

Gestaltungsplan Krauerhusegg
Sonderbauvorschriften **Entwurf**



Situation Krauerhusegg

Unterschriften

Grundeigentümer und Auftraggeber

Parzelle 466

Gemeinde Neuenkirch
Luzernerstrasse 16
6206 Neuenkirch

Gemeindepräsident Marcel Wolfsberg

Gemeindeschreiber Thomas Rubin

Parzelle 1664

Familie Ettlin
Krauerhusegg
6206 Neuenkirch

Erwin Ettlin

Doris Ettlin

Architekt Landschaftsarchitekt und Verkehr

Lengacher Emmenegger Partner AG
Landenbergstrasse 36
6005 Luzern

Landformen AG
Sternmatt 6 Trakt D
6010 Kriens

TEAMverkehr.zug ag
Zugerstrasse 45
6330 Cham

Zur Auflage genehmigt am:

Öffentliche Auflage:

von _____ bis _____

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitende Bestimmungen	4
Art. 1 Zweckbestimmung	4
Art. 2 Gestaltungsplanperimeter	4
Art. 3 Rechtsgrundlage	4
Art. 4 Bestandteile	4
2. Arealstatistik, Ausnützung	5
Art. 5 Gesamtarealfäche und anrechenbare Arealflächen	5
Art. 6 Parzellierung	5
Art. 7 Überbauungsziffer / Ausnützungsziffer / Grünflächenziffer	5
3. Bauvorschriften	6
Art. 8 Baufelder	6
Art. 9 Unterirdische Bauten	7
Art. 10 Gesamthöhe	7
Art. 11 Gestaltung	8
Art. 12 Dachgestaltung	8
Art. 13 Aussenräume	9
Art. 14 Etappierung	9
4. Erschliessung und Parkierung	9
Art. 15 Erschliessung	9
Art. 16 Öffentliche Fusswege	10
Art. 17 Parkierung	10
Art. 18 Feuerwehruzufahrt	10
Art. 19 Hindernisfreies Bauen	10
5. Grünflächen und Freiraumflächen	10
Art. 20 Freiräume und Grünflächen	10
Art. 21 Spielflächen	12
Art. 22 Grünzone A	12
6. Entsorgung und Entwässerung	12
Art. 23 Entsorgung	12
Art. 24 Entwässerung	13
7. Energie und Umwelt	14
Art. 25 Energie	14
Art. 27 Umwelt und Mobilität	14
8. Schlussbestimmungen	15
Art. 28 Qualitätssicherung	15
Art. 29 Ausnahmen	15
Art. 30 Inkrafttreten	15

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung

¹ Der Gestaltungsplan «Krauerhusegg» konzipiert und gestaltet eine Bebauung, die sich ortsbaulich und architektonisch am Siedlungsrand von Neuenkirch in die Umgebung integriert und hohe Wohn- und Aussenraumqualität aufweist.

² Er definiert Teilbereiche und Baufelder bezüglich ihrer Lage und Grösse sowie der Ausnützung.

³ Er regelt die Erschliessungs- und Parkierungssituation.

⁴ Er definiert die Freiräume in ihrer Anordnung, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung.

⁵ Er macht Vorgaben bezüglich Entsorgung, Entwässerung, Energie und Umwelt.

Art. 2 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die für den Gestaltungsplan ausgedehnten Bereiche der Parzelle 466 sowie die für den Gestaltungsplan arrondierte Parzelle 1664.

Art. 3 Rechtsgrundlage

Soweit im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften nichts anderes geregelt ist, gilt das aktuelle Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Neuenkirch sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern. Nach Inkrafttreten des neuen BZR gelten die neu zur Anwendung kommenden Nutzungsziffern.

