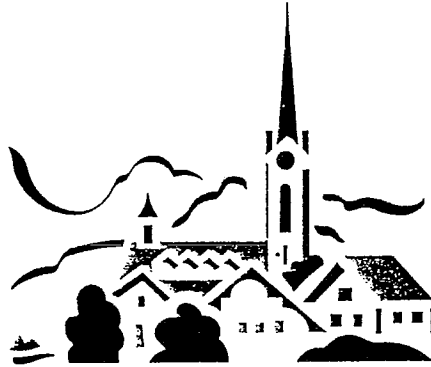


# Gemeinde Escholzmatt



## Bebauungsplan Dorf

### Vorschriften zum Bebauungsplan

vom ..... - 3. April 1996

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und Gliederung</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Verhältnis zu anderen Rechtsinstrumenten	3
1.3	Gliederung	3
1.4	Ausnahmen	3
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>4</b>
2.1	Zweck	4
2.2	Vollflächig dargestellte Gebäude	4
2.3	Gebäude mit Grundflächenangabe	4
2.4	Gebäude ohne Grundflächenangabe	4
2.5	Ausgezogene Baulinien	4
2.6	Unterbrochene Baulinien	4
2.7	Kleinbauten	5
2.8	Gebäudehöhe	5
2.9	Dachgestaltung	5
2.10	Fassadengestaltung	5
2.11	Umgebungsgestaltung	6
2.12	Abbruch	6
<b>3.</b>	<b>Spezielle Vorschriften für den Kernbereich</b>	<b>7</b>
3.1	Zweck	7
3.2	Nutzung	7
3.3	Ausnützungsziffer	7
3.4	Firstrichtungen	7
3.5	Fassadengestaltung	7
3.6	Umgebungsgestaltung	7
<b>4.</b>	<b>Spezielle Vorschriften für den Übergangsbereich</b>	<b>8</b>
4.1	Zweck	8
4.2	Nutzung	8
4.3	Hinweis	8
4.4	Umgebungsgestaltung	8
<b>5.</b>	<b>Ausführungs- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>9</b>
5.1	Gutachten	9
5.2	Beiträge	9
5.3	Inkrafttreten	9
5.4	Übergangsbestimmung	9

Die Gemeinde Escholzmatt erlässt, gestützt auf § 65 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

## Vorschriften zum Bebauungsplan Dorf

### 1. Geltungsbereich und Gliederung

- 1.1 Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen *Geltungsbereich* Bebauungsplan Mst. 1:500 bezeichnete Gebiet.
- 1.2 Die Vorschriften zum Bebauungsplan ergänzen die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes. *Verhältnis zu anderen Rechtsinstrumenten*
- 1.3 Das Bebauungsplangebiet ist in folgende Bereiche gegliedert: *Gliederung*
- K Kernbereich
  - U Uebergangsbereiche
- 1.4 Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen *Ausnahmen* von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen. Er hat jedoch in jedem Fall die Zustimmung der zuständigen kantonalen Instanzen einzuholen, insbesondere
- im Kernbereich der Denkmalpflege und
  - in den Umgebungsbereichen des Raumplanungsamtes.

Im Einzelfall kann das Baudepartement bei Kantonsstrassen und der Gemeinderat bei den übrigen Strassen Ausnahmen von den Abstandsvorschriften und von den Baulinien bewilligen, wenn die Baute oder Anlage weder die Verkehrssicherheit noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt (§ 88 Str. G).

Für die Bewilligung von Unterabständen gegenüber Gewässern ist das Baudepartement zuständig.

