



Gemeinde  
EMMEN

7. Juni 2023

# BEBAUUNGSPLAN «SONNE»

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 98, Nr. 99, Nr. 100, Nr. 162, Nr. 163, Nr. 164, Nr. 1324, Nr.1345 GB Emmen

Öffentliche Auflage vom TT. MM. 2023 bis am TT. MM. 2023

Vom Einwohnerrat beschlossen am TT. MM. JJJJ

Der Einwohnerratspräsident / Die Einwohnerratspräsidentin

Der Gemeindegemeinschafter

.....  
Name

.....  
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt

.....  
Stempel und Unterschrift



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



Gestützt auf § 65 ff. und § 166 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und dem Bau- und Zonenreglement (BZR) erlässt der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen den Bebauungsplan «Sonne» mit den folgenden Vorschriften:

# 1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

---

## Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan «Sonne» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität an zentraler Lage unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> Für den Bebauungsplan «Sonne» gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- differenzierte Gebäudeabwicklung mit Höhenstaffelung und Rücksprüngen
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- sorgfältiger Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler»
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm und Störfallrisiken
- Verteilung der Bauvolumen auf die einzelnen Baubereiche
- nachhaltige und effiziente Energiegewinnung und -nutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität.

---

## Art. 2 Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 98, 99 (3017), 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 GB Emmen mit einer Gesamtfläche von 14'467 m<sup>2</sup>.

---

## Art. 3 Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile sind:

- Bebauungsplan «Sonne», Situationsplan mit Schnitten 1:500, vom 07.06.2023
- Bebauungsplan «Sonne», Sonderbauvorschriften (SBV), vom 07.06.2023

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile sind:

- Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022
- Berechnungen zum Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022
- Fassadengestaltung und Materialisierungskonzept zum Richtprojekt Architektur, vom Mai 2020



- Richtprojekt Freiraum, vom 30.09.2022
- Studienauftrag Sonne Emmenbrücke Würdigung Richtprojekt, vom 28.01.2020 und 13.03.2020
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 30.09.2022
- Lärmschutz-Nachweis, vom 30.09.2022
- Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung, vom 30.09.2022

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile sind:

- Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 07.06.2023
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 19.02.2020
- Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept, vom 03.07.2020
- Geotechnischer Bericht (Stufe Vorstudie), vom 21.09.2018
- Ver- und Entsorgungskonzept, Technischer Bericht, vom 06.07.2020
- Ver- und Entsorgungskonzept, Situationsplan 1:500, vom 06.07.2020
- Ver- und Entsorgungskonzept, Schnitte 1:100, vom 06.07.2020
- Verkehrsmessungen, vom 04.02.2020 und 06.02.2020
- Leistungsbeurteilung Sonnenplatz, vom 09.07.2020
- Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung, vom 13.03.2020
- Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse, vom 26.03.2021
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag «Sonne», vom 12.07.2019
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt)
- Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2, vom 07.05.2021
- Vorprüfungsbericht BUWD, vom 16.01.2023
- Mitwirkungsbericht, vom 07.06.2023
- Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse, vom 05.05.2023
- Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen, vom 24.04.2023



## 2. QUALITÄTSSICHERUNG

---

### Art. 4 Verfahren zur Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet auf der Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission und in Abstimmung der gewürdigten Qualitäten von qualitativen Konkurrenzverfahren und von Richtprojekten Architektur und Freiraum, ob das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird. Die entsprechende Beurteilung der Stadtbildkommission ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche I1 und I2 ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium durchzuführen. Die Gemeinde ist frühzeitig in die Verfahrensvorbereitung mit einzubeziehen.

<sup>3</sup> Erfolgt durch die Stadtbildkommission zweimal eine negative Stellungnahme zu Bauprojekten der Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1 und H2, kann der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Die Gemeinde ist frühzeitig in die Verfahrensvorbereitung mit einzubeziehen.

---

### Art. 5 Wegleitende Richt- projekte

Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Richtprojekten Architektur und Freiraum. Die darin dargestellten Inhalte sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist die Würdigung des Richtprojekts des Fachgremiums vom 28. Januar 2020 zu berücksichtigen. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern.

---

### Art. 6 Denkmalpflege

<sup>1</sup> Bauliche Massnahmen am schützenswerten Gasthaus Adler und in dessen vorgelagertem Strassenraum, die Umgebungsgestaltung sowie die Erstellung eines Annexbaus an das bestehende Gasthaus anstelle des schützenswerten Saales sind vor Eingabe eines Baugesuchs mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen und in deren Einvernehmen auszuführen.

