

Kanton Luzern  
Gemeinde Ermensee

---

# Bebauungsrichtplan Dorf

## Beurteilungskriterien für Bauvorhaben

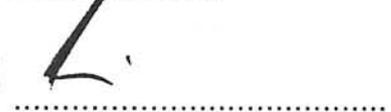
Vom Gemeinderat erlassen am ..... 4. DEZ. 2002 .....

Der Präsident:





Der Schreiber:



Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 210 vom 14.2.2003 .....

**unverändert genehmigt.**

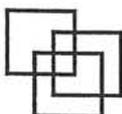


Datum: 19.2.2003 .....

Unterschrift: 

31. Oktober 2002

G:\ERMENSEE\153416 BRIP Dorf\Kriterien BRIP Dorf, Gen.doc



THEO STIERLI + PARTNER AG  
RAUM- UND UMWELTPLANUNG  
Theaterstr. 15 6003 Luzern  
Tel 041 / 226 31 20 Fax 041 / 226 31 21  
E-Mail: TSPLuzern@tspartner.ch

Andreas Weber  
dipl. Arch. ETH/BSA  
Reckenbühlstrasse 2  
6005 Luzern

31. 19.88

# Inhalt

	Seite
1 Grundsätzliches	1
1.1 Zweck	1
1.2 Bestandteile	1
1.3 Verbindlichkeit	1
1.4 Abweichungen	1
2 Verfahren	1
2.1 Beurteilungsgremium	1
2.2 Bauberater	2
2.3 Kosten	2
2.4 Modelle	2
3 Allgemeine Beurteilungskriterien	2
3.1 Renovationen	2
3.2 Umbauten	3
3.3 Ersatzbauten	3
3.4 Neubauten	3
3.5 Stellung	3
3.6 Volumen	3
3.7 Dächer	3
3.8 Materialien und Farben	3
3.9 Höhenlage	4
3.10 Terraingestaltung	4
3.11 Umgebungsgestaltung	4
3.12 Bachufergestaltung	4
3.13 Zufahrt	4
3.14 Garagierung, Parkierung	5
4 Gebietsweise Beurteilungskriterien	5
4.1 Gebiet I	5
4.2 Gebiet II	6
4.3 Gebiet III	6
4.4 Gebiet IV	6
4.5 Gebiet V	7
4.6 Gebiet VI	7
4.7 Gebiet VII	7
4.8 Gebiet VIII	7
4.9 Gebiet IX	8
4.10 Gebiet X	8
4.11 Gebiet XI	8
4.12 Gebiet XII	8
4.13 Gebiet XIII	9

4.14	Gebiet XIV	9
4.15	Gebiet XV	9
5	Spezielle Beurteilungskriterien	9
5.1	Substanz wertvoll	9
5.2	Volumenerhaltung	10
5.3	Ersatzpflicht	10
5.4	Gebäudefluchtlinien	10
5.5	Begrenzungslinien	10
5.6	Ausrichtung	10
5.7	Höfe	10
5.8	Freihaltebereiche	10
5.10	Mauern	11
5.11	Uferbefestigungen	11
5.12	Natürlich gestalteter Bachraum	11
5.13	Bachöffnung/Bachverlegung	11
5.14	Naturobjekte	11
5.15	Erschliessung	11
6	Gestaltungsplangebiete	12
6.1	Gestaltungsplangebiet A	12
6.2	Gestaltungsplangebiet B	12
6.3	Gestaltungsplangebiet C	12

Anhang      Gebietsweise Beschreibung

# 1 Grundsätzliches

## 1.1 Zweck

Der Bebauungsrichtplan Dorf der Gemeinde Ermensee bezweckt die Erhaltung der Grundstrukturen und der bestimmenden Elemente des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sowie die sinnvolle Weiterentwicklung der Ortschaft unter Erhaltung der Qualität des Ortsbildes.

## 1.2 Bestandteile

Der Bebauungsrichtplan Dorf besteht aus den vorliegenden Beurteilungskriterien sowie den Plänen 1:1000 und dem Modell 1:500, die integrierende Bestandteile der Beurteilungskriterien sind, sowie den Gebietsbeschreibungen zu den gebietsweisen Beurteilungskriterien im Anhang.

## 1.3 Verbindlichkeit

Der Bebauungsrichtplan ist behördenverbindlich. Die kantonalen und kommunalen Behörden wenden die Beurteilungskriterien bei der Beurteilung von Gesuchen im Geltungsbereich des Bebauungsrichtplanes von Amtes wegen an.

## 1.4 Abweichungen

Wenn der/die Gesuchsteller/in\* eine im Sinne von Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortschaft bessere oder mindestens gleichwertige Lösung vorlegt, welche die Einhaltung der Kriterien durch die Nachbarn nicht verunmöglicht, kann von den Beurteilungskriterien abgewichen werden.

# 2 Verfahren

## 2.1 Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat schafft in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie ein Beurteilungsgremium, dem das für Raumplanung und Bauwesen zuständige Mitglied des Gemeinderates und zwei nicht ortsansässige Fachleute angehören. Eine der Fachpersonen wirkt als ständige/r Bauberater/in\* für den Geltungsbereich des Bebauungsrichtplanes. Die Fachleute verpflichten sich, im Geltungsbereich des Bau-

---

\* Im Folgenden wird nur noch die männliche Form verwendet; die Aussagen gelten sinngemäss für Frau und Mann

ungsrichtplanes keine Projektierungen (einschliesslich Gestaltungspläne) und Bauvorhaben auszuführen.

Das Beurteilungsgremium berät den Gemeinderat und prüft Gesuche auf Antrag des Bauberaters oder des Gesuchstellers zuhanden des Gemeinderates, unter Berücksichtigung der gebietsweisen Beschreibungen im Anhang, hinsichtlich Berücksichtigung der Kriterien oder möglicher Abweichungen.

## **2.2 Bauberater**

Der Bauberater steht den Grundeigentümern und Bauherren und ihren Architekten für die Entwicklung der Projekte als Berater zur Verfügung.

Er prüft alle eingehenden Gesuche anhand der Beurteilungskriterien und gibt Empfehlungen zuhanden des Bewilligungsverfahrens. Bei Bedarf legt er das Gesuch dem Beurteilungsgremium vor.

Wenn Gesuche den Kriterien nicht entsprechen, eröffnet er den Gesuchstellern die Beurteilung und sucht mit diesen nach befriedigenden Lösungen.

## **2.3 Kosten**

Wenn der Bauberater vor Ausarbeitung des Projektes beigezogen wird und das Projekt den Kriterien entspricht, übernimmt die Gemeinde die Kosten für Bauberater und Beurteilungsgremium.

