

Bebauungsplan Meierhof

Sonderbauvorschriften

Gemäss § 86 ff PBG Kanton Luzern
Gemeinde Emmen, 16. November 2021

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

Vom Einwohnerrat beschlossen am 1. Februar 2000

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

Änderungen:

Vom Einwohnerrat beschlossen am 16. November 2021.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1201 vom 21. November 2023 unverändert genehmigt.

- Art. 5 Abs. 2
- Art. 6 Abs. 1, 2 und 3
- Art. 7
- Art. 8 Abs. 1 und 2
- Art. 9 Abs. 2
- Art. 22a
- Art. 23 Abs. 4 und 5
- Art. 24 Abs. 1, 2, 3 und 4
- Art. 24a
- Art. 24b
- Art. 24c
- Anhang zu Art. 24

1. Einleitende Bestimmungen

	Art. 1
Perimeter	Der Bebauungsplan Meierhof umfasst das Gebiet gemäss Situationsplan 1 : 1'000
	Art. 2
Zweckbestimmung	Der Bebauungsplan Meierhof regelt die Bebauung und Erschliessung des Arbeitsplatzgebietes im Rahmen eines Gesamtkonzeptes und stellt die Realisierung in Etappen sicher.
	Art. 3
Bestandteile ¹	Der Bebauungsplan Meierhof umfasst a) Situationsplan 1 : 1'000 b) Sonderbauvorschriften
	Art. 4
Genereller Inhalt des Bebauungsplanes	Der Bebauungsplan Meierhof umfasst generell a) Baubereiche b) Strassen- und Erschliessungsbereiche c) Platz- und Grünbereiche, Grünelemente

2. Baubereiche

	Art. 5
Baubereiche	¹ Es werden folgende Baubereiche ausgedehnt: A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D1, D3, D4

¹ In Ergänzung des Bebauungsplans Meierhof liegen vor

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

Lärmschutz ² In den Baubereichen C und D dürfen nur Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Infolge des Fluglärms sind die Wohnungen nur nach Süden zu orientieren.

Art. 6

Baulinie / Gebäudevolumen ¹ Das zulässige Gebäudevolumen ergibt sich durch die Baubereiche/Baulinien und die entsprechenden Fassadenhöhen und höchste Punkte des Gebäudes. In den Baubereichen C4 und D4 geht am Zonenrand der ordentliche Grenzabstand den Baubereichen vor. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.

² Hochbauten dürfen die Baubereiche/Baulinien nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile.

³ Unterniveaubauten dürfen die Baubereiche/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).

Art 7

Eingliederung Die Gebäude müssen sich städtebaulich und architektonisch gut in die gebaute und landschaftliche Umgebung eingliedern.

Art. 8

Fassadenhöhe und ¹ Es gelten folgende max. Höhen:
höchster Punkt des

Gebäudes	Baubereiche:	Fassadenhöhe (in m ü. M.):	höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.):
	A1	440.00	443.00
	A2	440.00	443.00
	B1	440.00	443.00
	B2	446.00	447.50
	B3	440.00	443.00
	C1	439.50	442.50
	C2	445.50	447.00
	C3	445.50	447.00
	C4	445.50	447.00
	D1	439.50	442.50
	D3	439.50	442.50
	D4	439.50	442.50

² Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen das zulässige Höhenmass überragen. Sie sind jedoch auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 9

¹ Die Baubereiche sind in ihren Randgebieten mit Nutzungsaufgaben überlagert.

Attraktiv gestaltete
Besucherseite

² Die Fassadenfronten sind attraktiv zu gestalten. Besucherzugänge, Ausstellungsflächen, Büroräume sind vor allem zu diesen Fassadenfronten zu orientieren. Die Anlieferung mit LKWs sowie deren Güterumschlag sind an diesen Seiten untersagt.

Güterumschlags- und
Anlieferungsseite

³ Der Güterumschlag und die Anlieferung mit LKWs sind auf diese Baubereichsseiten auszurichten.

