

*Wanner&Partner AG  
Andreas Weber, Dipl. Arch. ETH BSA  
Gerold Kunz, Dipl. Arch. ETH SIA*

Gemeinde Luthern

# **Bebauungsplan Dorf Luthern**

- **Bericht**
- **Sonderbauvorschriften**

Vom Gemeinderat beschlossen am 12. Januar 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

B. Burri

A. Fischer

Vom Regierungsrat am 16. März 2012 mit RRE Nr. 330 unverändert genehmigt



# Inhalt

## **A Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **1. Vorgehen, Ablauf**

### **2. Beschreibung des Bebauungsplans**

- 2.1 Abgrenzung
- 2.2 Bestandteile des Bebauungsplans
- 2.3. Zweck und Inhalt

## **B Sonderbauvorschriften**

### **1. Bau- und Gestaltungsvorschriften**

- 1.1 Geltungsbereich und Verbindlichkeit
- 1.2 Zweck des Bebauungsplanes Dorf Luthern
- 1.3 Grundsatz der Eingliederung, Analyse der Siedlung
- 1.4 Objekte im kantonalen Denkmalverzeichnis
- 1.5 Kommunale Kulturobjekte
- 1.6 Baubereiche für Neubauten, Standorte von Ersatzbauten
- 1.7 Bauvolumen, Anzahl Vollgeschosse
- 1.8 Baulinien
- 1.9 Dachformen und Materialisierung
- 1.10 Umgebungsgestaltung
- 1.11 Grünflächen, Freihaltegebiete, Durchblicke, Plätze
- 1.12 Garagierung, Parkierung
- 1.13 Bepflanzung, Aufwertungsmassnahmen
- 1.14 Fusswegführung

### **2. Verfahrensvorschriften**

- 2.1 Bauberater
- 2.2 Bauberatung, Kosten
- 2.3 Baubewilligungsverfahren, einzureichende Unterlagen, Modell
- 2.4 Ausnahmen von den Regeln des Bebauungsplanes

### **3. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- 3.1 Aufhebung des Teilbebauungsplanes Sigristenhaus

## **Separate Beilage**

- Plan 1:1'000
- Bericht "Analyse Siedlung" vom 19. April 2008
- Inventar Bauten vom 19. April 2008

## **A Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **1. Vorgehen und Ablauf**

#### ***Vorgehen und Ablauf***

Die Arbeiten am Bebauungsplan dauerten aus diversen Gründen relativ lang, die fundierte Bearbeitung mit der Inventarisierung der Bauten im Dorfkern begann 2006.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Team aus den Architekten Gerold Kunz und Andreas Weber sowie dem Ortsplaner Walter Wanner gebildet.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde von Seiten der Gemeinde durch den Gemeinderat begleitet. Die Denkmalpflege begleitete die Arbeit eng mit H.Ch. Steiner. Er war auch in die Bereinigungen aufgrund der Einsprachen involviert.

Als Beurteilungsrundlage wurde ein Dorfmodell erstellt. Die Denkmalpflege sicherte daran einen Staatsbeitrag von max. Fr. 10'000 zu.

Der Bericht zur Vorprüfung des Kantons datiert vom 2. September 2009. Grundsätzliche Einwände wurden nicht gemacht. Grundlegende Anpassungen waren deshalb nicht notwendig.

#### ***Öffentliche Auflage, Einsprachen***

Die öffentliche Auflage fand vom 14. September bis 13. Oktober 2009 statt. Gegen den Bebauungsplan wurden fünf Einsprachen eingereicht.

Alle Einsprachen konnten durch Erläuterungen oder kleinere Anpassungen des Planes gütlich erledigt werden. Bei einer Einsprache dauerte die Lösungssuche jedoch rund zwei Jahre, so dass der Erlass durch den Gemeinderat und die Eingabe zur Genehmigung erst Ende 2012 erfolgen konnten.