<sup>2</sup> Abgrabungen in den im Situationsplan bezeichneten «Bereichen Umgebungsschutz» sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Sieht die Grundeigentümerschaft einen Ersatzneubau im Baubereich G1 vor, ist der kantonalen Denkmalpflege vor Eingabe eines Baugesuchs mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass die Instandstellungsfähigkeit des schützenswerten Objekts nicht mehr gegeben ist.



---

Art. 7  
Privatrechtliche  
Vereinbarungen

Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung insbesondere von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, Spielflächen, Freiräumen sowie die Wasserversorgung des Brunnens sind zwischen den Grundstücken (Grundeigentümerschaften) abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern.

---

Art. 8  
Koordination  
Planungs- und  
Bauprozesse

<sup>1</sup> Die Planungsprozesse und die baulichen Fortschritte sind mit den Prozessen innerhalb und ausserhalb (z.B. Bahnhof Emmenbrücke Gersag, Strassenräume) des Perimeters abzustimmen.

<sup>2</sup> Die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet ist jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern.

<sup>3</sup> Die Anbindung der Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1, H2, I1 und I2 an die Einstellhalle auf der Parzelle 99 ist durch die privaten Grundeigentümerschaften zu koordinieren.

<sup>4</sup> Erfolgt die Erstellung der Einstellhalle für die Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1, H2, I1 und I2 nicht zeitgleich mit der Erstellung der Anlage auf der Parzelle Nr. 99, sind die baulichen Folgekosten bezüglich Baugrubensicherungen, Wiederinstandstellung der Freiraumgestaltung, Baustellenverkehr und dgl. privatrechtlich zu sichern.

<sup>5</sup> Die Gestaltung des Strassenraums der Gerliswilstrasse ist vor Eingabe des Baugesuchs für jeden der Baubereiche E, F1, G1, H1, I1 und I2 mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

<sup>6</sup> Die Gestaltung des Strassenraums der Gersagstrasse mit einem Radstreifen von mind. 1.50 m Breite (bergwärts) ist vor Eingabe des Baugesuchs für die Baubereiche A, B und I1 mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

<sup>7</sup> Die Erstellung der Bauten in den Baubereichen A und B, C und D ist mit der Erstellung der Einstellhalle und dem dazugehörigen Freiraum zu koordinieren. Eine etappierte Realisierung der Baubereiche A bis D und des Freiraums für die Baubereiche A bis D gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang ist zulässig.

<sup>8</sup> Die gemeinsame Realisierung der Hoffläche um den Baubereich H2 auf der Parzelle GB Nr. 98 ist in Zusammenhang mit der Fertigstellung des Freiraums des Baubereichs A zu prüfen.



### 3. BAU- UND NUTZUNGSMASSE

---

#### Art. 9 Beseitigungsrevers Kantonsstrasse

<sup>1</sup> Zwischen dem Bebauungsplanperimeter und der Strassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaften. Auf behördliches Verlangen sind die neuen Bauten und Anlagen zu entfernen, und es ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Alle hier zulässigen Anlagen, Verkehrsflächen, Versickerungs- und Retentionsanlagen, Begrünungselemente, Freiraummöblierungen und dgl. sind mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen und sie müssen technisch und rechtlich auch ausserhalb des mit dem Beseitigungsrevers belasteten Bereichs realisierbar sein. Ausgenommen davon sind die im gesetzlich geregelten Unterabstand zur Kantonsstrasse befindlichen Begrünungselemente, insbesondere die Bäume. Diese können bei einem künftigen Strassenausbau ersatzlos und ohne Entschädigungsfolge entfernt werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

---

#### Art. 10 Baulinien und Abstände

<sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen sind durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche E, F1 und H1 gelten die Pflichtbaubereiche gemäss Situationsplan mit einem Anordnungsspielraum von 2 m parallel zur Gerliswilstrasse hin, wovon mind. 60% der Fassaden an die Strassenbaulinie der Gerliswilstrasse gebaut werden müssen. Eingezogene Hauseingänge, Fassadenrücksprünge in den obersten beiden Geschossen sowie Dachvorsprünge sind von den Pflichtbaubereichen ausgenommen.

<sup>3</sup> Für unterirdische und Unterniveau-Bauten gilt die Baubegrenzungslinie Untergeschosse gemäss Situationsplan.

