

DER GEMEINDERAT VON EBIKON

GRUNDBUCHAMT LUZERN-LAND
Eingelangt 31. AUG. 1984
Tagebuch Nr. 3486
Beleg Nr. 2555

in Sachen: Herrn Werner Suter, Maihofstrasse 102, ~~6006 Luzern~~  
 betreffend: Genehmigung eines Gestaltungsplanes über die Grundstücke  
 Nr. 128 und Nr. 129 "Innerschachen", GB Ebikon

05.07.1984

SACHVERHALT

Herr Werner Suter, Maihofstrasse 102, 6006 Luzern, reichte dem Gemeinderat Ebikon das Gesuch um Anwendung von Art. 34 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Ebikon (BZR Ebikon) für die Gestaltung der Grundstücke Nr. 128 und Nr. 129, GB Ebikon, ein.

Dem Gesuch lagen bei:

- 5 Situationspläne Nr. 80 01, M 1:500, Gestaltungsplan, enthaltend:
  - Wohnbauten, Autoeinstellhalle (rot)
  - Besucherparkplätze
  - Zufahrt Einstellhalle
  - Fusswege
  - Kinderspielplätze
- 3 Situationspläne Nr. 80 02, M 1:500, Grundstücke, Bauzonen
- 3 Situationspläne Nr. 80 03, M 1:500, Zufahrten, Parkierung
- 3 Situationspläne Nr. 80 04, M 1:500, Zugänge, Fusswege
- 5 Situationspläne Nr. 80 05, M 1:500, Spielplätze, Grünflächen
- 3 Situationspläne Nr. 80 06, M 1:500, Schattenbilder, Tag-Nachtgleiche
- 3 Vorprojekte, Haus A M 1:200
- 3 Vorprojekte, Haus B M 1:200
- 3 Vorprojekte Garagehalle M 1:200
- 3 Erläuterungsberichte
- 3 Ausnützungsberechnungen
- 1 Modell M 1:500

Die Grundstücke Ebikon Nr. 128 und Nr. 129 "Innerschachen" liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde in verschiedenen Bauzonen. Das Grundstück Nr. 128 liegt mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1 370 m<sup>2</sup> in der lockeren, zweigeschossigen Wohnzone E-2, Ausnutzungsziffer 0,25. Das Grundstück Nr. 129 ist in zwei Bauzonen unterteilt, nämlich in die dichte, zweigeschossige Wohnzone W-2 mit einer Fläche von 8 677 m<sup>2</sup>, Ausnutzungsziffer 0,30, und in die gemischte Wohn-Gewerbezone (Grundnutzung W-3) mit einer Fläche von 2 018 m<sup>2</sup>, Ausnutzungsziffer 0,45.

Das Baugrundstück Nr. 129, GB Ebikon, ist gemäss Auszug aus dem Grundbuche Ebikon mit einem privatrechtlichen Bauverbot wie folgt belastet:

"Bauverbot 17.00 m vom March Nr. 412 bis 30.00 m aus March Nr. 140 z.G. Grundstücke Nr. 135, 534, 535, 1014, 1015, 1054, 1055, 1242 und 1476, GB Ebikon."

Der Gestaltungsplan sieht folgende Wohnbauten vor:

Wohnhaus A 16-Familienhaus, 3 Vollgeschosse, zugewiesene Bruttowohnfläche	1 974.26 m <sup>2</sup>
Wohnhaus B 17-Familienhaus, 3 Vollgeschosse, zugewiesene Bruttowohnfläche	1 999.39 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	3 973.65 m <sup>2</sup>
	<hr/>

Gemäss Situationsplänen sind folgende Parkflächen ausgewiesen:

Gedekte Autoabstellplätze

Unterniveau-Sammelgarage, Grundstück Nr. 129                      56 Parkplätze

Offene Autoabstellplätze

Besucher, Grundstück Nr. 128    14 Parkplätze

70 Parkplätze

In der Unterniveau-Sammelgarage ist zudem ein Autowaschplatz vorgesehen.

Der Gestaltungsplan wurde öffentlich bekannt gegeben und im Kantonsblatt Nr. 9 vom 3. März 1984 publiziert. Die Einsprachefrist dauerte vom 3. März 1984 bis 3. April 1984. Innert dieser gesetzlichen Frist sind folgende Einsprachen eingegangen:

22.3.1984: Frau Vren Flückiger-Berchtold, Rotseehalde, Ebikon

26.3.1984: Herr Heinrich Leutwyler, Haus Roseneck, Ebikon  
Herr Alois Staub, Luzernerstrasse 92, Ebikon

2.4.1984: Herr Werner Muff-Gasser, Kaspar Koppstrasse 107, Ebikon  
Herr Alfred Nussbaumer, Kreuzhubel 30, Oberkirch  
Herr Mario Zai, Kaspar Koppstrasse 117, Ebikon

Das Tiefbauamt des Kantons Luzern hat in Schreiben vom 28. März 1984 zum Gestaltungsplan Stellung genommen und erachtet eine nochmalige Ueberprüfung des Planes als notwendig (Einmündung Kaspar Koppstrasse in Kantonsstrasse / Breite Einfahrt Einstellhalle / Fussgängerzugänge / Anordnung Besucherparkplätze).

## ERWÄGUNGEN

### 1. Einsprachen

#### 1.1 Einsprache von Frau Vren Flückiger-Berchtold, Rotseealpe, Ebikon

##### Sachverhalt

Frau Flückiger beantragt, den Gestaltungsplan in dieser Form nicht zu bewilligen und erwartet andere Lösungsvorschläge bezüglich:

- Zufahrt zur Tiefgarage mit 55 Abstellplätzen,
- einem weniger unfallträchtigen Abweiger Maihof-/Kaspar Koppstrasse,
- eine bessere Sicherung des Fussgängerverkehrs im Einmündungsbereich der Sammelgarage,
- eine Bauanzeige an die Eigentümer der Parzellen Ebikon Nr. 106 und Nr. 108, da eine Landabtretung zu erwarten sei.

Im weiteren führt die Einsprecherin an, dass durch die teilweise Ueberbauung "Schloss Hünenberg" das Servitut auf Parzelle Nr. 129 nicht mehr sinnvoll sei. Eine lockere Gelände-Ausnützung der Bauparzelle Nr. 129 sei sehr erwünscht und durch die Aufhebung des Servituts auch möglich. Im weiteren soll dem Bildstöckli ein neuer, würdiger Platz zugewiesen werden, sofern dieses durch die mögliche Strassenanpassung den angestammten Platz verliere.

