

Gemeinde Wolhusen

Bebauungsplan Entlebucherstrasse Reglement

Vom Gemeinderat am 12. September 2024 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 7. Oktober 2024 bis 5. November 2024

Von den Stimmberechtigten beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

.....
Bruno Duss

Der Gemeindeschreiber:

.....
Philipp Dobmann

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	Baubereiche	4
Art. 7	Kolonnadenbaulinie A2.....	5
Art. 8	Unterirdische Bauten.....	5
Art. 9	Vorspringende Gebäudeteile	5
Art. 10	Dachaufbauten	5
Art. 11	Flachdachbegrünung	5
Art. 12	Wohn-Aussengeschosflächen	5
3.	Umgebung	5
Art. 13	Umgebungsgestaltung	5
Art. 14	Freiraumbereich «Öffentliche Erschliessung».....	6
Art. 15	Freiraumbereich «Aufenthalt»	6
Art. 16	Freiraumbereich «Umgebung»	6
4.	Erschliessung und Parkierung	7
Art. 17	Hindernisfreies Bauen	7
Art. 18	Erschliessung.....	7
Art. 19	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze	7
Art. 20	Öffentliche Fusswege	7
5.	Umwelt und Energie	8
Art. 21	Lärmschutz.....	8
Art. 22	Energieversorgung, Energiestandard	8
Art. 23	Entsorgung.....	8
Art. 24	Grundwasserspiegel	8
Art. 25	Naturgefahren	8
6.	Qualitätssicherung	8
Art. 26	Gestaltungsgrundsatz	8
Art. 27	Baudokumentation	9
7.	Schlussbestimmungen	9
Art. 28	Ausnahmen	9

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Der Bebauungsplan Entlebucherstrasse schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Entwicklung des Areals an der Entlebucherstrasse. Es sichert die hohe Wohnqualität, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung sowie eine hohe ortsbauliche Qualität.

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 1:500 mit Umgebung zum Bebauungsplan Entlebucherstrasse vom 12. Sept. 2024
- Reglement zum Bebauungsplan Entlebucherstrasse vom 12. Sept. 2024

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Das Richtprojekt «Architektur» der Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke, vom 28. Juni 2024 sowie das Richtprojekt «Umgebung» der Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern, vom 27. Juni 2024. Die Elemente der Richtprojekte können in der Konstruktion sowie der Materialisierung geringfügig verändert werden. Wegleitende Elemente sind insbesondere:
 - 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, genaue Lage der Bepflanzung usw. werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dazu sind sie in den Baugesuchen detailliert auszugestalten.

Abweichungen gegenüber den Richtprojekten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten der Richtprojekte nicht mindern und die Abweichungen zu keiner Mehrnutzung führen.

³ Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Entlebucherstrasse Wolhusen vom 12. Sept. 2024
- Lärmgutachten TEC 2 vom 27. Juni 2023
- Verkehrsgutachten VIAPLAN vom 22. Januar 2024

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 pro Baubereich durch die vollständig überbaubare Fläche der Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 und den zulässigen maximalen Höhenkoten des höchsten Punkts des Gebäudes definiert:

Baubereich	maximale Höhenkoten des höchsten Punkts des Gebäudes
A1	589.85 m.ü.M
A2	586.95 m.ü.M
A3	584.05 m.ü.M
B1	592.75 m.ü.M
B2	589.85 m.ü.M
B3	586.95 m.ü.M
C	574.60 m.ü.M, ohne Absturzsicherung

Die maximale Höhenkote des höchsten Punkts des Gebäudes darf in allen Baubereichen bis zu + 0.50 m überschritten werden.

Art. 6
Baubereiche

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche «A1 / B1, A2 / B2, A3 / B3 und C» zulässig. Die Gebäudefläche darf den gesamten Baubereich umfassen.

² Im Baubereich C dürfen keine Wohnnutzungen realisiert werden.

