

Gemeinde Meggen



# Bebauungsplan «Luzernerstrasse»

## Sonderbauvorschriften

23. Februar 2023

Vom Gemeinderat am 1. März 2023 zur öffentlichen Auflage verabschiedet

---

Öffentliche Auflage vom 13. März 2023 bis 11. April 2023

---

An der Urnenabstimmung beschlossen am .....

---

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Urs Brücker

.....

Daniel Ottiger

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... am ..... genehmigt.

.....

.....

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen .....	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter .....	3
Art. 3	Bestandteile .....	3
Art. 4	Bedeutung Richtprojekt.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
Art. 5	Baubereiche .....	4
Art. 6	Baubereich Einstellhallen und Verbindungsbau .....	5
Art. 7	Art und Mass der Nutzung .....	5
Art. 8	Dachgestaltung (siehe Skizze im Anhang) .....	6
Art. 9	Fassadengestaltung .....	6
Art. 10	Materialisierung Fassaden .....	7
3.	Umgebung und Freiraum.....	8
Art. 11	Grundsätze .....	8
Art. 12	Umgebungsbereiche .....	8
Art. 13	Bepflanzung .....	9
4.	Erschliessung und Parkierung .....	10
Art. 14	Hindernisfreies Bauen .....	10
Art. 15	Erschliessung .....	10
Art. 16	Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen .....	10
Art. 17	Hauszugänge.....	10
Art. 18	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze .....	11
Art. 19	Mobilitätsmanagement.....	11
5.	Umwelt und Energie .....	12
Art. 20	Lärmschutz .....	12
Art. 21	Energie .....	12
Art. 22	Beleuchtung .....	13
Art. 23	Entsorgung.....	13
Art. 24	Retention.....	13
6.	Qualitätssicherung .....	13
Art. 25	Gestaltungsgrundsatz .....	13
Art. 26	Beratung Baukommission.....	13
Art. 27	Konzeptänderung .....	13
7.	Schlussbestimmungen .....	14
Art. 28	Etappierung.....	14
Art. 29	Ausnahmen .....	14
Art. 30	Infrastrukturvertrag und Dienstbarkeiten .....	14
Art. 31	Inkrafttreten.....	14
8.	Anhang .....	15

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

# 1. Einleitende Bestimmungen

---

Art. 1  
Zweck

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert das vom Preisgericht zur Weitbearbeitung empfohlene Siegerprojekt «GUSTAV» des Projektwettbewerbs «Luzernerstrasse» gemäss Bericht des Preisgerichts vom 21. September 2020 und das daraus abgeleitete Richtprojekt der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern.

---

Art. 2  
Perimeter

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planinhalte ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

Art. 3  
Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Situationsplan 1:500 vom 14. Februar 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14. Februar 2023

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Richtprojekt «Architektur» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern vom 7. November 2022
- Richtprojekt «Umgebung» der freiraumarchitektur gmbh, Luzern vom 7. November 2022

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Februar 2023, Planteam S AG, Luzern
- Bericht des Preisgerichts vom 21. September 2020, Planteam S AG, Luzern
- Mobilitätskonzept vom 5. Mai 2022, AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 3. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Gutachten Geologie vom 1. Mai 2018, Schenker Richter Graf AG, Luzern

---

Art. 4  
Bedeutung Richtprojekt

<sup>1</sup> Die Richtprojekte haben insbesondere bezüglich folgender Aspekte wegleitenden Charakter:

- genereller städtebaulicher Ansatz,
- Verteilung des Bauvolumens und die einfachen Grundformen innerhalb der einzelnen Baubereiche,

- Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung,
- generelle Art der einheimischen und standorttypischen Pflanzung,
- generelle Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen,
- Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung,
- generelles Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr,
- generelles Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr.

Die weiteren Elemente der Richtprojekte wie Grundrisse, Lage der Bepflanzung usw. werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dazu sind sie in den Bau-gesuchen detailliert auszugestalten.

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber den Richtprojekten sind zulässig, wenn die Abwei-chungen die Qualitäten der Richtprojekte nicht mindern und die Abweichungen zu keiner Mehrnutzung führen.