Art. 4 Bestandteile

¹ Die verbindlichen Bestandteile:

- Gestaltungsplan und Schnitte 1:500 vom xx.xx.2025
- Sonderbauvorschriften vom xx.xx.2025

² Vereinbarungen

- Zwischen den Grundeigentümern Gemeinde Neuenkirch und der Familie Ettlín
- Zwischen der angrenzenden Nachbarschaft und der Gemeinde Neuenkirch

³ Wegleitende Bestandteile:

- Situationsplan Freiraum
- Richtprojekt

2. Arealstatistik, Ausnützung

Art. 5 Gesamtarealfläche und anrechenbare Arealflächen

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist der «Speziellen Wohnzone W-S» zugeteilt. Es besteht Gestaltungsplanpflicht.

² Gestattet sind Wohn- und Wohnnebennutzung sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie Gemeinschafts- und Werkräume. Das Nutzen von Wohnungen als AirBnB oder ähnlichem ist nicht erlaubt. In den Wohnungen sind Personen mit steuerlichem Wohnsitz in der Gemeinde wohnhaft.

³ Der Gestaltungsplan umfasst die Gesamtfläche von 10'470 m². Der Grünzone A werden 2'154 m² davon zugeteilt. Die Fläche der Erschliessungsstrasse ausserhalb der Teilbereiche beträgt 478 m².

⁴ Die anrechenbare Fläche setzt sich aus den Teilbereichen Siedlung mit 2'633 m² (Parzelle 1664) und Hofstatt mit 5'207 m² (Parzelle 1664: 1'800 m² und Parzelle 466: 3'407 m²) zusammen und ergeben total 7'840 m².

Art. 6 Parzellierung

Die anrechenbaren Flächen setzen sich aus den folgenden Parzellen zusammen:

- Parzelle 1664 mit 1'800 m² (Familie Ettlin)
- Parzelle 466 mit 6'100 m² (Gemeinde Neuenkirch)

Art. 7 Überbauungsziffer / Ausnützungsziffer / Grünflächenziffer

¹ Nach Inkrafttreten des neuen BZR wird das Nutzungsmass mit der Überbauungsziffer (ÜZ) berechnet und mit der anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) bemessen. Gemäss dem aktuell gültigen BZR wird das Nutzungsmass mit der Ausnützungsziffer (AZ) berechnet und mit der anrechenbare Geschossfläche (aGF) bemessen.

² Der Teilbereich Siedlung beinhaltet 3 Baufelder für Hochbauten:

- Im Baufeld A1 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 200 m²
 - Im Baufeld A2 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 515 m²
 - Im Baufeld A3 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 120 m²
 - Im Teilbereich Siedlung beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche total 835 m²
- Im Teilbereich Siedlung beträgt die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) 0.317

- Im Baufeld A1 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 520 m²
 - Im Baufeld A2 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 830 m²
 - Im Baufeld A3 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 000 m² (ged. Aussenraum)
 - Im Teilbereich Siedlung beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche total 1'350 m²
- Im Teilbereich Siedlung beträgt die maximale Ausnützungsziffer (AZ) 0.513

³ Der Teilbereich Hofstatt beinhaltet 4 Baufelder für Hochbauten:

- Im Baufeld B1 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 113 m²
- Im Baufeld B2 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 290 m²
- Im Baufeld B3 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 700 m²
- Im Baufeld B4 beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche 365 m²
- Im Teilbereich Hofstatt beträgt die maximal anrechenbare Gebäudefläche total 1'468 m²
Im Teilbereich Hofstatt beträgt die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) 0.282

- Im Baufeld B1 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 285 m²
- Im Baufeld B2 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 650 m²
- Im Baufeld B3 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 1'120 m²
- Im Baufeld B4 beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche 790 m²
- Im Teilbereich Hofstatt beträgt die maximal anrechenbare Geschossfläche total 2'845 m²
Im Teilbereich Hofstatt beträgt die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) 0.546

⁴ An- und Kleinbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 c/d:

Der Teilbereich Siedlung beinhaltet 2 Baufelder für An- und Kleinbauten:

- Im Baufeld N1 beträgt die maximal anrechenbare Fläche 85 m²
- Das Baufeld N2 ist orientierend. Es soll, gemäss dem Richtprojekt, als möglichst ins Terrain integrierte Zufahrt zur Einstellhalle erstellt werden (siehe Art.9 Abs. 2)

Im Teilbereich Siedlung beträgt die Überbauungsziffer (ÜZ) für An- und Kleinbauten ohne Zufahrt zur Einstellhalle 0.032. Die anrechenbare Gebäudefläche für die Zufahrt zur Einstellhalle wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

Der Teilbereich Hofstatt beinhaltet 3 Baufelder für An- und Kleinbauten

- Im Baufeld N3 beträgt die maximal anrechenbare Fläche 95 m²
- Im Baufeld N4 beträgt die maximal anrechenbare Fläche 95 m²
- Das Baufeld N5 soll gemäss dem Richtprojekt als möglichst ins Terrain integrierte Zufahrt zur Einstellhalle erstellt werden. Die Grösse beträgt maximal 80 m² (siehe Art. 9 Abs. 2).

Im Teilbereich Hofstatt beträgt die Überbauungsziffer (ÜZ) für An- und Kleinbauten ohne Zufahrt zur Einstellhalle 0.037. Die anrechenbare Gebäudefläche für die Zufahrt zur Einstellhalle wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

⁵ Die minimale Grünflächenziffer beträgt im Teilbereich Siedlung 0.56 und im Teilbereich Hofstatt 0.50

3. Bauvorschriften

Art. 8 Baufelder

¹ Hochbauten sowie An- und Kleinbauten dürfen nur innerhalb der Baufelder mit der maximalen überbaubaren Fläche erstellt werden.

² Vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Wintergärten und zusätzliche Vordächer zu den Hauptdächern) sind ausserhalb der Baufelder nicht erlaubt. Die durchgehenden Vorzonen und Balkonschichten sind in die ÜZ eingerechnet.

³ Das Baufeld A3 ist als gedeckter an den Fassaden offener Bereich zu gestalten.

⁴ Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu den Nachbarn ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind einzuhalten.

⁵ Das Baufeld A1 steht zum Grundstück 2219 der Gemeinde Neuenkirch im Unterabstand. Ebenfalls stehen das Generationenhaus B2, der Veloschopf mit Garagenaufgang N4 sowie für das Stöckli B1 im Unterabstand zu Nachbarsgrundstücken. Der Veloschopf mit Garagenaufgang N4 steht zudem auf zwei Grundstücken. Alle Rechte (bspw. Grenzbaurecht) und Lasten sind vor Baubeginn in das Grundbuch einzutragen.

Art. 9 Unterirdische Bauten

¹ Die als Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten geplanten Einstellhallen dürfen die Baubereiche überschreiten.

² Die der Erschliessung der Einstellhallen dienenden Zufahrten sind im Teilbereich Siedlung als gedeckte und begrünte Rampe und im Teilbereich Hofstatt als Nebenbaute mit einem flach geneigten Satteldach zu gestalten.

³ Die als Erschliessung der Einstellhallen dienenden Treppen und Lifte sind in Gebäuden oder Nebenbauten zu integrieren.

Art. 10 Gesamthöhe

¹ Die in den Schnitten des Gestaltungsplan vorgegebene Voll- und Dachgeschosse sind zu realisieren.

² Die in den Schnitten des Gestaltungsplan vorgegebene maximale Gesamt- und Fassadenhöhen können leicht unterschritten werden ohne das Erscheinungsbild der Gebäude zu verändern, nicht aber überschritten. Ausgenommen sind die in den Baufelder B3 Schüür und B4 Remise eingezeichneten und im Richtprojekt dargestellten Dachaufbauten.