³ Maximal 50% der Fläche der privaten Dachterrassen dürfen als Hart- oder Kiesflächen ausgebildet werden, die restlichen Flächen sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

<hr/> Art. 7 Kolonnadenbaulinie A2	Im Baubereich A2 ist für das Geschoss auf Niveau Entlebucherstrasse die «Kolonnadenbaulinie» einzuhalten. Die darüberliegenden Geschosse dürfen bis an den Rand des Baubereichs ragen.
<hr/> Art. 8 Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten gemäss § 125 PBG sind im gesamten dafür vorgesehenen Baubereich «Unterirdische Bauten» gemäss Situationsplan 1:500 zulässig.
<hr/> Art. 9 Vorspringende Gebäudeteile	In Abweichung zu § 30 Absatz 5 PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile nicht über die im Situationsplan 1:500 definierten Baubereiche hinausragen.
<hr/> Art. 10 Dachaufbauten	Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 5 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.
<hr/> Art. 11 Flachdachbegrünung	Alle Flachdächer bis 5° Neigung sind retentionswirksam auszugestalten. Sie sind, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energieerzeugung genutzt werden, unter Beachtung der gängigen Richtlinien gemäss Schweizerischer Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und unter Verwendung von einheimischem, standort-typischem Saatgut extensiv zu begrünen.
<hr/> 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 m ² aufweisen.

3. Umgebung

<hr/> Art. 13 Umgebungsgestaltung	<p>¹ Die Konzeption der Aussenräume erfolgt gestützt auf das begleitenden Richtprojekt «Umgebung» gemäss Art. 3 dieses Reglements. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Der Gemeinderat verfügt die konkreten Massnahmen im Rahmen der Baubewilligungen.</p> <p>² Für die Freiraumbereiche «Öffentliche Erschliessung», «Umgebung» und «Aufenthalt» ist mit der Baubewilligung ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der alle massgebenden Elemente des Richtprojekts «Umgebung» verbindlich regelt.</p>
---	--

³ Für die Detailplanung und Umsetzung der Bepflanzung und die Erarbeitung des Pflegekonzepts der Umgebung ist eine ökologische Fachperson beizuziehen. Invasive Neophyten sind zu bekämpfen.

Art. 14
Freiraumbereich
«Öffentliche
Erschliessung»

¹ Der Freiraumbereich «Öffentliche Erschliessung» dient der Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr, der Zufahrt des Areals und der angrenzenden Nutzungen für den motorisierten Verkehr, den strassenbegleitenden Freiflächen sowie der Ver- und Entsorgung.

² Der Freiraumbereich «Öffentliche Erschliessung» ist urban zu gestalten und gemäss Richtprojekt «Umgebung» zu materialisieren und zu bepflanzen.

³ An dem im Situationsplan 1:500 dargestellten Ort sind mindestens drei Bäume mit je 7 m Pflanzhöhe auf einer zusammenhängenden Chaussierung oder offenen Natursteinpflasterung von min 40 m² zu pflanzen.

⁴ Einfriedungen in Form von baulichen Begrenzungen gegenüber dem Strassenraum der Entlebucherstrasse sind nicht zulässig.

⁵ Abstellflächen für motorisierte Fahrzeuge sind nicht zulässig.

Art. 15
Freiraumbereich
«Aufenthalt»

¹ Der Freiraumbereich «Aufenthalt» ist dem Baubereich C überlagert. Er ist als nutzbarer Aussenraum für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitarbeitende auszugestalten. Er dient auch als Spielplatz und Freizeitanlage gemäss § 158 PBG.

² Maximal 70% der Fläche dürfen als Hart- oder Kiesflächen ausgebildet werden, die restlichen Flächen sind intensiv zu begrünen mit mindestens 50 cm Substrathöhe.

³ Der Freiraumbereich «Aufenthalt» ist so zu gestalten, dass die Nutzenden im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören:

- a. Eine ausreichende Beschattung durch mindesten 4 Hochstammbäume in mindestens 5 genügend grossen Pflanztrogen mit genügend Wurzelraum,
- b. In den Baubereichen A3 und B1 sind je eine gedeckte und beschattete Fläche von je mindesten 29 m² und 33 m² sicherzustellen.

⁴ Private Aussenflächen und Wohnungszugänge sind nicht zulässig.

⁵ Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

Art. 16
Freiraumbereich
«Umgebung»

¹ Der Freiraumbereich «Umgebung» dient der Einbettung der Bauten in den natürlichen Terrainverlauf. Die Topografie ist soweit als möglich zu erhalten.

