

Gemeinde Buttisholz

# Bebauungsplan «Dorf Nord»

## Sonderbauvorschriften

Am 30. Januar 2026 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am .....

---

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

*Anita Lustenberger*

.....

*Tanja Hauri*

---

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

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen .....	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Geltungsbereich .....	3
Art. 3	Verhältnis zur Grundordnung .....	3
Art. 4	Bestandteile .....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
Art. 5	Baubereiche und zulässige Bauten .....	4
Art. 6	Kornspeicher .....	4
Art. 7	Zulässige Nutzung und Höhen .....	4
Art. 8	Dachgestaltung und Photovoltaik .....	5
Art. 9	Materialisierung und Gestaltung der Bauten .....	5
3.	Freiraum .....	5
Art. 10	Grundsätze der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung .....	5
Art. 11	Umgebungsbereich «Dorfplatz» .....	6
Art. 12	Umgebungsbereich «Spielplatz» .....	6
Art. 13	Umgebungsbereich «extensive Wiese» .....	6
Art. 14	Umgebungsbereich «Kreuz» .....	7
Art. 15	Umgebungsbereich «Bepflanzung» .....	7
4.	Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung .....	7
Art. 16	Erschliessungsbereiche .....	7
Art. 17	Öffentlicher Verkehr .....	7
Art. 18	Fuss- und Veloverkehr .....	7
Art. 19	Motorisierter Individualverkehr .....	8
Art. 20	Entsorgung .....	8
5.	Umwelt und Energie .....	8
Art. 21	Lärmschutz .....	8
Art. 22	Retention.....	8
Art. 23	Energie .....	9
6.	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen .....	9
Art. 24	Etappierung.....	9
Art. 25	Dienstbarkeiten.....	9
Art. 26	Ausnahmen .....	9
Art. 27	Inkraftsetzung .....	9

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Ausgabe vom 1. Januar 2025) erlässt die Buttisholz den Bebauungsplan «Dorf Nord» mit den folgenden Vorschriften:

# 1. Einleitende Bestimmungen

---

Art. 1

Zweck

<sup>1</sup> Der «Bebauungsplan Dorf Nord» sichert die Umsetzung des Ergebnisses Studienauftrags «Entwicklung Dorf Nord, Buttisholz» vom 30.06.2025.

<sup>2</sup> Der «Bebauungsplan Dorf Nord»

- sichert eine hohe ortsbauliche Qualität in Bezug auf Architektur, Städtebau Umgebungsgestaltung und Erschliessung,
- berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und das baukulturelle Erbe,
- schafft die Rahmenbedingungen für attraktive Wohn- und Gewerbenutzungen sowie für die Gemeindeverwaltung
- sichert vielfältige Frei- und Aussenräume und den Dorfplatz für die ganze Gemeinde Buttisholz,
- fördert die soziale Durchmischung und soziokulturelle Aktivitäten der Gemeinde.
- sichert eine effiziente, nachhaltige Nutzung der Energie
- und dient der Umsetzung des Richtplans «Dorfzentrum» vom 15. März 2013.

---

Art. 2

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des «Perimeters Bebauungsplan». Planelemente ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften davon nicht abweichen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Buttisholz sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

---

Art. 4

Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan 1:500 vom 23. Februar 2026
- Sonderbauvorschriften vom 16. Februar 2026

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur Dorf Nord Buttisholz vom 9. Januar 2026
- Richtprojekt Umgebung vom 4. Februar 2026
- Teilbericht Verkehr vom 20. November 2025
- Lärmgutachten vom 2. Dezember 2025
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. Januar 2026

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

Art. 5  
Baubereiche und  
zulässige Bauten

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen über die Baubereiche hinausragen.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG und technisch notwendige Anlagen und soziale Infrastruktur (z.B. Spielgeräte) zulässig. Entsprechende Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung zu integrieren und sind hochwertig zu gestalten.

<sup>4</sup> Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss § 125 PBG sind – mit Ausnahme von Retentionsanlagen – nur im Baubereich «unterirdische Bauten» zulässig.

