



Gemeinde Hitzkirch

**BURKHALTER  
DERUNGS AG**

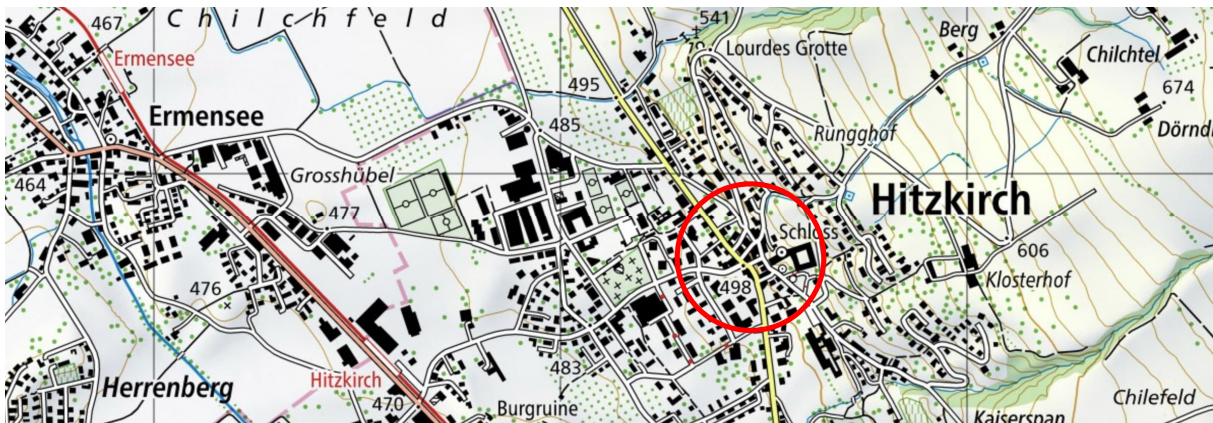
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Baselstrasse 21 | 6003 Luzern  
041 267 00 67 | www.bdplan.ch

# BEBAUUNGSPLAN «ZENTRUM»

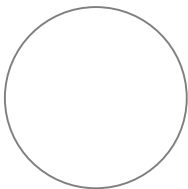
## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 68 ff PBG Kanton Luzern  
Gemeinde Hitzkirch, 29.09.2023



Öffentliche Auflage vom 1. Juni bis 30. Juni 2023.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

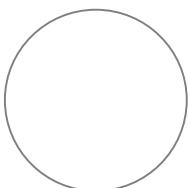


.....  
Der Gemeindepäsident  
David Affentranger

.....  
Der Gemeindegemeinder  
Benno Felder

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

vom ..... genehmigt.



.....  
Datum

.....  
Unterschrift

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
	Art. 2 Bestandteile	4
	Art. 3 Zweck und Ziele der Planung	4
	Art. 4 Qualität	4
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>5</b>
	Art. 5 Erstbeurteilung, Planungskoordination	5
	Art. 6 Geringe Eingriffe	5
	Art. 7 Mittlere Eingriffe	5
	Art. 8 Neubauten und Ersatzbauten	5
	Art. 9 Machbarkeitsstudie	6
	Art. 10 Konkurrenzverfahren	6
	Art. 11 Prüfung und Qualitätssicherung	6
	Art. 12 Bauherrschaft und Finanzierung von Anlagen im öffentlichen Interesse	6
<b>3.</b>	<b>RAUMEINHEITEN UND RAUMORDNUNG</b>	<b>6</b>
	Art. 13 Plätze	6
	Art. 14 Platz Bahnhofstrasse	7
	Art. 15 Kreuzplatz	7
	Art. 16 Pauliplatz	7
	Art. 17 Strukturgruppen	7
	Art. 18 Strukturgruppe Kreuz	8
	Art. 19 Strukturgruppe Pauliplatz	8
	Art. 20 Strukturgruppe Bahnhofstrasse	9
	Art. 21 Strukturgruppe Hiltiplatz	9
	Art. 22 Gestalteter Strassenraum	9
	Art. 23 Normalbaulinien	9
	Art. 24 Richtbaulinien	9
<b>4.</b>	<b>BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
	Art. 25 Abmessungen von Hauptbauten und Grenzabstände	9
	Art. 26 Erdgeschossnutzung publikumsorientiert	10
<b>5.</b>	<b>ARCHITEKTUR UND GEBÄUDEGESTALTUNG</b>	<b>10</b>
	Art. 27 Gestaltung	10
	Art. 28 Gebäudeausrichtung	10
	Art. 29 Fassadengestaltung	10
	Art. 30 Dachgestaltung	10
	Art. 31 Übergangsbereich	10
<b>6.</b>	<b>VERKEHRERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG</b>	<b>11</b>
	Art. 32 Erschliessung / Zufahrt	11
	Art. 33 Fuss- und Radwege	11
	Art. 34 Parkierung MIV	11

