

BEBAUUNGSPLAN

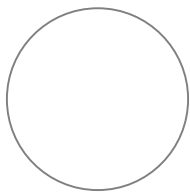
GENERATIONENPROJEKT BUCHRAIN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 68 ff PBG Kanton Luzern
Gemeinde Buchrain, 09.09.2024 – Kant. Vorprüfung

Öffentliche Auflage vom bis

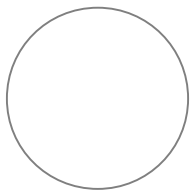
Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom



.....
Der Gemeindepräsident
Ivo Egger

.....
Der Gemeindeschreiber
Philipp Schärli

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.



.....
Datum Unterschrift

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen	4
1. Geltungsbereich und Bestandteile.....	4
2. Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
3. Zweck und Ziele.....	4
4. Siedlungsräume / Raumeinheiten.....	5
5. Qualitätssicherung	5
II. Baubereiche.....	5
6. Baubereiche Hochbauten und Balkone.....	5
7. Massgebendes Terrain, Geländekoten.....	6
8. Bau- und Nutzungsmasse	6
9. Nutzungsverteilung	7
10. Einstellhalle: Ein-/Ausfahrt (EH1/2), Baubereich Einfahrt (E).....	7
11. Nicht unterbaubarer Bereich, Baubereich Einstellhalle	7
12. An- und Kleinbauten	8
III. Bauvorschriften.....	8
13. Grundsätze zur Bauweise	8
14. Spezifische Vorschriften zu den Baubereichen.....	8
15. Dachgestaltung	9
IV. Freiraum	9
16. Freiraumgestaltung	9
17. Dorfpark.....	10
18. Adlergarten.....	10
19. Wohnhof und Wohnumgebung	11
20. Gassen und Strassenraum	11
21. Aufwertung Strassenraum.....	11
22. Siedlungsentwässerung, Retention.....	11
V. Erschliessung und Mobilität	12
23. Zufahrt / Areal-Erschliessung.....	12
24. Öffentliche Fuss- und Radwege	12
25. Mobilitätskonzept	12
26. Parkierung MIV	12
27. Abstellplätze für Velos.....	13
28. Sharing.....	13
29. Abfallentsorgung.....	13
VI. Energie und Umwelt	14
30. Nachhaltiges Bauen / Energie.....	14

31. Lärmschutz.....	14
VII. Etappierung, Realisierung	14
32. Etappierung, Realisierung.....	14
33. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen.....	15
VIII. Schlussbestimmungen	15
34. Ausnahmen.....	15
Anhang	16

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain» umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- a) Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain», M 1:1'000, 14.08.2024
- b) Sonderbauvorschriften (SBV), 09.09.2024

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

³ Die zukünftige Entwicklung und Umgestaltung im Rahmen des Generationenprojekts geht über den Bebauungsplan-Perimeter hinaus. Die massgeblich betroffenen Flächen sind als Betrachtungsperimeter im Bebauungsplan dargestellt. Die Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen in den beiden Perimetern sind aufeinander abzustimmen.

⁴ Der Bebauungsplan «Generationenprojekt Buchrain» basiert auf folgenden Grundlagen, welche für die weitere Planung orientierenden Charakter haben:

- Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain», Roider Giovanoli Architekten GmbH, 14.08.2024
- Richtprojekt Freiraum «Generationenprojekt Buchrain», Bernhard Zingler Landscape Projects, 14.08.2024
- Mobilitätskonzept, Trafiko AG, Entwurf vom 14.08.2024
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, e4plus AG, 31.07.2024
- Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis, SINUS AG, 07.08.2024

2. Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements Buchrain.

3. Zweck und Ziele

¹ Das Generationenprojekt Buchrain bezweckt die Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfkerns von Buchrain zu einem attraktiven und lebendigen Dorfzentrum. Dazu soll ein zusammenhängender Zentrumsraum geschaffen werden, welcher die bestehenden Zentrumsnutzungen und Identifikationsorte miteinander verbindet und mit qualitätsvollen Neubauten ergänzt. Mit der Entwicklung des Perimeters «Bebauungsplan Generationenprojekt Buchrain» wird das Zentrum baulich ergänzt und funktional gestärkt.

² Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- a. Entwicklung einer gesamtheitlichen, qualitätsvollen Zentrumsbebauung gemäss dem Richtprojekt «Generationenprojekt» der Roider Giovanoli Architekten GmbH vom Juni 2024. Die neue Bebauung fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur ein und setzt gleichzeitig neue Akzente.
- b. Schaffung eines lebendigen und offenen Dorfkerns, welcher die bestehenden Zentrumsräume optimal miteinander verbindet und attraktive Räume und Nutzungen bietet.
- c. Gute Nutzungsdurchmischung mit Gastronomie, Dienstleistungszentrum und weiteren publikumsorientierten Nutzungen im Zentrum sowie einem breiten und vielfältigen Wohnungsangebot;
- d. Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- e. Gesamtheitliche und attraktive Freiraumgestaltung mit einer ausgewogenen Verteilung von privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Flächen und einer guten Ausstattung mit naturnahen Grünflächen und -Strukturen;
- f. Ortsbauliche Aufwertung der öffentlichen Strassenräume;

- g. Gute Vernetzung mit den bestehenden Quartieren über direkte, attraktive Wegverbindungen;
- h. Energetisch zeitgemässe Bebauung.

