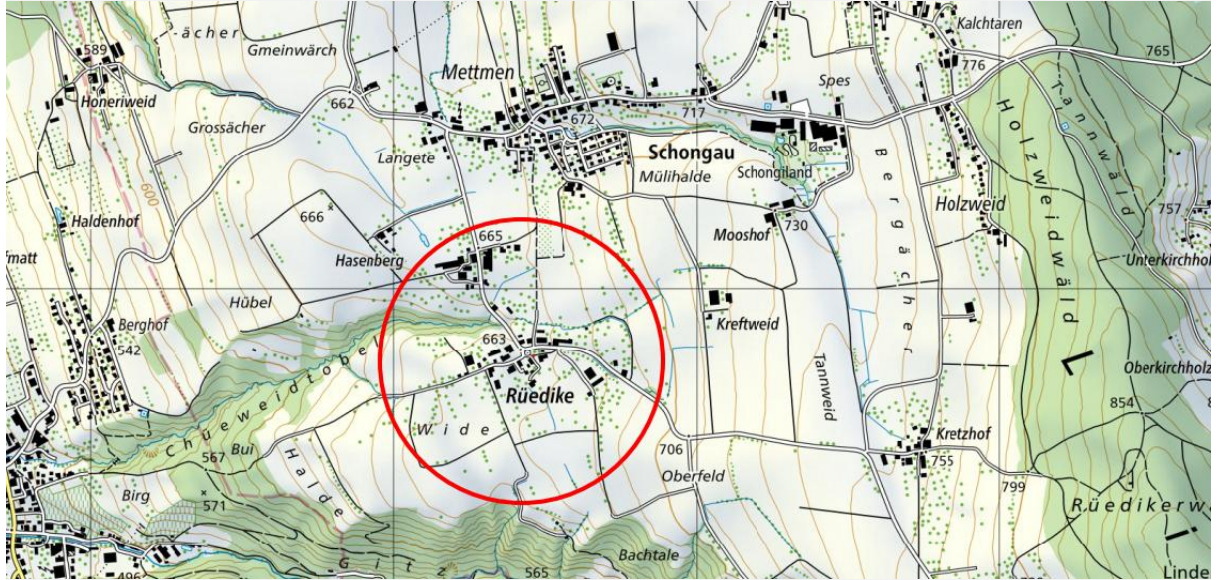


# Bebauungsplan Rüdikon

Gemäss §§ 65 ff. PBG

## Sonderbauvorschriften



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	14. August 2023	bis	13. September 2023
Vorprüfungsbericht vom:	21. Mai 2025		
Öffentliche Auflage vom:	20. Oktober 2025	bis	18. November 2025

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am: .....

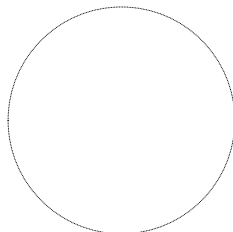
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Ivo Gerig

Barbara Burkart

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt

.....  
.....

f:\daten\m4\21-121-00\04\_ber\1\_synopse\_sb\sbv\_bp\_ruedikon\_gv\_251210.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b>	<b>3</b>
<b>A      Vorschriften</b>	<b>3</b>
Art. 1      Geltungsbereich	3
Art. 2      Zweckbestimmung	3
Art. 3      Baubereich A	3
Art. 4      Baubereich B	3
Art. 5      Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	3
Art. 6      Umgebungsgestaltung	4
Art. 7      Baulinien	4
Art. 8      Lauben, Balkone und Fenster	4
Art. 9      Kulturdenkmäler	5
Art. 10      Bestehende Bebauung	5
Art. 11      Ersatz-, Neu- und Umbauten	5
Art. 12      Fachgutachten	6
Art. 13      Dachgestaltung	6
Art. 14      Autoabstellplätze	6
Art. 15      Veloabstellplätze	6
Art. 16      Zufahrten	6
Art. 17      Öffentliche Fusswegverbindungen	7
<b>B      Anhang 1: Richtlinien</b>	<b>7</b>

## Präambel

Gestützt auf die §§ 65 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2025) sowie auf den Artikel 14, Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 5. Juni 2023 (Genehmigung Regierungsrat am 12.12.2023), erlässt der Gemeinderat von Schongau den Bebauungsplan Rüdikon im Massstab 1:500 mit den folgenden dazugehörigen Bestimmungen. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

## A Vorschriften

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan umfasst die ganze Dorfzone Rüdikon und die inliegende Grünzone I.