Art. 35 Einstellhalle	12
Art. 36 Parkierung Motorräder und Velo	13
Art. 37 Mobilitätskonzept	13
<b>7. FREIRAUMGESTALTUNG</b>	<b>13</b>
Art. 38 Freiraumgestaltung	13
Art. 39 Platzgestaltung	14
<b>8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
Art. 40 Ausnahmen	14
Art. 41 Inkrafttreten	14
<b>ANHANG: ÜBERSICHT VERFAHREN</b>	<b>15</b>

<b>Impressum:</b>	
<u>Auftraggeber:</u> Gemeinde Hitzkirch Luzernerstrasse 8 Postfach 339 6285 Hitzkirch	<u>Bearbeitung:</u> Burkhalter Derungs AG Baselstrasse 21 6003 Luzern info@bdplan.ch
Stand: Botschaft	
Letzte Änderung: 29.09.2023	
Projekt.: 91842	Datei: Hitz_BP_Zentrum_SBV_230929.docx

# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch erlassen, gestützt auf § 68 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2021, SRL 735) sowie Art. 45 und 46 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Hitzkirch vom 2. April 2019, im Gebiet «Dorf» den Bebauungsplan «Zentrum» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

---

Art. 1  
Geltungsbereich und  
ergänzendes Recht

- <sup>1</sup> Der Bebauungsplan «Zentrum» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Hitzkirch.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

---

Art. 2  
Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Bebauungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
  - a. Situationsplan 1:1'000, dat. 29.09.2023
  - b. Sonderbauvorschriften (SBV), dat. 29.09.2023
- <sup>2</sup> Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
  - a. Richtkonzept, Plan 1:500 vom 26.05.2021
  - b. Planungsbericht, dat. 29.09.2023

---

Art. 3  
Zweck und Ziele der  
Planung

- <sup>1</sup> Der Bebauungsplan regelt die sorgfältige Erneuerung und Ergänzung des gewachsenen Ensembles im historischen Ortskern von Hitzkirch. Er regelt die für die weitere Bebauung notwendigen Verfahrensschritte und Zuständigkeiten sowie die massgebenden Elemente der Raumordnung. Er lässt für die nachfolgenden Planungen genügend Spielraum, um auf die örtlichen Begebenheiten und Anforderungen angepasste Lösungen zu finden.
- <sup>2</sup> Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
  - a. Erhaltung des historischen Ortsbildes mit seinen massgebenden Strukturen und Elementen bei gleichzeitiger Ermöglichung einer massvollen Entwicklung, welche den Dorfkern belebt, stärkt und nachhaltig sichert.
  - b. Stärkung des Ortskerns als lebendiges Geschäfts- und Dienstleistungszentrum sowie als Begegnungsort für die Bevölkerung.
  - c. Vorgaben für bauliche Massnahmen im Kontext der historischen Bebauung mit Kirche, Kommende und zahlreichen erhaltens- und schützenswerten Gebäuden im Dorfkern.
  - d. Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Strassenräume in ihrer Gestaltung und Aufenthaltsqualität.

---

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 sowie eine gute Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

- <sup>2</sup> Ob ein Vorhaben die Qualitätskriterien erfüllt, wird in Abhängigkeit vom Verfahren nach Kapitel 2, durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt.

## 2. VERFAHREN

---

Art. 5  
Erstbeurteilung,  
Planungskoordination

- <sup>1</sup> Besteht die Absicht von baulichen Veränderungen mit Baubewilligungspflicht, so ist für alle Bauvorhaben eine Voranfrage an das Bauamt zu richten und die Bauidee in einem einfachen Situationsplan, einfachen Fassadenansichten und kurzem Beschrieb zu formulieren. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt die Stärke des Eingriffs und legt das notwendige Verfahren fest.
- <sup>2</sup> Es wird in der Stärke des Eingriffs unterschieden zwischen gering und mittel sowie den Fällen Neubau und Ersatzbau.
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb von Strukturgruppen oder an öffentlichen Plätzen ist durch den/die Gesuchsteller/in mit der Baubewilligungsbehörde abzusprechen, wie im Rahmen des Bauvorhabens die Anforderungen und Planungsziele zu erfüllen sind.
- <sup>4</sup> Abbrüche für Gebäude oder Gebäudeteile dürfen erst bewilligt werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für deren konformen Ersatz vorliegt, sofern ein Abbruch nicht aus Gründen der Sicherheit erforderlich ist.