4. Siedlungsräume / Raumeinheiten

¹ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in zwei Perimeter 1 und 2 unterteilt. Der Perimeter 1 erhält einen ausgeprägten öffentlichen Charakter. In ihm sind die zentrumsbildenden öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen angeordnet. Der Perimeter 2 dient dem Wohnen.

² Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen neue Siedlungsräume/Raumeinheiten, welche gem. ihrem Öffentlichkeitscharakter und Nutzungszweck wie folgt unterteilt werden können:

Perim.	Siedlungsraum	Charakter	Nutzungszweck
1	Dorfpark	öffentlich	Dorfzentrum, Begegnung, Aufenthalt, Gastronomie, Grünraum, Dienstleistungszentrum
	Adlergarten	öffentlich	Begegnung, Aufenthalt, Gastronomie, Grünraum
	Adlerhof	Halbprivat	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Durchgang
	Gassen- und Strassenraum	öffentlich	Erschliessung, Langsamverkehr, strassenbegleitende Begrünung
	Chilbiplatz	öffentlich	Schulhof, Bildung, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen, multifunktionale Nutzung
2	Wohnhof	halbprivat	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Grünraum, Spielplatz
	Wohnumgebung	halbprivat	Wohnen, Gemeinschaftsfläche, Privatgarten, Begrünung

5. Qualitätssicherung

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie eine gute Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

² Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern.

³ Für die Qualitätssicherung der Bauprojekte sind zwei Varianten möglich:

- a) Die Projekterarbeitung erfolgt durch die Planverfasser des Richtprojektes (Roider Giovanoli Architekten GmbH).
- b) Die Planverfasser des Richtprojektes bearbeiten das Projekt oder Teile des Gesamtprojekts in einer künftigen Phase als Projektarchitekten nicht mehr weiter. In diesem Fall stellt die Gemeinde eine adäquate Begleitung und Prüfung durch den Fachbeirat gem. Art. 3 BZR sicher.

II. Baubereiche

6. Baubereiche Hochbauten und Balkone

¹ Der Bebauungsplan bezeichnet die Baubereiche für Hochbauten (Baubereiche A1-4, D, E, W1-2). Sie sind durch die Koordinatenpunkte im Plan und im Anhang bestimmt. Baubereiche gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§30 Abs. 4 PBG).

² In den Baubereichen D, W1 und W2 ist der max. Vorsprung von Balkonen durch den Baubereich Balkone beschränkt.

³ Folgende, für die Hauptbauten notwendige Bauten und Anlagen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt oder erneuert werden:

- Unterirdische Bauten wie Licht- und Entlüftungsschächte
- Notausstiege für Luftschutzräume und dergleichen

- Erschliessungsbauwerke für den Fuss- und Veloverkehr (Aussentreppen, Rampen, etc.)
- Bestehende Gebäudeteile des Gasthofs Adler (Baubereiche A1 und A2a)
- Vordächer an den Eingängen des Dienstleistungszentrums bei Baubereich D.

⁴ Nebst den Ausnahmen gem. Abs. 3 ist die Überschreitung der Baubereiche durch vorspringende Gebäudeteile gem. §112a Abs. 2h PBG auf Dachvorsprünge und Vordächer beschränkt.

⁵ Der schützenswerte Gebäudeteil des Gasthofs Adler im Baubereich A1 ist zu erhalten.

⁶ Im Rahmen der Bebauung von Baubereich A2 ist eine Versetzung des erhaltenswerten, im kant. Bauinventar als «Wasch- und Brennhaus» bezeichneten Spychers an einen neuen Standort zu prüfen.

⁷ Auf dem Chilbiplatz können Bauten für öffentliche Zwecke bewilligt werden, sofern diese auf den Standort angewiesen sind und die Funktionalität des Platzes nicht übermässig einschränken.

7. Massgebendes Terrain, Geländekoten

¹ Die Geländekoten im Bebauungsplan geben die Höhenlage des gestalteten Freiraums am bezeichneten Punkt vor. Abweichungen von +/- 1.0 m sind zulässig.

² Das massgebende Terrain wird im Bauprojekt der Bebauungsetappen (gem. Art. 32) festgelegt.

³ Bei der Terraingestaltung können Abweichungen zu den Art. 10 und 11 BZR (Abgrabungen und Terraingestaltung) gewährt werden, wenn dies mit den Zielen gem. Art. 3 SBV vereinbar ist.