<sup>5</sup> Für den Bau in Baubereich D sind ein Treppenanbau und ein Liftanbau für den barrierefreien Zugang ausserhalb des Baubereichs zulässig.

---

Art. 6  
Kornspeicher

<sup>1</sup> Der schützenswerte alte Kornspeicher (GVL-Nr. 7a) ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans, sofern brandschutztechnisch möglich, in den Baubereich S zu verschieben. Ansonsten ist ein alternativer Standort innerhalb oder ausserhalb des Bebauungsplanperimeters – in Absprache mit der kant. Denkmalpflege – zu finden.

<sup>2</sup> Andere Bauten sind im Baubereich S nicht zulässig.

---

Art. 7  
Zulässige Nutzung und  
Höhen

<sup>1</sup> Das zulässige Bauvolumen wird durch die anrechenbaren Gebäudeflächen und die zulässigen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.) definiert.

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	Anrechenbare Gebäudefläche Total maximal (aGbF)	Zulässige Nutzungen
A	580.50	420 m <sup>2</sup>	Gemeindeverwaltung, Wohnen, Gewerbe
B	577.00	555 m <sup>2</sup>	Gewerbe, Büros, Wohnen
C	578.50	305 m <sup>2</sup>	Gewerbe, Büros, Wohnen
D	570.00	130 m <sup>2</sup>	Gemeindeverwaltung, Eventräume (Vereine etc.), Gewerbe

<sup>2</sup> In den Baubereichen A, B, C und D sind die Erdgeschosse in erster Linie für publikumsorientierte, öffentliche, gemeinschaftliche oder gewerbliche Nutzungen vorzusehen, die zur Belebung des Dorfplatzes und der angrenzenden Strassenräume beitragen.

<sup>3</sup> Wohnen kann im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern die ortsbaulichen und funktionalen Zielsetzungen des Bebauungsplans gemäss Art. 1 SBV, des Richtplans Dorfzentrum vom 15. März 2013 und weitere übergeordnete Vorgaben (z.B. Lärm) eingehalten werden können.

<sup>4</sup> Im Baubereich B ist im Erdgeschoss ein Durchgang/Passerelle für den Velo- und Fussverkehr inkl. Zugänge zum Veloraum zu erstellen.

---

Art. 8  
Dachgestaltung und  
Photovoltaik

<sup>1</sup> Die Hauptbauten sind mit einer Satteldachform auszuführen. Diese haben eine Neigung von 10° bis 20° auszuweisen. Die im Situationsplan 1:500 für die Baubereiche A, B und C dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.

<sup>2</sup> Anlagen zur Energiegewinnung sind – ausser im Baubereich D – zulässig und in die Dachhaut zu integrieren.

---

Art. 9  
Materialisierung und  
Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine hochwertige Gesamtwirkung entsteht und sie sich optimal in die bauliche Umgebung einfügen. Für die Gestaltung und Materialisierung der einzelnen Bauten und Gebäudeelemente ist das Richtprojekt Architektur vom 9. Januar 2026 massgebend.

<sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist der Gemeinde ein Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung einzureichen.

<sup>3</sup> Im Baubereich B sind nord- und südseitig im ersten und zweiten Geschoss Lauben zu erstellen. Form und Ausdehnung orientieren sich am Richtprojekt.

<sup>4</sup> Photovoltaikanlagen an der Fassade sind im Baubereich B zulässig und in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.

### 3. Freiraum

---

Art. 10  
Grundsätze der  
Umgebungsgestaltung  
und Bepflanzung

<sup>1</sup> Generell sind die Umgebungsbereiche hochwertig zu gestalten.–Die Bepflanzung hat zur Optimierung des Mikroklimas beizutragen.

<sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher durch qualifizierte Fachpersonen aus der Landschaftsarchitektur zu erstellen ist. Auf diesem müssen insbesondere mindestens ersichtlich sein:

- Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Aufenthaltsflächen, Grünflächen, Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten, Entwässerung und Beleuchtung.
- Standorte und Art der Bepflanzungen und Bäume
- Lage und Art der Einfriedungen.
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

<sup>3</sup> Nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten ist ein Pflegekonzept auszuarbeiten.

