

# Anforderungen Gestaltungspläne

## Richtlinien als Leitplanken

In den vergangenen Jahren wurden wegweisende Entscheide von der Regierung bzw. vom Schweizer Stimmvolk gefällt. Im Vordergrund stehen dabei die Energiewende sowie die Abstimmung über das Raumplanungsgesetz. Die Luzerner Regierung hat auf diese Entscheide entsprechend reagiert und vor allem im Bereich der Raumplanung Anpassungen vorgenommen. Auch der Gemeinderat Triengen sieht sich den künftigen Problematiken ausgesetzt und will die Vorgaben ernst nehmen. Auf Grund dessen sieht er Handlungsbedarf im Bereich der Sondernutzungspläne gewisse Leitplanken zu setzen. Diese sollen auch für Bauherren und Investoren als Motivator dienen, zeitgerechte Überbauungen zu erstellen, wobei der Gemeinderat versucht deren Fokus in Bezug auf die Machbarkeit nicht zu verlieren.

Die von der Gestaltungsplan-Pflicht belegten Parzellen der Gemeinde Triengen sind auf den aktuellen Zonenplänen ersichtlich. Bei Unklarheiten steht ihnen unsere Gemeindeverwaltung gerne für eine Auskunft zu den aktuellen Situationen zur Verfügung.

## Gesetzliche Grundlagen

### Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG)

#### **§ 74 Erlass**

- 1 Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.
- 2 Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen, ändern oder aufheben.
- 3 Wo eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 festgelegt ist, kann die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.
- 4 Soweit es öffentliche Interessen sonst erfordern, kann die Gemeinde von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung oder Aufhebung verlangen. Bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer kann sie den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen, ändern oder aufheben.

#### **§ 75 (Abs. 1-2 Anhang) Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement**

- 1 Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.
- 2 Die Geschoszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Absatz 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.
- 3 Die Gemeinde kann die Abweichungen nach Absatz 2 gewähren, wenn
  - a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
  - b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
  - c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
  - d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt,
  - e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern getroffen werden.

4 Sie kann im Bau- und Zonenreglement zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen.

#### **§ 77 Planungsverfahren**

1 Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach den §§ 193 und 194 sind sinngemäss anzuwenden. Abweichend davon

- a. prüft die Gemeinde, ob der Gestaltungsplan den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplanes nicht eingetreten werde,
- b. ist den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen,
- c. kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,
- d. prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

2 Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

3 Massnahmen, Auflagen und Bedingungen im Entscheid über den Gestaltungsplan sind von der Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

4 Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

#### **§ 80 Geltungsdauer**

1 Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan.

2 Die Gemeinde kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken. Sie kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen.

### **Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV)**

#### **§ 7 Form und Inhalt**

1 Der Bebauungs- und der Gestaltungsplan sind in der Regel im Massstab 1:500 anzufertigen. Sie enthalten nach Bedarf namentlich Bestimmungen über

- a. die Erschliessung,
  - b. Baulinien und Baubereiche,
  - c. Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten,
  - d. Nutzungsziffern,
  - e. Grenz- und Gebäudeabstände, Gesamthöhe, Gebäudelänge und -breite,
  - f. Bauweise, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung,
  - g. das für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünflächen, Spielplätze und Sport- und Freizeitanlagen erforderliche Gebiet,
  - h. Nebenräume, Kindergärten und weitere Gemeinschaftsanlagen wie Energie-, Entsorgungs-, Kompostier- und Hundeversäuberungsanlagen,
  - i. behindertengerechtes Bauen,
  - j. die Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken,
  - k. Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energieträgern,
  - l. Massnahmen zum Schutz vor Lärm, Naturgefahren und Störfallrisiken,
- 2 Die Gemeinde kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.

#### **§ 8 Modell und Profile**

1 Mit dem Gestaltungsplan ist ein Modell im Massstab 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen.

2 Die Gemeinde kann weitere Unterlagen (Pläne, Fotografien, Grundbuchauszug usw.) verlangen, soweit es zur Überprüfung des Gestaltungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den Bau- und Nutzungsvorschriften notwendig ist.

3 Die Gemeinde kann verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden.

## **Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Triengen (Ortsteile Kulmerau, Triengen, Wilihof)**

### **Art. 35 Gestaltungspläne**

#### *Grundsatz*

1 Gestaltungspläne können im Sinne von § 72 ff PBG sind möglich, wenn die zu überbauende Fläche mindestens 3000 m<sup>2</sup> beträgt.