## 2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

- 2.1 Escholzmatt ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Der Bebauungsplan bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des Ortsbildes. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sollen die Eingliederung in die Umgebung und eine ortsbildgerechte Bauweise sichergestellt werden. *Zweck*
- 2.2 Das äussere Erscheinungsbild der im Bebauungsplan speziell bezeichneten Gebäude ist von zentraler Bedeutung für das Ortsbild und ist zu erhalten. Das Erscheinungsbild ist bestimmt durch Proportionen, Massstäblichkeit und Gestaltung des Baukubus. Bei Umbauten sind störende Elemente, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind, zu korrigieren. *Vollflächig dargestellte Gebäude*
- 2.3.1 Um-, Ersatz- oder Neubauten sind in beliebiger Grundrissform zulässig, sofern sie die vorgeschriebene maximale Grundfläche nicht überschreiten. Ihre Lage wird durch die Plansignatur generell festgelegt. *Gebäude mit Grundflächenangaben*
- 2.3.2 Sie dürfen, sofern dem keine andere Bestimmung entgegensteht, seitlich zusammengebaut werden.
- 2.4.1 Gebäude ohne Grundflächenangabe haben zu Nachbargrundstücken den kantonalrechtlichen Mindestabstand einzuhalten. §128 PBG bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann, gestützt auf §§ 133 f PBG Minderabstände gestatten.
- für bestehende Altbauten mit Minderabständen
  - für Neu- und Anbauten, wenn dies mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist.
- Gebäude ohne Grundflächenangabe*
- 2.4.2 Es ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m und eine maximale Gebäudetiefe von 16 m einzuhalten. Die Gebäudelänge wird in der Hauptfirstrichtung, die Gebäudetiefe quer dazu gemessen.
- 2.4.3 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
- 2.5.1 Die Stellung, der im Bebauungsplan mit ausgezogenen Baulinien bezeichneten Fassaden, ist für die räumliche Gestaltung des Ortsbildes von besonderer Wichtigkeit. Die Fassaden sind zwingend auf die Baulinie zu stellen. Im übrigen gelten die Bestimmungen von § 31 PBG. *Ausgezogene Baulinien*
- 2.5.2 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Lampen, Erker und Balkone, dürfen die Baulinie überragen. Die Qualität der Bauten und die Eingliederung in das Ortsbild dürfen durch solche Vorbauten jedoch nicht beeinträchtigt werden.
- 2.6 Für unterbrochen dargestellte Baulinien gelten die Bestimmungen § 31 PBG und von Ziffer 2.5.2 dieser Vorschriften. *Unterbrochene Baulinien*

- 2.7 Anbauten und kleinere, freistehende Nebenbauten im Sinne von § 124 PBG können innerhalb des Baulinienbereiches frei angeordnet werden. *Kleinbauten*
- 2.8.1 Wo bestehende Gebäude im Bebauungsplan entsprechend bezeichnet sind, haben Um- oder Ersatzbauten die bisherige Fassadenhöhe zu übernehmen. *Gebäudehöhe*
- 2.8.2 Alle übrigen Um-, Ersatz- oder Neubauten dürfen die im Bebauungsplan vorgeschriebene Geschosshöhe nicht überschreiten.
- 2.8.3 Es sind folgende Maximalmasse einzuhalten:
- Gewachsenes Terrain bis OK Boden Erdgeschoss an den Gebäudeecken gemessen: 1.50 m im Kernbereich und im Übergangsbereich Nord
  - Sockelgeschosshöhe 2.70 m im Übergangsbereich Süd
  - Vollgeschosshöhe 3.00 m
  - Kniestockhöhe im Sinne von § 138 Abs. 4 PBG: 0.90 m
- 2.9.1 Die Dächer sind in herkömmlicher Weise, symmetrisch und mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Neigung ist den Nachbargebäuden anzupassen, darf aber nicht mehr als 45 Grad alter Teilung betragen. Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Für Nebengebäude kann der Gemeinderat Flachdächer gestatten, sofern der Charakter des Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird. *Dachgestaltung*
- 2.9.2 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zugelassen. Sie haben in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper zu stehen und sich in das Gesamtbild einzuordnen.
- 2.9.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform bis 0.60 m<sup>2</sup> Fläche sind zulässig.
- 2.9.4 Das Bedachungsmaterial ist in ortsbildgerechten, ortsüblichen Farbtönen zu halten.
- 2.10.1 Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportion in das bestehende Ortsbild einfügen. *Fassadengestaltung*
- 2.10.2 Es sind Materialien zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Grelle oder ausgefallene Farben, Verputze mit ortsunüblichen Strukturen, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- 2.10.3 Laubengänge und Balkone sind auf der Traufseite von Hauptgebäuden zugelassen, dürfen aber weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

- 2.10.4 Wo Schaufenster zugelassen sind, haben sie in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfassade zu stehen. Sie sind in ihrer Höhe auf das Erdgeschoss zu beschränken. Durchgehende Schaufensterfronten sind nicht zulässig.
- 2.10.5 Separate Vordächer über Schaufenstern und Hauseingängen sind nur erlaubt, wenn sie das Ortsbild nicht stören.
- 2.10.6 Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen, die an der Fassade an- oder aufgebracht werden, sind bewilligungspflichtig. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.
- 2.11.1 Veränderungen des gewachsenen Terrains sind generell bewilligungspflichtig. *Umgebungsgestaltung*
- 2.11.2 Der Gemeinderat kann Anzahl und Lage von Autoabstellplätzen und ihre Zufahrten vorschreiben.
- 2.11.3 Garagen und Autoabstellplätze sind sorgfältig ins Ortsbild einzupassen.
- 2.12.1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Treppen usw.) ist im Sinne von § 187 PBG meldepflichtig. *Abbruch*
- 2.12.2 Ein Abbruch ist zu untersagen, wenn für die entstandene Baulücke kein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, oder wenn durch den Abbruch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

