



# Urnenabstimmung Marktplatz Entlebuch

11. März 2019: Orientierungsversammlung

# Dorfkernerneuerung



## 2007 bis 2013:

Projekt «nachhaltige Dorfkernelentwicklung»

Handlungsbedarf:

- leerstehende Erdgeschosse Dorfkerne
- Kantonsstrassensanierung
- Dorfkerne sollen wieder Begegnungsorte werden

Initiative aus Bevölkerung, Begehungen, «Spaziergänge», fachliche Beratungen durch Experten/HSLU, Kommissions- und Projektsitzungen ...

- Planung Strassenraumgestaltung
- Gründung Entlebuch Dorf AG

Plakat «Dorf-Spaziergänge» August 2010:

## Treffpunkt Dorfkerne

Der Dorfkerne Entlebuch sollen wieder zum Begegnungsort werden.  
Am 26./27. und 30./31. August klären der Gemeinderat, Gäste und ExpertInnen dazu einige wichtige Fragen:

# Dorfkernerneuerung



## 2013 bis 2016: Planung Marktplatz und Umgebung

- Öffentliche Mitwirkungsveranstaltung:  
«WO, WAS und WIE kann der Marktplatz in Zukunft sein?»
  - Szenarien zu Lage, Gestaltung, Gebäude
- Grundstückkäufe von Privaten durch Gemeinde
- Gespräche mit potenziellen (einheimischen) Nutzern
- Abklärungen mit 23 möglichen Investoren



# Bevölkerung einbezogen



- Anforderungen an Marktplatz von Bevölkerung definiert
- November 2016: Gemeindeversammlung genehmigt Vorverträge mit Investoren
- Studienauftrag 2017 öffentlich vorgestellt, Sieger Roman Hutter Architektur, Luzern
- Regelmässig orientiert:
  - 14x GV (davon 5 mit Beschluss)
  - 3x Orientierungsversammlung
  - 3x Kommissionen
  - Ausstellung und Mitwirkungsanlass



- Anliker
- Müller & Stalder Immobilien
- Betrachtungssperimeter Freiraum



# Passt zu Entlebuch

- Ortsbaulich und architektonisch überzeugend
- Häuser fügen sich gut ins Dorf ein
- Passende, massvolle Gebäudehöhe
- Denkmalpflege einbezogen
- Verlässliche Investoren aus Entlebuch bzw. mit engem Bezug zur Region



→ Investoren haben alle wesentlichen Anliegen von Bevölkerung und Gemeinde berücksichtigt

# Optimaler Nutzungsmix



Miet- und Eigentumswohnungen

Dorfplatz in Gemeindebesitz

Ev. Gemeindeverwaltung

- Option
- Entscheid der Bevölkerung
- heutiges Gebäude für Schulraum

Dienstleistungen

Grossverteiler  
(Vorauss. Coop)

Gewerbe

Gastronomie

Visualisierung: Stand Studienauftrag November 2017

Investitionsvolumen in Entlebuch:  
30 bis 40 Millionen Franken



# Marktplatz

- Grosser, attraktiver Marktplatz  
→ Eigentum Gemeinde
- Öffentlicher Platz, Sitzbänke, Brunnen, Buche, funktionale Räume
- Nutzungs- und Betriebskonzept
  - Alltägliche Nutzungen
  - Temporäre Nutzungen
  - Toiletten
  - Sicherheit
  - Werbung
  - Unterhalt



Visualisierung: Stand Studienauftrag, November 2017

Treffpunkt

Café

Geschäfts-  
auslagen

Freizeit

z.B. Markt

z.B. Chilbi

z.B. Weih-  
nachtsmarkt



# Verkehr und Parkierung

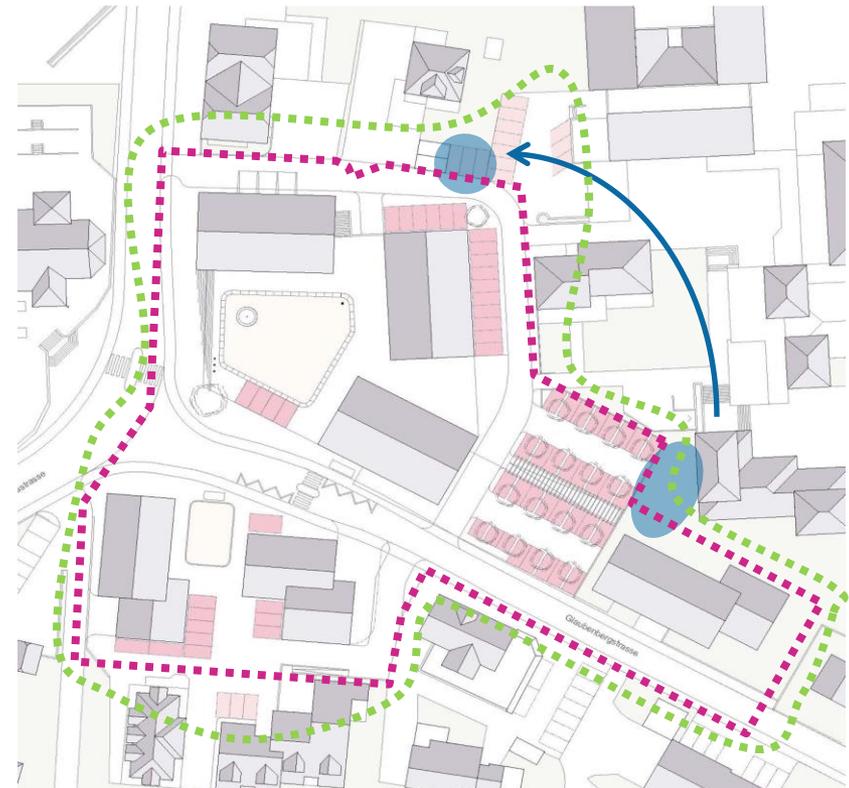


Parkplätze	Bebauungsplan	Richtprojekt
oberirdisch (öffentlich)	61 - 63	63
unterirdisch (Wohnungen, Besucher, Mitarbeitende)	87 - 113	99

