

Bebauungsplan „Dorf“ – Altishofen

Sonderbauvorschriften

26.08.2026

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Jeannine Glanzmann

Stefan Mehr

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom genehmigt

.....

Datum

.....

Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck	3
Art. 2	Perimeter	3
Art. 3	Bestandteile des Bebauungsplans	3
Art. 4	Übergeordnetes Recht	3
II.	Vorschriften zu den Baubereichen	4
Art. 5	Art der Nutzung	4
Art. 6	Baubereiche	4
Art. 7	Bestehende Bauten	5
Art. 8	Balkone und Loggien	5
Art. 9	Kleinbauten und Nebenbauten	5
Art. 10	Unterniveaubauten und Einstellhalle	5
III.	Baugestaltung	6
Art. 11	Allgemeine Gestaltungsvorschriften und Qualitätssicherung	6
Art. 12	Fassadengestaltung	6
Art. 13	Dachgestaltung	6
IV.	Aussenraumgestaltung	7
Art. 14	Richtprojekt Freiraum	7
Art. 15	Topografie	7
Art. 16	Privatgärten	8
Art. 17	Spielplätze und Freizeitanlagen	8
Art. 18	Baumpflanzungen	8
V.	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 19	Erschliessung	9
Art. 20	Autoeinstellhalle	9
Art. 21	Autoabstellplätze	9
Art. 22	Besucherparkplätze	10
Art. 23	Veloabstellplätze	10
Art. 24	Containerstandort	10
VI.	Umwelt	10
Art. 25	Lärmschutz	10
Art. 26	Energie	11
Art. 27	Entwässerung	11
Art. 28	Grundwasser	11
VII.	Weitere Bestimmungen	11
Art. 29	Etappierung	11
Art. 30	Ausnahmen	11
Art. 31	Inkrafttreten	11

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan «Dorf» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Ortskerns mit dem Ziel, eine gesamtheitliche, qualitätsvolle und zukunftsorientierte Gebietsentwicklung zu realisieren. Er regelt die Bebauung, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und Parkierung.

Art. 2 Perimeter

Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situationsplan festgelegte Perimeter.

Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplans

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan 1:500	26.08.2026
- Sonderbauvorschriften	26.08.2026

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur (beplus Architekten AG)	26.08.2026
- Richtprojekt Freiraum (beplus Architekten AG, Erwin Erhart AG)	26.08.2026
- Bericht Freiraumkonzept (Erwin Erhart AG)	26.08.2026
- Feuerwehrrkonzept (beplus Architekten AG)	26.08.2026
- Erschliessungsnachweis (VIAPLAN AG)	08.07.2026
- Lärmschutznachweis (SINUS AG)	02.06.2025
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (TAGMAR AG)	04.09.2025

³ Hinweisende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht (beplus Architekten AG)	26.08.2026
- Modell 1:500	

Art. 4 Übergeordnetes Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Altishofen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

II. Vorschriften zu den Baubereichen

Art. 5 Art der Nutzung

¹ Die Art der Nutzung richtet sich in den Baubereichen A bis J nach den Bestimmungen der Kernzone C Art. 13 und des Anhang 3 gemäss BZR Altishofen.

² Im Perimeter sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Gastronomiebetriebe, Arztpraxis, Hofladen usw.)

Art. 6 Baubereiche

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis J erstellt werden, mit Ausnahme der Kleinbauten und Anbauten (vgl. dazu Art. 9 SBV). Die Baubereichsgrenzungen ersetzen die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

² Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten in den Baubereiche A bis J gemäss Situationsplan sind durch die max. anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie die Höhenkoten (höchster Punkt des Gebäudes, HK in Meter über Meer) bestimmt:

Baubereich	Höhenkote HK (m ü.M.)	max. aGbF (m ²)
A	gem. Bestand	gem. Bestand
B (Scheune, Remise 2)	gem. Bestand	gem. Bestand
B (Schopf)	gem. Bestand	gem. Bestand
C	494.40	285.00
D	493.80	490.00
E	496.80	775.00
F	497.45	775.00
G	497.95	480.00
H	492.30 / 495.30	370.00
I	492.30 / 495.30	370.00
J	492.30 / 495.30	370.00

³ Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis max. 1.00 m und baulichen Elemente zur Fassadengestaltung (z.B. Lisenen) bis max. 0.20 m, sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Loggien/Balkone, Erker und dgl. gemäss Art. 112a PBG nicht zulässig.

