

Gemeinde Ufhusen

Kommunaler Richtplan

Vom Gemeinderat beschlossen im März 2016

Öffentliche Auflage vom 21. März bis 25. April 2022

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Dezember 2022

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 914 vom 8. September 2023 unverändert genehmigt

Kommunaler Richtplan Dorfkern Ufhusen

Richtplan über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen



Perimeter Kommunales Richtkonzept

Ufhusen heute

- Versiegelte Fläche
- Gebäude im Bearbeitungsperimeter
- Nicht versiegelte Fläche Privat
- Nicht versiegelte Fläche Landwirtschaft
- Wald | Bäume
- Gewässer
- Betrachtungsperimeter
- Bearbeitungsperimeter



Grundlage, Ziele, Gültigkeitsbereich und rechtliche Bedeutung des Richtkonzept

Der Gemeinderat von Ufhusen beschliesst im März 2016 folgendes:

Das vorliegende Richtkonzept wird zusammen mit der revidierten Ortsplanung öffentlich aufgelegt und rechtlich im BZR als Richtplan verankert. Ab sofort ist das vorliegende Richtkonzept massgebend für die Planung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten

Grundlage zum Richtkonzept

Das vorliegende Richtkonzept basiert auf einem Analysebericht über den Bereich der westlichen Dorfstrasse in Ufhusen von 2015. Der Analysebericht wurde im Rahmen des ARE Modellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung» von der Dost Stadtentwicklung Luzern mit der HSLU in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde und dem Ortsplaner von Ufhusen erarbeitet. Die wichtigsten Aussagen dieses Analyseberichts sind im Richtkonzept zusammengefasst.

Ziele des Richtkonzepts

Der Dorfkern von Ufhusen liegt gemäss Zonenplan in der Dorfzone. Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) und Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ufhusen (BZR) haben sich "*Bauten, Anlagen und Nutzungen baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einzufügen*".

Mit dem Richtkonzept schafft die Gemeinde Ufhusen einen Leitfaden für Bauherren und Planer sowie eine Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Behörden. Es zeigt, welche räumlichen Ziele Ufhusen verfolgt, was unter dieser Anforderung zu verstehen ist und mittels welcher Massnahmen diese Ziele erreicht werden können. Das Richtkonzept dient damit als massgebende Grundlage bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung von Projekten in der Dorfzone.

Gültigkeitsbereich des Richtkonzepts

Das Richtkonzept wurde für den Bereich der westlichen Dorfstrasse in Ufhusen erarbeitet. Der Perimeter der Gültigkeit ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision über das gesamte Dorf zu prüfen und wo nötig zu erweitern.

Rechtliche Bedeutung des Richtkonzepts

Das Richtkonzept gilt als Richtplan im Sinne von § 9 PBG. Es wird zusammen mit der revidierten Ortsplanung öffentlich aufgelegt und rechtlich im BZR als Richtplan verankert. Der Richtplan ist für die Behörde verbindlich. Die Baubewilligungsbehörde hat zu prüfen, ob und wie weit Bauprojekte und bauliche Massnahmen im Dorfkern die Inhalte des Richtplans beachten. Hierfür können Fachpersonen beigezogen werden.

Umfang und Inhalt des kommunalen Richtplanes

Umfang

Der Richtplan umfasst 8 Ziele, die bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung von Bauvorhaben zu beachten sind.

Die Ziele werden:

- in kurz erläutert (detaillierte Aussagen finden sich im Analysebericht),
- in Planform generell und schematisch dargestellt,
- und durch Referenzbilder in ihren Absichten veranschaulicht.

Für die Zielerreichung werden jeweils Massnahmen vorgeschlagen mit Zuständigkeit und Zeithorizont.

Die Massnahmen unterscheiden sich in zwei Typen:

- Massnahmen zu Themen, welche laufend bearbeitet werden müssen und
- Massnahmen, in welchen formuliert ist, wie die Ziele im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Instrumente aufzunehmen sind.

