

Gemeinde Wolhusen

Bebauungsplan Gutenberg Reglement

14. März 2019

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 15. Oktober bis 13. November 2018

Von den Stimmberechtigten beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Peter Bigler

.....
David Schmid

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	Zulässige Bauvolumen	4
Art. 6	Baubereich Hochbauten A und B.....	4
Art. 7	Baubereich Sockelbau S	5
Art. 8	Vorspringende Gebäudeteile	5
Art. 9	Dachaufbauten.....	5
Art. 10	Wohn-Aussengeschoss-flächen.....	5
Art. 11	Hauszugänge.....	5
3.	Umgebung	5
Art. 12	Umgebungsbereich	5
Art. 13	öffentlich zugänglicher Vorbereich	6
4.	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 14	Erschliessung.....	6
Art. 15	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze	6
5.	Umwelt und Energie	7
Art. 16	Lärmschutz	7
Art. 17	Energiekonzept.....	7
Art. 18	Entsorgung	7
6.	Qualitätssicherung	7
Art. 19	Gestaltungsgrundsatz	7
Art. 20	Beurteilungsgremium.....	7
Art. 21	Baubewilligung	7
Art. 22	Konzeptänderung	8
7.	Schlussbestimmungen	8
Art. 23	Ausnahmen	8

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der Bebauungsplan Gutenberg schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Gutenberg. Er sichert die hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung sowie eine hohe ortsbauliche Qualität. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des „Richtprojekts Wohn- und Geschäftshaus Gutenberg“ von der Schoch Baupartner AG, Horw.

Art. 2

Perimeter

¹ Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:200 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan zum Bebauungsplan 1:200, Plan-Nr. 1.000, vom 28. August 2018
- Reglement zum Bebauungsplan Gutenberg, vom 28. August 2018
- Lärmgutachten Planteam GHS AG, Sempach-Station, vom 6. Dezember 2017

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Das Richtprojekt «Wohn- und Geschäftshaus Gutenberg», Schoch Baupartner AG, Horw, vom 2. Februar 2018. Die Elemente des Richtprojekts können in der Konstruktion sowie der Materialisierung geringfügig verändert werden. Wegleitende Elemente sind insbesondere:
 - die Körnigkeit der Bauvolumen innerhalb des Perimeters sowie die Stellung und Höhe der Bauten
 - das durchgehende öffentlich gestaltete Erd- bzw. Sockelgeschoss
 - die Durchsichten zwischen den Hochbauten
 - die Adressbildung hin zur Bahnhofsstrasse
 - die Konzeption der Aussenräume
 - das Erschliessungskonzept und die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr

³ Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Areal Gutenberg Wolhusen, vom 28. August 2018

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 4
Art der Nutzung

¹ Im Bebauungsplanperimeter sind Wohnnutzungen sowie nicht bzw. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

² Im Sockelgeschoss sind nicht bzw. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie an der strassenabgewandten Seite Parkieranlagen zulässig. Es sind keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Art. 5
Zulässige Bauvolumen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird durch die überbaubare Fläche in den Baubereichen und den zulässigen Höhenkoten definiert (vgl. auch orientierender Schnitt im Situationsplan):

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes
A	586.10 m ü. M.
B	585.50 m ü. M.
S	574.90 m ü. M.

² Innerhalb der zulässigen Höhenkoten ist die Anzahl der Geschosse frei.

³ Die Erdgeschosskoten haben sich am Verlauf der Bahnhofstrasse und dem entsprechenden Gehweg zu orientieren. Es ist ein behindertengerechter und öffentlich zugänglicher Zugang zu gewährleisten.

Art. 6
Baubereich Hochbauten
A und B

¹ Die Hochbauten über dem Sockelgeschoss sind nur innerhalb der Baubereiche Hochbauten A + B zulässig.

² Die Baubereiche legen die überbaubaren Grundflächen für die Gebäude fest und sind strassenseitig mit einer Pflichtbaulinie begrenzt.

³ Die zur Kantonsstrasse parallel verlaufende Fassadenseite der Hochbauten hat auf der Pflichtbaulinie zu liegen. Ausnahmsweise kann die Gemeinde Rücksprünge an der zur Kantonsstrasse parallel verlaufenden Fassadenseite bis max. 20 cm zulassen.

⁴ Die überkragenden Gebäudeteile der Baubereiche Hochbauten A und B müssen über dem Niveau des öffentlich zugänglichen Vorbereichs eine lichte Höhe gemäss § 112a Absatz 2l PBG von mind. 2.7 m aufweisen.

Art. 7
Baubereich Sockelbau S

- ¹ Sockelbauten sind nur innerhalb des Baubereichs Sockelbau S zulässig.
- ² Rücksprünge zur strassenseitigen Baubereichsgrenze sind bis max. 3 m zulässig.
- ³ Sockelbauten sind bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne von § A1-138 PBG als Untergeschosse auszugestalten.

Art. 8
Vorspringende
Gebäudeteile

- ¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen, in Abweichung zu § 30 Abs. 5 und § 112a Abs. 2h PBG, nicht über die im Situationsplan 1:200 definierten Baubereiche Hochbauten und Sockelbau hinausragen. Ausgenommen sind Dachvorsprünge bis max. 0.5 m.