## Öffentliche Parkplätze:

••• Bebauungsplan oberirdisch	63 PP
••• erweiterter Perimeter	+ 16 PP
<b>Total</b>	<b>79 PP</b>
(heute	80 PP)

- Genügend Parkplätze für Bevölkerung, Bewohner und Kunden
- breitere Parkplätze
- Grosse Einstellhalle bei A, kleinere bei B
- 103 Veloparkplätze





# Erschliessung Autos



Zu- und Wegfahrt  
oberirdische  
Parkierungsanlage



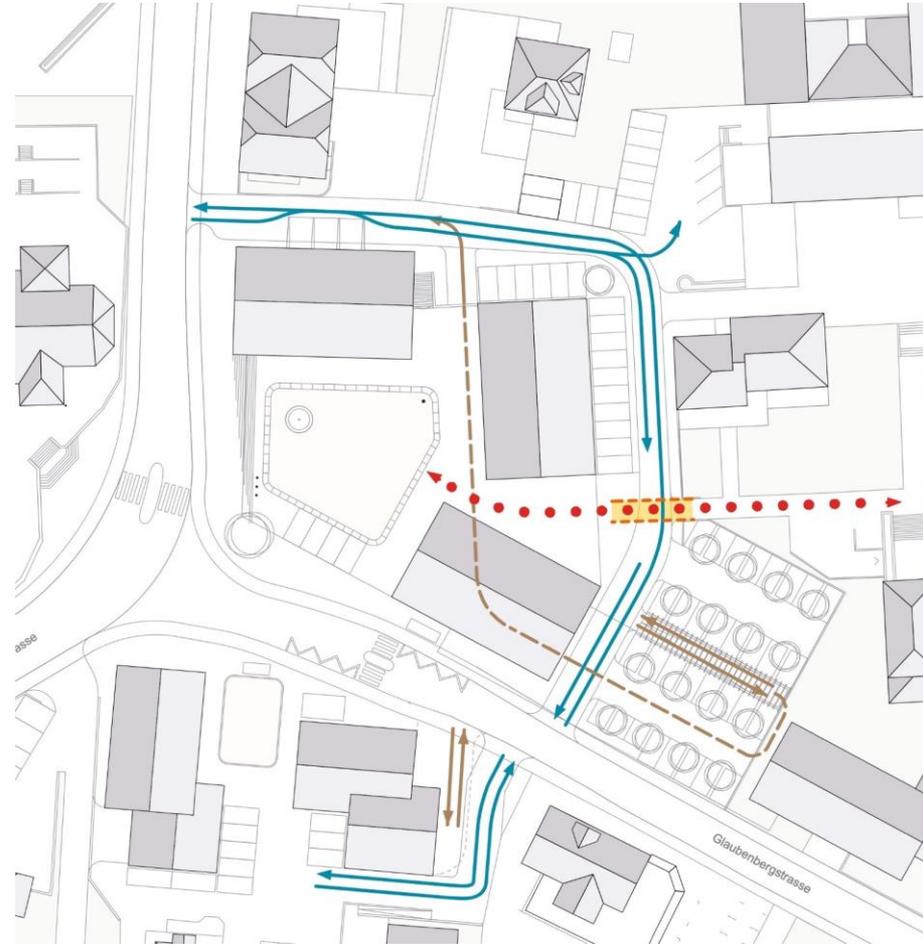
Zu- und Wegfahrt  
Einstellhallen



Speziell ausgestalteter  
Querungsbereich  
(z.B. mit Vertikalversatz)



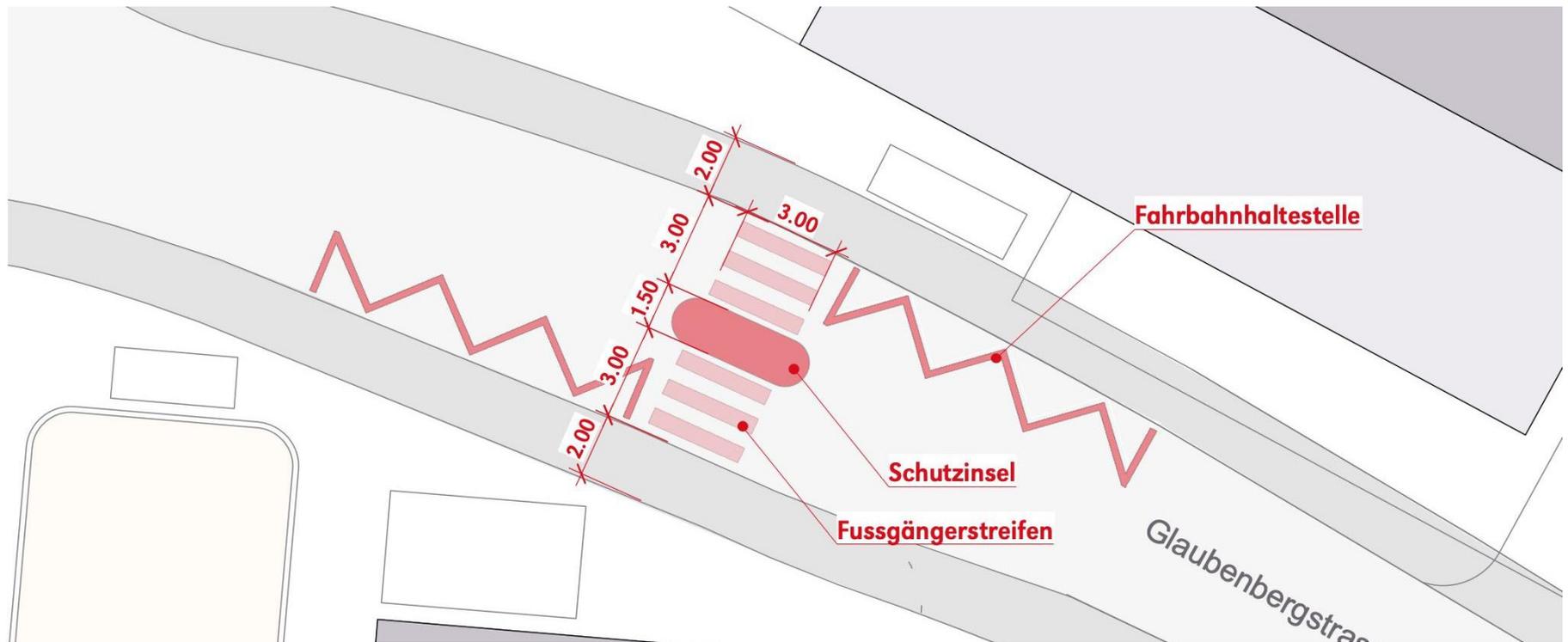
Schulwegverbindung  
Marktplatz – Schulhaus  
Bodenmatt