³ Für das Baufeld A1 beträgt die maximale Gesamthöhe 11.10 m. Es sind 3 Vollgeschosse zu realisieren. Zudem sind zwei Untergeschosse vorgesehen. Die Einstellhalle befindet sich im 2. Untergeschoss. Für das Baufeld A2 beträgt die maximale Gesamthöhe 6.60 m. Es sind 2 Vollgeschosse zu realisieren.

⁴ Im Baufeld B1 steht das die Hofstatt stark mitprägende Bauernhaus. Ein volumengleicher Ersatzneubau der gleichen Gebäudetypologie ist zulässig. Ein allfälliges Neubauprojekt ist zur Beurteilung der ordentlichen, externen Fachstelle der Gemeinde Neuenkirch vorzulegen.

Für das Baufeld B2 beträgt die maximale Gesamthöhe 10.00 m. Die maximale Fassadenhöhe der Südostfassade beträgt maximal 5.50 m und die zugehörige Dachneigung maximal 36°. Die maximale Fassadenhöhe der Nordwestfassade beträgt 5.10 m und die zugehörige Dachneigung

maximal 26°. Es sind zwei parallele Dachfirste vorgesehen. Die minimale Dachneigung beträgt 10° (siehe Schnittskizze Gestaltungsplan).

Für das Baufeld B3 beträgt die maximale Gesamthöhe 6.80 m. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 8°. Für das Baufeld B4 beträgt die maximale Gesamthöhe 8.30 m. Die minimale Dachneigung auf der Nordostseite beträgt 25°. Die minimale Dachneigung auf der Südwestseite beträgt 6°. Es sind 2 Vollgeschosse zu realisieren (siehe Schnittskizze Gestaltungsplan).

⁵ Im Baufeld B3 dürfen die Dachausbauten im vorgegebenen Bereich das Dach parallel maximal 1.0 m überschreiten. Im B4 dürfen die Dachausbauten die maximale Gesamthöhe um höchstens 0.50 m überschreiten und sind als Verlängerung des südwestseitigen Daches mit der gleichen Neigung auszuführen. Zudem müssen die Dachausbauten gegenüber der Nordostfassade um 1.50 m zurückspringen.

Art. 11 Gestaltung

¹ Mit der Gestaltung aller Bauten soll bezüglich Massstäblichkeit, Gliederung, Formensprache sowie Material- und Farbwahl eine stimmungsvolle, aber nicht uniforme Gesamtwirkung erreicht werden.

² Alle Hochbauten sowie die An- und Kleinbauten sind als einfache, orthogonale Holzbauten oder holzverkleidete Bauten zu realisieren.

³ Im Teilbereich Siedlung bilden die drei Baufelder zusammen eine Gestaltungseinheit mit einem gedeckten Durchgang.

⁴ Im Teilbereich Hofstatt unterscheiden sich die Hochbauten in ihrer Erscheinung voneinander wie für eine Hofstatt üblich.

⁵ Die Farbgebung der Fassaden ist zurückhaltend und bewegt sich im Spektrum der hellen bis dunklen Naturholztönen.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept über den gesamten Planungsperimeter oder über den zur Eingabe vorgesehenen Teilbereich einzureichen. Dieses ist vor Baubeginn zu präzisieren und im Verlaufe des Bauprozesses zu Bemustern.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Im Teilbereich Siedlung sind Flachdächer vorgeschrieben. Das parallel zum Gelände verlaufende Dach der Reihenhäuser Baufeld A2 ist mit PV-Elementen einzudecken. Auf dem Punkthaus Baufeld A1 ist das Dach zu begrünen und darf nicht als begehbarer Aussenraum genutzt werden. Ein Mix von PV-Elementen und Begrünung ist erwünscht. Das Dach des Baufeld A3 kann als Leichtbaukonstruktion erstellt und teilweise lichtdurchlässig oder mit PV-Elementen eingedeckt werden.

² Im Teilbereich Hofstatt sind verschiedene Schrägdächer mit unterschiedlichen Neigungen von min. 6° – max. 36° vorgeschrieben. Die Dächer sind mit Vordächern auszuführen und die PV-Anlagen sind vollständig in die Dachflächen zu integrieren.

