

Bebauungsplan B 142 Littau West Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 30. August bis 28. September 2021

Vom Stadtrat von Luzern am 16. März 2022 beantragt

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 9. Juni 2022

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 18 vom 10. Januar 2023 mit Korrekturen genehmigt

Bereinigt gemäss Anordnung und/oder Korrekturen.

Impressum:

Auftraggeber:
Stadt Luzern
Baudirektion
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Bearbeitung:
Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
info@bdplan.ch

Inhalt

Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	5
Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	5
Art. 3 Ziele	5
Art. 4 Qualität	6
Art. 5 Projektnachweis Inhalte	6
Bau- und Nutzungsvorschriften	7
Art. 6 Baubereich Hochbauten	7
Art. 7 Bau- und Nutzungsmasse Baubereiche	8
Art. 8 Höhenkoten / Messweise	9
Art. 9 Baulinien und Abstände	9
Art. 10 Orientierung auf den öffentlichen Raum, Adressierung der Bauten	9
Art. 11 Baubereich unterirdisch	9
Freiraum	10
Art. 12 Freiraumgestaltung	10
Art. 13 Quartierplätze	10
Art. 14 Quartierstrasse	10
Art. 15 Siedlungsorientierter Freiraum intensiv	10
Art. 16 Siedlungsorientierter Freiraum extensiv	11
Art. 17 Landschaftsorientierter Freiraum	11
Art. 18 Grünzone	11
Art. 19 Öffentliche Spielflächen	11
Art. 20 Markante Einzelbäume	11
Art. 21 Erweiterung Verkehrsinfrastruktur	11
Erschliessung und Mobilität	12
Art. 22 Mobilitätskonzept	12
Art. 23 Erschliessung Baubereiche	12
Art. 24 Öffentliche Wege	12
Art. 25 Parkierung	13
Art. 26 Abstellflächen für Velos und motorisierte Zweiräder	13
Art. 27 Containerabstellplätze	13
Umwelt	14
Art. 28 Lärmschutz	14
Art. 29 Energie	14
Art. 30 Dachbegrünung	14
Art. 31 Altlasten und Störfallvorsorge	14

Art. 32 Erdgasleitung	14
Art. 33 Gefahrenzonen	14
Art. 34 Abnahmepunkte Hochwasser (orientierend)	15
Etappierung, Realisierung	15
Art. 35 Etappierung	15
Art. 36 Gemeinschaftsfonds	15
Schlussbestimmungen	15
Art. 37 Ausnahmen	15
Anhang	16

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan B 142 umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan B 142 Littau West, M 1:1'000
- Sonderbauvorschriften B 142

² Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan eingezeichneten Perimeter.

³ Folgende Dokumente mit wegweisendem Charakter:

- Städtebauliches Richtkonzept, Tschuppert Architekten GmbH, 26. März 2021
- Leitbild Freiraum, Appert Zwahlen Partner AG, 2018; Ergänzt März 2021
- Gutachten Naturgefahren, Burkhalter Derungs AG, 18.8.2016
- Lärmbeurteilung Renggstrasse, Burkhalter Derungs AG, vom 19.10.2016

⁴ Folgende weitere Bestandteile mit orientierendem Charakter:

- Städtebauliche Studie Littau West, elmiger tschuppert architekten / Appert Zwahlen Partner AG / TEAMVerkehr.zug AG, August 2014 (Der Bereich Uechteren / A1/A2 ist nur orientierend im B 142 enthalten/Betrachtungssperimeter)
- Knotenentwurf Renggstrasse, TEAMVerkehr.zug AG, 21.12.2016
- Verkehrsbericht TEAMverkehr.zug AG, 29.01.2018

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Littau, bzw. der zusammengeführten Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern.

² Von den Bau- und Nutzungsmassen gem. Art. 7 dieser Bebauungsplanvorschriften darf auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden.

Art. 3 Ziele

¹ Mit dem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die etappenweise Realisierung einer attraktiven Wohnbebauung geschaffen.

² Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Auf die Topografie und Lage abgestimmte Bebauung, welche einen klaren Siedlungsrand gegen Westen definiert und gleichzeitig Siedlung und Landschaft miteinander verzahnt;
- Erstellung von baulich klar gefassten und attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen mit eigenem Charakter und Adressierung der Bauten auf den öffentlichen Raum;
- Schaffung eines lebendigen Quartiers mit hoher Wohn- und Lebensqualität und guter Durchgrünung;
- Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- Differenzierte Ausgestaltung der einzelnen Baubereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonnungs- und Aussichtslage sowie der Lärmbelastung;
- Gesamtheitliche und attraktive Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an öffentlich oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen;
- Gute Ausstattung mit naturnahen Grünflächen und -Strukturen; Erstellung eines naturnahen Siedlungsrandes, welcher zur ökologischen Vernetzung beiträgt;
- Gute Vernetzung mit den bestehenden Quartieren über direkte und attraktive Verbindungen;
- Hohe soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote (Baufelder für gemeinnützigen Wohnungsbau);
- Energetisch vorbildliche Bebauung gemäss den Anforderungen des SIA-Effizienzpfad Energie.

