

# Gemeinde Greppen

---

## Bebauungsplan Dorf

vom Gemeinderat beschlossen am 18.12.1989

vom Regierungsrat mit Aenderungen und  
Ergänzungen genehmigt am 22.3.1991

Vom Regierungsrat des  
Kantons Luzern genehmigt am: 22.3.1991  
RRE-Nr.: 746

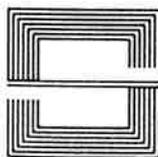
Der Staatsschreiber:

*Hamm*



PLANTEAM S AG SEMPACH

Bahnhofstrasse 17 · 6203 Sempach-Station  
Telefon 041 - 98 25 75



HU. Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP  
K. Gilgen dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP  
R. Michelon dipl. Kult. Ing. ETH

## Bebauungsplan Greppen Dorf

---

Gestützt auf die §§ 43 ff des Baugesetzes (§ 65 ff PGB) des Kantons Luzern vom 15. September 1970 (7. März 1989) sowie auf den Artikel 27, Abs. 3 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Greppen vom 24. Juni 1988, erlässt der Gemeinderat von Greppen den Bebauungsplan Greppen Dorf im Massstab 1 : 500 mit den folgenden dazugehörigen Vorschriften. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

### 1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die ganze Dorfzone Greppen, die Zone für öffentliche Zwecke "Kirche, Schulanlage" und Teile der zweigeschossigen Wohnzone Lohri (Parz. Nr. 50; neu 353, 354, 355, 365).

### 2. Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Greppen Dorf legt, in Ergänzung des Art. 27 BZR, die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete und das äussere Erscheinungsbild des Dorfes Greppen erhaltende Bauentwicklung fest und ordnet die möglichen Standorte der Bauten und Aussenräume.

### 3. Baubereich A

Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden.

### 4. Baubereich B

Im Baubereich B dürfen Bauten mit einer maximalen Höhe von 3 m gemessen ab Niveau der Zufahrt (gemäss Punkt 14; im Bebauungsplan mit Pfeil dargestellt) erstellt werden. Wo keine Zufahrt bezeichnet ist, sind im Baubereich B nur Unterniveaubauten im Sinne von § 125 PBG zulässig.

## 5. Kleinbauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten im Sinne der kant. Gesetzgebung wie z.B. Geräteschöpfe und Gartenlauben dürfen unter Einhaltung der kant. Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Garagebauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Soweit ausserhalb der Baubereiche die Flächen nicht als erhaltenswerte Grünflächen bezeichnet sind, sind Unterniveaubauten, welche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig.

## 6. Erhaltenswerte Grünflächen

Die erhaltenswerten Grünflächen sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Es dürfen weder Hochbauten, Unterniveaubauten, Parkplätze (z.B. mit Rasengittersteinen) noch Kleinbauten erstellt werden.

## 7. Baulinien

Die Baulinien treten an Stelle der Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Bachabstände etc.).

## 3. Lauben und Balkone

Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen, unter Einhaltung der kantonalen Abstandsvorschriften, auch über die Baulinie hinausragen, sofern dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

## 9. Kulturobjekte

Kulturobjekte sind wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen bzw. mit derselben Geschosshöhe wieder aufzubauen. Die bestehende Vollgeschosshöhe darf nicht überschritten werden.

## 10. Neubauten

Soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben enthält, ist Art. 27, Abs. 4 BZR anzuwenden. Werden bestehende Bauten ersetzt oder werden neue Bauten erstellt, so ist dies nur gemäss des im Bebauungsplan dargestellten Rahmens möglich.

Dieser enthält insbesondere:

- a) Die Zahl und der ungefähre Standort der Baukörper.
- b) Die Bauweise: - Einzelbau bzw.  
- Zusammenbau oder Einzelbau.
- c) Firstrichtung mit Angabe der Gradabweichung von der Nordrichtung. Von dieser Richtung darf bis  $10^\circ$  abgewichen werden. Wo mehrere Neubauten erstellt werden, soll von Gebäude zu Gebäude hinsichtlich Gestaltung, Volumen und Stellung leicht variiert werden.
- d) Die zulässigen Flachdächer.
- e) Die maximal zulässige Geschossfläche pro Vollgeschoss.  
  