---

#### Art. 11 Baubereiche und Baumasse

<sup>1</sup> Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten sind gemäss Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A bis I sowie die Höhenkoten HK gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes (HK) in Meter über Meer und max. anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) bestimmt:



Baubereich	Höhenkote (HK)	max. aGbF
	gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes m ü. M.	
A	477.00	827
B	474.00	772
C	477.00	692
D	480.50	1'103
E	482.50	230
F1	482.00	343
F2*	479.00	190
G1 (Adler)*	476.50 / 481.50*	202
G2*	476.50 / 478.50*	140
H1	481.00	275
H2*	478.00	123
I1	484.00	594
I2*	478.00	306

\* Ausnahmen siehe Art. 11 Abs. 5 und 6

<sup>2</sup> Die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Art. 11 Abs. 1 dürfen pro Baubereich um max. 10 % unterschritten werden.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis max. 1.00 m und baulichen Elementen zur Fasadengestaltung (z.B. Lisenen) bis max. 0.20 m sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Loggien/Balkone, Erker und dgl. gemäss Art. 112a PBG nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die gemäss Art. 11 Abs. 1 zulässigen Höhenkoten gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes dürfen um max. 6.00 m unterschritten werden.

<sup>5</sup> Im Baubereich G1 ist der schützenswerte «Gasthof Adler» in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu erhalten. Im Baubereich G2 ist ein Annexbau zulässig. Wird der Gasthof Adler aus dem Bauinventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt, beträgt die maximale Höhenkote (HK) des Baubereichs G1 gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes 481.50 m ü. M. und diejenige des Baubereichs G2 478.50 m ü. M.

<sup>6</sup> Terrassen oder nutzbare Dachbereiche sind nur in den Baubereichen F2, G2, H2, und I2 zulässig. Die gemäss Art. 11 Abs. 1 zulässigen Höhenkoten gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes der Baubereiche F2, G2 (im Falle eines Ersatzneubaus von G1), H2 und I2 erhöhen sich in diesem Fall um max. 1.10 m für Absturzsicherungen.



<sup>7</sup> Die Baubereiche E bis I mit den zugewiesenen anrechenbaren Gebäudeflächen aGbF gelten vorbehaltlich der Erfüllung übergeordneter Vorgaben von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Versickerungsflächen, Veloabstellplätze, Wohnhygiene, Brandschutzabstände und dgl..

<sup>8</sup> Der Baubereich I2 ist in Richtung der Baubereiche A und H anzuordnen und ist gegenüber dem Baubereich I1 um mindestens ein Geschoss abzustufen, die Lage und der genaue Verlauf der Gebäudestufung bzw. die genaue Unterteilung des Baubereichs I in die Baubereiche I1 und I2 sind im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 4 zu bestimmen. Die in den Baubereichen I1 und I2 zugewiesenen anrechenbaren Gebäudeflächen aGbF gemäss Abs. 1 gelten als Richtgrösse und sind im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens abschliessend zu bestimmen.

<sup>9</sup> In den Baubereichen A, B, I1 und I2 ist das strassenseitige Erdgeschoss (Zugangsgeschoss) mit einer Richt-Geschosshöhe von 3.50 m auszubilden. Abweichungen in der Raumhöhenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen und bei Atelierwohnungen sind zulässig (z.B. Split-Level, Abstufungen und dgl.).

<sup>10</sup> In den Baubereichen E, F1, G1 (im Falle eines Ersatzneubaus für das Gasthaus Adler) und H1 gilt für das strassenseitige Erdgeschoss (Zugangsgeschoss) eine minimale Geschosshöhe von 3.50 m. Abweichungen in der Raumhöhenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen sind zulässig (z.B. Split-Level, Abstufungen und dgl.).

<sup>11</sup> Zur Hoffläche hin orientierte Erdgeschosse (Zugangsgeschosse auf Hofniveau) sämtlicher Baubereiche sind bei reinen Wohnnutzungen als Hochparterre von mind. 0.70 m Höhe zu konzipieren und mit einer blickdichten Absturzsicherung zu gestalten.

<sup>12</sup> Zur Hoffläche ausgerichtete Arbeitsräume oder gemischte Wohn- und Arbeitseinheiten (z.B. Wohnatelier) und Gemeinschaftsräume dürfen auf dem Niveau der Hofflächen angeordnet werden.

<sup>13</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Technisch bedingte Anlagen wie Notausgänge aus Einstellhallen, technische Öffnungen, Notausstiege, Entrauchungsanlagen, Hydranten, Absturzsicherungen
- Nebenräume hinter Stützmauern
- Erschliessungsanlagen wie Strassen, Erschliessungsflächen, Wege, Anlieferungszone, Halte- und Umschlaghalteplätze
- Nicht überdachte Veloabstellplätze
- Bushaltestellen, Unterstände Bushaltestellen
- Temporäre Installationen und Einrichtungen für Veranstaltungen
- Elemente der Freiraumgestaltung wie Bäume, Unterstände, Möblierungen im öffentlichen Raum
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen (Unterflurcontainer)
- Betriebliche Abstellflächen, Bereitstellungsplätze für Anlieferung und Entsorgung
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Werkleitungen
- Geringfügige Terrainveränderungen.