### **2. Beschreibung des Bebauungsplans**

#### **2.1 Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Siedlungsanalyse festgelegt. Alle für die Erhaltung des Ortsbildes relevanten Gebiete werden einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Dorf Luthern umfasst somit gemäss Perimeter im Bebauungsplan 1:1'000 die Dorfzone sowie diejenigen angrenzenden Teile des Siedlungsgebietes/der Bauzonen, denen ebenfalls eine wesentliche Bedeutung für die Erhaltung des Ortsbildes zukommt.

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters liegen auch Flächen im Übrigen Gebiet und in der Landwirtschaftszone. Diese Flächen erhalten dadurch jedoch nicht den Charakter von Bauzonen. Allfällige Bauvorhaben in diesen Gebieten unterliegen ebenfalls den Bau- und Gestaltungsvorschriften sowie den Verfahrensvorschriften des Bebauungsplanes.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sind das RPG und das PBG massgebend. Für die Dorfzone Luthern erfüllt das vorliegende Planungsinstrument die Bebauungsplanpflicht gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR.

## 2.2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Dorf Luthern umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- Plan 1: 1'000
- Sonderbauvorschriften

Als Bestandteile im orientierenden Sinn gelten:

- der Bericht "Analyse Siedlung" und
- das Bauteninventar

je vom 19.04.2008, die als Grundlagen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes dienen.

## 2.3 Zweck und Inhalt

Der Bebauungsplan bezweckt die Erhaltung der Grundstrukturen und der bestimmenden Elemente des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sowie die sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft unter Einhaltung der Qualitäten des Ortsbildes.

Die Aussagen im Plan und im Reglement betreffen demnach folgende Inhalte/Elemente:

<b>Verbindlicher Inhalt</b>	Bemerkungen
<i>Perimeter Bebauungsplan</i>	
<i>Schutzobjekte</i>	
- Schützenswerte Bauten	
- Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	dazu gehören auch wichtige Stützmauern
- Objekt mit Volumenerhalt	
 <i>Baubereiche</i>	
- Zwangsbaulinie A -1.00 m	mit Spielraum - 1m
- Zwangsbaulinie B +/- 1.50 m	mit Spielraum +/- 1.50 m
- Baubereich Neubauten	
 <i>Grünflächen, Freihaltegebiete, Plätze</i>	
- Grünfläche	Öffentliche Grünflächen
- Freihaltegebiet	Freizuhalten von Hochbauten
- Wichtige öffentliche Plätze	Schulhausplatz, Dorfplatz, Platz bei Rest. Krone
 <b>Variabler Inhalt</b>	
- freizuhaltender Durchblick	Freihalten von Sichtbehinderungen
- Vorplatz privat	
 <b>Orientierender Inhalt</b>	
- Schutzobjekt im kant. Denkmalverz.	gem. kant. Denkmalverzeichnis
- Bepflanzung erhaltenswert	
- Fusswegführung	
- Bachöffnung bei Überbauung	

## **B Sonderbauvorschriften**

### **1. Bau- und Gestaltungsvorschriften**

#### **1.1 Geltungsbereich und Verbindlichkeit**

1 Das Bezugsgebiet des Bebauungsplans Dorf Luthern umfasst gemäss Perimeter im Plan 1:1'000 die Dorfzone sowie die angrenzenden Teile des Siedlungsgebietes und der Umgebung des Dorfes Luthern, denen eine wesentliche Bedeutung für die Erhaltung des Ortsbildes zukommt.

2 Soweit der Bebauungsplan keine Festlegungen trifft bzw. Vorschriften macht, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Luthern (BZR).

