Leuenberger Architekten AG \ Centralstrasse 43 \ 6210 Sursee
Industriestrasse 57 \ 6034 Inwil \ www.leuenberger-architekten.ch

Anpassung Gestaltungsplan im Gestaltungsplanverfahren gem. § 77 PBG, parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2023.

Gemeinderat Rain

Der Gemeindepräsident
.....
Martin Merz

Der Gemeindeschreiber
.....
Walter Sidler

GESTALTUNGSPLAN GRÜNRAIN 2. ETAPPE 6026 Rain

(1. Etappe bleibt unverändert bzw. ist bereits realisiert)

22. Mai 2023 / rev. 18. September 2023

Sonderbauvorschriften V.1

Grundeigentümerin:
Parzellen-Nr.:
354, 844, 903

Brigitte Burkart-Hüsler
Dorfstrasse 68, 6026 Rain

Gesuchstellerin:
Parzellen-Nr:
354

Gesuchstellerin:
Parzellen-Nr.:
903

RARUS Real Estate AG
Gewerbering 20, 6018 Buttisholz

Planverfasserin:

Leuenberger Architekten AG
Industriestrasse 57, 6034 Inwil

Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweckbestimmung

Der Gestaltungsplan 'Grünrain – 2. Etappe' legt die wesentlichen Randbedingungen für eine qualitätsvolle Bauentwicklung im Rahmen des Gesamtkonzeptes fest. Er sichert eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität und regelt die möglichen Nutzungen der Bauten, die Umgebungsgestaltung, die Ver- und Entsorgung, die Erschliessung sowie die Parkierung.

Art. 2
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan 'Grünrain – 2. Etappe' umfasst:
2'438 m2 von Parz. Nr. 354
15'926 m2 von Parz. Nr. 903
361 m2 (Teilfläche) von Parz. Nr. 844
Total 18'725 m2

Art. 3
Bestandteile

Der Gestaltungsplan 'Grünrain – 2. Etappe' setzt sich ausfolgenden Bestandteilen zusammen:

1 Verbindliche Bestandteile:

V.1	Sonderbauvorschriften	
V.2	Baubereiche	Mst. 1:500
V.3	Schnitte	Mst. 1:500

2 Wegleitende Bestandteile:

W.1	Richtprojekt Umgebung	Mst. 1:500 / 1:1000
W.2	Richtprojekt Architektur	Mst. 1:500 / 1:200
W.3	Ver-/Entsorgung, Parkierung	Mst. 1:500
W.4	Lärmschutz-Nachweis / Lärmprognose (SINUS AG)	
W.5	Verkehrs- und Mobilitätskonzept (AKP AG)	

3 Orientierende Bestandteile:

O.1	Planungsbericht
O.2	Parkplatzberechnung Richtprojekt

Art. 4
Übergeordnetes Recht, Abweichungen

1 Soweit in den Bestimmungen nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Rain und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Abweichungen von den Bestimmungen des Gestaltungplanes gestatten, wenn diese geringfügig sind, keine Mehrausnützung zur Folge haben, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird, und die Änderungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Art. 5
Grundlagen

Grundlagen dieses Gestaltungsplanes sind:
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern.
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Rain.
- Situationsplan Geometer vom 26.09.2022 (Anhang 1).

A Bestimmungen zum Plan V.2 Baubereiche und zum Plan V.3 Schnitte

Art. 6
Baubereiche allgemein

1 Hauptbauten inklusive deren Balkone, Terrassen und Vordächer dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Dachvorsprünge dürfen bis maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

2 Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
- Kleinbauten, welche die Freiräume beleben und gestalten, sofern sie keine anrechenbare Nutzung enthalten und nicht als Abstellräume für Autos dienen.
- Untergeschosse und Einstellhallen, sowie deren Zufahrten und Rampen inkl. Überdachungen.
- Nebenbauten / Nebenanlagen für den ökologischen Bereich wie für Solarnutzung, Wasser, Abwasser, Energie, etc.