Innerhalb von Baubereichen mit mehreren Baukörpern ist eine Verschiebung der Geschossflächen von  $\pm 10\%$  pro Vollgeschoss zulässig.
- f) Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in Abweichung von Art. 27, Abs. 4 BZR (drei Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss integriert werden muss).
- g) Auf den Parz. Nrn. 4 und 50 (neu 353, 354, 355, 365) beträgt die max. zulässige Firsthöhe in Abweichung von Art. 27, Abs. 4 BZR 13 m.

## 11. Dachaufbauten und -einschnitte

Neue Schleppegauben (Lukarnen ohne Giebeldächer) und neue Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bestehende Schleppegauben und Dacheinschnitte dürfen hingegen erneuert werden. Im übrigen gilt Art. 27, Abs. 5 BZR.

## 12. Öffentliche Fusswege

Für die dargestellten öffentlichen Fusswege sind öffentliche Fusswegrechte zu begründen.

### 13. Parkplätze

Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen offenen Parkplätze dargestellt.

Bis die Parz.Nrn. 203 und 202/205 für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verwendet werden, dürfen provisorische öffentliche Parkieranlagen erstellt werden.

### 14. Zufahrten zu Sammelparkieranlage

Die dargestellten Zufahrten dürfen nicht durch bauliche Massnahmen verbaut werden; es sei denn, eine gleichwertige Zufahrt wird durch geeignete Massnahmen gesichert.

### 15. Bepflanzung, Grünflächengestaltung

Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben Bepflanzungsaufgaben machen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben hinsichtlich der Garten- und Grünflächengestaltung dem Dorfcharakter gerecht wird.

### 16. Zone für öffentliche Zwecke

Die Nutzung (Hochbauten, Parkieranlage, Aussenraumgestaltung) der Zone für öffentliche Zwecke wird im Sinne von Art. 30 BZR durch den Gemeinderat bestimmt.

### 17. Besondere Regelung für die Dorfrandbebauung Parz. Nr. 4

Im Dorfzonen-Erweiterungsbereich Wendelmatte ist eine qualitätsvolle Dorfrandbebauung mit Rücksicht auf die besondere Lage (Uebergang historischer Ortskern zu Grünbereich) zu realisieren.

Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden (Gestaltungsplanpflicht). Die zulässige Geschossflächenzahl (inkl. Bonus) beträgt 2250 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat sichert die Bebauungsqualität mittels Verfahrensrichtlinien. Darin ist insbesondere die Fachberatung und Qualitätsprüfung von Bauvorhaben durch ein ausgewiesenes Fachgremium zu regeln.

## 18. Ausnahmen

Wo das zulässige 3. Vollgeschoss im Dach integriert werden muss, beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe 1.2 m. Sind höhere Gebäude zulässig, so sind die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen entsprechend anzupassen.

Beim Zusammenbau einzelner Häuser beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 30 m. Zusammengebaute Häuser sind, als Einzelbaukörper erkennbar, gut zu gliedern.

Führen Bau- und Zonenreglementsbestimmungen hinsichtlich Gebäude- oder Firsthöhe zu einer Bauweise, welche der Zielsetzung der Dorfzone zuwider läuft, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten.

Vom Gemeinderat beschlossen am 18.12.1989 / 22.3.1991

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

J. von Holzen

B. Arnet

## Anhang

---

### Bau- und Zonenreglement Art. 27 "Dorfzone"

- 1 Die Dorfzone bildet den Ortskern. Sie dient der Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie der Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums.
- 2 Es sind Bauten mit Wohnungen und für nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zugelassen.
- 3 Der Gemeinderat schafft mittels geeigneten Planungsinstrumenten (Richtplan, Bebauungsplan, Gestaltungsplan bzw. Richtlinien) die Voraussetzungen, dass das Ortsbild in seiner äusseren Erscheinung erhalten bleibt. Er fördert und realisiert den Bau von Gemeinschaftsanlagen für das Abstellen von Fahrzeugen und ist insbesondere dafür besorgt, dass die Gärten erhalten bleiben.
- 4 Bis die nach Abs. 3 notwendigen Planungsgrundlagen geschaffen und rechtskräftig sind, dürfen in der Dorfzone bestehende Bauten unter folgenden Bedingungen ersetzt, aus- oder umgebaut werden:\*

Bauweise:	offen
Vollgeschosszahl:	maximal 3 (wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss integriert werden muss)
Gebäudehöhe:	maximal 7.5 m
Firsthöhe:	maximal 15 m
Gebäudelänge:	maximal 20 m
Ausnützung:	im Rahmen des bestehenden Bauvolumens
Empfindlichkeitsstufe:	III

---

\* Neubauten sind während dieser Zeit nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gemäss Art. 39 zulässig

- 5 Die Gebäude haben ein ca. 45° geneigtes Dach aufzuweisen, das mit engobierten Biberschwanzziegeln bedeckt ist. Der Gemeinderat kann Flachdachanbauten, soweit sie ins Ortsbild passen, zulassen.

