



**SONDERBAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan
ZENTRUM – BAHNHOF – WEIHERMATTE MALTERS**

21. Januar 2011

Exemplar zur öffentlichen Auflage

NR. 001

INHALT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3	
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit	3
Art. 2	Ziele	3
2. BEBAUUNG	4	
Art. 3	Baufelder allgemein, Ausnützung	4
Art. 4	Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Terrainveränderungen	4
Art. 5	Bauten unter Niveau	5
Art. 6	Dachgestaltung	5
Art. 7	Baufeld A	6
Art. 8	Baufeld B	6
Art. 9	Baufeld C	7
3. FREIRÄUME	8	
Art. 10	Freiräume allgemein	8
Art. 11	Unterschiedliche Freiräume	8
Art. 12	Nutzung Freiräume	8
Art. 13	Freiraumkonzept für das Baufeld A	9
Art. 14	Freiraumkonzept für das Baufeld B	9
Art. 15	Freiraumkonzept für das Baufeld C	9
4. MOBILITÄT	10	
Art. 16	Erschliessung / Verkehr	10
Art. 17	Parkierung	10
Art. 18	Fuss- und Radverkehr	10
5. UMWELT / NACHHALTIGKEIT	11	
Art. 19	Lärmimmissionsschutz	11
Art. 20	Abwasser / Wasser	11
Art. 21	Ökologische Nachhaltigkeit	12
6. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG	12	
Art. 22	Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung	12
Art. 23	Etappierung	12
7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13	
Art. 24	Ausnahmen	13
Art. 25	Inkrafttreten	13

Die Stimmberechtigten von Malters beschliessen

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. NUMMER des Gemeinderates vom DATUM
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. b und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989
- gestützt auf § NUMMER der Gemeindeordnung vom DATUM

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit

1 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Zentrum-Bahnhof-Weihermatte bilden die nachfolgenden Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Vorschriftenplan Nr. 49.200.2 im Mst. 1:500 vom 21.01.2011.

2 Der Planungsbericht vom 21.01.2011 und der Freiraumkonzeptplan Mst. 1:250 vom 21.01.2011 dienen ausschliesslich der Erläuterung und bilden nicht verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans. Orientierende Grundlagen des Bebauungsplanes bilden weiter:

- das Lärmschutzgutachten vom 19.10.2010;
- das Verkehrsgutachten vom 15.10.2010;
- die Energiestudie vom 18.10.2010.

3 Der Geltungsbereich umfasst den im Plan M 1:500 bezeichneten Bebauungsplanperimeter.

Art. 2

Ziele

1 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen eines neuen Dorfkerns mit Dorfplatz;
- städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität aller Bauten;
- hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder
- Schaffen von Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven, dichten Quartiers teils mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit, welches in Etappen realisiert werden kann;
- gute Vernetzung und überdurchschnittliche Gestaltung der Aussenräume;
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur;
- ökologische Ausrichtung der Bauten.

2. BEBAUUNG

Art. 3

Baufelder allgemein, Ausnützung

1 Mit den Baufeldern wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplanperimeters in etappierbare Realisierungseinheiten unterteilt.

2 Es werden folgende Baufelder ausgewiesen:

- Baufeld A;
- Baufeld B;
- Baufeld C.

3 Städtebauliche Anforderungen und Nutzungsbestimmungen werden pro Baufeld separat geregelt. Innerhalb der Baufelder können die Nutzungsbestimmungen einzelner Baubereiche unterschiedlich sein.

4 Der Bebauungsplanperimeter umfasst eine Gesamtfläche von 19'972 m². Die maximale anrechenbare Geschossfläche (AGF) innerhalb dieses Bebauungsplanperimeters beträgt brutto 19'980 m². Davon sind 980 m² AGF für die im Grundbuch eingetragene Nutzungsübertragung von Grundstück Nr. 370 auf Grundstück Nr. 1613 in Abzug zu bringen. Es wird kein zusätzlicher Bonus gewährt. Die resultierende zulässige maximale AGF von netto 19'000 m² ist wie folgt auf die Baufelder aufgeteilt:

- Baufeld A 7'200 m² AGF;
- Baufeld B 7'200 m² AGF;
- Baufeld C 4'600 m² AGF.

