

MERKBLATT GESTALTUNGSPLAN

GRUNDLAGEN

- [Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern \(PBG\) vom 01.01.2021](#)
- [Planungs- und Bauverordnung \(PBV\) vom 01.01.2023](#)
- [Strassengesetz \(StrG\) vom 01.01.2020](#)
- [Strassenverordnung \(StrV\) vom 01.01.2020](#)
- [Energiegesetz \(KEng\) vom 01.01.2019](#)
- [Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root vom 15.01.2020](#)
- [Richtlinie für die Gestaltung und Anrechnung von privaten Spiel- und Freizeitflächen vom 07.08.2019, rev. 01.09.2022](#)
- [Verordnung über die Farbgestaltung von Bauten in der Gemeinde Root vom 01.09.2022](#)
- [Freiraumverordnung vom 01.09.2022](#)
- [Gesamtverkehrskonzept Rontal vom 27.08.2018 \(Massnahme S1.2 und S1.3\)](#)
- [Merkblatt Projektentwicklung RAUV vom 27.05.2019 rev. 01.09.2022, ab S. 8](#)
- [Reglement für das Parkieren auf privatem Grund \(Parkplatzreglement\) vom 01.01.2025](#)

VORPRÜFUNGSVERFAHREN

Das Verfahren ist rechtzeitig mit dem Bauamt abzusprechen. Für Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Vorschriften gemäss Anhang BZR und gemäss Art. 3 BZR zur Qualitätssicherung.

Gestaltungspläne sind der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen und der Kommission Raumplanung, Umwelt und Verkehr (RAUV) an zwei Sitzungen zu präsentieren (Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Freiraum). Anschliessend wird das Projekt durch die Kommission RAUV das Bauamt und durch den Gemeinderat beurteilt und eine koordinierte Stellungnahme abgegeben. Bei Bedarf werden externe Fachleute oder die kantonalen Dienststellen in die Vorprüfung involviert.

Bezüglich des Inhaltes der Präsentationen und des genauen Verfahrens wird auf das Merkblatt Projektentwicklung RAUV und die Bewertungskriterien vom 27.05.2019 verwiesen. Diese sind beim [Bauamt](#) erhältlich.

Geht aus der Vorprüfung ein positiver Bericht hervor, ist das Auflageverfahren nach § 77 PBG mit einer Einsprachefrist von 20 Tagen durchzuführen. Die Qualitäten der Richtprojekte Architektur und Freiraum sind im verbindlichen Teil des Gestaltungsplanes zu sichern.

EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Es besteht die Möglichkeit, den Gestaltungsplan zusammen mit dem Baugesuch oder separat einzureichen. Bei der Eingabe des Gestaltungsplans sind folgende Unterlagen dem Bau-

amt einzureichen (4-fach Papierform von allen Parteien unterzeichnet und elektronisch in PDF-Format):

Verbindliche Bestandteile

- [Baugesuchsformular elektronisch](#)

Situationsplan 1:500

- Auszug aus dem Grundbuchplan (www.geo.lu.ch)
- Klar definierter Gestaltungsplanperimeter, allenfalls unterteilt in Baufelder
- Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten, Gesamt- und Fassadenhöhen
- Erschliessung mit Zu- und Wegfahrten, Lage/Grösse/Gestaltung
- Parkplätze für Bewohner und Besucher, Abstellplätze für Mofas und Velos, unterirdische Bauten
- Spiel- und Ruheflächen sowie Freiflächen
- Grenz- und Gebäudeabstände vermasst, Strassenabstände und Baulinien, Wald- und Gewässerabstände
- Bepflanzung, Schallschutzmassnahmen, Einfriedungen, Energie- und Entsorgungsanlagen, Robidog
- Flächen zum Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser
- öffentliche und private Fusswegverbindungen
- Terraingestaltung und Einfriedungen
- Nachweis des massgebenden Terrains über gesamten Planungsperimeter
- Höhenkoten Gebäude und Umgebung
- Parzellierung und Etappierung
- evtl. bauliche Massnahmen für den öffentlichen Verkehr

Sofern bei schwierigen Verhältnissen nicht alle Angaben in einem Plan festgehalten werden können, sind spezielle Beilagenpläne einzureichen. Der Plan ist von den Grundeigentümern und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschriften sind verbindliche Regeln zum Gestaltungsplan, welche insbesondere die Abweichungen zur Regelbauweise aufzeigen und in welchen die Qualitäten der geplanten Bebauung gesichert werden müssen. Sie sind als separates Dokument zu erstellen und von den Grundeigentümern und den Projektverfassern zu unterzeichnen. Es sollen zu folgenden Themen zudem Regeln festgesetzt werden:

- Zweck des Gestaltungsplanes
- Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
- Bestandteile (verbindliche/orientierende)
- Gestaltungsbestimmungen (Farbgebung, Materialisierung, architektonischer Ausdruck, Freiräume)
- Nutzungen
- Baumasse wie Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen und -höhen
- Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

