

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 14. JANUAR BIS 12. FEBRUAR 2019

**Gemeinde Beromünster**

**Revision der Ortsplanung**

---

---

Orientierendes Bau- und  
Zonenreglement (BZR)

Änderungen gegenüber dem Entwurf für die Mitwirkung/Vorprüfung (Version vom 14.09.2017) sind im Korrekturmodus dargestellt.

20. Dezember 2018



## Inhaltsverzeichnis

<b>Ingress</b>	<b>5</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Zuständigkeit	5
<b>II. Zonenbestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>a. Bauzonen</b>	<b>6</b>
Art. 3 Ortskernzonen	6
Art. 4 Dorfzonen	8
Art. 5 Wohnzonen	9
Art. 6 Arbeitszonen	10
Art. 7 Mischzonen	11
Art. 8 Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen	13
Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke	13
Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	13
Art. 11 Grünzone	14
Art. 12 Grünzone Gewässerraum	14
Art. 13 Verkehrszone	15
<b>b. Nichtbauzonen</b>	<b>15</b>
Art. 14 Landwirtschaftszone	15
Art. 15 Reservezone	16
Art. 16 Übriges Gebiet C	16
Art. 17 Freihaltezone	17
Art. 18 Deponiezone	17
Art. 19 Abbau- und Aufbereitungszone	19
<b>c. Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>20</b>
Art. 20 Ortsbildschutzzone	20
Art. 21 Schutzzone um Kulturobjekte	20
Art. 22 Naturschutzzone	21
Art. 23 Landschaftsschutzzone	22
Art. 24 Naturobjekte	22
Art. 25 Kulturdenkmäler	23
Art. 26 Archäologische Fundstellen	23
<b>d. Sondernutzungsplanung</b>	<b>24</b>
Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	24
<b>III. Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
Art. 28 Gestaltungsgrundsätze	25
Art. 29 Terrainveränderungen	25
Art. 30 Zurückversetzung oberstes Geschoss	25
Art. 31 Dachgestaltung	26

Art. 32	Begrünung	26
Art. 33	Abstellplätze	27
Art. 34	Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze	28
Art. 35	Gefährdete Gebiete	28
Art. 36	Antennenanlagen	29
Art. 37	Reklamen	30
Art. 38	Reklameanschlagstellen	30
Art. 39	Nebenräume	31
Art. 40	Verkaufsgeschäfte	32
Art. 41	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	32
Art. 42	Störfallvorsorge	32
<b>IV.</b>	<b>Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>33</b>
Art. 43	Gebühren	33
Art. 44	Strafbestimmungen	33
Art. 45	Schlussbestimmungen	33
<b>Anhang 1:</b>	<b>Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen</b>	<b>36</b>
<b>Anhang 2:</b>	<b>Zonen für öffentliche Zwecke</b>	<b>52</b>
<b>Anhang 3:</b>	<b>Zonen für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>53</b>
<b>Anhang 4:</b>	<b>Grünzonen</b>	<b>55</b>
<b>Anhang 5:</b>	<b>Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone</b>	<b>56</b>
<b>Anhang 6:</b>	<b>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>58</b>
<b>Anhang 7:</b>	<b>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>	<b>60</b>
<b>Anhang 8:</b>	<b>Orientierende Skizzen</b>	<b>61</b>

## Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Beromünster erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989<sup>1</sup> (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990<sup>2</sup> (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## I. Allgemeines

### 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.

### Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an ~~das Bauamt~~ **die Gemeindeverwaltung** delegieren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt eine oder mehrere Kommissionen ein, die ihn bei seinen Aufgaben beraten. Diese werden insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b) baulichen Massnahmen in ~~der-den~~ Ortskernzonen sowie in ~~den-der~~ Ortsbildschutzzonen,
- c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,

---

<sup>1</sup> SRL 735

<sup>2</sup> SRL 709a

- d) der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen ~~weiterer baupolizeilicher Masse~~ in ~~derden~~ Dorfzonen, ~~in der Mischzone~~ und in ~~derden~~ Arbeitszonen,
- e) Bauten ausserhalb der Bauzone.  
~~Von der Beurteilung der Kommissionen darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen.~~

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft für die Beurteilung von Baugesuchen in ~~derden~~ Ortskernzonen, in ~~den der~~ Ortsbildschutzzonen~~n~~, in den Dorfzonen sowie von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten verpflichtet, auf eigene Kosten ein Fachgutachten (z.B. bezüglich Eingliederung in Siedlung/Landschaft, denkmalpflegerische Aspekte, Verkehrsaufkommen, Nachhaltigkeit) nachzureichen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan sowie für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte (insbesondere innerhalb der Ortsbildschutzzonen~~n~~) den Beizug von qualifizierten Architekten/Planungsteams, die Durchführung eines Studienauftrags mit mehreren Architekten/Planungsteams oder eines ordentlichen Wettbewerbsverfahrens verlangen.

## II. Zonenbestimmungen

### a. Bauzonen

#### Art. 3 Ortskernzonen

<sup>1</sup> ~~Die Als~~ Ortskernzonen ~~besteht aus den Teilzonen~~ die Ortskernzone Flecken, die Ortskernumgebungszone und die Ortskernzone Stiftsbereich ~~bezeichnet~~.

<sup>2</sup> Als Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind der Flecken, die Ortskernumgebungszone und der Stiftsbereich ~~von Beromünster~~ in ihrer Substanz zu erhalten.

<sup>3</sup> ~~Im~~ In der Ortskernzone Flecken und in der Ortskernumgebungszone sind Wohnnutzungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> ~~Im Stiftsbereich~~ In der Ortskernzone Stiftsbereich sind nur Nutzungen zulässig, die dem historischen Charakter der bestehenden Bauten entsprechen. Umnutzungen sind zulässig, wenn dadurch die äussere Erscheinung und die schützenswerte Substanz des Gebäudes und der Umgebung

nicht beeinträchtigt werden. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Für Gebäude im Randbereich des Stiftes sind die Nutzungen gemäss Abs. 3 zulässig.

<sup>5</sup> Entlang der Hauptgasse des Fleckens ist im zur Strasse orientierten Erdgeschoss in der Regel nur eine Nutzung durch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Die bestehenden Wohnungen sind gestattet. Die Fassadengestaltung hat mit den Nutzungen zu korrespondieren.