Dachausbauten haben in Form der ortsüblichen Spitz- und Halbwalmdächer zu erfolgen. Die Fenster sind in der Regel mit Jalousieläden zu versehen.

- 6 Wertvolle Bauten dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates abgebrochen werden. Zu Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung vorliegen und mit ihr auch die Realisierung des Neubauprojektes gesichert oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse sein.
- 7 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei Neubauten oder Neubauteilen Rekonstruktionen, die dem Ortsbild entsprechen, vorschreiben. Bei Umbauten sind störende Elemente, die dem Charakter des Ortsbildes widerstreben, zu korrigieren, soweit dadurch keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.
- 8 Die Fassaden sind in Material und Gliederung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Alle Materialien und deren Farbgebung, die für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.

## Verfahrensrichtlinien für die Behandlung von Baugesuchen auf Parz.Nr. 4, Greppen

---

Gemäss Pt. 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Dorf Greppen erlässt der Gemeinderat für den Dorfzonen-Erweiterungsbereich Wendelmatte folgende Richtlinien:

### A Grundsätzliches

Eine hohe Bebauungsqualität kann nicht mittels Vorschriften gesichert, sondern aufgrund intensiver Auseinandersetzung mit der speziellen Situation und dem konkreten Vorhaben erreicht werden. Aus dieser Erkenntnis sollen nicht nur der Bauherr und sein Architekt, sondern auch die Bewilligungsbehörde mit ihren Fachberatern in den Projektierungsprozess miteingebunden werden.

Die Verfahrensrichtlinien regeln deshalb diese Zusammenarbeit und die aus dem Planungsprozess entstehenden Kosten.

### B Verfahrensablauf

1. Der Gesuchsteller legt mit einem Gestaltungsplanentwurf dar, nach welchen architektonischen und planerischen Prinzipien der Dorferweiterungsbereich Wendelmatte überbaut werden soll. Dabei sind insbesondere die Volumen, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln.
2. Der Gemeinderat überträgt die Prüfung einem Fachgremium. Dieses besteht aus zwei ausgewiesenen Architekten sowie einem Vertreter der kant. Denkmalpflege und/oder des kant. Raumplanungsamtes. Das Fachgremium beurteilt das Konzept und unterbreitet dem Gemeinderat seine Empfehlungen.
3. Der Gemeinderat legt, aufbauend auf diesen Empfehlungen, die Randbedingungen für die Behandlung der Baueingabe fest.
4. Führt dieses Verfahren nach Punkt 1 bis 3 nicht zu einer Festlegung eines Gestaltungsplanes, da z.B. die angestrebten Qualitätsziele nicht erreicht werden, kann das Verfahren wiederholt werden. Führt auch der zweite Durchlauf nicht zum Ziel, so lässt der Gemeinderat, auf Antrag des Eigentümers, durch einen oder mehrere von ihm gewählten Architekten einen Gestaltungsplan erarbeiten, der dann ebenfalls den Verfahrensschritten 2 und 3 unterliegt.

5. Zur Beurteilung des Bauvorhabens wird das Fachgremium erneut zur Stellungnahme herangezogen. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche und legt allfällige Auflagen fest.

### C Kosten

Die Planungs- und Projektierungskosten trägt der Eigentümer (Gesuchsteller).

Ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes im Sinne von Punkt 4 durch die Gemeinde erforderlich, so teilen sich der Eigentümer und die Gemeinde je hälftig in die Kosten.

Die Projektierung gemäss Punkt 5 geht jedenfalls zulasten des Eigentümers.

Die verwaltungsintern entstehenden Kosten für die Beurteilung und Prüfung des Gestaltungsplanes und der Baugesuche werden mittels Gebühren gemäss Art. 3 BZR verrechnet.

Die Aufwendungen der beigezogenen Fachleute gehen hälftig zulasten des Eigentümers und der Gemeinde.

Greppen, 22. März 1991

Der Gemeinderat von Greppen

Der Gemeindepräsident

*J. von Holzen*

J. von Holzen



Die Gemeindeschreiberin

*B. Arnet*

B. Arnet