8. Bau- und Nutzungsmasse

¹ Für die Bauten in den einzelnen Baubereichen gelten die nachfolgenden, maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und maximalen Höhenkoten¹. Die Gesamthöhen gem. Richtprojekt dienen als Richtwerte.

Baubereich	Bezeichnung	Max. aGbF [m ²]	Max. Höhenkote ¹ [m. ü. M.]	Gesamthöhe orientierend [m]
A1	Gasthof Adler	Erhalt Bestand ² (s. Art. 6 Abs. 5)		
A2a	Adler-Saal	185.0	analog A1	12.40
A2b	Adler-Saal Anbau	70.0	460.80	6.80
A3	Studiohaus Adlerhof	445.0	467.30	13.30
A4	Eckhaus Adlerhof	295.0	473.00	16.00
D	Dienstleistungszentrum	1'080.0	471.80	21.90
E	Einfahrt Einstellhalle	107.0	458.00	4.00
W1	Wohnsiedlung Nord	1'220.0	471.50	19.10
W2	Wohnsiedlung Süd	1'220.0	468.10	18.30

² Balkone sind der max. aGbF anzurechnen.

³ In den Baubereichen W1 und W2 sind die obersten Geschosse mindestens teilweise zurückversetzt. Ihre Grundfläche beträgt maximal 75% der max. aGbF. Dachvorsprünge dürfen bis an die Fassadenlinie des darunter liegenden Geschosses reichen.

⁴ Die max. zulässigen Höhenkoten dürfen durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden. Dabei ist Art. 15 zu berücksichtigen.

¹ Gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

² Konstruktionsbedingte Abweichungen können in Absprache mit der kant. Denkmalpflege gewährt werden.

9. Nutzungsverteilung

¹ Im Perimeter 1 sind mindestens 1'680 m² Hauptnutzfläche (HNF) für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, öffentliche Nutzungen oder Quartiersnutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen. Diese sind gem. Tabelle in Abs. 2 auf die Baubereiche zu verteilen, wobei Verschiebungen zulässig sind. In Baubereich D ist eine spätere Umnutzung Wohnen zu Verwaltung und umgekehrt möglich.

² Für die auf den öffentlichen Raum ausgerichteten Erdgeschosse im Perimeter 1 sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. An den im Plan bezeichneten Lagen («EG publikumsorientiert») sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Lage	EG-Nutzung gem. Abs. 2	HNF gem. Abs. 1
A1	Adlergarten	Gastronomie, Kultur, Veranstaltungen	470 m ²
A2	Dorfpark	Gastronomie, Kultur, Veranstaltungen	
A3	Dorfpark	Gastronomie, publikumsorientierte Gewerbenutzung, Ateliers	160 m ²
A4	Hauptstrasse	Publikumsorientierte Gewerbenutzung	100 m ²
D	Chilbiplatz	Verwaltung, Kultur, Schule/Bildung, öffentliche Zwecke	950 m ²

³ Die Gemeinde kann abweichende Nutzungen zulassen, sofern sie mit den Zielen gem. Art. 3 vereinbar sind und die Standorteignung ausgewiesen ist.

⁴ Für die Wohnnutzung gelten folgende Grenzwerte:

Baubereich:	A4	W1	W2
Max. HNF Wohnen:	510 m ²	3'665 m ²	3'440 m ²

⁵ Die für den Dorfpark und Chilbiplatz notwendige Infrastruktur wie Wasser- und Stromversorgung sowie eine öffentliche Toilette sind gut zugänglich innerhalb von Perimeter 1 zu integrieren.

10. Einstellhalle: Ein-/Ausfahrt (EH1/2), Baubereich Einfahrt (E)

¹ Die Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle sind an den dafür vorgesehenen Standorten EH1 (Kreisel Rütliweidstrasse) sowie EH2 (Chilbiplatz) anzulegen. Sobald EH1 realisiert ist, wird sie zur Haupterschliessung (vgl. Art. 23 Abs. 3). An beiden Orten ist die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge und für Velos sicherzustellen. Die Zufahrtsrampe EH1 ist zweispurig zu erstellen.

² Die Ein- und Ausfahrten können in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus verkehrstechnischer Sicht notwendig ist und die Freiraumqualität dadurch gewahrt bleibt.

³ Der Baubereich Einfahrt Einstellhalle (E) darf überdacht oder eingehaust werden.

11. Nicht unterbaubarer Bereich, Baubereich Einstellhalle

¹ In den nicht unterbaubaren Bereichen sind unterirdische Bauten ausgeschlossen. Die Flächen können bei Bedarf um wenige Meter verschoben werden, dürfen aber nicht verkleinert werden.

² Der Baubereich der Einstellhalle umfasst die Flächen ausserhalb der Baubereiche Hochbauten, welche für die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle mit Abstellplätzen für Autos und Zweiräder sowie Technik- oder Kellerräume erforderlich sind.