⁴ Technische bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Höhenkote gemäss Abs. 2 überragen. Sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

⁵ Technische Anlagen zur Energiegewinnung dürfen bei Flachdachbauten im Baubereich H, I und J die zulässige OK Fassade gemäss Abs. 2 um max. 0.60 m überragen. Die technischen Anlagen sind in gleichem Mass von der Dachkante zurückzusetzen, wie sie diese überragen.

Art. 7 Bestehende Bauten

¹ Der Erhalt des Bauernhauses im Baubereich A ist aufgrund seiner Inventarisierung als schützenswert festgelegt. Umbauten und Sanierungen sind in Absprache mit der Denkmalpflege zulässig.

² Im Baubereich B befinden sich die Scheune mit dem seitlichen Anbau Remise 2 sowie ein Schopf. Der Bestand ist durch eine sinnvolle Umnutzung zumindest in ihrer äusseren, historischen Substanz zu erhalten. Ersatzbauten sind nur dann möglich, wenn das Spiegelgremium und die Gemeinde aus der Qualitätssicherung auf der Basis eines externen Gutachtens die Unverhältnismässigkeit des Erhalts anerkannt und die Neubauten in einem Workshop-Verfahren auf Vorschläge des Planungsteams begleitet.

³ Die in den Baubereichen A und B bestehenden Bauten haben Bestandgarantie in Form und Struktur. Ihre Vordächer dürfen die Baubereiche überschreiten.

⁴ Im Situationsplan im Baubereich Anbauten ist eine Anbaute an das schützenswerte Bauernhaus in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

Art. 8 Balkone und Loggien

¹ Innerhalb der Baubereiche C, H, I und J sind ausschliesslich Loggien in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig.

² Innerhalb der Baubereiche D, E, F und G sind ausschliesslich Balkonschichten in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig.

³ Die Wohn-Aussenräume wie Balkone und Loggien sind in die Hauptkörper zu integrieren.

⁴ Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

Art. 9 Kleinbauten und Nebenbauten

¹ Im Situationsplan im Baubereich Nebenbauten ist eine Nebenbaute gemäss Art. 8 BZR Altishofen zulässig. Die Nebenbaute darf eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten.

² Weitere Kleinbauten, Unterstände und Pergolen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Freiraumkonzept nach Art. 14 zu integrieren.

³ Technische und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und müssen sich in die Freiraumgestaltung integrieren.

Art. 10 Unterniveaubauten und Einstellhalle

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveaubauten mit Nebenräumen und Einstellhallen für die unterirdische Parkierung zulässig. Die Einstellhalle ist im Situationsplan und im Richtprojekt orientierend dargestellt.

III. Baugestaltung

Art. 11 Allgemeine Gestaltungsvorschriften und Qualitätssicherung

¹ Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich ihrer Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

² Die Hauptbauten sind durch unterschiedliche Typologien, unterschiedliche Materialisierung der Fassaden, Gebäudefluchten und unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen heterogen zu gestalten.

³ Die Beurteilung der Gestaltung von Neubauten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 12 Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

² Die Fassaden der Hauptbauten sind entweder in Holz oder mural (Beton-, Backstein- oder verputzte Oberflächen) in Abstimmung mit dem wegleitenden Richtprojekt Architektur vorzusehen.

³ Die Kleinbauten und Nebenbauten sind aus Holz, Beton oder Metall auszubilden.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Auf den Hauptbauten in den Baubereichen A bis G sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Sie sind durch die festgelegte Firstrichtung und Dachneigung bestimmt:

Baubereich	Dachneigung
A	gem. Bestand
B (Scheune, Remise 2)	gem. Bestand
B (Schopf)	gem. Bestand
C	von 16° bis 20°
D	von 14° bis 17°
E	von 14° bis 17°
F	von 14° bis 17°
G	von 14° bis 17°
H	Flachdach
I	Flachdach
J	Flachdach

² In den Baubereichen H bis J sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv mit einheimischen und standorttypischen Arten zu begrünen. In den Bereichen der Photovoltaikanlagen ist Kies zulässig.