### 3. SPEZIELLE VORSCHRIFTEN FÜR DEN KERNBEREICH

- 3.1 Im Kernbereich ist der Erhaltung von räumlich und baulich qualitätsvollen Eigenarten des Ortsbildes besondere Beachtung und Sorgfalt beizumessen. Neue Baumassnahmen haben diese Eigenarten zu respektieren und qualitativvoll zu ergänzen. *Zweck*
- 3.2 Die gewerbliche Nutzung ist nur so weit zugelassen, als das Erscheinungsbild der Fassaden nicht ungünstig verändert wird. Im übrigen gilt Art. 33 Ziffer 2 BZR. *Nutzung*
- 3.3 Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. *Ausnützungsziffer*
- 3.4 Die im zugehörigen Plan Mst. 1:500 festgelegten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. *Firstrichtungen*
- 3.5.1 Es sind zweiflügelige, hochformatige und mit Holzsprossen unterteilte Fenster zu erstellen und Jalousieläden anzubringen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten. *Fassadengestaltung*
- 3.5.2 Schaufenster sind nur in Gebäuden der ersten und zweiten Bautiefe beidseitig der Kantonsstrasse zugelassen.
- 3.6.1 Markante Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. *Umgebungsgestaltung*
- 3.6.2 Zwischenbereiche sind in räumlicher Anordnung und Funktion zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere dürfen sie nicht einem dem Ortsbildschutz zuwiderlaufenden Zweck zugeführt werden.
- 3.6.3 Einzäunungen sind so in traditioneller Form in Holz, Stein oder Metall zu erstellen und zu unterhalten, dass die ursprüngliche Funktion der Zwischenbereiche gewährleistet bleibt.

## 4. SPEZIELLE VORSCHRIFTEN FÜR DEN ÜBERGANGSBEREICH

- 4.1 Gestalten eines abwechslungsreichen Strassenraumes bzw. Bachnahbereiches. *Zweck*
- 4.2 Ausschliesslich für Gewerbezwecke genutzte Gebäude sind nicht zugelassen. *Nutzung*
- 4.3 Für Ausnützungsziffer und Geschosszahl gelten die Bestimmungen des Zonenplanes bzw. des Bau- und Zonenreglementes. *Hinweis*
- 4.4.1 Vorgärten entlang der Kantonsstrasse sind zu erhalten. *Umgebungsgestaltung*
- 4.4.2 Der natürliche Bachlauf darf nicht verändert werden.
- 4.4.3 Bachverbauungen sind, sofern notwendig, nur mit natürlichen und ortsüblichen Materialien gestattet.
- 4.4.4 Die natürliche Ufervegetation darf unterhalb der Böschungskante nicht entfernt werden. Sie ist zu unterhalten und zu pflegen.
- 4.4.5 Sichtbehindernde Einzäunungen wie Mauern, Bretterwände, geschlossene Palisaden usw. sind im Bachnahbereich nur innerhalb des Baulinienbereiches zulässig.



## 5. AUSFÜHRUNGS- UND ÜBERGANGSBE- STIMMUNGEN

- 5.1.1 Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten des Gesuchstellers und in dessen Einvernehmen neutrale Fachleute zur Begutachtung der Baugesuche beizuziehen. *Gutachten*
- 5.1.2 Bei wichtigen Belangen des Ortsbildschutzes ist die kantonale Denkmalpflege zu Rate zu ziehen. Baugesuche von Objekten im Kernbereich sind in jedem Falle der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten. Im übrigen ist § 140 a PBG zu beachten.
- 5.2 Für Massnahmen, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und den betroffenen Grundeigentümer in übermässiger Weise belasten, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten. *Beiträge*
- 5.3 Diese Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. *Inkrafttreten*
- 5.4 Diese Vorschriften ersetzen die Bauvorschriften vom 27. Mai 1986. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen. *Übergangsbestimmung*

Diese Vorschriften wurden vom Gemeinderat am ..... - 3. April 1996 ..... beschlossen.

Im Namen des Gemeinderates:

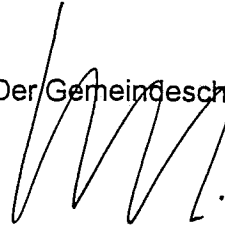
Der Gemeindepräsident:



G. Studer



Der Gemeindegemeinschafter:



H. Erni

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern

Luzern, 28. Mai 1996 / RRB Nr. 1140

Im Auftrag des Regierungsrates  
Der Staatsschreiber:

