

## **Bereinigte Sonderbauschriften zum Gestaltungsplan**

### Einleitende Bestimmungen

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Zweck und Ziele                    | <b>§ 1</b><br>Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung der neu eingezonten Arbeitszone Grindel. Dabei ist insbesondere der zweckmässigen Erschliessung und der Einpassung in die Landschaft gebührend Aufmerksamkeit zu schenken. |
| Bestandteile des Gestaltungsplanes | <b>§ 2</b><br>1 Bereinigte Sonderbauvorschriften<br>2 Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 01, Eingang vom 01. Juni 2012, mit verbindlichem und unverbindlichem Planinhalt<br>3 Erschliessung 1:500, Plan Nr. 02, Eingang vom 01. Juni 2012, mit unverbindlichem Planinhalt<br>4 Nachweis Grünflächenziffer, Eingang vom 01. Juni 2012                              |
| Übergeordnetes Recht               | <b>§ 3</b><br>Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Vorschriften enthalten, sind die übergeordneten kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften anwendbar.   |

### Nutzungs- und Bauvorschriften

|                   |   |
|-------------------|---|
| Nutzung           | <b>§ 4</b><br>Die zulässige Nutzung ergibt sich aus dem § 46 PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern) beziehungsweise dem Art. 18 BZR (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ruswil).  |
| Parzellierung     | <b>§ 5</b><br>Die Flächen für die Hapterschliessung (gemäss Plan Nr. 01), die Grünzonen und Grünstreifen sind vor der Überbauung des Gebietes abzu-parzellieren.  |
| Überbauungsziffer | <b>§ 6</b><br>0.65 für die bezeichnete Fläche des Baubereichs innerhalb des Grundstückes. Die Übertragung des Rechts auf nicht beanspruchte überbaubare Grundfläche eines Grundstückes auf ein anderes Grundstück ist ausgeschlossen. |
| Baubereiche       | <b>§ 7</b><br>Innerhalb der Baubereiche ist die Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften frei.   |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <b>§ 8</b>  |
| Korridor Umfahrung                            | 1 | Für die Erschliessung von der Kantonsstrasse her wird ein 9m breiter Korridor bis Ende der Bauzone definiert. Dieser bietet Platz für eine Fahrbahn von 7m Breite und ein Trottoir von 2m Breite.   |
|   | 2 | Mit diesem Korridor Umfahrung wird der Raumbedarf für die strassenmässige Erschliessung und die mögliche Weiterführung als Umfahrungsstrasse gesichert. Diese Strassenverbindung wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes öffentlich erklärt.   |
|   | 3 | Der südliche Teil des Korridors Umfahrung darf als Lagerplatz (ohne feste Einbauten) benutzt werden, solange die Umfahrungsstrasse nicht gebaut wird.   |
|   |   | <b>§ 9</b>  |
| Erschliessung der hinterliegenden Grundstücke | 1 | Bei einer späteren Bebauung der hinterliegenden Grundstücke müssen die Erschliessung, die Zufahrt (Fuss- und Fahrwegrechte) und die Werkleitungen (Durchleitungs- und Anschlussrechte) gesichert sein.  |
|   | 2 | Die Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke müssen sich dann an den heutigen Erstellungskosten (zum dannzumaligen Zeitwert) und auch an den Unterhaltskosten beteiligen.   |
|   |   | <b>§ 10</b>   |
| Grenzabstände                                 | 1 | Es gelten die ordentlichen Grenzabstände ohne Mehrlängenzuschlag innerhalb der Arbeitszone gemäss Art. 18 BZR.  |
|   | 2 | Gegenüber der bestehenden Arbeitszone gelten ebenfalls die ordentlichen Grenzabstände ohne Mehrlängenzuschlag.  |
|   |   | <b>§ 11</b>   |
| Strassenabstände                              | 1 | Es gelten die Strassenabstände gemäss dem kantonaalem Strassen-gesetz (StrG).   |
|   |   | <b>§ 12</b>   |
| Baulinien                                     | 1 | Entlang dem Korridor Umfahrung wird eine Baulinie (siehe Plan Nr. 01) aus-geschieden. Diese Baulinie beschränkt die Bebaubarkeit mit Bauten auf einen Strassenabstand von 3m zu der ausgebauten Strasse mit Trottoir. Ausserhalb der Baulinie dürfen Anlagen, Plätze, oder Retentionsanlagen, unter Einhaltung der Sichtzonen gemäss §90 StrG, erstellt werden. |
|   | 2 | Entlang der südseitigen Grenze wird eine Baulinie (siehe Plan Nr. 01) in einem Abstand von 10m zu der Zonengrenze aus-geschieden. Ausserhalb der Baulinie dürfen Anlagen, Plätze, Retentions- oder Versickerungsanlagen erstellt werden.  |
|   |   | <b>§ 13</b>   |
| Gebäude-, Firsthöhen                          | 1 | Für Gebäude gelten die nach Art. 18 BZR festgelegten Gebäudehöhen.  |
|   | 2 | Für technisch und betrieblich notwendige Aufbauten kann bei Flachdachbauten eine Mehrhöhe von 3m gestattet werden. Die Notwendigkeit ist nachzuweisen.  |
|   | 3 | Die maximale Firsthöhe beträgt 20m.   |
|   |   | <b>§ 14</b>   |
| EG-Koten                                      |   | Es werden keine minimalen oder maximalen Erdgeschoss-Koten festgelegt.  |

**§ 15**  
Baugrund Gemäss ersten Baugrunduntersuchungen sind im Untergrund setzungsempfindliche Torfschichten zu erwarten. Mit den zu treffenden Massnahmen während der Bauphasen und im Endzustand dürfen keine Schäden an Bauten und Anlagen Dritter entstehen.

**§ 16**  
Hydrogeologie Hydrogeologische Abklärungen weisen auf einen schlecht durchlässigen Untergrund hin. Das anfallende unverschmutzte Abwasser muss darum mit geeigneten Massnahmen behandelt und dosiert dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden.

#### Grünflächen und Bepflanzung

**§ 17**  
Grünzone 1 Die im Rahmen der Einzonung ausgeschiedene Grünzone gemäss §50 PBG entlang der nord- und westseitigen Grenze schafft primär Raum für die verbindlich verlangte teilweise Verlegung und Offenführung des öffentlichen Gewässers.  
2 In dieser Zone sind ausser der im Plan Nr. 01 eingetragenen Zufahrt und der Rückhalteanlage keine Bauten und Anlagen gestattet.

**§ 18**  
Grünstreifen 1 Als Abschluss zu der südseitigen Landwirtschaftszone und in der westlichen Restfläche zwischen Korridor Umfahrung und Landwirtschaftszone wird ein Grünstreifen ausgeschieden.  
2 Im Grünstreifen sind ausser Retentions- und Versickerungsanlagen keine Bauten und Anlagen gestattet.

**§ 19**  
Grünflächenziffer Mit der Grünzone und den Grünstreifen wird die erforderliche Grünflächenziffer gemäss Art. 18 BZR über das Gestaltungsplangebiet eingehalten (siehe Nachweis Grünflächenziffer A3, Plan Nr. 02). Der Nachweis der Grünflächenziffer bei den einzelnen Bauvorhaben ist somit nicht erforderlich.

**§ 20**  
Zonenrandbepflanzung 1 Die Zonenrandbepflanzung dient der Eingliederung in die landschaftliche Umgebung und soll die entstehenden Bauten kaschieren und nicht zu dominant in Erscheinung treten lassen.  
2 In der Grünzone und den Grünstreifen müssen nach der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes standortgerechte, ökologisch wertvolle einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Bereich der Offenlegung des öffentlichen Gewässers (Soppestigbach) werden diese Bäume in die Uferbestockung integriert. Entlang der Kantonsstrasse muss die Pflanzung der Bäume in Absprache mit dem Kanton erfolgen.  
3 Die entsprechende Pflanzenliste befindet sich im Anhang.