Art. 4 Qualität

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität entsteht und die Ziele nach Art. 3 erreicht werden.

² Für die Bebauung der einzelnen Baubereiche ist ein Projektnachweis vorzulegen, welcher auf Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu erarbeiten ist. Die Begleitung durch die Stadtverwaltung (insbesondere Stadtplanung und Städtebau) ist sicherzustellen.

³ Der Projektnachweis gilt als verbindliche Grundlage für die weitere Umsetzung, die angrenzenden Aussenräume und die Bauprojekte. Nachzuweisen sind insbesondere die Inhalte nach Art. 5 Abs. 3 und 4 sowie gegebenenfalls weitere projektspezifische Inhalte, wenn diese massgeblich zur Erreichung der Ziele aus Art. 3 beitragen. Die weiteren Inhalte des Projektnachweises haben richtungsweisenden Charakter.

Art. 5 Projektnachweis Inhalte

¹ Der Projektnachweis umfasst mindestens einen Baubereich sowie die angrenzenden Freiräume und Strassenräume. Die qualitätssichernden Verfahren können auch mehrere Baubereiche umfassen.

² Mit dem Projektnachweis ist aufzuzeigen, wie die Ziele nach Art. 3 erreicht werden.

³ Er enthält mindestens folgende Inhalte, welche für die weitere Planung und Bauprojekte massgebend sind:

- Lage und Stellung der Bauten, sowie Zugang und Adressierung
- Volumenverteilung und Gebäudehöhen
- Nutzungs- und Geschossflächenverteilung
- Vorgaben zur Sicherung eines stimmigen Bauensembles pro Baubereich.

⁴ Mit dem Projektnachweis sind gleichzeitig die nachfolgend aufgeführten Inhalte zu definieren. Diese Nachweise erfolgen mindestens über den gewählten Baubereich-Perimeter und sind bei Bedarf als Betrachtungsperimeter auf die räumlich oder funktional zugehörigen Baubereiche und Aussenräume auszuweiten:

- Erschliessung des Baubereichs sowie Nachweis, dass die Erschliessung der Baubereiche, welche gemäss Art. 23 ebenfalls über denselben Anschluss zu erfolgen hat, sichergestellt ist;
- Mobilitätskonzept Art. 22, inkl. Lage der Abstellflächen für Velos;
- Generelle Freiraumgestaltung Art. 12 bis 21 und deren übergeordnete Abstimmung;
- Energiekonzept Art. 29;
- Lärmschutznachweis und Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereich Hochbauten

¹ Der Bebauungsplan bezeichnet grössere Baubereiche für mehrere Hochbauten (Baubereiche B – I), welche einzeln oder zusammengefasst mit einem Projektnachweis als bauliche Einheit zu entwickeln sind. Der ursprüngliche Baubereich A ist nur orientierend im Plan eingetragen.

² Wo die Baubereiche nicht von einer Pflichtbaulinie begrenzt sind, darf ihr Abstand um max. 3.0 m verschoben werden, wenn diese Distanz im gegenüberliegenden Baubereich kompensiert wird und der dazwischenliegende Freiraum dadurch gleich breit bleibt. Eine Verschiebung um max. 3.0 m ist auch zwischen direkt aneinander angrenzenden Baubereichen (I1 und I2) zulässig.

³ Die Baubereiche B, C und D sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen. Eine flächengleiche Verschiebung des Anteils auf andere Baubereiche oder eine Erhöhung des Anteils ist zulässig und im Grundbuch zu sichern.

⁴ Im Baubereich B sind im Erdgeschoss südöstlich entlang dem Quartierplatz ausschliesslich Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros, Gemeinschaftsräume und dergleichen) zulässig. Dabei ist ein möglichst hoher Anteil an publikumsorientierter Nutzung anzustreben.

⁵ Im Baubereich B oder C sind Räume für die Nutzung als Kindergarten zu erstellen. Diese weisen eine Geschossfläche von 200 m² auf, liegen im Erdgeschoss und haben einen direkt zugänglichen Aussenraum von mind. 200 m² Fläche. Die Stadt Luzern regelt mit der Baurechtsabgabe die weiteren Details. Ist der Bedarf nicht gegeben, sind die Räume einer anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung zuzuweisen.

