



Entscheid vom XX.XX.20XX
Nr. XX

ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN «SENTMATTE»

Beschluss

Der Gemeinderat Schötz genehmigt die Änderung am Gestaltungsplan «Sentmatte» gemäss öffentlicher Auflage vom XX bis XX 2024 über das Grundstück Nr. 390, 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 6. Oktober 2021 mit folgenden Änderungen:
 - Bezug zum BZR und Zonenplan vom 15. Februar 2024 (Stand öffentliche Auflage)
 - Anpassung Begrifflichkeiten gem. IVHB
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 6. Oktober 2021
- Gebäudemantelplan Mst. 1:500 vom 6. Oktober 2021

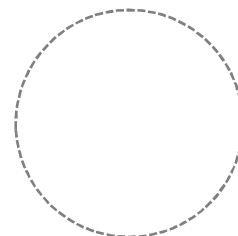
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinderat

.....
Regula Löttscher-Walthert

.....
Reto Helfenstein



EINGANG
07. Okt. 2021
Bau und Infrastruktur Schötz

ak BAUTREUHAND AG

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

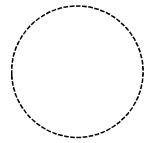
Gemeinderat Schötz

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegeschreiber

Regula Löttscher-Walthert

Reto Helfenstein



Gestaltungsplanänderung

Gestaltungsplan Sentmatte

für die Parzelle 390, 6247 Schötz

Sonderbauvorschriften

Gesuchstellerin /
Grundeigentümerin

Hobimag AG
Weierweid 1
6208 Oberkirch

Verfasser Gestaltungsplan

AK Bautreuhand AG
Habsburgerstrasse 20
6003 Luzern

ak BAUTREUHAND AG
Habsburgerstrasse 20
6003 Luzern
Tel. 041 422 40 55

öffentliche Auflage vom

..... bis



Genehmigung Gemeinderat

.....

06. April 2022

Bewilligt

Luzern, 6. Oktober 2021

AK Bautreuhand AG
Habsburgerstrasse 20
6003 Luzern

Telefon +41 41 422 40 56
Email admin@ak-bautreuhand.ch
Internet www.ak-bautreuhand.ch

SVIT
KUB SCHWEIZ

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	3
§1	3
Zweck	3
§2	3
Perimeter	3
§3	3
Bestandteile	3
§4	3
Verhältnis zur Grundordnung	3
§5	3
Dienstbarkeiten	3
B. Planungs- und Baubestimmungen.....	3
§6	3
Nutzung	3
§7	3
Gestaltung von Bauten und Anlagen	3
§8	4
Gebäudemantel.....	4
§9	4
Abweichungen vom Gebäudemantel.....	4
§10.....	4
Überdachung	4
§11.....	5
Etap pierung	5
§12.....	5
Abweichungen vom BZR.....	5
C. Erschliessung.....	5
§13.....	5
Erschliessung	5
§14.....	5
Parkierung	5
D. Umwelt.....	6
§15.....	6
Lärmschutz.....	6
§16.....	6
Geruchsemission.....	6

§17.....	6
Retention.....	6
§18.....	6
Übergang zur Landwirtschaft	6
§19.....	6
BLN - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler	6
§20.....	6
Reduktion Umweltbelastung.....	6

A. Allgemeine Bestimmungen

§1

Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Sentmatte bezweckt die Regelung einer Neubebauung des Grundstücks Nr. 390 an der Sentmattstrasse in Schötz.

§2

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 390, Gemeinde Schötz.

§3

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden **Plänen und Berichten: Sonderbauvorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.**

Verbindliche Bestandteile:

- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Sonderbauvorschriften vom ~~06.10.2021~~ 15.02.2024**
- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Situation vom 06.10.2021**
- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Gebäudemantel vom 06.10.2021**

Orientierende Bestandteile:

- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Planungsbericht vom 06.10.2021**
- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Richtprojekt vom 06.10.2021**
- **Hobimag GP-Aenderung Sentmatte Modell Massstab 1:500**

§4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Perimeter des Gestaltungsplans das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), sowie das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schötz.