<sup>4</sup> Die Spiel- und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind in den Umgebungsbereichen zu realisieren.

---

Art. 11  
Umgebungsbereich  
«Dorfplatz»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Dorfplatz» dient als Begegnungs- und Verkehrsraum (Bus und Langsamverkehr) und verbindet die verschiedenen Nutzungen miteinander zu einem gestalterisch und ortsbaulich zusammenhängenden und funktionalen Ensemble.

<sup>2</sup> Der gesamte Umgebungsbereich «Dorfplatz» ist autofrei. Die Zufahrt ist für Anlieferungen und Dienstleistungserbringende (Handwerksleute, Kurierdienste usw.) gestattet.

<sup>3</sup> Der Belag ist aus schweizerischem oder zumindest europäischem Naturstein zu gestalten. Die Platten sind so anzuordnen, dass eine optische Unterscheidung zwischen den Aufenthalts- und Interaktionsflächen und dem überlagerten Erschliessungsbereich Bus entsteht. Sofern technisch notwendig, kann letzterer mit Ortbeton ausgeführt werden.

<sup>4</sup> Der Bereich ist mit Stauden zu bepflanzen und kann mit weiteren Elementen (zum Beispiel Pflanztröge, Sitzmöglichkeiten) zu ergänzt werden. Die bestehende Linde ist zu erhalten. Der Wurzelbereich ist von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

<sup>5</sup> In der Einstellhalle ist an geeigneter Stelle zwischen dem Baubereich C und dem Erschliessungsbereich Bus eine Aussparung für einen grossen Baum zu erstellen.

<sup>6</sup> Der gesamte Umgebungsbereich «Dorfplatz» ist barrierefrei zu gestalten.

---

Art. 12  
Umgebungsbereich  
«Spielplatz»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Spielplatz» dient als Spielfläche und als Aufenthaltsbereich mit Sitzelementen. Diese Elemente sind hochwertig auszuführen.

<sup>2</sup> Der Belag ist sickerfähig auszuführen und es ist mindestens ein grosskroniger Baum zu pflanzen, der ausreichend Schatten spendet.

---

Art. 13  
Umgebungsbereich  
«extensive Wiese»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «extensive Wiese» markiert den Übergang der Siedlung zum Nichtbaugebiet und ist entsprechend zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Die Installation kleiner Anlagen zur Erholung, zum Aufenthalt und für die Freizeit sind gestattet.

<sup>3</sup> Im Osten sind entlang der Schulhausstrasse Bäume zu pflanzen.

---

Art. 14  
Umgebungsbereich  
«Kreuz»

- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Kreuz» kann vom Gastronomiebetrieb als Gartenrestaurant genutzt werden.
- <sup>2</sup> Der Belag ist sickerfähig auszuführen und mit Bäumen zu bepflanzen.

---

Art. 15  
Umgebungsbereich  
«Bepflanzung»

- <sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Bepflanzung» ist dem Erschliessungsbereich Parkierung überlagert. An dieser Stelle sind Bäume und Wildstauden zu pflanzen.

## 4. Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

---

Art. 16  
Erschliessungsbereiche

- <sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich «Parkierung» dient der oberirdischen Parkierung von Autos und Motorrädern. Der Belag ist sickerfähig auszuführen.
- <sup>2</sup> Der Erschliessungsbereich «Allgemeine Erschliessungsfläche» dient dem MIV, dem Fuss- und Radverkehr und schafft weitere, hindernisfreie Querungsmöglichkeiten. Die versiegelte Fläche ist auf das technisch erforderliche Minimum zu reduzieren.
- <sup>3</sup> Der Erschliessungsbereich «Bus» dient dem Bushub. Die Ausgestaltung richtet sich nach den gängigen Normen.

