanzenanteil zu gestalten.

4. VERKEHRERSCHLIESSUNG/PARKIERUNG

Art. 12
Verkehrerschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Zu- und Ausfahrt Autolift.
- ² Die im Situationsplan als Verkehrsflächen bezeichneten Flächen dienen dem Fussverkehr.
- ³ Die Erschliessung des Untergeschosses für Motorfahrzeuge, Motorfahräder, Fahrräder erfolgt über einen Autolift. Kinderwagen können über den Autolift und den Personenlift in das Untergeschoss transportiert werden.
- ⁴ Die Anlieferung erfolgt über den im Situationsplan bezeichneten Bereich. Im Rahmen des Baugesuchs ist die Organisation und Signalisation der Fläche aufzuzeigen.

⁵ Das dem Bebauungsplan beiliegende Mobilitätskonzept hat wegleitenden Charakter. Nutzungen mit mehr als 10 Vollzeitarbeitsstellen haben der Gemeinde ein detailliertes Mobilitätskonzept vorzulegen. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Anzahl Parkfelder, 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. 13
Parkierung für
Motorfahrzeuge

¹ Es sind mindestens 10 Parkfelder und maximal 15 Parkfelder für Motorfahrzeuge für die Bewohner und Beschäftigten zu erstellen. Von diesen Parkfeldern ist 1 Parkfeld als Behindertenparkfeld zu erstellen. Sie sind unterirdisch zu erstellen.

² Für Besucher und Kunden sind 1 bis 2 Parkfelder für Motorfahrzeuge zu erstellen. Sie sind oberirdisch zu erstellen und mit Gebühren gemäss der kommunalen Verordnung zu bewirtschaften.

³ Können die Anforderungen an die Abstellplätze für Motorfahrzeuge nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

Art. 14
Parkierung für
Motorräder und
Fahrräder

¹ Für Fahrräder sind mindestens 60 Abstellplätze und für Motorräder sind mindestens 4 Abstellplätze zu erstellen.

² Zirka 15 % der Abstellplätze für Fahrräder sind als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen. Sie sind nicht zu überdachen. Zirka 85% der Abstellplätze für Fahrräder sind als Langzeitabstellplätze im EG oder UG in einem abschliessbaren und gut zugänglichen Raum zu erstellen. Die Abstellplätze für Motorräder sind im UG zu erstellen.

³ Werden die Abstellplätze für Fahrräder im UG angeordnet, so müssen sie direkt vom Autolift zugänglich sein und auf Strassenniveau transportiert werden können. Befinden sich Türen zwischen Strassenniveau und Abstellraum, so sind diese mit einer Mindestbreite von 1.0 m zu erstellen. Mindestens 25 % der Langzeitabstellplätze für Fahrräder müssen über einen eigenen Elektroanschluss verfügen.

⁴ Für Kinderwagen, Spezialvelos, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte ist ein Abstellraum mit einer Abstellfläche von mindestens 10 m² zu erstellen (ohne Durchgangs- und Verkehrsfläche). Der Raum muss einfach und ohne Höhenversatz ab dem Treppenhaus und dem Autolift erreichbar sein. Die Türen zwischen Treppenhaus und dem Abstellraum und zwischen dem Autolift und dem Abstellraum sind mit einer Breite von mindestens 1.0 m zu erstellen.

5. AUSSENRAUM

Art. 15
Gestaltung
Aussenräume
allgemein

- ¹ Das Umgebungskonzept ist für die Gestaltung des Aussenraumes begleitend. Abweichungen vom Umgebungskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit allen relevanten Werkleitungen, mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung inkl. Beleuchtung, einer Pflanzenliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.
- ³ Die Arbeiten an der Umgebungsgestaltung inkl. Dachterrasse im Baubereich B müssen spätestens ein halbes Jahr nach Bezug des Gebäudes realisiert sein.
- ⁴ Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.

Art. 16
Gestaltung Aussenraum
Strassenniveau

- ¹ Die Höhenkoten Aussenraum im Situationsplan sind verbindlich. Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind möglich, wenn gestalterische und technische Verbesserungen erreicht werden können.
- ² Die Verkehrsfläche ist mit Hartbelägen zu erstellen.
- ³ Die Gestaltung des Strassenraumes der Gerliswilstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Gerliswilstrasse abzustimmen.
- ⁴ Innerhalb der Baulinie entlang der Gerliswilstrasse besteht ein Rückbaurevers zu Gunsten des Strasseneigentümers und zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 160.