Der Grundeigentümer nimmt zu den Einspruchepunkten wie folgt Stellung:

- Mit der projektierten Garagezufahrt wird die Kaspar Koppstrasse nur auf einer kurzen Strecke durch den Fahrverkehr belastet. Durch technische Massnahmen (Kurvenradien) und mit der Umgebungsgestaltung wird die Zufahrt übersichtlich und zweckmässig gestaltet.
- Eine sinnvolle Sanierung des Einmündungsbereiches "Kaspar Koppstrasse/Maihofstrasse" verlangt die Erstellung einer Vorsortierspur für den Linksabbiegerverkehr und somit eine Gesamtsanierung in diesem Strassenbereich. Es kann somit kaum ein Zusammenhang bestehen zwischen der Ueberbauung "Innerschachen" und der Sanierung dieses Strassenbereiches. Sinnvoller wäre, durch verkehrshemmende Massnahmen den Verkehr auf der Kaspar Koppstrasse zu reduzieren, als durch einen Ausbau der Zufahrt den Verkehr zu aktivieren.
- Das bestehende Trottoir der Kaspar Koppstrasse wird um rund 30 m verlängert, so dass der Fussgänger erst nach der Einmündung "Sammelgarage" die Kaspar Koppstrasse betritt resp. überquert.
- Eine Längsparkierung im Strassenbereich ist nicht verantwortbar, da die Kaspar Koppstrasse eine mittlere Strassenbreite von nur 5 m aufweist. In Berücksichtigung von fehlenden öffentlichen Parkplätzen in diesem Quartier werden 14 Besucherparkplätze als angemessen betrachtet. Zudem sind diese Parkplätze um 2 m von der Strassengrenze zurückversetzt.

#### Erwägungen

1. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze, also beim Beginn der Ueberbauung, situiert. Durch diese Situierung wird die Kaspar Koppstrasse durch den Fahrverkehr nur auf einer sehr kurzen Strecke benützt und eventuelle Lärmimmissionen für die Wohnhäuser längs der Kaspar Koppstrasse werden auf ein Minimum beschränkt. Gemäss Auflage Ziffer 3.2 des vorliegenden Entscheides ist die Garage-Ein-/Ausfahrt nach § 108 BauG zu erstellen; d.h. die Zufahrt ist so anzulegen, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt unbegründet.
2. Bezüglich Abzweiger Maihofstrasse/Kaspar Koppstrasse erachtet das Kantonale Tiefbauamt eine Linksabbiegespur als notwendig (vgl. Auflage Ziffer 3.1 des vorliegenden Entscheides). Es wird verlangt, dass gleichzeitig mit dem ersten Baugesuch dem Tiefbauamt ein Gesuch für die Zufahrtsbewilligung eingereicht wird. Diese kantonale Amtsstelle wird alsdann der Bauherrschaft die notwendigen Auflagen bezüglich Abzweiger Maihofstrasse/Kaspar Koppstrasse erteilen.
3. Gemäss Auflage Ziffer 3.3 des vorliegenden Entscheides ist das Trottoir nordwestlich der Kaspar Koppstrasse (Grundstück Nr. 137) auf eine Breite von 1.50 m auf Kosten der Bauherrschaft bis in den Bereich der internen Fussgängerachse (nach Einfahrt Sammelgarage) weiterzuführen. Die Querung der Kaspar Koppstrasse ist mit einem Fussgängerstreifen zu sichern. Im weiteren wird die Genehmigung

der Projektionspläne vorbehalten. Mit dieser Massnahme wird die Sicherheit der Fussgänger im Zufahrtbereich der Tiefgarage gewährleistet.

4. Gemäss den geltenden Normen sind bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung  $1\frac{1}{2}$  Parkplätze zu erstellen. Nebst den 56 Parkplätzen in der Einstellhalle sind 14 Besucherparkplätze projektiert. Diese Parkplätze sind um 2 m von der nur 5 m breiten Strasse zurückversetzt. Die Parkplätze für die Besucher sowie für die verschiedenen Dienstleistungsbetriebe können nicht in der Einstellhalle realisiert werden, da diese den Besuchern nicht zugänglich ist. Im übrigen ist die Anzahl der vorgesehenen Besucher-Parkplätze als angemessen zu bezeichnen, nachdem im fraglichen Quartier ein Mangel an Parkplätzen besteht. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt unbegründet.
5. Entgegen der Meinung der Einsprecherin wird die Kaspar Koppstrasse nicht verbreitert. Der Situationsplan entspricht der heutigen Linienführung der Strasse und den geltenden Grundstücksgrenzen der Liegenschaften Kaspar Koppstrasse 106 und 108.
6. Die von der Einsprecherin angesprochene Aufhebung des Bauverbots-Servituts ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Dieses Problem wäre allenfalls auf dem privatrechtlichen Wege zu lösen.

#### Entscheid des Gemeinderates

1. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen wird die Einsprache von Frau Vren Flückiger-Berchtold abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Bezüglich des Rechtsmittels wird auf Ziffer 19 dieses Entscheides verwiesen.

#### 1.2 Einsprache von Herrn Werner Muff-Gasser, Kaspar Koppstrasse 107, Ebikon

##### Sachverhalt und Erwägungen

Herr Werner Muff verlangt mit seiner Einsprache die Erhaltung der bestehenden "Buchs-Hecke" entlang seiner Liegenschaft.

In seiner Stellungnahme vom 23. Mai 1984 sichert der Bauherr dem Einsprecher die Erhaltung der "Buchs-Hecke" zu. Im übrigen beinhaltet die vorliegende Einsprache ein Problem zivilrechtlicher Natur, womit die Parteien allenfalls an den Zivilrichter zu gelangen haben.

##### Entscheid des Gemeinderates

Auf die Einsprache von Herrn Werner Muff wird nicht eingetreten und die Parteien werden mit dem Problem an den Zivilrichter verwiesen. Bezüglich des Rechtsmittels wird auf Ziffer 19 dieses Entscheides verwiesen.

### 1.3 Einsprache von Herrn Mario Zai, Kaspar Koppstrasse 117, Ebikon

#### Sachverhalt und Erwägungen

Herr Mario Zai erhebt Einsprache im Sinne von Immissionsverhütungen. Er verlangt, dass der Verbindungsweg so zu führen sei, dass er seine Liegenschaft nicht tangiere. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, Schikanen anzubringen, damit die Umgebung und die Fussgänger nicht durch rücksichtslose Moped-Fahrer belästigt werden.

In seiner Stellungnahme vom 15. Juni 1984 sichert der Bauherr dem Einsprecher zu, bei Zugangsweg zu Haus B zweckmässige Schikanen einzubauen, um das Befahren des Weges durch Moped-Fahrer nach Möglichkeit zu verhindern.

Im übrigen wird auf die Auflage Ziffer 5.2 des vorliegenden Entscheides verwiesen, wonach die Einmündungsbereiche der Fusswege in die Kaspar Koppstrasse so zu gestalten sind, dass diese Wegverbindungen nicht mit Velos oder Mofas befahren werden können. Es sind entsprechende Schikanen anzubringen. Durch die Aufnahme dieser Bestimmung in den Gestaltungsplanentscheid wird die Forderung des Einsprechers erfüllt.

#### Entscheid des Gemeinderates

Die Einsprache von Herrn Mario Zai wird im Sinne der Erwägungen als erledigt erklärt.  
Bezüglich des Rechtsmittels wird auf Ziffer 19 des vorliegenden Entscheides verwiesen.