Art. 13 Aussenräume

Die Aussenräume sind in Form von Loggias in das Volumen zu integrieren. Dies gilt auch für die gedeckten Hauszugänge. Auskragende Balkone und Vordächer sind gemäss Art. 8. Abs. 2 nicht erlaubt.

Art. 14 Etappierung

¹ Die beiden Teilbereiche können unabhängig voneinander realisiert werden

² Im Teilbereich Siedlung ist keine Etappierung vorgesehen.

³ Im Teilbereich Hofstatt können die Baubereiche B2 und N3 sowie die Baubereichen B3, B4, N4 und N5 unabhängig voneinander realisiert werden. Die gemeinsame Einstellhalle sowie die Erschliessung der Einstellhalle ist von beiden Grundeigentümern zusammen zu erstellen sobald eine der Parteien bauwillig ist.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Erschliessung

¹ Zur Erschliessung der beiden Teilbereiche wird die Krauerhusstrasse als Quartierstrasse mit maximal Tempo 30 weitergeführt.

² Ab der Verzweigung zur Einstellhalle des Teilbereich Siedlung wird die Strasse im Mischverkehr mit partieller Einengung geführt.

³ Die Bereiche der Zufahrten zu den Einstellhallen und den Parkplätzen für den motorisierten Verkehr sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die Bereiche der Parkplätze können im Rahmen der Realisierung geringfügig verschoben werden.

⁴ Die Zufahrt zu N3 ist den Nutzenden der Parzelle 1664 sowie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Parzelle 466 vorbehalten. Das Lichtraumprofil für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge von einer Breite von 3.50 m und einer Höhe von 4.2m ist zu gewährleisten. Die entsprechende Schleppkurve ist im Gestaltungsplan eingezeichnet.

Art. 16 Öffentliche Fusswege

Durch die Siedlung auf den Spielplatz sowie durch die Hofstatt über den Trampelpfad in den Wald werden öffentliche Fusswegrechte errichtet. Diese sind vor Baubeginn in das Grundbuch einzutragen.

Art. 17 Parkierung

¹ Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen BZR der Gemeinde Neuenkirch. Zusammen mit einem Mobilitätskonzept, kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eine Abminderung beantragt werden.

² Für die Besuchenden stehen jeweils bei der Einfahrt zur Einstellhalle 2 bis 4 Parkplätze zur Verfügung. Das zusätzliche Erstellen von Aussenparkplätzen ist nicht erlaubt. Einer der Besuchendenparkplätze bei der Hofstatt ist behindertengerecht.

Art. 18 Feuerwehruzufahrt

¹ Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt über die Krauerhusstrasse. Als Stellflächen dienen im Teilbereich Siedlung der Vorplatz und im Teilbereich Hofstatt der Hof.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die präzisen Stellflächen sowie die notwendigen Hydranten zu bestimmen.

Art. 19 Hindernisfreies Bauen

¹ Die Hauszugänge und die Zugänge zu den Aufenthalts- und Spielbereichen sind möglichst hindernisfrei zu erstellen.

² Im Teilbereich Siedlung ist ein Lift zu erstellen der das Erreichen aller Wohnungen im Punkthaus sowie aller Erdgeschosse der Reihenhäuser hindernisfrei gewährleistet.

³ Im Teilbereich Hofstatt sind alle Erdgeschosswohnungen sowie alle Reihenhäuser hindernisfrei vom Hof aus zu erreichen. Einer der Besuchendenparkplätze bei der Hofstatt ist ein behindertengerechter Parkplatz (siehe Art. 17 Abs.2).

⁴ Alle Neubauten und Anlagen sind nach der Norm «sia 500 hindernisfreies Bauen» hindernisfrei zu erstellen.