Bei Gesuchen, die ohne vorgängige Beratung des Bauberaters eingereicht werden, sowie für die Beratung zur Nachbesserung, gehen die Kosten zu Lasten des Gesuchstellers.

## **2.4 Modelle**

Bei Baugesuchen für Hauptbauten oder an empfindlichen Standorten verlangt der Gemeinderat in der Regel ein Modell, das in das Gesamtmodell eingefügt werden kann.

Jede bauliche Veränderung soll zu Lasten des Gesuchstellers im Dorfmodell ergänzt werden.

# **3 Allgemeine Beurteilungskriterien**

## **3.1 Renovationen**

Renovationen sollen stilgerecht vorgenommen werden. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sollen dabei störende Veränderungen behoben werden.

## 3.2 Umbauten

Bei Umbauten soll die Substanz der Bauten, insbesondere die tragende Konstruktion, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Geschosseinteilung im Wesentlichen erhalten werden. Neue Bauteile sollen als solche kenntlich gemacht werden. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sollen frühere störende Veränderungen behoben werden.

## 3.3 Ersatzbauten

Wo der Bebauungsrichtplan nichts anderes aussagt, sollen Ersatzbauten in der Regel Stellung, Volumen (insbesondere Höhe) und strukturelle Merkmale der zu ersetzenden Baute beibehalten.

Im Übrigen sind Ersatzbauten in der Regel wie Neubauten zu beurteilen.

## 3.4 Neubauten

Neubauten sollen in einer qualitativ hochstehenden, zeitgemässen, aber nicht modischen Gestalt und Formensprache erstellt werden.

## 3.5 Stellung

Die Bauten sollen grundsätzlich senkrecht auf den Aabach oder die nächstliegende der im Plan bezeichneten Hauptachsen ausgerichtet werden.

In begründeten Einzelfällen können Bauten parallel zu Aabach oder Strasse ausgerichtet werden.

## 3.6 Volumen

Die Baukörper sollen einfach und klar gestaltet werden. Staffelungen, Abschrägungen u. dgl. sollen vermieden werden.

## 3.7 Dächer

Die Dachflächen sollen grossflächig gestaltet werden und durchgängig aus dem gleichen Material bestehen. Dies gilt auch bei der Installation von Solaranlagen.

Auf Einschnitte und Dachflächenfenster soll verzichtet werden. Aufbauten sollen auf das Nötigste beschränkt und unauffällig in die Dachfläche integriert werden.

## 3.8 Materialien und Farben

In der Regel sollen für die Gebäudehülle Holz (naturbelassen oder farblos lasiert), verputztes Mauerwerk und Tonziegel verwendet werden.

Im Übrigen sollen die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Materialien und Anstriche verwendet werden. Harte Kontraste sind in der Regel zu vermeiden.

### **3.9 Höhenlage**

Das Erdgeschoss soll in der Höhe so angesetzt werden, dass im Umschwung keine Terrainveränderungen erforderlich sind.

### **3.10 Terraingestaltung**

Das Terrain soll im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben. Ausgeebnete Vorplätze sind auf die Gestaltung der Bauten abzustimmen und durch Stützmauern gegen das gewachsene Terrain abzugrenzen.

### **3.11 Umgebungsgestaltung**

Die Aussenräume sollen durchlaufend, ohne Höhenunterschiede, Gefällsbrüche und Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen erhalten werden.

Es ist eine Umgebungsgestaltung mit Naturwiesen, Hochstamm-Obstgärten, Gemüse- und Blumengärten u. dgl. anzustreben.

Die Einfriedung kleinerer Parzellenteile soll möglichst naturnah mit Lebhägen, Lattenzäunen u. dgl. erfolgen.

Wege und Plätze sind als Kies-, Mergel- oder Schotterrasenflächen oder allenfalls mit Gartenplatten zu erstellen.

Kunstrasenflächen, Verbundsteinflächen und versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Wo Flächen versiegelt werden müssen, sind sie zu asphaltieren.

Maschengitterzäune sind auf Gehege für Kleintiere und Hunde zu beschränken.

### **3.12 Bachufergestaltung**

Wo im Plan nichts anderes vorgesehen ist, soll der unmittelbare Übergang zwischen Wiesland und Aabach unverändert erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

### **3.13 Zufahrt**

Die Zufahrt soll in der Regel direkt von den im Plan bezeichneten Hauptachsen aus erfolgen.

### 3.14 Garagierung, Parkierung, Verkehrsflächen

Für die Garagierung sollen in der Regel offene Unterstände vorgesehen werden.

Unterirdische Parkierungen sind unerwünscht. Wo aufgrund der Terrainverhältnisse die horizontale Einfahrt in eine unterirdische Garage möglich ist, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

Selbständige Garagebauten und Autounterstände sind in der Regel als Kleinbauten in Holz zu erstellen. Sie sind mit der gleichen Sorgfalt zu gestalten wie Hauptbauten.

Ausser bei der Kantonsstrasse kann die Strassenfläche in die Manövrierfläche einbezogen werden.

Abstellplätze sollen nach Möglichkeit als Schotterrasenflächen ausgebildet werden.

Bei der flächenmässigen Ausdehnung von Verkehrsflächen soll Zurückhaltung geübt werden. Sie sollen ortsbildverträglich ausgestaltet werden.

## 4 Gebietsweise Beurteilungskriterien

(Gebietsbeschreibungen: vgl. Anhang)

### 4.1 Gebiet I

- ◆ Erhaltung des heutigen Zustandes des Bachraumes
- ◆ Erhalten der Zugänglichkeit des Bachufers
- ◆ Erhalten der folgenden Situationen in ihrer Eigenart als bestimmende Elemente des Bachraumes (im Ablauf von unten nach oben)
  - untere Mühle (Haus Nr. 5/5a) mit Kanalsystem und Wehranlage
  - Brücke im Unterdorf
  - Uferbereich mit angrenzender Wiese
  - Waschhaus (Haus Nr. 11a)
  - Sägerei (Haus Nr. 96) mit Kanalsystem
  - naturnaher Uferbereich
  - mittlere Mühle (Haus Nr. 30) mit Kanalsystem und Insel
  - Furt mit mittlerer Brücke, Ufermauern im Bereich Schmiede und Eintracht
  - naturnaher Uferbereich
  - Ensemble obere Brücke mit Haus Nr. 56/57, Ufermauer und zwei Linden
  - naturnaher Uferbereich
  - obere Mühle (Haus Nr. 61) mit Scheune (Haus Nr. 61a) und Brücke
  - naturnahes Ufer

- ◆ Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bei Umnutzung oder wesentlicher baulicher Veränderung des Sägereiareals

## 4.2 Gebiet II

- ◆ Verzicht auf Hartbeläge
- ◆ Neubau als Holzbau mit erhöhten gestalterischen Anforderungen
- ◆ Verbesserung von Volumen und Fassade des Hauses Nr. 193