# Sichere Glaubenbergstrasse

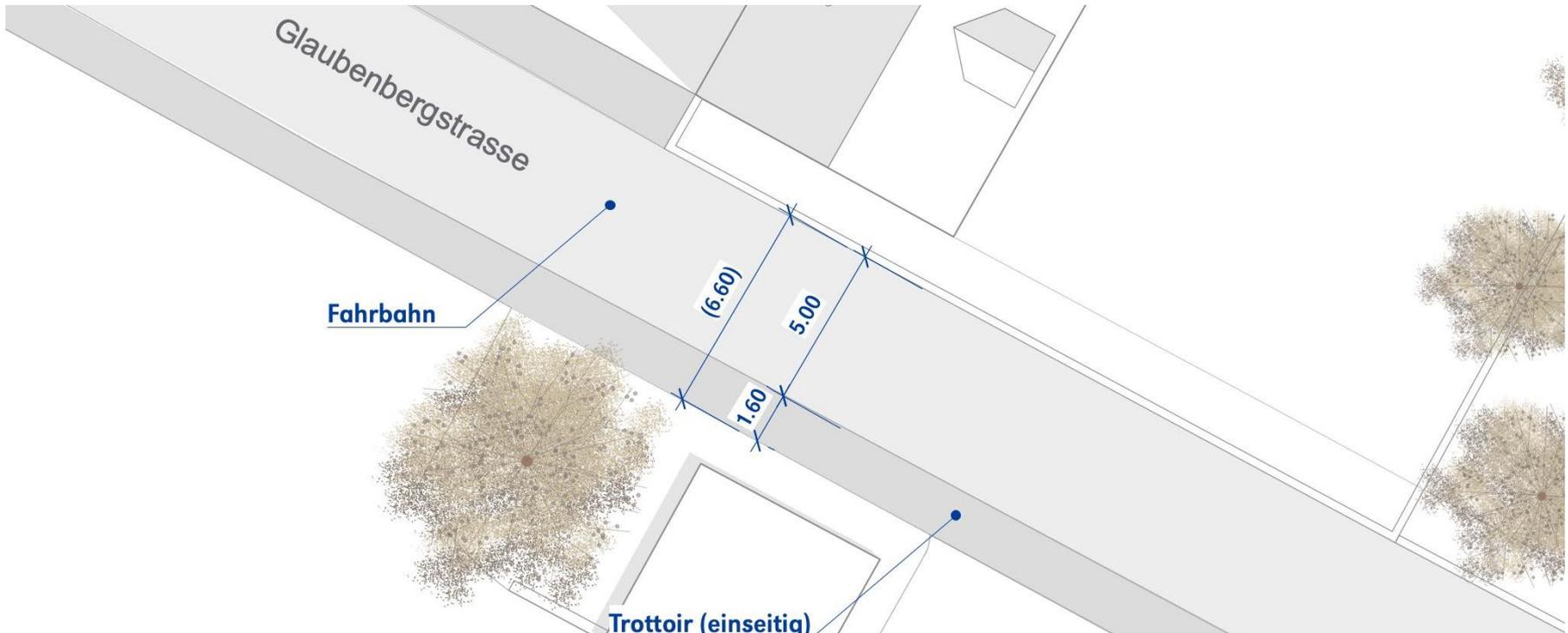
- Fahrbahnhaltestellen für Bus
- Fussgängerstreifen mit Inseln



# Sichere Glaubenbergstrasse



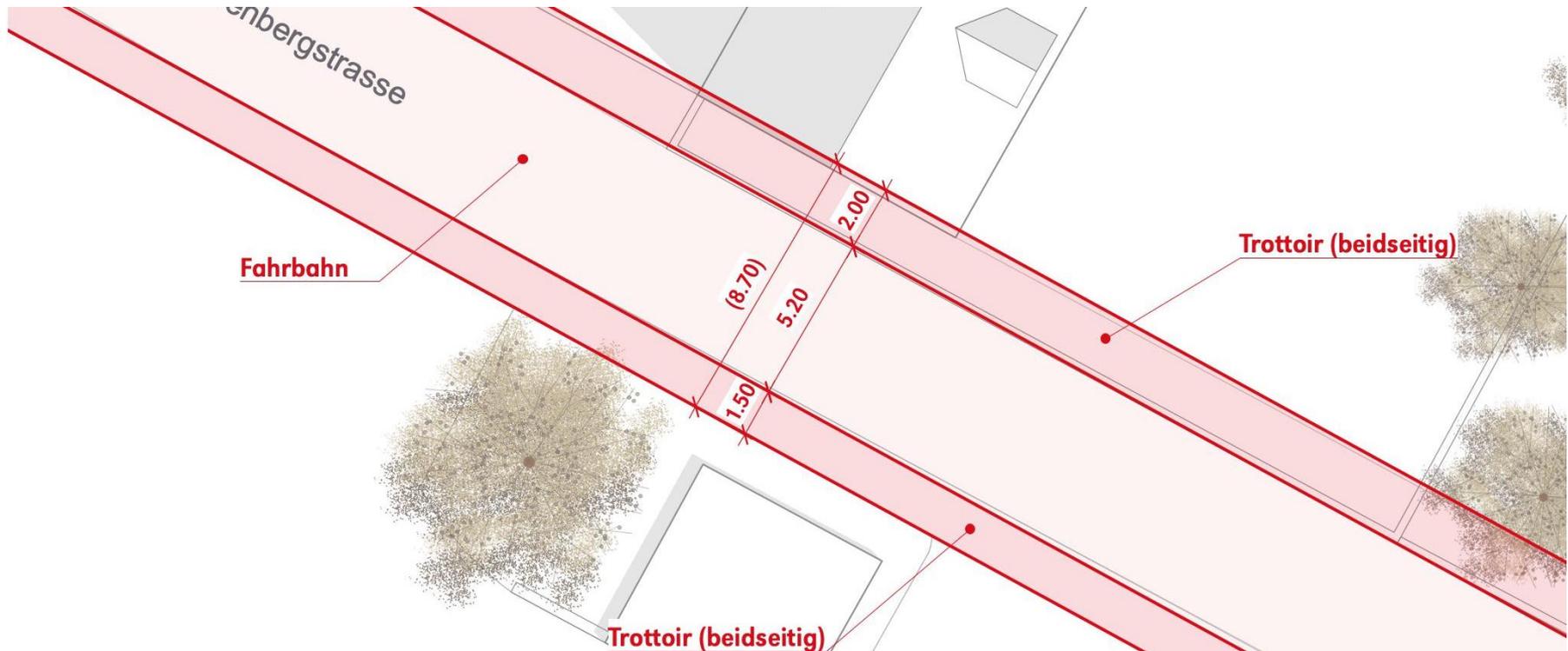
	Strassenraum total	Fahrbahn	Trottoir
<b>heute</b>	<b>6.6 m</b>	<b>5.0 m</b>	<b>1.6 m</b>
Vorprojekt			
Variante			



