

Gemeinde Meggen



# Bebauungsplan «Mühleweiher»

## Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat am 4. Mai 2022 zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

An der Urnenabstimmung beschlossen am .....

---

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

.....

.....

Urs Brücker

Daniel Ottiger

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

am .....

.....

.....

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen .....	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter .....	3
Art. 3	Bestandteile .....	3
Art. 4	Bedeutung Richtkonzept.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
Art. 5	Baubereiche .....	4
Art. 6	Pflichtbaulinie.....	5
Art. 7	Art und Mass der Nutzung .....	5
Art. 8	Bestehende Bauten ausserhalb Baubereiche .....	6
Art. 9	Erhaltenswerte Bauten .....	6
Art. 10	Dachgestaltung .....	6
3.	Umgebung und Freiraum.....	7
Art. 11	Grundsätze .....	7
Art. 12	Freiraumbereiche Allgemein.....	7
Art. 13	Freiraumbereich «Hauptstrasse».....	7
Art. 14	Freiraumbereich «Werkgasse» .....	8
Art. 15	Freiraumbereich «In den Gärten».....	8
Art. 16	Freiraumbereich «Mühleweiher» .....	9
Art. 17	Bepflanzung .....	9
4.	Erschliessung und Parkierung .....	10
Art. 18	Hindernisfreies Bauen .....	10
Art. 19	Erschliessung.....	10
Art. 20	Fusswegverbindungen .....	10
Art. 21	Hauszugänge.....	11
Art. 22	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze .....	11
5.	Umwelt und Energie .....	11
Art. 23	Materialisierung.....	11
Art. 24	Lärmschutz .....	12
Art. 25	Energie .....	12
Art. 26	Beleuchtung .....	12
Art. 27	Entsorgung.....	13
Art. 28	Retention.....	13
6.	Qualitätssicherung .....	13
Art. 29	Gestaltungsgrundsatz .....	13
Art. 30	Beratung Baukommission.....	13
Art. 31	Konzeptänderung .....	14
7.	Schlussbestimmungen .....	14
Art. 32	Etapplierung.....	14
Art. 33	Ausnahmen .....	14
Art. 34	Infrastrukturvertrag und Dienstbarkeiten.....	14
Art. 35	Inkrafttreten.....	14

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

# 1. Einleitende Bestimmungen

---

Art. 1  
Zweck

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung mit hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert die vom Beurteilungsgremium zur Weitbearbeitung empfohlene Projektstudie der Testplanung «Mühleweiher» (SIA 143: 2009) gemäss Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021 und das daraus abgeleitete Richtkonzept der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich.

---

Art. 2  
Perimeter

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» 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 «Mühleweiher» sind:

- Situationsplan 1:500 vom 4. Mai 2022
- Sonderbauvorschriften vom 4. Mai 2022

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

- Richtkonzept «Architektur» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich vom 4. Mai 2022
- Richtkonzept «Freiraum» der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich vom 4. Mai 2022

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

- Planungsbericht vom 4. Mai 2022, Planteam S AG, Luzern
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021, Planteam S AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 4. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Verkehrsgutachten vom 4. Mai 2022, TEAMverkehr.zug AG, Cham
- Technischer Bericht Retention, Factsheet vom 4. Mai 2022, Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

---

Art. 4  
Bedeutung Richtkonzept

<sup>1</sup> Die Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» haben insbesondere bezüglich folgender Aspekte wegleitenden Charakter:

- der generelle städtebauliche Ansatz,
- die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung,

- die generelle Art der Pflanzung,
- die generelle Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen,
- die Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung,
- das generelle Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr,
- das generelle, hindernisfreie Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr.

Die dargestellten Abmessungen und die Lage der Bauten sind rein orientierend. Massgebend für das zulässige Bauvolumen sind insbesondere die Baubereiche mit den entsprechenden Höhenkoten sowie Art. 8 SBV.

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber den Richtkonzepten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten des Konzeptes nicht mindern.