³ Auf den Kleinbauten sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

⁴ In allen Baubereichen sind Dachvorsprünge zulässig und sie dürfen über die Baubereiche

hinausragen. Im Baubereich A und B orientieren sie sich die Vordächer am Bestand. Die Schräg- und Flachdächer der Baubereiche C bis J sind mit Dachvorsprüngen von mind. 30 bis max. 100 cm Breite zu gestalten.

⁵ Dachaufbauten (z.B. Lukarnen oder Dachgauben) sind in den Baubereichen A und B in Absprache mit der Denkmalpflege und des Spiegelgremiums zulässig. In den Baubereichen C bis G sind Dachaufbauten nicht zulässig.

⁶ Die Dachflächen in den Baubereichen A bis G sind mit braunroten bis dunkelbraunen Ziegeln einzudecken. Generell ist eine zurückhaltende und blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.

⁷ In den Baubereichen A bis C sind Photovoltaikanlagen unzulässig. In den Baubereichen D bis G sind die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen. In den Baubereichen H bis J sind die Flachdächer mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen zu bestücken.

IV. Aussenraumgestaltung

Art. 14 Richtprojekt Freiraum

¹ Im Situationsplan sind die wichtigsten gestalterisch zusammenhängenden Umgebungsflächen (private Grün- und Freizeitanlagen, Fusswegverbindungen, Bepflanzung) schematisch dargestellt.

² Das Richtprojekt Freiraum hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität wegleitenden Charakter.

³ Auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum ist mit dem Baugesuch pro Bauetappe ein verbindlicher Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Privatgärten und Spiel- und Freizeitanlagen, die Wege und die Parkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften) und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

⁴ Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden.

⁵ Die Rahmenpflanzungen sind mit einheimischen Wildgehölzen auszuführen und haben eine biodiverse sowie ökologisch wertvolle Ausprägung aufzuweisen.

⁶ Ökologisch wertvolle Grünflächen entlang des Siedlungsrandes werden standortgerecht und artenreich angelegt (Samenmischungen CH-Typen).

Art. 15 Topografie

¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

² Aufschüttungen und Abgrabungen ab dem massgebenden Terrain sind bis 1.50 m Höhe erlaubt.

³ Sockelmauern, bzw. Stützmauern sind an den im Situationsplan schematisch angegebenen Positionen zulässig. Sie sind auf maximal 1.00 m zu beschränken. Massive Absturzsicherungen sind nicht zulässig.

⁴ Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Umgebungsgestaltung einzugliedern.

Art. 16 Privatgärten

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Privatgärten dienen der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner im Geltungsbereich.

² Die Gestaltung und Bepflanzung der Privatgärten richten sich nach den Bestimmungen des BZR Altishofen, insbesondere Art. 48.

Art. 17 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Freiraum flächenmässig nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

² Die im Richtprojekt Freiraum dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepläne erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

Art. 18 Baumpflanzungen

¹ Im Situationsplan ist die Lage der Bäume schematisch dargestellt. Gepflanzt werden widerstandsfähige, traditionelle Sorten und in bereits fortgeschrittener Baumgrösse mit folgenden Qualitätsbestimmungen:

Hochstammobstbäume	HO 30/35, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB
Obstbäume	HO 25/30, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB
Alleeobstbäume	HO 25/30, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB
Heister	EXB 300/350, gemäss Qualitätsbestimmungen VSB

² Die bestehende Linde ist als geschütztes Naturobjekt zwingend zu erhalten. Sämtliche baulichen Massnahmen im Umkreis der Linde sind dem Erhalt des Baumes unterzuordnen.

³ Für die Planung, Ausführung und Bauüberwachung ist eine ausgewiesene Baumfachperson beizuziehen. Die Baumfachperson hat die Situation vorgängig zu beurteilen, den Bauprozess zu begleiten und laufend erforderliche Schutzmassnahmen festzulegen sowie deren Umsetzung zu überwachen.

⁴ Sollte der Erhalt der bestehenden Linde trotz Einhaltung aller Schutzmassnahmen nicht möglich sein, ist am selben Standort eine neue Linde bereits fortgeschrittener Baumgrösse zu pflanzen.

