

Gemeinde Entlebuch
Wir leben neue Energie.



Bebauungsplan Marktplatz

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage



Impressum:

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Entlebuch
Unter Bodenmatt 1
Postfach 164
6162 Entlebuch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
info@bdplan.ch

Stand: Öffentliche Auflage
Letzte Änderung: 09. November 2018

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Bebauungsplan umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:
 - Bebauungsplan Marktplatz, Massstab 1:500
 - Sonderbauvorschriften
- ² Der Geltungsbereich umfasst den im Bebauungsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Folgende Dokumente haben wegleitenden Charakter:
 - Richtprojekt Architektur, Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern, vom 19.10.2018
 - Richtprojekt Freiraum, Hager Partner AG, Zürich, vom 18.10.2018
 - Verkehrskonzept, TEAMverkehr.zug AG, Cham, vom 04.10.2018

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Soweit Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Entlebuch.

Art. 3 Ziele

- ¹ Mit dem Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Marktplatzes und seiner unmittelbaren Umgebung geschaffen.
- ² Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung eines attraktiven neuen Dorfcentrums
 - Ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität der Bauten
 - Optimale Eingliederung der Volumina ins Ortsbild
 - Lebenswerter Dorfplatz
 - Schaffung von neuem Wohnraum an zentraler Lage
 - Schaffung von Räumen für Gewerbe und Dienstleister
 - Ein optimaler Nutzungsmix
 - Sichere Verbindung für Fussgänger und Schüler ins Zentrum
 - Energetisch vorbildliche Bebauung

Art. 4 Qualität

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität und eine optimale Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.
- ² Die in Art. 1 erwähnten Richtprojekte gelten als wegleitende Grundlage für die weitere Planung und Bebauung.
- ³ Zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen im Baubewilligungsverfahren, allfälliger Abweichungen von den Richtprojekten sowie zur Erteilung von Ausnahmen im Sinne von Art. 26, kann sich der Gemeinderat durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen.

BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baufelder Hochbauten: Art der Nutzungen

- ¹ Der Bebauungsplan bezeichnet Baufelder für Hochbauten (Baufelder A1-A4, B1-B2) in den Baubereichen A (nördlich Glaubenbergstrasse) und B (südlich Glaubenbergstrasse), welche als bauliche Einheit zu entwickeln sind.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Art. 6 Baufelder Hochbauten: Grenz- und Gebäudeabstände, Baufelder und Baulinien

¹ Innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Bauten unterschritten werden. Vorbehalten bleiben die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherer (VKF).

² Die Baufelder für Hochbauten dürfen um höchstens 0.5 m überschritten werden, sofern die Qualitätsvorgaben gemäss Art. 4 erfüllt sind und über die beiden Baubereiche insgesamt folgende Richtwerte eingehalten werden:

- Baubereich A: Maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'374 m²
- Baubereich B: Maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 2'202 m²

³ Die im Bebauungsplan definierten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

⁴ Dachkonstruktionen dürfen maximal 1.2 m über die jeweiligen Baufelder und über die Baulinie hinausragen.

Art. 7 Baufelder Hochbauten: Gebäudehöhen

¹ Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden Koten in Metern über Meer (m ü. M.):

Baufeld	Fixierte Koten Traufe [m ü. M.]	Koten des höchsten Punkts des Gebäudes [m ü. M.]
A1	739.80	742.25
A2	740.00	742.45
A3	740.20	742.65
A4	743.15	745.15
B1	738.80	740.80
B2	739.20	741.20

² Für die «Koten Traufe» gilt eine Toleranz von +/- 0.5 m.

³ Für die «Koten des höchsten Punkts des Gebäudes» gilt eine Toleranz von +/- 1.0 m. Weitere Überschreitungen sind nur durch technisch bedingte Aufbauten zulässig.

Art. 8 Baufelder unterirdisch

¹ Der Bebauungsplan bezeichnet in den Baubereichen A und B je ein zusammenhängendes Baufeld für unterirdische Bauten.

² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung der unterirdischen Bauten ist so zu dimensionieren, dass

- a. die Erschliessung und Parkierung
- b. die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen
- c. die Anlieferung für temporäre Nutzungen
- d. die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen
- e. die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt gewährleistet sind.

³ Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung richtet sich nach dem Bebauungsplan.

⁴ Die Baubereiche für unterirdische Bauten dürfen um max. 1.0 m überschritten werden.

GESTALTUNG DER BAUTEN

Art. 9 Platzorientierung der Erdgeschosse

Die Erdgeschosse in den Baubereichen A und B haben sich zu den vorgesehenen Plätzen hin zu orientieren und diese qualitativ einzufassen. Die platzzugewandten Eingänge und Fassaden müssen in ihrer Lage und Gestaltung dem öffentlichen Aussenraum gerecht werden.

Art. 10 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung, Gliederung, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine dem Ort entsprechende Gesamtwirkung erzielen. Sofern für das Ortsbild und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Fassadengestaltung mit einzubeziehen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Schrägdächer haben sich bezüglich Farbgebung und Materialisierung dem Ausdruck der Umgebung anzupassen. Massgebend für die Beurteilung ihrer Eingliederung ist deren Nah- und Fernwirkung. Sofern für das Ortsbild und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Dachgestaltung mit einzubeziehen.

² Technisch bedingte Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

³ Solaranlagen sind möglich. Diese sind bezüglich Form, Farbe und Gestaltung gut in die Dachlandschaft zu integrieren.

AUSSENRAUM

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans sowie nach dem Richtprojekt Freiraum. Sofern für das Ortsbild relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Umgebungsgestaltung mit einzubeziehen.

² Der Umgebungsplan hat Angaben über folgende Themen zu machen:

- Vorgesehene Nutzungen im Aussenraum
- Spiel- und Freizeitflächen
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der baulichen Massnahmen im Aussenraum (wie Plätze, Wege, Parkierungsflächen, Wartebereiche für die Bushaltestelle, Entsorgungseinrichtungen, Treppen, Mauern, Kleinbauten, Überdachungen usw.)
- Lage, Gestaltung und Materialisierung der Ausstattung (Installationen, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, oberirdische Parkierung von Zweirädern usw.)
- Terrainveränderungen und Höhenangaben
- Massnahmen zu Retention, Versickerung und zur Abführung des Meteorwassers
- Bepflanzung (Lage und Art der vorgesehenen Bäume und Sträucher)

³ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 13 Marktplatz

¹ Der Marktplatz dient dem Aufenthalt und der temporären Nutzung für Veranstaltungen. Nutzungen in Zusammenhang mit den anliegenden Erdgeschossen (wie Bestuhlung für Aussencafé, temporärer Verkauf usw.) sind ebenfalls zulässig.

² Eine temporäre Nutzung zur Parkierung ist für ausserordentliche Veranstaltungen zulässig.

³ Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die oberirdische Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

Art. 14 Aussenraum Bebauung

¹ Der Aussenraum Bebauung dient dem Aufenthalt, als Verkehrsfläche für Fussgänger und Velofahrer sowie als Vorbereich zu den Erdgeschossen. Abstellplätze für Zweiräder sowie Nutzungen in Zusammenhang mit den anliegenden Erdgeschossen (wie Bestuhlung für Aussencafé, temporärer Verkauf usw.) sind ebenfalls zulässig.

² Die Erstellung von gedeckten Wartebereichen für die Bushaltestelle ist zulässig.

³ Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die oberirdische Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

Art. 15 Begrünter Freiraum

Der begrünte Freiraum dient als Spielfläche sowie für den Aufenthalt für die Bewohner der anliegenden Bebauung.

ERSCHLIESSUNG, ANLIEFERUNG UND PARKIERUNG

Art. 16 Erschliessung und Anlieferung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche sowie die Anlieferung ab der Kantonsstrasse und der Glaubenbergstrasse erfolgt über die im Bebauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Dabei wird zwischen der Erschliessung für die ober- und unterirdische Parkierung unterschieden.

² Die genaue Lage und Ausgestaltung der Erschliessung ist mit dem jeweiligen Bauprojekt aufzuzeigen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Wartebereiche und Sichtzonen eingehalten sind.

³ Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.

⁴ Bei Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie bei Umschlagflächen zur Anlieferung sind offene Bauten und Gebäudeteile (Überdachungen, Pergolen, Wände usw.) zulässig.

⁵ Die notwendigen Fahrwegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe grundbuchlich geregelt sein.

