

Gemeinde Luthern / Hofstatt

Gestaltungsplan Feldmatt / Hofstatt

Parzelle 106



Planauflage

Zell, 17.07.2000 / zi

Inhalt und Umfang

A Bau- und Gestaltungsvorschriften

1. Vorbemerkung

- 1.1 Gesetzliche Grundlagen
- 1.2 Zoneneinteilung
- 1.3 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

2. Zweck

3. Projekt

- 3.1 Lage / Topographie
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Erschliessung
- 3.4 Freiflächen / Spielplätze
- 3.5 Versorgung / Entsorgung
- 3.6 Lage und Stellung der Bauten
- 3.7 Grenzen / Abstände
- 3.8 Geschosszahl / Firsthöhen
- 3.9 Ausnutzungsziffer / Bruttogeschossflächen
- 3.10 Parkierung
- 3.11 Dachgestaltung
- 3.12 Umgebung
- 3.13 Ausnahmen

4. Rechte und Lasten

5. Nutzungsübersicht

B Pläne

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. Situationsplan | 1:2000 |
| 2. Ueberbauung / Nutzung | 1:500 |
| 3. Erschliessung | 1:500 |
| 4. Schnitte / Höhen | 1:500 |

Grundeigentümer:

Josef Dubach-Birrer
eidg. dipl. Elektroinstallateur
Niederwilerstrasse 19
6142 Gettnau
Tel. 041 / 970 28 38

17.07.2000
Datum / Unterschrift

Planverfasser:

Luzius Zinsli
Architekt HTL/STV
Bachhaldenstrasse 11
6144 Zell
Tel. 041 / 988 19 50

17.07.2000
Datum / Unterschrift

Vom Gemeinderat Luthern genehmigt am: 28.09.2000

Im Namen des Gemeinderates Luthern

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



A Bau- und Gestaltungsvorschriften

1. Vorbemerkung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern SRL Nr. 735 (Ausgabe 01.01.2000)
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luthern vom 22.10.1999

1.2 Zoneneinteilung

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil der Parzelle 106. Die zonenspezifischen Vorschriften sehen max. 2 Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von max. 0.35 vor. Es besteht Gestaltungsplanpflicht.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind Abweichungen von diesen Vorschriften möglich. Der Gemeinderat kann 3 Vollgeschosse, sowie einen Ausnutzungsbonus von 10 - 15 % bewilligen.

1.3 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

Soweit der Gestaltungsplan keine verbindlichen Festlegungen trifft, bzw. Vorschriften macht, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Luthern, sowie des Planungs und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

Alle Aussagen und Festlegungen in den Plänen und Vorschriften werden in unterschiedliche Verbindlichkeiten aufgeteilt:

- **verbindlicher Planinhalt:**
Diese Festlegungen sind nach Art und Lage verbindlich und zwingend einzuhalten.
- **variabler Planinhalt:**
Diese Festlegungen im Plan sind grundsätzlich einzuhalten, können in der Lage jedoch noch der jeweiligen Situation angepasst werden.
- **orientierender Planinhalt:**
Dieser Planinhalt zeigt eine mögliche Lösung, die je nach Situation anders gelöst werden kann.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angemessene Bebauung des Grundstückes ohne mit allzu einschneidenden Vorschriften die Handlungsfreiheit von Bauwilligen und dem Gemeinderat unnötig einzuschränken.

3. Projekt

3.1 Lage / Topographie

Die Parzelle liegt im Talboden zwischen der Luthern und dem Ellbach, westlich der Kantonsstrasse Hüswil-Luthern. In süd-westlicher Richtung grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone, sowie an den "Ellbach" und an den "Fiechtebode". Oestlich grenzt das Grundstück an die bestehenden Bauten der Dorfzone Hofstatt.

Topographisch ist die Parzelle geprägt durch eine Ebene, die sich in nordöstlicher Richtung in eine Mulde absenkt.

3.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept teilt sich in zwei resp. drei Baubereiche.

Der Baubereich 1a sieht in süd-westlicher Richtung zur Landwirtschaftszone hin eine lockere 2-geschossige Bebauung mit vorwiegend Doppel-einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnungen vor. Soweit das Konzept nicht beeinträchtigt wird, sind in Ausnahmefällen auch EFH möglich.

Der Baubereich 1b sieht in süd-westlicher Richtung zur Landwirtschaftszone hin eine lockere 2-geschossige Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnungen vor. Soweit das Konzept nicht beeinträchtigt wird, sind in Ausnahmefällen auch DEFH möglich.

Der Baubereich 2 ist auf Grund der Topographie und Lage eher für verdichtete 3-geschossige Bauten (3. Geschoss im Dach integriert) vorgesehen, wie für Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder dergleichen.