Inhalt

Ziel 1: Aussicht erhalten	S. 04
Ziel 2: Strassenraum fassen, Plätze schaffen	S. 06
Ziel 3: Erhalt Massstäblichkeit und Dorfstruktur	S. 08
Ziel 4: Belebung und Attraktivität Strassenraum	S. 10
Ziel 5: Vorbereiche, Vorgärten, Grenzen: Attraktivität und Vielfalt erhalten	S. 12
Ziel 6: Öffentliche und halböffentliche Bereiche stärken	S. 14
Ziel 7: Fassadengestaltung: Farb- und Materialisierungskonzept waren	S. 16
Ziel 8: Parkierung muss sich ins Dorfbild einordnen	S. 18

Ziel 1: Aussicht erhalten

Erläuterungen

Die Ausblicke von der Dorfstrasse in die umliegende Landschaft gehören zu den grossen Qualitäten des Dorfkerns. Auch bei einer weiteren Bebauung und baulichen Verdichtung im Dorfkern sind diese Ausblicke zu erhalten.

Nördlich der Dorfstrasse

Zwei Arten von Ausblicken sind prägend:

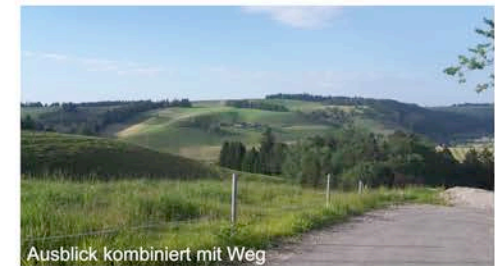
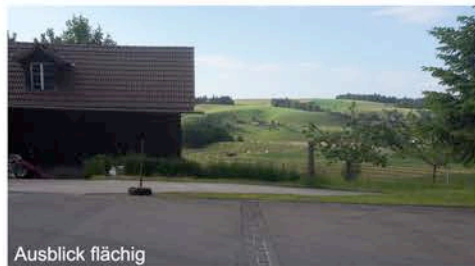
- Einerseits die breitflächigeren Ausblicke in die Umgebung.
- Andererseits die engeren Durchblicke zwischen den Gebäuden.

Südlich der Dorfstrasse




Die Durchblicke sind heterogener. Eine Kombination von Ausblicken, Durchblicken und Durchwegungen schafft ein besonderes Erlebnis durch die Raumabfolgen. Die Durchwegungen gewährleisten die Freihaltung der Sichtverbindungen.

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Die Gebäude haben in ihren Dimensionen und Proportionen die örtliche Dorfstruktur zu wahren und sind so zu stellen und auszurichten, dass der Strassenraum als Spiel von Gebäuden und Durchblicken erhalten bleibt, siehe dazu auch Ziel 3 <i>Erhalt Massstäblichkeit und Dorfstruktur</i> .	Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Die Durchblicke bestehen aus einer Kombination von Freiflächen, Gärten und Wegen. Die Durchblicke dürfen nicht durch höhere Grenzhecken, Nebenbauten, Garagen oder ähnliche bauliche Massnahmen behindert werden.	Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
3. Längere Gebäudefronten erfordern grundsätzlich grössere seitliche Gebäudeabstände. Gebäudelängen und Durchblicke stehen zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis: <ul style="list-style-type: none"> • Nördlich der Dorfstrasse: Überdurchschnittlich grosse seitliche Gebäudeabstände auf grossen Parzellen (Erhalt breitflächiger Ausblick). • Südlich: Seitliche Gebäudeabstände in Kombination mit einer Durchwegung aufwerten. Hierfür westlichen Grenzabstand der Gebäude um 2 m erhöhen. 	Gemeinderat, Ortsplanung, Baubewilligung	Kurzfristig (Ortsplanungs- revision)

Bestehende Ausblickssituationen



Übersicht der Ausblicke

-  Zu erhaltender Ausblick flächig
-  Zu erhaltender Ausblick eng
-  Zu erhaltender Ausblick in Kombination mit Durchwegung



Ziel 2: Strassenraum fassen, Vorbereiche schaffen

Erläuterungen

Ufhusen ist ein Strassendorf. Diesen Charakter gilt es - unter Berücksichtigung der Heterogenität - langfristig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich gelten die ordentlichen Strassenabstände (6 m) nur, wenn ein Nutzungsplan fehlt (Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungsplan). Der Strassenabstand wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse festgelegt; er wird vom Strassenbild bestimmt und soll - nach örtlichen Verhältnissen - auch differenziert werden.

Ergänzend könnten situativ entsprechende Ausweitungen, welche besondere Orte markieren und/oder eine öffentliche Aufgabe haben, definiert werden und erhalten bleiben.

