



Gemeinde Rothenburg

Bebauungsplan Flecken

Vorschriften zum Bebauungsplan Flecken
mit Richtlinien

Öffentliche Auflage vom 11. Januar bis 9. Februar 2010
Zweite öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2011

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. April 2011

Der Gemeindepräsident:



Der Geschäftsführer:

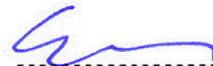


Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 689 vom 14. Juni 2011
unverändert genehmigt.



8. Juli 2011

Datum



Unterschrift



Planteam

Planteam S AG - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach-Station
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Inhaltsverzeichnis

Vorschriften zum Bebauungsplan Flecken	4
I. Geltungsbereich und Zweck	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Zweck	4
II. Baulinien und Baubereiche	4
Art. 3 Rechtswirkung der Baulinien der Baubereiche A, B und C	4
Art. 4 Baubereich Bauten Typ A	5
Art. 5 Baubereich Bauten Typ B	5
Art. 6 Baubereich C	6
Art. 7 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	7
Art. 8 An- und Nebenbauten	7
Art. 9 Mehrhöhen bei Bauten Typ A und Bauten Typ B	7
III. Allgemein geltende Vorschriften	7
Art. 10 Nutzung (Wohnanteil)	7
Art. 11 Dachgeschosse	8
Art. 12 Dachflächenfenster	8
Art. 13 Beleuchtung, Reklamen	8
IV. Gestaltungsvorschriften	8
Art. 14 Gestaltung für die Baubereiche Typ A, B und C3	8
Art. 15 Gestaltung für die Baubereiche C1 und C2	9
Art. 16 Gestaltung für den Baubereich C4	9
V. Umgebungsgestaltung, Parkierung und Verkehrswege	10
Verkehrswege	10
Art. 17 Parkierung	10
Art. 18 Private Freiflächen	10
Art. 19 Öffentliche Freiflächen, Plätze, Wege	10
Art. 20 Weitere Freiflächen gemäss Darstellung im Plan	11
Art. 21 Beschränkte Verkehrswege	11
Art. 22 Standorte für gedeckte oder offene Zweiradfahrzeuge	11
Art. 23 Grabenweg im Besonderen	12
Art. 24 Ausnahmen	12
VI. Schlussbestimmungen	12
Art. 25 Rechtsmittel	12

Art. 26	Strafbestimmungen	12
Art. 27	Übergangsbestimmung	13
Art. 28	Aufhebung bisherigen Rechts	13
Art. 29	Inkrafttreten	13

Richtlinien für die Baubereiche C1 und C2 gemäss Art. 6 der Bebauungsplan-Vorschriften **14**

A Zielsetzungen **14**

1.	Ziel	14
----	------	----

B Grundsätzliche Gestaltungsidee **14**

2.	Grossform	14
3.	Gestaltung Grabenweg	14
4.	Inventarisierung Flecken und Kontermauer	14
5.	Lage und Stellung der Bauten C1	15
6.	Lage und Stellung der Bauten C2	15
7.	Verbindungselement zwischen Flecken und Baubereich C1	16
8.	Verbindungselement zwischen den Bauten im Baubereich C1	16
9.	Untergeschosse, Vollgeschosse, Dach- oder Attikageschosse	17
10.	Balkone	17

D Gestaltung der Umgebung **17**

11.	Öffentliche Bereiche, Freiflächen C1	17
12.	Öffentliche Bereiche, Freiflächen C2	18

E Parkierung **18**

13.	Parkierung Baubereich C1	18
14.	Parkierung Baubereich C2	19

Vorschriften zum Bebauungsplan Flecken

Der Gemeinderat Rothenburg beschliesst:

Gestützt auf die §§ 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 07. März 1989 (PBG) erlässt der Gemeinderat von Rothenburg den Bebauungsplan Flecken gemäss dem Plan im Massstab 1:1'000 mit den folgenden dazugehörenden Vorschriften.

I. Geltungsbereich und Zweck

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Bebauungsplan Flecken gilt für den im Situationsplan festgelegten Bereich.
- 2 Er stützt sich auf die Zonenbestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Rothenburg.

Art. 2 Zweck

- 1 Der Bebauungsplan legt die wichtigen Baubestimmungen fest und sichert die gute gestalterische Einordnung der Bauten ins Ortsbild.
- 2 Er sichert die etappenweise Realisierung eines gesamtheitlichen Bau- und Nutzungskonzepts nach einheitlichen Plänen.
- 3 Er regelt die Gestaltung der Plätze und Freiflächen nach einheitlichen Konzepten.