<sup>6</sup> Sämtliche Bauvorhaben haben folgenden Anforderungen zu genügen:

- a) Abstimmung der kubischen und proportionalen Gestaltung sowie der Farb- und Materialwahl auf das historische Ortsbild,
- b) Berücksichtigung der ISOS-Schutzziele,
- c) Erhalt der architektonisch und historisch wertvollen Bausubstanz, Baustruktur und Aussenraumelemente,
- d) Architektonisch qualitätsvolle Gestaltung der baulichen Massnahmen,
- e) Korrektur von Elementen, die ~~das Ortsbild störenden ortsbaulichen Anforderungen nicht genügen, soweit diese von einem Bauvorhaben betroffenen sind,~~
- f) Erhalt und Förderung von Gassen, Höfen und Gärten sowie anderen Räumen zwischen oder um Gebäude in deren räumlichen und funktionalen Eigenart.

<sup>7</sup> Es gelten die im Zonenplan festgelegten Baulinien. Die Baulinie entlang der Gärbigass beinhaltet eine Anbaupflicht für Nebenbauten nördlich der Gärbigass mit einer Gesamthöhe von max. 2.50 m über der Gärbigass. Führt die Einhaltung einer Baulinie im Einzelfall zu einem Ergebnis, das den öffentlichen Interessen zuwider läuft, kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine Über- oder Unterschreitung bewilligen.

<sup>8</sup> ~~In der Ortskernzone Flecken ist die geschlossene Bauweise im Sinne von § 129 Abs. 1 PBG die Regel und bei den bestehenden Gebäudefluchten der Hauptgasse und für An- und Nebenbauten mit Baulinien zwingend vorgeschrieben. Im Übrigen beträgt der minimale Grenzabstand 4.0 m.~~

~~<sup>8-9</sup> Bauvorhaben werden im Einzelfall gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4 bewilligt.~~

<sup>9-10</sup> Der Gemeinderat erlässt den Ortskern- und Fleckenrichtplan. Dieser ergänzt die Vorgaben des vorliegenden Reglements und des ISOS mit behördenverbindlichen Grundsätzen. Er enthält namentlich Gestaltungs- und Aufwertungsziele sowie Grundsätze der baulichen Gestaltung und der Umgebungsgestaltung zur Ortskernzone.

~~<sup>10-11</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung ~~zur zu den~~ Ortskernzonen. Diese enthält grundeigentümerverbindliche ~~Regelungen, namentlich zu den Details der baulichen Gestaltung, der Umgebungsgestaltung und des Baubewilligungsverfahrens in der Ortskernzone.~~ Ausführungsbestimmun-~~

gen zu den Gestaltungsgrundsätzen nach Abs. 6 und den weiteren Anforderungen dieses Reglements an die Ortskernzonen.

<sup>11-12</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Art. 4 Dorfzonen

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> Die Dorfzonen bezwecken die Entwicklung und Gestaltung von lebendigen Dorfzentren mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen Zentrumsnutzungen unter gebührender Berücksichtigung der Ortsbildqualitäten.

<sup>2</sup> In den Dorfzonen sind Bauten und Anlagen für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Gastgewerbebetriebe sowie zum Wohnen zulässig. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Im Ortsteil Schwarzenbach sind landwirtschaftliche Betriebe gestattet.

<sup>3</sup> In den Dorfzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Dorfzone A	Dorfzone B
<i>max. Gesamthöhe</i>	13.0 m	14.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)<sup>3</sup></i>	9.0 m	11.5 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)<sup>3 4</sup></i>	9.0 m	11.5 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe <del>im geneigten Gelände</del> in Hanglagen<sup>5</sup></i>	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>6 7 8</sup></i>	5.5 m	8.5 m

<sup>3</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als ~~die Hälfte~~ <sup>2/5</sup> des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>4</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 30 zurückversetzt ist.

<sup>5</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens ~~40~~ <sup>49</sup>% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

<sup>6</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m ~~gemäss § 13 Abs. a PBV~~, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>7</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.



<i>min. Grenzabstand</i>	<b>4.0 m</b>	4.0 m
--------------------------	--------------	-------

<sup>4</sup> Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge werden im Einzelfall gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4 festgelegt.

~~Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage reichen.~~

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 5 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe 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. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone A</i>	<i>Wohnzone B</i>	<i>Wohnzone C</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	14.0 m	17.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)<sup>9</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)<sup>9 10</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe <del>im geneigten Gelände</del> in Hanglagen<sup>11</sup></i>	2.0 m	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>12 13 14</sup></i>	5.5 m	8.5 m	11.5 m

<sup>8</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen ~~oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten)~~ kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>9</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als ~~die Hälfte~~ ~~2/5~~ des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>10</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 30 zurückversetzt ist.

<sup>11</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der inneren der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens ~~10~~ ~~9~~ % beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.23	0.22	0.22
<i>max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter max. Gesamthöhe<sup>15</sup></i>	0.27	0.25	0.22
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 lit. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.07, mindestens jedoch 50 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche		
<i>max. Gebäudelänge</i>	25 m <sup>16</sup>	-	-

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

## Art. 6 Arbeitszonen

(§ 46 PBG)

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die überwiegend der Lagernutzung dienen.

<sup>2</sup> Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen nur bis zu einer Nettofläche von 200 m<sup>2</sup> oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.

<sup>3</sup> Wohnungen sind in den Arbeitszonen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

<sup>4</sup> In den Arbeitszonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Arbeitszone A</i>	<i>Arbeitszone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	12.0 m	15.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>17 18 19</sup></i>	8.0 m	11.0 m

<sup>12</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m ~~gemäss § 13 Abs. a PBV~~, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>13</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

<sup>14</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>15</sup> In diesen Fällen gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 Abs. 1 PBG ~~reduzierte Grenzabstände~~.

<sup>16</sup> Bei gut gestaffelten und gut gestalteten Fassaden können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

<sup>17</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m ~~gemäss § 13 Abs. a PBV~~, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<i>Grenzabstand</i>	4.0 m	5.0 m
<i>min. Grünflächenziffer</i>	0.15	0.15

<sup>5</sup> Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge werden im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer haushälterischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage ist die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4. ~~Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.~~

<sup>6</sup> Gebäude und deren Umgebung (auch Lager- und Abstellplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild einzugliedern.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 7 Mischzonen

(§ 35 Abs. 6 PBG)

<sup>1</sup> In den Mischzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Entlang den im Zonenplan markierten Strassenabschnitten gilt in der ersten Bautiefe ein Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung von 20% der Hauptnutzfläche (HNF).