# Sichere Glaubenbergstrasse



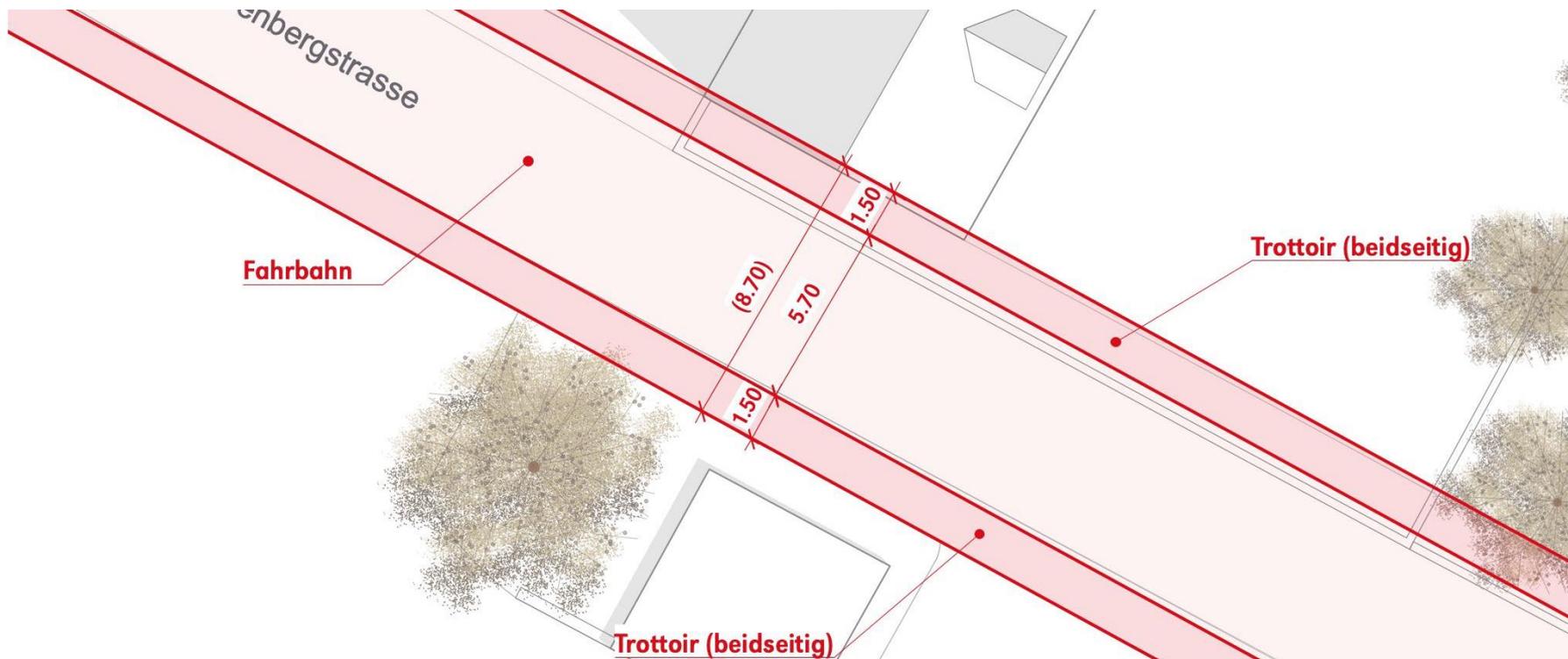
	Strassenraum total	Fahrbahn	Trottoir
heute	6.6 m	5.0 m	1.6 m
<b>Vorprojekt</b>	<b>8.7 m (+32%)</b>	<b>5.2 m (+4%)</b>	<b>1.5 m / 2.0 m (+119%)</b>
Variante			



