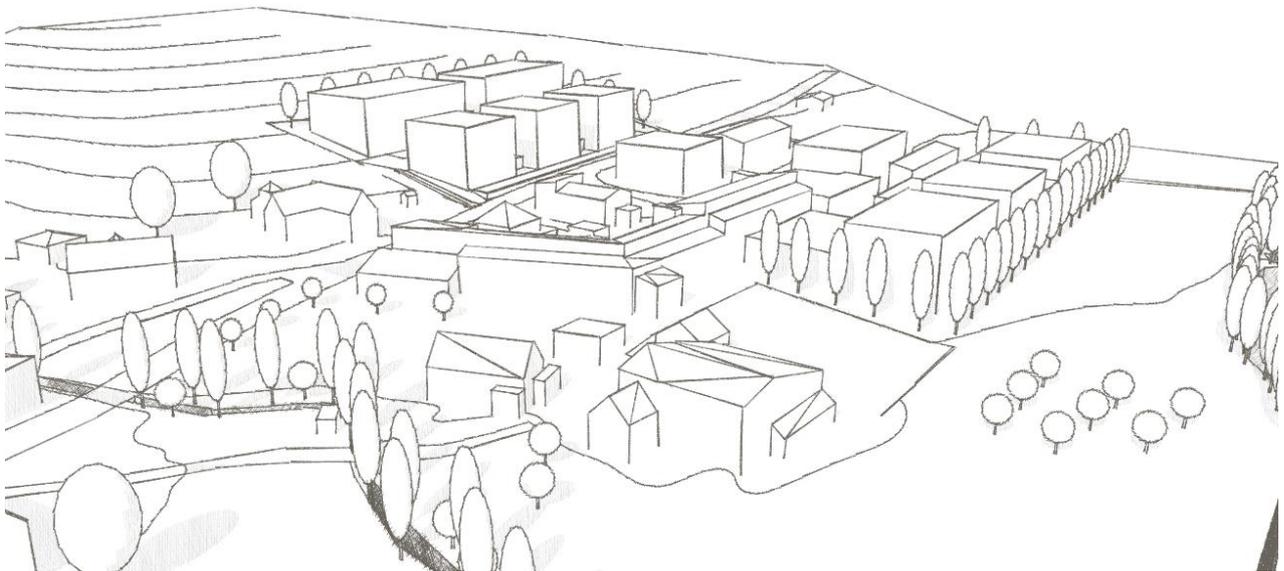


Erläuterungsbericht

BEBAUUNGSKONZEPT ARBEITSZONE STAHLERMATTE / LINDACHER



Januar 2022

Inhalt

1. Ausgangslage	3
1.1 Bezug zur Ortsplanung.....	3
1.2 Bezug zum Siedlungsleitbild	3
1.3 Bedarfsnachweis ortsansässiger Betriebe	4,5,6,7
2. Strategie Gemeinderat	8
2.1 Vorarbeiten der Orplanungskommission	8
2.2 Strategie Gemeinderat	9
2.3 Konzepterarbeitung.....	10
2.4 Konzeptkosten	10
3. Vorgängige Abklärungen	11
3.1 Abklärungen Erschliessung MIV, ÖV und LV	11
3.2 Abklärungen Infrastrukturererschliessung	12
3.3 Umweltbezogene Abklärungen	13
3.4 Anpassung der Siedlungsbegrenzung.....	13
4. Bebauungskonzept.....	14
4.1 Nutzung.....	14
4.2 Dichte, Gesamthöhe, Volumen und Dachformen	15
4.3 Erschliessung Verkehr.....	16
4.4 Erschliessung Werkleitungen.....	16
4.5 Landschaftliche Eingliederung / Zonenrand.....	16
4.6 Energiekonzept	16
4.7 Parkierung.....	17
5. Anhänge	18
Visualisierungen / Weissmodelle	18,19,20
Situation Planungsperimeter 1:1000.....	
Planungsperimeter A 1:500	
Planungsperimeter B 1:500	
Werkleitungen Planungsperimeter A 1:500.....	
Werkleitungen Planungsperimeter B 1:500	
Schnitte 1:500.....	

1. Ausgangslage

1.1 Bezug zur Ortsplanung

Die aktuell geltende Ortsplanung von Grossdietwil entspricht nicht mehr in allen Teilen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission zudem eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen.

Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Grossdietwil sicherstellen.

1.2 Bezug zum Siedlungsleitbild

Im Jahr 2017 wurde durch eine breit abgestützte Arbeitsgruppe ein Siedlungsleitbild für die Gemeinde Grossdietwil erarbeitet. Das Siedlungsleitbild befasste sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume von Grossdietwil. Im Zuge eines Mitwirkungsverfahrens wurde die Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen. Das Siedlungsleitbild wurde den kantonalen Amtsstellen zur Stellungnahme zugestellt und konnte vom Gemeinderat am 20. Juni 2018 verabschiedet werden.

Bezogen auf die Arbeitszone macht das Siedlungsleitbild folgende Aussagen:

Grossdietwil strebt eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung an.

- A1** Die Schaffung von **Erwerbsmöglichkeiten für die gesamte Bevölkerung** wird unterstützt. Damit wird dem Risiko der Entwicklung zu einer Schlafgemeinde entgegengewirkt.
- A2** Grossdietwil engagiert sich für den Erhalt attraktiver und aktiver **KMU's** und deren Weiterentwicklung.
- A3** **Ansässige Betriebe** können sich an ihrem Standort oder zumindest innerhalb der Gemeinde weiterentwickeln und finden dabei gute Rahmenbedingungen vor. Ein mögliches gewerbliches Erweiterungsgebiet für die Andermatt Gruppe liegt nordöstlich angrenzend an das Gewerbegebiet Stahlermatte.
- A4** Mit der Ansiedlung **neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe**, die das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen, auf die kommunalen Bedürfnisse und Nachfrage ausgerichtet sind und idealerweise Synergien zu bestehenden Betrieben nutzen, werden zusätzliche attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.
- A5** Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass in Grossdietwil **freies Gewerbeland** für interessierte Unternehmer zur Verfügung steht.

1.3 Bedarfsnachweis ortsansässiger Betriebe

Andermatt Gruppe

Die Entwicklung der Andermatt Gruppe in Grossdietwil ist eine Erfolgsgeschichte.

1988 Gründung der Andermatt Biocontrol in Grossdietwil
2003 Gründung der Andermatt Biogarten in Grossdietwil
2003 Gründung der Andermatt BioVet AG in Grossdietwil
2009 Gründung der Andermatt Service AG in Grossdietwil
2019 Gründung der Andermatt Biocontrol Suisse AG

Weltweit umfasst die Andermatt Gruppe 21 Unternehmen und produziert in 5 Ländern mit rund 380 Mitarbeitenden. Heute sind in Grossdietwil rund 180 Mitarbeitende für die Andermatt Gruppe tätig. Die am Markt tätigen Firmen sind in den vergangenen 31 Jahren im Schnitt um rund 15% pro Jahr gewachsen. Dieses Wachstum bedeutet eine Verdoppelung der Firma alle 5 Jahre. In den kommenden 15 Jahren ist ein weiteres Wachstum von 15% geplant und vom Markt her auch möglich.