### Art. 2 Zweckbestimmung

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Rüdikon ergänzt die Art. 14, 20 und 32 des BZR. Er legt die Rahmenbedingungen für den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und des Ortsbilds fest. Weiterentwicklungen des Ortsteils sind unter der Wahrung bestehender Qualitäten mitsamt gestalterischer Einordnung von baulichen Veränderungen zulässig.

### Art. 3 Baubereich A

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen für Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie Bauten, die dem öffentlichen Interesse dienen, dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden. Pro Baubereich darf gesamthaft maximal eine Baute erstellt werden. Die minimale anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich muss mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen. Die Baubereiche begrenzen die maximale anrechenbare Gebäudefläche, sofern keine maximale anrechenbare Gebäudefläche im Bebauungsplan definiert ist.

### Art. 4 Baubereich B

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen und weitere Nebennutzungen sind innerhalb des Baubereichs B zu erstellen und müssen mindestens eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baubereiche B werden mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche im Bebauungsplan begrenzt.

### Art. 5 Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

<sup>1</sup> Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche A und B erstellt werden, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Garagenbauten und gedeckte Parkplätze sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten gemäss § 125 Abs. 2 PBG dürfen mit Ausnahme des «Umgangsbereichs Kapelle» und der «erhaltenswerten Grünflächen» auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Substratschicht von mindestens 30 cm aufweisen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Fläche von ausserhalb der Baubereiche erstellten unterirdischen Bauten darf dabei maximal 25 Prozent der realisierten Gebäudefläche betragen.

<sup>3</sup> Unterniveaubauten gemäss § 125 Abs. 1 PBG sind ausserhalb der Baubereiche nicht zugelassen.

## Art. 6 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan enthält zwingende Elemente zur Aussenraumgestaltung. Zusätzlich zu den entsprechenden Bestimmungen im BZR sind nachfolgende ergänzende Zielsetzungen hinsichtlich Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen:

- a) Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen, der den Charakter und das Erscheinungsbild des Ortsteils Rüdikon wahrt und fördert; einheimische standorttypische Pflanzenarten sind für die Umgebungsgestaltung zu bevorzugen.
- b) Beim natürlichen oder provozierten Abgang der bestehenden Bäume ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen;
- c) Allfällige Stützmauern, Tiefgarageneinfahrten und Veloabstellanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren und so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Aussenraumqualität erhalten bleibt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist im Baubewilligungsverfahren ermächtigt, weitere Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu machen. Mit der Baubewilligung ist die Realisierung der zur Parzelle resp. zum Bau gehörigen Grünelemente gemäss Umgebungsplan sicherzustellen.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan eingetragene «Umgebungsbereich Kapelle» ergänzt die Bestimmungen der Grünzone I gemäss Art. 20 BZR. Zur Freihaltung des Umgebungsreichs der Kapelle Rüdikon soll an den bestehenden Verhältnissen festgehalten werden:

- a) Neue Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie einem öffentlichen Interesse entsprechen oder der angrenzenden Grundeigentümerschaft dienen und das Erscheinungsbild der Kapelle nicht stören (z.B. Brunnen, Sitzbank etc.).
- b) Es dürfen keine neuen Abstellflächen für Personenwagen, Motorräder und Fahrräder erstellt werden;

<sup>4</sup> Die im Situationsplan eingetragenen «erhaltenswerten Grünflächen» sind als Garten-, Rasen- oder Wiesenfläche zu nutzen. Mit einem Bepflanzungskonzept, welches im Rahmen eines Baugesuches einzureichen ist, ist eine ökologisch wertvolle, dem Klima angepasste sowie die Sommerhitze mindernde Begrünung und Bepflanzung sicherzustellen. Ausgenommen von der Begrünungs- und Bepflanzungspflicht sind Flächen und/oder Vorplätze, die für die Erschliessung und Anlieferung der Grundstücke notwendig sind und nicht anders erstellt werden können.

