Genehmigt

18. OKT. 2017

Gemeinderat Emmen

Gestaltungsplan
Wohnbaugenossenschaft Kirchfeld
Kaspar-Steiner-Strasse
6032 Emmen

Parzellen Nr. 1441 – 1442
Nr. 1445 – 1466
Nr. 1603 – 1610
Nr. 1640 – 1654

Reglement zum Gestaltungsplan

Bestandteile des Gestaltungsplans

Reglement			vom 21.07.2017
Plangrundlagen:			
Situationsplan	1:500	Plan-Nr. 1a	vom 17.04.2010
Parzelle	1:100	Plan-Nr. 2a	vom 21.07.2017
Eingang	1:50	Plan-Nr. 3	vom 18.06.2009
Dachausbau	1:50	Plan-Nr. 4	vom 21.07.2017
Anbau	1:50	Plan-Nr. 5	vom 18.06.2009
Car-Port	1:50	Plan-Nr. 6a	vom 17.04.2010

Emmen, 18.06.2009/ P. Helfenstein
Revisionsdatum: 21.07.2017/ R. Kreienbühl

Der Vorstand

Frau Ibolyka Lütolf Herr Kurt Wanderon Herr Peter Helfenstein

Der Projektverfasser

Dipl. Arch. ETH Peter Helfenstein

Anhang für **Reglement der haustechnischen Anlagen & Quartierordnung der Wohnbaugenossenschaft Emmen**

Ausgangslage

Die Arealüberbauung mit 46 Reihenhäusern stammt aus dem Jahr 1945. Das Areal ist der 2-geschossigen Wohnzone für verdichtetes Bauen zugeteilt mit überlagerter Ortsbildschutzzone. Im Jahr 2006 fand die bestehende Überbauung als Baugruppe Aufnahme im kommunalen Bauinventar der Gemeinde EMMEN.

Das Areal ist Bestandteil des übergeordneten kantonalen Hochwasserschutzkonzeptes. Hochwasserschutzmassnahmen sind soweit notwendig im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Grundlagen

Art. 1

Verbindliche Grundlagen dieses Gestaltungsplans sind:

Reglement			vom 21.07.2017
Situationsplan	1:500	Plan-Nr. 1a	vom 17.04.2010
Parzelle	1:100	Plan-Nr. 2a	vom 21.07.2017
Eingang	1:50	Plan-Nr. 3	vom 18.06.2009
Dachausbau	1:50	Plan-Nr. 4	vom 21.07.2017
Anbau	1:50	Plan-Nr. 5	vom 18.06.2009
Car-Port	1:50	Plan-Nr. 6a	vom 17.04.2010

Zweck

Art. 2

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, für das bestehende Reihenhausquartier aus den 40er Jahren Grundlagen für Ausbau und Erweiterungen zu schaffen, welche die gestalterische Einheit sicherstellen und ein zeitgemässes Wohnen mit entsprechenden Qualitäts- und Komfortansprüchen ermöglichen. Dies unter Würdigung der überlagerten Ortsbildschutzzone.

Übergeordnetes Recht

Art. 3

Der vorliegende Gestaltungsplan geht dem Bau- und Zonenreglement vor. Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetztes (PBG) des Kantons Luzern, sowie der Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen.

Bestandesgarantie

Art. 4

Der in Kraft tretende Gestaltungsplan regelt die zukünftigen möglichen baulichen Veränderungen an Haus und Garten. Bauliche Veränderungen, die vor in Kraft treten des Gestaltungsplanes realisiert wurden, werden so belassen. Der Besitzstand richtet sich nach § 178 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern.

Grundbucheintragung

Art. 5

Notariell beglaubigte Vereinbarungen und Einträge im Grundbuch haben weiterhin Bestand, auch wenn Sie nicht den Rahmenbedingungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Bewilligungsverfahren

Es gilt das Bewilligungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz § 184 Baubewilligungspflicht, § 198 Vereinfachtes Baubewilligungs-verfahren und § 60 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen der Planungs- und Bauverordnung.

Grenzabstand

Art. 6

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenz-abstände festgelegt werden (§122 Abs. 6 PBG)
Zur Erhaltung des Charakters der geschlossenen Bauweise in diesem schützenswerten Ensembles ist der Grenzbau in den bezeichneten Baufeldern zwingend.

Bauliche Eingliederung

Art. 7

Sämtliche baulichen Veränderungen haben eine gute Gestaltung zur Sicherstellung der qualitativen guten Gesamtwirkung der Arealüberbauung aufzuweisen.

Perimeter

Art. 8

Der Gestaltungsplan „Kirchfeld" gilt für die Parzellen Nr. 1441-1442, 1445 – 1466, Nr. 1603 – 1610, Nr. 1640 – 1654. Das Gestaltungsplan-gebiet hat eine Fläche von total 15'913 m2. Davon befindet sich die gesamte Fläche gemäss Zonenplan der Gemeinde Emmen in der Zone W2-V.