Die Andermatt Gruppe hat der Gemeinde ihre Wachstumsstrategie für die nächsten 15 Jahre und den dazugehörigen Bedarf an Bauland in der Arbeitszone schriftlich angemeldet. Für die folgenden 15 Jahre benötigt die Andermatt Gruppe nach Ihren Angaben folgende Flächen:

2025: zusätzlich 5'000 m²
2030: zusätzlich 5'000 m²
2035 zusätzlich 10'000 m²

Innere Verdichtung

Damit der Flächenbedarf gedeckt werden kann, wurde im Gespräch zwischen dem Gemeinderat und der Andermatt Gruppe in einer ersten Phase die inneren Verdichtungsmöglichkeiten besprochen. Die Möglichkeiten liegen zum einen darin, die bestehende Arbeitszone bzw. bestehende Gebäude nicht nur in der Fläche sondern auch in einer verträglichen Bauhöhe zu entwickeln. Zum anderen werden Parkierungen künftig nach Möglichkeit innerhalb der Bauten geplant. Offene Parkierungen werden mehrheitlich peripher projektiert.

Die innere Verdichtung wurde von der Andermatt Gruppe mit dem Bau des Hochregallagers auf der Parzelle Nr.627 bereits angegangen.

Bauliche Entwicklung bis 2035

Die Andermatt Gruppe hat im Zuge Ihrer Wachstumsstrategie einen Entwicklungskonzept für die künftigen Nutzungen und die dafür notwendigen Flächen erarbeitet. Im Kern verfolgt das Konzept optimierte Betriebsabläufe und das Ziel etappiert zu wachsen. Die Strategie wird auf dem nachfolgenden Situationsplan dargestellt.

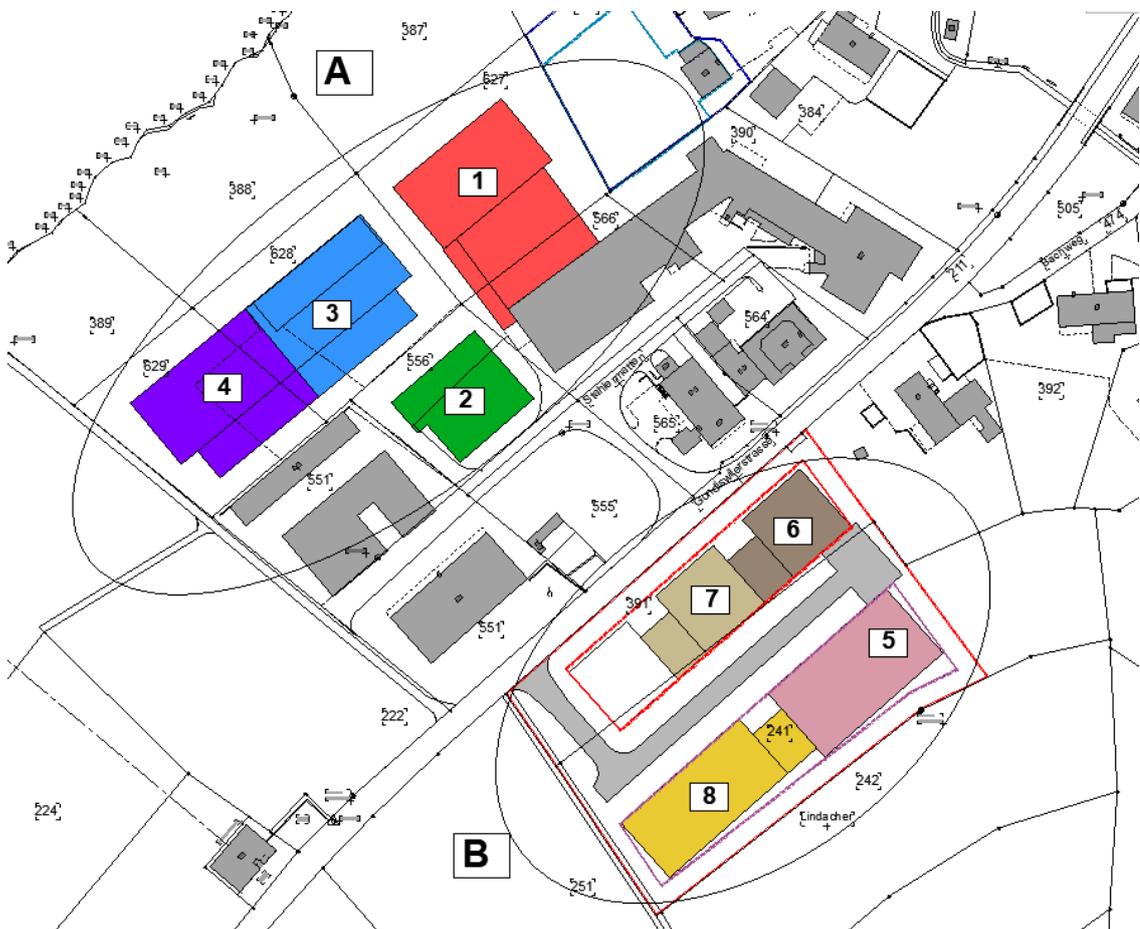
A: Logistik/Lager Etappierter Ausbau von Logistik, Distribution und Lagerflächen.

B: Produktion Etappierter Ausbau der Produktions-, Forschungs- und Büroflächen

Nr. 1	2019/2020	Logistik / Distribution / Hochregallager (bereits in Betrieb)
Nr. 2	2021/2022	Ganzjähriges Pflanzlager – Gebäude
Nr. 3	2022-2023	Logistik / Verpackung / Warenausgang
Nr. 4	2024-2025	Tiefgarage / Pflanzenlager / Verwaltung
Nr. 5	2026-2028	Pflanzen HUB / Tiefgarage
Nr. 6	2028-2030	Produktionsgebäude / Verwaltungsbau / Tiefgarage
Nr. 7	2028-2030	Erweiterung Produktion
Nr. 8	2031-2033	Erweiterung Pflanzen HUB / Produktion

Etappierung Baubereich B

Die bauliche Umsetzung des Baubereichs B ist in Etappen geplant. Um Baulücken zu vermeiden ist das neue Baugebiet von Osten nach Westen (aus dem Dorf heraus) zu bebauen. Abweichungen dazu sind zu begründen.



Knupp Bau AG

Die Knupp Bau AG wurde im Jahr 1935 gegründet und ist seit 1940 in Grossdietwil ansässig. Im Jahr 2006 wurde die Firma von René Roth und Lukas Blum, zwei langjährigen Mitarbeitern, übernommen. Die Firma Knupp Bau AG beschäftigt derzeit rund 60 Mitarbeiter in den Kernkompetenzen von Hoch- und Tiefbauten. Die Knupp Bau AG möchte am Standort Grossdietwil festhalten. Viele Aufträge kommen aus der näheren Region und mehrere Mitarbeiter wohnen in Grossdietwil.

Da in Grossdietwil derzeit kein freies Gewerbeland mehr zur Verfügung steht, musste die Knupp Bau AG ausserhalb der Region Flächen dazu mieten. Dies ist jedoch logistisch mit Mehraufwand verbunden und ökologisch nicht sinnvoll. Zudem entspricht die heutige Situation dem Anspruch der Knupp AG im Bezug auf Nachhaltigkeit nicht.

Die Knupp Bau AG hat dem Gemeinderat im Zuge der Ortsplanungsrevision einen zusätzlichen Flächenbedarf an Arbeitszone von ca. 3'000 m² angemeldet. Diese Flächenerweiterung sieht die Knupp Bau AG betriebsbedingt auf einem Grundstück, dass in der Nähe des bestehenden Werkhofes liegt.

Innere Verdichtung

Mit dem Neubau des Gewerbegebäudes auf der Parzelle Nr. 551 im Jahr 2018 wurden die Nutzungsmöglichkeiten der Bauparzelle stark optimiert und verdichtet. Das neue Gebäude ermöglicht heute eine mehrgeschossige Nutzung und schöpft das Potential der Parzelle optimal aus.

