BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Oberkirch

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025
2. öffentliche Auflage vom 30. März bis 30. April 2026

An der Urnenabstimmung beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
.....	.....
R. Kottmann	M. Inauen

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

.....
Datum

.....
Unterschrift

11. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

Ingress **4**

I. Allgemeines **4**

a. Allgemeine Bestimmungen **4**
Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4
Art. 3 Planungs- und Baukommission 5
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze und Eingliederung 5
Art. 5 Qualitätssicherung 6
Art. 6 Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne 6
Art. 7 Klimaadaption 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) 9
Art. 12 Fassadenhöhe (Fh) 9
Art. 13 Gebäudenorm 10
Art. 14 Hangzuschlag 10

II. Zonenbestimmungen **11**

c. Bauzonen **11**
Art. 15 Kernzone 11
Art. 16 Dorfzone 12
Art. 17 Wohnzonen A bis D 13
Art. 18 Wohnzonen mit verdichteter Bauweise 14
Art. 19 Mischzone 14
Art. 20 Arbeitszonen A bis C 15
Art. 21 Wohn- und Mischzone Strukturerhalt 16
Art. 22 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzone 17
Art. 23 Sonderbauzonen A und B 17
Art. 24 Zone für öffentliche Zwecke 17
Art. 25 Zone für Sport- und Freizeitanalgen 18
Art. 26 Grünzonen A und B 18
Art. 27 Grünzone Gewässerraum (überlagernd) 19
Art. 28 Verkehrszone 19

d. Nichtbauzonen **19**
Art. 29 Landwirtschaftszone 19
Art. 30 Übriges Gebiet A und C 20
Art. 31 Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd) 20

e. Schutzzonen und Schutzobjekte **20**
Art. 32 Naturschutzzone 20
Art. 33 Naturobjekte 21
Art. 34 Aussichtspunkte 22
Art. 35 Kulturdenkmäler 22
Art. 36 Archäologische Fundstellen 23
Art. 37 Geologische und geomorphologische Elemente 23

f. Sondernutzungsplanung 24
Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche 24

III. Bauvorschriften 25

g. Erschliessung 25
Art. 39 Abstellplätze für Personenwagen 25
Art. 40 Abstellplätze für Velos und Motorräder 25
Art. 41 Mobilitätskonzept 26

h. Abstände 27
Art. 42 Ergänzende Abstandsbestimmungen 27
Art. 43 Zusammenbau 27

i. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds 27
Art. 44 Terrainveränderungen und Stützmauern 27
Art. 45 Dachgestaltung 28
Art. 46 Anforderung an die Ökologie und Bepflanzung 28
Art. 47 Gestaltung der Siedlungs- und Zonenränder 29
Art. 48 Mobilfunkanlagen 29
Art. 49 Reklamen 30

j. Sicherheit 30
Art. 50 Gefährdete Gebiete 30
Art. 51 Technische Gefahren 31

k. Gesundheit 31
Art. 52 Wärmeversorgung 31
Art. 53 Ersatzabgabe für Spielplätze und Abstellplätze 32
Art. 54 Beleuchtung und Lichtimmissionen/-emissionen 32
Art. 55 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container 33
Art. 56 Einstellräume in Mehrfamilienhäusern 33
Art. 57 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 33

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen 34
Art. 58 Gebühren 34
Art. 59 Strafbestimmungen 34
Art. 60 Schlussbestimmungen 34

Anhang 36
Anhang 1 Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen 36
Anhang 2 Wohn- und Mischzonen Strukturerhalt 38
Anhang 3 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen 40
Anhang 4 Sonderbauzonen 51
Anhang 5 Zonen für öffentliche Zwecke 51
Anhang 6 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 52
Anhang 7 Grünzonen 55
Anhang 8 Naturobjekte und Aussichtspunkte 56
Anhang 9 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 59
Anhang 10 Berechnung und Anordnung der Abstellplätze 61
Anhang 11 Verbunds- und Eignungsgebiete (orientierend) 62
Anhang 12 Skizzen (orientierend) 64
Anhang 13 Bestehende Gestaltungspläne (orientierend) 71

Ingress

Die Einwohnergemeinde Oberkirch erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989[1] (PBG) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 18. September 1990[2] (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, den Erlass von geringfügigen Gestaltungsplanänderungen und weitere Kompetenzen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren.

[1] SRL 735
[2] SRL 709a

Art. 3 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:

a) Gesamt- und Teilrevisionen der Ortsplanung,
b) qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 5 BZR,
c) Bebauungs- und Gestaltungsplänen bzw. den zugrunde liegenden Konzepten gemäss Art. 6 BZR,
d) Neu- und Ersatzbauvorhaben in der Dorfzone gemäss Art. 16 Abs. 6 BZR,
e) baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten gemäss Art. 35 Abs. 4 BZR.

[2] Zur Begutachtung von Vorhaben nach Abs. 1 lit. b–e 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 Gestaltungsgrundsätze und Eingliederung

(§ 140 Abs. 1 PBG)

[1] Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind qualitätsvoll 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, 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 oder die zuständige Stelle können 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. 15 BZR,
b) Dorfzone gemäss Art. 16 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 sind der Gemeinderat oder die zuständige Stelle 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 Gestaltungsplanpflicht[3], wo gemäss Anhang 9 verlangt, ist dem Gemeinderat oder der zuständigen Stelle ein Gesamtkonzept vorzulegen.

[2] Der Gemeinderat oder die zuständige Stelle können 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 Realisierungsetappen sowie der Umgang mit den Thematiken Energie, Klima und Siedlungsentwässerung.

[4] Aufgrund der Konzepte werden die Überbauungsziffer, die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen sowie die Grenzabstände der innerhalb der neuen Zone[4] und/oder des Gestaltungsplans festgelegt.

---

[3] Vorbehalten Art. 38 Abs. 2 BZR
[4] Ein- und Umzonungen, die den Erlass einer massgeschneiderten Zone erfordern (i.d.R. Spezielle Zone im Sinne von Art. 22 und Anhang 3 BZR)

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

Art. 7 Klimaadaption

Um dem Thema Klimaadaption 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 in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt und abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses, wobei in ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c unterschieden wird[5].

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

[5] Vgl. Skizzen im Anhang 12a zu den ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c

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

a) im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. c PBV um mind. 1/3 der Grundfläche[6] des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist, wobei die obersten Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen[7],
b) als Schrägdach ausgestaltet ist, wobei die Fassadenhöhe auf mind. zwei gegenüberliegenden Seiten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um mind. 2.0 m unterschreitet und alle Hauptdachflächen um mind. 10° geneigt sind,
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] Ist die max. zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten auf einzelnen Parzellen bei bestehenden Reiheneinfamilienhäuser, welche sich über drei oder mehr Grundstücke erstrecken, überschritten, definiert die realisierte anrechenbare Gebäudefläche der jeweiligen Hauptbauten die massgebende Überbauungsziffer für Hauptbauten.

[6] Die max. zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten erhöht sich um bis 10 %, wenn pro Wohnung (ohne Parterre) ein mind. 8 m^2 grosser Balkon realisiert wird. Dieser ÜZ-Bonus ist nur für vorspringende Balkone anwendbar.

Art. 10 Überbauungsziffer Nebenbauten (ÜZ-N)

(§ 25 PBG und § 12 und 13 PBV)

[1] Als Nebenbauten werden kleine Bauten oder Teile eines Gebäudes bezeichnet, welche an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten[8]. Die maximal zulässige Überbauungsziffer für Nebenbauten ist in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt.

---

[6] Die Grundfläche wird durch die Fassadenlinie des jeweiligen Geschosses bestimmt.

[7] Weist das oberste Geschoss keine begehbare Terrasse auf resp. muss keine Brüstung erstellt werden, haben die höchsten Punkte der Dachkonstruktion des darunterliegenden Geschosses mind. 3.0 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion des obersten Geschosses zu liegen

[8] Vgl. Skizze im Anhang 12b zur ÜZ-N und 12c zur Abgrenzung der ÜZ-N

[2] 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.

[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 kommt[9].

[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 BZR gilt unabhängig von der Dachform eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m.

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] Der Wert der maximal zulässigen Fassadenhöhe entspricht dem Wert der jeweils massgebenden maximalen Gebäudehöhe.

[3] Je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses reduziert sich die max. zulässige Fassadenhöhe bei Hauptbauten[10] mit:
a) zurückversetztem obersten Geschoss gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a BZR,
b) Schrägdach gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. b BZR,

[9] vgl. Skizze im Anhang 12d zur GH-1 und GH-2
[10] Vgl. Skizze im Anhang 12d zu den Fassadenhöhen

c) Pultdach gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. c BZR,
d) reduzierter Gesamthöhe gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR.

Art. 13 Gebäudenorm

Unabhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses respektive einer allfälligen Reduktion der Fassadenhöhe gemäss Art. 12 Abs. 3, darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion den zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss Art. 12 Abs. 2 nicht überragen[11].

Art. 14 Hangzuschlag

[1] In Hanglagen (ab 5 % Neigung) innerhalb der Dorf-, Wohn- und Mischzonen wird die maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um 0.10 m pro 1 % Hangneigung erhöht. Die Werte der Neigung sind auf ganze Zahlen zu Runden. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.