Nutzung

Art. 9

Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet. Ein Betrieb gilt als nicht störend, wenn er seinem Wesen nach in ein Wohn-quartier passt und keine erheblich grösseren Auswirkungen ent-faltet als sie aus dem Wohnen entstehen, und der das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt (Art. 9 Abs. 1 BZR).

Dachaufbau

Das Hauptdach darf angehoben werden. Dabei ist zu beachten, dass die Trauf- und Firsthöhe zwingend eingehalten werden (siehe Plan-Nr.4 (Dachausbau)

Art. 10

Fläche GP-Areal

15'913 m2 à 49 Parzellen (3 Strassenparzellen und 46 Bauparzellen)

Fläche Gestaltungsplanareal Kaspar-Steiner-Strasse

Grundstück	Fläche	AGF	Nummer
1441	2009.00	904.05	Strasse
1442	970.00	436.50	Strasse
1445	380.00	171.00	2
1446	236.00	106.20	4
1447	237.00	106.65	6
1448	237.00	106.65	8
1449	236.00	106.20	10
1450	237.00	106.65	12
1451	226.00	101.70	14
1452	423.00	190.35	16
1453	402.00	180.90	18
1454	250.00	112.50	20
1455	237.00	106.65	22
1456	235.00	105.75	24
1457	236.00	106.20	26
1458	237.00	106.65	28
1459	352.00	158.40	30
1460	447.00	201.15	32
1461	251.00	112.95	34
1462	250.00	112.50	36
1463	245.00	110.25	38
1464	243.00	109.35	40
1465	241.00	108.45	42
1466	345.00	155.25	44

Grundstück	Fläche	AGF	Nummer
1603	404.00	181.80	1
1604	231.00	103.95	3
1605	230.00	103.50	5
1606	230.00	103.50	7
1607	229.00	103.05	9
1608	229.00	103.05	11
1609	229.00	103.05	13
1610	411.00	184.95	15
1639	407.00	183.15	17
1640	228.00	102.60	19
1641	233.00	104.85	21
1642	228.00	102.60	23
1643	231.00	103.95	25
1644	229.00	103.05	27
1645	231.00	103.95	29
1646	400.00	180.00	31
1647	448.00	201.60	33
1648	248.00	111.60	35
1649	247.00	111.15	37
1650	248.00	111.60	39
1651	248.00	111.60	41
1652	249.00	112.05	43
1653	246.00	110.70	45
1654	437.00	196.65	47

Areal	9162.00	4122.90	m2

	6751.00	3037.95	m2
	9162.00	4122.90	
Total Areal	15913.00	7160.85	m2
AZ	0.45		
Total AGF	7160.85		m2
Pro Einheit	155.67		m2

Ausnützung

Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Gestaltungsplangebietes.

Die max. zulässige Ausnützung gemäss BZR beträgt:
W2-V 0.45

AGF zulässig

W2-V 7'161 m^2

Windschutz

Art. 11

Seitlich des Haupteinganges darf ein Sichtschutz angebracht werden. Dieser soll aus transparentem Material sein. Der Sichtschutz darf die Ausladung des Daches nicht übersteigen (siehe Plan-Nr. 3 (Eingang))

Vordach bei Eingang

Art. 12

Das geneigte Dach des Vorbaus beim Eingang kann verlängert werden. Dabei ist zu beachten, dass der Charakter des bestehenden oder nachbarlich angesetzten Dachaufbaus beibehalten ober in der Dimensionierung übernommen wird. Der angesetzte Dachabschnitt soll sich gut in den bestehenden Dachaufbau integrieren. Bezüglich der Ziegelsorte gilt Art. 7. Der horizontale Abstand zur Privatstrasse richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz (StrG) und muss min. 60 cm betragen.

Unterstand bei Eingang

Art. 13

Der Unterstand muss bis 60 cm bis an die Strasse reichen. Die Oberkante des Stirnblechs befindet sich auf einer Höhe von
240 cm ab fertigem Terrain. Der Unterstand soll im Erscheinungsbild den Carports angepasst werden. Der Unterstand darf auch geschlossenen Charakter haben, sofern das Tor elektrisch (fern-)bedient werden kann. Es sind die maximalen Dimensionen gemäss Plan-Nr. 3 (Eingang) einzuhalten)

Dachlandschaft

Art. 14

Die Hauptdachflächen können anstelle einer Ziegeleindeckung alternativ auch als vollflächige Anlage für die Gewinnung von erneuerbaren Energie realisiert werden. Hierbei ist eine besonders sorgfältige ästhetische Lösung umzusetzen. Es sind nur Module mit einer einheitlichen Farbgebung (inkl. Einfassung) möglich. Bei einer Kombination von Dachflächenfenster mit Solarmodulen ist die Positionierung der Fenster gemäss Plan-Nr. 4 orientierend. Massgebend ist, dass sich die Fenster in die Module integrieren lassen. Musterbeispiele gemäss Beilageblatt 1 Gestaltung der Dachflächen.
Antennenanlagen sind auf dem Hauptdach nichtgestattet. Bei den Endparzellen einer Reihe ist eine Verlängerung des Dachvorsprunges zugunsten eines besseren Wetterschutzes auf 60 cm erlaubt. Dabei ist zu beachten, dass der Charakter des bestehenden Dachaufbaus (Dachuntersicht, Ziegelsorte) beibehalten wird.