<sup>3</sup> Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann der Gemeinderat im Einzelfall Ausnahmen vom Mindestanteil nach Abs. 2 gewähren.

<sup>4</sup> In den Mischzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Mischzone A</i>	<i>Mischzone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	14.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)<sup>20</sup></i>	8.5 m	11.5 m

<sup>18</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

<sup>19</sup> In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen, können Ausnahmen von der minimalen Fassadenhöhe gewährt werden.

<sup>20</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als ~~die~~ ~~Hälfte~~ <sup>2/5</sup> des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) <sup>17 21</sup>	8.5 m	11.5 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe <del>im geneigten Gelände</del> in Hanglagen <sup>22</sup>	2.0 m	2.0 m
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten <sup>23 24 25</sup>	5.5 m	8.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ) für Bauten mit bei einem Wohnanteil ab <del>60</del> 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.24	0.24
max. ÜZ bei einem Wohnanteil bis 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.35	0.35
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m <del>gem. § 13 lit. a PBV</del> , welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07, mindestens jedoch 50 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche	
<del>ÜZ für alle übrigen Bauten</del>	<del>gem. Abs. 5</del>	

~~4- Beträgt der Wohnanteil weniger als 60% der Hauptnutzfläche, wird die ÜZ im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer haushälterischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage ist die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.~~

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>21</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 30 zurückversetzt ist.

<sup>22</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 109% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

<sup>23</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m ~~gemäss § 13 Abs. a PBV~~, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>24</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

<sup>25</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

## **Art. 8 Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen**

<sup>1</sup> Die Speziellen Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang 1 folgende Festlegungen gemacht:

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

## **Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke**

(§ 48 PBG)

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

## **Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

(§ 49 PBG)

<sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 3 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

## **Art. 11 Grünzone**

(§ 50 PBG)

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern, der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen sowie der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen im und um das Baugebiet.

<sup>2</sup> In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. In allen Grünzonen gestattet sind:

- Fuss- und Radwege sowie Bewirtschaftungswege,
- Spielplätze,
- naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah zu gestalten.

## **Art. 12 Grünzone Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum dient der ~~Festlegung-Sicherung~~ des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer.

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>26</sup> (GSchV).

~~<sup>3</sup> Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 5 des Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1979 sind einzuhalten.~~

---

<sup>26</sup> SR 814.201

## **Art. 13 Verkehrszone**

(§ 52 PBG)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Flugverkehr.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Luftfahrtgesetzgebung.

~~<sup>2</sup> Vor der Bewilligung von Flugplatzanlagen nach Art. 37 Abs. 1 des Luftfahrtgesetzes vom 21. Dezember 1948<sup>27</sup> (LFG) in der Verkehrszone Flugfeld Luzern-Beromünster hört die zuständige Behörde des Bundes die Gemeinde an.~~

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen nach Art. 37m LFG, die nicht ganz oder überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen, werden im kommunalen Baubewilligungsverfahren bewilligt (z.B. Restaurant). Sie müssen mit dem Flugplatzbetrieb in einem direkten Zusammenhang stehen. Bezüglich Eingliederung der zulässigen Bauten und Anlagen gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 28.

~~<sup>3</sup> Bezüglich Einordnung der in der Verkehrszone Flugfeld Luzern-Beromünster zulässigen Bauten und Anlagen in die Landschaft gelten die Einordnungsvorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 15 Abs. 2 BZR).~~

## **b. Nichtbauzonen**

### **Art. 14 Landwirtschaftszone**

(§ 54 PBG)

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

~~<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einzuordnen. Dies gilt insbesondere bezüglich:~~

- ~~e) Standort und Stellung,~~
- ~~d) kubischer Erscheinung,~~
- ~~e) Dach- und Fassadengestaltung,~~
- ~~f) ortstypischer Material- und Farbwahl und~~
- ~~g) Umgebungsgestaltung.~~

<sup>2</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.

---

<sup>27</sup> SR 748.0

<sup>3</sup> Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte dürfen neue Bauten und Anlagen nur errichtet und hoch wachsende Anpflanzungen nur angelegt werden, wenn damit die freie Sicht in der Hauptblickrichtung bzw. entlang der Sichtachsen nicht wesentlich beschränkt wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass sein Vorhaben diese Anforderungen erfüllt.

<sup>4</sup> Die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit wie möglich zu erhalten. Sie sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### **~~Art. 14 — Sondernutzzone für Erwerbsgartenbau~~**

*> neu unter Anhang 1, Sonderbauzone Nr. 4 «Erwerbsgartenbau»*

#### **Art. 15 Reservezone**

(§ 55 PBG)

<sup>1</sup> Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 16 Übriges Gebiet C**

(§ 56 PBG)

<sup>1</sup> Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 24. Januar 1992<sup>28</sup> zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

<sup>28</sup> SRL 711



## Art. 17 Freihaltezone

(§ 58 PBG)

<sup>1</sup> In der Freihaltezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

- a) Freihaltung von Gebieten, die im Interesse des Ortsbildes nicht überbaut werden sollen,
- b) Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern.  
~~— Sicherung von Grundwasserschutzzonen.~~

<sup>2</sup> In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 18 ~~Abbau- und Deponiezone~~

(§ ~~51 bzw. künftig~~ 59b PBG)

~~<sup>1</sup> In der ~~Abbau- und Deponiezone~~, die für den ~~Abbau von Steinen und Erden~~ sowie für den ~~Bau und Betrieb von Inertstoffdeponien oder anderer genau bezeichneter Deponietypen~~ bestimmt ist, sind die für den ~~Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen~~ zulässig, die zusammen mit der ~~Er-schliessung und der Endgestaltung~~ in den notwendigen ~~Abbau- und Deponiebewilligungen~~ festgelegt werden. Nach ~~Abschluss des Abbau- und Deponiebetriebs~~ sind die ~~Bauten und Anlagen~~ wieder rückzubauen. ~~Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Abbau- und Deponiebetrieb stehen, sind nicht zulässig.~~~~

<sup>1</sup> Die Deponiezone ist für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung vom 4. Dezember 2015<sup>29</sup> über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) bestimmt. Zusätzlich können allfällige im Auffüllperimeter vorhandene Kies- und Sandvorkommen abgebaut werden. Anschliessend ist das von der Deponiezone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

<sup>2</sup> ~~Abbau und Deponierung haben etappenweise zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der einzelnen Etappen befristen und für die Rekultivierung und den Rückbau der Bauten und Anlagen eine Kautions verlangen.~~ Die Deponierung hat etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Etappe ist das Land wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

---

<sup>29</sup> SR 814.600

<sup>2-3</sup> Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der einzelnen Etappen befristen und für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.