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

### Art. 5 Baubereiche

<sup>1</sup> Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden. Diese gehen im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG allen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche A bis F sind Hauptnutzflächen nicht zulässig.

<sup>2</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG dürfen einzig für gemeinschaftliche Zwecke (z.B. Velounterstände, Gartenlauben u.dgl.) realisiert werden. Sie sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie gut gestaltet sind und sich in die Umgebung ein-gliedern.

<sup>3</sup> In Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile über die definierten Baubereiche hinausragen; vorbehalten bleibt Abs. 4 SBV.

<sup>4</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus B, C, E, F» dürfen strassenseitig für das Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse Vordächer max. 0.80 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie haben sich zwingend über die gesamte Fassadenlänge zu er-strecken. Dachvorsprünge und Fassadengestaltungselemente (z.B. Lisenen) sind im Baubereich «Turmhaus D» bis max. 0.80 m und in allen übrigen Baubereichen bis max. 0.20 m zulässig.

<sup>5</sup> Auf der westlichen Seite des Baubereichs «Turmhaus D» ist im Erdgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge ein Rücksprung gemäss Richtprojekt «Architektur» zu realisieren. Dieser weist eine Breite von mind. 3.00 m und eine lichte Raum-höhe von mind. 2.40 m auf und dient als öffentlicher gedeckter Aussenraum der angrenzenden Nutzung.

Art. 6  
Baubereich Einstellhallen  
und Verbindungsbau

<sup>1</sup> In dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen und Verbindungsbau» dürfen für die Baubereiche Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen realisiert werden. Östlich des Baubereichs «Dorfhaus F» kann zusätzlich ein Verbindungsbau mit Hauptnutzflächen zum Gebäude auf Parzellen Nr. 463 realisiert werden.

<sup>2</sup> Der Verbindungsbau darf nordseitig max. 0.6 m über das Niveau des angrenzenden Trottoirs der Kantonsstrasse und max. 4.0 m (zuzüglich Absturzsicherung) über das nördlich tiefer gelegte Terrain hinausragen. Südseitig darf er zur Kantonsstrasse nicht in Erscheinung treten (fliessende Gestaltung des Terrains).

Art. 7  
Art und Mass der  
Nutzung

<sup>1</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

<sup>2</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» und «Turmhaus D» keine Wohnungen gestattet. In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» kann die Gemeinde publikumswirksame Nutzungen verlangen.

<sup>3</sup> Das zulässige Bauvolumen für Hauptbauten wird pro Baubereich durch die max. überbaubare Grundfläche pro Baubereich\* resp. deren anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)\*\* und die zulässigen Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert.

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	max. überbaubare Grundfläche pro Baubereich für Hauptbauten inkl. Aussenmauern (in m <sup>2</sup> ) *	max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Baubereich für Hauptbauten (in m <sup>2</sup> ) **
<b>Gartenhaus</b>			
A	499.60	365 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>
B	500.00	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
C	500.50	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
E	501.60	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
F	502.00	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
<b>Dorfhaus</b>			
A	506.00	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
B	503.60	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
C	504.10	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
E	505.20	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
F	505.60	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Turmhaus</b>			
D	507.40	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	-	<b>3'045 m<sup>2</sup></b>	<b>3'045 m<sup>2</sup></b>

\* anzuwenden bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ A1-18 PBV). Überbaubare Grundflächen inkl. der Flächen gemäss § A1-18 Abs. 2 und Abs. 3 PBV

\*\* anzuwenden ab Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ 12 PBV)

<sup>4</sup> Pro Wohnung muss mindestens eine Loggia von mind. 8.00 m<sup>2</sup> und max. 12.00 m<sup>2</sup> realisiert werden.

<sup>5</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten «Öffentlichen Hausdurchgänge» sind Bestandteil der öffentlichen Fusswegverbindung und weisen eine Breite von mind. 3.50 m und eine lichte Raumhöhe von mind. 2.40 m auf.

