

Gemeinde Hildisrieden

Bebauungsplan Dorf

REGLEMENT

Durch den Gemeinderat am 05. Juni 2019 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Unterlagen zur öffentlichen Auflage vom 11. Juni bis 10. Juli 2019

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Christoph Troxler

.....
Alex Estermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter	3
Art. 3	Bestandteile	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
Art. 4	Art der Nutzung	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Zulässige Bauvolumen	4
Art. 7	Bestehende Bauten.....	5
Art. 8	Wohn-Aussenräume	5
Art. 9	Gestaltung Gebäude, Hauszugänge.....	5
Art. 10	Ettappierung.....	5
Art. 11	Entsorgung.....	5
3.	Umgebung	6
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 13	Umgebungsbereich	6
Art. 14	Bepflanzung	7
Art. 15	Terraingestaltung	7
4.	Erschliessung und Parkierung	7
Art. 16	Verkehrerschliessung.....	7
Art. 17	Abstellplätze für Autos und Velos	8
Art. 18	Fusswege	8
5.	Umwelt und Energie	9
Art. 19	Lärmschutz	9
Art. 20	Energiestandard	9
6.	Qualitätssicherung	9
Art. 21	Beratungsgremium.....	9
7.	Schlussbestimmungen	9
Art. 22	Ausnahmen	9

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Hildisrieden den Bebauungsplan Dorf mit den folgenden Vorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der Bauungsplan Dorf vom [Entwurf vom 25.09.2017] schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfcentrums von Hildisrieden. Er sichert die hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine hohe ortsbauliche Qualität sowie eine effiziente Nutzung der Energie und regelt die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Perimeter

Der Bauungsplan Dorf gilt in dem im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bauungsplans sind:

- Situationsplan inkl. Schnitt 1:500 zum Bauungsplan Dorf vom [Entwurf vom 14.11.2018]
- Reglement zum Bauungsplan Dorf vom [Entwurf vom 14.11.2018]

² Wegleitende Bestandteile des Bauungsplans sind:

- Bauungskonzept LütolfundScheuner Architekten GmbH, Sept 2017

Wegleitende Elemente sind insbesondere:

- die Verteilung der Bauvolumen innerhalb des Bauungsplan-Perimeters;
- die Gliederung der Gebäudevolumen zur Realisierung von architektonisch guten Bauten, insbesondere hinsichtlich Gestaltung der Grundrisse, der Fassaden und gut nutzbaren Dachgeschossen;
- das Erschliessungskonzept für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fussverkehr;
- die Zonierung und Ausprägung der Umgebungsgestaltung.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 4

Art der Nutzung

¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss BZR zur Dorfzone Zentrum D-Z.

² In den Baubereichen A und E sind ~~bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten~~ im Erdgeschoss keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Umgebungsbereich «Öffentlicher Raum» ausgerichtet sein.

Art. 5

Baubereiche

¹ Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden. Die Baubereiche legen die überbaubaren Grundflächen für die Gebäude fest. Die Baubereichsbegrenzungen ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

² Die Fassadenflucht darf maximal um 25 cm mit Bauteilen und maximal um 50 cm mit Dachvorsprüngen überschritten werden.

³ Wo der Situationsplan 1:500 ein Anordnungsbereich vorsieht, sind Fassaden der Hauptgebäude auf diese oder maximal bis zu 0.50 m parallel zu dieser rückversetzt zu realisieren.

⁴ Ausserhalb der Baubereiche dürfen keine Anbauten an Hauptbaukörper erstellt werden.