- Spiel- und Freizeitflächen
- Erschliessung und Parkierung
- behindertengerechtes Bauen
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Energie (allf. Fernwärmeanschluss)
- Lärmschutz
- Retention
- u. a. gemäss PBV § 7

Orientierende Bestandteile

Bericht zum Gestaltungsplan

- Erläuterungen zur ortsbaulichen und architektonischen Qualität nach Art .32 BZR und § 75 PBG und zum Freiraumkonzept mit Aussagen zu Materialien und Bepflanzungskonzept.
- Vorteile gegenüber der Normalbauweise (Nutzungskonzept, Materialien etc.)
- Zusammengefasste Planungsideen
- Eingliederung
- Parzellierung und Etappierung
- Anträge zur Abweichung von Normalbauweise nach § 75 und BZR Art. 31/Anhang
- weitere Ausführungen zum Gestaltungsplan, Begründungen nach § 75 PBG

Richtprojekt Architektur:

Berechnungen

- Überbauungsziffer detailliert (inkl. Plannachweis)
- Anzahl Auto-, Mofa- und Veloabstellplätze für Bewohner und Besucher
- Anzahl Wohnungen, aufgeteilt in verschiedene Wohnungstypen
- Angaben übrige Nutzungen, Flächen
- Grösse und Art der ausgewiesenen Spielplatzflächen in m²

Grundrisse 1:200

- der verschiedenen Wohnungstypen
- Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, in EG-Plan Lage der Schnitte und Umgebung dargestellt.
- Nachweis über Nebenräume und Parkgeschosse

Schnitte und Fassaden 1:200

- Gestaltung der Fassaden (repräsentativer Fassadenbereich 1:50 mit Konstruktions- und Materialangaben, Schemaschnitt)
- Eingliederung der Baute ins Terrain
- massgebender, bestehender und projektiertes Terrainverlauf inkl. Höhenkoten sind in allen Schnitten und Fassaden darzustellen in M.ü.M.
- Stützmauern, Böschungen, Abgrabungen mit Terrainangaben alt/neu
- Dachaufsichten

Entwässerungsplan

- Flächen für die Retention und Versickerung
- Nachweis des Versiegelungsanteils
- Retentionsberechnungen
- Entwässerungskonzept, Anschlusspunkte an Netz
- allf. Hochwasserschutzmassnahmen

Modell 1:500

- kubische und räumliche Gestaltung
- mit näherer Umgebung, inkl. Nachbargebäude, Erschliessung
- Hochstammbäume, Baumgruppen, Hecken
- ev. Visualisierungen

Richtprojekt Landschaft:

- Umgebungsplan gemäss Freiraumrichtlinie Root
- Bepflanzung im Grobkonzept (Hochstämme, Niederstämme, Bestockungen, Wiesen etc.)
- Spiel- und Freizeitflächen nach Altersgruppen
- Verkehrsflächen, Fusswege, Parkierung
- Bodenbeläge, Beleuchtung
- Möblierung soweit bekannt (insb. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Velo-PP etc.)
- ev. Standorte Hydranten und Robidog

Weitere Unterlagen

Nach Art. 38 Abs. 6 BZR ist ab 30 PP ein Mobilitätskonzept einzureichen. Bei speziellen Verhältnissen kann der Gemeinderat weitere Detailunterlagen einholen, so beispielsweise Schattendia-gramme bei höheren Bauten, Fotomontagen/Visualisierungen, Strassenprojekte, Lärmgutachten usw.

Auf allen Plänen und dem Modell ist jeweils die Nordrichtung zu kennzeichnen.

Sämtliche Unterlagen sind vom Gesuchsteller, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterschreiben.

Die Gemeinde verlangt, dass die Bauten des Richtprojekts für die öffentliche Auflage im Gelände ausgesteckt werden.

Ergänzende Ausführungen zu einzelnen Punkten*Erschliessung*

Die Erschliessung hat sich nach dem Verkehrsrichtplan der Gemeinde Root zu richten. Dieser ist beim Bauamt einsehbar. Zudem wird auf den Fusswegrichtplan bezüglich öffentlicher Fusswege verwiesen. Es wird eine durchgängig öffentliche Fussverbindung innerhalb der Quartiere angestrebt. Die Hauptverbindungen sind deshalb als öffentliche Fusswege auszugestalten.

