

Gemeinde Luthern

Gestaltungsplan Unter-Luthermatt

Kurzbericht

Bau- und Gestaltungs- Vorschriften

Entwurf für die Auflage

Sursee, den 27. Januar 2000

1. Umfang und Inhalt des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Plan 1: 500, Ueberbauung, Nutzung
- Plan 1: 500, Erschliessung
- Schnitt A-A 1:500, (im Anhang, nur orientierend)
- Vorschriften zum Gestaltungsplan

2. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

Soweit der Gestaltungsplan keine verbindlichen Festlegungen trifft bzw. Vorschriften macht, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Luthern (und selbstverständlich des PBG).

Alle Aussagen und Festlegungen in den Plänen (und in den Vorschriften) werden in unterschiedliche Verbindlichkeiten aufgeteilt:

- verbindlicher Planinhalt:
Diese Festlegungen sind nach Art und Lage verbindlich und zwingend einzuhalten.
- variabler Planinhalt:
Diese Festlegungen im Plan sind grundsätzlich einzuhalten, können in der Lage jedoch noch der jeweiligen Situation angepasst werden.
- orientierender Planinhalt:
Dieser Planinhalt zeigt eine mögliche Lösung, die je nach Situation anders gelöst werden kann.

Die Festlegungen innerhalb der späteren Ausbautappe haben nur hinweisenden Charakter. Bauten innerhalb dieses Bereiches dürfen nur aufgrund einer genehmigten Ergänzung des Gestaltungsplanes „Unter-Luthermatt“ oder eines neuen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

3. Gestaltungs- und Bauvorschriften

3.1 Bauzonen, Baubereiche

- Das gesamte Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone.
- Das Gestaltungsplanareal wird in Baubereiche aufgeteilt, für die teilweise unterschiedliche Bau- und Nutzungsvorschriften gelten.

3.2 Grundsätze der architektonischen Gestaltung

Die Gebäude und deren Umgebung sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass sich ein ansprechendes architektonisches Gesamtbild ergibt. Das betrifft insbesondere die kubische Gestaltung, die Dach- und Fassadengestaltung, die Material- und Farbwahl sowie die Umgebungsgestaltung. Dem Gemeinderat steht hier ein Mitspracherecht zu.

Sofern keine besonderen Bau- und Gestaltungsvorschriften im Gestaltungsplan festgelegt sind, gelten die Vorschriften des BZR.

3.3 Ausnützung

Die Berechnung der Ausnützung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des PBG und des BZR. Die AZ entspricht der Normal-AZ der zweigeschossigen Wohnzone zusätzlich 10% Gestaltungsplanbonus: 0.385

In den Baubereichen 1 - 3 wird die zulässige Bruttogeschossfläche aufgrund der Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle berechnet.

Für die Baubereiche 4a und 4b beträgt die zulässige Bruttogeschossfläche (unter Anrechnung der Spielplatzfläche) je 779 m² (oder gesamthaft 1'559 m²).

Die Gesamtausnützung beträgt:

	anrechenbare Parzellenflächen	zulässige Bruttogeschossflächen
Baubereich 1	2'030 m ²	781 m ²
Baubereich 2	2'370 m ²	912 m ²
Baubereich 3	1'930 m ²	743 m ²
Baubereiche 4a und 4b	3'320 m ² + 730 m ²	1'559 m ²
Total	10'380 m ²	3'995 m ²

3.4 Gebäude

- Gebäudestandorte, Grundrisse

Neubauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche dürfen nur von Balkonen, Dachvorsprüngen etc. um höchstens 1 m überschritten werden (analog PBG § 120 Abs. 3). Innerhalb der Baubereiche können die Grundrisse im Rahmen der Vorschriften des BZR und der nachfolgenden Vorschriften frei gewählt werden.

Das Zusammenbauen an der Grenze ist, soweit es die Baubereiche ermöglichen, zulässig. Einzuhalten sind auf jeden Fall die maximal zulässigen Gebäudelängen.

Ausserhalb der Baubereiche sind nur Kleinbauten (wie Garten- und Gerätehäuschen etc.) zulässig, deren Grundfläche 9 m² nicht übersteigt.