II. Baulinien und Baubereiche

Art. 3 Rechtswirkung der Baulinien der Baubereiche A, B und C

- 1 Die Baulinien der Baubereiche Bauten Typ A, B und C gehen den kant. Grenz- und Gebäudeabständen vor und berechtigen, Bauten aus Gründen der Ortsbildgestaltung auf diese Baulinien zu stellen.
- 2 Die Bauten müssen innerhalb der Baubereiche liegen, mit Ausnahme:
 - von Einstellhallen im Untergeschoss bei den Baubereichen C1, C2 und C3,

- des Untergeschosses beim Baubereich C4 (Ausnahme: keine nordseitigen Unterniveaubauten zum Gärbibachtobel).
- 3 In den Baubereichen A und B dürfen die Aussenmauern über den Sockelgeschossen die Baubereiche um 10 cm überschreiten, wenn das Gebäude im Minergie-zertifiziert ist oder wenn mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien abgedeckt wird.

Art. 4 Baubereich Bauten Typ A

- 1 Die Bauten vom Typ A sind erhaltenswerte Bauten. Sie bilden den Massstab für die Einordnung von Neu- und Umbauten.
- 2 Allfällige Um- und Ersatzbauten müssen in Lage, Stellung, Volumen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie äusserer Erscheinungsform dem bestehenden Bau entsprechen. Geringfügige Abweichungen und zeitgemässe Fassadengestaltungen können bei guter Gestaltung bewilligt werden (vorbehalten bleiben die Verbesserung störender Bauelemente und die Verbreiterung des Trottoirs bei Grundstück Nr. 65 auf 1.50 m aus Gründen der Verkehrssicherheit).

Art. 5 Baubereich Bauten Typ B

- 1 Bei den Bauten Typ B handelt es sich um Bauten, die durch ihren Standort und/oder ihre volumetrische Erscheinung das Ortsbild wesentlich mitprägen.
- 2 Umbauten, bauliche Veränderungen oder Neubauten haben sich harmonisch in das räumliche Konzept des bestehenden Fleckenbilds einzugliedern. Die bestehenden Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden.
- 3 Bestehende Dachgeschosse sind im Rahmen der traditionellen Dachneigungen und Dachformen ausbaubar.
- 4 Balkone und Erker dürfen die Baulinie um max. 2.00 m überragen, sofern sie die öffentlichen und privaten Freiflächen nicht beeinträchtigen.
Es gilt:
 - a Auskragende Balkone und Erker liegen auf der dem Flecken abgewandten Seite der Gebäude.
 - b Bei der Auskragung von 2.00 m ist die Geländer-Konstruktion eingeschlossen.
 - c Materialisierung und Konstruktion der Balkone sind so zu wählen, dass der Balkon als untergeordnetes Element zum Hauptgebäude in Erscheinung tritt.
- 5 Wo dies im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen bauliche, transparent gestaltete Lärmschutzmassnahmen getroffen werden (Baubereich Lärmschutzmassnahme).

Art. 6 Baubereich C

- 1 Die Baulinien im Baubereich C begrenzen Neubauten.
- 2 Die Baulinien der Baubereiche C1 und C2 liegen zwischen der ehemaligen Stadtmauer und der Kontermauer; diese Neubauten stehen mit ihrer westlichen Fassadenfront im Bereich der Kontermauer. Massgebend für die Stellung der Westfassade ist die im Plan festgesetzte Baubereichsbegrenzung. Balkone und Erker gemäss Richtlinien dürfen die Baubereichsgrenzungslinie um max. 1.50 m überragen.
- 3 In den Baubereichen C1 und C2 gelten folgende Massvorschriften:
 - a Bautiefe für Hauptbauten: max. 13.50 m.
 - b Erdgeschoss (Vollgeschoss): C1 max. 3.20 m, C2 max. 3.50 m Bruttohöhe. Die Höhe des Erdgeschosses in Bezug auf den Grabenweg bestimmt der Gemeinderat in den Richtlinien.
 - c Zwei Obergeschosse (Vollgeschosse): max. 2.85 m Geschosshöhe.
 - d Ein Attika- oder Dachgeschoss,
 - e Zwischen den Bauten Typ A und B und den Bauten in Baubereich C sind eingeschossige Verbindungsbauten zulässig.
- 4 Im Baubereich C1 sind fünf Bauten, im Baubereich C2 sind vier Bauten zu realisieren. Der seitliche Gebäudeabstand beträgt ca. 4.00 m. Die Stellung der Bauten und die Zwischenbereiche orientieren sich an den angrenzenden Bauten (Typ A und B) und an den Gassen bei diesen Bauten.
- 5 Alle weiteren Anforderungen an die Bauten in den Baubereichen C1 und C2 werden in Richtlinien des Gemeinderats umschrieben (siehe Anhang zu den Vorschriften zum Bebauungsplan).
- 6 Als Voraussetzung für eine Baubewilligung werden von Grundeigentümern, Gemeinderat und Denkmalpflege/Heimatschutz für die Baubereiche C1 und C2 in einem qualifizierten Verfahren je ein Gesamtkonzept erarbeitet, die vom Gemeinderat beschlossen werden.
- 7 Das qualifizierte Verfahren zur Erarbeitung der Gesamtkonzepte wird wie folgt finanziert:
 - Grundsätzlich tragen die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen im Baubereich die Planungs- und Verfahrenskosten.
 - Das Konzept wird auf Antrag eines oder von mehreren Grundeigentümern ausgelöst.
 - Der Gemeinderat legt den Kostenverteiler für den gesamten Perimeter fest. Massgebend ist die Grösse der Baubereiche.
 - Beteiligt sich ein Grundeigentümer nicht an den Kosten, ist mit der Einreichung eines Baugesuchs der Nachweis zu erbringen, dass die von den anderen Grundeigentümern vorfinanzierten Kosten an diese oder deren Rechtsnachfolger zurück vergütet sind.
- 8 Im Rahmen der Gesamtkonzepte werden die Richtlinien konkretisiert. Von den Richtlinien kann abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Lösung erreicht wird.
- 9 Bei der Umsetzung der Konzepte bestimmen die einzelnen Grundeigentümer den Realisierungszeitpunkt und den ausführenden Architekten selbst.
- 10 Im Baubereich C3 sind 3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss zugelassen.