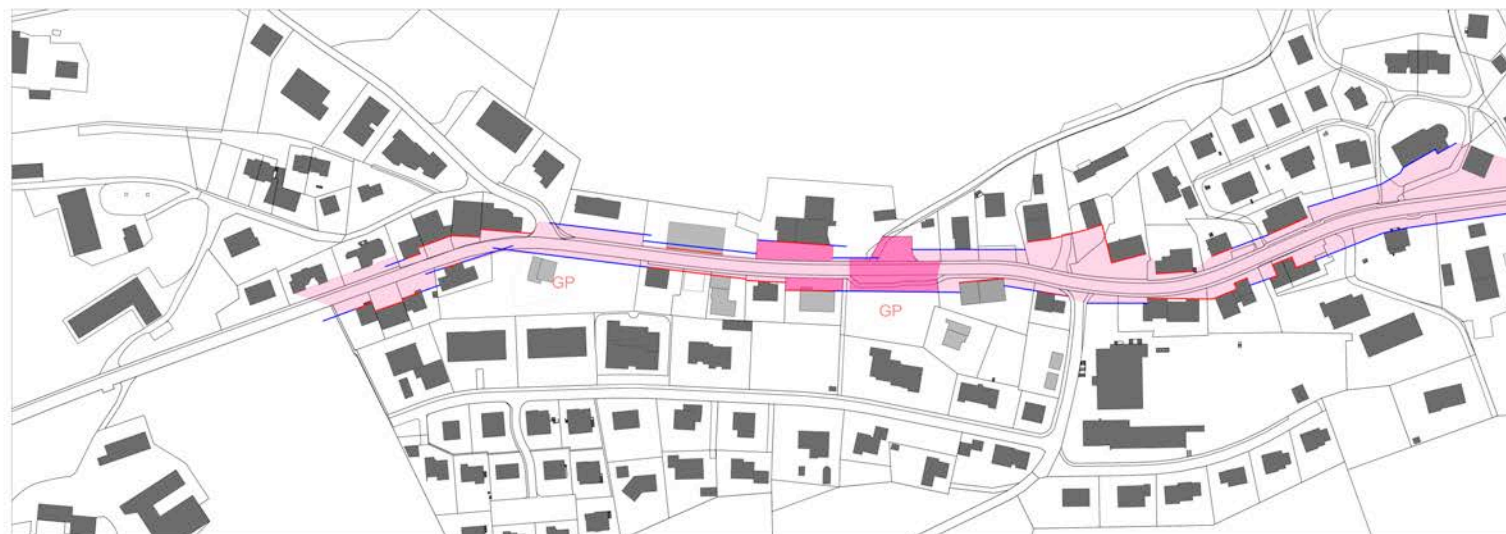
Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Die Gemeinde erlässt im Rahmen der Ortsplanung einen Baulinienplan und legt die Baulinien individuell nach örtlichen Bedürfnissen fest: <ul style="list-style-type: none"> • Bei erwünschten Vorbereichen (vor schützenswertem Hof, vor ehemaliger Käserei, bei der Bushaltestelle) werden grössere Abstände festgelegt. • Soll der Strassenraum gefasst und betont werden, so verringern sich die Strassenabstände. 	Gemeinderat, Ortsplanung	Kurzfristig (Ortsplanungsrevision)
2. Die Gemeinde definiert Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht.	Gemeinderat, Ortsplanung	Kurzfristig (Ortsplanungsrevision)
3. Haben Vorbereiche (auch) eine öffentliche Aufgabe, sucht die Gemeinde das Gespräch mit den entsprechenden Eigentümern, beteiligt sich an Planung und Gestaltung und regelt die Benützung und Dienstbarkeiten.	Gemeinderat	Daueraufgabe

Bestehende Strassenraumsituationen



Übersicht möglicher Festlegung des Strassenraumes

- Strassenflucht bestehend
- Strassenflucht weitergeführt
- Strassenraum gefasst
- Ausweitung Strassenraums
- GP Baulinie in Gestaltungsplan fixieren



Ziel 3: Erhalt Massstäblichkeit und Dorfstruktur

Erläuterungen:

Das heutige Dorfbild Ufhusen umfasst verschiedenste Bebauungstypologien. Diese ortsbildprägende Vielfalt (Heterogenität) soll bei der Weiterentwicklung des Dorfkerns bestehen bleiben. Ausgeschlossen bleiben Einfamilienhäuser (Volumen mit weniger als zwei Wohneinheiten). Grundsätzlich können bei Neubauten drei unterschiedliche Bautypen unterschieden werden, die sich auch mischen lassen:

Typ 1: Punktbau

Mehrfamilienhaus-Punktbauten können traditionell / modern interpretiert werden, solange die Kubatur gewahrt bleibt.