## 4.3 Gebiet III

- ◆ Massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und der Durchblicke zwischen Aargauerstrasse und Aabach
- ◆ Lärmschutzmassnahmen entlang der Aargauerstrasse unter Erhaltung der Durchblicke zwischen Strasse und Aabach
- ◆ Rückwärtige Erschliessung ab Aabachstrasse für Fussgänger und Velofahrer für alle Parzellen und für die ganze Parzellentiefe
- ◆ Verdichtung im Gestaltungsplangebiet A
- ◆ Integrale Erhaltung des Hauses Nr. 101 (Kapellenstiftung), einschliesslich Nussbaum (vorbehältlich der Ergebnisse einer detaillierten Bauuntersuchung)
- ◆ Keine festen Abzäunungen am Aabach
- ◆ Klärung der Bepflanzung am nördlichen Dorfeingang
- ◆ Beseitigung störender Bepflanzungen
- ◆ Wiederherstellung der Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäumen
- ◆ Betonung der Kopfsituation zur Eintracht-Kreuzung
- ◆ Holzbauten ohne Sockel an der Aabachstrasse
- ◆ Murale Bauweise mit Sockelgeschoss an der Aargauerstrasse

## 4.4 Gebiet IV

- ◆ Erhaltung der räumlichen Situation des Platzes am Dorfende
- ◆ Abschluss des Platzes durch Ersatzbau für das ehemalige Haus Nr. 5b am Platzende
- ◆ Räumliche Erhaltung von Haus Nr. 7
- ◆ Erhaltung des südlichen Teiles von Haus Nr. 6 und des zugehörigen Gartens
- ◆ Restaurierung der unteren Mühle (Haus Nr. 5/5a) und Entfernung störender Elemente
- ◆ Integrale Erhaltung des Kanalsystems einschliesslich Bepflanzung

## 4.5 Gebiet V

- ◆ Offenhaltung des Grünbereichs mit durchgehender Wiese bis zum Aabach
- ◆ Erhaltung Haus Elmiger (Haus Nr. 11)
- ◆ Erhaltung und Instandstellung des Waschhauses (Haus Nr. 11a)
- ◆ Weitere Verdichtung vermeiden

## 4.6 Gebiet VI

- ◆ Erhaltung der Dichte entlang der Strasse
- ◆ Erhaltung Stationsgebäude (Haus Nr. 25)
- ◆ Ortsbildverträgliche Gestaltung und Anordnung neuer bahnbetrieblicher Einrichtungen
- ◆ Verdichtung auf den Parzellen 441 – 443 und im Gestaltungsplangebiet B
- ◆ Offenhaltung von Durchblicken gegen die offene Landschaft und Betonung der Richtung senkrecht zur Strasse
- ◆ Holzbauweise

## 4.7 Gebiet VII

- ◆ Höchstens massvolle Verdichtung
- ◆ Verdichtung im Bereich der Parzellen 388/399 in einer Gebäudetiefe denkbar
- ◆ Grundsätzlich nur eine Gebäudetiefe überbauen
- ◆ Holzbauweise
- ◆ Klärung der Volumetrie im Modell
- ◆ Höchste Anforderungen für bauliche Änderungen an Haus Nrn. 35 – 38
- ◆ Erhaltung der Häuser Nrn. 17, 17a, 26, 31 und 35-38
- ◆ Allenfalls besser auf die Struktur des Ortes abgestimmter Ersatzbau für die mittlere Mühle (Haus Nr. 30)
- ◆ Keine Terrainveränderungen
- ◆ Grünbereich zwischen Bauten und Aabach als Naturwiese
- ◆ Durchblick und durchlaufender Grünraum zwischen Strasse und Aabach

## 4.8 Gebiet VIII

- ◆ Keine Verdichtung
- ◆ Allenfalls zusätzliche Baute auf der Flucht der Häuser Nrn. 33 und 34
- ◆ Erhaltung der typischen Vorgärten einschliesslich Mauern

## 4.9 Gebiet IX

- ◆ Ergänzen und verdichten der Aufreihung entlang der Rankstrasse
- ◆ Betonung der Strassendorfsituation
- ◆ Murale Bauten mit Sockel

## 4.10 Gebiet X

- ◆ Ergänzung und Verdichtung in den ursprünglichen Strukturen
- ◆ Beseitigung illegaler Bauten
- ◆ Sanierung oder Ersatzbau für die Eintracht (Haus Nr. 80), allenfalls bis unmittelbar an den Bach
- ◆ Klärung des Strassenraumes an der Rankstrasse mit tiefen Typen senkrecht zur Rankstrasse
- ◆ Ausscheidung eines naturnahen Uferbereiches zwischen Bauten und Aabach
- ◆ Offenhaltung von Durchblicken und durchlaufenden Grünbereichen zwischen Rankstrasse und Aabach
- ◆ Freilegung des eingedolten Baches
- ◆ Wiesendreieck (südlicher Teil der Parzelle 314) an der Brücke freihalten

## 4.11 Gebiet XI

- ◆ Kopfsituationen beidseits des Gebietes erhalten, Verdichtung mit quadratischen Haustypen möglich
- ◆ Haus Nr. 56/57 einschliesslich Ufermauer und Brücke erhalten
- ◆ Allfälligen Ersatzbau für Haus Nr. 42 b an die Strasse setzen
- ◆ Grünbereich entlang des Aabaches freihalten
- ◆ Durchblicke zwischen Strasse und Aabach offen halten

## 4.12 Gebiet XII

- ◆ Keine wesentliche Verdichtung
- ◆ Allenfalls zusätzliche Bauten im rückwärtigen Bereich, senkrecht zum Hang
- ◆ Allfällige Zonenerweiterung nach Süden nur auf einer Bautiefe mit ortsbildgerechter Lösung der Parkierung
- ◆ Keine Veränderung der Topographie

### 4.13 Gebiet XIII

- ◆ Keine zusätzliche Verdichtung, Ersatzbauten in gleicher Stellung wie die zu ersetzenden Bauten
- ◆ Naturwiesen bis unmittelbar an die Bauten belassen
- ◆ Grünraum bis vor Haus Nr. 36/37 bzw. bis zur Brücke ziehen
- ◆ Ensemble obere Mühle (Häuser Nrn. 61 und 61a) als Ganzes erhalten
- ◆ Erhaltung der Häuser Nrn. 64 und 70.