Bauliche Entwicklung bis 2035

Die Knupp Bau AG möchte Ihre Gewerbeflächen in Grossdietwil zentralisieren.

Dazu benötigt sie Flächen für die Lagerung und den Umschlag von Schalungs-, Gerüst-, und Baumaterial. Zudem sind Einstellflächen für Geräte, Maschinen, und Kräne erforderlich. Für die Parkierung der Mitarbeiter sind keine grossen Parkierungsflächen notwendig. Abstellmöglichkeiten für Mitarbeiter werden peripher oder am Standort der Geschäftsfahrzeuge zur Verfügung gestellt werden.

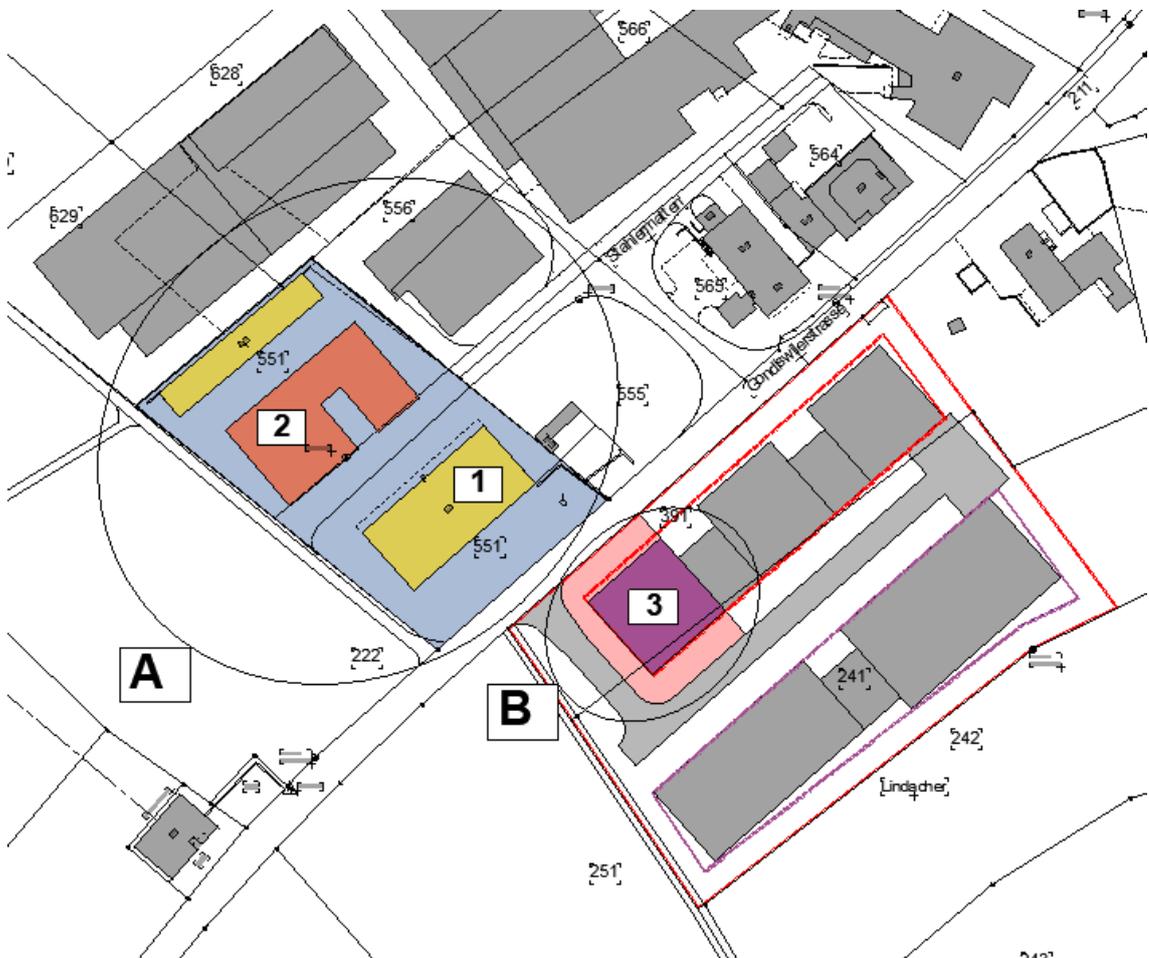
Der Bestand und die bauliche Entwicklung bilden sich wie folgt ab:

A: Bestand

- Nr. 1 Bestehendes Werkgebäude mit Lager-, Werkstatt-, Büroflächen
- Nr. 1 2010 Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit zusätzlichen Nutzflächen für Lager und Fahrzeuge
- Nr. 2 2018 Neubau Werkhof mit Mehrgeschossigen Lagerflächen, Parkierung, (innere Verdichtung)

B: Entwicklung

- Nr. 3 2023-2026 Erweiterung des Betriebsareals und des Werkhofes mit Nutzflächen für Zwischenlager, Material, Geräte, Maschinen und Kräne. Eine verdichtete Nutzung auf mehreren Geschossen wird angestrebt.



2. Strategie Gemeinderat

2.1 Vorarbeiten der Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission hat in einem koordinierten Verfahren zusammen mit dem Ortsplaner verschiedene mögliche Lösungen für die Deckung des Bedarfs an zusätzlicher Arbeitszonenfläche besprochen. Folgende Varianten wurden geprüft.

Variante A Erweiterung der Arbeitszone Nord Parzellen Nr. 384 & Nr. 386 (**gelb**)

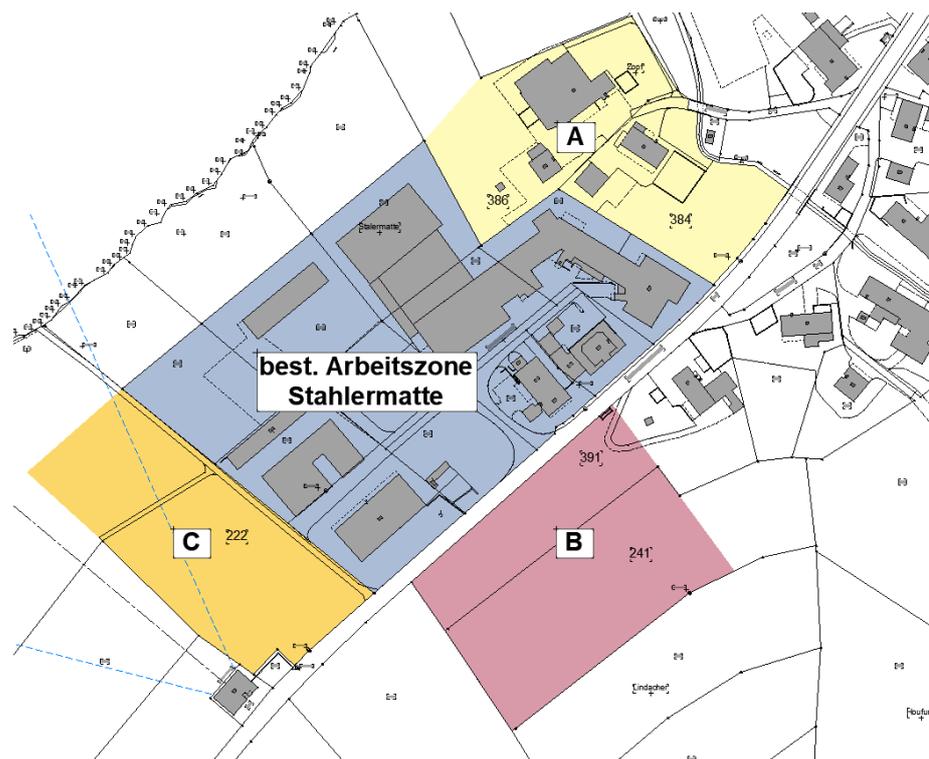
- Grundeigentümer Nr. 384 stimmen einer Umzonung nicht zu.
- Grundstück Nr. 384 ist nicht verfügbar.
- Grundstück Nr. 386 ist nur als Teilstück verfügbar.
- Beide Grundstücke liegen im BLN -Gebiet.