## 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.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche H (Hauptstrasse), M (Mühleweiherweg) und W (Werkgasse) dürfen Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen und Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG nur in dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» realisiert werden. Ausserhalb des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» darf die Einstellhalle optisch nicht in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Für die Baubereiche G1, G2 und G3 (In den Gärten) und im Freiraumbereich «Mühleweiher» sind Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

<sup>4</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 30 Abs. 5 PBG. Zulässig sind nur dem Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (z.B. Balkon). Wo sie im Freiraumbereich «Werkgasse» in Verkehrsflächen hineinragen, haben sie eine lichte Durchfahrtshöhe von 4.5 m einzuhalten. Zusätzlich gilt:

- a) Aussengeschossflächen dürfen, mit Ausnahme des Baubereichs W1 (Werkgasse), in allen Baubereichen jeweils die südöstlichen Baubereichsränder auf deren gesamten Länge um max. 2.00 m überschreiten.
- b) Der nordwestliche Baubereichsrand W3 (Werkgasse) darf zusätzlich auf dessen gesamten Länge mit einer überdachten Anlieferungsrampe um max. 2.50 m überschritten werden.
- c) Der Baubereich W1 (Werkgasse) darf nur mit einem Vordach überschritten werden. Dieses darf auf der gesamten Länge den südöstlichen Baubereichsrand um max. 2.00 m überschreiten.

Art. 6  
Pflichtbaulinie

Mit den Pflichtbaulinien wird entlang der Kantonsstrasse, der Schulhausstrasse und der Werkgasse die städtebauliche Setzung der Hauptbauten gesichert. Alle Bauten der Baubereiche H1 bis H4 (Hauptstrasse) sind mit mindestens 80 % ihrer entsprechenden Fassade auf diese Baulinie zu setzen. Es gilt zusätzlich Art. 5 Abs. 4 SBV.

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 H1, H2, H3 und H4 (Hauptstrasse) müssen die Fassaden zur Kantonsstrasse funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

<sup>3</sup> In den Baubereichen H1, H3 und H4 (Hauptstrasse) und W1, W2 und W3 (Werkgasse) müssen die Fassaden auf Niveau Werkgasse funktional und optisch auf den Freiraumbereich «Werkgasse» ausgerichtet sein.

<sup>4</sup> Das zulässige Bauvolumen für Hauptbauten wird durch die Fläche des Baubereichs und die zulässigen Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert:

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	Nutzungseinschränkung
<b>Hauptstrasse</b>		
H1	496.40	– Im Geschoss auf Niveau Kantonsstrasse: keine auf die Strasse orientierten Wohnungen – Im Geschoss auf Niveau Werkgasse: keine Wohnungen
H2	492.40	
H3	496.20	
H4	492.20	
<b>Werkgasse</b>		
W1	480.00	– Wohnungen nur in Verbindung mit Atelier-nutzung
W2	487.50	– Im Geschoss auf Niveau Werkgasse: keine auf die Werkgasse orientierten Wohnungen
W3	491.00	
<b>In den Gärten</b>		
G1	484.20	– keine
G2	484.20	
G3	484.00	
<b>Mühleweiherweg</b>		
M1	487.00	– keine

<sup>5</sup> Die Baubereiche W2 und W3 (Werkgasse) dürfen in einem Stockwerk mit einer offenen oder geschlossenen Passerelle verbunden werden. Sie dient ausschliesslich als Verbindung zwischen den beiden Hauptbauten. Die lichte Durchfahrts-höhe unter der Passerelle hat mind. 4.5 m zu betragen. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

Art. 8  
Bestehende Bauten  
ausserhalb Baubereiche

<sup>1</sup> Für bestehende Bauten gilt ausserhalb der Baubereiche die Bestandesgarantie. Neu- und Ersatzbauten sind nach den Vorgaben des Bebauungsplans «Mühleweiher» zu realisieren.

