

2. MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Gemeinde Oberkirch

Orientierendes Bau- und Zonenreglement (BZR)

Änderungen gegenüber der Fassung vom 25. März 2022 für die 1. öffentliche Mitwirkung der Ortsplanungsrevision sind rot dargestellt.

8. September 2023

Inhaltsverzeichnis

Ingress	4
I. Allgemeines	4
a. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Zuständigkeit	4
Art. 3 Planungs- und Baukommission	4
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze und Eingliederung	5
Art. 5 Qualitätssicherung	6
Art. 6 Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne	6
Art. 7 Klimaschutz und Klimaadaptation	7
b. Definitionen	7
Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)	7
Art. 9 Überbauungsziffer Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b, ÜZ-c)	7
Art. 10 Überbauungsziffer Nebenbauten (ÜZ-N)	8
Art. 11 Gesamthöhe (GH)	8
Art. 12 Fassadenhöhe (Fh)	9
Art. 13 Bestandesgarantie	10
II. Zonenbestimmungen	11
c. Bauzonen	11
Art. 14 Kernzone	11
Art. 15 Dorfzone	12
Art. 16 Wohnzonen A bis D	13
Art. 17 Wohnzonen mit verdichteter Bauweise	14
Art. 18 Mischzone	15
Art. 19 Arbeitszonen A bis C	16
Art. 20 Wohn- und Mischzone Strukturerehalt	17
Art. 21 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzone	18
Art. 22 Sonderbauzonen A und B	18
Art. 23 Zone für öffentliche Zwecke	19
Art. 24 Zone für Sport- und Freizeitangelegenheiten	19
Art. 25 Grünzonen A und B	20
Art. 26 Grünzone Gewässerraum (überlagernd)	20
Art. 27 Verkehrszone	20
d. Nichtbauzonen	21
Art. 28 Landwirtschaftszone	21
Art. 29 Übriges Gebiet A und C	21
Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)	21
e. Schutzzonen und Schutzobjekte	22
Art. 31 Naturschutzzone	22
Art. 32 Naturobjekte	23
Art. 33 Aussichtspunkte	24
Art. 34 Kulturdenkmäler	24
Art. 35 Archäologische Fundstellen	24
Art. 36 Geologische und geomorphologische Elemente	25

f.	Sondernutzungsplanung	25
Art. 37	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	25
III.	Bauvorschriften	27
g.	Erschliessung	27
Art. 38	Abstellplätze für Personenwagen	27
Art. 39	Abstellplätze für Velos und Motorräder	28
Art. 40	Mobilitätskonzept	28
h.	Abstände	29
Art. 41	Ergänzende Abstandsbestimmungen	29
Art. 42	Zusammenbau	29
i.	Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	30
Art. 43	Terrainveränderungen und Stützmauern	30
Art. 44	Dachgestaltung	30
Art. 45	Anforderung an die Ökologie und Bepflanzung	31
Art. 46	Gestaltung der Siedlungs- und Zonenränder	32
Art. 47	Mobilfunkanlagen	32
Art. 48	Reklamen	32
j.	Sicherheit	33
Art. 49	Gefährdete Gebiete	33
Art. 50	Technische Gefahren	33
k.	Gesundheit	34
Art. 51	Wärmeversorgung	34
Art. 52	Ersatzabgabe für Spielplätze und Abstellplätze	35
Art. 53	Beleuchtung und Lichtimmissionen/-emissionen	35
Art. 54	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	35
Art. 55	Einstellräume in Mehrfamilienhäusern	36
Art. 56	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	36
IV.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	37
Art. 57	Gebühren	37
Art. 58	Strafbestimmungen	37
Art. 59	Schlussbestimmungen	37
Anhang		39
Anhang 1	Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen	39
Anhang 2	Wohn- und Mischzonen Strukturerhalt	40
Anhang 3	Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen	43
Anhang 4	Sonderbauzonen	56
Anhang 5	Zonen für öffentliche Zwecke	56
Anhang 6	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	57
Anhang 7	Grünzonen	60
Anhang 8	Naturobjekte und Aussichtspunkte	61
Anhang 9	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	64
Anhang 10	Berechnung und Anordnung der Abstellplätze	67
Anhang 11	Verbunds- und Eignungsgebiete (orientierend)	68
Anhang 12	Skizzen (orientierend)	70
Anhang 13	Bestehende Gestaltungspläne (orientierend)	77

Ingress

Die Einwohnergemeinde Oberkirch erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

a. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren.

Art. 3 Fachkommission Planungs- und Baukommission

¹ Zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben, zur Förderung der architektonischen Qualität sowie bei wichtigen Fragen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde ist die dafür eingesetzte Planungs- und Baukommission zuständig. Diese wird insbesondere angehört bei:

¹ SRL 735

² SRL 709a

- a) ortsplanerischen und städtebaulichen Fragestellungen,
- b) Gesamt- und Teilrevisionen der Ortsplanung,
- c) qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 5 BZR,
- d) Bebauungs- und Gestaltungsplänen bzw. den zugrunde liegenden Konzepten gemäss Art. 6 BZR,
- e) ~~baulichen Massnahmen~~ Neu- und Ersatzbauvorhaben in der Dorfzone gemäss Art. ~~9-15~~ Abs. 5 BZR,
- ~~f) der Festlegung der max. Überbauungsziffer in den Arbeitszonen gemäss Art. 12 Abs. 6 BZR,~~
- ~~g)~~f) baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten gemäss Art. ~~27-34~~ Abs. 4 BZR.

² Zur Begutachtung von Vorhaben nach Abs. 1 lit. c, e und ~~g~~f können unabhängige Fachexperten beigezogen werden.

³ Zusammensetzung, Amtsdauer, Aufgaben und Kompetenzen sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in der Organisationsverordnung.

Art. 4 Gestaltungsprinzipien und Eingliederung

(§ 140 Abs. 1 PBG)

¹ Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind qualitativ zu gestalten.

² Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinne von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie die Eigenheiten des Quartiers,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- e) die Gestaltung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Stützmauern, Abstellplätze und Eingänge,
- g) nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen sowie
- h) die topografische Einordnung.

Art. 5 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Dies gilt insbesondere für die folgenden Gebiete:

- a) Kernzone gemäss Art. 8-14 BZR,
- b) Dorfzone gemäss Art. 9-15 BZR,
- c) Entlang der Luzernstrasse.

² Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn:

- a) Mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind.

³ Zur Qualitätssicherung ist der Gemeinderat berechtigt, die Planungs- und Baukommission gemäss Art. 3 BZR und/oder nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten unabhängige Fachpersonen als Gutachter beizuziehen.

Art. 6 Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne

¹ Bei Einzonungen in die Bauzone, bei Umzonungen innerhalb der Bauzonen mit dem Zweck der inneren Verdichtung oder bei Bauvorhaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht³ gemäss Anhang 9b ist dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass mehrere Konzepte vorgelegt werden.

³ In den Gesamtkonzepten hat die Grundeigentümerschaft alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzuzeigen, insbesondere die Baukonzeption und Baudichte (Stellung und Volumen der Gebäude), die Erschliessung und Mobilität, die Freiraumgestaltung und Bepflanzung inklusive der Siedlungs- und Zonenrändern, die Realisierungsstadien sowie der Umgang mit den Themen Energie, Klima und Siedlungsentwässerung.

⁴ Aufgrund der Konzepte werden die Überbauungsziffer, die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen sowie die Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplans festgelegt.

³ Vorbehalten Art. 37 Abs. 2 BZR

⁵ Die Inhalte der Gesamtkonzepte dienen als Grundlage der Gestaltungspläne und sind in den Plänen und Sonderbauvorschriften umzusetzen.

Art. 7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Um den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation angemessen Rechnung zu tragen, sind im Rahmen des Planungs- und Bauwesens folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- a) Versiegelungsgrad des Bodens klein halten,
- b) Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- c) Naturnahe und standortgerechte Begrünung von Aussenräumen, Fassaden und Dächern,
- d) Erhalt und Erhöhung des Baumbestandes im Siedlungsgebiet mit standortgerechten und zukunftsgerichteten Baumarten,
- e) Verschattung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen durch Bäume und bauliche Massnahmen.

b. Definitionen

Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)

(§ 25 PBG, § 12 ff. PBV)

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGsF).

² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c gemäss Art. 9) sowie für Nebenbauten (ÜZ-N gemäss Art. 10) sind in den jeweiligen Zonenartikeln festgelegt.

Art. 9 Überbauungsziffer Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b, ÜZ-c)

(§ 25 PBG und § 12 und 13 PBV)

¹ Die maximal zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten ist abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses, wobei in ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c unterschieden wird⁴.

² Für Hauptbauten ohne Sonderregelungen gemäss Abs. 3 bis 5 gilt die Überbauungsziffer a (ÜZ-a).

³ Die Überbauungsziffer b (ÜZ-b) gilt für Hauptbauten, bei denen das oberste Geschoss:

- a) im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mind. 1/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist, wobei die obersten

⁴ Vgl. Skizzen im Anhang 12a zu den ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c

- Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen,
- b) als Schrägdach ausgestaltet ist, wobei die Fassadenhöhe auf mind. zwei gegenüberliegenden Seiten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um mind. 2.0 m unterschreitet,
 - c) als Pultdach ausgestaltet ist, wobei die Fassadenhöhe auf einer Gebäudeseite den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um mind. 2.0 m unterschreitet. Im Hang betrifft dies die bergseitige Fassadenhöhe.

⁴ Die Überbauungsziffer c (ÜZ-c) gilt für Hauptbauten mit einer reduzierten Gesamthöhe, wobei die max. zulässige Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten wird.

⁵ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten, welche die max. zulässige Überbauungsziffer überschreiten, definiert die realisierte anrechenbare Gebäudefläche die massgebende Überbauungsziffer.

Art. 10 Überbauungsziffer Nebenbauten (ÜZ-N)

(§ 25 PBG und § 12 und 13 PBV)

¹ Als Nebenbauten werden im BZR Oberkirch kleine Bauten oder Teile eines Gebäudes bezeichnet, welche gemäss § 12 Abs. 2 PBV an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten⁵.

² Ebenfalls zu den Nebenbauten zählen offene Balkone⁶, welche gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG keine vorspringenden Gebäudeteile darstellen und bei denen die obersten Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen⁷.

³ Eine Erhöhung der maximal zulässigen ÜZ-N im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gemäss § 75 Abs. 1 und 2 PBG ist nicht zulässig.

Art. 11 Gesamthöhe (GH)

(§ 139 Abs. 1 PBG, § 34 PBV)

¹ Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain dar.

⁵ Vgl. Skizze im Anhang 12b zur ÜZ-N und 12c zur Abgrenzung der ÜZ-N

⁶ Als offene Balkone gelten unbeheizte Auskragungen eines Gebäudes, unabhängig davon, ob sie verglast sind oder nicht

⁷ Vgl. Skizze im Anhang 12b zur ÜZ-N (Balkone) und 12c zur Abgrenzung der ÜZ-N

² Die maximal zulässige Gesamthöhe ist in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt und ist abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses, wobei entweder die Gesamthöhe 1 (GH-1) oder die Gesamthöhe 2 (GH-2) zur Anwendung kommt⁸.

³ Für Hauptbauten ohne Sonderregelungen gemäss Art. 9 Abs. 2 BZR und Hauptbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a BZR gilt die Gesamthöhe 1 (GH-1).

⁴ Für Hauptbauten mit einem Schrägdach gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. b BZR und Hauptbauten mit einem Pultdach gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. c BZR gilt die Gesamthöhe 2 (GH-2).

⁵ Für Hauptbauten mit einer reduzierten Gesamthöhe gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR gilt je nach Dachform die um mind. 3.0 m reduzierte Gesamthöhe 1 oder Gesamthöhe 2.

⁶ Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 1 BZR gilt unabhängig von der Dachform eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m. Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR entspricht die maximal zulässige Gesamthöhe dem um mind. 2.0 m reduzierten höchsten Punkt der Dachkonstruktion des zugehörigen Hauptbaus⁹.

Art. 12 Fassadenhöhe (Fh)

(§ 139 Abs. 3 PBG)

¹ Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar.

² Die maximal zulässige Fassadenhöhe entspricht der jeweils massgebenden maximalen Gesamthöhe. Sie wird auf der Traufseite bzw. der Talseite gemessen.

³ Je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses reduziert sich die max. zulässige Fassadenhöhe bei Hauptbauten¹⁰ mit:

- a) zurückversetztem obersten Geschoss gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a BZR,
- b) Schrägdach gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. b BZR,
- c) Pultdach gemäss Art. 9 Abs. 2 lit. c BZR,
- d) reduzierter Gesamthöhe gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR.

⁸ vgl. Skizze im Anhang 12d zur GH-1 und GH-2

⁹ vgl. Skizze im Anhang 12b zur ÜZ-N

¹⁰ Vgl. Skizze im Anhang 12d zu den Fassadenhöhen

Art. 13 Bestandesgarantie

(§ 178 PBG)

Bestehende Bauten, die dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden und die max. zulässige Überbauungsziffer oder das max. zulässige Höhenmass überschreiten, dürfen erweitert werden, wenn dadurch das zonen-gemäss zulässige Nutzungsmass¹¹ gesamthaft nicht überschritten wird und sich die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt.

¹¹ Zulässige Überbauungsziffer in Kombination mit der massgebenden Gesamt- und Fassadenhöhe (Bauvolumen)

II. Zonenbestimmungen

~~b.c.~~ Bauzonen

~~Art. 8~~ Art. 14 Kernzone

(§ 44 PBG)

¹ Die Kernzone dient der städtebaulichen Entwicklung entlang der Luzernstrasse.

² In der Kernzone sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzung,
- b) höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inklusive Gastronomie sowie kleiner und mittlerer Ladenbetriebe,
- c) Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

³ Zur Belebung und Aufwertung des Strassenraums sind im Erdgeschoss entlang der Luzernstrasse folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe
- Verkaufsgeschäfte
- Gastgewerbe
- Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Aus- und Weiterbildungseinrichtungen
- Öffentliche Nutzungen

⁴ In der Kernzone gelten folgende Höchstmasse:

max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	16.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	17.0 m
max. Fassadenhöhe talseitig	16.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.28
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.30
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) ¹²	0.32
min. Höhe des Erdgeschosses entlang der Luzernstrasse	4.0 m

⁵ Zu Gunsten der Aufenthaltsqualität ist der Strassenraum¹³ der Luzernstrasse mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹² In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

¹³ Der Strassenraum beinhaltet den Strassenquerschnitt inkl. Trottoire sowie die strassenseitigen Vorbereiche der angrenzenden Parzellen bis zur Fassade.

