

WIR PLANEN UND  
BAUEN FÜR ALLE



Architektur & Bauleitung  
Generalunternehmung  
Baumeisterarbeiten

LBG Sursee  
Architektur und Bau  
Grenzstrasse 3b  
6214 Schenkön

Architekturbüro/GU  
Bauunternehmung  
lbg@lbg-sursee.ch  
www.lbg-sursee.ch

041 925 82 46  
041 925 82 42

A21026-03

# Gestaltungsplan

**Bauherr:**  
Raphael Albisser, Im Ostergau 19, 6130 Willisau

**Objekt:**  
Neubau Wohnhaus, Im Ostergau, Willisau

Datum: 13.05.2022

Stadt Willisau

## Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Chilchgrabe

auf Parzelle 784 der Stadt Willisau

13.05.2022

Öffentliche Auflage vom ...

Vom Stadtrat beschlossen am .....

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

.....

Der Bauherr und der Grundeigentümer:

Siehe Innenseite des Titelblatts

Planverfasser (projektleitendes Büro):

LBG Sursee  
Gerhard Stocker  
Grenzstrasse 3b  
6214 Schenkön  
Tel. 041 925 82 46  
E-Mail: gerhard.stocker@lbg-sursee.ch

.....

Der Bauherr:

---

Raphael Albisser  
Im Ostergau 19  
6130 Willisau  
Tel. 079 245 81 66  
E-Mail: info@albisser-gartenbau.ch

.....

---

Der Grundeigentümer:

---

Raphael Albisser  
Im Ostergau 19  
6130 Willisau  
Tel. 079 245 81 66  
E-Mail: info@albisser-gartenbau.ch

.....

---

## Inhaltsverzeichnis

### B. Sonderbauvorschriften (verbindlich)

Art. 1	Ziel- und Zweckbestimmung	4
Art. 2	Planungsperimeter	4
Art. 3	Bestandteile des Gestaltungsplans	4
Art. 4	Baubereich Hauptbaute	4
Art. 5	Baubereich Nebenbaute	5
Art. 6	Grenzabstände	5
Art. 7	Arealinterne Verkehrsflächen	5
Art. 8	Richtprojekt Architektur	5
Art. 9	Materialisierung	5
Art. 10	Parkierung	5
Art. 11	Entwässerung, Retention	6
Art. 12	Entsorgungsanlagen	6
Art. 13	Energie	6
Art. 14	Umgebungsgestaltung	6
Art. 15	Stützmauern	6
Art. 16	Ausnahmen	6
Art. 17	Inkrafttreten	6

## Sonderbauvorschriften (verbindlich)

### Genehmigungsinhalt:

---

#### Art. 1 Ziel- und Zweckbestimmung

Der vorliegende Gestaltungsplan Chilchgrabe über der Parzelle 784 in Willisau befindet sich in der Wohnzone bis 11.0m(W1b). Er bezweckt die Sicherstellung des Gebäudes durch eine gezielte Setzung und Terrasierung der verschiedenen Geschosse. Das Ziel dieser Bebauung ist eine optimale Verdichtung des vorhandenen Fussabdruckes auf der Parzelle 784. Sofern der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die ordentlichen Bauvorschriften, die Zonenvorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Willisau.

---

#### Art. 2 Planungsperimeter

Der Perimeter vom Gestaltungsplan umfasst den rechten Teil der Parzelle 784 gemäss Situationsplan 1:500. Die Gesamtfläche beträgt 1862m<sup>2</sup>. Die Konzentration liegt dabei beim neu geplanten Terrassenhaus, die Grünfläche zwischen den bestehenden Häusern (Geb. Vers. Nr. 822 und 516) bleiben unberührt. Durch den Perimeter führt ein eingedoltes Gewässer. Die restliche Fläche ist noch unbebaut.

Die Sonderbauvorschriften gelten für den in der Situation 1:500 mit schwarzen Kreuzen umrandeten Gestaltungsplanbereich.

---

#### Art. 3 Bestandteile des Ge- staltungsplans

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

- Situationsplan 1:500 (Dat.13.05.2022)
- Schnittplan 1:500 (Dat.13.05.2022)
- Fassadenplan 1:500 (Dat.13.05.2022)
- Sonderbauvorschriften (Dat.13.05.2022)

Als umsetzbare Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur Beschrieb (Dat. 13.05.2022)
- Umgebungsplan (Dat. 13.05.2022)
- Varianten Fassadengestaltung (Dat. 13.05.2022)

---

#### Art. 4 Baubereich Hauptbaute

1. Die zulässige Überbauungsziffer wird im Situationsplan durch den Baubereich (gemäss § 30/31 PBG) definiert und die maximale Kote des höchsten Punktes des Gebäudes wird auf 579.00m ü. M. bestimmt.

2. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25.0m begrenzt.

3. Der Baubereich bestimmt die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse vom Gebäude. Ausnahmen bilden Kamine, Dächer und Vordächer.

4. Technisch notwendige Installationen wie Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die max. Höhenkote um nicht mehr als 0.50m überschreiten.

Art. 5 Baubereich Nebenbaute	Die Baute oder Anbaute weist ein Flachdach auf und fügt sich bezüglich Form-, Material- und Dachgestaltung in die Gebäudegruppe ein.
Art. 6 Grenzabstände	Die Grenzabstände werden im Situationsplan 1:500 definiert. Der Grenzabstand zur Parzelle 357 und zur Parzelle 1662 wird da durch den Baubereich der Nebenbaute unterschritten und mit den entsprechenden Dienstbarkeiten belegt. Zu den restlichen Parzellen oder Zonenrändern wird der ordentliche Grenzabstand eingehalten.
Art. 7 Arealinterne Verkehrsflächen	<p>Innerhalb des Gestaltungsplangebiets werden im Situationsplan folgende mögliche Verkehrsflächen festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Zufahrt für den motorisierten Verkehr</u>: Zufahrt zur Einstellhalle, öffentliche Dienste, Umzüge, Krankenwagen und Feuerwehr.</li> <li>2. <u>Wegflächen für den Langsamverkehr</u>: private Fuss- und Gehwege.</li> <li>3. <u>Hauszugänge</u></li> <li>4. <u>Besucherparkplätze</u></li> </ol>
Art. 8 Richtprojekt Architektur	Das Richtprojekt Architektur soll eine mögliche Bebauung des Gestaltungsplans Chilchgrabe aufzeigen.
Art. 9 Materialisierung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Fassade</u>: Die zwei Sockelgeschosse sind mit einem grauen Abrieb zu versehen. Der Hauptteil ist mit grossflächigen Eternitplatten eingekleidet. Als Variante im Gestaltungsplan wurde auch eine liegende Holzfassade vorgeschlagen. Die Wahl muss bei der Baueingabe getroffen werden. Das Dachgeschoss ist farblich leicht von den Obergeschossen zu differenzieren.</li> </ol> <p>Die Erschliessungsstruktur soll mit einem Lochblech eingefasst werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <u>Dachgestaltung</u>: Das Flachdach ist mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Falls aber andere Mehrwerte zum Thema Energie geplant werden ist das Flachdach extensiv zu begrünen.</li> </ol>
Art. 10 Parkierung	<p>Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge und für die Grösse der Abstellfläche für leichte Zweiräder gelten die aktuellen Bestimmungen des Parkplatzreglement der Stadt Willisau vom 09.05.2016. Der dazugehörige Plan (Parkplatzberechnung) zeigt die erforderlichen Parkplätze und Abstellflächen für das neu geplante Terrassenhauses anhand des Richtprojekts auf.</p> <p>Die erforderliche Anzahl Parkplätze und Abstellfläche wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.</p>

---

Art. 11  
Entwässerung,  
Retention

Entwässerungen im Trennsystem sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Willisau zu erstellen.

Mit der Baugesuchseingabe sind die notwendigen Retentionsmassnahmen, die Dimensionierungen und das Weiterleiten des Wassers in die öffentliche Kanalisation nachzuweisen.

---

Art. 12  
Entsorgungsanlagen

Der mögliche Standort der Entsorgungsanlage ist im Situationsplan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss der definitive Standort mit der Baubewilligungsbehörde und der Entsorgungsfirma noch definiert werden.

---

Art. 13  
Energie

Auf dem Flachdach ist eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung vorzusehen. Desweiteren ist es erwünscht die Beheizung des Gebäudes mittels Erdsonden zu realisieren, sofern die gesetzlichen Vorschriften diesen auch zustimmen.

---

Art. 14  
Umgebungsgestaltung

Die Spiel- und Aufenthaltsfläche für das neue Terrassenhaus wird im Umgebungsplan ausgewiesen. Es sind mind. 15m<sup>2</sup> Spiel- und Aufenthaltsfläche pro Wohnung vorzuweisen. Das Konzept wird im Planungsbericht genauer beschrieben.

---

Art. 15  
Stützmauern

Die geplanten Stützmauern für die Sitzplätze werden im Planungsbericht genauer beschrieben und mittels Plänen dargestellt.

---

Art. 16  
Ausnahmen

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans bewilligen, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind.

---

Art. 17  
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Chilchgrabe tritt mit der Genehmigung des Stadtrates in Kraft.