Art. 7
Arealstatistik

Das Gebiet des Gestaltungsplanes 'Grünrain – 2. Etappe' umfasst folgende Flächen und Zonen gemäss Zonenplan (Stand 2004):

~~2½-geschossige~~ **Wohnzone ~~W2~~½** 2c (W2c)	
Parzelle 903	15'926 m2
Parzelle 354 (Teilfläche)	143 m2
Parzelle 844 (Teilfläche)	138 m2
Zwischentotal W2½	16'207 m2
Arbeitszone 3 (WA3)	
~~2½-geschossige~~ **Wohn- und ~~Gewerbezone WG2~~½**	
Parzelle 354 (Teilfläche)	2'295 m2
Parzelle 844 (Teilfläche)	223 m2
Zwischentotal WG2½	2'518 m2
Total Gestaltungsplan 'Grünrain – 2. Etappe'	18'725 m2

Es gelten die Bau- und Nutzungsmasse gem. Zonenplan und BZR. Auf die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe wird ein Gestaltungsplanbonus von 10% gewährt.

Art. 8
Ausnützung ~~AZ~~

~~1 Die zulässige Ausnützung ist innerhalb der Baubereiche zu realisieren.~~

~~2 Für das Areal des Gestaltungsplans ergeben sich folgende anrechenbaren Geschossflächen als Maximalwerte:~~

Grunddaten

Parzelle Nr.		354		844		903
Fläche m² GP-Perimeter		2'438		361		15'926
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Teilfläche m²		143	2'295	138	223	15'926

aGF nach Nutzungszonen

Parzelle Nr.		354		844		903
W2 1/2	0.50	72		69		7'963
WG2 1/2	0.60		1'377		134	
davon Wohnen	0.45		1'033		100	
davon Gewerbe			344		33	

Total AGF ohne Bonus

Parzelle Nr.	354		844		903
Nutzungszone	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Total Wohnnutzung m²	72	1'033	69	100	7'963
Total Gewerbenutzung m²		344		33	

Gestaltungsplan-Bonus

Die Gesuchstellerin beansprucht einen Gestaltungsplan-Bonus von 10% der anrechenbaren Geschossfläche.

Gestaltungsplan-Bonus

Parzelle Nr.		354		844		903
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Bonus Wohnen	10%	7	103	7	10	796
Bonus Gewerbe	10%		34		3	
Total	Wohnnutzung m²	79	1'136	76	110	8'759
	Gewerbenutzung m²		379		37	

Übertrag von 1. Etappe

Die nicht beanspruchte Ausnützung der 1. Etappe Grünrain wird auf die 2. Etappe übertragen.

Übertrag nicht beanspruchte aGF 1. Etappe

Parzelle Nr.		354		844		903
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Total	Wohnnutzung m²					1'032
	Gewerbenutzung m²					

Übertrag von Parz. 844

Die gesamte Ausnützung der Parzelle Nr. 844 wird auf die Parzelle Nr. 354 übertragen.

Übertrag aGF von Parzelle Nr. 844

Parzelle Nr.		354		844		903
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Total	Wohnnutzung m²	1'401		-		9'791
	Gewerbenutzung m²	415		-		-

Total Ausnützung

Die anrechenbaren Geschossflächen für den Gestaltungsplan 'Grünrain – 2. Etappe' betragen gesamthaft:

Total Gestaltungsplan "Grünrain - 2. Etappe"

Parzelle Nr.		354		844		903
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Total	Wohnnutzung m²	155	1'246	-	-	9'791
		1'401		-		
	Gewerbenutzung m²	415		-		-

aGF pro Baubereich

Die anrechenbare Geschossfläche aGF wird wie folgt auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt:

aGF pro Baubereich

Parzelle Nr.		354		844		903
Nutzungszone		W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2	WG2 1/2	W2 1/2
Baubereich A		-		-		1'129
Baubereich B		-		-		1'055
Baubereich C		-		-		1'055
Baubereich D		-		-		1'055
Baubereich E		-		-		1'129
Baubereich F		-		-		1'456
Baubereich G		-		-		1'456
Baubereich H		-		-		1'456
Baubereich I		707		-		-
Baubereich K Wohnnutzung		694		-		-
Baubereich K Gewerbenutz.		415		-		-
Total	Wohnnutzung m²	1'401		-		9'791
	Gewerbenutzung m²	415		-		-