#### *Ausnahmen*

2 Im Sinne von § 75 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Bauvorschriften und einen Ausnützungszuschlag von max. 15% der zonengemäss Ausnützung gewähren, wenn die Gestaltungsplanfläche mindestens 4000 m<sup>2</sup> umfasst. Im Zonenplan sind die Gebiete speziell bezeichnet, wo kein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf.

## **Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Winikon (Ortsteil Winikon)**

### **Art. 17 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.

2 Für verdichtete Bauweise gemäss Art. 5 Abs. 3 im Rahmen der zonengemässen Vorschriften ist eine Minimalfläche von 2000 m<sup>2</sup> erforderlich.

3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 BZR abgewichen werden kann, beträgt 4000 m<sup>2</sup>.

4 Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss den Bestimmungen von Art. 24 Abs. 1 zulässig.

5 Im Rahmen der Gestaltungspläne ist in der Zone D eine Abweichung von der Aufteilung der Ausnützung zwischen Wohnen und Geschäfts-/Gewerbenutzungen zulässig.

6 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

## **Bestandteile Gestaltungsplan**

### **Situationsplan 1:500 gemäss Grundbuchplan ([www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch))**

- Klar definierter Gestaltungsplan-Perimeter / Einteilung der Baufelder
- Lage und Dimensionen der Bauten / Aussenmasse und Stockwerkzahl
- Bestehendes und projektiertes Terrain
- Vermasste Grenz- und Gebäudeabstände, Strassenabstände und Baulinien
- Vermasste Wald- und Gewässerabstände
- Höhenkoten
- Bauweise, Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung
- Erschliessung mit Zu- und Wegfahrten (Lage/Grösse/Gestaltung)
- Auto-Abstellplätze und -Garagen für Bewohner und Besucher
- Abstellplätze für Mofas und Velos
- Spiel- und Ruheflächen sowie Freiflächen
- Terraingestaltungen, Bepflanzung und allfällige Schallschutzmassnahmen
- Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen
- Energie- und Entsorgungsanlagen, allenfalls Lösung Robidog
- Flächen für Retention und Versickerungsanlagen
- Öffentliche und private Fusswegverbindungen
- Allfällige Etappierungen
- Allfällige Hochwasser-Schutzmassnahmen
- Allenfalls bauliche Massnahmen für den öffentlichen Verkehr
- Weitere behördenverbindliche und planerische Informationen

### **Sonderbauvorschriften**

- Geltungsbereich/Zweck
- Nutzung
- Baubereiche
- Gesamthöhen, Anzahl Vollgeschosse
- Dachform und -Gestaltung
- Materialisierung, Farbgebung
- Behindertengerechte Bauweise
- Erschliessung, Parkierung
- Umgebung, Spiel- und Freizeitflächen
- Versorgung, Entsorgung
- Ökologie
- Bauziffern

### **Planungsbericht**

- Beschrieb der wesentlichen Vorteile gegenüber einer Bauweise ausserhalb GP
- Zusammengefasste Planungsideen
- Nutzungskonzept / Zweckbestimmung der Bauten
- Gestaltungskonzept
- Eingliederung in das Siedlungsgebiet
- weitere Ausführungen nach § 75 PBG

### **Modell 1:500**

- kubische und räumliche Gestaltung
- mit näherer Umgebung, inkl. Nachbargebäude, Erschliessung
- Hochstammbäume, Baumgruppen, Hecken

## **Orientierende Bestandteile Gestaltungsplan**

### **Fassaden-Ansichten & Grundrisse 1:200**

- Zu den verschiedenen Bauten und allen Geschossen (inkl. Nebenräume und Garagen)

### **Berechnungen**

- Detaillierte Ausnutzungsziffer
- Anzahl Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher
- Anzahl Wohnungen mit Angaben der Wohnungstypen
- Angaben zu übriger Nutzung (Gewerbe, Freizeit, etc.)
- Grösse der ausgewiesenen Spielplatzflächen
- Retentions- bzw. Versickerungsberechnungen

## **Ergänzende Ausführungen**

### **Typologische Einbindung**

Die Einpassung der Gebäude in das natürliche Terrain sowie in das dörfliche Erscheinungsbild ist im Bericht ausführlich zu dokumentieren. Eine grundsätzliche Struktur der Wohntypologien (Altersgruppen, Wohnformen, Eigentumsverhältnisse, etc.) ist in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten (Dorfzentrum, ÖV, Schulen, etc.) zu umschreiben.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung hat sich nach dem Verkehrsrichtplan der Gemeinde Triengen zu richten. Zudem wird auf den Fusswegrichtplan bezüglich öffentlicher Fusswege verwiesen. Die Bildung einer Strassengenossenschaft wird vom Gemeinderat begrüsst. Weiter hat die Anlegung von Strassen, Wegen und allfälligen Wendeplätzen unter Berücksichtigung eines zu gewährleistenden Winterdienstes zu erfolgen. Der Gemeinderat stützt sich generell auf das Strassen- und Parkplatzreglement der Gemeinde Triengen.

