



Gestaltungsplan Brand Ost

Sonderbauzone Brand, Parzelle Nr. 837 (Nr. 215), GB Eich

Grundeigentümer und Gesuchsteller

Verena und Franz Schmid
Brand 4
6205 Eich

Datum / Unterschrift

.....
.....

Verfasserin

Kost + Partner AG
Industriestrasse 14
6210 Sursee

Datum / Unterschrift

.....

Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand Ost

(Sonderbauzone Brand, Parzelle Nr. 837 (Nr. 215), GB Eich)

A. BESTANDTEILE, GELTUNGSBEREICH UND ZWECK

Art. 1 Bestandteile des Gestaltungsplans

Als Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

1. **Die vorliegenden Sonderbauvorschriften**
erstellt am 20.05.2022, revidiert am 12.08.2022
2. **Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan** 1:500 Plan Nr. 22'318.21-1b
erstellt am 20.05.2022, revidiert am 12.08.2022
3. **Schemaschnitte** 1:500 Plan Nr. 22'318.21-2b
erstellt am 20.05.2022, revidiert am 12.08.2022

Art. 2 Rechtsgrundlagen und Verhältnis zum Gestaltungsplan

¹ Als rechtliche Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Eich
- Zonenplan der Gemeinde Eich

² Wo der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des BZR abweicht, gelten uneingeschränkt die Vorgaben des Gestaltungsplans.

³ Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, gelten die kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Art. 3 Planungssperimeter und Zonenzuordnung

¹ Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 837 (Stammparzelle Nr. 215) und entspricht der Abgrenzung der Sonderbauzone Brand (Teilfläche östlich der Eichbergstrasse) und der Grünzone Nr. 7 im Zonenplan der Gemeinde Eich.

² Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus Art. 13 BZR.

Art. 4 Zweck

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung und Weiterentwicklung der Reitsportanlage geschaffen. Die Reitsportanlage besteht aus rechtlicher Sicht aus zwei eigenständigen Teilbetrieben mit je eigenen Gestaltungsplänen (Brand Ost und Brand West), die jedoch einzelne Infrastrukturen gemeinsam nutzen.

² Insbesondere werden folgende Planungsziele gewährleistet:

- Eine optimale Anordnung von Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht
- Bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände
- Eine ökologisch überzeugende Gestaltung des Areals

B. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5 Verbindlichkeit

Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich. Ohne Anpassung des Gestaltungsplans dürfen die Baubereiche mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 30 Abs. 5 PBG weder durch Hoch-, An- oder Unterniveaubauten überschritten werden.

Art. 6 Baubereiche und zulässige Nutzungen

Im Gestaltungsplanperimeter sind folgende ordentliche Nutzungen und Bauten zulässig:

- Baubereich A Wohn- und Aufenthaltsgebäude
- Baubereich B Betriebsgebäude der Reitsportanlage
 - Teil B1: Reithalle, Laufställe, Nebenräume, überdachte Paddocks und betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)
 - Teil B2: Laufställe und Nebenräume, überdachte Paddocks
 - Teil B3: Nebenräume, Ökonomiegebäude, Unterstand
- Baubereich C Aussenanlagen
 - Teil C1 Paddocks
 - Teil C2 Paddocks, gedeckte Führenanlage, Aussenanlagen für den Pferdesport sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)
- Baubereich D Verkehrsflächen und Parkierung sowie betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.)
- Grünzone Freihaltung und Gestaltung Zonenrand, ökologische Aufwertung, CKW-Trafostation

Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, Gebäudemasse, Abstände

¹ Die Bauten und Anlagen können innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei platziert werden. Bei Unterschreitung der Gebäudeabstände gemäss § 130 ff. PBG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Feuersicherheit nachzuweisen.

² Durch eine zurückhaltende äussere Gestaltung und eine entsprechende Farb- und Materialwahl ist eine ästhetisch ansprechende Wirkung zu erzielen.