[2] Ausschlaggebend für die Bestimmung des Hangzuschlags ist die Neigung gemäss massgebendem Terrain, welche entlang von mindestens zwei Fassadenlinie ermittelt wird[12]. Der Durchschnitt der ermittelten Werte ergibt die massgebende Neigung.

[3] Der Hangzuschlag kann sowohl für Haupt- als auch Nebenbauten in Anspruch genommen werden, wobei der massgebende Hangzuschlag für Hauptbauten in der Regel auch für eine angebaute Nebenbaute (Anbauten) gewährt wird (spezielle topografische Verhältnisse vorbehalten). Für eigenständige Nebenbauten (Kleinbauten) ist der Hangzuschlag separat auszuweisen.

[11] Vgl. Skizze im Anhang 12e zur Gebäudenorm
[12] Vgl. Skizze im Anhang 12f zum Hangzuschlag

II. Zonenbestimmungen

c. Bauzonen

Art. 15 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:
- Dienstleitungsbetriebe
- 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. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.28
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.30
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c)[13]	0.32
min. Höhe des Erdgeschosses entlang der Luzernstrasse	4.0 m

[5] Zu Gunsten der Aufenthaltsqualität ist der Strassenraum[14] der Luzernstrasse mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

[13] In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

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

Art. 16 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 qualitätsvoll zu gestalten und haben sich unter Berücksichtigung des kantonalen Bauinventars in das Ortsbild einzugliedern.

[4] Die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse richten sich nach dem baulichen Bestand innerhalb der Dorfzone, wobei folgende Höchstmasse gelten:

max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	13.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	14.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.26
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.32
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) [15]	0.34
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-N)	0.06, wobei mind. 30 m^2 und max. 70 m^2 anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen
min. Grenzabstand für Hauptbauten	4.0 m

[5] Für alle Neu- und Ersatzbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium Projektunterlagen zur Vorprüfung einzureichen, welche die räumlichen Auswirkungen aufzeigen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3 und ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Projektunterlagen werden der kommunalen Planungs- und Baukommission zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt dem Gemeinderat oder der zuständigen Stelle Antrag.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

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

Art. 17 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)	9.0 m	11.0 m	14.0 m	17.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.24	0.24	0.24	0.24
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.30	0.30	0.28	0.26
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c)[16]	0.31	0.31	0.29	0.27
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-N)	0.06, wobei mind. 30 m² und max. 70 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen			
max. Gebäudelänge	25.0 m	30.0 m	-	-

[4] Die Bestimmungen zur max. Gebäudelänge gemäss Abs. 3 kommen bei bestehenden Reihenhäusern mit drei oder mehr Gebäudeeinheiten nicht zum Tragen.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

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

Art. 18 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. 17 Abs. 1 BZR.

[3] Es gelten quartierbezogen folgende Höchstmasse:

Quartier	Nutzungsmass
- Feldhöfli/Erlenrain - Grünau/Grünfeldstr. Süd	gemäss Wohnzone A (Art. 17 Abs. 3 BZR)
- Burghöhe - Hirschmatte - Grünfeldpark - Rankhof	gemäss Wohnzone B (Art. 17 Abs. 3 BZR)
- Grünau/Grünfeldstr. Nord	gemäss Wohnzone C (Art. 17 Abs. 3 BZR)

[4] Unabhängig von der max. zulässigen oder realisierten Überbauungsziffer, sind pro Parzelle bauliche Erweiterungen um eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von einmalig insgesamt 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. 19 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 33 % der Hauptnutzfläche.

[3] Bei der Realisierung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem aktuellen Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.

[4] In der Mischzone gelten folgende Höchstmasse:

max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	13.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	14.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.26
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.30
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c) [17]	0.32
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-N)	0.06, wobei mind. 30 m^2 und max. 70 m^2 anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20 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] 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	10.0 m	13.0 m	16.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.55	0.60	0.60
min. Grünflächenziffer (GZ)	0.10	0.10	0.10
min. Grenzabstand für Hauptbauten	4.0 m	4.0 m	4.0 m

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

[17] In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

[4] Von der minimalen Gesamthöhe gemäss Abs. 2 ausgenommen sind:
- Nebenbauten gemäss Art. 10 BZR,
- Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 37, da abweichende Höhenbestimmungen gemäss Anhang 1b zum Tragen kommen.

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

[6] Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sind Neu- und Ersatzbauten zu unterkellern.

[7] Innerhalb der im Zonenplan Siedlung bezeichneten Gebiete kommen die ergänzenden Bestimmungen gemäss Anhang 1b zur Anwendung.

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

Art. 21 Wohn- und Mischzone Strukturerhalt

[1] Die Wohn- und Mischzone Strukturerhalt dient der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung bestehender Gesamtüberbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen. In den Wohnzonen Strukturerhalt ist die Wohnnutzung gemäss Art. 17 Abs. 1 BZR, in den Mischzonen Strukturerhalt die Mischnutzung gemäss Art. 19 Abs. 1 BZR zulässig.

[2] Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements realisierten und rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen massgebend.

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

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

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

[6] In der Wohnzone Strukturerhalt gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II, in den Mischzonen Strukturerhalt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 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] Die folgenden spezifischen Bestimmungen sind je Gebiet im Anhang 3 geregelt:
a) Zweck,
b) Art der Nutzung,
c) Mass der Nutzung,
d) Zusatzbestimmungen.

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

Art. 23 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. 24 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 oder der zuständigen Stelle 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. 25 Zone für Sport- und Freizeitanalgen

(§ 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 oder der zuständigen Stelle festgelegt.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 6.

Art. 26 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 begrünten 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. 27 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 1998[18] (GSchV).

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

Art. 28 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

[1] Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

[2] In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

d. Nichtbauzonen

Art. 29 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] In der Landwirtschaftszone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

[18] SR 814.201

Art. 30 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 2003[19].

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

Art. 31 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 1998[20] (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997[21] (KGSchV).

[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.

e. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 32 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 nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

---

[19] SRL 711c
[20] SR 814.201
[21] SRL 703

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:
- Das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- Das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderer Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- Das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen,
- Das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
- Das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sport- und andere Freizeitveranstaltungen,
- Der Private und gewerbliche Gartenbau,
- Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich),
- Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege im Offenland – ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.

[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.

[6] In der Naturschutzzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33 Naturobjekte

[1] Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989[22] geschützt und im Zonenplan Landschaft hinweisend bezeichnet.

[22] SRL 717

[2] Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 8a (verbindlich) und 8b (hinweisend) 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 (Verbindungslinie 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] Baumgärten (hoch- und halbstämmige Obstbaumbestände) sind als prägende Elemente der Landschaft und als wichtige Brut- und Nahrungsräume bedrohter Tierarten erhaltenswert.

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

[7] 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 auf dem betreffenden Grundstück oder gestützt auf eine privatrechtliche Vereinbarung auf einem Grundstück in der unmittelbaren Nähe zulässig.

Art. 34 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. 35 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 1960[23]. 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 oder der zuständigen Stelle Antrag. Der Gemeinderat oder die zuständige Stelle entscheiden abschliessend.

Art. 36 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.

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

Art. 37 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 Geländeveränderungen 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.

---

[23] SRL 595

f. Sondernutzungsplanung

Art. 38 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. 18 BZR maximal zulässigen Nutzungsmasse im Rahmen eines Bauvorhabens überschritten werden.

[3] Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 9. Die Abweichungen gemäss Anhang 9 können gewährt werden, wenn die Kriterien nach Art. 4 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichung.

[4] Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, wenn sie:
a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
b) dem in Anhang 9 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

[5] 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.

[6] 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 m^2.

[7] Die zuständige Stelle kann in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen festlegen.

[8] 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

g. Erschliessung

Art. 39 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. 41 BZR verlangt werden.

[4] Gestützt auf § 94 des Strassengesetzes vom 21 März 1995[24] (StrG) oder ein Mobilitätskonzept nach Art. 41 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. 40 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. Bei Einfamilienhäusern und Einliegerwohnungen kann der Garagenvorplatz als ein Abstellplatz angerechnet werden.

Art. 40 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. Betreffend Überdachung und Anordnung können bei anderweitigen, gleichwertigen und zweckmässigen Lösungen Ausnahmen gewährt werden.

---

[24] SRL 755

[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. 39 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. 39 BZR.

Art. 41 Mobilitätskonzept

[1] Ein Mobilitätskonzept wird vorausgesetzt, wenn:
a) von den Werten nach Art. 39 und 40 BZR abgewichen werden soll,
b) eine bauliche Erweiterung innerhalb der Sonderbauzone A (Campus) vorgesehen ist,
c) die zuständige Stelle ein solches bei Überbauungen mit mehr als 30 Abstellplätzen oder bei publikumsintensiven Einrichtungen verlangt.

[2] 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 Parkierungsanlage, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Velos und Motorräder,
d) Massnahmen bei der Unterschreitung der Werte nach Art. 39 und 40 BZR zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Parkplatzbewirtschaftung, Carsharing, attraktive Veloabstellplätze, Förderung des öffentlichen Verkehrs etc.,
e) Monitoring und Controlling.

[3] Änderungen am Mobilitätskonzept sind bewilligungspflichtig.

[4] Zur Abschätzung des voraussichtlich entstehenden Mehrverkehrs kann die zuständige Stelle ein Fahrtenmodell einfordern.