<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten bei den Baubereichen G1 (In den Gärten) und H2 (Hauptstrasse) dürfen um 3.0 m aufgestockt werden. Bis zur Realisierung eines Ersatzneubaus ist die Erschliessung im bestehenden Umfang gewährleistet.

---

Art. 9  
Erhaltenswerte Bauten

Das Gebäude «Altes Schulhaus» auf der Parzelle Nr. 323 ist gemäss kantonalem Bauinventar ein Kulturdenkmal der Kategorie «erhaltenswert». Es kann für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung seines Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist.

---

Art. 10  
Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den Baubereichen H1 und H3 (Hauptstrasse) sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer mit einer minimalen Neigung von 20° zulässig. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Ausrichtung des Firstes richtet sich nach dem Situationsplan 1:500. Nicht überdeckte Aussengeschosflächen in Dacheinschnitten sind bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig. Sie dürfen sowohl gemeinschaftlich wie auch privat einer Wohnung zugewiesen genutzt werden.

<sup>2</sup> In den übrigen Baubereichen ist die Dachform frei.

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

<sup>4</sup> Die Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse ist nur gemeinschaftlich zulässig. Fest installierte Einrichtungen sind nur dann zulässig, wenn sie die Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind optisch in Erscheinung tretende Zugänge (Lift und Treppe) bis zu 2.5 m Höhe und optisch nicht markant in Erscheinung tretende Absturzsicherungen.

<sup>5</sup> Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse und nicht zur Belichtung dienen, sind vollflächig und mikroklimatisch wertvoll zu begrünen und energetisch zu nutzen. Sie sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden.

<sup>6</sup> Schrägdächer sind soweit sie nicht der Belichtung dienen, vollflächig energetisch zu nutzen. Ausgenommen sind Schrägdächer, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen.

<sup>7</sup> Anlagen der Sonnenenergie dürfen nicht über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV hinausragen. Auf Schrägdächern sind sie in die Dachhaut zu integrieren. Auf Flachdächern, die unterhalb der zulässigen Höhenkoten liegen, dürfen sie maximal 1.0 m über die realisierte Höhe hinausragen.

### 3. Umgebung und Freiraum

---

Art. 11  
Grundsätze

<sup>1</sup> Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Plan der Umgebungsgestaltung, welcher auf dem Richtkonzept «Freiraum» 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 Freiraumbereiche sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung;
- Einpassung der Bauten und Anlagen in die Topografie;
- Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen;
- Lage und Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen;
- Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen;
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

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

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

---

Art. 12  
Freiraumbereiche  
Allgemein

<sup>1</sup> Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtkonzepts «Freiraum» nicht geschmälert werden.

<sup>2</sup> Die Freiraumbereiche sind spezifisch und qualitativ hochstehend zu gestalten und in den angrenzenden Kontext zu integrieren.

<sup>3</sup> Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

<sup>4</sup> Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Freiraumbereichen «In den Gärten» und «Mühleweiher» gemäss Situationsplan 1:500 funktional und zweckmässig (zusammenhängende Flächen) zu erstellen.

---

Art. 13  
Freiraumbereich  
«Hauptstrasse»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Hauptstrasse» ist öffentlich zugänglich und dient der Adressbildung der jeweiligen Gebäude und des Areals «Mühleweiher» sowie der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten. Zulässig sind

- a) die Erschliessungen inkl. Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr gemäss Situationsplan 1:500,

- b) Veloabstellplätze,
- c) Aussenflächen für gewerbliche Nutzungen; mobile und temporären Einrichtungen wie Überdachungen, Witterungsschutz u.dgl. sind gestattet, sofern sie einheitlich gestaltet, Teil der Freiraumkonzeption sind und die Funktion des Trottoirs und der Durchgänge zur Werkgasse nicht beeinträchtigen,
- d) öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen,
- e) Bepflanzungen.