Typ 2: Längsbauten

(Strassenbegleitende) Längsbauten müssen zum Erhalt der Massstäblichkeit und Einordnung ins Ortsbild erhöhte Anforderungen erfüllen, insbesondere bezüglich Gliederung der Fassade und Fassadengestaltung (Ziel 7 und 4). Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der Forderung nach Erhalt der Durchblicke (Ziel 1).

Typ 3: Cluster mit Hofsituation

Die Typologie des Clusters ist von traditionellen Höfen mit Gebäudegruppen entlehnt, die durch ihre Stellung zueinander Vorbereiche oder Plätze ausbilden.

Bei Umbau/Umnutzung von alten Höfen (zu Wohnraum oder z.B. Gastronomie) sind unterschiedliche Eingriffstiefen und Erscheinungsformen möglich (s. Bilder).

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Grundsätzlich sind Umbauten/Umnutzungen alter Höfe und Gebäude erwünscht und tragen zum Erhalt des gewachsenen vertrauten Ortsbilds bei.	Grundeigentümer, Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Neubauten orientieren sich an den oben beschriebenen drei Bautypen. Vor der Erarbeitung eines Bauprojekts muss die richtige Verhaltensweise und das richtige Konzept zwischen Grundeigentümer, Gemeinde und Architekt beraten, abgewogen und gemeinsam bestimmt werden.	Architekt, Gemeinderat, Grundeigentümer	Daueraufgabe
3. Ein Vorentscheid gemäss Massnahme 2 ist im BZR als zwingender Verfahrensschritt festzulegen.	Gemeinderat, Ortsplanung	Kurzfristig (Ortsplanungs- revision)
4. Weitere wichtige Zonenvorschriften zu Dachform, Fassadengestaltung, Prinzip der Gebäudelängen/Erhaltung Durchblicke sollen im BZR geregelt bleiben resp. werden.	Gemeinderat, Ortsplanung	Kurzfristig (OPR)

Bestehende Gebäudetypen in Ufhusen

Typ 1: Punktbau



Typ 2: Längsbauten



Typ 3: Cluster



Mögliche Setzungen der 3 Typen

Variante 1: Mischung exemplarisch



Variante 2: Mischung exemplarisch



Variante 3: Mischung exemplarisch



Ziel 4: Belebung und Attraktivität Strassenraum

Erläuterungen

Aufgrund der generell wachsenden Lärmbelastungen haben sich in den letzten Jahren entlang von Hauptstrassen vielerorts abweisende, "tote" Rückfassaden gebildet, die das Strassenbild empfindlich abwerten. Diese abweisende "Lärmarchitektur" ist in Ufhusen weder nötig noch erwünscht.

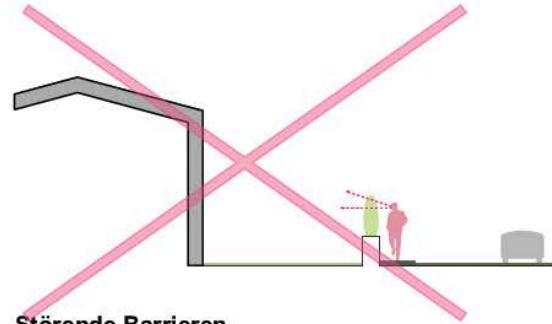
Generell schaden zur Dorfstrasse orientierte, fensterarme „Rückseiten“ oder prominent platzierte Tiefgarageneinfahrten dem Dorfbild und tragen nicht zur Belebung und Attraktivität der Dorfstrasse bei. Fassaden hingegen, die sich mit Zugängen und/oder privaten Aussenräumen zur Dorfstrasse hin orientieren, wirken einladend und belebend.