Durch die Lage und Ausrichtung der Haupträume ist eine optimale Besonnung beider Häuserzeilen möglich.

Zwischen den beiden Häuserzeilen liegt die Erschliessungsstrasse mit Wohnstrassencharakter. Die mit einer Kurve endende Strasse ermöglicht eine optimale Erschliessung aller Bauparzellen und gibt gleichzeitig eine Antwort auf die Kurve des Ellbachs.

3.3 Erschliessung

Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt über die bestehende Kantonsstrasse, sowie die Strasse Richtung Ahorn. Die Feinerschliessung erfolgt über die bestehende Feldmattstrasse und die vorgesehene Erschliessungsstrasse mit Wohnstrassencharakter als Sackgasse. Diese bildet somit eine willkommene "Pufferzone" zwischen den beiden Häuserzeilen die weitgehend frei von Fremdverkehr ist.

Die Linienführung (Axe) der Strassen ist verbindlich.

Die Ausbaubreite beträgt im Durchschnitt 4.50 m.

Die Höhenlage der Strasse wird im Detailprojekt genau festgelegt. Die vertikale Linienführung darf jedoch von der im Plan bezeichneten Höhenlage der Strassenachse um höchstens +/- 0.50 m abweichen.

3.4 Freiflächen / Spielplätze

Die Siedlung bietet ihren Bewohnern verschiedene Nutzungen im Sinne von PBG 75d an. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen grösseren Gartenanteil. Für Spiel und Begegnung steht zudem die Erschliessungsstrasse mit Wohnstrassencharakter zur Verfügung. Mehr oder weniger zentral gelegen ist die im Plan ersichtliche Spielplatzwiese von ca. 600 m² Grösse. Zudem liegt das Gestaltungsgebiet am Rande eines Naturerholungsgebietes (Landwirtschaftszone / Ellbach, etc.). Auf privatem Grund lassen sich weitere Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner abdecken. (z. Bsp. Gartenanteile)

Flächennachweis:	20 % der Bruttogeschossfläche		
	20 % von 2'980 m ²	=	596.0 m ² Soll-Fläche

Ausgewiesene Spielplätze und Freizeitanlagen

• Spielplatzwiese	=	ca. 600.0 m ²	geplante Fläche
-------------------	---	--------------------------	-----------------

3.5 Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gestaltungsgebietes wird durch die Anschlüsse von Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Telefon und TV gemäss dem Plan "Erschliessung 1:500" gewährleistet.

Die genauen Anschlusspunkte und Leitungsführungen werden im Zuge der Detailplanung festgelegt.

Das anfallende Regenwasser wird soweit wie möglich versickert und wenn nötig in einer Retentionsmulde zurückgehalten.

Der Containerplatz wird am Rande der Siedlung eingerichtet. (s. Plan)

3.6 Lage und Stellung der Bauten

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bauten haben orientierenden Charakter. Verbindlich sind die ausgewiesenen Baubereiche. Hauptbauten sind innerhalb der Baubereichslinien anzuordnen.

Ausserhalb der Baubereiche sind gestattet:

Kleinbauten wie gedeckte Autoabstellplätze, Gemeinschaftsräume, Geräte- und Gartenhäuser, Pergola, Sichtschutzmauern, Schwimmbäder, etc.

3.7 Grenzen /Abstände

Die im Plan dargestellten neuen Grundstücksgrenzen haben nur orientierenden Charakter, soweit sie nicht gemeinsame Anlagen wie Strassen, Fusswege, etc. abgrenzen.

Für die Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsgebietes bleibt die Zustimmung der Gebäudeversicherung vorbehalten. Die ordentlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten, soweit diese nicht durch die Baubereichslinien anderslautend definiert sind.

3.8 Geschosszahl / Firsthöhen

Es gelten folgende max. Geschosszahlen:

Baubereich 1a und 1 b

- 2 Vollgeschosse und ausbaubares Dachgeschoss oder/und Untergeschoss

Baubereich 2

- 3 Vollgeschosse, das 3. Vollgeschoss im Dach integriert, Untergeschoss ausbaubar

Die in den Plänen angegebenen max. Firsthöhen sind verbindlich.

Änderungen die sich im Rahmen der Detailplanung ergeben, bleiben vorbehalten.

3.9 Ausnutzungsziffer / Bruttogeschossflächen

Zur zonengemässen Ausnutzung von 0.35 wird ein Zuschlag von 10 % gewährt.

Daraus folgt eine maximale Ausnutzung von 0.385

Ausnutzungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsgebietes sind möglich.