11 Im Baubereich C4 ist ein Bauvolumen zugelassen, das den beiden bestehenden Bauten entspricht.

Art. 7 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Baubewilligungen dürfen nur gestützt auf einem rechtsgültigen Gestaltungsplan erteilt werden.

Art. 8 An- und Nebenbauten

Ausnahmsweise können, unter gebührender Beachtung der öffentlichen Interessen, ausserhalb der Baulinien und Baubereiche kleinere Nebenbauten, Treppenanlagen, gedeckte Verbindungen und Ähnliches bewilligt werden, wenn

- dafür ein ausgewiesenes Bedürfnis besteht,
- die Gesamtkonzeption der Fleckenplanung nicht gestört oder wichtige Freiräume und Verbindungen nicht beeinträchtigt werden,
- und eine gestalterisch einwandfreie Einordnung ins Ortsbild gewährleistet ist.

Dies gilt insbesondere auch für den Unterhalt und die Erneuerung bestehender Anbauten, sowie für Ausnahmen im Rahmen eines Gestaltungsplans.

Art. 9 Mehrhöhen bei Bauten Typ A und Bauten Typ B

Bei der Renovation oder bei Ersatzbauten können Mehrhöhen von ca. 1 m bewilligt, wenn

- damit in den Vollgeschossen keine Mehrnutzung verbunden ist,
- kein zusätzliches Vollgeschoss erreicht wird,
- bisherige geringe Geschosshöhen den heutigen Anforderungen angepasst werden sollen,
- eine zweckmässige Nutzung des bestehenden Dachgeschosses erreicht werden kann.

Bei der Korrektur ortsbildfremder Dachformen kann der Gemeinderat Mehrhöhen bewilligen.

III. Allgemein geltende Vorschriften

Art. 10 Nutzung (Wohnanteil)

Bei Neubeuten sind mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen eines Gebäudes resp. einer Gesamtparzelle für Wohnzwecke zu nutzen.

Art. 11 Dachgeschosse

Als Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans (ohne Baubereiche C1 und C2) gelten Geschosse unter Schrägdächern mit einer Kniestockhöhe von max. 70 cm (ausser gemessen). Wo keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist, darf das Dachgeschoss voll genutzt werden (auch mehr als 2/3 der Nutzfläche des darunterliegenden Vollgeschosses).

Art. 12 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur vereinzelt gestattet. Sie dürfen in Grösse und Proportionen das Fleckenbild nicht stören.

Art. 13 Beleuchtung, Reklamen

- 1 Der Gemeinderat legt für die gesamte Fleckenzone Strassenleuchten sowie Reklameschilder fest. Sie sind nach den Weisungen des Gemeinderats zu erstellen und zu gestalten.
- 2 Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die das Ortsbild bezüglich Dimension, Auffälligkeit oder Farbe stören, sind nicht gestattet. Sie haben sich auf indirekt leuchtende oder indirekt beleuchtete Schrift zu beschränken.

IV. Gestaltungsvorschriften

Art. 14 Gestaltung für die Baubereiche Typ A, B und C3

- 1 Die Mauerflächen sind in angemessener Breite mindestens seitlich bis auf den Boden zu führen. Sie sind in der Regel zu verputzen.
- 2 Die Fenster sind in der Regel mit ortsüblichen Klappläden zu versehen. Lamellenstoren und Rollläden sind untersagt. Gegen Innenhöfe und bei Dachlukarnen können sie ausnahmsweise bewilligt werden.
- 3 Die Fenster sind durch Fenstersprossen bzw. Pfosten zu unterteilen. Die entstehenden Proportionen haben sich nach den historischen Vorbildern zu richten.
Im Grundsatz gilt:
 - a Es sind reine Holzfenster (keine Holz/Metall-Fenster) mit Schlagleiste und rahmenbündigen, fest mit dem Rahmen verbundenen äusseren Sprossen in jedem Fensterflügel aus-

zuführen. Bei den Bauten Typ B können Holz-/Metall-Fenster und Zwischenglassprossen bewilligt werden.