Art. 17 Parkierung

¹ Die oberirdisch angelegten Parkplätze in den Baubereichen A und B sind öffentlich zugänglich, werden mehrfach genutzt und sind zu bewirtschaften. Die unterirdischen Parkplätze können öffentlich oder privat genutzt werden.

² Im Baubereich A sind folgende Parkplätze zu erstellen:

	Min.	Max.
Oberirdisch	51	52
Unterirdisch	67	78
Gesamt	118	130

³ Im Baubereich B sind folgende Parkplätze zu erstellen:

	Min.	Max.
Oberirdisch	10	11
Unterirdisch	20	35
Gesamt	30	46

Art. 18 Parkierung für Zweiräder

In den Baubereichen A und B sind minimal folgende Abstellplätze für Zweiräder zu erstellen:

	Min.
Baubereich A	75
Baubereich B	28

Art. 19 Schulwegsicherung

Auf der im Bebauungsplan mit «Schulwegsicherung» bezeichneten Fläche ist die Sicherheit der Schüler gegenüber dem motorisierten Individualverkehr und gegenüber der Anlieferung zu gewährleisten. Im Baugesuch sind sowohl bauliche und gestalterische Massnahmen als auch eine entsprechende Organisation des Verkehrs aufzuzeigen, welche insgesamt zu möglichst wenig Konflikten zwischen Erschliessung, Anlieferung und Schulweg führen.

Art. 20 Hindernisfreies Bauen

Alle Baufelder sind hindernisfrei nach den einschlägigen Normen zu erschliessen.

Art. 21 Entsorgung

Für die Kehrrichtabfuhr sind in Absprache mit der zuständigen Entsorgungsfirma Containerstandplätze einzurichten. Die dafür notwendigen Flächen sind innerhalb der Baubereiche gemäss Art. 13, 14 und 16 zu gewährleisten.

UMWELT

Art. 22 Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

Art. 23 Energie

¹ Der Primärenergieverbrauch richtet sich nach dem SIA-Effizienzpfad Energie Ausgabe 2017. Der Zielwert über die drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität ist anzustreben. Die einzelnen Bauten erfüllen gesamthaft die Zusatzanforderung der jeweiligen Gebäudekategorie für Erstellung und Betrieb. Für Nutzungen, welche der SIA-Effizienzpfad Energie keine Zielwerte vorgibt, gelten die gesetzlichen Anforderungen.

² Über alle Baufelder und -phasen ist eine angepasste Qualitätssicherung bezüglich Erfüllung der Zielwerte und Zusatzanforderungen zu führen und die Baubehörde darüber zu informieren. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die erforderlichen Nachweise der Baubehörde einzureichen. Die Baufreigabe erfolgt frühestens mit Genehmigung der Nachweise.

³ Die Wärmeversorgung erfolgt ab dem Wärmeverbund der Gemeinde. Alternativ ist eine innovative Wärmeerzeugung zulässig, sofern diese qualitativ deutlich besser ist.

⁴ Bei einer Eigenstromerzeugung ist für die Stromversorgung ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch im Rahmen des geltenden Rechtes über das ganze Bebauungsplangebiet zulässig.

Art. 24 Wasser und Abwasser

¹ Es gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements der Gemeinde Entlebuch sowie die dazugehörige Vollzugsverordnung. Die detaillierten Massnahmen zur Entwässerung sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

² Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Abwasser ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern oder zurückzuhalten und in einer getrennten Leitung abzuführen.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 Bestehende Bauten

Für die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehenden Bauten gilt eine Bestandesgarantie im Sinne von § 178 PBG.

Art. 26 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn die Richtprojekte (Art. 1), die Ziele (Art. 3) sowie die Qualitätsanforderungen (Art. 4) gemäss diesen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden und die Änderungen ortsbaulich und landschaftlich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Art. 27 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Bebauungsplan Marktplatz mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz mit den Sonderbauvorschriften vom 19. August 1998 inklusive späterer Änderungen wird aufgehoben.

³ Der Bebauungsplan Ortskern mit den Sonderbauvorschriften vom 07. November 1990, inkl. der nachfolgenden Änderungen, wird innerhalb des Perimeters des vorliegenden Bebauungsplans durch diesen ersetzt.