



Entscheid vom XX.XX.20XX
Nr. XX

ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN «GROSSLÖRZIGEN»

Beschluss

Der Gemeinderat Schötz genehmigt die Änderung am Gestaltungsplan «Grosslörzigen» gemäss öffentlicher Auflage vom XX bis XX 2024 über die Grundstücke Nrn. 189, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 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 22. November 2010 mit folgenden Änderungen:
 - Bezug zum BZR und Zonenplan vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage)
 - Anpassung Begrifflichkeiten gem. IVHB
 - Art. 5, Art. 11 und Art. 12 werden angepasst
- Gestaltungsplan «Baufelderplan / Schnitte» Mst. 1:500 vom 26. Januar 2015

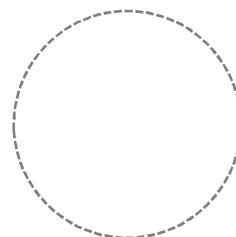
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....
Regula Löttscher-Walthert

.....
Reto Helfenstein



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

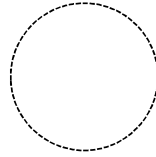
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinderat

.....
Regula Löttscher-Walther

.....
Reto Helfenstein



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan „Grosslörzigen“

Teil-Parzelle 133, Grosslörzigen, 6143 Ohmstal

BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:

- | | |
|---|------------|
| a) Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan | 22.11.2010 |
| b) Gestaltungsplan (Baufelderplan/Schnitte) GP-O 6143-1 1 : 500 | 22.11.2010 |

Ergänzung Sonderbauvorschriften: 15.02.2024

Grundeigentümer Parzelle 133

Irene Stöckli Spichtig
Laubligenstrasse 3
6055 Alpnach

I. Stöckli Spichtig

Der Projektverfasser:

hausconcept AG
Cornel Baur
Frieslirain 2
Postfach 220
6210 Sursee

C. Baur

Telefon 041 920 20 55

Art. 1

Bestandteile

Verbindliche Teile dieses Gestaltungsplanes sind:

- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
- Gestaltungsplan (Baufelderplan/Schnitte) Plan GP-O 6143-1, Mst. 1:500

Orientierenden Charakter haben:

- Mögliche Bebauung/Kanalisationsschema Plan GP-O 6143-2, Mst. 1:500
- Grundrissnachweis MFH im Anhang der Sonderbauvorschriften

Art. 2

Zweck

Ziel dieses Gestaltungsplanes ist eine Wohnsiedlung von hohem individuellen Wohnwert und guter Eingliederung in die bauliche Umgebung.

Art. 3

Übergeordnetes Recht

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), sowie des Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde ~~Ohmstal~~
Schötz

Art. 4

Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Teil-Parzelle 133 von Ohmstal. Die Gesamtfläche beträgt 9'695.79 m².

Zonen-Teilflächen:

EFH Parzellen 1-9 + 14	5'891.14 m ²
MFH Parzelle 10/11 + 12/13	2'481.14 m ²
Spielplatz-Parzelle 15	280.70 m ²
Zwischentotal	8'652.98 m²

Strassenanteil	986.62 m ²
Wegrecht	56.19 m ²
Zwischentotal	1'042.81 m²

Total 9'695.79 m²

AGF – Berechnung

Anrechenbare Strassenfläche max. (10%)	865.29 m ²
Anrechenbare Parzellenflächen	8'652.98 m ²
Total Anrechenbare Fläche	9'518.27 m²

AGF für Wohnzweck AZ 0.5	4'759.14 m²
AGF für Gewerbe AZ 0.1	951.82 m²

Total AGF mit AZ 0.6 5'710.96 m²

Art. 5 Es gelten die neuen Bestimmungen des BZR der Gemeinde Schötz vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage).

Ausnützung

~~Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Gestaltungsplangebietes inkl. der anrechenbaren Strassenanteile. Die Gemeinde gewährt keinen zusätzlichen Gestaltungsplanbonus für die Dorfzone D. Künftige AGF-Transfers sind nicht möglich.~~

Für die Parzellen 6 - 9 gelten die nachfolgend aufgelisteten Nutzflächen (NF) nach SIA 416, 2003.

Parzellenflächen mit zulässiger AGF		Parzellenfläche	max. AGF Wohnen	AGF Gewerbe
		Parzelle 1	321.45 m ²	64.29 m ²
		Parzelle 2	296.25 m ²	59.25 m ²
		Parzelle 3	296.25 m ²	59.25 m ²
		Parzelle 4	296.25 m ²	59.25 m ²
		Parzelle 5	350.10 m ²	70.02 m ²
Parzelle 6	Nutzfläche Wohnen 286.45 m ² Nutzfläche Gewerbe 57.29 m ²	Parzelle 6	286.45 m ²	57.29 m ²
Parzelle 7	Nutzfläche Wohnen 257.20 m ² Nutzfläche Gewerbe 51.44 m ²	Parzelle 7	257.20 m ²	51.44 m ²
Parzelle 8	Nutzfläche Wohnen 257.40 m ² Nutzfläche Gewerbe 51.48 m ²	Parzelle 8	257.40 m ²	51.48 m ²
Parzelle 9	Nutzfläche Wohnen 296.85 m ² Nutzfläche Gewerbe 59.37 m ²	Parzelle 9	296.85 m ²	59.37 m ²
		Parzelle 10/11	906.79 m ²	181.35 m ²
		Parzelle 12/13	906.80 m ²	181.36 m ²
		Parzelle 14	287.35 m ²	57.47 m ²
		Parzelle 15 (Spielplatz)	0.00 m ²	0.00 m ²
		Total	4'759.14 m²	951.82 m²

~~Die AGF der Parzellen 1-9 und 14 errechnet sich aus der Parzellenfläche mit der entsprechenden AZ der Dorfzone.~~

~~Die verbleibende Grundstücksfläche (Baufelder 10/11 und 12/13 sowie die Strassen- und Spielplatzfläche) entfällt je zur Hälfte auf die Parzellen 10/11 und 12/13, sofern in diesen innerhalb einer 5-Jahresfrist, ab Bewilligung des Gestaltungsplanes, Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Ansonsten wird die AGF gemäss der AZ der Dorfzone neu berechnet.~~

Art. 6

Baubereiche

Im Baufelderplan 1:500 sind Grösse und Lage der einzelnen Baufelder eingetragen. Nebst Baufeldern für mehrgeschossige Hauptbauten sind die Baufelder für Garagen und Autounterstände, welche in Abänderung zum BZR sind, separat ausgewiesen.

Autogaragen und Carports müssen zur Strasse einen Abstand von 5.50 m einhalten.

Nebenbauten

Kleinbauten (Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder, Stützmauern und dergleichen) können unter Einhaltung des PBG und BZR auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

~~Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.~~

Art. 7

max. Gebäudelänge Die maximale Gebäudelänge für die oberirdischen Geschosse beträgt 30.00 m. Die Tiefgaragen werden für die Gebäudelänge separat beurteilt und nicht mit den bewohnten Vollgeschossen mitgerechnet.

Art. 8

Grenzverschiebungen Grenzverschiebungen sind plus minus 1.00 m erlaubt. Die Grenzabstände der Baufelder verschieben sich mit der Grenze. Die EG-Kote bleibt bestehen.

Art. 9

Koten gestaltetes Terrains, EG, First Für jeden Baubereich ist die EG-Kote und das gestaltete Terrain in den Schnittplänen des Gestaltungsplanes festgelegt. Das Untergeschoss ist anzuschütten resp. ist nicht sichtbar.

Ausnahmen:

- Garageneinfahrten und Kellerabgänge dürfen sichtbar sein.
- die talseitigen Fassaden aller Parzellen dürfen bis zum gewachsenen Terrain sichtbar sein.

Die im Gestaltungsplan (Baufelderplan/ Schnitte festgelegte EG-Kote darf unterschritten und um maximal + 30 cm überschritten werden. Die Höhe des Firstes bestimmt Art.10.

Art. 10

Zulässige Geschosszahl Die max. Firsthöhe aus dem Gestaltungsplan (Baufelderplan ~~Gebäudehöhe~~ ^{Gesamthöhe} und Schnitte) geht der Summe der maximalen Geschosshöhen vor. Dh. die volle Geschosshöhe ist z.T. nur mit tiefer liegendem EG möglich.

Ein Vollgeschoss ist gemäss PBG in beiden Zonen max. 3.00 m hoch.

Auf den Parzellen 1-14 (10-13 als EFH) sind zulässig:

- 2 Vollgeschosse
- oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
- oder 1 Vollgeschoss und 1 Pultdachgeschoss

Die zulässige Gebäudehöhe ab EG-Kote gemäss Schnittplan beträgt 6.00 m. Die zulässige Firsthöhe darf ab EG-Kote max. 7.00 m betragen.

Auf den Parzellen 10/11 und 12/13 bei Realisierung von MFH

- 3 Vollgeschosse
- 2 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss
- oder 2 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
- oder 2 Vollgeschoss und Pultdachgeschoss
-

Die zulässige Gebäudehöhe ab EG-Kote gemäss Schnittplan beträgt 9.00 m. Die zulässige Firsthöhe darf ab EG-Kote max. 10.00 m betragen

Art. 11

DEFH/MFH

DEFH sind auf allen Parzellen möglich.
Mehrfamilienhäuser (4 Wohnungen und mehr) sind nur auf Parzelle 10/11 und 12/13 möglich. ~~Für eine Frist von 5 Jahren ab Erhalt der Bewilligung des Gestaltungsplans, sind die Parzellen 10/11 und 12/13 ausschliesslich für MFH reserviert. Nach einer Übergangsfrist von 1 Jahr, können diese für EFH freigegeben werden.~~

Art. 12

Dachform/ Firstrichtung
Dacheindeckung

Im Sinne des individuellen Bauens von Art. 2 sind nebst Schrägdachformen wie Pult-, Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer auch Flachdächer zugelassen. **haben sich am Bestand zu orientieren.**
Die Hauptfirstrichtungen ~~sind im Bebauungsplan festgelegt.~~
Pultdächer dürfen nicht nach Süden ansteigen (müssen parallel zum Hang sein)! ~~Kniestockhöhen sind im Art. 10 geregelt.~~
Im Sinne der neunten Energievorschriften sind auch traufseitige Vordächer unter 1.00 m erlaubt.
Pult – sowie Flachdächer sind extensiv zu begrünen, Flachdächer dürfen nicht als Dachterrassen nutzbar sein.

Art. 13

Gegenseitige Wegrechte

Zur Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung (zur Anbindung vom best. und zukünftigen Dorfteil) werden gegenüber Dritten, durchgehende öffentliche Wegrechte für Fussgänger eingeräumt.

Es ist eine Strassenunterhaltsgenossenschaft zu gründen, der die Käufer der Parzellen beitreten müssen. Diese regelt das gemeinsame Benutzungsrecht und den Unterhalt der Strassen.
Stromkosten für die Strassenbeleuchtung und Winterdienst richten sich nach dem aktuellen Gemeindereglement.

Die Kostenbeteiligungen für Erstellung, Unterhalt sowie Benützungs- und Verwaltungsregelung der Strasse, Wege und Spielplätze werden in sämtlichen Kaufverträgen innerhalb der Stammparzelle 133 gleichlautend festgelegt. Die Erstellungskosten der Erschliessung und namentlich auch der Beleuchtung gehen zu Lasten des Landeigentümers.

Art. 14

Erschliessungsplanung

Gemäss separatem Strassen- und Kanalisationsprojekt können die Landflächen der Parzellen leicht variieren.
Die Erschliessung erfolgt ab der neu zu erstellenden Strasse, mit Ausnahme der Parzellen 13 (bei EFH-Varainte) und 14.

Art. 15

Autoabstellplätze

Bei EFH/DEFH sind mindestens 2 Abstellplätze vorzusehen, davon min. 1 Abstellplatz gedeckt. Garagenvorplätze zählen nicht als Abstellfläche.
Im Falle einer zusätzlichen Einlegerwohnung muss eine dritte Parkgelegenheit erstellt werden.

Bei MFH ist mindestens 1 gedeckter Abstellplatz und ½ Platz für Besucher vorzusehen. Garagenvorplätze zählen nicht als Abstellfläche.

Art. 16

Bepflanzung

Für die Allée und die Spielplatzbäume sind einheimische Baumart zu wählen, die eine Höhe von ca. 6.00-8.00 m aufweist und deren Baumkrone erst 3.00 m ab Boden beginnt. Die Standorte entlang der Strasse dürfen noch leicht variieren, sind aber möglichst regelmässig anzuordnen.

Die Parzellen 2, 3, 4, 7, 8, 9 haben je einen Baum, die Parzellen 1, 5, 6, 14 haben 2 Bäume, die Parzelle 10/11 und 12/13 haben 3 Bäume und die Parzelle 15 (Spielplatz) hat 5 Bäume.

Die fünf Spielplatzbäume sind zum Zeitpunkt der Erschliessung bereits zu pflanzen und werden vom Landeigentümer bezahlt. Diese geben die Baumart für die Bäume entlang der Strasse vor.

Die Bäume entlang der Strasse werden vom jeweiligen Käufer der Parzelle gepflanzt und bezahlt.

Der Unterhalt sämtlicher Bäume wird über die Strassenunterhaltsgenossenschaft geregelt (einheitliches Bild).

Im Sinne des individuellen Bauens von Art. 2 werden keine weiteren Pflichtbepflanzungen vorgeschrieben, ausser dass diese aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bestehen haben.

Als südlicher Perimeterabschluss (zur Landwirtschaftzone hin) sind Böschungen und Stützmauern mit einheimischen Sträuchern und Pflanzen zu bestücken.

Art. 17

Stützmauern

Stützmauern sind mit Granitblöcken zu erstellen, ausser bei Tief-, Garageneinfahrten bei Parzellen 7-13, hier können Betonmauern erstellt werden. Max. Höhe der Stützmauern: 1.20 m, ausser beim südlichen Perimeterabschluss (Mauer-Kote sind in den Geländeschnitten fixiert, der Rest muss angeböschert werden) und bei den Einfahrten senkrecht zur Strasse max. 3.00 m.

Böschung

Die Böschungen der Parzellen 7, 8, 9 und 10/11 sollen zu Gunsten eines einheitlichen Strassenraumes zur Strasse denselben Stassenabstand bezüglich Böschungsfuss aufweisen und mit einem Verhältnis 2 : 3 natürlich ausgebildet und bepflanzt werden. Der Böschungsfuss darf eine Mauer von 1.20 m Höhe aufweisen, der Rest muss angeböschert werden.

Art. 18

Spielplätze

Der Platz wird mittels Rindenmulch oder Häckselmaterial erstellt, die Gehwege dazwischen sind aus Verbundsteinen oder Gartenplatten zu gestalten. Den Abschluss bildet ein Grünstreifen, in welchem auch die Bäume und Böschungen zu erstellen sind.

Zudem wird der Spielplatz mit einer Schaukelfigur auf Feder, einem Spielturm und zwei Sitzbänken ausgestattet.

Art. 19

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral am Strassenrand bei der Einmündung in die Bodenbergstrasse.

Art. 20

Energieversorgung Die Wahl des Heizsystems bleibt frei. Sonnenkollektoren und Photovoltaik in Dachflächen sind gestattet, sie sollten sich jedoch in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen.

Art. 21

Gebäudehülle Die Bauweise hat den Energierichtlinien zu entsprechen.

Art. 22

Zivilschutzräume Je nach Bauinteressenten und Terminen der verschiedenen Bauvorhaben können (zur Vermeidung von inopportunen Vorinvestitionen) für jedes Haus separat die nötigen Schutzplätze im betreffenden Keller oder in gemeinsamen Sammelschutzräumen untergebracht werden. Die Möglichkeit des Einkaufs in bestehende Schutzräume erteilt die Dienststelle Militär-, Zivil- und Justizvollzug.

Art. 23

Dienstbarkeiten Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte sowie Wegrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

Art. 24

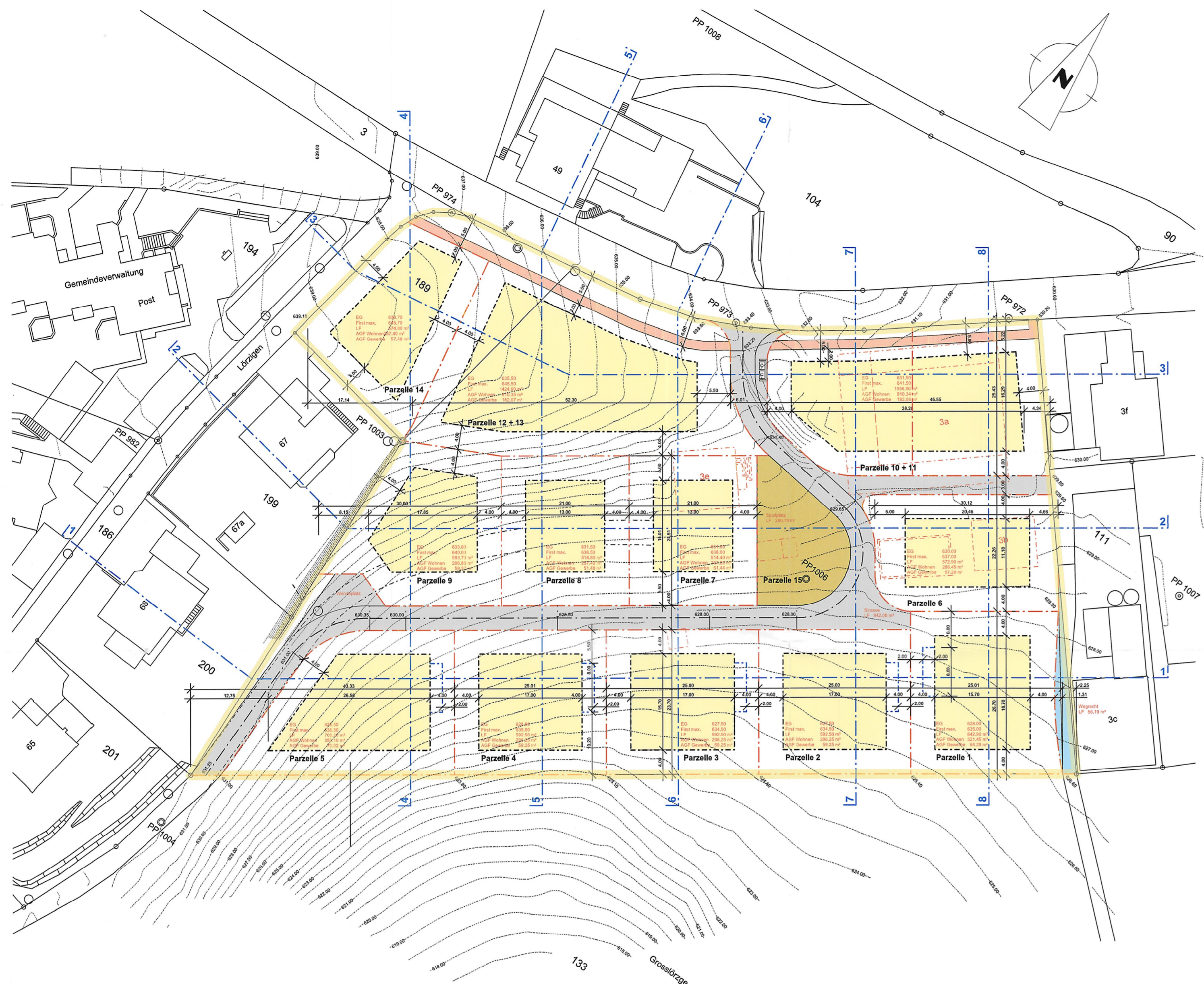
Entwässerung Es ist ein Trennsystem vorgesehen. Dach- und Sickerwasser dürfen in die gemeinsame Meteorleitung eingeleitet werden. Diese hat ihr Retentionsvolumen mittels einer „aufgedickten“ Leitung im südlichen Bereich. Private Vorplätze und Garagenzufahrten sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen. Platzwasser der privaten Vorplätze darf nicht auf die gemeinsame Strasse entwässert werden.

Art. 25

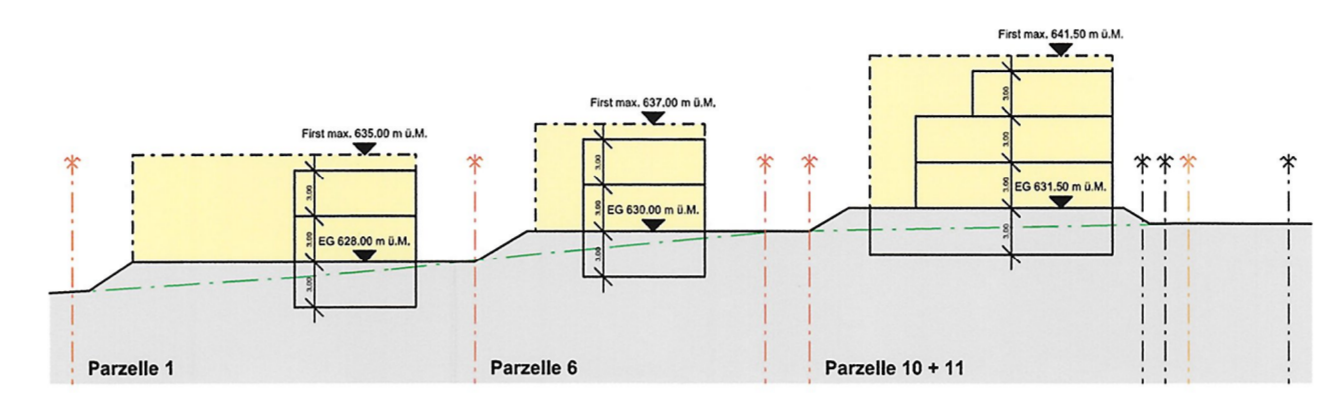
Einfriedung/ Sichtzonen Hecken, Einfriedungen und Mauern haben einen Abstand von 60 cm ab Fahrbahnrand einzuhalten und dürfen die künftigen Sichtzonen der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen.

Art. 26

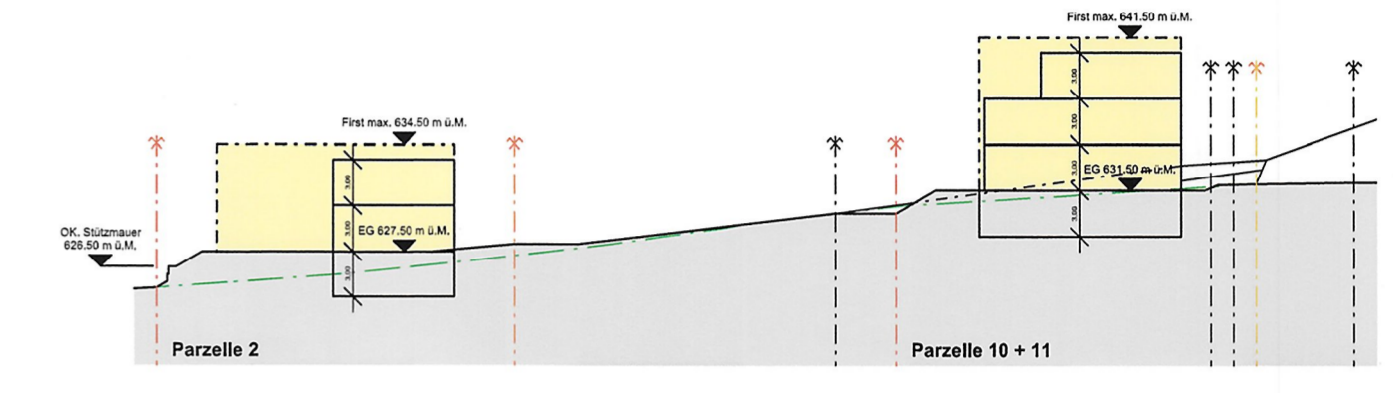
Ausnahmen Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.