<sup>4</sup> ~~Mindestens 15 % der Abbau- und Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern langfristig zu sichern.~~ Vor der Erteilung einer Betriebsbewilligung durch den Kanton muss der ökologische Ausgleich geregelt sein. Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu realisieren und langfristig, über den Betrieb der Deponie hinaus, zu sichern.

<sup>5</sup> Temporäre Bauten und Anlagen für den Deponiebetrieb sind gestattet und nach Abschluss der Deponie wieder zu entfernen.

<sup>2-</sup> ~~Für Bereiche, die noch dem Abbau und der Deponierung dienen oder bereits wieder rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sinngemäss.~~

<sup>2-</sup> ~~Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind wieder herzustellen oder zu kompensieren.~~

<sup>2-</sup> ~~Nach Ablauf des Abbau- und Deponiebetriebs ist die betroffenen Fläche im Zonenplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.~~

<sup>3-6</sup> Der ~~Betreiber des Abbau- und Deponiebetriebs~~-Deponiebetreiber hat der Gemeinde eine Entschädigung zu entrichten. Davon ist ein Anteil von 10 % in einem separaten Fonds der Gemeinde zu äufnen. Die Gelder dieses Fonds sind zweckgebunden für umwelt- und/oder energiebezogene Anstrengungen, Aufgaben und Projekte zu Gunsten der Gemeinde Beromünster, deren ~~Einwohnerinnen und~~-Einwohner und der Öffentlichkeit, vorab in der Gemeinde Beromünster zu verwenden. Der Gemeinderat verwaltet diesen Fonds. Er entscheidet über die Verwendung des Fondsvermögens und beurteilt insbesondere Gesuche um Beiträge aus diesem Fonds. Der Gemeinderat erlässt Bestimmungen zu diesem Fonds.

<sup>4-7</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

## Art. 19 **Abbau- und Aufbereitungszone**

(§59b PBG)

<sup>1</sup> Die Abbau- und Aufbereitungszone ist für den Abbau von Steinen und Erden, ~~als Materialdeponie~~ für die Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, für die Betonaufbereitung und für die Behandlung von Abfall ~~und Deponiegut~~ inklusive Aushub- und Ausbruchmaterial vorgesehen. Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Abbau- und Aufbereitungsbetrieb stehen, sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Spätestens nach Abschluss des Materialabbaues und der ~~Materialdeponierung~~ Wiederauffüllung oder nach der Einstellung diesbezüglicher Aktivitäten wird ~~die~~ das von der Abbau- und Aufbereitungszone ~~mittels Zonenplanrevision aufgehoben und das Areal~~ erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

<sup>3</sup> Die Standorte für Bauten und Anlagen haben sich im Wesentlichen auf die Grubensohle zu beschränken. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Zeitpunkt der Aufhebung der ~~Sonderbauzone~~ Abbau- und Aufbereitungszone zu versehen. Der Gemeinderat kann Vorkehrungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verfügen.

<sup>4</sup> Mit den ~~Betriebs-~~ Bewilligungsgesuchen für den Abbau, die Wiederauffüllung und die Aufbereitung ~~und die Deponierung~~ von Materialien ist ergänzend zu den aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Unterlagen ein Konzept einzureichen, welches aufzeigt, wie die ökologischen Belange während der Betriebsphase bestmöglich berücksichtigt werden können. Im Weiteren ist die Gestaltung nach Abschluss der Rekultivierung darzulegen, wobei für den ökologischen Ausgleich ein minimaler Flächenanteil von 10% erforderlich und zu reservieren ist.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

## c. Schutzzonen und Schutzobjekte

### ~~Art. 19~~ Art. 20 Ortsbildschutzzone

(§§ 60 und 142 PBG)

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des ~~Dorf~~Siedlungsbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen mit einer hohen siedlungsbaulichen und architektonischen Qualität.

<sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, ~~Standort, Stellung~~, Gebäudehöhe, ~~Materialisierung~~ oder ~~Farbe~~Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitige einschränkende Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

<sup>3</sup> Bauvorhaben in ~~den~~ Ortsbildschutzzonen werden gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4 bewilligt. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

### ~~Art. 20~~ Art. 21 Schutzzone um Kulturobjekte

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Schutzzone um Kulturobjekte dient der Erhaltung von Freiräumen um Kulturobjekte.

<sup>2</sup> In den Freiräumen um die Kulturobjekte sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Es sind alle Massnahmen zu unterlassen, die den Situations- oder Eigenwert der Kulturobjekte schmälern könnten. Insbesondere sind Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen, wesentliche Änderungen der Bewirtschaftung oder der Gestaltung sowie die Anlage von Autoabstellplätzen nicht zulässig. Werden zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen, so sind diese punktuell vorzunehmen und so anzuordnen, dass die freie Sicht auf die Kulturobjekte gewährleistet bleibt. Es sind dazu einheimische, standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 21 Art. 22 Naturschutzzone**

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte (Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone in Anhang 5).

<sup>2</sup> 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 Bestandegarantie gewährleistet.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

- a) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- b) Terrainveränderungen,
- c) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- d) das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- e) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- f) Sportveranstaltungen,
- g) der private und gewerbliche Gartenbau,
- h) das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege,
- i) das Führen von Hunden ohne Leine (Leinenpflicht).

<sup>4</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele oder
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> 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 Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## ~~Art. 22~~ Art. 23 Landschaftsschutzzone

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile ~~sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar)~~ in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind ~~—abseits von bestehenden Bauten und Anlagen—~~ insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

## ~~Art. 23~~ Art. 24 Naturobjekte

<sup>1</sup> Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Gemeinderates beseitigt werden. Dieser regelt die Ersatzpflanzung. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch den Grundeigentümer zu ersetzen.

<sup>3</sup> Findlinge sind geschützt. Sie dürfen weder zerstört noch vom Standort entfernt werden.