- b Ebenfalls wird der Einbau von „Landhausfenstern“, die eine Schlagleiste haben, deren Sprossen innen und aussen fest mit dem Rahmen verbunden sind, und zwischen deren Scheiben einen Abstandhalter haben, bevorzugt.
- c Zwischenglassprossen sind nicht zulässig.
- d Beim Einbau von (subventionsberechtigten) Schallschutz-Fenstern ist zudem die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) beizuziehen.
- e Wertvolle originale Fenster sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Im Flecken ist die kantonale Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie (DA) beizuziehen. Bei geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten kann eine Kostenbeteiligung an die ausgewiesenen Mehrkosten für korrekt ausgeführte Sprossenfenster in Aussicht gestellt werden.

- 4 Breite Schaufensteranlagen sind entweder durch massive Mauerpfeiler zu unterteilen oder mit Holz- oder Stahlkonstruktionen zu gliedern. Die Erdgeschossfassaden müssen seitlich einen markanten Wandstreifen aufweisen. Sonnenstoren sind erwünscht.

Art. 15 Gestaltung für die Baubereiche C1 und C2

Über die Gestaltung der Bauten und Freiflächen in den Baubereichen C1 und C2 erlässt der Gemeinderat Richtlinien, insbesondere bezüglich Volumen, Dachgestaltung, Materialien, Firstrichtung, Nebenbauten, Balkonen, Erkern und Bodenbelägen bei den Freiflächen (Abweichungen zu den Richtlinien; siehe Art. 6 Abs. 8).

Art. 16 Gestaltung für den Baubereich C4

- 1 Bauprojekte sind aufgrund des Resultats eines qualifizierten Verfahrens zu realisieren.
- 2 Ein allfälliger Ersatzbau C4 hat aufgrund seines exponierten Standortes an der Stelle der alten Burg hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen.

V. Umgebungsgestaltung, Parkierung und Verkehrswege

Art. 17 Parkierung

- 1 Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze ist das Parkplatzreglement der Gemeinde massgebend.
- 2 Die Freiflächen sind nur im Bereich von Strassen und nur in geringer Zahl durch Parkplätze zu belegen. Diese sind im Rahmen der Baubewilligung auf Grund eines Umgebungsgestaltungskonzepts festzulegen.
- 3 Bei den Baubereichen Bauten Typ A, B, C3 und C4 sind Garagen in nur sehr geringer Zahl und nur dort gestattet, wo sie das Ortsbild nicht stören und gestalterisch befriedigen.
- 4 Für die Baubereiche C1 und C2 gelten folgende Bestimmungen:
 - Die erforderlichen Parkplätze sind weitgehendst in den Untergeschossen zu realisieren.
 - Die Parkgeschosse in den Untergeschossen sind so zu projektieren, dass aneinander angrenzende Parkierungsflächen zusammengefasst resp. etappenweise erweitert und mit Untergeschoss-Parkflächen der angrenzenden Grundstücke in der Fleckenerweiterungszone zusammengefasst werden.
 - Die Parkgeschosse sind über gemeinsame Ein- und Ausfahrten direkt auf übergeordnete Sammelstrassen zu erschliessen.
- 5 Eine allfällige Abgeltung oder die Erstellung der Parkplätze auf fremdem Grund sind im Parkplatzreglement der Gemeinde geregelt.

Art. 18 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen gemäss Plan sind vorwiegend als Grünflächen zu nutzen. Werden sie als Plätze gestaltet, haben sie sich den Gestaltungsbestimmungen der öffentlichen Freiflächen, insbesondere bezüglich des Belags, einzuordnen.

Art. 19 Öffentliche Freiflächen, Plätze, Wege

- 1 Die öffentlichen Freiflächen sind als Gassen, Plätze und Wege für Fussgänger sowie für Zubringerdienste öffentlich zugänglich.

- 2 Die öffentlichen Freiflächen werden nach einem gestalterischen Konzept erstellt. Die zuständige Stelle legt insbesondere fest:
 - Belag und Gestaltung des Bodens,
 - Grüngestaltungselemente (insbesondere Bäume),
 - Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung der Freiflächen,
 - die erlaubten privaten und öffentlichen Parkplätze sowie Abstellplätze für Velos und Mofas in Zahl, Lage und Gestaltung (siehe auch Art. 17 Abs. 2).