#### Erschliessung und Parkierung

**§ 21**  
Haupterschliessung 1 Die Haupterschliessung entspricht der Linienführung im Erschliessungsrichtplan, welcher mit der Zonenplanrevision aufgelegt wurde. Diese Linienführung und die Hauptabmessungen werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan aufgezeigt, wobei die Lage in West-Ost-Richtung noch variieren kann.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | 2 | Für die vorläufige Erschliessung des Gewerbegebietes Grindel muss die Strasse nicht mit den maximalen Massen gemäss aus-<br>scheidenem Umfahungskorridor erstellt werden. Sollte die Strasse in<br>einem späteren Zeitpunkt für die Umfahrung des Gemeindegebietes<br>(als Kantonsstrasse) genutzt werden, müssten die Abmessungen<br>wegen möglicher Abbiegespuren vergrössert werden. Die Lage und<br>die Abmessungen der Baugebieterschliessung werden im Rahmen<br>der Projektierung definitiv festgelegt und müssen von der Gemeinde<br>bewilligt werden. Gleichzeitig mit dem Erschliessungsprojekt sollte ein<br>Parzellierungskonzept grob aufgezeigt werden. |
| Feinerschliessung                      |   | <p><b>§ 22</b><br/>Für die Feinerschliessung werden im Plan Nr. 02 mögliche Lösungen<br/>aufgezeigt. Die Gemeinde stellt die Bewilligung für zwei Ein-<br/>beziehungsweise Ausfahrten auf die Umfahrungsstrasse in Aussicht,<br/>sofern die zuständigen kantonalen Dienststellen dieser Lösung<br/>zustimmen.</p>   |
| Etapplierung                           |   | <p><b>§ 23</b><br/>Die als Haupterschliessung bezeichnete Strasse, die Entwässerungs-<br/>anlagen mit den westseitigen Retentions- und Versickerungsanlagen,<br/>die Öffnung des Soppestiegbaches in der Grünzone sowie die<br/>Bepflanzung in der Grünzone und der Grünstreifen werden in einer<br/>ersten Etappe realisiert.</p>  |
| Zufahrten                              |   | <p><b>§ 24</b><br/>Im Rahmen der Baugesuche muss die Situierung der Zufahrt<br/>verbindlich festgelegt werden. Die Zufahrten auf die Haupt-<br/>erschliessungsstrasse sind zu konzentrieren.</p>  |
| Entwässerungskonzept                   |   | <p><b>§ 25</b><br/>Das Gewerbegebiet „Grindel“ wird im Trennsystem entwässert.</p>  |
| Schmutzabwasser                        |   | <p><b>§ 26</b><br/>Das verschmutzte Abwasser (Schmutzabwasser) aus Gewerbe,<br/>Industrie und Wohnen wird in den Schmutzabwasserleitungen<br/>abgeleitet und dem zentralen Pumpwerk zugeführt.</p>  |
| Regenabwasser                          | 1 | Das unverschmutzte Abwasser wird über Retentions- und Ver-<br>sickerungsanlagen, welche in den dafür auszuscheidenden Bereichen<br>angelegt werden müssen, in den Soppestiegbach eingeleitet. Dabei<br>sind die entsprechenden Reglemente und Richtlinien zu beachten.  |
|  | 2 | Das über die Retentions- und Versickerungsanlagen abfliessende<br>unverschmutzte Abwasser (Q <sub>ab</sub> ) muss auf 6% Q <sub>max</sub> des anfallenden<br>Regenwassers gedrosselt werden.  |
| Retention- und<br>Versickerungsanlagen | 1 | Die Retentions- und Versickerungsanlagen müssen möglichst<br>entlang den Parzellengrenzen erstellt werden.  |
|  | 2 | Im Rahmen des Erschliessungsprojektes muss die Lösung für die<br>zentralen und dezentralen Retentions- und Versickerungsanlagen<br>aufgezeigt werden. Ein zentraler Anteil der Kapazität von 30% ist<br>anzustreben. Die Leitungsführung für die verschiedenen RW-Systeme<br>ist vom Gesuchsteller aufzuzeigen.   |

- 3 Im Plan Nr. 01 ist möglicher Raum für die Retentions- und Versickerungsanlagen aufgezeigt. Die Dimensionierung hat gemäss dem Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Ruswil und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu erfolgen.

- § 29**
- Unterhalt
- 1 Grünzone, Grünstreifen und Strassenflächen werden ausparzelliert und gehen beim Landkauf entweder in Form eines unselbständigen Miteigentums oder im Eigentum einer Genossenschaft an die neuen Grundeigentümer im Gestaltungsplangebiet über. Die Grundeigentümer sind für die Pflege und den Unterhalt dieser Flächen und der Pflanzen zuständig.
  - 2 Im Rahmen der Parzellierung und Landverkäufe sind alle für die Erschliessung, die Nutzung und den Unterhalt erforderlichen Rechte und Dienstbarkeiten zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

### Gestaltung

- § 30**
- Dachgestaltung
- 1 Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer zulässig. Dächer dürfen nicht mit reflektierenden Materialien eingedeckt werden.
  - 2 Flachdächer müssen, soweit sie nicht begehbar sind, einen Aufbau mit retendierender Wirkung aufweisen.

- § 31**
- Fassadengestaltung
- 1 Die Fassaden sind qualitativ zu gestalten. Die Farbgebung und die Materialisierung haben sich an der natürlichen Umgebung zu orientieren.

### Energie

- § 32**
- Energieträger
- Der Energiebedarf für Bauten mit Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung darf nur mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpen, Holz und thermischen Anlagen) bereitgestellt werden.

### Schlussbestimmungen

- § 33**
- Ausnahmen
- Die zuständige Stelle kann kleinere Ausnahmen bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt und private und öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.