

Gemeinde Wolhusen

Bebauungsplan Stampfelistrasse Reglement

4. März 2020

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 21. Oktober 2019 bis 19. November 2020

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 Hauptbauten	4
Art. 7	Baubereich Sockelbauten	4
Art. 8	Unterirdische Bauten	4
Art. 9	Vorspringende Gebäudeteile	4
Art. 10	Dachaufbauten	5
Art. 11	Flachdachbegrünung	5
Art. 12	Wohn-Aussengeschossflächen	5
Art. 13	Hauszugänge	5
3.	Umgebung	5
Art. 14	Umgebungsgestaltung	5
Art. 15	Umgebungsbereich 1	5
Art. 16	Umgebungsbereich 2.....	6
4.	Erschliessung und Parkierung	6
Art. 17	Erschliessung	6
Art. 18	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze	6
Art. 19	Mobilitätsmanagement.....	7
5.	Umwelt und Energie	7
Art. 20	Lärmschutz	7
Art. 21	Energiekonzept.....	7
Art. 22	Entsorgung	7
Art. 23	Gewässerbaulinie Stampfelibach	7
6.	Qualitätssicherung	8
Art. 24	Gestaltungsgrundsatz	8
Art. 25	Beurteilungsgremium	8
Art. 26	Konzeptänderung	8
Art. 27	Baudokumentation	8
7.	Schlussbestimmungen	8
Art. 28	Ausnahmen	8

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der Bebauungsplan Stampfelistrasse schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Entwicklung des Areals an der Kreuzung Menznauerstrasse / Stampfelistrasse. Es sichert die hohe Wohnqualität, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung sowie eine hohe ortsbauliche Qualität. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des Richtprojekts «Neubau Wohn- und Geschäftshaus HW3 PLUS» der Kurmann Architekten AG, Menznau.

Art. 2

Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan zum Bebauungsplan Stampfelistrasse 1:500 vom 4. März 2020
- Reglement zum Bebauungsplan Stampfelistrasse vom 4. März 2020
- Aufhebung Baulinien Pz. 54/55 1:500 vom 4. März 2020

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Das Richtprojekt «Neubau Wohn- und Geschäftshaus HW3 PLUS» der Kurmann Architekten AG, Menznau vom 20. September 2019 sowie der Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern vom 20. September 2019. Die Elemente des Richtprojekts können in der Konstruktion sowie der Materialisierung geringfügig verändert werden. Wegleitende Elemente sind insbesondere:
 - die generelle architektonische Volumengestaltung
 - das Erschliessungskonzept und die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr
 - die Umgebungsgestaltung

³ Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Stampfelistrasse Wolhusen 4. März 2020
- Lärmgutachten Sinus AG vom 16. Februar 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 Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen gestattet.

Art. 5
Zulässige Bauvolumen

¹ Das zulässige Bauvolumen wird durch die überbaubare Fläche der Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 und den zulässigen strassenseitigen Fassadenhöhen definiert:

Strassenseitige Fassadenhöhe Menznauerstrasse	Strassenseitige Fassadenhöhe Stampfelstrasse
15.0 m	13.5 m

² Als Ausgangsniveau zur Ermittlung der strassenseitigen Fassadenhöhe gilt das jeweilige Niveau des Trottoirs entlang der Menznauer- bzw. der Stampfelstrasse.

³ Kein Punkt der Dachkonstruktion darf über dem zulässigen höchsten Punkt der strassenseitigen Fassade liegen.

Art. 6
Baubereich Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind nur innerhalb des Baubereichs Hauptbauten zulässig. Die Gebäudefläche darf den gesamten Baubereich umfassen.

² Im Geschoss auf Ebene des Umgebungsbereichs 2 dürfen keine Wohnräume realisiert werden, die Öffnungen (Fenster und Zugänge) zum Umgebungsbereich 2 aufweisen.

Art. 7
Baubereich Sockelbauten

¹ Sockelbauten sind nur innerhalb des Baubereichs Sockelbauten zulässig. Die Gebäudefläche darf den gesamten Baubereich umfassen. Sockelbauten dürfen eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und darf nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 8
Unterirdische Bauten

¹ Innerhalb der Baubereiche Haupt- und Sockelbauten sind auch unterirdische Bauten zulässig, welche insbesondere Autoabstellplätze, Kellerabteile sowie Technikräume beherbergen.

Art. 9
Vorspringende
Gebäudeteile

Für vorspringende Gebäudeteile gelten § 30 Absatz 5 und § 112a Abs. 2h PBG. Diese dürfen über die im Situationsplan 1:500 definierten Baubereiche hinausragen.

 Art. 10

Dachaufbauten

Mit Ausnahme von Liftaufbauten dürfen technisch notwendige Aufbauten nur dann über die zulässigen strassenseitigen Fassadenhöhen gemäss Art. 5 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen der Energieerzeugung haben die jeweiligen strassenseitigen Fassadenhöhen einzuhalten.

 Art. 11

Flachdachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen oder zur Energieerzeugung genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien gemäss Schweizerischer Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.

 Art. 12
Wohn-
Aussengeschossflächen

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

 Art. 13

Hauszugänge

Die Positionen der Hauszugänge sind im Situationsplan 1:500 dargestellt und haben wegleitenden Charakter. Die Erschliessung der Hauseingänge erfolgt je ab der Menznauer- bzw. Stampfelistrasse. Sie müssen zur Strasse hin orientiert sein und behindertengerecht ausgestaltet werden.