---

Art. 17  
Öffentlicher Verkehr

- <sup>1</sup> Die Zu- und Ausfahrt für die Busse erfolgt über den «Erschliessungsbereich Bus».
- <sup>2</sup> Im Bereich der im Plan 1:500 markierten Stellen sind die Bushaltekanten zu realisieren. Sie sind nutzerfreundlich (Sitzgelegenheiten, Überdachung) zu gestalten. Die Gestaltung allfälliger Bauten (Überdachungen) hat hochwertig zu erfolgen und ist durch das Fachgremium gemäss Art. 3 BZR zu beurteilen.
- <sup>3</sup> Bei der Haltekante südlich des Baubereichs B ist die Strasse mit Ortbeton zu verstärken.

---

Art. 18  
Fuss- und Veloverkehr

- <sup>1</sup> An den im Plan 1:500 markierten Stellen sind Abstellplätze für Velos zu installieren.
- <sup>2</sup> Die Zahl der Abstellflächen für Velos richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Für die Ausstattung der Veloabstellplätze sind die Anforderungen gemäss der VSS-Norm 40 066 massgebend.
- <sup>3</sup> Es sind sowohl Kurzzeitabstellflächen als auch Langzeitabstellflächen für die Bewohnenden zu realisieren.

<sup>4</sup> Es sind mindestens 8 Abstellplätze für Bikesharing-Angebote inklusive Ladeinfrastruktur für E-Bikes bereitzustellen. Die Anzahl der mit Ladeinfrastruktur auszustattenden Langzeitabstellflächen für Velos richtet sich nach der Norm SIA 2060.

---

Art. 19  
Motorisierter  
Individualverkehr

<sup>1</sup> Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ausschliesslich über die Ober Allmendstrasse.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die im Plan 1:500 markierte Verbindung über den Bereich «allgemeine Erschliessungsfläche».

<sup>3</sup> Die Abstellflächen für Autos und Motorräder befinden sich ausschliesslich in der Einstellhalle und im «Erschliessungsbereich Parkierung».

<sup>4</sup> Die Zahl der Abstellflächen für Autos und Motorräder in der Einstellhalle und an der Oberfläche richtet sich nach der VSS-Norm SN 40 281.

<sup>5</sup> Es sind 2 Abstellflächen für Car-Sharing-Angebote zu realisieren und technisch so auszustatten, dass bei Bedarf Ladeinfrastruktur für E-Autos installiert werden kann.

---

Art. 20  
Entsorgung

<sup>1</sup> Die Entsorgungsinfrastruktur für Kehricht ist nach den Vorgaben des Verbands GALL (Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft) zu erstellen.

<sup>2</sup> Am im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Standort ist eine Sammelstelle für das arealinterne Entsorgungsmaterial zu installieren. Es sind Unterflurcontainer zu erstellen.

## 5. Umwelt und Energie

---

Art. 21  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Wo diese Bestimmungen nicht eingehalten werden können, sind mit dem Baugesuch entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

---

Art. 22  
Retention

<sup>1</sup> Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswasser hat in erster Linie über die oberirdische Versickerung zu erfolgen.

<sup>2</sup> Regenwasser, das nicht natürlich entwässert werden kann, ist über eine unterirdische Retention zurückzuhalten und an die Niederschlagswasserleitung anzuschliessen. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimensionierung) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

Art. 23  
Energie

- <sup>1</sup> Das Areal ist an das Fernwärmenetz in der Gemeinde Buttisholz anzuschliessen.  
<sup>2</sup> Neubauten sind mindestens nach dem Gebäudestandard 2015 zu realisieren.

## 6. Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

---

Art. 24  
Etappierung

- <sup>1</sup> Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Die Freiräume und Infrastrukturanlagen sind jeweils in Bezug zu den Bauetappen auszuführen.

---

Art. 25  
Dienstbarkeiten

- <sup>1</sup> Die zur Umsetzung des Bebauungsplans Dorfkern Nord notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit dem ersten Baugesuch grundbuchlich sicherzustellen.

---

Art. 26  
Ausnahmen

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften gestatten, wenn keine öffentlichen Interessen sowie keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden und die Abweichungen gesamtlich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen. Dabei holt die Gemeinde die Stellungnahme des Fachgremiums gemäss Art. 3 BZR ein.

---

Art. 27  
Inkraftsetzung

- <sup>1</sup> Der vorliegende Bebauungsplan «Dorf Nord» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.