<sup>4</sup> Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen sowie Findlingen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen. Bei überwiegenden öffentlichen Interessen kann der Gemeinderat ausnahmsweise eine Reduktion des Abstands gegenüber Einzelbäumen ~~innerhalb der Bauzone~~ genehmigen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft und von wertvollen Naturobjekten. Der Gemeinderat kann zu

diesem Zweck insbesondere folgende Massnahmen mit Beiträgen unterstützen:

- a) ökologische Ausgleichsflächen entlang von Waldrändern, Gewässern und im Bereich von Vernetzungskorridoren,
- b) ökologische Trittsteine im weit offenen, intensiv genutzten Kulturland,
- c) Hochstammfeldobstgärten im Umfeld des Siedlungsgebiets,
- d) Kleingewässer als Lebensräume für Amphibien und Libellen,
- e) Renaturierung von Fliessgewässern sowie
- f) gestufte Waldränder.

#### **~~Art. 24~~ Art. 25 Kulturdenkmäler**

(§ 142 PBG)

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

<sup>2</sup> Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

<sup>3</sup> Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes können nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festgelegt und Beiträge entrichtet werden.

#### **~~Art. 25~~ Art. 26 Archäologische Fundstellen**

<sup>1</sup> 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 sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

## d. **Sondernutzungsplanung**

### ~~Art. 26~~ **Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplan werden in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Gemeinderat kann die ~~Gewährung der maximal zulässigen~~ Abweichungen gemäss Anhang 6 ~~gewähren, wenn von der Erfüllung der~~ die Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG ~~abhängig machen~~ erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

<sup>4</sup> Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) weder dem räumlichen Entwicklungskonzept vom 16. April 2015 noch dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht widersprechen.

~~<sup>4</sup> Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss nachgewiesen werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.~~

<sup>5</sup> Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt in der Ortsbildschutzzone mindestens 2'500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup>.



### III. Bauvorschriften

#### ~~Art. 27~~ Art. 28 Gestaltungsgrundsätze

(§ 140 Abs. 1 PBG)

Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn 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,
- 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 ~~Fassaden- und Dach~~Gestaltung, ~~sowie die~~ Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen dem öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und ~~Einordnung~~ Eingliederung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- g) die topografische ~~Einordnung~~ Eingliederung.

#### ~~Art. 28~~ Art. 29 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

<sup>2</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m ~~wird~~ werden die zonengemäss zulässige Fassaden- und Gesamthöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszüge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

#### ~~Art. 29~~ Art. 30 Zurückversetzung oberstes Geschoss

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

<sup>1</sup> In den Dorf-, Wohn- und Mischzonen gilt in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Als Flachdach gilt ein Dach mit weniger als 15% Dachneigung. ~~Die zurückversetzte Fläche muss mindestens die Hälfte der~~ Das Flächenmass der Rückversetzung in Bezug auf die Grundfläche des obersten Geschosses ~~umfassen~~ beträgt mindestens ein

**Drittel.** In Hanglagen betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade. Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand).

<sup>2</sup> Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe wie folgt unterschritten wird:

- a) in der Dorfzone A um min. 4.0 m,
- b) in den Wohnzonen A, B und C um min. 3.0 m,
- c) in den Mischzonen A und B und in der Dorfzone B um min. 2.5 m.

### **Art. 30 Art. 31 Dachgestaltung**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

<sup>1</sup> Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten.

<sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben der Raumplanungsrechts des Bundes und die Richtlinien Solaranlagen des Kantons.

<sup>3</sup> Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15% sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen können Ausnahmen bewilligt werden.

<sup>4</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und
- c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

### **Art. 31 Art. 32 Begrünung**

<sup>1</sup> Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>2</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

<sup>3</sup> In den im Zonenplan als «geplante Bepflanzung» festgelegten Bereichen sind im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken, Randbepflanzungen,

Einzelbäume oder Baumreihen zu schaffen. Die Pflanzungen sind unter Beachtung der Verkehrssicherheit und nach den Weisungen des Gemeinderats vorzunehmen.

<sup>4</sup> Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat bzw. die Kommissionen können insbesondere am Siedlungsrand und in den Arbeitszonen mit dem Baugesuch in Ergänzung zum Umgebungsgestaltungsplan einen Bepflanzungsplan, ausgearbeitet durch eine anerkannte Fachperson, verlangen. Im Bepflanzungsplan ist aufzuzeigen, wie sich die Gebäude und deren Umgebung mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedern.

### **Art. 32 Art. 33 Abstellplätze**

(§ 93 ff. StrG)

<sup>1</sup> Die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995<sup>30</sup> (StrG) erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergibt sich aus der Tabelle in Anhang 7.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövriertflächen sind in der Regel gemäss der VSS-Norm SN 640 291 über das Parkieren zu erstellen.

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 über den leichten Zweiradverkehr zu berechnen.

<sup>4</sup> Das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen kann nach Massgabe von § 94 StrG herabgesetzt werden, diese auf mehrere Grundstücke aufgeteilt oder deren Erstellung ganz untersagt werden.

~~<sup>4</sup> Oberirdische Abstellflächen mit über 20 privaten Abstellplätzen sind nicht zulässig. Bei Abstellflächen mit mehr als 20 Abstellplätzen muss mindestens die Hälfte der darüber hinaus gehenden Abstellplätze unterirdisch realisiert werden.~~ Die Erweiterung bestehender oberirdischer Abstellflächen kann ausnahmsweise bewilligt werden.

---

<sup>30</sup> SRL 755

### **Art. 33 Art. 34 Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze**

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG und 96 Abs. 1 StrG)

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen nach § 159 PBG beträgt Fr. 2'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche nicht über die erforderlichen Flächen verfügt.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgaben für Abstellplätze nach § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.–.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgaben werden im Rahmen der Baubewilligung erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst (Baupreisindex Hochbau Schweiz des Bundesamtes für Statistik, Basis Oktober ~~2010~~2015 = 100).

### **Art. 34 Art. 35 Gefährdete Gebiete**

(§ 146 PBG)

<sup>1</sup> Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten als Hinweise farblich dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

<sup>3</sup> Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion) und Rutschprozesse.

<sup>4</sup> Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

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

<sup>6</sup> In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung 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.

<sup>7</sup> In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen.

Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

### ~~Art. 35~~ **Art. 36 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen, unter Ausnahme von Parabolspiegeln. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

<sup>2</sup> Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in der Arbeitszone **und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen**, zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben (**Wohnzonen, Ortskernzonen, Dorfzonen, Mischzonen**), in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

<sup>3</sup> Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in der Arbeitszone **oder anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen**, möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage bei der bestehenden Antennenanlage zu erstellen.

<sup>4</sup> In Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

<sup>5</sup> In der Ortsbildschutzzone sind Antennenanlagen und Parabolspiegel **in der Regel** nicht zulässig. In einem Bereich von 100 m zu dieser Zone sowie zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen und Parabolspiegel **in der Regel** nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.

## Art. 37 Reklamen

(§ 116 PBG)

<sup>1</sup> Alle mit Licht betroffenen Reklamen dürfen nur eine geringe Leuchtdichte aufweisen. Die Beleuchtung (auch von Schriften) darf nicht blenden und muss technisch so gelöst werden, dass eine Reduktion der Lichtintensität jederzeit erfolgen kann. Insbesondere ist zu vermeiden, dass das Licht ungehindert in den Nachthimmel strahlt (Eindämmung von Lichtverschmutzung). Die Gemeinde ist berechtigt, jederzeit Einrichtungen einzuschränken, welche aufgrund der Lichtstärke störend wirken.

<sup>2</sup> Leuchtkörper dürfen maximal 1.5 m über die Dachtraufe ragen.

<sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.

<sup>4</sup> In der Ortsbildschutzzone sind keine Leuchtreklamen zulässig.

<sup>5</sup> In den Ortskernzonen sind die ergänzenden Bestimmungen der Verordnung zu den Ortskernzonen zu berücksichtigen.

## Art. 38 ~~Reklamen~~Reklameanschlagstellen

(§ 116 PBG)

~~<sup>0</sup> Reklamen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen nicht übermässig oder störend auf den öffentlichen Raum einwirken.~~

~~<sup>0</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Reklameverordnung. In dieser kann insbesondere festgelegt werden:~~

- ~~–) Die aus Ortsbildschutzgründen möglichen ungefähren Standorte für Reklameanschlagstellen,~~
- ~~–) Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, temporären Reklamen, Eigenreklamen und Firmenanschriften.~~

~~<sup>0</sup> Die Bewilligung von Reklamen erfolgt nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern vom 3. Juni 1997<sup>31</sup> und der Verordnung des Gemeinderats.~~

<sup>1</sup> Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.

<sup>2</sup> Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklameanschlagstellen und für das Format F200 bzw. F12 maximal drei Reklamean-

---

<sup>31</sup> SRL Nr. 739

schlagstellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklameanschlagstelle erlaubt.

<sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone und der Dorfzone A sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Ausnahmen sind Reklameanschlagstellen an öffentlichen Einrichtungen und Kulturplakate, sofern der Schutzcharakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

<sup>5</sup> In der Wohnzone sind grundsätzlich keine Reklameanschlagstellen zulässig. Entlang von übergeordneten Verkehrsachsen, auf Quartierplätzen mit zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion und Bushaltestellen können Reklameanschlagstellen im Format F4 bewilligt werden, ausnahmsweise Reklameanschlagstellen im Format F200, soweit dies mit dem Ortsbildcharakter vereinbar ist. Nicht zulässig sind insbesondere Megaposter und Prismenwender.

<sup>6</sup> In der Mischzone sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig. Bei guter Eingliederung können Reklameanschlagstellen im Format F24 bewilligt werden.

<sup>7</sup> In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten gemäss Absatz 2 zulässig.

<sup>8</sup> In der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Reklameanschlagstellen in den Formaten F4, F200 und F12 zulässig.

<sup>9</sup> In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

<sup>10</sup> Neue Plakatformate werden für die Beurteilung dem in der Fläche am nächsten kommenden Format zugeordnet.

<sup>11</sup> Die Gemeinde kann bei Bedarf Standorte für temporäre Reklamen bezeichnen.

<sup>12</sup> Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden.

### **Art. 39 Nebenräume**

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für ~~Mieterinnen und Mieter von~~ Ein- und Zweizimmerwohnungen und von

insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für ~~Mieterinnen und Mieter~~ grösserer Wohnungen aufzuweisen.

#### **Art. 40 Verkaufsgeschäfte**

<sup>1</sup> Neue Verkaufsgeschäfte oder Einkaufszentren gemäss § 169 PBG mit einer Nettofläche über 350 m<sup>2</sup> sind nur in der Dorfzone B und in der überlagernden Zone «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren» zulässig. In der Arbeitszone sind Verkaufsgeschäfte ~~gemäss Art. 6 Abs. 2 mit einer Nettofläche von max. 650 m<sup>2</sup>~~ zulässig.

<sup>2</sup> Ausserhalb der unter Abs. 1 genannten Zonen dürfen bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements bestehende Verkaufsgeschäfte oder Einkaufszentren auf eine Nettofläche von max. 650 m<sup>2</sup> erweitert werden.

#### **Art. 41 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonale Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Grundstücken, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

#### **Art. 42 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Für die Personenbelegung in der Umgebung der Sonderbauzone Nr. 5 «Feuerwerk», Neudorf ist der Risikobericht vom Juni 2007, Ziffer 7.4 verbindlich.

<sup>2</sup> Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

<sup>3</sup> Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.



## IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

### ~~Art. 41~~ Art. 43 Gebühren

(§ 212 PBG)

<sup>1</sup> ~~Der Gemeinderat erlässt für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung seiner planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Gebührenordnung. Dabei hat er die Gebühren in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen.~~ 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.

<sup>2</sup> Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für die Anhörung der Baukommission, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.- und 200.- fest.

<sup>3.4</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

### ~~Art. 42~~ Art. 44 Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften nach Art. 21 Abs. 2 und 3 sowie Art. 23 Abs. 2 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

<sup>2-</sup> ~~Im Übrigen gelten die Strafbestimmungen des übergeordneten Rechts.~~

### ~~Art. 43~~ Art. 45 Schlussbestimmungen

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

<sup>2</sup> Die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Beromünster vom 8. Juni 2004, Neudorf vom 3. Februar 2004, Schwarzenbach vom 27. April 2000 und Gunzwil vom 9. Dezember 2003 werden aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Bebauungspläne «Dorfkern Gunzwil» vom 09.09.1993 und «Bürgermoos» vom 19.02.2002 werden aufgehoben.

<sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Baumgarten EFH», Gunzwil vom 19.08.2008
- Gestaltungsplan «Baumgarten MFH», Gunzwil vom 23.12.2008
- Gestaltungsplan «Dorf 1», Gunzwil vom 07.11.1991
- Gestaltungsplan «Dorf 2», Gunzwil vom 30.12.1992
- Gestaltungsplan «Drei Eichen», Gunzwil vom 26.08.1998
- Gestaltungsplan «Hofacherrain», Gunzwil vom 14.08.2008
- Gestaltungsplan «Im Dörfli», Gunzwil vom 23.11.1990
- Gestaltungsplan «Joosenhof», Gunzwil vom 06.10.2000
- Gestaltungsplan «Lindenhof», Gunzwil vom 22.04.1983
- Gestaltungsplan «Lindenmatt», Gunzwil vom 13.08.2004
- Gestaltungsplan «Bahnhof», Beromünster vom 26.06.2013
- Gestaltungsplan «Chrüz matt», Beromünster vom 02.07.1991
- Gestaltungsplan «Dolderhof» (I), Beromünster vom 23.06.2004
- Gestaltungsplan «Halde», Beromünster vom 09.06.1996
- ~~Gestaltungsplan «Oezligen», Beromünster vom 05.10.1993~~
- Gestaltungsplan «Rothus», Beromünster vom 06.12.1994
- Gestaltungsplan «Schönbühl», Beromünster vom 07.03.1994
- Gestaltungsplan «Schützenfeld», Beromünster vom 04.10.1974
- Gestaltungsplan «Sonnhalde», Beromünster vom 19.11.1984
- Gestaltungsplan «Ziegelhütte», Beromünster vom 23.06.2004
- Gestaltungsplan «Am Murbach», Neudorf vom 25.09.2008
- Gestaltungsplan «Feld», Neudorf vom 06.01.2005
- Gestaltungsplan «Findling Mühle», Neudorf vom 14.02.2006
- Gestaltungsplan «Gassmatt», Neudorf vom 02.11.1994
- Gestaltungsplan «Kirchmatt», Neudorf vom 15.11.1975
- Gestaltungsplan «Matte», Neudorf vom 08.04.1986
- Gestaltungsplan «Post», Neudorf vom 08.09.2009
- Gestaltungsplan «Rossweid», Neudorf vom 03.07.2008
- Gestaltungsplan «Sonnweid», Neudorf vom 26.06.1996
- Gestaltungsplan «Wapfgrund», Neudorf vom 21.06.1995
- Gestaltungsplan «Winkelmatte», Neudorf vom 20.10.1998

Beromünster, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

...

...

## Anhang 1: Spezielle Wohn-, Misch-, **Arbeits-** und Sonderbauzonen

### Spezielle Wohnzonen

---

#### Nr. 1 «Chrüz matt», Beromünster

---

##### Zweck

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes (**Herstellung und Vertrieb medizinischer Instrumente und Apparate**)
- Ermöglichung einer Wohnüberbauung bei Aufgabe des Betriebs

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen
- nicht störende Produktionen, Vertriebs-, Wartungs- und Schulungstätigkeiten für branchenspezifische Produkte und Kundengruppen
- Nicht gestattet sind verkehrsintensive Nutzungen und allgemeine Verkaufslokale.

##### Mass und Lage der Nutzung

- Grundstück Nr. 621, GB Beromünster: gemäss Wohnzone B
- Grundstück Nr. 571, GB Beromünster:
  - bei Weiterführung des **bestehenden** Betriebs: im bestehenden Umfang zuzüglich 20% **der Hauptnutzfläche (HNF)** für Erweiterungen
  - bei Aufgabe des Betriebs: gemäss Wohnzone B

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

##### Zusatzbestimmungen

###### ~~Gestaltungsplanpflicht.~~

- Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Wohn- und Schulumgebung einzugliedern. Offene Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.

---

## Nr. 2 «Sandhübel», Beromünster

---

### Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### Mass und Lage der Nutzung

- ÜZ: max. 0.30, min. 0.20

Für den Teilbereich der ersten Bautiefe entlang der Zone für öffentliche Zwecke gilt:

- Gesamthöhe: max. 13.0 m
- ~~talseitige~~ Fassadenhöhe<sup>32</sup>: max. 10.0 m<sup>33</sup>
- ~~sonstige Fassadenhöhen: max. 12.0 m~~

~~Für die Parzelle Nr. 331 gilt:~~

- ~~Gesamt- und Fassadenhöhe: max. 10.0 m~~

Für alle übrigen Teilbereiche gilt:

- Gesamthöhe: max. 10.0 m
- bergseitige Fassadenhöhe: max. ~~6.5~~ 7.5 m
- sonstige Fassadenhöhen: max. 9.5 m<sup>34</sup>

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Sandhübel» vom 8. Februar 2018 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei dem Übergang von der Entlastungsstrasse zur neuen Wohnüberbauung zu schenken.
- Umfasst ein Gestaltungsplan nur eine Teilfläche der Zone, sind die Übergänge zu den anderen Teilflächen zu bearbeiten und die Entwicklung der anderen Teilflächen konzeptionell aufzuzeigen.

---

<sup>32</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 30 zurückversetzt ist.

<sup>33</sup> kein Hangzuschlag in Hanglagen

<sup>34</sup> kein Hangzuschlag in Hanglagen

- Art. 30 zur Zurückversetzung des obersten Geschosses gilt nur für den Teilbereich entlang der Zone für öffentliche Zwecke.
- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte (~~Parzelle Grundstück~~ Nr. 332: Planungswerte, übrige ~~Parzellen Grundstücke~~: Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden können.
- Das natürliche Terrain ist in wesentlichen Teilen der Grundstücke zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich auf Teilbereiche der Grundstücke zu beschränken.
- Die strukturbildende Bepflanzung unterliegt bezüglich Standort und Baumwahl einem Gesamtkonzept.

---

### **Nr. 3 «Schlössli Höchi», Beromünster**

---

#### **Zweck**

- Realisierung einer gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

#### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

#### **Mass und Lage der Nutzung**

##### Zonenteil A:

- Gesamthöhe: max. 10.0 m
- Das oberste Geschoss ist entlang der talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m zurückzusetzen.
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 600 m<sup>2</sup>
- zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m: max. 170 m<sup>2</sup>
- zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten: max. 250 m<sup>2</sup>
- zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Unterniveaubauten: max. 40 m<sup>2</sup>
- Im Rahmen des Gestaltungsplans kann die Gesamthöhe um max. 2.0 m erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.