⁵ Freistehende Kleinbauten können ausserhalb der Baubereiche im Umgebungsbereich «Garten» realisiert werden, sofern sie eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten im Zusammenhang mit Veloabstellplätzen gemäss Art. 16, welche auch zwischen den Baubereichen im Umgebungsbereich «Vorgarten» realisiert werden dürfen. Als Klein- und Anbauten gelten Bauten, die eine Grundfläche von max. 10 m² sowie eine Fassadenhöhe von 3 m nicht überschreiten und keine Hauptnutzfläche enthalten. Kleinbauten haben einen minimalen Gebäudeabstand von 3 m gegenüber weiteren Bauten einzuhalten. Kleinbauten können den gesetzlichen minimalen Grenzabstand unterschreiten.

⁶ Unterirdische Bauten dürfen im gesamten Bebauungsplanperimeter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben realisiert werden.

Art. 6

Zulässige Bauvolumen

¹ Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den überbaubaren Flächen der Baubereiche sowie den zulässigen Gebäudehöhen. Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Situationsplan 1:500 durch die maximal zulässigen Höhen für die Firste als Oberkante Dachfläche mittels Höhenkoten festgelegt.

² Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen ist die Geschosshöhe frei.

Art. 7

Bestehende Bauten

Bestehende Bauten haben Bestandgarantie in Form und Struktur. Geringfügige Umbauten sowie zusätzliche Aussenisolationen sind zulässig. Liftanbauten bei bestehenden Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sich der Lift nicht im Innern des Gebäudes errichten lässt.

Art. 8

Wohn-Aussenräume

Wohn-Aussenräume wie Balkone liegen innerhalb der überbaubaren Gebäudegrundfläche und sind generell als Loggien in die Hauptbaukörper zu integrieren.

Art. 9

Gestaltung Gebäude,
Hauszugänge

¹ Hauptbaukörper sind mit symmetrisch nach aussen geneigten Dächern mit einer Dachneigung von min. 18° zu erstellen.

² Die Ausrichtung der Dächer richtet sich nach dem Situationsplan 1:500.

³ Mit Ausnahme von technisch notwendigen Anlagen sind keine weiteren Dachaufbauten zulässig. Liftüberfahrten gelten nicht als technisch notwendige Aufbauten.

⁴ Anlagen zur Energieerzeugung sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

⁵ Die Hauszugänge sind in den Baubereichen A, C und E an der ostseitigen Fassade und in den Baubereichen B, D und F an der nordseitigen Fassade zu realisieren.

Art. 10

Etappierung

¹ Eine Realisierung des Bebauungsplans Dorf in Etappen ist zulässig.

² Für die Sicherstellung der Erschliessung der Liegenschaften und der Einstellhalle sind provisorische Zufahren zulässig. Einstellhallen sind unterirdisch zu verbinden. Nach Ausbau der Einstellhallen über den gesamten Bebauungsplanperimeter sind die provisorischen Zufahren aufzuheben und auf maximal 2 Zu- und Wegfahren zu reduzieren.

Art. 11

Entsorgung

¹ Die Entsorgungsstellen (Container) sind jeweils in die Hauptbaukörper zu integrieren. Die Lage ist zur Kantonsstrasse hin zu orientieren und muss über die Erschliessungswege hindernisfrei direkt zu erschliessen sein.

² Die Bereitstellungsplätze der Container sind innerhalb des im Situationsplan 1:500 dargestellten Umgebungsbereichs «Öffentlicher Raum» von der Luzernerstrasse gut zugänglich unter Berücksichtigung der Sichtzonen zu realisieren.

3. Umgebung

Art. 12 Gestaltungsgrundsätze

¹ Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, ökologischem Wert und den Nutzungsmöglichkeiten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Für jede Bauetappe ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser orientiert sich an den Vorgaben gemäss Situationsplan 1:500. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen im Rahmen von Baubewilligungen.

³ Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

Art. 13 Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich «Garten» soll als Teil des im Situationsplan 1:500 dargestellten übergeordneten Freiraums wahrgenommen werden und einen offenen Charakter haben. In Abgrenzung zum übergeordneten Freiraum sind Mauern und Einfriedungen bis zu 1.00 m Höhe zulässig. Private Sitzplätze sind in Gebäudenähe zu realisieren. In diesem Bereich sind höhere bepflanzte Elemente zum Sichtschutz zulässig.

