

## Gemeinde Escholzmatt-Marbach

### Revision Bebauungsplan Marbach Dorf

Synoptische Darstellung der Vorschriften zum Bebauungsplan vom 10. Mai 1990 - Entwurf Vorschriften zum Bebauungsplan, Stand: Erlass 12.10.2022

Schwarz: Unverändert  
rot: materielle Änderungen  
Schwarz: gelöscht

#### Abkürzungen

M-BZR Muster-Bau- und Zonenreglement, Kanton Luzern, Stand Mai 2018  
PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (Nr. 735; Stand 1. Januar 2018)  
PBV Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (Nr. 736; Stand 1. Januar 2018)  
BZR Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Escholzmatt-Marbach vom 27. August 2019

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
I. GELTUNGSBEREICH	II. 1. GELTUNGSBEREICH	
<b>Art. 1 Geltungsbereich</b>	<b>Art. 1 Geltungsbereich</b>	
Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Dorf 1:1'000 bezeichneten Perimeter. Es handelt sich dabei um das schützenswerte Ortsbild I + II.	Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan <b>Marbach</b> Dorf 1:1'000 bezeichneten Perimeter. <del>Es handelt sich dabei um das schützenswerte Ortsbild I + II.</del>	<i>Abgestimmt auf ISOS und BILU.</i>
<b>Art. 2 Verhältnis zum BZR</b>	<b>Art. 2 Verhältnis zum BZR</b>	
Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes gelten ergänzend. <sup>1</sup>	<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.	<i>Ein Teil des Perimeters liegt in der Reservezone.</i>
II. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	II. 2. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
<b>Art. 3 Zweck</b>	<b>Art. 3 Zweck</b>	
Der Bebauungsplan bezweckt: <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> </ul>	Der Bebauungsplan bezweckt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart des Ortsbildes Marbach von nationaler Bedeutung (<del>schützenswertes Ortsbild I</del> <b>schützenswerte Baugruppe</b>), sowie der daran angrenzenden und ebenfalls weitgehend intakten Dorfteile, insbesondere auch der charakteristischen Strassenbebauung entlang der Kantonsstrasse (<del>schützenswertes Ortsbild II</del>).</li> </ul>	<i>Abgestimmt auf ISOS und BILU.</i>