# Sichere Glaubenbergstrasse



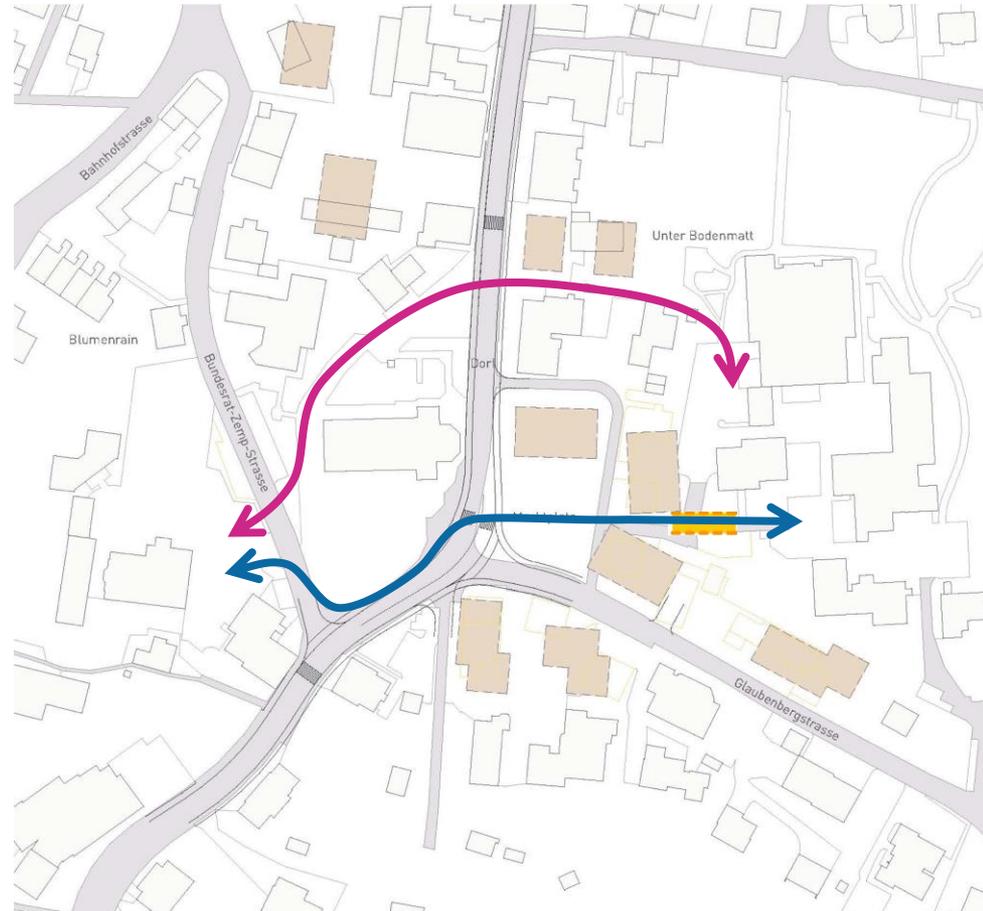
	Strassenraum total	Fahrbahn	Trottoir
heute	6.6 m	5.0 m	1.6 m
Vorprojekt	8.7 m (+32%)	5.2 m (+4%)	1.5 m / 2.0 m (+119%)
<b>Variante</b>	8.7 m	<b>5.7 m (+14%)</b>	<b>1.5 m / 1.5 m (+88%)</b>



# Hohe Schulwegsicherheit



- Speziell markierte Sicherheitszone
- Verschiebung Werkhof reduziert Fahrten
- Wegrecht für alternativen Schulweg in Grundbuch gesichert: Projekt Alte Post / Ruesch

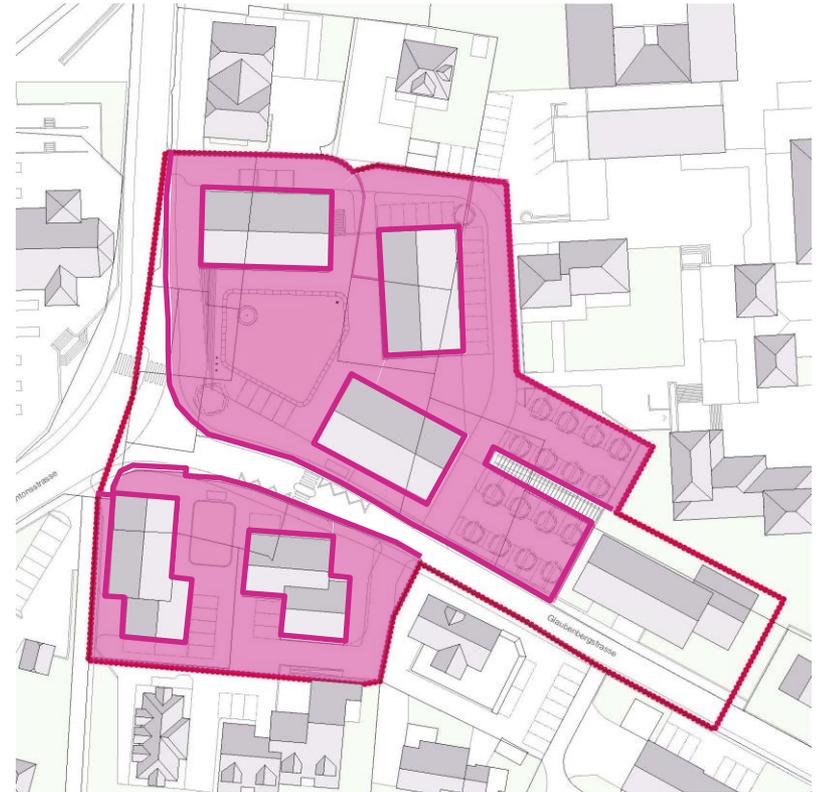


# Eigentum Gemeinde

Stand Nov. 2016 / Vorverträge



Stand Nov. 2018 / Bebauungsplan



Nach Fertigstellung gehen die markierten Flächen in das Eigentum der Gemeinde über

# Ausgeglichene Finanzierung



Zahlungen  
Investoren an  
Gemeinde (aGF)  
CHF 3.41 Mio

Kosten Freiflächen  
CHF 1.28 Mio

Ankauf Häuser  
durch Gemeinde  
CHF 2.15 Mio





# Was ist ein Bebauungsplan?

- **Ziele:**  
Boden haushälterisch nutzen,  
Siedlungsqualität stärken
- **Elemente:**  
Plan und Sonderbauvorschriften
- **Inhalt:**  
Anordnung der Bauten,  
Art und Mass der Nutzung,  
Erschliessung, Umgebung,  
Energie



## Vorprüfungsbericht Kanton:

Rechtskonform, bereit für Planaufgabe, zur Beschlussfassung durch  
Stimmberechtigte vorlegen, gute und sorgfältig erarbeitete Planung



# Öffentliche Planauflage

19. November – 18. Dezember 2018

## Rechtsverbindliche Dokumente:

- Bebauungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Änderung Zonenplan

## Beilagen:

- Planungsbericht
- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Verkehrskonzept
- Schleppkuren ÖV
- Parkplatzkonzept

→ Keine Einsprachen eingegangen





# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Bebauungsplan umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:
  - Bebauungsplan Marktplatz, Massstab 1:500
  - Sonderbauvorschriften
- <sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Bebauungsplan bezeichneten Perimeter.
- <sup>3</sup> Folgende Dokumente haben begleitenden 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.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## Art. 3 Ziele

<sup>1</sup> Mit dem Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Marktplatzes und seiner unmittelbaren Umgebung geschaffen.