Energie-Bonus

3 Der Gemeinderat gewährt einen zusätzlichen Energie-Bonus von 5% im Sinne von PBV § 68 Abs. 3 lit. a, aufgrund der Bestimmungen in Art. 34 dieser Sonderbauvorschriften. Der Energiebonus ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Ausnützungsübertragung

4 Die Übertragung nicht beanspruchter Ausnützung zwischen den Parzellen bzw. Baubereichen ist zulässig. Die übertragene anrechenbare Geschossfläche darf 10% der gesamten aGF der berechtigten Parzelle bzw. des berechtigten Baubereichs nicht überschreiten.

Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche aus dem Energie-Bonus auf andere Parzellen ist nicht zulässig.

Art. 9
Etappierung

Folgende Etappierung ist vorgesehen:
- Etappe 1: Baubereiche A, B, C, D
- Etappe 2: Baubereiche E, F, G, H
- Etappe 3: Baubereiche I, K

Massgebend ist die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und dem Gemeinderat von Rain.

Art. 10
Abstandsvorschriften

Die Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

Art. 11
Erdgeschoss-Koten

Massgebend sind die festgelegten Koten (OK Fertigboden) gemäss Art. 13 – Art. 15.

Art. 12
Maximale First-Koten

Massgebend sind die festgelegten Koten gemäss Art. 13 – Art. 15.

Art. 13

Etappe 1

1 Baubereich A

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG-Kote:	592.00 m. ü. M. (+/- 0.2 m)
max. First-Kote	602.00 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

2 Baubereich B

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	591.30 m. ü. M. (+/- 0.2 m)
max. First-Kote	601.30 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

3 Baubereich C

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	592.50 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	602.50 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

4 Baubereich D

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	592.75 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	602.75 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

Art. 14 **Etappe 2**

1 Baubereich E

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	593.25 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	603.25 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

2 Baubereich F

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	593.75 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	603.75 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

3 Baubereich G

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	593.00 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	603.00 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

4 Baubereich H

Zulässige Nutzung:	Wohnnutzung
EG Kote:	592.30 m. ü. M. (+/- 0.2 m)
max. First-Kote	602.30 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Attikageschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung

Art. 15 **Etappe 3**

1 Baubereich I

Zulässige Nutzung:	Wohn- und Gewerbenutzung
EG Kote:	593.00 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	605.00 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Schrägdach

2 Baubereich K

Zulässige Nutzung:	Wohn- und Gewerbenutzung
EG Kote:	592.50 m. ü. M. (+/- 0.5 m)
max. First-Kote	605.50 m.ü.M.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss gem. PBG und BZR der Gemeinde Rain
Dachart:	Schrägdach

Art. 16
Gestaltungsvorgaben

1 Auffällige Fassadenmaterialien sind nicht erlaubt. Die Farbgebung der Hauptfassaden muss dezent wirken und sich gut ins Quartier einfügen.

2 Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet. Sie dürfen keine störenden Reflexionen auslösen.

3 Aussenantennen sind nicht gestattet. Eventuelle Parabolspiegel müssen ins Gebäude integriert werden und sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

4 Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept für Fassaden, Dach, Beschattung und Verdunkelung einzureichen.

Art. 17
Dachgestaltung

1 Es sind folgende Dachformen und Kombinationen von diesen zulässig:

Baubereiche A-H:
Flachdach oder flachgeneigte Dächer bis max. 5° Neigung.
Wo Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen; Substrat/Humus oder im Bereich von Solar-Anlagen mit Kies.
Baubereiche I+K:
Schrägdach.
Im Bereich der Dachschräge liegende Balkone, Laubengänge, Veranden, Treppenhäuser und Liftanlagen sind zulässig.

2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei Flachdächern darf die Aufständerung den Dachrand um nicht mehr als 0.5 m überragen.

B Bestimmungen zum Plan W.1 Richtprojekt Umgebung

Art. 18
Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung hat wegleitenden Charakter. Die im Plan dargestellten Konzeptinhalte können bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.

Das Richtprojekt Umgebung ist im Rahmen der Baugesuche mit einem verbindlichen Umgebungs- und Bepflanzungsplan zu konkretisieren.

Art. 19
Festlegungen im Gestaltungsplan

Folgende Zonen werden im Plan W.1 Richtprojekt Umgebung festgelegt:

- Grünraum
- Externe Erschliessung
- Interne Erschliessung
- Spielplätze und Aufenthalt

Grünraum

1 Der Grünraum dient der gemeinschaftlichen Nutzung und ist als extensive Wiesenfläche mit eingestreuten Feldgehölzen auszugestalten und zu pflegen.

Einfriedungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind nicht zulässig, zulässig sind jedoch naturnah gestaltete Grünhecken zwischen den Aussenbereichen der Wohnungen. Einfriedungen gegenüber Liegenschaften, die nicht Teil des Gestaltungsplangebietes sind, sind gestattet.

Externe Erschliessung

2 Die Quartierstrasse ist durch einen Materialwechsel oder ein gestalterisches Element (Intarsie, Fries etc.) optisch von der Zufahrt zur Einstellhalle zu differenzieren. Die Autoabstellplätze für Besucher sind sickerfähig zu gestalten.

Interne Erschliessung

3 Die interne Erschliessung dient als Notzufahrt und Zugangsweg für den Langsamverkehr zu den Wohngebäuden.

Spielplätze und Aufenthalt

4 Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG § 158) gilt die Erstellungspflicht von Spielplätzen und Freizeitanlagen. ~~Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt gemäss BZR Art. 24 Abs. 2 lit. c mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche.~~ Die in den Plänen dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baugesuche erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zur Gestaltung und Ausstattung. Es sind Spielangebote für Kinder aller Altersgruppen mit ausreichend Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen zu erstellen.

Art. 20

Bepflanzungskonzept

1 Die Begrünung der Umgebung hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualität und Eigenheiten aufnehmen. Die Gehölze bilden Gestaltungselemente und dienen der räumlichen Differenzierung sowie als Schattenspender. Als Grundlage für die Auswahl der Gehölze dient das Richtprojekt Umgebung.

2 In der Zone ‘Grünraum’ sind ausschliesslich einheimische, landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden. In den Zonen ‘Interne Erschliessung’ und ‘Spielplätze und Aufenthalt’ können sowohl einheimische als auch nicht einheimische Gehölzarten verwendet werden.

3 Pflanzen, welche in den Bereichen Biodiversität, Gesundheit bzw. Ökonomie Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden.

Art. 21

Autoverkehrsflächen

1 Das Gestaltungsplangebiet Grünrain wird ab der Kantonsstrasse K 55 über die bestehende Erschliessungstrasse auf Parzelle Nr. 844 erschlossen. Diese Erschliessungstrasse dient sowohl den Gestaltungsplanarealen Grünrain 1. Etappe und 2. Etappe, als auch den beiden Mehrfamilienhäusern Dorfstrasse 66 und 68.

2 Die im Richtprojekt Umgebung dargestellte Autoverkehrsfläche ist wegleitend.
Abweichungen bezüglich genauer Lage und Dimensionierungen der Verkehrsflächen aufgrund von Erschliessungsprojekten im Rahmen der Baugesuche sind zulässig.

3 Es ist nicht auszuschliessen, dass das westliche Grundstück Nr. 906 zu einem späteren Zeitpunkt als Bauland eingezont wird und überbaut werden kann (Grünrain - 3. Etappe). Die Erschliessung erfolgt über die Grundstücke 844 und Nr. 903, sofern diese dannzumal nicht direkt ab der Kantonsstrasse K 15 möglich ist. Hierfür sind im Grundbuch die nötigen Wegrechte als Dienstbarkeiten einzutragen.