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

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

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>b. Die Regelung der Erstellungsmöglichkeiten von gut eingefügten Neu- und Ersatzbauten unter Berücksichtigung von lit. a.</p>	<p>b. Die Regelung der Erstellungsmöglichkeiten von gut eingefügten Neu- und Ersatzbauten unter Berücksichtigung von lit. a. c. Die Steigerung von Wohnqualität und Energieeffizienz bei bestehenden Bauten unter Berücksichtigung von lit. a.</p>	
<p><b>Art. 4 Gestaltungsgrundsatz</b></p>	<p><b>Art. 4 Gestaltungsgrundsatz und Qualitätssicherung</b></p>	
<p>1 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.</p>	<p><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 nicht nur bewilligt werden, auch wenn die übrigen Vorschriften eingehalten sind wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p><i>§§ 140, 142 PBG gewährleisten befriedigende Gesamtwirkung, Gestaltungsgrundsatz BP fordert bei Abweichung mehr. 09.06.2021: Ergänzung gemäss Besprechung mit rawi und Denkmalpflege</i></p>
<p>2 Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.</p>	<p><sup>2</sup> Bestehende Bauten und Bauteile, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus angemessen zu verbessern.</p>	
	<p><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 ein beziehen kann. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, die Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.</p>	<p><i>OPK 04.02.2021: Empfehlung Einsetzen eines Fachgremiums zur Qualitätssicherung OPK 12.01.2022: Innerhalb schützenswerter Baugruppe muss kt. Denkmalpflege zustimmen, ausserhalb Baugruppe kann GR Fachkommission beziehen.</i></p>
	<p><sup>4</sup> Bei Ersatzbauten für erhaltens- und schützenswerte Gebäude gemäss BILU und bei Kulturdenkmälern nach Zer-</p>	<p><i>OPK 28.06.2022: Variantenstudien sollen verlangt werden</i></p>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	<p>fall 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 Inner-schweizer Heimatschutz oder den Verein BOL (Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild).</p>	<p><i>können, müssen nicht in jedem Fall verlangt werden.</i></p>
<p>III. BESTEHENDE GEBÄUDE</p>	<p>III. 3. BESTEHENDE GEBÄUDE</p>	
<p><b>Art. 5 Erhaltenswerte Gebäude I</b></p>	<p><b>Art. 5 Erhaltenswerte Gebäude I</b></p>	
<p>1 Die erhaltenswerten Gebäude I sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.</p>	<p><del>1 Die erhaltenswerten Gebäude der Schutzkategorie I sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.</del></p>	<p><i>Gemäss VP-Bericht und Besprechungen mit kt. Denkmalpflege wird auf zusätzliche Schutzkategorien für Gebäude verzichtet. Es gelten die Schutzkategorien gem. BILU.</i></p>
<p>2 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.</p>	<p><del>2 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.</del></p>	
<p><b>Art. 6 Erhaltenswerte Gebäude II</b></p>	<p><b>Art. 6 Erhaltenswerte Gebäude II</b></p>	
<p>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.</p>	<p><del>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.</del></p>	
<p><b>Art. 7 Gebäude III</b></p>	<p><b>Art. 7 5 Nicht inventarisierte Gebäude III</b></p>	
<p>Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau dieser Gebäude kann ent-</p>	<p>Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau dieser Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil</p>	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
weder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil oder gemäss Art. 9 ff erfolgen.	oder gemäss Art. 7 ff erfolgen.	
<b>Art. 8 Abbruch</b>	<b>Art.-8 6 Abbruch</b>	
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	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.)	IV. 4. UM-, ERSATZ- UND NEUBAUTEN (Soweit sie nicht unter Art. 5 bis 7 fallen.)	
<b>Art. 9 Stellung, Gebäudekubus und Erscheinungsbild</b>	<b>Art.-9-7, Stellung, Gebäudekubus und Erscheinungsbild</b>	
1 Um-, Ersatz- und Neubauten sind in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.	1 Um-, Ersatz- und Neubauten sind <del>in</del> bezüglich Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.	
2 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	<del>2 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</del>	<i>Gestaltungsplanpflicht aufgehoben, da Grossteil des Gebietes Chlösterli in Grünzone umgezont wurde.</i>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
die Resultate eines Planungswettbewerbs, der nach den Richtlinien des Schweizer Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) durchgeführt wird.	<del>sich dabei auf die Resultate eines Planungswettbewerbs, der nach den Richtlinien des Schweizer Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) durchgeführt wird.</del>	
3 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 ebenso gute Lösung resultiert.	<del><sup>3</sup> 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 ebenso gute Lösung resultiert.</del>	<i>Bebauungsrichtplan wird aufgehoben.</i>
	<b>Art. 10 8 Baulinien und Baulinienbereiche</b>	
4 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.	<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baulinienbereiche legen im Sinne von <b>§§ 30</b> und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest. <del>Die Baulinien legen nur den minimalen Strassenabstand fest während die Baulinienbereiche zudem die Lage der strassenseitigen Fassade innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches fixieren.</del>	
	<sup>2</sup> <b>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.</b>	<i>OPK 28.06.2022: Formulierung «gegenüber der Strasse» präzisieren, Verkehrssicherheit muss höher gewichtet werden als Ortsbildschutz.</i>
	<sup>3</sup> <b>Die Strassenbaulinien legen den minimalen Strassen- und Grenzabstand fest.</b>	
	<sup>4</sup> <b>Die Baulinienbereiche fixieren die Lage der strassenseitigen Fassade innerhalb des im Plan dargestellten Bereiches.</b>	
<b>Art. 10 Grundmasse</b>	<b>Art. 11 9 Grundmasse</b>	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>Es gelten die folgenden Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse<sup>2</sup>. 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 neu gestalteten Terrain herausragen.</li> <li>- Gebäudelänge: Höchstens 30 m, der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn diese sich gut in das Ortsbild eingliedern.</li> </ul>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die folgenden maximalen Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosszahl: <del>Höchstens 3 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.</del> Treten in der Fassade 3 Geschosse in Erscheinung, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 50 cm aus dem gewachsenen und dem neu gestalteten Terrain herausragen.</li> <li>- Die maximale Gesamthöhe beträgt 16 m.</li> <li>- Gebäudelänge: höchstens 30 m; der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn diese sich gut in das Ortsbild eingliedern.</li> </ul> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p><i>Gemäss VP-Bericht ist auf die Höhenbestimmungen zu verzichten, eine Vorgabe von Trauf- und Gesamthöhe wird als unnötig erachtet;</i> ➔ Neuer Absatz</p> <p><i>Anpassung an neue Baubegriffe gemäss IVHB und BZR 12.01.2022 Besprechung kt. Denkmalpflege: max. Obergrenze festlegen, aber ohne Anspruch darauf.</i></p> <p><i>OPK 04.02.2021: Ergänzung, ansonsten gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 PBG</i></p>
<p><b>Art. 11 Dach</b></p>	<p><b>Art. <del>12</del> 10 Dachgestaltung</b></p>	
<p>1 Sowohl Dachform als auch Dachneigung soll den beste-</p>	<p><sup>1</sup> Sowohl Dachform als auch Dachneigung <del>soll</del> <b>müssen</b> den bestehenden Altbauten angepasst werden. Auf den</p>	

