

Gemeinde Wauwil

Gestaltungsplan Glasi 1 Sonderbauvorschriften

Parzellen GB Nr. 63, 68 (Teilbereich)

26. Oktober 2015

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

.....
Die Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Jakob Lütolf

.....
Beat Rölli

Unterschriften Grundeigentümer

Grundeigentümerschaft Grundstück GB Nr. 68

Stadtbauentwicklungs AG
Seestrasse 98
8610 Uster

.....
Grundeigentümerschaft Grundstück GB Nr. 63

.....
Kaimmo AG
Engelberg 12
6242 Wauwil

.....

Unterschriften Planer

Planer

GKS
Architekten+Partner AG
Winkelriedstrasse 56
6003 Luzern

.....

.....
Planteam S AG
Inseliquai 10
Postfach 3620
6002 Luzern

.....

Beglinger + Bryan
Landschaftsarchitektur
Herdernstrasse 63
8004 Zürich

.....

Inhalt

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 1. | Allgemeine Bestimmungen | 1 |
| 2. | Art und Mass der baulichen Nutzung | 2 |
| 3. | Gestaltung | 5 |
| 4. | Erschliessung | 6 |
| 5. | Parkierung | 8 |
| 6. | Freiraumgestaltung | 9 |
| 7. | Hindernis freies Bauen | 11 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 9. | Energie | 11 |
| 10. | Umwelt und Sicherheit | 12 |
| 11. | Schlussbestimmungen | 13 |
| 12. | Inkrafttreten | 13 |

Gestützt auf § 72 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2014) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil (BZR) vom 29. März 2011 wird der Gestaltungsplan Glasi 1 mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan „Glasi 1“ bezweckt eine qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung, die architektonische, städtebauliche, siedlungstechnische und wirtschaftliche Ideen vereint.

² Ziel ist es, eine attraktive Gesamtüberbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität zu schaffen.

Art. 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Gestaltungsplan dargestellten Perimeter auf den Parzellen GB Nr. 63 und 68 (teilw.). Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Bestandteilen.

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 26. Oktober 2015
- Sonderbauvorschriften vom 26. Oktober 2015

Wegleitende Bestandteile:

- Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht vom 26. Oktober 2015
- Richtprojekt vom 26. Oktober 2015
- Konzept Entwässerung vom 26. Oktober 2015
- Feuerwehrplan vom 26. Oktober 2015
- Überbauung Glasi-Areal Wauwil, Lärmschutznachweis nach LSV vom 26. Oktober 2015
- Modell 1:500

Art. 4

Richtprojekt

¹ Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Richtprojekt.

² Wird wesentlich vom Richtprojekt abgewichen, so ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Artikel 19 BZR durchzuführen. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Notwendigkeit eines Konkurrenzverfahrens.

Art. 5
Gestaltungsplan Freiraum-
konzept 1:500 vom
26. Oktober 2015 (Be-
gleitgruppe)

¹ Wird vom wegleitenden ‚Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015‘ abgewichen, setzt der Gemeinderat auf Kosten der Eigentümer eine Begleitgruppe mit unabhängigen Fachpersonen ein, welche die Abweichungen beurteilt.

² Die Abweichungen müssen eine gleichwertige Qualität wie das vorliegende ‚Gestaltungsplan Freiraumkonzept 1:500 vom 26. Oktober 2015‘ aufweisen und benötigen die Zustimmung des Gemeinderates.

Art. 6
Verhältnis zur Grundord-
nung

Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, gelten der kommunale Richtplan Glasi, das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil und die übergeordneten kantonalen Bestimmungen.

Art. 7
Infrastrukturverträge

¹ Die Kosten für allfällige Anpassungen der bestehenden Anschlüsse der Erschliessungsstrassen an die Kantonsstrasse sind zu 20 % bzw. bis zum Maximalbetrag von Fr. 20'000 von der Gemeinde Wauwil zu tragen.

² Für alle weiteren Kosten behält sich der Gemeinderat vor, diese von den Grundeigentümern des Richtplangebietes Glasi - anteilmässig der zugeteilten anrechenbaren Geschossfläche gemäss Gestaltungsplan/kommunalem Richtplan Glasi - einzufordern (gemäss § 47 Strassengesetz des Kantons Luzern).