Art. 22

Fuss- und Velowege

1 Das festgelegte Wegnetz ist wegleitend. Für die im Plan dargestellten, versiegelten und nicht versiegelten, Flächen für den Langsamverkehr wird ein einheitliches Konzept für die Beläge und die Gestaltung ausgearbeitet. Dieses wird im Rahmen des Baugesuchs für die erste Bauetappe für das gesamte Gestaltungsplangebiet festgelegt.

Grundbucheintrag

2 Sämtliche Fussweg- und Velowege sind öffentlich und werden als solche im Grundbuch eingetragen.

Art. 23

Oberirdische Besucher-/ Nutzer-/Kundenparkplätze

1 Die Anordnung der oberirdischen Besucher-, Nutzer- und Kundenparkplätze für die Baubereiche I+K sowie des hindernisfreien Besucherparkplatzes für die Baubereiche A-H sind gemäss Plan W.1 Richtprojekt Umgebung wegleitend. Abweichungen bezüglich der Lage und Anordnung sind im Rahmen der Baugesuche zulässig.

2 Alle übrigen Parkplätze, die im Rahmen der Baugesuche aufgrund der reglementarischen Bestimmungen gefordert sind, müssen in unterirdischen Parkierungsanlagen gemäss Art. 28 erstellt werden.

Art. 24

Abstellflächen für Velos und Kinderwagen

Die Wohnbauten müssen genügend grosse Abstellflächen für Velos und Kinderwagen aufweisen.
Die Veloabstellplätze müssen im Rahmen der Baugesuche nachgewiesen werden. Sie sollen hauptsächlich im UG der Wohnhäuser erstellt werden, oder in Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 2.

Art. 25

Beleuchtungskonzept

1 Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen unerwünschte Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

2 Die Hauptbeleuchtung wird in Absprache mit der Gemeinde im Rahmen des ersten Baugesuchs konzeptionell festgelegt.

Art. 26

Naturgefahren

Im Rahmen der Baugesuche sind Schutzmassnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser vorzusehen, insbesondere auch entlang der Grenze zwischen den beiden Gestaltungsplangebieten.

C Bestimmungen zum Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung

Art. 27
Ver-/Entsorgung, Parkierung

Der Plan Ver-/Entsorgung, Parkierung hat wegleitenden Charakter. Die im Plan dargestellten Konzeptinhalte können bezüglich Lage und Dimension vom Plan abweichen, soweit die rechtlichen und technischen Vorgaben gewahrt bleiben.

Die Ver- und Entsorgung sowie die Parkierung ist im Rahmen der Baugesuche verbindlich aufzuzeigen.

Art. 28
Unterirdische Parkierung

1 Das Parkierungskonzept für die unterirdischen Parkplätze ist im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung dargestellt. Es werden die Lage und Dimension der Einstellhalle sowie die Anordnung der Zufahrt konzeptionell aufgezeigt. Abweichungen sind im Rahmen der Baugesuche zulässig.

2 Aus dem Plan ist ersichtlich, dass die Erstellung der notwendigen Anzahl Pflichtabstellplätze möglich ist. Der Nachweis über die Anzahl Pflichtabstellplätze, basierend auf dem Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung, ist im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.

3 Es sind ausreichend rollstuhlgerechte Parkplätze gemäss VSS 40 291 zu erstellen.

4 Die Veloabstellplätze für die Bewohner werden im UG sowie für Besucher und Kurzparkierer im EG in Kleinbauten gemäss Art. 6 Abs. 2 erstellt.

5 Die im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung dargestellte Tiefgarage für die Baubereiche A-K muss über die Zufahrtsrampe zwischen den Baubereichen B und K erschlossen werden.