---

## Art. 8

Dachgestaltung (siehe Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» sind nur Flachdächer zugelassen, wobei die vollflächigen Photovoltaik-Anlagen den höchsten zulässigen Punkt des Gebäudes nicht überragen dürfen.

<sup>2</sup> In den übrigen Baubereichen sind die Dächer wie folgt auszugestalten:

- Baubereiche «Dorfhaus B, C, E, F»: Es sind nur Grabendächer mit zwei symmetrisch angeordneten Gräben gestattet. Für den Höhenunterschied zwischen Graben und First gilt ein Richtwert von 0.40 m bis 0.60 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Nord nach Süd.
- Baubereich «Gartenhaus A, B, C, E, F»: Es sind nur Paralleldächer gestattet, welche symmetrisch angeordnet mit vier bis fünf Giebel in Erscheinung treten müssen. Für den Höhenunterschied zwischen Graben und First gilt ein Richtwert von 0.20 m bis 0.40 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Ost nach West.

<sup>3</sup> Technische bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkonten gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

<sup>4</sup> Zur Gewinnung von Sonnenenergie sind alle Dachflächen von Hauptbauten vollflächig mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten und in das Dach zu integrieren. Die Dachflächen werden nicht begrünt.

<sup>5</sup> Alternativ können die erforderlichen Dachformen gemäss Abs. 2 auch durch entsprechende Anordnung der Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern mit entsprechenden Seitenblenden realisiert werden, wenn damit ebenfalls der optische Eindruck flächiger Grabendächer und Paralleldächer erreicht werden kann.

---

## Art. 9

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird wie folgt festgelegt:

- Baubereiche «Dorfhaus A, B, C, E, F», «Gartenhaus A, B, C, E, F» und «Turmhaus D»:

Fenster

- o Es sind vertikale Lochfenster in einer regelmässigen Anordnung auf allen Fassaden zulässig. In ihrer Grösse dürfen diese nur minimal variieren. Horizontal liegende Fenster sind nicht zulässig.

Loggien:

- o Loggien mit massvollen Öffnungen (über Eck nicht offen) sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Vorspringende Balkone sind nicht gestattet (siehe Art. 5 Abs. 3 SBV).

Fassade:

- o Die Gestaltung der Fassade erfolgt über eine feine vertikale Struktur, wobei die horizontalen Deckenstirnen visuell ablesbar sind.
- Baubereich «Dorfhaus B, C, E, F»:
  - o Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse springen die strassen-  
seitigen Fassaden um ca. 0.30 m gegenüber der Fassade des dar-  
über liegenden Geschosses zurück. Dabei ist eine grosszügige Fens-  
terfront anzustreben, wobei eine komplette Verglasung der Fassade  
im Erdgeschoss nicht gestattet ist.

---

Art. 10

Materialisierung  
Fassaden

<sup>1</sup> Die Materialisierung der Fassaden wird wie folgt festgelegt:

- Baubereich «Dorfhaus A»: Zweigeschossiger Sockel in hochwertiger, massiver Materialisierung (Beton, Klinker, Stein, kein Verputz). Restliche Fassade: Verputz, Stein, Beton.
- Baubereich «Gartenhaus A»: Verputz, Stein, Beton
- Baubereich «Dorfhaus A, B, C, E, F»: Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind die strassenseitigen Fassaden der Dorfhäuser bis und mit den öffentlichen Hausdurchgängen in den Gartenhäusern in einer massiven, hochwertigen Materialisierung auszuführen.
- Baubereiche «Dorfhaus B, F» und «Gartenhaus B, F»: dunkles Holz, Sockel (Strassenfront Dorfhaus bis und mit Durchgang Gartenhaus) hell und mural (Verputz, Stein, Beton)
- Baubereiche «Dorfhaus C, E» und «Gartenhaus C, E»: helle Putzfassade, Sockel (Strassenfront Dorfhaus bis und mit Durchgang Gartenhaus) dunkel (Verputz, Stein, Beton)
- Baubereich «Turmhaus D»: dunkles Holz
- PV-Module in den Fassaden sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Material- und Farbwahl auszuweisen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