---

Art. 6  
Geringe Eingriffe

- <sup>1</sup> Geringe Eingriffe verändern Nutzung, Form und Gestaltung der Gebäude oder deren Umgebung nur wenig. Dazu gehören beispielsweise der Ersatz von Fenstern an den Hauptfassaden. Nutzungsänderungen ohne äusserliche Veränderungen an Gebäude und Umgebung gelten in der Regel als geringer Eingriff.
- <sup>2</sup> Wird das Vorhaben als geringer Eingriff beurteilt, so gelangt das Vorhaben ins Baubewilligungsverfahren nach kommunalem und kantonalem Recht.

---

Art. 7  
Mittlere Eingriffe

- <sup>1</sup> Mittlere Eingriffe führen zu einer deutlich wahrnehmbaren Veränderung der Nutzung, Form oder Gestaltung der Gebäude oder deren Umgebung.
- <sup>2</sup> Wird das Vorhaben als mittlerer Eingriff beurteilt, kann die Baubewilligungsbehörde bei ortsbaulich bedeutenden Planungen im Rahmen des Planungsprozesses eine Machbarkeitsstudie nach Art. 9 SBV verlangen. Auf Basis der Bestvariante aus der Machbarkeitsstudie ist das Bauprojekt zu erarbeiten.

---

Art. 8  
Neubauten und  
Ersatzbauten

- <sup>1</sup> Bei Neu- oder Ersatzbauten von ortsbaulicher Bedeutung kann die Baubewilligungsbehörde vor Eingabe des Baugesuches zur Qualitätssicherung entweder eine Machbarkeitsstudie nach Art. 9 SBV oder ein Konkurrenzverfahren nach Art. 10 SBV verlangen.
- <sup>2</sup> Sollen ein im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingetragenes Kulturobjekt oder Teile davon rückgebaut werden, so ist vor dem Start des Planungsprozesses durch eine ausgewiesene Fachperson ein Fachgutachten über die Bausubstanz zu erstellen. Das Fachgutachten ist durch das Bauamt der Gemeinde Hitzkirch der kantonalen Stelle Denkmalpflege und Archäologie zur Beurteilung einzureichen. Ein Rückbau ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturobjekts nachweislich unverhältnismässig ist.

---

Art. 9  
Machbarkeitsstudie

- <sup>1</sup> Die Machbarkeitsstudie zeigt die Bauabsicht und mögliche Lösungsvarianten auf. Dazu sind in der Regel mindestens drei verschiedene Varianten auszuarbeiten und deren technische Umsetzung sowie die Auswirkungen auf das Ortsbild aufzuzeigen. Als Ergebnis resultiert eine Bestvariante mit Handlungsempfehlungen.
- <sup>2</sup> Das Resultat der Machbarkeitsstudie ist über das Bauamt der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme und der Gestaltungskommission zur Beurteilung einzureichen. Die Koordination erfolgt durch das Bauamt.

---

Art. 10  
Konkurrenzverfahren

- <sup>1</sup> Der Ablauf des Konkurrenzverfahrens richtet sich nach SIA 142/143.
- <sup>2</sup> Die stimmberechtigten Mitglieder der Jury sind mindestens zur Hälfte unabhängige Fachpersonen, wovon mindestens ein Mitglied der Gestaltungskommission angehört. Die Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie ist angemessen in den Prozess einzubeziehen.

---

Art. 11  
Prüfung und  
Qualitätssicherung

- <sup>1</sup> Bauvorhaben für Neu- oder Ersatzbauten sowie ortsbaulich bedeutende mittlere Eingriffe gem. Art. 7 SBV sind vor der offiziellen Eingabe des Baugesuchs der Gestaltungskommission zur Prüfung und Qualitätssicherung einzureichen. Davon kann abgesehen werden, wenn direkt ein Siegerprojekt aus einem Konkurrenzverfahren gem. Art. 10 SBV realisiert wird.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baugesuchs kann die Baubewilligungsbehörde für die Prüfung der ortsbaulichen Qualität und der übergeordneten Ziele bei Bedarf die Gestaltungskommission oder weitere Fachleute einbeziehen.

---

Art. 12 Bauherrschaft  
und Finanzierung von  
Anlagen im öffentlichen  
Interesse

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann auf Antrag von einem oder mehreren Grundeigentümern die Bauherrschaft für Anlagen übernehmen, die im öffentlichen Interesse stehen (z.B. zentrale Einstellhalle).
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann sich je nach öffentlichem Interesse an der Finanzierung der Anlage beteiligen.

### 3. RAUMEINHEITEN UND RAUMORDNUNG

---

Art. 13 Plätze

- <sup>1</sup> Die wichtigen Plätze sind im Bebauungsplan bezeichnet als «Platz» und «Platz mit spezifischen Vorschriften».
- <sup>2</sup> Angrenzende Bauten müssen in ihrer Stellung, Form, Gestaltung und Nutzung zur Platzbildung beitragen und den Platz qualitativ einfassen.
- <sup>3</sup> Plätze sollen als Raumeinheit - von Fassade zu Fassade – wahrnehmbar sein. Auf den Platz gerichtete Aussenräume sind als Bestandteil des Platzes zu gestalten.
- <sup>4</sup> Die grundsätzliche Gestaltung der Plätze richtet sich nach Art. 39 SBV.
- <sup>5</sup> Im Rahmen von Bauvorhaben an Plätzen sind die Anforderungen an die Aussenraumgestaltung zu klären und soweit der Bedarf und die Verhältnismässigkeit gegeben sind, Aufwertungen vorzunehmen.

