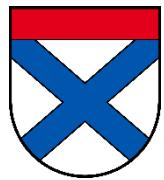


Kanton Luzern  
Gemeinde Greppen



Erlass

# Bebauungsplan Dorf

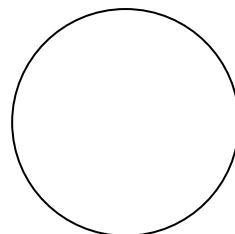
Vorschriften

Öffentliche Auflage vom 16. Juni bis 15. Juli 2025

**An der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 beschlossen.**

Die Gemeindepräsidentin:

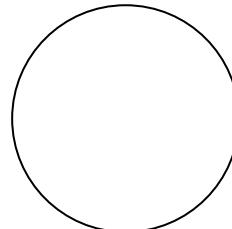
.....



Die Gemeindeschreiberin:

.....

**Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid-Nr. ..... vom .....**



.....

Datum

.....

Unterschrift

## **Impressum**

Verfasser: Gaby Horvath, Philipp Baur

Auftraggeberin: Gemeinde Greppen  
Seestrasse 2  
6404 Greppen  
[www.greppen.ch](http://www.greppen.ch)

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Theaterstrasse 15  
6003 Luzern  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: S:\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\22 Bebauungsplan Dorf\13  
Nutzungsplan\50 Erlass\  
Vorschriften\BP\_Dorf\_Vorschriften\_bereinigt\_Erlass.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
09.11.2023	Vorprüfung
21.11.2024	Öffentliche Auflage
25.09.2025	Erlass

# **Inhaltsverzeichnis**

Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zweckbestimmung	1
Art. 3	Gestaltung und Qualitätssicherung	1
Art. 4	Umbauten bestehender Gebäude	1
Art. 5	Neubauten	2
Art. 6	Kleinbauten und Unterniveaubauten	2
Art. 7	Baulinien	2
Art. 8	Lauben und Balkone	2
Art. 9	Dachgestaltung	3
Art. 10	Fassadengestaltung, Materialisierung	3
Art. 11	Öffentliche Fusswege	3
Art. 12	Parkplätze	3
Art. 13	Erhaltenswerte Grünflächen	3
Art. 14	Bepflanzung, Grünflächengestaltung	4
Art. 15	Multifunktionsfläche	4
Art. 16	Containerstandplatz	4
Art. 17	Zone für öffentliche Zwecke	4
Art. 18	Ausnahmen	4
Art. 19	Inkrafttreten	4

## **Anhang A**

Richtlinien für die Prüfung von Baugesuchen im Rahmen des begleiteten Verfahrens

## **Art. 1 Geltungsbereich**

- <sup>1</sup> Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Dorf bezeichneten Perimeter. Der innere Perimeter umfasst den Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS, der äussere Perimeter den Umgebungsbereich.

## **Art. 2 Zweckbestimmung**

- <sup>1</sup> Der Bebauungsplan Greppen Dorf legt, in Ergänzung des BZR, die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete Bauentwicklung fest.
- <sup>2</sup> Er bezieht die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung mit seinen Werten und Qualitäten, seiner Umgebung sowie die sinnvolle Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten mit einem gewissen Spielraum für gute zeitgemäss architektonische Lösungen.

## **Art. 3 Gestaltung und Qualitätssicherung**

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung haben sich in Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die prägende bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Durch Stellung und Gliederung der Bauten ist die Struktur des Ortsbildes zu bewahren oder sinnvoll zu ergänzen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Fall eines Um-, Ersatz- oder Neubaus so zu verbessern, dass eine bessere Einordnung erreicht wird.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die kommunale Baubehörde auch eine Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege. Der Gemeinderat überträgt die Prüfung und Beurteilung der Bauprojekte einem Fachgremium, bestimmt dessen Zusammensetzung und erlässt ein Pflichtenheft. Das Fachgremium setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen (Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung) sowie einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege. Es gelten die Richtlinien im Anhang dieser Vorschriften, wobei die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen ist.
- <sup>4</sup> Bei Ersatzbauten für erhaltens- und schützenswerte Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar<sup>1</sup> und bei Kulturdenkmälern nach Zerstörung sowie bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, insbesondere angrenzend ans schützenswerte Ortsbild, kann der Gemeinderat ein qualitätssicheres Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien verschiedener Architekturbüros verlangen.
- <sup>5</sup> Ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS kann der Gemeinderat ein Fachgremium und/oder die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung der Bauprojekte beziehen. Die kommunale Baubehörde ist bereits während der Projektierung beizuziehen.

