

Kanton Luzern

Gemeinde Escholzmatt-Marbach



Öffentliche Auflage

# Bebauungsplan Marbach Dorf

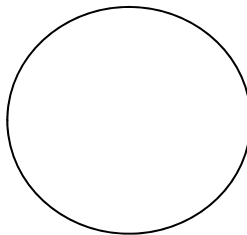
## Vorschriften

Öffentliche Auflage vom: 16. August 2022 bis 14. September 2022

**Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....**

Der Gemeindepräsident:

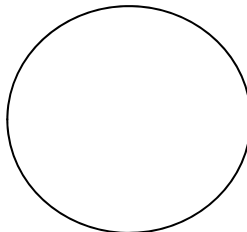
.....



Der Gemeinderatsschreiber:

.....

**Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid-Nr. .... vom .....**



.....  
Datum

.....  
Unterschrift

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath  
Auftraggeber: Gemeinde Escholzmatt-Marbach  
Hauptstrasse 96  
6182 Escholzmatt  
[www.escholzmatt-marbach.ch](http://www.escholzmatt-marbach.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Theaterstrasse 15  
6003 Luzern  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: \\spilufp1\projekte-lu\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\07 Bebauungspläne  
Revision\13 Nutzungsplan\40  
öA\Vorschriften\BP\_Dorf\_Marb\_Vorschriften\_öA.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
15.02.2021	Vorprüfung
02.07.2021	Vorprüfung V02
28.06.2022	Öffentliche Auflage

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Verhältnis zum BZR	1
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>1</b>
Art. 3	Zweck	1
Art. 4	Gestaltungsgrundsatz und Qualitätssicherung	1
<b>3.</b>	<b>Bestehende Gebäude</b>	<b>2</b>
Art. 5	Nicht inventarisierte Gebäude	2
Art. 6	Abbruch	2
<b>4.</b>	<b>Um-, Ersatz- und Neubauten</b>	<b>2</b>
Art. 7	Stellung, Gebäudekubus und Erscheinungsbild	2
Art. 8	Baulinien und Baulinienbereiche	2
Art. 9	Grundmasse	2
Art. 10	Dachgestaltung	3
Art. 11	Dachaufbauten	3
Art. 12	Solaranlagen	3
Art. 13	Fassaden	4
Art. 14	Fenster	4
<b>5.</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>4</b>
Art. 15	Gebäudeumgebung	4
Art. 16	Grünflächen	4
Art. 17	Einzelbäume	4
Art. 18	Hauszufahrten	4
Art. 19	Parkierung	4
Art. 20	Gutachten	5
Art. 21	Inkrafttreten	5

## 1. Geltungsbereich

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Marbach Dorf 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

### Art. 2 Verhältnis zum BZR

<sup>1</sup> Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) gelten ergänzend.

<sup>2</sup> Für die Bereiche ausserhalb der Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Das kantonale Bauinventar<sup>1</sup> gemäss § 1a und c des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler ist zu berücksichtigen.

## 2. Allgemeine Vorschriften

### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan bezweckt:

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

### Art. 4 Gestaltungsgrundsatz und Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung haben in Ausmass, Form, Körnung und Massstäblichkeit den Charakter der bestehenden historischen Bebauung zu übernehmen. Projekte, die dem Gestaltungsgrundsatz nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.

<sup>3</sup> Innerhalb der schützenswerten Baugruppe verlangt die baurechtliche Beurteilung durch die kommunale Baubehörde auch eine Beurteilung und die Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege. Der Gemeinderat setzt zudem eine Fachkommission ein, die er zur Beurteilung aller Bauprojekte beziehen kann. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, die Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

---

<sup>1</sup> Inkraftsetzung BILU Marbach 1.11.2011

- 4 Bei Ersatzbauten für erhaltens- und schützenswerte Gebäude gemäss BILU und bei Kulturdenkmälern nach Zerfall oder Zerstörung sowie bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes können Variantenstudien verlangt werden. Der Gemeinderat zieht die kantonale Denkmalpflege bei sowie nach Bedarf neben der Fachkommission eine weitere Fachbehörde oder Fachstelle, wie den Innerschweizer Heimatschutz oder den Verein BOL (Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild).

### **3. Bestehende Gebäude**

#### **Art. 5 Nicht inventarisierte Gebäude**

- 1 Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau dieser Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil oder gemäss Art. 7 ff erfolgen.

#### **Art. 6 Abbruch**

- 1 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.