[5] Wird die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze basierend auf einem Mobilitätskonzept herabgesetzt, kommt Art. 53 BZR über die Ersatzabgabe von Parkplätzen nicht zum Tragen.

h. Abstände

Art. 42 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. 27 Abs. 3 und Art. 33 Abs. 3 BZR können für Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG kleinere Abstände bewilligt werden, sofern diese eine anrechenbare Gebäudefläche von max. 15 m^2 nicht überschreiten.

Art. 43 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.

i. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Art. 44 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 bei Neu- und Ersatzbauvorhaben sowie bei Bauvorhaben zur Erweiterung des Gebäudevolumens um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert[25]. Von dieser Regelung ausgenommen sind:

a) Bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen im Umfang der zulässigen ÜZ-N gemäss Art. 10 BZR,
b) Abgrabungen für Hauszugänge, Garageneinfahrten, Kellereingänge, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume,
c) abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.

[25] vgl. Skizze im Anhang 12g

Art. 45 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. Im Weiteren gelten für Solaranlagen auf Dächern sowie an Fassaden die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie das einschlägige kantonale Merkblatt. Solaranlagen, welche diese Vorgaben nicht einhalten, sind baubewilligungspflichtig.

[3] Flachdächer von Haupt- und Nebenbauten mit einer Dachneigung von weniger als 5° (exklusiv Terrassen) sind ab einer Fläche von 20 m^2 zur Retention von Regenwasser zu nutzen und mit einheimischem, standorttypischem Saatgut zu begrünen.

[4] Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn:
a) diese nicht dem Grundsatz von Abs. 1 widersprechen,
b) ihre Gesamtlänge höchstens 1/2 des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt.

[5] Technisch notwendige Aufbauten auf den Dächern sind auf das notwendige Minimum zu beschränken sowie sorgfältig zu gestalten und einzugliedern. In der Regel sind die Aufbauten um ihre Höhe von der Fassade zurückzuversetzen. Bei anderweitigen, gleichwertigen und zweckmässigen Lösungen können Ausnahmen gewährt werden.

Art. 46 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 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[26] als naturnahe Flächen nach Abs. 3 zu gestalten[27]:

a) in Dorf-, Kern-, Wohn-, Misch- und Arbeitszonen: mind. 20 %
b) in Zonen für öffentliche Zwecke und den Sonderbauzonen «Campus»[28]: mind. 30 %
c) innerhalb von Gestaltungsplangebieten gemäss Anhang 9 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 m^2 pro Baum an die naturnahe Fläche angerechnet werden.

Nicht angerechnet werden begrünte Fassaden und begrünte Flachdächer.

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

Art. 47 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. 48 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.

---

[26] Umgebungsfläche gemäss SN 504 416 (SIA 416, 2003)
[27] vgl. Skizze im Anhang 12i zu den naturnahen Flächen
[28] Gebiete A1–A5 gemäss Anhang 4 BZR

- 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. 49 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. 50 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 Baubewilligungsverfahren auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

Art. 51 Technische Gefahren

1 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 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 Objekte mit empfindlichen Einrichtungen[29] oder Objekte mit hoher Personenzahl im technischen Gefahrenbereich gemäss Konsultationskarte «technische Gefahren» entlang der Bahnlinie geplant sind, muss auf Stufe Gestaltungsplan oder Baugesuch ein Risikobericht eingereicht werden. Je nach Höhe des Risikos sind zusätzliche Massnahmen erforderlich.

k. Gesundheit

Art. 52 Wärmeversorgung

1 Für die Wärmeversorgung von Neu- und Ersatzbauten sowie beim Heizungsersatz sind fossile Energieträger nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern der Gesuchsteller nachweisen kann, dass erneuerbare Energieträger technisch nicht möglich sind.

2 Bei der Wahl des Heizsystems stehen die im Anhang 11 bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebiete für erneuerbare Energieträger im Vordergrund.

[29] Empfindliche Einrichtungen sind z.B. Kindertagesstätten (Kita), Alterswohnungen, geschützte Arbeitsplätze etc.

[3] In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 38 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 Verordnung geregelt.

Art. 53 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. 54 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 Lichtemissionen sind zu vermeiden.

[2] Festinstallierte permanente betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamenbeleuchtungen sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen 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. 55 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 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. 56 Einstellräume in Mehrfamilienhäusern

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

[2] Die Einstellräume sind so zu dimensionieren, dass pro Wohnung mind. 4 m^2 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 zweckmässigen Lösungen.

Art. 57 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986[30] (LSV). Ein Gestaltungsplan-, Bebauungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, 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 Dienststelle 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.

---

[30] SR 814.41

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 58 Gebühren

(§ 212 PBG)

[1] Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

[2] Der Gemeinderat oder die zuständige Stelle legen den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.

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

[4] Der Gemeinderat oder die zuständige Stelle können zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 59 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 Freiheitsstraffe 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. 32 und 33 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. 60 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
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 Surenweidpark Surenraum vom 03.11.2011
12. Gestaltungsplan Surenweidpark Südost vom 03.11.2011
13. Gestaltungsplan Unterhof vom 29.01.1987
14. Gestaltungsplan Grünau vom 09.04.1987
15. Gestaltungsplan Grünfeldstrasse vom 09.04.1987
16. Gestaltungsplan Feld vom 19.05.1983
17. Gestaltungsplan Surenweid vom 15.04.2004
18. Gestaltungsplan Feldmatt vom 14.08.1974
19. Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 07.05.1987
20. Gestaltungsplan Kirchenau West vom 06.09.2018
21. Gestaltungsplan Dorfkern vom 23.06.1995
22. Gestaltungsplan Matthof vom 22.08.2002
23. Gestaltungsplan Paradiesli vom 22.01.1992
24. Gestaltungsplan Rankhof vom 16.02.2006
25. Gestaltungsplan Hirschmatte vom 16.07.1992
26. Gestaltungsplan Burg vom 31.05.1995

Anhang

Anhang 1 Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen

Anhang 1a Ergänzende Bestimmungen für Wohnzonen

Quartier Grünau / Grünfeldstrasse

Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion:

- Parz. Nrn. 951, 952: 521.25 m ü. M.
- Parz. Nr. 943: 521.30 m ü. M.
- Parz. Nr. 1006: 521.60 m ü. M.
- Parz. Nrn. 926, 927, 928: 521.80 m ü. M.
- Parz. Nrn. 883, 955: 522.10 m ü. M.
- Parz. Nrn. 944, 945: 522.30 m ü. M.
- Parz. Nr. 1007: 522.60 m ü. M.
- Parz. Nrn. 920, 921: 523.30 m ü. M.
- Parz. Nrn. 864, 865, 884, 918, 919: 523.90 m ü. M.
- Auf der Gemeinschaftsparzelle (Parz. Nr. 772) sind Nebenbauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m zulässig.

Dach- und Baugestaltung:

- Die bestehenden Dächer sind betreffend Dachaufbauten, Dachneigung und Firstrichtung zu wahren.
- Neue Dächer von Nebenbauten oder von baulichen Erweiterungen im Sinne von Art. 18 Abs. 4 BZR sind sorgfältig und unter Berücksichtigung der bestehenden Dachlandschaft im Quartier zu gestalten.
- Die Aussenwände der Bauten sind in Materialien mit warmen, unauffälligen Farbtönen auszuführen, wie z.B. Verputz gestrichen, Sichtmauerwerk, Naturstein, naturbehandeltes Holz.

Quartier Burg

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

- Grundstück Nr. 1103: 532.60 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1104: 532.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1105: 532.30 m ü. M.

Anhang 1b Ergänzende Bestimmungen für Arbeitszonen

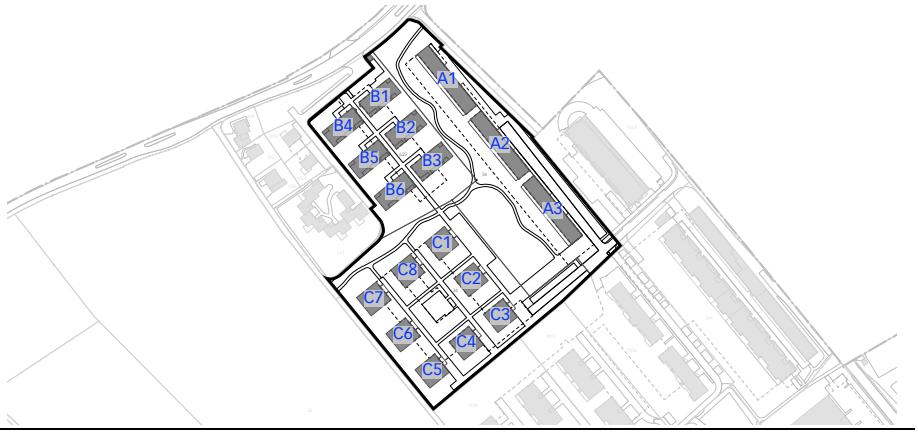
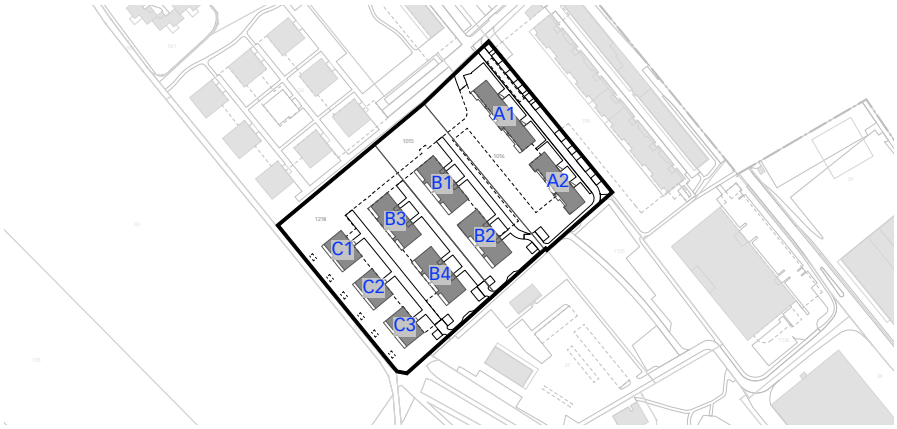
Gebiet Haselwartmatte:
Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:
- Grundstück Nr. 37: 529.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1155: 529.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 38: 531.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1136: 531.00 m ü. M.