§5

Dienstbarkeiten

¹ ~~Die erforderlichen Näherbaurechte zu den Parzellen 408 und 1502 sind bis spätestens vor der Genehmigung vorliegend.~~
¹ Das Näherbaurecht zur Parzelle 408 liegt vor.

² Die erforderlichen Näherbaurechte zur Parzelle 1502 liegen bis spätestens bis zur Genehmigung der Gestaltungsplanänderung vor.

B. Planungs- und Baubestimmungen

§6

Nutzung

¹ Das vom Perimeter umschlossene Areal ist in erster Linie für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungs- / Bürobetriebe bestimmt. Mässig störende Betriebe sind zulässig.

² Wohnräume / Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sowie für den Hauswart sind zulässig. Übernachtungsgelegenheiten für betrieblich notwendige Fernfahrer sind erlaubt.

§7

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

² Die einzelnen Gebäude sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Hierzu gehören insbesondere die Fassadengestaltung sowie Materialien, Farben und Beleuchtung.

§8

Gebüdemantel

¹ Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1:500 und im Gebäudemantelplan 1:500 eingezeichneten Baufelder sowie durch die folgenden Höhenkoten bestimmt:

- Baufeld A: ~~Gebäudehöhe~~ maximal 15.50 m
OK Gebäude ~~Fassadenhöhe~~ maximal 512.00-515.50 m.ü.M.
- Baufeld B: ~~Gebäudehöhe~~ maximal 12.90 m
OK Gebäude ~~Fassadenhöhe~~ maximal 512.00 m.ü.M.
- Baufeld C: ~~Gebäudehöhe~~ maximal 15.50 m
OK Gebäude maximal 515.50 m.ü.M.

² Die maximal mögliche Gebäudelänge in Nord-Süd-Richtung beträgt im

- Baufeld A 113.75 m ~~112.25 m; und im~~
- Baufeld B 123.85 m
- Baufeld C 63.75 m

³ Die maximal mögliche Gebäudelänge ("Breite") in Ost-West-Richtung beträgt 96.85 m.

~~³ Die Baubereiche sind gegen aussen durch Bauberechtigungslinien begrenzt. Innerhalb der Baufelder ist ein minimaler Gebäudeabstand von 3.50m einzuhalten. Die Baufelder A und C sowie B und C können zusammengebaut werden. Dabei kommen keine Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.~~

⁴ Es werden die Baufelder A, B und C definiert. Im Bereich der grundbuchlich vereinbarten Näherbaurechte überlagern die Baubereichslinien die Baufelder.

⁵ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

§9

Abweichungen vom Gebäudemantel

¹ Ausserhalb des Gebäudemantels gemäss §8 Art. 7 dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- a. Dachaufbauten (inkl. wie z.B. Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Mobilfunkantennen, Oberlichter und dergleichen sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie).
- ~~b. Überdeckungen bzw. Bauten für die Anlieferung und Verkehrserschliessung, Sammelstellen des Abfuhrwesens, Velo- und Mofaunterstände. Diese haben zur Sentmattstrasse und der Strasse entlang des Flurgewässers einen Mindestabstand von 3.00m aufzuweisen.~~
- c. Das Baufeld A darf an seinem nordwestlichen Ende ab einer Höhe von 4.50 m ab Strassen-Niveau den Fluchten entsprechend eckig ausgeführt werden.

§10

Überdachung

¹ Im Baufeld "Überdachung" sind mit den Hauptgebäuden verbundene Vordächer, ~~und~~ Überdachungen und Passerellen möglich. ~~Diese überragen die Oberkante der Baufelder A + C nicht.~~

² Übersteigen diese eine Ausladung von 5.00 m, so ist das Vordach entlang von Fassaden um 30 cm abzusetzen. Konstruktiv bedingte Träger dürfen durchlaufen.

³ Die überdachten Bereiche sollen ausreichend, natürlich belichtet und belüftet werden.

⁴ Überspannt ein Vordach den Raum zwischen zwei Gebäuden, dürfen die stirnseitigen Öffnungen mit Toren abschliessbar ausgestaltet werden. Diese Räume dürfen nicht beheizt werden. ~~Die einschlägigen Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.~~

§11

Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung von Neu- und Umbauten ist zulässig.

² Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch ~~gemäss §7 gem. Art. 8~~ für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

§12

Abweichungen vom BZR

¹ Die Gestaltungsplanänderung weicht gegenüber der BZR in folgenden Punkten ab:

Baufeld A: 70.00 m
 - Maximale Gebäudelänge (Nord-Süd) 113.75 m anstatt ~~50.00 m~~
 - Maximale Gebäudehöhe 15.50 m anstatt ~~10.50 m~~
 Gesamthöhe 15.00 m

Baufeld B: 70.00 m
 - Maximale Gebäudelänge (Nord-Süd) 123.85 m anstatt ~~50.00 m~~
 - Maximale Gebäudehöhe 12.90 m anstatt ~~10.50 m~~
 Gesamthöhe 15.00 m

Baufeld C: 70.00 m
 - Maximale Gebäudelänge (Nord-Süd) 63.75 m anstatt ~~50.00 m~~
 - Maximale Gebäudehöhe 15.50 m anstatt ~~10.50 m~~
 Gesamthöhe 15.00 m

Baufelder A/B/C: 70.00 m
 - Maximale Gebäudelänge (Ost-West) 96.85 m anstatt ~~50.00 m~~

C. Erschliessung

§13

Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind zulässig.

§14

Parkierung

¹ ~~Die Mitarbeitenden-Abstellplätze sind ebenerdig auf der im Plan schraffierten Fläche vorgesehen. Im Sinne einer Etappierung können diese ins Untergeschoss verlegt werden.~~

² ~~In Abweichung zur einschlägigen VSS-Norm wird die Anzahl Abstellplätze den Bedürfnissen entsprechend in Relation zu der Anzahl Mitarbeitenden festgelegt. Für den gesamten Perimeter sind maximal 60 Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen.~~

¹ Im Rahmen der Gestaltungsplanänderung können noch keine Aussagen zum Standort der Parkplätze gemacht werden. Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Parkplätze sind das BZR und die VSS-Norm massgebend. Der Nachweis der Parkplätze ist zusammen mit den Baugesuchen der Ausbauetappen zu erbringen.

² Besucherparkplätze in direkter Nähe zu den jeweiligen Eingängen sind zulässig.

³ An geeigneter Stelle sind genügend Velo- und Mofaabstellplätze vorzusehen.

D. Umwelt

§15

Lärmschutz

~~¹ Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung Art. 43 zugeordnet.~~

¹ Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte sind gem. Lärmschutznachweis vom 16. Dezember 2013, in der Lärmprognose vom 20. August 2021 nachgewiesen.

§16

Geruchsemission

~~¹ Es entstehen keine Geruchsemissionen.~~

§17

Retention

~~¹ Gemäss dem technischen Bericht zur Siedlungsentwässerung und zu den Naturgefahren vom 23. August 2021 wird anfallendes, nicht verschmutztes Regenwasser auf dem Flachdach retentiert und anschliessend stark gedrosselt in eine oberflächliche humusierete Mulde zwischen der Sentmattstrasse und dem Gebäude versickert. Die bisherigen Mulden werden im Abschnitt des neuen Gebäudes ergänzt und das Wasser wird auf der Strassenlänge versickert. ist in erster Linie mit Retentionsmassnahmen zur Abflussverminderung zurückzuhalten. Das anfallende Meteorwasser ist anschliessend in den nächsten geeigneten Vorfluter einzuleiten. Zweite Priorität hat eine Entwässerung im Trennsystem inkl. Retentionsmassnahmen zur Abflussverminderung des Regenwassers.~~

² Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten (flache Ufer, Kleinstrukturen).

§18

Übergang zur Landwirtschaft

¹ Als Begrenzung zur Landwirtschaftszone ist das Areal am nördlichen und östlichen Parzellenrand mit einer Hecke abzuschliessen.

² Das Hecken-Gestaltungsreglement ~~der Gemeinde Schötz vom 24. August 2004 ist verbindlich.~~ [gem. Zonenplan der Gemeinde Schötz vom 24. August 2004](#) ~~ist verbindlich.~~ [15. Februar 2024 \(Stand öffentliche Auflage\)](#) ist verbindlich.

