

Inhalt

1	Gegenstand der Abstimmungsvorlage Kirschgarten.....
2	Bisherige Verfahren, Ausgangslage
2.1	Ortsplanungsrevision 2013
2.2	Projekt Obstgarten 2012.....
2.3	Weiterbearbeitung des Projekts 2013.....
2.4	Gemeinderat beschliesst Neustart 2014.....
2.5	Projekt Kirschgarten 2015
3	Projektbeschreibung Kirschgarten.....
3.1	Idee zum Konzept.....
3.2	Baudichte.....
3.3	Architektonische Erscheinung der Wohnzeilen.....
3.4	Vorstellungen zu den Wohnungen.....
3.5	Erschliessung und Parkierung
3.6	Energiekonzept.....
3.7	Umgebungsgestaltung, Siedlungsökologie
4	Erläuterungen zum Bebauungsplan
4.1	Warum ein Bebauungsplan ?.....
4.2	Begründung der Regelungsdichte
4.3	Sonderbauvorschriften zu den Hochbauten.....
4.4	Sonderbauvorschriften zu Erschliessung und Parkierung
4.5	Sonderbauvorschriften zum Lärmschutz
5	Teiländerung der Ortsplanung
5.1	Zonenplan.....
5.2	Bau- und Zonenreglement

6	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren.....
7	Auflage- und Einspracheverfahren
8	Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung.....
8.1	Abstimmungsprozedere.....
8.2	Anträge des Gemeinderats aufgrund der Einspracheverhandlungen
8.3	Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache.....
8.4	Anträge aus der Versammlung
8.5	Schlussabstimmungen.....

Beilagen zum Bebauungsplan (BP)

Anhang 1

Änderungen BZR / Sonderbauvorschriften BP Kirschgarten
gemäss Einspracheverhandlungen

Anhang 2

Rechtsgültiger Zonenplan
Änderungen Zonenplan gem. öffentl. Auflage
Neuer Zonenplan nach Genehmigung (orientierend)

Anhang 3

BZR Fass. gem. öffentlicher Auflage

Anhang 4

Situationsplan zum BP Fass. öffentl. Auflage + Legende
Schnittplan zum BP Fass. öffentl. Auflage + Legende

Anhang 5

Sonderbauvorschriften zum BP, Fass. öffentl. Auflage

1 Gegenstand der Abstimmungsvorlage Kirschgarten

Zur Abstimmung gelangen folgende Planungsinstrumente

1 Teiländerung der Ortsplanung im Gebiet Kirschgarten

- Teilzonenplan Kirschgarten 1:1'000
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerung Kirschgarten

2 Bebauungsplan Kirschgarten

- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan
- Plan: Situation mit Baubereichen 1:500
- Plan: Schnitte 1:500

Weitere begleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans, über welche nicht abgestimmt wird

- Plan: Umgebung 1:500
- Plan: Erschliessung und Parkierung 1:500
- Plan: Werkleitungen 1:500
- Lärmschutz-Nachweis
- Grundlage zu Mobilitätskonzept
- Planungsbericht des Gemeinderats vom 4. Mai 2015 zum Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 20. Juli 2015
- Genereller Projektnachweis mit Grundrissen und Fassaden.

2 Bisherige Verfahren, Ausgangslage

2.1 Ortsplanungsrevision 2013

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Schenkon 2012 wurden drei Gebiete neu eingezont: Dorf-Süd, Striegelhöhe und Kirschgarten.

Für die Einzonungsgebiete wurden "Spezielle Wohn- oder Dorfzonen" festgelegt.

In den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen im BZR wurde zu diesen Zonen folgendes bestimmt:

"In den speziellen Wohnzonen (W-S) und der speziellen Dorfzone (DZ-S) gemäss Zonenplan legt der Gemeinderat Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bauungsstruktur, Nutzungen, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung, Freiraumgestaltung etc. fest.

Die von den Grundeigentümern erarbeiteten und vom Gemeinderat gutgeheissenen Gesamtkonzepte müssen vor der Einzonung in die Bauzone vorliegen.

Die Gesamtkonzepte stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Gestaltungspläne dar".

In der Botschaft an die Gemeindeversammlung über die revidierte Ortsplanung waren die drei Gesamtkonzepte abgebildet und die wichtigsten Eckdaten zu diesen Konzepten wurden in Art. 6 BZR festgelegt (insbesondere auch die Geschosshöhen und die anrechenbaren Geschossflächen).

Für das Konzept Kirschgarten wurden in Art. 6 BZR zudem Höhenbeschränkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung der unteren Haldenweid festgelegt.

2.2 Projekt Obstgarten 2012

Das Projekt, das bis 2012 den Namen Obstgarten trug, wurde in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren erarbeitet.

In der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2012 wurde das Konzept Obstgarten wie folgt umschrieben:

"Das Konzept sieht 36 Generationenhäuser vor. Aufgrund des zulässigen Bauvolumens sind pro Baubereich eine grössere und eine kleinere Wohnung realisierbar.

Im nordöstlichen Bereich entstehen 2 in der Höhe abgestufte Gebäude mit 10 Geschosswohnungen.



Projekt Obstgarten 2012

Die Parzellen sollen einzeln an junge Familien veräussert werden, mit dem Ziel, ein Eigenheim realisieren zu können. Dabei soll der Boden ohne Spekulationsgewinn an die Käufer weitergegeben werden (das Land konnte zu einem Vorzugspreis durch die Gemeinde gesichert werden). Aufgrund des Konzepts bleibt der Landanteil klein. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit diesem Vorgehen eine demografisch ausgewogene Entwicklung der Gemeinde fördern und unterstützen zu können."

Die Gemeindeversammlung stimmte der Umzonung und dem Konzept zu. Für die Bebauung wurde bereits im Wettbewerbsverfahren das Ziel formuliert, Eigenheime unter Fr. 1 Mio. realisieren zu können.

2.3 Weiterbearbeitung des Projekts 2013

Bei der weiteren Detailbearbeitung des Konzepts musste der Gemeinderat feststellen, dass die Einzelgebäude mit zwei Wohnungen dieses Ziel deutlich verfehlten; sie lagen über Fr. 1,3 Mio.

Alle Bemühungen, diese Baukosten zu reduzieren oder eine etappenweise Realisierung der Bauten zu ermöglichen, aber auch Bemühungen mit Bankinstituten über spezielle Finanzierungsmodelle, scheiterten.

An einer sehr gut besuchten öffentlichen Orientierungsversammlung musste der Gemeinderat feststellen, dass das Interesse am Konzept Obstgarten sehr klein war und eine erfolgreiche Umsetzung in Frage gestellt werden musste.

2.4 Gemeinderat beschliesst Neustart 2014

Nach intensiven Abklärungen entschied der Gemeinderat Schenkon, das Konzept Obstgarten nicht mehr weiter zu verfolgen.

Der Gemeinderat lud drei Architekten aus der Region Sursee zu einem Konkurrenzverfahren ein, mit der Aufgabe, ein neues Konzept zu erarbeiten, das den Zielen eines preisgünstigen Eigentumswohnungsbaus besser entsprach.

Nach dem Rückzug eines der drei Büros beschlossen die übrigen beiden Büros, gemeinsam einen Konzeptvorschlag einzureichen. Es sind dies die beiden Büros:

- Leuenberger Architekten AG, Sursee
- Hunkeler.Partner Architekten AG, Sursee.

2.5 Projekt Kirschgarten 2015

Das Konzept "Kirschgarten 2015" unterscheidet sich vom vorherigen Vorschlag "Obstgarten 2012" insbesondere bei folgenden Inhalten:

- Die Idee einer hofartig gruppierten Einzelbauweise wurde zugunsten einer konzentrierteren Zeilenbauweise aufgegeben.
- Damit entstehen zwischen den Bauzeilen grosszügige zusammenhängende Grünräume.
- Die zwei Mehrfamilienhaus-Gebäude beim Baubereich 4 (in Fortsetzung der unteren Haldenweid) werden zu **einem** Gebäude zusammengefasst.

Aufgrund dieser konzeptionellen Veränderungen wird eine Teiländerung der Ortsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) im Bereich Kirschgarten erforderlich.

3 Projektbeschreibung Kirschgarten

3.1 Idee zum Konzept

Die Idee des Konzepts folgt dem Primat des bezahlbaren Wohnraums. Das Projekt reagiert auf die sanfte Hanglage mit drei geknickten Zeilenbaukörpern. Die Geometrie dieser Körper nimmt die Höhenentwicklung sorgfältig auf. Terrainverschiebungen werden minimiert und der Hang wird in der Höhe gestaffelt bebaut. Mit den langen Wohnzeilen werden grosszügige Grün- und Aufenthaltsräume mit einer familienfreundlichen Umgebungsqualität geschaffen.

In den ersten Entwürfen zum Konzept wurde die Bebauung im Norden (im Baubereich 4) mit einem höheren Wohngebäude mit Eigentumswohnungen abgeschlossen.

Aufgrund der Einwendungen im Mitwirkungsverfahren und Verhandlungen mit den Nachbarn wurde dieses Gebäude in der Höhe stark reduziert und die Wohnungen wurden konsequent Richtung Süden ausgerichtet.

3.2 Baudichte

Gemäss den neuen Grundsätzen der Raumplanung (neues Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) und revidiertes Kant. Planungs- und Baugesetz (PBG), in Kraft seit 2014) sind Bauzonen mit einer minimalen Baudichte zu nutzen (haushälterischer Umgang mit dem Boden). Die Gemeinden haben diesen Grundsatz in ihren Ortsplanungen umzusetzen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung erfüllt das vorliegende Konzept diese Anforderungen.

Das Konzept Obstgarten 2012 umfasste eine Geschossfläche (aGF) von gesamthaft 12'616 m² (10'791 m² für die Einzelbauten; 1'825 m² für das Mehrfamilienhaus).

Das neue Konzept Kirschgarten umfasst eine aGF von gesamthaft 12'500 m² (11'150 m² für die Reihenbauten; 1'350 m² für das Mehrfamilienhaus).

Die Geschossflächen werden damit gesamthaft gegenüber dem bisherigen Konzept durch die Reduktion des Mehrfamilienhauses unwesentlich verringert.

Aufgrund des heutigen Stands der Planung sind 61 Wohnungen vorgesehen:

Bauzeile 1:	14 Wohnungen
Bauzeile 2:	18 Wohnungen
Bauzeile 3:	22 Wohnungen
Mehrfamilienhaus:	7 Wohnungen.

3.3 Architektonische Erscheinung der Wohnzeilen

Die Zeilenbauten werden gestaffelt durch vor- und rückspringende Gebäudeteile in Form von Sitzplatzeinzügen, Erkern, vorgestellten Pavillons und einer starken Tiefenstaffelung des obersten Geschosses. Alle Wohnungen sind auf die grosszügigen Freiräume ausgerichtet.

Das Mehrfamilienhaus ist horizontal und vertikal gegliedert und nimmt starken Bezug auf die Topographie (Hanglage). Die nach Süden ausgerichteten Wohnungen tragen hohen Raumansprüchen Rechnung.

3.4 Vorstellungen zu den Wohnungen

Das Wohnungsangebot verfolgt zwei primäre Grundziele: Hohe Diversität und ein ausgeglichenes Angebot zwischen Garten- und Dachwohnungen. In den Zeilenbauten überzeugen die Wohnungen mit Qualitäten, welche üblicherweise beim Einfamilienhaus zu finden sind: eigener gedeckter Hauszugang, familiäres Wohnen auf zwei Etagen, private Gartenflächen mit direktem Umgebungsbezug oder Dachterrassen.

Das Mehrfamilienhaus ist ebenfalls für Stockwerkeigentum bestimmt.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Die drei Zeilenbauten werden durch eine Verkehrsfläche erschlossen, die entlang der Bauzeilen angeordnet ist. Die offenen Carports ermöglichen eine unkomplizierte Parkierung für Bewohner und Gäste. Der Strassenraum wird gegliedert in Fahrspurbereich, Fussgängerbereiche und Vorgartenzonen, in welchen u.a. auch Fahrräder witterungsgeschützt Platz finden. Die Strassenräume werden durch ortsvertraute Kirschbäume begleitet.

Dank dieser Gestaltung bedeuten die Zufahrten und Car-Ports nicht nur einen wesentlichen Beitrag zu einer kostenbewussten Bebauung, sondern weisen auch Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner auf.

Die Bewohnerschaft im Mehrfamilienhaus parkiert ihre Fahrzeuge in einer unterirdischen Einstellhalle mit internem Treppenhauszugang.

3.6 Energiekonzept

Der Gemeinderat strebt als Minimalziel den „Minergie-Standard zertifiziert“ oder einen vergleichbaren Standard an (mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien zu decken).

Das Energiekonzept wird im Rahmen des Bauprojekts konkretisiert.

3.7 Umgebungsgestaltung, Siedlungsökologie

Der Plan zur Umgebungsgestaltung hat wegleitenden Charakter. Die im Plan dargestellten Inhalte sind grundsätzlich verbindlich, können aufgrund der weiteren Projektplanung aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, soweit dadurch die Qualität des Konzepts nicht verschlechtert wird.

