

Bebauungsplan "Geschäftsgebiet Rottkreuz Süd", Rottkreuz

Situationsplan + Schnitt | 1:500

Version für die öffentliche Aufklage

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 12. August 2025

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber

Peter Hausherr Peter Stöckli

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 15. September 2025

Der Amtsleiter-Stv.: Hannes Wahl

1. Öffentliche Auflage vom bis

Publiziert im Amtsblatt am: Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Peter Hausherr Peter Stöckli

2. Öffentliche Auflage im vom bis

Publiziert im Amtsblatt am: Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

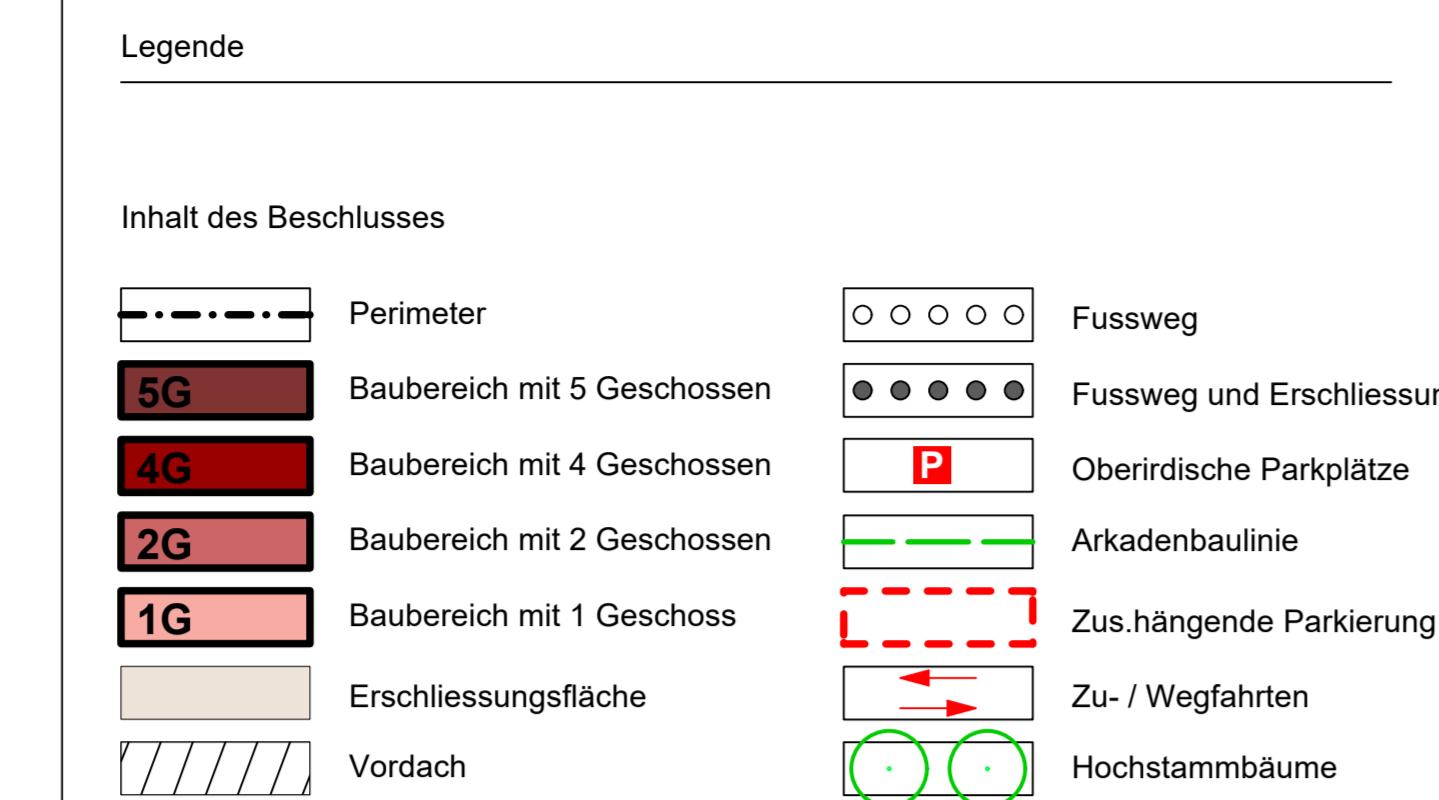
Vom Regierungsrat genehmigt am:

860.731.25.11.2025 | Sie_mew ns_bp_Geschäftsgebiet Rottkreuz Süd

Planteam S AG - Luzern - Benn - Solothurn

plan:team

Wir gestalten Lebensräume.



Sonderbauvorschriften

Ziel, Zweck
1. Der Bebauungsplan „Geschäftsgebiet Rottkreuz Süd“ bewirkt die bauliche Erneuerung des Dorfkerns von Rottkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.

Übergeordnetes Recht
2. Soweit besondere Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften fehlen, gelangen die gemündliche Bauprzedur und die anderen einschlägigen baurechtlichen Erfasse zur Anwendung.