### 3. Umgebung und Freiraum

---

Art. 11  
Grundsätze

<sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Plan der Umgebungsgestaltung, welcher auf den Grundzügen des Richtprojekts «Umgebung» basiert, einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains mit den notwendigen Höhenangaben;
- Gestaltung und Ausstattung der Umgebungsbereiche sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung;
- Einpassung der Bauten und Anlagen in die Topografie;
- Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen;
- Lage und Gestaltung der Parkanlage;
- Lage und Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen;
- Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen;
- Lage und Gestaltung von Ausstattungen (Kleinbauten und Anlagen gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG, Entsorgungseinrichtungen, Veloabstellplätze, Beleuchtung usw.).

<sup>2</sup> Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Nutzenden im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören:

- a) eine ausreichende Beschattung,
- b) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs.

---

Art. 12  
Umgebungsbereiche

<sup>1</sup> Die Umgebungsbereiche umfassen die Bereiche ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Grenzen zwischen den Umgebungsbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts «Umgebung» nicht geschmälert werden. Die Umgebungsbereiche «Garten 1, 2, 3, 4, 5» dürfen nicht vergrössert werden.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich «Strassenraum» ist öffentlich zugänglich und dient der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten. Zulässig sind

- a) die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr gemäss Situationsplan 1:500,
- b) Kunden-Parkierung sowie die Anlieferungen,
- c) Frei- und Aufenthaltsflächen mit der dazugehörigen Möblierung,
- d) Bepflanzungen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich «Öffentlicher Park» dient der Allgemeinheit als öffentlicher Spiel- und Freizeitbereich. Der Bereich ist grosszügig mit Hochstamm-bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten. Zweckdienliche

Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen sind zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich «Garten 1, 2, 3, 4, 5» dient als nicht öffentliche gemeinsame Aussenfläche für die Quartiergemeinschaft der angrenzenden Nutzungen. Sie sind als Grünräume auszugestalten und durch eine Sockelmauer von max. 0.60 m Höhe mit zusätzlichem Staketenzaun bis max. 1.50 m Höhe abzugrenzen. Durchgänge sind zulässig. Innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze) nicht zulässig. Kleinbauten sind mindestens dreiseitig offen, mit maximal 20 m<sup>2</sup> Fläche zu gestalten und im nördlichen Drittel anzuordnen. Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

<sup>5</sup> Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Umgebungsbereichen «Öffentlicher Park» und «Garten 1, 2, 3, 4, 5» gemäss Situationsplan 1:500 funktional und zweckmässig (zusammenhängende Flächen) zu erstellen. Eine Kompensationszahlung ist ausgeschlossen.

---

Art. 13  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung ist das Richtprojekt «Umgebung» (siehe Art. 3, Abs. 2 SBV) wegleitend.

<sup>2</sup> Die Umgebungsbereiche sind mit mindestens 60 % einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Die Bepflanzung muss in ihrer Gesamtheit nachweislich zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

<sup>3</sup> Mindestens 90 % der gemäss Richtprojekt «Umgebung» dargestellten Bäume sind pro Umgebungsbereich zu realisieren.

<sup>4</sup> Die Bäume entlang der Kantonsstrasse sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Abstandsbereichs von 1.00 m bis 1.50 m gemäss Richtprojekt «Umgebung» zu realisieren.

<sup>5</sup> Die Park- und Strassenbäume gemäss Richtprojekt «Umgebung» haben bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 26 cm in 1.00 m Stammhöhe aufzuweisen.

<sup>6</sup> Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Bauten raumwirksam realisiert sein.

<sup>7</sup> Für die Bepflanzung muss genügend Wurzelraum (mind. 3.00 m<sup>3</sup> Erde), auch für die Park- und Strassenbäume, zur Verfügung stehen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

---

### Art. 14

#### Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude (Grundrisse), deren Erschliessung und die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind hindernisfrei zu realisieren. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten».