Berechnung: Grundstückfläche Baubereich 1a	=	1'787.11 m ²
Grundstückfläche Baubereich 1 b	=	3'603.24 m ²
Grundstückfläche Baubereich 2	=	1'692.66 m ²
Spielplatzwiese	=	600.21 m ²
Strassenanteil (weniger als 10 %)	=	<u>464.78 m²</u>

Total Gestaltungsplanfläche	=	8'148.00 m²
		=====

Daraus folgt : Total Bruttogeschossfläche		
8'148 m ² x 0.385	=	3'137.00 m²
		=====

Die Aufteilung der Bruttogeschossfläche ist aus der Nutzungsübersicht Seite 10 zu entnehmen.

3.10 Parkierung

Die Autoabstellflächen sind zweckmässig zusammenzufassen. Die Garagen sind wenn möglich unter Terrain anzulegen oder in die Gebäude zu integrieren.

Der Minimalbedarf für Bewohner und Besucherabstellplätze richtet sich nach dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luthern. (BZR)

3.11 Dachgestaltung

Die Dächer sind so zu gestalten, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Hauptbaukörper haben möglichst gleichgeneigte Satteldächer oder bei entsprechender Gestaltung Walmdächer zwischen 20° bis 45° aufzuweisen. Harmonisch eingefügte Lukarnen und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachfläche ist mit ortsüblichem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Firstrichtung hat orientierenden Charakter.

3.12 Umgebung

- Bepflanzung

Für die Bepflanzung sind grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Standort gemäss Gestaltungsplan ist variabel. Die Bäume im Strassenbereich werden im Rahmen des Strassenbaus gepflanzt. Sie sind von der Unterhaltsträgerschaft dauernd zu pflegen und allenfalls zu ersetzen.

- Terrainveränderungen, Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und soweit als möglich als natürliche Böschungen zu gestalten.

Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Ausnahmen im Rahmen der Baubewilligung an Hand des Umgebungsgestaltungsplanes.

- Bodenbeläge, Platzgestaltung

Wege und Plätze sind soweit sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

3.13 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von diesen Vorschriften gestatten, sofern keine Interessen Dritter verletzt werden.

4. Rechte und Lasten

Die jeweiligen betroffenen Grundeigentümer haben alle für die Funktionsfähigkeit der Planung nötigen Rechte und Lasten im Grundbuch einzutragen, bzw. eintragen zu lassen. Dies gilt insbesondere für Geh- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Grenz- und Näherbaurechte, etc.

Für die Pflege und den Unterhalt der gemeinsamen Anlagen (Wohnstrasse, Bäume, Leitungen, etc.) bilden die Eigentümer der beteiligten Grundstücke eine Unterhaltsgenossenschaft. Dieser gehören zwingend die Grundeigentümer aller Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanes an.

5. Nutzungsübersicht

(verbindlich)

Art.	Kriterium	Baubereich 1		Baubereich 2
		1a	1b	
5.1	Gebäudearten / Nutzung	DEFH mit oder ohne Einliegerwohnung in Ausnahme- fällen EFH	EFH mit oder ohne Einliegerwohnung in Ausnahme- fällen DEFH	Mehrfamilienhäuser, Reiheneinfamilien- häuser od. dergleichen (eher verdichtet)
5.2	Garagen / Abstellflächen	bei EFH + DEFH pro Haus/Wohnung gemäss Art.26 BZR (Garagen möglichst im Haus integriert) (möglichst Sammelgarage)		bei MFH + Reihenhäuser gemäss Art.26 BZR
5.3	Ausnutzung	Baubereich 1a / 1b / 2 Total 8'148.0 m ² à 0.385 = 3'137 m ² BGF		
5.4	- Zulässige Bruttogeschossfläche (0.35 + 10 % Bonus = 0.385)	1a	1b	3137 m ² - 1'800 m ² =
		4 Wohnhäuser à à 225 m ²	4 Wohnhäuser à 225 m ²	
	Total BGF pro Bereich	900 m ²	900 m ²	1'337 m ²
	Die Parzellengrössen sind variabel			
5.5	Gebäudelängen - für EFH - für DEFH - für Mehrfam. / Reihenhäuser	max. 15 m max. 24 m		max. 28 m
5.6	Geschosszahl	2 Vollgeschosse UG und/oder DG ausbaubar		3 Vollgeschosse (3. Vollgeschoss im Dach integriert) UG ausbaubar
5.7	Gebäudehöhen / Firsthöhen	max. 11 m		max. 13 m
5.8	Max. sichtbare Höhe UG	1.5 Ausnahmen sind zulässig für Ga- rageneinfahrten und Hauseingänge		2.0 m Ausnahmen sind zulässig für Ga- rageneinfahrten und Hauseingänge
5.9	Max. Fassadenhöhe	9.50 m		11.0 m