Gebiet Länggass:
Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.45
Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:
- Grundstück Nr. 1148: 539.00 m ü. M. bei Bauten entlang der Kantonstrasse K 13
- Grundstück Nr. 1148: 540.00 m ü. M. bei übrigen Bauten
- Grundstück Nr. 1149: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1150: 540.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1151: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1152: 540.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1153: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1154: 540.00 m ü. M.

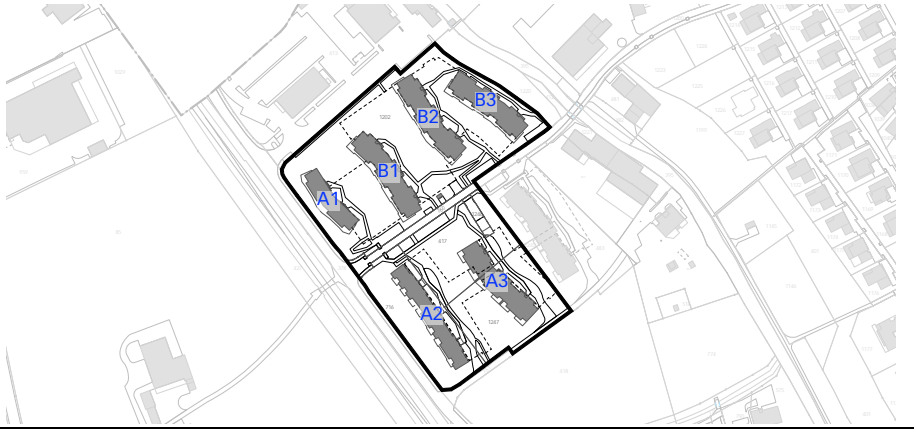
Die Höhenangaben sind ohne einen allfälligen Bonus im Rahmen eines Gestaltungsplanes nach § 75 Abs. 1 PBG. Siehe dazu die Bestimmungen unter Anhang 9a.

Anhang 2 Wohn- und Mischzonen Strukturerhalt

Anhang 2a Wohnzonen Strukturerhalt

Nr.	*Bezeichnung*	*Gesamthöhe*		*Ergänzende Bestimmungen*
1	Haselwart	Gebäude A1–A3:	max. 17.5 m	Verdichtete und verkehrsfreie Mehrfamilienhausbebauung nach einheitlichem Bebauungs-, Gestaltungs- und Begrünungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dachform, Materialisierung, Farbgebung); grosszügiger Frei- und Aussenraum; gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung.
		Gebäude B1–B3:	max. 15.5 m	
		Gebäude B4–B6:	max. 12.5 m	
		Gebäude C1–C8:	max. 15.5 m	
				
2	Haselwart Süd	Gebäude A1–A2:	max. 17.5 m	Verdichtete und verkehrsfreie Mehrfamilienhausbebauung nach einheitlichem Bebauungs-, Gestaltungs- und Begrünungskonzept; homogenes Erscheinungsbild (Dachform, Materialisierung, Farbgebung); grosszügiger Frei- und Aussenraum; gemeinschaftliche Erschliessung und Parkierung.
		Gebäude B1–B2:	max. 16.5 m	
		Gebäude B3–B4:	max. 14.5 m	
		Gebäude C1–C3:	max. 9.0 m	
				

Nr.	*Bezeichnung*	*Gesamthöhe*		*Ergänzende Bestimmungen*
3	Münigen Calida	Gebäude A1–A3: Gebäude B1–B3:	max. 16.5 m 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.



Anhang 2b Mischzonen Strukturerhalt

Nr.	*Bezeichnung*	*Gesamthöhe*	*Ergänzende Bestimmungen*
1	Haselwart	max. 17.0 m	Prägender Wohn- und Gewerbebau an der Umfahrungsstrasse. 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 Umfahrungsstrasse 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. 16 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. 17 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 m^2
- Parzelle Nr. 411: 800 m^2

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. 17 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung
Teilgebiet A

- max. Gesamthöhe:	12.0 m
- max. Überbauungsziffer:	0.38

Teilgebiet B

- max. Gesamthöhe:	12.0 m
- max. Überbauungsziffer:	0.48

Teilgebiet C (Parz. Nrn. 1223–1227)

- max. Gesamthöhe:	7.5 m
- max. anrechenbare Gebäudefläche:	240 m^2 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) zurückzuversetzen.
- 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. 17 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. 17 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. 17 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. 17 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. 17 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. 17 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung
Teilgebiet A (Parz. Nrn. 338, 800, 801, 810–812, 859–863, 876–878, 888, 892, 925)

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

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 809, 889)

- max. Gesamthöhe:	10.5 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten:	0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten:	0.07

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

- max. Gesamthöhe:	14.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten:	0.32
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten:	0.07, wobei mind. 30 m^2 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. 17 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

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 19 Abs. 2 BZR).

Mass der Nutzung
Teilgebiet A
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt Dachkonstruktion
  - im nördlichen Bereich: 536.50 m ü. M.
  - im südlichen Bereich: 534.90 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer: 0.40

Teilgebiet B
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion: 534.00 m ü. M.
- max. Überbauungsziffer: 0.32

Zusatzbestimmungen
- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.
- Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.
- Der ortsbaulichen Eingliederung und der architektonischen Qualität hohe Beachtung zu schenken.
- Im Erdgeschoss des Teilgebiets A sind altersgerechte Wohnungen sowie medizinische Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis/Gesundheitsvorsorge etc.) oder mässig störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss des Teilgebiets 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.
- Das oberste Geschoss im Teilgebiet B ist im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. b PBV um mind. 3.0 m von der Nordfassade zurückzuversetzen. Für die Terrasse des obersten Geschosses (Attika) gilt eine max. Höhenkote von 530.00 m ü. M. Absturzsicherungen dürfen diese Höhenkote überschreiten.

Anhang 4 Sonderbauzonen

Bezeichnung	*Zweck/Nutzung*	*ES*
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.	III
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. Ebenfalls zulässig sind öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeit.	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

Bezeichnung	*Zweck/Nutzung*	*ES*
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

Bezeichnung	*Zweck/Nutzung*	*ES*
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 m^2 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 m^2 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 m^2 sowie eine Gesamthöhe von 11.0 m nicht überschreitet.
   - Eine Garage, welche eine anrechenbare Gebäudefläche von 65 m^2 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 m^2) 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 Gestaltungsplans 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

Bezeichnung	*Zweck/Nutzung*	*ES*
Grünzone A, 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. Zu diesem Zweck sind Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG zulässig.	III
Grünzone A, 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
Grünzone A, 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
Grünzone A, Gebiet A4	Extensive landwirtschaftliche Nutzung, Retentions- und Überschwemmungsflächen.	III
Grünzone A, Gebiet A5	Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen. Fusswege, offene Gartenanlagen sowie Freizeit- und Spielflächen sind zulässig.	III
Grünzone A, Gebiet A6	Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen. Parkplätze sind zulässig.	III
Grünzone A, Gebiet A7	Freihaltung des Uferbereichs. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sowie naturnahe Retentionsanlagen sind zulässig.	III
Grünzone A, Gebiet A8	Quartierbezogener Spielplatz, Freizeit- und Aufenthaltsflächen. Zu diesem Zweck sind Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG zulässig. Containerstandorte sind zulässig. Auf der Parzelle Nr. 796 ist eine private Gartennutzung gestattet.	III
Grünzone B	Zulässig sind Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG sowie Immissionsschutzmassnahmen, Fusswege, offene Parkplätze, Gartenanlagen, Aufenthaltsbereiche 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 (verbindlich)

Nr.	*Gebiet*	*Beschreibung*	*Nr.*	*Gebiet*	*Beschreibung*
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
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	E39	Moos	Nussbaum
E16	Chrugel	Pappel	E40	Chäsweid	Nussbaum
E17	Chrugel	Winterlinde	E41	Abendstern	Pappel
E18	Nisi	Pappel	E42	Strasshüsli	Nussbaum
E19	Dösel	Winterlinde	E43	Rosematt	Nussbaum
E20	Underhof	Rosskastanie	E44	St. Margarethen	Sommerlinde
E21	Weierweid	Winterllinde	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 – H183 (orientierend)