---

Art. 12  
Balkone und Loggien

<sup>1</sup> Innerhalb der «Bereiche Balkone und Loggien» sind ausschliesslich separate, nicht beheizte Balkone oder separate kombinierte, teileingezogene Loggien/Balkone in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig. Weitere der aGbF anzurechnende Nutzungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme kann der Gemeinderat bei nachgewiesener technischer oder konstruktiver Notwendigkeit und wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist, gewähren.

<sup>2</sup> Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z.B. Wohnatelier) muss mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m<sup>2</sup> realisiert werden. Balkone und Loggien sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche anzuordnen und dürfen nicht beheizt werden. Durchgehende Balkone sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In dem zweitobersten Geschoss der Baubereiche A - D sind zweigeschossige Loggien/Balkone zu realisieren. Die Loggien des obersten Geschosses sind hierbei zurückversetzt zu den Loggien/Balkone des zweitobersten Geschosses zu platzieren und zenital zu belichten.

<sup>4</sup> Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden, wobei die Elemente nicht umrahmt werden dürfen. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

---

Art. 13  
Nutzung der Baubereiche

<sup>1</sup> In den Baubereichen gelten die Nutzungsbestimmungen der Speziellen Kernzone gemäss BZR. In den strassenseitigen Zugangsgeschossen der Baubereiche A, B, E, F1, G1, H1, I1 und I2 sind zudem nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe,
- Gastgewerbebetriebe,
- Arbeitsräume. Reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen I1 und I2 sind bis und mit zum 1. Obergeschoss Arbeitsnutzungen verlangt.

<sup>3</sup> Im Baubereich A ist auf Hofniveau gegen Norden und Westen keine reine Wohnnutzung zulässig. Wohnateliers sind zulässig, deren Wohnbereiche dürfen jedoch nicht gegen Norden und Westen ausgerichtet sein.

<sup>4</sup> Für die Bewohnenden der Baubereiche A – D sind im Baubereich D in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem Hofniveau ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 70 m<sup>2</sup> NF gemäss Norm sia 416 (2003) sowie mind. 8 Mehrzweckräume von je mind. 15 m<sup>2</sup> NF zu erstellen. Davon dürfen mind. 2 Mehrzweckräume nicht dauerhaft vermietet werden. Reine Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss im Baubereich D nicht zulässig. Gelten zum Zeitpunkt der Baubewilligung strengere Bestimmungen gemäss BZR, sind diese zusätzlich zu den oben genannten Vorschriften für alle Baubereiche A – I einzuhalten.



Der Gemeinschaftsraum ist mit einem Wasser- und Elektroanschluss sowie sanitären Anlagen auszurüsten.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft festlegen, wenn dieser stark vom wegleitenden Richtprojekt Architektur abweicht.

<sup>6</sup> In den Baubereichen A bis D sind mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von 3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

<sup>7</sup> Zusätzlich zu Abs. 6 sind in den Baubereichen A bis D mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

---

Art. 14  
Massgebendes  
Terrain

Das massgebende Terrain gemäss PBG wird durch die Koten im Situationsplan festgelegt.



## 4. GESTALTUNG

---

### Art. 15 Gestaltungs- grundsätze

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, Gebrauchs- und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht. In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig; sie sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren, und es ist deren Beschattung durch Bäume zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die Baubereiche A, B, C und D sind gesamthaft als zusammenhängend erscheinende Gebäudegruppe zu realisieren.

<sup>3</sup> Gegen die Gersagstrasse und Gerliswilstrasse hin orientierte Fassaden sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ und einladend zu gestalten.

<sup>4</sup> Die zweigeschossigen Loggien/Balkone gemäss Art. 12 Abs. 3 SBV der Baubereiche A - D müssen als Grossöffnungen innerhalb des Gesamtvolumens ablesbar sein.

<sup>5</sup> Abspannungen für Fahrbahnbeleuchtungen sowie Fahrleitungen sind an den Fassaden nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft zu tolerieren.

---

### Art. 16 Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den Baubereichen A, B, C und D sind nur Flachdächer zugelassen.

<sup>2</sup> In den Baubereichen E, F1, F2, G1 (im Falle von Ersatzneubau), G2, H1, H2, I1 und I2 sind die Dachformen im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens resp. des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

<sup>3</sup> Für Dachflächen ist generell eine zurückhaltende und blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.

<sup>4</sup> Auf den Dächern sind Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zulässig. Sie dürfen nur dann über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Technische Aufbauten dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.50 m, Anlagen zur Energiegewinnung um max. 80 cm überschreiten.

<sup>5</sup> Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind soweit technisch möglich und zweckmässig von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.



<sup>6</sup> Flachdachflächen sind, wo sie nicht als Dachterrasse, zur Erschliessung oder als technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie sind auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.