Variante B Erweiterung der Arbeitszone Ost auf Parzellen Nr. 241 & Nr. 391 (**rot**)

- Beide Grundeigentümer befürworten eine Einzonung.
- Beide Teilgrundstücke sind verfügbar.
- Die Erweiterung liegt ausserhalb des BLN – Gebiets.
- Die Erweiterung liegt im Bereich für Fruchtfolgeflächen
- Die Erweiterung liegt ausserhalb der harten Zonengrenze. (RET)

Variante C Erweiterung der Arbeitszone Süd auf Parzelle Nr. 222 (**orange**)

- Grundeigentümer Nr. 222 stimmt einer Einzonung des Teilgrundstücks zu, verlangt jedoch Realersatz.
- Rund ein Drittel der Fläche liegt innerhalb des Schiesskorridors des 300 m Schiessstandes. Bauliche Schutzmassnahmen sind auf Grund des Terrainverlaufs nicht möglich.
- Das Teilgrundstück liegt im BLN – Gebiet.

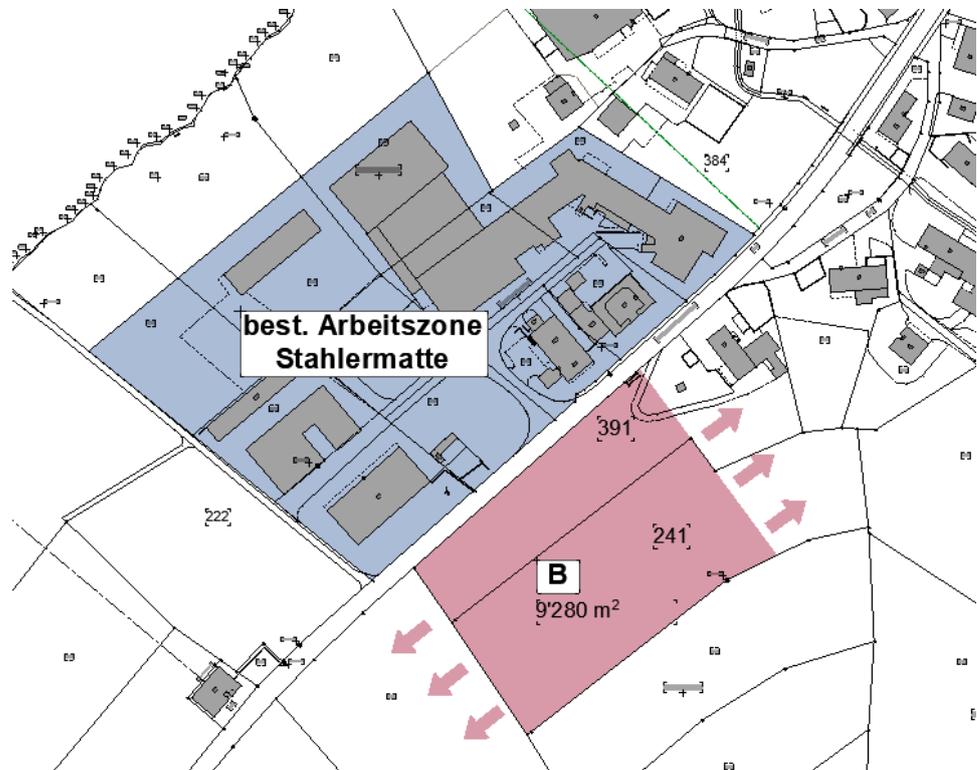


2.2 Strategie

Der Gemeinderat hat sich strategisch für die Weiterbearbeitung der Variante B.

Dafür sprechen folgende Faktoren.

- Fläche B**
- Die Flächen sind verfügbar. (9'280 m²)
 - Die Erweiterung fügt sich an die bestehende Arbeitszone an.
 - Die neue Arbeitszone kann etappiert entwickelt werden.
 - Die Fläche kann bei Bedarf ausserhalb des Planungszeitraums bei weiterem Bedarf in süd-westlicher Richtung erweitert werden.
 - Die neue Arbeitszone kann wirtschaftlich erschlossen werden.
 - Die Flächen liegen ausserhalb des BLN – Gebietes



2.3 Konzepterarbeitung

Der Planungssperimeter umfasst Grundstücke mehrerer Landeigentümer und die Erweiterungen basieren auf dem Bedarf bestehender Gewerbebetriebe von Grossdietwil.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschieden die Verhandlungen über den Kauf von Flächen und den damit verbundenen Abklärungen und Strategien unter Beizug von Spezialisten eigenständig zu führen bzw. zu erarbeiten. Die koordinativen und konzeptionellen Aufgaben an die Grundeigentümer zu delegieren und gleichzeitig eine geordnete Entwicklung der wachsenden Gewerbebetriebe sicherzustellen erscheint dem Gemeinderat nicht als zielführend.

Der Gemeinderat erarbeitet das Bebauungskonzept zusammen mit ortskundigen Planern und Architekten. Er stellt damit sicher, dass die Anforderungen an die Erweiterung der Arbeitszone und die spätere Umsetzung und Bebauung der Flächen optimal und kontrolliert realisiert werden.

2.4 Konzeptkosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungskonzepts werden vollumfänglich von der Gemeinde getragen. Dieser Aufwand kann nach erfolgter rechtskräftiger Einzonung beim Verkauf des Baulands aufgerechnet werden.

Das Risiko einer allfälligen Nichteinzonung liegt bei der Gemeinde.

3. Vorgängige Abklärungen

3.1 Abklärungen Erschliessung MIV, ÖV und LV

Die Erschliessung der Erweiterungspartellen im Bereich B (Parz. 241/391) für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Gondiswilerstrasse. Die Gondiswilerstrasse ist eine Gemeindestrasse der 1. Klasse und wurde im Jahr 2018 umfänglich saniert. Die Strasse ist heute nur gering befahren und die Kapazität für die geplante Erweiterung der Arbeitszone ist gegeben.

Der Bebauungsplan zeigt die projektierte Feinerschliessung der neuen Arbeitszone auf. Die Art und Anzahl der Parkierung für Fahrzeuge von Angestellten und Besucher sind mit den Baugesuchen auszuweisen und mehrheitlich innerhalb der künftigen Gebäude zu projektieren oder flächensparend peripher anzuordnen.

Die Zufahrt ist für die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Partellen sicher zu stellen. Die dafür notwendigen Rechte und Lasten sind im Grundbuch einzutragen.