### 4.14 Gebiet XIV

- ◆ Bezugnahme der Bauten sowohl auf die Situation an der Brücke/Furt als auch auf die dahinterliegenden Bereiche
- ◆ Markierung der Bachquerung
- ◆ Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb) für Neubauten, einschliesslich Brücke

### 4.15 Gebiet XV

- ◆ Integrale Erhaltung der Situation
- ◆ Keine Veränderung in Topographie und Bepflanzung
- ◆ Naturnahe Gestaltung der Vegetation auf dem Wehr

## 5 Spezielle Beurteilungskriterien

### 5.1 Substanz wertvoll

Die mit der Signatur Substanz wertvoll gekennzeichneten Bauten sollen in Substanz und Erscheinungsbild samt ihrem charakteristischen Umschwung erhalten und allenfalls verbessert werden.

Bei einem Gesuch um Abbruchbewilligung verlangt der Gemeinderat eine detaillierte Bauanalyse und prüft, ob die Erhaltung der Baute zumutbar ist.

Der Gemeinderat ordnet im Bedarfsfall konkrete Schutzmassnahmen an.

Der Gemeinderat sichert Beiträge für die Restaurierung zu, wenn dadurch Beiträge Dritter ausgelöst werden können.

Wenn aufgrund der Bauanalyse der Abbruch erlaubt wird, gelten die Kriterien gemäss 5.2.

## 5.2 Volumenerhaltung

Die mit der Signatur Volumenerhaltung gekennzeichneten Bauten sollen grundsätzlich in ihrem Volumen erhalten werden.

Die vollständige oder teilweise Beseitigung ist möglich, wenn die Erstellung einer Baute am selben Standort, ungefähr im selben Volumen, in der selben Stellung und mit mindestens ebenbürtiger architektonischer Qualität sichergestellt ist.

## 5.3 Ersatzpflicht

Für die mit Ersatzpflicht gekennzeichneten Bauten soll eine Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn sie durch andere Bauten ersetzt werden, die den Beurteilungskriterien entsprechen.

## 5.4 Gebäudefluchtlinien

Hauptbauten sollen grundsätzlich ungefähr an die nächstgelegene Gebäudefluchtlinie gestellt und senkrecht auf diese ausgerichtet werden.

In begründeten Einzelfällen und in Gestaltungsplänen kann von dieser Regel abgewichen werden.

## 5.5 Begrenzungslinien

Die Begrenzungslinien sollen durch Hauptbauten in Richtung Aabach oder Strasse nicht überschritten werden.

## 5.6 Ausrichtung

Bauten auf Parzellen, die nicht von einer Gebäudefluchtlinie berührt werden, sollen die angegebene Hauptrichtung aufweisen.

An- und Nebenbauten sowie in begründeten Einzelfällen und in Gestaltungsplänen auch Hauptbauten können von dieser Regel abweichen.

## 5.7 Höfe

Bei den bezeichneten Höfen sollen Neu- und Ersatzbauten so platziert werden, dass die Höfe durch Bauten eingefasst bleiben.

## 5.8 Freihaltebereiche

Die Freihaltebereiche sollen von Hochbauten aller Art freigehalten werden.

## **5.9 Landwirtschaftsbereiche**

Die Landwirtschaftsbereiche sollen als Wiesland, allenfalls mit Obst- und Gemüsegärten, erhalten bleiben.

## **5.10 Mauern**

Die bezeichneten Mauern sollen erhalten oder gegebenenfalls ersetzt werden.

## **5.11 Uferbefestigungen**

Die bestehenden Uferbefestigungen sollen erhalten und in den bezeichneten Bereichen ergänzt werden.

## **5.12 Natürlich gestalteter Bachraum**

Die als natürlich gestalteter Bachraum bezeichneten Flächen sollen in ihrem Zustand erhalten oder in Naturwiesen, allenfalls mit Bachgehölzen (Weiden, Erlen u dgl.) zurückgeführt werden.

Neue Bauten, Bodenversiegelungen, Einfriedungen, Kunstrasen und Gartenpflanzen sowie Spiel- und Erholungsanlagen mit Ausnahmen von Ruhebänken sollen vermieden werden.

## **5.13 Bachöffnung/Bachverlegung**

Im Zusammenhang mit der Bewilligung von Neubauten auf den angrenzenden Parzellen soll die Öffnung des bezeichneten Baches verlangt werden.

Wo der Bach bereits geöffnet ist, kann im Interesse einer besseren Überbaubarkeit eine Verlegung zugelassen werden, wenn dies weder ökologisch noch in Bezug auf den Ortsbildschutz mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

## **5.14 Naturobjekte**

Die als Naturobjekte bezeichneten Bäume sollen erhalten oder bei ihrem Abgang durch einen gleichartigen Baum ersetzt werden.

## **5.15 Erschliessung**

Die Erschliessung der Gestaltungsplangebiete soll ungefähr an den angegebenen Stellen und in der angegebenen Richtung erfolgen.

## 6 Gestaltungsplangebiete

### 6.1 Gestaltungsplangebiet A

Der Gestaltungsplan für das Gebiet A soll mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- ◆ Aufwertung der räumlichen Situation am Dorfeingang
- ◆ Aufwertung der Aabachstrasse
- ◆ Erhalten des Hauses Nr. 101 (Kapellenstiftung) als Kulturobjekt und Einbezug in das Gesamtkonzept (vorbehältlich der Ergebnisse einer detaillierten Bauuntersuchung)
- ◆ Erhaltung von Durchblicken zwischen Aargauerstrasse und Aabach
- ◆ Holzbauweise im Bereich der Aabachstrasse
- ◆ Murale Bauweise im Bereich der Aargauerstrasse
- ◆ Lärmschutzkonzept entlang der Aargauerstrasse
- ◆ Bepflanzungskonzept

Die Klärung der Geometrien ist im Ortsmodell nachzuweisen.

### 6.2 Gestaltungsplangebiet B

Der Gestaltungsplan für das Gebiet B soll mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- ◆ Präzise Stellung der Bauten, senkrecht zur Mühlestrasse
- ◆ Einbezug des Stationsgebäudes in das Bebauungskonzept
- ◆ Keine Terrainveränderungen
- ◆ Erschliessungskonzept, ev. mit Parkierung entlang Bahndamm
- ◆ Bepflanzungskonzept

Die Volumetrie des Bebauungskonzeptes ist im Ortsmodell aufzuzeigen.

### 6.3 Gestaltungsplangebiet C

Der Gestaltungsplan für das Gebiet C soll mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- ◆ Bebauungskonzept mit Ausrichtung der Bauten auf die Parzellierungsrichtung
- ◆ Absetzen der Bebauung von jener an der Rankstrasse durch Grüngürtel und Materialisierung
- ◆ Bevorzugung der Holzbauweise
- ◆ Einbindung von Haus Nr. 73/74
- ◆ Erhaltung von Durchblicken von der Rankstrasse in die offene Landschaft

Der Gestaltungsplan für das Gebiet C kann in zwei aufeinander abgestimmte Pläne für das nördliche Teilgebiet (C1) und für das südliche Teilgebiet (C2) aufgeteilt werden.