<sup>2</sup> Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven neuen Dorfzentrums
- 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die in Art. 1 erwähnten Richtprojekte gelten als wegleitende Grundlage für die weitere Planung und Bebauung

<sup>3</sup> 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.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 5 Baufelder Hochbauten: Art der Nutzungen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Baubereich B: Maximale, anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 2'202 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Die im Bebauungsplan definierten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

<sup>4</sup> Dachkonstruktionen dürfen maximal 1.2 m über die jeweiligen Baufelder und über die Baulinie hinausragen..



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## Art. 7 Baufelder Hochbauten: Gebäudehöhen

<sup>1</sup> 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

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

<sup>3</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Parkierung richtet sich nach dem Bebauungsplan.

<sup>4</sup> Die Baubereiche für unterirdische Bauten dürfen um max. 1.0 m überschritten werden.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## AUSSENRAUM

### Art. 12 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## Art. 13 Marktplatz

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Eine temporäre Nutzung zur Parkierung ist für ausserordentliche Veranstaltungen zulässig.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Erstellung von gedeckten Wartebereichen für die Bushaltestelle ist zulässig.

<sup>3</sup> 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.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## ERSCHLIESSUNG, ANLIEFERUNG UND PARKIERUNG

### Art. 16 Erschliessung und Anlieferung

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen, die Zu- und Wegfahrt von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen, die Parkierung von Zweirädern sowie die Entsorgung sind zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> Bei Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie bei Umschlagflächen zur Anlieferung sind offene Bauten und Gebäudeteile (Überdachungen, Pergolen, Wände usw.) zulässig.
- <sup>5</sup> Die notwendigen Fahrwegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe grundbuchlich geregelt sein.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## Art. 17 Parkierung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Baubereich A sind folgende Parkplätze zu erstellen:

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

<sup>3</sup> 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



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## **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.



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

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

# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan



## Art. 24 Wasser und Abwasser

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

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



# Sonderbauvorschriften Bebauungsplan

## 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

- <sup>1</sup> Der vorliegende Bebauungsplan Marktplatz mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz mit den Sonderbauvorschriften vom 19. August 1998 inklusive späterer Änderungen wird aufgehoben.
- <sup>3</sup> Der Bebauungsplan Ortskern mit den Sonderbauvorschriften vom 07. November 1990, inkl. der nachfolgenden Änderungen, wird innerhalb des Perimeters des vorliegenden Bebauungsplans durch diesen ersetzt.



# Freiflächen, Sonderkredit

## Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt Freiraum

### Marktplatz Bereich A

- Asphaltbelag
- Pflasterbelag
- Natursteinrinne
- Baum, Brunnen, Sitzbänke, Anschlüsse (Strom etc.)



### Parkplätze, Einrichtungen

- Sickerfähiger Belag wie Rasengittersteine, Sickersteine etc.
- Bäume beim Parkplatz
- Bushäuschen, WC, Anschlüsse



### Platz Bereich B

- Asphaltbelag (teilweise)
- Kies-, Pflaster- oder Sickerbelag
- Sickerbelag (teilweise)
- Sitzbänke, Bushäuschen

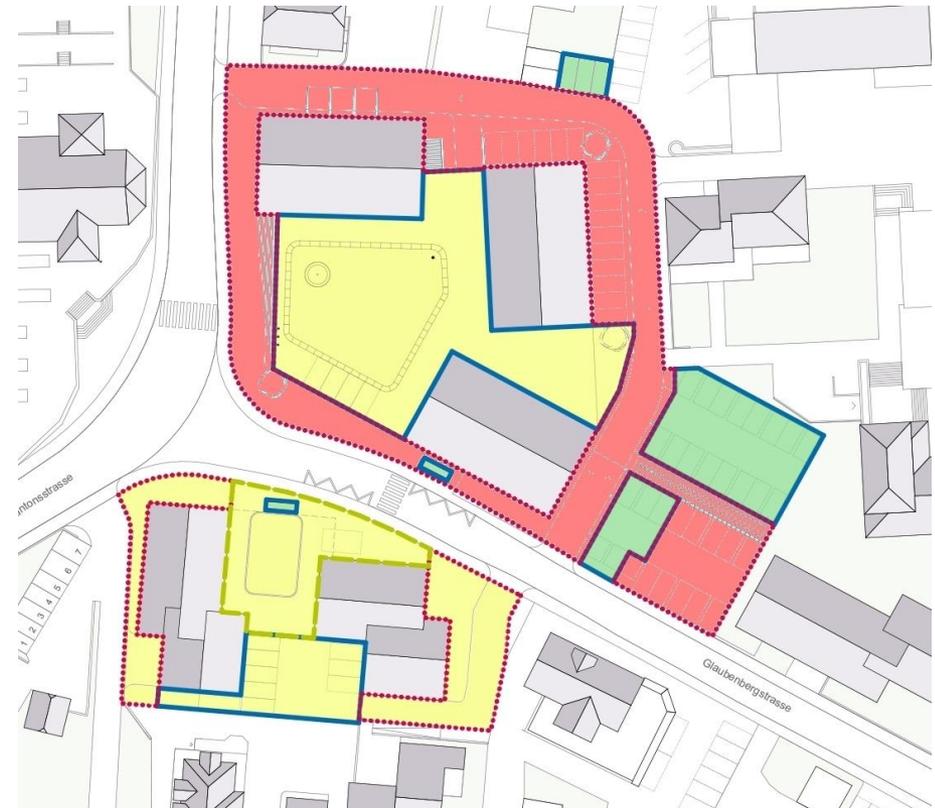




# Kostenaufteilung Freiflächen

Baubereich A		Anteil
Rote Fläche	Anliker	100%
Grüne Fläche	Gemeinde	100%
Gelbe Fläche	Gemeinde	2/3
	Anliker	1/3

Baubereich B		Anteil
Gelbe Fläche	Gemeinde	2/3
	Stalder&Müller	1/3



An den jährlichen Kosten für Reinigung und Winterdienst beteiligen sich die Investoren mit einem Drittel.