Nr.	*Gebiet*	*Beschreibung*	*Nr.*	*Gebiet*	*Beschreibung*
H1	Höllbach	Uferbestockung	H93	Oberhof	Uferbestockung
H2	Moos	Hecke	H94	Oberhof	Uferbestockung
H3	Rässere	Hecke	H95	Eichmatte	Hecke
H4	Chäsweid	Hecke	H96	Hindermatte	Uferbestockung
H5	Rässere	Hecke	H97	Hindermatte	Uferbestockung
H6	Waldegg	Hecke	H98	Hindermatte	Uferbestockung
H7	Schlössli	Hecke	H99	Hindermatte	Uferbestockung
H8	Under Rollhafe	Hecke	H100	Brand	Hecke
H9	Under Rollhafe	Hecke	H101	Schlossblick	Hecke
H10	Ober Rollhafe	Hecke	H102	Eimatt	Hecke
H11	Leideberg	Hecke	H103	Münige	Uferbestockung
H12	Süessberg	Hecke	H104	Münige	Uferbestockung

H13	Mooshüsli	Hecke
H14	Mooshüsli	Hecke
H15	Schniderweid	Hecke
H16	Schniderweid	Hecke
H17	Ober Gumele	Hecke
H18	Huttli	Hecke
H19	Huttli	Hecke
H20	Abschid	Hecke
H21	Abschid	Hecke
H22	Ried	Hecke
H23	Libanon	Hecke
H24	Libanon	Hecke
H25	Engelweid	Hecke
H26	Rossweid	Hecke
H27	Güch	Hecke
H28	Abendstern	Uferbestockung
H29	Schlössli	Hecke
H30	Abendstern	Uferbestockung
H31	Bognau	Hecke
H32	Bognauerbach	Uferbestockung
H33	Birkenhof	Hecke
H34	Birkenhof	Hecke
H35	Nisi	Uferbestockung
H36	Haselwart	Uferbestockung
H37	Haselwart	Uferbestockung
H38	Rosenau	Hecke
H39	Dösel	Hecke
H40	Chrugel	Hecke
H41	Meiefeld	Hecke
H42	Doggeli	Hecke
H43	Schönebüel	Hecke
H44	Sennhof	Hecke
H45	Liebergott	Hecke
H46	Liebergott	Hecke
H47	Liebergott	Hecke
H48	Liebergott	Hecke
H49	Liebergott	Hecke
H50	Schönebüel	Uferbestockung
H51	Schönebüel	Uferbestockung
H52	Stägersmatt	Hecke
H53	Stägersmatt	Hecke
H54	Gotterbarm	Hecke
H55	Gotterbarm	Hecke
H105	Sureweid	Uferbestockung
H106	Altes Bürgerheim	Uferbestockung
H107	Chilenau	Uferbestockung
H108	Seehubel	Uferbestockung
H109	Geisshüsli	Uferbestockung
H110	Sureweid	Uferbestockung
H111	Under Fischzand	Hecke
H112	Cheerhof	Uferbestockung
H113	Cheerhof	Uferbestockung
H114	Cheerhof	Hecke
H115	Cheerhof	Hecke
H116	Cheerhof	Uferbestockung
H117	Cheerhof	Uferbestockung
H118	Seehüsere	Hecke
H119	Seehüsere	Hecke
H120	Seehüsere	Uferbestockung
H121	Ewigkeit	Hecke
H122	Ewigkeit	Hecke
H123	Ewigkeit	Uferbestockung
H124	Ewigkeit	Hecke
H125	Ewigkeit	Hecke
H126	Seehubel	Uferbestockung
H127	Seematt	Uferbestockung
H128	Leoweid	Uferbestockung
H129	Seeweid	Hecke
H130	Seeweid	Hecke
H131	Blankmatte	Hecke
H132	Hirschmatte	Hecke
H133	Chneubüel	Uferbestockung
H134	Chneubüel	Uferbestockung
H135	Chneubüel	Hecke
H136	Juch	Hecke
H137	Chneubüel	Uferbestockung
H138	Chneubüel	Uferbestockung
H139	Chneubüel	Uferbestockung
H140	Chneubüel	Uferbestockung
H141	Chneubüel	Hecke
H142	Chneubüel	Hecke
H143	Bahnguet	Hecke
H144	Bahnguet	Hecke
H145	Strasshüsli	Hecke
H146	Haselwart	Hecke
H147	Bognauerbach	Uferbestockung

H56	Gotterbarm	Hecke
H57	Holzmatte	Uferbestockung
H58	Holzmatte	Uferbestockung
H59	Wisserüti	Uferbestockung
H60	Wisserüti	Uferbestockung
H61	Wisserüti	Hecke
H62	Wisserüti	Hecke
H63	Holiebi	Hecke
H64	Holiebi	Hecke
H65	Iflike	Hecke
H66	Allmend	Uferbestockung
H67	Allmend	Uferbestockung
H68	Allmend	Uferbestockung
H69	Allmend	Uferbestockung
H70	Allmend	Hecke
H71	Rüti	Uferbestockung
H72	Rüti	Uferbestockung
H73	Eimatt	Uferbestockung
H74	Haselrain	Uferbestockung
H75	Friesnau	Uferbestockung
H76	Hindermatte	Uferbestockung
H77	Hindermatte	Uferbestockung
H78	Hindermatte	Uferbestockung
H79	Hindermatte	Uferbestockung
H80	Gotterbarm	Hecke
H81	Gotterbarm	Hecke
H82	Brand	Uferbestockung
H83	Brand	Uferbestockung
H84	Brand	Uferbestockung
H85	Brand	Uferbestockung
H86	Dösel	Hecke
H87	Neuhus	Hecke
H88	Neuhus	Hecke
H89	Neuhus	Hecke
H90	Neuhus	Hecke
H91	Oberhof	Uferbestockung
H92	Oberhof	Uferbestockung
H148	Bognauerbach	Uferbestockung
H149	Abendstern	Uferbestockung
H150	Abendstern	Uferbestockung
H151	Abendstern	Hecke
H152	Chrugel	Uferbestockung
H153	Chrugel	Uferbestockung
H154	Chrugel	Uferbestockung
H155	Dösel	Hecke
H156	Schellenrain	Hecke
H157	Schellenrain	Hecke
H158	Underhof	Uferbestockung
H159	Underhof	Uferbestockung
H160	Underhof	Uferbestockung
H161	Underhof	Uferbestockung
H162	Eichmatte	Hecke
H163	Chesselacher	Uferbestockung
H164	Chesselacher	Uferbestockung
H165	Iflike	Hecke
H166	Steibüel	Hecke
H167	Feldhöfli	Uferbestockung
H168	Rosenau	Hecke
H169	Rosenau	Hecke
H170	Höllbach	Uferbestockung
H171	Münige	Uferbestockung
H172	Münige	Uferbestockung
H173	Haselwart	Hecke
H174	Neuhus	Hecke
H175	Friesenau	Uferbestockung
H176	Münige	Uferbestockung
H177	Seehüsere	Hecke
H178	Under Leideberg	Hecke
H179	Feldhöfli	Uferbestockung
H180	Pfannenstil	Hecke
H181	Juch	Hecke
H182	Juch	Hecke
H183	Juch	Hecke

Anhang 8c Aussichtspunkte A1 – A4 (verbindlich)

Nr.	*Gebiet*	*Beschreibung*	*Nr.*	*Gebiet*	*Beschreibung*
A1	Früeuf	Aussichtspunkt	A3	Dösel	Aussichtspunkt
A2	Schönbüel	Aussichtspunkt	A4	Ober Fischzand	Aussichtspunkt

Anhang 9 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Anhang 9a Gebiete mit bestehenden Gestaltungsplänen

Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG*
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	Ermöglichen einer verdichteten Arbeitszone unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Einpassung ins Landschaftsbild. Die obersten Geschosse der Hauptbauten sind entlang der Arealgrenze jeweils um mind. 3.0 m von der Fassade zurückzuversetzen. Bei Bauten, die von einer höheren Gesamthöhe nach § 75 Abs. 1 PBG profitieren, hat die Zurückversetzung des obersten Geschosses auf drei Seiten zu erfolgen. Technische Aufbauten wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten u. dgl. dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion maximal 1.50 m überragen und sind, um das gleiche Mass zurückzuversetzen. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen und Kamine. Die zuständige Stelle kann Ausnahmen bewilligen, sofern eine gute Eingliederung gewährleistet ist. Etappierung: Der Bau am Verkehrsknoten auf Parzelle Nr. 1148 darf erst um ein Geschoss erhöht werden, wenn innerhalb der weiteren Baubereiche des Grundstücks die zulässigen Gebäudehöhen erreicht sind.	GH + 3.0 m (beschränkt auf die Parzellen Nrn. 1150 und 1152)

Anhang 9b Gebiete ohne bestehende Gestaltungspläne

Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG*
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. Eine etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans ist möglich, wenn in Bezug auf die Aussenräume und die Erschliessung die Übergänge zu den weiteren Arealen des Gestaltungsplans nachgewiesen werden und die Etappen zweckmässige Einheiten ergeben.	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 %
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