⁶ Ergibt sich aus der baulichen Entwicklung im Bebauungsplan ein Bedarf zur Erfüllung quartierspezifischer Aufgaben, kann die Stadt im Rahmen des Projektnachweises (Art. 5 Bebauungsplanvorschriften) die Erstellung von gemeinschaftlichen Nutzflächen im Umfang von max. 10% der zugehörigen Gebäudelfläche gem. Art. 7 Abs. 2 bei den Baubereichen E bis H verlangen.

Art. 7 Bau- und Nutzungsmasse Baubereiche

¹ Für die Bauten gelten in den einzelnen Baubereichen folgende, maximalen Nutzungsmasse und Baumasse:

Baubereich	anrechenbare Gebäudefläche aGbF	Kompensationsfaktor KF	Max. Höhenkote ¹ [m ü. M.]	EG-Kote ⁴ In Konzept [m.ü.M.]	Max. Geschossfläche oberirdisch ² (orientierend) GF [m ²]
B	1'700	1.43	533.50		5'780
C	1'962	1.43	533.50		7'000
D	1'632	1.33	532.00		7'000
E	1'581	1.33	532.00		6'800
F	1'632*	1.33	532.00		7'000*
G	1'562	1.46	531.00		5'100
H	1'786	1.52	531.00		5'900
I	1'401	1.52	I-1: 530.00 I-2: 529.00		4'800

* Bei Erhalt der bestehenden Scheune ist die max. zulässige Geschossfläche für Neubauten im Baubereich F zu reduzieren.

² Für die Bauten können die Baubereiche in Teilflächen mit unterschiedlicher Gebäudehöhe unterteilt werden.

³ Die anrechenbare Gebäudefläche aGbF gilt für Bauten mit der zulässigen Gesamthöhe. Werden auf einer Teilfläche Bauten erstellt, welche die zulässige Gesamthöhe um ein Geschoss oder in der Regel 3.0 m ³ unterschreiten, kann die anrechenbare Gebäudefläche für diese Baute maximal um den Kompensationsfaktor KF erhöht werden. Über den gesamten Baubereich darf die anrechenbare Gebäudefläche gem. Abs. 1 jedoch max. um 10% überschritten werden.

⁴ Pro Baubereich sind mindestens 90 % der zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche gem. Abs. 1 zu realisieren. Bei einer Nutzungsübertragung nach Abs. 5 gilt diese Vorgabe über beide Baubereiche gemittelt. Mit dem ersten Baugesuch ist pro Baubereich nachzuweisen, wie die erforderliche Mindestnutzung realisiert werden kann.

⁵ Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Baubereichen B und C ist zulässig. Die aGbF der einzelnen Baubereiche darf maximal um 20 % erhöht oder reduziert werden. Die Übertragung ist im Grundbuch zu sichern.

⁶ Im Baubereich B kann für die Erstellung eines erweiterten, über die Hauptbauten hinausreichenden Sockelgeschosses mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m zusätzlich anrechenbare Gebäudefläche beansprucht werden.

⁷ Die max. Geschossflächen oberirdisch gelten orientierend. Sie sind im Projektnachweis auszuweisen. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn sich dies positiv auf die übergeordneten Ziele gem. Art. 3 sowie die Gesamtlösung des Baubereichs auswirkt.

⁸ Im Baubereich B und F sind die Erdgeschosse gegen den Renggplatz bzw. den Tschuopisplatz hin ebenerdig oder zumindest mit gutem räumlichem Bezug zum Platz anzulegen. Sie haben eine lichte Höhe von mind. 4.0 m aufzuweisen.

⁹ In den Baubereichen sind die Erdgeschosse bzw. der Hauptzugang zum Baufeld gegen den öffentlichen Raum hin ebenerdig anzuschliessen. Die EG-Koten gemäss Städtebaulichem Richtkonzept gelten wegleitend.

¹ Gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion, ohne Berücksichtigung von Aufbauten gem. Art. 8 Abs. 1.

² Geschossfläche gem. SIA 416 ohne Untergeschosse und Unterniveaubauten, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1.5 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Die erforderliche Minderhöhe beträgt im Normalfall 3.0 m. Sie kann auf max. 2.0 m reduziert werden, wenn dies für eine gute Eingliederung ins Gelände notwendig ist, oder wenn z. B. eine Hochparterrelösung vorliegt.

⁴ Die EG-Kote der Erdgeschosse bzw. der Haupteingang zum Baufeld ist wegleitend im Städtebaulichem Richtkonzept vom 20.2.2021, Plan Seite 8 aufgeführt.

Art. 8 Höhenkoten / Messweise

¹ Die max. zulässigen Höhenkoten dürfen durch technisch bedingte Aufbauten sowie durch gemeinschaftlich nutzbare Aufbauten zwecks Sonnen- und Regenschutzes im Umfang von max. 10% der Dachfläche pro Baute und mit max. 3 m Höhe überschritten werden.

² Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der max. Höhenkote und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m, sowie kleinere Terrainvertiefungen für untergeordnete Hauszugänge und die jeweils zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte.