³ Die Dachformen (insbesondere Dachneigungen und Dachdurchbrüche), die Materialisierung und die Farbgebung der Dächer sind im ganzen Gestaltungsplangebiet aufeinander abzustimmen, so dass sich eine ruhige, geordnete Dachlandschaft ergibt. Die festgelegten Gesamthöhen und Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) dürfen abgesehen von technisch bedingten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

⁴ Soweit die Gebäudemasse nicht in den nachfolgenden Bestimmungen festgelegt werden, legt sie der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren aufgrund der vorhandenen Bedürfnisse und mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild fest.

Art. 8 Umgebungsplan

¹ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der den Umgang mit Gestaltungs- und Umweltaspekten sowie insbesondere die Bepflanzung aufzeigt. Wichtige Elemente sind im Baubereichs-, Aussenraum und Erschliessungsplan erkennbar. Ob die Erstellung eines Umgebungsplans notwendig ist, legt die Gemeinde im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

² Der Umgebungsplan hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Möglichst hoher, attraktiv gestalteter Grünflächenanteil
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gewächsen
- Zonenrandbepflanzung und Hecken, soweit damit die Integration der Bauten in die Landschaft verbessert werden kann und die betrieblichen Bedürfnisse nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Art. 9 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 10 Rekultivierungspflicht

Bei Wegfall des Reitsportbetriebs sind die nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen abzureissen und es sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die entsprechende Fläche ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

I. Baubereich A (Wohn- und Aufenthaltsgebäude)

Art. 11 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und erweitert werden. Dabei dürfen die festgelegten Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Die festgelegten Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Folgende Nutzflächen sind zulässig:

Wohnraum für BetriebsleiterIn und Angestellte	max. 500 m ²
Wohnraum für Kursbesucher	max. 80 m ²
Massenlager für Kinder	max. 60 m ²
Aufenthaltsraum / Reiterstübli	max. 100 m ²
Garderobe und Sanitäreanlagen	nach Bedarf

II. Baubereich B (Betriebsgebäude der Reitsportanlagen)

Art. 12 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B1

¹ Für die Reithalle gelten folgende Gebäudemasse:

- Anrechenbare Gebäudefläche max. 4'000 m²
- Gesamthöhe max. 9 m
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 7 m

² Die Reithalle darf umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die festgelegten Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Die festgelegte Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

³ Die Stallungen sind auf eine Kapazität von max. 26 Pferden auszulegen.

⁴ Die überdachten Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

⁵ Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

Art. 13 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B2

¹ Der Pferdestall darf umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die festgelegten Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Die festgelegte Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Die Stallung ist auf eine Kapazität von max. 14 Pferden auszulegen.

³ Die überdachten Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

Art. 14 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3

¹ Im Baubereich B3 darf ein Ersatzbau anstelle des Gebäudes Nr. 47a erstellt werden. Dabei dürfen die festgelegten Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Die festgelegte Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes [HPG]) sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

² Für das zu erstellende Ersatzgebäude gelten folgende Gebäudemasse:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| ▪ Anrechenbare Gebäudefläche | max. 365 m ² |
| ▪ Gesamthöhe | max. 12 m |
| ▪ Traufseitige Fassadenhöhe | max. 8 m |

III. Baubereich C (Aussenanlagen)

Art. 15 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C1

¹ Zulässig sind Paddocks.

² Die Paddocks können mit Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

Art. 15a Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C2

¹ Zulässig sind Paddocks, eine gedeckte Föhranlage für Pferde (Ausföhrung gemäss den einschlägigen Normen) und verschiedene Aussenanlagen für den Pferdesport (Freilauf, Sandplatz, Hindernisse bis

2.5 m Höhe, mobile Einrichtungen etc.) sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube).

² Die Paddocks können mit Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

IV. Baubereich D (Verkehrsflächen und Parkierung)

Art. 16 Verkehrsflächen und Parkierung

¹ Der Baubereich D dient dem areal-internen Verkehr, der Parkierung des Betriebspersonals und der Besucher sowie betriebsnotwendigen Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.).

² An geeigneten Standorten sind Parkplätze für Personenwagen und Pferdetransporter zu erstellen. Die Anzahl wird gemäss den einschlägigen VSS-Normen festgelegt, so dass bei Vollaustattung der Reitsportanlage auf dem Areal genügend Parkplätze vorhanden sind. Ob der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen ist, legt die Gemeinde im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Ausserdem ist die Machbarkeit der Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen aufzuzeigen.