- Nutzungen und Art der Gebäude, Baubereiche

In den *Baubereichen für Hauptbauten* sind folgende Gebäudearten bzw. Nutzungen zulässig:

Baubereich 1	Einzelstehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäuser
Baubereich 2	Einzelstehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhäuser
Baubereich 3	Doppeleinfamilienhäuser, zusammengebaute Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen
Baubereich 4a und 4b	Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser

Baubereiche für Garagen/gedeckte Abstellplätze/Carports:

Garagen/gedeckte Abstellplätze/Carports dürfen entweder innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten oder innerhalb der Baubereiche für Garagen/Carports erstellt werden (im weiteren vgl. 3.5)

- Gebäudelängen

In den Baubereichen sind folgende Gebäudelängen inkl. An- und Nebenbauten zulässig:

Baubereich 1	max. 15 m (nicht angerechnet werden unterirdische Garageanbauten)
Baubereich 2	max. 15 m
Baubereich 3	für Doppeleinfamilienhäuser oder zusammengebaute Einfamilienhäuser max. 24 m, sonst 15 m
Baubereiche 4a und 4b	max. 28 m (nicht angerechnet werden Garageanbauten)

- Gebäudehöhe, Geschosszahl

In den Baubereichen sind folgende Geschosszahlen und Gebäudehöhen zulässig:

	Vollgeschosse	Firsthöhe
Baubereich 1	2	9 m
Baubereich 2	2	11 m
Baubereich 3	2	11 m
Baubereiche 4a und 4b	3, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss zu gestalten ist.	12 m

Die Firsthöhe wird gemessen ab dem gewachsenen Terrain im Schwerpunkt des Gebäudes bis zum obersten Punkt des Daches (gemäss § 139 Abs. 4 PBG).

- Höhenlage der Gebäude, Erscheinungsweise des Untergeschosses

Das sichtbare Untergeschoss bzw. die Fassadenhöhe talseits dürfen an keiner Stelle die Höhe von ... m ab dem gewachsenen bzw. tiefer gelegten Terrain übersteigen:

	max. sichtbare Höhe Untergeschoss	max. Fassadenhöhe
Baubereich 1		7.5 m
Baubereich 2		8.5 m
Baubereich 3	1.5 m	
Baubereiche 4a und 4b	2.0 m	

Ausnahmen sind zulässig für Garagezufahrten und/oder Hauseingänge.

- Dachgestaltung, Firstrichtung

Für Hauptgebäude sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45 Grad gestattet. Die Bedachungsmaterialien dürfen keine hellen Farben aufweisen.

Für die Baubereiche 1 und 2 ist die Hauptfirstrichtung im Plan festgelegt. Im Baubereich 2 kann die Firstrichtung sowohl hangparallel als auch senkrecht zum Hang verlaufen.

Dachaufbauten sind im Rahmen von Art. 32 BZR zulässig.

Eingeschossige Nebenbauten dürfen gemäss Art. 32 Abs. 2 BZR auch andere Dachformen aufweisen.

3.5 Parkierung, Garagierung

Die Bestimmung der Anzahl Park- und Abstellplätze richtet sich nach Art. 26 BZR.

Die Garagen oder gedeckten Abstellplätze sind entweder in die Hauptgebäude zu integrieren oder als An- oder separate Nebenbauten zu erstellen.

Im Plan sind die Flächen/Baubereiche für Garagen und Zufahrten sowie Abstellplätze dargestellt. Es handelt sich um die Verbindlichkeitsstufe variabel: Das heisst, die Garagen bzw. Abstellplätze müssen im Grundsatz gemäss Plan angeordnet werden, es sind jedoch örtliche Verschiebungen zulässig. Garagen/Carports müssen jedoch innerhalb des Baubereiches für Hauptbauten oder Garagen/Carports erstellt werden.

Für die einzelnen Baubereiche lauten die entsprechenden Vorgaben:

Baubereich 1	Garagen sollen nach Möglichkeit separat und jeweils für zwei Gebäude gemeinsam erstellt werden. Die Garagen sind (teilweise) unterirdisch in den Hang zu bauen. Sofern möglich, sind auch Garagen innerhalb des Hauptgebäudes zulässig.
Baubereich 2	Garagen sollen nach Möglichkeit separat und jeweils für zwei Gebäude gemeinsam erstellt werden. Sofern möglich können Garagen auch in das Hauptgebäude integriert werden.
Baubereich 3	Garagen sollen nach Möglichkeit separat und jeweils für zwei Gebäude gemeinsam erstellt werden. Sofern möglich können Garagen auch in das Hauptgebäude integriert werden.
Baubereich 4a und 4b	Garagen und/oder gedeckte Abstellplätze sind separat oder als Anbauten/Zwischenbauten zu erstellen. Sie sind sinnvoll zusammenzufassen.