Luzern, 31. Oktober 2002

G:\ERMENSEE\53416 BRIP Dorf\Kriterien BRIP Dorf, Gen.doc

THEO STIERLI + PARTNER AG

Dr. Walter Büchi

und Andreas Weber

Anhang:

- gebietsweise Beschreibungen



## Anhang: Gebietsweise Beschreibungen

### GEBIET I

### BACHRAUM ALLGEMEIN

#### Begrenzung des Gebietes

Nördlich Brücke/Furt: Linksufrig bis Aabachstrasse, rechtsufrig erste Bautiefe; südlich Brücke/Furt: 15 – 25 m beidseits der Aa.

#### Gebietsbeschreibung

Der Bachraum der Aa ist für das Dorf das bestimmende Element.

Historisch gesehen war der Bach der Generator, der Regler, die Lebensader für die ganze Dorfentwicklung, ökonomisch als Wäsche und Tränkezone, strukturell in der Ausrichtung der Bauten zum Bach. Jedermann im Dorfe wollte und musste früher am Bach partizipieren. Die vielen Ökonomiegebäude, die drei Mühlen, die Sägerei, die Wäschehäuser und Tränkerechte sind noch heute Zeugnisse davon.

Der Bachraum macht heute den grössten Teil der pittoresken Wirkung des Ortes aus.

Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass der Bachraum in seiner räumlichen linearen Abfolge sehr unterschiedlich definiert ist. Präzise geometrische Elemente (wir nennen sie Primärelemente des Baches) wechseln laufend mit den weichen naturnahen Bereichen in der Ufergestaltung ab. Dieses Wechselspiel macht neben der räumlichen Transparenz und der Ausrichtung des Dorfes zum Bach die Spannung des Ortes aus.

#### Beurteilungskriterien (4.1)

- Erhaltung des heutigen Zustandes des Bachraumes
- Erhalten der Zugänglichkeit des Bachufers
- Erhalten der folgenden Situationen in ihrer Eigenart als bestimmende Elemente des Bachraumes (im Ablauf von unten nach oben)
  - untere Mühle (Haus Nr. 5/5a) mit Kanalsystem und Wehranlage
  - Brücke im Unterdorf
  - Uferbereich mit angrenzender Wiese
  - Waschhaus (Haus Nr. 11a)
  - Sägerei (Haus Nr. 96) mit Kanalsystem
  - naturnaher Uferbereich
  - mittlere Mühle (Haus Nr. 30) mit Kanalsystem und Insel
  - Furt mit mittlerer Brücke, Ufermauern im Bereich Schmiede und Eintracht
  - naturnaher Uferbereich

- Ensemble obere Brücke mit Haus Nr. 56/57, Ufermauer und zwei Linden
- naturnaher Uferbereich
- obere Mühle (Haus Nr. 61) mit Scheune (Haus Nr. 61a) und Brücke
- naturnahes Ufer
- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bei Umnutzung oder wesentlicher baulicher Veränderung des Sägereiareals

## GEBIET II

## UNTERDORF NORD

Begrenzung des Gebietes

Begrenzung durch Aabach, Aabachstrasse, Wiese zwischen Aargauerstrasse und Bahn, Sägerezzone.

Gebietsbeschreibung

Gebiet am nördlichen Dorfeingang, das eigentlich von Bauten freigehalten bleiben sollte.

Das Gebäude Nr. 193 ist in Volumetrie und Erscheinung störend.

Die räumliche Situation ist am besten freizuhalten. Der Blick zum Ensemble untere Mühle ist wichtig!

Haus Nr. 101a ist in seiner Stellung zur alten Aabachstrasse wichtig.

(Das nördlich angrenzende Gebiet soll von Bauten möglichst freigehalten werden.)

Beurteilungskriterien (4.2)

- Verzicht auf Hartbeläge
- Neubau als Holzbau mit erhöhten gestalterischen Anforderungen
- Verbesserung von Volumen und Fassade des Hauses Nr. 193

## GEBIET III

## UNTERDORF WEST

Begrenzung des Gebietes

Unterdorf zwischen dem Aabach und der neuen Landstrasse (Aargauerstrasse).

Gebietsbeschreibung

Das Gebiet ist strukturell als Teil der alten Bebauung am Bach und der neuen Bebauung an der Hauptstrasse nach Lenzburg (nach Dorfbrand) zu lesen.

Die historische Parzellierungsstruktur ist mehrheitlich orthogonal zum geschwungenen Bachlauf. Entsprechend sind die Häuser entlang der alten Strasse orthogonal zur Strasse. Es sind meistens Holzbauten, präzise auf das Terrain gesetzt!

Dem gegenüber stehen die Häuser an der Hauptstrasse orthogonal zur Hauptstrasse, meistens mit Sockelgeschoss, mural.

Wichtig ist die räumliche Transparenz zum Bach.

Problematisch ist die Lärmsituation entlang der Aargauerstrasse.

Die Bepflanzung war früher durch Hochstamm-Obstbäume geprägt.

In vielen Bereichen sind störende Hecken gepflanzt, welche die Transparenz unterbrechen.

Nördlicher Teil (Dorfeingang):

Haus Kapellenstiftung Nr. 101 ist, inkl. Nussbaum, integral zu erhalten. Es ist in seiner grossräumigen Stellung zur Brücke zu Haus Nr. 7 wichtig!

Haus Nr. 160 (altes Käselager) ist verrenoviert; die Stellung an der alten Strasse ist wichtig.

Haus Nr. 171 ist in seiner Typologie störend.

Das Wegkreuz an der Strasse steht unter kommunalem Schutz.

Die Bepflanzung von Parzelle 380 und Parzelle 1078 ist störend.

Die Situation ist geometrisch sehr schwierig, da alte und neue Landstrasse in einem Dreieck zusammentreffen.

Südlicher Teil :

Kopfsituation der alten Post zum Eintrachtplatz!

#### Beurteilungskriterien (4.3)

- Massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und der Durchblicke zwischen Aargauerstrasse und Aabach
- Lärmschutzmassnahmen entlang der Aargauerstrasse unter Erhaltung der Durchblicke zwischen Strasse und Aabach
- Rückwärtige Erschliessung ab Aabachstrasse für Fussgänger und Velofahrer für alle Parzellen und für die ganze Parzellentiefe
- Verdichtung im Gestaltungsplangebiet A
- Integrale Erhaltung des Hauses Nr. 101 (Kapellenstiftung), einschliesslich Nussbaum (vorbehältlich der Ergebnisse einer detaillierten Bauuntersuchung)
- Keine festen Abzäunungen am Aabach
- Klärung der Bepflanzung am nördlichen Dorfeingang
- Beseitigung störender Bepflanzungen
- Wiederherstellung der Bepflanzung mit Hochstamm-Obstbäumen
- Betonung der Kopfsituation zur Eintracht-Kreuzung
- Holzbauten ohne Sockel an der Aabachstrasse

- Murale Bauweise mit Sockelgeschoss an der Aargauerstrasse

## GEBIET IV

## UNTERE MÜHLE

Begrenzung des Gebietes

Begrenzung des Gebietes:

Dreieck Bahndamm, Aabach mit Kanalsystem und unterer Brücke.