5. Grünflächen und Freiraumflächen

Art. 20 Freiräume und Grünflächen

¹ Die Grünflächen sind in die Kategorien A-C gemäss Richtlinie Umgebung der Gemeinde Neuenkirch eingeteilt. Die Gestaltung und Bepflanzung haben die Vorgaben der Richtlinie

einzuhalten. Die prägenden Elemente der Freiraumgestaltung sind im Situationsplan des Richtprojekts dargestellt, Anzahl der Bäume teilweise mit präzisen Standorten, Spielbereiche und Spielwiese, Familiengärten sowie Private Vorzonen und Gärten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind diese weiterzuentwickeln und in einen verbindlichen Umgebungsplan zu überführen.

² Die Siedlungsränder, alle Übergänge zwischen der Bauzone zur Landwirtschaftszone sind bauseitig mehrheitlich zu begrünen. Die Übergänge von der Bauzone zum Landwirtschaftsgebiet sind ineinandergreifend auszuführen, sodass die Weite der Landschaft erhalten bleibt und die Durchgängigkeit für Kleintiere entlang der eingezeichneten Vernetzungsachse gewährleistet ist. Das Erstellen von Zäunen ist untersagt, mit Ausnahme bei den Nutzgärten um diese vor Tieren zu schützen.

³ Abgesehen von der asphaltierten Quartierstrasse (Verkehrsflächen versiegelt) sind die weiteren befestigten Flächen, der Vorplatz des Teilbereichs Siedlung sowie der Hof des Teilbereichs Hofstatt, versickerungsfähig auszuführen.

⁴ Die beiden Bäume, Platz- und Hofbaum, haben einen minimalen Stammumfang von 30/35 cm. Die Lage kann geringfügig verschoben werden. Für alle anderen im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bäume ist die mindeste Anzahl pro Teilbereich verbindlich. Es sind dies im Teilbereich Siedlung mindestens 8 und im Teilbereich Hofstatt mindestens 6 Bäume. Die Lage dieser Bäume ist orientierend gilt jedoch pro Teilbereich. Bei Spielbereichen sind grundsätzlich schattenspendende Bäume vorgesehen.

⁵ Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Invasive, standortfremde Arten (Neophyten) sind nicht zulässig.

⁶ Die Anlegung von neuen Stein- und Schottergärten, auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann, ist nicht zulässig ausser für den Fassadenschutz.

⁷ Die Privaten Gärten dürfen gemäss ihrer Zuteilung in die Grünfläche der Kategorie B maximal zu 30 % befestigt werden.

⁸ Die Vorzonen der Neubauten können befestigt oder versiegelt werden und sind über die Schulter und in den Krauerhusegg zu entwässern. Das Wasser darf nicht auf die talseitig (östlich) liegenden Liegenschaften fließen.

⁹ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser beinhaltet alle Grünelemente der Umgebungsgestaltung sowie der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis und Pflanzliste. Die Arten sind mit lateinischen Namen anzugeben. Die Arbeiten gemäss dem bewilligten Umgebungsplan müssen spätestens ein Jahr nach Erstbezug der Baute realisiert sein. Es sind auch ökologisch wertvolle Elemente gemäss dem neuen Spiel- und Freiraumkonzept der Gemeinde Neuenkirch vorzusehen.

¹⁰ Über alle Flächen ist ein Reglement oder eine Nutzungsvereinbarung zu erstellen, die den baulichen und betrieblichen Unterhalt der gemeinsamen Infrastruktur (Spielgeräte, Bepflanzung, Wege und Strassen sowie weiteres) regelt. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten der Grün- und Spielflächen nördlich des Krauerhuseggs auf dem Grundstück Nr. 2219 gehen zu Lasten der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 466 (bzw. Gesamtprojekt/Gestaltungsplan gem. Verteilung). Die

Gestaltung lehnt sich an das Gestaltungskonzept Spielplatz Parzelle 1906 und 466 vom 29. Juni 2017, Idea Verde AG (RR-Entscheid vom 5. Juni 2018). Mit der jeweiligen Baueingabe sind die Organisation für den Betrieb und Unterhalt der Freiräume verbindlich zu regeln.

