

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Schenkon

Bebauungsplan «Burg»

Öffentliche Auflage vom ...

bis ...

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am ...

.....
Der Gemeindepräsident

.....
Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ...

vom ...

.....
Datum

.....
Unterschrift

Sonderbauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus:

Verbindliche Unterlagen

- Situationsplan
- Schnittplan
- **Sonderbauvorschriften**

Wegleitende Unterlagen

- Testplanung Burg Schenkon
- Energiekonzept
- Lärmschutznachweis
- Entwässerungskonzept

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Standortbestimmung 2000-Watt-Areal
- Beurteilung ÖV-Erschliessungsgüte

8. Mai 2019

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinderat Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Planungsbehörde:

Gemeinde Schenkon

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme, Raumplaner FSU
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH,
SIA

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Der Bebauungsplan «Burg» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit ausgerichteten, zukunftsorientierten Wohnsiedlung. Er regelt die Bebauung und die Umgebungsgestaltung, eine effiziente Nutzung der Energie sowie die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Geltungsbereich Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situationsplan 1:1'000 festgelegte Perimeter.

Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Situationsplan, 1:1'000
- Schnittplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften

² Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur und Umgebung (Testplanung Burg, dat. 15.04.2013)
- Energiekonzept (Testplanung Burg, dat. 28.03.2013)
- Lärmschutznachweis (Testplanung Burg, dat. 14.03.2013)
- Entwässerungskonzept (dat. 24.10.2018)

³ Als orientierender Bestandteil des Bebauungsplans gelten:

- Planungsbericht (dat. 08.05.2019)
- Standortbestimmung Wettbewerb nach 2000-Watt-Areal (dat. 25.10.2018)
- Beurteilung ÖV-Erschliessungsgüte (dat. 12.07.2018)

Art. 4

Übergeordnetes Recht Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts Anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schenkon sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 5

2'000-Watt-Areal

¹ Für das Areal wird die Zertifizierung als 2'000-Watt-Areal gemäss Vorgaben und Zertifizierungsverfahren des Trägervereins Energiestadt vorgeschrieben.

² Es ist eine handlungsbevollmächtigte Trägerschaft zu gründen.

³ Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist langfristig sicherzustellen. Bleibt eine regelmässige Re-Zertifizierung aus, kann die Gemeinde die Trägerschaft mit Ersatzabgaben belasten. Näheres ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vorab zu regeln.

⁴ Sollte eine Zertifizierung aufgrund von lagebedingten Faktoren (beispielsweise zu geringe bauliche Dichte, unzureichende öV- Erschliessung, fehlende Mischnutzung) nicht machbar sein, ist in Absprache mit der Zertifizierungsstelle, der zuständigen kantonalen Dienststelle(n) und der Gemeinde ein alternativer Nachhaltigkeitskatalog zu erstellen. Die Erfüllung dieser Zielvorgaben ist die Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung.

2. Vorschriften zu den Baubereichen

Art. 6

Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der speziellen Dorfzone.

² Es ist eine Vielfalt an verschiedenen Wohnungsgrössen zu schaffen.

Art. 7

Baubereiche

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B erstellt werden.

² Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der zulässigen Gebäudefläche (aGbF) und der zulässigen Dachkote (höchster Punkt des Gebäudes). Diese Werte sind im Situationsplan und im Schnittplan festgelegt.

Baubereich *anrechenbare Gebäudefläche aGbF [m²]*

A max. 1'500.0

B max. 1'800.0

Art. 8

- Bereich Durchlass
- ¹ Die Bereiche Durchlass gliedern die Baubereiche in mehrere Einzelbauten.
 - ² Innerhalb der Baubereiche ist ein Durchlass von mindestens 6.5 m vor einer Überbauung frei zu halten.
 - ³ Die Durchlässe sind als gemeinschaftliche Grünanlage zu gestalten.

Art. 9

- Oberstes Geschoss
- ¹ Das oberste Geschoss ist gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 30% der Grundfläche zu reduzieren. Dieser Bereich kann als begehbare Terrasse ausgestaltet werden.
 - ² Die Rückversetzung hat ab der Nord- bzw. Nordwest-Fassade mindestens 12.0 m zu betragen.
 - ³ Nicht als Terrassen genutzte oder mit Solaranlagen belegte Bereiche der Rückversetzung sind mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).

Art. 10

- Kleinbauten und Anbauten
- ¹ Im Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche und dem Aufenthaltsbereich sind Kleinbauten zulässig. Die anrechenbare Gebäudefläche sämtlicher Kleinbauten dürfen 150 m² nicht überschreiten. Anbauten sind nicht zulässig.
 - ² Die Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Aussenraumgestaltungs-konzept nach Art. 18 zu integrieren.
 - ³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

Art. 11

Massgebendes
Terrain, Dachkoten

¹ Das massgebende Terrain ist im Schnittplan 1:500 dargestellt.

