

---

# Bebauungsplan Zentrum

## Vorschriften

---

### Beschlussfassung

Rot: Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

---

**BURKHALTER**  
**DERUNGS** AG  
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Baselstrasse 21  
6003 Luzern

Telefon 041 267 00 67  
info@bdplan.ch

Stand	Datum	Bearbeitung
Letzte Änderung	19.03.2021	rd
Eingabe zur Vorprüfung	Dez. 2019	rd
Öffentliche Planauflage	26.10.2020 – 24.11.2020	rd
Beschluss Gemeindeabstimmung		
Eingabe zur Genehmigung		

---

# INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	3
Art. 3 Zweck	3
Art. 4 Unterteilung der Kernzone	3
Art. 5 Qualität	3
Art. 6 Planungskoordination	3
Art. 7 Qualitätssicherung, Beurteilung durch Fachgremium	3
BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	4
Art. 8 Erdgeschoss-Nutzung in den Kernzonen A und B	4
Art. 9 Baumasse in den Kernzonen A und B	4
Art. 10 Baumasse in den Kernzonen C und D	4
Art. 11 Lage und Stellung	4
Art. 12 Baulinien	4
Art. 13 Grenz- und Gebäudeabstände	5
GESTALTUNG DER BAUTEN	5
Art. 14 Dachgestaltung	5
Art. 15 Fassade	5
FREIRAUM	5
Art. 16 Gebäudeumgebung	5
Art. 17 Platzgestaltungen	5
Art. 18 Bepflanzung	6
Art. 19 Reklamen	6
Art. 20 Beleuchtung	6
VERKEHR UND MOBILITÄT	6
Art. 21 Erschliessung	6
Art. 22 Öffentliche Fusswege	6
Art. 23 Öffentliche Parkierung	6
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
Art. 24 Ausnahmen	7
Art. 25 Gebühren	7
Art. 26 Inkrafttreten	7

**Erläuterung:** neue und abgeänderte Formulierungen gegenüber den bisherigen Vorschriften sind in **blauer Schrift**.

## Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Zentrum umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1'000
- Sonderbauvorschriften

<sup>2</sup> Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan eingezeichneten Perimeter. Dieser deckt die Kernzone sowie einen Teilbereich der Zone für öffentliche Zwecke gemäss rechtskräftigem Zonenplan Schüpfheim ab.

### Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Schüpfheim.

### 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 der Kernzone als lebendiges und regionales Geschäfts- und Dienstleistungszentrum,
- d. Die Stärkung des Ortskerns als Begegnungsort für die Bevölkerung,
- e. die Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Strassenräume sowie ihrer Aufenthaltsqualität.

### Art. 4 Unterteilung der Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzone wird in vier Zonen unterschiedlicher Erhaltungs- und Entwicklungsprioritäten unterteilt:

- a. Kernzone A: Schutz und Erhalt des historischen Ortskerns und seiner Substanz
- b. Kernzone B: Erhalt der Bebauungsstruktur und Aufwertung des Strassenraums
- c. Kernzone C: Weiterentwicklung des Ortskerns in zentrumsgemässer Dichte
- d. Kernzone D: Weiterentwicklung und gute Anbindung der zentrumsnahen Wohnzonen am Hang.

<sup>2</sup> Die Abgrenzung der Kernzonen erfolgt in den speziell bezeichneten Bereichen projektbezogen durch die zuständige Stelle. Die Abweichung gegenüber dem Plan darf maximal wenige Meter betragen.

### Art. 5 Qualität

Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie eine gute Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

### Art. 6 Planungscoordination

Bei Bauvorhaben in der Kernzone ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die zuständige Stelle zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären.

### Art. 7 Qualitätssicherung, Beurteilung durch Fachgremium

<sup>1</sup> In den Kernzonen A und B sind Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild durch ein von der Gemeinde eingesetztes Fachgremium zu begleiten und zu beurteilen.

<sup>2</sup> Das Fachgremium kann bei Bedarf auch für Bauvorhaben in den Kernzonen C und D eingesetzt werden. Dies insbesondere bei grösseren Bauvorhaben oder wenn massgebende Auswirkungen auf den Dorfkern oder das Ortsbild zu erwarten sind.

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild kann die Gemeinde zudem die Durchführung eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbsverfahrens verlangen.

<sup>4</sup> Baugesuche sind auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde durch Modelle, Visualisierungen, Fotomontagen und Pläne im Massstab 1:50 zu ergänzen.

## Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 8 Erdgeschoss-Nutzung in den Kernzonen A und B

<sup>1</sup> In der Kernzone A sind die Erdgeschosse gegen die Hauptstrasse hin für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen. Dabei ist ein möglichst hoher Anteil an publikumsorientierter Nutzung anzustreben.

<sup>2</sup> In der Kernzone B gelten die Vorgaben von Abs. 1 sinngemäss für die Bauten entlang der Bahnhofstrasse.

<sup>3</sup> Der Fortbestand bestehender Nutzungen ist gewährleistet.

### Art. 9 Baumasse in den Kernzonen A und B

<sup>1</sup> Die Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen. Massgebend ist insbesondere der Bestand in der Kernzone A. 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.

<sup>2</sup> In den Bereichen, welche mit "Abweichung zulässig" bezeichnet sind, kann die zuständige Stelle im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens Mehrhöhen gegenüber dem Bestand gewähren, wenn die Voraussetzungen von Art. 5 grundsätzlich erfüllt sind und das Vorhaben zu einer Stärkung des Siedlungsraums beiträgt.

### Art. 10 Baumasse in den Kernzonen C und D

<sup>1</sup> In den Kernzonen C und D gelten folgende Höchstmassen:

	<u>Kernzone C</u>	<u>Kernzone D</u> (Feldgass, Turmatte)	<u>Kernzone D</u> (Chlosterweg)
- Gesamthöhe:	16.0 m <sup>(1)</sup>	13.0 m <sup>(1)</sup>	11.0 m <sup>(1)</sup>
- Traufseitige Fassadenhöhe:	13.0 m	11.0 m	9.0 m

<sup>(1)</sup> Bei Flachdächern entspricht die max. Gesamthöhe der max. traufseitigen Fassadenhöhe.

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle kann im Rahmen des Baugesuchs eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um max. 1.0 m gewähren, wenn dies aus Gründen der topographischen Einbettung notwendig ist und zu einer guten Bebauungsstruktur beiträgt. Im Rahmen eines Gestaltungsplans gem. Art. 46 BZR kann eine Erhöhung bis max. 3.0 m in dem Masse gewährt werden, wie die Voraussetzungen von §75 Abs. 3 PBG erfüllt werden und dies zur Erreichung der Ziele und Anforderungen gemäss Art. 3 und 5 beiträgt.

### Art. 11 Lage und Stellung

In den Kernzonen A und B orientieren sich Neu- und Ersatzbauten in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.

### Art. 12 Baulinien

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen den minimalen Strassenabstand der Hauptbauten fest. 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 § 30 PBG.

<sup>2</sup> Entlang der Pflichtbaulinien ist im Falle eines Neubaus die strassenseitige Fassade innerhalb eines Streifens von 0.50 m hinter der Baulinie zu erstellen.

<sup>3</sup> Liegt ein wichtiges öffentliches Interesse vor, oder sind die Voraussetzungen von § 88 StrG erfüllt, kann die zuständige Behörde bei den Normalbaulinien im Sinne von § 30 Abs. 6 b. PBG ausnahmsweise ein Überschreiten der Baulinie gestatten.

### Art. 13 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände 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.

## Gestaltung der Bauten

### Art. 14 Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den Kernzonen A, B und D sind die Dachform und die Dachneigung der traditionellen Bauweise anzupassen. Auf den Hauptbauten sind möglichst Krüppelwalm und Satteldächer oder auch Walm- und Kreuzfirstdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 28 bis 45° vorzusehen. Flachdächer sind nur auf Anbauten (Garagen usw.) zulässig. In den Bereichen, welche mit "Abweichung zulässig" bezeichnet sind, kann die zuständige Stelle Flachdächer auch auf Hauptbauten gewähren, wenn die Voraussetzungen von Art. 5 erfüllt sind.

<sup>2</sup> In den Kernzonen A und B ist das Dach im ortsüblichen Sinne allseitig vorspringend auszubilden. Als Bedachungsmaterial sind die üblichen Ziegel zu verwenden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Ihre Länge darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte, die Länge der einzelnen Aufbauten nicht mehr als einen 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.

<sup>4</sup> Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5 Grad Neigung, die nicht als Terrassen oder zur solaren Energiegewinnung genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.

### Art. 15 Fassade

<sup>1</sup> Die Fassaden sind in Unterteilung, Materialisierung und Farbe auf eine gute Eingliederung in den Bestand zu gestalten.