### 1.4 Einsprache von Herrn Alois Staub, Luzernerstrasse 92, Ebikon

#### Sachverhalt und Erwägungen

Herr Alois Staub verlangt mit seiner Einsprache eine vorsorgliche Beweisaufnahme durch das Amtsgericht Luzern-Land über seine Liegenschaft. In seiner Stellungnahme vom 23. Mai 1984 sichert der Bauherr dem Einsprecher zu, vor Baubeginn beim Amtsgericht Luzern-Land eine vorsorgliche Beweisaufnahme zu beantragen.

Im übrigen kann auf die vorliegende Einsprache nicht eingetreten werden, da die vom Einsprecher gestellte Forderung zivilrechtlicher Natur ist. Die Parteien werden daher mit dem aufgeworfenen Problem allenfalls an den Zivilrichter verwiesen.

#### Entscheid des Gemeinderates

Auf die Einsprache von Herrn Alois Staub wird nicht eingetreten. Die Parteien werden allenfalls an den Zivilrichter verwiesen.  
Bezüglich des Rechtsmittels wird auf Ziffer 19 des vorliegenden Entscheides verwiesen.

1.5 Einsprache von Herrn Heinrich Leutwyler, Haus Roseneck, Ebikon

Sachverhalt und Erwägungen

Herr Heinrich Leutwyler verlangt mit seiner Einsprache eine grenzüberschreitende Bepflanzung, um allfällige Lärmimmissionen zu mildern. In seiner Stellungnahme sichert der Bauherr dem Einsprecher zu, für eine solche Bepflanzung Hand zu bieten.

Im übrigen handelt es sich um ein zivilrechtliches Problem, das allenfalls vor dem Zivilrichter durchzusetzen ist.

Entscheid des Gemeinderates

Auf die Einsprache von Herrn Heinrich Leutwyler wird im Sinne der Erwägungen nicht eingetreten. Die Parteien werden allenfalls an den Zivilrichter verwiesen.

Bezüglich des Rechtsmittels wird auf Ziffer 19 des vorliegenden Entscheides verwiesen.

1.6 Einsprache von Herrn Alfred Nussbaumer, Kreuzhubel 30, Oberkirch

Herr Alfred Nussbaumer hat seine Einsprache vom 2. April 1984 mit Schreiben vom 18. Juni 1984 zurückgezogen.

2. Die maximal zulässige Bruttowohnfläche für die Grundstücke Nr. 128 und Nr. 129 "Innerschachen", GB Ebikon, errechnet sich wie folgt:

Grundstück Nr. 128

Zone	E-2	
Ausnutzungsziffer	0,25	
Grundstückfläche	4 166 m <sup>2</sup>	
./. Waldfläche	<u>2 796 m<sup>2</sup></u>	
anrechenbare Fläche	1 370 m <sup>2</sup>	
zulässige Bruttowohnfläche	1 370 m <sup>2</sup> x 0,25	342.50 m <sup>2</sup>

Grundstück Nr. 129

Zone	W-2	
Ausnutzungsziffer	0,30	
Grundstückfläche	8 677 m <sup>2</sup>	
zulässige Bruttowohnfläche	8 677 m <sup>2</sup> x 0,30	<u>2 603.10 m<sup>2</sup></u>
		2 945.60 m <sup>2</sup>

Uebertrag			2 945.60 m2
Zone	gemischte Wohn-Gewerbezone Grundnutzung W-3		
Ausnutzungsziffer	0,45		
Grundstückfläche	2 018 m2		
Bruttowohnfläche	2 018 m2 x 0,45 908.10 m2		
Bonus von 0,10 auf eine Grundstückfläche von	1 208 m2*x 0,10	<u>120.80 m2</u>	<u>1 028.90 m2</u>
zulässige Bruttowohnfläche			<u>3 974.50 m2</u>

(\*Gemeinderatsentscheid vom 17. Februar 1982)

3. Nach den Richtlinien des Gemeinderates Ebikon sind pro Wohnung  $1\frac{1}{2}$  Autoabstellplätze zu erstellen, zusätzlich auf 20 Wohneinheiten ein Autowaschplatz.
4. Nach den Richtlinien des Gemeinderates Ebikon, gestützt auf die Richtlinien des Baudepartementes des Kantons Luzern über Kinderspielplätze, sind je 10 % der max. zulässigen Bruttowohnfläche als Kleinkinderspielplätze und als Spielplatz für Kinder aller Altersstufen im Freien zu realisieren.
5. Der Gestaltungsplan entspricht im Wesentlichen den Anforderungen gemäss Art. 34, Abs. 4 BZR Ebikon. Ausnahmen im Sinne von § 52, Abs. 2 BauG und nach Art. 34 BZR Ebikon sind zu gestatten.

#### DER GEMEINDERAT BESCHLIESST

- A Unter Hinweis auf Art. 34 BZR Ebikon werden folgende Ausnahmegewilligungen erteilt:
1. Bewilligung für eine Gebäudelänge (Objekte A + B) von 43.40 m,
  2. Zuschlag zur zonengemässen Ausnutzung um 0,10 (Bonus) auf eine Grundstückfläche von 1 208 m2 (Landfläche zwischen Bauverbotslinie und Parzelle Nr. 427 auf Baugrundstück Nr. 129, W-3, gemäss Gemeinderatsentscheid vom 17.2.1982).
- B Dem eingereichten Gestaltungsplan über die Grundstücke Nr. 128 und Nr. 129 "Innerschachen", GB Ebikon, wird unter Auflage folgender Vorschriften die Genehmigung erteilt:



### 1. Situation

Die Ueberbauung "Innerschachen" hat gemäss beiliegenden Situationsplänen vom Januar 1984 zu erfolgen. Die Planunterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides, soweit nicht anderslautende Vorschriften erlassen werden.

Die Vorschriften zu den Baubewilligungen durch den Gemeinderat bleiben vorbehalten.

### 2. Ausnützung

Die maximal zulässige Bruttowohnfläche für die Grundstücke Nr. 128 und Nr. 129 beträgt, unter Anrechnung des Bonus von 120.80 m<sup>2</sup>, total 3 974.50 m<sup>2</sup>. Die genaue Ueberprüfung der Bruttowohnflächen erfolgt auf Grund der Baugesuchsplänen in Anwendung von § 3 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz des Kantons Luzern vom 21.12.1970. Gemäss Ausweis im Gestaltungsplanverfahren beläuft sich die Bruttowohnfläche für das Objekt A auf 1 974.25 m<sup>2</sup>, für das Objekt B auf 1 999.39 m<sup>2</sup>.