3 Alle Aussagen und Festlegungen werden wie folgt zugeordnet (vgl. die Legende im Plan 1:1'000):

- verbindlicher Planinhalt:  
Diese Festlegungen sind nach Art und Lage verbindlich und zwingend einzuhalten.
- variabler Planinhalt:  
Diese Festlegungen sind grundsätzlich einzuhalten, können bzgl. Lage jedoch mit einem gewissen Spielraum der jeweiligen Situation angepasst werden.
- orientierender Planinhalt:  
Dieser Planinhalt zeigt informative Sachverhalte oder mögliche Lösungen auf, die je nach Randbedingungen und Voraussetzungen im gegebenen Zeitpunkt anders gestaltet werden können.

#### **1.2 Zweck des Bebauungsplanes Dorf Luthern**

Der Bebauungsplan bezweckt die Erhaltung der Grundstrukturen und der bestimmenden Elemente des Ortsbildes sowie die sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft unter Einhaltung der Qualitäten des Ortsbildes.

#### **1.3 Grundsatz der Eingliederung, Analyse der Siedlung**

1 Alle Bauten und Anlagen haben sich einwandfrei ins Ortsbild von nationaler Bedeutung einzugliedern. Die baulichen Massnahmen wie Neubauten, Um- und Anbauten haben sich bezüglich

- Volumetrie
- Typologie
- Materialisierung
- Terrainbezug und Stellung
- Umgebungsgestaltung

in qualitativ hochwertiger Art in die vorhandene Siedlung einzufügen.

2 Für die Planung und Projektierung von Bauten und Anlagen sind neben dem Bebauungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften auch die Informationen und Aussagen

des Berichtes "Analyse Siedlung" und das Bauteninventar vom 22. August 2006 beizuziehen. Diese beiden Grundlagen können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

#### **1.4 Objekte im kantonalen Denkmalverzeichnis**

Schützenswerte Objekte, die im kantonalen Denkmalverzeichnis enthalten sind, sind umfassend zu erhalten. Renovationen und bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

#### **1.5 Kommunale Kulturobjekte**

##### **1 Schützenswerte Objekte**

Es handelt sich um wertvolle Bauten und Anlagen von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, die das Ortsbild prägen. Ihr ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten ist wichtig.

An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen werden hohe Qualitätsanforderungen gestellt und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

Der Schutzstatus wird bei Bauvorhaben im Einzelfall vom Gemeinderat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der kommunalen Bauberatung festgelegt.

##### **2 Erhaltenswerte Objekte**

Ansprechende oder charakteristische Bauten von guter Qualität, die erhalten und gepflegt werden sollen. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind möglich.

Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, muss ein allfälliger Ersatzbau in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung, und architektonischer Qualität dem zu ersetzenden Gebäude mindestens ebenbürtig sein.

##### **3 Objekte mit Volumenerhaltung**

Diese Bauten sollen grundsätzlich in ihrem Volumen erhalten werden. Sie können umgebaut und erneuert oder ersetzt werden, wenn das bestehende Volumen in ähnlichem Umfang und am gleichen Standort erhalten bzw. ersetzt wird und eine mindestens ebenbürtige architektonische Qualität sichergestellt ist. Sofern unter dem Aspekt des Ortsbildes ein grösseres Volumen möglich oder sogar erwünscht ist, kann unter der Voraussetzung einer architektonisch qualitätsvollen Lösung ein grösseres Volumen als das bestehende realisiert werden. Ein Abbruch darf erst erfolgen, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Für Ersatzbauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

#### **1.6 Baubereiche für Neubauten, Standorte von Ersatzbauten**

1 Neue Hochbauten (Hauptbauten) sind am Standort der im Plan bezeichneten "Baubereiche für Neubauten" zulässig. Die Stellung der Bauten wird im Rahmen der Bauberatung (vgl. 2.1 - 2.3) festgelegt.

2 Ersatzbauten (gemäss 1.5.2 und 1.5.3) haben sich bezüglich Standort und Stellung grundsätzlich nach dem zu ersetzenden Gebäude zu richten, sofern nicht im Rahmen der Bauberatung eine für das Ortsbild bessere Lösung evaluiert wird.