Art. 29
Entwässerungskonzept

1 Das Entwässerungskonzept ist im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung wegleitend dargestellt.

2 Das Oberflächenwasser von Wegen, Strassen und Plätzen ist soweit als möglich über die Schulter abzuleiten und versickern zu lassen.
Im Rahmen der Baugesuche muss die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes abgeklärt und ein entsprechendes Versickerungs- oder Rückhaltekonzept erstellt werden.

Art. 30
Werkleitungen

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit Entsorgungsleitungen ist, wie im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung aufgezeigt, möglich. Ebenso ist sichergestellt, dass das Gestaltungsplangebiet ‘Grünrain – 2. Etappe’ mit Werkleitungen für die Frischwasserversorgung erschlossen werden kann.

Art. 31
Entsorgung

1 Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt wird, in Absprache mit dem Gemeindeverband Abfallentsorgung Luzern-Landschaft (GALL), eine zentrale Sammelstelle für Kehricht erstellt. Deren Lage ist im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung dargestellt.

2 Die Entsorgung des Hauskehrichts sämtlicher Wohnbauten des Gestaltungsplangebietes Grünrain 1. und 2. Etappe hat ab dieser Sammelstelle zu erfolgen. Allfällig weitere Bestimmungen und Auflagen des GALL werden im Rahmen der Baugesuche geregelt. ~~Im Weiteren wird auch auf BZR Art. 34 der Gemeinde Rain verwiesen.~~

Art. 32
Trafostation

Im Bereich der Abfallentsorgung und Abfahrt zur Autoeinstellhalle ist von der CKW eine Trafostation vorgesehen. Deren Lage ist im Plan W.3 Ver-/Entsorgung, Parkierung schematisch dargestellt. Die genaue Positionierung und Grösse werden im Rahmen des Baugesuchs aufgezeigt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss NISV eingehalten werden.

D Zivilschutz

Art. 33
Zivilschutzplätze

1 Die Anzahl erforderlichen Zivilschutzplätze werden nach ZSV, Art. 17, Abs. 1a festgelegt. Vorgesehen sind 4 Schutzräume mit je 50 SP. Für allfällige weitere Pflicht-Schutzplätze werden Ersatzabgaben geleistet.

2 Die Schutzraumpflicht ist im Detail im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu bereinigen. Die Kostenbeteiligung für die Erstellung der Schutzräume bzw. die Entrichtung von Ersatzabgaben wird privatrechtlich geregelt.

E Energie

Art. 34
Energiekonzept

1 Die Neubauten müssen den Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2016) zum Heizbedarf oder eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A erreichen.

2 Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen.

3 Flachdächer sind mit Photovoltaikanlagen vorzusehen.

F Mobilität

Art. 35
Mobilitätskonzept

Das Verkehrs- und Mobilitätskonzept der AKP AG ist wegleitend und integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans.

G Lärmschutz

Art. 36
Lärmschutz

1 Die Lärmschutz-Anforderungen für den Gestaltungsplan ‘Grünrain – 2. Etappe’ richten sich für die Parzelle Nr. 354 nach Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III. Für die Parzelle Nr. 903 richten sich die Lärmschutz-Anforderungen nach Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

2 Der Lärmschutz-Nachweis / Lärmprognose der Sinus AG ist wegleitend und integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

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

H Ausnahmebestimmungen

Art. 37
Ausnahmen

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans sind folgende Ausnahmen von der Regelbauweise vorgesehen:

1 Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge gemäss BZR in den Baubereichen F, G und H:
Gebäudelänge höchstens 35.70 m.

2 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der ~~Zone ‘Übriges Gebiet’~~ durch den Baubereich C.
Grenzabstand: 3.81[5] m. ↖ Reservezone

3 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der ~~Zone ‘Übriges Gebiet’~~ durch den Baubereich D.
Grenzabstand: 3.78 m. ↖ Landwirtschaftszone

4 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der ~~Zone ‘Übriges Gebiet’~~ durch den Baubereich E.
Grenzabstand: 3.27 m. ↖ Landwirtschaftszone

5 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der ~~Zone ‘Übriges Gebiet’~~ durch den Baubereiche F.
Grenzabstand: 3.51 m. ↖ Landwirtschaftszone

6 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der Landwirtschaftszone durch den Baubereich F.
Grenzabstand: 4.38 m.