³ Das Richtprojekt «Generationenprojekt Buchrain» zeigt den Baubereich Einstellhalle orientierend auf. Die definitive Fläche und Lage ist im Bauprojekt unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Siedlungsentwässerung und Bepflanzung festzulegen.

⁴ Es ist eine zentrale, unterirdische Einstellhalle für das gesamte Areal zu erstellen. Sie ist so zu konzipieren, dass sie mit den vorgesehenen Bebauungsetappen erweitert werden kann.

⁵ Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt sowie zur Erfüllung klimatischer Anforderungen möglich sind.

12. An- und Kleinbauten

¹ In den Freiräumen Adlergarten, Dorfpark und Wohnhof sind folgende An- und Kleinbauten gestattet:

- An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 6 Abs. 3
- Kleinbauten (namentlich Pavillons, kleine gedeckte Unterstände) mit jeweils max. 25 m² Grundfläche pro Freiraum, sofern deren Nutzung gemeinschaftlich oder öffentlich und auf den jeweiligen Freiraumcharakter abgestimmt ist.

² Der Plan bezeichnet zusätzliche Standorte für Kleinbauten an der Unterdorfstrasse (K1) sowie am südlichen Perimeterrand (K2). Bei K1 ist eine offene Überdachung für die Bushaltestelle, bei K2 ein gedeckter Velounterstand zulässig.

³ Der Flächenanteil der Nutzungen nach Abs. 1 - 2 ist auf den nachweislich notwendigen Bedarf zu beschränken. Die max. Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 3.0 m. Für Pavillonbauten kann am First eine Gesamthöhe von 4.5 m gewährt werden.

III. Bauvorschriften

13. Grundsätze zur Bauweise

¹ Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist das Richtprojekt wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Qualität erzielt wird.

² Am Dorfpark stehende Bauten müssen mit ihrer Fassaden- und Aussenraumgestaltung den öffentlichen Freiraum qualitätsvoll einfassen. Dieser Grundsatz gilt auch für die strassenzugewandten Fassaden der Baubereiche A3, A4 und D.

³ Bei der Gebäudegruppe Adler (Baubereiche A1 – A4) muss sich die Materialisierung der Neubauten am Bestand orientieren. Die Fassaden sind hauptsächlich in Holz, der Sockel mineralisch zu realisieren.

14. Spezifische Vorschriften zu den Baubereichen

A1, Gasthof Adler:

¹ Die Substanz des schützenswerten Gebäudes ist soweit möglich zu erhalten. Die Sanierung ist in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen.

² Der bestehende Gasthof kann mit einem Anbau ergänzt werden (Baubereich A2).

A2a, Adler-Saal:

³ Der Anbau hat sich in der Gestaltung der bestehenden Bausubstanz anzugliedern. Der Anbau ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

⁴ Das Erdgeschoss mit dem Foyer weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zum Dorfpark auf.

A2b, Adler-Saal Nebenbau:

⁵ Der Nebenbau hat sich in Höhe, Dachgestaltung und Formensprache dem Gasthof und Adler-Saal anzugliedern.

A3, Studiohaus Adlerhof:

⁶ Das Erdgeschoss mit Gewerbeflächen weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zum Dorfpark auf.

⁷ Die Fassade zum Dorfpark ist mit durchgehenden Balkonen (Laubenschicht) zu gestalten. Diese sind innerhalb des Baubereichs zu erstellen.

A4, Eckhaus Adlerhof:

⁸ Das Erdgeschoss mit Gewerbeflächen weist eine gut sichtbare Adressierung mit öffentlichem Charakter zur Hauptstrasse auf.

D, Dienstleistungszentrum:

⁹ Das Erdgeschoss zum Dorfpark weist eine gut sichtbare Adressierung und öffentlichen Charakter auf. Im Erdgeschoss beträgt die lichte Höhe mind. 3.5 m.

¹⁰ Das Geschoss auf Ebene Chilbiplatz mit Tagesstruktur und schulergänzenden Nutzungen weist eine gut sichtbare Adressierung zum Chilbiplatz auf.

¹¹ Der architektonische Ausdruck ist geprägt von einer leichten Fassade.

W1+2, Wohnsiedlung Nord und Süd:

¹² Das oberste Geschoss hat sich gegenüber den Normalgeschossen bezüglich Form, Gestaltung oder Materialisierung abzusetzen und muss mindestens 1 m zur Fassadenflucht zurückversetzt sein. Dies gilt auch für das Dach. Im Bereich der Treppenhäuser sind Abweichungen zulässig.

¹³ Überdachte Aussenbereiche sind gestalterisch gut in die Dachgestaltung des obersten Geschosses einzubinden.

¹⁴ Balkone sind innerhalb der Baubereiche oder Baubereiche Balkone zu erstellen und dürfen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Balkone müssen als solche in Erscheinung treten.

15. Dachgestaltung

¹ Bauten in den Baubereichen A1 bis A4 haben Schrägdächer aufzuweisen. In allen anderen Baubereichen sind Flachdächer zu erstellen.