~~Art. 9~~ Art. 15 Dorfzone

(§ 44 PBG)

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung von An-, Um- und Ersatzbauten.

² In der Dorfzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzung,
- b) Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe inklusive Gastronomie sowie kleine und mittlere Ladenbetriebe,
- c) Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

³ In der Dorfzone sind die gewachsenen Baustrukturen zu erhalten. An-, Um- und Ersatzbauten sowie die Umgebungsgestaltung sind architektonisch, siedlungsbaulich und landschaftlich qualitativ zu gestalten und haben sich unter Berücksichtigung des kantonalen Bauinventars in das ~~gewachsene~~ Ortsbild einzugliedern.

⁴ Die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse (~~Gesamt- und Fassadenhöhe, Überbauungsziffer~~) richten sich nach dem baulichen Bestand innerhalb der Dorfzone, wobei folgende Höchstmasse gelten:

max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	14.0 m
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.32
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) ¹⁴	0.34
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-N)	0.06, wobei mind. 30 m ² und max. 70 m ² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

⁵ Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht gestattet.

⁵⁻⁶ Für alle Neu- und Ersatzbauten ~~sowie für das Ortsbild wesentliche An-, Um- und Kleinbauten~~ sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium ~~entsprechende~~ Projektunterlagen (~~Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.~~) zur Vorprüfung einzureichen, welche die räumlichen Auswirkungen aufzeigen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3 ~~sowie den angestrebten Bau- und Nutzungsmasse gemäss Abs. 4.~~ Diese Vorprüfung und ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die ~~Studien und Projekte~~ Projektunterlagen werden der kommunalen Planungs- und Baukommission zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt dem Gemeinderat Antrag.

⁶⁻⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹⁴ In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

Art. 10 Art. 16 Wohnzonen A bis D

(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen A bis D sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nur in den Wohnzonen A und B zulässig.

³ In den Wohnzonen A bis D gelten folgende Höchstmasse:

	W-A	W-B	W-C	W-D
max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	9.0 m	10.0 m	13.0 m	16.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	8 9.0 m	11.0 m	14.0 m	16 17.0 m
max. Fassadenhöhe traufseitig bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 5° Dachneigung)	8.0 m	8.0 m	11.0 m	16.0 m
max. Fassadenhöhe talseitig bei Gebäuden mit Flachdach (bis 5° Dachneigung)	8.0 m	8.0 m	11.0 m	16.0 m
Hangzuschlag zur Gesamthöhe in Hanglagen	1.0 m	-	-	-
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen	1.0 m	1.0 m	1.0 m	-
max. Überbauungsziffer (ÜZ)-a (ÜZ-a)	0.25 24	0.24	0.22 24	0.24
ÜZ, wenn das oberste Geschoss				
– als Satteldach mit einer Dachneigung von min. 20° ausgestaltet wird oder				
- eine um mind. 1/3 reduzierte Hauptnutzfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist	0.30	0.30	0.28	0.26
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)				
max. ÜZ bei um mind. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe	0.31	0.29	0.24	0.26
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) ¹⁵				
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.0706, wobei mind. 50-30 m ² und max. 70 m ² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen			
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-NNF)				
max. Gebäudelänge	25.0 m	30.0 m	-	-

¹⁵In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

~~4 Der Hangzuschlag kann in Anspruch genommen werden, wenn die durchschnittliche Neigung gemäss massgebendem Terrain entlang der Fassadenlinien an mindestens zwei der vier Fassadenansichten mindestens 10 % beträgt. (siehe erläuternde Skizze im Anhang 12a). Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.~~ Die Bestimmungen zur max. Gebäudelänge gemäss Abs. 3 kommen bei bestehenden Reihenhäusern mit drei oder mehr Gebäudeeinheiten nicht zum Tragen.

~~5 Innerhalb der im Zonenplan Siedlung bezeichneten Gebieten kommen die ergänzenden Bestimmungen gemäss Anhang 1a zur Anwendung.~~

~~6-5~~ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 17 Wohnzonen mit verdichteter Bauweise

1 Die Wohnzone mit verdichteter Bauweise dient der Ermöglichung einer baulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen gemäss Art. 16 Abs. 1 BZR.

3 Es gelten quartierbezogen folgende Höchstmasse:

<u>Quartier</u>	<u>Nutzungsmass</u>
- Feldhöfli (Erlenrain)	gemäss Wohnzone A (Art. 16 Abs. 3 BZR)
- Grünau Süd	
- Burghöhe	gemäss Wohnzone B (Art. 16 Abs. 3 BZR)
- Hirschmatte	
- Grünfeldpark	
- Rankhof	gemäss Wohnzone C (Art. 16 Abs. 3 BZR)
- Grünau Nord	

4 Wird die max. zulässige Überbauungsziffer erreicht bzw. ist diese überschritten, sind bauliche Erweiterungen um eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von 20 m² im Umfang der max. zulässigen Gesamthöhe gestattet.

5 Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltungs- oder Bebauungsplans zulässig. Für die im Zonenplan Siedlung entsprechend bezeichneten Gebiete kommt Anhang 9b zum Tragen.

6 Innerhalb der im Zonenplan Siedlung bezeichneten Gebieten kommen die ergänzenden Bestimmungen gemäss Anhang 1a zur Anwendung.

7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

~~Art. 11~~ Art. 18 Mischzone

(§ 35 Abs. 6 PBG, §§ 45 und 46)

¹ In der Mischzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzung,
- b) Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinere und mittlere Ladenbetriebe,
- c) Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

² Der Gewerbeanteil in der Mischzone beträgt maximal ~~25-33~~ % der Hauptnutzfläche.

³ In der Mischzone gelten folgende Höchstmasse:

max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	13.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	14.0 m
max. Fassadenhöhe traufseitig bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 5° Dachneigung)	11.0 m
max. Fassadenhöhe talseitig bei Gebäuden mit Flachdach (bis 5° Dachneigung)	11.0 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen	1.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.26
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.30
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) ¹⁶	0.32
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.0706, wobei mind. 50-30 m² und max. 70 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-NNF)	

~~⁴ Der Hangzuschlag kann in Anspruch genommen werden, wenn die durchschnittliche Neigung gemäss massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinien an mindestens zwei der vier Fassadenansichten mindestens 10 % beträgt (siehe erläuternde Skizze im Anhang 12a). Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.~~

~~⁵⁻⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.~~

¹⁶ In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

Art. 12 Art. 19 Arbeitszonen A bis C

(§ 46 PBG)

¹ In den Arbeitszonen A bis C sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) In den Arbeitszonen A und B sind maximal mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, die gemäss einschlägiger VSS-Norm nicht als kunden- oder güterverkehrsintensive Betriebe eingestuft werden.
- b) In der Arbeitszone C sind industrielle, gewerbliche, **verkaufs-** und dienstleistungsorientierte Nutzungen zulässig.

~~² Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs sowie grössere verkehrsintensive Fachmärkte (mit Fachmarkt Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) über 1'000 m² sind nicht gestattet.~~

~~³⁻² In den Arbeitszonen A bis C gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:~~

	A-A	A-B	A-C
max. Gesamthöhe	14.0 m	18.0 m	20.0 m
min. Gesamthöhe für Neu- und Ersatzbauten	11.0 m	13.0 m	16.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.4555	0.4560	0.5060
min. Grünflächenziffer (GZ)	0.2010	0.2010	0.2010

~~³ Die minimale Gesamthöhe gemäss Abs. 2 muss bei mindestens 50 % der realisierten anrechenbaren Gebäudefläche von Hauptbauten eingehalten sein.~~

- ⁴ Von der minimalen Gesamthöhe gemäss Abs. ~~3-2~~ ausgenommen sind:
 - ~~Bauten-Nebengebäude~~ gemäss Art. 10 BZR mit einer ~~Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen,~~
 - ~~Bauten-Bauvorhaben~~ auf der Parzelle Nr. 37, da abweichende Höhenbestimmungen gemäss Anhang 1b zum Tragen kommen.

⁵ Ausnahmen von der minimalen Gesamthöhe gemäss Abs. ~~3-2~~ können in begründeten Fällen gewährt werden, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen.

~~⁶ Von der zulässigen ÜZ kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Die Beurteilung erfolgt durch die Planungs- und Baukommission nach Art. 3 BZR. Diese stellt dem Gemeinderat Antrag.~~

~~⁷⁻⁶ Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sind Neu- und Ersatzbauten zu unterkellern und teilweise für die Parkierung zu nutzen.~~

~~8- Gebäude und deren Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und/oder hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.~~

~~9- Die Grünflächenziffer kann in begründeten Fällen um max. 50 % reduziert werden, wenn die nach Art. 39 BZR naturnah zu gestaltenden Umgebungsflächen um mind. 70 % der zu reduzierenden Grünfläche erhöht werden.~~

~~10-7~~ Innerhalb der im Zonenplan Siedlung bezeichneten Gebiete kommen die ergänzenden Bestimmungen gemäss Anhang 1b zur Anwendung.

~~11-8~~ In den Arbeitszonen A und B gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. In der Arbeitszone C die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

~~Art. 13~~ **Art. 20 Wohn- und Mischzone Erhaltung und Erneuerung** **Strukturerhalt**

~~1~~ Die Wohn- und Mischzone ~~Erhaltung und Erneuerung~~ **Strukturerhalt** dient der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung bestehender ~~Überbauungen~~ **Gesamtüberbauungen** unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen. In den Wohnzonen **Strukturerhalt** ist die Wohnnutzung gemäss Art. ~~10-16~~ Abs. 1 BZR, in den Mischzonen **Strukturerhalt** die Mischnutzung gemäss Art. ~~11-18~~ Abs. 1 BZR zulässig.

~~2~~ Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ~~ist dies~~ **sind die** bei Inkrafttreten dieses Reglements ~~vorhandene, realisierten und~~ rechtmässig bewilligten ~~bauliche Bestand~~ **anrechenbaren** Gebäudeflächen sowie ~~Gesamt- und Fassadenhöhen~~ massgebend.

~~3~~ Bauliche Erweiterungen, die über den ~~vorhandenen, realisierten und~~ rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, können im ~~folgenden~~ **Umfang einer zusätzlichen ÜZ von 0.06** für An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG bewilligt werden:

a) ~~max. ÜZ von 0.06~~

b) ~~in jedem Fall jedoch mind. 20 m² anrechenbare Gebäudefläche.~~

~~4~~ Erweiterungen nach Abs. 3 sind nur zulässig, sofern es sich um Bauvorhaben handelt, die ~~sich gut in die bestehende Überbauung einordnen.~~

a) ~~sich gut in die bestehende Überbauung einordnen,~~

b) ~~zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen,~~

c) ~~eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen aufweisen.~~

~~5- Bei Veränderungen nach den Absätzen 2 bis 4 ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 2 zur Anwendung.~~

~~6-5 Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nur gestützt auf einen Gestaltung- oder Bebauungsplan zulässig. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 2 zur Anwendung.~~

~~7-6 In der Wohnzone **Erhaltung und Erneuerung** Strukturerehalt gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II, in den Mischzonen **Erhaltung und Erneuerung** Strukturerehalt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.~~

Art. 14 Art. 21 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzone

~~1 Die speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen dienen der Entwicklung spezifischer Gebiete und tragen den speziellen Nutzungs-, Gestaltungs- und Entwicklungsansprüchen der einzelnen Areale Rechnung.~~

~~2- In den Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Ergebnis eines Qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR oder ein Konzept gemäss den Bestimmungen von Art. 6 BZR stützt. Ausgenommen ist die spezielle Wohnzone «Grünau» gemäss Anhang 3b.~~

~~3-2 Die folgenden spezifischen Bestimmungen sind je Gebiet im Anhang 3 geregelt:~~

- a) Zweck,
- b) Art der Nutzung,
- c) Mass der Nutzung,
- d) Zusatzbestimmungen.

~~4-3 In der speziellen Dorf- sowie der speziellen Mischzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III, in der speziellen Wohnzone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.~~

Art. 15 Art. 22 Sonderbauzonen A und B

~~1 Die Sonderbauzonen dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der individuell genutzten Areale sowie deren spezifischen Nutzungsansprüchen.~~

~~2 In der Sonderbauzone A darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.~~

³ In der Sonderbauzone B sind die bestehenden Bauten in ihrem Bestand gewährleistet. Eine angemessene bauliche Erweiterung im Rahmen der kantonalen Bewilligungen ist zulässig.

⁴ In den Sonderbauzonen A und B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem im Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

Art. 16 Art. 23 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem im Anhang 5 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat festgelegt.

³ Die Erstellung neuer privater Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

⁴ Für Neu- und Ersatzbauten gilt der jeweils aktuelle Gebäudestandard von Energiestadt.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 5.

Art. 17 Art. 24 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem im Anhang 6 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen vom Gemeinderat festgelegt.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 6.

~~Art. 18~~ **Art. 25 Grünzonen A und B**

(§ 50 PBG)

- ¹ Die Grünzone A dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern sowie der Erhaltung und Schaffung von Frei-, Spiel- und Retentionsflächen. Das Ausbringen von Flüssigdünger ist nicht zulässig.
- ² Die Grünzone B ist anderen Zonen überlagert und dient der Erhaltung von begrüntem Freiflächen innerhalb der Bauzone. Durch die Grünzone B überlagerte Grundstücksflächen gelten als anrechenbare Grundstücksflächen.
- ³ In den Grünzonen A und B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem im Anhang 7 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 7.

~~Art. 19~~ **Art. 26 Grünzone Gewässerraum (überlagernd)**

- ¹ Die überlagernde Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und Stehgewässer innerhalb der Bauzone.
- ² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksflächen.
- ³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998¹⁷ (GSchV).
- ⁴ Die Gewässerräume sind im Zonenplan Gewässerraum (Teil Ost und West) festgelegt.

~~Art. 20~~ **Art. 27 Verkehrszone**

(§ 52 PBG)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- ² In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

¹⁷SR 814.201

~~e-d.~~ Nichtbauzonen

~~Art. 24~~ Art. 28 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese bestmöglich ins Landschaftsbild und die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen und in der Regel mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

³ Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen. Zur optischen Abdeckung können Bepflanzungen verlangt werden.

⁴ In der Landwirtschaftszone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

~~Art. 22~~ Art. 29 Übriges Gebiet A und C

(§ 56 PBG)

¹ Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.

² Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer vom 14. Februar 2003¹⁸.

³ In den Übrigen Gebieten A und C gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

~~Art. 23~~ Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)

¹ Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und Stehgewässer ausserhalb der Bauzone.

² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998¹⁹ (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997²⁰ (KGSchV).

¹⁸SRL 711c

¹⁹SR 814.201

²⁰SRL 703

³ In den im Zonenplan Gewässerraum als «Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» bezeichneten Flächen gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht.

