



Kanton Luzern

Gemeinde Schüpfheim

Bebauungsplan Zentrum

Vorschriften



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG
Theaterstr. 15 6003 Luzern
Tel 041 / 226 31 20 Fax 041 / 226 31 21
E-Mail: TSPLuzern@tspartner.ch

Der Gemeinderat Schüpfheim erlässt, gestützt auf §§ 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und Art. 13 f des Bau- und Zonenreglementes (BZR) vom 26. Mai 1993 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, den Bebauungsplan Zentrum mit den nachstehenden Vorschriften:

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Zentrum 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes gelten ergänzend.

Die Bestimmungen des kantonalen Rechts, insbesondere des Strassengesetzes (StrG) und des Wasserbaugesetzes (WbG), bleiben vorbehalten.

Art. 3 Zweck

Der Bebauungsplan bezweckt:

- a. die Erhaltung des Ortskerns von regionaler Bedeutung in seinem Charakter (Ortsbildschutz),
- b. die Weiterentwicklung der Bebauung in guter Gestaltung,
- c. die Förderung des regionalen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums.

Art. 4 Nutzung

Die gemäss Bau- und Zonenreglement zulässigen Nutzungen sind sinnvoll zu durchmischen. Pro Grundstück dürfen die Bruttogeschossflächen für Arbeitsplätze und Lagerflächen nur dann mehr als zwei Drittel der gesamten Bruttogeschossfläche umfassen, wenn daran ein öffentliches Interesse besteht oder wenn sie von einem zur Zeit des Inkrafttretens im Einzugsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Betrieb genutzt werden. Der Fortbestand bestehender Nutzungen ist gewährleistet.

Art. 5 Gestaltung

Die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen darf nur bewilligt werden, wenn ihre Gestaltung eine der Bedeutung des Ortsbildes und dem Standort angemessene Qualität aufweist.

II. Bestehende Gebäude

Art. 6 Kulturobjekte

Die im Bebauungsplan als Kulturobjekte bezeichneten Bauten sind samt ihrer Umgebung in ihrer baulichen Eigenart grundsätzlich zu erhalten und wiederherzustellen.

Art. 7 Verbesserungsbedürftige Gebäude und Bauteile

Bei wesentlichen baulichen Änderungen hat die Baubehörde im Rahmen der Verhältnismässigkeit eine Verbesserung der Gestaltung von verbesserungsbedürftigen Bauten und Bauteilen zu verlangen.

Art. 8 Abbruch

Abbruch und Beseitigung von Bauten und Anlagen und deren Teile sind bewilligungspflichtig. Ersatzbauten für Kulturobjekte müssen mindestens ebenbürtige Qualität aufweisen.

III. Ersatz- und Neubauten

Art. 9 Massvorschriften

Geschosszahl

Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Gebäudelänge

Die Länge der Gebäude ist auf 40 m beschränkt. Zur Strasse orientierte Fassaden dürfen maximal 22 m lang sein. Der Gemeinderat kann längere Strassenfassaden bewilligen, wenn der heutige Charakter des Strassenbildes gewahrt wird.

Art. 10 Empfindliche Baustandorte

In den als empfindliche Baustandorte bezeichneten Bereichen ist der Bezugnahme auf das Platz- und Strassenbild besondere Achtung zu schenken.

Art. 11 DachForm und Neigung

Sowohl die Dachform als auch die Dachneigung ist der traditionellen Bauweise anzupassen. Auf den Hauptgebäuden sind möglichst Krüppelwalm, Walm- oder Sattel- und Kreuzfirstdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 28 bis 45° (alter Teilung) vorzusehen. Flachdächer sind nur auf Anbauten (Garagen usw.) als begehbare Terrassen zulässig.

Höhe

Im Rahmen der zulässigen Form, Neigung und Gebäudelänge ist die Höhenbeschränkung für den Dachfirst gemäss § 139² PBG aufgehoben.

Aufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Ihre Länge insgesamt nicht mehr als die Hälfte, die Länge der einzelnen Aufbauten nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge betragen. Sie sind in Form von Gibellukarnen und Schleppgauben gestattet. Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen zusätzlich auch kleinere Ochsenaugen, Rund- oder Spitzgauben erstellt werden. Reine Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 12 Baulinien

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen den minimalen Strassenabstand der Hauptbauten fest. Entlang der rot bezeichneten Baulinien ist im Falle eines Neubaus die strassenseitige Fassade innerhalb eines Streifens von 0.50 m hinter der Baulinie zu erstellen. Aussentreppen bis höchstens 1.80 m Breite bzw. Tiefe sind so zu erstellen, dass das angrenzende Trottoir auf einer Breite von mindestens 1.50 m begehbar bleibt. Für die übrigen vorspringenden Teile gilt § 84³ StrG sinngemäss.

