



Bebauungsplan Seefeld, Parzelle 707, 6204 Sempach

Stand öffentliche Auflage, 15.05.2019

Mitwirkung vom 5. März bis 3. April 2018 / 2. Mitwirkung vom 11. Februar bis 18. März 2019

Vorprüfung vom 27. Februar bis 31. Juli 2018 / 2. Vorprüfung vom 4. Februar bis 26. April 2019

Öffentliche Auflage vom ¹⁰3. Juni bis ⁹2. Juli 2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Franz Schwegler

Corinne Achermann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ...

vom genehmigt

Planverfasser

Leuenberger
Architekten



Leuenberger Architekten AG
Centralstrasse 43, 6210 Sursee

ecoptima

RAUM · VERKEHR · UMWELT · RECHT

ecoptima ag
Spitalgasse 34, 3001 Bern

Geissbühler Venschott Architekten

Mühlemattstrasse 16
6004 Luzern
041 241 05 32



GOLDRAND GMBH

EICHSTRASSE 29
8045 ZÜRICH

Sonderbauvorschriften (SBV)



1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Der Bebauungsplan «Seefeld» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer verdichteten und städtebaulich auf das Umfeld abgestimmten Überbauung. Er regelt die Bebauung und die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2

Geltungsbereich Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situationsplan 1:500 festgelegte Perimeter.

Art. 3

Bestandteile des
Bebauungsplans

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Situationsplan, 1:500
- Schnittplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften

² Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur (dat. 15.05.2019)
- Richtprojekt Umgebung, 1:200 (Plan-Nr. S16042-312, dat. 14.01.2019)
- Lärm- und Schallschutznachweis (dat. 12.12.2017)

³ Als orientierender Bestandteil des Bebauungsplans gelten:

- Planungsbericht (dat. 01.02.2019)

Art. 4

Übergeordnetes
Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Stadt Sempach sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

2. Vorschriften zu den Baubereichen

Art. 5

Art der Nutzung Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Spezielle Wohn- und Mischzonen.

Art. 6

Baubereiche (Grundsatz) Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A - C erstellt werden.

Art. 7

Zulässiges Gebäudevolumen ¹ Die maximal zulässige Gebäudefläche entspricht der Fläche der Baubereiche A - C.
² Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der zulässigen Gebäudefläche und der zulässigen Dachkote (höchster Punkt des Gebäudes).

Art. 8

Kleinbauten und Anbauten ¹ Im Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche sind Kleinbauten bis maximal 30 m² Grundfläche zulässig. Anbauten sind nicht zulässig.
² Die Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Aussenraumgestaltungs-konzept nach Art. 15 zu integrieren.
³ Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Aussenraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

Art. 9

Massgebendes Terrain, Dachkoten, EG-Koten ¹ Das massgebende Terrain ist im Schnittplan 1:500 dargestellt.
² Im Schnittplan sind die Dachkoten (höchster Punkt des Gebäudes) eingetragen. Sie dürfen mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Abs. 5 nicht überschritten werden.

<i>Baube- reich</i>	<i>EG-Kote [M. ü. M.]</i>	<i>Dachkote [M. ü. M.]</i>	<i>Gebäudeflä- che [m²]</i>
A	506.00	max. 519.60	max. 349.00
B	505.75	max. 516.30	max. 362.00
C	510.00	max. 520.10	max. 244.00

³ Im Schnittplan sind die Erdgeschoss-Koten (EG-Koten) eingetragen. Diese dürfen maximal 25 cm über- oder unterschritten werden.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Dachkote gemäss Abs. 2 überragen; sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Solaranlagen haben die max. Dachkoten einzuhalten.

Art. 10

Pflichtbaulinie

Die Bauten in den Baubereichen A und B sind mit der Fassade an der Pflichtbaulinie zu erstellen.

Art. 11

Baubereich E (Einstellhalle)

Im Baubereich E darf die Einstellhalle das massgebende Terrain bis zur Kote von max. 509.50 M. ü. M. überragen.

3. Baugestaltung

Art. 12

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung.

² Bei Änderungen der Gestaltung muss eine mindestens gleichwertige Qualität nachgewiesen werden. In diesem Fall zieht der Stadtrat für die Beurteilung der Qualität auf Kosten der Grundeigentümerschaft unabhängige Fachpersonen bei.

Art. 13

- Fasadengestaltung
- ¹ Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen. Dem architektonischen Ausdruck der Visualisierung des Richtprojektes ist gleichbleibend oder in gesteigerter Qualität Rechnung zu tragen.
- ² Die Gebäudehülle ist mit einer feingliedrigen Fassadenkonstruktion zu erstellen, um der städtebaulich exponierten Lage mit ihren gestalterischen Anforderungen zu entsprechen. Gleichzeitig muss die Materialisierung erhöhten Umwelteinflüssen gerecht werden (Nähe zu Wald, Strasse und Wasser).
-
- ³ Die Fassaden sollen sich farblich in die Spornsituation integrieren. Es sind daher naturnahe und/oder dunkle Farbtöne zu wählen. Der Nachweis erfolgt über eine örtliche Bemusterung und eine Visualisierung mit Betrachtungspunkt vom See aus.
- ⁴ Innerhalb der Fassaden ist folgenden Gliederungsprinzipien Beachtung zu schenken:
- Klarer Umgang mit der Sockelthematik, auch in Bezug auf die Hangsituation;
 - Horizontale Gliederung im Bereich der Wohngeschosse (Deckenabzeichnung), gestalterisch zusammenhängend mit dem Dachabschluss;
 - Fensteröffnungen sind generell raumhoch zu planen. Einer allseitig harmonischen Rhythmisierung ist Beachtung zu schenken;
 - Die Aussenräume (Loggien) sind in die Fassade integriert zu gestalten. Eine Gebäudeteilung in Wohnräume und vorgesetzte Balkonschichten ist zu vermeiden.

