

# Vorschriften zum Bebauungsplan Dorf der Gemeinde Marbach

(vom 10. Mai 1990)

Die Gemeinde Marbach LU erlässt, gestützt auf § 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG), und Art. 23 des Bau- und Zonenreglements (BZR) und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, den Bebauungsplan Dorf mit den nachstehenden Vorschriften:

## I. Geltungsbereich

### Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Dorf 1:1'000 bezeichneten Perimeter. Es handelt sich dabei um das schützenswerte Ortsbild I + II.

### Art. 2 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements gelten ergänzend.<sup>1</sup>

## II. Allgemeine Vorschriften

### Art. 3 Zweck

Der Bebauungsplan bezweckt:

- a. Die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart des Ortsbildes Marbach von nationaler Bedeutung (schützenswertes Ortsbild I), sowie der daran angrenzenden und ebenfalls weitgehend intakten Dorfteile, insbesondere auch der charakteristischen Strassenbebauung entlang der Kantonsstrasse (schützenswertes Ortsbild II).
- b. Die Regelung der Erstellungsmöglichkeiten von gut eingefügten Neu- und Ersatzbauten unter Berücksichtigung von lit. a.

---

<sup>1</sup> korrigiert gemäss RRB Nr. 3401 vom 20.12.1991

**Art. 4      Gestaltungsgrundsatz**

Bauten, Anlagen und Umschwung haben in Ausmass, Form und Massstäblichkeit den Charakter der bestehenden Bebauung zu übernehmen. Projekte die dem Gestaltungsgrundsatz nicht entsprechen, dürfen nicht bewilligt werden, auch wenn die übrigen Vorschriften eingehalten sind.

Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.

**III. Bestehende Gebäude****Art. 5      Erhaltenswerte Gebäude I**

Die erhaltenswerten Gebäude I sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Erneuerung dieser Gebäude mit den herkömmlichen Materialien sowie geringfügige bauliche Änderungen können bewilligt werden, wenn dies dem Ortsbildschutz, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit dient. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

**Art. 6      Erhaltenswerte Gebäude II**

Die Erhaltung dieser Gebäude ist aus der Sicht des Ortsbildschutzes erwünscht. Ein Um- oder Ersatzbau ist nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild statthaft. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen von Art. 5, Abs. 2 bewilligt werden.

**Art. 7      Gebäude III**

Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau dieser Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil oder gemäss Art. 9 ff erfolgen.

**Art. 8      Abbruch**

Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen, sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten darf nur erteilt werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

**IV. Um-, Ersatz- und Neubauten**

(Soweit sie nicht unter Art. 5 bis 7 fallen.)

**Art. 9      Stellung, Gebäudekubus und Erscheinungsbild, Gestaltungsplanpflicht, Bebauungsplan, Baulinien und Baulinienbereiche**

Um-, Ersatz- und Neubauten sind in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden im Gebiet Chlösterli dürfen nur aufgrund eines vom Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplanes erteilt werden, der das ganze im Bebauungsplan speziell bezeichnete Gebiet umfasst. In diesem

Gestaltungsplan ist insbesondere die Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes, unter Berücksichtigung der dominierenden Stellung der Kirche und des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu regeln. Dabei sind die Anforderungen der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV), also insbesondere die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte, sicherzustellen. Der Gemeinderat ist für die Aufstellung des Gestaltungsplanes zuständig. Er stützt sich dabei auf die Resultate eines Planungswettbewerbs, der nach den Richtlinien des Schweizer Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) durchgeführt wird.

Für die Stellung und Firstrichtung der Bauten hat der Bebauungsrichtplan Dorf 1:2'000 richtungsweisende Bedeutung. Der Gemeinderat kann Abweichungen davon gestatten, wenn dadurch für das Ortsbild eine mindestens eben so gute Lösung resultiert.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baulinienbereiche legen im Sinne von § 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest. Die Baulinien legen nur den minimalen Strassenabstand fest während die Baulinienbereiche zudem die Lage der strassenseitigen Fassade innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches fixieren.

#### **Art. 10 Grundmasse**

Es gelten die folgenden Grundmasse:

- Geschosszahl:  
Höchstens 3<sup>2</sup> Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximalen Geschosszahl ist das oberste zwingend als Dachgeschoss auszubilden. Ein zusätzliches Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgt.

Treten in der Fassade 3 Geschosse in Erscheinung, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 50 cm aus dem gewachsenen und dem neuen gestalteten Terrain herausragen.

- Gebäudelänge:  
Höchstens 30 m, der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn diese sich gut in das Ortsbild eingliedern.