5 Der Gemeinderat kann eine Ausnützungsübertragung von einem Baufeld auf ein anderes Baufeld bewilligen, sofern die zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss Art. 3 Absatz 4 in keinem Baufeld um mehr als 5% über- oder unterschritten wird.

Art. 4

Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Terrainveränderungen

1 Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den zulässigen Gebäudeabmessungen, Unter- und Vollgeschossen, First- und Fassadenhöhen definiert. Der Gemeinderat kann gestatten, dass die in einem Baubereich erlaubte maximale Vollgeschosszahl um mehr als 1 Geschoss unterschritten wird, wenn dadurch die städtebauliche Idee nicht verändert wird.

2 Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Dabei wird zwischen Zwangsbaulinien, Normalbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbereich differenziert. Die Baulinien gelten für alle Geschosse. Vorbehalten bleibt Art. 6.

3 An Zwangsbaulinien muss zwingend gebaut werden. In das Volumen eingeschnittene Balkone sowie Fassadenöffnungen oder Durchgänge sind gestattet, sofern dadurch die Fassadenfronten nicht aufgelöst werden.

4 Von Normalbaulinien darf innerhalb des Baubereiches abgewichen werden.

5 Von Baulinien mit Anordnungsbereich darf innerhalb des Baubereiches abgewichen werden. Zusätzlich darf der Baubereich um max. 0.5 m überschritten werden. Die jeweils festgelegte Fläche des Baubereiches darf dadurch nicht vergrössert werden.

6 Gegenüber den Grundstücken, welche ausserhalb des Perimeters liegen, ist der Grenzabstand gemäss PBG einzuhalten. Ausgenommen davon ist Grundstück Nr. 369, gegenüber welchem ein Näherbaurecht zu Gunsten Grundstück Nr. 1337 besteht. Innerhalb

des Perimeter dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss PBG zwischen einzelnen Baubereichen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherer (VKF).

7 Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche, wie Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen, Veloständer, Containerplätze, Schattenspender und dergl. sind im entsprechenden Freiraumkonzept mit der Baueingabe einzureichen.

8 Terrainveränderungen sind gemäss den im Vorschriftenplan festgelegten künftigen Höhenkoten für Strassen, Plätze und Wege mit einem Spielraum von ± 0.3 m gestattet.

Art. 5

Bauten unter Niveau

1 Für Untergeschosse, welche die Baubereiche der Hauptbauten (A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5) überschreiten dürfen, sind separate Baubereiche A5, B3 und C6 ausgeschieden.

2 Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind in den Baufeldern A und B in die Gebäude zu integrieren. Im Baufeld C ist die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage, ab 10.0 m vom Fahrbahnrand der Zeughausstrasse gemessen, zu überdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 6

Dachgestaltung

1 Innerhalb eines Baufeldes ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

2 Für die einzelnen Baubereiche werden die zulässigen Maximalhöhen für Oberkante Fassade (OK Dachrand bzw. Brüstung) und Oberkante First in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

3 In den Baufeldern A und B sind zwingend Flachdächer zu erstellen. Im Baufeld C dürfen Flachdächer oder Schrägdächer erstellt werden.

4 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrassen genutzt werden, sind zwecks Retention und zwecks ökologischem Ausgleich, unter Beachtung der gängigen Richtlinien, mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen.

5 Schrägdächer sind mit einer Neigung bis maximal 30° und der Firstrichtung Ost-West auszubilden. Der First muss mindestens 2.5m von der Fassade zurückversetzt sein. Pultdächer sind nicht gestattet. Aufbauten wie Lukarnen und dergleichen sind nicht gestattet.

6 Technisch notwendige Aufbauten sind bei Flachdächern und Schrägdächern so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen und dergleichen. Bei Flachdächern dürfen diese OK Dachrand nicht überschreiten, sofern damit nicht übergeordnete Brandschutz- oder Umweltschutzvorschriften verletzt werden.