² In den Baubereichen A2a und A2b haben sich die Dächer in Form, Neigung, Gestaltung und Materialisierung am Bestand (Gasthof Adler) zu orientieren. Im Baubereich A4 gilt dies mind. für die Dachneigung.

³ Im Baubereich A3 ist das Studiohaus mit Schrägdach (Neigung > 5°) zu erstellen.

⁴ Die Dachflächen der neuen Hochbauten sind möglichst grossflächig für die aktive Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen und/oder thermische Solaranlagen) zu nutzen. Weitere technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Alle Anlagen sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren und vom Dachrand entfernt anzuordnen.

⁵ Die Flachdächer der Hauptbauten sind retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen.

IV. Freiraum

16. Freiraumgestaltung

¹ Die Freiraumgestaltung ist auf eine übergeordnete Gestaltung gemäss den Vorgaben im Richtprojekt auszurichten. Die öffentlichen Freiräume sollen einen offenen, durchlässigen und naturnahen Charakter aufweisen und zum Verweilen einladen.

² Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Begrünung ist einheimisches, standorttypisches Saatgut zu verwenden. Es ist eine gute Ausstattung

mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Der Anteil an einheimischen Stauden und Gehölzen beträgt mindestens 60%. Freiflächen sind, soweit möglich und zweckmässig, sickerfähig zu gestalten.

³ Der öffentliche Freiraum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

⁴ Die Nutzungs- und Gestaltungsprioritäten in den verschiedenen Siedlungsräumen (vgl. Art. 4) können sich unterscheiden. Sie sind in den nachfolgenden Art. 17 bis 22 erläutert. Die Abgrenzung der Raumeinheiten im Plan ist wegleitend und kann im Rahmen der weiteren Projektierung bei Bedarf leicht angepasst werden.

⁵ Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein detailliertes Freiraumprojekt über den gesamten Bebauungsplan-Perimeter einzureichen. Dieses umfasst u.a. den Dorfpark, Adlergarten, Chilbiplatz und den öffentlichen Freiraum an der Unterdorfstrasse und Hauptstrasse. Darin sind die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen quantitativ (§ 158 PBG) und qualitativ (§ 154a PBG) auszuweisen und eine detaillierte Gestaltung des Freiraums aufzuzeigen. Mit diesem Projekt ist auch ein Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Plätze und Wege einzugeben.

⁶ An die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen können auch Flächen ausserhalb des Perimeters angerechnet werden, wenn sie in einem direkten räumlichen Bezug zum Bebauungsplan-Perimeter stehen und ihre öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit gesichert ist.

⁷ In den weiteren Realisierungsetappen ist mit dem Baugesuch eine projektspezifische Freiraumplanung einzugeben, welche an das Freiraumprojekt gem. Abs. 5 anknüpft.

⁸ Abgestimmt auf die Etappierung des Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die öffentlichen Wege zu erstellen.

17. Dorfpark

¹ Der Dorfpark bildet das zukünftige Zentrum und soll einen identitätsstiftenden Charakter erhalten. Er erstreckt sich räumlich über die Unterdorfstrasse hinaus bis zum Tschannhof. Er ist als attraktiver, vielseitig nutzbarer, öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Er ist von allen Seiten über direkte, öffentliche Wege erreichbar.

² Mit der Weggestaltung ist sicherzustellen, dass die Anlieferung des Baubereichs A2a mit Lieferwagen ab der Hauptstrasse von Westen her möglich ist.

³ Die Gestaltung ist darauf auszurichten, dass ein zusammenhängender, attraktiver Park entsteht, welcher zwischen den Baubereichen A2, A3 und D von Fassade zu Fassade reicht. Auf den Park gerichtete Aussenräume der Baubereiche A2, A3 und D sind als Bestandteil des Parkes zu gestalten.

⁴ Der Park wird mit grosszügigen Grünflächen gegliedert. Die Grünflächen werden mit schattenspendenden Baumarten bepflanzt. Die befestigten Flächen sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

⁵ Der Park ist mit gemeinschaftlich nutzbarem Strom- und Wasseranschluss auszustatten und hat Zugang zu einer öffentlichen Toilette.

⁶ Die Planung und mindestens teilweise Realisierung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes der ersten Etappe.

18. Adlergarten

¹ Der Adlergarten bietet einen attraktiven, gut begrünzten öffentlichen Aufenthaltsort an der Hauptstrasse, inkl. zum Gasthof gehörendes Gartenrestaurant.

² Die vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten und bei ausgewiesener Notwendigkeit adäquat zu ersetzen. Ergänzend dazu werden zusätzliche schattenspendende Bäume gepflanzt und artenreiche Grünflächen angelegt.

19. Wohnhof und Wohnumgebung

¹ Der Wohnhof dient der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner in den Wohnbauten W1 und W2.