² Die Art der Bodenbedeckung und das Ausmass, resp. die Anzahl der Bepflanzungen gemäss Richtprojekt «Umgebung» sind verbindlich.

³ Private Aussenflächen und Wohnungszugänge sind nicht zulässig.

⁴ Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude (Grundrisse) und deren Erschliessung sowie der Freiraumbereich «Öffentliche Erschliessung» sind hindernisfrei zu realisieren. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten».

Art. 18

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für den Radverkehr erfolgt ab Entlebucherstrasse und der im Situationsplan 1:500 dargestellten «Zufahrt motorisierter Individualverkehr und Radverkehr». Die definitive Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen kantonalen Dienststelle festgelegt.

² Innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Sichtzonen ist die freie Sicht zu gewährleisten.

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

⁴ Die Bebauung «Entlebucherstrasse» ermöglicht bei Bedarf einen nahtlosen unterirdischen Zusammenschluss mit der möglichen Tiefgarage Rainheim.

Art. 19

Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

¹ Es dürfen maximal 74 Autoabstellplätze realisiert werden. Die zulässige Anzahl Autoabstellplätze für die Wohnungen und die Gewerbeflächen legt der Gemeinderat mit der Baubewilligung fest. Die verbleibenden, nicht diesem Zweck dienenden Autoabstellplätze sind extern Mietenden zur Verfügung zu stellen. Mindestens zwei Autoabstellplätze sind für ein Car-Sharing-System mit Elektroautos zur Verfügung zu stellen.

² Alle Autoabstellplätze sind gedeckt innerhalb der Einstellhalle zu erstellen.

³ Zusätzlich sind beim Hauszugang im Baubereich B Räumlichkeiten für Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner und Mitarbeitende zu erstellen. Ein jeweils ebenerdiger Zugang zur Entlebucherstrasse muss gewährleistet sein.

⁴ Die Bemessung der Veloabstellplätze erfolgt nach der VSS-Norm 40 065.

Art. 20

Öffentliche Fusswege

¹ Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen öffentlichen Fusswege sind durch die Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten. Sie sind dauernd begehbar zu erhalten.

² Der Gemeinde ist unentgeltlich ein öffentliches Wegerecht einzuräumen.

5. Umwelt und Energie

Art. 21

Lärmschutz

¹ Es gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Wohn-Aussengeschossflächen, die eine Ausrichtung zur Entlebucherstrasse aufweisen, sind möglichst in einer geschlossenen Bauweise auszuführen.

³ Fenster, bei denen der massgebende Grenzwert nicht eingehalten werden kann, sind als transparente Fassadenbauteile (ohne Öffnungsmechanismus) auszuführen.

Art. 22

Energieversorgung,
Energiestandard

¹ Die Gebäude innerhalb des Perimeters sind an den Nahwärmeverbund Berghof Wolhusen anzuschliessen.

² Alle Bauten innerhalb des Bebauungsplangebietes erreichen den MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung oder sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040).

Art. 23

Entsorgung

Die Lage des Abstell- und Bereitstellungsplatz der Container ist im Situationsplan 1:500 dargestellt. Er ist zum Freiraumbereich «Öffentliche Erschliessung» hin zu orientieren und muss gut zugänglich sein.

Art. 24

Grundwasserspiegel

Für Bauten und Anlagen, welche in den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels reichen, ist mit dem Baugesuch ein Gesuch um eine gewässerschutzrechtliche Baubewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen einzureichen.

Art. 25

Naturgefahren

Es besteht auf der Parzellen Nr. 102 am südlichen Parzellenrand eine Restgefährdung von Hochwasser. Die Parzelle Nr. 796 ist von einer mittleren Gefährdung durch Rutschungen betroffen und die Parzelle Nr. 102 an ihrem nördlichen Parzellenrand von einer geringen Gefährdung durch Rutschung. Allfällige Massnahmen sind mit der Baubewilligung auszuweisen.

6. Qualitätssicherung

Art. 26

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.

³ Das Baugesuch ist bezüglich Architektur und Umgebungsgestaltung durch externe Fachexperten zu begleiten.

⁴ Vor Eingabe des Baugesuches ist das Bauprojekt von der Fachkommission Architektur der Gemeinde Wolhusen zu beurteilen und freizugeben.

Art. 27
Baudokumentation

Für die im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingetragene Baute 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.