Anhang 10 Berechnung und Anordnung der Abstellplätze

Anhang 10a Berechnung der erforderlichen Abstellplätze

Nutzungsart	*Abstellplätze (A.) für Bewohner/Beschäftigte*	*Abstellplätze (A.) für Besucher/Kunden*
Wohnen		
- Gebäude/Überbauungen bis 3 Wohnungen	mind. 2 A. pro Wohnung	keine zusätzlichen A.
- Gebäude/Überbauungen bei 4 bis 20 Wohnungen	mind. 1.5 A. pro Wohnung	zusätzlich 20 % der A. für Bewohner/Beschäftigte
- Gebäude/Überbauungen bei mehr als 20 Wohnungen	mind. 1.5 A. pro Wohnung	zusätzlich 10 % der A. für Bewohner/Beschäftigte
Gewerbe/Industrie	1 A. pro 100 m^2 HNF[31]	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[32]	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

Nutzungsart	*Anordnung der Abstellplätze*
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[33] von 500 m^2	zu mind. 2/3 unterirdisch

[31] Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SN 504 416 (SIA 416, 2003)
[32] Verkaufsfläche (VF) gemäss SN 640 281 (VSS, 2013)

Anhang 11 Verbunds- und Eignungsgebiete (orientierend)

Planausschnitt 1: Oberkirch Dorf

Legende:

Energieträger in Verbunds- und Eignungsgebieten

- Holz
- Wärmepumpe (Erdwärme, Umgebungsluft)
- Verbundsgebiet

orientierende Inhalte:

- Gebäude bestehend
- Wald
- Gewässer

N

0 100 500 1000 m

Planausschnitt 2: Haselwart/Campus

Legende:

Energieträger in Verbunds- und Eignungsgebieten

- Holz
- Wärmepumpe (Erdwärme, Umgebungsluft)
- Verbundsgebiet

orientierende Inhalte:

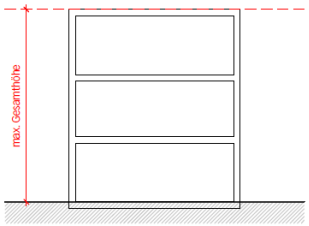
- Gebäude bestehend
- Wald
- Gewässer

Anhang 12 Skizzen (orientierend)

Anhang 12a Überbauungsziffer Hauptbauten

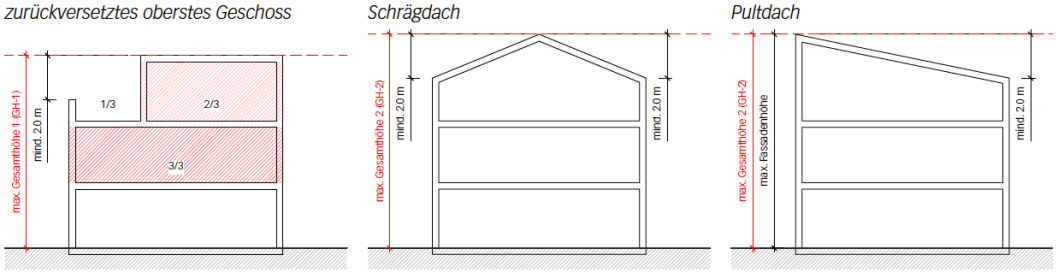
Überbauungsziffer a (ÜZ-a) | Art. 9 Abs. 2 BZR

ohne Sonderregelung



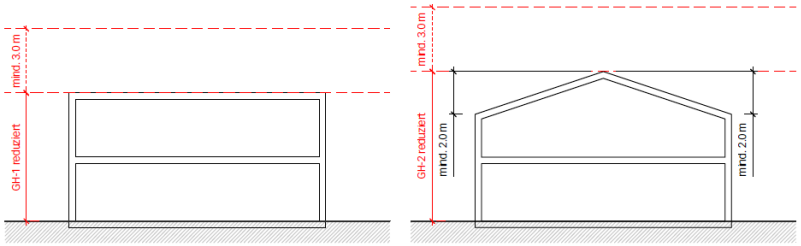
Überbauungsziffer b (ÜZ-b) | Art. 9 Abs. 3 BZR

zurückversetztes oberstes Geschoss *Schrägdach* *Pultdach*



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

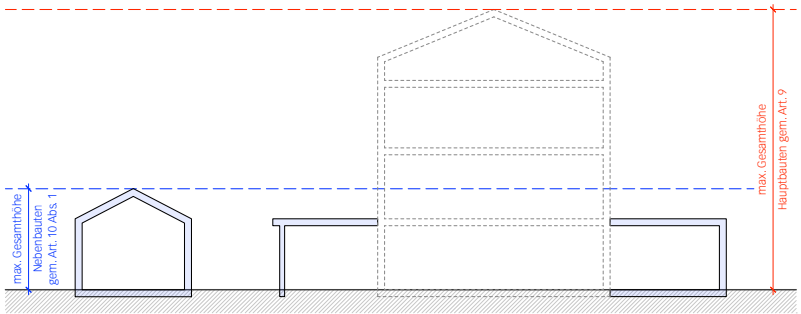
reduzierte Gesamthöhe



Anhang 12b Überbauungsziffer Nebenbauten

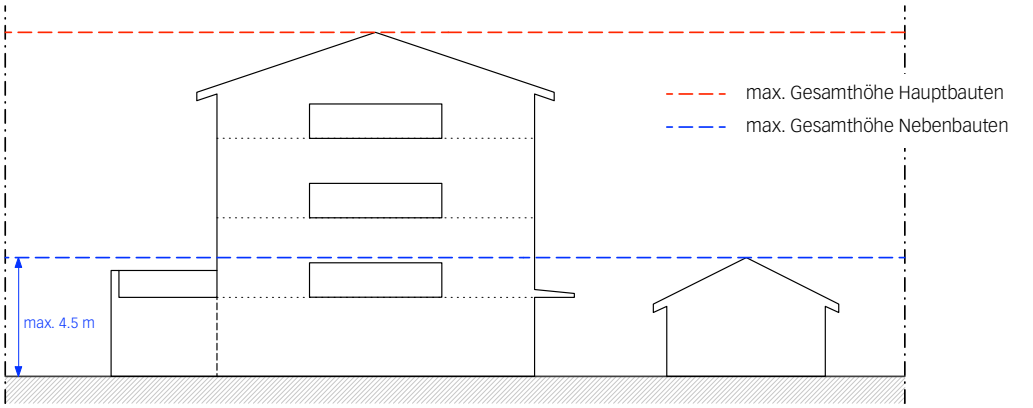
Überbauungsziffer N (ÜZ-N) | Art. 10 Abs. 1 BZR

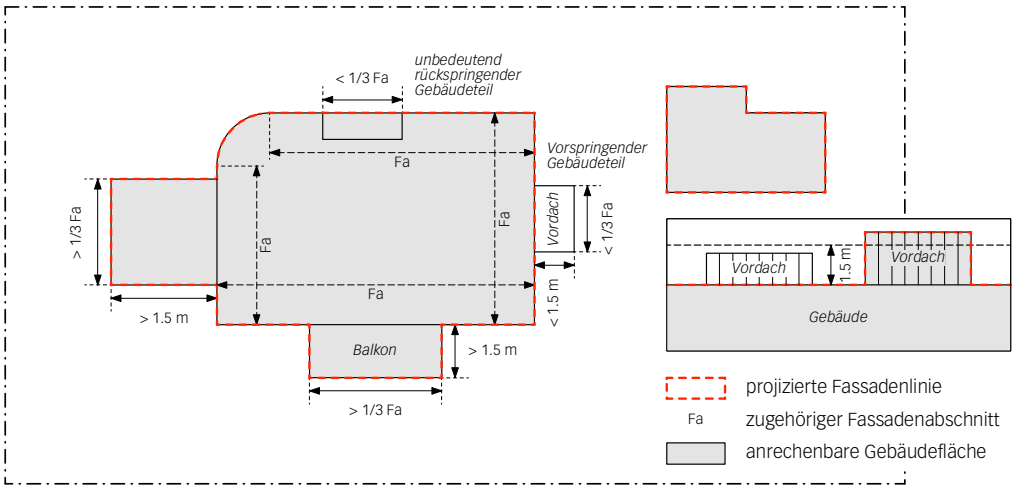
Nebenbauten = kleine Bauten und Teile eines Gebäudes, die an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten (Art. 10 Abs. 1 BZR)

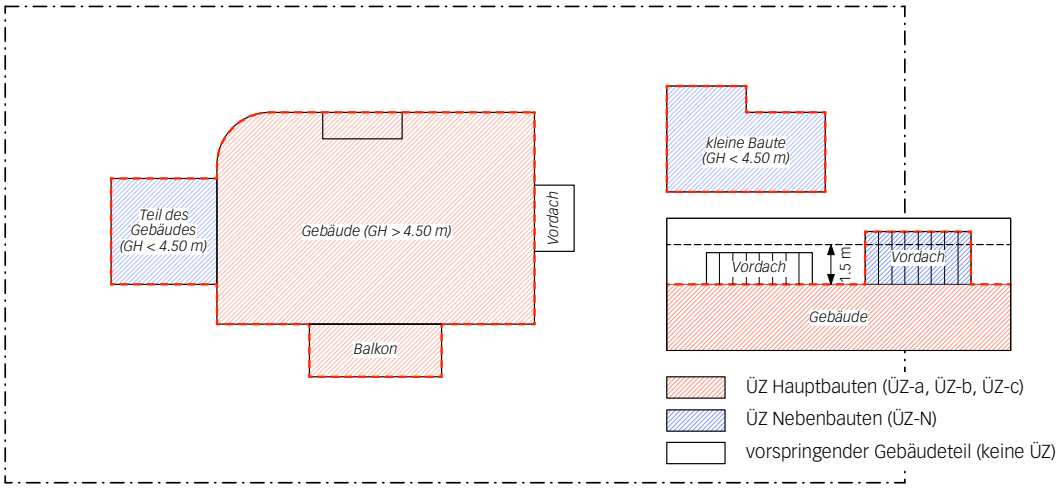


Nebenbauten gem. Art. 10 Abs. 1 BZR: z.B. Gartenhäuschen, Garage, gedeckter Sitzplatz, grosses Vordach, bewohnter Anbau, Einliegerwohnung