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Entlang der Dorfstrasse sind die Fassaden einladend zu gestalten und nehmen Bezug zur Strasse. Es werden keine Rückfassaden, keine "fensterarmen" geschlossen wirkenden Fassaden (auch nicht, wenn sie nach Norden orientiert sind!) bewilligt.	Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Die Hauseingänge liegen in der Regel auf der Strassenseite.	Architekt, Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
3. Vorbereiche (Strassenraum zwischen Strassenfläche und Hausfassade) resp. Vorgärten sind attraktiv und einladend zu gestalten (siehe Ziel 5).	Architekt, Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe

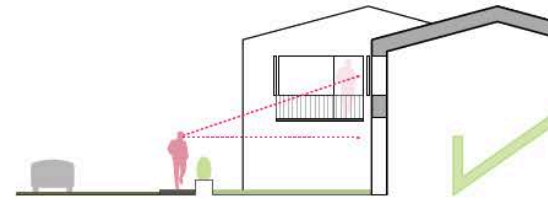
Ausnahmen von der Regel müssen begründbar sein (z.B. bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen).

Strassenraum beleben und attraktiver gestalten

Beispiele



Störende Barrieren



**Strukturierende Elemente
(privat/öffentlich)**



**Ausbildung von "Rückseiten"
zum Strassenraum**



**Zugänge/Aussenräume
zum Strassenraum**



**Tiefgarageneinfahrten
im Strassenraum**



**Attraktive Zufahrten
im Strassenraum**

Ziel 5:

Vorplätze, Vorgärten, Grenzen: Attraktivität und Vielfalt erhalten

Erläuterungen

Das Dorfbild von Ufhusen ist stark geprägt von den abwechslungsreichen und "liebepoll" gestalteten Vorplatz- und Vorgartenbereichen. Diese Liebe zum gestalterischen Detail darf bei Neubauentwicklungen oder Umbauten nicht verloren gehen.

Die Räume zwischen Fahrbahn und Gebäuden prägen das Dorfbild oft nachhaltiger als die Gebäude selber!

Im nachfolgenden Plan sind die befestigten Flächen (grau), die grünen Rasen- und Gartenflächen (grün) und die Grenzmauern, -hecken und -zäune dargestellt.

Diese genannten Elemente dürfen durch die künftigen baulichen Massnahmen nicht verarmen oder gar verschwinden, sondern müssen in ihrer Attraktivität und ihrem Abwechslungsreichtum aufgewertet und gestärkt werden.

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Für Projekte, welche relevante Veränderungen im Bereich der Dorfstrasse bewirken, ist ein Umgebungsplan vorzulegen.	Bauherrschaft, Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie der Vorplatzbereich gestaltet wird. Dabei müssen befestigte Vorplatzflächen, grüne Wiesen resp. Gartenflächen, Grenzhecken, -zäune oder -mauern, sowie vereinzelt Hochstammbäume (s. Ziel 6, Landschaftskonzept) in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Alle gestalterischen Massnahmen sollen sich an ortsüblichen Vorbildern orientieren und die bestehende Dorfkerngestaltung stärken und aufwerten.	Architekt Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe

**Vorbereiche und Grenzen
Bestehend**

-  Hecke
-  Bäume | Büsche
-  Zaun
-  Mauer
-  Mauer mit Hecke
- niedrig
-  Mauer mit Hecke
- hoch
-  Vorplatz
-  Wiese



**Gute Beispiele in Ufhusen
für die Gestaltung der
Vorbereiche**



Ziel 6: Öffentliche und halböffentliche Bereiche stärken

Erläuterungen

Der Dorfkern lebt auch von attraktiven halböffentlichen oder öffentlichen Bereichen, die als Begegnungsorte dienen:

Öffentliche Bereiche sind der Strassenraum sowie Platzräume beim Schulhaus, bei der Kirche, beim Gemeindehaus und bei der Bushaltestelle. Der Boden ist hier öffentlich zugänglich.

Halböffentliche Bereiche sind Vorbereiche bei Verkaufsläden, Gasthäusern oder Gewerbebetrieben. Der Boden ist privat, aber es besteht starkes Interesse an einer Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.