Art. 9 Baulinien und Abstände

¹ Zur Bildung eines klar definierten Siedlungsrandes sind die Baubereiche mit Pflichtbaulinien begrenzt. Diese sind auf mindestens 60 % ihrer Länge zu bebauen, wobei die Bauten auf mindestens 40% der Baulinienlänge zugleich mit der jeweils maximal möglichen Geschosszahl zu erstellen sind. Die Bauten können innerhalb eines Streifens von 0.50 m hinter der Baulinie erstellt werden. Für die Überschreitung der Pflichtbaulinien gelten die Bestimmungen nach § 30 Abs. 5 + 6 PBG.

² Beim Baubereich B gilt für das Erdgeschoss entlang dem Renggplatz eine Erdgeschossbaulinie. Das Erdgeschoss ist gegenüber der Pflichtbaulinie bis auf eine Höhe von minimal 4.0 m mindestens auf die Erdgeschossbaulinie zurückzusetzen.

³ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen die Baubereiche und Baulinien allen Abstandsvorschriften im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG vor. Innerhalb der Baubereiche ist der Grenzbau zulässig. Es darf vom Gebäudeabstand abgewichen werden, wenn die übergeordneten Vorgaben, die öffentlichen Interessen und die schutzwürdigen privaten Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Allfällige Mehrlängenzuschläge sind nicht anzuwenden.

⁴ Gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten oder Unterabstände mit einer öffentlichen beurkundeten Vereinbarung zu regeln.

Art. 10 Orientierung auf den öffentlichen Raum, Adressierung der Bauten

Entlang der Quartierstrasse und bei den beiden Quartierplätzen haben sich die Bauten auf den öffentlichen Raum hin zu orientieren und diesen räumlich qualitativ einzufassen. Die platzzugewandten Fassaden sind zu akzentuieren und müssen in ihrer Gestaltung der Lage am öffentlichen Raum gerecht werden. In den Baubereichen B und C hat die Adressierung der angrenzenden Bauten auf den Quartierplatz oder die Quartierstrasse zu erfolgen.

Art. 11 Baubereich unterirdisch

¹ In den unterirdischen Baubereichen sind Verbindungen der Erschliessungs- und Parkieranlagen zulässig. Diese dürfen das bestehende Terrain grundsätzlich nicht überschreiten. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn sie der Freiraumgestaltung dienen und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf eingepasst werden.

² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Leitbild Freiraum einschliesslich der erforderlichen Funktionen für Retention und Stadtklima möglich sind.

Freiraum

Art. 12 Freiraumgestaltung

¹ Die Freiraumgestaltung richtet sich nach den Typologien und Vorgaben im Leitbild Freiraum. Sie ist im Rahmen der Projektnachweise nach Art. 4 aufzuzeigen.

² Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach naturnahen Kriterien und stadtklimatischen Aspekten zu erfolgen. Freiflächen weisen grundsätzlich versickerungsfähige Oberflächen auf. Wo es die Nutzung erfordert, sind Ausnahmen möglich.

³ Bei den Baubereichen hat der Planungssperimeter der Freiraumgestaltung mindestens den betroffenen Baubereich sowie die angrenzenden Freiräume bis zum nächsten Baubereich bzw. bis zur Perimetergrenze des Bebauungsplans zu umfassen und ist auf eine übergeordnete Gestaltung auszurichten.

⁴ Im jeweiligen Projektnachweis sind die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen quantitativ (§ 158 PBG) und qualitativ (§ 154a PBG) auszuweisen. Der überwiegende Flächenanteil ist innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Die restlichen, gemeinsamen Flächen können im angrenzenden, siedlungsorientierten Freiraum erstellt werden.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan über den gesamten Baubereich und die angrenzenden Freiräume gem. Abs. 3 einzureichen. Der Umgebungsplan richtet sich nach den Vorgaben des Leitbilds Freiraum sowie des Merkblatts Umgebungsplan der Stadt Luzern.

⁶ Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die öffentlichen Wege und Langsamverkehrsverbindungen zu erstellen. Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten gehen zulasten der Grundeigentümer oder nach den Regeln des Gemeinschaftsfonds.

Art. 13 Quartierplätze

¹ Die beiden Quartierplätze sind als attraktive, öffentliche Flächen mit ganzjährig hoher Aufenthaltsqualität für alle Quartierbewohner zu erstellen.

² Der «Tschuepisplatz» dient als zentraler Aufenthaltsort und Treffpunkt für das ganze Quartier. Die Gestaltung schafft vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten.