**Art. 7
Baufeld A**

1 Das Baufeld A beinhaltet die Baubereiche A1, A2, A3, A4 und A5. In diesen Baubereichen gelten die folgenden maximalen baugesetzlichen Masse:

Baubereich	Baubereichsfläche	Anrechenbare Geschossfläche	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Attika- / Dachgeschosse	Fassadenhöhe in M.ü.M.	Fristhöhe in M.ü.M.
A1	627 m ²	Total Baufeld A 7200 m ²	4	0	512.80	-
A2	575 m ²		5	0	515.20	-
A3	575 m ²		4	0	512.20	-
A4	933 m ²		2	0	503.80	-
A5	2380 m ²		0	0	Zone 2 Terrainhöhe 497.95	-

2 Wohnnutzungen sind ab dem ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

3 Im Baubereich A1 kann der Gemeinderat Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausnahmsweise bewilligen, falls nachweislich keine Nachfrage nach Räumen für andere in der Kernzone erlaubte Nutzungen besteht. Die Raumhöhe im Licht (OK Fertigboden bis UK Decke roh) muss aber in jedem Fall mindestens 3.50 m betragen.

4 Auf dem Flachdach des Baubereiches A4 sind keine technischen Aufbauten wie Lüftungsgeräte (Monoblock) und Energieanlagen (Rückkühler, Solaranlagen) erlaubt.

5 Im Baufeld A ist in einem der Baubereiche A1, A2, A3 oder A4 erdgeschossig, an den öffentlichen Platz angrenzend, eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen, welche aus mindestens 2 geschlechtergetrennten und behindertengerechten Nasszellen besteht.

6 Für die verschiedenen Anlässe auf dem öffentlichen Platz (Zone 2) ist ein entsprechender Elektroverteilkasten vorzusehen.

7 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Veranden, Erker dürfen die Baulinien nicht überschreiten.

8 Im Baufeld A ist eine allfällige Elektro-Trafostation in ein Gebäude zu integrieren oder unter Terrain vorzusehen.

**Art. 8
Baufeld B**

1 Das Baufeld B beinhaltet die Baubereiche B1, B2 und B3. In diesen Baubereichen gelten die folgenden maximalen baugesetzlichen Masse:

Baubereich	Baubereichsfläche	Anrechenbare Geschossfläche	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Attika- / Dachgeschosse	Fassadenhöhe in M.ü.M.	Fristhöhe in M.ü.M.
B1	615 m ²	Total Baufeld B 7200 m ²	6	0	516.90	-
B2	1280 m ²		5	0	513.90	-
B3	2704 m ²		0	0	Terrainhöhe 496.50	-

2 In den Baubereichen B1 und B2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

3 Wohnnutzungen sind ab dem ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

4 Für Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss sind Massnahmen zur Einhaltung des massgebenden Belastungswertes bei der zu den Gleisen orientierten Fassade vorzusehen. Auf begründetes Gesuch hin können für kleine Teile Ausnahmen erteilt werden.

5 Für die Planung und Ausführung eines Bauprojektes im Baufeld B ist auf Grund der Gleisnähe eine qualifizierte Fachperson zur Beratung im Bereich Elektrobiologie (Fahrleitungen SBB) und im Bereich Bauphysik (Lärmschutz, Vibrationen) beizuziehen. Die geplanten Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuches zu dokumentieren.

6 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. dürfen die Baulinien nordseitig zu den Geleisen hin nicht überschreiten.

7 Im ganzen Baufeld B ist der Bereich von 4.50 m ab der Gleichsachse auf einer Höhe von 5.0 m von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

8 Im Baufeld B ist eine allfällige Elektro-Trafostation in das Gebäude zu integrieren oder unter Terrain vorzusehen.

Art. 9 Baufeld C

1 Das Baufeld C beinhaltet die Baubereiche C1, C2, C3, C4, C5 und C6. In diesen Baubereichen gelten die folgenden maximalen baugesetzlichen Masse:

Baubereich	Baubereichsfläche	Anrechenbare Geschossfläche	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Attika-/Dachgeschosse	Fassadenhöhe in M.ü.M.	Fristhöhe in M.ü.M.
C1	409 m ²	1100 m ²	4	0	510.20	511.20
C2	360 m ²	1070 m ²	4	0	510.20	511.20
C3	361 m ²	1070 m ²	4	0	510.20	511.20
C4	241 m ²	680 m ²	4	0	510.20	511.20
C5	241 m ²	680 m ²	4	0	510.20	511.20
C6	1712 m ²	0 m ²	0	0	Terrainhöhe 497.20	

2 Innerhalb des Baufeldes C können Ausnutzungsübertragungen realisiert werden, sofern die zulässige anrechenbare Geschossfläche gemäss Tabelle Art. 10 Abs. 1 in keinem Baubereich um mehr als 10% über- oder unterschritten wird.