Grossdietwil ist mit Busverbindungen öffentlich erschlossen. Die dem Entwicklungsgebiet nächstgelegene Bushaltestelle (Post) liegt mit einer Distanz von rund 400 Metern nahe und kann zu Fuss über ein bestehendes Trottoir uneingeschränkt erreicht werden. Aktuell erarbeitet der Verkehrsverbund Luzern VVL zusammen mit dem regionalen Entwicklungsträger und den betroffenen Gemeinden eine Verbesserung des ÖV – Angebots. Mit der Umsetzung dieses Projekts wird sich für Grossdietwil die Anbindung an den öffentlichen Verkehr merklich verbessern.
(„ÖV-Optimierung Luzern West mit verlängerter S77 - Phase 6 // Detailplanung Busanbindung Luzern West“)

Das Entwicklungsgebiet tangiert keine übergeordneten Fuss-, Rad-, oder Wanderwegverbindungen.

3.2 Abklärungen Infrastrukturerschliessung

Das Entwicklungsgebiet tangiert keine Gebietsquerenden Hauptleitungen (z.B. Strom, Erdgas etc.)

Die Erschliessung der Entwicklungsgebiete durch die einzelnen Werke wird wie folgt sichergestellt:

Kanalisation

Die Hauptentwässerungsleitung (ARA Murg) der Gemeinde Grossdietwil liegt in unmittelbarer Nähe zum Entwicklungsgebiet. Der Bebauungsplan zeigt realisierbare Leitungsführungen konzeptionell auf. Im Zuge der Detailplanung wird die zu Favorisierende Variante durch den GEP – Ingenieur der Gemeinde Grossdietwil erarbeitet. Dabei sind Kapazität, Alter, Zustand und Zugänglichkeit bestehender und neuer Leitungen zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.

Elektrizität

Die Erschliessung der Entwicklungsgebiete mit elektrischer Energie wird über das bestehende Netz sichergestellt und darauf aufbauend ergänzt. Der Bebauungsplan zeigt im Konzept eine mögliche Erschliessung auf. Im Zuge der Erschliessungsplanung wird zusammen mit den Centralschweizerischen Kraftwerken CKW ein Detailprojekt erarbeitet.

Wasser

Die Erschliessung der Entwicklungsgebiete mit Brauchwasser wird über das bestehende Netz sichergestellt und darauf aufbauend ergänzt. Der Bebauungsplan zeigt im Konzept eine mögliche Erschliessung auf. Im Zuge der Erschliessungsplanung wird zusammen mit der Wasserversorgung Grossdietwil ein Detailprojekt erarbeitet.

Telekommunikation

Die Erschliessung der Entwicklungsgebiete mit Telekommunikation wird über das bestehende Netz sichergestellt und darauf aufbauend ergänzt. Der Bebauungsplan zeigt im Konzept eine mögliche Erschliessung auf. Im Zuge der Erschliessungsplanung wird zusammen mit der Swisscom bzw. den entsprechenden Partnern ein Detailprojekt erarbeitet.

Energieträger (Fernwärme)

Derzeit verfügt Grossdietwil über kein Fernwärmenetz. Im Zuge der Detailplanung ist zu prüfen, ob eine zentrale Wärmeerzeugung umgesetzt werden kann, an der auch bestehende Gebäude der Arbeitszone oder angrenzende Liegenschaften partizipieren könnten.

3.3 Umweltbezogene Abklärungen

Das Entwicklungsgebiet tangiert **keine** der folgenden umweltbezogenen Themen:

- Gefahrenzonen
- Bodenbelastungen
- Lärmschutz
- Nicht-ionisierende Strahlung
- Störfallrisiken
- Schutzgebiete Grundwasser, Archäologie
- Schutz- oder Inventarobjekte: Kulturobjekte, Natur, Landschaft
- FAT – Geruchsabstände

Das Entwicklungsgebiet **tangiert** folgende umweltbezogene Themen:

- Fruchtfolgeflächen FFF

3.4 Anpassung der Siedlungsbegrenzung

Das Entwicklungsgebiet liegt im Bereich der Parzellen 241 und 391 ausserhalb der harten Zonenbegrenzung des regionalen Entwicklungsträger RET. Das Gesuch um Ausweitung der bestehenden Siedlungsbegrenzung wurde dem regionalen Entwicklungsträger bereits zur Stellungnahme zugestellt.

4. Bebauungskonzept

4.1 Nutzung

Die Nutzung des Entwicklungsgebietes innerhalb des Bebauungsplans dient ausschliesslich der Erweiterung der bestehenden Arbeitszone Stahlermatte.

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grossdietwil sind innerhalb der laufenden Zonenplanrevision für die Arbeitszone folgende Anpassungen und Ergänzungen vorgesehen:

Artikel 7

Arbeitszone (A)

- 1 In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 ~~Gebäudehöhe: höchstens 7.5 m, für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.~~

In den Gebieten Sandgrube und Mühleweg gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe*	14.0 m
Max. ÜZ-A	0.40

* Für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

- 4 In den Gebieten Stahlermatte und Lindacher legt der Gemeinderat für Neu-, Um-, und Ersatzbauten die zulässigen Gebäudedimensionen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen fest.
- 5 ~~Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone und am Rand der Bauzone generell minimale Grenzabstände von 4.00 m. Gegenüber anderen Bauzonen sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.~~
Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.
- 6 Eingliederung: Die Bauten sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern, insbesondere sollen
 - einfache und ruhig wirkende Baukuben erstellt werden.
 - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert und aufgelockert werden.
 - keine reflektierenden Materialien verwendet werden.
 - keine grellen und harten Farbtöne verwendet werden.
- 7 ~~Das Innere des Areals ist mit Büschen und Hochstämmen aufzulockern.~~ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Abs. 1-2: Anpassung an Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR.

Abs. 3-4: Anpassung an neue PBG-Masse, Aufteilung in 2 Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmassen um im Gebiet Stahlermatte eine grössere Flexibilität zu erlauben

Abs. 5: § 122 Abs. 1 PBG kann insb. bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen. Damit wird teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglicht. In bestimmten Zonen kann darum ein kleinerer Grenzabstand festgelegt werden.

Abs. 6-7: Übernahme aus BZR 2001. Anpassungen gem. PBG.

4.2 Dichte, Gesamthöhe, Volumen und Dachformen

Die maximale Dichte der künftigen Bebauung wird durch den Gemeinderat festgelegt. Der Bebauungsplan orientiert sich an folgenden Referenzmassen:

Dichte / Überbauungsziffer

Die ÜZ wird durch den Gemeinderat festgelegt: Referenzmass ÜZ 0.4

Bebauungsplan Bereich B (Parz. 241/391) $9'280 \text{ m}^2 \times 0.4 =$ $3'712 \text{ m}^2$