#### **Art. 11 Dach (Form und Neigung, Dachvorsprung, Material und Farbgebung)**

Sowohl Dachform als auch Dachneigung soll den bestehenden Altbauten angepasst werden. Auf den Hauptgebäuden sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° (alter Teilung) zulässig.

Die Erstellung von Flachdächern ist grundsätzlich verboten. Ausserhalb des schützenswerten Ortsbildes I kann der Gemeinderat für Anbauten mit weniger als 35 m<sup>2</sup> Grundfläche Ausnahmen gestatten. Diese Flachdächer sind als begehbare Terrassen auszugestalten.

Das Dach ist im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden. Die Höhe von UK Traufe darf dabei nicht über OK Dachgeschossboden liegen.

Als Bedachungsmaterial sind Ziegel und Eternitschiefer in den üblichen rötlichen oder bräunlichen Farbtönen zu verwenden.

#### **Art. 12 Dachaufbauten**

Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Sie sind in Form von Giebel- lukarnen oder Schleppgauben gestattet. Anstelle von Dachflächenfenster dürfen zusätzlich auch kleinere Ochsenaugen oder Spitzgauben vorgesehen werden.

---

<sup>2</sup> korrigiert gemäss RRB Nr. 3401 vom 20.12.1991

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten soll einen Viertel der Dachlänge nicht übersteigen. Dachflächenfenster können nur dann bewilligt werden, wenn die Ausbildung von Dachaufbauten nicht zumutbar ist. Dachflächenfenster sind in der Regel in der Form stehender Rechtecke auszubilden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

### **Art. 13 Fassaden**

Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportion in das Ortsbild einfügen.

Die Materialwahl und Farbgebung haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.

Reklamen, Beschriftungen, Schaukästen und Schaufenster sind nicht zulässig, wenn sie durch Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.

### **Art. 14 Fenster**

Innerhalb des schützenswerten Ortsbildes I sind die Fenster in der herkömmlichen Anordnung und in Form eines stehenden Rechtecks auszubilden. Es sind zweiflügelige Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

## **V. Umgebungsgestaltung**

### **Art. 15 Dorfplatz**

Der Dorfplatz gemäss Bebauungsrichtplan ist bei der nächsten Erneuerung gestalterisch zu verbessern. Dabei sind der Massstäblichkeit der bestehenden Bauten angepasste Gestaltungselemente und Materialien vorzusehen.

### **Art. 16 Gebäudeumgebung**

Auffüllungen und Abgrabungen sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich insbesondere in ebenem oder leicht geneigtem Gelände dem gewachsenen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Der Umschwung ist in der herkömmlichen Weise zu gestalten.

### **Art. 17 Grünflächen/Feuerwehrweiher**

Die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten. Der ehemalige Feuerwehrweiher ist ansprechender zu gestalten.

### **Art. 18 Bepflanzung**

Die im Bebauungsplan bezeichneten bestehenden Bäume und Ufergehölze sind zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten ist die Bepflanzung gemäss Bebauungsrichtplan zu ergänzen. Mit der Baubewilligung sind entsprechende Auflagen zu erlassen.

### **Art. 19 Strassen, Wege, Hauszufahrten**

Der Bebauungsrichtplan zeigt das Erschliessungskonzept auf. Es beinhaltet die bestehenden und zusätzlich nötigen Haupt-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, sowie die Fuss- und Velowege.

Weitere Strassen sind zum Schutz des Ortsbildes unerwünscht. Im Bebauungsplan sind alle privaten Hauszufahrten ab der Kantonsstrasse markiert, die auch nach der Realisierung des Erschliessungskonzeptes weiterhin benötigt werden. Sie sind zur Vermeidung von zusätzlichen Erschliessungsstrassen, die das Ortsbild stark beeinträchtigen würden, an der bezeichneten Lage garantiert.

#### **Art. 20 Parkierung**

Garagen sind, falls sie nicht unterirdisch erstellt werden, wo immer möglich in das Gebäude zu integrieren. Der Gebäudeumschwung darf durch Abstellplätze nur unwesentlich geschmälert werden.

### **VI. Ausführungs- und Übergangsbestimmungen**

#### **Art. 21 Gutachten**

Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute zur Begutachtung beizuziehen.

Baugesuche im Bereich des schützenswerten Ortsbildes I sind der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

#### **Art. 22 Inkrafttreten**

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Marbach, 10. Mai 1990

#### **Namens des Gemeinderates**

Der Gemeindepräsident: Josef Wigger

Der Gemeindegeschreiber: Anton Kaufmann

#### **Genehmigung**

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 20. Dezember 1991 mit Beschluss Nr. 3401.