### 3. Zufahrt, Garage-Einfahrt, Trottoir, Schallschutz

- 3.1 Gemäss Schreiben des Tiefbauamtes des Kantons Luzern vom 28.3.1984 zum Gestaltungsplanverfahren "Innerschachen" erscheint eine Linksabbiegespur (Kantonsstrasse/Kaspar Koppstrasse) als notwendig. Das Tiefbauamt des Kantons Luzern verlangt, dass ein Gesuch für die Zufahrtsbewilligung eingereicht wird. Das Gesuch ist gleichzeitig mit dem ersten Baugesuch an diese kantonale Amtsstelle einzureichen.
- 3.2 Die Garage-Ein/Ausfahrt ist nach § 108 BauG zu erstellen. Die Sammelgarage ist mit zwei getrennten Fahrbahnen für die Ein- und Ausfahrt von je 2.70 m Fahrbahnbreite und mit beidseitigen Banketten von 0.30 m Breite zu erstellen.
- 3.3 Das Trottoir nordwestlich der Kaspar Koppstrasse (Grundstück Nr. 137) ist auf eine Breite von 1.50 m auf Kosten des Bauherrn bis in den Bereich der internen Fussgängerachse (nach Einfahrt Sammelgarage) weiterzuführen. Die Querung der Kaspar Koppstrasse ist mit einem Fussgängerstreifen zu sichern.  
Die Projektpläne sind vor Baubeginn nach Art. 18 des Strassenreglementes für die Gemeinde Ebikon vom 13. Juni 1980 dem Gemeinderat in vierfacher Ausführung zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.4 Gestützt auf den Erläuterungsbericht "Ueberbauung Innerschachen" werden auf Grundstück Nr. 129, längs der Kantonsstrasse Ebikon - Luzern, Schallschutzmassnahmen in Betracht gezogen. Der Grundeigentümer ist verpflichtet - gestützt auf Art. 11 BZR Ebikon - diese Massnahmen so zu treffen, dass die Wohnsiedlung keinen übermässigen Lärmbelastungen ausgesetzt wird.  
Die Projektpläne für den Lärmschutz sind dem Gemeinderat Ebikon zur Genehmigung einzureichen, der diese dem Baudepartement des Kantons Luzern (Bewilligungsbehörde) unterbreitet. Vor Baubeginn des Lärmschutzes muss die Zustimmung des Baudepartementes des Kantons Luzern vorliegen..

#### 4. Parkplätze, Autowaschplätze, Abstellplätze für Velos/Mofas

4.1 Für diese Ueberbauung sind pro Wohnung  $1\frac{1}{2}$  Autoabstellplätze zu erstellen. Dies entspricht beim vorliegenden Wohnungsausweis (total 33 Wohneinheiten) einem Total von 50 Autoabstellplätzen. Diese in der Sammelgarage situierten Autoabstellplätze haben eine Tiefe von mind. 5.00 m und eine Breite von mind. 2,50 m aufzuweisen.

Auf Grundstück Nr. 128 sind gemäss Situationsplan 14 Autoabstellplätze für die Besucher dieser Ueberbauung und für Dienstleistungsbetriebe zu erstellen. Diese sind weiss zu markieren und mit "Besucher" zu beschriften. Diese 14 Autoabstellplätze dürfen nicht an Dritte vermietet oder anderweitig belegt werden.

Die offenen Autoabstellplätze haben eine Breite von 2.50 m und eine Tiefe von 5.50 m aufzuweisen. Der Ueberhang an der Front des Parkfeldes muss 0.50 m betragen. Die Parkfelder sind in Zweier-Gruppen zusammenzufassen. In den Zwischenräumen sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

4.2 Zu jedem Mehrfamilienhaus ist ein Autowaschplatz zu erstellen. Der Platz hat eine Tiefe von mind. 6.00 m und eine Breite von mind. 3.00 m aufzuweisen.

4.3 In den Untergeschossen der Wohnbauten ist je ein Abstellraum für Velos/Mopeds zu situieren. Sie müssen von der Sammelgarage aus zugänglich sein.

Es ist anzustreben, dass nach Möglichkeit innerhalb der Ueberbauung kein rollender Verkehr die Fussgänger-Zone beeinträchtigt. Die Zufahrt zu den Abstellräumen der Mopeds und Velos ist mit der Einfahrt zur Sammelgarage zu koordinieren.

Für die Bewohner und Besucher dieser Ueberbauung ist am Rande der Siedlung ein Abstellplatz für Velos/Mopeds zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

4.4 Das Parkieren von Motorfahrzeugen auf der Kaspar Koppstrasse ist untersagt. Allfällig freibleibende Parkfelder in der Sammelgarage dürfen an Dritte als Autoabstellplätze vermietet werden. Eine Belegung für andere Zwecke (z.B. Lagerraum für Gewerbe) ist untersagt.

#### 5. Fusswege

5.1 Der Grundeigentümer erklärt sich zur Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechtes auf Grundstück Nr. 128, GB Ebikon, bereit. Auf einer Breite von 2.50 m führt der öffentliche Fussweg von der südlichen Waldgrenze bis zum östlichen Bereich der Parzelle Nr. 128 (Einmündung in Kaspar Koppstrasse). Die Rechtseinräumung für diesen öffentlichen Fussweg wird in einem separaten Vertrag geregelt.

Der Grundeigentümer erklärt sich bereit, beim Abschluss des entsprechenden Vertrages mitzuwirken. Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten des Weges gehen z.L. der Einwohnergemeinde Ebikon.

5.2 Die Einmündungsbereiche der Fusswege in die Kaspar Koppstrasse sind so zu gestalten, dass diese Wegverbindungen nicht mit Velos oder Mopeds befahren werden können. Es sind entsprechende Schikanen anzubringen.

Die Fusswegverbindungen - auszubauen auf eine Breite von 2.50 m - sind mit einer Entwässerung zu versehen und staubfrei anzulegen (Wegplatten, Belag, Pflastersteine). Die Unterbauten der Wege sind so auszubauen, dass diese im Brandfalle mit einem TLF-Fahrzeug der Feuerwehr Ebikon befahren werden können.

#### 6. Keramikbach (Meteorwasserleitung)

Durch das Grundstück Nr. 129, GB Ebikon, fliesst der Keramikbach, der infolge der Ueberbauung verlegt werden muss. Vor der Realisation der Neubauten ist diese Bachleitung auf Kosten des Grundeigentümers neu zu verlegen. Die bezüglichen Projektionspläne sind vor Baubeginn dem Gemeinderat in dreifacher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

#### 7. Spielplätze, Spielräume

##### 7.1 Kleinkinderspielplätze

Die Spielplatzflächen für die Kleinkinder haben nach den Richtlinien der Gemeinde Ebikon mind. 400 m<sup>2</sup> zu betragen (pro Haus je 200 m<sup>2</sup>). Diese sind nach Möglichkeit so zu situieren, dass sie gut besonnt werden und von den Wohnungen aus (Küche oder Wohnzimmer) überblickbar sind. Diese Kleinkinderspielplätze sind wie folgt zu instrumentieren:

- je ein Sandkasten im Masse von mind. 2.50 m x 2.50 m, versehen mit Sitzkanten, aufgefüllt mit Modelliersand,
- je vier Spielgeräte für Kleinkinder (wie Holzspielgeräte, Kombi-Geräte, Rutschbahn, Wiege, Klettergerüst usw.),
- je zwei Ruhebänke für Erwachsene.