³ Der «Renggplatz» ist der zentrale Anschlusspunkt an den öffentlichen Verkehr. Im Vordergrund steht die reibungslose Abwicklung des Busbetriebs und die Erstellung sicherer und freundlicher Warteräume für Passagiere. Mit der Gestaltung soll die Bedeutung als öffentlicher Verkehrsknoten unterstrichen und gleichzeitig ein ansprechender Vorraum für die publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen geschaffen werden.

Art. 14 Quartierstrasse

¹ Die Quartierstrasse dient der Erschliessung der zugehörigen Baubereiche und hat siedlungsorientierten Charakter. Sie ist als zusammenhängende Freiraumachse mit öffentlichem Charakter und einheitlicher Gestaltung auszubilden.

² Die Quartierstrasse ist als verkehrsberuhigter Strassenraum und nach den Vorgaben des Tiefbauamts zu gestalten. Das wegleitende Leitbild Freiraum ist zu beachten. Einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze sind im Strassenraum zulässig.

Art. 15 Siedlungsorientierter Freiraum intensiv

¹ Der siedlungsorientierte Freiraum intensiv dient der Vernetzung zwischen den Baubereichen und als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum.

² Nutzung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind besonders auf die Bedürfnisse von Fussgängern und Radfahrern auszurichten. Die öffentlichen Wege ÖW1 und ÖW2 müssen zudem mit Lkw befahrbar sein, um den Zugang für Rettungsfahrzeuge sowie die Anlieferung sicherzustellen.

³ Mit der Gestaltung sollen attraktive und vielseitig nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Strassenzüge entlang der öffentlichen Wege ÖW1, ÖW2 und ÖW6 erhalten jeweils einen durchgehend einheitlichen Charakter.

Art. 16 Siedlungsorientierter Freiraum extensiv

¹ Der siedlungsorientierte Freiraum extensiv dient der Verzahnung von Siedlung und Landschaft sowie als naturnaher Erholungsraum. Die Flächen sind für eine extensive Erholungsnutzung naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

² Die Erstellung von einfachen Wegen, Bänken, Feuerstellen und dergleichen ist für eine extensive Nutzung zulässig. Naturnah gestaltete Retentionsbecken für Meteorwasser sind zulässig, wenn sie mit Abs. 1 vereinbar sind und sich gut in das gewachsene Terrain einfügen.

Art. 17 Landschaftsorientierter Freiraum

¹ Der landschaftsorientierte Freiraum dient der Verzahnung und als Übergang von Siedlung und Landschaft und als Naturraum.

² Die Bereiche sind als extensiv genutzte Naturwiesen anzulegen und zu unterhalten. Zur ökologischen Vernetzung werden zusätzlich Feldgehölze gepflanzt und Kleinstrukturen angelegt.

³ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Charakter des gewachsenen Terrains ist zu erhalten. Im flachen oder wenig geneigten Gelände können naturnah gestaltete Retentionsbecken für Meteorwasser gestattet werden, wenn sie den Abs. 1 und 2 entsprechen und sich gut in das gewachsene Terrain einfügen.

Art. 18 Grünzone

¹ Die Grünzone bildet den Siedlungsrand gegen Westen und übernimmt folgende Funktionen:

- Naturnahes Lebensraummosaik und ökologische Vernetzung
- Retention von Regen- und Hochwasserabflüssen

² Die Bereiche sind als extensiv genutzte Naturwiesen anzulegen und zu unterhalten. Für die ökologische Vernetzung werden zusätzlich Feldgehölze sowie gross wachsende einheimische Laubbäume gepflanzt und vielfältige Kleinstrukturen angelegt.

³ Terrainveränderungen sind nur soweit zulässig als sie für die Retentions- und Vernetzungsfunktion notwendig sind und haben sich in den natürlichen Geländeverlauf einzufügen.

⁴ Innerhalb der Grünzone wird ein einfacher, gekiester Fussweg (ÖW 7) angelegt.

Art. 19 Öffentliche Spielflächen

¹ Die Flächen dienen der Erstellung von attraktiven, öffentlichen Spielflächen sowie Erholungs- und Grünanlagen, welche als Anziehungspunkte für das gesamte Quartier dienen.

² Bauten und Anlagen müssen dem Nutzungszweck entsprechen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Art. 20 Markante Einzelbäume

Markante Einzelbäume sind zu erhalten. Ihre Beseitigung kann in Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement zugunsten eines übergeordneten Gestaltungskonzepts gemäss dem Projektnachweis gestattet werden. In diesem Fall ist gemäss Bau- und Zonenreglement für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Art. 21 Erweiterung Verkehrsinfrastruktur

Entlang der Renggstrasse sind Flächen für den Ausbau der Kantonsstrasse, sowie für die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr freizuhalten. Die Anforderungen sind im Rahmen der Planung gem. Art. 5 mit den zuständigen Stellen von Stadt und Kanton zu klären und zu koordinieren.