Die Umgebungsflächen setzen sich aus folgenden vielfältig gestalteten Grünbereichen zusammen:

- **Gewässerraum / Uferbestockung:** Die primär ökologische Funktion des Gewässerraums mit intakter Ufervegetation entlang des Chommlibachs wird erhalten. Die im Gewässerraum stehende Hecke ist gemäss kant. Heckenschutzverordnung zu pflegen und zu unterhalten. Es sind die Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe II zu erfüllen.
- **Ergänzte Uferbestockung:** Die Uferbestockung ist wie im Situationsplan dargestellt in Richtung der Spiel- und Freizeitbereiche zu ergänzen. Es sind einheimische Ufergehölze zu verwenden.
- **Waldabstandsbereich:** Der Waldabstandsbereich ist als Krautsaum und extensiv genutzte Wiese zu unterhalten.
- **Öffentlicher Fussweg:** Entlang des Gewässerraums ist eine Fusswegverbindung anzulegen. Die Wegführung ist leicht mäandrierend zu gestalten.

- **Grünbereich südlich der Siedlung:** Diese Grünfläche dient primär der Retention, sowie der Anlegung von Spielplätzen, Freizeitanlagen und Fusswegen. Im Weiteren ist sie extensiv landwirtschaftlich zu nutzen. Zwischen Münsterstrasse und Chommlibach ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.
- **Extensiv genutzte Wiesen:** Wohnbauten, Strassenräume sowie Spiel- und Freizeitbereiche werden in der ganzen Siedlung von extensiven Wiesenflächen umspielt (ökologisch wertvoller Lebensraum).
- **Spielrasen und Spielplätze:** Bei allen Wohnzeilen liegen gestaltete Bereiche mit Spielrasen und Spielplätzen. Die Spielrasenflächen der Spiel- und Freizeitbereiche sind als intensiv nutzbare Grünflächen mit entsprechenden Anforderungen an Bodenaufbau, Entwässerung und Ansaat zu erstellen und zu pflegen. Die Gestaltung hat zumindest in Teilen die Nähe zum Gewässerraum zu berücksichtigen. Dies geschieht über einen hohen Anteil an naturnahen Materialien, sowie das Angebot von Spielgeräten mit thematischem Bezug zum Wasser.
- **Private Gartenbereiche:** Die in Richtung Süden an die Wohnbauten anschliessenden Privatgärten verfügen über eine Tiefe von 6 Meter ab der Hauptfassadenflucht.
- **Private Hausvorplätze:** Die nach Norden hin an die Wohnbauten anschliessenden privaten Vorbereiche dienen als Puffer zwischen Strassenraum und Hauszugängen. Die möglichen Anordnungen von Hecken, Grünflächen und Belagsflächen sind im Umgebungsplan schematisch dargestellt.
- **Bäume und Sträucher:** Die Baumarten werden nach drei Bereichen differenziert:
 - Bäume in Spiel- und Freizeitbereichen
 - Bäume im Bereich der privaten Hausvorplätze
 - Bäume entlang der Münsterstrasse und bei den Retentionsanlagen im Süden des Areals.

4 Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Warum ein Bebauungsplan ?

Es sind folgende Gründe, die den Gemeinderat zum Entscheid veranlasst hat, einen Bebauungsplan zu erstellen (und nicht einen Gestaltungsplan):

- Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung auch dem Erwerb der Liegenschaft Kirschgarten zuzustimmen.
- Der Erwerb erfolgt zu einem Vorzugspreis, mit der Auflage, das Land jungen Familien zu preisgünstigem Eigentum weiterzugeben.
- Diese Rahmenbedingungen sind ausserordentlich und der Gemeinderat möchte den Stimmberechtigten das Konzept in verbindlichen Plänen zum Beschluss unterbreiten. Verkauf und Konzept stehen in einem engen Zusammenhang.

Ein Bebauungsplan wird von der Gemeindeversammlung behandelt und beschlossen (ein Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gibt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Möglichkeit, verbindlich über das Gesamtkonzept Kirschgarten zu befinden. Die Stimmberechtigten beauftragen den Gemeinderat damit, das vorliegende Konzept umzusetzen.

4.2 Begründung der Regelungsdichte

Der Gemeinderat wird die Realisierung des Konzepts voraussichtlich einer noch zu bestimmenden Trägerschaft übertragen. Er will darum die Gewissheit haben, dass die ausgewiesenen Qualitäten des Konzepts verbindlich umgesetzt werden. Der Gemeinderat erhält mit dem Bebauungsplan die Rechtsgrundlagen, die Qualitäten einverlangen zu können. Darum ist der Bebauungsplan präzise und umfassend formuliert.

Nötige Flexibilitätäten sind in den Vorschriften eingebaut (vor allem bezüglich der Grundrissgestaltung); diese dürfen aber die aufgezeigten Qualitäten nicht in Frage stellen.

Demgegenüber sind die Anforderungen an die äussere Gestaltung, an die starke Gliederung der Fassaden (siehe auch Kap. 3.3) ziemlich verbindlich formuliert.

4.3 Sonderbauvorschriften zu den Hochbauten

Wichtige Inhalte in den Sonderbauvorschriften sind nachfolgend kurz erläutert:

Baufelder allgemein (Art. 5/6 SBV)

Hoch- und Nebenbauten werden in verbindlichen Baubereichen festgelegt. In Art. 5 und 6 wird geregelt, welche Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Baufelder zulässig sind.

Berücksichtigung des revidierten PBG (Art. 5/7 SBV)

Im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision werden aufgrund der neuen Kant. Gesetzesbestimmungen die Ausnutzungsziffern und die Festsetzung von Geschossen zwingend aufgehoben. Diesem Umstand wird im Bebauungsplan Rechnung getragen: Massgebend für das zulässige Bauvolumen sind die Baufelder mit ihren Begrenzungen und die Firstkoten (Art. 5 Abs. 2 SBV).

Aufgrund der heute noch geltenden Zonenordnung werden Geschossflächen (aGF) und Geschossezahlen zwar noch bestimmt und im Anhang zu den SBV aufgeführt (siehe Art. 7 SBV). Nach der Aufhebung der Geschossezahlen bleiben aber die festgelegten maximalen Firsthöhen weiterhin gültig.

Architektur (Art. 8 SBV)

Gemäss § 65 Abs. 2 PBG ist die architektonische Qualität ein wichtiger Bestandteil eines Sondernutzungsplans. Diesem Anspruch wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht, weil der Projektnachweis mit Fassadengestaltung und Visualisierungen zwar nicht verbindlich ist, aber doch den Massstab für die Beurteilung der nachfolgenden Projekte bildet (wegleitende Bedeutung).

Zulässige Bauvolumen ausschöpfen (Art. 9 SBV)

Art. 9 stellt sicher, dass die im Bebauungsplan festgelegte Bau-dichte auch tatsächlich umgesetzt werden muss.

Energiekonzept (Art. 10 SBV)

Das Energiekonzept soll im Rahmen der weiteren Projektierungsphase konkretisiert werden. Die wichtigsten Eckpfeiler des Konzepts sind im Bebauungsplan aber festgeschrieben.

Wohn-Reihenhäuser (Art. 12/13 SBV)

Die Baubereiche sind zueinander in der Höhe versetzt; mit den max. Firsthöhen wird sichergestellt, dass der Weitblick der "hinterliegenden" Wohnzeilen Richtung Alpen gewahrt bleibt.

Art. 12 - 13 SBV regeln die sichtbaren Geschosse (2 - 3 sichtbare Geschosse) und die besonderen Auflagen für die Reihenhäuser.

Mehrfamilienhaus (Art. 14 SBV)

Im Rahmen der öffentlichen Auflage waren in Art. 14 fünf Vollgeschosse vorgesehen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen sollen 4 Vollgeschosse festgelegt werden, wobei das oberste Vollgeschoss nur zu 70% bebaut werden darf (Attika). Über diese Änderung wird die Gemeindeversammlung befinden (siehe Kap. 9.1).

Mit dieser reduzierten Höhe wird sichergestellt, dass die Nachbarschaft (untere Haldenweid) gegenüber dem "alten" Konzept Obstgarten nicht schlechter gestellt ist.

Car-Ports (Art. 15/16 SBV)

Alle Parkplätze werden in Car-Ports untergebracht. Mit dem Verzicht auf unterirdische Parkieranlagen wird ein wesentlicher Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau geleistet. Wie vergleichbare Beispiele zeigen, sind die Vorplätze zwischen Wohnbauten und Car-Ports auch geeignete und beliebte Aufenthaltsorte und Treffpunkte; tagsüber sind leere Car-Ports auch Schlechtwetter-Spielorte für Kinder.

4.4 Sonderbauvorschriften zu Erschliessung und Parkierung

Parkplätze (Art. 24/25 SBV)

Bezüglich der Zahl der Parkplätze (PP) gelten die kommunalen Bestimmungen; die PP werden alle in den Car-Ports realisiert.

Bei allen grösseren Neubauprojekten verlangt der Kanton, dass Massnahmen geprüft und auch umgesetzt werden, die ihren Beitrag leisten, die Mobilitätsprobleme auf unseren Strassen in den Griff zu bekommen.

Dieses Mobilitätskonzept hat der Gemeinderat in Absprache mit den zuständigen kant. Dienststellen vor der Realisierung der Überbauung zu erarbeiten. Grundlagen zu diesem Mobilitätskonzept liegen vor.

Velo- und Kinderwagen-Einstellplätze (Art. 26 SBV)

Auf dem Vorplatz zu den Wohnzeilen werden in den Baufeldern entsprechende Räume erstellt.

Öffentliche Fusswege (Art. 27 SBV)

Das im Plan ausgewiesene Fusswegnetz verbindet die Wohnzeilen mit dem Bach begleitenden Weg und schafft damit alle Verbindungen Richtung Dorf, Schule und Wald (Erholungsgebiet).

4.5 Sonderbauvorschriften zum Lärmschutz

Lärmschutz (Art. 11/19 SBV)

Im Bebauungsplangebiet kommen die Bestimmungen gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung. Im Lärmschutznachweis werden die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte aufgezeigt. Erforderlich sind lärmoptimierte Grundrisslösungen im Westbereich (Strassennähe) der Baubereiche 1 und 3 sowie eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Kantonsstrasse. Diese wird so angeordnet, dass ein Radweg sowie ein Grünstreifen zur Bepflanzung der Lärmschutzwand möglich sind.

5 Teiländerung der Ortsplanung

Das überarbeitete und jetzt vorliegende Konzept Kirschgarten weicht vom früheren Konzept ab. Insbesondere die Baustruktur (Reihenbauten statt Einzelbauten), die Verteilung der Bauvolumen auf die Baubereiche, die Zusammenfassung des Bauvolumens des Mehrfamilienhauses zu **einem** Gebäude, die Umgebungsgestaltung und die Zonengrenzen haben sich mehr oder weniger stark verändert.

Die Veränderungen werden nachfolgend dargelegt und begründet:

5.1 Zonenplan

Die spezielle Wohnzone B gemäss Ortsplanung bleibt unverändert.

Aufgrund des vorliegenden Konzepts Kirschgarten werden die Bauzonengrenzen nur sehr wenig verändert (siehe Anhang 2):

- Die südliche Zonengrenze zwischen Wohnzone W-S und Grünzone (Gebiet e) wird geringfügig geändert und besser an die Topographie angepasst. Die beiden Zonen werden dabei flächenmässig nicht verändert (flächengleicher Zonenabtausch).
- Die Zone W-S (B) war bisher aufgeteilt in die Zonenbereiche B1 (Einfamilienhäuser) und B2 (Mehrfamilienhäuser). Neu werden drei Bereiche geschaffen (B1, B2/3, B4). Diese Bereiche sind identisch mit den Baubereichen gemäss Bebauungsplan. Die Bereiche unterscheiden sich bei den zulässigen Geschossen resp. sichtbaren Geschossen (siehe Art. 6 BZR Abs. 4).
- Die Grünzone d (Gewässerraum) war bisher unterschiedlich breit und gegenüber den gesetzlichen Anforderungen stark erweitert. Mit den neuen Reihenbauten besteht das Bedürfnis, das gestaltete Gelände zwischen den Bauten und dem umliegenden Gelände Richtung Chommlibach auf möglichst natürliche Weise anzugleichen. Dazu wären leichte Terrainveränderungen nötig, die im Gewässerraum nicht zulässig sind. Die Grünzone d (Gewässerraum) wird darum auf das gesetzlich erforderliche Mass von 8 m (ab Bachmitte) reduziert. Der restliche Teil dieser Grünzone wird neu zur Grünzone k (erweiterter Gewässerraum). Er bleibt ohne Hochbauten und wird ökologisch genutzt, doch sind leichte Terrainveränderungen zulässig. Gesamthaft bleibt die Breite der Grünzone entlang des Chommlibachs unverändert.

5.2 Bau- und Zonenreglement

(siehe Anhang 3)

Art. 6 Abs. 2:

Im BZR soll für die Zukunft - und damit auch für weitere künftige Konzepte - generell offen gelassen werden, welches Instrument zur Sicherung der Konzepte gewählt wird (Gestaltungs- oder Bebauungsplan). Für den Kirschgarten wird das Bebauungsplanverfahren gewählt, damit die Stimmberechtigten über das Konzept befinden können.

Art. 6 Abs. 4:

In der Tabelle werden die Werte des revidierten Konzepts korrigiert.

Art. 15 Grünzonen

Das Gebiet e grenzt nicht an den Chommlibach und nicht an Wald. Der entsprechende Satz kann ersatzlos gestrichen werden.

Die Grünzone (Gebiet k) wird als erweiterter Gewässerraum und als Waldabstandsgebiet neu in die Zonenbestimmungen aufgenommen.