² Die Fläche soll einen möglichst hohen Grünanteil aufweisen und wird mit Baumgruppen und Einzelbäumen gem. Richtprojekt oder einer gleichwertigen Gestaltung aus schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Die befestigten Flächen sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

³ In der Wohnumgebung ist die Erstellung von privaten Gärten für Wohnungen zulässig.

⁴ Die konkrete Nutzungsverteilung und Gestaltung von Wohnhof und Wohnumgebung ist im Freiraumprojekt gem. Art. 16 Abs. 5 und 6 aufzuzeigen. Es ist ein hoher Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen anzustreben.

20. Gassen und Strassenraum

¹ Die Flächen sind als öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist. Die für die Erschliessung und Anlieferung notwendigen Verkehrs- und Sichtflächen sind freizuhalten. Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer hat oberste Priorität.

² Mit der Gestaltung wird die Schaffung eines ansprechenden öffentlichen Frei- bzw. Strassenraums angestrebt. Dieser wird mit strukturierenden Grünelementen wie Einzelbäume, Sträucher und Grünrabatten ergänzt.

³ Die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder und Autos ist zulässig. Sie sind funktional und gestalterisch gut in den Freiraum zu integrieren.

21. Aufwertung Strassenraum

¹ Die Vorzone entlang der Haupt- und Unterdorfstrasse ist als öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist.

² Die Gestaltung ist mit dem Strassenprojekt zur Aufwertung der angrenzenden Unterdorfstrasse und Hauptstrasse zu koordinieren, so dass die Fuss- und Velowegführung sowie allfällige Parkplätze entlang der Strasse optimal angeordnet werden können. Dafür notwendige Flächen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind als öffentliche Wegflächen zur Verfügung zu stellen.

³ Die Erstellung von Abstellplätzen für Zweiräder und Autos ist zulässig. Sie sind funktional und gestalterisch gut in den Freiraum zu integrieren.

⁴ Es ist eine angemessene Begrünung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen vorzusehen.

22. Siedlungsentwässerung, Retention

¹ Oberflächlich anfallendes Regenabwasser (Niederschlagsabwasser) ist in 1. Priorität zu versickern. Falls dies nachweislich nicht möglich oder zulässig ist, wird es über eine Retention der Regenabwasserleitung zugeführt.

² Das übergeordnete Siedlungsentwässerungskonzept orientiert sich am Richtprojekt Freiraum «Generationenprojekt Buchrain» vom 14.08.2024. Dieses gibt für die Baubereiche und Freiräume die vorzusehenden Retentionsvolumen an. Die detaillierten Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Dazu ist ein projektspezifisches Siedlungsentwässerungskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Regen- und Schmutzabwasser einzureichen.

V. Erschliessung und Mobilität

23. Zufahrt / Areal-Erschliessung

¹ Die im Bebauungsplan eingezeichneten Zufahrten zeigen die Zugangspunkte für die Areal-Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz.

² Der motorisierte Verkehr wird ab den mit «Zu-/Wegfahrt» bezeichneten Anschlussknoten abgenommen und möglichst direkt in die zentrale Einstellhalle geführt. Davon ausgenommen ist gewerblicher Verkehr zur Bedienung der Gewerbenutzungen im Areal oder für die Anlieferung zu den Baubereichen sowie die Zufahrt zu den Parkplätzen in Baubereich A3. Diese sind im Plan als «Zu-/Wegfahrt Anlieferung» bezeichnet.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt in einer ersten Bebauungsetappe über EH2. Nach der Realisierung von Perimeter 2 wird der motorisierte Verkehr über EH1 abgewickelt. Ab dieser Phase werden Zu- und Wegfahrten bei EH2 auf Zweiräder sowie spezifische Fahrten beschränkt.

⁴ Die Zufahrt zu den Gebäuden für Notfälle und Umzüge ist im Rahmen der Baugesuche auszuweisen und sicherzustellen.

24. Öffentliche Fuss- und Radwege

¹ Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Wege dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Areals an die Umgebung. Sie sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Freiraumkonzept (Art. 16) im Rahmen der jeweiligen Bauetappen zu realisieren. Sie müssen, mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Freitreppen, hindernisfrei begehbar sein.

² Die als Fuss- und Radweg bezeichneten Wege sind auf eine Mischnutzung mit Priorität Fussverkehr und untergeordneter Fahrradnutzung auszurichten (Fahrrad gestattet). Sie sind so anzulegen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet ist.

³ Die Wege sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

25. Mobilitätskonzept

¹ Das Mobilitätskonzept der Trafiko AG vom 18.08.2024 dient als Grundlage für die Mobilitätsplanung und die Bereitstellung eines zukunftsgerichteten Mobilitätsangebots. Die darin beschriebenen Massnahmen sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen.

² Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung und die Wirksamkeit der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Rahmen eines regelmässigen Controllings zu überprüfen. Dieses ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der ersten Bauetappe, in Absprache mit der Abteilung Bau, erstmals durchzuführen.