² Im Schnittplan sind die Dachkoten (höchster Punkt des Gebäudes) eingetragen. Sie dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Abs. 3 nicht überschritten werden.

³ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Dachkote gemäss Abs. 2 überragen; sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

⁴ Technische Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die zulässige Dachkote gemäss Abs. 2 um max. 1.00 m überragen.

Art. 12

Aufenthaltsbereich

¹ Der Aufenthaltsbereich ist als gemeinschaftlich nutzbare, einheitliche, ebenerdige Fläche zu gestalten. Es sind vielfältige Nutzungen und Infrastrukturanlagen erlaubt.

² Kleinbauten im Rahmen von Art. 10 für die Überdeckung der Veloabstellplätze sind zulässig.

Art. 13

Unterniveaubauten,
Einstellhalle

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveaubauten mit Nebenräumen und Einstellhallen für die unterirdische Parkierung zulässig.

3. Baugestaltung

Art. 14

Allgemeine Gestaltungs-
vorschriften

¹ Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt aus der Testplanung Burg hat wegleitende Bedeutung.

² Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens gleichwertige Qualität nachgewiesen werden. In diesem Fall zieht der Gemeinderat für die Beurteilung der Qualität auf Kosten der Grundeigentümerschaft unabhängige Fachpersonen bei.

Art. 15

- Fassadengestaltung
- ¹ Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dem architektonischen Ausdruck der Visualisierung des Richtprojektes ist gleichbleibend oder in gesteigerter Qualität Rechnung zu tragen.
- ² Es sind naturnahe Farbtöne zu wählen. Der Nachweis hat über eine örtliche Bemusterung und eine Visualisierung mit Betrachtungspunkt von der Striegelgasse aus zu erfolgen.
- ³ Innerhalb der Fassaden ist folgenden Gestaltungsprinzipien Beachtung zu schenken:
- alle Gebäude sind einheitlich zu gestalten;
 - die privaten Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien (oder Terrasse im obersten Geschoss) zu gestalten;
 - die Fassade ist als hinterlüftete, mehrschalige Konstruktion auszubilden;
 - es ist eine horizontale Gliederung und Reliefbildung vorzusehen;
 - Photovoltaik-Elemente sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

Art. 16

- Dachgestaltung
- ¹ Auf Haupt- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- ² Die Dächer der obersten Geschosse dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.
- ³ Die Dächer sind - soweit technisch möglich und zweckmässig - zur Energiegewinnung zu nutzen.
- ⁴ Nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer sind mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).

Art. 17

- Loggien
- Pro Wohnung ist eine Loggia von mind. 12 m² zu erstellen, sofern kein direkter Zugang zu einer Terrasse besteht.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 18

Richtprojekt Umge-
bung

¹ Im Situationsplan 1:1'000 sind die wichtigsten Umgebungsflächen (gemeinschaftliche Grünanlagen, Aufenthaltsbereich, Fusswegverbindungen, Baumgruppe/-reihe) verbindlich dargestellt.

² Die Umgebungsflächen werden im Richtprojekt Umgebung aus der Testplanung Burg 2013 konkretisiert. Das Richtprojekt Umgebung hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität begleitenden Charakter.

³ Auf der Grundlage der Testplanung Burg ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Projektplan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Spielplätze und Freizeitanlagen, die Wege und die Besucherparkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), die Dachbegrünungen und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

⁴ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

⁵ Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden. Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

Art. 19

Terraingestaltung

¹ Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen. Auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten.

² Der Anschluss an die Striegelgasse ist natürlich anzuböschern, ohne Stützmauern oder andere Hangverbauungen. Einzig im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle sowie den Besucherparkplätzen sind Stützmauern zulässig. Deren Höhen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 20

Gemeinschaftliche
Grünfläche

¹ Die im Bebauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünfläche dient der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner im Geltungsbereich.

² Die gemeinschaftliche Grünfläche setzt sich aus einem Obsthain mit extensiv genutzter Blumenwiese im Nordosten, einem Blumenrasen im Südwesten und einem Pflanzgarten im Norden zusammen. Sie sind entsprechend anzulegen und zu pflegen.

³ Die Gestaltung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen Grünflächen richten sich nach dem Richtprojekt Umgebung. Sie ist mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen, einzeln platzierten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken.

⁴ Nicht zulässig sind privat genutzte Gartenbereiche.