---

Art. 14 Platz  
Bahnhofstrasse

- <sup>1</sup> Neu- oder Ersatzbauten sind in ihrer Lage und Stellung so anzuordnen, dass ein klarer Platzcharakter entsteht, welcher in zwei Massstäben wahrnehmbar ist:
  - a. Kleinräumig als gestalteter Platz südlich der Bahnhofstrasse;
  - b. Grossräumig als siedlungsorientierter Strassenraum, welcher sich nach Norden über die Bahnhofstrasse und nach Osten bis an die Kirchenmauer erstreckt.
- <sup>2</sup> Für die kleinräumige Platzbildung südlich der Bahnhofstrasse bestehen zwei Optionen:
  - a. Gestaltung eines grösseren Platzes gemäss den vorliegenden Raumverhältnissen. Dieser wird in einheitlicher Gestaltung, von der Bahnhofstrasse bis zum Restaurant Kreuz erstellt.
  - b. Erstellung eines Kleinplatzes im ungefähren Ausmass der Fläche gem. Situationsplan.
- <sup>3</sup> Als direkte Verbindung zwischen Bahnhofstrasse und Kreuzplatz ist ein attraktiver, direkter Fussgängerkorridor zu erstellen und in den Platz zu integrieren.
- <sup>4</sup> Die Planung des Platzes muss im Rahmen der Projektierung von Neu- oder Ersatzbauten (Hochbauten) innerhalb der Strukturgruppe Kreuz erfolgen. Die bauliche Realisierung ist zusammen mit den Bauarbeiten für Neu- oder Ersatzbauten (Hochbauten), möglichst über den gesamten Platzperimeter, auszuführen. Der Gemeinderat kann die Umsetzung vorerst auf die von Neu- oder Ersatzbauten betroffenen Grundstücke beschränken, soweit dies aus übergeordneter Sicht notwendig erscheint.
- <sup>5</sup> Der Platz ist als attraktiver öffentlicher Raum sowie als Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr aufzuwerten. Der Raumbedarf für die dazu notwendige Infrastruktur (Aufenthalts- und Wartebereiche, gedeckte Bushaltestelle, Velo-Abstellplätze, etc.) ist zu sichern.

---

Art. 15 Kreuzplatz

- <sup>1</sup> Der Kreuzplatz soll zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsraum aufgewertet werden. Gleichzeitig bleibt ein Anteil von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen bestehen.
- <sup>2</sup> Als direkte Verbindung zwischen Bahnhofstrasse, Kreuzplatz und Pauliplatz ist eine attraktive, direkte Fussgänger Verbindung zu erstellen und in den Platz zu integrieren.

---

Art. 16 Pauliplatz

- <sup>1</sup> Der Platz ist multifunktional als öffentlicher Parkplatz sowie bei Bedarf als Fläche für Veranstaltungen nutzbar. Er wird in seiner Gestaltung aufgewertet.
- <sup>2</sup> Über den Platz hinweg sind direkte und sichere Fusswegverbindungen in alle Richtungen sicherzustellen.

---

Art. 17  
Strukturgruppen

- <sup>1</sup> Strukturgruppen bezeichnen räumliche Einheiten, welche ortsbaulich und funktional eng zusammenhängen.
- <sup>2</sup> Bei Neu- oder Ersatzbauten sowie bei grossen Eingriffen sind die Voraussetzungen für eine koordinierte Planung und Entwicklung über die gesamte Strukturgruppe zu schaffen. Dabei sind im Austausch mit der Gemeinde und allen Grundeigentümern folgende Abklärungen und Vorkehrungen zu treffen:
  - Sicherstellung, dass die strukturgruppenspezifischen Anforderungen mit dem Bauvorhaben erfüllt werden;

- Prüfung, inwieweit die strukturgruppenspezifischen, übergeordneten Planungsziele im Rahmen des Vorhabens umgesetzt werden können.

<sup>3</sup> Ist eine Umsetzung der Anforderungen und Planungsziele im Rahmen des Bauvorhabens nicht möglich, so ist sicherzustellen, dass eine nachträgliche Realisierung möglich bleibt und die Schnittstellen an den Parzellen- und Perimetergrenzen aufeinander abgestimmt sind. Die Nachweise sind mit dem Baugesuch einzureichen.