Sofern es die Situation erlaubt, können die Kleinkinderspielplätze für die Objekte A und B auch zusammengefasst werden. In diesem Falle ist die Instrumentierung und die Spielplatzgrösse entsprechend zu erhöhen.

Der Bodenbeschaffenheit im Bereich der Spielgeräte ist besondere Beachtung zu schenken (keine Steinplatten unter den Spielgeräten. Unfallgefahr!).

## 7.2 Spielplatz für Kinder aller Altersstufen

Die Spielplatzfläche für die Kinder aller Altersstufen hat nach den Richtlinien der Gemeinde Ebikon mind. 400 m<sup>2</sup> zu betragen. Dieser Spielplatzbereich ist so zu gestalten, dass eine mannigfaltige Nutzung möglich ist (wie Kombispielgeräte, Hängebrücke, Bau-, Gestaltungs-, Bewegungs-, Nachahmungsspiele, Tische, Bänke).

## 7.3 Gartenhof

Die Bereiche "Gartenhof" sind so zu gestalten, dass sie als "Hartplatz" benützt werden können. Diese Flächen sind mit Tischtennis, Gartenschach (inkl. Schachfiguren) usw. auszustatten, ebenso mit Sitzgelegenheiten. Am Boden sind Spiele zu markieren (wie z.B. "Himmel und Hölle").

## 7.4 Gedeckte Spielplätze

Die offenen Eingangshallen stehen den Kindern als Schlechtwetter-spielplätze zur Verfügung. Bei der Detailprojektierung ist zu berücksichtigen, dass das Spielen in diesen Bereichen auch tatsächlich möglich ist (Materialwahl!)

## 7.5 Verkehrsfreie Fusswege

Sämtliche verkehrsfreien Fusswegverbindungen, ebenso Plätze, Gartenhöfe, Eingangshallen usw. sind stufenlos zu erstellen und so auszubilden, dass diese durch die Kinder mit Rollschuhen, Kleinkinder-velos (Dreirad) usw. befahren werden können.

## 7.6 Mehrzweck-/Spielräume

In den Bauobjekten A und B ist je ein Gemeinschaftsraum den Bewohnern dieser Ueberbauung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Räume haben eine Fläche von rund 50 m<sup>2</sup> aufzuweisen und haben der mannigfaltigen Nutzung zu dienen (Schlechtwetterspielraum für Kinder / Versammlungsraum für Jugendliche und Erwachsene). Diese Räume sind den Bedürfnissen entsprechend auszustatten (Spielgeräte, Tische, Bänke).

## 7.7 Bastelräume

Gemäss Grundrissnachweis sind bei jedem Bauobjekt in den Untergeschossen drei Bastelräume projektiert. Diese Räume haben den Bewohnern dieser Ueberbauung zur Verfügung zu stehen. Sie dürfen nicht vermietet oder zweckentfremdend belegt werden.

Bezüglich Ausstattung der Spielplätze und Spielanlagen verweisen wir auf die Richtlinien über Kinderspielplätze, herausgegeben vom Baudepartement des Kantons Luzern in Zusammenarbeit mit der Stiftung Pro Juventute. Spätestens bei Vollendung der Rohbauten sind dem Gemeinderat in dreifacher Ausführung detaillierte Pläne (M 1:200) zur Genehmigung einzureichen. Diese Pläne haben Auskunft zu geben über die Gestaltung und Instrumentierung der Spielanlagen. Der Zeitpunkt der Realisation der Spielplätze legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren fest.

### 8. Wasserleitung

Dem Grundeigentümer wird angezeigt, dass durch das Grundstück Nr. 129, GB Ebikon, eine Leitung der Wasserversorgung Ebikon führt, die z.Zt. stillgelegt ist. Vor Baubeginn ist die neue Linienführung dieser Leitung mit dem Bauamt Ebikon abzusprechen. Die Verlegungskosten (inkl. Grabarbeiten) gehen z.L. des Grundeigentümers.

### 9. Umgebungsgestaltung

9.1 Freiraumzonen, die nicht für Spielplätze/Spielanlagen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und mit Hochstämmen und Büschen zu unterbrechen. Es dürfen nur heimische Büsche, Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Bezüglich Abstände von Pflanzungen gegenüber Nachbarparzellen verweisen wir auf die Vorschriften gemäss § 90 des Gesetzes betr. Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Luzern, soweit nicht andere, privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Ueber die Umgebungsgestaltung ist dem Gemeinderat ein detaillierter Plan in dreifacher Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

9.2 Je nach Ausführungsart des Lärmschutzes zur Kantonsstrasse ist dieser auf der Strassenseite nach Möglichkeit zu begrünen und zu bepflanzen.

### 10. Fassadengestaltung

Der definitiven Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl) ist besondere Beachtung zu schenken. Materialien und Farbe sind aufeinander so abzustimmen, dass sich die Ueberbauung als Einheit präsentiert und sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.

### 11. Kehricht

Die Bereitstellung des Kehrichts zur Abfuhr hat in Containern zu erfolgen. An der Kaspar Koppstrasse sind Containerabstellplätze so zu bauen, dass eine ungehinderte Entleerung der Behälter mit dem Kehrichtwagen möglich ist.

### 12. Fernsehen

Für den Fernsehempfang hat der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage der Firma Telefusion AG, Habsburgerstrasse 22, 6003 Luzern, zu erfolgen. Es dürfen keine Dachantennen montiert werden.

### 13. Zuleitungen

Die Zuleitungen für Elektrizität, Telefon und Fernsehen sind in Kabel zu verlegen.

### 14. Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlagen sind nach den Vorschriften der Kreispostdirektion Luzern und nach den Weisungen des Postamtes Ebikon zu situieren.

### 15. Finanzierung

Sämtliche Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrtswege, Trottoirverlängerung (ausgenommen Unterhaltspflicht), Fusswegverbindungen (ausgenommen öffentlicher Fussweg auf Parzelle Nr. 128), Parkplätze, Spielplätze und Spielräume (inkl. Instrumentierung) innerhalb dieser Ueberbauung gehen z.L. des Grundeigentümers. Diese Anlagen sind jederzeit für die Bewohner und Besucher dieser Ueberbauung offen zu halten.

### 16. Ergänzende Vorschriften / Projektänderungen

Der Grundeigentümer bzw. der jeweilige Bauherr hat den Wünschen des Gemeinderates bezüglich Bauausführung oder evtl. Projektanpassungen zu entsprechen. Die Grundrissnachweise bilden - soweit keine andere Vorschriften im Gestaltungsplanverfahren erlassen sind - einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.  
Der Gemeinderat hält sich das Recht vor, im Baubewilligungsverfahren ergänzende und zusätzliche Vorschriften zu erlassen.