### **4. Um-, Ersatz- und Neubauten**

#### **Art. 7 Stellung, Gebäudekubus und Erscheinungsbild**

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

#### **Art. 8 Baulinien und Baulinienbereiche**

- 1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baulinienbereiche legen im Sinne von §§ 30 und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest.
- 2 An die Pflichtbaulinien ist zwingend zu bauen. Eine Abweichung von maximal zwei Metern gegenüber der Strasse zur Vergrösserung des Strassenabstands ist in begründeten Fällen zulässig.
- 3 Die Strassenbaulinien legen den minimalen Strassen- und Grenzabstand fest. Hauptfassaden müssen parallel oder senkrecht zu ihnen stehen, wobei der Abstand nicht relevant ist.
- 4 Die Baulinienbereiche fixieren die Lage der strassenseitigen Fassade innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches.

#### **Art. 9 Grundmasse**

- 1 Die Gesamt- und Fassadenhöhen haben sich am Bestand zu orientieren. Die definitiven Gebäudedimensionen legt die zuständige Stelle unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

- 2 Es gelten die folgenden maximalen Grundmasse:
- Die maximale Gesamthöhe beträgt 16 m.
  - Gebäudelänge: höchstens 30 m; der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn diese sich gut in das Ortsbild eingliedern.
- 3 Wo keine Baulinien dies regeln, legt der Gemeinderat die Grenz- und Gebäudeabstände unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

#### **Art. 10 Dachgestaltung**

- 1 Sowohl Dachform als auch Dachneigung müssen den bestehenden Altbauten angepasst werden. Auf den Hauptgebäuden sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° bis 45° zulässig. Die Erstellung von Flachdächern ist grundsätzlich verboten. Ausserhalb der schützenswerten Baugruppe kann der Gemeinderat für Klein- und Anbauten sowie für untergeordnete Gebäudeteile Ausnahmen gemäss Art. 12 Abs. 3 BZR gestatten.
- 2 Das Dach ist im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden.
- 3 Als Bedachungsmaterial sind bei Hauptbauten Ziegel und Eternitschiefer zu verwenden. Bezüglich Format und Farbwahl haben sie sich gut in die Umgebung einzufügen.

#### **Art. 11 Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Sie sind in Form von Giebellukarnen oder Schlepptgauben gestattet, wobei auf der gleichen Dachseite grundsätzlich nur eine Art von Dachaufbauten zulässig ist.
- 2 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf einen Drittel der Dachlänge nicht übersteigen.
- 3 Dachflächenfenster sind in der Regel in der Form stehender Rechtecke auszubilden. Sie müssen sich bezüglich Anzahl, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen.
- 4 Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen auch kleinere Ochsenaugen oder Spitzgauben vorgehen werden.
- 5 Reine Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdachte Einschnitte sind an den Drittel der Dachaufbauten anzurechnen.

#### **Art. 12 Solaranlagen**

- 1 Aufgeständerte Anlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 2 Solaranlagen sind baulich und farblich in die Gebäudehülle zu integrieren. Sie sind gemäss den kantonalen Richtlinien Solaranlagen anzuordnen und auszuführen.

### **Art. 13 Fassaden**

- 1 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.
- 2 Reklamen, Beschriftungen, Schaukästen und Schaufenster sind nicht zulässig, wenn sie durch Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.

### **Art. 14 Fenster**

- 1 Innerhalb der schützenswerten Baugruppe sind die Fenster in der herkömmlichen Anordnung und in Form eines stehenden Rechtecks auszubilden.
- 2 An den Kulturobjekten sind bei Umbauten zweiflügelige Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen. Ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoss.

## **5. Umgebungsgestaltung**

### **Art. 15 Gebäudeumgebung**

- 1 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. 16 Grünflächen**

- 1 Die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten und dürfen nicht als Fahrzeugabstellplätze gem. Art. 19 genutzt werden. Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig. Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

### **Art. 17 Einzelbäume**

- 1 Die im Bebauungsplan bezeichneten bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und im Falle eines Abgangs in gleichwertiger Art zu ersetzen.

### **Art. 18 Hauszufahrten**

- 1 Zur Vermeidung von zusätzlichen Erschliessungsstrassen, die das Ortsbild stark beeinträchtigen würden, sind private Hauszufahrten ab der Kantonsstrasse ausdrücklich zulässig.

### **Art. 19 Parkierung**

- 1 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.

**Art. 20 Gutachten**

- 1 Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute zur Begutachtung beizuziehen.
- 2 Baugesuche im Bereich der schützenswerten Baugruppe, von Kulturdenkmälern und Kulturobjekten gemäss kantonalem Bauinventar bedürfen der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Alle übrigen Bauvorhaben im Geltungsbereich sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

**Art. 21 Inkrafttreten**

- 1 Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.