3.6 Umgebung

- Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Hecken gemäss Plan haben mindestens eine Höhe von 1.5 m aufzuweisen und dürfen maximal 3.0 m hoch sein. Sie dürfen an bzw. müssen auf die Grenze gepflanzt werden. Sie sind von den betroffenen Grundeigentümern dauernd zu pflegen sowie allenfalls zu ersetzen.

Für die im Gestaltungsplan festgelegten Bäume sind einheimische standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu wählen. Sie sind von den jeweiligen

Grundeigentümern unmittelbar nach Bauvollendung im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu pflanzen und dauernd zu pflegen sowie allenfalls zu ersetzen. Der Standort gemäss Gestaltungsplan ist verbindlich bzw. variabel, soweit er der jeweiligen Lage der Parzellengrenzen angepasst werden muss.

Die Bäume im Strassenbereich werden im Rahmen des Strassenbaus gepflanzt. Sie sind von der Unterhaltsträgerschaft dauernd zu pflegen und allenfalls zu ersetzen. Dasselbe gilt für die Bäume und Hecken im Spielplatzareal.

- **Terrainveränderungen, Terraingestaltung**

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und soweit als möglich als natürliche Böschungen zu gestalten.

Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Ausnahmen im Rahmen der Baubewilligung. Zu diesem Zweck ist mit dem Baugesuch ein detaillierter Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen.

- **Bodenbeläge, Platzgestaltung**

Wege und Plätze sind soweit sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Hauszugänge und Garagenvorplätze können mit Hartbelägen gestaltet werden.

- **Containerstandplätze**

Die im Plan dargestellten Containerstandplätze sind im Grundsatz am vorgesehenen Standort anzulegen. Im Detail sind jedoch kleinere örtliche Verschiebungen zulässig. Die Containerstandplätze stehen im Miteigentum aller Grundstücke im Gestaltungsplanareal.

3.7 Grenzen, Parzellierung

Die im Plan dargestellten neuen Grundstücksgrenzen haben nur orientierenden Charakter soweit sie nicht gemeinsame Anlagen wie Strassen, Fusswege und den Spielplatz abgrenzen.

3.8 Spielplatz

Der gemeinsame Spielplatz umfasst eine Fläche von 730 m². Die Parzelle steht im Miteigentum aller Grundstücke im Gestaltungsplan.

Der Spielplatz ist von der Unterhaltsgenossenschaft dauernd zu erhalten und zu pflegen.

3.9 Erschliessung mit Strassen und Fusswegen

Die Linienführung der Strassen ist verbindlich. Die Lage der Fusswege kann noch leicht variiert werden, soweit es die Festlegung der Grenzen erfordert.

Die Ausbaubreiten sind im Grundsatz gegeben. Kleinere Abweichungen in einzelnen Abschnitten sind im Rahmen der Detailprojektierung zulässig.

Die Ausbaubreiten betragen:

Gemeindestrasse: 3.5 m Fahrbereich, 2.0 m Fussgängerbereich

Privatstrasse: 4.5 m

Fusswege: 1.5 m bis 2.0 m

Die Höhenlage der Strassen wird im Detailprojekt genau festgelegt. Die vertikale Linienführung darf jedoch von der im Plan bezeichneten Höhenlage der Strassenachse um höchstens ± 0.50 m abweichen.

Die Strassen sind im Rahmen des Detailprojektes verkehrsberuhigt zu gestalten. Die Fusswege sind behindertengerecht/kinderwagengerecht zu gestalten.

3.10 Erschliessung mit Kanalisation und Wasser

Die im Plan dargestellte Linienführung der Leitungen hat nur orientierenden Charakter. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird im Erschliessungsprojekt festgelegt.

Das gesamte Areal wird im Trennsystem entwässert. Im Uferbereich der Luthere wird innerhalb der Grünzone ein Rückhaltebecken erstellt.

4. Rechte und Lasten

Die jeweiligen betroffenen Grundeigenümer haben alle für die Funktionsfähigkeit der Planung nötigen Rechte und Lasten im Grundbuch einzutragen bzw. eintragen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Geh- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Grenz- und Näherbaurechte etc.

Für die Pflege und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen (Strasse, Spielplatz, Leitungen etc.) bilden die Eigentümer der beteiligten Grundstücke eine Unterhaltsgenossenschaft. Dieser gehören zwingend die Grundeigentümer aller Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanes an.

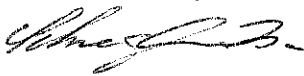
Luthern, den... 27.1.2000

Der Grundeigentümer: fau. P. W. C.

Vom Gemeinderat Luthern genehmigt am... 23.03.2000 / Nr. 157

Namens des Gemeinderates Luthern

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindegemeinschafter