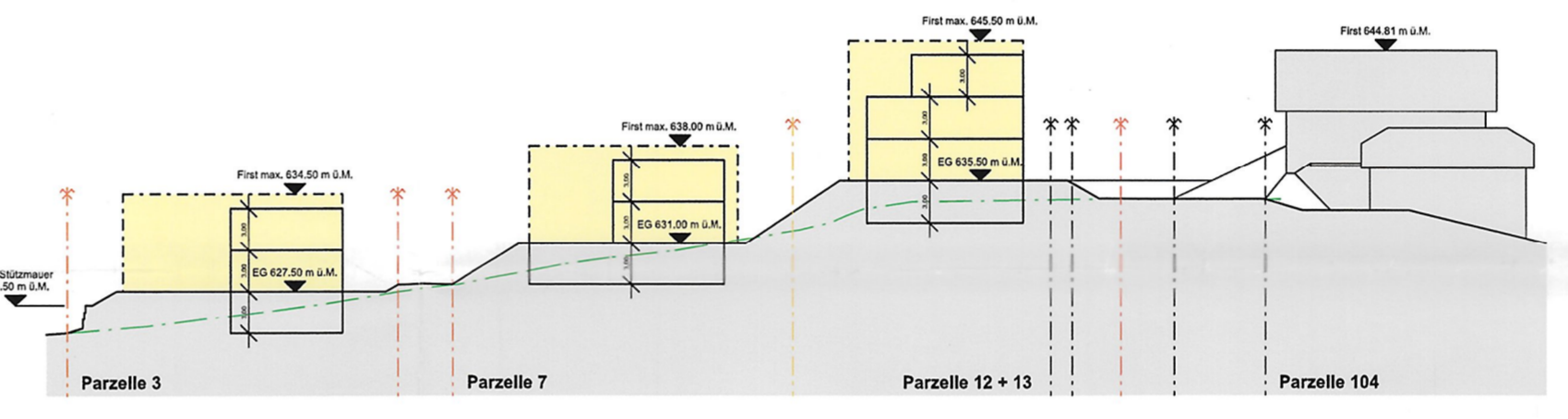
Längsschnitt Strasse



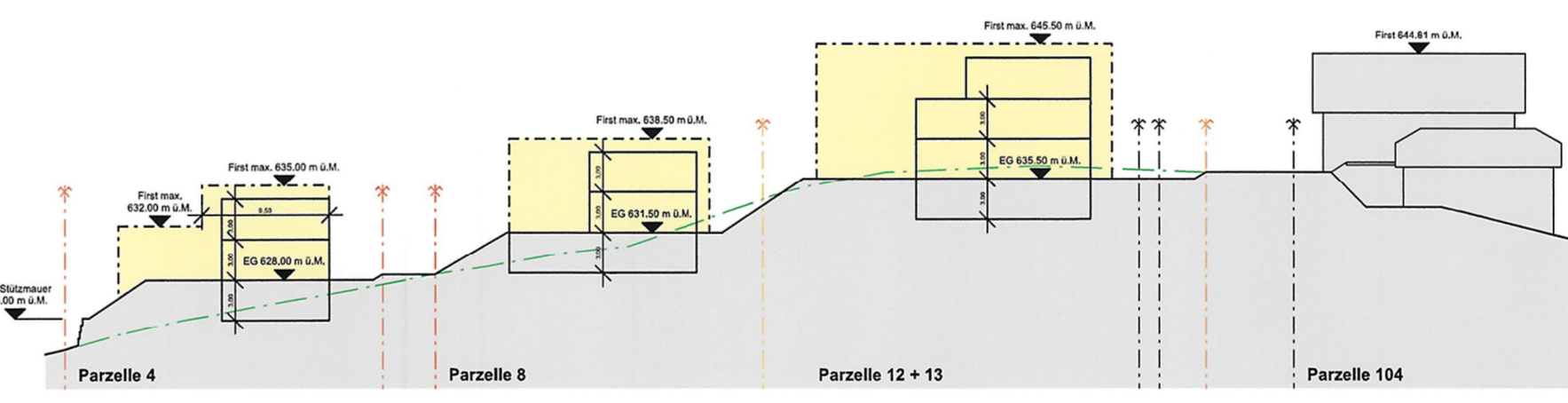
Schnitt 8-3



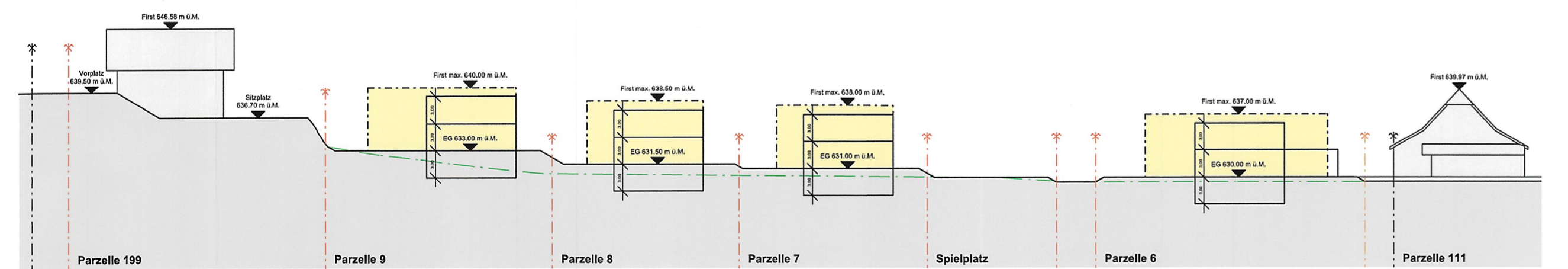
Schnitt 7-7



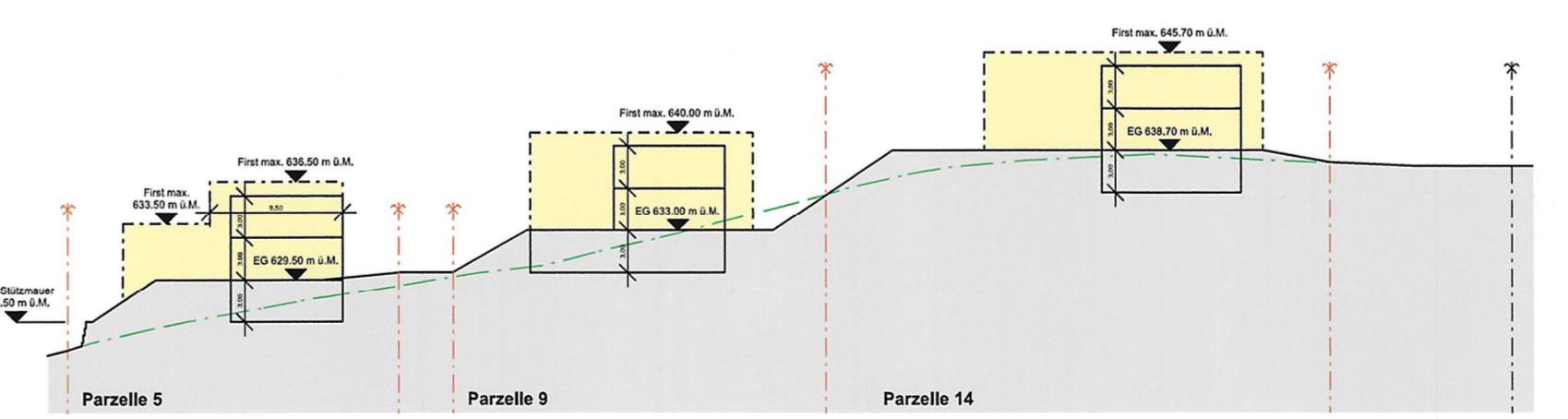
Schnitt 6-6



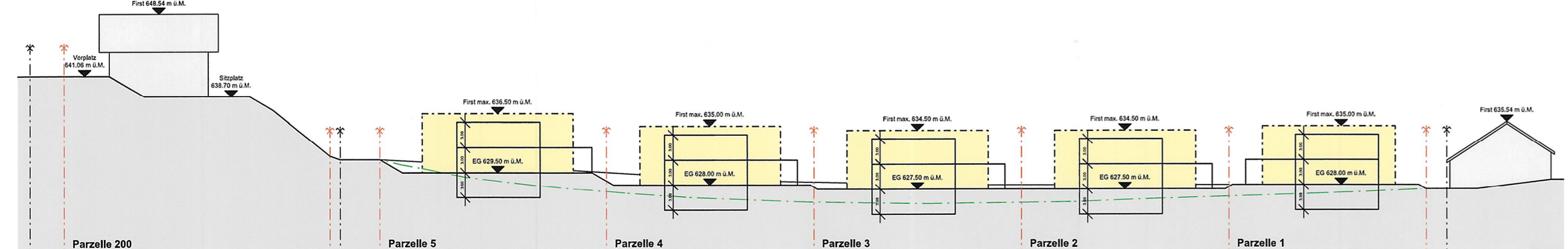
Schnitt 5-5



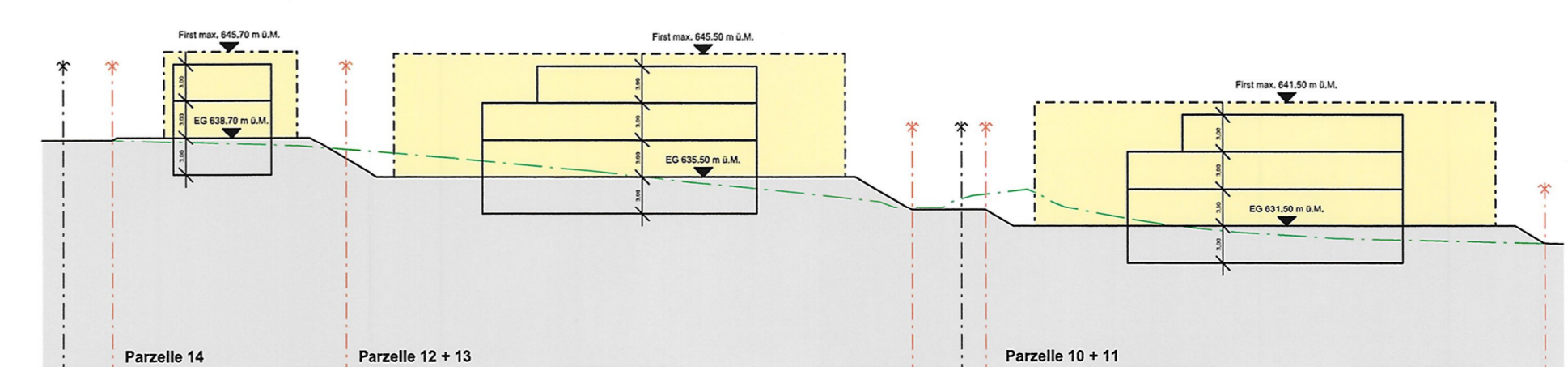
Schnitt 2-2



Schnitt 4-4



Schnitt 1-1



Schnitt 3-3

Legende:

	Gestaltungsplanperimeter		Böschungen
	Zonengrenzen		Bereich öffentlicher Fussweg
	Parzellengrenzen		best. Wegrecht
	Baufelder		gewachsenes Terrain
	Baufelder für Carport/Garage mit Näherbaurecht		Containerplatz
	Spielplatz		Abbruchobjekte
	Strasse		Schmutzwasser best.
	Carport-/Garagenvorplatz (orientierender Charakter)		Meteorwasser best.
	Gebäude 2-geschossig (orientierender Charakter)		Schmutzwasser neu
	Gebäude 1-geschossig (orientierender Charakter)		Meteorwasser neu
	Garagen im Gebäude (orientierender Charakter)		Wasserleitung best.
	Baum		Kandelaber

Beilage zu Gemeinderats-
Entscheidung vom 17.03.2015
Gemeindekanzlei Schötz

EINGANG
30. Jan. 2015
Gemeindekanzlei Schötz

Sursee, 22.11.2010

Grundeigentümer Parzelle 133: _____

Der Projektverfasser: _____

hausconcept
DAS EINFAMILIENHAUS

GP-O 6143-1

Bauherrschaft:
Irene Stöckli Spichtig, Laubigenstrasse 3, 6055 Alpnach

Baufelderplan / Geländeschnitte / Strassenprofil 1:500

Ojekt:
Gestaltungsplan Grosslörzigen, Parzelle 189 und Teil-Parzelle 133, 6143 Ohmstal

Format 90/52 Dez. bac Datum 02.06.10 Rev. 22.11.2010 / bac, 28.01.2015 / adi
hausconcept AG Friesrain 2 Postfach 220 6210 Sursee Tel. 041 922 20 55 Fax 041 922 20 51 www.hausconcept.ch E-mail: info@hausconcept.ch