<sup>5</sup> Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen «Bereiche für eingefriedete Gärten» sind die Vorbereiche zwischen strassenseitiger Fassade und Strasse als eingefriedete Gartenanlagen auszugestalten. Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge dürfen in diesen Bereichen höchstens einen Drittel in Anspruch nehmen. Die restliche Fläche ist zu begrünen und zu bepflanzen.

## Art. 7 Baulinien

<sup>1</sup> Die Baulinien definieren den freien Umgebungsbereich der Kapelle Rüdikon, die ortstypischen Strassenräume sowie die Ortseingänge. Sie bezeichnen zwingend die Gebäudefluchten bei Neu- und Umbauten.

## Art. 8 Lauben, Balkone und Fenster

<sup>1</sup> Lauben, Balkone und andere Anbauten sind zugelassen, wenn sie keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen.

<sup>2</sup> Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.

<sup>3</sup> Der Vorsprung ab der Fassade beträgt maximal 1.50 m, wovon höchstens 1.00 m über die Baulinie hinausragen darf (siehe auch Anhang 1). Im Weiteren gelten die übergeordneten Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen.

<sup>4</sup> Die Dimensionen und Anzahl der Fenster pro Hauptbaute haben sich an den ortstypischen Begebenheiten zu orientieren.

## **Art. 9 Kulturdenkmäler**

<sup>1</sup> Der Umgang mit den im Bebauungsplanperimeter befindlichen Kulturdenkmäler bzw. denkmalgeschützten Objekten gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis sowie erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar richtet sich nach Art. 34 BZR.

## **Art. 10 Bestehende Bebauung**

<sup>1</sup> Die bestehende Bebauung gehört zur Baugruppe [D] Rüdikon gemäss kantonalem Bauinventar und soll in ihrer Gesamtheit so gut als möglich erhalten bleiben.

<sup>2</sup> Der Abriss von Bauten darf nur dann bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein Ersatzbau bewilligt und die Erstellung rechtlich sichergestellt ist. Für Bauten mit Volumenschutz ist zusätzlich sicherzustellen, dass die Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Volumens und an gleicher Stelle bewilligt werden. Der Gemeinderat kann bei Abbruchgesuchen zusätzlich eine Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege und die Fachinstanz gemäss Art. 12 SBV einholen.

<sup>3</sup> In unmittelbarer Nähe zur Dorfzone Rüdikon befinden sich bestehende Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung mit entsprechenden Geruchs- und Lärmimmissionen. Hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe wird auf Art. 15 Abs. 4<sup>bis</sup> RPG sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Raumplanungsverordnung verwiesen.

## **Art. 11 Ersatz-, Neu- und Umbauten**

<sup>1</sup> Ersatz-, Neu- und Umbauten sind innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Baubereiche zu erstellen und haben sich in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur zu integrieren. Geringfügige Überschreitungen der Baubereiche sind abhängig von der fachlichen Beurteilung gemäss Art. 12 SBV bewilligungsfähig.

<sup>2</sup> Bei der Umnutzung oder Ersatzbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten für Wohnzwecke sind pro Baute maximal vier Wohneinheiten zulässig.

<sup>3</sup> Ersatzbauten, bauliche Veränderungen und Erweiterungen haben sich hinsichtlich Volumen, Anordnung, Gestaltung, Materialisierung und Struktur an der bestehenden Bebauung zu orientieren. Verlangt sind einfache Grundrisse und einfache Kubaturen. Als Grundrissform ist mit kleinen Abweichungen nur das einfache Rechteck über alle vollnutzbaren Geschosse zulässig. Anhang 1 enthält Skizzen zur Formgebung, Strukturierung und Gestaltung der Gebäude. Von den im Situationsplan eingetragenen Firstrichtungen darf bis 10 ° abgewichen werden.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen müssen dem Charakter des Ortsteils Rüdikon gerecht werden und haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinung (Materialisierung, Farbgebung) die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen.