<sup>2</sup> Das Niveau des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» darf nicht höher als das Niveau des Trottoirs der Kantonsstrasse liegen. Davon ausgenommen ist der Freiraum südlich des Baubereichs H1 (Hauptstrasse) mit einer maximalen Höhenkote von 478.00 m.ü.M.

---

Art. 14  
Freiraumbereich  
«Werkgasse»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Werkgasse» ist ein öffentlicher Erschliessungs- und Begegnungsraum, welcher auch als Aufenthaltsort genutzt wird. Der Verkehrsbe-  
reich ist platzartig zu gestalten. Zulässig sind

- a) Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr (Zu- und Wegfahrten, Anlieferung, Notzufahrt),
- b) Autoabstellplätze für Kunden- und Kurzzeitparkplätze,
- c) Veloabstellplätze,
- d) öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen,
- e) Entsorgung (Unterflurcontainer, Gewerbe: z.B. Mulde),
- f) Strukturierende Bepflanzungen zwischen den Gebäuden und – falls möglich – auch vor den Gebäuden.

<sup>2</sup> Die Hauszugänge der Hauptbauten sind auf die Werkgasse auszurichten (Adressbildung).

<sup>3</sup> Für die Geschosse auf Niveau der Werkgasse sind Vorzonen zu realisieren, welche den jeweiligen Gebäudenutzungen als Dispositions- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> Strukturierende Bepflanzungen (z.B. hochstämmige, mittelkronige Gehölze) sind geordnet in Gruppen zu realisieren. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Erschliessungsfunktion (z.B. Schleppkurven, Sichtbermen, Anlieferung u.dgl.) und der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Art. 20 Abs. 1 SBV vereinbar sind.

---

Art. 15  
Freiraumbereich «In den  
Gärten»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «In den Gärten» dient als vielfältig nutzbarer und differenziert zonierter Freiraum. Er verfügt über öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche. Zulässig sind

- a) Erschliessungsflächen gemäss Art. 19 Abs. 2 SBV,
- b) Veloabstellplätze,
- c) Öffentlich zugängliche Begegnungs- und Aufenthaltsflächen,
- d) private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze, Mietergärten, Gemüsegärten)
- e) vielseitige, gärtnerische Bepflanzungen,



f) Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG.

<sup>2</sup> Der Übergang von öffentlichen und privaten Frei- und Aussenflächen ist durchlässig zu gestalten. Aus Sicherheitsgründen und zur Unfallprävention (z.B. Absturzsicherung, Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen) dürfen sie durch Abgrenzungselemente (z.B. Zauneinfassungen) und/oder Bepflanzungen von max. 1.00 m Höhe entlang der Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sowie die Neupflanzungen sind so zu konzipieren, dass sie mit der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Art. 20 Abs. 1 SBV und der Feinerschliessung gemäss Art. 19 Abs. 2 SBV vereinbar sind.

---

Art. 16  
Freiraumbereich  
«Mühleweiher»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Mühleweiher» dient der Allgemeinheit als öffentlicher Spiel-, Freizeit- und Erholungsbereich und als Retentionsfläche gemäss Art. 28 Abs. 2 SBV.

<sup>2</sup> Der Bereich ist grosszügig mit standorttypischen und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit Abstufungen östlich des Weihers naturnah zu gestalten. Neupflanzungen sind in Gruppen vorzusehen. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG vereinbar sind. Die bestehenden Bäume und Uferstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>3</sup> Bei entsprechender Gestaltung kann der Freiraumbereich «Mühleweiher» ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

---

Art. 17  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept «Freiraum» (siehe Art. 3 Abs. 2 SBV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Bepflanzung hat mit mindestens 60 % einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Pflanzenart) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Pflanzungen tragen in ihrer Gesamtheit nachweislich zu einer ökologischen Aufwertung bei. Dies trifft in besonderem Masse auch den Freiraumbereich «Mühleweiher» zu.