# Sonderkredit



Bereich	Kostenanteil Gemeinde	Kosten in CHF
A	Grüne Fläche	440'000.00
A	Gelbe Fläche	445'000.00
B	Gelbe Fläche	330'000.00
A+B	Reserve, Unvorhergesehenes	65'000.00
<b>A+B</b>	<b>Gesamtkostenanteil Gemeinde (inkl. MwSt.)</b>	<b>1'280'000.00</b>

Sonderkredit für Anteil an Gestaltung  
(nicht für Land)



# Controllingkommission



Die Controllingkommission hat beide Abstimmungsvorlagen (Bebauungsplan mit Zonenplanänderung und Sonderkredit) geprüft.

Die Controllingkommission empfiehlt mit Bericht vom 11. Februar 2019

- den Bebauungsplan mitsamt der Zonenplanänderung sowie
  - den Sonderkredit von 1.28 Mio. Franken
- zu genehmigen.

# Berechnung gemäss Gesetz



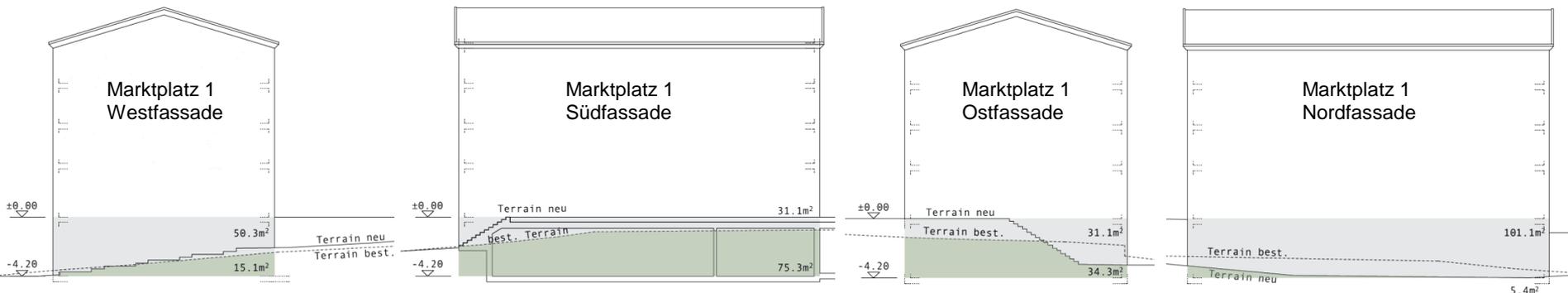
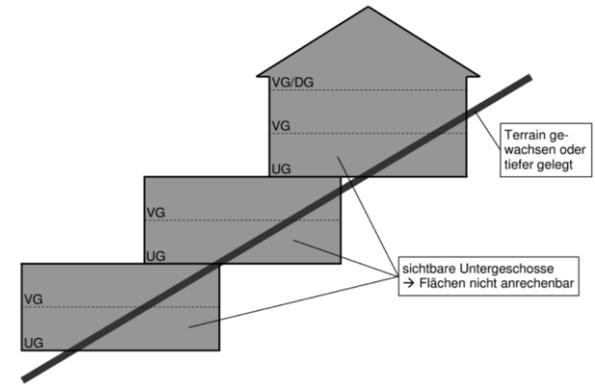
## Planungs- und Baugesetz, Planungs- und Bauverordnung