⁴ Die Gewässerräume sind im Zonenplan Gewässerraum (Teil Ost und West) festgelegt.

d.e. Schutzzonen und Schutzobjekte

~~Art. 24~~ Art. 31 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz **und die Aufwertung** ökologisch **besonders** wertvoller **Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie** Naturstandorte.

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, **die Änderung und der Wiederaufbau** bestehender Bauten **und Anlagen** sind **untersagt** nicht zulässig. **Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.**

³ Nicht zulässig sind:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
- Entwässerungen,
- Erstellung von neuen Erholungseinrichtungen,
- Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen,
- Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich),
- Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
- Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen.

⁴ Ausnahmen **von den Zonenvorschriften** können bewilligt werden:

- a) für naturnah gestaltete Bauten und Anlagen des Hochwasserschutzes (wie z.B. Retentionsanlagen) unter Wahrung des naturschutzfachlichen Werts der Naturschutzzone,
- b) **im Interesse der Schutzziele, oder**
- c) **wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**

⁵ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarung zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁴⁻⁶ In der Naturschutzzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

~~Art. 25~~ Art. 32 Naturobjekte

¹ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989²¹ geschützt.

² Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 8a und 8b aufgelisteten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Naturobjekte gefährden.

³ Von den Naturobjekten (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen, keine Lagerplätze, Terrainveränderungen und Abgrabungen sowie keine Verkehrsanlagen gestattet. Insbesondere für Terrainveränderungen können Ausnahmen bewilligt werden, wenn dadurch gestalterisch bessere Lösungen erreicht werden.

⁴ Für Fuss-, Wander- oder Landwirtschaftswege sowie vereinzelt auch für offene Spiel- und Erholungsanlagen können unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Bauabstände bewilligt werden.

⁵ Kann der Bauabstand von 6.0 m im Rahmen eines Bauvorhabens innerhalb der Bauzone gegenüber einem geschützten Einzelbaum gemäss Anhang 8a nicht eingehalten werden, ist eine Verlegung oder Beseitigung des Naturobjekts mit angemessenem Ersatz gemäss Abs. 8 zulässig.

⁵⁻⁶ Baumgärten (hoch- und halbstämmige Obstbaumbestände) sind als prägende Elemente der Landschaft und als wichtige Brut- und Nahrungsräume bedrohter Tierarten erhaltenswert.

⁶⁻⁷ Entlang des Siedlungsrandes sind auf dem Grundstück Nr. 85 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

²¹ SRL 717

⁷⁻⁸ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, kann eine entsprechende Ausnahmegewilligung mit der Auflage erteilt werden, dass **auf betreffendem Grundstück Ersatz mit gleichem ökologischem Wert angemessener Ersatz** geschaffen wird.

~~Art. 26~~ **Art. 33 Aussichtspunkte**

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 8c aufgelisteten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

~~Art. 27~~ **Art. 34 Kulturdenkmäler**

(§ 142 PBG)

¹ Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt.

² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960²². Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

³ Die zuständige Stelle kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer Festlegung und Beiträge entrichten.

⁴ Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar sind durch die Planungs- und Baukommission nach Art. 3 BZR zu beurteilen. Diese stellt dem Gemeinderat Antrag. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

~~Art. 28~~ **Art. 35 Archäologische Fundstellen**

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan Landschaft sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

²² SRL 595

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

~~Art. 29~~ **Art. 36 Geologische und geomorphologische Elemente**

¹ Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Die Geotope sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt.

² Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

³ Bei Eingriffen in Geotope ausserhalb der Bauzone ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

e.f. Sondernutzungsplanung

~~Art. 30~~ **Art. 37 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

¹ In den im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.

² In der Wohnzone mit verdichteter Bauweise wird die Gestaltungsplanpflicht erst ausgelöst, wenn die gemäss Art. 17 BZR maximal zulässigen Nutzungsmasse im Rahmen eines Bauvorhabens überschritten werden.

²⁻³ Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 9. Die Abweichungen gemäss Anhang 9b können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 4 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichung.

³⁻⁴ Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargelegt werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 9 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplan nicht widerspricht.

~~4-5~~ Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².

~~5-6~~ Die zuständige Stelle kann in den Gestaltungsplänen Realisierungsstapen festlegen.

~~6-7~~ In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne **zu den Gebieten gemäss Anhang 9b** ist ein Energiekonzept festzulegen, welches den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach dem jeweils aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt richtet.

III. Bauvorschriften

f.g. Erschliessung

~~Art. 34~~ Art. 38 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Bei Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Nutzungsänderungen, die Verkehr verursachen oder vermehren, hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Abstellflächen für Personenwagen bereitzustellen.

² Für die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Hotels berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss Anhang 10a.

³ Für andere Nutzungsarten oder kombinierte Nutzungen bestimmt die zuständige Stelle die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze nach dem vorhersehbaren Bedarf, wobei sie sich auf die aktuellen Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) stützt. Es kann ein Mobilitätskonzept nach Art. ~~33-40~~ BZR verlangt werden.

⁴ Gestützt auf § 94 des Strassengesetzes vom 21 März 1995²³ (StrG) oder ein Mobilitätskonzept nach Art. ~~33-40~~ BZR kann die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabgesetzt, diese auf mehrere Grundstücke aufgeteilt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden. Abstellflächen, welche auf fremden Grundstücken realisiert werden, sind mit einer Dienstbarkeit zu sichern.

⁵ Abstellplätze sind im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung flächensparend anzuordnen. Die Anordnung der nach Abs. 2 und 3 sowie Art. ~~32-39~~ Abs. 3 BZR erforderlichen Abstellplätze hat gemäss Anhang 10b zu erfolgen.

⁶ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövrierflächen sind in der Regel gemäss einschlägiger VSS-Norm über das Parkieren zu erstellen. ~~Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.~~ Bei Einfamilienhäusern und Einliegerwohnungen kann der Garagenvorplatz als ein Abstellplatz angerechnet werden.

⁷ Bei der Neuerstellung von Abstellplätzen nach Abs. 1–3 bzw. Anhang 10a sind ab 8 Abstellplätzen ~~sämtliche mindestens 75 % der~~ Abstellplätze mit den Ausbaustufen A–C²⁴ gemäss ~~Anforderungen des Energiestadt Labels einschlägigem SIA-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden»~~ auszustatten. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Kunden und Besucher.

²³SRL 755

²⁴Ausbaustufen: A = pipe to power (Leerrohre + Platzreserve);

B = power to building; C = power to garage/parking; D = ready to charge

Art. 32 Art. 39 Abstellplätze für Velos und Motorräder

¹ Für Velos sind an geeigneter Stelle Abstellplätze auf privatem Grund bereitzustellen. Veloabstellplätze sind zu überdachen und zu mind. 50 % ebenerdig anzulegen.

² Die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen für Velos ist für die Wohnnutzung bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sowie bei den übrigen Nutzungen gemäss einschlägiger VSS-Norm über den leichten Zweiradverkehr zu berechnen.

³ Sofern nach Art. ~~31-38~~ BZR mindestens 10 Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden müssen, entspricht die zu erstellende Anzahl an Abstellplätzen für Motorräder mindestens 10 % des ausgewiesenen Parkplatzbedarfs für Personenwagen gemäss Art. ~~31-38~~ BZR.

Art. 33 Art. 40 Mobilitätskonzept

¹ Ein Mobilitätskonzept wird vorausgesetzt, wenn:

- a) von den Werten nach Art. ~~31-38~~ und ~~32-39~~ BZR abgewichen werden soll,
- b) eine bauliche Erweiterung innerhalb der Sonderbauzone A (Campus) vorgesehen ist,
- c) ein Bauprojekt oder ein Vorhaben hohen Publikumsverkehr zur Folge hat,
- d) die zuständige Stelle ein solches bei Überbauungen mit mehr als 30 Abstellplätzen verlangt.

² Wird die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze basierend auf einem Mobilitätskonzept herabgesetzt, kommt Art. ~~46-52~~ BZR über die Ersatzabgabe von Parkplätzen nicht zum Tragen.

³ Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
- b) Nachweis, warum der Bedarf nach Abstellplätzen nachhaltig tiefer oder höher ist als bei einer herkömmlichen Nutzung,
- c) Ausstattung der Parkieranlage, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Velos und Motorräder,
- d) Massnahmen bei der Unterschreitung der Werte nach Art. ~~31-38~~ und ~~32-39~~ BZR zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Parkplatzbewirtschaftung, Carsharing, attraktive Veloabstellplätze, Förderung des öffentlichen Verkehrs etc.

⁴ Änderungen am Mobilitätskonzept sind bewilligungspflichtig.

g-h. Abstände

Art. 34 Art. 41 Ergänzende Abstandsbestimmungen

¹ Entlang der Sure und des Hofbachs bestehen Baulinien gemäss Baulinienplan, die für den Abstand von Hochbauten massgebend sind.

² Unter Beachtung von Art. ~~19-26~~ Abs. 3 und ~~25-32~~ Abs. 3 BZR können für Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG ~~mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 15 m², welche nur Nebennutzflächen aufweisen,~~ kleinere Abstände bewilligt werden, ~~sofern diese eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 15 m² nicht überschreiten.~~

Art. 35 Art. 42 Zusammenbau

(§ 129 Abs. 2 PBG)

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

h. Höhenmasse

Art. 36 Zurückversetzung oberstes Geschoss

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 236 PBV)

¹ ~~Mit Ausnahme der Kernzone sowie der Wohnzonen A und D muss in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen in Bezug auf die maximale Gesamthöhe das oberste Geschoss bei Gebäuden mit Flachdach (bis 5° Dachneigung) zurückversetzt werden. Im geneigten Gelände (mindestens 10 %) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.~~

² ~~Die Fläche des obersten Geschosses muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1/3 reduziert werden²⁵.~~

³ ~~Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von maximal 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand²⁶).~~

⁴ ~~Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird (ÜZ-e²⁷).~~

²⁵ vgl. Skizze im Anhang 12b

²⁶ vgl. Skizze im Anhang 12b und 12e

²⁷ vgl. Art. 10 Abs. 3

i. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

~~Art. 37~~ Art. 43 Terrainveränderungen und Stützmauern

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

² Stützmauern und -konstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.

³ Der Gemeinderat erlässt über Terrainveränderungen Richtlinien.

⁴ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert²⁸. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge, Garageneinfahrten, Kellereingänge, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.

~~Art. 38~~ Art. 44 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

¹ Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Dachneigung und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

² Bei Schrägdächern sind Solaranlagen in derselben Neigung zu erstellen wie das Dach. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis 5°) ist eine Aufständigung bis maximal 10° oder bis maximal 20 cm über OK Dachkonstruktion²⁹ zulässig. Im Weiteren gelten für Solaranlagen auf Dächern sowie an Fassaden die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Richtlinien zu den Solaranlagen. Solaranlagen, welche diese Vorgaben nicht einhalten, sind baubewilligungspflichtig.

³ Flachdächer ~~von Haupt- und Nebenbauten~~ mit einer Dachneigung von weniger als 5° (exklusiv Terrassen ~~von Attikageschossen~~) sind ~~ab einer Fläche von 20 m²~~ zur Retention von Regenwasser zu nutzen und ~~extensiv~~ mit ~~einheimischem~~, standorttypischem Saatgut zu begrünen. Bei Nutzung zur Energiegewinnung kann ~~auf den darunterliegenden Dachflächen~~ auf die Begrünung verzichtet werden. ~~Bei Kleinflächen, bei Flächen über Autocinstellhallen sowie in begründeten Fällen können Ausnahmen bewilligt werden.~~

²⁸ vgl. Skizze im Anhang 12e

²⁹ vgl. Skizze im Anhang 12f

³⁻⁴ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn:

- a) diese nicht dem Grundsatz von Abs. 1 widersprechen,
- ~~b) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und~~
- ~~e)b)~~ ihre Gesamtlänge höchstens ~~1/3~~^{1/2} des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.

⁴⁻⁵ Technisch notwendige Aufbauten auf den Dächern müssen mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Die Höhe ist auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken. Sie sind sorgfältig zu gestalten und einzugliedern.

~~Art. 39~~ Art. 45 Anforderung an die Ökologie und Bepflanzung

¹ Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Stützmauern und Stützkonstruktionen ~~ist auf einen möglichst hohen Grünanteil zu achten und es sind~~ einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten.

² Zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse sind ~~bei Neu- oder Ersatzbauvorhaben~~ mindestens folgende Anteile der Umgebungsfläche ~~(nicht mit Hochbauten bebauter Grundstücksfläche)~~ als naturnahe Flächen nach Abs. 3 zu gestalten³⁰:

- a) in Dorf-, Kern-, Wohn-, Misch- und Arbeitszonen: mind. 20 %
- b) in Zonen für öffentliche Zwecke ~~und den Sonderbauzonen~~ «Campus»³¹: mind. 30 %
- c) innerhalb von Gestaltungsplangebieten gemäss Anhang 9b und Bebauungsplangebieten: mind. 30 %

³ Als naturnahe Flächen ~~mit ausschliesslich einheimischen, standorttypischen Arten~~ gelten:

- Hochstaudenflure und Krautsäume,
- Obstgärten,
- artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten,
- artenreiche Blumen-, Mager- und Feuchtwiesen sowie Blumenrasen,
- Ruderalflächen, schwach bewachsene Flächen wie Kies-, und Mergelplätze etc.,
- naturnah gestaltete Kleingewässer sowie Retentions- und Versickerungsflächen-,
- ~~hochstämmige Laubbäume, welche zu 25 m² pro Baum an die naturnahe Fläche angerechnet werden.~~

Nicht angerechnet werden begrünte Fassaden und begrünte Flachdächer.

³⁰ Vgl. Skizze im Anhang 12g zu den naturnahen Flächen

³¹ Gebiete A1–A5 gemäss Anhang 4 BZR

⁴ Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden.

~~Art. 40~~ **Art. 46 Gestaltung der Siedlungs- und Zonenränder**

In landschaftlich exponierten Lagen, an Siedlungsrändern sowie an Zonenrändern der Arbeitszonen sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen.

~~Art. 41~~ **Art. 47 Mobilfunkanlagen**

¹ Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorgehen erforderlich:

- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standort vorschlagen.
- Behörden und Betroffene prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen.

² Nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 kann der Mobilfunkbetreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort realisierbar (wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

~~Art. 42~~ **Art. 48 Reklamen**

¹ Im öffentlichen Raum können Reklamen bewilligt werden, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

² Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.

j. Sicherheit

~~Art. 43~~ Art. 49 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG, § 42 PBV)

¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt.

² Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

³ Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz vor Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion).