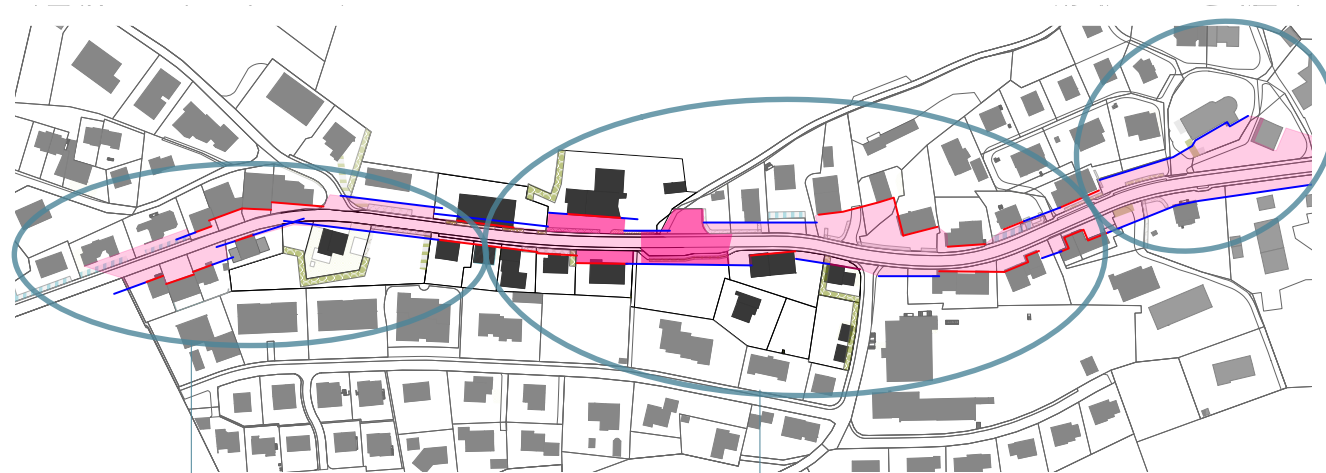
Die für den Dorfkern und die Bevölkerung bedeutsamen öffentlichen und halböffentlichen Bereiche liegen in den dargestellten Teilgebieten 1 und 2; sie sollen in diesen Bereichen aufgrund der bestehenden Charakteristiken weiterentwickelt und gestärkt werden (in Anlehnung an bestehende Strukturen wie zB die bestehenden markanten Hochstamm-bäume).

- Das Dorfkern-Teilgebiet 1 orientiert sich stärker am Strassendorf (Charakteristik „Strassendorf“).
- Im Teilgebiet 2 weitet sich der Strassenraum auf, die Strassenabstände variieren stärker (Charakteristik "Strassendorf aufgeweitet") .

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume in den Teilgebieten 1 und 2 des Dorfkerns sind massgebend für die künftige Entwicklung und Belebung des Dorfkerns von Ufhusen. Ihre Gestaltung verdient besondere Unterstützung und Förderung durch die Gemeinde.	Gemeinderat	Daueraufgabe
2. Für die beiden Teilgebiete ist durch eine Fachperson (Landschaftsarchitekt) ein vertieftes Konzept zu erarbeiten. Mit dem Konzept sollen Grundsätze und Massnahmen formuliert werden, die im Rahmen der Bauprojekte umgesetzt und schrittweise zur angestrebten Gestaltung des Dorfbildes wachsen sollen.	Gemeinderat: Auftrag Landschaftsplaner: Umsetzung	2016 (als Grundlage für OPR)
3. Gemeinde und Landschaftsplaner beraten die privaten Bauherrschaften aufgrund dieses Konzepts.	Gemeinderat, Landschaftsplaner	Daueraufgabe
4. Die Gemeinde gestaltet ihre öffentlichen Räume schrittweise aufgrund des Konzepts.	Gemeinderat	Daueraufgabe

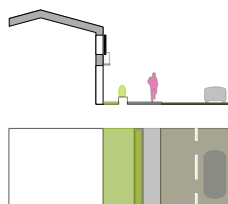
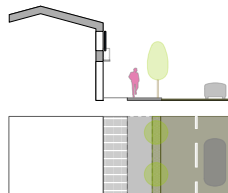
Öffentliche und halböffentliche Bereiche

- Teilgebiete
- Vorschlag Baulinienführung
- Wahrgenommener Strassenraum



Teilgebiet 1

Charakteristik
"Strassendorf"



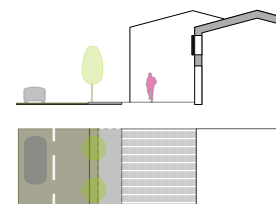
Gestaltungsvarianten Vorzonen Strassenraum
(exemplarisch)

Prinzipschema



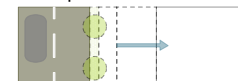
Teilgebiet 2

Charakteristik
"Strassendorf
aufgeweitet"



Gestaltungsvariante Vorzonen Strassenraum
(exemplarisch)

Prinzipschema



Ziel 7:**Fassadengestaltung: Farb- und Materialisierungskonzept waren****Erläuterungen**

Ein grosser Teil der Bauten im Dorfkernbereich hat eine helle Putzfassade (siehe Farbspektrum). Einige markante, oft auch ältere Bauten haben Holzfassaden, die teilweise stark nachgedunkelt sind (z.T. Schindeln, meist in Kombination mit verputztem Sockel). Dies ergibt eine für Ufhusen typische Komposition von hellen Bauten mit überwiegend Putzfassaden und dunkleren Holzbauten.