---

Art. 18  
Strukturgruppe Kreuz

<sup>1</sup> Für die Strukturgruppe gelten folgende zwingende Anforderungen:

- a. Erhaltung eines intakten Ortsbildes entlang der Luzernerstrasse.
- b. Ortsbauliche Ergänzung der Bebauung entlang der Bahnhofstrasse und Aufwertung des öffentlichen Freiraums.
- c. Neu- oder Ersatzbauten sind in ihrer Lage, Stellung, Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen und schaffen gemeinsam mit dem Bestand attraktive öffentliche Räume.
- d. Erstellung eines attraktiven, direkten Fussgängerkorridors als direkte Verbindung zwischen Bahnhofstrasse und Kreuzplatz.
- e. Die für die Bebauung zusätzlich notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen.

<sup>2</sup> Für die Strukturgruppe gelten folgende übergeordnete Planungsziele:

- a. Erstellung eines attraktiven öffentlichen Platzes gem. Art. 15 SBV.
- b. Erstellung einer zentralen, unterirdischen Einstellhalle für Motorfahrzeuge, welche eine durch den Gemeinderat festzulegende Anzahl öffentlicher Abstellplätze bietet.

<sup>3</sup> Für die Planung von Neu- oder Ersatzbauten (Hochbauten) ist ein Konkurrenzverfahren vorzusehen.

---

Art. 19  
Strukturgruppe Pauliplatz

<sup>1</sup> Für die Strukturgruppe gelten folgende zwingende Anforderungen:

- a. Neu- oder Ersatzbauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie den Platz qualitativ fassen. Die platzzugewandten Fassaden sind zu akzentuieren und müssen in ihrer Gestaltung der Lage am öffentlichen Raum gerecht werden.
- b. Neu- oder Ersatzbauten am östlichen Platzrand sind mit symmetrisch geneigten Schrägdächern giebelständig auf den Platz auszurichten. Abweichungen sind gem. Art. 30 SBV zulässig.
- c. Am östlichen Platzrand sind die Vorzonen der Gebäude im Rahmen von Neu- oder Ersatzbauten auf einer Breite von mindestens 3 m als Fussgängerbereich zu gestalten.
- d. Für Ersatzneubauten können oberirdische Abstellplätze im bestehenden Umfang bewilligt werden, wenn die unterirdische Erstellung unverhältnismässig ist und die Abstellplätze den Normen entsprechen.

<sup>2</sup> Für die Strukturgruppe gelten folgende übergeordnete Planungsziele:

- a. Aufwertung des Platzes gem. Art. 16 SBV
- b. Raum- und Erschliessungssicherung für eine unterirdische, öffentliche Einstellhalle.



<hr/> Art. 20 Strukturgruppe Bahnhofstrasse	Für die Strukturgruppe gelten folgende zwingende Anforderungen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Die äussere Erscheinung der Baugruppe als stimmiges Gesamtbild bleibt erhalten.</li> <li>b. Bauliche Veränderungen erfolgen mit Respekt und abgestimmt auf die Nachbarbauten. Synergien bezgl. Erschliessung, Abstellplätzen und Freiraumgestaltung sollen möglichst genutzt werden.</li> </ol>
<hr/> Art. 21 Strukturgruppe Hiltiplatz	Für die Strukturgruppe gelten folgende zwingende Anforderungen: Bauliche Veränderungen haben derart zu erfolgen, dass die gestalterische Einheit der Bebauung sowie die räumliche Qualität des Platzes gewahrt bleiben.
<hr/> Art. 22 Gestalteter Strassenraum	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Strassenraum ist siedlungsorientiert zu gestalten. Die strassenzugewandten Umgebungsflächen sind als Bestandteil des öffentlichen Raums zu gestalten oder nehmen direkten Bezug dazu. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen.</li> <li><sup>2</sup> Im Rahmen von grösseren Bauvorhaben (Neu- oder Ersatzbauten, grosse Eingriffe in der Umgebung) ist eine Aufwertung der betroffenen Umgebungsflächen zu prüfen.</li> </ol>
<hr/> Art. 23 Normalbaulinien	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die Normalbaulinien dienen der Sicherung von Minderabständen gegenüber den gesetzlichen Mindestabständen. Sie legen den minimalen Strassenabstand der Hauptbauten fest. Aussentreppen bis höchstens 1.50 m Breite bzw. Tiefe sind so zu erstellen, dass das angrenzende Trottoir auf einer Breite von mindestens 1.50 m begehbar bleibt. Für die übrigen vorspringenden Teile gilt § 30 PBG.</li> </ol>
<hr/> Art. 24 Richtbaulinien	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die Richtbaulinien zeigen die räumliche Anordnung gem. Richtkonzept auf. Sie entsprechen Normalbaulinien, soweit keine Abweichungen gemäss Abs. 2 zulässig sind.</li> <li><sup>2</sup> Abweichungen sind zulässig, wenn im Rahmen des Planungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass damit eine Verbesserung der ortsbaulichen Gesamtsituation oder der Verkehrssicherheit erreicht wird.</li> </ol>