6 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat unterbreitete den Bebauungsplan sowie die Teiländerungen an der Ortsplanung im April 2015 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung.

Aufgrund von Vorbehalten der kant. Dienststelle vif zur Gestaltung der Einmündung der Erschliessung in die Kantonsstrasse wurde das Verfahren sistiert und die entsprechenden Pläne überarbeitet und nachgereicht.

Am 20. Juli 2015 nahm das BUWD zu den Planungsunterlagen Stellung. Im Bericht wird festgehalten, dass *"dem Bebauungsplan Kirschgarten und den zugehörigen Anpassungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements unter Beachtung der Auflagen der Dienststelle vif und den Vorgaben zum Mobilitätskonzept zugestimmt werden kann"*.

Mitwirkungsverfahren

Das Konzept Kirschgarten sowie Bebauungsplan und Änderungen der Ortsplanung konnten von der Bevölkerung im Frühling 2015 eingesehen werden.

Es wurden dem Gemeinderat - vor allem aus der Nachbarschaft - verschiedene Eingaben eingereicht. Aufgrund dieser Eingaben wurde das Konzept überprüft und korrigiert. Insbesondere wurde das Mehrfamilienhaus in seiner Höhe von vorerst 7 auf 5 Vollgeschosse reduziert.

7 Auflage- und Einspracheverfahren

Bebauungsplan, Zonenplan und Änderungen im Bau- und Zonenreglement wurden vom 17. August bis 15. September 2015 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden 12 Einsprachen eingereicht.

- 6 Einsprachen aus dem Gebiet Murerhüsli
- 3 Einsprachen aus dem Gebiet der unteren Haldenweid
- 1 Einsprache aus dem Gebiet Hintertannberg
- 1 Einsprache betr. Schutz der Uferhecke
- 1 Einsprache eines Schutzverbandes.

Eine Delegation des Gemeinderats führte vom 20. - 29. Oktober 2015 Verhandlungen mit den Einsprechenden.

Der Gemeinderat prüfte die Anliegen und versuchte, sich mit den Einsprechenden zu einigen. Dies führte zu Anpassungen in den Plänen und Vorschriften.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen und den in Aussicht gestellten Änderungen in den Zonenvorschriften und im Bebauungsplan konnten 11 Einsprachen gütlich erledigt werden.

Die Gemeindeversammlung entscheidet über diese vom Gemeinderat beantragten Änderungen und auch über die unerledigte Einsprache.

8 Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung

8.1 Abstimmungsprozedere

Abgestimmt wird grundsätzlich über die **Planungsinstrumente gemäss öffentlicher Auflage**. Diese Planungsinstrumente sind im Anhang dieser Botschaft aufgeführt:

Anhang 1: Vom Gemeinderat beantragte Änderungen aufgrund der gütlich erledigten Einsprachen

Anhang 2: Teilzonenplan Kirschgarten

Anhang 3: Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

Anhang 4: Bebauungsplan Kirschgarten: Situationsplan und Schnittplan

Anhang 5: Bebauungsplan Kirschgarten: Sondernutzungsvorschriften.

Alle Änderungen zu diesen Planungsinstrumenten gemäss öffentlicher Auflage kann nur die Gemeindeversammlung beschliessen.

Detailberatungen

Die Beratungen und Abstimmungen an der Gemeindeversammlung erfolgen gemäss den nachfolgenden Kapiteln:

1. Beratung und Abstimmung über die Anträge des Gemeinderats aufgrund der Einspracheverhandlungen zur gütlichen Erledigung von 11 Einsprachen (gemäss Kap. 8.2)
2. Beratung und Abstimmung über den Antrag der verbliebenen unerledigten Einsprache (gemäss Kap. 8.3).
3. Beratung der Anträge aus der Versammlung (gemäss Kap. 8.4).

Schlussabstimmungen

4. Schlussabstimmungen zu den Planungsinstrumenten unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen (gemäss Kap. 8.5).

8.2 Anträge des Gemeinderats aufgrund der Einspracheverhandlungen

(siehe Anhang 1)

Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten den Antrag, aufgrund der Einspracheverhandlungen die folgenden Vorschriften und Pläne gegenüber der öffentlichen Auflage (gemäss Anhang 1) anzupassen:

Ortsplanung: Teiländerung Kirschgarten

- Art. 6 des Bau- und Zonenreglements
- Änderungen im Teilzonenplan

Bebauungsplan Kirschgarten

- Änderung des Art. 3 der Sonderbauvorschriften
- Änderung des Art. 5 der Sonderbauvorschriften
- Änderung des Art. 8 der Sonderbauvorschriften
- Änderung des Art. 14 der Sonderbauvorschriften
- Änderung des Schnittplans.

8.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache

a Einsprecher

Anton Achermann, Obergreuel, 6214 Schenkon

b Antrag des Einsprechers

Eine Hochhecke (Uferbestockung Chommlibach), welche der Höhe und Dichte des Waldes entspricht, braucht den gesetzlichen Waldabstand der Gebäude, welcher 20 m beträgt.

c Begründungen des Einsprechers (Zusammenfassung)

Trotz einigen Verbesserungen (Heckensaum, Wegführung) haben die geplanten Gebäude einen zu geringen Abstand zur bestehenden Hochhecke. Nach wie vor bin ich überzeugt, dass die vielen Funktionen dieser Hecke nur mit genügend Raum und entsprechend starken und verschiedenen Bäumen gewährleistet wird.

Es sind dies insbesondere: die Sicherheit, die Vernetzung, die Naherholung, der Windschutz.

d Erwägungen des Gemeinderats

Der Bereich in der östlichen Ecke ist als Wald ausgeschieden. Der vorgeschriebene Waldabstand von 20 m wird eingehalten.

Gemäss Art. 22 BZR ist entlang von Hecken ein Abstand von 6 m einzuhalten. Schon im Rahmen des früheren Konzepts Obstgarten wurde dieser Abstand erhöht.

Dieser Abstand zur Hecke darf als grosszügig bezeichnet werden. Im Rahmen von Gesamtkonzepten bewilligt die zuständige kantonale Dienststelle lawa nicht selten unter gewissen Voraussetzungen auch beim Wald eine Reduktion des Abstands von 20 m auf 15 m.

Eine der Voraussetzungen lautet oft, dass diese Abstandsreduktionen nicht über eine längere Distanz, sondern nur vereinzelt, punktuell erfolgen darf.

Im Weiteren ist zu beachten, dass die Hecke an der Südostseite des Areals steht und das Areal den Sturmwinden von Westen her nicht ausgesetzt ist.

Beim vorliegenden Konzept hält der Baubereich 4 den Waldabstand von 20 m ein.

Bei den Baubereichen 1 bis 3 stehen die Gebäude schräg zur Hecke; die zur Hecke gerichtete Gebäudeseite weist beim Baubereich 1 einen Abstand von 9.3 bis 13.4 m auf, beim Baubereich 2 einen Abstand von 10.7 bis 17.8 m und beim Bereich 3 einen solchen von 15.0 m bis 18.7 m.

Zwischen den Wohnzeilen bestehen offene Grünflächen, die einen optimalen Schutz der Hecke gewährleisten.

Der Schutz der Hecke ist unbestritten. Art. 29 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften verlangt: *"Die Hecke ist geschützt. Die Hecke ist gemäss Direktzahlungsverordnung DZV Anhang 4 zu pflegen. Es sind die Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe II zu erfüllen"*.

Die Grünzone entlang des Chommlibachs bleibt auch nach einer allfälligen Veräusserung des Areals an eine Bauherrschaft im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde ist für den Schutz und die formulierten Massnahmen verantwortlich.

Der Abstand der Gebäude zur Hecke wurde von keinen Schutzorganisationen beanstandet.

Wird der Antrag gutgeheissen, müssten die beiden Wohnzeilen 1 und 2 um voraussichtlich gesamthaft 4 Wohneinheiten gekürzt werden.

Der Gemeinderat erachtet den Antrag als unverhältnismässig und unnötig.

Der Gemeinderat führte auch Verhandlungen mit dem Einsprecher, mit dem Ziel, seine Anliegen mit einem Vertrag zu regeln. Diese Verhandlungen konnten bis zum Druck dieser Botschaft aber nicht abgeschlossen werden.

e Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

Der Antrag ist abzuweisen.

8.4 Anträge aus der Versammlung

Vor den Schlussabstimmungen können Anträge aus der Versammlung gestellt werden.

8.5 Schlussabstimmungen

a. Beschlussfassung über die Teiländerung der Ortsplanung (im Gebiet Kirschgarten) im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement gemäss Anhang 2 und 3 dieser Botschaft, unter Berücksichtigung der von der Gemeindeversammlung unter Kap. 8.2, 8.3 und 8.4 beschlossenen Änderungen.

b. Beschlussfassung über den Bebauungsplan Kirschgarten (Situationsplan, Schnittplan und Sonderbauvorschriften) gemäss Anhang 4 und 5 dieser Botschaft, unter Berücksichtigung der von der Gemeindeversammlung unter Kap. 8.2, 8.3 und 8.4 beschlossenen Änderungen.

Bebauungsplan "**Kirschgarten**" mit Teiländerungen
Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

- **Änderungen im Bau- und Zonenreglement
aufgrund der Einspracheverhandlungen**

- **Änderungen in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans
Kirschgarten
aufgrund der Einspracheverhandlungen**

Hinweis

Die Änderungen werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
Die Änderungen erfolgen unter gleichzeitiger Anpassung der geänderten Höhenkoten und
Geschosszahlen in allen Plänen des Bebauungsplans.

1. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Art. 6

Spezielle Wohnzone W-S:

A1, A2, B1, B2/3, B4

Spezielle Dorfzone

DZ-S

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Die spezielle Dorfzone (DZ-S) ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 3 In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Dorfzone (DZ-S) darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 27 Abs. 9 bis 11 BZR stützt.
- 4 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnutzungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschoszzahlen in Gestaltungsplänen):

Gebiet	Zonenbezeichnung	AZ* aGF	Vollgeschoss (VG)	ES
Striegelhöhe	W-S: A1	0.45 2'250 m ²	2 VG + 1 Attikageschoss	II
	W-S: A2	0.25 2'365 m ²	2 VG	
Under Haldeweid (Kirschgarten)	W-S: B1	0.54** 10'791 m² 3'000 m ²	2 VG** 3 VG**	II
	W-S: B2/3	8'150 m ²	3 VG**	
	W-S: B2 4	0.70 1'825 m² 1'350 m ²	2 VG (Attika nur im östlichen Gebäude) 4 VG**	
Dorf Süd	DZ-S: C	0.40 5'220 m ²	3 VG***	III
Burg	DZ-S: D****	0.45 - 0.55 6'267 – 7'659 m ²	Bereiche 1 bis 3: 3 VG Bereich 4: 2 VG oder 1 VG + 1 UG Bereich 5: 3 VG oder 2 VG + 1 UG Alle Bereiche: + Attika.	III

(Die neue Nummerierung B1, B2/3, B4 bedeutet eine Anpassung an die Baufelder 1, 2, 3 und 4 gemäss Bebauungsplan).

- * Zusätzlich gilt in den speziellen Dorf- und Wohnzonen gemäss § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung: Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.
- ** ~~Im Konzept Kirschgarten gilt im Baubereich B1 das sichtbare Untergeschoss als drittes Vollgeschoss und ist bei der AZ von 0.54 eingerechnet. Dieses Geschoss darf bergseitig nicht sichtbar sein.~~
Im Konzept Kirschgarten darf
 - bei allen Baubereichen kein zusätzliches Attika erstellt werden,
 - bei den Baubereichen B2/3 und B4 das unterste Vollgeschoss bergseitig nicht sichtbar sein,
 - bei den Baubereichen B1 und B2/3 kein Untergeschoss sichtbar sein.
- *** Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des 3. Vollgeschosses maximal 80 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Die seeseitige Fassade (Südwest) des 3. Vollgeschosses ist mindestens auf 66 % ihrer Länge zurückzusetzen.
- **** In der Speziellen Dorfzone DZ-S: D Burg gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:
(unverändert)

2. Änderungen im Zonenplan

(Anpassung an die Nummerierung gemäss Art. 6 BZR).

Die Zonengebiete B1, B2 und B3 bleiben bezüglich ihrer planlichen Darstellung unverändert, werden aber bezüglich ihrer Bezeichnung angepasst:

B1 bleibt unverändert B1

B2 wird neu zu B2/3

B3 wird neu zu B4.

3. Änderungen der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan

Art. 3
Bestandteile des
Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-1: Situation 1:500
- Plan 1314-2: Schnitte 1:500
- Sonderbauvorschrift en (SBV)

² Als begleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-3: Umgebung 1:500
- Plan 1314-4: Erschliessung und Parkierung 1:500
- Lärmschutznachweis vom 20.4.2015
- die im Projektnachweis enthaltenen Fassaden
- Planungsbericht vom 20. April 2015

³ Als orientierende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-5: Werkleitungen 1:500
- die im Projektnachweis enthaltenen Grundrisse und übrigen Inhalte
- Modell 1:500

Art. 5
Ausmass der Bauten /
Baubereiche

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche sind gem. Plan 1314-1 (Situation) ersichtlich.

² Die zulässigen Gebäudevolumen werden durch die maximale Firsthöhe, sowie die maximale Gebäudegrundfläche definiert. Des Weiteren gelten für die Bauten die besonderen Bestimmungen zu den Baubereichen gemäss Kap. III.