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

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>henden 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.</p>	<p>Hauptgebäuden sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von <del>35°</del> <b>25°</b> bis 45° (<del>alter Teilung</del>) zulässig. Die Erstellung von Flachdächern ist grundsätzlich verboten. Ausserhalb <del>des schützenswerten Ortsbildes I</del> <b>der schützenswerten Baugruppe</b> kann der Gemeinderat für <del>Anbauten mit weniger als 35 m<sup>2</sup> Grundfläche</del> <b>für Klein- und Anbauten sowie für untergeordnete Gebäudeteile</b> Ausnahmen <b>gemäss Art. 12 Abs. 3 BZR</b> gestatten. <del>Diese Flachdächer sind als begehbare Terrassen auszugestalten.</del></p>	<p><i>Gemäss BZR ist in der Dorfzone eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig (Zusatz überflüssig).</i></p> <p><i>Gemäss Art. 12 Abs. 6 BZR sind Flachdächer zu begrünen, wenn sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden.</i></p>
<p>2 Das Dach ist im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden. Die Höhe von UK Traufe darf dabei nicht über OK Dachgeschossboden liegen.</p>	<p><sup>2</sup> Das Dach ist im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden. <del>Die Höhe von UK Traufe darf dabei nicht über OK Dachgeschossboden liegen.</del></p>	<p><i>Bei traditioneller Bauweise ist Höhe UK Traufe über OK DG-Boden wesentliches Kriterium; bei moderner Architektur möglicherweise hinderlich → Streichung.</i></p>
<p>3 Als Bedachungsmaterial sind Ziegel und Eternitschiefer in den üblichen rötlichen oder bräunlichen Farbtönen zu verwenden.</p>	<p><sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind <b>bei Hauptbauten Ton-/Betonziegel und oder Faserzement/Naturschiefer (Kleinformatdeckungen)</b> <del>Eternitschiefer in den üblichen rötlichen oder bräunlichen Farbtönen</del> zu verwenden. <b>Bezüglich Format und Farbwahl haben sie sich gut in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise andere Materialien bewilligen, wenn sich diese gut in die Dachlandschaft einfügen und einen Mehrwert bezüglich Energieeffizienz oder Ökologie schaffen.</b></p>	
<p><b>Art. 12 Dachaufbauten</b></p>	<p><b>Art. <del>13</del> 11 Dachaufbauten</b></p>	
<p>Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Sie sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben gestattet. Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen zusätzlich auch kleinere Ochsenaugen oder Spitzgauben vorgesehen werden. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten soll einen Viertel der Dachlänge nicht übersteigen. Dachflächenfenster können</p>	<p><sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Sie sind in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben gestattet, <b>wobei auf der gleichen Dachseite grundsätzlich nur eine Art von Dachaufbauten zulässig ist.</b> <sup>2</sup> Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten <del>soll einen Viertel</del></p>	<p><i>Dachaufbauten über die Hälfte des Daches (gem. Art. 12</i></p>



Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>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.</p>	<p><del>darf einen Drittel</del> der Dachlänge nicht übersteigen. <del>Dachflächenfenster können nur dann bewilligt werden, wenn die Ausbildung von Dachaufbauten nicht zumutbar ist.</del></p> <p><sup>3</sup> Dachflächenfenster sind in der Regel in der Form stehender Rechtecke auszubilden. <b>Sie müssen sich bezüglich Anzahl, Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen.</b></p> <p><sup>4</sup> Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen <del>zusätzlich</del> auch kleinere Ochsenaugen oder Spitzgauben vorgesehen werden.</p> <p><sup>5</sup> <b>Reine</b> Dacheinschnitte sind nicht gestattet. <b>Überdachte Einschnitte sind an den Drittel der Dachaufbauten anzurechnen.</b></p>	<p><i>Abs. 4 BZR) ist im Ortskern von Marbach zu viel → maximal ein Drittel.</i></p>
	<p><b>Art. 14-12 Solaranlagen</b></p>	
	<p><sup>1</sup> <b>Aufgeständerte Anlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.</b></p>	
	<p><sup>2</sup> <b>Solaranlagen sind baulich und farblich in die Gebäudehülle zu integrieren. Sie sind gemäss den kantonalen Richtlinien Solaranlagen anzuordnen und auszuführen.</b></p>	<p><i>Richtlinien Solaranlagen BUWD vom November 2021 oder nachfolgende Publikation</i></p>
<p><b>Art. 13 Fassaden</b></p>	<p><b>Art. 15 13 Fassaden</b></p>	
<p>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.</p>	<p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Reklamen, Beschriftungen, Schaukästen und Schaufenster sind nicht zulässig, wenn sie durch Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.</p>	
<p><b>Art. 14 Fenster</b></p>	<p><b>Art. 16-14 Fenster</b></p>	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>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.</p>	<p><del>1</del> Innerhalb <del>des schützenswerten Ortsbildes I</del> <b>der schützenswerten Baugruppe</b> sind die Fenster in der herkömmlichen Anordnung und in Form eines stehenden Rechtecks auszubilden. <del>2</del> <b>An den Kulturobjekten sind bei Umbauten</b> <del>Es sind</del> zweiflügelige Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen. <b>Ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoss.</b></p>	
<p>V. UMGEBUNGSGESTALTUNG</p>	<p><del>V.</del> <b>5.</b> UMGEBUNGSGESTALTUNG</p>	
<p><b>Art. 15 Dorfplatz</b></p>	<p><b>Art. 15 Dorfplatz</b></p>	
<p>Der Dorfplatz gemäss Bebauungsrichtplan ist bei der nächsten Erneuerung gestalterisch zu verbessern. Dabei sind der Massstäblichkeit der bestehenden Bauten angepasste Gestaltungselemente und Materialien vorzusehen.</p>	<p><del>Der Dorfplatz gemäss Bebauungsrichtplan ist bei der nächsten Erneuerung gestalterisch zu verbessern. Dabei sind der Massstäblichkeit der bestehenden Bauten angepasste Gestaltungselemente und Materialien vorzusehen.</del></p>	
<p><b>Art. 16 Gebäudeumgebung</b></p>	<p><b>Art. 17 15 Gebäudeumgebung</b></p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p><b>Art. 17 Grünflächen/Feuerwehrweier</b></p>	<p><b>Art. 17 16 Grünflächen/Feuerwehrweier</b></p>	
<p>Die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten. Der ehemalige Feuerwehrweier ist ansprechender zu gestalten.</p>	<p>Die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten <b>und dürfen nicht als Fahrzeugabstellplätze gem. Art. 19 genutzt werden.</b> <del>Der ehemalige Feuerwehrweier ist ansprechender zu gestalten.</del> <b>Vegetationsfreie Schotterflächen ohne ökologischen Mehrwert sind nicht zulässig. Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.</b></p>	<p><i>OPK 12.01.2022: Steingärten sind nicht erwünscht, versiegelte Flächen sind zu minimieren.</i></p>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<b>Art. 18 Bepflanzung</b>	<b>Art. <del>19-17</del> Bepflanzung Einzelbäume</b>	
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.	Die im Bebauungsplan bezeichneten bestehenden Einzelbäume <del>und Ufergehölze</del> sind zu erhalten und im Falle eines Abgangs <b>in gleichwertiger Art</b> zu ersetzen. <del>Bei Um-, Ersatz- und Neubauten ist die Bepflanzung gemäss Bebauungsrichtplan zu ergänzen. Mit der Baubewilligung sind entsprechende Auflagen zu erlassen.</del>	
<b>Art. 19 Strassen, Wege, Hauszufahrten</b>	<b>Art. <del>20-18</del> Strassen, Wege, Hauszufahrten</b>	
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.	Der <del>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</del> Zur Vermeidung von zusätzlichen Erschliessungsstrassen, die das Ortsbild stark beeinträchtigen würden, <b>sind private Hauszufahrten ab der Kantonsstrasse ausdrücklich zulässig</b> <del>an der bezeichneten Lage garantiert.</del>	<i>Auf eine Markierung der Hauszufahrten im Plan wird verzichtet; diese werden ausdrücklich zugelassen.</i>
<b>Art. 20 Parkierung</b>	<b>Art. <del>21</del> 19 Parkierung</b>	
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.	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.	
<b>Art. 21 Gutachten</b>	<b>Art. <del>22</del> 20 Gutachten</b>	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p>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.</p>	<p>Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute zur Begutachtung beizuziehen. Baugesuche im Bereich <del>des schützenswerten Ortsbildes I</del> <b>der schützenswerten Baugruppe, von Kulturdenkmälern und Kulturobjekten gemäss kantonalem Bauinventar bedürfen der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Alle übrigen Bauvorhaben im Geltungsbereich</b> sind der kantonalen Denkmalpflege <b>zur Stellungnahme</b> zu unterbreiten.</p>	
<p><b>Art. 22 Inkrafttreten</b></p>	<p><b>Art. <del>23</del> 21 Inkrafttreten</b></p>	
<p>Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.</p>	<p>Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.</p>	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
 Gabriele Horvath