### **Parkierung**

Von grosser Bedeutung ist die Schaffung genügender Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mofas und Velos. Sie sind, wo möglich, zusammenfassend und am Rand der Siedlung anzuordnen. In der Regel ist die Anordnung einer Sammelgarage zu berücksichtigen. Bei Gewerbebetrieben sind die Kundenparkplätze im Nahbereich des Betriebes vorzusehen. Die Normen und Vorgaben bezüglich Autoabstellplätze sind sinngemäss anzuwenden.

### **Energie & Ökologie**

Das Label Energiestadt verpflichtet Behörde und Bürger der Gemeinde Triengen energietechnische Anstrengungen zu unternehmen. Entsprechend sind verschiedene Parameter zu erfüllen.

Die Gebäude sind mindestens dem Stand von Minergie P entsprechend auszuführen. Die Standards von Minergie – Eco sind anzustreben. Generell sind die Vorgaben der MuKE 2014 einzuhalten. Die Gebäude sollen annähernd einem Null-Energie-Haus konzipiert werden. Im Gestaltungsplangebiet ist nach Möglichkeit Solarstrom zu produzieren.

Ein Wärmeverbund mit einer erneuerbaren Heizquelle ist wo möglich zu prüfen. Sollten Abweichungen zu den gewünschten Anforderungen vorliegen sind diese im Bericht zu begründen, oder werden durch den Gemeinderat im Anschluss verlangt.

### **Ausnützungsziffer**

Kompakte und ästhetische interessante Gebäudeformen sind anzustreben. Wobei die Ausnützungsziffern, unter Berücksichtigung einer inneren Verdichtung, voll ausgeschöpft werden sollen. Abweichungen sind im Bericht zu begründen.

### **Grünflächen & Spielgeräte**

In Anbetracht einer optimalen Ausnützungsziffer sind Frei- und Grünflächen sehr wichtig und das komplementäre Element zur kompakten Bauweise. Ihnen ist in Bezug einer hohen Wohnqualität besondere Beachtung zu schenken.

Die Anzahl Spielgeräte eines Kinderspielplatzes ist generell wie folgend festzulegen:

6 - 14 Wohneinheiten = 2 Spielgeräte

ab 15 Wohneinheiten = 3 Spielgeräte

Eine kurze Distanz zu einem öffentlichen Kinderspielplatz ist der Planung zu berücksichtigen. Entsprechend kann der Gemeinderat auf die Forderung nach Spielgeräten verzichten.

### **Kehrichtentsorgung**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Kehrichtwagen Erschliessungsstrassen von unter 5 m nicht befahren kann. Bei Sackgassen ist am Ende der Zufahrt ein Wendeplatz so anzulegen, dass das Fahrzeug ungehindert werden kann. Der Wendenachweis ist zu erbringen. Gewerbebetriebe und Mehrfamilienhäuser (ab sechs Wohneinheiten) haben den Kehricht in Containern zur Entsorgung bereitzustellen. An der Durchgangs- oder Zufahrtsstrasse sind entsprechende Abstellplätze auszuweisen. Deren Standort ist vorgängig mit der Entsorgungsfirma abzusprechen.

### **Behindertengerechtes Bauen**

Behinderten- und betagtegerechte sowie kurze Fusswege innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das örtliche Wegnetz und an den öffentlichen Verkehr werden in den Beurteilungskriterien unterstützt.

### **Gefahrenzone**

Dazu dient die SIA-Broschüre "Baugesuch. Achtung! Naturgefahren." In gefährdeten Gebieten sind Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan auszuweisen. Relevant ist die Gefahrenkarte der Gemeinde Triengen. Den aktuellen Stand erhalten sie auf [www.geo.lu.ch](http://www.geo.lu.ch) oder am Schalter der Gemeindeverwaltung.