Total bebaubare Grundfläche als Referenzmass (Fussabdruck) $3'712 \text{ m}^2$

Gesamthöhe / Volumen

Gesamthöhe wird durch Gemeinderat festgelegt: Referenzmass GH 18.0 m

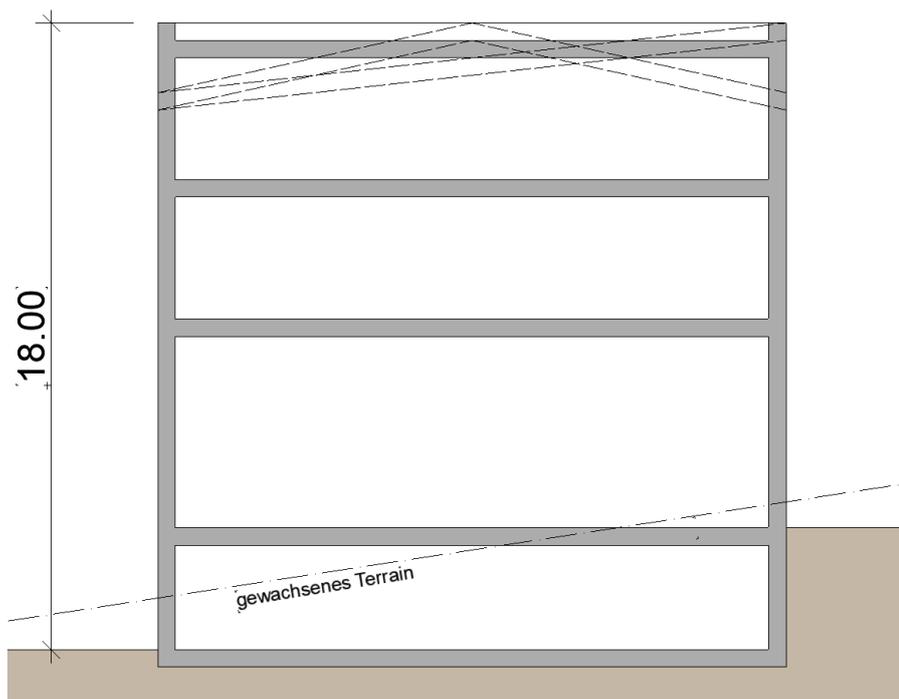
Dachformen

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pult- und Satteldächer.

Es ist auf eine ruhige Dachform zu achten. Grosse Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Die Firstrichtungen für Pult- und Satteldächer sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Flachdachflächen ohne Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen.

Schemaschnitt



4.3 Erschliessung Verkehr

Die Verkehrserschliessung wird im Bebauungsplan im Konzept aufgezeigt. Mit dem Bauprojekt sind mindestens folgende Punkte detailliert aufzuzeigen:

- Strassenplanung nach VSS – Normen (Masse, Radien, Einmünder, etc.)
- Quer- und Längsenprofile (Lage in Terrain, Gefälle, etc.)
- Normalprofil (Belag, Randabschlüsse, Belagsabsenkungen)
- Strassenbeleuchtung
- Strassenentwässerung, Retention
- Etappierungsmöglichkeiten der Erstellung und mögliche Erweiterungen

4.4 Erschliessung Werkleitungen

Die Erschliessungen durch Werkleitungen werden im Bebauungsplan im Konzept aufgezeigt. Mit dem Bauprojekt sind mindestens folgende Punkte detailliert aufzuzeigen:

- Genaue Leitungsführung und Schachtstandorte
- Kapazität neuer und bestehender Leitungen und Schächte
- Zustand bestehender Leitungen und Schächte
- Grabenprofile (Quer- und Längsenprofile)
- Hydrologische Berechnungen
- Leistungsnachweis der elektrischen Energie
- Synergien der verschiedenen Werke
- Etappierungsmöglichkeiten der Erstellung und mögliche Erweiterungen

4.5 Landschaftliche Eingliederung / Zonenrand

Die Entwicklungsgebiete grenzen mehrheitlich an die Landwirtschaftszone und bilden den Zonenrand zur Siedlung. Diesem Übergang ist besondere Beachtung zu schenken. Der Bebauungsplan zeigt auf, wo mittels gezielter Begrünung durch Hecken und hochstämmigen, ortsüblichen Bäumen eine Zonenrandbepflanzung zu erstellen ist. Mit den Baubewilligungen sind diese Bepflanzungen sicher zu stellen.

4.6 Energiekonzept

Grossdietwil verfügt über keinen Wärmeverbund. Mit der Bebauung der Arbeitszone auf den Parzellen Nr. 241 und 391 ist zu prüfen, ob eine zentrale Wärmeerzeugung mit nachwachsendem Rohstoff oder gleichwertigem umgesetzt werden kann. Eine Ausweitung der Nutzung auf die bestehende Arbeitszone ist dabei wünschenswert.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Gebäude wird begrüsst. Die Anlagen müssen sich gut in die Dachlandschaft integrieren. (Flachgeneigte, oder dachintegrierte Anlagen)

4.7 Parkierung

Die Abstellplätze von Fahrzeugen für Bewohner, Besucher und Arbeiter sind mehrheitlich innerhalb der Gebäude zu projektieren. Aussenparkplätze sind entlang der Erschliessungsstrassen und im Bereich der Zufahrten zu den Gebäuden möglich. Offene, grossflächige Parkierungsanlagen sind nicht zulässig.

Für das Bebauungskonzept:

Andermatt Service AG

Dr. Martin Andermatt

Erwin Steinmann

Knupp AG

René Roth

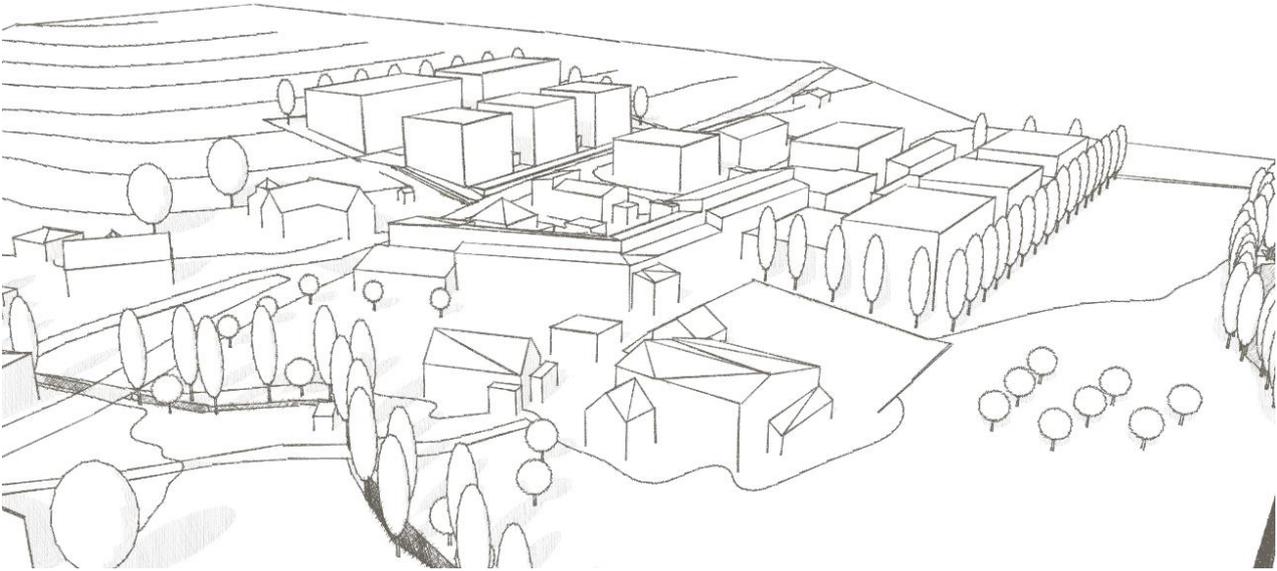
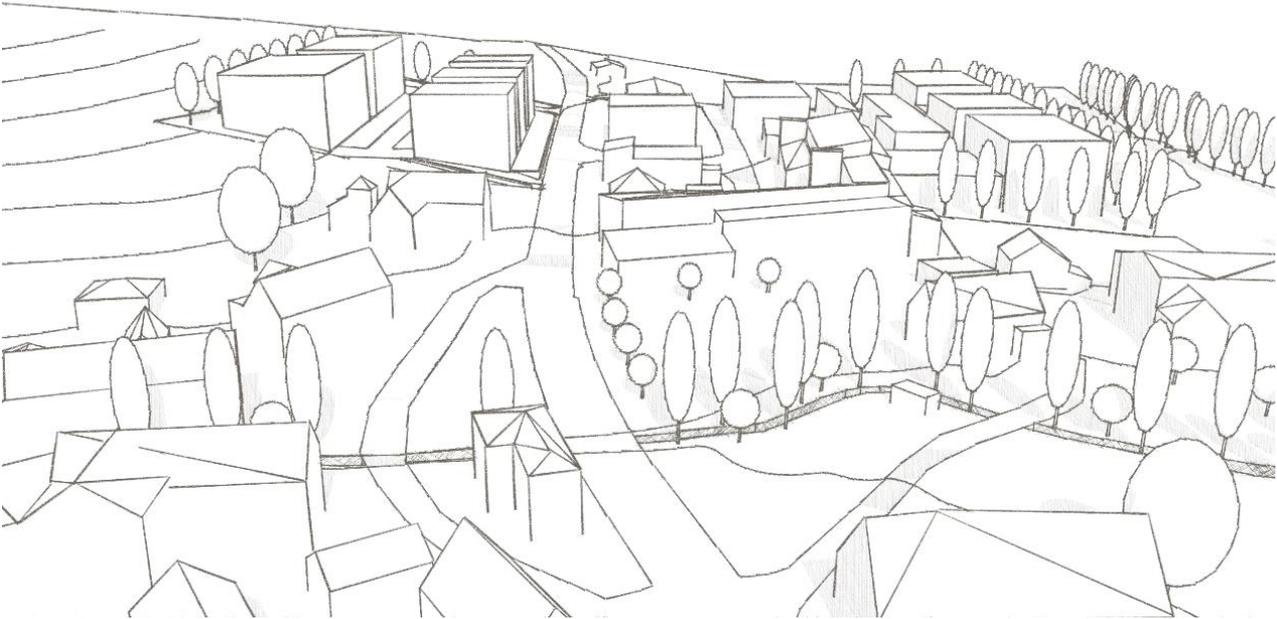
Lukas Blum