⁴ Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

⁵ In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

⁶ In den blauen Gefahrengebieten werden die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷ In den gelben Gefahrengebieten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

~~Art. 44~~ Art. 50 Technische Gefahren

¹ ~~Bei Planungen und Vorhaben in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren» ist die Risikorelevanz zu überprüfen und ein Risikobericht zu erstellen. Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.~~

² ~~Ist dem entsprechenden Gebiet bereits ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind.~~

~~Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehene Nutzung, ist der Risikobericht zu aktualisieren.~~ Im Rahmen der Planung von risikorelevanten Bauvorhaben (zusätzlich 50 Personen Wohn- oder Arbeitsbevölkerung) innerhalb der Bauzone in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «technische Gefahren» sind mögliche Schutzmassnahmen frühzeitig mit der Dienststelle Umwelt und Energie zu besprechen. Eine Pflicht zur Realisierung von Schutzmassnahmen besteht nicht.

~~³ Sofern die Planung bzw. das Vorhaben risikorelevant ist, sind unter Beizug der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) risikomildernde Massnahmen zu prüfen und festzulegen.~~

~~⁴ Der Nachweis von ausreichenden Schutzmassnahmen (Tragbarkeit des Risikos) ist die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Schutzmassnahmen sind der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) zur Beurteilung einzureichen.~~

k. Gesundheit

~~Art. 45~~ Art. 51 Wärmeversorgung

¹ Für die Wärmeversorgung von Neu- und Ersatzbauten sowie beim Heizungsersatz sind fossile Energieträger ~~nur in Ausnahmefällen nicht~~ zulässig ~~und durch die Gemeinde zu bewilligen~~. Ausnahmen sind möglich, sofern der Gesuchsteller nachweisen kann, dass erneuerbare Energieträger technisch nicht möglich sind.

² Bei der Wahl des Heizsystems ~~sollen stehen~~ die im Anhang 11 bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebiete für erneuerbare Energieträger ~~berücksichtigt werden im Vordergrund. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.~~

³ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. ~~30-37~~ und Anhang 9b BZR sind gemeinsame Heiz- und Kühlungsanlagen zu erstellen, sofern die Gebäude nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden.

⁴ Zur Förderung der erneuerbaren Energie beim Heizungsersatz kann die Gemeinde Beiträge an besonders effiziente Heizsysteme leisten. Bedingungen und Höhe der Beiträge werden in ~~einer einem~~ Verordnung-Reglement geregelt.

~~Art. 46~~ Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze und Abstellplätze

¹ Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen nach § 159 PBG beträgt Fr. 2'500.– pro Zimmer des abgabepflichtigen Gebäudes, welches nicht über die erforderlichen Flächen verfügt.

² Die Ersatzabgabe für Abstellflächen nach § 95 StrG beträgt Fr. 15'000.– pro fehlende Abstellfläche.

³ Die Ersatzabgaben sind innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung durch den Bauherr zu bezahlen.

~~Art. 47~~ Art. 53 Beleuchtung und Lichtimmissionen/-emissionen

¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen im Innen- und im Aussenbereich sowie Showrooms, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige ~~Lichtimmissionen~~ ~~Lichtemissionen~~ sind zu vermeiden.

² Festinstallierte permanente betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamenbeleuchtungen, sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen ~~sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen~~, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen. ~~Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind nicht zulässig.~~

³ Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.

⁴ Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen gemäss Abs. 1 ist mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten, können Ausnahmen gewährt werden.

~~Art. 48~~ Art. 54 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

¹ Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern.

² Bei Überbauungen ab ~~5~~ 8 Wohneinheiten sind Unterfluranlagen für die Kehrichtentsorgung zu erstellen.

³ Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans die Einrichtung von Entsorgungsstützpunkten und/oder Kompostieranlagen verlangen.

⁴ Die Lage sowie Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt werden im Rahmen der Erschliessung bzw. im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 55 Einstellräume in Mehrfamilienhäusern

¹ In Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten sind in Verbindung zum Treppenhaus oder in einem separaten Anbau im Bereich des Wohnhaus-
eingangs von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Velos und
Kinderwagen zu erstellen.

² Die Einstellräume sind so zu dimensionieren, dass pro Wohnung mind.
4 m² Einstellraum zur Verfügung stehen und der Zugang eine Breite von
mind. 1.0 m aufweist.

³ Ausnahmen können gewährt werden, beispielsweise bei Altersheimen
und Alterssiedlungen sowie bei anderweitigen gleichwertigen und zweck-
mässigen Lösungen.

~~Art. 49~~ Art. 56 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der eidgenössischen
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986³² (LSV). Ein Gestaltungs-
plan-, Bebauungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfind-
licher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachwei-
ses, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten
werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienst-
stelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahme-Bewilligung gemäss
Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden gilt
Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

³² SR 814.41

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

~~Art. 50~~ Art. 57 Gebühren

(§ 212 PBG)

¹ Der Gemeinderat erlässt für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung der kommunalen planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung. Dabei hat er die Gebühren als Pauschale, in Abhängigkeit von den Baukosten resp. Grundstücksfläche, oder nach Zeitaufwand festzulegen. Als Grundlage für die Festlegung der Gebühren dient die Kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden vom 23. November 2020³³.

² Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

~~Art. 51~~ Art. 58 Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.

² Wer die Vorschriften nach Art. 24 und 25 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

~~Art. 52~~ Art. 59 Schlussbestimmungen

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 9. Dezember 2010 wird aufgehoben.

³ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

1. Gestaltungsplan Haselwart vom 16.06.2004
2. Gestaltungsplan Haselwart Süd P + R vom 01.12.2011
3. Gestaltungsplan Haselwart Süd vom 11.07.2013

³³ SRL 687

4. Gestaltungsplan Haselwartmatte vom 24.03.2011
5. Gestaltungsplan Sägerei Münigen vom 31.05.1995
6. Gestaltungsplan Münigen-Calida-S1 vom 15.12.2011
7. Gestaltungsplan Münigen-Calida-S2 vom 15.12.2011
8. Gestaltungsplan Ypsilon vom 22.02.2018
9. Gestaltungsplan Feldhöfli vom 06.05.1976
10. Gestaltungsplan Münigen II vom 21.04.2005
- ~~11. Gestaltungsplan Münigenfeld vom 22.08.2013~~
- 12-11. Gestaltungsplan Surenweidpark Surenraum vom 03.11.2011
- ~~13. Gestaltungsplan Surenweidpark Nord-West vom 03.11.2011~~
- 14-12. Gestaltungsplan Surenweidpark Südost vom 03.11.2011
- 15-13. Gestaltungsplan Unterhof vom 29.01.1987
- 16-14. Gestaltungsplan Grünau vom 09.04.1987
- 17-15. Gestaltungsplan Grünfeldstrasse vom 09.04.1987
- 18-16. Gestaltungsplan Feld vom 19.05.1983
- 19-17. Gestaltungsplan Surenweid vom 15.04.2004
- 20-18. Gestaltungsplan Feldmatt vom 14.08.1974
- 21-19. Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 07.05.1987
- ~~22. Gestaltungsplan Ahornweg vom 07.05.1987~~
- ~~23. Gestaltungsplan Seehäusern vom 25.03.2010~~
- ~~24. Gestaltungsplan Kirchenau vom 04.02.2005~~
- 25-20. Gestaltungsplan Kirchenau West vom 06.09.2018
- 26-21. Gestaltungsplan Dorfkern vom 23.06.1995
- 27-22. Gestaltungsplan Matthof vom 22.08.2002
- 28-23. Gestaltungsplan Paradiesli vom 22.01.1992
- 29-24. Gestaltungsplan Rankhof vom 16.02.2006
- 30-25. Gestaltungsplan Hirschmatte vom 16.07.1992
- 31-26. Gestaltungsplan Burg vom 31.05.1995
- 32-27. Gestaltungsplan Burgmatte vom 17.10.1996

Oberkirch, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
R. Kottmann

.....
M. Inauen

Anhang

Anhang 1 Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen

Anhang 1a Ergänzende Bestimmungen für Wohnzonen

Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

- Grundstück Nr. 1003: 523.60 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1104: 523.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1105: 523.30 m ü. M.
- ~~- Grundstück Nr. 1237: 527.50 m ü. M.~~
- ~~- Grundstück Nr. 1238: 526.20 m ü. M.~~
- ~~- Grundstück Nr. 1239: 528.80 m ü. M.~~

Anhang 1b Ergänzende Bestimmungen für Arbeitszonen

Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

- Grundstück Nr. 37: 529.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1155: 529.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 38: 531.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1136: 531.00 m ü. M.

Anhang 2 Wohn- und Mischzonen **Erhaltung und Erneuerung**Strukturerhalt

Anhang 2a Wohnzonen **Erhaltung und Erneuerung**Strukturerhalt

Nr.	Bezeichnung	Gesamthöhe bzw. Höhenkote	Ergänzende Bestimmungen
1	Haselwart	Gebäude A1–A3: max. 17.5 m Gebäude B1–B3: max. 15.5 m Gebäude B4–B6: max. 12.5 m Gebäude C1–C8: max. 15.5 m	Verdichtete und verkehrsfreie Mehrfamilienhausbebauung nach einheitlichem Bebauungs-, Gestaltungs- und Begrünungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dachform, Materialisierung, Farbgebung); grosszügiger Frei- und Außenraum; gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung.



2	Haselwart Süd	Gebäude A1–A2: max. 17.5 m Gebäude B1–B2: max. 16.5 m Gebäude B3–B4: max. 14.5 m Gebäude C1–C3: max. 9.0 m	Verdichtete und verkehrsfreie Mehrfamilienhausbebauung nach einheitlichem Bebauungs-, Gestaltungs- und Begrünungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dachform, Materialisierung, Farbgebung); grosszügiger Frei- und Außenraum; gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung.
---	---------------	---	--



Nr.	Bezeichnung	Gesamthöhe bzw. Höhenkote	Ergänzende Bestimmungen
3	Münigen Calida	Gebäude A1–A3: max. 16.5 m Gebäude B1–B3: max. 13.5 m	Durchgrünte Mehrfamilienhausbebauung nach einheitlichem Bebauungs-, Gestaltungs- und Begrünungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dachform, Kubatur); grosszügiger Frei- und Aussenraum; zentrale Erschliessung mit gemeinschaftlicher unterirdischer Parkierung.
4	Feldhöfli	max. 11.0 m	Reihenhausbebauung am Siedlungsrand mit einheitlichem Erscheinungsbild (Dachform und Dachneigung, Materialisierung und Farbgebung); private Aussenräume; gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung.
5	Münigenfeld	Mehrfamilienhäuser: max. 11.0 m Einfamilienhäuser: max. 7.5 m	Homogene Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung mit einheitlichem Erscheinungsbild (Gebäudeansatz, Kubatur, Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung).
6	Grünfeldpark	max. 11.0 m	Verdichtetes Mehrfamilienhausquartier in einheitlicher Architektursprache und Erscheinungsbild (Dachgestaltung, Materialisierung, Farbgebung); grosszügiger, autofreier Erschliessungshof; gemeinschaftliche unterirdische Parkierung.
7	Sureweid	östlich Innenhof: max. 14.0 m westlich Innenhof: max. 11.0 m	Mehrfamilienhausbebauung mit einheitlichem Erscheinungsbild (Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung); autofreier Innenhof; gemeinschaftliche unterirdische Parkierung.
8	Sureweidpark Nord	max. 7.5 m	Durchgrüntes Einfamilienhausquartier nach einheitlichem Bebauungs- und Gestaltungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung); Durchblicke bzw. Aussicht Richtung Surewerraum.

Nr.	Bezeichnung	Gesamthöhe bzw. Höhenkote	Ergänzende Bestimmungen
9	Sureweidpark Süd	max. 11.0 m	Durchgrüntes Wohnquartier mit ökologisch wertvollen Flächen nach einheitlichem Bebauungs- und Gestaltungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dach- und Fassadengestaltung, Farbgebung); autofreie Siedlung mit gemeinschaftlicher unterirdischer Parkierung; Durchblicke bzw. Aussicht Richtung Surerraum.
10	Seehäusern	max. 10.0 m	Begrüntes Einfamilienhausquartier am Siedlungsrand mit Sichtbeziehungen bzw. Ausblick in Richtung Sure. Homogene Fassadengestaltung in hellen Farbtönen.
11	Seehäuser- matte	Parzellen Nrn. 1058, 1108, 1109, 1110 und 1196: 12.0 m Übrige Parzellen: 10.0 m	Begrüntes Einfamilienhausquartier am Siedlungsrand mit Sichtbeziehungen bzw. Ausblick in Richtung Sure. Homogene Fassadengestaltung in hellen Farbtönen.
12	Rankhof	max. 10.0 m	Homogene Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Siedlungsrand mit gemeinschaftlicher Erschliessung.
13	Hirschmatte	max. 11.0 m	Homogene Doppelhausbebauung am Siedlungsrand mit einheitlichem Erscheinungsbild (Fassaden- und Dachgestaltung, Materialisierung, Farbgebung); private Aussenräume im Süden.
14	Burghöhe	max. 11.0 m	Zusammenhängendes Wohnquartier mit Ein-, Doppel- und Reihenhäusern; homogenes Erscheinungsbild (Fassaden- und Dachgestaltung); gemeinsame Erschliessung; gemeinschaftliche Spiel- und Aussenräume.
15	Burgmatte	max. 11.0 m	Doppelhausbebauung am Siedlungsrand nach einheitlichem Bebauungs- und Gestaltungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Gebäudeabmessungen, Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung und Begrünung); Fassadengestaltung in Verputz, Holz, Faserzementplatten oder Sichtmauerwerk; je Doppelhaus gemeinschaftliche Feinerschliessung mit Parkierung/Garage auf der jeweils nördlichen Parzelle.

Anhang 2b Mischzonen ~~Erhaltung und Erneuerung~~ **Strukturerhalt**

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Gesamthöhe bzw. Höhenkote</i>	<i>Ergänzende Bestimmungen</i>
1	Haselwart	max. 17.0 m	Prägender Wohn- und Gewerbebau an der Umfahungsstrasse. Im Erdgeschoss sind Geschäfts- und Gewerbenutzungen, Ladenbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig.
2	Haselwart Süd	max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion: 528.50 m ü. M.	Gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeüberbauung mit unterirdischer Park + Ride-Anlage. Im Bau an der Umfahungsstrasse ist nur die Gewerbenutzung zulässig.

Anhang 3 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen

Anhang 3a Spezielle Dorfzone

Nr. 1 Spezielle Dorfzone «Hirschen»

Zweck

Sicherstellung einer architektonisch und gestalterisch hochwertigen Bebauung unter Berücksichtigung des Dorfkerns, der guten Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten ins Dorfbild sowie der bestehenden Gebäuden Hirschen, Hirschmatthof und Gemeindehaus.