---

### Art. 15

#### Erschliessung

<sup>1</sup> Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Zu- und Wegfahrten ab Luzernerstrasse und Rüeggwilstrasse. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird jeweils im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton (Erschliessung ab Kantonsstrasse) festgelegt.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Kann die Anlieferung des Baubereichs «Turmhaus D» nicht innerhalb des Bebauungsplanperimeters realisiert werden, ist sie spätestens mit Erteilung der Baubewilligung mittels Dienstbarkeit zu sichern.

---

### Art. 16

#### Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Rad- und Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen) und die Anlieferung (inkl. Umzugswagen) erforderlich ist. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimension) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die Anbindung an bestehende Rad- und Fusswege über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Balm» sind sicherzustellen.

---

### Art. 17

#### Hauszugänge

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Hauptbauten (Hauszugänge) erfolgt für die Baubereiche «Gartenhaus» und «Dorfhaus» (A, B, C, E und F) über die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Hausdurchgänge. Der Hauszugang für den Baubereich «Turmhaus D» erfolgt von Westen.

<sup>2</sup> Zusätzlich können im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für öffentliche Nutzungen direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Strassenraum» realisiert werden. Für die Baubereiche «Gartenhaus F» und «Dorfhaus F» dürfen im Geschoss auf Niveau der Schulanlage «Hofmatt» für öffentliche Nutzungen direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Garten» realisiert werden.

---

 Art. 18

 Autoabstellplätze,  
 Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, in einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen und Verbindungsbau» zu erstellen. Oberirdische Abstellparkplätze können an den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Standorten erstellt werden.

<sup>2</sup> Pro Wohnung darf max. 1 Autoabstellplatz realisiert werden. Für die übrigen Nutzungen legt die Gemeinde die Anzahl Autoabstellplätze im Baubewilligungsverfahren fest. Zusätzlich sind mind. 2 Autoabstellplätze für Carsharing zur Verfügung zu stellen.

<sup>3</sup> Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>4</sup> Alle öffentlich zugänglichen Parklätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Die Gemeinde legt die genaue zeitliche und finanzielle Ausgestaltung im ersten Baugesuchsverfahren fest.

<sup>5</sup> Für die Besucherparkplätze für Behinderte gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten». Von den oberirdisch angebotenen Autoabstellplätzen in der Vorzone bei den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Dorfhaus F» ist mind. je 1 als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten.

<sup>6</sup> Für Elektrofahrzeuge ist die Grundinfrastruktur für die Aufladung gemäss den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» zu realisieren.

<sup>7</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkieranlagen gilt die VSS-Norm 40 066. Für E-Bikes sind ausreichend Stromanschlüsse bereitzustellen. Im Eingangsbereich der Hauptbauten sind in ausreichender Anzahl offene Veloabstellplätze zu realisieren. Gemeinschaftliche und zentral gelegene, offene Veloabstellplätze sind zulässig, wenn diese gut gestaltet und Teil der Umgebungskonzeption sind.

---

 Art. 19

## Mobilitätsmanagement

<sup>1</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf den Grundzügen des Mobilitätskonzept der AKP Verkehringenieur AG, Luzern vom 5. Mai 2022 basiert (siehe Art. 3, Abs. 3 SBV). Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

<sup>2</sup> Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- Umgebungsanalyse;
- Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze und

- Gegenüberstellung mit Anzahl gemäss VSS-Norm, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr);
- Zielsetzung Mobilitätskonzept;
  - Information und Anreize sowie betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, des Carsharing-Angebots oder der Bildung von Fahrgemeinschaften;
  - Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung;
  - Monitoring und Controlling.

<sup>3</sup> Das Mobilitätskonzept ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann bei Bedarf ein periodisches Monitoring verlangen und allenfalls in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen und den Mobilitätsanbietenden verschärfte verkehrslenkende Massnahmen verfügen.

## 5. Umwelt und Energie

---

### Art. 20 Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bauungsplan «Luzernerstrasse» richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es kommen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zur Anwendung.

<sup>2</sup> Das Lärmgutachten der SINUS AG, Sempach Station vom 3. Mai 2022 ist integrierender Bestandteil des Bauungsplans (siehe Art. 3, Abs. 3 SBV).