² Für Spielplätze und Freizeitanlagen gilt § 158 PBG. Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Umgebungsbereich «Garten» **funktional und zweckmässig anzuordnen (zusammenhängende Flächen)**. Bei Neu- oder Ersatzbauten sind im zum Bauprojekt zugehörigen Aussenbereich in Ergänzung zu § 158 PBG für auch bei Wohnbauten mit weniger als sechs Wohnungen für jede realisierte Wohnung mit drei oder mehr Zimmern 15 m² Spielplätze und Freizeitanlagen zu realisieren.

³ Der Umgebungsbereich «Vorgarten» umfasst den strassenzugewandten Bereich um die Baubereiche B, C und D gemäss Situationsplan 1:500. Pro Parzelle sind mindestens 2/3 des Umgebungsbereichs «Vorgarten» als Grünfläche zu gestalten. Erschliessungsflächen sind zulässig. Die Vorgärten sind mit einer niedrigen Einfriedung gegenüber dem Strassenraum einzufassen und müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Soweit mit dem Ortsbild vereinbar, dürfen sie in der Regel nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks an die Strasse umfassen. Die Einfriedungen sind wahlweise wie folgt auszubilden:

- In Form einer Sockelmauer vom max. 0.75 m Höhe,
- in Form einer geschnittenen Hecke von max. 1.00 m Höhe,
- oder in Form eines Zauns oder einer Sockelmauer mit einem aufgesetzten Zaun von zusammen max. 1.25 m Höhe.

⁴ Der Umgebungsbereich «Öffentlicher Raum» ist öffentlich zugänglich zu gestalten und hat die Funktion eines Begegnungsorts. Er dient zudem der Erschliessung und als Aussenraum für die Erdgeschossnutzungen.

⁵ Allfällige oberirdische Kundenparkplätze sind innerhalb des Umgebungsbereichs «Öffentlicher Raum» gemäss Situationsplan 1:500 seitlich der Baukörper anzuordnen. Es sind maximal je sechs Kundenparkplätze zulässig.

⁶ Der Umgebungsbereich «Öffentlicher Raum» ist hindernisfrei zu gestalten und ohne Abgrenzung zu den angrenzenden öffentlichen Räumen und in Anlehnung an diese mit mineralischen Materialien (Bodenbelag) zu gestalten.

Art. 14 Bepflanzung

¹ Bei den Baubereichen E und F ist gemeinsam sowie bei den Baubereichen A bis D ist je einzeln innerhalb des Umgebungsbereichs «Garten» mindestens ein einheimischer standortgerechter Grossbaum (Laubbaum) zu pflanzen. Die im Plan dargestellte Situierung des Grossbaums hat orientierenden Charakter.

² Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 15 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.75 m Vertikalmass überragen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Verkehrerserschliessung

¹ Im Situationsplan 1:500 ist die generelle Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie für den Umschlag innerhalb des Perimeters aufgezeigt. Die definitive Ausführung (Masse, genaue Lage etc.) wird jeweils im Rahmen von Baubewilligungen in Abstimmung mit der Gemeinde Hildisrieden und dem Kanton (Erschliessung ab Kantonsstrasse) festgelegt.

² Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere die Zu- und Wegfahrt zu den Einstellhallen-Abstellplätze erfolgt über die im Situationsplan gekennzeichneten Lagen. Für die Sicherstellung der Erschliessung einer gemeinsamen Einstellhalle ist die Erstellung und Nutzung von zusätzlichen provisorischen Zu- und Wegfahrten zulässig. Die Lage der möglichen Erschliessungsanlagen ist im Bebauungsplan orientierend festgelegt.

³ In den im Situationsplan 1:500 orientierend dargestellten Sichtzonen ist die freie Sicht zu gewährleisten.