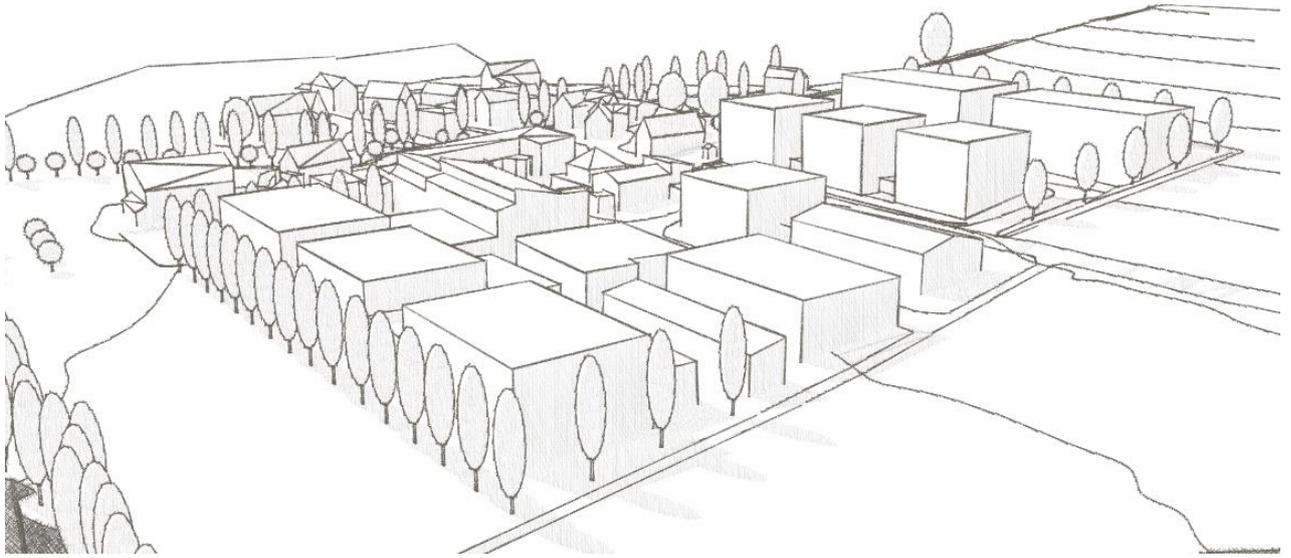
Gemeinderat Grossdietwil

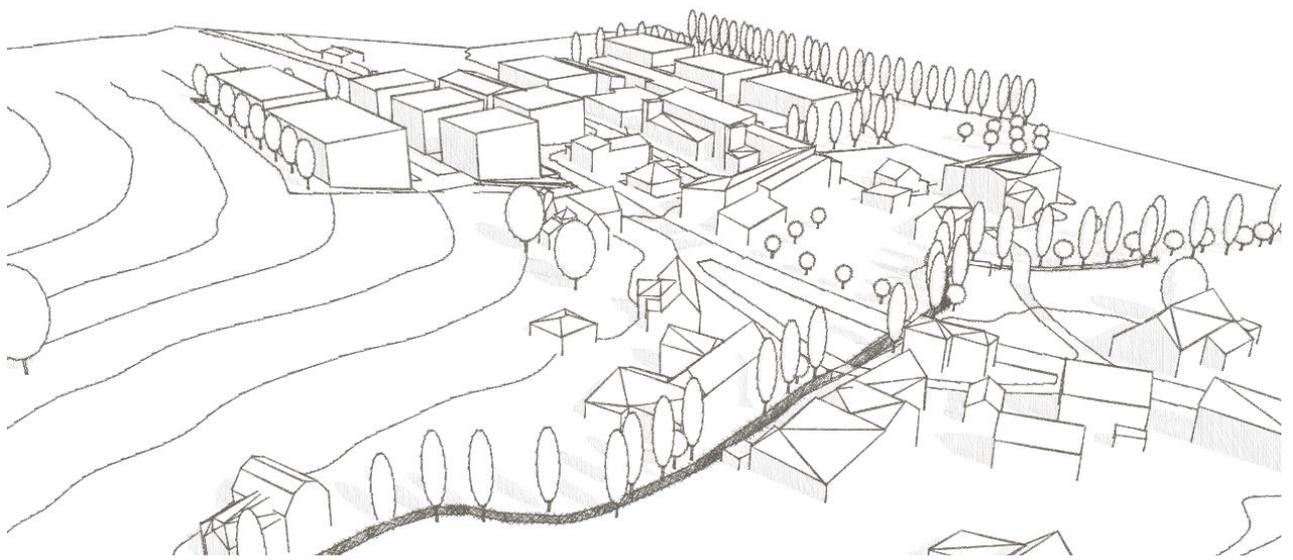
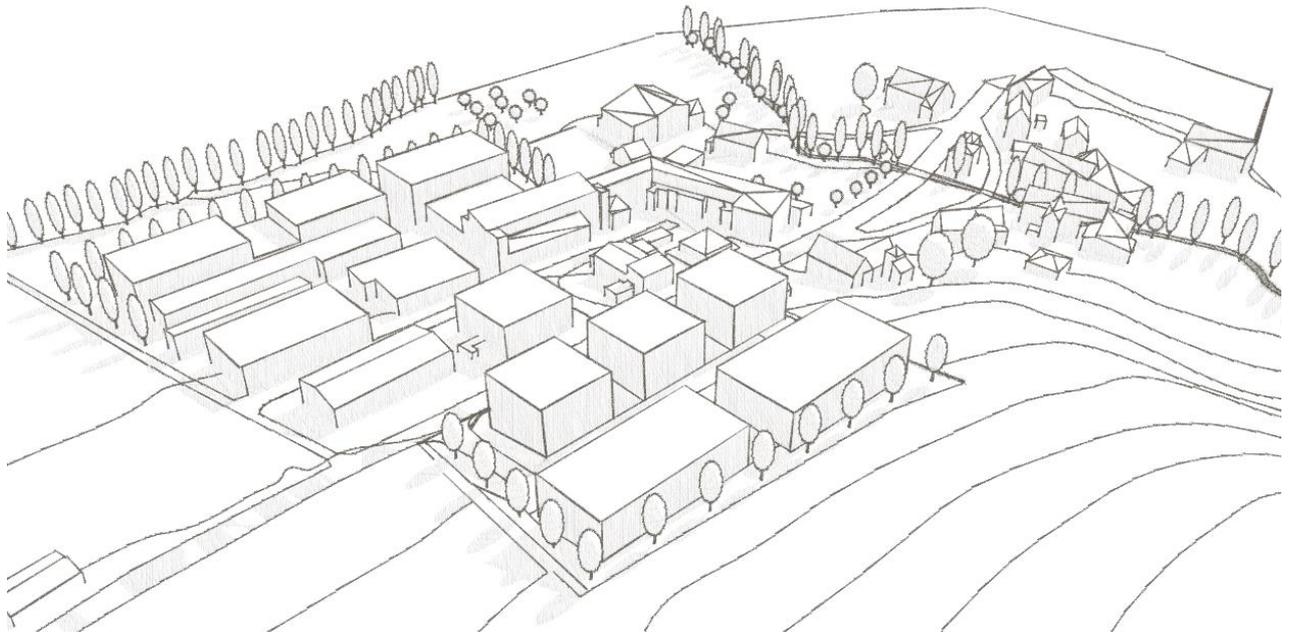
Reto Frank
Gemeindepräsident