Baube reich	EG-Kote (M.ü.M)	First- Kote (M.ü.M)	Nutzung	Oberstes VG: Grundfläche* in % des darunter liegenden VG
1	539.00 (+ 0.50 m)	max. 549.00	Art. 4 BZR	max. 80%
2	545.00 (+0.50 m)	max. 552.00	Art. 4 BZR	max. 75%
3	550.50 (+0.50 m)	max. 557.00	Art. 4 BZR	max. 75%
4**	555.00 (+ 0.50 m)	max. 570.50 567.50	Art. 4 BZR	max. 70%
5	Strassen- niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Nebenräume	---
6	Strassen- niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Nebenräume	---
7	Strassen- niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Nebenräume	---
8	539.00 (+ 0.50 m)	3.5 m Firsthöhe	Gedeckte Sitzplätze	---
9	---	---	Lärmschutz	---
9.1, 9.2, 9.3.	Strassen- niveau	3.5 m Firsthöhe	Abstellräume, Vorgärten, Besucher-PP, Vordächer	---

(Zulässige Geschosse: siehe Art. 12 ff).

* Die Grundfläche umfasst die Geschossfläche (GF) nach SIA 416.

** Im Weiteren: siehe Artikel 14.

Art. 8
Architektonische
Gestaltung,
Dachgestaltung

¹ Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt (siehe Art. 65 Abs. 2 PBG). Die ~~architektonische Gestaltung gemäss~~ im Projektnachweis vorgesehenen Fassaden haben wegleitende Bedeutung (vgl. Art. 3 Abs. 2 SBV); Abweichungen davon sind nur in geringem untergeordneten Ausmass zulässig. Im Übrigen kommt den in Bezug auf die architektonische Gestaltung relevanten Punkten im Projektnachweis bloss orientierende Bedeutung zu (vgl. Art. 3 Abs. 3 SBV). Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens gleichwertige Qualität nachgewiesen sein.

² Die langen Bauzeilen verlangen - gemäss Projektnachweis - eine markante Gliederung der Süd-Fassaden.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁴ Mit dem Baugesuch hat die Bauherrschaft ein verbindliches, detailliertes Farb- und Materialkonzept vorzulegen. Grelle Farben und grelle Materialien sind nicht zulässig.

⁵ Technische Einrichtungen, Lüftungskamine, Dachoberlichter, Röhrensonnenkollektoren gemäss BZR Schenk sind zulässig und dürfen die maximale Firstkote überschreiten. Nutzungen anderer Art sind nicht zulässig.

⁶ Mit dem Baugesuch holt die Baubewilligungsbehörde bei einem externen Fachexperten ein Gutachten ein. Dieses hat Aussagen zu machen bezüglich der Übereinstimmung des Baugesuchs mit den gültigen Bebauungsplan-Sonderbauvorschriften und insb. bezüglich der Einhaltung der Anforderungen an die Qualität der architektonischen Gestaltung (vgl. Art. 8 Abs. 1 SBV). Der Bericht des Gutachters wird von der Baubewilligungsbehörde in der Baubewilligung angemessen berücksichtigt. Allfällige Abweichungen sind von der Baubewilligungsbehörde in der Baubewilligung zu begründen.

Art. 14

**Baubereich 4:
Wohngebäude**

¹ Es sind 4 Vollgeschosse zulässig, wobei

- das erste Vollgeschoss bergseits vollständig angeschüttet und nicht sichtbar ist,

- und das oberste Vollgeschoss ~~darf~~ höchstens zu 70% im nördlichen Teil des Baubereichs überbaut werden darf (massgebend ist die projizierte Grundfläche zum darunter liegenden Vollgeschoss).

² Auf dem gemäss Plan 1314-1 (Situation) im Baubereich 4 schraffiert gekennzeichneten Bereich sind nur unbebaute Flächen (Flachdach, Terrassen, Brüstungen etc.) zulässig. Ausgenommen sind Absturzsicherungen wie Geländer, Brüstungen etc. , die konstruktionsbedingt um das notwendige Mass über die festgelegte Kote von ~~467.50~~ 564.50 m ü M hinausragen dürfen (siehe Schnitt CC Plan 1314-2 Schnitte).

³ Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bewilligt der Gemeinderat keine Ausnahmen zu den Bestimmungen von Art. 35 Abs. 5 BZR.

⁴ In Abweichung zum PBG wird für das oberste Vollgeschoss mit Flachdach sowie darunter liegende Geschossbereiche, welche ein Flachdach bzw. Terrassendach aufweisen, eine Höhe von OK Fussboden bis OK Dachkonstruktion von max. 3.50 m festgelegt, wobei die max. Firstkote gemäss Art. 5 eingehalten wird.

⁵ Das erste Untergeschoss dient als Zufahrts- und Parkierungsgeschoss und liegt ungefähr auf Strassenniveau.

⁶ Die Wohnungen sind mit Südausrichtung vorzusehen. Das heisst, allfällige Hauptterrassen oder Loggias sind an der Südfassade zu platzieren.

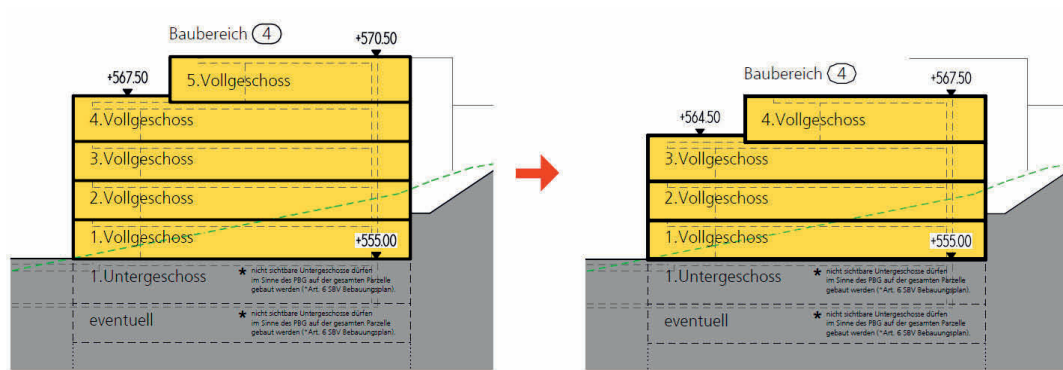
⁷ Es dürfen keine Bauteile über die Baubereichslinie hinausragen.

⁸ Wintergärten im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

⁹ Im Bereich der Gefahrenzone (G-Ru2/3) dürfen bis in einer Höhe von 1 m ab gestaltetem Terrain keine Öffnungen platziert werden.

4. Änderungen im Schnittplan des Bebauungsplans

Planausschnitt:



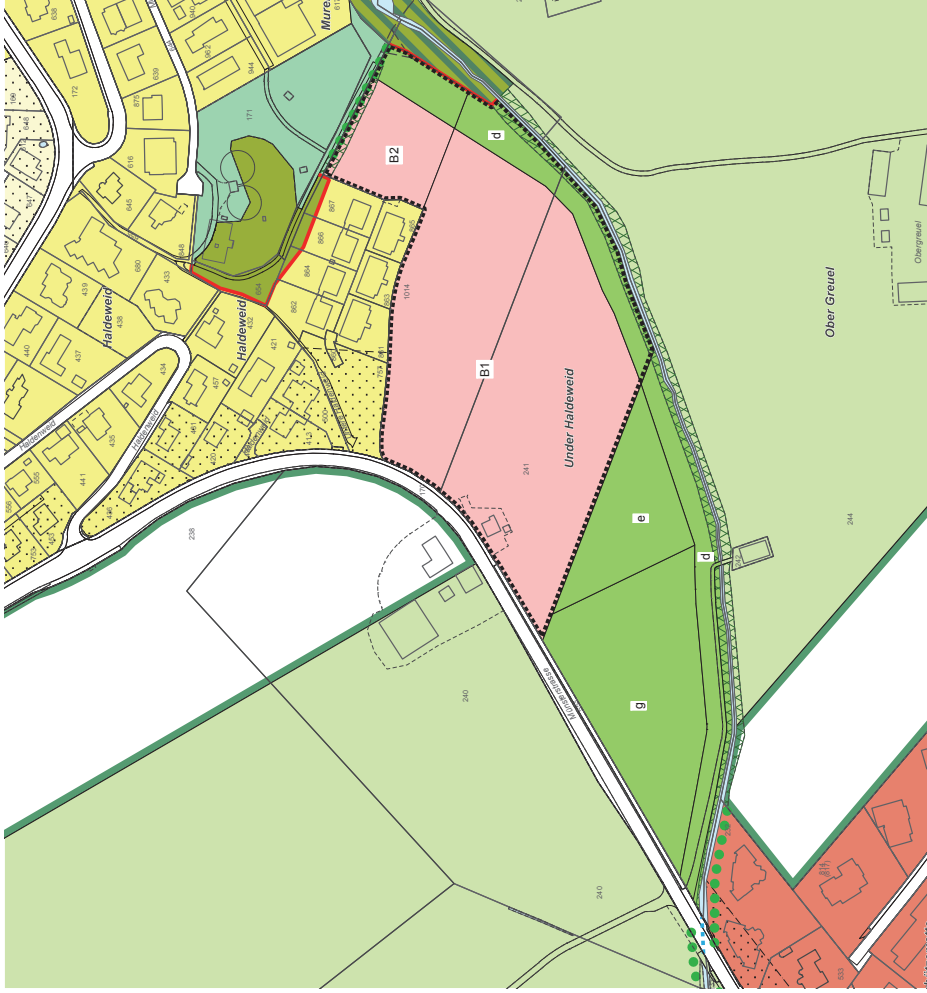
Stand: öffentliche Auflage vom 17.08.15 bis 15.09.15.

Stand: Antrag des Gemeinderates
an die Gemeindeversammlung vom 16.12.15

Anhang 2

Teilzonenplan Kirschgarten

Rechtsgültiger Zonenplan



Empfehlungsstufen	
II	A
III	a

Bauzonen

Spezielle Wohnzone A1, A2, B1, B2, B3
Grünzone A mit Ordnungsbuchstabe (Art. 15)

W-S
Gr-A

Überlagernde Zonen

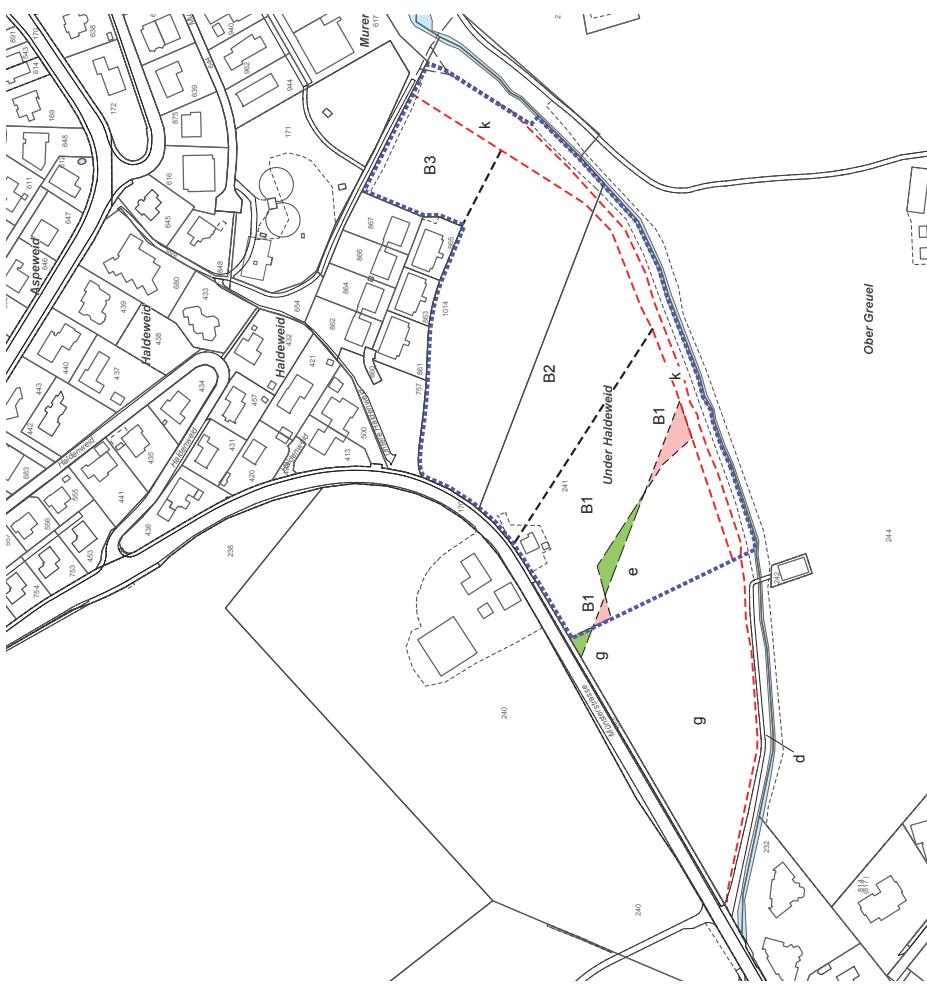
Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



Anhang 2.1

Teilzonenplan Kirschgarten: Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber rechtsgültigem Zonenplan



Änderung der Abgrenzung Spezielle Wohnzone W-S und Grünzone e, g (flächengleich)

Bebauungsplanperimeter anstelle Gestaltungsplanpflicht

Differenzierung / Abgrenzung der Grünzonen d, g, k

Differenzierung der Wohnzone W-S in die Baubereiche B1, B2, B3

Bau- und Zonenreglement: Teiländerungen Kirschgarten

(Fassung gemäss öffentlicher Auflage)

Die Änderungen sind **rot** geschrieben.