§19

BLN - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

¹ Für die Umgebungsbepflanzung sind einheimische, standorttypische Arten zu verwenden.

² Auf Aufschüttungen und Abgrabungen des gewachsenen Terrains von mehr als 1,2 Meter ist zwecks Erhaltung der Geländeformen zu verzichten. Allfällige Böschungen sind aus demselben Grund flach auszugestalten (1:4 oder flacher).

³ Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁴ Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten und zu nutzen.

§20

Reduktion Umweltbelastung

¹ Der Reduktion der Umweltbelastung durch die Produktion ist eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Mit baulichen und technischen Massnahmen ist

in erster Linie den Energieverbrauch zu minimieren. Der Strom für die betrieblichen Einrichtungen soll, soweit dies möglich und zweckmässig ist, mit PV-Anlagen zu produzieren.

Luzern, 6. Oktober 2021 / Ergänzung: 15. Februar 2024

Gestaltungsplanänderung Gestaltungsplan Sentmatte, 6247 Schötz für die Parzelle 390

EINGANG
07. Okt. 2021
Bau und Infrastruktur S...



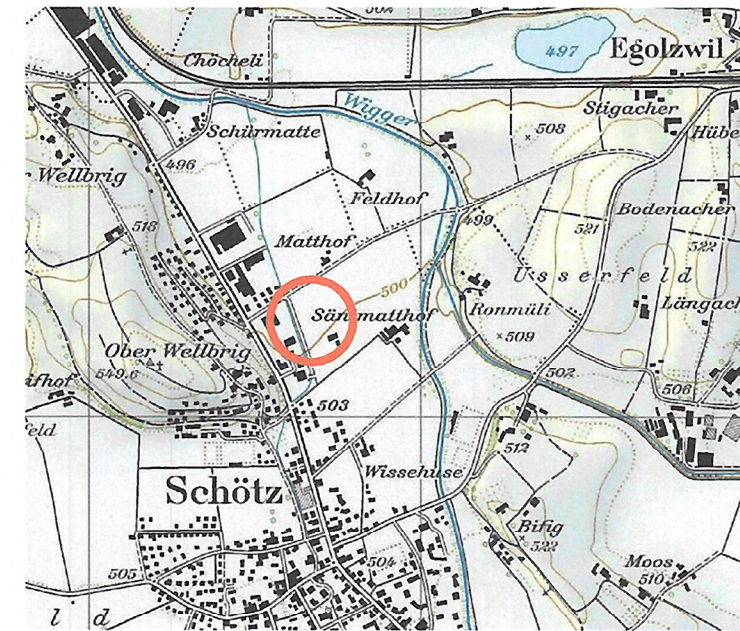
06. April 2022

Bewilligt

Gebüdemantelplan 1:500 Plan Nr. 0002 (verbindlich)

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan (verbindlich)
- Sonderbauvorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)



Legende

- Genehmigungsinhalt**
- Baufelder GP 2013
 - Baufelder Gestaltungsplanänderung (Gebäude)
 - Baubereichsline (Näherbaurechte grundbuchlich geregelt)
- Orientierungsinhalt**
- Bestehende Bauten

Kartenausschnitt 1:25'000

Gesuchstellerin /
Grundeigentümerin: Hobimag AG
Weierweid 1
6208 Oberkirch

Verfasser Gestaltungsplan: AK Bautreuhand AG
Habsburgerstrasse 20
6005 Luzern

Oberkirch, 06. Oktober 2021

OK FERTIG BODEN ERDGESCHOSS BAUFELD A ±0.00 = 500.00 m ü.M.
OK FERTIG BODEN ERDGESCHOSS BAUFELD B ±0.00 = 499.10 m ü.M.
OK FERTIG BODEN ERDGESCHOSS BAUFELD C ±0.00 = 500.00 m ü.M.

INDUSTRIEHALLE HOBIMAG

6247 SCHÖTZ

HOBIMAG AG
WEIERWEID 1
6208 OBERKIRCH

Plan- Nr.: 0002
Mst: 1 - 500
Grösse: 63 x 30 cm
Gezeichnet: aj
Datum: 06.10.2021

AK Bautreuhand AG
Habsburgerstrasse 20
6005 Luzern

GEBÄUDEMANTEL