V. Grünzone

Art. 16a Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung der Flächen am Rand des Gestaltungsplan-Perimeters. Bauten sind nicht zulässig.

² Die CKW- Trafostation hat Bestandesgarantie. Sie kann bei Bedarf in Absprache mit den CKW an einen beliebigen Standort im Gestaltungsplanperimeter verschoben werden.

³ Die Fläche zwischen Zufahrt und CKW-Trafostation wird ökologisch aufgewertet.

C. ERSCHLIESSUNG

Art. 17 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrten zur Reitsportanlage sind so anzulegen, dass der Verkehr areal-intern und auf der Eichbergstrasse optimal abgewickelt werden kann.

Art. 18 Reitwege

¹ Den Reitern werden Informationen und Empfehlungen abgegeben, welche die Benutzung der Güterstrassen in der Umgebung betreffen.

² Die regelmässig als Reitwege genutzten Strassenabschnitte (vgl. Plan im Anhang) werden durch die Betreiber der Reitsportanlagen wöchentlich gesäubert.

Art. 19 Beleuchtung

¹ Die Beleuchtung des Aussenraums hat folgenden Anforderungen zu genügen:

- sparsamer Energieeinsatz
- Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie
- Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.

² Dies wird mit der Beachtung folgender Grundsätze erreicht:

- Verzicht auf unnötige Standorte
- Ausrichtung von oben nach unten
- Zielgerichtete Beleuchtung und Vermeidung von Blendeffekten
- Beschränkung der Leuchtstärke auf das notwendige Mass und Wahl eines angenehmen Lichtspektrums
- Begrenzung der Leuchtdauer auf den notwendigen Zeitraum mit Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern oder vergleichbaren Mitteln

Art. 20 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Kommunikationsinfrastrukturen

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist bereits vollständig mit den notwendigen Infrastrukturen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Trennsystem) sowie Energie- und Kommunikationsversorgung (Telefon, Kabelnetz) erschlossen. Die areal-interne Leitungsführung ist mit dem Baubewilligungsgesuch aufzuzeigen.

² Das Dachwasser wird nach Möglichkeit versickert; falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, wird das Wasser retentiert in die bestehende Regenabwasserleitung abgegeben. Der Versickerungs- bzw. Retentionsnachweis ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

³ Falls die Mistgrube nicht überdacht wird, darf das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser nicht in die Regenwasserleitung geleitet werden, sondern muss als Jauche gesammelt und in der Landwirtschaftszone ausgebracht werden. Für den Hofdünger-Überschuss ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Abnahmevertrag vorzulegen.

D. BETRIEBLICHE BESTIMMUNGEN

Art. 21 Ordentlicher Betrieb der Reitsportanlage

¹ Die Reitsportanlage ist so zu betreiben, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.

² Die Betriebszeiten sind mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu koordinieren.

Art. 22 Veranstaltungen

¹ Höchstens drei Mal jährlich besteht die Möglichkeit, öffentliche Pferdesport-Veranstaltungen durchzuführen. Die Daten dieser Veranstaltungen sind mit den Nutzern der benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abzusprechen.

² Es ist jeweils eine polizeiliche Sonderbewilligung einzuholen. Im Gesuch sind folgende Inhalte kurz zu erläutern:

- Programm mit Angabe von gastronomischen und allfälligen Nebenaktivitäten
- Erwartete Teilnehmer- und Besucherzahlen
- Verkehrsabwicklung und Parkierung (anhand des Parkierungs- und Erschliessungsnachweises gemäss Art. 16 dieser Bestimmungen). Für diese Veranstaltungen können die gemeindeeigenen Parkplätze genutzt werden.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen konzeptionellen Inhalte erhalten bleiben, keine kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 24 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Reitwegkonzept 1:20000

- Eigentümer**
- Chorherrenstift (6.3 Km)
 - Eich (5.2 Km)
 - Korporation Beromünster (8.5 Km)
 - Moratalerwald (8.2 Km)
 - Öffentliche Hand (3.7 Km)
- Wegstrecke Total: 31.9 Km