Fassade

Art. 15

Der Fassadenbereich im 1. Obergeschoss ist auf beiden Seiten im Ursprungszustand zu belassen, d.h. die Fensterteilung, die Ausgestaltung von Fenstersturz, -leibung und –sims, die Anordnung der Fensterläden sollen erhalten bleiben. Fensterläden können auch in einer Ausführung mit Metall ersetzt werden.
Falls eine andere Fassadenfarbe geplant wird, muss durch eine Bemusterung und allfälligen Beizug von Fachleuten entschieden werden, ob der Farbvorschlag ins Konzept des Quartiers passt.

Anbau gartenseitig

Art. 16

Der Anbau muss sich innerhalb der Dimensionen bewegen, die vom Gestaltungsplan vorgegeben sind. Bei der Planung eines Anbaus sind auf den Quartiercharakter (Berücksichtigung bestehender Bausubstanz, Materialisierung, Farbkonzept) und die Massstäblichkeit zu achten. Innerhalb des vorgegebenen Parameters (siehe Plan Nr. 5 (Anbau)) sind auch Aufbauten wie Satellitenschüsseln, Solaranlagen, etc. möglich.
Dachvorsprünge, Regenrinnen,...dürfen max. 30 cm über den rot definierten Bereich in Plan-Nr. 5 (Anbau) hinausragen (siehe gestrichelter Linienbereich)

Car-Port

Art. 17

Gartenseitig kann ein Abstellplatz für Autos eingerichtet werden. In dieser Zone darf ein Car-Port (allseitiger offener Unterstand) erstellt werden. Im Situationsplan ist ein Band vorgegeben, in dem der Carport zu stehen kommen muss. Es kann die halbe oder die ganze Parzellenbreite bebaut werden, jedoch muss immer an einer Grenze gebaut werden. Ausführungen gemäss Plan-Nr. 6 / Carport.

Einfriedungen

Art. 18

Entlang der Strassenzüge (auf der Strassengrenze) sind Gartenzäune durch den Eigentümer zu erstellen und zu unterhalten, sofern keine Abstellplätze geplant sind. Dabei ist darauf zu achten, dass Flucht und Höhe des Zauns beibehalten werden.

Ausnahmen

Art. 19

Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Gestaltungsplanes bewilligen, insbesondere beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde und zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.
Ausnahmen dürfen nicht dem Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen. Ausnahmen sind im Rahmen eines Baugesuches durch den Gesuchsteller detailliert zu begründen.

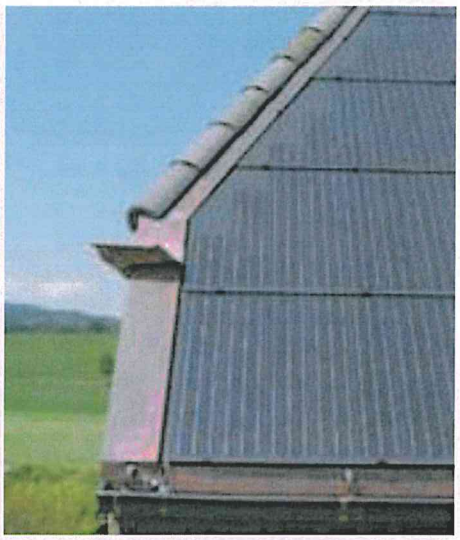
Genehmigt

18. OKT. 2017

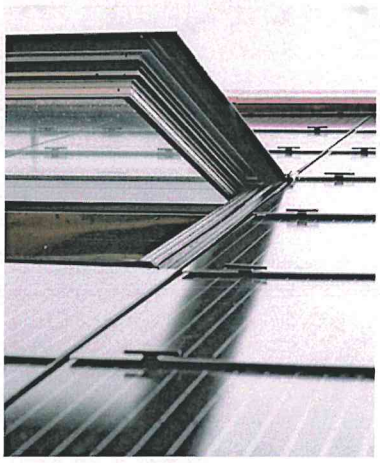
Gemeinderat Emmen

Beilageblatt 1 Gestaltung der Dachflächen 21.07.2017

Zulässige Gestaltung Solarmodule



Zulässige Gestaltung Dachflächenfenster



Aus unserer Sicht ist wichtig, dass auf Grund der geringen Gebäudevolumen mit den eingesetzten Modulen eine ästhetisch ruhige und farblich einheitliche Dachlandschaft entsteht.

Heute sind Solarmodule in beinahe allen Farben möglich, so dass eine Integration realisierbar ist