**Art. 12 Fachgutachten**

<sup>1</sup> Zur Begutachtung und Förderung der architektonischen, freiraumplanerischen und erschliessungstechnischen Qualität lässt der Gemeinderat sämtliche Bauvorhaben von einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz im Rahmen eines Fachgutachtens beurteilen. Der Gemeinderat bestimmt die Fachinstanz.

<sup>2</sup> Die Fachinstanz prüft die erforderliche Qualität und spricht sich mit den jeweils zuständigen kantonalen Dienststellen ab.

**Art. 13 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche A und B sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Die Dachneigung von 35° im Baubereich A darf nicht unterschritten werden.

<sup>3</sup> Für An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG sind auch andere, der Hauptdachform angleichende, Dachformen möglich. Flachdächer sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Dachaufbauten mit einer maximalen Breite von 2.40 m pro Element sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachaufbauten gesamthaft einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten darf. Diese sind mit denselben Materialien zu bedecken, die das Hauptdach aufweist.

<sup>5</sup> Wohn- und Arbeitsräume müssen durch giebelseitige Fenster oder mittels Aufbauten, gemäss den wohnhygienischen Vorschriften, belichtet und belüftet werden können. Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine zweckmässigere Belichtung und Belüftung möglich ist. Sie dürfen maximal 0.80 m Breite und 1.00 m Länge aufweisen.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte sind lediglich auf den strassenabgewandten Seiten der Bauten zulässig.

**Art. 14 Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Autoabstellplätze sind grundsätzlich in den Baubereichen A und B anzuordnen. Die Bedarfs- und Angebotsermittlung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen, wobei Art. 38 BZR gilt.

**Art. 15 Veloabstellplätze**

<sup>1</sup> Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm auf den Standort abzustimmen.

**Art. 16 Zufahrten**

<sup>1</sup> Die Zufahrten zu den Einstell- resp. Abstellplätzen sind im Plan mit einem Pfeil dargestellt.

<sup>2</sup> Wo Erschliessungswege über private Parzellen führen, sind die Durchfahrtsrechte privatrechtlich zu sichern. Wenn keine gütliche Einigung zustande kommt, muss die Zufahrt, gemäss dem Enteignungsverfahren für private Fuss- und Fahrwegrechte nach § 4 Abs. 1 EntG (Verleihung Enteignungsrecht an Dritte), gewährleistet werden.



## Art. 17 Öffentliche Fusswegverbindungen

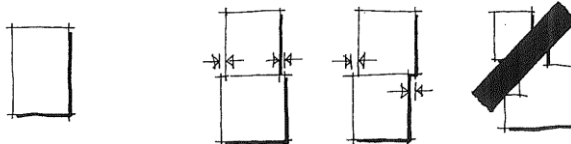
<sup>1</sup> Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Allgemeinheit offen zu halten. Sie haben eine Mindestbreite vom 2.00 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und zu unterhalten. Die Verbindung ist mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

## B Anhang 1: Richtlinien

Beispielhafte Illustrationen zu den Bestimmungen.

### B.1 Grundriss (vgl. Art. 11 Abs. 4)

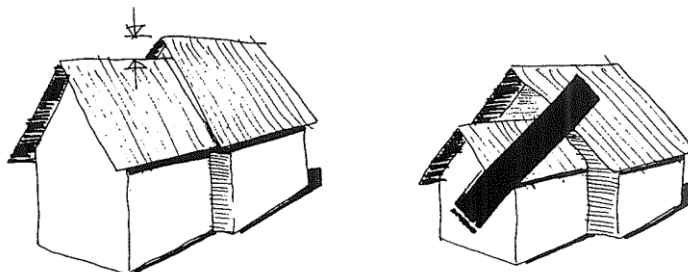


Einfacher Rechteckquerschnitt

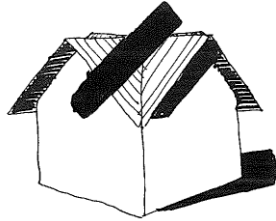
Leichter Versatz

Bei zusammengebauten Gebäudeteilen höchstens als Kombination von zwei leicht zueinander verschobenen Rechtecken

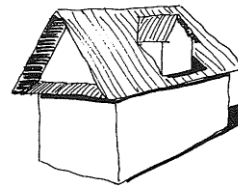
### B.2 Kubatur (vgl. Art. 11 Abs. 4)



Bei zusammengebauten Gebäudeteilen dürfen auch die Gesamthöhen, analog zum Grundriss-Versatz, nur leicht variieren.