Art der Nutzung

Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone (Art. ~~9-15~~ Abs. 2 BZR).

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 535.00 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer: 0.50

Zusatzbestimmungen

Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahren nach Art. 5 BZR stützt.

Anhang 3b Spezielle Wohnzonen

Nr. 1 Spezielle Wohnzone «Münigen-Calida»

Zweck

Realisierung eines zusätzlichen Wohnbaus, welcher sich betreffend Architektur, Freiraumgestaltung und Erschliessung in die bestehende Überbauung «Münigen Calida» sowie die landschaftliche Umgebung einfügt.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. ~~40~~-16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

- Parzelle Nr. 483: 517.50 m ü. M.
- Parzelle Nr. 411: 517.00 m ü. M.

max. anrechenbare Gebäudefläche:

- Parzelle Nr. 483: 1'000 m²
- Parzelle Nr. 411: 800 m²

Zusatzbestimmungen

- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Bebauungskonzept «Calida-Münigen» sowie den Richtplan «Surenraum» stützt.
- Die Anwohnerparkplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage anzuordnen.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage hat über die bestehende Einfahrt auf der Parzelle Nr. 1246 bzw. die bereits bestehende Tiefgarage zu erfolgen.
- Bis zur Realisierung des Gestaltungsplans gilt für die bestehenden gewerblichen Bauten eine Bestandesgarantie.

Nr. 2 Spezielle Wohnzone «Münigenfeld West»

Zweck

Realisierung einer Wohnüberbauung von hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung eingliedert.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. ~~10~~16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A

- max. Gesamthöhe: 12.0 m
- ~~max. Fassadenhöhe talseitig: 12.0 m~~
- max. Überbauungsziffer: 0.38

Teilgebiet B

- max. Gesamthöhe: 12.0 m
- ~~max. Fassadenhöhe talseitig: 8.0 m~~
- max. Überbauungsziffer: 0.48

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 1223–1227)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- ~~max. Fassadenhöhe talseitig: 7.5 m~~
- max. anrechenbare Gebäudefläche: 240 m² pro Parzelle

Zusatzbestimmungen

- In den Teilgebieten A und B ist das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. b PBV um mind. 2.50 m von der Fassadenflucht (talseitig) zurückzusetzen.
- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Bebauungskonzept gemäss Art. 6 BZR stützt.

Nr. 3 Spezielle Wohnzone «Münigenfeld»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 1206–1217)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.26
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.08

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 1241–1244)

- max. Gesamthöhe: 10.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.28
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.04

Nr. 4 Spezielle Wohnzone «Surenweidpark Nordwest»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 1167–1171)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.24
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.15

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 1172–1176)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.34
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.12

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 1159–1166)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.04

Teilgebiet D (Parz. Nrn. 1156–1158)

- max. Gesamthöhe: 7.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.18
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.08

Teilgebiet E (Parz. Nrn. 1177–1181)

- max. Gesamthöhe: 6.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.22
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06

Nr. 5 Spezielle Wohnzone «Surenweidpark Südost»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 1144, 1195, 1182–1186)

- max. Gesamthöhe: 12.0 m
- max. anrechenbare Gebäudefläche: 480 m² pro Parzelle

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 1187–1194)

- max. Gesamthöhe: 10.0 m
- max. anrechenbare Gebäudefläche: 380 m² pro Parzelle

Zusatzbestimmungen

- Die Erschliessung und Entsorgung hat über die Parzellen Nrn. 1144 (Feinerschliessung, Besucherparkplätze, Containerstandort) und 1195 (Zufahrt Tiefgarage) zu erfolgen.
- Auf den Parzellen Nrn. 1144 und 1195 sind keine Hauptbauten zulässig.
- Die naturnah gestalteten Umgebungsflächen im Teilgebiet B sind als solche zu erhalten und pflegen.

Nr. 6 Spezielle Wohnzone «Kirchenau»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 1062–1065, 1077–1081)

- max. Gesamthöhe: 9.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.27
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06, wobei mind. 30 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

Teilgebiet B (1066, 1082–1087, 1092–1094)

- max. Gesamthöhe: 9.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06, wobei mind. 30 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 1058–1061, 1108–1110)

- max. Gesamthöhe: 12.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.27
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06, wobei max. 70 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

Nr. 7 Spezielle Wohnzone «Seehäusern»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 1114, 1121–1127)

- max. Gesamthöhe: 9.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.25
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06

Teilgebiet B (1113, 1115, 1116)

- max. Gesamthöhe: 9.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.24
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 1117–1120)

- max. Gesamthöhe: 9.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.21
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.16

Nr. 8 Spezielle Wohnzone «Ahornweg»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 800, 801, 810–812, 859–863, 876–878, 888, 892)

- max. Gesamthöhe: 9.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 338, 809, 889, 925)

- max. Gesamthöhe: 11.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 808, 1017–1019)

- max. Gesamthöhe: 14.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.32
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07, wobei mind. 30 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

Nr. 9 Spezielle Wohnzone «Burgmatte»

Zweck

Sicherstellung einer geordneten Bauentwicklung bzw. baulichen Weiterentwicklung des Quartiers.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 16 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 932, 934, 936, 938, 940)

- max. Gesamthöhe: 11.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.06

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 931, 933, 935, 937, 939)

- max. Gesamthöhe: 11.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.30
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.18

Nr. 3 Spezielle Wohnzone «Grünau»

Zweck

Ermöglichung einer moderaten baulichen Weiterentwicklung des zentral gelegenen Quartiers unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (Art. 10 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Teilgebiet A

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 527.25 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer gemäss Zusatzbestimmungen zuzüglich ÜZ-Bonus von: 0.04
- max. Gebäudelänge: 28.0 m

Teilgebiet B

max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

- Parz. Nrn. 951, 952: 522.55 m ü. M.
 - Parz. Nr. 943: 522.80 m ü. M.
 - Parz. Nr. 1006: 523.10 m ü. M.
 - Parz. Nrn. 926, 927, 928, 944, 945: 523.30 m ü. M.
 - Parz. Nrn. 883, 955, 1007: 523.60 m ü. M.
 - Parz. Nrn. 920, 921: 524.30 m ü. M.
 - Parz. Nrn. 864, 865, 884, 918, 919: 524.90 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer gemäss Zusatzbestimmungen:
- Zuschlag ÜZ je Parzelle gemäss Zusatzbestimmungen: 0.06 (mind. jedoch 20 m²)
- max. Gebäudelänge: frei

Zusatzbestimmungen

Bauliche Erweiterungen

- Für Ersatz und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.
- Bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen sind zulässig, wenn sie sich gut in die bestehende Überbauung einordnen.

Dach und Baugestaltung

- ~~Die heute bestehenden Erdgeschosskoten sind beizubehalten.~~
- ~~Für Terrainveränderungen und Stützmauern gelten die Bestimmungen gemäss Art. 37 BZR.~~
- ~~Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30–35° zulässig.~~
- ~~Die Dächer sind mit braun engobierten Ziegeln einzudecken oder zur Energiegewinnung zu nutzen.~~
- ~~Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 38 Abs. 4 BZR.~~
- ~~Die Aussenwände sind in Materialien mit warmen, unauffälligen Farbtönen auszuführen, wie z.B. Verputz gestrichen, Sichtmauerwerk, Naturstein, naturbehandeltes Holz.~~

Aussenraumgestaltung

- ~~Im gemeinschaftlich genutzten Aussenraum (Parz. Nr. 772) ist ein Bau zulässig, welcher nur Nebennutzflächen aufweist und eine Gesamthöhe von 4.50 m sowie eine anrechenbare Gebäudefläche von 30 m² nicht überschreitet.~~

Erschliessung und Parkierung

- ~~Die Erschliessung und Parkierung haben über die bestehende Infrastruktur zu erfolgen.~~
- ~~Eine Erhöhung der bestehenden Abstellplätze im Teilgebiet B ist nicht zulässig.~~

Anhang 3c Spezielle Mischzonen

Nr. 1 Spezielle Mischzone «Feld »

Zweck

Realisierung einer gemischt genutzten Überbauung von hoher architektonischen Qualität, einer effizienten Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Art der Nutzung

Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone
(Art ~~11~~18 Abs. 2 BZR)

Mass der Nutzung

Teilgebiet A

- Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 535.00 m ü. M.
- Max. Überbauungsziffer: 0.40

Teilgebiet B

- Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 534.00 m ü. M.
- Max. Überbauungsziffer: 0.32

Zusatzbestimmungen

- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf das Richtprojekt «zum läbe» stützt.
- Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.
- Der ortsbaulichen Eingliederung und der architektonischen Qualität hohe Beachtung zu schenken.
- Im Erdgeschoss des Bereichs A sind altersgerechte Wohnungen sowie medizinische Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis/Gesundheitsvorsorge etc.) oder mässig störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss des Bereichs B sind Wohnungen zulässig. Der Anteil und die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung über das ganze Areal ist im Gestaltungsplan festzulegen. Das Areal ist behindertengerecht nach § 45 PBV zu bauen.

Anhang 4 Sonderbauzonen

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
A1 «Campus Mitte»	Schul- und Ausbildungszentrum mit Kongress-, Seminar- und Gruppenräumen, Hotel- und Gastgewerbe sowie damit verbundene Nutzungen und Aktivitäten.	III
A2 «Campus Übungsgelände»	Ausbildungs- und Übungsgelände sowie damit verbundene Nutzungen und Aktivitäten. Hochbauten sind zulässig.	IV
A3 «Campus Sport»	Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeitnutzungen sowie damit verbundenen Aktivitäten.	III
A4 «Campus West»	Multifunktionshallen für Ausbildungszwecke mit Seminar- und Schulungsräumen. Temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen sind zulässig.	III
A5 «Campus Nord»	Prüf-, Forschungs- und Schulungsanlage sowie damit verbundene gewerbliche Nutzungen und Aktivitäten.	III
B «Schellenrain»	Erhaltung und Weiterentwicklung des Geburtshauses «Terra Alta» sowie damit verbundene Nutzungen und Aktivitäten.	III

Zur Sonderbauzone A4 «Campus West» gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

- Im Gestaltungsplan sind die Dimension und Lage der Bauten, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Siedlungsgestaltung, festzuhalten.
- Die Bebauung soll in Etappen erfolgen. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten im nordwestlichen Bereich ist ein realisierter Baukörper im Osten anschliessend an die bestehende Campus-Bebauung.
- Aufgrund der exponierten Lage haben die Gebäude einen hohen architektonische Qualität aufzuweisen, insbesondere bezüglich Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, sowie Gestaltung der Dachlandschaften.

Anhang 5 Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
Gebiet a	Schulen, Sport, Kultur, Kirche, Freizeit, Saal	II
Gebiet b	Friedhofanlagen	II
Gebiet c	Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen, Parkplatz , Grünanlage, Treff- und Begegnungsort	II
Gebiet d	Gemeindeverwaltung	II
Gebiet e	Rückhaltebecken	III
Gebiet f	Parkplatz, Grünanlage	III

Anhang 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
Gebiet a	Sport, Freizeit, Erholung	III
Gebiet b	Pfadiheim, Spiel- und Sportplatz	III
Gebiet c	Golfpark	III
Gebiet d	Camping	III

Zum Gebiet c (Golfpark) gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

- a) Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer öffentlich zugänglichen Golfanlage notwendig sind.
- b) Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig:
 - Gesamthaft sechs zusätzliche Wohnungen (gegenüber dem Wohnungsbestand von Ende 2002) in bestehenden Bauvolumen.
 - Das Lagern und Einstellen von Waren und Materialien in bestehenden Gebäuden, soweit diese nicht mit Arbeitsplätzen und regelmässigem Verkehr verbunden sind (keine Lager im Freien).
 - Die Hobby-Tierhaltung in bestehenden Gebäuden (Kleintierhaltung, Pferde).
 - Auf Golfspieler und Wanderer ausgerichtete Verpflegungseinrichtungen mit wenig Parkplätzen.
- c) Für die zulässigen baulichen Nutzungen müssen die bestehenden Bauten genutzt werden. Neubauten sind nur als Ausnahme gestattet.
- d) Die Zonenfläche ist wie folgt zu nutzen:
 - ca. 1/3 Intensivflächen (bebaubare Flächen und Greens, Semi-Rough, Fairways, Abschläge (Tees), Sandbunker).
 - ca. 1/3 Extensivflächen (Rough, Speicherweiher, extensiv bewirtschaftete Flächen).
 - ca. 1/3 ökologische Ausgleichsflächen (artenreiches Dauergrünland, Hecken, naturnahe Still- und Fliessgewässer).
- e) Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000.
- f) Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - Die Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben,
 - Die Zahl und Lage der zulässigen Wohnungen in den einzelnen Baubereichen,
 - Die Terraingestaltung,
 - Die Lage der Intensivflächen, der Extensivflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen,

- Die Verkehrserschliessung und die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze,
 - Die Wahrung der ökologischen Interessen bei Bau und Betrieb der Anlage,
 - Die Freihaltung der Waldränder,
 - Die Lage aller ober- und unterirdischer Fliessgewässer, die (Fisch-) Gewässer, die privaten Weiher und deren Zu- und Abflüsse,
 - Die Lage der öffentlichen Wanderwegverbindungen,
 - Die Sicherheit und Interessen der angrenzenden Wohngebiete,
 - Den maximalen Trinkwasserbezug ab Wasserversorgung.
- g) Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Zum Gebiet d (Camping) gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

- a) Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer Durchgangs-Campinganlage notwendig sind. Die erforderlichen Räumlichkeiten zur Campingnutzung wie eine Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsräume, Nasszellen, Lagerflächen und dergleichen sind unter Vorbehalt der Bestimmungen unter lit. b im bestehenden Hauptgebäude unterzubringen. Saisonstellplätze und Mietunterkünfte sind nicht gestattet.
- b) Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig:
- Eine gut in die Landschaft eingegliederte Sanitäranlage mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 50 m² und einer max. Gesamthöhe von 4.5 m im Süden der Campinganlage.
 - Eine Terrasse ohne feste Überdachung für Besucher und Kunden des Campingplatzes im Bereich der bestehenden Bauvolumen, welche eine Fläche von max. 130 m² nicht überschreitet.
 - Die Realisierung eines naturnah gestalteten Spielplatzes für Besucher und Kunden des Campingplatzes.
 - Die Gewerbenutzung im Umfang des heute bestehenden Bauvolumens, solange sie einen Bezug zur Campingnutzung hat.
 - Ein Neubau mit Satteldach (Dachneigung mind. 28 °) und max. zwei Wohnungen, welcher eine anrechenbare Gebäudefläche von 165 m² sowie eine Gesamthöhe von 11.0 m nicht überschreitet.
 - Eine Garage, welche eine anrechenbare Gebäudefläche von 65 m² sowie eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreitet.
 - Eine privat genutzte Gartenanlage zur Abgrenzung des Wohnbaus gegenüber der Campinganlage. An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG sind zulässig, sofern die maximal zur Verfügung stehende anrechenbare Gebäudefläche (230 m²) nicht überschritten wird.