Die Dächer sind mit roten oder braunen Ziegeln oder Eternitplatten gedeckt.

Markant sind zudem die oft in Rottönen gehaltenen Fensterläden. Dieser Farbakzent findet sich auch in anderen Details im Fassadenbereich wieder.

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Farbe und Material von Fassaden sollen sich im Dorfkernbereich vorab auf das bisherige Spektrum beschränken (Holz, heller Putz). Die nahezu unbeschränkt möglichen Material- und Farbpaletten der Wohnquartiere sollen im Dorfkern vermieden werden. Ausnahmen, die sich gut ins Ortsbild einfügen, können genehmigt werden.	Architekt (Umsetzung) Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Kleinere farbige Akzente an Gebäuden (z.B. in Form von roten Fensterläden, Geländern etc.) sind möglich.	Architekt (Umsetzung) Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
3. Bei Erneuerungsmassnahmen an Fassaden im Dorfkern ist die bestehende Materialität zu erhalten. Im Rahmen des dargestellten bestehenden Farb- und Materialspektrums können Fassaden neu gestaltet und aufgewertet werden.	Architekt (Umsetzung) Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe

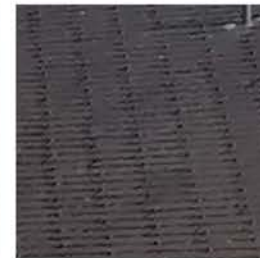
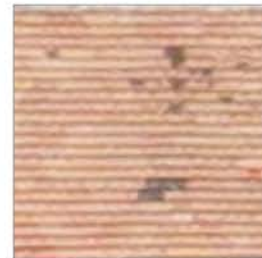
**Bestehendes Farb- und
Materialisierungskonzept**



Putz
hell



Holzfassaden
dunkel



Dacher
rote Ziegel oder antrazitfarbene Eternitplatten



Punktuell eingesetzte Farbakzente
dunkelrot

Ziel 8: Parkierung muss sich ins Dorfbild einordnen

Erläuterungen

Die Anforderungen an die Parkierung darf die Gestaltung der Freiflächen (gemäss den Zielen 2, 4, 5) nicht in Frage stellen; die Parkierung muss sich in die Gestaltungsanforderungen für den Dorfkern einordnen.

Massnahmen	Zuständigkeit	Zeithorizont
1. Offene Parkplätze und ebenerdige gedeckte oder geschlossene Parkplätze sind soweit gestattet, wie sie mit der Erfüllung und Umsetzung der Ziele 2, 4 und 5 vereinbar sind. Weitere Parkplätze sind ins Hauptgebäude zu integrieren.	Planer (Umsetzung) Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
2. Parkplatzflächen erfüllen die Gestaltungsanforderungen an den Belag; geschlossene Parkplätze sind (bezüglich Materialisierung) in ortsbildgerecht gestalteten Nebenbauten unterzubringen.	Planer (Umsetzung) Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
3. Tiefgarageneinfahrten sind möglichst unauffällig zu platzieren und müssen mit der Strassenraumgestaltung Dorfstrasse vereinbar sein. In der Regel sind Tiefgarageneinfahrten (bezüglich Materialisierung) mit ortsbildgerecht gestalteten Nebenbauten zu ummanteln oder ins Gebäude zu integrieren.	Planer (Umsetzung) Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
4. Wo immer möglich, sind Tiefgarageneinfahrten an Parzellengrenzen zu legen und so zu konzipieren, dass mehrere Parzellen an derselben Einfahrt angeschlossen werden können. Etappenweise Lösungen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren durch grundbuchliche Dienstbarkeiten zwischen Nachbarn zu sichern.	Planer (Umsetzung) Kontrolle: Gemeinderat (Baubewilligung)	Daueraufgabe
5. Voraussetzung schaffen, um obengenannte Massnahmen umzusetzen -> Integration ins BZR	Gemeinderat, Ortsplanung	Kurzfristig (Ortsplanungs- revision)

**Erwünschte Beispiele
für Tiefgarageneinfahrten**