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 8
Nutzungen

Im Gestaltungsplangebiet sind die Nutzungen gemäss Artikel 4 Abs. 1 BZR zulässig.

Art. 9
Nutzungen auf Niveau
öffentliche Plätze

¹ Auf dem Niveau öffentlicher Platz P1 (Glasiplatz) in den Baubereichen 1A, 1C und 5A.A/B sowie auf Niveau Platz zwischen Gemeindehaus und Restaurant Wendelin im Baubereich 1D werden publikumsorientierte Nutzungen angestrebt (z.B. Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr). Dazu sind darauf ausgerichtet baulich attraktive Voraussetzungen zu realisieren (u.a. Geschosshöhe, flexible Grundrissgestaltung, grossformatige Fenster auf den Platz ausgerichtet). Ist die Nachfrage nach publikumsorientierten Nutzungen nicht vorhanden, sind anderweitige Nutzungen gemäss Artikel 4 Abs. 1 BZR zulässig.

² Die publikumsorientierten Nutzungen müssen auf den Platz ausgerichtet sein und ein repräsentatives sowie einladendes Erscheinungsbild aufweisen. Die Zugänge haben vom Platz her zu erfolgen.

Art. 10
Baubereiche

¹ Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Fassaden sind in Anlehnung an das Richtprojekt mit Versätzen und Rücksprünge zu staffeln.

Art. 11
Pflichtbaulinie

In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Hochbauten mit dem grossmehheitlichen Anteil der Fassadenabwicklung an die Pflichtbaulinie zu stellen. Einzelne Rücksprünge und Auskragungen bis zu 1.5 m sind zulässig soweit die betroffenen Fassaden dennoch als auf der Pflichtbaulinie stehend wahrgenommen werden.

Art. 12
Nutzungsmasse

¹ Für die Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse.

| Baube- reich | Maximale Kote OK-Dachfläche m.ü.M. | Kote Erdgeschoss / Referenzhöhe m.ü.M. (Toleranz: +/- 0.5 m) | Voll- geschosse ab Referenzhöhe | aGF ab Referenzhöhe (m ²) |
|-----------------|--|--|---------------------------------------|---|
| 1A | 521.95 | 510.00 | 3 | 1'386 |
| 1B | 526.70 | 510.00 | 5 | 1'477 |
| 1C | 523.80 | 510.00 | 4 | 1'223 |
| 1D | 528.00 | 518.00 | 3 | 1'401 |
| 1E | 523.70 | 511.00 | 4 | 1'721 |
| 1F | 522.70 | 510.00 | 4 | 1'200 |
| 2A.A | 523.70 | 511.00 | 4 | 1'211 |
| 2A.B | 520.80 | 511.00 | 3 | |
| 2B.A | 522.70 | 510.00 | 4 | 1'419 |
| 2B.B | 525.60 | 510.00 | 5 | |
| 2C | 526.60 | 511.00 | 5 | 1'528 |
| 2D | 519.80 | 510.00 | 3 | 1'024 |
| 2E.A | 520.30 | 511.00 / 516.80 | 1 | 626 |
| 2E.B | 526.10 | 511.00 / 516.80 | 3 | |
| 5A.A | 525.95 | 509.75 / 518.00 | 3 | 909 |
| 5A.B | 521.65 | 511.80 / 518.00 | 1 | |
| Total | | | | 15'125 |

² Unterhalb der Referenzhöhe dürfen weitere Vollgeschosse und zusätzliche anrechenbare Geschossflächen realisiert werden (siehe Artikel 4 BZR).

³ Der Gemeinderat kann gestatten, dass Nutzungen im Umfang von max. 150 m² zwischen den Baubereichen verschoben werden, wobei die zulässige aGF eines Baubereichs dabei um höchstens 10% erhöht werden darf.

⁴ Die Gebäudeabstände werden durch die einzelnen Baubereiche definiert und gehen den gesetzlichen Abständen vor (vorbehältlich der feuerpolizeilichen Anforderungen, Grenzabstände bzw. privatrechtliche Vereinbarungen gegenüber Nachbarparzellen).