Erschliessung und Mobilität

Art. 22 Mobilitätskonzept

Mit dem Projektnachweis ist jeweils ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches mindestens den Baubereich abdeckt. Es beschreibt die konkreten Massnahmen (ÖV-Erschliessung, Veloinfrastruktur, Verkehrserzeugung, Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Parkplätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Angebote für kombinierte Mobilität, vergünstigte ÖV-Abonnemente usw.), mit denen die Zielsetzungen des jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfades Energie erreicht werden. Das motorisierte Verkehrsaufkommen ist durch Lenkungsmassnahmen zu minimieren.

Art. 23 Erschliessung Baubereiche

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die einzelnen Baubereiche wie folgt:

Baubereiche	Erschliessung über
B, C, D, E	Quartierstrasse
F, G	Quartierstrasse oder Bennenegg; in erster Priorität ist die Erschliessung über Baubereich C (gemeinsame Zufahrt Tiefgarage) zu prüfen
H, I	Bennenegg

² Die notwendigen Fahrwegrechte sind spätestens bei der Baueingabe des ersten Baubereichs zwischen den betroffenen Grundeigentümern grundbuchlich zu regeln.

³ Die im Bebauungsplan 1:1000 eingetragenen Anschlusspunkte bezeichnen die möglichen Bereiche der Einfahrten in die Tiefgaragen sowie Zugänge zu den Baubereichen, welche über die jeweilige Einfahrt zu erschliessen sind. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Einfahrten in die Tiefgarage ist als Bestandteil der jeweiligen Projektnachweise gemäss Art. 4 aufzuzeigen. Die Rampen sind in den Baubereichen anzuordnen und vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren.

⁴ Zwischen den Tiefgaragen der Baubereiche B und C kann eine Durchfahrtsverbindung angelegt werden.

⁵ Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zufahrt und der Parkieranlagen ist als Bestandteil der jeweiligen Projektnachweise gemäss Art. 5 aufzuzeigen.

⁶ Alle Bauten und Anlagen sind in hindernisfreier Bauweise nach den geltenden Gesetzen und Normen zu erstellen. Davon ausgenommen sind die auf Grund der Topografie notwendigen Freitreppen der öffentlichen Fusswege ÖW4, und ÖW7 (Uechtere, orientierend), gemäss Bebauungsplan 1:1000.

Art. 24 Öffentliche Wege

¹ Die im Bebauungsplan 1:1000 eingetragenen öffentlichen Wege dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Umgebung. Sie sind öffentlich begehbar und mit Ausnahme von steileren Hanglagen hindernisfrei auszugestalten.

² Die genaue Lage und Ausgestaltung der öffentlichen Wege ist als Bestandteil der jeweiligen Projektnachweise gemäss Art. 4 und 5 aufzuzeigen.

³ Die öffentlichen Wege sind jeweils mit der Bebauung des ersten angrenzenden Baubereichs zu erstellen. Die öffentlichen Wegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe der ersten Etappe grundbuchlich sichergestellt sein.

⁴ Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten der öffentlichen Wege gehen zulasten der Grundeigentümer oder für übergeordnete Wege nach Anteilen und den Regeln des Gemeinschaftsfonds.

Art. 25 Parkierung

¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze hat gemäss Parkplatzreglement Zone III der Stadt Luzern und gestützt auf das Mobilitätskonzept zu erfolgen.

² Die Kunden- und Bewohnerparkplätze sind mit Ausnahme weniger Besucher- und Behindertenparkplätze unterirdisch anzuordnen. Die Besucher- und Behindertenparkplätze können in den oberirdischen Baubereichen gemäss Art. 6 oder im Strassenraum der Quartierstrasse angeordnet werden.

³ Die Übertragung der erforderlichen Parkplätze zwischen den Baubereichen ist zulässig und im Grundbuch einzutragen.

Art. 26 Abstellflächen für Velos und motorisierte Zweiräder

¹ Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze hat gemäss Art. 4 Abs. 3 und Abs. 4 Parkplatzreglement (PPR) basierend auf der VSS-Norm SN 40 065 zu erfolgen. Mindestens 75% der Parkplätze sind mit dem Projekt zu erstellen. Die übrigen 25% müssen im Projekt aufgezeigt werden, die Erstellung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Auslastung der Anlagen erreicht ist.

² Die Veloabstellplätze sind entsprechend der VSS-Norm SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) auszuführen. Die Abstellflächen sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeitabstellplätzen, vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkiersystem mit Abschliessmöglichkeit zu erstellen.

³ Eine angemessene Zahl an Abstellflächen für Velos und Mofas sind in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen.

Art. 27 Containerabstellplätze

¹ Für die Kehrriktabfuhr sind nach den Weisungen des Strasseninspektorats Containerstandplätze einzurichten.