## 4. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

<hr/> Art. 25 Abmessungen von Hauptbauten und Grenzabstände	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Die maximal zulässigen Abmessungen der Bauten (Gebäudehöhen, -längen und -volumen) sowie die minimalen Grenzabstände werden über die in Kapitel 2 beschriebenen Verfahren hergeleitet und durch den Gemeinderat festgelegt.</li> <li><sup>2</sup> Die Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen, wobei eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Als Referenz dienen die höheren Gebäude in der näheren Umgebung. Dies sind i.d.R. die Gebäude innerhalb derselben Strukturgruppe oder bei der Strukturgruppe Kreuz die gegenüberliegende, historische Gebäudegruppe zwischen Luzernerstrasse und Seminarstrasse.</li> </ol>
--	--

---

Art. 26  
Erdgeschossnutzung  
publikumsorientiert

An den mit «Erdgeschossnutzung publikumsorientiert» bezeichneten Lagen sind die Erdgeschosse an den im Plan bezeichneten Fassaden für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen mit hohem Publikumsverkehr (wie Läden, Restaurants, Detailhandel, Dienstleistung, Verwaltung, Ateliers und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen. Bei Neu- oder Ersatzbauten beträgt die Geschosshöhe im Licht mind. drei Meter.

## 5. ARCHITEKTUR UND GEBÄUDEGESTALTUNG

---

Art. 27  
Gestaltung

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

---

Art. 28  
Gebäudeausrichtung

Neu- oder Ersatzbauten haben sich auf den öffentlichen Raum auszurichten und zu adressieren. In Pfeilrichtung ist das Gebäude auf den öffentlichen Raum auszurichten (Zugänge, Erdgeschoss- und Fassadengestaltung).

---

Art. 29  
Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassaden sind in Unterteilung, Materialisierung und Farbe auf eine gute Eingliederung in den Bestand zu gestalten. Mit dem Baugesuch sind ein Konzept und Muster der Fassadengestaltung einzureichen.

<sup>2</sup> An der Fassade befestigte Abspannungen über die Strassen, beispielsweise für die Strassenbeleuchtung, sind durch die Eigentümerschaft zu dulden.

---

Art. 30  
Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachform und die Dachneigung sind der traditionellen Bauweise anzupassen. Hauptbauten müssen symmetrisch geneigte, der örtlichen Situation angepasste Steildächer (in erster Linie Sattel- und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Abweichungen sind zulässig, wenn das Resultat aus einem Konkurrenzverfahren eine ortsbaulich bessere Lösung aufzeigt sowie bei Hauptbauten mit bestehendem Flachdach.

<sup>2</sup> Dachaufbauten oder -einschnitte haben sich harmonisch ins Gesamtbild einzufügen. Ihre Länge darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte, die Länge der einzelnen Aufbauten oder Einschnitte nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge betragen. Dachaufbauten sind in Form von Gibellukarnen und Schleppgauben gestattet.

---

Art. 31  
Übergangsbereich

<sup>1</sup> Die im Plan als «Übergangsbereich» bezeichneten Gebäude und Parzellen bilden den Übergang zum historischen Dorfkern, sind aber nicht direkter Bestandteil davon.

Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans gestatten.

## 6. VERKEHRERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

---

### Art. 32 Erschliessung / Zufahrt

- <sup>1</sup> Die im Plan als «Erschliessung / Zufahrt» eingetragenen Erschliessungswege und Erschliessungsrichtungen sind freizuhalten. Im Rahmen von Bauprojekten ist eine Erschliessung über diese Wege für den motorisierten Verkehr sowie den Langsamverkehr zu prüfen.
- <sup>2</sup> Die Erschliessungswege sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächengestaltungen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

---

### Art. 33 Fuss- und Radwege

- <sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Umgebung oder sind dafür langfristig vorgesehen. Die Sicherstellung und der Unterhalt der öffentlichen Wege werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Hitzkirch geregelt und spätestens vor der Baubewilligung im Grundbuch gesichert.
- <sup>2</sup> Die Wege sind sicher und attraktiv zu gestalten. Sie sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, hindernisfrei begehbar zu machen.
- <sup>3</sup> Bei den noch nicht bestehenden Fuss- und Radwegverbindungen ist im Rahmen von Bauprojekten die Erstellung eines öffentlichen Fuss- und/oder Radweges vorzunehmen.