Art. 13
§ 10 Abs. 2 Anhang PBV
Nicht anrechenbare Geschossflächen

Die Anwendung von §10 Abs. 2 Anhang PBV ist zulässig¹.

Art. 14
Auskragungen

¹ Auskragungen wie Vordächer, Balkone, Terrassen und Loggias dürfen um max. 1.50 m über die Baubereiche hinausragen (vorbehältlich der feuerpolizeilichen Anforderungen).

² Auskragungen, welche über die Baubereiche hinausragen, dürfen nicht verlastet sein (keine Wintergärten).

Art. 15
Etapppierung

¹ Mit der Realisierung des ersten Gebäudes in den Baubereichen 1A oder 1B/1C ist der Platz P1 zu realisieren.

² Das Gebäude im Baubereich 1D ist spätestens mit dem ersten Gebäude 1E, 1F, 2A.A/B, 2B.A/B, 2C oder 2D zu realisieren.

³ Mit jeder Baubewilligung ist die provisorische Gestaltung der Baubereiche aufzuzeigen, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Werden Baubereiche über mehrere Jahre nicht überbaut und der Gemeinderat erachtet die bestehende Gestaltung als unzweckmässig, kann er die Gestaltung dieser Baubereiche in Anlehnung an das Freiraumkonzept verlangen.

¹ Die realisierten Geschossflächen abzüglich 5% dürfen die anrechenbaren Geschossflächen gemäss Artikel 12, Abs. 1, Tabelle, Spalte 5 (aGF ab Referenzhöhe) nicht überschreiten.

3. Gestaltung

Art. 16 Gestaltungsgrundsätze

¹ An die Gestaltung werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern und an den Fassaden ist im ganzen Perimeter erlaubt. Anlagen zur Energiegewinnung an Fassaden und auf den Dächern sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten sind zulässig. Diese dürfen die maximale Kote OK-Dachfläche überschreiten, müssen besonders sorgfältig gestaltet und materialisiert werden, müssen sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren, und dürfen nicht höher sein als dies technisch notwendig ist.

² Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

³ Innerhalb von Baubereichen dürfen bei unterschiedlichen Höhen der Dachflächen nur die tieferliegenden Dachflächen als Terrassen genutzt werden.

Art. 18 Farbgebung

¹ Für die äussere Farbgebung sind naturnahe, helle bis dunkle Farben zu bevorzugen, unbunte Fassaden sind erlaubt.

² Es sind ausschliesslich Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung erlaubt.

³ Für Dachflächen und technische Aufbauten sind dunkle, unbunte oder naturnahe Farben mit geringer Leuchtdichte (Farbintensität) und geringer Sättigung erlaubt.

⁴ Der Bewilligungsbehörde sind mit dem Baugesuch Farbmuster einzureichen.

4. Erschliessung

Art. 19

Erschliessung generell

¹ Die Hapterschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt ab Unterdorfstrasse.

² Der Gemeinderat kann einen Anschluss im östlichen Gestaltungsplangebiet an die Poststrasse gestatten.

³ Verkehrsanlagen sind gemäss VSS-Normen zu realisieren.

Art. 20

Quartierserschliessung

(Glasistrasse)

¹ Die Zu-/Wegfahrt zu den Tiefgaragen sowie teilweise zu den Besucherparkplätze erfolgt über die Quartierserschliessung.

² Die Quartierserschliessung ist verkehrsberuhigt zu gestalten. Fussgängerbereiche und Gebäudevorzonen sind vom motorisierten Verkehr gestalterisch zu trennen.

³ Für die Gestaltung gilt das wegleitende Konzept Freiraum.

⁴ Stellt der Gemeinderat fest, dass auf der Quartierserschliessung (Glasistrasse) ungewünschter Verkehr (Schleichverkehr) stattfindet, kann er die Strasse für den motorisierten Verkehr im Bereich 2C/2D unterbrechen.

Art. 21

Verkehrsberuhigte Quartierserschliessung (Glasiweg)

(weg)

¹ Die verkehrsberuhigte Quartierserschliessung dient zur Zu-/Wegfahrt zu den Besucher-, Kunden und Behindertenparkplätzen sowie für Notzufahrten, Umzugtransporte, Anlieferung u.ä.