⁴ Die notwendigen Fahrwegrechte für die oberirdische oder unterirdische Erschliessung der Einstellhallen-Abstellplätze sind durch und zu Lasten der Grundeigentümerschaften im Grundbuch einzutragen.

Art. 17**Abstellplätze für Autos
und Velos**

¹ Die Grundeigentümerschaften sind zur Bereitstellung der pflichtgemässen Autoabstellplätze auf der eigenen Parzelle oder durch vertragliche Abmachungen gesicherten fremden Boden verpflichtet. Die Berechnung der pflichtgemässen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt für alle Nutzungen nach den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm 640 281). Insgesamt sind maximal 52 Abstellplätze zulässig, wovon maximal 12 oberirdisch realisiert werden dürfen.

² Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder im Erdgeschossbereich der jeweiligen Hauptbaukörper zu erstellen.

³ Autoabstellplätze für Kunden sind oberirdisch zulässig und sind gemäss Situationsplan 1:500 so zu platzieren, dass die Sichtzonen für die Ausfahrt freigehalten werden. Einfahrten von und Ausfahrten in die Kantonsstrasse haben vorwärtsfahrend zu erfolgen. ~~Autoabstellplätze für Besuchende sind in der Einstellhalle zu erstellen.~~

⁴ Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach der VSS-Norm S 640 065. Die Veloabstellplätze für die Bewohner sind in die Bauten zu integrieren und von aussen ohne Treppen zugänglich zu realisieren oder offen eingangsnah zu platzieren. Die ausschliessliche Zufahrt durch die Tiefgarage ist nicht zulässig. Zusätzliche nicht überdeckte Veloabstellplätze für Besuchende sind im Bereich der Zone «Vorgarten» eingangsnah als solche erkennbar und gut erreichbar zu realisieren.

Art. 18**Fusswege**

¹ Die Fusswegerschliessung für die Baubereiche A bis D sind an den im übergeordneten Freiraum verlaufenden öffentlichen Fussweg sowie auf die Luzernerstrasse anzuschliessen. ~~Dieser ist parzellenweise spätestens im Rahmen von Ersatz- und Neubauten oder bei neubauähnlichen Umbauten zu realisieren. Diese ist spätestens mit der jeweiligen Realisierungs- respektive Bauetappe umzusetzen.~~

² Der im Situationsplan 1:500 dargestellte öffentliche Fussweg zwischen den Baubereichen C und D ist hindernisfrei zu gestalten und dauernd begehbar zu halten. Der öffentliche Fussweg ist spätestens dann zu realisieren, wenn auf einem der beiden angrenzenden Baubereiche Neubauten oder neubauähnliche Umbauten realisiert werden. Die Erstellung geht zu Lasten der Grundeigentümerschaften. Der Unterhalt der Wege geht zu Lasten der Einwohnergemeinde Hildisrieden. Öffentliche Wegverbindungen sind grundbuchlich zu sichern. Der Nachweis ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

³ Entlang der Luzernerstrasse ist ab Fahrbahnrand durchgehend ein Trottoir von 2.00 m Breite zu gewährleisten.

5. Umwelt und Energie

Art. 19
Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

Art. 20
Energiesstandard

Die Bauten sind mindestens im Minergie®-Standard auszuführen oder es sind mindestens 75 % des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken. Der zulässige Primärenergieverbrauch richtet sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades Energie. Andere Gesamtlösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele im Sinne einer Gesamtbilanz erreichen, sind zulässig.

6. Qualitätssicherung

Art. 21
Beratungsgremium

Der Gemeinderat setzt ein Beratungsgremium ein, welches die Ausführungsprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG und BZR beurteilt und Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsinstanz ausspricht. **Die begründete Beurteilung des Beratungsgremiums hat für die Baubewilligungsinstanz empfehlenden Charakter.**

7. Schlussbestimmungen

Art. 22
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.