### § A1-138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

<sup>1</sup> Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

### § A1-10 Nicht anrechenbare Geschossflächen

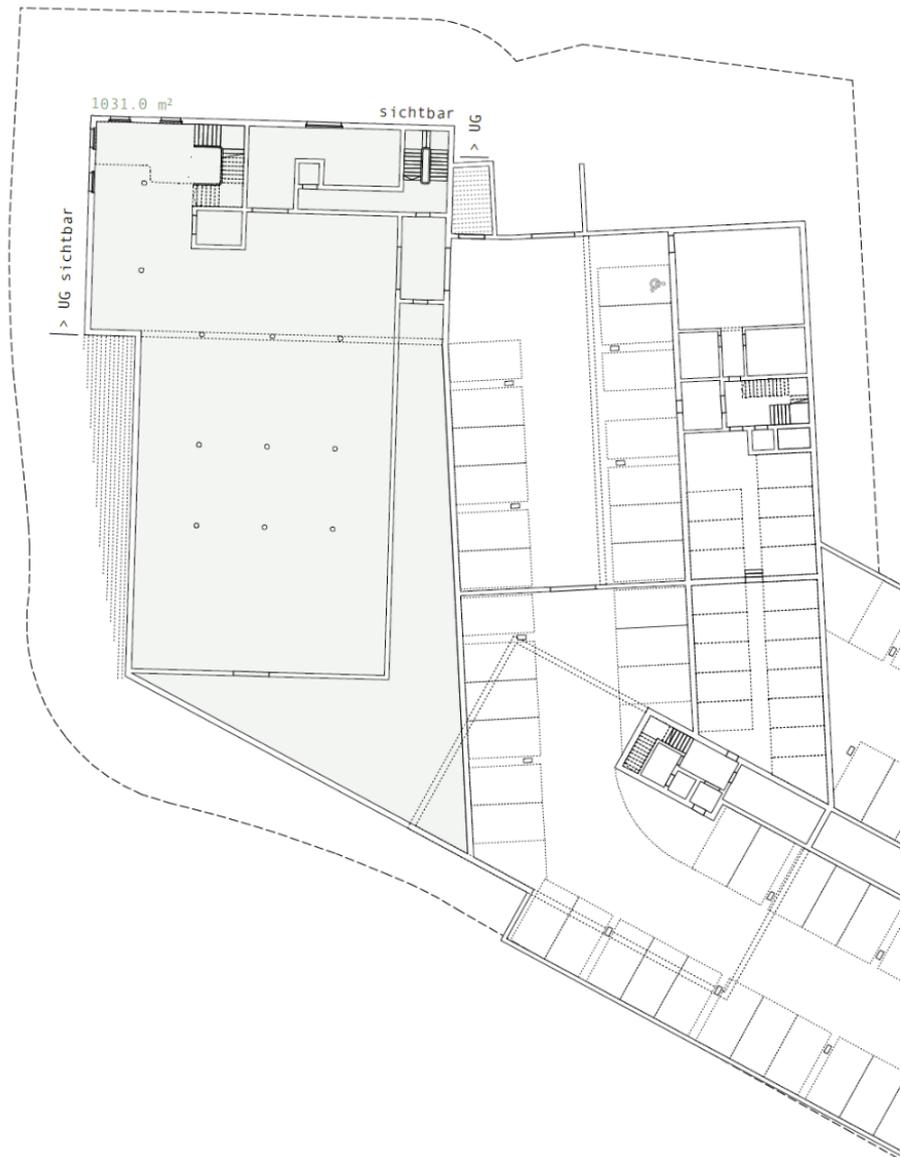
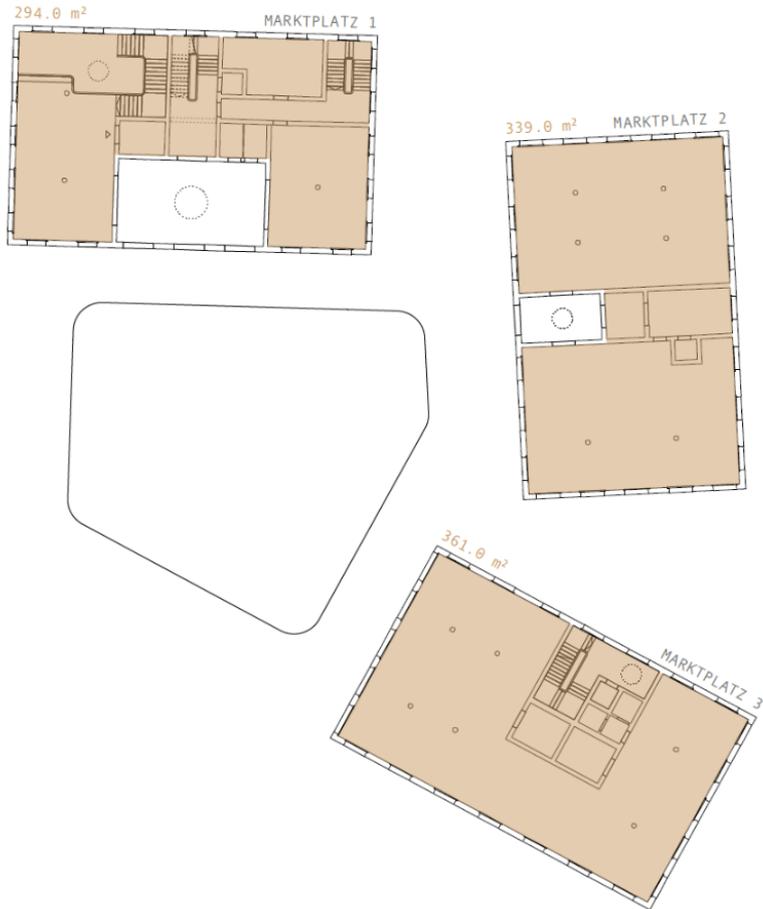
- <sup>1</sup> Nicht angerechnet werden die tatsächlichen Flächen der
- nicht sichtbaren Untergeschosse und eines sichtbaren, gemäss § 138 Absatz 1 PBG nicht zu den Vollgeschossen zählenden Untergeschosses, jeweils maximal im Umfang der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit einem Zuschlag von 10 Prozent in den ein- und zweigeschossigen Zonen und von 20 Prozent ab den dreigeschossigen Zonen in allen übrigen Zonen,
  - in der Baubewilligung vorgeschriebenen Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge, soweit sie nicht gewerblichen Zwecken dienen, sowie der Eingänge und Zufahrten dazu,



Fläche über Terrain (213.6m<sup>2</sup> | 62%)

Fläche unter Terrain (130.1m<sup>2</sup> | 38%)

# Berechnung gemäss Gesetz



aGF EG Haus 1-3 = 994 m<sup>2</sup>  
120 % = 1'193 m<sup>2</sup>  
UG Fläche Coop = 1'031 m<sup>2</sup>

# Abstimmungsfragen



## Abstimmungsvorlage Stimmzettel 1:

Stimmen Sie dem **Bebauungsplan Marktplatz mitsamt der Zonenplanänderung im Gebiet Marktplatz** (Umzonung von 1'202 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone und Umzonung von 415 m<sup>2</sup> von der Kernzone in das übrige Gebiet) mit Bebauungsplanpflicht zu?

## Abstimmungsvorlage Stimmzettel 2:

Unter dem Vorbehalt, dass die Stimmberechtigten die Abstimmungsvorlage über den Bebauungsplan Marktplatz mitsamt Zonenplanänderung genehmigen, stimmen Sie dem **Sonderkredit von CHF 1'280'000.00 für die Kosten der öffentlichen Plätze und Parkplätze im Gebiet Marktplatz** zu?

# Entlebuch profitiert

Gemeinde Entlebuch  
Wir leben neue Energie.



Gewinn für künftige Generationen

Lebendiges Dorfzentrum

Neuer Marktplatz  
für alle

Moderne Wohnungen  
attraktive Räume für  
Dienstleister und Verkauf