Baubereiche, Bauvolumen, Baulinien

3. Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse.

4. Die Gebäude können bis an die Begrenzung der Baubereiche gestellt werden. Wo eine Pflichtbaulinie festgestellt ist, sind die Gebäude mit ihrer strassenseitigen Fassade auf diese zu stellen.

Grenzbau

5. Innerhalb eines Baubereiches besteht Grenzbaupflicht vorbehaltlich der „Wegliegende der Feuerwehrpolizei“.

6. Verbauten bleiben Ausnahmen, wenn zwei benachbarte Grundstücke nicht gleichzeitig überbaut werden.

7. Gegenüber Grundstücken außerhalb des Planungsbereiches gelten die üblichen nachbarrechtlichen Vorschriften (z.B. Nähebereiche mit Zustimmung des Nachbarn).

Ausnahmen für die Baubereiche

8. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Bauprojektgenehmigung leichte Baubereichsüberschreitungen bewilligen, wenn

- dadurch keine Mehrbausatzung erreicht wird

- Abstände zu Nachbargrundstücken nicht verringert werden, es sei denn, die Zustimmung der Nachbarn liegt vor

- sich gezeigt, dass dem Bebauungsplan entsprechende architektonisch gute Lösung ergibt.

9. Ausnahmen der Baubereiche sind kleinere Bauten und Anlagen für Platzgestaltungen gestattet.

Vollgeschoss, Geschossfläche, Dachgeschoss

10. Die im Plan festgelegten Vollgeschosszahlen sind einzuhalten. Sie gelten als Maximallasse. Im Baubereich des Bahnhofs sind im Südlichen Teil gemäss der im Plan bezeichneten Baubereichsfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.

11. Die zulässige Höhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strasseniveau

Kantonstrasse (Trottoir) +/- 20 cm:

a) im Erdgeschoss ist eine Mindestgeschosshöhe von 4 m und eine max. Geschosshöhe von 4,5 m OK zu halten.

b) Ausnahme: Auf den GS Nr. 62 und 774 ist die maximale Geschosshöhe im EG auf 4,0 m OK-OK begrenzt.

c) Der Dachrand darf das oberste Vollgeschoss um 0,5 m überragen. Technische Aufbauten (Lüft., Sonnenkollektoren, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0,5 m überragen.

d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die obste Decke um max. 1,0 m überragen.

Bestehende Gebäude gemäss Plan

12. Für die „Gebäude realisiert gem. BBP“ und die „best. Gebäude innerhalb Perimeter“ gelten die

Bestimmungen der Kenzzone gemäss Art. 7 BO. Das bestehende Volumen und die bestehenden Höhen sind bei Ersatzbauten gewahrt.

Überige bestehende Bauten

13. Bei den bestehenden Gebäuden innerhalb der Baubereiche, die den Bebauungsplanvorschriften widersprechen, ist eine Unterkunft sowie Umarbeit gewahret. Auf- und Abhöhen sind nur unter Berücksichtigung der zulässigen Geschosszahl und in geringfügigem Ausmass möglich, wenn sie nicht mehr als 10% der bestehenden anrechenbaren Geschossflächen bzw. des bestehenden Volumens betragen. Ersatzbauten sind nicht gestattet.

Arkadenbereich
14. Innerhalb der Arkadenbereiche gemäss Plan sind im EG Arkaden von mind. 2,50 m Breite freizuhalten und als öffentliche Fussgängerverbindungen zu gestalten, die nicht als Verkaufsfäche verwendet werden dürfen.

15. Wird der Arkadenbereich auf Kosten des Baubereiches vergrössert, bleibt dieser privat nutzbar.

EG-Niveau

16. Der EG-Niveau richtet sich nach dem Niveau der Kantonsstrasse (Trottoirehöhe) +/- 20 cm.

17. Wird der Arkadenbereich auf Kosten des Baubereiches vergrössert, bleibt dieser privat nutzbar.

Vordächer

18. Die im Plan festgelegten Vordächer sind min. 1,50 m breit zu erstellen.

Umgebungsgestaltung

19. Für Plätze, Wege und Durchgänge, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, und soweit es sich nicht um Kantonsstrassenanteile handelt, legt der Gemeinderat Belagsart, Beleuchtung und Ausstattung im Rahmen der Bauprojektnachweisung nach einheitlichen Kriterien fest.

Obereingeschoss-Nutzungen

20. Ca 1/3 der Geschossfläche eines Gebäudes sind zu Wohnzwecken zu nutzen, soweit dies aus wohnhygienischen Gesichtspunkten und aufgrund der Lärmschutzauforderung möglich ist.

Erdegeschoss-Nutzungen

21. Im Erdgeschoss der Baubereiche sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Ladenbetriebe öffentliche und kulturelle Nutzungen gestattet.