³ Ergibt sich aus dem Controlling Handlungsbedarf, sind in Absprache mit der Gemeinde geeignete Massnahmen zu definieren und umzusetzen.

26. Parkierung MIV

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem Mobilitätskonzept der Trafiko AG vom 18.08.2024. Es sind insgesamt maximal 140 Abstellplätze zu erstellen.

² Die Zuweisung zu den einzelnen Baubereichen und Nutzungen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs. Die Übertragung von Parkplätzen zwischen den Baubereichen ist zulässig und im Grundbuch einzutragen.

³ Auto-Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen.

⁴ Die Parkplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte werden im Sinne eines Pool-Parkings angeboten und sind nicht fix den Eigentümern bzw. den Nutzungen zugeteilt.

⁵ Alle nicht privaten Parkplätze sind gebührenpflichtig zu bewirtschaften.

⁶ Die Erstellung einer beschränkten Anzahl von oberflächlichen Auto-Abstellplätzen für die Kurzzeit-Parkierung am Perimeterrand ist zulässig. Voraussetzung ist die Sicherstellung der Verkehrssicherheit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Freiraum- und Strassenraumgestaltung gem. Art. 16 und 20 SBV.

⁷ Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» umzusetzen. Für unterirdische Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen, so dass eine schnelle Nachrüstung möglich ist.

27. Abstellplätze für Velos

¹ Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze hat gemäss der VSS-Norm SN 40 065 zu erfolgen. Von den Veloabstellplätzen sind rund 70 % in der Einstellhalle und den Veloräumen sowie rund 30 % oberflächlich anzuordnen. Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (wie Lastenvelos, etc.) vorzusehen.

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. Die Abstellplätze in den Veloräumen und der Einstellhalle sind mit Ladeinfrastruktur auszurüsten.

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

28. Sharing

Innerhalb oder angrenzend zum Bebauungsplan-Perimeter wird ein multimodales Sharing-Angebot gebündelt an einer Mobilitätsstation bereitgestellt. Dieses umfasst mindestens 2 Carsharing-Plätze und ein Zweirad-Angebot.

29. Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung sind eine oder mehrere, gemeinschaftliche Entsorgungssammelstellen mit Unterflurcontainern innerhalb des Bebauungsplanperimeters oder angrenzend daran zu erstellen. Mögliche Standorte sind im Bebauungsplan orientierend dargestellt. Die genaue Lage ist im Bauprojekt der ersten Etappe zu bestimmen.

² Sammelstellen sind derart anzuordnen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit bei der Entleerung gewährleistet ist und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Freiraum möglichst vermieden werden.

VI. Energie und Umwelt

30. Nachhaltiges Bauen / Energie

¹ Das Areal hat die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1 Korrex März 2024 zu erfüllen, wobei zu erhaltende Bestandesbauten von der Betrachtung ausgenommen werden können.

² Vor Erteilung der Baubewilligung für die erste Etappe ist mit einem Gesamtkonzept aufzuzeigen, wie die Anforderungen über das gesamte Areal eingehalten werden sollen. Der Nachweis, dass die im Gesamtkonzept für die einzelnen Etappen vorgesehenen Anforderungen eingehalten werden, ist jeweils rechtzeitig vor Baufreigabe der entsprechenden Etappe zu erbringen. Vor der Freigabe der letzten Bauetappe ist der Nachweis über das ganze Areal zu erbringen.

³ Die Versorgung mit Wärme hat ab dem Wärmeverbund zu erfolgen. Alternativen sind möglich, sofern diese zu einer deutlichen Verbesserung der Treibhausgas-Bilanz führen.

⁴ Auf den Dächern der neuen Gebäude werden grossflächig Photovoltaikanlagen installiert, um eigene elektrische Energie für die Gebäude zu erzeugen. Anstelle von Dach-Anlagen oder ergänzend dazu kann die Energie-Erzeugung an der Fassade erfolgen.

⁵ Über das ganze Areal ist ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch zu realisieren. Dieser schliesst die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität mit ein. Der Eigenverbrauch ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich machbar, zu optimieren.

31. Lärmschutz

¹ Im Perimeter des Bebauungsplans sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Für lärmempfindliche Räume wird die Einhaltung der Planungswerte angestrebt. Im Fall von Überschreitungen entlang der Strasse gilt Art. 31 LSV.

² Der Bericht «Lärmprognose/Machbarkeitsnachweis» der Sinus AG vom 7. August 2024 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans.

³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutz-Nachweis / Lärmprognose geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

VII. Etappierung, Realisierung

32. Etappierung, Realisierung

¹ Die Arealbebauung in Etappen ist zulässig. Aufteilung und Reihenfolge sind so festzulegen, dass die erforderliche Erschliessung und Nutzung des Areals über den gesamten Realisierungsprozess gewährleistet ist. Für die einzelnen Etappen sind zweckmässige Perimeter und Schnittstellen zu definieren. Darin sind die wichtigen öffentlichen Infrastrukturanlagen, Plätze und Wege zu integrieren.