Art. 17
Gestaltung Aussenraum
Dach

- ¹ Das Dach im Baubereich B ist mit Gartenelementen und Elementen für den Aufenthalt wie z. B. Pergola, Sichtschutz, Sitzbänken und dergleichen als Dachterrasse auszustatten. Wird ein Sichtschutz erstellt, so ist dieser primär aus Naturmaterialien zu erstellen oder entsprechend zu begrünen. Es ist auf einen optimalen Übergang von den öffentlich zugänglichen Bereichen der Dachterrasse zu den angrenzenden Wohnungen zu achten. Nicht begehbare Bereiche sind intensiv zu begrünen.
- ² Die Dachterrasse im Baubereich B ist nicht als Spiel- und Freizeitanlage anrechenbar. Es sind daher Ersatzabgaben gemäss § 159 PBG zu leisten.
- ³ Die Dachterrasse im Baubereich B ist als gemeinschaftlich nutzbare Fläche für alle Bewohner/innen und Beschäftigte zugänglich zu machen.

Art. 18
Bepflanzung

- ¹ Mit Ausnahme der Bäume entlang der Strassen, sind für die Bepflanzung standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- ² Entlang der Strassen sind an den im Situationsplan eingezeichneten Stellen Bäume zu pflanzen. Es sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Die Baumarten an der Gerliswilstrasse sind mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Gerliswilstrasse abzustimmen.
- ³ Die Bäume im Strassenraum haben bis zur Unterkante der Baumkrone (Stammhöhe) eine lichte Höhe von 3.0 m aufzuweisen. Zum Zeitpunkt der Anpflanzung haben die Bäume einen minimalen Stammumfang von 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) aufzuweisen. Die Baumgrube hat eine minimale Tiefe von 1.0 m aufzuweisen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 19
Ver- und Entsorgung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt der Ver- und Entsorgung für beide Baubereiche erfolgt über die Parzelle Nr. 158.
- ² In beiden Baubereichen werden Kehricht, Grüngut, Karton und Papier innerhalb des Gebäudes gesammelt und gemäss Situationsplan ausserhalb des Gebäudes zur Abfuhr bereitgestellt.
- ³ Die Sammlung und Ableitung der Abwässer hat im Trennsystem zu erfolgen. 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.
- ⁴ Die Anschlusspunkte für den Bezug von Trinkwasser und für das Wegleiten der Abwässer sind im technischen Bericht Ver- und Entsorgung festgehalten. Die Anschlusspunkte können in Absprache mit den Werkeigentümer geändert werden.
- ⁵ Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen trägt der Grundeigentümer. Die Verlegung hat nach den Vorgaben der jeweiligen Werkeigentümer zu erfolgen.

7. UMWELT

Art. 20
Lärmschutz

Für die lärmschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplangebiets gelten die Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV, Einhaltung Immissionsgrenzwerte). Die Gewährung von allfällig erforderlichen Ausnahmen durch die zuständige kantonale Dienststelle bleibt vorbehalten. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen zum Lärmschutz zu erbringen.

Art. 21
Energie

- ¹ Das Gebäude ist mindestens in Minergie-P zertifiziert zu erstellen.
- ² Die Stromversorgung mit entsprechendem Lastenmanagement ist so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze in der Einstellhalle mit Aufladegeräten für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden könnten. Es sind entsprechende Leerrohre für einen möglichen Anschluss der einzelnen Parkplätze zu erstellen. Die Installation von Ladestationen ist Sache der Eigentümerschaft oder Mieter.

Art. 22
Störfall

- ¹ Für die Personenbelegung ist der der Risikobericht der Ipsos AG vom 23. September 2020, Ziffer UW 20-6252 verbindlich.
- ² Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- ³ Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23
Etap pierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist nicht zulässig.

Art. 24
Dokumentation

Für die im kantonalen Bauinventar BILU als erhaltenswert eingetragene Baute ist vor Abriss der Baute eine Baudokumentation (Fotodokumentation oder ähnlich) zu erstellen. Dies gilt auch nach der Entlassung der Baute aus dem kantonalen Bauinventar.

Art. 25
Ausnahmen

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