Die zuständige Stelle richtet sich dabei insbesondere nach den vorangegangenen Realisierungsetappen der Platzgestaltungen.

Art. 20 Weitere Freiflächen gemäss Darstellung im Plan

- 1 Die Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen im Sinne der Art. 18 und 19 wird in den weiteren Freiflächen gemäss Plan erst im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.
- 2 Die öffentlichen Freiflächen sind so abzugrenzen, dass zwischen dem Flecken und der Flecken-erweiterungszone sowie als Querverbindung zwischen den Baubereichen A/B und C1/C2 durchgehende, zusammenhängende öffentliche Fussgängerverbindungen gewährleistet sind (siehe Art. 6 Abs. 4). Dabei sind die privaten Bedürfnisse angemessen zu berücksichtigen.

Art. 21 Beschränkte Verkehrswege

- 1 Beschränkte Verkehrswege gemäss Plan dienen der Zufahrt zu bestimmten Gebieten und Quartieren.
- 2 Die zuständige Stelle trifft bei Bedarf verkehrsberuhigende Massnahmen, insbesondere bezüglich des Belags oder der Signalisation.

Art. 22 Standorte für gedeckte oder offene Zweiradfahrzeuge

- 1 Wo im Plan die Standorte für Zweiradfahrzeuge festgesetzt sind, ist die Anlage von gedeckten oder offenen Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge zwingend.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können weitere Abstellplätze verlangt werden.

Art. 23 Grabenweg im Besonderen

- 1 Der Grabenweg ist grundsätzlich durch die Anstösser zu erstellen. Der Grabenweg dient der beschränkten Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken (öffentliche Dienste, Anlieferung). Alle Anstösser an den Grabenweg haben im Rahmen eines Perimeterverfahrens an die Kosten für Erstellung und Unterhalt einen Beitrag zu leisten.
- 2 Parkierungsflächen dürfen nicht über den Grabenweg erschlossen werden.
- 3 Entlang des Grabenwegs (Westseite) sind gleichzeitig mit der angrenzenden Überbauung in der Fleckenerweiterungszone Bäume zu pflanzen.
Pflanzstandorte und Baumart werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrten und Ausstellplätze im Rahmen des Gestaltungsplans in gegenseitiger Absprache festgelegt.
- 4 Der im Bebauungsplan einbezogene Grabenweg bleibt bei der Berechnung der Ausnützung anrechenbar.

Art. 24 Ausnahmen

- 1 Die zuständige Stelle kann im Einzelfall aus wichtigen Gründen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten.
- 2 Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, befristet sein oder als widerrufbar erklärt werden.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 25 Rechtsmittel

Die in Anwendung dieser Vorschriften erlassenen Entscheide des Gemeinderates oder der vom Gemeinderat bezeichneten Stelle können innert 20 Tagen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 26 Strafbestimmungen

Bei Widerhandlungen gegen diese Vorschriften sind die Strafbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern anwendbar.

Art. 27 Übergangsbestimmung

Auf alle zur Zeit des Inkrafttretens der Vorschriften und der Richtlinien erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche sind die neuen Vorschriften und Richtlinien anwendbar.

Art. 28 Aufhebung bisherigen Rechts

Die bisherigen Vorschriften zum Bebauungsplan Flecken vom 10. November 1988 (RRB-Nr. 609 vom 8. März 1991) und die Gestaltungsrichtlinien des Gemeinderates vom 23. Dezember 1987 (mit Ergänzung vom 10. November 1988) werden aufgehoben.

Art. 29 Inkrafttreten

Die vorliegenden Vorschriften treten nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

Rothenburg, den 21. April 2011

Namen des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident
Reto Wyss

Der Geschäftsführer
Philipp Röllli

Richtlinien für die Baubereiche C1 und C2 gemäss Art. 6 der Bebauungsplan-Vorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. April 2011

Öffentliche Bekanntmachung vom 11. Januar bis 9. Februar 2010

Zweite öffentliche Bekanntmachung vom 14. Februar bis 15. März 2011

Die vorliegenden Richtlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates gleichzeitig mit den Bebauungsplan-Vorschriften in Kraft.

A Zielsetzungen

1. Ziel

Die Richtlinien ergänzen die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans für die Baubereiche C1 und C2.

Sie dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtkonzepte.

Von den Richtlinien kann im Rahmen der Bearbeitung der Gesamtkonzepte abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthafte bessere Lösung erreicht wird.

B Grundsätzliche Gestaltungsidee

2. Grossform

Die Form des Fleckens soll in ihrer fächerartigen Ausbildung klar ablesbar gemacht werden. Der Grabenweg mit seinen Baumreihen und die parallel liegende Baulinie sind dazu die übergeordneten Leitplanken.

3. Gestaltung Grabenweg

Die Gestaltung des Grabenweges hat mit einheitlichem Asphaltbelag zu erfolgen; Hausvorplätze und -zwischenräume dürfen frei gestaltet werden, müssen sich jedoch vom Belag des Grabenwegs unterscheiden.