---

Art. 17  
Reklame

<sup>1</sup> Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist pro Baubereich ein Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen. Für die beiden Baubereiche A und B ist ein einheitliches Konzept zu erarbeiten.

<sup>2</sup> Reklamen und Firmenbeschriftungen sind auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken. Sie sind optimal ins Ortsbild einzufügen, wobei insbesondere auf die nahegelegene Pfarrkirche Gerliswil Rücksicht zu nehmen ist.

<sup>3</sup> Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit der Baueingabe zur Prüfung der Gemeinde einzureichen.



## 5. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

---

### Art. 18 Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Sonne» fest.

<sup>2</sup> Für die Erteilung jeder Baubewilligung verlangt der Gemeinderat für Arbeitsnutzungen für Betriebe ab 10 Vollzeitmitarbeitenden ein Mobilitätskonzept auf Projektstufe. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzanzahl, Anzahl Veloabstellplätze)
- Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann
- Monitoring und Controlling.

<sup>3</sup> Der Betrieb aller neuen Parkplätze ist so einzurichten, dass die Anzahl Fahrten dokumentiert werden kann. Wird der Schwellenwert von 105 Fahrten ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) wiederholt überschritten, verlangt der Gemeinderat oder die zuständige kantonale Stelle von der Grundeigentümerschaft geeignete organisatorische oder bauliche Massnahmen zur Reduktion der Fahrtenzahl. Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

<sup>4</sup> Für alle Kunden- und Besucherparkplätze, welche ab der Gersagstrasse erschlossen werden, muss innerhalb des Bebauungsplanperimeters ein Parkleitsystem eingerichtet werden.

<sup>5</sup> Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

---

### Art. 19 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung, und die Notfallerschliessung erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten ab der Gersagstrasse.

<sup>2</sup> An der Gerliswilstrasse vor dem Baubereich F gemäss Situationsplan ist eine Anlieferung für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 unter Berücksichtigung der kantonalen Reverspflicht gemäss Art. 9 SBV und in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Gerliswilstrasse zulässig. Die Einhaltung der Knotensichtweiten ist zu gewährleisten. Der Anlieferungsbereich muss für die Anlieferung dauerhaft freigehalten werden.

<sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV und Zweiräder ist über eine zweispurige Rampe sicherzustellen. Die Einhaltung der Knotensichtweiten ist zu gewährleisten.



<sup>4</sup> Die Anlieferung ist in den Zonen gemäss Situationsplan zulässig. Anlieferungen oder Baustelleninstallationsplätze auf der Hoffläche sind im Ausnahmefall und nur mit einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 99 zulässig.

<sup>5</sup> Die Hoffläche darf mit Notfallfahrzeugen befahren werden. Für die Stellflächen der Feuerwehr gemäss Situationsplan sind die geforderten Bodendruckwerte einzuhalten. Die Bepflanzung der Stellflächen ist zulässig.

<sup>6</sup> Für Hauszugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Anzahl und die Lage sind schematisch.

<sup>7</sup> Die zur Hoffläche hin orientierten Hauszugänge der Baubereiche A, B, C, D, E, F2, G2, H2 und I2 müssen auf dem Hofniveau liegen. Für die zu den Strassenräumen hin orientierten Hauszugänge der Baubereiche A, B, E, F1, G1, H1 und I1 sind die Höhenkoten Trottoir wegleitend.

---

Art. 20  
Parkierung MIV

<sup>1</sup> Insgesamt sind mindestens 124 Parkplätze und maximal 170 Parkplätze zu erstellen. Die zulässige minimale und maximale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Personal sowie die minimale und maximale Anzahl Besucherparkplätze sind pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	Minimale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal	Maximale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal	Minimale Anzahl Kunden- und Besucherparkplätze	Maximale Anzahl Kunden- und Besucherparkplätze
A	15	18	3	3
B	12	15	2	3
C	11	14	2	2
D	20	24	3	3
E	5	7	0	2
F1/F2	11	15	2	2
G1/G2	3	8	1	2
H1/H2	8	11	1	1
I1/I2	20	30	5	10
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>142</b>	<b>19</b>	<b>28</b>

<sup>2</sup> Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden. Parkplatztransfers sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch öffentlich-rechtlich anzumerken.



<sup>3</sup> Von der zulässigen Anzahl Parkplätzen in den Baubereichen A, B, C, D, F1/F2 und I1/I2 ist mindestens je ein Parkplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen. Das genaue Car-Sharing-Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

<sup>4</sup> Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen.

<sup>5</sup> Für die Anschlussmöglichkeit der privaten Parkplätze der Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 und I1/I2 an die Einstellhalle der Parzelle Nr. 99 gelten die im Situationsplan bezeichneten Stellen. Sie dürfen in der Lage verändert werden.