3 Der Zuschlag gemäss § 139 Abs. 1 PBG darf nur im Erdgeschoss realisiert werden.

4 In den Baubereichen C1 und C2 sind Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss und darüber zulässig, jedoch kann der Gemeinderat Wohnnutzungen im Hochparterre bewilligen, falls nachweislich keine Nachfrage nach Räumen für andere in der Kernzone erlaubte Nutzungen besteht. Als Hochparterre wird das erste Vollgeschoss qualifiziert, welches entlang der Zeughausstrasse mindestens 0.9 m über dem angrenzenden Trottoir-Niveau liegt. In jedem Fall muss aber in den Baubereichen C1 und C2 im ersten Vollgeschoss eine Raumhöhe von mindestens 3.0m im Licht (OK Fertigboden bis UK Decke roh) eingehalten werden.

5 In den Baubereichen C3, C4 und C5 sind Wohnnutzungen ab dem Erdgeschoss und darüber zulässig.

6 Im Baufeld C ist eine allfällige Elektro-Trafostation in ein Gebäude zu integrieren oder unter Terrain vorzusehen.

3. FREIRÄUME

Art. 10

Freiräume allgemein

1 Der Bebauungsplanperimeter enthält Freiräume mit unterschiedlichen Aufgaben. Diese werden in nicht voraussehbarer Zeitspanne und Reihenfolge erstellt. Es ist dafür zu sorgen, dass ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot entsteht.

2 Es werden drei Freiraumkonzepte für die drei Baufelder A, B und C unterschieden. Das Freiraumprojekt über ein Baufeld ist jeweils mit der ersten Baueingabe in einem Baufeld einzureichen. Die Schnittstelle zwischen den drei Baufeldern bildet das Strassenprojekt.

3 Das Freiraumprojekt muss aufzeigen, wie die Beläge, die Bepflanzung und die Ausstattung (Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Veloständer, Entsorgung Beleuchtung usw.) gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind primär einheimische, standorttypische Pflanzen zu verwenden. Die Freiräume sollen durchgängig sein. Begrenzungen durch Zäune und dergl. sind zu vermeiden.

4 Mit der Eingabe des Freiraumprojektes sind deren Betrieb und Unterhalt sowie die dazu erforderliche Organisation verbindlich zu regeln.

5 Für die Bepflanzung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 11

Unterschiedliche Freiräume

1 Die Freiräume sind aufgeteilt in Grünfläche, öffentlicher Platz und Verkehrsfläche. Sie sind teilweise mit Baubereichsflächen überlagert.

2 Die Grünflächen sind als bepflanzte Flächen zu gestalten, die in dem erarbeiteten Freiraumprojekt anders angeordnet, aus Kies-, Rasen-, Wiesenflächen, Holzrosten und dergleichen bestehen können, nicht aber verkleinert werden dürfen. Versiegelte Flächen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

3 Der öffentliche Platz erstreckt sich von der Luzernstrasse bis zur Zeughausstrasse. Er ist in die Zonen 1, 2 und 3 unterteilt, welche je unterschiedlich gestaltet werden müssen. Die konkrete Gestaltung der Zonen muss im Freiraumprojekt des Baufeldes A präzisiert werden.

4 Die Verkehrsflächen innerhalb der Baufelder dürfen mit Ausnahme der Parkplätze aus versiegelter Fläche bestehen, soweit der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde nichts anderes vorsieht. Sie enthalten nebst Parkplätzen auch Baubereichsflächen, wo Bäume gepflanzt werden müssen. Die Anordnung muss im Freiraumprojekt festgelegt werden.