² Die verkehrsberuhigte Quartierserschliessung ist so zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthalts- und Spielqualität aufweist.

³ Der Glasiweg darf nicht als Zu-/Wegfahrt für die Einstellhallen genutzt werden.

⁴ Stellt der Gemeinderat fest, dass auf der verkehrsberuhigten Quartierserschliessung (Glasiweg) ungewünschter Verkehr (Schleichverkehr) stattfindet, kann er die Strasse für den motorisierten Verkehr unterbrechen.

⁵ Für die Gestaltung gilt das wegleitende Freiraumkonzept.

Art. 22

Anlieferungsbereich

Im Anlieferungsbereich kann ein Abstellplatz für einen LKW realisiert werden. Das Vordach für die Anlieferung darf bis maximal 3 m über die südliche Baubereichsgrenze 1A hinausragen. Anstelle des Anlieferungsbereichs können max. 4 Besucher-/Kundenparkplätze realisiert werden (vorbehaltlich der feuerpolizeilichen Anforderungen, Grenzabstände bzw. privatrechtliche Vereinbarungen gegenüber Nachbarparzellen).

Art. 23
Mobilitätskonzept

¹ Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist in einem durch den Gemeinderat zu bewilligenden Mobilitätskonzept für den ganzen Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Wohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

² Das Mobilitätskonzept muss zwingend folgende Punkte enthalten:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Präzisierung der Anzahl Parkplätze für die einzelnen Nutzergruppen
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- bzw. Fussverkehrs-Anbindung, Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Parkplatzbewirtschaftung
- Massnahmen im Bereich MIV, Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Standorte für Mobility-Fahrzeuge
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Standorte für Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Monitoring/Controlling.

Art. 24
Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Auf Verlangen des Gemeinderates sind im Gestaltungsplangebiet öffentlich zugängliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu realisieren.

Art. 25
Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

¹ Die Ein- und Ausfahrten in die Einstellhalle sind in den im Gestaltungsplan dargestellten Bereichen zu realisieren.

² Die genaue Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 26
Notzufahrt

Die minimale Wegbreite für Notfallfahrzeuge beträgt 3.50 m. Die minimale Höhe im Licht beträgt 4.00 m. Sie ist von Hindernissen freizuhalten.

Art. 27
Öffentliche Fusswegverbindungen

¹ Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den Hochbauten etappenweise zu Lasten der Grundeigentümerschaften zu erstellen. Die genaue Lage und deren Gestaltung sind im Rahmen der Baubewilligung festzusetzen. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

² Entlang der Quartierschliessung ist auf der Seite der Hochbauten ein von der Fahrbahn getrennter Fussweg zu realisieren. Auf der verkehrsberuhigten Quartierschliessung können Fusswege und Fahrbahnen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden.

³ Die Erstellung der öffentlichen Fusswege geht zu Lasten der Eigentümer. Der bauliche und betriebliche Unterhalt sowie die Instandsetzung dieser Wege gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 28
Interne Fussweg-
verbindungen

Die internen Fusswegverbindungen sind zusammen mit den Hochbauten etappenweise zu Lasten der Grundeigentümerschaften zu erstellen. Die genaue Lage und deren Gestaltung sind im Rahmen der Baubewilligung festzusetzen. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

5. Parkierung

Art. 29
Einstellhalle

Die Einstellhalle kann im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden.

Art. 30
Anzahl Parkplätze

¹ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter dürfen insgesamt maximal 280 Parkplätze realisiert werden. Davon dürfen maximal 45 Parkplätze oberirdisch erstellt werden.

² Für die einzelnen Baubereiche sind – gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BZR – pro Wohnung 1.3 bis 1.8 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu realisieren.

³ Die genaue Anzahl Parkplätze und die Aufteilung der Parkplätze auf die restlichen Baubereiche sind jeweils im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

⁴ Der Gemeinderat kann

- auf Kosten des Eigentümers Massnahmen verlangen, wenn er feststellt, dass nicht auf den im Gestaltungsplan vorgesehenen Parkierungsbereichen parkiert wird.
- auf begründeten Antrag des Eigentümers die zu erstellende Anzahl Parkplätze verändern.