Claudia Richli de Morales
Gemeindeschreiberin

5. Anhänge







PLAN BEBAUUNGSKONZEPT ARBEITSZONE

Stahlermatte / Lindacher

Situation Planungsperimeter 1:1000

Datum: 28.09.2021 | Rev.: | Gez.: rf



PLAN BEBAUUNGSKONZEPT ARBEITSZONE

Stahlermatte / Lindacher

Planungsperimeter B 1:500

Datum: 28.09.2021 | Rev.: | Gez.: rf



- LEGENDE:**
- Verbindliche Planinhalte
 - Planungsperimeter B
 - Baubereich B1
 - Baubereich B2
 - Erschliessungsstrasse
 - Fusswegverbindung
 - Zonenrandbepflanzung
 - Firstrichtung (bei Sattel- und Pultdächern)

- Orientierende Planinhalte**
- Hochbauten orientierend
 - Vorplätze / Zufahrten
 - Grünflächen



PLAN BEBAUUNGSKONZEPT ARBEITSZONE

Stahlermatte / Lindacher

Werkleitungen Planungsperimeter B 1:500

Datum: 28.09.2021 | Rev.: | Gez.: rf



LEGENDE:

Verbindliche Planinhalte

- Planungsperimeter A
- Planungsperimeter B
- Baufeld A
- Baufeld B1
- Baufeld B2
- Erschliessungsstrasse neu
- Fusswegverbindung neu

Orientierende Planinhalte

Hochbauten orient.

Kanalisation:

Neu

Bestehend

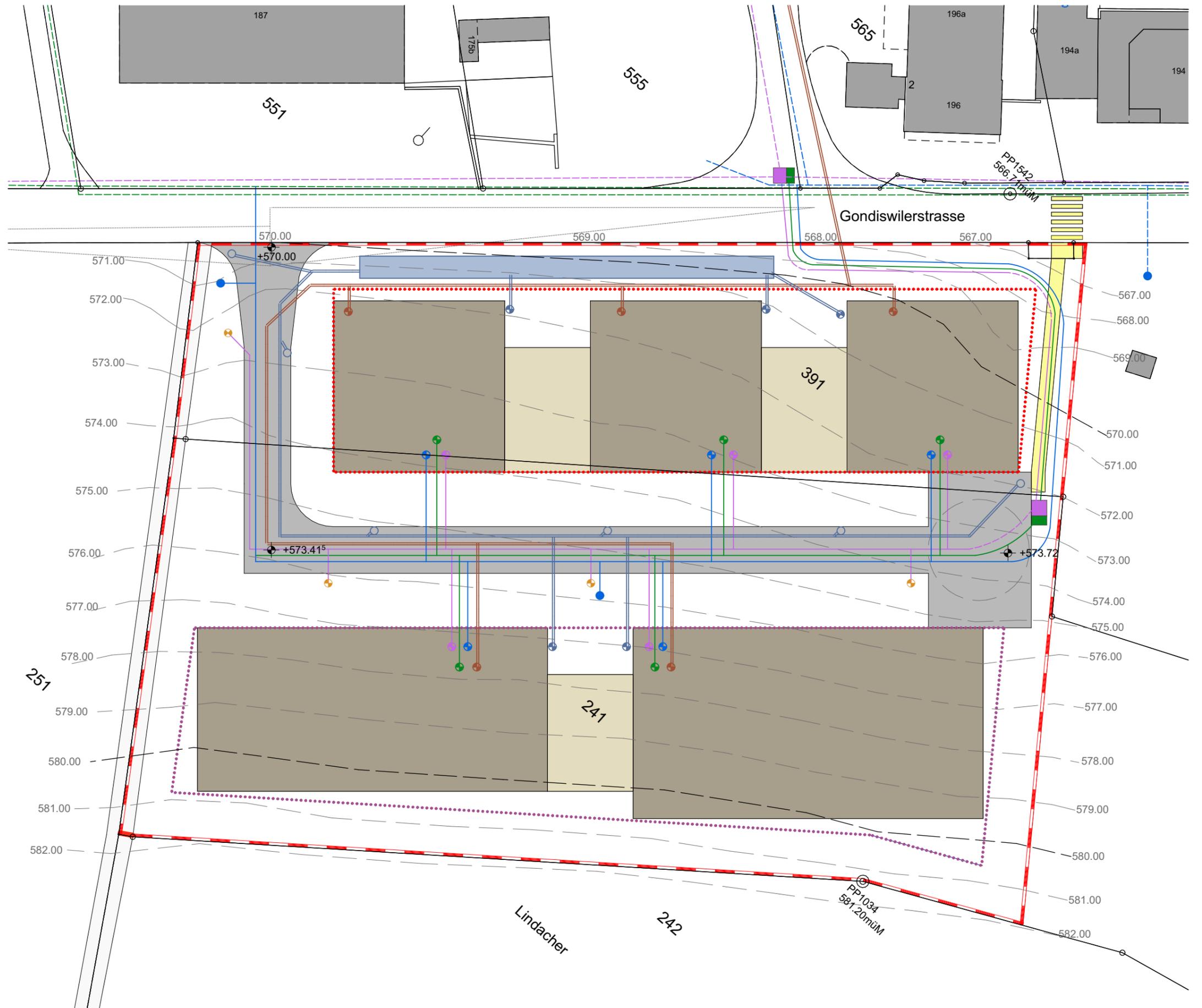
- Schmutzwasser
- Meteorwasser
- Strassenentwässerung
- Dachwasser
- Versickerung

Werkleitungen:

Neu

Bestehend

- CKW
- Swisscom
- Wasser
- Hydrant
- Strassenbeleuchtung



PLAN BEBAUUNGSKONZEPT ARBEITSZONE

Stahlermatte / Lindacher

Schnitte 1:500

Datum: 28.09.2021 | Rev.: | Gez.: rf