- c) Die Zonenfläche ist wie folgt zu nutzen:
 - max. 60 % intensiv genutzte Fläche,
 - mind. 40 % ökologische Ausgleichsflächen.

- d) Voraussetzung für die Erstellung des Campingplatzes inklusive der zugehörigen Bauten und Anlagen sowie des Wohnneubaus sind:
 - Der eingedolte Bach im Gebiet «Steibüel» wird im Rahmen der Realisierung der Campinganlage offengelegt und renaturiert.
 - Die Details der Nutzung und des Betriebs sind in einem vom Gemeinderat genehmigten Betriebsreglement geregelt. Allfällige Änderungen dieses Reglements sind durch den Gemeinderat zu genehmigen.
 - Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplan gebaut werden.

- e) Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - die Baubereiche bestehender und neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben,
 - die Bau-, Fassaden- und Dachgestaltung der Neubauten, welche in Anlehnung an die kantonale Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu erstellen sind und einen landwirtschaftlichen Charakter aufzuweisen haben,
 - die Verkehrserschliessung und die Lage der Abstellplätze für Fahrzeuge, wobei die Parkierung ebenerdig ins Gebäude integriert oder in einer separaten An- oder Kleinbaute zu erfolgen hat,
 - die Abgrenzung der privat und öffentlich zugänglichen Bereiche,
 - die Freiraum- und Terraingestaltung,
 - die Lage der Intensivflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen,
 - die Freihaltung der Waldränder.

- f) Bei einer Aufgabe des Campingplatzes wird das entsprechende Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Anhang 7 Grünzonen

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
Gebiet A1	Siedlungsinterner Grün- und Freiraum. Die Landwirtschafts- oder Gartennutzung ist zulässig. Für folgende Parzellen gelten ergänzende Bestimmungen: - Parzelle Nr. 757: private Gartenanlage auf einer Breite von 8 m angrenzend an die Wohnzone (ohne Mauern und Hochbauten aller Art). - Parzelle Nr. 774: öffentlicher Spielplatz, Freizeit- und Spielflächen.	III
Gebiet A2	Zonen zum Schutz des Uferbereichs und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer. Bauten und Anlagen zur Regulierung des Wasserstandes und zur Energiegewinnung, Fuss- und Radwege sowie Spiel- und Retentionsanlagen in Form von offenen Mulden sind zulässig.	III
Gebiet A3	Öffentliche Freifläche mit Freizeitanlagen, naturnahe Retentionsanlagen, offene Gewässer, extensive landwirtschaftliche Nutzung. Auf einer Breite von 8 m angrenzend an Wohnzonen sind private Gartenanlagen (ohne Mauern und Hochbauten aller Art) zulässig.	III
Gebiet A4	Extensive landwirtschaftliche Nutzung, Retentions- und Überschwemmungsflächen.	III
Gebiet A5	Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen. Fusswege, offene Gartenanlagen sowie Freizeit- und Spielflächen sind zulässig.	III
Gebiet A6	Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen. Parkplätze sind zulässig.	III
Gebiet A7	Freihaltung des Uferbereichs. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sowie naturnahe Retentionsanlagen sind zulässig.	III
Gebiet A8	Quartierbezogener Spielplatz, Freizeit- und Aufenthaltsflächen. Containerstandorte sind zulässig. Auf der Parzelle Nr. 796 ist eine private Gartennutzung gestattet.	III
Gebiet B	Zulässig sind Kleinbauten gemäss § 124 112a Abs. 2 lit. c PBG sowie Immissionsschutzmassnahmen, Fusswege , offene Parkplätze, Gartenanlagen und Spielplätze. Gartenanlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zur Umgebung zu wahren.	III

Ergänzende Bestimmungen zu den Grünzonen A3–A5:

- Bei der Gestaltung dient der Richtplan Surenraum als wegleitende Grundlage.

Anhang 8 Naturobjekte und Aussichtspunkte

Anhang 8a Einzelbäume (E1 – E48)

<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>
E1	Eichmatt	Sommerlinde	E25	Altes Bürgerheim	Winterlinde
E2	Moos	Winterlinde	E26	Hofbachweid	Sommerlinde
E3	Moos	Nussbaum	E27	Cheerhof	Sommerlinde
E4	Chäsweid	Sommerlinde	E28	Rosematt	Sommerlinde
E5	Rässere	Sommerlinde	E29	St. Margarethen	Sommerlinde
E6	Rässere	Sommerlinde	E30	St. Margarethen	Buche
E7	Waldegg	Winterlinde	E31	Frühauf	Sommerlinde
E8	Huttli	Nussbaum	E32	Juchhof	Winterlinde
E9	Abendstern	Sommerlinde	E33	Under Fischzand	Eiche
E10	Mooshüsli	Sommerlinde	E34	Seehüsere	Pappel ³⁴
E11	Rossweid	Winterlinde	E35	Ober Fischzand	Nussbaum
E12	Guggehuse	Sommerlinde	E36	Burg	Sommerlinde
E13	Sennhof	Sommerlinde	E37	Kreuzhubel	Linde
E14	Schönebüel	Sommerlinde	E38	Münige	Nussbaum
E15	Chrugel	Pappel ³⁴	E39	Moos	Nussbaum
E16	Chrugel	Pappel ³⁴	E40	Chäsweid	Nussbaum
E17	Chrugel	Winterlinde	E41	Abendstern	Pappel ³⁴
E18	Nisi	Pappel ³⁴	E42	Strasshüsli	Nussbaum
E19	Dösel	Winterlinde	E43	Rosematt	Nussbaum
E20	Underhof	Rosskastanie	E44	St. Margarethen	Sommerlinde
E21	Weierweid	Winterlinde	E45	St. Margarethen	Nussbaum
E22	Feldhöfli	Sommerlinde	E46	Ifflikon	Nussbaum
E23	Seehüsere	Eiche	E47	Ifflikon	Sommerlinde
E24	Sureweid	Winterlinde	E48	Terra Alta	Sommerlinde

Anhang 8b Hecken und Uferbestockungen (H1 – H180)

<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>
H1	Höllbach	Uferbestockung	H91	Oberhof	Uferbestockung
H2	Moos	Hecke	H92	Oberhof	Uferbestockung
H3	Rässere	Hecke	H93	Oberhof	Uferbestockung
H4	Chäsweid	Hecke	H94	Oberhof	Uferbestockung
H5	Rässere	Hecke	H95	Eichmatte	Hecke
H6	Waldegg	Hecke	H96	Hindermatte	Uferbestockung
H7	Schlössli	Hecke	H97	Hindermatte	Uferbestockung
H8	Under Rollhafe	Hecke	H98	Hindermatte	Uferbestockung

³⁴ Pyramiden-Pappel

H9	Under Rollhafe	Hecke	H99	Hindermatte	Uferbestockung
H10	Ober Rollhafe	Hecke	H100	Brand	Hecke
H11	Leideberg	Hecke	H101	Schlossblick	Hecke
H12	Süessberg	Hecke	H102	Eimatt	Hecke
H13	Mooshüsli	Hecke	H103	Münige	Uferbestockung
H14	Mooshüsli	Hecke	H104	Münige	Uferbestockung
H15	Schniderweid	Hecke	H105	Sureweid	Uferbestockung
H16	Schniderweid	Hecke	H106	Altes Bürgerheim	Uferbestockung
H17	Ober Gumele	Hecke	H107	Chilenau	Uferbestockung
H18	Huttli	Hecke	H108	Seehubel	Uferbestockung
H19	Huttli	Hecke	H109	Geisshüsli	Uferbestockung
H20	Abschid	Hecke	H110	Sureweid	Uferbestockung
H21	Abschid	Hecke	H111	Under Fischzand	Hecke
H22	Ried	Hecke	H112	Cheerhof	Uferbestockung
H23	Libanon	Hecke	H113	Cheerhof	Uferbestockung
H24	Libanon	Hecke	H114	Cheerhof	Hecke
H25	Engelweid	Hecke	H115	Cheerhof	Hecke
H26	Rossweid	Hecke	H116	Cheerhof	Uferbestockung
H27	Güch	Hecke	H117	Cheerhof	Uferbestockung
H28	Abendstern	Uferbestockung	H118	Seehüsere	Hecke
H29	Schlössli	Hecke	H119	Seehüsere	Hecke
H30	Abendstern	Uferbestockung	H120	Seehüsere	Uferbestockung
H31	Bognau	Hecke	H121	Ewigkeit	Hecke
H32	Bognauerbach	Uferbestockung	H122	Ewigkeit	Hecke
H33	Birkenhof	Hecke	H123	Ewigkeit	Uferbestockung
H34	Birkenhof	Hecke	H124	Ewigkeit	Hecke
H35	Nisi	Uferbestockung	H125	Ewigkeit	Hecke
H36	Haselwart	Uferbestockung	H126	Seehubel	Uferbestockung
H37	Haselwart	Uferbestockung	H127	Seematt	Uferbestockung
H38	Rosenau	Hecke	H128	Leoweid	Uferbestockung
H39	Dösel	Hecke	H129	Seeweid	Hecke
H40	Chrugel	Hecke	H130	Seeweid	Hecke
H41	Meiefeld	Hecke	H131	Blankmatte	Hecke
H42	Doggeli	Hecke	H132	Hirschmatte	Hecke
H43	Schönebüel	Hecke	H133	Chneubüel	Uferbestockung
H44	Sennhof	Hecke	H134	Chneubüel	Uferbestockung
H45	Liebergott	Hecke	H135	Chneubüel	Hecke
H46	Liebergott	Hecke	H136	Chneubüel	Hecke
H47	Liebergott	Hecke	H137	Chneubüel	Uferbestockung
H48	Liebergott	Hecke	H138	Chneubüel	Uferbestockung
H49	Liebergott	Hecke	H139	Chneubüel	Uferbestockung
H50	Schönebüel	Uferbestockung	H140	Chneubüel	Uferbestockung
H51	Schönebüel	Uferbestockung	H141	Chneubüel	Hecke

H52	Stägersmatt	Hecke	H142	Chneubüel	Hecke
H53	Stägersmatt	Hecke	H143	Bahnguet	Hecke
H54	Gotterbarm	Hecke	H144	Bahnguet	Hecke
H55	Gotterbarm	Hecke	H145	Strasshüsli	Hecke
H56	Gotterbarm	Hecke	H146	Haselwart	Hecke
H57	Holzmatte	Uferbestockung	H147	Bognauerbach	Uferbestockung
H58	Holzmatte	Uferbestockung	H148	Bognauerbach	Uferbestockung
H59	Wisserüti	Uferbestockung	H149	Abendstern	Uferbestockung
H60	Wisserüti	Uferbestockung	H150	Abendstern	Uferbestockung
H61	Wisserüti	Hecke	H151	Abendstern	Hecke
H62	Wisserüti	Hecke	H152	Chrugel	Uferbestockung
H63	Holiebi	Hecke	H153	Chrugel	Uferbestockung
H64	Holiebi	Hecke	H154	Chrugel	Uferbestockung
H65	Iflike	Hecke	H155	Dösel	Hecke
H66	Allmend	Uferbestockung	H156	Schellenrain	Hecke
H67	Allmend	Uferbestockung	H157	Schellenrain	Hecke
H68	Allmend	Uferbestockung	H158	Underhof	Uferbestockung
H69	Allmend	Uferbestockung	H159	Underhof	Uferbestockung
H70	Allmend	Hecke	H160	Underhof	Uferbestockung
H71	Rüti	Uferbestockung	H161	Underhof	Uferbestockung
H72	Rüti	Uferbestockung	H162	Eichmatte	Hecke
H73	Eimatt	Uferbestockung	H163	Chesselacher	Uferbestockung
H74	Haselrain	Uferbestockung	H164	Chesselacher	Uferbestockung
H75	Friesnau	Uferbestockung	H165	Iflike	Hecke
H76	Hindermatte	Uferbestockung	H166	Steibüel	Hecke
H77	Hindermatte	Uferbestockung	H167	Feldhöfli	Uferbestockung
H78	Hindermatte	Uferbestockung	H168	Rosenau	Hecke
H79	Hindermatte	Uferbestockung	H169	Rosenau	Hecke
H80	Gotterbarm	Hecke	H170	Höllbach	Uferbestockung
H81	Gotterbarm	Hecke	H171	Münige	Uferbestockung
H82	Brand	Uferbestockung	H172	Münige	Uferbestockung
H83	Brand	Uferbestockung	H173	Haselwart	Hecke
H84	Brand	Uferbestockung	H174	Neuhus	Hecke
H85	Brand	Uferbestockung	H175	Friesenau	Uferbestockung
H86	Dösel	Hecke	H176	Münige	Uferbestockung
H87	Neuhus	Hecke	H177	Seehüsere	Hecke
H88	Neuhus	Hecke	H178	Under Leideberg	Hecke
H89	Neuhus	Hecke	H179	Feldhöfli	Uferbestockung
H90	Neuhus	Hecke	H180	Pfannenstil	Hecke

Anhang 8c Aussichtspunkte (A1 – A4)

<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Beschreibung</i>
A1	Früeuf	Aussichtspunkt	A3	Dösel	Aussichtspunkt
A2	Schönbüel	Aussichtspunkt	A4	Ober Fischzand	Aussichtspunkt

Anhang 9 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Anhang 9a Gebiete mit bestehenden Gestaltungsplänen

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Hirschen	Gemäss Anhang 3a	-
Münigen Calida	Gemäss Anhang 3b	-
Münigenfeld West	Gemäss Anhang 3b	-
Feld	Gemäss Anhang 3c	-
Campus Mitte	Gemäss Anhang 4	-
Campus Übungsgelände	Gemäss Anhang 4	-
Campus Sport	Gemäss Anhang 4	-
Golfpark	Gemäss Anhang 6	-
Länggass	Sicherstellung einer moderaten Verdichtung der Arbeitszone bzw. der bestehenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Einpassung ins Landschaftsbild auf Grundlage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	-