Das Ensemble „untere Mühle“ definiert Dorfende resp. Dorfeingang Richtung Altwis.

Gebietsbeschreibung

Aussergewöhnlich ist die platzartige Situation vor der alten Mühle. Diese räumliche Situation ist zu erhalten und zu verstärken.

Elemente:

- Mühle (Haus Nr. 5/5a), alte Substanz
- Haus Keller (Haus Nr. 6) mit Garten
- Häuser Nr. 1, 2, 3, 4 (schlechter Bauzustand)
- Haus Nr. 7

Die Mühle mit dem ganzen Kanalsystem ist eines der primär prägenden Elemente des Bachraumes.

Es besteht ein durchgehender Grüngürtel zwischen Bahndamm und Bebauung.

Beurteilungskriterien (4.4)

- Erhaltung der räumlichen Situation des Platzes am Dorfende
- Abschluss des Platzes durch Ersatzbau für das ehemalige Haus Nr. 5b am Platzende
- Räumliche Erhaltung von Haus Nr. 7
- Erhaltung des südlichen Teiles von Haus Nr. 6 und des zugehörigen Gartens
- Restaurierung der unteren Mühle (Haus Nr. 5/5a) und Entfernung störender Elemente
- Integrale Erhaltung des Kanalsystems einschliesslich Bepflanzung

## GEBIET V

## BAUERNHOFZONE/LANDWIRTSCHAFTSZONE IM UNTERDORF

Begrenzung des Gebietes

Aabach, Bahndamm, Dorfteil Untere Mühle im Norden, mittlerer Dorfteil im Süden.

Gebietsbeschreibung	<p>Einer der wichtigen Grüngürtel, der bis zum Ufer des Aabaches reicht. Er ist entscheidend für die Wahrnehmung der grossräumigen Transparenz zum Bach.</p> <p>Die Weide (Wiese) gegenüber Sägerei und der Brücke, bis zur Kante des Aabaches laufend, ist prägend für das Verständnis diese Bachbereiches.</p> <p>Einfamilienhaus Nr. 125 ist strukturell störend.</p> <p>Wichtige Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haus Elmiger, Nr. 11: alter Quadrattyp auf Sockel, mit guter Bausubstanz.</li> <li>• altes Wäschehaus (Haus Nr. 11a) am Aabach, Nutzung unklar.</li> <li>• Die Stellung der Scheune Elmiger (Haus Nr. 11 b) ist störend.</li> </ul> <p>Es besteht ein durchgehender Grüngürtel zwischen Bahndamm und Bebauung.</p>
Beurteilungskriterien (4.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenhaltung des Grünbereichs mit durchgehender Wiese bis zum Aabach</li> <li>• Erhaltung Haus Elmiger (Haus Nr. 11)</li> <li>• Erhaltung und Instandstellung des Waschhauses (Haus Nr. 11a)</li> <li>• Weitere Verdichtung vermeiden</li> </ul>

## GEBIET VI

## UNTERDORF OST

Begrenzung des Gebietes	<p>Von Mühlestrasse bis Bahndamm, zwischen Landwirtschaftszonen. Gebiete Nr. V und Nr. VIII,</p> <p>Südlicher Teil: Gestaltungsplangebiet B.</p>
Gebietsbeschreibung	<p>Räumlich dichter Bereich entlang Strasse mit alter Substanz.</p> <p>Einzelne Einfamilienhäuser sind störend (Stellung, Topografie, Bautyp), ev. Ersatzbauten denkbar.</p> <p>Das Stationsgebäude (Haus Nr. 25) ist als Dokument der Verkehrsgeschichte erhaltenswert.</p> <p>Verdichtung möglich (Parzellen 441/442/443).</p> <p>Verdichtung im Gestaltungsplangebiet B, Parzelle 428.</p> <p>Der Parkingstreifen für LKW an der Mühlestrasse ist störend.</p>
Beurteilungskriterien (4.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Dichte entlang der Strasse</li> <li>• Erhaltung Stationsgebäude (Haus Nr. 25)</li> </ul>

- Ortsbildverträgliche Gestaltung und Anordnung neuer bahnbetrieblicher Einrichtungen
- Verdichtung auf den Parzellen 441 – 443 und im Gestaltungsplangebiet B
- Offenhaltung von Durchblicken gegen die offene Landschaft und Betonung der Richtung senkrecht zur Strasse
- Holzbauweise

## GEBIET VII

## UNTERDORF MITTE

## Begrenzung des Gebietes

Zwischen Aabach und Mühlestrasse von der Bauernhofzone (Gebiet V) bis zur Brücke/Furt.

## Gebietsbeschreibung

Der älteste zusammenhängende Teil des Dorfes mit alter Substanz aus der Zeit vor dem Brand.

Mehrheitlich sind die Holzhäuser direkt an die alte Strasse gesetzt (orthogonal) und bilden einen dichten Gassenraum mit den Häusern gegenüber (Gebiet VI).

Wichtige Bauten:

- Häuser Nrn. 17, 17a, 26, 31, und 35-38

Das Gebiet wird südlich mit Haus Nrn. 35-38 an der ehemaligen Furt abgeschlossen (Schutzwürdigkeit noch nicht geklärt). Das Haus ist wichtig für das Verständnis der Entwicklung des ganzen Dorfes.

Störend:

- Einfamilienhaus Nr. 112

Etliche Bauten an der Strasse sind in schlechtem Zustand, deshalb ist das ganze Gebiet gefährdet!

Die meisten Häuser sind direkt an die alte Landstrasse gesetzt. Es gibt drei Ausnahmen, welche einen direkten Bezug zum Bach haben:

- Bauernhaus, Nr. 17a und Haus Müller, Nr. 26, beides wichtige räumliche Elemente, die erhalten werden sollten. Haus Müller ist im Scheunentrakt zur Strasse zu Wohnung umgebaut.
- Mittlere Mühle (Haus Nr. 30); Stellung historisch (Grundmauern alt). Die architektonische Gestaltung ist störend. Das Wehr und das Kanalsystem sind intakt.