V. Erschliessung und Parkierung

Art. 19 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung der Baubereiche, der Einstellhalle und der Entsorgung erfolgen, über die im Situationsplan und dem Erschliessungsnachweis bezeichneten, Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse.
- ² Für Blaulichtorganisationen sind die erforderlichen Fahrbahnen, Bewegungs- und Stellflächen bereitzustellen.
- ³ Die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dient der Zufahrt zu den Einstellhallen und den Besucherparkplätzen. Die Lage der Verkehrsfläche ist im Situationsplan schematisch dargestellt.
- ⁴ Die Feinerschliessung ist für den Langsamverkehr vorgesehen und im Situationsplan schematisch dargestellt. Eine Ausnahme bilden Blaulichtorganisationen und Zügeltransporte, für diese ist die direkte Erreichbarkeit aller Gebäude sicherzustellen.
- ⁵ Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege stellen die Verbindungen zwischen den Hauptbauten, den Kleinbauten, dem übergeordneten Wegenetz und den Spielplätzen und Freizeitanlagen sicher. Die Lage der Fusswege ist im Situationsplan schematisch dargestellt.
- ⁶ Für die Hauszugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Lage der Hauszugänge ist im Situationsplan schematisch dargestellt.

Art. 20 Autoeinstellhalle

- ¹ Die Zu- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Situationsplan bezeichnet.
- ² Die Rampe der Einstellhalle ist im Gebäude innerhalb des Baubereichs C zu integrieren.
- ³ Die Einstellhalle ist so zu konzipieren, dass sie bei Bedarf in südliche Richtung erweitert werden kann.
- ⁴ Die Autoeinstellhalle hat auf die Baumpflanzungen Rücksicht zu nehmen, indem eine ausreichende Überdeckung der Autoeinstellhalle erstellt wird, entsprechende Aussparungen oder Rücksprünge vorgesehen werden oder ganz auf eine Unterbauung verzichtet wird.

Art. 21 Autoabstellplätze

- ¹ Die Anzahl der Autoabstellplätze richtet sich nach Art. 36 BZR Altishofen im Grundsatz nach der Norm VSS 40 281 und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- ² Die Autoabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigte sind in der Autoeinstellhalle unterzubringen.
- ³ Für die Autoabstellplätze in der Einstellhalle ist eine Grundinstallation zur späteren Nachrüstung von Elektroladestationen vorzusehen.

Art. 22 Besucherparkplätze

¹ Die Anzahl der Besucherparkplätze richtet sich nach Art. 36 BZR Altishofen im Grundsatz nach der Norm VSS 40 281 und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

² Die Besucherparkplätze sind oberirdisch in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich anzuordnen.

Art. 23 Veloabstellplätze

¹ Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 37 BZR Altishofen und wird nach VSS-Norm 40 065 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

² Die Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch und ungedeckt in der Nähe des Hauseingangs vorzusehen.

³ Die Langzeitparkplätze sind unterirdisch und gedeckt anzuordnen.

Art. 24 Containerstandort

¹ Die Lage des Containerstandorts für Kehricht ist im Situationsplan schematisch dargestellt und befindet sich im Baufeld C. Der Standort ist baulich in das Gebäude zu integrieren.

² Die Anforderungen an die Zufahrt sowie an die Gestaltung des Bereitstellungsplatzes nach dem Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht des Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (dat. Mai 2019) sind zu erfüllen.

VI. Umwelt**Art. 25 Lärmschutz**

¹ Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Dorf» richten sich nach Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Der Lärmschutznachweis der SINUS AG vom 02.06.2025 ist begleitender Bestandteil des Bebauungsplanes.

³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 29 LSV (Einhaltung der Planungswerte) erfüllt sind.

Art. 26 Energie

¹ Es ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültige gesetzliche Energiestandard einzuhalten.

² Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Eigenstromerzeugung gemäss KEnG bzw. KEnV sind im Minimum einzuhalten.

Art. 27 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept von Tagmar AG vom 04.09.2025 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein detailliertes Siedlungsentwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 28 Grundwasser

Für Bauten und Anlagen, die in den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels reichen, ist zusammen mit der Baueingabe ein Gesuch, um eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen einzureichen.

VII. Weitere Bestimmungen

Art. 29 Etappierung

¹ Die Etappierung ist mit dem ersten Baugesuch aufzuzeigen.

² In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Art. 30 Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch keine gestalterische Abminderung erzielt wird.

Art. 31 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.