Anhang 9b Gebiete ohne bestehende Gestaltungspläne

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Campus West	Gemäss Anhang 4	-
Campus Nord	Gemäss Anhang 4	-
Camping	Gemäss Anhang 6	-
Kernzone	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung unter Berücksichtigung eines sorgfältig gestalteten Aussenraums auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR und/oder eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 %
Wohnzone D	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR und/oder eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 %
Wohnzone mit verdichteter Bauweise	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 % (auf Grundlage von Art. 17 Abs. 3) GH + 3.0 m
Grünfeldstrasse	Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartierstrukturen auf Grundlage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 %
Feldmatt	Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartierstrukturen sowie eines sorgfältig gestalteten Aussenraums auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR und/oder eines Gesamtkonzept gemäss Art. 6 BZR-	ÜZ + 10 %
Paradies	Sicherstellung einer hochwertigen Wohnüberbauung auf Grundlage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 %
Geisshüsli	Sicherstellung einer hochwertigen Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Einpassung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, einem gut gestalteten Zonenrand sowie einer rationellen Erschliessung auf Grundlage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 % GH + 1.0 m

Luzernstrasse Süd	Sicherstellung einer hochwertigen Wohn- überbauung am Ortseingang unter Be- rücksichtigung des historischen Ortskerns auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR und/oder eines Gesamtkonzept gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 %
Länggass Südwest	Sicherstellung einer zweckmässigen Er- weiterung der bestehenden Arbeitszone unter Berücksichtigung einer haushälter- ischen Bodennutzung mit rationeller Er- schliessung, sorgfältiger Einpassung ins Landschaftsbild und qualitativ hochwer- tiger Gestaltung am Ortseingang auf Grund- lage eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR.	ÜZ + 10 % GH + 3.0 m

Anhang 10 Berechnung und Anordnung der Abstellplätze

Anhang 10a Berechnung der erforderlichen Abstellplätze

<i>Nutzungsart</i>	<i>Abstellplätze (A.) für Bewohner/Beschäftigte</i>	<i>Abstellplätze (A.) für Besucher/Kunden</i>
Wohnen		
- Gebäude/Überbauungen bis 3 Wohnungen	mind. 2 A. pro Wohnung	keine zusätzlichen A.
- Gebäude/Überbauungen ab 4 Wohnungen	mind. 1.5 A. pro Wohnung	- zusätzlich 20 % A. bei 4 – 20 Wohnungen - zusätzlich 10 % A. bei mehr als 20 Wohnungen
Gewerbe/Industrie	1 A. pro 100 m ² HNF ³⁵	0.2 A. pro 100 m ² HNF
Dienstleistung		
- kundenintensive Betriebe	2 A. pro 100 m ² HNF	1 A. pro 100 m ² HNF
- übrige Betriebe	2 A. pro 100 m ² HNF	0.5 A. pro 100 m ² HNF
Verkauf		
- kundenintensive Verkaufsgeschäfte	2 A. pro 100 m ² VF ³⁶	8 A. pro 100 m ² VF
- übrige Geschäfte	1.5 A. pro 100 m ² VF	3.5 A. pro 100 m ² VF
Restaurants	0.25 A. pro Sitzplatz (für Beschäftigte und Kunden)	
Hotels	0.50 A. pro Bett (für Beschäftigte und Kunden)	

Anhang 10b Anordnung der erforderlichen Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten

<i>Nutzungsart</i>	<i>Anordnung der Abstellplätze</i>
Wohn- und Mischnutzung	
- bis 8 zu erstellende Abstellplätze	zu mind. 50 % unterirdisch, im Gebäude integriert oder in einer Garage
- ab 9 zu erstellenden Abstellplätzen	mit Ausnahme der Kunden- und Besucherparkplätze unterirdisch
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte ab einer VF ³⁶ von 500 m ²	zu mind. 2/3 unterirdisch

³⁵ Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SN 504 416 (SIA 416, 2003)

³⁶ Verkaufsfläche (VF) gemäss SN 640 281 (VSS, 2013)

Anhang 11 Verbunds- und Eignungsgebiete (orientierend)

Planausschnitt 1: Oberkirch Dorf



Legende:

Energieträger in Verbunds- und Eignungsgebieten

orientierende Inhalte:



Holz



Wärmepumpe
(Erdwärme, Umgebungsluft)



Verbundsgebiet



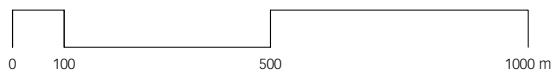
Gebäude bestehend



Wald



Gewässer

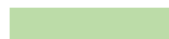


Planausschnitt 2: Haselwart/Campus



Legende:

Energieträger in Verbunds- und Eignungsgebieten



Holz



Wärmepumpe
(Erdwärme, Umgebungsluft)



Verbundsgebiet

orientierende Inhalte:



Gebäude bestehend



Wald



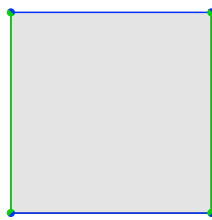
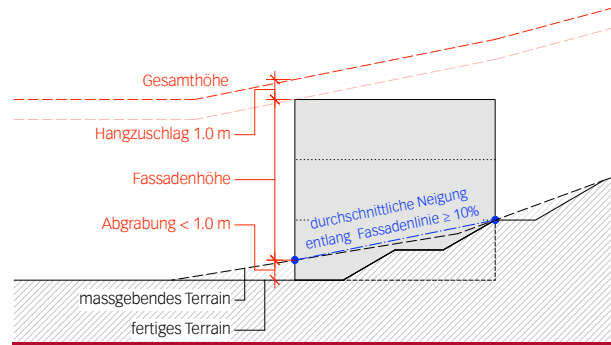
Gewässer



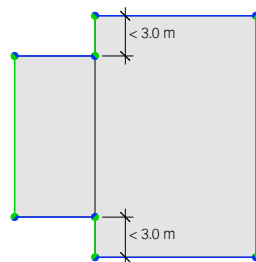
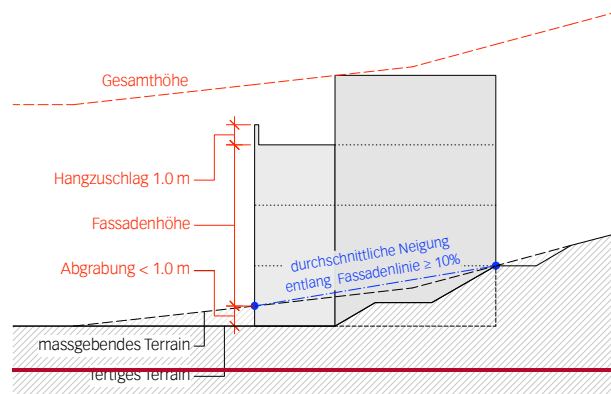
Anhang 12 Skizzen (orientierend)

Anhang 12a Hangzuschlag

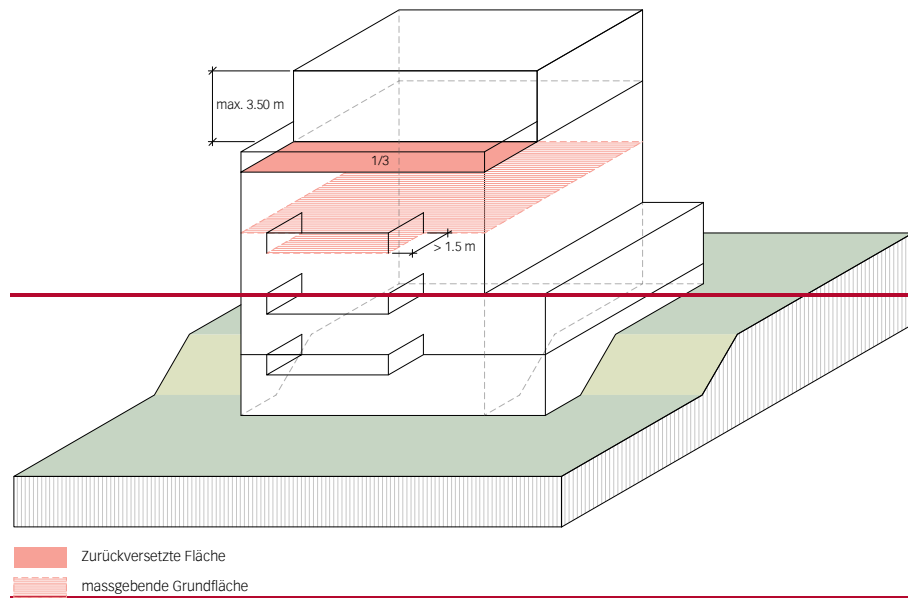
Wohnzone A (Art. 10 BZR)



Wohnzonen B und C sowie Mischzone (Art. 10 und 11 BZR)



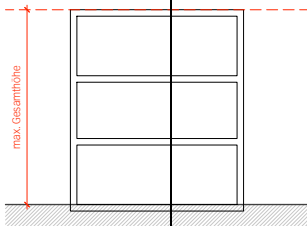
~~Anhang 12b Zurückversetzung oberstes Geschoss~~
~~(Art. 36 BZR)~~



Anhang 12a Überbauungsziffer Hauptbauten

Überbauungsziffer a (ÜZ-a) | Art. 9 Abs. 2 BZR

ohne Sonderregelung

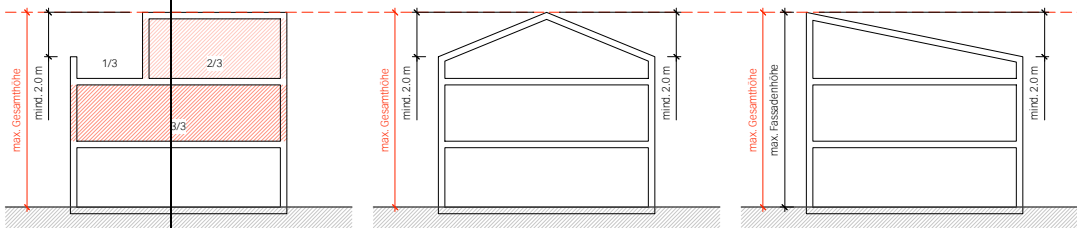


Überbauungsziffer b (ÜZ-b) | Art. 9 Abs. 3 BZR

zurückversetztes oberstes Geschoss

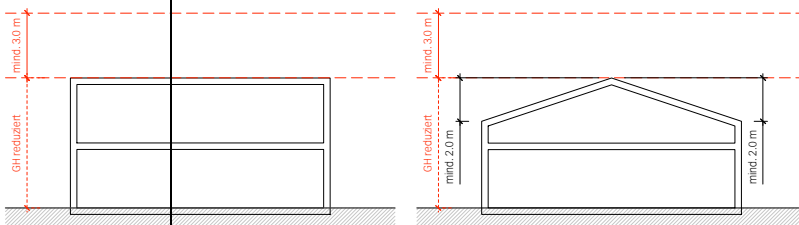
Schrägdach

Pulldach



Überbauungsziffer c (ÜZ-c) | Art. 9 Abs. 4 BZR

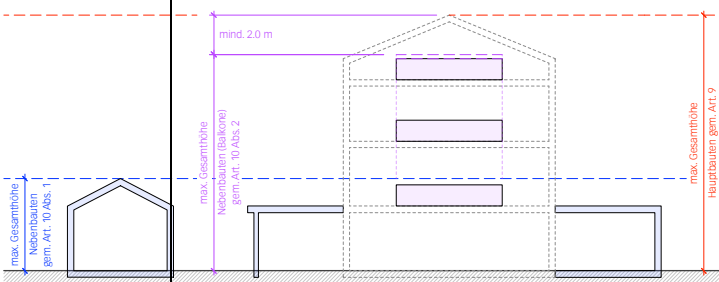
reduzierte Gesamthöhe



Anhang 12b Überbauungsziffer Nebenbauten

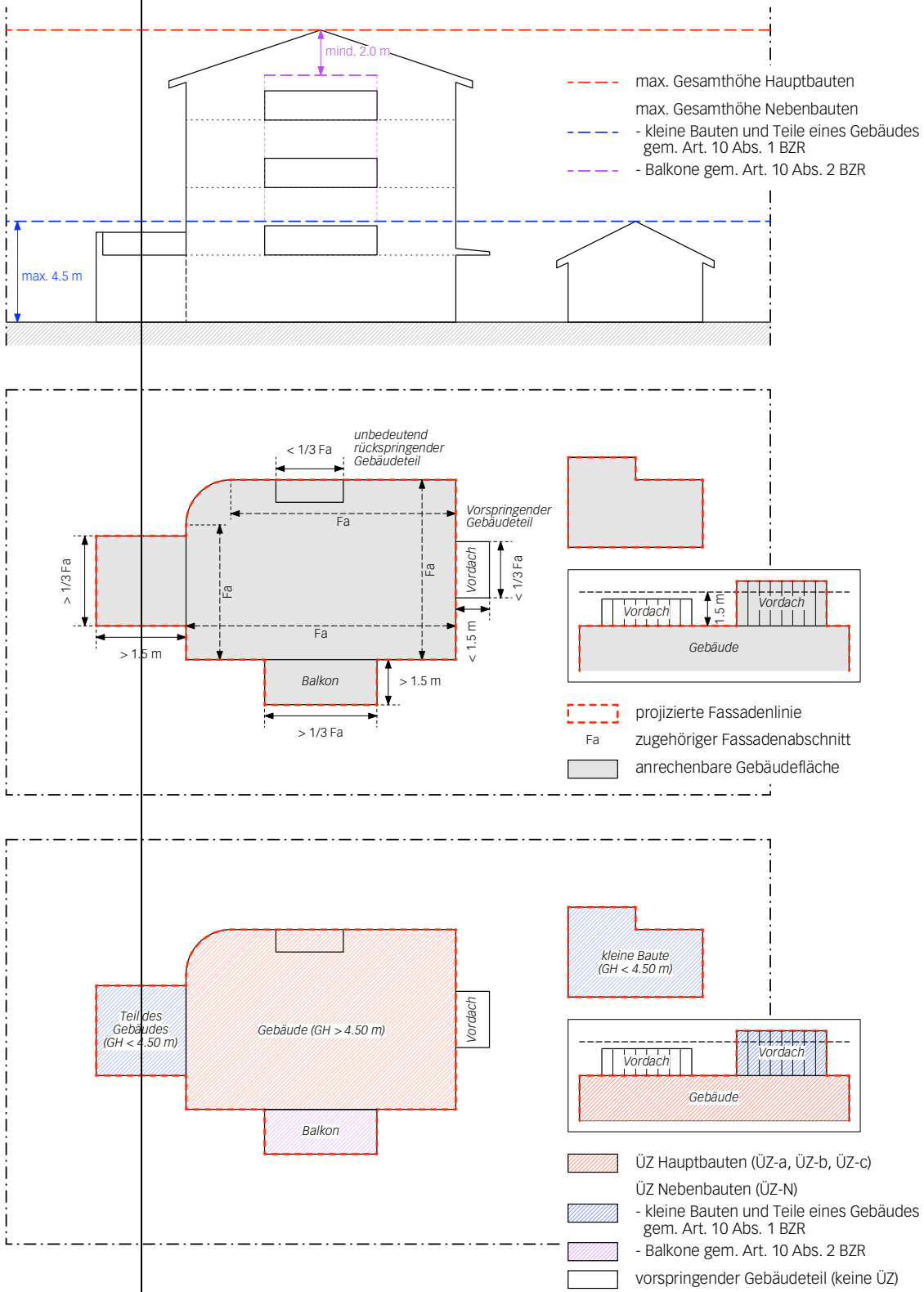
Überbauungsziffer N (ÜZ-N) | Art. 10 Abs. 1 und 2 BZR