### 17. Grundbucheintrag

Im Grundbuche Ebikon ist auf Kosten des Grundeigentümers auf den Grundstücken Nr. 128 und Nr. 129 "Innerschachen", GB Ebikon, einzutragen:

ANMERKUNG Bauvorschriften und Benützungsrechte durch Gestaltungsplan z.G. Einwohnergemeinde Ebikon.

18. Gebühren

Die Spruchgebühr des Gemeinderates, die Aufwendungen der Fachkommission sowie die Gebühren und Auslagen der Gemeindeverwaltung für das vorliegende Verfahren werden auf Fr. 1 530.15 festgelegt. Sie sind vom Grundeigentümer innerhalb von 15 Tagen nach Zustellung dieses Gemeinderatsentscheides zu bezahlen.

19. Beschwerde

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung an den Regierungsrat des Kantons Luzern Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel mit dem angefochtenen Entscheid inkl. Zustellcouvert und allfälligen weiteren Unterlagen einzureichen.

6030 Ebikon, 5. Juli 1984 F/dz



NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindevizepräsident:

*J. Hammer*

Der Gemeindeschreiber:

*A. Hutter*

Zustellung an:

- Herrn Werner Suter, Maihofstrasse 102, 6006 Luzern (mit Plansatz)
- Herrn Werner Herde, Architekt, Weinmarkt 17, 6004 Luzern
- Grundbuchamt Luzern-Land, 6010 Kriens (mit Situationsplan)
- Einsprecher: Frau Vren Flückiger-Berchtold, Rotseehalde, Ebikon
- Herr Heinrich Leutwyler, Haus Roseneck, Ebikon
- Herr Alois Staub, Luzernerstrasse 92, Ebikon
- Herr Werner Muff-Gasser, Kaspar Koppstrasse 107, Ebikon
- Herr Mario Zai, Kaspar Koppstrasse 117, Ebikon
- Gemeinderatskanzlei Ebikon (mit Plansatz)
- Gemeindeammannamt Ebikon (mit Plansatz)

Eintragungsbescheinigung.

Im Grundbuche Ebikon eingetragen  
Kriens, den 24. Sep. 1984

Der Grundbuchverwalter:



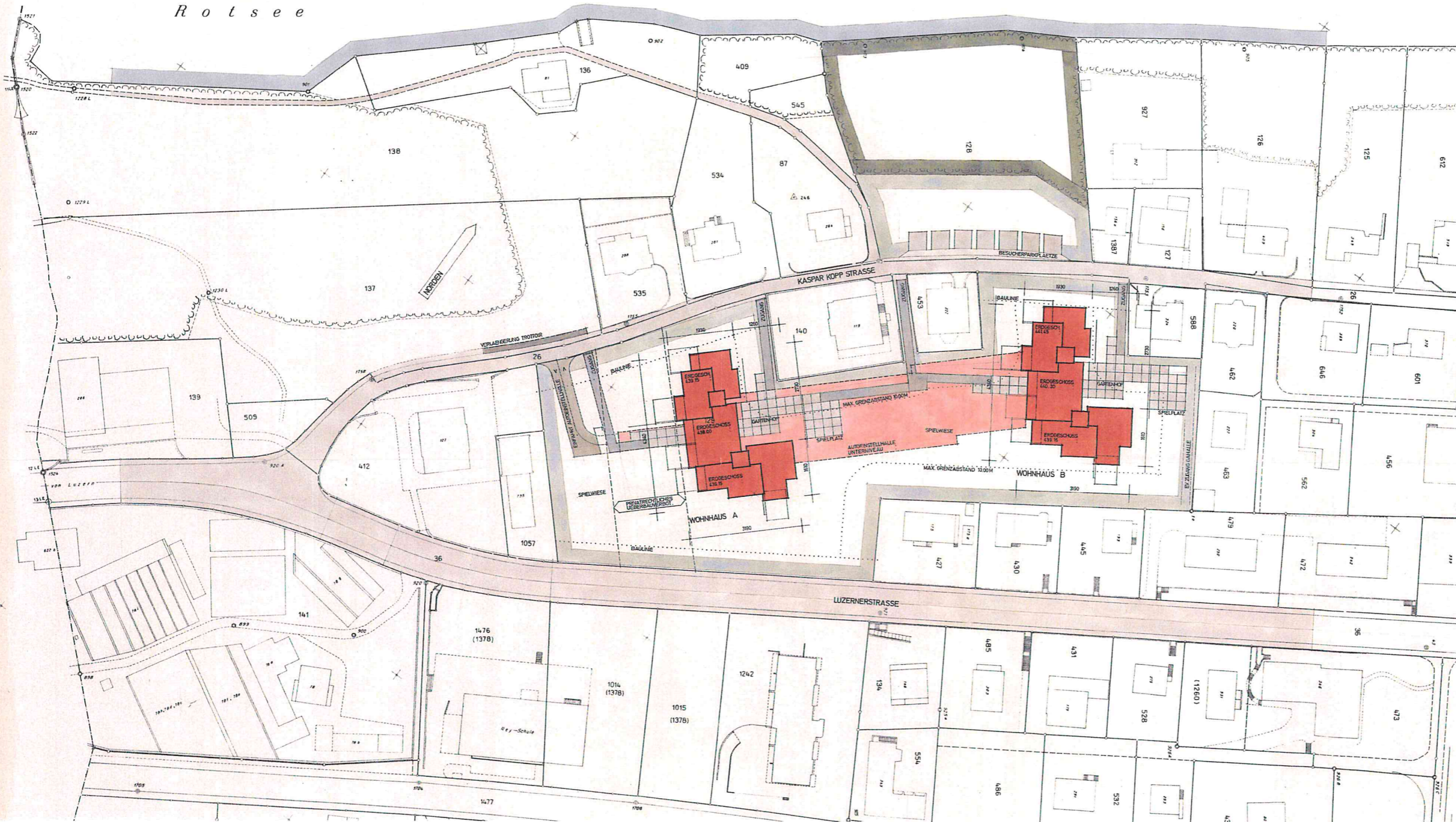
*W. Hutter*

POSTVERSAND 18. Juli 1984

**UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
GESTALTUNGSPLAN**

BAUHERRSCHAFT : HERR WERNER SUTER GAERTNERMEISTER LUZERN  
 BAUVORHABEN : UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
 ZWEI MEHRFAMILIENHAUSER UND AUTOSTELLHALLE AUF DEN PAR-  
 ZELLEN 128/129 DER LIEGENSCHAFT INNERSCHACHEN EBIKON  
 PROJEKTVERFASSEN : WERNER HERDE ARCHITEKT WEINMARKT 17 LUZERN