Art. 31
Besucher- / Kunden- /
Behindertenparkplätze

In den im Gestaltungsplan dargestellten Bereichen ‚Parkplätze Besucher/Kunden‘ dürfen maximal 45 oberirdische Parkplätze für Besucher, Kunden und Behinderte erstellt werden. Alle weiteren Besucher-/Kundenparkplätze sind in der Einstellhalle zu erstellen.

Art. 32
Parkplätze Bewohner und
Angestellte

Alle Parkplätze für Bewohner und Angestellte sind in der Einstellhalle zu erstellen.

Art. 33
Parkplätze Baubereiche
5A.A/B

¹ Für die Baubereiche 5A.A/B stehen 6 oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze² und 20 Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen.

² Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 34
Zweiradabstellplätze

¹ Zweiradstellplätze sind in den im Freiraumkonzept dafür bezeichneten Bereichen und in der Nähe der Hauseingänge sowie in der Einstellhalle anzuordnen.

² Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 35
Kinderwagenabstellplätze

Auf Zugangsebene sind ausreichend Stellplätze für Kinderwagen vorzusehen.

6. Freiraumgestaltung

Art. 36
Umgebung generell

¹ Die Umgebung ist gleichzeitig mit der fortschreitenden Realisierung der Hochbauten auf Kosten der Grundeigentümerschaften zu realisieren.

² Die im begleitenden Freiraumkonzept festgelegten Höhenkoten in m ü. M. sind innerhalb eines Toleranzbereiches von +/- 50 cm umzusetzen.

³ Der Unterhalt, die Weg- und die Benutzungsrechte der Erschliessungswege, der Spielbereiche, der Wiesen, der Gemeinschaftsplätze, der Grünflächen und dgl. sowie der Ersatz von Spielgeräten sind vertraglich zu sichern.

⁴ Im Gestaltungsplangebiet sind 2 Kleinkinderspielplätze zu realisieren.

Art. 37
Platz öffentlich (Glasplatz)

¹ Der Glasplatz ist als öffentlicher Platz zu gestalten.

² Der Glasplatz kann multifunktionell genutzt werden (u.a. Kilbi, Markt, Parkierung bei Grossanlässen). Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates die entsprechenden Nutzungen zu gestatten.

³ Im nördlichen Bereich des Platzes dürfen maximal 6 Kundenparkplätze realisiert werden.

Art. 38
Vorbereich Gebäude

In den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche ‚Vorbereich Gebäude‘ sind Aussenverkaufsflächen für die angrenzenden Nutzungen zulässig. Es sind keine fest installierten Einrichtungen zulässig.

² Aktuell werden gemäss Grundbuchauszug fünf dieser Besucherparkplätze von den Parzelle 63 und 64 gemeinsam genutzt.

Art. 39
Plätze siedlungsintern

Die ‚Plätze siedlungsintern‘ dienen den Bewohnern und Angestellten der Siedlung. Sie sind so zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen (u.a. Sitzgelegenheiten, Beschattung mittels Bäumen).

Art. 40
Spielbereiche

Die Spielbereiche sind als durchlässige Flächen zu gestalten (z.B. Grünflächen, wassergebundene Flächen, usw.). Sie sind so zu gestalten, dass Ballspielsportarten möglich sind.

Art. 41
Grünflächen

Mindestens 25% der Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften (Randbereiche).

Art. 42
Pergolen

In den im Gestaltungsplan dargestellten Bereichen ‚Pergolen‘ sind raumbildende Elemente gemäss dem wegleitenden Freiraumkonzept zu gestalten.

Art. 43
Umgebungsflächen

Die Umgebungsflächen sind für den motorisierten Verkehr nicht zugänglich. Sie dienen dem Langsamverkehr (u.a. Hauszugängen, Fusswege) und sind deshalb besonders fussgängerfreundlich zu gestalten.

Art. 44
Stützwerte

Stützwerte sind einheitlich zu materialisieren (z.B. Beton, Steinkörbe). Grossformatige Block- oder Wührsteine sind nicht erlaubt. Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Stützwerte teilweise begrünt werden.

Art. 45
Solitärbaum

¹ Die Solitärbaum gemäss Gestaltungsplan ist zu pflanzen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren geringfügig vom Standort gemäss Gestaltungsplan abweichen.

