



Entscheid vom XX.XX.20XX
Nr. XX

ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN «ZENTRUM»

Beschluss

Der Gemeinderat Schötz genehmigt die Änderung am Gestaltungsplan «Zentrum» gemäss öffentlicher Auflage vom XX bis XX 2024 über die Grundstücke Nrn. 20, 21, 792, 1597, Grundbuch Schötz. [Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden gemeinsam mit den Planverfassern sämtliche Dokumente des Gestaltungsplans auf die neuen Baubegriffe gemäss IVHB angepasst.](#)

Plangrundlagen

- Gestaltungsplanreglement (Sonderbauvorschriften) vom 10. Juli 2017 mit folgenden Änderungen:
 - Bezug zum BZR und Zonenplan vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage)
 - Anpassung Begrifflichkeiten gem. IVHB
 - Art. 3, Art. 4 und Art. 5 werden gestrichen
 - Art. 6 wird angepasst
 - Art. 8 wird durch Bezug zum BZR vom 15. Februar 2024 ersetzt
 - Art. 9 wird angepasst (Zuschlag Gesamthöhe von 0.5 m)
 - Art. 19 Abs. 2 wird angepasst auf Flächenvorgabe nach BZR
- Baubereichsplan Mst. 1:500 vom 13. Februar 2024
- Schnitte A – E Mst. 1:500 vom 13. Februar 2024

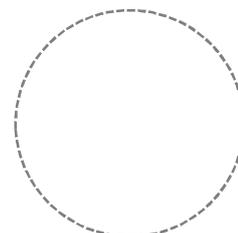
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....
Regula Löttscher-Walthert

.....
Reto Helfenstein





6247 Schötz

Gestaltungsplan "Zentrum"

Ohmstalerstrasse, Parz. 20, 21, 792, 6247 Schötz
und 1597



- Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften
Baubereichsplan
Schnitte A-E

Anpassung Gestaltungsplan im Gestaltungsplanverfahren gem. § 77 PBG,
parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2024.

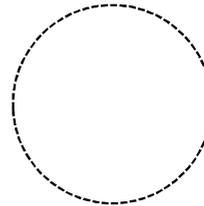
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeganzreiber

.....
Regula Löttscher-Walther

.....
Reto Helfenstein



Verbindlich

MASSPLAN AG

baut. passt.

Gulpstrasse 1
6130 Willisau

T 041 972 50 00

Ohmstalerstr. 28
6247 Schötz

T 041 496 90 70

Rüediswilerstr. 80
6017 Ruswil

T 041 496 69 60

Himmelrichstr. 3
6003 Luzern

T 041 972 50 05

www.massplan.ch



Gestaltungsplan "Zentrum" Schötz, Sonderbauvorschriften
 Februar 2017, rev. 10.07.2017, rev. 15. Februar 2024

1 Geltungsbereich und Rechtsverbindlichkeit

die Dorfzone Schötz (DS) gem. Zonenplan der Gemeinde Schötz vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage)

Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Sonderbauvorschriften umfasst die ~~Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone W3a~~, auf den Grundstücken Nr. 20, 21 und 792 Grundbuch Schötz.

und 1597

Art. 2 Rechtsverbindlichkeit

Der rechtsverbindliche Planinhalt wird im Baubereichsplan 1:500, Schnitte 1:500 und in den vorliegenden Sonderbauvorschriften geregelt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schötz sowie des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes (PBG).

Dokument	Datum	Masstab	verbindlich	orientierend
Situation bestehend	13.02.2017	1:500		X
Baubereichsplan	13.02.2017	1:500	X	
Schnitte A - E	13.02.2017	1:500	X	
Sonderbauvorschriften	10.07.2017 15.02.2024	-	X	
Umgebungsplan	13.02.2017	1:500		X
Werkleitungsplan	13.02.2017	1:500		X
Fotos Modell	13.02.2017	1:100		X
Projekt Ohmstalerstr. 8	13.02.2017	1:100		X
Projekt MFH 1 + 2	15.12.2016	1:100		X

2 Ziele

Mit dem Gestaltungsplan "Zentrum" soll an zentraler Lage in Schötz ein attraktiver Wohn- und Einkaufsort entstehen. Eine einheitliche Architektur, zusammengefasste Parkierung, ein internes Wegsystem sowie eine gemeinsame Umgebungsgestaltung sollen das Gebiet zu einem neuen "Zentrum" in Schötz machen. Ziel ist es verdichtet zu bauen und so die vorhandenen Landressourcen, unter Einbindung bestehender Objekte, optimal zu nutzen. Die geforderten Pflichtabstellplätze für Wohnen und Arbeiten sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Zudem wird die Voraussetzung geschaffen, die Parzelle 792 unterirdisch an die Tiefgarage anzubinden.

3 Abweichungen zum BZR

~~**Art. 3 Ausnützung**~~

~~Um die Zielvorgabe des verdichteten Bauens zu erfüllen wird die Ausnützungsziffer (AZ), für Wohnen und insgesamt, um 15% erhöht. (siehe Tab.4.01)~~

~~**Art. 4 Geschosszahl**~~

~~¹ Um die Zielvorgaben des Projekts zu erfüllen wird die Geschosszahl in den Baubereichen I, II, B und H um ein zusätzliches Vollgeschoss erhöht. (siehe Tab.4.03)~~

~~² In allen Baubereichen wird auf ein Attikageschoss verzichtet.~~

~~**Art. 5 Höhe der Bauten**~~

~~¹ Die max. Gebäudehöhen in den Baubereichen II, III und H weichen gegenüber der Regelbauweise um + 0.5 Meter ab (9.50m statt 9.00m, resp. 12.50m statt 12.00m).~~

4 Gewässerraum

Art. 6 Sicherung des Gewässerraums

¹ Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im dicht bebauten Gebiet im Zentrum der Gemeinde Schötz. Der minimale Gewässerabstand richtet sich nach ~~der GSchV und dem kantonalen Wasserbaugesetz (WBG).~~ **den im Baubereichsplan eingezeichneten Baulinien.**

² Der Dorfbach bleibt im Gestaltungsplangebiet eingedolt. Wartung und Unterhalt werden durch eine Baulinie sichergestellt.

³ ~~Die Nutzung des mit Baulinien gesicherten Gewässerraums richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und der GSchV sowie des kantonalen Wasserbaugesetz WBG und der KGSchV.~~

5 Art und Mass der Nutzung

Art. 7 Art der Nutzung

die Dorfzone Schötz (DS)

Die Art der Nutzung für die ~~Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone W3a~~ und somit für das Gestaltungsplangebiet ist ~~in Art.9 BZR geregelt.~~

Art. 8 Ausnützung

~~Die Ausnützungsziffer der Zone W3a ist gem. Art.9 BZR 0.7, wobei der Anteil Wohnen maximal 0.6 betragen darf. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt ein Ausnützungsbonus von 15%.~~

Es gelten die neuen Bestimmungen des BZR der Gemeinde Schötz vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage).

Berechnung der max. anrechenbaren Geschossfläche (aGF)

Tab. 4.01

Parzelle:	Fläche:	Nutzung	Gem. BZR:	15% Bonus:	Total aGF: Inkl. Bonus
20	2'991 m ²	Wohnen	1'795 m ²	269 m ²	2'064 m ²
		Gewerbe	299 m ²	45 m ²	344 m ²
21	3'056 m ²	Wohnen	1'833 m ²	274 m ²	2'107 m ²
		Gewerbe	305 m ²	46 m ²	351 m ²
792	1'044 m ²	Wohnen	627 m ²	94 m ²	721 m ²
		Gewerbe	104 m ²	16 m ²	120 m ²
Summen:	7'091 m ²	Wohnen	4'255 m ²	638 m ²	4'893 m ²
		Gewerbe	708 m ²	107 m ²	815 m ²
TOTAL:			<u>4'963 m²</u>	<u>745 m²</u>	<u>5'708 m²</u>

¹ ~~Die maximal anrechenbare Geschossfläche von 5'708 m² wird gemäss Tabelle 4.02 auf die einzelnen Baubereiche verteilt.~~

Tab. 4.02

Baubereich:	I	II	III	B	H	Total
aGF Wohnen	1'158 m ²	1'220 m ²	734 m ²	1'060 m ²	721 m ²	4'893 m ²
aGF Gewerbe	695 m ²	-	-	-	120 m ²	815 m ²
aGF Total	<u>1'853 m²</u>	<u>1'220 m²</u>	<u>734 m²</u>	<u>1'060 m²</u>	<u>841 m²</u>	<u>5'708 m²</u>

² ~~10% der zugewiesenen Geschossflächen können innerhalb der Baubereiche übertragen werden.~~

Art. 9 Höhenmasse

Gesamthöhe

~~¹ Die Erdgeschosskote sowie wie die maximale Höhe bis OK Dachrand der Bauten in den Baubereichen I, II, III, IV, B und H richtet sich nach den Angaben der Tabelle 4.03.~~

Tab. 4.03

Baubereich:	I	II	III	H	B
OK FB EG, m.ü.M	504.44	504.44	504.54	504.24	504.55
Höhe bis OK Dachrand	13.50m	12.50m	9.50m	12.50m	13.50
Gesamthöhe	14.00m	13.00m	10.00m	13.00m	14.00m

~~² Die maximale Höhe bis OK Dachrand misst sich ab OK fertig Boden EG.~~

~~³ Die maximale Höhe bis OK Dachrand gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Liftaufbauten usw.).~~

~~⁴ Die in Tab. 4.03 erwähnten Höhenkoten können, unter Einhaltung der max. erlaubten Geschossigkeit, nach oben und nach unten um jeweils 50cm variieren.~~

6 Baubereiche

Art. 10 Baubereich I

~~¹ Innerhalb des Baubereichs I sind Hauptbauten bis zu einer Dachrandhöhe von 13.50m erlaubt. Die Art der Nutzung richtet sich nach Art.9 BZR.~~

~~² Innerhalb des vertikal schraffierten Bereichs beträgt die maximale Höhe bis OK Dachrand 5.00m.~~

~~³ Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude auf Baubereich B muss min. 12.50 Meter betragen~~

Art. 11 Baubereich II

~~¹ Innerhalb des Baubereichs II sind Hauptbauten bis zu einer Dachrandhöhe von 12.50m erlaubt. Die Art der Nutzung richtet sich nach Art.9 BZR.~~

~~² Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude auf Baubereich III muss min. 14.00 Meter betragen.~~

Art. 12 Baubereich III

~~¹ Innerhalb des Baubereichs III sind Hauptbauten bis zu einer Dachrandhöhe von 9.50m erlaubt. Die Art der Nutzung richtet sich nach Art.9 BZR.~~

~~² Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude auf Baubereich II + Baubereich H muss min. 14.00 Meter betragen.~~

Art. 13 Baubereich H

~~¹ Innerhalb des Baubereichs H sind Hauptbauten bis zu einer Dachrandhöhe von 12.50m erlaubt. Die Art der Nutzung richtet sich nach Art.9 BZR.~~

~~² Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude auf Baubereich III muss min. 14.00 Meter betragen.~~

Art. 14 Baubereich B

~~¹ Innerhalb des Baubereichs B sind Hauptbauten bis zu einer Dachrandhöhe von 13.50m erlaubt. Die Art der Nutzung richtet sich nach Art.9 BZR.~~

~~² Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude auf Baubereich I muss min. 13.00 Meter betragen.~~

Art. 15 Baubereich R

Innerhalb des Baubereichs R sind Rampen und überdeckte Rampen zu Einstellhallen erlaubt. Die maximale Kote bis OK Dachrand ist 506.50 m.ü.M.

Art. 16 Grenzabstände

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Perimeters sind die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände gemäss PBG einzuhalten.

7 Kleinbauten

Art. 17 Kleinbauten

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzbauvorschriften, unbeheizte Kleinbauten bis 30.00m² Grundfläche und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.50m erlaubt.

² Materialisierung und Farbgebung der Kleinbauten haben sich an den Hauptbauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets zu orientieren. Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein entsprechendes Material- und Farbkonzept einzureichen.

8 Gestaltung der Bauten (Baubereich I, II, III, IV + H)

Art. 18 Material- und Farbgebung

¹ Die Bauten sind in ihrer äusseren Gestaltung aufeinander abzustimmen und müssen sich gut in ihre Umgebung integrieren.

² Die Fassaden der Gebäude können verputzt oder verkleidet werden. Leuchtende und stark reflektierende Materialien sind nicht erlaubt.

³ Mit der Einreichung des jeweiligen Baugesuches ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen.

Art. 19 Dachgestaltung

¹ Für mehrgeschossige Hauptbauten sind nur Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Die Neigung und Ausrichtung von allfälligen Pultdächern sind einheitlich zu gestalten.

² Für eingeschossige Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer erlaubt. Flachdächer mit mehr als ~~30 m²~~ Fläche sind extensiv zu begrünen. 25 m²

9 Erschliessung + Parkierung

Art. 20 Anzahl Abstellflächen

¹ Pro Wohnung bis 2,5-Zimmer ist ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen.

² Pro Wohnung bis 3,5-Zimmer sind 1.5 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.

³ Pro Wohnung ab 4,5-Zimmer sind 2 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.

⁴ Abstellflächen für Besucher, Gewerbe und Zweiräder sind gem. BZR zu erstellen.

Art. 21 Unterirdische Parkierung

¹ Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle(n) erfolgt über die Schlossergasse (Erschliessung D).

² Die gem. ~~Art. 31~~ BZR geforderten Personenwagen-Abstellplätze der Baubereiche I, II und III sind unterirdisch anzuordnen.

³ Die Bewohner-Parkplätze der bestehenden Liegenschaft des Baubereichs B sind, soweit möglich, unterirdisch anzuordnen.

⁴ Die Parzelle 792 kann unterirdisch mit der neuen Tiefgarage verbunden werden (Erschliessung F).

Art. 22 Oberirdische Parkierung

¹ Die oberirdische Gebäudezufahrt und die Erschliessung der Besucherparkplätze (P2, P3, P4) von Baufeld I, II und III erfolgt über die an die Ohmstalerstrasse grenzende Strassen-Parzelle 22. (Erschliessung A). Die Ausfahrt führt direkt in die Ohmstalerstrasse (Erschliessung B). Bei der oben genannten Strassenparzelle 22 ist in Absprache mit der Gemeinde die Errichtung einer Einbahnstrasse (Ohmstalerstrasse Richtung Unterdorfstrasse) zu prüfen.

² Die Zone vor dem Baubereich I (P4) ist für Kurzzeitparkplätze reserviert und muss entsprechend markiert werden.

³ Die oberirdische Gebäude-Zu- und Wegfahrt sowie die Erschliessung der Bewohner- und Besucherparkplätze (P1) von Baufeld B erfolgt über die Schlossergasse. (Erschliessung C).

Art. 23 Anlieferung

Die Anlieferungen für die Gewerbeflächen der Baubereiche I befindet sich in der parallel zur Ohmstalerstrasse verlaufenden Zone für Kurzzeitparkierung (P4) sowie rückseitig des Baubereichs I entlang der Nordfassade.

Art. 24 Velo- und Abstellräume für Kinderwagen

Mit der Einreichung des Baugesuches werden die erforderlichen Flächen für Velo- und Abstellräume in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Gebäude nachgewiesen.

Art. 25 Erschliessung Fussgänger

Die neuen Bauten werden hindernisfrei an die bestehenden Fussgängererschliessungen angebunden und innerhalb des Gestaltungsplangebiets vernetzt.

10 Umgebung

Art. 26 Gestaltung

Die Umgebungsgestaltung wird im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach naturnahen Kriterien unter Verwendung von einheimischen Arten ausgeführt. Mit der Einreichung des ersten Baugesuches wird ein entsprechender Umgebungsplan eingereicht, mit Angaben über:

- Vorgesehene Nutzung des Aussenraums (wie Erschliessungs-, Garten-, oder Freizeitnutzung)
- Bauliche Massnahmen im Aussenraum (wie Wege, Plätze, Mauern, Zäune)
- Vorgesehene Ausstattung (wie Feuerstellen, Sitzplätze, Entsorgungs- und Kompostieranlagen)
- Angaben zu Terrainveränderungen
- Beschaffenheit der Oberflächen und Dachbegrünungen
- Versickerungsflächen, Retentionsmassnahmen
- Zu fällende und neu zu pflanzende Gehölze
- Beleuchtung

Art. 27 Versiegelte Flächen

Der Anteil versiegelter Flächen muss auf ein Minimum beschränkt werden. Für Befestigungen der Parkierung und Wege werden wasserdurchlässige oder begrünbare Beläge verwendet.

Art. 28 Spiel- und Freizeitanlagen

¹ Im Gestaltungsplangebiet müssen genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden. Sie sind in ihrem Zweck dauerhaft zu erhalten. Der Unterhalt muss grundbuchlich geregelt werden.

² Die Grösse der Spiel- und Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

11 Ver- und Entsorgung

Art. 29 Werkleitungen

Die Anschlüsse an Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität und Telefon werden im Baugesuch nachgewiesen.

Art. 30 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Abwasser wird innerhalb des Gestaltungsplangebietes versickert.

Art. 31 Kehrrichtentsorgung

Im Gestaltungsplan sind die Standorte der Abfallcontainer festgelegt.

12 Energie

Art. 32 Wärmeerzeugung

¹ Mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser müssen mit erneuerbaren Energien gedeckt werden.

² Die Wärme ist, wenn möglich, zentral zu erzeugen.

³ Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden müssen besonders sorgfältig angeordnet und nach Möglichkeit als Dach- oder Fassadenelement in die Gebäudehülle integriert werden.

13 Naturgefahren

Art. 33 Hochwasserschutz

¹ Im Gestaltungsplangebiet besteht eine mittlere, resp. geringe Gefährdung (Gefahrenstufe blau und gelb) durch Hochwasser. Mit der Einreichung des Baugesuches werden die entsprechenden Massnahmen zur Gefahrenbehebung aufgezeigt (mit hydraulischen Nachweisen, Objektschutznachweis, etc.).

² Der Dorfbach bleibt im Gestaltungsplangebiet eingedolt. Die Freihaltung für Wartung und Unterhalt wird durch eine Baulinie sichergestellt.

14 Ausnahmen

Art. 34 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von diesen Vorschriften gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt und dadurch funktionale oder gestalterische Verbesserungen erreicht werden.

Die Eigentümer:

Schötz, 10.07.2017
Parzelle Nr. 21

Erbengemeinschaft Marfurt Friedrich Erben:



Alice Willimann-Marfurt, Dägersteinstrasse 10, 6210 Sursee



Irène Enz-Marfurt, Schlossergasse 4, 6247 Schötz



Silvia Tallarico-Marfurt, Via Beride 10, 6981 Biogno-Beride



Rolf Marfurt, Unterdorfstrasse 3 , 6247 Schötz



Fritz Marfurt, Unterdorfstrasse 1, 6247 Schötz



Urs Marfurt, 07018 San Pedro La Laguna, Guatemala
i.V. Alice Willimann-Marfurt, Dägersteinstrasse 10, 6210 Sursee

Schötz, 10.07.2017
Parzelle Nr. 20

Hermann Furrer AG:



Hermann Furrer, Ohmstalerstrasse 8, 6247 Schötz

Schötz, 10.07.2017
Parzelle Nr. 792

Hostettler Karla:



Hostettler Karla, Rothenburgstrasse 90, 6020 Emmenbrücke

Der Architekt:

Schötz, 10.07.2017



Massplan AG, Rüediswilerstrasse 80, 6017 Ruswil