Art. 12

Nutzung Freiräume

1 Die Grün- und Verkehrsflächen (exkl. Fahrbahn, Trottoir, öffentliche Wege) der Baufelder sind als Aussenräume für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Ausgenommen sind den Wohnungen zugeordnete Privatgärten. Die Grün- und Verkehrsflächen sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Veloständer, Entsorgung, Beleuchtung und dergl. zu gestalten.

2 Für die Baufelder A, B und C sind Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss. Die Spielplätze und Freizeitanlagen für das Baufeld B sind auf dem Baufeld A zu erstellen, wobei der öffentliche Platz als Freizeitanlage und Spielplatz angerechnet wird. In der Zone 1 des öffentlichen Platzes ist eine angemessene Anzahl Spielgeräte vorzusehen.

Art. 13

Freiraumkonzept für das Baufeld A

1 Die Zone 1 des öffentlichen Platzes wird mit bepflanzten Grünflächen, Spielgeräten und Brunnen ausgestattet. Die Flächen über der Tiefgarage müssen so ausgebildet werden, dass sie mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden können. Zu den Parkplätzen der Parzelle Nr. 369 (Post) muss eine Hecke als Abschluss gepflanzt werden. Ein aus dem erhöhten Bodenaufbau resultierender Niveausprung von der Zone 1 zur Zone 2, wie auch das Terrain entlang dem Gebäude A1, ist im Freiraumprojekt sinnvoll zu gestalten.

2 Die Zone 2 des öffentlichen Platzes schliesst an das Niveau der bestehenden Terrasse (Coop) an. Sie hat einen offenen und öffentlichen Charakter und ist für verschiedenste Aktivitäten nutzbar. Um die Höhendifferenz zum Begegnungsplatz zu überwinden, ist eine Treppe auf der ganzen Länge vorgesehen.

3 Die Zone 3 des öffentlichen Platzes ist mit Bäumen bepflanzten Grünflächen und einer sinnvollen Ausstattung zu gestalten. Das Meteorwasser soll in die Grünflächen entwässert werden.

4 Auf der Ostseite der Baubereiche A1 bis A3 ist eine 90 Grad Parkierung vorzusehen. Diese ist mit Bäumen zu begrünen. Im Falle einer gewerblichen Nutzung im Baufeld A1 ist am Ende der Erschliessungsstrasse eine angemessene Wendemöglichkeit für die Anlieferfahrzeuge vorzusehen.

Art. 14

Freiraumkonzept für das Baufeld B

1 Der Parkplatzbereich an der Zeughausstrasse muss unter Berücksichtigung der gemäss VSS Normen erforderlichen Sichtverhältnisse mit Bäumen in Baumgruppen begrünt werden.

2 Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist zwingend mit der P+R-Anlage der SBB zu koordinieren.

3 Der Installationsplatz der SBB darf nicht mit einem Zaun oder dergleichen permanent abgetrennt werden. Auf dem Installationsplatz sind mindestens 18 Parkplätze für den Gemeindesaal vorzusehen. Ausserdem kann die Gemeinde eine öffentliche Entsorgungsstelle gemäss Vorschriftenplan einrichten.

Neben einer möglichen Parkierung ist zwingend eine öffentliche Entsorgungsstelle vorzusehen.

Art. 15

Freiraumkonzept für das Baufeld C

1 Die Baufelder C1 bis C5 rahmen eine Grünfläche ein. Diese Fläche muss mit Bäumen und Gehölzen begrünt werden und als Aufenthaltsfläche der Bewohner und Besucher dienen. Die Erschliessung sowie die Feuerwehzufahrt sind die einzigen Hartflächen die versiegelt ausgebildet werden können. In Abhängigkeit mit dem Projekt für die neue Erschliessungsstrasse kann die Grünfläche, zu Lasten der Verkehrsfläche, gegen Westen um max. 2.5m erweitert werden.

4. MOBILITÄT

Art. 16 Erschliessung / Verkehr

1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch im Bebauungsplanperimeter ist ein für alle Baufelder verbindliches Strassenprojekt für die Zeughausstrasse und die neue Erschliessungsstrasse zwischen den Baufeldern A und C einzureichen. Mit der Eingabe des Strassenprojektes ist der Unterhalt sowie die dazu erforderliche Organisation verbindlich zu regeln.