### **Vorbehalte**

Alle geplanten Abweichungen von BZR, PBG und PBV sind vom Gesuchsteller zu deklarieren und zu begründen. Bei speziellen Verhältnissen kann der Gemeinderat weitere Detailunterlagen einholen, so beispielsweise Fotomontagen, interne Strassenprojekte, Sichtwinkel-Geometrien, Lärmgutachten, etc. Die Gemeinde kann verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen ausgesteckt werden. Bei Unklarheiten und Sachverhalte im Grenzbereich steht ihnen die Gemeindeverwaltung gerne für ein Gespräch zur Verfügung.

### **Eingabe**

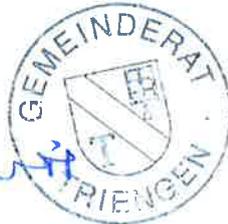
Sämtliche Unterlagen sind in 2-facher Ausführung vom Gesuchsteller, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterschreiben und zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat wird die eingereichten Unterlagen dem Fachplaner zur Prüfung vorlegen. Die definitiven Planunterlagen sind 4-fach und elektronisch einzureichen.

Triengen, 19. März 2015

### **Gemeinderat Triengen**

Martin Ulrich  
Gemeindepräsident

Guido Obrist  
Gemeindeschreiber I



## Beurteilungskriterien

## Anforderung Gestaltungspläne

Die Beurteilungskriterien bezüglich Anforderungen von Gestaltungsplänen gelten als Anhang zur entsprechenden Richtlinie. Der festgelegte Anforderungskatalog macht eine messbare Gestaltung erst möglich. Die zu beurteilenden Aspekte werden vom Gemeinderat festgelegt. Die nachfolgende Auflistung ist nicht abschliessend, entsprechend können zusätzliche Überlegungen ihre Berechtigung haben.

Die Beurteilung erfolgt in 6 verschiedenen Themenkreisen. Ein Gestaltungsplan muss dabei die gesetzlichen Vorgaben erfüllen um bewilligt werden zu können. Ein Anspruch auf Bonuse kann ab 60% der maximal möglichen Punkte in Anspruch genommen werden. Ein weitreichender Gestaltungsplan kann in zwei Bonusbereichen belohnt werden. Neben einem allfälligen Zuschlag von max. 15% der Ausnützungsziffer entscheidet der Gemeinderat im Weiteren über die möglichen Abweichungen von PBG, PBV und BZR Triengen und Winikon.

### Beurteilungskriterien

	mögliche Punkte
<b>Raumplanung / Umgebungskonzept</b>	
- Eingliederung in bestehendes Ortsbild / Siedlungsbild	0-5
- Topografische Eingliederung (Minimum an Terrainveränderungen)	0-6
- Erscheinungsbild (Ausrichtung, Bauform, Baukunst)	0-5
<b>Wohnqualität</b>	
- Soziale Vernetzung (Treffpunkte, Gemeinschaftsfaktoren, Work-Life)	0-6
- Behindertengerechtes Bauen	0-3
- Naturnahe Grünflächen	0-6
- Freizeiteinrichtungen	0-3
<b>Erschliessung</b>	
- Optimierte Verkehrsflächen für MFZ	0-4
- Kombinierte Autoeinstell-Möglichkeiten	0-10
- Lukratives Konzept für den Langsamverkehr	0-4
<b>Ressourcen</b>	
- Optimierte Ausnützung Bauland	0-10
- Zertifizierung nach Minergie ECO, Minergie P oder Zertifizierung gemäss 2000 Watt-Gesellschaft	0-8
- Einsatz von Erneuerbaren Energien (Warmwasser, Heizung, Strom)	0-8
- Zentrale Wärmeversorgung (intern/extern)	0-8
- Optimierte Regenwasser-Nutzung	0-3
<b>Abwasser</b>	
- Hoher Anteil an wasserdurchlässigen Flächen	0-4
- Rentention / Sickergrube	0-3
<b>Entsorgung</b>	
- Zentrale Werkstoff-Sammelstelle (Recyclingstoffe, Grüngut)	0-2
- Berücksichtigung praktischer Schneebeseitigung	0-2

## Bonusbereiche

Das Ausmass der Zuschläge erfolgt ab Erreichen von 60% der maximal möglichen Punktzahl.  
Die Beurteilung erfolgt durch den Gemeinderat.

### **Ausnützungszuschlag**

- Zuschlag von 5, 10 oder 15%

### **Abweichungen PBG, PBV, BZR**

- Zusätzliches Geschoss

Triengen, 19. März 2015

### **Gemeinderat Triengen**

Martin Ulrich  
Gemeindepräsident

Guido Obrist  
Gemeindeschreiber I