² Die Containerstandplätze sind innerhalb der Baubereiche B - I oder im Bereich der Haupterschliessungen (Quartierstrasse und Siedlungsorientierter Freiraum) anzuordnen. Bei den Zufahrten ins Quartier ist eine Multisammelstelle mit nötigem Vorplatz zu erstellen.

³ Containerstandplätze sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen.

Umwelt

Art. 28 Lärmschutz

¹ Für die Baufelder E und D richten sich die Lärmschutzanforderungen nach Art. 29 LSV. Für die übrigen Baufelder richten sich die Lärmschutzanforderungen nach Art. 30 LSV.

² Bei den Baubereichen entlang der Kantonsstrasse ist die Einhaltung der Grenzwerte anhand eines Lärmgutachtens im Projektnachweis gemäss Art. 5 nachzuweisen.

³ Bei einer etappierten Realisierung sind die lärmrechtlichen Anforderungen für jede Bauetappe nachzuweisen.

Art. 29 Energie

¹ Die einzelnen Bauten erfüllen die Zielwerte und die Zusatzanforderungen des jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfades Energie.

² Rechtzeitig vor Baubeginn ist der vollständige Energienachweis der Baubehörde einzureichen. Die Baufreigabe erfolgt frühestens mit Genehmigung des Nachweises. Über alle Bauphasen ist eine Qualitätssicherung bezüglich Erfüllung der Zielwerte und Zusatzanforderungen zu führen und die Baubehörde darüber im Rahmen der Bauabnahmen zu informieren.

³ Die Energieversorgung der Bauten mit Wärme/ Kälte hat den Prioritäten des aktuellen Richtplans Energie der Stadt Luzern zu entsprechen.

⁴ In der Betriebsphase ist pro Baubereich ein Monitoring der effektiven Betriebswerte durchzuführen und darüber der Dienstabteilung Umweltschutz Bericht zu erstatten.

Art. 30 Dachbegrünung

¹ Nicht begehbbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind extensiv zu begrünen.

² Bei Solaranlagen auf Flachdächern legt der Stadtrat die Flächenanteile für Solaranlagen und Begrünung projektbezogen fest.

Art. 31 Altlasten und Störfallvorsorge

¹ Die im Kataster der belasteten Standorte aufgeführten Flächen sind vor der Realisierung von Bauvorhaben detailliert zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind mit der Planung und dem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Je nach Ergebnis sind vorsorgliche Massnahmen zur Risikominimierung oder Sanierungsmassnahmen vorzusehen.

² Die im Bericht zur Überprüfung der Störfallsituation für die Luzernerstrasse vom 26. September 2013 aufgeführten Massnahmen zur Risikominimierung (u. a. Anordnung der Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten, Gebäudehülle mit hohem Schutz gegen Hitzestrahlung) sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Art. 32 Erdgasleitung

Sämtliche Bau- und Grabarbeiten, welche näher als 2 m zur Erdgasleitung ausgeführt werden, erfordern eine Bewilligung durch die ewl Energie Wasser Luzern AG.

Art. 33 Gefahrenzonen

¹ Für die Flächen, die gemäss Zonenplan Gefahren Littau einer Gefahrenzone zugewiesen sind, sind die Vorschriften gemäss Art. 33 ff. BZR einzuhalten und die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

² Die im Betrachtungsperimeter liegenden Flächen A1 und A2 (Uechtere) liegen in der Gefahrenzone. Bauten sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind gegen die Gefährdung durch Hochwasserabfluss, Murgänge und Hangmuren zu schützen. Dazu sind die Vorschriften der Art. 33, 37 und 38 des BZR Littau einzuhalten.

³ Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren sind auf Basis des Gutachtens Naturgefahren vom 18. August 2016 zu treffen.

Art. 34 Abnahmepunkte Hochwasser (orientierend)

¹ Die massgebenden Hochwasserabflüsse müssen schadlos durch das Baugebiet Uechteren abgeleitet und unter der Kantonsstrasse hindurchgeführt werden.

² An den Abnahmepunkten HW1 sind im Hochwasserfall Abflussmengen von jeweils bis zu 1 m³/s aufzunehmen und oberflächlich bis an den Abnahmepunkt HW2 zu führen. Dazu sind das Gelände und die Aussenräume derart zu gestalten, dass die Wassermengen schadlos abgeleitet werden können. Die Abflusskorridore sind genügend breit auszugestalten, so dass sich Geschiebe ablagern kann, ohne dass die Abflusswege behindert werden.

³ Beim Abnahmepunkte HW2 sind ein Absetzbecken sowie ein Durchlass unter der Kantonsstrasse zu erstellen. Der Durchlass muss eine Abflusskapazität von mindestens 1 m³/s aufweisen. Er leitet das Wasser in den Retentionsraum in der Grünzone.