2 Die neue Erschliessungsstrasse muss das Erscheinungsbild einer Tempo 30-Zone, welche bei der Zeughausstrasse bereits realisiert wurde, weiterführen. Die Tempo 30-Zone muss in einem separaten Verfahren bewilligt werden. Einmündungen sind mit Trottoirüberfahrten auszubilden.

3 Die Zufahrten und Stellplätze für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen gemäss den gültigen Richtlinien der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern gewährleistet sein und mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten vor Baueingabe abgesprochen werden.

4 Die Verkehrsfläche am südlichen Rand des Baufeldes C darf nicht vom motorisierten Verkehr als Verbindung von der neuen Erschliessungs- zur Bahnhofstrasse genutzt werden. Diese dient einzig als Fuss- und Radweg, sowie als Zufahrt für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Anlieferungen (Umzug etc.)

5 Die Bereiche der Zufahrten zu den Einstellhallen und der Parkplätze für den motorisierten Verkehr sind mit den Signaturen im Plan verbindlich festgelegt. Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig.

6 Die Zufahrten für den Warenumschlag sind in den Freiraumprojekten aufzuzeigen. Diese sind möglichst direkt ab den Erschliessungsstrassen zu führen.

7 Für den Warenumschlag von Grossverteilern sind optisch und akustisch geschützte Bereiche oder Nischen vorzusehen.

Art. 17 Parkierung

1 Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baufeld weniger Autoabstellplätze realisiert, als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.

Art. 18 Fuss- und Radverkehr

1 Die für die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwege erforderlichen Rechte sind vor Baubewilligungserteilung zu begründen.

5. UMWELT / NACHHALTIGKEIT

Art. 19 Lärmimmissionsschutz

1 In den einzelnen Baufeldern sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Baufeld	Empfindlichkeitsstufe	Massgebender Grenzwert gemäss Art. 30 LSV	Notwendige Unterlagen für Baueingabe
A	III	PW	keine
B	III	PW	Lärmschutzgutachten für Wohnnutzung im 1. OG oder darüber
C	III	IGW	keine

2 Die Anforderungen des Lärmschutzgutachtens vom 19. Oktober 2010 sind umzusetzen.

Art. 20 Abwasser / Wasser

1 Das Gebiet des Bebauungsplanperimeters ist grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern. Die Meteorabwassersysteme sind auf ein Ereignis der Jährlichkeit 10 zu dimensionieren.

2 Das nicht verschmutzte Meteorwasser ist primär zu versickern oder retendiert einem Vorfluter (bestehend Bachniederwasserkanal westlich Bahnhofgebäude) zuzuleiten. Die dazu erforderlichen Retentionsvolumen können auf dem Dach, in den Grünbereichen und / oder in unterirdischen Bauwerken bereitgestellt werden.

3 Meteorabwasser, das potentiell verschmutzt ist, darf dem Mischabwassersystem zugeführt werden. Dies gilt für Strassen, häufig befahrene Plätze, Umschlagplätze, Aussenparkplätze und Dachterrassen. Das Abwasser von Zufahrtsstrassen, Hauszufahrten und Zufahrten von Einstellhallen muss nicht retendiert werden. Aussenparkplätze müssen mit sickerfähigen Materialien ausgebildet werden (Abflussfaktor nicht grösser als 0.2). Für Dachterrassen ist eine gedrosselte Einleitung ins Mischabwasser (Abflussfaktor nicht grösser 0.2) oder die Versickerung über oberirdische Anlagen (Typ H: durch min. 25 cm mächtige, bewachsene und durchwurzelt Humusschicht, koppelbar mit Retentionsmulde) gestattet.

4 Die Freiflächen des Baufeldes A beinhalten neben Verkehrsflächen den öffentlichen Platz, auf welchem auf Grund der öffentlichen Bedeutung keine Versickerungsmulden (Typ H) ausgebildet werden können. Die Zonen 1 und 3 des öffentlichen Platzes sind so auszubilden (durchlässige Oberflächen, Grünbereiche und / oder Retentionsvolumen), dass der Abflussfaktor der beiden Zonen nicht grösser ist als 0.2. Diese Restmenge darf ins Mischabwasser eingeleitet werden. Nicht begehbare Dachflächen können in einer unterirdischen Anlage (Typ K, zwingend mit vorgeschaltetem Absetzbecken, Brandschieber, Umleitung ins Mischabwasser möglich) versickert werden. Eine Retention in Kies oder Spezialbehältern ist zulässig.