<sup>6</sup> Die Parkplätze sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein entsprechendes Gesamtkonzept aufzuzeigen, und es sind Vorbereitungsmaßnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen. Die Stromversorgung mit entsprechendem Lastenmanagement ist so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze in der Einstellhalle mit zeitgemässen Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden können. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl von ausgestatteten Parkplätzen für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen.

<sup>7</sup> Öffentlich zugängliche Kunden- und Besucher-Parkfelder sind mit Gebühren gemäss der kommunalen Verordnung zu bewirtschaften.

<sup>8</sup> Können die Anforderungen an die Parkplatzzahl nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

Art. 21  
Moto-, Velo- und  
Kinderwagenstell-  
plätze

<sup>1</sup> Die minimale Anzahl Parkplätze für Velos respektive die notwendigen Flächen für Motorräder, Roller, Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	Min. Anzahl Kurzzeit- Velo-PP (15%)	Min. Anzahl Langzeit- Velo-PP (85%)	Min. Nutzfläche Kinderwagen, Veloanhänger, FäG	Min. Anzahl an Motorrad- Abstellplätzen (25% MIV-PP)
A	23	133	38 m <sup>2</sup>	7
B	21	116	33 m <sup>2</sup>	6
C	19	108	32 m <sup>2</sup>	5
D	33	186	59 m <sup>2</sup>	9
E	6	32	8 m <sup>2</sup>	2
F1/F2	15	85	23 m <sup>2</sup>	4
G1/G2	7	41	10 m <sup>2</sup>	3
H1/H2	11	64	18 m <sup>2</sup>	3
I1/I2	23	128	27 m <sup>2</sup>	10
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>893</b>	<b>177 m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>



<sup>2</sup> Die Flächen für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes oder in der Einstellhalle in der Nähe der Personenzugänge für die Wohnungen und für die Arbeitsnutzungen vorzusehen.

<sup>3</sup> Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätzen sind ca. 15 % als offene Kurzzeitabstellplätze oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen. Sie dürfen in der Lage, Anzahl und Ausdehnung in Übereinstimmung mit den geforderten Abstellplätzen verändert werden.

<sup>4</sup> Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätzen sind ca. 85 % als Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren Raum im Erdgeschoss oder Untergeschoss zu erstellen, und sie müssen ebenerdig über die umliegenden Strassen oder die Hoffläche zugänglich sein. Mindestens 25 % der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen. Zu den Räumen sind nutzertaugliche Zugänge zu gewährleisten.

Gelten zum Zeitpunkt der Baubewilligung strengere Bestimmungen gemäss BZR, sind diese zusätzlich zu den oben genannten Vorschriften einzuhalten.

---

Art. 22  
Fusswegwegver-  
bindungen

<sup>1</sup> Die Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan sind öffentlich zugänglich. Das öffentliche Wegrecht ist grundbuchamtlich zu sichern. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

<sup>2</sup> Für Fusswegverbindungen gilt eine minimale Breite von 2.00 m.

<sup>3</sup> Für Fusswegverbindungen sind Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung zu gewährleisten.

---

Art. 23  
Wanderweg

Die bestehende Wanderwegverbindung zwischen der Gerliswilstrasse und Gersagstrasse ist mit neuer Wegführung gemäss Situationsplan beizubehalten.

---

Art. 24  
Hindernisfreie Er-  
schliessung

<sup>1</sup> Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 (SIA 500) über das behindertengerechte Bauen zu richten.

<sup>2</sup> Für die hindernisfreie Durchwegung des Areals sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Zwischen den Baubereichen A und I2 ist ein hindernisfreier Hofzugang zu realisieren.
- Für einen weiteren hindernisfreien Hofzugang für die Bewohnenden innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist im Baubereich C ein Lift zu realisieren. Die Nutzungsrechte sind privatrechtlich zu sichern.
- Nördlich des Baubereichs D ist eine kombinierte Treppen-/Rampen-Anlage mit einer max. Steigung von 11% zu realisieren und an das bestehende Wegnetz ausserhalb des Bebauungsplanperimeters anzuschliessen.



## 6. FREIRÄUME

---

### Art. 25 Freiraum allgemein

<sup>1</sup> Der Freiraum umfasst den «Bereich Hoffläche», den «Bereich Begegnungsort», die «Vorzonen Wohnungen», die «Private Umgebungsflächen», die «Bereiche Grünflächen», die «Bereiche Stützmauern», die «Bereiche Umgebungsschutz» und die «Strassenräume».

<sup>2</sup> Die Gestaltung des Freiraums richtet sich nach dem Richtprojekt Architektur und dem Richtprojekt Freiraum. Darauf gestützt ist im Baubewilligungsverfahren ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan mit allen relevanten Werkleitungen, mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung, einer Pflanzenliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.