**SITUATION  
GESTALTUNGSPLAN**  
 LUZERN, JANUAR 84 MASSSTAB 1:500



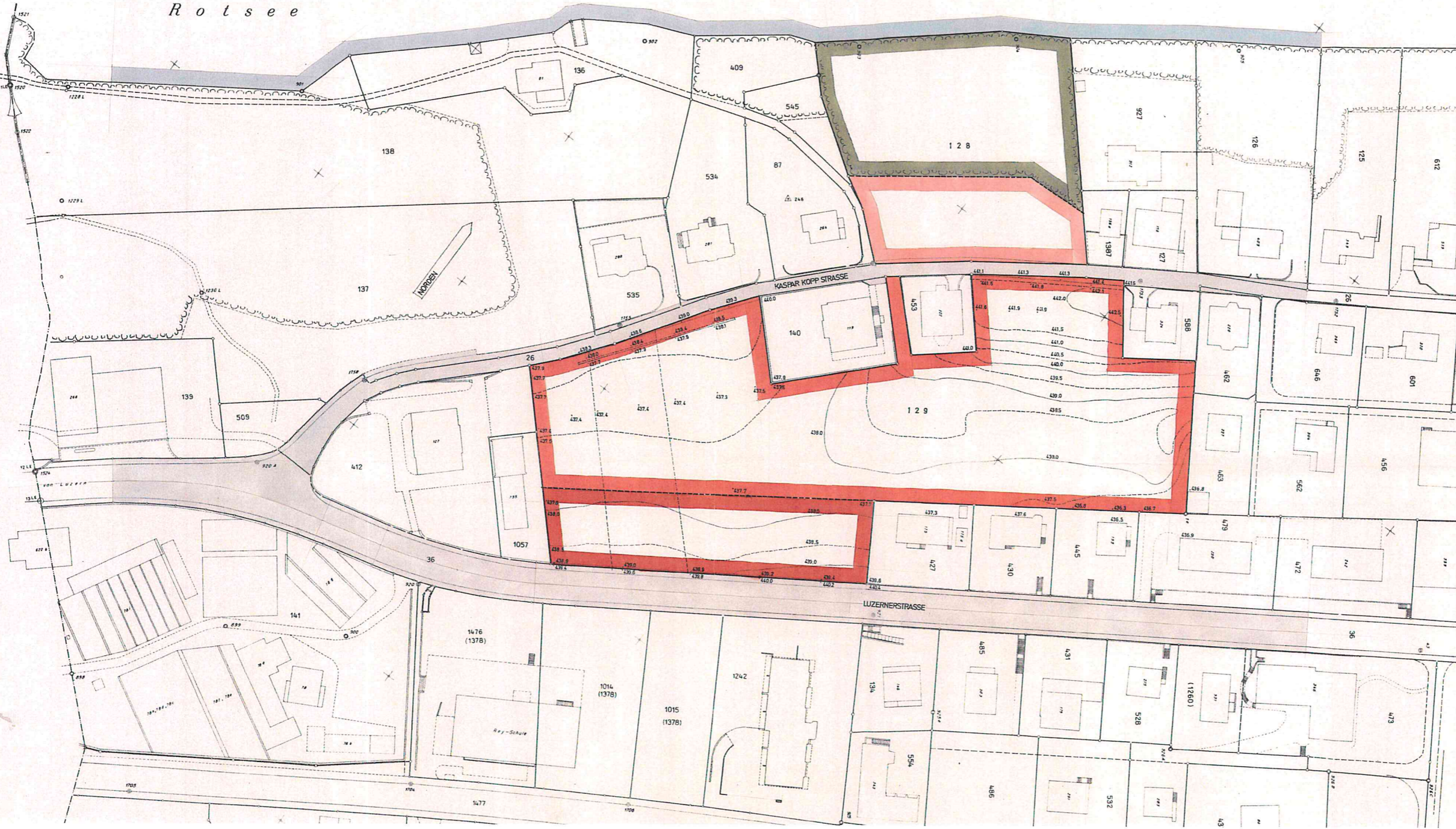
Genehmigt, - 5. JULI 1984  
 GEMEINDERAT EBIKON  
 Der Präsident: *Fr. Krumm*  
 Der Schriftföhrer: *W. Herde*

GRUNDEIGENTUMER : *W. Herde*  
 PROJEKTVERFASSEN : *W. Herde*

- WOHNBAUTEN
- AUTOSTELLHALLE
- BESUCHERPARKPLATZ
- ZUFUHR AUTOSTELLHALLE
- FUSSWEGE
- KINDERSPIELPLATZ
- STRASSEN / TROTTOIR



Rotsee



**UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
GESTALTUNGSPLAN**

BAUHERRSCHAFT : HERR WERNER SUTER GAERTNERMEISTER LUZERN  
 BAUFORHABEN : UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
 ZWEI MEHRFAMILIENHAUSER UND AUTOBESTELHALLE AUF DEN PAR-  
 ZELLEN 128/129 DER LEGENSCHAFT INNERSCHACHEN E B I X O I N  
 PROJEKTVERFASSEN : WERNER HERDE ARCHITECT WENNAHRT 17 LUZERN

**SITUATION  
GRUNDSTUECKE**  
 LUZERN, JANUAR 84 MASSSTAB

**BAUZONEN**  
 1 : 500

Genehmigt, - 5. JULI 1984

GEMEINDERAT EBIKON

Vize-Präsident:

Der Schreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

GRUNDSTUECK	129	DICHTE ZWEIFESCHOSSIGE WOHNZONE	W	0,30
		GRUNDNUTZUNG		
		AUSNUTZUNGSZIFFER		0,30
		ANTEIL GRUNDSTUECKFLAECHE	M2	9677,0
GRUNDSTUECK	129	GEMISCHTE WOHN/GEWERBEZONE	W	0,45
		GRUNDNUTZUNG		
		AUSNUTZUNGSZIFFER		0,45
		ANTEIL GRUNDSTUECKFLAECHE	M2	2018,0
GRUNDSTUECK	129	TOTALE GRUNDSTUECKFLAECHE	M2	10695,0
GRUNDSTUECK	128	LOCKERE ZWEIFESCHOSSIGE WOHNZONE	E	0,25
		GRUNDNUTZUNG		
		AUSNUTZUNGSZIFFER		0,25
		ANTEIL GRUNDSTUECKFLAECHE	M2	1370,0
GRUNDSTUECK	128	ANTEIL WALDFLAECHE	M2	2798,0
GRUNDSTUECK	128	TOTALE GRUNDSTUECKFLAECHE	M2	4166,0

80

02

Rotsee



**UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
GESTALTUNGSPLAN**

BAUHERRSCHAFT : HERR WERNER SUTER GAERTNERMEISTER LUZERN  
 BAUVORHABEN : UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
 ZWEI MEHRFAMILIENHAUSER UND AUFGESTELLHALLE AUF DEN PAR-  
 ZELLEN 128/129 DER LIEGENSCHAFT INNERSCHACHEN EBIKON  
 PROJEKTVERFASSER : WERNER HERDE ARCHITEKT WEINMARKT 17 LUZERN

**SITUATION  
SPIELPLAETZE GRUENFLAECHEN**  
 LUZERN, JANUAR 84 MASSSTAB 1:500

Genehmigt - 5. JULI 1984  
 GEMEINDERAT EBIKON  
 Vize  
 Der Präsident  
 Dr. Hermann  
 Der Schulrat  
 Dr. Edelbert  
*H. Edelbert*