<sup>3</sup> Im Freiraumbereich «Werkgasse» sind mindestens 10 Gehölze gemäss Art. 14 Abs. 4 zu realisieren. Deren definitive Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>4</sup> Für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten geschützten Einzelbaum gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR).

<sup>5</sup> Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Bauten raumwirksam realisiert sein.

<sup>6</sup> Für die Bepflanzung muss genügend Wurzelraum (mind. 3.0 m<sup>3</sup> Erde), auch für grosswachsende Gehölze, zur Verfügung stehen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

---

### Art. 18 Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> 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».

<sup>2</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse zur Werkgasse ist mit einer hindernisfreien Rampe sicherzustellen.

---

### Art. 19 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schulhausstrasse und dem Mühleweiherweg sowie für die bestehende Parkierung (Autoabstellplätze) beim Baubereich H2 ab Kantonsstrasse über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Ein- und Ausfahrten. 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 Erschliessungsfläche zwischen den Baubereichen «Werkgasse» (W2, W3) und «In den Gärten» (G1, G2 und G3) dient als Feinerschliessung und als Begegnungsraum. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist nur soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen), die Anlieferung und die Entsorgung erforderlich ist. Die Eingliederung erfolgt über die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss Art. 12 Abs. 4 SBV. Bei entsprechender Gestaltung kann die Erschliessungsfläche ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

<sup>3</sup> Für den Baubereich H2 ist für die Sicherstellung der bestehenden Erschliessung (Autoabstellplätze) eine Ein- und Ausfahrt ab Kantonsstrasse zulässig. Bei einem Neubau (Baubereich H2) hat die Erschliessung und Parkierung über die im Situationsplan 1:500 dargestellte gemeinsame Einstellhalleneinfahrt und -Ausfahrt zu erfolgen.

<sup>4</sup> Die Durchfahrt des motorisierten Verkehr durch die Werkgasse ist nicht zulässig und ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden (z.B. Sperrung mittels versenkbarer Poller). In beiden Stichstrassen (Schulhausstrasse und Mühleweiherweg) ist je ein Wendebereich zu sichern.

Die Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle sind im Situationsplan 1:500 festgelegt. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

### Art. 20 Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der internen Durchwegung des Quartiers. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Die Anbindung an das bestehende Fusswegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Kapelle» sind sicherzustellen.

---

Art. 21  
Hauszugänge

Die Hauszugänge orientieren sich an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen. Deren genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

Art. 22  
Autoabstellplätze,  
Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder sind, mit Ausnahme von Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen, in Einstellhallen innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze können nur 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. Diese Abstellplätze sind in Einstellhallen zu realisieren.

<sup>3</sup> Oberirdisch dürfen max. 14 Autoabstellplätze realisiert werden, die ausschliesslich als Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen dienen. Davon ist mind. 1 als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten.

<sup>4</sup> Die Stromversorgung der allfälligen Grundinfrastruktur für die Aufladung von Elektrofahrzeugen ist vorzusehen. Dabei ist nach den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzugehen.

<sup>5</sup> Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze gemäss Abs. 2. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>6</sup> Die gesamte Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40 066. Für E-Bikes sind ausreichend Stromanschlüsse bereitzustellen. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind maximal 110 offene Veloabstellplätze zu realisieren. Alle übrigen Abstellplätze sind in den Einstellhallen oder in den Gebäuden vorzusehen.

## 5. Umwelt und Energie

---

Art. 23  
Materialisierung

<sup>1</sup> Die Materialisierung erfolgt nach hohen Anforderungen bezüglich Bauökologie und Innenraumklima. Zu diesem Zweck werden empfohlene Baumaterialien und

Bauteile nach Vorgaben von «Eco-BKP Merkblätter, ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP (Herausgeber Geschäftsstelle eco-bau) ausgewählt.