<sup>3</sup> Für die Terraingestaltung gelten die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum. Sie dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum um max. 70 cm verändert werden. Ausnahmen bzw. grössere Abgrabungen sind z.B. für Kellereingänge, Aussentreppen, Notausgänge zulässig.

<sup>4</sup> Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> Es ist grundsätzlich eine differenzierte Oberflächengestaltung vorzusehen, Aspekte der Aufheizung und Verdunstungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen, die Hoffläche ist mit einer Abfolge von grosszügigen Grün- und Hartflächen zu gestalten.

<sup>6</sup> Innerhalb des im Situationsplan gekennzeichneten «Bereichs Begegnungsort» ist eine allseitig offene Überdachung mit einer Aussengeschosfläche AGF gemäss Norm sia 416 (2003) von 140 m<sup>2</sup> als wettergeschützter Begegnungsort sowie ein Brunnen zu realisieren.

<sup>7</sup> Bei einer Übernutzung, mehrfach wiederholten Nachtruhestörungen und weiteren übermässigen Immissionen (z.B. Littering) kann die Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Gemeinde geeignete organisatorische oder bauliche Massnahmen ergreifen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen und der Wanderweg sind dauerhaft als solche freizuhalten.

<sup>8</sup> Die «Privaten Umgebungsflächen» sind, wo sie nicht durch «Baubereiche Stützmauern» im Situationsplan überlagert werden, möglichst als Hartflächen zu gestalten. Sie dürfen nicht durch bauliche Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune sowie Hecken oder anderweitige, optisch abschliessende Elemente von der Hoffläche abgegrenzt werden.

<sup>9</sup> Die Strassenräume entlang der Gersagstrasse und Gerliswilstrasse, bzw. die Verkehrs- und Anlieferungsflächen sind grossteils in Asphalt auszubilden. Die Gestaltung der Stras-



senräume ab den Erdgeschossfassaden entlang der Gersagstrasse und der Gerliswilstrasse sowie die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum mit Trottoir sind mit den Betriebs- und Gestaltungskonzepten und mit den Absichten der Gemeinde abzustimmen.

<sup>10</sup> Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen der Hofffläche und den angrenzenden Strassenräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten sind zu vermeiden.

<sup>11</sup> Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.

---

Art. 26  
Spielplätze und  
Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Die Anforderungen an Spiel- und Freizeitflächen gemäss §158 PBG und BZR sind für jede Parzelle einzeln zu erfüllen. Es sind gemeinsame, zentrale und genügend grosse Spielplätze mittels Übertragung von Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen anzustreben. Kann dieses Ziel nicht erreicht werden, sind die Bemühungen hinsichtlich der Erstellung gemeinsamer Spiel- und Freizeitflächen im Baubewilligungsverfahren und die Gründe für das Nichtzustandekommen umfassend zu dokumentieren. Der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach §159 PBG und BZR. Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch öffentlich-rechtlich anzumerken.

<sup>2</sup> Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen getrennt voneinander angeboten werden.

---

Art. 27  
Bereiche  
Stützmauern

<sup>1</sup> Stützmauern sind innerhalb der «Baubereiche Stützmauern» gemäss Situationsplan zu erstellen und sie dürfen höchstens 3 m in der Höhe messen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind in ihrer Materialität und Oberfläche einheitlich in Sichtbeton zu realisieren und zu begrünen, begehbare Oberflächen sind als Komposition von Grün- und Hartflächen zu gestalten.

<sup>3</sup> Eine Nutzung von Räumen hinter den Stützmauern mit unbeheizten Lager- oder Nebenräumen von 20 m<sup>2</sup> pro Baubereich ist zulässig, wenn die Stützmauern optisch nicht als Sockelbauten in Erscheinung treten, sie nur mit minimalen Belichtungsöffnungen (Schlitze, Muster) und einzelnen Türen versehen werden, und der murale Charakter der Stützmauer klar erkennbar bleibt.

---

Art. 28  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Entlang der Strassen sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz



und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume sind grosszünftig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten «Bereiche Grünflächen» und die «Vorzone Wohnungen» sind mit Extensivwiesen- und Rasen, Blütenstauden und Kleingehölzen gemäss Richtprojekt Freiraum zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Im «Bereich Hoffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mind. 1'000 m<sup>2</sup> Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.

<sup>4</sup> Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen; es ist in Bereichen mit Bäumen ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m erforderlich.

<sup>5</sup> Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen entlang der Gersagstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

<sup>6</sup> Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen entlang der Gerliswilstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen. In den Zwischenbereichen der Baubereiche E und F1/F2, F1/F2 und G1/G2, G1/G2 und H1/H2, und H1/H2 und I2 sind Hochstammbäume zu pflanzen. Die Lage und Anzahl der im Situationsplan bezeichneten Bäume sind schematisch.