## **1.7 Bauvolumen, Anzahl Vollgeschosse**

1 Bei Neu- und Ersatzbauten in der Dorfzone richtet sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse nach den Anforderungen des Ortsbildes und nach der Struktur der bestehenden Siedlung. Das zulässige Volumen und die Geschosshöhe werden im Rahmen der begleitenden Bauberatung anhand des Dorfmodells festgelegt.

2 In den andern Zonen im Perimeter (W2, W3, GW, OeZ, UeG, Landwirtschaftszone) sind die entsprechenden Zonenbestimmungen massgebend.

## **1.8 Baulinien**

Zwangsbaulinien A und B: Neu- und Ersatzbauten sind mit einer Hauptfassade an die Zwangsbaulinie zu stellen. Die zulässige Abweichung in Metern ist im Bebauungsplan angegeben (-1.00 m rückspringend bzw. +/- 1.50 m rück- oder vorspringend).

## **1.9 Dachformen und Materialisierung**

1 Klare, einfache und zusammenhängende Dachflächen sind anzustreben. Dachflächenfenster werden nur in Ausnahmefällen, sofern keine andere Belichtung der Räume möglich ist, und in kleinstmöglichem Ausmass bewilligt.

2 Materialien und Farben sind unauffällig und zurückhaltend zu wählen. Sie berücksichtigen vorhandene Charakteristiken und müssen sich ins Ortsbild einfügen.

3 Material- und Farbwahl sind im Baugesuch auszuweisen.

## **1.10 Umgebungsgestaltung (Umgebung, Terrainanpassungen und Bepflanzungen)**

1 Die Umgebungsgestaltung ist zwingend als Bestandteil des Baukonzepts zu behandeln.

2 Die Bauten sind sorgfältig ins Terrain zu einfügen. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu begrenzen und nur in begründeten Fällen zulässig.

## **1.11 Grünflächen, Freihaltegebiete, Durchblicke, Plätze**

1 Grünflächen gemäss Bebauungsplan sind primär öffentliche Grünflächen. Sie dienen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsraumes. Sie sind von Bauten und nutzungs-fremden Anlagen aller Art freizuhalten.

2 Freihaltegebiete und Freizuhaltende Durchblicke gemäss Eintrag im Bebauungsplan dienen zur Freihaltung von wichtigen Sichtfeldern auf den Kirchenbereich und von weiteren wichtigen Sichtbeziehungen innerhalb der Siedlung. Sie sind von Hochbauten aller Art und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

3 Wichtige Platzräume: Der Dorfplatz und der Schulhausplatz sind wichtige öffentliche Plätze. Sie sind als wichtige Freiräume von Hochbauten freizuhalten



4 Vorplätze: Die Vorplätze zwischen den Häusern bzw. zur Strasse sind wichtige Elemente des Ortsbildes. Sie sind von Hochbauten freizuhalten.

### **1.12 Garagierung, Parkierung**

Die Lösung für die Parkierung und/oder Garagierung hat sich nach den Anforderungen des Ortsbildes zu richten. Bezüglich erforderlicher Anzahl Abstellplätze sind die Bestimmungen von Art. 26 BZR massgebend.

### **1.13 Bepflanzung, Aufwertungsmassnahmen (orientierender Planinhalt)**

Baumpflanzungen und andere Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen und privaten Bereich sind im Rahmen von Gestaltungsplänen und Bauprojekten in Zusammenarbeit mit der Bauberatung zu planen und zu realisieren. Über die Kostentragung einigen sich Gemeinde und die privaten Bauherrschaften vorgängig.

### **1.14 Fusswegführung (orientierender Planinhalt)**

1 Neue Fusswegverbindungen sind gemäss Plan mittel- bis langfristig im Rahmen von Bauprojekten, Gestaltungsplänen etc. rechtlich zu sichern und zu realisieren. Die Linienführung im Plan ist richtungsweisend.