² Die Reihenfolge der Realisierung erfolgt gemäss den Festlegungen, welche die Grundeigentümer im städtebaulichen Vertrag vereinbart haben. Bei der Realisierung sind saubere Anschlüsse der Freiraumgestaltung an die Umgebung zu erstellen, auch wenn diese über den Etappen-Perimeter hinausreichen.

33. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen

¹ Alle für die weitere Entwicklung und den zukünftigen Betrieb notwendigen Rechte und Pflichten zwischen den Grundeigentümern, mit der Gemeinde sowie weiteren beteiligten Parteien sind frühzeitig zu sichern. Zu diesem Zweck unterzeichnen die betroffenen Parteien vor Beschluss des Bebauungsplans gegenseitige Verträge, in denen die erforderlichen Dienstbarkeiten, soweit bekannt, bezeichnet werden und ihre Eintragung im Grundbuch zugesichert wird. Die Eintragung im Grundbuch ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Zu regeln sind unter anderem:

- Nutzung, Unterhalt und Erneuerung von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Plätze, Wege, Abfallsammelstellen;
- Öffentliche Weg- und Benutzungsrechte, Durchfahrtsrechte Einstellhalle;
- Recht zum Anbau an die Einstellhalle für die späteren Bauetappen;
- Durchleitungsrechte.

² Die öffentliche Nutzung sowie der Unterhalt der Platzflächen, gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen sowie die öffentlichen Wege werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

VIII. Schlussbestimmungen

34. Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen ortsbaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

Anhang

Koordinatenpunkte

Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2'668'921.47	1'216'345.22	38	2'668'957.00	1'216'427.79
2	2'668'929.20	1'216'338.47	39	2'668'963.32	1'216'431.97
3	2'668'940.71	1'216'338.88	40	2'668'964.09	1'216'430.80
4	2'668'940.34	1'216'349.61	41	2'668'964.34	1'216'436.08
5	2'668'943.98	1'216'370.29	42	2'668'982.00	1'216'426.27
6	2'668'973.07	1'216'379.74	43	2'668'989.62	1'216'440.00
7	2'668'971.27	1'216'385.28	44	2'668'971.96	1'216'449.80
8	2'668'965.47	1'216'396.22	45	2'668'995.97	1'216'438.88
9	2'668'956.77	1'216'391.61	46	2'669'010.84	1'216'430.64
10	2'668'936.09	1'216'384.89	47	2'668'997.70	1'216'406.93
11	2'668'928.27	1'216'383.79	48	2'668'982.83	1'216'415.17
12	2'668'924.98	1'216'342.16	49	2'668'963.08	1'216'376.49
13	2'668'924.64	1'216'335.95	50	2'668'963.70	1'216'374.59
14	2'668'940.79	1'216'336.51	51	2'668'945.74	1'216'368.75
15	2'668'950.49	1'216'319.30	52	2'668'942.34	1'216'349.47
16	2'668'965.31	1'216'306.35	53	2'668'942.78	1'216'336.95
17	2'668'992.23	1'216'345.16	54	2'668'928.57	1'216'336.45
18	2'668'989.12	1'216'349.44	55	2'668'919.31	1'216'344.53
19	2'668'983.31	1'216'367.32	56	2'668'925.74	1'216'380.97
20	2'668'984.38	1'216'367.88	57	2'668'925.38	1'216'383.51
21	2'668'979.35	1'216'377.35	58	2'668'966.29	1'216'396.80
22	2'668'973.04	1'216'373.99	59	2'668'972.18	1'216'385.69
23	2'668'963.33	1'216'370.84	60	2'668'974.02	1'216'380.05
24	2'668'971.49	1'216'345.71	61	2'668'961.43	1'216'370.22
25	2'668'957.74	1'216'326.06	62	2'668'969.28	1'216'346.04
26	2'668'996.68	1'216'370.59	63	2'668'956.22	1'216'327.38
27	2'669'052.21	1'216'396.49	64	2'668'947.87	1'216'319.59
28	2'669'044.76	1'216'412.46	65	2'668'965.61	1'216'304.14
29	2'668'989.23	1'216'386.56	66	2'668'994.37	1'216'345.61
30	2'668'975.57	1'216'394.81	67	2'668'990.93	1'216'350.36
31	2'668'987.39	1'216'402.66	68	2'668'985.89	1'216'365.85
32	2'668'976.66	1'216'418.82	69	2'668'986.79	1'216'366.33
33	2'668'973.46	1'216'416.69	70	2'668'984.46	1'216'370.71
34	2'668'975.83	1'216'413.11	71	2'668'983.23	1'216'370.06
35	2'668'967.22	1'216'407.39	72	2'668'997.31	1'216'369.23
36	2'668'955.54	1'216'425.15	73	2'669'052.84	1'216'395.13
37	2'668'957.77	1'216'426.62			