Art. 21 Spielflächen

¹ Die Spielfläche für Kleinkinder ist im Teilbereich Siedlung beim Vorplatz gegenüber dem Punkthaus platziert. Da sie sich in unmittelbarer Nähe des Spielplatzes am Krauerhusbach befindet, kann dieser eher zurückhaltend mit Spielgeräten wie zum Beispiel Schaukel und Sandkasten ausgestattet werden. Sitzgelegenheiten sind vorzusehen. Der geplante Platzbaum ist als Schattenspender zu realisieren (siehe Art. 20 Abs. 3).

² Im Teilbereich Hofstatt ist die Spielfläche für Kleinkinder am Hof beim Trampelpfad platziert. Spielgeräte für Kinder, wie zum Beispiel Schaukel, Sandkasten, Klettergerüst und Brunnen, sowie Sitzgelegenheiten sind zu realisieren ebenso die vorgesehenen Bäume als Schattenspender.

³ Für die grösseren Kinder besteht eine Spielwiese in der Grünzone A. Diese kann mit mobilen Einrichtungen für Ballspiele bestückt werden.

⁴ Zusammen mit dem Baugesuch im Umgebungsplan ist eine Liste der nutzendengerechten Spielgeräte einzureichen. Darin sind Hinweise zur Beschattung, Lage (abseits von Strassen) und weiteren Qualitätskriterien (vgl. Spielräume Pro Juventute, multifunktional, barrierefrei). Grundsätzlich sind für Spielplätze und Freizeitanlagen sind Spiel- und Sportgeräte die verschiedenen Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu berücksichtigen. Je nach örtlicher Situation sind neben Spiel- und Sportgeräten sowie möblierten Aufenthaltsbereichen veränderbare Elemente wie beispielsweise Sandmulden, Wasserstellen, Kletterbäume, bewegliche Spiel- und Baumaterialien vorzusehen.

Art. 22 Grünzone A

¹ Die beiden Grünzonen A dienen als Spielflächen und Familiengärten. Gemäss dem BZR dürfen nur partiell befestigte Flächen erstellt werden, die der optimaleren Nutzung dienen. Grössere befestigte Flächen sind nicht erlaubt.

² Das Erstellen von Kleinbauten ist nicht erlaubt. Zur Lagerung von Gartenutensilien können pro 100 m² Garten ein nicht begehbarer Schrank mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 1.5 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2.0 m erstellt werden. Das Erstellen von Holz-Metallzäunen um die Nutzgärten ist gemäss Art. 20.1 zulässig.

6. Entsorgung und Entwässerung

Art. 23 Entsorgung

¹ Die Containerstandorte sind in den Kleinbauten der Baubereichen N1 und N4 vorgesehen. Es sind neben den Container für den Hauskehricht auch ein Container für Grün-, Küchen- und Speiseabfälle vorzusehen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann in begründeten Fällen ein anderer Standort genehmigt werden.

³ Die Abfallentsorgung hat gemäss dem Abfallentsorgungsreglement der Gemeinde Neuenkirch zu erfolgen.

⁴ Die Schleppkurve des entsprechenden Fahrzeuges des GALL-Verbandes sind in den Plänen eingezeichnet. Das Fahrzeug wendet auf dem Hofplatz.

Art. 24 Entwässerung

¹ Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt gemäss dem Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Neuenkirch. Als Abwasser im Sinne dieses Reglements gilt das von einem Grundstück oder einer baulichen Anlage abfliessende Wasser

² Das ganze Gebiet des Gestaltungsplanperimeters ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

³ Regenabwasser, das von Dach- und Verkehrsflächen anfällt, ist je nach seiner Beschaffenheit dem verschmutzten oder nicht verschmutzten Abwasser zuzuordnen. Massgebend für die Zuordnung sind die übergeordneten Vorschriften von Bund und Kanton über Abwassereinleitungen in ober- und unterirdische Gewässer. Das Regenwasser, das dem nicht verschmutzten Wasser zugeordnet wird, ist in den Krauerhusbach einzuleiten unter Vorschaltung einer gut bemessenen Retention und damit das Wasser nicht auf die talseitig (östlich) liegenden Liegenschaften fliesst.