Anhang 12c Abgrenzung ÜZ Hauptbauten / ÜZ Nebenbauten



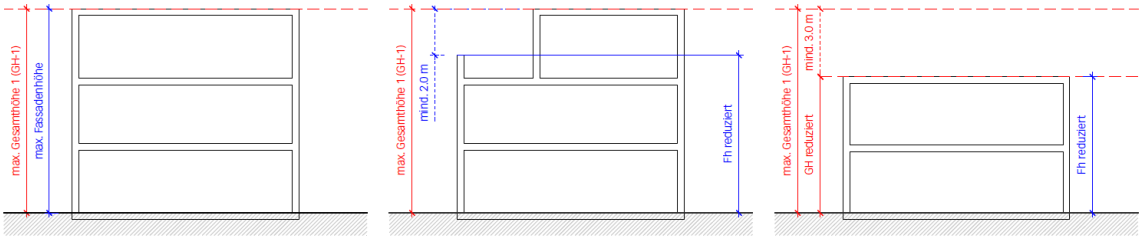




Anhang 12d Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (Fh)

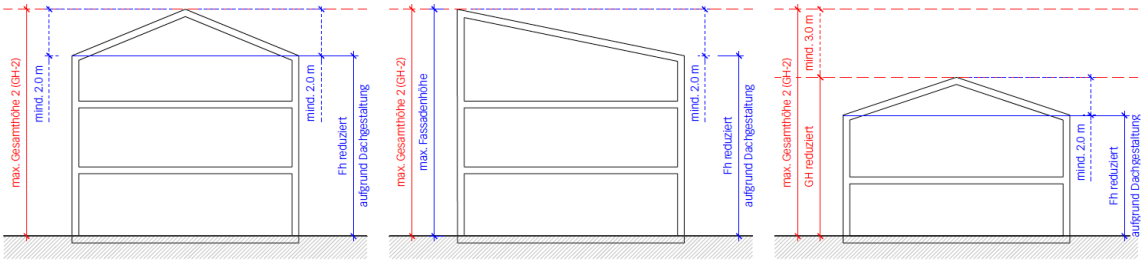
Gesamthöhe 1 (GH-1) und Fassadenhöhe | Art. 11 Abs. 3 und 5 sowie Art. 12 BZR

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

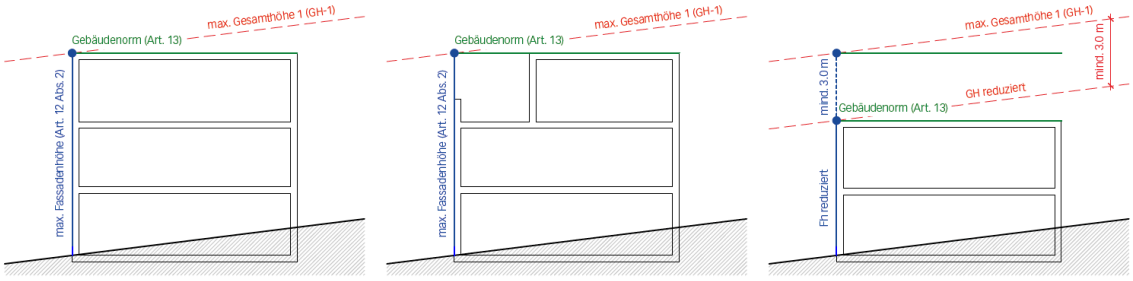
Schrägdach | *Pultdach* | *Schrägdach mit reduzierter Gesamthöhe*



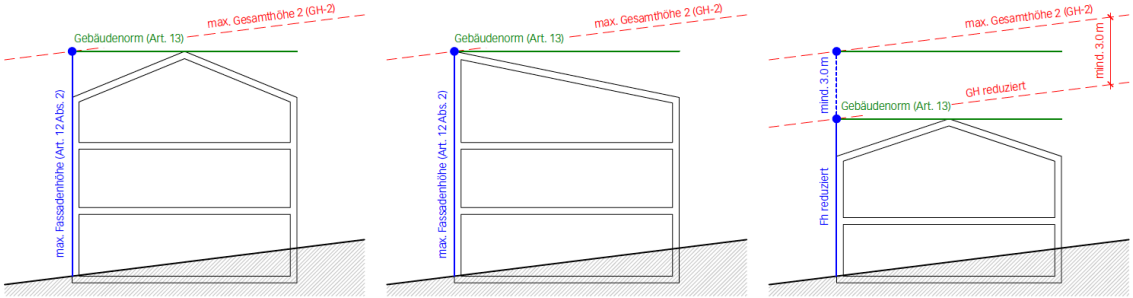
Anhang 12e Gebäudenorm

Gebäudenorm | Art. 13 BZR

ohne Sonderregelung | *zurückversetztes oberstes Geschoss* | *Flachdach mit reduzierter Gesamthöhe*

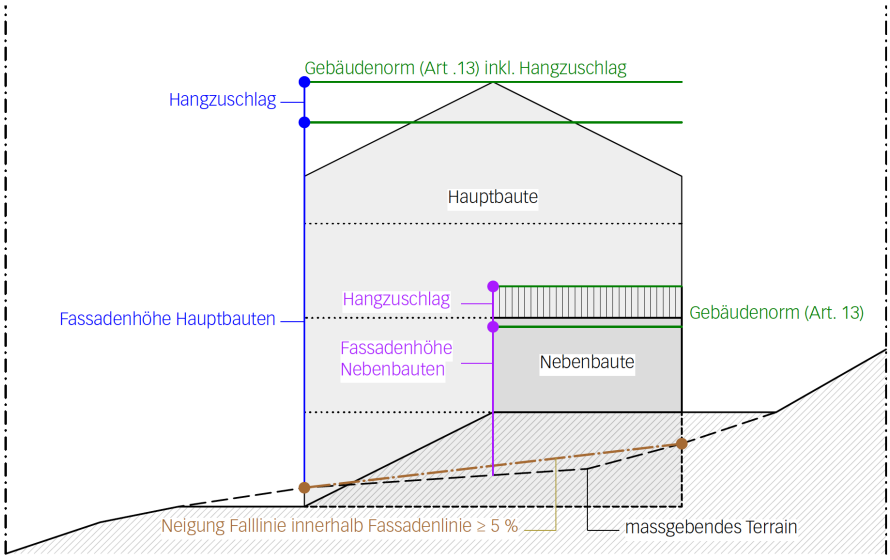


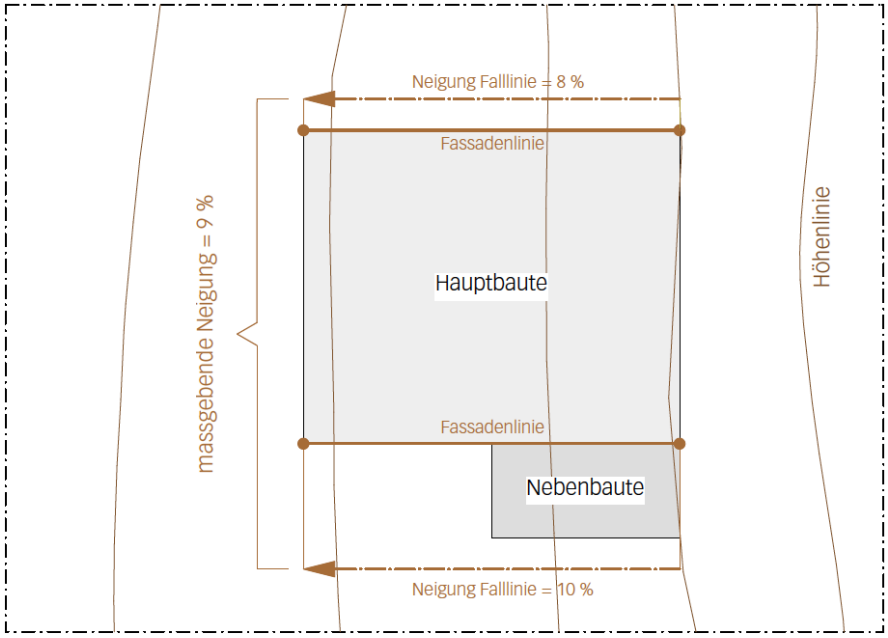
Schrägdach | *Pultdach* | *Schrägdach mit reduzierter Gesamthöhe*



Unabhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion den zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss Art. 12 Abs. 2 nicht überragen.