Art. 14

- Dachgestaltung
- ¹ Auf Haupt-, Klein- und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
- ² Nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind mit standortgerechten und mehrheitlich einheimischen Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Dachbegünung erfüllt die Anforderungen für das SFG-Label (siehe Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung).
- ³ Die Dächer sind - soweit technisch möglich und zweckmässig - zur Energiegewinnung zu nutzen.
- ⁴ Die Dächer der Hauptbauten dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 15

Richtprojekt Umge-
bung

¹ Im Situationsplan 1:500 sind die wichtigsten Umgebungsflächen (gemeinschaftliche Grünflächen, Bepflanzung) verbindlich dargestellt.

² Die Umgebungsflächen werden im Richtprojekt Umgebung konkretisiert. Das Richtprojekt Umgebung hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität wegleitenden Charakter.

³ Auf der Grundlage des Richtprojekts Umgebung ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Projektplan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Spielplätze und Freizeitanlagen, die Wege und die Besucherparkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), die Dachbegrünungen und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

⁴ Es ist eine standortgerechte, überwiegend durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

⁵ Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden. Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

Art. 16

Terraingestaltung

¹ Die Bebauung ist gut in die topographische Situation einzuordnen.

² Der Übergang zum angrenzenden Waldperimeter ist fliessend zu modellieren, ohne die Zonengrenzen zu betonen.

³ Entlang des Strassenraumes der Luzernerstrasse schliesst eine Sitzmauer den Grünraum ab. Die Mauer ist in Sichtbeton zu erstellen und weist eine maximale Kronenhöhe von 506.10 m.ü.M. auf. Zusätzliche Absturzsicherungen für die Gartennutzung sind nicht zulässig.

⁴ Der Anschluss an die Rebhaldenstrasse ist natürlich anzuböschern, ohne Stützmauern oder andere Hangverbauungen. Einzig im Bereich des Zuganges zum Haus C sind Stützmauern zur Fassung des Wegbereiches zulässig. Deren Höhen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Art. 17

Gemeinschaftliche
Grünfläche

¹ Die im Bebauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünfläche dient der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei-, Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner im Geltungsbereich.

² Die gemeinschaftliche Grünfläche setzt sich aus einer extensiv genutzten Blumenwiese und einem Gemeinschaftsplatz aus Kies zusammen. Sie sind entsprechend anzulegen und zu pflegen.
Der Gemeinschaftsplatz ist fussläufig mit chaussierten Wegen zu erschliessen.

~~³ Die Gestaltung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen Grünflächen richten sich nach dem Richtprojekt Umgebung. Sie ist mit standortgerechten und mehrheitlich einheimischen, einzeln platzierten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Nicht zulässig sind durchgängige Hecken, Zäune, Sichtschutzwände, Pflanztröge und dergleichen sowie immergrüne Pflanzen.~~

Art. 18

Kinderspielplätze
und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Umgebung flächenmässig nachgewiesen.
Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

² Die im Umgebungsplan dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepäne erfolgt der definitive Flächenachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

Art. 19

Grünzone

Die Grünzone dient der Freihaltung der Böschung im Siedlungsgebiet.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Erschliessung MIV Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Luzernerstrasse.

Art. 21

Verkehrsbereich Strassenraum ¹ Der Verkehrsbereich Strassenraum dient der Zufahrt zu der Einstellhalle und den Besucherparkplätzen sowie dem Langsamverkehr.

Art. 22

Fusswegverbindung Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen stellen die Verbindung zwischen den Hauptbauten und dem Gemeinschaftsplatz sicher. Der genaue Verlauf sowie die Definition der Ausgestaltung des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

Art. 23

Autoabstellplätze ¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze wird nach VSS Norm 640 281 (2013) im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind in der unterirdischen Autoeinstellhalle unterzubringen.

³ Die Besucher- und Kundenparkplätze sind oberirdisch in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich anzuordnen.

⁴ Die Besucher- und Kundenparkplätze sind offen zu gestalten und mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen zu versehen.

Art. 24

- Veloabstellplätze
- ¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach VSS Norm 640 065 (2011) im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ² Von den erforderlichen Abstellflächen sind mind. 1/5 der Plätze oberirdisch bei den Hauszugängen und max. 4/5 abschliessbar im Erdgeschoss oder ebenerdig zugänglichen Untergeschoss zu erstellen.
- ³ Die Veloabstellplätze sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich in der Nähe der Hauseingänge, im Erdgeschoss oder ebenerdig zugänglichen Untergeschoss vorzusehen. Ihre exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
-

Art. 25

- Autoeinstellhallen
- Die Zu- und Ausfahrt zu der Autoeinstellhalle ist im Situationsplan bezeichnet.

Art. 26

- Containerabstellplatz
- Der notwendige Containerabstellplatz ist an einem der im Situationsplan bezeichneten Standorte vorzusehen.

6. Umwelt

Art. 27

- Lärmschutz
- ¹ Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Seefeld» richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ² Der Lärm- und Schallschutznachweis der Planteam GHS AG vom 12. Dezember 2017 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm- und Schallschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

Art. 28

Energiestandard Die Bauten sind mindestens im Minergie-Standard auszuführen oder es sind mindestens 75 % des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken. Der zulässige Primärenergieverbrauch richtet sich nach dem Kriterium der SIA-Effizienzpfad-Fähigkeit gemäss Ziffer 3.2.2. des SIA-Merkblatts 2040.

Art. 29

Entwässerung Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Ein detailliertes Kanalisationskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Ausnahmen Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt wird.

Art. 31

Inkrafttreten Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