Art. 9
Dachaufbauten

Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Koten gemäss Art. 5 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 10
Wohn-Aussengeschoss-
flächen

Wohn-Aussengeschossflächen wie Loggien sind innerhalb der Baubereiche Hochbauten zu erstellen und in den Hauptbaukörper zu integrieren. Pro Wohnung müssen sie eine Mindestgrösse von 10 m² aufweisen.

Art. 11
Hauszugänge

Die Erschliessung der Hauseingänge erfolgt ab der Bahnhofsstrasse. Sie müssen in Richtung Bahnhofsstrasse orientiert und behindertengerecht ausgestaltet sein.

3. Umgebung

Art. 12
Umgebungsbereich

- ¹ Die Fläche zwischen den Baubereichen A und B über dem Sockelgeschoss ist zu begrünen. Allfällige Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten auszuführen. Die Verwendung des Umgebungsbereiches als private Aussenfläche ist für Nutzungen im ersten Geschoss über dem Sockelgeschoss zulässig.
- ² Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien zu begrünen.
- ³ Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG beträgt 200.- pro m² «nicht realisierter Spielfläche».
- ⁴ Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

Art. 13
 öffentlich zugänglicher
 Vorbereich

¹ Der im Situationsplan 1:200 ausgewiesene «öffentlich zugänglicher Vorbereich» ist qualitativ als öffentlich zugängliche, einheitlich gestaltete und möglichst hindernisfreie Fläche zu realisieren.

² Der „öffentlich zugängliche Vorbereich“ muss das gleiche Höhenniveau, wie die angrenzende Bahnhofstrasse aufweisen. Niveauüberwindungen in Form von Absätzen sind nicht zulässig.

³ Oberirdische Parkieranlagen sowie Ein- und Ausfahrtsrampen der Einstellhalle sind mit Ausnahme der im Situationsplan 1:200 dargestellten «Erschliessungsfläche MIV» nicht zulässig.

⁴ Einfriedungen in Form von baulichen oder pflanzlichen Begrenzungen gegenüber dem Strassenraum der Bahnhofstrasse sind nicht zulässig. Temporäre Ausennutzungen für die Nutzungen im Bebauungsplanperimeter sind zulässig, wenn eine minimale Durchgangsbreite von 2.5 m zur Strasse gewährleistet wird.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14
 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bahnhofstrasse über den im Situationsplan 1:200 dargestellten «Erschliessungsbereich motorisierter Verkehr». Die definitive Ausführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit der Gemeinde Wolhusen und dem Kanton (Erschliessung ab Kantonsstrasse) festgelegt.

² Die Erschliessung der nicht gedeckten Abstellplätze für Zweiräder erfolgt ab der Bahnhofstrasse über die im Situationsplan 1:200 dargestellte «Erschliessungsfläche Zweirad». Weitere gedeckte Abstellplätze für Zweiräder sind in ausreichender Anzahl innerhalb der Baubereiche zu erstellen.

Art. 15
 Autoabstellplätze,
 Veloabstellplätze

¹ Es dürfen maximal 24 Autoabstellplätze erstellt werden.

² Autoabstellplätze sind gedeckt innerhalb des Baubereiches Sockelgeschoss S zu erstellen. Ein- bzw. Ausfahrten in die Kantonsstrasse (Bahnhofstrasse) haben vorwärtsfahrend zu erfolgen.

³ Die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Sockelgeschoss sind nicht parkplatzpflichtig.

⁴ Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach den einschlägigen Normen und Richtlinien. In den Baubereichen A und B sind in den jeweiligen Hauszugängen Räumlichkeiten für Veloabstellplätze für Nutzerinnen und Nutzer innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erstellen. Ein ebenerdiger Zugang zum Gehweg der Bahnhofstrasse muss gewährleistet sein.

5. Umwelt und Energie

Art. 16

Lärmschutz

¹ Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Wohn-Aussengeschosflächen, die eine Ausrichtung zur Bahnhofsstrasse aufweisen, sind zu verglasen. Zur Sicherung der Wohnqualität ist eine kontrollierte Lüftung zu erstellen.

³ Das Lärmgutachten der Planteam GHS AG, Sempach-Station vom 6. Dezember 2017 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Art. 17

Energiekonzept

Die Wohnungen sind mindestens im Minergie-Standard oder einem vergleichbaren Standard auszuführen. Es ist mindestens 75% des Energiebedarfes mit erneuerbaren Energien zu decken.

Art. 18

Entsorgung

Die Abstellplätze der Container sind innerhalb des Sockelgeschosses zu erstellen. Die Bereitstellungsplätze der Container sind zur Bahnhofsstrasse hin zu orientieren, müssen gut zugänglich sein und sind innerhalb der im Situationsplan 1:200 dargestellten «Erschliessungsfläche Zweirad» zu realisieren.

6. Qualitätssicherung

Art. 19

Gestaltungsgrundsatz

¹ 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 eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen zur Gestaltung im Rahmen von Baubewilligungen.

² Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

Art. 20

Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat setzt ein Beurteilungsgremium 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.

Art. 21

Baubewilligung

Die Baubewilligung kann nur für das gesamte Bauvorhaben erteilt werden. Die Realisierung kann in Etappen erfolgen.

Art. 22
Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt «Wohn- und Geschäftshaus Gutenberg» abgewichen werden soll, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

7. Schlussbestimmungen

Art. 23
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.