Art. 6

Spezielle Wohnzone

A1, A2, B1, B2, **B3**

W-S

Spezielle Dorfzone

DZ-S

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Die spezielle Dorfzone (DZ-S) ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 3 In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Dorfzone (DZ-S) darf nur im Rahmen eines Gestaltungs-~~plans~~ **oder Bebauungsplans** gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 27 Abs. 9 bis 11 BZR stützt.
- 4 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschossezahlen in Gestaltungsplänen):

Gebiet	Zonenbezeichnung	AZ* aGF	Vollgeschoss (VG)	ES
Striegelhöhe	W-S: A1	0.45 2'250 m ²	2 VG + 1 Attikageschoss	II
	W-S: A2	0.25 2'365 m ²	2 VG	
Under Haldeweid (Kirschgarten)	W-S: B1	0.54** 10'791 m² 2'990 m²	2 VG** 3 VG (ohne zusätzliches Attika; UG nicht sichtbar)	II
	W-S: B2	8'104 m²	3 VG** (ohne zusätzliches Attika; UG nicht sichtbar)	
	W-S: B 2 3	0.70 1'825 m² 1'689 m²	2 VG (Attika nur im östlichen Gebäude) 5 VG** (ohne zusätzliches Attika; UG talseits sichtbar)	
Dorf Süd	DZ-S: C	0.40 5'220 m ²	3 VG***	III
Burg	DZ-S: D****	0.45 - 0.55 6'267 – 7'659 m ²	Bereiche 1 bis 3: 3 VG Bereich 4: 2 VG oder 1 VG + 1 UG Bereich 5: 3 VG oder 2 VG + 1 UG Alle Bereiche: + Attika	III

* Zusätzlich gilt in den speziellen Dorf- und Wohnzonen gemäss § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung: Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.

** ~~Im Konzept Kirschgarten gilt im Baubereich B1 das sichtbare Untergeschoss als drittes Vollgeschoss und ist bei der AZ von 0.54 eingerechnet. Dieses Geschoss darf bergseitig nicht sichtbar sein.~~
Im Konzept Kirschgarten darf bei den Baubereichen B2 und B3 jeweils das unterste Vollgeschoss bergseitig nicht sichtbar sein

*** Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des 3. Vollgeschosses maximal 80 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Die see-seitige Fassade (Südwest) des 3. Vollgeschosses ist mindestens auf 66 % ihrer Länge zurückzusetzen.

**** In der Speziellen Dorfzone DZ-S: D Burg gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:











- a) **Richtprojekt / Bebauungsplanpflicht:** Für die Zone DZ-S: D Burg gilt eine Bebauungsplanpflicht. Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans.
- b) **Baubereiche 1-5:** Im Zonenplan sind Baubereiche 1-5 festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig.
- c) **Energie:** Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; das Areal wird 2'000-Watt zertifiziert.
- d) **Geotopschutz:** Böschungen sollen möglichst flach sein und auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten. Aus demselben Grund sind Stützmauern zu vermeiden. Sind sie zwingend notwendig, dann sind sie in Höhe und Anzahl auf ein Minimum zu beschränken und mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.

Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstammbäumen oder Baumhecken, Naturhecken, welche die Topographie der Seitenmoräne unterstützen; mit Blumenwiesen). Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken. Die Gestaltung im Detail ist in einem Umgebungsplan im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

Art. 15
Grünzonen A und B
Gr-A / Gr-B



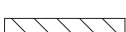
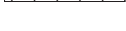






1. Die Grünzonen A (Grundnutzungen) sind von allen dem Zweck der Zone widersprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Sie dienen folgenden Zwecken:
 - a Zellfeld: Schutz der Grundwasserfassung (engerer Bereich)
 - b Kapelle: Umgebungsschutz der Kapelle.
 - c Münsterstrasse / A2: Gärten, Spielflächen, Lärmschutzanlagen, Erschliessungsanlagen, naturnah gestalteter ökologischer Verbindungsraum entlang der A2, Versickerungsanlagen.
 - d Schwyzermatt / Spängmatt / Kirschgarten / Burg Freihaltung Gewässerraum. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV (unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands).
 - e Kirschgarten Spielanlagen, ~~naturnah gestalteter Waldrand- und Bachuferbereich /~~ Retention / **Versickerung, Terrainanpassungen zum Wohngebiet und zur Erschliessungsstrasse**, Fussweg, extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.
 - f Dorf / Chalberweidli Aussichtsschutz mit Fussweg und Sitzbänken.
 - g Kirschgarten Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Nutzung als FFF sichergestellt); keine Bauten oder Anlagen mit Ausnahme von Lärmschutzwänden entlang der Kantonsstrasse.
 - h Dorfkern Schenkön: Freihaltung Gewässerraum; urbane Gestaltung der Umgebung als Teil des Dorfkerns im Rahmen von Art. 41c Abs. 1 GSchV.
 - i Burg Naturnah gestalteter Waldrandbereich, unbefestigte Fusswege.
 - k Kirschgarten Erweiterung des Gewässerraums und Freihaltung des Waldrands. Naturnahe Gestaltung, unbefestigte Fusswege, Terrainanpassungen zum Wohngebiet. Keine Hochbauten.**

orientierende Planinhalte:








	Naturobjekte (Hecken und Ufergehölze)
	Gewässer (Chommlibach)
	Grünzone A (Gebiet d: Gewässerraum gemäss Art. 41c GschV)
	Grünzone A (Gebiet k: Waldabstand und erweiterter Gewässerraum)
	Grünzone A (Gebiet e: Spielflächen, Retention und Versickerung, extensive landwirtschaftliche Nutzung)
	Wald, überlagert mit Naturschutzzone C
	Gefahrenzone 2/3: Rutschgefahren mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3)
	Situierung der Neubauten gemäss Projektnachweis
	Abbruch / Rückbau bestehender Bauten
	Platzfläche bei Wendehammer

verbindliche Planinhalte:






Baubereiche

	Perimeter
	Baubereiche 1 - 4: Wohngebäude (Hauptgebäude)
	Baubereich 4: Flächenbeschränkung fünftes Vollgeschoss (Art. 14 Abs. 2 SBV)
	Pflichtbaulinien Baubereiche 1-3
	Baubereiche 5 - 7: Carports / Nebengebäude
	Baubereich 8: privater Gartenbereich (mit Nebenbauten)
	Baubereich 9: private Hausvorplätze
	Baubereich 10: Lärmschutz
	Baubereich 3: Baubeschränkung für Cheminee-Kaminzüge (Art.13 Abs.6)
	Standort Containerstellflächen für Abfall und Grüngut

Erschliessung, Infrastruktur

	Verkehrsbereich (Zufahrtsstrasse / Strassenräume A - C / Wendeplätze)
	Langsamverkehrsbereich (Teil der Strassenräume A - C)
	öffentliche Fusswege
	Durchgänge durch Baubereiche Carport / Nebengebäude
	Durchgang Baubereich 3
	Standort Trafostation
	Nutzung Teilfläche Carportdach


Wohnumgebung

	Gemeinschaftliche Grünflächen: extensiv genutzte Wiesen
	Gemeinschaftliche Grünflächen: Spielrasen
	Gemeinschaftliche Grünflächen: Spielplätze
	Gemeinschaftliche Grünflächen: Formhecken
	private Gartenbereiche (ohne Hochbauten)

Schnittplan zum Bebauungsplan Kirschgarten (Legende) (Fassung gemäss öffentlicher Auflage)








Anhang 4.2

orientierende Planinhalte:

 Situierung der Neubauten gemäss Projektnachweis

verbindliche Planinhalte:

Baubereiche

-  Perimeter
-  Baubereiche 1 - 4: Wohngebäude (Hauptgebäude)
-  Baubereiche 1 - 3: oberstes Vollgeschoss reduziert
-  Pflichtbaulinien Baubereiche 1-3
-  Baubereiche 5 - 7: Carports / Nebengebäude
-  Baubereich 8: privater Gartenbereich (mit Nebenbauten)
-  Baubereich 9: private Hausvorplätze

Inhalt

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung	2
Art. 2 Perimeter.....	2
Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplans	2
Art. 4 Übergeordnetes Recht	2

II. Allgemeine Bestimmungen zu den Bauten

Art. 5 Ausmass der Bauten / Baubereiche	3
Art. 6 Bauten ausserhalb der Baubereiche	4
Art. 7 Arealstatistik, Wohnungszahlen	4
Art. 8 Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung	4
Art. 9 Realisierungsetappen.....	5
Art. 10 Energiekonzept	5
Art. 11 Lärmschutz.....	5

III. Besondere Bestimmungen zu den Bauten

Art. 12 Baubereich 1: Wohngebäude	5
Art. 13 Baubereiche 2 und 3: Wohngebäude	6
Art. 14 Baubereich 4: Wohngebäude	6
Art. 15 Baubereiche 5 und 6: Carports.....	7
Art. 16 Baubereich 7: Carport	7
Art. 17 Baubereich 8: privater Gartenbereich mit Nebenbauten.....	8
Art. 18 Baubereich 9.1, 9.2 und 9.3: private Hausvorplätze	8
Art. 19 Baubereich 10: Lärmschutzbauten	8
Art. 20 Erschliessung Wohnüberbauung.....	9

IV. Erschliessung, Parkierung, Infrastruktur

Art. 21 Zufahrtsstrasse.....	9
Art. 22 Strassenräume entlang der Baubereiche	9
Art. 23 Wendeplätze	9
Art. 24 Mobilitätsmanagement	10
Art. 25 Parkplätze	10
Art. 26 Velo- und Kinderwageneinstellplätze	10
Art. 27 öffentliche Fusswege.....	10
Art. 28 Container-Standorte	11

V. Nutzung und Gestaltung der Grünzonen

Art. 29 Grünzone d (Gewässerraum).....	11
Art. 30 Grünzone k (Waldabstand und erweiterter Gewässerraum).....	12
Art. 31 Gemeinsame Bestimmungen für Gebiete d/k: Krautsaum.....	12
Art. 32 Grünzone e (Spielflächen, Retention und Versickerung).....	12

VI. Gestaltung der Wohnumgebung

Art. 33 Plan Umgebungsgestaltung und Begrünung.....	13
Art. 34 Gemeinschaftliche Grünflächen	13
Art. 35 Extensiv genutzte Wiesen	13
Art. 36 Spielrasen	13
Art. 37 Spielplätze.....	14
Art. 38 Private Gartenbereiche.....	14
Art. 39 Private Hausvorplätze	15
Art. 40 Bepflanzung	15

VII. Schlussbestimmungen

Art. 41 Unterhalt.....	16
Art. 42 Ausnahmen	16
Art. 43 Inkrafttreten	16

VIII. Anhang

Die Einwohnergemeinde Schenkon erlässt, gestützt auf §§ 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts, den Bebauungsplan Kirschgarten mit folgenden Vorschriften:

I Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Kirschgarten sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität für junge Familien, eine etappenweise Realisierung, die Erschliessung und Parkierung, eine hohe architektonische Qualität, eine effiziente Nutzung der Energie und berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1014 von 13'631 m² und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 241 von 17'707 m² gemäss Plan Nr. 1314-1 (Situation).

Art. 3
Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-1: Situation 1:500
- Plan 1314-2: Schnitte 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-3: Umgebung 1:500
- Plan 1314-4: Erschliessung und Parkierung 1:500
- Lärmschutznachweis
- Planungsbericht
- Grundlage Mobilitätskonzept

³ Als orientierende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Plan 1314-5: Werkleitungen 1:500
- Projektnachweis mit Grundrissen und Fassaden
- Modell 1:500

Art. 4
Übergeordnetes Recht

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schenkon sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

II Allgemeine Bestimmungen zu den Bauten

Art. 5 Ausmass der Bauten / Baubereiche

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche sind gem. Plan 1314-1 (Situation) ersichtlich.

² Die zulässigen Gebäudevolumen werden durch die maximale Firsthöhe, sowie die maximale Gebäudegrundfläche definiert. Des Weiteren gelten für die Bauten die besonderen Bestimmungen zu den Baubereichen gemäss Kap. III.

Baubereich	EG-Kote (M.ü.M)	First-Kote (M.ü.M)	Nutzung	Oberstes VG: Grundfläche* in % des darunter liegenden VG
1	539.00 (+/- 1.00 m)	max. 549.50	Art. 4 BZR Gde. Schenkon	max. 80%
2	545.00 (+0.75 m)	max. 552.00	Art. 4 BZR Gde. Schenkon	max. 75%
3	550.50 (+0.50 m)	max. 557.00	Art. 4 BZR Gde. Schenkon	max. 75%
4 **	555.00 (+ 0.50 m)	max. 570.50	Art. 4 BZR Gde. Schenkon	max. 70%
5	Strassen-niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Neben-räume	---
6	Strassen-niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Neben-räume	---
7	Strassen-niveau	3.5 m Firsthöhe	Garagen, Neben-räume	---
8	539.00 (+/- 0.50 m)	3.5 m Firsthöhe	Gedeckte Sitzplät-ze	---
9	---	---	Lärmschutz	---
9.1, 9.2, 9.3.	Strassen-niveau	3.5 m Firsthöhe	Abstellräume, Vor-gärten, Besucher-PP, Vordächer	---

(Zulässige Geschosse: siehe § 12 ff).