---

### Art. 34 Parkierung MIV

- <sup>1</sup> Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Parkierungsreglements der Gemeinde Hitzkirch sowie die einschlägigen VSS Normen.
- <sup>2</sup> Von der geforderten Mindestanzahl kann abgewichen werden, wenn der Nachweis eines reduzierten Bedarfs erbracht werden kann. Mit dem Nachweis ist ein Mobilitätskonzept gem. Art. 37 SBV einzureichen. Die zuständige Stelle kann für kleinere Bauvorhaben davon absehen.
- <sup>3</sup> Durch ein Bauvorhaben zusätzlich notwendige Abstellplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Bei kleineren Projekten mit maximal zwei Abstellplätzen kann davon abgesehen werden. Bei unzumutbaren Erstellungskosten und bei ortsbaulich zweckmässigen oberirdischen Alternativstandorten, kann der Gemeinderat Ausnahmen genehmigen.
- <sup>4</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten in den Strukturgruppen Kreuz und Pauliplatz sind mindestens die Hälfte der notwendigen zusätzlichen Kundenparkplätze in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen und für die öffentliche Nutzung vorzusehen. Die definitive Anzahl legt die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Planungsverfahrens fest.
- <sup>5</sup> Oberirdische Abstellplätze sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Sie sind so anzuordnen, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und die Gestaltungsziele nicht gefährden.

- <sup>6</sup> Können die Abstellplätze gemäss Abs. 3 und 4 aus guten Gründen vorerst nicht erstellt werden, so ist eine Ersatzabgabe in der Höhe der effektiven Kosten für einen unterirdischen Abstellplatz zu entrichten und für die spätere Realisierung einzusetzen. Die Abgabeleistung wird mit der Baubewilligung zugunsten der Einwohnergemeinde Hitzkirch fällig und beträgt CHF 25'000 pro Abstellplatz. Mit der Überweisung erhält der oder die Überweisende pro Abgabeleistung eine Dauerparkkarte auf dem Pauliplatz, bis zur Fertigstellung der Einstellhalle. Nach der Fertigstellung der Einstellhalle erfolgt die definitive Abrechnung. Werden bestehende oberirdische Abstellplätze in eine Einstellhalle verlegt, für die bereits früher eine Ersatzabgabe entrichtet wurde, dann wird der Abgabebetrag entsprechend reduziert. Die Abstellplätze gehen mit der Fertigstellung in das alleinige Nutzungsrecht der abgabeleistenden Partei über.
- <sup>7</sup> Wird im Rahmen eines Bauvorhabens, basierend auf einem Mobilitätskonzept ein nachhaltiges Konzept für autoarmes Wohnen und für autoarme Gewerbenutzungen eingeführt, kann die Ersatzabgabe für den nicht erforderlichen Bedarf an Abstellplätzen reduziert und den Kosten gemäss Parkierungsreglement der Gemeinde Hitzkirch angeglichen werden. Ein nachträglicher Bedarf ist unterirdisch abzudecken.
- <sup>8</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten ist die Stromversorgung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge mit entsprechendem Lastenmanagement so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze in der Einstellhalle mit Aufladegeräten für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden könnten. Es sind entsprechende Leerrohre für einen möglichen Anschluss der einzelnen Parkplätze zu erstellen. Die Installation von Ladestationen ist Sache der Eigentümerschaft oder Mieter.
- <sup>9</sup> Auf den im Plan als «privater Parkplatz» bezeichneten Parkierungsflächen bleibt das Recht zur Nutzung als Abstellplätze für Motorfahrzeuge im bestehenden Umfang gewährleistet, auch wenn eine Platzgestaltung gemäss Art. 39 SBV realisiert wird.

---

Art. 35  
Einstellhalle

- <sup>1</sup> Auf den im Situationsplan als «öffentliche Tiefgarage» oder «öffentlicher Parkplatz» bezeichneten Flächen sind öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge in ausreichender Anzahl zu erstellen. Die benötigte Anzahl wird durch den Gemeinderat festgelegt. Es sind genügend Abstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen zu erstellen. Abstellplätze für Car-Sharing und Elektrofahrzeuge (inkl. Lademöglichkeit) sind zukunftsgerichtet in ausreichender Zahl vorzusehen.
- <sup>2</sup> Bei Neu- oder Ersatzbauten in den Strukturgruppen Kreuz und Pauliplatz ist eine zentrale Einstellhalle für die gesamte Strukturgruppe zu erstellen. Die Erstellung kann in Etappen erfolgen. Dabei sind die Anschlussmöglichkeiten für nachfolgende Erweiterungen planerisch und vertraglich zu sichern.
- <sup>3</sup> Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch festgehalten. Ihre definitive Lage und Ausgestaltung ist im Bauprojekt zu bestimmen. Sie sind so anzuordnen, dass der Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz gewährleistet bleibt und kein Rückstau in den Knoten Luzernerstrasse-Bahnhofstrasse entsteht. Die einschlägigen VSS-Normen sind zu berücksichtigen.
- <sup>4</sup> Bei der Erstellung einer grösseren Einstellhalle mit mehr als 30 Abstellplätzen ist in einem Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen aus Abs. 3 erfüllt sind.