3. Umgebung

 Art. 14

Umgebungsgestaltung

¹ Für die Umgebungsbereiche 1 und 2 ist im Rahmen der Baubewilligung ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen.

² Die Konzeption der Aussenräume erfolgt gestützt auf das wegleitenden Richtprojekt der Kurmann Architekten AG und der Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Der Gemeinderat verfügt die konkreten Massnahmen im Rahmen von Baubewilligungen.

 Art. 15

Umgebungsbereich 1

¹ Der «Umgebungsbereich 1» enthält alle Umgebungsflächen entlang der Menznauerstrasse und der Stampfelistrasse und dient der Begrünung, der Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr sowie der Ver- und Entsorgung.

² Der «Umgebungsbereich 1» ist urban zu gestalten und kann im Bereich der Hauszugänge begrünte Vorgärten vorsehen.

³ Die Zuteilung der Flächen erfolgt gemäss Richtprojekt.

⁴ Der «Umgebungsbereich 1» muss das gleiche Höhenniveau, wie die angrenzende Menznauer- bzw. Stampfelstrasse aufweisen. Niveauübergänge in Form von Absätzen oder Treppen sind nicht zulässig.

⁵ Einfriedungen in Form von baulichen oder pflanzlichen Begrenzungen gegenüber dem Strassenraum der Menznauer- bzw. Stampfelstrasse sind nicht zulässig.

⁶ Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig. Die Ausgestaltung als Notzufahrt ist gestattet.

Art. 16
Umgebungsbereich 2

¹ Der «Umgebungsbereich 2» ist anderen Flächen überlagert. Er ist als nutzbare Fläche für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitarbeitende auszugestalten. Er ist zu begrünen.

² Private Aussenflächen und Wohnungszugänge sind nicht zulässig.

³ Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 17
Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab Menznauerstrasse und der im Situationsplan 1:500 dargestellten «Erschliessungsfläche MIV». Die definitive Ausführung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Abstimmung mit dem Kanton festgelegt.

² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen «Sichtzonen Ein- / Ausfahrt ESTH» ist die freie Sicht zu gewährleisten. Im Bereich der Sichtzone ist das entsprechende Geschoss mit einer lichten Höhe von mind. 3.0 m zurück zu versetzen.

³ Für die allfällige Erweiterung des Trottoirs der Kantonstrasse auf eine Breite von 2.0 m ist der notwendige Raum zur Verfügung zu stellen und bei der Gestaltung des angrenzenden Umgebungsbereiches 1 zu berücksichtigen.

Art. 18
Autoabstellplätze,
Veloabstellplätze

¹ Es dürfen maximal 22 Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, Mitarbeitende und Kunden erstellt werden. Zusätzlich sind maximal 4 Parkplätze für Besuchende zulässig. Von den insgesamt zulässigen Autoabstellplätzen muss mindestens ein Autoabstellplatz für ein Car-Sharing-System mit Elektroautos genutzt werden.

² Alle Autoabstellplätze sind gedeckt innerhalb der Baubereiche Sockel- und Hauptbauten zu erstellen. Ein- bzw. Ausfahrten in die Menznauerstrasse haben vorwärtsfahrend zu erfolgen.

³ An dem im Situationsplan 1:500 als «Zentraler Veloabstellplatz» gekennzeichnetem Ort ist innerhalb des Baubereichs Hauptbauten ein gut zugänglicher Sammelabstellplatz für Velos zu erstellen.

⁴ Zusätzlich sind bei einem Hauszugang im Baubereich Hauptbauten Räumlichkeiten für Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende zu erstellen. Ein jeweils ebenerdiger Zugang zur Stampfelistrasse und Menznauerstrasse muss gewährleistet sein.

⁵ Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach der VSS-Norm 640 065.

Art. 19
Mobilitätsmanagement

Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zum Mobilitätsmanagement mit Massnahmen zum Monitoring und Controlling vorzulegen.

5. Umwelt und Energie

Art. 20
Lärmschutz

¹ Es gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Wohn-Aussengeschosflächen, die eine Ausrichtung zur Menznauerstrasse aufweisen, sind zu verglasen.

Art. 21
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. 22
Entsorgung

Die Bereitstellungsplätze der Container sind im Situationsplan 1:500 dargestellten «Umgebungsbereich 1» und zur Stampfelistrasse hin zu orientieren. Sie müssen gut zugänglich sein. Die Abstellplätze der Container sind im jeweiligen Haupt- oder Sockelbau zu integrieren.

Art. 23
Gewässerbaulinie
Stampfelibach

¹ Es ist ein Abstand von 4.00 m ab Verrohrung für die Zugänglichkeit freizuhalten.

² Die Realisierung von Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerbaulinie Stampfelibach setzt die Zustimmung der zuständigen kantonalen Dienststelle voraus.

6. Qualitätssicherung

Art. 24

Gestaltungsgrundsatz

¹ An die Gestaltung der Überbauung 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.

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

Art. 25

Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat setzt ein Beratungsgremium ein, welches die Ausführungsprojekte (Hauptbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG und BZR beurteilt und spricht Empfehlungen und Anträge zu Händen der Baubewilligungsinstanz aus.

Art. 26

Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt abgewichen werden soll, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Art. 27

Baudokumentation

Für die im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingetragenen historischen Bauten ist vor Abbruch eine Baudokumentation durchzuführen.

7. Schlussbestimmungen

Art. 28

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.