⁴ Das Regenabwasser der Dächer soll zumindest teilweise gesammelt werden und für die Bewässerung der Gärten und Grünflächen verwendet werden.

⁵ Das Oberflächenwasser der Erschliessungsstrasse, dem Siedlungsplatz und dem Hof ist bergseitig über die Schulter in den Krauerhusbach zu entwässern und versickern zu lassen.

7. Energie und Umwelt

Art. 25 Energie

- ¹ Die Grenzwerte der MuKEN14 sind einzuhalten.
- ² Für die Energiegewinnung sind ausschliesslich erneuerbare Energiequellen zulässig. Das Erstellen von Erdwärmesonden ist in beiden Teilbereichen gemäss der Karte für Erdwärmennutzung des Kanton Luzern zulässig.
- ³ Die obligatorische Eigenstromerzeugung mittels einer Photovoltaik-Anlage ist gemäss den Vorschriften des Kanton Luzern KEnG § 15 und KEnV § 13-15 zu erfüllen. Eine Ersatzabgabe darf nicht zum Tragen kommen.
- ⁴ Alle gegenseitigen Leitungsrechte sind vor Baubeginn in das Grundbuch einzutragen.

Art. 26 Beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten mit entsprechendem Winkel zu planen. Die Leuchten sind mit Bewegungsmelder und in LED auszuführen.

Art. 27 Umwelt und Mobilität

- ¹ Die beiden Baufelder sind in die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt. Gemäss dem Amt für Umwelt und Energie (uwe) Fachbereich Lärm gibt es keine Auflagen zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Gärtnerei Hurni eine Lärmbelastung darstellt, ohne gegen die LSV zu verstossen. Im Grundbuch der beiden betroffenen Grundstücke wurde diesbezüglich am 4.4.2012 eine «Duldung von Immissionen» (Lärm und Geruch) erfasst.
- ² Nach der Verlegung des Krauerhusegg gibt es im Gestaltungsplan keine weiteren Naturgefahren zu berücksichtigen.
- ³ In den Einstellhallen ist die Basisinfrastruktur für Ladestationen pro Einstellplatz zu erstellen. Diese enthält die Installation des dynamische Lastenmanagement sowie des der Stromverteilung dienenden Flachkabels.
- ⁴ Mit der Baueingabe wird ein Mobilitätskonzept eingereicht werden, das unter anderen die Themen Parkplatzbewirtschaftung, Sharing-Angebote und Förderung des Langsamverkehr behandeln, um eine Reduktion der Parkplätze zu bewirken. Bei nachgewiesener Mehrfachnutzung der Parkplätze oder bei Sharing- und Mobilitätsangeboten kann die Gemeinde eine Reduzierung der erforderlichen Zahl der Parkplätze ohne Ersatzabgabe bewilligen.
- ⁵ Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen. Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

8. Schlussbestimmungen

Art. 28 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung der verlangten hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Gestaltungsplanperimeter zieht der Gemeinderat zur Beurteilung der Bauprojekte das Fachgremium aus dem Projektprozess bei.

² Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans dienen der Situationsplan verbindlich und der Planungsbericht begleitend als Beurteilungsgrundlage.

Art. 29 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von den Vorschriften zum Gestaltungsplan mit transparenter Begründung bewilligen, wenn damit eine bessere oder gleichwertige Lösung für das Gesamtkonzept erreicht wird.

Art. 30 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt, nach der Bewilligung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neuenkirch.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplan bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplan.

ENTWURF