Art. 10

Generelle Nutzungsbe-
schränkung

In den Baubereichen B, C und D sind Betriebe mit Verkaufsflächen über 500 m² Nettogröße 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.

Sicherheitsbereich	<p>Art. 14</p> <p>Der Sicherheitsbereich liegt zwischen Haupterschliessungsstrasse und Besucherbereich gemäss Plan und beträgt mind. 1 m.</p>
Fuss- und Radwegbereich	<p>Art. 15</p> <p>¹ Entlang der wichtigsten Haupterschliessungsstrassen gemäss Plan werden kombinierte Fuss- und Radwege von 2.5 m Breite festgelegt.</p> <p>² Entlang der übrigen Strassen sind Fusswegbereiche von 1.5 m Breite zu erstellen.</p>
Vorplatz- und Versickerungsbereich	<p>Art. 16</p> <p>Zwischen Verkehrs- und Baubereichen wird gemäss Plan ein Bereich in unterschiedlicher Breite festgelegt, der wie folgt zu nutzen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zugänge zu den Bauten • Oberflächenwasser-Versickerung gemäss einschlägigen Richtlinien • Oberflächengestaltung als Grünfläche, in beschränktem Masse auch als gestaltete und genutzte Vorplätze.
Güterumschlags- und Anlieferungsbereich	<p>Art. 17</p> <p>Für Güterumschlag und Anlieferung genutzte Vorplätze. Soweit sie nicht benötigt werden, sind diese Flächen analog dem Besucherbereich zu gestalten und zu nutzen (Art. 13).</p>
Bereich für Industriegeleise	<p>Art. 18</p> <p>¹ Dieser Bereich gemäss Plan von 4.5 - 5.0 m Breite ist für die Erstellung einer Geleisanlage freizuhalten.</p> <p>² Bei der Realisierung der Gleisanlage kann die Lage des Fussgängerbereichs verändert werden.</p> <p>³ Gleisanschlüsse, die die Haupterschliessung queren sind zulässig.</p>
Realisierung der Strassen- und Erschliessungsbereiche	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Strassen- und Erschliessungsbereiche sind gleichzeitig mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen und zu gestalten:</p> <p>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.</p>

	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.

Umgang mit ausgehobenem Boden	<p>Art. 22a</p> <p>¹ Für den Umgang mit ausgehobenem Boden gilt Artikel 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) sowie Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA).</p> <p>² Im Perimeter des Bebauungsplans muss bei jedem Bauprojekt zwingend eine bodenkundliche Baubegleitung beigezogen werden, auch wenn die betroffenen einzelnen Flächen kleiner 5'000 m² sind.</p>
Bau- und Erschliessungsetappen	<p>Art. 23</p> <p>¹ Die Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1 bilden die erste Realisierungsetappe.</p> <p>² Die Baubereiche C3, C4, D3, 04 bilden die zweite Realisierungsetappe.</p>
1. Etappe	<p>³ Bis zum Abschluss der ersten Realisierungsetappe sind folgende Erschliessungsanlagen zu erstellen.²</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
2. Etappe	<p>⁴ Mit der Realisierung der zweiten Etappe sind folgende Massnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Realisierung der weiteren Haupterschliessungen als öffentliche Erschliessungsstrassen. b) Die Ausfahrt auf die Seetalstrasse ist vor der Bewilligung des ersten Baugesuchs so umzugestalten, dass die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr gewährleistet ist. <p>⁵ In der zweiten Etappe sind die zulässigen Nutzungen auf wenig verkehrsintensive Nutzungen beschränkt. Der Gemeinderat kann andere Nutzungen zulassen, wenn der Erschliessungsnachweis und verwirklichte flankierende Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrs dies erlauben. Aus Lärmschutzgründen können Vorgaben zur Nutzungseinschränkung erfolgen.</p>

² Siehe Auflageprojekt Ausbau Seetalstrasse und kommunales Strassenprojekt.