## **Art. 4 Umbauten bestehender Gebäude**

- <sup>1</sup> Kulturobjekte sind wo möglich zu erhalten.
- <sup>2</sup> Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau der nicht inventarisierten Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil erfolgen, wobei Bauten und Bauteile, die dem Gestaltungsgrundsatz widersprechen, zu optimieren und allfällige störende Elemente zu entfernen sind, oder gemäss den Vorgaben von Art. 5.

---

<sup>1</sup> Inkraftsetzung BILU Greppen 01.06.2011

## **Art. 5 Neubauten**

- 1 Ersatz- und Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild und Außenraumgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Insbesondere die Gesamthöhe hat sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren und darf einen Maximalwert von 15 m nicht überschreiten.  
Von der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gebäudelänge gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR kann der Gemeinderat nach Anhörung des Fachgremiums eine Abweichung bewilligen.
- 2 Wo keine Baulinien oder Pflichtbaulinien bestehen, gilt der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 133 Abs. 1 lit. a., b. und m. PBG unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Außenräume, Verkehr, Er-schliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen im Einzelfall Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bewilligen.
- 3 Bei der Stellung der Bauten ist die Hauptfirstrichtung der schützens- und erhaltenswerten Gebäude mit der Giebelständigkeit zum See zu übernehmen, wobei die wichtigsten Sichtachsen zum See freizuhalten sind.
- 4 Auf den Parzellen-Nrn. 353, 354, 365, 404 und 464 beträgt die max. zulässige Gesamthöhe in Abweichung von Art. 7 Abs. 4 BZR 13 m.

## **Art. 6 Kleinbauten und Unterniveaubauten**

- 1 Kleinbauten im Sinne der kant. Gesetzgebung wie z. B. Geräteschöpfe, Gartenlauben und Garagenbauten dürfen unter Einhaltung der kant. Bestimmungen erstellt werden.
- 2 Soweit keine erhaltenswerten Grünflächen bezeichnet sind, sind Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig.

## **Art. 7 Baulinien**

- 1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Pflichtbaulinien legen im Sinne der §§ 30 und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest.
- 2 An die Pflichtbaulinien, die der baulichen Gestaltung und dem Ortsbildschutz dienen, ist zwingend zu bauen. Eine Abweichung kann vom Gemeinderat unter Einbezug des Fachgremiums bewilligt werden, sofern diese durch ein mindestens gleichwertiges öffentliches Interesse begründet ist.
- 3 Die übrigen Baulinien regeln die Überbaubarkeit und zulässige Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften.

## **Art. 8 Lauben und Balkone**

- 1 Lauben und Balkone sind innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS nur unter dem traufseitigen Dachvorsprung und im Giebeldreieck gestattet. Sie dürfen nicht über die Giebelfassade bzw. den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen. Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat nach Anhörung des Fachgremiums eine Abweichung bewilligen, sofern es der Funktionalität des Gebäudes dient und dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS, unter Einhaltung der kantonalen Abstandsvorschriften, auch über den traufseitigen

Dachvorsprung und die Baulinie hinausragen, sofern dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

- 3 Verglaste Balkone sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können als bauliche Massnahmen zur Einhaltung lärmrechtlicher Anforderungen bewilligt werden.

### **Art. 9 Dachgestaltung**

- 1 Dachform und Dachneigung haben sich den bestehenden schützens- und erhaltenswerten Gebäuden anzupassen. Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleich geneigter Neigung von  $35^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig, die mit Tonziegeln in ortsüblicher Form und Farbe gedeckt sind.
- 2 Das Dach ist im ortsüblichen Sinn allseitig vorspringend auszugestalten.
- 3 Der Gemeinderat kann für Klein- und Anbauten, für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Ergänzungsbauten, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, nach Anhörung des Fachremiums Ausnahmen gestatten.
- 4 Neue Schleppgauben (Lukarnen ohne Giebeldächer) und neue Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bestehende Schleppgauben und Dacheinschnitte dürfen hingegen erneuert werden. Einzelne Dachflächenfenster sind ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

### **Art. 10 Fassadengestaltung, Materialisierung**

- 1 Die Gliederung, die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche ortsübliche Bauweise zu respektieren.

### **Art. 11 Öffentliche Fusswege**

- 1 Für die dargestellten öffentlichen Fusswege sind öffentliche Fusswegrechte zu begründen.

### **Art. 12 Parkplätze**

- 1 Die notwendigen Abstellplätze sind vorzugsweise unterirdisch zu erstellen.
- 2 Garagen sind, falls sie nicht unterirdisch erstellt werden, in das Gebäude zu integrieren. Der Gebäudeumschwung darf durch Abstellplätze nur unwesentlich geschränkt werden.
- 3 Die Pflichtabstellplätze gemäss BZR gelten als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen. In diesem Falle ist keine Ersatzabgabe gemäss Art. 42 Abs. 6 BZR zu leisten.

### **Art. 13 Erhaltenswerte Grünflächen**

- 1 Die erhaltenswerten Grünflächen sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Die Grünfläche beim Schulhaus dient als Spielfläche und kann befestigt werden. Es dürfen weder Gebäude, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Parkplätze (z. B. mit Rasengittersteinen) noch Kleinbauten erstellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 16.
- 2 Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Lösung können die Grünflächen innerhalb des Grundstücks, unter Beibehaltung ihrer Dimension, anders angeordnet werden.

### **Art. 14 Bepflanzung, Grünflächengestaltung**

- <sup>1</sup> 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 sowie dem ökologischen Ausgleich gerecht wird. Die ökologische Vernetzung ist zu fördern. Ausserhalb von Gärten sind mehrheitlich einheimische standorttypische Arten zu verwenden. Am Siedlungsrand ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft mit ökologisch wertvollen Strukturen zu gestalten.

### **Art. 15 Multifunktionsfläche**

- <sup>1</sup> Die Multifunktionsflächen beim Schulhaus-, Kirchen- und Gemeindehausareal dienen als Sportplatz, Schulhausplatz, Grünfläche, öffentliche Plätze und für temporäre Abstellplätze.

### **Art. 16 Containerstandplatz**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Grünfläche bei der Parzelle Nr. 139 ist die Erstellung einer Unterflurcontainer-Anlage mit oberirdischen Einwurfstellen zulässig. Sie muss sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die Grünfläche massgeblich zu beeinträchtigen.

### **Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke**

- <sup>1</sup> Die Nutzung (Hochbauten, Parkierung, Aussenraumgestaltung) der Zone für öffentliche Zwecke wird im Sinne von Art. 13 BZR durch den Gemeinderat bestimmt

### **Art. 18 Ausnahmen**

- <sup>1</sup> Beim Zusammenbau einzelner Gebäude beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 30 m. Zusammengebaute Gebäude sind, als Einzelbaukörper erkennbar, gut zu gliedern.
- <sup>2</sup> Führen Bau- und Zonenreglementsbestimmungen hinsichtlich Gesamthöhe zu einer Bauweise, welche der Zielsetzung der Dorfzone zuwiderläuft, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten.

### **Art. 19 Inkrafttreten**

- <sup>1</sup> Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

## Anhang A

### Richtlinien für die Prüfung von Baugesuchen im Rahmen des begleiteten Verfahrens

- <sup>1</sup> Der Gesuchsteller legt anhand von Variantenstudien und Skizzen das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumen, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln.
- <sup>2</sup> Das Fachgremium beurteilt das Überbauungs- und Freiraumkonzept und unterbreitet dem Gemeinderat seine Empfehlungen.
- <sup>3</sup> Die kantonale Denkmalpflege und die Dienststelle rawi nimmt im Rahmen einer Vorprüfung zum Projekt Stellung.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat legt, aufbauend auf diesen Empfehlungen, die Randbedingungen für die Behandlung der Baueingabe fest.
- <sup>5</sup> Führt dieses Verfahren nach Punkt 1 bis 3 nicht zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt, da z. B. die angestrebten Qualitätsziele nicht erreicht werden, kann das Verfahren wiederholt werden. Führt auch der zweite Durchlauf nicht zum Ziel, lässt der Gemeinderat, auf Antrag des Eigentümers, durch einen oder mehrere von ihm gewählten Architekten ein Bauprojekt erarbeiten, das dann ebenfalls den Verfahrensschritten 2 und 3 unterliegt.
- <sup>6</sup> Zur Beurteilung des Bauvorhabens wird das Fachgremium erneut zur Stellungnahme herangezogen. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche und legt allfällige Auflagen fest.