² Die Überdeckung von Einstellhallen muss ausreichend gross sein, um für hochstämmige Bäume gute Wuchsbedingungen zu gewährleisten.

³ Bei der Wahl des Solitärbaumes ist darauf zu achten, dass die Baumkrone eine gewisse Durchlässigkeit und Transparenz gewährleistet (z.B. Eiche, Robinie). Dichtbildende Kronenvolumen sind zu vermeiden (z.B. Linde, Rosskastanie).

Art. 46
Gehölzgruppe (Bäume)

Die Ausgestaltung der Bereiche Gehölzgruppen (Bäume) ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Sinngemäss haben sie dem wegleitenden Freiraumkonzeptes zu entsprechen.

7. Hindernis freies Bauen

Art. 47
Hindernisfreies Bauen

¹ Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften, sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Neue Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 Hindernisfreie Bauten hindernisfrei zu erstellen. Für die behindertengängigen Wege, Gänge und Zirkulationsflächen wird generell die Norm sia 500, Ausgabe 2009 oder deren Aktualisierungen, angewendet.

² Die Hauszugänge und die Zugänge zu den Aufenthalts- und Spielbereichen sind behindertengerecht zu erstellen.

³ Von den Einstellhallen ist eine behindertengängige Erschliessung der Wohn-geschosse zu gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung

Art. 48
Abfallentsorgung

Containerstandorte sind in den Baubereichen oder als gemeinsame Unterflur-Sammelstellen (entlang Glasiweg / Glasistrasse) zu realisieren.

9. Energie

Art. 49
Energie

¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser muss mindestens 75% mit erneuerbaren Energien erzeugt werden.

² Direktelektrische Anlagen zur Erzeugung von Heiz- und Brauchwasser sind in Gebäuden nur dann zulässig, wenn die für den Betrieb notwendige Energie mit Fotovoltaik Anlagen erzeugt wird, die sich am Gebäude oder auf dem Areal befinden.

³ Mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Energiekonzept ist zu prüfen, ob eine gemeinsame Energieversorgung für alle Baubereiche realisiert werden soll.

10. Umwelt und Sicherheit

Art. 50
Störfallvorsorge

¹ Aufgrund der bestehenden Gefahrenpotentiale durch die nahe gelegene Bahn sind an den vorgesehenen Bauten und Anlagen im Baubereich und im Umgebungsbereich bauliche und technische Massnahmen zum Schutz von Personen in den Gebäuden zu prüfen. Allfällige Massnahmen sind mit der Baubewilligung aufzuzeigen.

² Gehölze oder andere Pflanzen haben gemäss den Normalien der Bahnbetreiberin die minimalen Abstände zu den Infrastrukturanlagen zu wahren.

Art. 51
Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplan Glasi 1+2 gilt für Neubauten der Planungswert (PW) ES III und für Umnutzung bestehender Bauten der Immissionsgrenzwert (IGW) ES III.

² Mit den Baugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Art. 52
Archäologische Fundstellen

Das Gestaltungsplangebiet ist im Zonenplan mit einer ‚Archäologische Fundstelle‘ überlagert. ‚Archäologische Fundstellen‘ sind bei der Planung zu berücksichtigen: spätestens mit dem Einreichen des Baugesuchs ist das kantonale Bildungs- und Kulturdepartement, Dienststelle Hochschulbildung und Kultur zwecks möglichen Sondierungsarbeiten zu kontaktieren.

Art. 53
Belastete Standorte

Sind im Bereich von belasteten Standorte Bauvorhaben geplant, ist mit dem Baugesuch ein Entsorgungskonzept, welches von einer entsprechenden Fachperson erstellt wurde, einzureichen. Die Aushubarbeiten und die Entsorgung sind danach zu begleiten und zu dokumentieren.

11. Schlussbestimmungen

Art. 54
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren gestalterischen Lösung Abweichungen vom Gestaltungsplan zulassen, wenn sie dem Gesamtkonzept und dem Zweck des Gestaltungsplanes gemäss Art. 1 entsprechen.

12. Inkrafttreten

Art. 55
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Glasi 1 tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.