Platzähnliche Situation vor mittlerer Mühle gebildet durch die Häuser Nrn. 26, 27/28, 30 und 31.

Das Kanalsystem mit Mühle ist eines der primär prägenden Elemente im Bachraum.

## Beurteilungskriterien (4.7)

- Höchstens massvolle Verdichtung
- Verdichtung im Bereich der Parzellen 388/399 in einer Gebäudetiefe denkbar
- Grundsätzlich nur eine Gebäudetiefe überbauen
- Holzbauweise
- Klärung der Volumetrie im Modell
- Erhaltung der Häuser Nrn. 17, 17a, 26, 31 und 35-38
- Höchste Anforderungen für bauliche Änderungen an Haus Nrn. 35 – 38
- Allenfalls besser auf die Struktur des Ortes abgestimmter Ersatzbau für die mittlere Mühle (Haus Nr. 30)
- Keine Terrainveränderungen
- Grünbereich zwischen Bauten und Aabach als Naturwiese
- Durchblick und durchlaufender Grünraum zwischen Strasse und Aabach

## GEBIET VIII

## LANDWIRTSCHAFTSZONE IM MITTLEREN DORFTEIL

## Begrenzung des Gebietes

Zwischen alter Strasse und Bahntrasse im Osten.

## Gebietsbeschreibung

Es besteht ein offener, landwirtschaftlich genutzter Bereich bis zum Bahndamm.

Entlang der alten Strasse stehen etwas zurückgesetzt Häuser mit Quadrattypus, Verschindelung und mit grossen Vorgärten. Die Einfassungsmauern entlang der Strasse prägen den Strassenraum mit.

Die Kapelle (Haus Nr. 39) mit Mauer bildet den Endpunkt dieses Bereiches.

Wichtige Bauten:

- Häuser Nrn. 33 (kantonal geschützt), 34 und 39 (Kapelle, kantonal geschützt)

## Beurteilungskriterien (4.8)

- Keine Verdichtung
- Allenfalls zusätzliche Baute auf der Flucht der Häuser Nrn. 33 und 34
- Erhaltung der typischen Vorgärten einschliesslich Mauern

## GEBIET IX

## RANKSTRASSE

## Begrenzung des Gebietes

Westliche Aargauerstrasse und Rankstrasse

## Gebietsbeschreibung

Alle Bauten sind entlang der Rank- resp. der Käsestrasse aufgereiht und betonen den Strassendorfcharakter dieses Gebietes.

Zumeist sind die Bauten orthogonal, auf mehrheitlich quadratischem Grundriss organisiert und definieren den Strassenraum.

Im Bereich der Kreuzung Eintracht kann das neue Gebäude Post den Ansprüchen bezüglich Volumen und Raumdefinition nicht genügen.

Der südliche Teil definiert die Eingangssituation ins Dorf. (Das ausserhalb des Perimeters liegende Haus Nr. 66a soll in Volumetrie und Stellung erhalten bleiben.)

Die Transparenz vertikal zur Strasse zur Landschaft ist stets präsent.

Wichtige Bauten:

- Haus Nr. 87, bei dem insbesondere die Gartengestaltung mit Hecken der Kopfsituation am Platz vor der Eintracht gestalterisch nicht gerecht wird.
- Quadrat-Typenhaus, Nr. 90

Für die weiteren Bauten entlang der Aargauerstrasse: vgl. zusätzliche Gebietsbeschreibung am Schluss des Anhangs.

## Beurteilungskriterien (4.9)

- Ergänzen und verdichten der Aufreihung entlang der Rankstrasse
- Betonung der Strassendorfsituation
- Murale Bauten mit Sockel

## GEBIET X

## OBERDORF WEST

## Begrenzung des Gebietes

Zwischen Aabach im Osten und Rankstrasse im Westen von Restaurant Eintracht bis obere Brücke.

## Gebietsbeschreibung

Die Eintracht (Haus Nr. 80) bildet Kopfbau zur Strasse und zum Übergang Brücke und ist auf den Aabach ausgerichtet.

Alle anderen bestehenden historischen Bauten sind auf die Rankstrasse ausgerichtet und stehen orthogonal zur Strasse, dies obschon die Parzellenstruktur auf den Aabach ausgerichtet wäre.

Das ursprünglich klar strukturierte Gebiet zerfällt heute infolge Bauruinen und falschen, zonenfremden Nutzungen.

Problemstellen im Gebiet:

- Bauruine (Haus Nr. 79) für Raumbildung Rankstrasse wichtig
- illegale Bauten Parzelle 316 direkt am Bachrand
- Haus Nr. 75, in Renovation, Anbau Ost zu nah am Wasser.

Störend sind insbesondere die Terraingestaltung mit Parkplatz Eintracht bis zum Bach und Platz Müller Transporte mit Lastwagenparking bis an den Bachrand (Parzellen 314-316).

Im südlichen Bereich mündet der eingedeckte Bach in die Aa. Das freie Gebiet westlich gegenüber Haus Nr. 56/57 ist bedeutungsvoll für die Wahrnehmung des Brückenensembles.

#### Beurteilungskriterien (4.10)

- Ergänzung und Verdichtung in den ursprünglichen Strukturen
- Beseitigung illegaler Bauten
- Sanierung oder Ersatzbau für die Eintracht (Haus Nr. 80), allenfalls bis unmittelbar an den Bach
- Klärung des Strassenraumes an der Rankstrasse mit tiefen Typen senkrecht zur Rankstrasse
- Ausscheidung eines naturnahen Uferbereiches zwischen Bauten und Aabach
- Offenhaltung von Durchblicken und durchlaufenden Grünbereichen zwischen Rankstrasse und Aabach
- Freilegung des eingedolten Baches
- Wiesendreieck (südlicher Teil der Parzelle 314) an der Brücke freihalten

#### GEBIET XI

#### OBERDORF MITTE

##### Begrenzung des Gebietes

Zwischen Aabach und alter Richenseestrasse von mittlerer Brücke bis zur oberen Brücke.

##### Gebietsbeschreibung

Der schmale Landstreifen zwischen Aabach und Richenseestrasse ist heute vor allem mit Pflanzgärten besetzt.

Das Gebiet findet räumlich seinen Anfang mit Haus an Furt, Nr. 40/41, als vis-à-vis zu Haus Nrn. 35-38, mit Haus Nr. 196 direkt am Bach (Schmiede) und Haus Nr. 42, und seinen Abschluss mit Haus Nr. 56/57.

Haus Nr. 56/57 ist eines der wichtigsten Gebäude im Ortsbild. Es prägt das Ensemble obere Brücke mit zwei Linden, Brückenkopf und Ufermauer. Der Landstreifen jenseits des Aabaches (Parzelle 314) muss freigehalten werden.