7 Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber der ~~Zone ‘Übriges Gebiet’~~ durch den Baubereich I.
Grenzabstand: 0.0 m. ↖ Reservezone

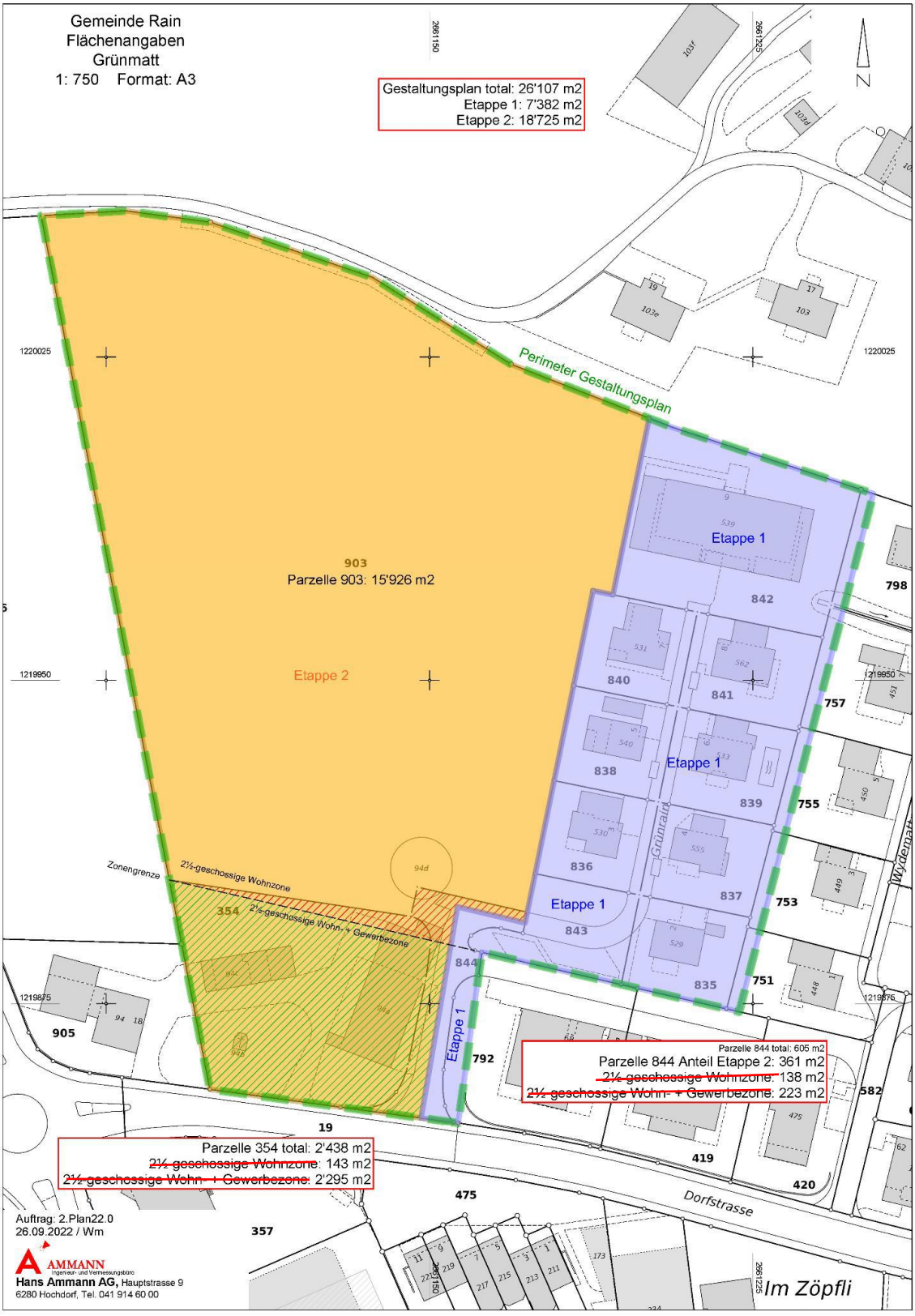
I Schlussbestimmungen

Art. 38

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan ‘Grünrain – 2. Etappe’ tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.