GRUNDEIGENTUMER : *W. Herde*  
 PROJEKTVERFASSER : *W. Herde*

- WOHNBAUTEN : ERDGESCHOSS
- SPIELPLATZ / HARTPLATZ
- SPIELPLATZ / SPIELGERAETE
- SPIELHALLE / EINGANGSHALLE
- SPIELWIESE
- FUSSWEGE
- BAEUME, GEBUESCH
- GRASFLAECHEN, BOEDENBECKER
- STRASSEN / TROTTOIR

80

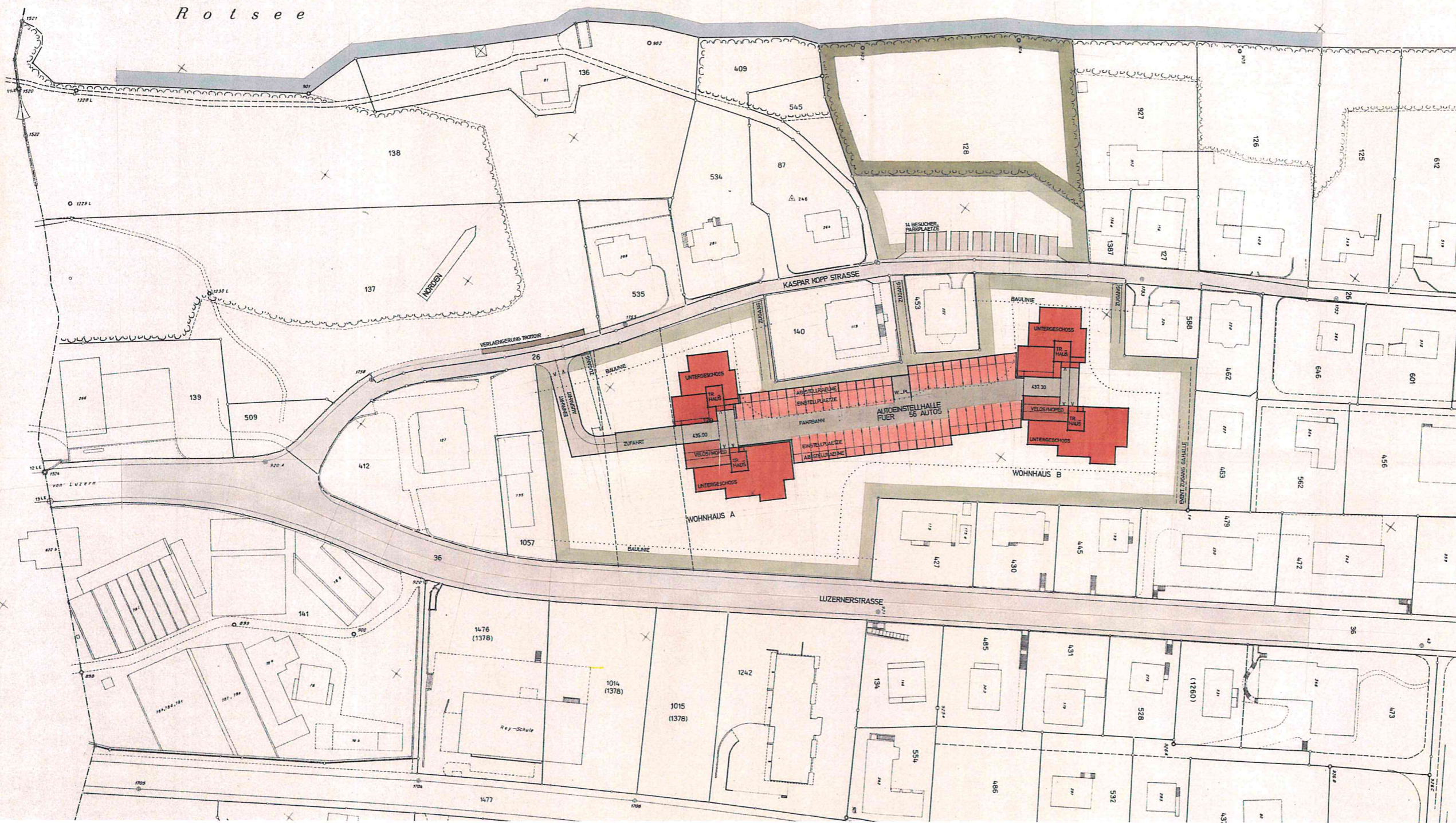
05

**UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
GESTALTUNGSPLAN**

BAUHERRSCHAFT : HERR WERNER SUTER GAERTNERMEISTER LUZERN  
 BAUVORHABEN : UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
 ZWEI MIEHFRAMLIENHAUSER UND AUTOSTELLHALLE AUF DEN PAR-  
 ZELLEN 128/129 DER LEGENSCHAFT INNERSCHACHEN EBikon  
 PROJEKTVERFASSEN : WERNER HERDE ARCHITEKT WEINMARKT 17 LUZERN

**SITUATION**  
**ZUFAHRTEN**  
 LUZERN, JANUAR 84 MASSSTAB 1:500

**PARKIERUNG**  
 1:500



Genehmigt - 5. JULI 1984  
 GEMEINDERAT EBikon  
 Von Der Präsidentschaft  
*[Signature]*  
 Der Schriftfuehrer  
*[Signature]*

- WOHNBAUTEN : UNTERGESCHOSS
- AUTOSTELLHALLE : FAHRBAHN
- AUTOSTELLHALLE : EINSTELLPLAETZE
- VELOS / MOPED
- ZUFAHRT AUTOSTELLHALLE
- BESUCHER-PARKPLAETZE
- STRASSEN / TROTTOIR

# UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN GESTALTUNGSPLAN

BAUHERRSCHAFT : HERR WERNER SUTER GAERTNERMEISTER LUZERN  
 BAUINHABEN : UEBERBAUUNG INNERSCHACHEN  
 ZWEI MEHRFAMILIENHAUSER UND AUTOENSTELLHALLE AUF DEN PAR-  
 ZELLEN 128/129 DER LEGENSCHAFT INNERSCHACHEN EBIKON  
 PROJEKTVERFASSEN : WERNER HERDE ARCHITEKT WEINMARKT 17 LUZERN

SITUATION  
 ZUGAENGE  
 LUZERN, JANUAR 84 MASSSTAB 1:500

Genehmigt, -5.JULI 1984  
 GEMEINDERAT EBKON  
 Vize  
 Der Präsident  
*Jos. Heuermann*  
 Der Schreiber  
*Alteuermann*

-  WOHNBAUTEN : EROGESCHOSS
-  EINGANGSHALLEN
-  FUSSWEGE
-  ZUFAHRT AUTOENSTELLHALLE
-  KINDERSPIELPLATZ
-  BESUCHERPARKPLATZ
-  STRASSEN / TROTTOIR

80

04