Parkplatzberechnung	<p>Art. 24</p> <p>¹ Für das Gebiet des Bebauungsplanes Meierhof gelten die Parkplatzvorschriften gemäss Anhang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der ersten Etappe ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze im Bebauungsplanareal auf 559 beschränkt. • Im Endausbau ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze auf 737 beschränkt. <p>² Unter den Baubereichen darf ein Abtausch stattfinden, sofern die Gesamtzahl an Parkplätzen von 737 eingehalten wird.</p> <p>³ Der Betrieb aller neuen Parkplätze ist so einzurichten, dass die Anzahl Fahrten dokumentiert werden kann. Zudem sind die Parkplätze so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Strassennetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann.</p> <p>⁴ Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten oder eine Begrenzung der Anzahl Fahrten aus Lärmschutzgründen notwendig, so ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Dienststelle die Anzahl Fahrten aus dem gesamten Bebauungsplanperimeter zu dosieren und / oder es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten für diese Massnahmen gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Eigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.</p>
Zweiradabstellplätze	<p>Art. 24a</p> <p>¹ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellplätze für Velos und Motorräder zu erstellen. Für die Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend.</p> <p>² Mindestens zwei Drittel dieser Abstellplätze muss witterungsgeschützt sein.</p>
Mobilitätskonzept	<p>Art. 24b</p> <p>¹ Mit jedem Baugesuch ist pro Baubereich ab 50 Beschäftigten ein Mobilitätskonzept zu erstellen.</p> <p>² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Verkehrsaufkommen) • 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

Qualitätssicherung	<p>Art. 24c</p> <p>¹ Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen wird bei jedem Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren durch den Vorsitz der Stadtbildkommission Emmen entschieden, ob das Bauprojekt der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden muss.</p> <p>² Wird das Bauprojekt nicht durch die Stadtbildkommission Emmen beurteilt, wird das Baugesuch öffentlich aufgelegt.</p> <p>³ Wird das Bauprojekt durch die Stadtbildkommission Emmen beurteilt, entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission Emmen, ob das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird. Die entsprechende Beurteilung der Stadtbildkommission Emmen ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission Emmen ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier Teams verlangen.</p>
Ausnahmen	<p>Art. 25</p> <p>Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen und Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn dadurch keine Mehrausnützung verbunden ist und das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird .</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 26</p> <p>Der Bebauungsplan tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat Emmen mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.</p>

Anhang zu Art. 24

Baubereiche	Parkplätze		Anzahl Fahrten pro Werktag* (orientierend)	Anzahl Wegfahrten / ASP (orientierend)	Verteilung auf Parzellen, Stand 26.04.2019 (orientierend)
	1. Etappe	2. Etappe			
1. Etappe					
A1 & A2	139	139			Parz. Nr. 425: 78 PP Parz. Nr. 3274: 50 PP Parz. Nr. 4336: 4 PP Parz. Nr. 4025: 7 PP
B1 & B2	80	80			Parz. Nr. 3326: 56 PP Parz. Nr. 3327: 12 PP Parz. Nr. 3331: 12 PP
B3	12	12			Parz. Nr. 2547: 12 PP
C1	99	99			Parz. Nr. 3323: 60 PP Parz. Nr. 3331: 39 PP
C2	217	217			Parz. Nr. 442: 47 PP Parz. Nr. 3273: 44 PP Parz. Nr. 3324: 96 PP Parz. Nr. 3325: 9 PP Parz. Nr. 4403: 21 PP
D1	12	12			Parz. Nr. 4402: 12 PP
Total 1. Etappe	559	559			
2. Etappe					
C3		91	300	36	
C4		64	211	26	
D3		14	46	6	
D4		9	30	4	
Total 2. Etappe		178	587	72	
Gesamttotal		737			

* Es wird mit sechs Werktagen (Montag bis Samstag) gerechnet.