<sup>2</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten sind Oberflächen und Baumaterialien zu verwenden, die sich in den Sommermonaten nicht übermässig erhitzen und wenig Wärme abstrahlen.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Material- und Farbwahl auszuweisen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

---

Art. 24  
Lärmschutz

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

<sup>2</sup> Bei neuen und/oder geänderten Wohnnutzungen entlang der Kantonsstrasse muss mit der Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastungen reagiert werden. Es ist dafür zu sorgen, dass mindestens jeder lärmempfindliche Raum über ein Lüftungsfenster verfügt, bei welchem die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können. Die kann mit Balkonen und/oder Loggien (mit geschlossenen Brüstungen und absorbierenden Untersichten) oder über die Anordnung an einer lärmabgewandten Fassade realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

<sup>3</sup> Wenn innerhalb des Bebauungsplanperimeters neue Betriebe angesiedelt werden, muss mit einem Lärmgutachten mindestens die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die umliegenden lärmempfindlichen Nutzungen nachgewiesen werden.

<sup>4</sup> Wird ein bestehender Betrieb wesentlich geändert, muss mit einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass für umliegende lärmempfindliche Nutzungen mindestens die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist eine Änderung so gewichtig, dass eine komplett neue Situation entsteht, kommt Abs. 3 zur Anwendung.

---

Art. 25  
Energie

<sup>1</sup> Alle Neu- und Ersatzbauten innerhalb des Bebauungsplangebietes 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. 26  
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. 27  
Entsorgung

Für die Entsorgung sind Unterflurcontainer zu erstellen. Diese sind an dem im Situationsplan 1:500 dargestellten Standort zu realisieren. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen und durch Recycling Entsorgung Abwasser Luzern (REAL) genehmigen zu lassen. Für gewerbliche Nutzungen sind in Absprache mit REAL auch andere Lösungen (z.B. Mulden) zulässig.

---

Art. 28  
Retention

<sup>1</sup> Es sind ausreichend Rückhaltmassnahmen für das anfallende Niederschlagswasser zu treffen. Die Massnahmen (z.B. Retention in Grünflächen, Dachbegrünungen, Rückhalte- und Versickerungsbecken oder -rinnen, Drainagegräben, Sickergruben oder Schwemmflächen) sind, wo ausführbar, naturnah zu gestalten. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimensionierung) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Das anfallende Regenwasser ist soweit als möglich vor Ort versickern zu lassen. Wo dies nicht möglich ist (Nachweis erforderlich), erfolgt die Retention mittels Rückhaltmassnahmen und gedrosseltem Abfluss auf den natürlichen Wert. Die Einleitung des Wassers erfolgt in den Mühleweiher bzw. den Mühlebach.

<sup>3</sup> Die Freiraumbereiche sind, wo ausführbar, mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst klein zu halten.

<sup>4</sup> Flachdächer, die gemäss Art. 10 Abs. 3 SBV nicht als Terrasse oder gemäss Art. 10 Abs. 6 SBV für die Energiegewinnung genutzt werden, sind gemäss Art. 10 Abs. 5 SBV als Retentionsflächen auszubilden.

## 6. Qualitätssicherung

---

Art. 29  
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. 30  
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. 31  
Konzeptänderung

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

## 7. Schlussbestimmungen

---

Art. 32  
Etappierung

<sup>1</sup> Die Überbauung kann etappiert werden. Die einzelnen Elemente der Erschließung und Aussenraumgestaltung sind abgestimmt auf die jeweilige Etappe zu realisieren.

<sup>2</sup> Die Realisierung der ersten Etappe darf zu keinen wesentlichen Rückbaumassnahmen für die Realisierung weiterer Etappen führen.

<sup>3</sup> Bei jeder Bauetappe ist die Gestaltung, Farbwahl und Materialisierung der Bauten sowie die Freiraumkonzeption mit ihren Elementen (zum Beispiel Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Veloständer) auf die bereits realisierten Etappen abzustimmen. Die Endrealisierung soll einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aussenraumelemente).

---

Art. 33  
Ausnahmen

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

---

Art. 34  
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 «Mühleweiher» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

---

Art. 35  
Inkrafttreten

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