Nebenbauten = - kleine Bauten und Teile eines Gebäudes, die an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten (Art. 10 Abs. 1 BZR)
 - Balkone, die keine vorspringenden Gebäudeteile darstellen und bei denen die obersten Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (Art. 10 Abs. 2 BZR)



- Nebenbauten gem. Art. 10 Abs. 1 BZR: z.B. Gartenhäuschen, Garage, gedeckter Sitzplatz, grosses Vordach, bewohnter Anbau, Einliegerwohnung
 - Nebenbauten gem. Art. 10 Abs. 2 BZR: Balkone

Anhang 12c Abgrenzung ÜZ Hauptbauten / ÜZ Nebenbauten



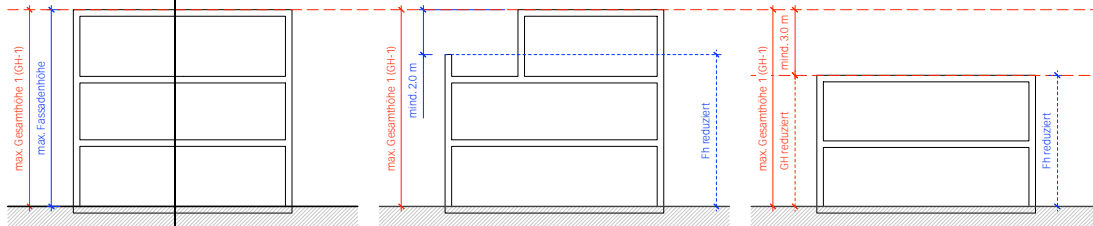
Anhang 12d Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (Fh)

Gesamthöhe 1 (GH-1) und Fassadenhöhe | Art. 11 Abs. 3 und 5 sowie Art. 12 BZR

ohne Sonderregelung

zurückversetztes oberstes Geschoss

Flachdach mit reduzierter Gesamthöhe

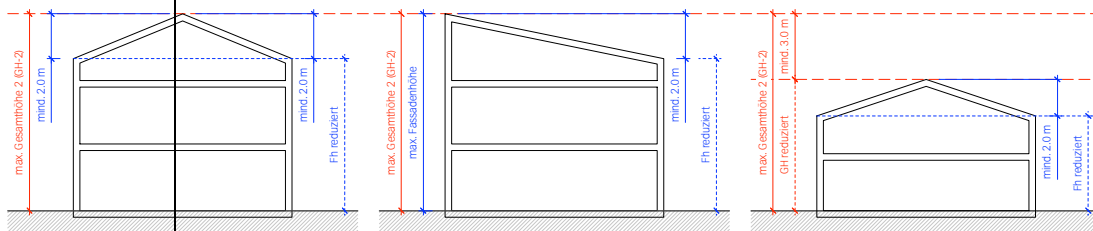


Gesamthöhe 2 (GH-2) und Fassadenhöhe | Art. 11 Abs. 4 und 5 sowie Art. 12 BZR

Schrägdach

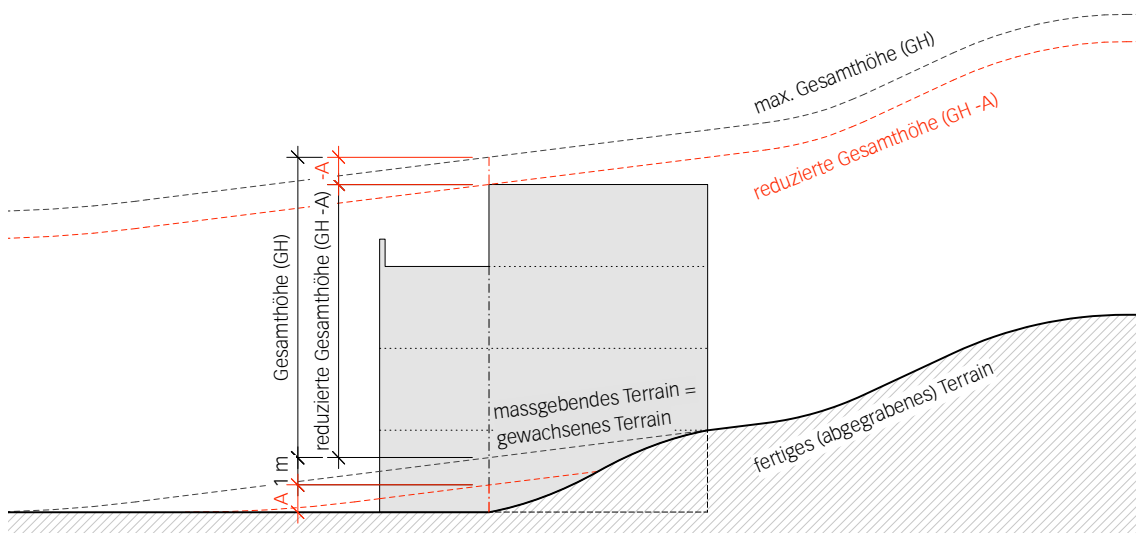
Pultdach

Schrägdach mit reduzierter Gesamthöhe

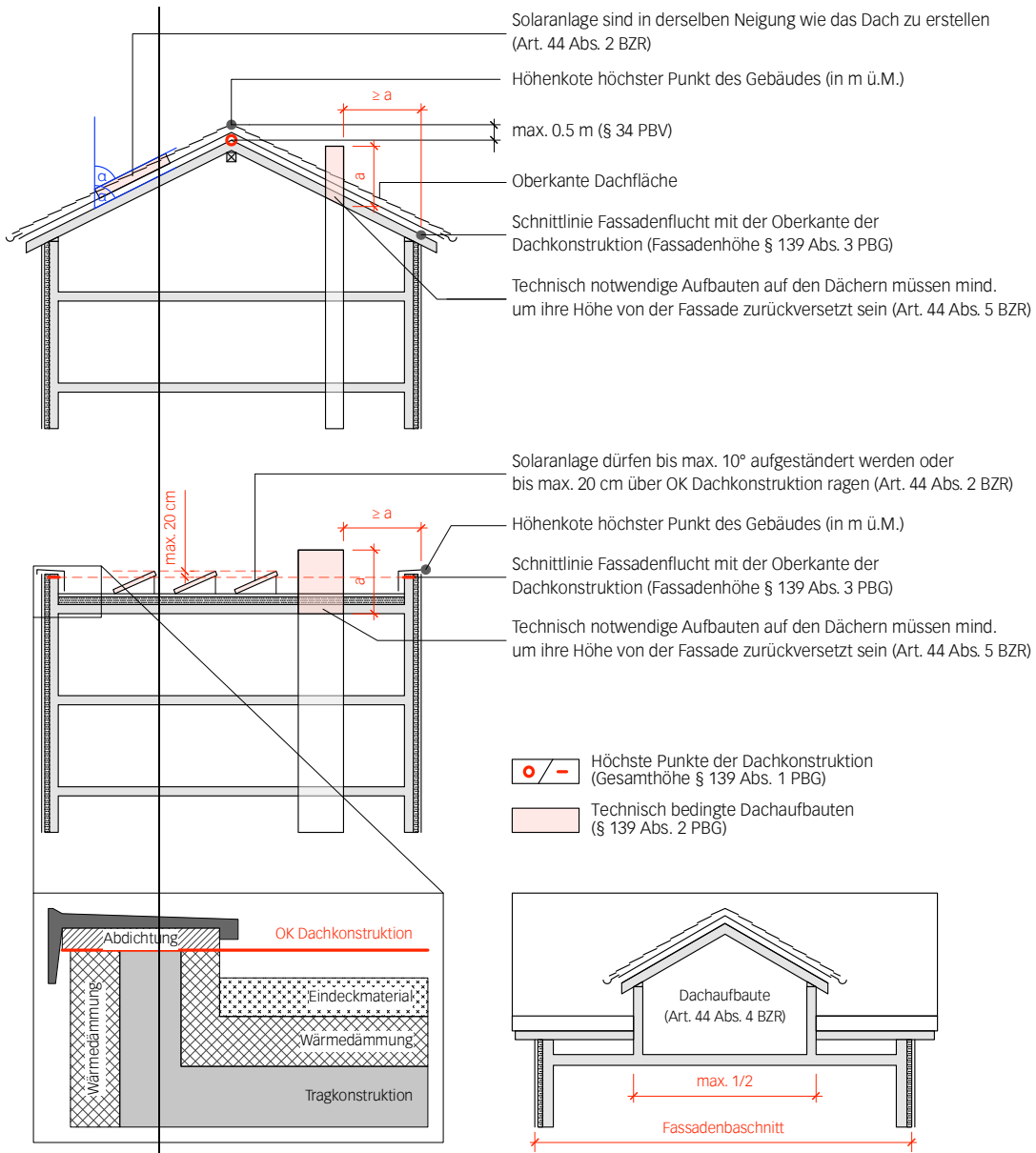


Anhang 12e Abgrabungen

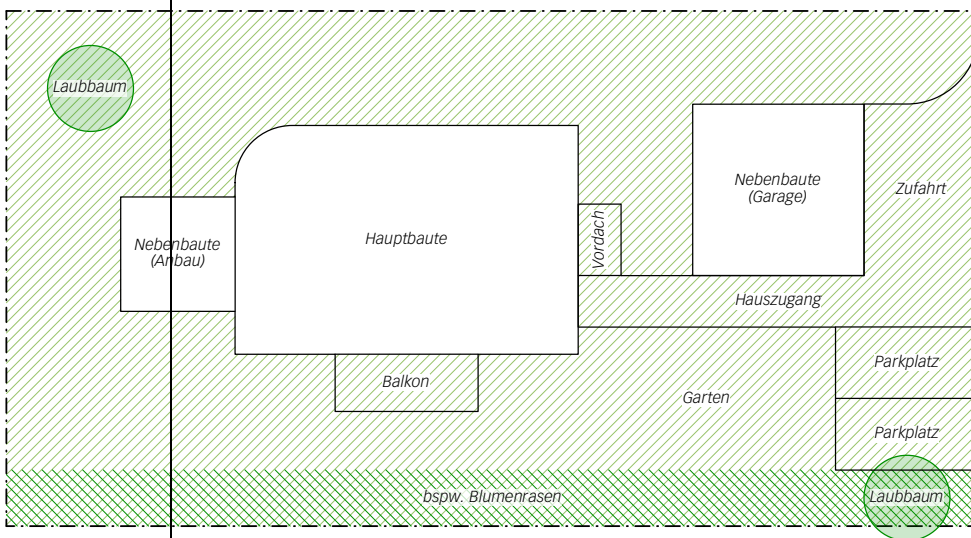
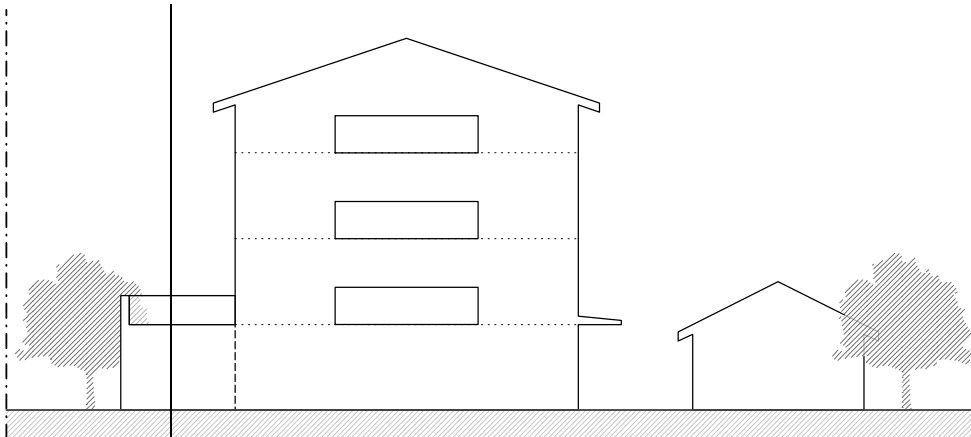
(Art. 37-43 Abs. 4 BZR)






Anhang 12f | Querschnitt Dachaufbau und Dachgestaltung (Art. 36 und 3844 BZR)



Anhang 12g naturnahe Flächen
 (Art.45 Abs. 2 und 3 BZR)



-  Umgebungsfläche
 Die Umgebungsfläche ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschließenden Terrain in Verbindung stehen.
-  Von Gebäudeteilen durchdrungene Fläche
-  naturnahe Fläche (Art. 45 Abs. 3 BZR)
 - Hochstaudenflure und Krautsäume,
 - Obstgärten,
 - artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten,
 - artenreiche Blumen-, Mager- und Feuchtwiesen sowie Blumenrasen,
 - Ruderalflächen, schwach bewachsene Flächen wie Kies-, und Mergelplätze etc.,
 - naturnah gestaltete Kleingewässer sowie Retentions- und Versickerungsflächen,
 - hochstämmige Laubbäume (zu 25 m² pro Baum anrechenbar).

Anhang 13 Bestehende Gestaltungspläne (orientierend)

<i>Bezeichnung</i>	<i>Datum</i>
Campus Sport	22.05.2014
Campus Mitte	30.11.2017
Campus Übungsgelände	17.04.2014
Münigen-Calida-S3	15.12.2011
Münigenfeld West	18.09.2014
Dorfzone Hirschen	12.03.2015
Länggasse	29.09.2011
Golfpark	04.05.2005
Burgmatte	Genehmigung hängig
Münigenfeld	Genehmigung hängig
Surenweidpark Nordwest	Genehmigung hängig
Ahornweg	Genehmigung hängig
Seehäusern	Genehmigung hängig
Kirchenau	Genehmigung hängig
Campus West	Genehmigung hängig
Feld	Genehmigung hängig