⁴ Die im Plan eingezeichnete Lage der Abnahmepunkte HW1 und HW2 sowie die Lage des Absetzbeckens können dem effektiven Terrainverlauf angepasst werden (tiefster Punkt in der Mulde).

Etappierung, Realisierung

Art. 35 Etappierung

¹ Die Etappierung der Bebauung richtet sich grundsätzlich nach den Baubereichen, den qualitätssichernden Konkurrenzverfahren und dem zugehörigen Projektnachweis. Die Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Baubereiche ist unter Vorbehalt und Abhängigkeit der Erschliessung und Infrastruktur frei.

² Erfolgt innerhalb eines einzelnen Baubereichs eine Etappierung, so ist mit dem ersten Baugesuch ein Projektnachweis im Sinne von Art. 4 über den gesamten jeweiligen Baubereich vorzulegen.

Art. 36 Gemeinschaftsfonds

¹ Die Finanzierung von Bauten und Anlagen von übergeordnetem, öffentlichen Interesse erfolgt über einen Gemeinschaftsfonds. Dieser wird durch die Grundeigentümer anteilmässig gespiesen. Die Anteile entsprechen dem Verhältnis der gesamten Geschossflächen oberirdisch (GF nach Art. 7 Abs. 1, orientierender Inhalt).

² Die Bestimmungen zur Äufnung und Verwendung des Gemeinschaftsfonds werden in einem gemeinsamen Vertrag geregelt, welcher von allen Grundeigentümern zu unterzeichnen ist. Die Unterzeichnung durch den jeweiligen Grundeigentümer gilt als Grundvoraussetzung für die Einleitung des eigenen Baubewilligungsverfahrens.

³ Unter die Regelung des Gemeinschaftsfonds fallen namentlich gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, die nicht nur den angrenzenden, direkt betroffenen Grundeigentümern dienen:

- Quartierplätze nach Art. 13 (Rengplatz nur zusätzliche Aufwertungen)
- Öffentliche Spielflächen gem. Art. 19
- Retentionsanlagen in der Grünzone gem. Art. 18
- öffentliche Wegverbindungen gem. Art. 24.

Schlussbestimmungen

Art. 37 Ausnahmen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans sowie den Baulinien gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 9 bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

Anhang

Koordinatenpunkte

Perimeter

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2661927.1097	1210828.6498
2	2661869.4140	1210971.9693
3	2661874.9326	1211095.5384
4	2661940.0879	1211171.3200
5	2661966.4953	1211188.4619
6	2661982.4320	1211198.8070
7	2662000.2530	1211184.1100
8	2662075.4880	1211235.8940
9	2662100.5060	1211250.1410
10	2662104.6633	1211244.5332
11	2662193.1650	1211310.1160

Baubereiche

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
12	2662033.4275	1210951.8067
13	2662008.3238	1210985.4787
14	2662068.4524	1211030.3067
15	2662093.5560	1210996.6347
16	2661999.3582	1210997.5044
17	2661970.3455	1211036.4197
18	2662030.4741	1211081.2477
19	2662059.4868	1211042.3324
20	2661970.4557	1210890.7588
21	2661941.7654	1210929.2424
22	2661995.0804	1210968.9894
23	2662023.7702	1210930.5070
24	2661931.4577	1210953.9869
25	2661900.6757	1210995.2761
26	2661948.7576	1211031.1219
27	2661979.5395	1210989.8336
28	2661927.0746	1211044.8921
29	2661898.0858	1211083.7755
30	2661950.9996	1211123.2246
31	2661979.9895	1211084.3422
32	2661998.0878	1211103.5103
33	2661959.2360	1211155.6218
34	2661994.9126	1211182.2199
35	2662033.7634	1211130.1074
36	2662054.6358	1211145.6674
37	2662026.5429	1211183.3478
38	2662082.9648	1211225.4139
39	2662111.0587	1211187.7315
40	2662134.6225	1211199.6238
41	2662107.6211	1211235.8419
42	2662164.0441	1211277.9059
43	2662179.9111	1211256.6225

44	2662163.3830	1211242.0890
45	2662174.7780	1211229.5599

Freiraum

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
46	2661972.4713	1210858.6415
47	2661881.4197	1210980.9198
48	2661890.2048	1211011.4211
49	2661913.4455	1211034.7310
50	2661890.4495	1211082.0594
51	2661950.2496	1211157.6913
52	2661946.9975	1210933.1430
53	2661934.4127	1211050.3631
54	2661971.8180	1211138.7456
55	2662005.6736	1211167.7857
56	2662086.7758	1211220.3028
57	2662131.9030	1211203.2716
58	2662034.1273	1210916.6155
59	2662048.7594	1210931.1647
60	2662110.4529	1211009.2199
61	2661953.9313	1211024.1823
62	2661999.5098	1211058.1627
63	2661977.2695	1211087.9903