22. Außer an dem im Plan bezeichneten Stellen sind entlang öffentlicher Strassen und Fussgängerbereiche von den genannten Nutzungen ausgenommen:

- Lagerflächen
- Parkplätze
- Wohnungen
- Fensterlose oder sonst wie abweisend gestaltete Fassaden oder Wände.

Gebäudegestaltung

23. Materialien und Formen der Bauten entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz sind so aufeinander abzustimmen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Die Detailgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung, ist individuell zu variieren.

Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz

24. Für die Klärung von Gestaltungsfragen ist das Fachgerümid nach Art. 6 Bauordnung beizuziehen.

Kulturobjekt „Rotes Kreuz“

25. Die Verschiebung und Neuplanierung des Kulturobjektes „Rotes Kreuz“ ist in Absprache mit der kant. Denkmalpflege zu planen und zu gestalten.

Sonnhaldestrasse

26. Die Sonnhaldestrasse dient als durchgehende Zufahrtsstrasse mit einer Ein- und Ausfahrt vom Kreuzplatz in die Kantonsstrasse.

27. Sie ist bei Neubauten in den betreffenden Abschnitten mit 5 m Breite zu erstellen. Die betroffenen Straßenanslösser innerhalb des Perimeters haben die entsprechende Strassenfläche zur Verfügung zu stellen.

Parkeinfüllung

28. Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements massgebend.

Ausnahmen

29. Ausnahmen:

- Auf GS Nr. 62 sind minimal 18 Parkplätze zu erstellen
- Auf GS Nr. 774 sind minimal 12 Parkplätze zu erstellen
- Auf den GS Nr. 64, 742 und 895 sind zusammen minimal 10 Parkplätze zu erstellen

30. Ergebnen sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss Parkplatzreglement mindestens zu realisierenden Parkplatz-Mehrbelägen gegenüber der im UG dargestellten Parkplatzfläche, so kann der Gemeinderat eine Abzugserlaubnis bewilligen, wenn auch auf benachbarten Grundstücken keine Realisierung gemäss Plan möglich ist.

31. Die Parkplätze welche folgt realisieren werden:

- a) oberirdische Parkplätze gemäss Plan
- b) übrige erforderliche Parkplätze im Untergeschoss gemäss Plan
- c) allfällige weiter nach Parkplatzreglement erforderliche Parkplätze sind abzugrenzen.

32. Werden Parkplätze im Bereich südlich der Kantonsstrasse die im UG zu realisierenden Parkplätze bezüglich Lage und Ausführung frei bestimbar (keine Darstellung im Bebauungsplan).

33. Die oberirdischen Parkplätze sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften sowie gestalterisch in die Umgebung einzufügen.

34. Entlang der Kantonsstrasse und an weiteren geeigneten Orten (ins. Am Bahnhofplatz) sind Rad- Standplätze zu markieren.

Realisierung des Parkierungsgeschosses im UG

35. Die im Plan festgelegten gemeinsamen Ein-/Ausfahrten ab Kantonsstrasse sind verbindlich. Der Gemeinderat kann Provisionsbewilligung, wenn dies bei der etappenweisen Realisierung nötig ist. Die im Plan festgelegten Ein-/Ausfahrten können auf dieselben Parzelle im Rahmen des Bauprojektes leicht weichen, wenn dies die Realisierung erleichtert.

36. Bei der etappenweisen Realisierung des UG ist zu gewährleisten, dass das Geschoss auf die Nachbarparzelle gemäss Plankonzept weitergeführt werden kann (Grenzbau).

37. Eine Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn die Rechte und Lasten für ein durchgehendes, zusammenhängendes Parkierungsgeschoss den dazugehörigen Durchfahrtsmöglichkeiten im UG auf dem Grundstück des Gesuchstellers grundbuchlich gesichert sind.

38. GS Nr. 774 kann auch eigenständig oberirdisch erschlossen werden.

Öffentliche Fussgängerverbindungen

39. Die Fusswegverbindungen gemäss Plan sind öffentlich. Genauer Lage der Begrenzung der öffentlichen Fusswegverbindungen sowie ihre geodätische Sicherstellung, sind im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

40. Finanzierung und Realisierung des Kreuzplatzes ist Sache der Gemeinde. Auf Antrag der Grundeigentümer übernimmt die Gemeinde den Unterhalt dieser Wege.

Baurechte auf Grundstücken der Gemeinde

41. Wo für die Verwirklichung von Gebäuden und Anlagen Grundstücke der Gemeinde tangiert werden, ist der Gemeinderat berechtigt, Baurechte zu erteilen, Land abzutauschen oder zu veräußern (davon ausgenommen ist GS Nr. 65).

Energie

42. Die Neubauten im Bebauungsplanperimeter sind im Minergie-Standard nach SIA 380/1 zu erstellen.

Infrastruktur

43. Der Bebauungsplan „Geschäftsgebiet Rottkreuz Süd“ mit dem Sonderbauvorschriften tritt nach der Beschlussfassung in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