4. Inventarisierung Flecken und Kontermauer

Die Position der alten Fleckenmauer und der Kontermauer ist festzustellen und archäologisch zu inventarisieren. Sie müssen nicht erhalten werden. Die symbolische Darstellung dieser beiden historischen Elemente in den Bauprojekten (Absatz, Geländekante oder ähnliches) ist wünschenswert.

C Gestaltung des Aussenraums

5. Lage und Stellung der Bauten C1

Es sind grundsätzlich fünf gleich grosse Baukörper zu realisieren.

Optisch müssen die fünf Baukörper unabhängig voneinander in Erscheinung treten. Die Grundfläche der Einzelbauten darf nicht breiter als 12.00 m und maximal 13.50 m tief sein.

Der seitliche Gebäudeabstand beträgt ca. 4.00 m. Die Baukörper sollen so gestellt werden, dass optisch eine Durchsicht zwischen den Bauten im Flecken und im Baubereich C entsteht. Dazu sind zwei Grenzbauten (Bauten I + II gemäss Plan) erforderlich, die südseitig der Parzellen Nr. 1520 und Nr. 62 auf der Parzellengrenze stehen. Ebenfalls ist nordseitig der Parzelle Nr. 606 ein Grenzbau (Baute V gemäss Plan) zu realisieren.

Das Erdgeschoss der Baukörper I + II liegt 1.00 m tiefer als der Grabenweg. Das Erdgeschoss der Baute III liegt 0.50 m tiefer als der Grabenweg. Das Erdgeschoss der Bauten IV + V liegt auf Höhe des Grabenwegs.

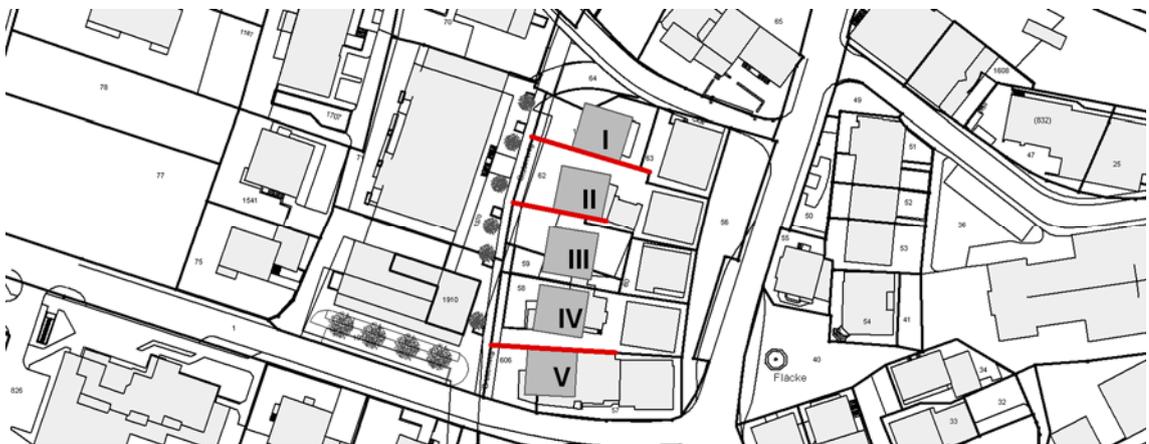


Abb.: Rote Linien: Grenzbau erwünscht.

6. Lage und Stellung der Bauten C2



Abb.: Bauten C2

Es gelten dieselben Grundsätze wie beim Baubereich C1, jedoch mit vier Baukörpern und folgenden Abweichungen zum Baubereich C1:

- Die Bauten dürfen breiter sein als 12 m
- Zwischen den Bauten sind keine Vertikal-Zwischenelemente zulässig

Die EG-Koten sind im Rahmen der Gesamtkonzept-Bearbeitung festzulegen.

7. Verbindungselement zwischen Flecken und Baubereich C1

Für eine Erweiterung der Geschäftsnutzungen im Flecken dürfen zwischen Flecken und Baubereich C1 eingeschossige Verbindungselemente erstellt werden.

Das Verbindungselement muss sich von den Hauptbauten des Baubereichs C1 und den Bauten im Gebiet Flecken gestalterisch abheben.

Das Dach des Verbindungselements darf nicht genutzt werden.

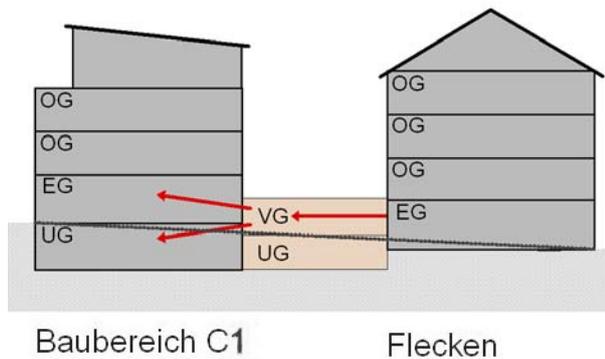


Abb.: Verbindungselement zwischen Flecken und Baubereich C1

8. Verbindungselement zwischen den Bauten im Baubereich C1

Innerhalb des Baubereichs C1 dürfen jeweils höchstens zwei Bauten mit einem transparent wirkenden Vertikalelement verbunden werden.

Das Vertikalelement ist von der Ost- und Westfassade mindestens 1.00 m zurückzusetzen und darf nicht über die Vollgeschosse der Gebäude des Baubereichs C1 hinausragen.

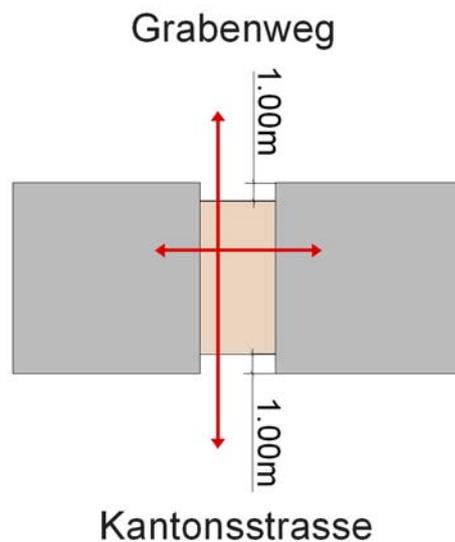


Abb.: Verbindungselement im Baubereich C1

9. Untergeschosse, Vollgeschosse, Dach- oder Attikageschosse

Zulässig sind drei Vollgeschosse. Die EG-Kote richtet sich nach den Bestimmungen 5 und 6 dieser Richtlinien.

Richtung Flecken kann das Untergeschoss z. T. sichtbar sein. Richtung Grabenweg darf das UG nicht sichtbar sein.

Im Rahmen der Bearbeitung der Gesamtkonzepte ist die geeignete Dachform zu bestimmen (Satteldach, Pultdach oder Attika). Die Dachform hat die nachbarlichen Gebäude im Flecken zu beachten.

10. Balkone

Dem Baubereich dürfen Balkone vorgelagert werden. Balkone müssen dreiseitig offen und abgestützt sein.

Soll der Balkon tiefer als 2.00 m sein, geschieht dies zu Lasten der Baubereiche.

Zwischen dem Baubereich C1/C2 und dem Grabenweg sind im Weiteren keine An- oder Nebenbauten zulässig.

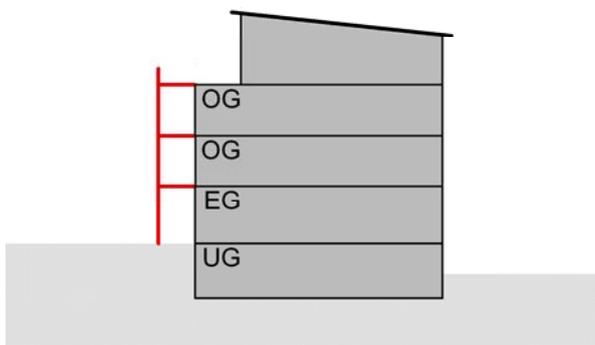


Abb.: Schematische Darstellung der Balkone (Darstellung des Dachgeschosses ist nicht massgebend)

D Gestaltung der Umgebung

11. Öffentliche Bereiche, Freiflächen C1

Mindestens zwei der vier in der nachfolgenden Skizze dargestellten Verbindungen zwischen Flecken, Baubereich C1 und Grabenweg sind öffentlich. Im öffentlichen Bereich legt der Gemeinderat den Belag fest.

Sichtschutzelemente in einer Höhe von max. 1.50 m und mit weichen Materialien (gemessen ab Niveau Grabenweg) wie Hecken oder Palisaden sind nur entlang des Grabenweges im privaten Gartenbereich zulässig. Weitere Sichtschutzmassnahmen in den Grenzbereichen sind mit niederen Hecken zu gestalten.



Abb.: Mindestens zwei der vier Verbindungen im Baubereich C1 sind öffentlich begehbar.

12. Öffentliche Bereiche, Freiflächen C2

Mindestens eine der drei in der nachfolgenden Skizze dargestellten Verbindungen zwischen Flecken, Baubereich C2 und Grabenweg ist öffentlich. Im öffentlichen Bereich legt der Gemeinderat den Belag fest.

Sichtschutzelemente in einer Höhe von max. 1.50 m und mit weichen Materialien (gemessen ab Niveau Grabenweg) wie Hecken oder Palisaden sind nur entlang des Grabenweges im privaten Gartenbereich zulässig. Weitere Sichtschutzmassnahmen in den Grenzbereichen sind mit niederen Hecken zu gestalten.

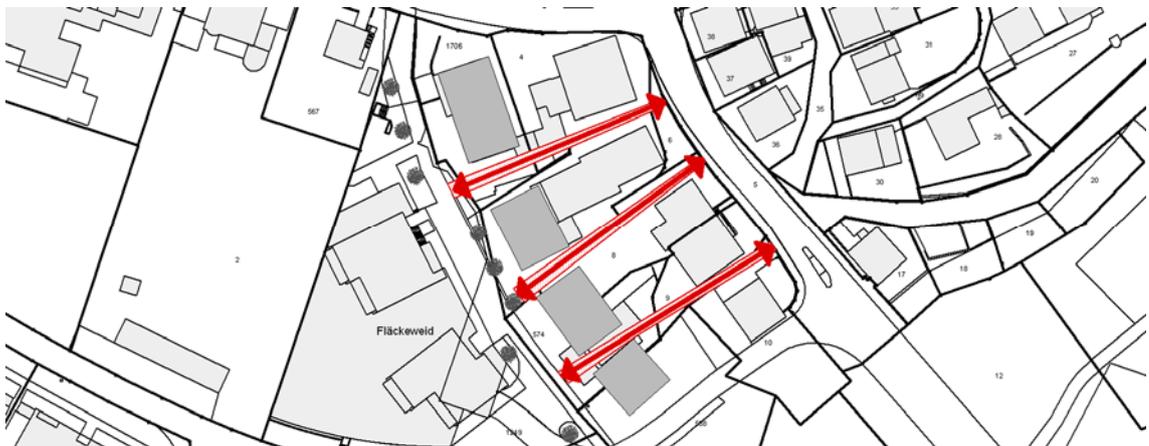


Abb.: Mindestens eine der drei Verbindungen im Baubereich C2 ist öffentlich begehbar.

E Parkierung

13. Parkierung Baubereich C1

Die nördliche unterirdische Parkierung beim Baubereich C1 ist an die bestehende unterirdische Parkebene der Fleckenerweiterung anzuschliessen.

Soweit möglich sind allfällige Fragmente der Kontermauer ansatzweise in der Parkierungsebene sichtbar zu lassen (in Absprache mit der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie).

Die unterirdische Parkebene ist an die bestehende Geländesituation im Flecken anzupassen. Das Gelände ist geneigt und die Parkgeschosse der einzelnen Baubereiche weisen dadurch unterschiedliche Koten auf.

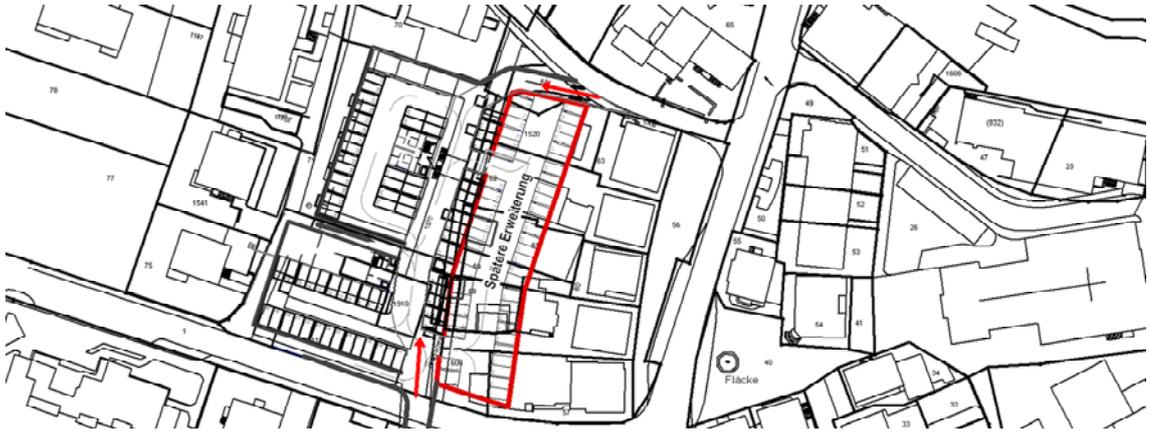


Abb.: Unterirdische Parkierung C1

14. Parkierung Baubereich C2

Die südliche unterirdische Parkierung beim Baubereich C2 kann entweder von der Parkierung der Fleckenerweiterung oder durch einen direkten separaten Zugang von der südlichen Zufahrt erschlossen werden.



Abb.: Unterirdische Parkierung C2

Rothenburg, den 21. April 2011

Namen des Gemeinderates
 Der Gemeindepräsident
 Reto Wyss

Der Geschäftsführer
 Philipp Rölli