5 Auf den Freiflächen des Baufeldes B können auf Grund der Nutzung durch die SBB (Installationsplatz) keine offenen Versickerungsmulden ausgebildet werden. Da der Installationsplatz als Umschlagplatz, Parkplatz und Entsorgungsstelle dient ist eine Einleitung ohne weitere Retention ins Mischabwasser zulässig. Abwasser von Dachterrassen ist gemäss Art. 21 Abs. 3 ins Mischabwasser oder in den Vorfluter (Bachniederwasserkanal) einzuleiten. Nicht begehbare Dachflächen können in einer unterirdischen Anlage (Typ K, Auflagen analog Baufeld A) versickert oder unter Retention (Abflussfaktor nicht grösser als 0.2) in den Vorfluter eingeleitet werden.

6 Auf den Freiflächen des Baufeldes C können in nicht unterkellerten Grünflächen offene Versickerungsmulden ausgebildet werden. Die Dachflächen inkl. Dachterrassen, die Flächen auf der Einstellhalle und diejenigen der Notzufahrt sind in oberirdischen, bewachsenen Versickerungsanlagen (Typ H) zu versickern.

7 Die Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation hat gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde zu erfolgen. Es gelten die Normen und Richtlinien der Fachverbände SIA, VSA und SVGW. (Entwässerungsbauten, Behandlung von Regenabwasser, Trinkwasseranlagen).

8 Wo bestehende Leitungen infolge von Neubauten verlegt werden müssen, ist rechtzeitig mit dem Leitungseigentümer Kontakt aufzunehmen, damit die erforderlichen Vorkehrungen getroffen werden können.

Art. 21

Ökologische Nachhaltigkeit

1 Es sind nur energieeffiziente Bauten zulässig. Mit Einreichung des Baugesuchs ist nachzuweisen, dass die Gebäude entweder den Minergie-Standard oder folgende Primäranforderungen erfüllen:

- Wärmeschutz 10% strenger als SIA 380/1, 2009
- Erzeugung Warmwasser zu mindestens 50% mit erneuerbarer Energie

2 Falls auf einem Baufeld eine Grundwasserwärmepumpe zur Heizenergieversorgung in Betracht gezogen wird, ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, einen Wärmeverbund zu planen. Damit soll vermieden werden, dass sich mehrere Grundwasserwärmepumpen gegenseitig negativ beeinflussen.

3 Die Heizenergieversorgung darf nicht mit Erdöl als Energieträger erfolgen.

6. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG

Art. 22

Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung

1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter wird für jedes einzelne Baufeld in der Vorprojektphase ein wettbewerbsähnliches Verfahren unter mindestens drei qualifizierten Planungsbüros verlangt. Dem Beurteilungsgremium gehören mindestens zwei unabhängige, qualifizierte Fachpersonen aus Architektur bzw. Landschaftsarchitektur und ein Gemeindevertreter an. Über das Baufeld C kann an Stelle eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens auch ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden.

2 Zur Sicherstellung der Nutzungsqualität des öffentlichen Platzes im Baufeld A definiert die Gemeinde die Anforderungen.

Art. 23

Etappierung

1 In den Baufeldern mit mehreren Baubereichen können die einzelnen Baubereiche etappiert geplant werden. Dabei sind die Freiraumkonzepte in jedem Fall mit der ersten Baueingabe für das ganze Baufeld einzureichen.

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen, wenn diese zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen. Keine Ausnahmen können in Bezug auf die Gesamtausnützung, die definierten maximalen Fassaden- bzw. Firsthöhen und die Grösse der Baubereiche gemacht werden.

Art. 25 Inkrafttreten

1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Malters mit der Genehmigung des Regierungsrats des Kantons Luzern in Kraft.

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

Malters, DATUM

Gemeinde Malters

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. vom
genehmigt.