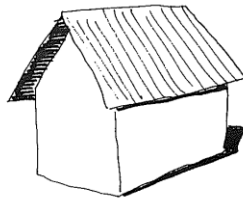
**B.3 Dach (vgl. Art. 13)**

Kreuzfirste (zwei Firste unterschiedlicher Richtung auf gleicher Höhe) sind nicht zulässig.

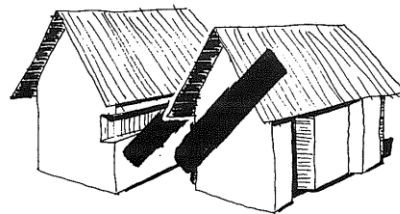


Klebvordächer können zu einer guten Gliederung der Fassade beitragen und nach fachlicher Begutachtung oder durch die Denkmalpflege verlangt werden.

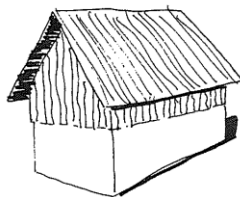
Die Dachgestaltung muss zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen und hat sich gut ins Ortsbild einzufügen. Solaranlagen sind farblich und konstruktiv an die Dachfläche anzugleichen und einzupassen. Sie dürfen nicht aufgesetzt wirken.

**B.4 Fassade (Art. 11 Abs. 5)**

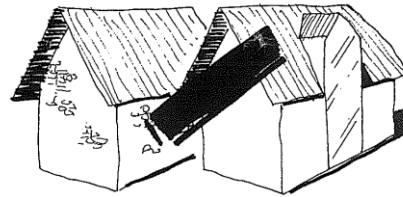
Die Gebäude haben eine einfache Kubatur und ein ruhiges Fassadenbild aufzuweisen.



Fassadenflächen dürfen nicht durch Lauben, Balkone, Einschnitte und Anbauten unterbrochen oder über die Ecken aufgelöst werden.

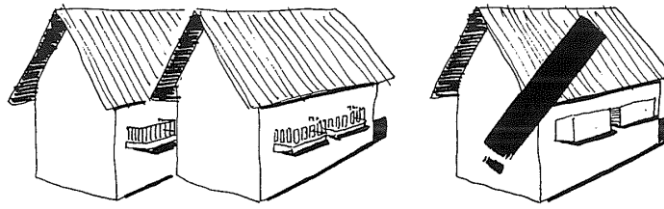


Die Fassadengestaltung hat ortstypische Elemente, wie Holzverkleidungen oder Schindelfassaden, aufzunehmen und grossflächige Fassaden zu gliedern.

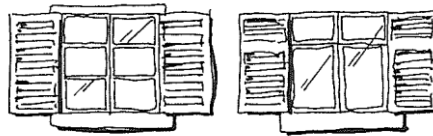


Sichtmauerwerke über die ganze Fassade wie auch grössere Verglasungen sind nicht zulässig.



**B.5 Fassadenelemente (Art. 8)**

Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen keinen geschlossenen Charakter aufweisen und die Fassadenfläche optisch nicht unterbrechen. Brüstungen von Balkonen haben einen gleichmässigen Öffnungsanteil aufzuweisen.



Ortstypisch weisen die Fassaden zweiteilige Fenster mit Sprossen oder oberem Kämpfer sowie Jalousieläden auf. Andere Fenstertypen, welche sich gut in das Ortsbild integrieren, können mit der Beratung und Bestätigung einer fachlich versierten sowie neutralen Fachinstanz genehmigt werden.

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11