Art. 21

Kinderspielplätze
und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Umgebung flächenmässig nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

² Die im Richtprojekt Umgebung dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepläne erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

Art. 22

Grünzone, Naturobjekt,
archäologische Fundstelle

Für die im Situationsplan orientierend dargestellten Grünzonen, Naturobjekt (Uferbestockung) und archäologischen Fundstellen gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bzw. der übergeordneten Gesetzgebung.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 23

Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Es zeigt für das ganze Areal die konkreten Massnahmen auf, mit denen die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals erreicht werden. Das motorisierte Verkehrsaufkommen ist durch Lenkungsmassnahmen zu minimieren sowie die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Velos zu fördern.

² Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

³ Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- a) Ziele;
- b) Projektbeschrieb mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto- und Veloabstellplätze, ÖV-Erschliessung, Velo-/Fussverkehrsanbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens);
- c) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;
- d) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge;
- e) Bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot;
- f) Monitoring / Controlling.

⁴ Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

⁵ Zeigt das Monitoring / Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

Art. 24

Erschliessung MIV

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Striegelgasse direkt in die Einstellhalle.

Art. 25

Verkehrsfläche für den MIV

Die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dient der Zufahrt zu der Einstellhalle und den Besucherparkplätzen.

Art. 26

Autoeinstellhalle

Die Zu- und Ausfahrt zu der Einstellhalle ist im Situationsplan bezeichnet.

Art. 27

Fusswegverbindung

¹ Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Fusswegverbindung dient dem Zugang zur Burgruine. Ausserhalb der siedlungsbezogenen Fusswegverbindung ist der öffentliche Fussweg als chaussierter, 1.20 m breiter Fussweg auszugestalten.

² Die übrigen im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen stellen die Verbindungen zwischen den Hauptbauten und den Spielplätzen und Freizeitanlagen sicher. Der genaue Verlauf sowie die Definition der Ausgestaltung des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 28

- Autoabstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze wird auf Grundlage des BZR im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Basierend auf dem Mobilitätskonzept nach Art. 23 kann die Anzahl der zulässigen Autoabstellplätze reduziert werden.
 - ³ Die Autoabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle unterzubringen.
 - ⁴ Die Abstellplätze sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeuge auszustatten.

Art. 29

- Besucherparkplätze
- ¹ Die Anzahl der Besucherparkplätze wird auf Grundlage des BZR im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich an der Striegelgasse anzuordnen.
 - ³ Zuzüglich zu den in Abs. 1 zulässigen Parkplätzen ist bei den oberirdischen Besucherparkplätzen ein Parkplatz für Carsharing zu realisieren.
 - ⁴ Die Besucherparkplätze sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeuge auszustatten.
 - ⁵ Die Besucherparkplätze und der Carsharing-Parkplatz sind offen zu gestalten und mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen zu versehen.

Art. 30

- Veloabstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach VSS Norm 640 065 (2011) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
 - ² Von den erforderlichen Abstellflächen sind max. 25% der Plätze oberirdisch ungedeckt, mind. 25% geschützt im Erdgeschoss und max. 65% abschliessbar im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss zu erstellen.
 - ³ Die oberirdischen Veloabstellplätze sind im Aufenthaltsbereich in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die gedeckten Veloabstellplätze sind mit einer Zuleitung zum Laden von E-Bikes auszustatten.

⁵ Falls es die Anforderungen für ein 2000-Watt-Areal (vgl. Art 5) erfordern, sind zusätzliche Abstellplätze, -räume zu realisieren.

Art. 31

Containerstandort ¹ Der Containerstandort für Kehricht und Grüngut ist an dem im Situationsplan bezeichneten Standort unterirdisch (Unterflur) vorzusehen.

² Die Anforderungen an die Zufahrt sowie an die Gestaltung des Bereitstellungsplatzes nach dem Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht des Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (dat. 09.07.2017) sind zu erfüllen.

6. Umwelt

Art. 32

Lärmschutz ¹ Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Burg» richten sich nach Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Der Lärm- und Schallschutznachweis der dBAkustik GmbH vom 14. März 2013 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes.

³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm- und Schallschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Einhaltung der Planungswerte) erfüllt sind.

Art. 33

Energiestandard ¹ Die Bauten sind im Minergie-Standard A ECO auszuführen.

² Der zulässige Primärenergieverbrauch richtet sich nach dem Kriterium der SIA-Effizienzpfad-Fähigkeit gemäss Ziffer 3.2.2. des SIA Merkblatts 2040.

Art. 34

Entwässerung Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept der Kost + Partner AG vom 24.10.2018 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein detailliertes Siedlungsentwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 35

Wassernutzung Es ist eine effiziente Wassernutzung im Innen- und Aussenraum anzustreben.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 36

Etappierung ¹ Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

² In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Art. 37

Ausnahmen Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch keine gestalterische Abminderung erzielt wird.

Art. 38

Inkrafttreten Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.