* Die Grundfläche umfasst die Geschossfläche (GF) nach SIA 416.

** Im Weiteren siehe Artikel 14.

Art. 6
Bauten ausserhalb
der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind ausser Trafostationen, sowie Spiel- und Freizeitanlagen (gemäss § 158 PBG) keine oberirdischen Bauten zulässig.

² Kleinbauten von untergeordneter Bedeutung (gedeckte Sitzplätze, Velo-, Kinderwagen- und Containerunterstände, etc.) sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig.

³ Ausserhalb der Baubereiche sind nicht zu Wohnzwecken genutzte Untergeschosse gemäss PBG gestattet. Untergeschosse müssen vollständig unter dem neu gestalteten Terrain liegen. Ausgenommen davon sind Einstellhallenzufahrten und darin integrierte Hauszugänge mit einer Gesamtbreite von höchstens 10.5 m mit den dazugehörenden Stützmauern.

Art. 7
Arealstatistik, Wohn-
nungszahlen

¹ Die im Anhang aufgeführte Statistik über Geschossflächen und Anzahl Wohnungen hat orientierenden Charakter.

² Die im Anhang ausgewiesenen anrechenbaren Geschossflächen werden mit der nächsten Revision des BZR Schenkon aufgehoben.

³ Die Statistik dient dem vorläufigen Nachweis der erforderlichen Parkplätze und der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen. Die genaue Zahl der Parkplätze und die genauen Spielflächen werden im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

Art. 8
Architektonische Ge-
staltung, Dachgestal-
tung

¹ Für die architektonische Gestaltung wird eine hohe Qualität verlangt (siehe § 65 Abs. 2 PBG). Die architektonische Gestaltung gemäss Projektnachweis hat orientierende Bedeutung. Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens vergleichbare Qualität nachgewiesen sein.

² Die langen Bauzeilen verlangen - gemäss Projektnachweis - eine markante Gliederung der Süd-Fassaden.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung). Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁴ Grelle Farben und grelle Materialien sind nicht zulässig.

⁵ Technische Einrichtungen, Lüftungskamine, Dachoberlichter, Röhrensollektoren gemäss BZR Schenkon sind zulässig und dürfen die maximale Firstkote überschreiten. Nutzungen anderer Art sind nicht zulässig.

Art. 9
Realisierungsetappen

- ¹ Die Bebauung erfolgt in Etappen, die vom Gemeinderat festgelegt werden.
- ² Die geschlossene Bauweise ist einzuhalten. Das im Projektnachweis aufgezeigte Bauvolumen ist vollständig zu realisieren (seitliche Zwischenräume sind nicht zulässig).
- ³ Das einmal realisierte Bauvolumen darf später abschnittsweise oder pro Wohnung grundsätzlich nicht vergrössert werden, ausser die bauliche Erweiterung basiert auf einem gesamtheitlichen Projekt für einen gesamten Baubereich und auf einer Änderung des Bebauungsplans für die Gesamtsiedlung.

Art. 10
Energiekonzept

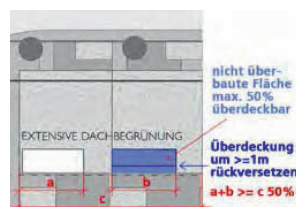
Die Bauten haben mindestens „Minergie-Standard zertifiziert“ oder einen vergleichbaren Standard aufzuweisen (mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien zu decken).

Art. 11
Lärmschutz

- ¹ Die Lärmschutzanforderungen für das Projekt Kirschgarten richten sich nach § 29 Lärmschutzverordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.
- ² Im Lärmschutz-Nachweis der Planteam GHS AG vom 20.04.2015 (Stand 10.08.2015) sind die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen basierend auf den im Projektnachweis dargestellten Grundrissen und Schnitten aufgeführt.
- ³ Wird im Baubewilligungsverfahren von den festgelegten Lärmschutzmassnahmen oder den Grundrissen gemäss Projektnachweis abgewichen, ist die Einhaltung der Planungswerte erneut aufzuzeigen.

III Besondere Bestimmungen zu den Bauten

Art. 12
Baubereich 1: Wohngebäude



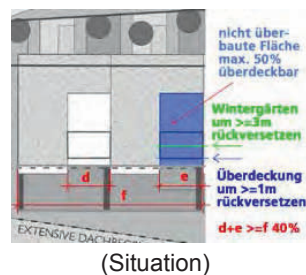
(Situation)

- ¹ Zulässig sind 3 Vollgeschosse. An der Pflichtbaulinie (Nordfassade) ragen die Obergeschosse um 1.50 m über den Baubereich hinaus.
- ² Der Zugang ab Strassenniveau ist hindernisfrei zu erreichen.
- ³ Das dritte Vollgeschoss darf höchstens zu 80% überbaut werden (massgebend ist die projizierte Grundfläche zum darunter liegenden Vollgeschoss). Die unbebauten Flächen (Terrassen) liegen an der Südfassade (auf mind. 50% der Fassadenlänge). Die nicht überbauten Flächen dürfen auf maximal 50% überdeckt werden; die Überdeckungen müssen um mindestens 1m von der Hauptfassade zurückversetzt sein.

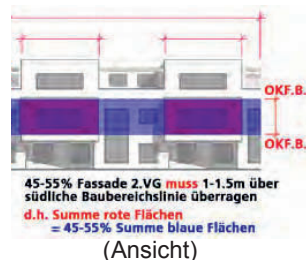
⁴ Die gesamte Nordfassade und die Südfassade des 3. Vollgeschosses sind zu gliedern. Die Gliederung hat sich in seiner architektonischen Erscheinung an den Fassaden des Projektnachweises zu orientieren.

⁵ Wintergärten im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

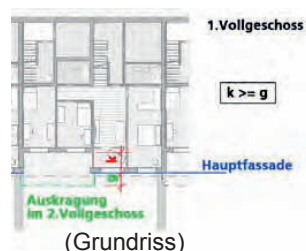
Art. 13
Baubereiche 2 und 3:
Wohngebäude



(Situation)



(Ansicht)



(Grundriss)

¹ Es sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das erste Vollgeschoss (das Gartengeschoss) bergseits vollständig angeschüttet und nicht sichtbar ist.

² Der Zugang ab Strassenniveau (in das mittlere Vollgeschoss) ist hindernisfrei zu erreichen.

³ An der Pflichtbaulinie (Nordfassade) ragen die Obergeschosse um 1.50 m über den Baubereich hinaus.

⁴ Das dritte Vollgeschoss darf höchstens zu 75% überbaut werden (massgebend ist die projizierte Grundfläche zum darunter liegenden Vollgeschoss). Die unbebauten Flächen (Terrassen, Wintergärten) liegen an der Südfassade (auf mind. 40% der Fassadenlänge). Die nicht überbauten Flächen dürfen auf maximal 50% überdeckt werden; die Überdeckungen müssen um mindestens 1m von der Hauptfassade zurückversetzt sein, Wintergärten um mind. 3 m.

⁵ Die gesamte Südfassade des 3. Vollgeschosses ist zu gliedern. Die Gliederung hat sich in seiner architektonischen Erscheinung an den Fassaden des Projektnachweises zu orientieren. 45 - 55% der Fassade des zweiten VG muss 1.00 - 1.50 m über die Hauptfassade vorspringen und darf die Baubereichslinie entsprechend überragen. Im ersten Vollgeschoss ("Gartengeschoss") muss die Fassade mind. um das Mass des Vorprungs im 2.VG von der Hauptfassade zurückspringen (z.B. für gedeckten Sitzplatz).

⁶ Im gesamten Baubereich 3 sind Cheminée-Kaminzüge nicht zulässig (siehe Plan 1314-1 Situation).

⁷ Wintergärten im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Art. 14
Baubereich 4: Wohngebäude

¹ Es sind 5 Vollgeschosse zulässig, wobei das erste Vollgeschoss bergseits vollständig angeschüttet und nicht sichtbar ist.

² Das fünfte Vollgeschoss darf höchstens zu 70% überbaut werden (massgebend ist die projizierte Grundfläche zum darunter liegenden Vollgeschoss). Auf dem gemäss Plan 1314-1 (Situation) in Baubereich 4 schraffiert gekennzeichneten Bereich sind nur unbebaute Flächen (Flachdach, Terrassen, Brüstungen, etc.) zulässig. In diesem Bereich dürfen nur Absturzsicherungen wie Geländer, Brüstungen etc. konstruktionsbedingt um

das notwendige Mass über die festgelegte Kote von 567.50 hinausragen (siehe Schnitt CC Plan 1314-2 Schnitte).

³ In Abweichung zum PBG wird für das oberste Vollgeschoss mit Flachdach sowie darunter liegende Geschossbereiche welche ein Flachdach bzw. Terrassendach aufweisen, eine Höhe von OK Fussboden bis OK Dachkonstruktion von maximal 3.50m festgelegt.

⁴ Das erste Untergeschoss dient als Zufahrts- und Parkierungsgeschoss und liegt ungefähr auf Strassenniveau.

⁵ Die Wohnungen sind mit Südausrichtung vorzusehen. Das heisst, allfällige Hauptterrassen oder Loggias sind an der Südfassade zu platzieren.

⁶ Es dürfen keine Bauteile über die Baubereichsline hinausragen.

⁷ Wintergärten im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

⁸ Im Bereich der Gefahrenzone (G-Ru2/3) dürfen bis in einer Höhe von 1m ab gestaltetem Terrain keine Öffnungen platziert werden.

Art. 15
Baubereiche 5 und 6:
Carpports

¹ Diese Baubereiche sind als offene Car-Ports auszuführen (Ausnahmen: siehe Art. 25 Abs. 3 SBV) und dienen dem Unterstellen von Personenwagen und dem Anordnen von Entsorgungs- und Technischeinrichtungen.

² Die Zugänglichkeit aus dem Strassenraum ist schwellenlos auszuführen.

³ Das Terrain ist bergseitig so zu modellieren, dass gemäss SIA Norm das Dach nicht fussläufig erreichbar ist. Das Aufschütten des bergseitig angrenzenden Terrains auf Dachniveau ist nicht zulässig.

⁴ Das Carportdach darf maximal 50cm über den Baubereich in den Strassenraum hineinragen.

Art. 16
Baubereich 7: Carport

¹ Dieser Baubereich ist als offener Car-Port auszuführen (Ausnahmen: siehe Art. 25 Abs. 3 SBV) und dient dem Unterstellen von Personenwagen und dem Anordnen von Entsorgungs- und Technischeinrichtungen.

² Die Zugänglichkeit aus dem Strassenraum ist schwellenlos auszuführen.

³ Das Carportdach darf maximal 50cm über den Baubereich in den Strassenraum hineinragen.

⁴ Die Dachfläche der Baute ist insbesondere entlang der Grenze zur Bebauung Untere Haldenweid zu überschütten und zu begrünen.

⁵ Die Baute 7 resp. die Carports liegen zum Teil im Erdreich den Nachbarparzellen Nr. 757, 861, 863 und 865. Die dazu nötigen Dienstbarkeiten werden vertraglich geregelt.

⁶ Die teilweise darüber liegenden Parkplätze der Unteren Haldenweid werden südlich durch die Stützmauer begrenzt, welche ebenfalls entlang der Parzellengrenze zur Unteren Haldenweid errichtet wird. Die Lärmschutzwand geht in diese Stützmauer südlich der Parzellen 757, 861, 863 und 865 über (siehe Schnitte AA und BB in Plan 1314-2 Schnitte und entsprechende Schnitte im Projektnachweis). Die dazu nötigen Dienstbarkeiten werden vertraglich geregelt.

Art. 17
Baubereich 8: privater Gartenbereich mit Nebenbauten

¹ Dieser Baubereich dient hauptsächlich der Erstellung von teilweise gedeckten Gartensitzplätzen südlich von Baubereich 1.

² In diesem Bereich sind eingeschossige Nebenbauten als gedeckte Sitzplätze in einheitlicher Gestaltung anzuordnen.

³ Die Gestaltung hat mindestens den Qualitäten des Projektnachweises zu entsprechen.

Art. 18
Baubereich 9.1, 9.2 und 9.3: private Hausvorplätze

¹ Diese Bereiche dienen der Erstellung von eingeschossigen Nebenbauten.

² In diesen Bereichen sind einheitliche Nebenbauten für Velos und Kinderwagen sowie Bäume und Vorgärten zulässig.

³ Die Gestaltung hat gemäss dem Plan 1314-3 (Umgebung) und dem Projektnachweis zu erfolgen.

Art. 19
Baubereich 10: Lärmschutzbauten

¹ Dieser Bereich dient der Erstellung von Lärmschutzbauten.

² Zwischen Münsterstrasse und Erschliessungsstrasse wird der gemäss Lärmschutznachweis erforderliche Lärmschutz (Wände und /oder Wälle) erstellt.

³ Wände sind seitlich zu begrünen resp. strassenseitig zu beranken und siedlungsseitig mit Sträuchern vor zu bepflanzen.