Art. 13 Gebäudeumgebung

Sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen sind bewilligungspflichtig. Die Gebäudeumgebung ist ausreichend mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

IV. Besondere Vorschriften in Teilbereichen des Bebauungsplanes

Art. 14 Kernbereich

Allgemeines

Bei Hauptbauten sind mindestens zwei Vollgeschosse zu realisieren.

Schaufenster

Schaufenster sind nur unter der Belassung ausreichender Mauerpfeiler (vertikale Strukturierung) gestattet.

Reklamen

Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen ausserhalb der Gebäude sind bewilligungspflichtig. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.

Dach

In Ergänzung zu Art. 11 ist das Dach im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden. Die Höhe von Unterkant Traufe soll dabei nicht über Oberkant Dachgeschossboden liegen. Als Bedachungsmaterial sind die üblichen Ziegel zu verwenden. Dachflächenfenster bedürfen einer ausdrücklichen Bewilligung des Gemeinderates. Dieser behält sich Auflagen vor.

Abbruch

Gebäude dürfen nur abgebrochen werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt und der Neubau sichergestellt ist oder wenn die Freihaltung im öffentlichen Interesse liegt und die Gestaltung der Baulücke sichergestellt ist. Bei Kleinbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

Art. 15 Bereich mit zweigeschossiger Bauweise

In Abweichung von Art. 9 ist im speziell gekennzeichneten Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Ersatzbauten für bisher bestehende Gebäude sind mit der bisherigen Geschosshöhe und Gebäudehöhe zulässig.

Art. 16 Platzgestaltungen

Allgemeines

Die im Bebauungsplan besonders bezeichneten Plätze sind im Rahmen von Detailprojekten attraktiver zu gestalten. Dabei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Zum Schutz der Fussgänger ist der motorisierte Verkehr klar zu führen und von den Fussgängerbereichen abzutrennen.
- Grössere Parkplätze sind sinnvoll anzuordnen und zu begrünen.

Bahnhofplatz

Im Bereich des Bahnhofs sind überdies zu beachten:

- zweckmässige Organisation der Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Verkehr,
- sinnvolle Anordnung von Busstandplätzen und Park+Ride-Anlagen,
- gut zugängliche Veloabstellplätze,
- attraktive Gestaltung und Fussgängerführung,
- Integration weiterer (temporärer) Nutzungen.

Art. 17 Grünbereich

Die Grünbereiche sind von Bauten freizuhalten und entsprechend zu gestalten, beziehungsweise zu begrünen. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise die Anlage eines kleineren, gut begrüntem Parkplatzes bewilligen.

Art. 18 Fussgängerbereich

Die im Bebauungsplan bezeichneten Fussgängerbereiche sind zu erhalten, beziehungsweise sinngemäss neu zu schaffen.

Art. 19 Bepflanzung

Die im Bebauungsplan bezeichneten bestehenden Büsche und Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen. Die bezeichnete neue Bepflanzung ist zusammen mit den vorgesehenen Parkplätzen zu erstellen.

V. Verkehr

Art. 20 Erschliessung

Allgemeines

Der Bebauungsplan legt die Erschliessung des Ortszentrums mit Sammel- und Quartierstrassen fest. Die im Plan eingezeichneten Zu- und Ausfahrten haben orientierenden Charakter. Es gelten die Bestimmungen von § 32 StrG.

Parkierung

Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Parkplätze bezeichnet. Bei der Anlage weiterer öffentlicher wie privater Parkplätze ist auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen. Näheres ist im Reglement über Abstell- und Verkehrsflächen für die Gemeinde Schüpfheim (Parkplatzreglement) vom 28. Oktober 1993 enthalten.

Fussgängerbereich

Die Fussgängerbereiche sind für die Allgemeinheit ständig zugänglich zu halten.

VI. Ausführungs- und Übergangsbestimmungen

Art. 21 Beurteilung von Baugesuchen

Baugesuche sind auf Verlangen der Baubehörde durch Modelle, Fotomontagen und Pläne im Massstab 1:50 zu ergänzen.

Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Baugesuche auf Kosten des Gesuchstellers qualifizierte und unabhängige Fachleute beiziehen. Sie kann die Ausarbeitung von Bebauungsstudien und Gestaltungsplänen sowie die Durchführung von Architekturwettbewerben fördern und unterstützen.

Soweit der Grundsatz von Art. 5 beachtet ist, kann die Gemeindebehörde Abweichungen von den speziellen Gestaltungsbestimmungen der Art. 11 und 14 bewilligen.

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.

Vom Gemeinderat beschlossen am 24. August 2000

Der Gemeindepräsident: *Josef Balmer*

Der Gemeindeschreiber: Willy Schmid

Vom Regierungsrat am 10. April 2001 mit Beschluss Nr. 528 genehmigt
(Korrektur nachgetragen)