Die Bedeutung des Hauses Nr. 42a, direkt am Bach gelegen, ist unklar. Es besteht ein Tränkerecht auf Parzelle 321 für das hintere Gebiet.

Wichtige Bauten:

- Häuser Nrn. 40/41, 42, 56/57 und 196

Beurteilungskriterien (4.11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopfsituationen beidseits des Gebietes erhalten, Verdichtung mit quadratischen Haustypen möglich</li> <li>• Haus Nr. 56/57 einschliesslich Ufermauer und Brücke erhalten</li> <li>• Allfälligen Ersatzbau für Haus Nr. 42 b an die Strasse setzen</li> <li>• Grünbereich entlang des Aabaches freihalten</li> <li>• Durchblicke zwischen Strasse und Aabach offen halten</li> </ul>
GEBIET XII	OBERDORF OST
Begrenzung des Gebietes	Entlang Richenseestrasse ab Luzernerstrasse Richtung Süden
Gebietesbeschreibung	Alle bestehenden Häuser stehen direkt am Strassenrand, orthogonal zur Strasse.
Beurteilungskriterien (4.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine wesentliche Verdichtung</li> <li>• Allenfalls zusätzliche Bauten im rückwärtigen Bereich, senkrecht zum Hang</li> <li>• Allfällige Zonenerweiterung nach Süden nur auf einer Bautiefe mit ortsbildgerechter Lösung der Parkierung</li> <li>• Keine Veränderung der Topographie</li> </ul>
GEBIET XIII	GRÜNGÜRTEL IM SÜDLICHEN DORFTEIL
Begrenzung des Gebietes	Der Grüngürtel im Dreieck zwischen Aabach und Rankstrasse greift bis in den Bereich obere Brücke.
Gebietsbeschreibung	<p>Er ist besetzt durch einzelne Gehöfte, die im Grün „schwimmen“.</p> <p>Die meist drei bis vier Baukörper der Gehöfte stehen stets senkrecht zueinander.</p> <p>Wichtige Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das ganze Ensemble obere Mühle mit Mühle (Haus Nr. 61), Scheune (Haus Nr. 61a), Platz, Brücke und Linde ist als primäres Element des Bachraumes wichtig. Haus Nr. 61 ist Kulturdenkmal (kantonal geschützt).</li> <li>• Häuser Nrn. 64, 64a, 64b, 70 und 70a.</li> </ul>
Beurteilungskriterien (4.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine zusätzliche Verdichtung, Ersatzbauten in gleicher Stellung wie die zu ersetzenden Bauten</li> <li>• Naturwiesen bis unmittelbar an die Bauten belassen</li> <li>• Grünraum bis vor Haus Nr. 36/37 bzw. bis zur Brücke ziehen</li> </ul>

- Ensemble obere Mühle (Häuser Nrn. 61 und 61a) als Ganzes erhalten
- Erhaltung der Häuser Nrn. 64 und 70.

## GEBIET XIV

## UMGEBUNG EINTRACHT, BRÜCKE / FURT

## Begrenzung des Gebietes

Je eine Bautiefe links und rechts der Luzerner-/Aargauerstrasse von der Kirche bis zur Post

## Gebietsbeschreibung

Den Bauten im Gebiet Kreuzung resp. Strassenknick Eintracht, mittlere Brücke resp. Furt, kommt im Dorfkern besondere Bedeutung zu.

Jedes dieser Gebäude ist bezüglich seiner strukturellen Zugehörigkeit zum jeweiligen Teilgebiet resp. bezüglich der Raumbildung zum Strassen- und Bachraum für das Verständnis des Ortes von spezieller Bedeutung.

Die Bauten sind heute unscheinbar, erfüllen ihre Funktionen räumlich jedoch weitgehend.

(vgl. auch die Gebietsbeschreibungen I, III, VII-IX und XIV.)

## Beurteilungskriterien (4.14)

- Bezugnahme der Bauten sowohl auf die Situation an der Brücke/Furt als auch auf die dahinterliegenden Bereiche
- Markierung der Bachquerung
- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb) für Neubauten, einschliesslich Brücke

## GEBIET XV

## UMGEBUNG BRÜCKE UNTERDORF

## Begrenzung des Gebietes

Umkreis von 50 – 80 m um die untere Brücke

## Gebietsbeschreibung

Es ist eines der idyllischsten Gebiete im unteren Dorfteil

Wichtige Elemente sind:

- Haus Nr. 7 und Haus Nr. 101, Kapellstiftung, mit Nussbaum
- Wehr und Kanalsystem im Bachlauf

Der Übergang ist eines der primär prägenden Elemente im Bachraum.

(vgl. auch Gebietsbeschreibungen I-V)

## Beurteilungskriterien (4.15)

- Integrale Erhaltung der Situation
- Keine Veränderung in Topographie und Bepflanzung
- Naturnahe Gestaltung der Vegetation auf dem Wehr

## ZUSÄTZLICH

## GEBIET WESTLICH DER AARGAUERSTRASSE NÖRDLICHER TEIL

*Das Gebiet ist nicht bebauungsrichtplanpflichtig. Es bildet zusammen mit Gebiet III jedoch einen wichtigen Teil des Ortsbildes entlang der Aargauerstrasse. Zumindest die Gebäudefluchtlinie wird deshalb in den Bebauungsrichtplan einbezogen.*

## Begrenzung des Gebietes

Das Gebiet ist begrenzt durch die Aargauerstrasse im Osten und die freie Wiese im Westen.

## Gebietsbeschreibung

Die Bebauung ist nach 1850, nach dem Dorfbrand entstanden und setzt sich klar von den älteren Bauten im Dorfteil vis-à-vis ab. Die Häuser, meist in Stein mit Sockel, sind direkt an die Strasse gesetzt. Der quadratische Haustyp mit rückliegender Schweinescheune bestimmt diesen Ortsteil.

Die Quadrathäuser sind wichtig zum Verständnis dieses Gebietes. Die Transparenz von der Strasse zur Landschaft ist heute prägend.

einige Gewerbebauten sind enorm störend:

- Garage Elmiger Nr. 143.
- Metallwerkstätte Nr. 162.

Wichtige Bauten:

- Haus Nr.102, das den nördlichen Dorfeingang markiert.
- alle Quadrat-Typenhäuser wie Nrn. 91 und 102.

Teile des Gebietes liegen heute in der Gewerbezone. Die Lagerplätze im Südwesten sind enorm störend. Mit geeignetem Bepflanzungskonzept könnte das Problem entschärft werden.

Die heutige Tendenz mit Verdichtung in der zweiten Gebäude-tiefe (Aussiedlungen in nächster Nähe des Dorfes) ist zu vermeiden.

## Beurteilungskriterien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Einhaltung der Gebäudefluchtlinie