<sup>3</sup> Jeder lärmempfindlich genutzte Raum an einer Fassade mit Immissionsgrenzwert-Überschreitung muss zwingend über ein Lüftungsfenster verfügen, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. In der Regel sind das Fenstertüren auf eine Loggia. Lüftungsfenster können auch an der ruhigen Seiten- oder an der Rückfassade liegen.

<sup>4</sup> Loggien die als Lärmschutz-Massnahme eingesetzt werden, müssen für die Bewohnenden (neben dem Schutz) einen Zusatznutzen generieren. Deshalb müssen diese über eine Mindestgrösse von 8.0 m<sup>2</sup> und eine Mindestdtiefe von 1.5 m verfügen. Bei Loggien sind schalldichte Brüstungen mit einer Höhe von mind. 1.0 m auszuführen. Die Decke der Loggia ist schallabsorbierend zu verkleiden.

<sup>5</sup> Erfolgen in einer Bauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren Abweichungen von den vorstehend aufgeführten Bedingungen, so ist wiederum mit einem Lärmgutachten / Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen gemäss LSV und USG eingehalten sind.

---

### Art. 21 Energie

<sup>1</sup> Alle Bauten innerhalb des Bauungsplangebietes erreichen den MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderung.

<sup>2</sup> Als Alternative zu MINERGIE® -A- oder -P ist folgender Standard möglich: Neubauten sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040), mit Bestätigung von einer unabhängigen Stelle (QS).

<sup>3</sup> Wo ein thermisches Netz vorhanden ist, gilt es die Anschlusspflicht gemäss § 6 Energiegesetz (KEng) zu prüfen.

---

Art. 22  
Beleuchtung

Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen unerwünschte Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit bedarfsgerechter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

---

Art. 23  
Entsorgung

Mit Ausnahme für Grünabfälle sind Unterflurcontainer zu erstellen. Diese sind an einem der schematisch dargestellten Standorte, resp. an einem gleichwertigen Standort zu realisieren. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen und durch Recycling Entsorgung Abwasser Luzern (REAL) genehmigen zu lassen.

---

Art. 24  
Retention

Es sind ausreichend Retentionsvolumina zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

## 6. Qualitätssicherung

---

Art. 25  
Gestaltungsgrundsatz

An die Gestaltung des Areals werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

---

Art. 26  
Beratung  
Baukommission

Die Ausführungsprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) sind hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG, BZR und Bebauungsplan durch die Baukommission zu beurteilen. Die begründete Beurteilung der Baukommission hat für den Gemeinderat empfehlenden Charakter.

---

Art. 27  
Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan «Luzernerstrasse», insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt abgewichen werden soll, ist ein neues qualifiziertes Qualitätssicherungsverfahren durchzuführen.

## 7. Schlussbestimmungen

---

### Art. 28

#### Etappierung

<sup>1</sup> Eine etappierte Realisierung der einzelnen Gebäude ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass jede Etappe in sich eine städtebaulich, verkehrstechnisch und freiraumplanerisch gute Lösung ergibt. Insbesondere sind die Aufenthalts- und Spielflächen anteilmässig bereits für jede Etappe zu realisieren und die jeweils angepassten Massnahmen des Mobilitätskonzepts umzusetzen.

<sup>2</sup> Zur Realisierung einer allfälligen Etappierung ist eine provisorische Ein- und Ausfahrt (inkl. Erschliessungsstrasse) zur Einstellhalle zulässig.

<sup>3</sup> Die Endrealisierung soll einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aussenraumelemente).

---

### Art. 29

#### Ausnahmen

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

---

### Art. 30

#### Infrastrukturvertrag und Dienstbarkeiten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat schliesst gemäss § 38a PBG Verträge mit der Grundeigentümerschaft ab.

<sup>2</sup> Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

---

### Art. 31

#### Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan «Luzernerstrasse» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## 8. Anhang

Schemaschnitt: Grabendach und Paralleldach (Art. 8 SBV)