Parkierung

Das Gesamtverkehrskonzept Rontal definiert die Grundhaltung zur Parkplatzpolitik. Mit dem Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Grundsätzlich ist das Angebot an Parkflächen auf das nötige Minimum zu begrenzen. Mittels weiterer Massnahmen sind alternative Verkehrsmittel zu fördern (attraktive Veloabstellplätze, Zugang zum öV mittels öffentlicher Fusswege, Sharing-Angebote, Ladestationen eMobilität etc.). Zur Berechnung gelten die Normen gemäss Art. 38 BZR. Ergänzend zu den nötigen Veloabstellflächen gemäss VSS-Normen sind in der Nähe und auf Höhe des Haupteingangs in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von je mindestens 3m² pro Wohnung zu erstellen (Art. 39 BZR).

Hochwasserschutz

Relevant ist die Gefahrenkarte der Gemeinde Root. Diese ist im Detail beim Bauamt einsehbar. In gefährdeten Gebieten sind Schutzmassnahmen im Gestaltungsplan auszuweisen.

Frei- und Grünflächen

Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gemäss Freiraum-Richtlinie sind verbindlich anzuwenden. Eines der Schwerpunkte einer differenzierten Bauweise ist die Möglichkeit, in vermehrter Masse Frei- und Grünflächen zu schaffen. Dort, wo auf privater Grundlage grössere Gebäude im Rahmen eines Gestaltungsplanes zusammengefasst werden können, ist in der Regel die Schaffung angemessener Grünflächen für Spiele und Sport zur Erholung und als Gestaltungsmittel anzustreben und auch möglich. Diese Flächen haben eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Planung hat durch einen fachkundigen Landschaftsarchitekten zu erfolgen.

Spiel- und Freizeitflächen

Es gilt die Richtlinie der Gemeinde Root. Die verschiedenen Flächen nach Altersgruppen sind im Gestaltungsplan auszuweisen und der Flächennachweis ist zu erbringen.

Kehrichtentsorgung

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Kehrichtwagen Erschliessungsstrassen von unter 5 m nicht befahren kann. Bei Sackgassen ist am Ende der Zufahrt ein Wendeplatz so anzulegen, dass das Fahrzeug ungehindert wenden kann. Der Wendenachweis ist zu erbringen. Gewerbebetriebe und Mehrfamilienhäuser (ab sechs Wohneinheiten) haben den Kehricht in Containern zur Entsorgung bereitzustellen. An der Durchgangs- oder Zufahrtsstrasse sind entsprechende Abstellplätze auszuweisen. Deren Standort ist vorgängig mit der Entsorgungsfirma REAL Luzern abzusprechen. Die Sammelcontainer sind als Unterfluranlagen zu planen.

Energie

In der Gemeinde Root steht Fernwärme ab der Renergia zur Verfügung. Anbieterin ist die ewl Luzern. Bei Gestaltungsplänen im Nahbereich der Leitung verfügt der Gemeinderat in der Regel den Anschluss an die Fernwärme. Abweichende Konzepte wären bei der Vorprüfung vorzulegen und zu begründen. Es gelten die Vorschriften des neuen kantonalen Energiegesetzes.

Diese Aufzählungen sind nicht abschliessend. Das Bauamt behält sich vor, bei besonderen Umständen ergänzen Unterlagen zu verlangen.

VERFAHREN

Es gelten die Vorschriften nach Art. 3 BZR bezüglich qualitätssichernder Verfahren. Für ein vorgängiges Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Alle Gestaltungspläne inkl. der Richtprojekte Architektur und Landschaft sind der Gemeinde **zur Vorprüfung einzureichen**. Dabei sind der begehrte Bonus und andere geplante Abweichungen von den Normalbauvorschriften anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG vom Gesuchsteller zu deklarieren und zu begründen. Der Gemeinderat kann bei Fachleuten ein Gutachten zur Qualität der eingereichten Gestaltungspläne einholen (Art. 3 neues BZR). Er kann bestimmte ortsbauliche und raumplanerische Anforderungen an Gestaltungspläne formulieren und die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen. Gestaltungspläne sind im Vorprüfungsverfahren der Kommission Raumplanung, Umwelt und Verkehr vorzustellen (durch Planer/Eigentümer). Die daraus resultierende Stellungnahme ist verbindlich in den Planungsprozess zu integrieren. Bei Bedarf werden die kantonalen Dienststellen in die Vorprüfung involviert.

Die definitiven Planunterlagen sind 4-fach und elektronisch einzureichen.

Geht aus der Vorprüfung ein positiver Bericht hervor, ist das Auflageverfahren nach § 77 PBG mit einer Einsprachefrist von 20 Tagen durchzuführen. Die Stellungnahme der betroffenen kantonalen Dienststellen wird durch das Bauamt eingeholt. Nach Behandlung der Einsprachen (§ 78 PBG) entscheidet die Gemeinde über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen. Die Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen wird im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken angemerkt. Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten begonnen, erlischt der Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan kann auf Antrag für zwei Jahre und bei ausserordentlichen Umständen um weitere zwei Jahre verlängert werden.

Bei Fragen steht Ihnen das Bauamt gerne zur Verfügung.

Root, 1. September 2020

Bauamt Root