Anhang 12f Hangzuschlag
(Art. 14 BZR)



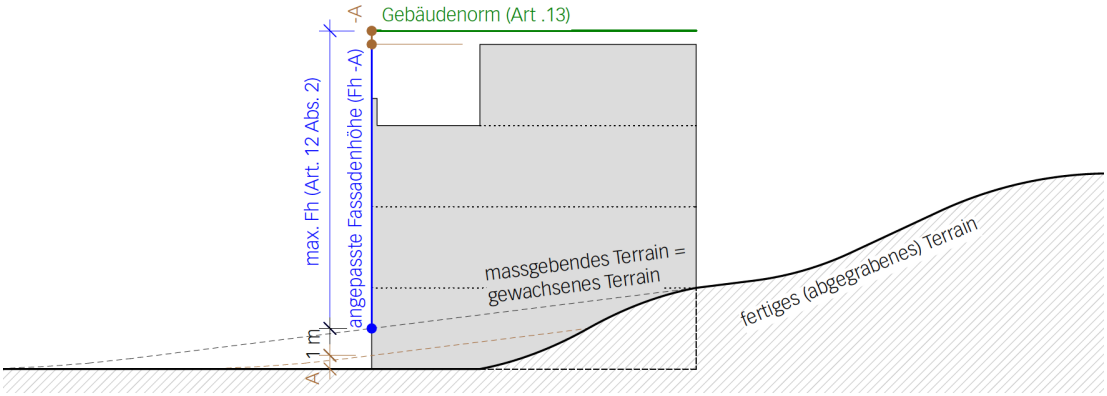


Ausschlaggebend für die Bestimmung des Hangzuschlags ist die Neigung gemäss massgebendem Terrain, welche entlang von mindestens zwei Fassadenlinien ermittelt wird. Der Durchschnitt der ermittelten Werte ergibt die massgebende Neigung.

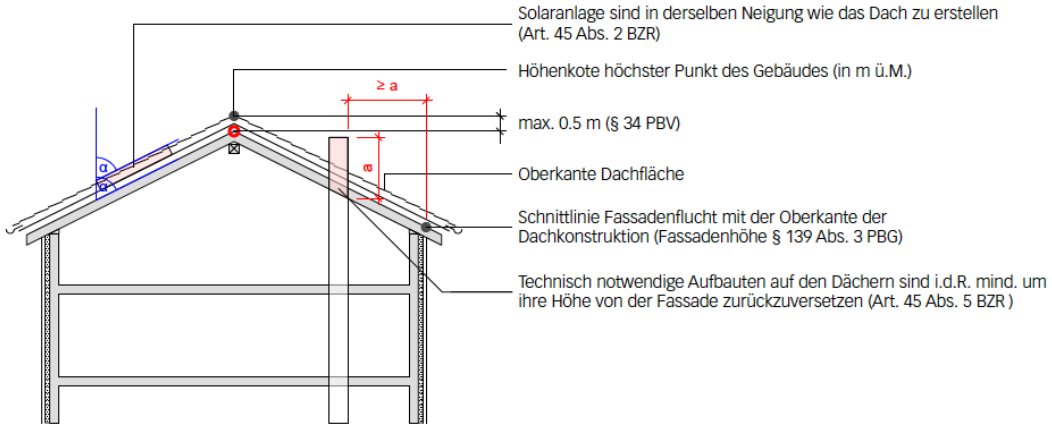
Neigung Fallinie:	< 5 %	5 %	6 %	7 %	…	14 %	15 %	> 15 %
Hangzuschlag:	0.0 m	0.50 m	0.60 m	0.70 m	…	1.40 m	1.50 m	1.50 m

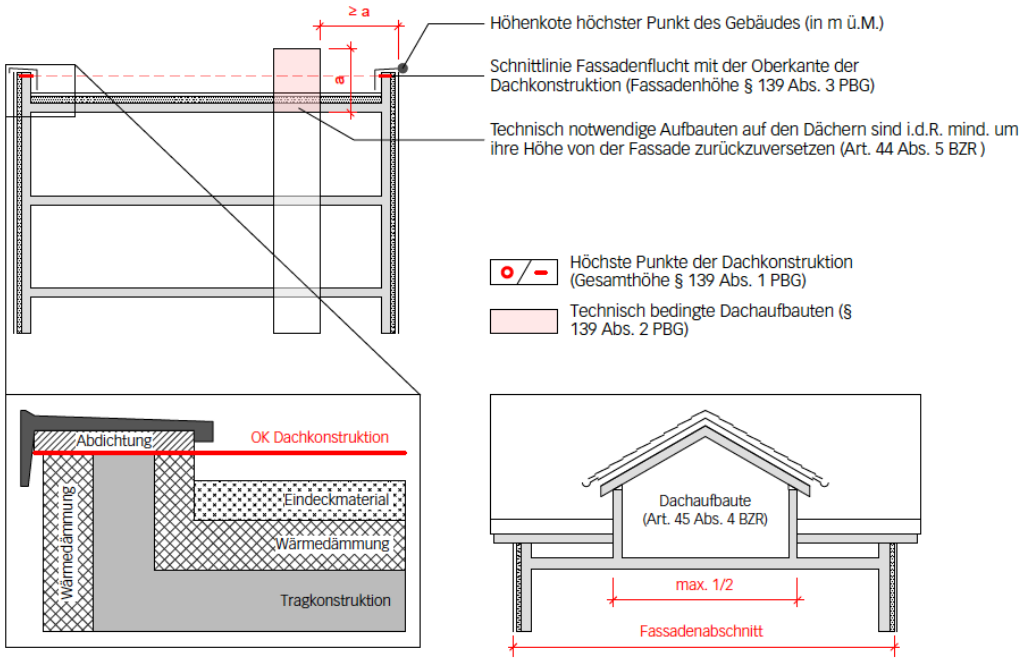
Die Werte der Neigung werden auf ganze Zahlen gerundet (keine Nachkommastellen).

Anhang 12g Abgrabungen
(Art. 44 Abs. 4 BZR)



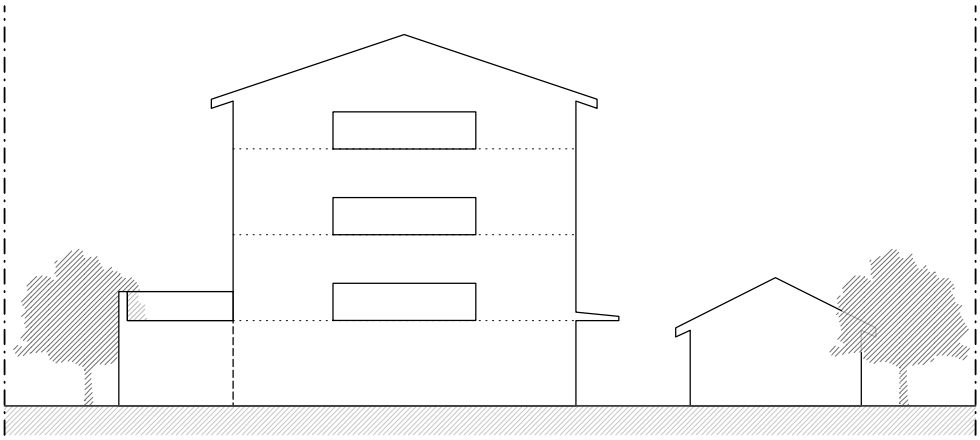
Anhang 12h Querschnitt Dachaufbau und Dachgestaltung
(Art. 45 BZR)

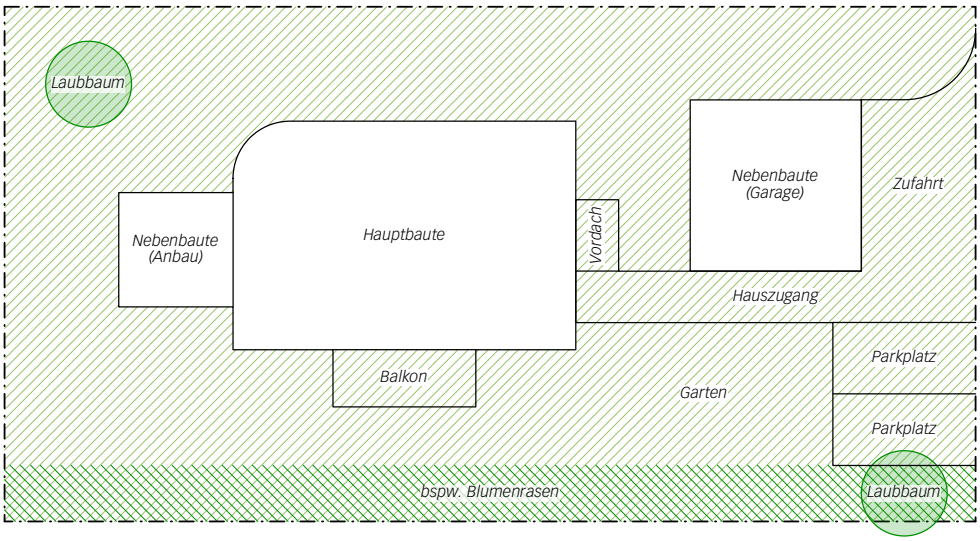




Anhang 12i naturnahe Flächen

(Art.46 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. 46 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 m^2 pro Baum anrechenbar).

Anhang 13 Bestehende Gestaltungspläne (orientierend)

Bezeichnung	*Datum*
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 Chäsweid	14.12.2023
Areal Feld	13.03.2025
Camping Steibüel	Genehmigung hängig