IV Erschliessung, Parkierung, Infrastruktur

Art. 20

Erschliessung Wohn- überbauung

- ¹ Das Quartier wird von Südwesten über die Kantonsstrasse erschlossen.
- ² Im Plan 1314-4 (Erschliessung und Parkierung) ist die Erschliessung aller Baubereiche ersichtlich.
- ³ Der Plan zur Erschliessung und Parkierung hat wegleitende Bedeutung. Leichte Veränderungen gegenüber den Plandarstellungen im Rahmen der Baubewilligungen sind zulässig.
- ⁴ Die Verkehrsbereiche (Zufahrtsstrasse, Strassenräume, Wendeplätze gemäss Plandarstellung) sind - zusammen mit den Fusswegen - öffentliche Wegverbindungen und grundbuchlich als solche zu sichern.

Art. 21

Zufahrtsstrasse

- ¹ Die Zufahrtsstrasse ist in Asphalt auszubilden.
- ² Für die Ein-/Ausfahrt in die Kantonsstrasse sind die Konzeptpläne 1314-3 (Umgebung) und 1314-4 (Erschliessung und Parkierung) massgebend.
- ³ Die Sichtfelder sind im Bereich von 0.60 bis 3.00m über dem Fahrbahn-niveau freizuhalten.

Art. 22

Strassenräume ent- lang der Baubereiche

- ¹ Der Strassenraum zwischen Carports und privaten Hausvorplätzen dient als kombinierte Erschliessung für motorisierten und Langsamverkehr sowie als Spiel- und Aufenthaltsort.
- ² Der Strassenraum ist gegliedert in einen asphaltierten Verkehrsbereich (3.50 m breit), beidseits begleitet von einem Streifen für Langsamverkehr (1,00 - 1.50 m breit), der sich im Belag vom Verkehrsbereich deutlich unterscheidet.

Art. 23

Wendeplätze

- ¹ Am Ende der Stichstrassen ist eine grössere Hartbelagsfläche zu erstellen.
- ² Die Abmessungen müssen einen normgerechten Wendehammer sicherstellen. Zusammen mit ergänzenden chaussierten Flächen ist ein Aufenthaltsplatz zu gestalten, in Ergänzung der angrenzenden Spielplätze.

Art. 24
Mobilitätsmanagemen-
ent

¹ Das Mobilitätskonzept formuliert Massnahmen, die dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen im Bebauungsplanareal zu reduzieren sowie die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Velos zu fördern.

² Die dem Bebauungsplan beiliegende "Grundlage Mobilitätskonzept" ist begleitend bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts.

³ Vor der ersten Baueingabe hat die Gemeinde Schenkon ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und der zuständigen kantonalen Dienststelle rawi zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen. In diesem Konzept ist auch das Controlling zu regeln; der Gemeinderat kontrolliert die Einhaltung und Durchsetzung der Massnahmen. Änderungen beim Mobilitätskonzept sind vom rawi genehmigen zu lassen.

Art. 25
Parkplätze

¹ Die erforderliche Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt.*

² Die Bewohner- und Besucherparkplätze der Baubereiche 1 - 3 sind als offene Car-Ports zu überdecken und innerhalb der Baubereiche 5-7 zu erstellen.

³ In den Car-Ports sind nebst den Parkplätzen auch Velounterstände und gedeckte Spielflächen zulässig. Für spezielle Nutzungen, insbesondere für gemeinschaftlich genutzte Bereiche (u.a. für Velos und Kinderwagen) und technische Anlagen können im Rahmen der Bauprojekte beschränkt geschlossene Boxen bewilligt werden. Diese sind gegenüber der südlichen Baubereichslinie um mind. 1m zurück zu versetzen.

⁴ Die Bewohner- und Besucherparkplätze des Baubereichs 4 liegen im Untergeschoss des Baubereichs 4.

⁵ Die Lage der Bewohnerparkplätze ist im Plan 1314-4 (Erschliessung und Parkierung) festgelegt.

Art. 26
Velo- und Kinderwa-
geneinstellplätze

¹ Pro Zimmer (ohne Wohnraum) ist mindestens ein Veloabstellplatz zu erstellen.

² Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen (eingeschossige Nebenbauten) sind innerhalb der Baubereiche 9.1, 9.2 und 9.3 zu platzieren.

³ Die Gestaltung hat gemäss Plan 1314-3 (Umgebung) zu erfolgen.

⁴ Vorbehalten bleiben ergänzende Regelungen gemäss Art. 25 Abs. 3.

Art. 27
öffentliche Fusswege

¹ Die im Plan 1314-4 (Erschliessung und Parkierung) dargestellten Fusswegverbindungen können im Rahmen einer Baubewilligung leichte Anpassungen erfahren.

* Art 25: Die Anzahl der Parkplätze ist vom Mobilitätskonzept abhängig.

² Der bestehende Fussweg entlang des Chommlibachs ist in die Gesamtgestaltung einzubeziehen. Das neue Fusswegnetz ist an diesen Weg anzubinden.

³ Das gemäss Plan dargestellte öffentliche Wegenetz mit den Perimeter übergreifenden Anknüpfungen ist grundbuchlich zu sichern.

Art. 28
Container-Standorte

¹ Die Containerstandorte für Abfall und Grüngut sind im Plan 1314-1 (Situation) festgelegt.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann der Gemeinderat diese Standorte verändern.

V Nutzung und Gestaltung der Grünzonen

Art. 29
Grünzone d
(Gewässerraum)

¹ Die Grünzone **d** dient der Freihaltung des Gewässerraums. Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie der kantonalen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Alle Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind rechtzeitig mit der zuständigen kantonalen Dienststelle abzusprechen und bewilligen zu lassen.

² Für die Ausgestaltung der Grünzone **d** ist der Plan 1314-3 (Umgebung) wegleitend.

³ Die Ausgestaltung der Grünzone **d** erfolgt in Etappen, zusammen mit der Grünzone **k** und vor Abschluss der entsprechenden angrenzenden Baustappe.

⁴ Die primär ökologische Funktion des Gewässerraums mit intakter Ufervegetation und Vernetzungssachse ist zu erhalten. Eine intensive Freizeitnutzung ist weder erwünscht noch vorgesehen.

⁵ Bei den Spielbereichen (vgl. Art. 37 SBV) werden Zugänge zu den Bachufern geschaffen; diese Zugänge sind im Sinne der Gewässerschutzverordnung naturnah, zurückhaltend und mit fliessenden Übergängen zu gestalten.

⁶ Die im Gewässerraum befindliche Hecke ist geschützt (kant. Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen). Die Hecke ist gemäss Direktzahlungsverordnung DZV Anhang 4 zu pflegen. Es sind die Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen der Qualitätstufe II zu erfüllen.

Art. 30
Grünzone k
(Waldabstand und
erweiterter
Gewässerraum)

¹ Die Grünzone **k** sichert den Waldabstand und erweitert den Gewässerraum.

² Für die Gestaltung und Nutzung der Grünzone **k** ist der Plan 1314-3 (Umgebung) wegleitend.

³ Die Ausgestaltung der Grünzone **k** erfolgt in Etappen, zusammen mit der Grünzone **d** und vor Abschluss der entsprechenden angrenzenden Baustappe.

⁴ Hochbauten sind nicht zulässig. Anlagen (insbesondere Spiel- und Freizeitanlagen) sowie Terrainveränderungen haben einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Alle Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind rechtzeitig mit der zuständigen kantonalen Dienststelle abzusprechen und bewilligen zu lassen.

⁵ In der Grünzone **k** wird gemäss Plan 1314-3 (Umgebung) entlang des Bachs der Fussweg geführt (leicht mäandrierend, unbefestigt, 1.50 m breit). Er trennt extensive Wiese und Krautsaum entlang des Gewässerraums.

⁶ Die in der Grünzone **k** als extensiv genutzte Wiese bezeichneten Flächen sind gemäss Direktzahlungsverordnung DZV Anhang 4 zu pflegen. Es sind die Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen der Qualitätstufe II anzustreben.

Art. 31
Gemeinsame Best-
immungen für Gebiete
d/k: Krautsaum

¹ Die im Plan als Krautsaum bezeichneten Flächen sind als Grünflächenstreifen von Hecken, Feld- und Ufergehölzen gemäss Direktzahlungsverordnung DZV Anhang 4 zu pflegen. Es sind die Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen der Qualitätstufe II zu erfüllen.

² Alle 3 Jahre ist die Fläche auf Neophyten zu prüfen. Aufkommende Neophyten sind zu entfernen.

³ Neu aufkommende Sträucher und Bäume sind zu entfernen.

Art. 32
Grünzone e
(Spielflächen,
Retention und Ver-
sickerung)

¹ Die Grünzone **e** dient der Anlegung von Spielplätzen, Freizeitanlagen, Fusswegen, der Retention und Versickerung von Meteorwassers sowie einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

² Für die Gestaltung und Nutzung der Grünzone **e** ist der Plan 1314-3 (Umgebung) wegleitend.

³ Es sind folgende Nutzungen mit dazugehörigen Anlagen vorgesehen:

- Die Retention und Versickerung des Meteorwassers erfolgt zentral über eine im Süden der Überbauung befindliche, offene begrünte Mulde.

- Die sanft in die Topographie zu integrierende Mulde muss über ein maximales Böschungsverhältnis von 1:5 verfügen (keine Einzäunung). Die Muldenform hat den Sicherheitsanforderungen der Fachdokumentation

„Gewässer – Tipps zur Sicherung von Kleingewässern“ BFU, 2011 zu entsprechen. Weitere Anforderungen an die Retention und Versickerung des Regenwassers werden durch die Gemeinde festgelegt.

- Die Mulde ist mit einer extensiven Wiese zu begrünen.

- Im Bereich der Mulde können optional extensive Spielangebote wie Sandbereiche mit Baumstämmen und Steinen platziert werden.

⁴ Die Realisierung der Anlagen und der Wegverbindungen in und zur Grünzone erfolgt zusammen mit der Erstellung der Retentions- und Versickerungsanlagen, resp. mit der ersten Realisierungsetappe.

VI Gestaltung der Wohnumgebung

Art. 33
Plan Umgebungsge-
staltung und Begrü-
nung

Der Plan 1314-3 (Umgebung) hat wegleitenden Charakter. Die im Plan dargestellten Inhalte sind verbindlich, können aber bezüglich Lage und Dimensionen vom Plan abweichen, wenn dadurch die Qualität des Konzepts nicht verschlechtert wird.

Art. 34
Gemeinschaftliche
Grünflächen

Die gemeinschaftlichen Grünflächen umfassen gemäss Plan:

- extensiv genutzte Wiesen
- Spielrasen
- Spielplätze.

Art. 35
Extensiv genutzte
Wiesen

¹ Die Hauptfunktion der extensiv genutzten Wiesen ist das Angebot eines ökologisch wertvollen Lebensraums und die Eingliederung der Siedlung in die umgebende Kulturlandschaft.

² Der Baubereich 4 ist in diese Flächen eingebettet.

³ Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

⁴ Alle 3 Jahre ist die Fläche auf Neophyten zu prüfen. Aufkommende Neophyten sind zu entfernen.

Art. 36
Spielrasen

Die Spielrasenflächen der Spiel- und Freizeitbereiche sind als intensiv nutzbare Grünflächen mit entsprechenden Anforderungen an Bodenaufbau, Entwässerung und Ansaat zu erstellen.

Art. 37
Spielplätze

¹ Die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15 m² pro Wohnungen, die drei oder mehr Zimmer aufweisen) erfordern eine Gesamtfläche von zirka 945 m². Sie sind im Plan 1314-1 (Situation) und 1314-3 (Umgebung) ausgewiesen.

² Im Kapitel VIII (Anhang) sind die erforderlichen Flächen berechnet; sie haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgen der definitive Flächennachweis und detaillierte Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

³ Die Spielplätze sind in altersgerechte Stufen einzuteilen und entsprechend zu gestalten. Es sind Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemäss den Kriterien des Merkblatts „Kinder- und Familiengerechtes Bauen“, Pro Juventute 2000 anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen voneinander getrennt angeboten werden.

⁴ Die Spielflächen sind in Etappen zusammen mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen.

⁵ Die erforderliche Spielfläche zum Baubereich 4 kann im Rahmen des Baugesuchs im Umfeld des Baubereichs erstellt werden (für Kleinkinder); im Weiteren werden sie als erweiterte Spielflächen der Baubereiche 1 bis 3 erstellt.

⁶ Zwischen den Spiel- und Freizeitbereichen sowie den angrenzenden privaten Gartenbereichen sind Formheckenstreifen mit einer Höhe von 1.00m anzulegen.

Art. 38
Private Gartenbereiche

¹ Die in Richtung Süden an die Gebäudezeilen 2 und 3 anschliessenden privaten Gartenbereiche weisen eine Tiefe von max. 6 m ab der hinteren Gebäudekante auf.

² Es sind nur folgende Abgrenzungen zulässig:

- Zwischen den Wohneinheiten sind Mauern mit einer Höhe von 1.50m und Tiefe von 6m anzulegen. Entlang eines gesamten privaten Gartenbereiches sind die Mauern einheitlich zu materialisieren.

- Der Übergang von den privaten Gartenbereichen zu den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen ist offen zu halten.

³ Die privaten Gartenbereiche sind entsprechend dem Plan 1314-3 (Umgebung) zu gestalten. Das Konzept kann im Rahmen der Baugesuche leichte Abweichungen erfahren, darf aber im Wesentlichen nicht verändert oder abgewertet werden.