J Anhang 1


Gemeinde Rain
Flächenangaben
Grünmatt
1: 750 Format: A3
Gestaltungsplan total: 26'107 m2
Etappe 1: 7'382 m2
Etappe 2: 18'725 m2
Perimeter Gestaltungsplan
903
Parzelle 903: 15'926 m2
Etappe 2
Etappe 1
Zonengrenze
2½-geschossige Wohnzone
354
2½-geschossige Wohn- + Gewerbezone
Parzelle 354 total: 2'438 m2
2½ geschossige Wohnzone: 143 m2
2½ geschossige Wohn- + Gewerbezone: 2'295 m2
Parzelle 844 total: 605 m2
Parzelle 844 Anteil Etappe 2: 361 m2
2½ geschossige Wohnzone: 138 m2
2½ geschossige Wohn- + Gewerbezone: 223 m2
Grunain
Wydematt
Dorfstrasse
Im Zöpfli
Auftrag: 2.Plan22.0
26.09.2022 / Wm
AMMANN
Hans Ammann AG, Hauptstrasse 9
6280 Hochdorf, Tel. 041 914 60 00



Genehmigungsinhalt

- Gestaltungsplan "Grünrain - 2. Etappe"
- Baubereiche ~~2 Vollgeschosse + Attika~~ W2c ~~2½ geschossige Wohnzone (W2½)~~
- Baubereiche ~~2 Vollgeschosse + Dachgeschoss~~ WA3 ~~2½ geschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2½)~~
- 20.50 — Vermassung Baubereiche
- 20.50 — Vermassung Baubereiche - Parzellengrenze
- Firstrichtung

Orientierender Inhalt

- Perimeter GP "Grünrain" - 1. Etappe
- Begrenzung Richtprojekt
- Zonengrenze
- Abbrüche
- Strassenabstand Kantonstrasse 6m
- Einstellhalle
- Einfahrt Einstellhalle
- Fahr- und Fusswegnetz
- Bestehende Gebäude
- 20.50 — Vermassung Baubereiche - bestehende Gebäude

N W O S

Gestaltungsplan "Grünrain - 2. Etappe" 6026 Rain, Parz. 354, 844, 903
(1. Etappe bleibt unverändert bzw. ist bereits realisiert)

Grundeigentümer:
Parzellen-Nr.:
354, 844, 903

Brigitte Burkart-Hüsler
Dorfstrasse 68, 6026 Rain

Gesuchssteller:
Parzellen-Nr.:
354

Gesuchstellerin:
Parzellen-Nr.:
903

RARUS Real Estate AG
Gewerbering 20, 6018 Buttisholz

Planverfasserin:

Leuenberger Architekten AG
Industriestrasse 57, 6034 Inwil

Öffentliche Auflage vom

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Leuenberger Architekten AG \ Industriestrasse 57 \ 6034 Inwil
Telefon 041 449 90 49 \ www.leuenberger-architekten.ch

Gestaltungsplan

Baubereiche 1:500

Objekt Gestaltungsplan Grünrain 2. Etappe, 6026 Rain
Bauherr RARUS Real Estate AG, Gewerbering 20, 6018 Buttisholz

Fixpunkt = PP 33171620 = 591.716 m.ü.M. / F.B. EG = ±0.00 = 592.80 m.ü.M.

M:\C1 Architekturleistung\Inwil\i22\i22009-1\09 Planung\03 ARCH\03 Gestaltungsplan\i22009-1 Rain GP Grünrain_rev.pln
© Copyright Leuenberger Architekten AG

i22009-1	V.2
DAT	22.05.2023
FORM	84x59.4
GEZ	mike
PLOT	18.09.2023
REV	18.09.2023