<sup>2</sup> In den Kernzonen A und B muss die Gestaltung der Lage im öffentlichen Raum gerecht werden. Die Frontfassaden und die Erdgeschosse sind in ihrer Gestaltung auf den öffentlichen Raum auszurichten.

<sup>3</sup> In den Kernzonen C und D dürfen die von der Hauptstrasse her sichtbaren Fassaden keine abweisende Gestaltung aufweisen. Sie verfügen über einen angemessenen grossen Öffnungs-/Fensterflächenanteil. Grössere Fassadenflächen sind zu gliedern.

## Freiraum

### Art. 16 Gebäudeumgebung

<sup>1</sup> Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. Die Gebäudeumgebung ist ausreichend mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle davon absehen.

### Art. 17 Platzgestaltungen

<sup>1</sup> Bei den im Bebauungsplan bezeichneten Plätzen ist im Rahmen von Detailprojekten eine Aufwertung der Freiraumgestaltung anzustreben. Auf dem Grundstück Nr. 107 (Kreuzplatz) ist alternativ die Erstellung einer Hochbaute zulässig.

<sup>2</sup> Bei der Platzgestaltung sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Die Gestaltung ist auf eine gute Aufenthaltsqualität auszurichten.
- Es ist ein angemessener Grünanteil aus einheimischen und standortgerechten Pflanzen vorzusehen.
- Zum Schutz der Fussgänger ist der motorisierte Verkehr klar zu führen und von den Fussgängerbereichen abzutrennen.
- Parkplätze sind sinnvoll anzuordnen.

### Art. 18 Bepflanzung

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan bezeichneten bestehenden Bepflanzungen und Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen.

<sup>2</sup> Bei den im Plan bezeichneten Abschnitten, wo noch keine Bepflanzung besteht, ist deren Erstellung im Rahmen von grösseren Bauprojekten zu prüfen. Ihre Gestaltung trägt zur Strukturierung und Aufwertung des öffentlichen Freiraums bei. Nach Möglichkeit sind Baumreihen aus standortgerechten, einheimischen Arten zu pflanzen.

### Art. 19 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.

### Art. 20 Beleuchtung

<sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.

<sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.

<sup>3</sup> Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und wenn sie insbesondere der 5-Punkte-Checkliste des Merkblattes „Lichtverschmutzung“ der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu sanieren.

## Verkehr und Mobilität

### Art. 21 Erschliessung

Die im Plan eingetragenen Erschliessungswege sind freizuhalten. Im Rahmen von Bauprojekten ist eine Erschliessung über diese Wege für den motorisierten Verkehr sowie den Langsamverkehr zu prüfen.

### Art. 22 Öffentliche Fusswege

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Fusswege dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Umgebung oder sind dafür langfristig vorgesehen. ~~Sie sind als öffentliche Fusswege zu sichern.~~

<sup>2</sup> Die bestehenden öffentlichen Fusswege sind klar zu kennzeichnen und attraktiv zu gestalten. Abgesehen von steileren Hanglagen ~~müssen~~ sollen sie möglichst hindernisfrei begehbar sein.

<sup>3</sup> Bei den als neu eingezeichneten Fusswegen ist im Rahmen von zukünftigen, grösseren Bauprojekten die Erstellung eines öffentlichen Fussweges zu prüfen.

### Art. 23 Öffentliche Parkierung

Auf den bezeichneten Flächen im öffentlichen Eigentum sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl zu sichern. Auf den bezeichneten privaten Grundstücken ist im Falle einer Umnutzung oder baulichen Entwicklung die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen zu prüfen. Auf den im Plan als Privat bezeichneten

Parkierungsflächen bleibt das Recht zur Parkplatz-Nutzung im bestehenden Umfang gewährleistet, auch wenn eine Platzgestaltung gem. Art. 17 realisiert wird.

## Schlussbestimmungen

### Art. 24 Ausnahmen

Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn die Grundsätze von Art. 5 nicht beeinträchtigt werden und die Änderungen ortsbaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

### Art. 25 Gebühren

<sup>1</sup> Die Gebühren richten sich nach Art. 66 BZR.

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle kann die Ausarbeitung von Bebauungsstudien und Gestaltungsplänen sowie die Durchführung von Architekturwettbewerben fördern und unterstützen.

### Art. 26 Inkrafttreten

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