⁴ Private Gartenbereiche sollen hauptsächlich aus sickerfähigen Materialien bestehen (Kies, Grünflächen). Sitzplätze sind als Steinplattenbelag, Holzbelag oder als wassergebundene Decke (Chaussierung/Kies) auszuführen.

⁵ Mögliche Anordnungen von Rasen und Belagsflächen sind im Plan 1314-3 (Umgebung) schematisch und unverbindlich dargestellt.

⁶ Private Gartenbereiche im Süden von Baubereich 4 weisen eine Tiefe von max. 6 m ab Gebäudekante auf.

Art. 39
Private Hausvorplätze

¹ Die privaten Hausvorplätze dienen als Puffer zwischen Strassenraum und Wohnbereich.

² Kleinbauten sind zulässig.

³ Die privaten Hausvorplätze sind entsprechend dem Plan 1314-3 (Umgebung) zu gestalten. Leichte Abweichungen im Rahmen der Baugesuche sind möglich, dürfen das Konzept aber nicht wesentlich verändern oder abwerten.

⁴ Zur Gestaltung und Bepflanzung sind folgende Rahmenbedingungen begleitend:

- Für Bodenbeläge sind sickerfähige Materialien zu verwenden.
- Die Bodenbeläge der Gebäudeeingänge entsprechen denjenigen des Vorrangbereichs Langsamverkehr (vgl. Art. 22 SBV).
- Zwischen den Gebäudezugängen wechseln sich chaussierte Flächen mit Wiesen oder Rasenflächen ab. Auf diesen Flächen sind Kirschbäume zu pflanzen. Bei der Häuserzeile Baubereich 1 sind mindestens 8 Kirschbäume, bei Häuserzeile Baubereich 2 mindestens 12 und bei Häuserzeile Baubereich 3 sind mindestens 15 Kirschbäume zu pflanzen.

Art. 40
Bepflanzung

Es sind nur einheimische standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzliste gemäss Anhang hat begleitende Bedeutung.

VII Schlussbestimmungen

Art. 41
Unterhalt

¹ Zum Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Flächen ist eine Unterhaltsgenossenschaft zu gründen.

² Diese ist insbesondere zuständig zur Umsetzung der Bestimmungen von Art. 29 – 37 SBV.

³ Der Kostenteiler für den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Flächen ist in den Statuten zu regeln.

⁴ Die Einwohnergemeinde muss mit einem Sitz im Vorstand vertreten sein.

Art. 42
Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften bewilligen, wenn dadurch gesamthaft eine Qualitätsverbesserung erreicht wird und damit keine Mehrnutzung verbunden ist.

² Der Gemeinderat kann insbesondere Ausnahmen von den Bestimmungen Kap. III (Besondere Bestimmungen zu den Bauten) gewähren, wenn mit den Ausnahmen keine Mehrnutzungen verbunden sind und die Ausnahmen in Bezug auf die äussere Erscheinung der Bauten und Gliederung der Südfassaden eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird und die Ausnahmen verhältnismässig sind.

³ Die kantonale Dienststelle vif stellt gemäss Schreiben vom 13.Mai 2015 entlang der Kantonsstrasse K18 eine Unterschreitung von 1.5m im Sinne von §88 StG in Aussicht. Die diesbezüglichen definitiven Abstände zur Kantonsstrasse sind im entsprechenden Baugesuch festzulegen.

Art. 43
Inkrafttreten

¹ Der Bebauungsplan Kirschgarten, Schenkon wird öffentlich aufgelegt und öffentlich bekannt gemacht.

² Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

VIII Anhang

Arealstatistik (Geschossflächen, Anzahl Wohnungen, Parkplätze, Spielplatzflächen) mit orientierender Bedeutung

Anhang zu Art. 7:

Geschossflächen und Anzahl Wohnungen

aGF berechnete Baubereiche	aGF	Anzahl Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern
1	2'990 m ²	14 Wohnungen
2	3'598 m ²	18 Wohnungen
3	4'506 m ²	22 Wohnungen
4	1'689 m ²	9 Wohnungen
Total	12'783 m²	63 Wohnungen

Wohnungsspiegel

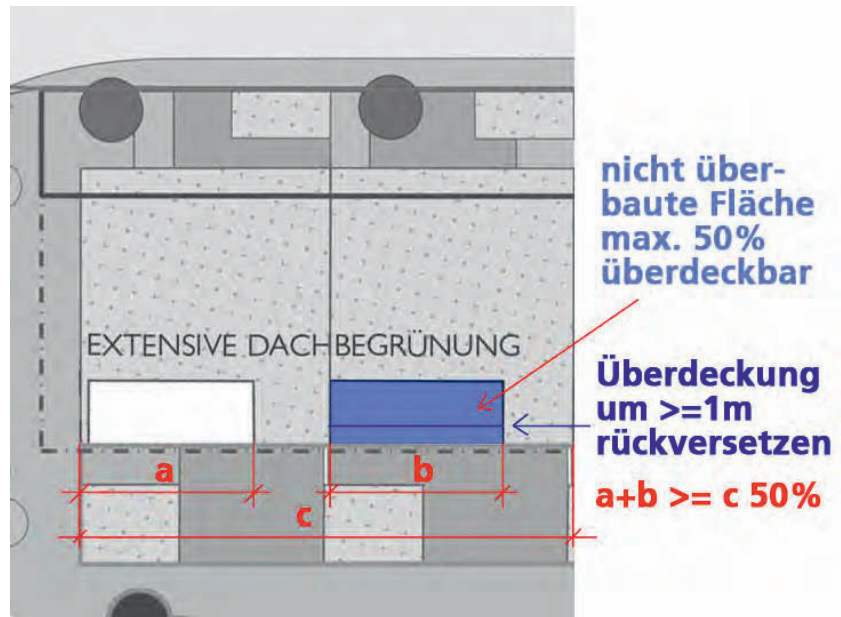
Baubereich	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½	7 ½	Total
1	-	3	4	4	3	14 Wohnungen
2	-	-	6	9	3	18 Wohnungen
3	-	-	3	11	8	22 Wohnungen
4	1	0	8	-	-	9 Wohnungen
Total	1	3	21	24	14	63 Wohnungen

Anhang zu Art. 25:

Anzahl Parkplätze

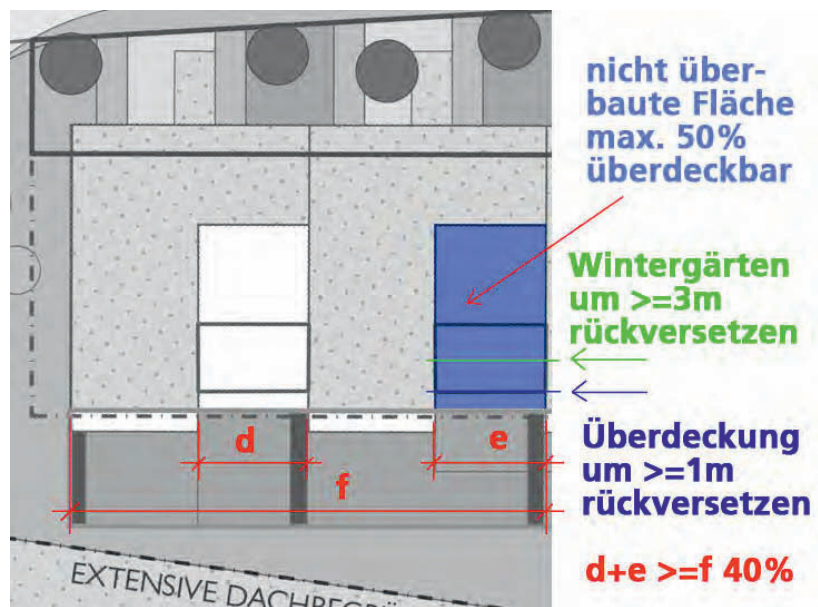
Baubereich	Anz. Whg	Anzahl Parkplätze
1	14	14 x 1.5 = 21 Bewohnerparkplätze 4 Besucherparkplätze
2	18	18 x 1.5 = 27 Bewohnerparkplätze 4 Besucherparkplätze
3	22	22 x 1.5 = 33 Bewohnerparkplätze 6 Besucherparkplätze
4	9	9 x 2 = 18 Bewohnerparkplätze 3 Besucherparkplätze

Anhang zu Art. 12: Skizze in vergrößerter Darstellung



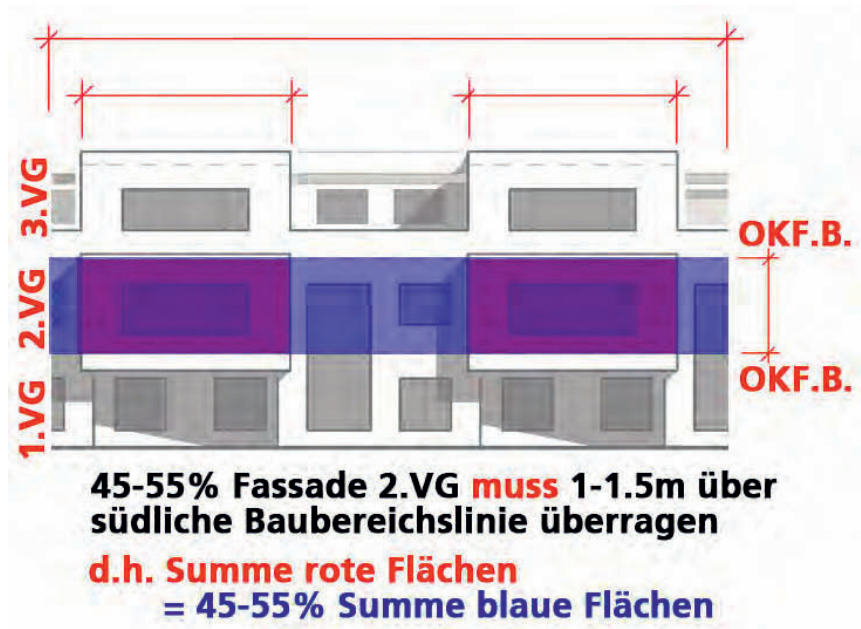
Situation

Anhang zu Art. 13: Skizzen in vergrößerter Darstellung

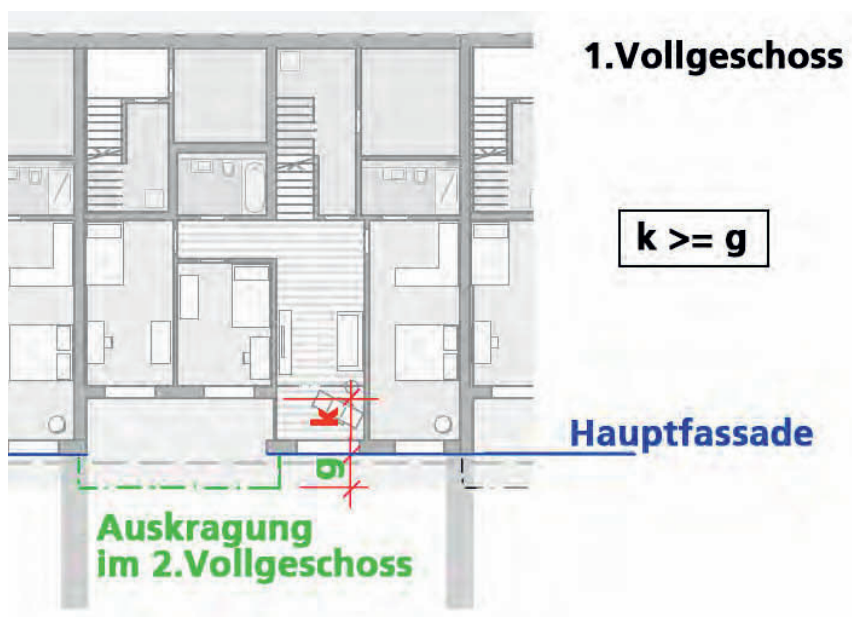


Situation

Anhang zu Art. 13: Skizzen in vergrösserter Darstellung



Ansicht



Grundriss

Anhang zu Art. 37: Spielplatznachweis

Die 63 Wohnungen erfordern gesamthaft 945 m² Spiel- und Freizeitflächen (15 m² pro Wohnung).

Im Umgebungsplan sind ausgewiesen:

- 567 m² für Spielrasen
- 945 m² für Spielplätze.

Anhang zu Art. 40: Pflanzliste

¹ Es sind nur einheimische standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die folgenden Pflanzvorschläge haben wegleitende Bedeutung.

² Begrünung Lärmschutzwand mit einheimischen Kletter- und Rankpflanzen

- *Lonicera periclymenum, caprifolium* (Geissblatt)
- *Clematis alpina, vitalba* (Waldrebe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Hedera helix* (Efeu)
- u.ä.

³ Bäume in privaten Vorzonen

- *Prunus avium* ‚plena‘ (Kirschbaum)

⁴ Bäume in Grünkeilen (Hochstamm)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Alnus incana, glutinosa* (Erle)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- u.ä.

⁵ Gehölze Bereich Lärmschutz sowie Retention und Versickerung

- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Viburnum opulus, lantana* (Schneeball)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Cornus sanguinea, mas* (Hartriegel, Kornelkirsche)
- u.ä.

⁶ Formheckenstreifen Spielbereich (laubabwerfende, einheimische Heckengehölze)

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- u.ä.