<sup>7</sup> Die Anpflanzungsgrösse der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 3.00 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Strassenräume im Minimum 4.00 m Kronenhöhe. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mind. 30 cm.

<sup>8</sup> Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung im Strassenraum ist mit der Gemeinde abzustimmen.

---

Art. 29  
Ausstattung

Die Freiräume sind mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung auszustatten und im Baugesuch auszuweisen. Die Wahl der Ausstattungselemente ist mit der Gemeinde Emmen abzustimmen.



## 7. UMWELT UND SICHERHEIT

---

### Art. 30 Energie

<sup>1</sup> Die Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Sonne» fest.

<sup>2</sup> Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

---

### Art. 31 Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Anforderungen an den Lärmschutz für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 und I1/I2 richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten). Es sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an den Lärmschutz für die Baubereiche A, B, C und D richten sich nach Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (Erschliessung von Bauzonen). Es sind die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten.

<sup>3</sup> Die im Lärmschutznachweis vom 30.09.2022 definierten Lärmschutz-Massnahmen sind verbindlich umzusetzen.

<sup>4</sup> Erfolgen bei einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutzgutachten geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung erfüllt sind.

---

### Art. 32 Versorgung und Entsorgung

<sup>1</sup> Das Ver- und Entsorgungskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Sonne» fest. Dieses ist im Rahmen der Baugesuche zu präzisieren.

<sup>2</sup> Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Beim Baubereich B an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle ist eine Retentionsanlage zu erstellen.

<sup>4</sup> Die Anrechnung hat gemäss SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung» zu erfolgen. Bei extensiv begrünten Dachflächen kann die Dachfläche mit einem Abminderungsfaktor berechnet werden, oder das Retentionsvolumen wird auf dem Dach sichergestellt. Humusierete Dachflächen über unterirdischen Bauteilen wie Einstellhallen können mit Faktor 0.10 angerechnet werden.

<sup>5</sup> Die Dimensionierung der Trafostation ist für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzusehen.



---

Art. 33  
Abfallentsorgung

<sup>1</sup> Die Standorte, die Anzahl und die Dimensionierungen der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss Situationsplan sind schematisch, sie sind im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen kann etappenweise erfolgen. In einer ersten Etappe ist für die Baubereiche A, B, C und D zwingend eine Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich C zu erstellen. Wird die Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich I2 erst bei Realisierung des Baubereichs I1 und I2 erstellt, sind die Container für die Baubereiche E bis H bis zu diesem Zeitpunkt in einem Raum zu lagern und am Abholtag an der Sammelroute bereitzustellen.

<sup>3</sup> Bei der Zu- und Wegfahrt sind ausreichende Manövrierräume, Lufträume und Bodendruckwerte für die Leerung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen sicherzustellen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde verpflichtet alle Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter an den Erstellungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten sowie allfälligen Gebühren zu partizipieren.

---

Art. 34  
Bodenbelastungen

Auf allen Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind die belasteten Materialien grundsätzlich soweit zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, als es der Aushub erfordert. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Entsorgung kann dann gemacht werden, wenn diese Materialien verwendet werden können, wie etwa für Hinterfüllungen. Die Eignung der fraglichen Materialien für eine Verwendung innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

---

Art. 35  
Störfallvorsorge

<sup>1</sup> Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan vom 30.09.2022 begleitend. Die dort empfohlenen Schutzmassnahmen, insb. innenliegende Treppenhäuser mit Entfluchtungsmöglichkeit auf die von der Gerliswilstrasse abgewandten Gebäudeseite, sind zu prüfen.

<sup>2</sup> Für die Personenbelegung ist der Risikobericht vom 17. August 2020, Ziffer UW 19-6184 verbindlich. Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

<sup>3</sup> Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.



## 8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 36  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer besseren oder mindestens gleichwertigen Lösung führen, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist, und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.

## 9. ANHANG 1

### Anhang 1 Etappenbegren- zung

<sup>1</sup> Werden die Baubereiche A bis D und der zugehörige Freiraum etappiert realisiert, gilt der folgende Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum:



<sup>2</sup> In der ersten Etappe sind die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im Etappenbegrenzungsplan eingezeichnete Freiraum gemäss den Vorgaben gemäss Art. 25 bis 29 zu realisieren. Die östliche Mauer der Einstellhalle ist mit einer Verkleidung zu schützen. In den Baubereichen A und B ist ein Blumenrasen anzupflanzen. Die Fusswegverbindungen gemäss Art. 22 sind vollständig zu erstellen.

<sup>3</sup> In der zweiten Etappe sind die Gebäude A und B und der Strassenraum entlang der Ger-sagstrasse fertigzustellen.