2 Bestehende Wege sind zu erhalten und rechtlich zu sichern (öffentliche Fusswegrechte).

## **2. Verfahrensvorschriften**

### **2.1 Bauberater**

1 Der Gemeinderat setzt gestützt auf Art. 39 BZR für Baubewilligungsverfahren im Bebauungsplanperimeter eine ständige Bauberatung ein. Er beauftragt dazu in Absprache mit der Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern Fachleute, die ihn bei den Baubewilligungsverfahren beraten.

2 Die Bauberatung nimmt zu allen ortsbildrelevanten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanperimeters zuhanden der Baubewilligungsbehörden Stellung.

### **2.2 Bauberatung, Kosten**

1 Die Bauberater stehen den Bauherren und ihren Architekten/Planern für die Entwicklung der Projekte und bei Bedarf auch in der Realisierungsphase als Berater zur Verfügung.

2 Die Kosten für die Bauberatung werden wie folgt belastet:

<b>Arbeitsschritte</b>	<b>Kosten trägt Gemeinde</b>	<b>Kosten trägt Gesuchsteller</b>
Erstberatung zu Beginn der Projektierung (im Umfang von ca. 2 Stunden)	X	
Vorprüfung gemäss 2.3 Abs. 2		X
Erste Stellungnahme zu Baugesuch, wenn Projekt den Anforderungen des Bebauungsplanes grundsätzlich entspricht	X	
Jede weitere Beratung zur Nachbesserung des Projekts oder weitere Stellungnahmen zuhanden Baubewilligungsbehörden		X
Beratung von Bauherren oder ihren Architekten/Planern auf Anfrage		X

### **2.3 Baubewilligungsverfahren, einzureichende Unterlagen, Modell**

1 Baubewilligungen für ortsbildrelevante Bauvorhaben im Bebauungsplanperimeter werden nur nach Vorliegen einer Stellungnahme der Bauberatung erteilt.

2 Bei allen Bauvorhaben im Bebauungsplanperimeter, die das äussere Erscheinungsbild betreffen bzw. die Auswirkungen auf das Ortsbild haben, wird empfohlen, dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium Projektunterlagen (Vorprojekt, Studien etc.) zur Vorprüfung durch die Bauberatung einzureichen.

3 Für die Prüfung des Bauvorhabens sind in der Regel in den Plänen Angaben zu folgenden Elementen erforderlich:

- Stellung, Volumetrie und Dachform
- Typologie der Grundrisse
- Nutzungen
- Erschliessung und Parkierung
- Terrainanpassungen und Umgebungsgestaltung

4 Für Areale, die das Ortsbild wesentlich prägen und in anderen besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder eines qualitativ vergleichbaren Verfahrens nach SIA-Ordnung 142 verlangen.

5 Bei Baugesuchen für Hauptbauten und/oder an empfindlichen Standorten verlangt der Gemeinderat ein Modell, das in das Gesamtmodell der Gemeinde eingefügt werden kann.

### **2.4 Ausnahmen von den Regeln des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Bebauungsplanes unter folgenden Voraussetzungen Abweichungen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen:

- Das Projekt muss eine hohe architektonische Qualität aufweisen und qualitativ auf die siedlungsbaulichen und ortsbildpflegerischen Eigenheiten der jeweiligen Situation eingehen. Es muss zudem zu einer klaren Verbesserung der Situation führen.
- Bei Neu- und Ersatzbauten muss das Projekt aus einem Architekturwettbewerb oder einem qualitativ vergleichbaren Verfahren nach SIA-Ordnung 142 hervorgegangen sein.

### **3. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Aufhebung des Teilbebauungsplanes Sigristenhaus**

Mit dem Entscheid über die Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans wird der in den Bebauungsplan integrierte Teilbebauungsplan Sigristenhaus vom 23. März 2006 aufgehoben.