<sup>5</sup> Die Ein- und Ausfahrtsportale sind so anzulegen, dass sie den öffentlichen Raum möglichst wenig beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Nach Möglichkeit sind sie in die Gebäudefassade zu integrieren. Die Erstellung von steilen Rampen im öffentlichen Freiraum ist zu vermeiden.

---

Art. 36  
Parkierung Motorräder  
und Velo

<sup>1</sup> Zusätzlich zu den öffentlichen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind innerhalb des Bebauungsplanperimeters 5% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge als Abstellplätze für Motorräder auszuweisen.

<sup>2</sup> Wo im Situationsplan eine öffentliche Veloabstellanlage vorgesehen ist, sind mindestens 10 Veloabstellplätze zu erstellen. Der weitere Bedarf orientiert sich an den umliegenden Nutzungen (Bedarfsermittlung nach VSS 40 065). Die Dimensionen der Abstellflächen sind durch VSS 40 066 (Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen) festgelegt.

---

Art. 37  
Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Im Rahmen von Konkurrenzverfahren und für Nutzungen mit einem Normbedarf von mehr als 20 Abstellplätzen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zudem ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen im Dorfkern erforderlich ist oder die minimal erforderliche Parkplatzzahl unterschritten wird.

<sup>3</sup> Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- a. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Anzahl Parkfelder, Anzahl Veloabstellplätze)
- b. Rahmenbedingungen und Potenziale
- c. Ziele und Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann
- d. Zuständigkeiten für Aufbau, Betrieb und Controlling
- e. Kosten und Finanzierung

## 7. FREIRAUMGESTALTUNG

---

Art. 38  
Freiraumgestaltung

<sup>1</sup> Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sind Bestandteil des öffentlichen Raums oder nehmen Bezug dazu.

<sup>2</sup> Bei der Neu- oder Umgestaltung von öffentlichen Freiraumflächen, speziell bei Plätzen, ist die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen vorzusehen, wo die räumlichen Verhältnisse dies zulassen. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumreihen und Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen.

<sup>3</sup> Der öffentliche Raum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle davon absehen.

---

Art. 39  
Platzgestaltung

<sup>1</sup> Bei den im Bebauungsplan als «Platz» oder «Platz mit spezifischen Vorschriften» bezeichneten Plätzen ist im Rahmen von Detailprojekten eine Aufwertung der Freiraumgestaltung anzustreben. Sie sind als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

<sup>2</sup> Die Gestaltung ist darauf auszurichten, dass über den gesamten Platzraum, von Fassade zu Fassade ein möglichst zusammenhängender, attraktiver Platzcharakter entsteht. Die Trennwirkung von Verkehrsflächen und Strassen ist mit gestalterischen Massnahmen zu reduzieren. Die Vorgaben aus Art. 38 sind über die gesamte Platzfläche angemessen umzusetzen.

<sup>3</sup> Die öffentliche Nutzung sowie der Unterhalt der Platzflächen werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Hitzkirch im Rahmen der Baubewilligung geregelt.

## 8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 40  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen und Interessen Dritter verletzt werden, die Grundsätze und Planungsziele gem. Art. 3 und 4 SBV nicht beeinträchtigt werden und die Änderungen ortsbaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

---

Art. 41  
Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

# ANHANG: ÜBERSICHT VERFAHREN

Verfahren:	Art der baulichen Veränderung:				Einbezug:	
	gering	mittel	Neubau	Ersatzbau	D+A	GK
1. Anfrage Bauamt:	Bauidee => Festlegung von Anforderungen, Prozess, Qualitätssicherung				"erhaltenswert"	
2. Nachweise:				Fachgutachten Bausubstanz	Beurteilung	
3. Planungsprozess:		Machbarkeits- studie nach Bedarf	a) Machbarkeitsstudie od. b) Konkurrenzverfahren - Programm/Aufgabenstellung - Ergebnis		SN	Beurteilung
			Best-Variante		SN	(Beurteilung)
			Erarbeitung Bauprojekt			
		(Qualitätsprüfung)	Qualitätsprüfung			(Prüfung)
			Überarbeitung bei Bedarf			
			Eingabe Baugesuch			
4. Baugesuch:	Eingabe Baugesuch					
5. Prüfung:	Baubewilligungsbehörde				(SN bei Bedarf)	(SN bei Bedarf)
6. Baubewilligung:	Bauamt / Gemeinderat					

Abkürzung: D+A = Denkmalpflege, GK = Gestaltungskommission, SN = Stellungnahme

Abb. 1: Verfahren