##### Zonenteil B:

- Gesamthöhe: max. 8.9 m
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 1'210 m<sup>2</sup>
- zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Unterniveaubauten: max. 500 m<sup>2</sup>

##### Beide Zonenteile:

- In Abweichung von Art. 29 Abs. 2 dürfen Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten max. 10.0 m betragen.

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

#### **Zusatzbestimmungen**

- Gestaltungsplanpflicht.

## Spezielle Mischzonen

---

### Nr. 1 «Bifang», Beromünster

---

#### Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

#### Mass und Lage der Nutzung

- Gesamthöhe: max. 15.0 m
- ÜZ: gemäss Mischzone B
- min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Abstimmung mit und den Übergängen zu den angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Busbahnhof, Neubau Pflgewohnheim) zu schenken.
- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Es ist eine lärmabgewandte Orientierung der Bauten vorzusehen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.



---

## **Nr. 2 «Bahnhofstrasse», Beromünster**

---

### **Zweck**

- Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung (Schwerpunkt Verkauf) mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten
- Schaffung eines neuen «kommerziellen Zentrums» mit hohem Identifikationspotenzial

### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

### **Mass und Lage der Nutzung**

- max. Gesamthöhe: 14.0 m
- max. ÜZ: 0.26
- zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 8.5 m: max. 0.20
- min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

### **Zusatzbestimmungen**

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Gestaltung der Kopfsituation beim neuen Kreisel Entlastungsstrasse zu schenken.
- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.

---

### **Nr. 3 «Röteli», Beromünster**

---

#### **Zweck**

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen

#### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

#### **Mass und Lage der Nutzung**

- Gesamthöhe: **max. 14.0 m**
- **max. ÜZ: gemäss Mischzone B**
- **min. ÜZ: 0.20**
- **Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.**

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

- Gestaltungsplanpflicht. **Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.**
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Gestaltung der Kopfsituation beim neuen Kreisel Entlastungsstrasse zu schenken.
- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.

---

#### **Nr. 4 «Bürgermoos», Beromünster**

---

##### **Zweck**

- Sicherstellung eines qualitätvollen Übergangs zwischen dem Arbeitsgebiet Bürgermoos und den angrenzenden Wohnzonen

##### **Art der Nutzung**

- Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen über die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos
- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.
- Der Wohnanteil beträgt max. 30% der Hauptnutzfläche.

##### **Mass und Lage der Nutzung**

- gemäss den Bestimmungen über die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos (max. Höhenmasse gemäss Zonenteil A)

##### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

##### **Zusatzbestimmungen**

- gemäss den Bestimmungen über die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos

## Spezielle Arbeitszonen

---

### Nr. 1 «Saffental», Gunzwil

---

#### Zweck

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes (Bauunternehmen für Strassen- und Tiefbauarbeiten, Muldenservice)

#### Art der Nutzung

- ~~Gewerbliche~~ Nutzungen, welche dem Zonenzweck dienen. Die Erstellung von Wohnraum für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ist ~~im betriebsbedingt notwendigen Umfang~~ zulässig.

#### Mass und Lage der Nutzung

- Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen im Einzelfall fest. Für Fassadenhöhen von mehr als 8.0 m kann er verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Der Eingliederung ins Landschaftsbild und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

---

## Nr. 2 «Bürgermoos», Beromünster

---

### Zweck

- Geordnete Erschliessung, Bebauung und Gestaltung einer industriell-gewerblichen Überbauung
- Sicherstellung von qualitätsvollen Übergängen zur angrenzenden Landwirtschaftszone

### Art der Nutzung

- Im Zonenteil A sind Produktionsbetriebe sowie betriebszugehörige Lagergebäude, Lagerflächen und Bürobauten zulässig.
- Im Zonenteil B sind Bauten und Anlagen für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- Betriebe, die überwiegend der Lagernutzung dienen, sind nicht zulässig.
- Verkaufsgeschäfte sind nur bis zu einer Nettofläche von 200 m<sup>2</sup> oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.
- Für Wohnnutzungen gilt Art. 6 Abs. 3.

### Mass und Lage der Nutzung

#### Zonenteil A:

- Gesamthöhe: max. 16.0 m
- Fassadenhöhe: max. 14.5 m

#### Zonenteil B:

- Gesamthöhe: max. ~~16.0~~ 17.0 m

#### Beide Zonenteile:

- min. Fassadenhöhe: gem. Arbeitszone B (Art. 6)
- Grenzabstand min. 4.0 m
- Grünflächenziffer min. 0.15
- Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge werden im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer häuslicherischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage ist die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4.

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

### Zusatzbestimmungen

- Gebäude und deren Umgebung (soweit zulässig ~~auch~~ Lagerplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild einzugliedern.

- Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben. Flachdächer sind zu bevorzugen.
- Umgebungsflächen, Parkplätze, Zugänge und soweit zulässig auch Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.
- Oberirdische Abstellflächen sind mit Hochstammbäumen zu begrünen.
- Entlang der Kantonsstrasse und des Widackerbachs sind hochstammige Alleebäume anzupflanzen. Am Übergang zur Landwirtschaftszone ist eine zusammenhängende Randbepflanzung durchsetzt mit Hochstammbäumen zu realisieren.
- Vor Erteilung von Baubewilligungen in noch unbebauten Zonenflächen muss ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Die genaue Führung und Höhenlage der Werkleitungen und die Gestaltung der Entwässerungsgerinne ist mit dem Erschliessungsprojekt festzulegen.
- Die Gemeinde ist berechtigt, gegen Entschädigung die Dachflächen von Betriebsgebäuden zur Errichtung von Energiegewinnungsanlagen zu nutzen, sofern diese nicht für betriebliche Zwecke benötigt werden.
- Grössere Baueinheiten und zusammenhängende Ausführungsstapen sind nach Möglichkeit mit optimierten zentralen Energieanlagen zu versorgen.

## Sonderbauzonen

---

### Nr. 1 «Winon», Gunzwil

---

#### Zweck

- Bau und Betrieb einer Trocknungs- und Kompostieranlage

#### Art der Nutzung

- Nutzungen im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb einer Trocknungs- und Kompostieranlage
- landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Nutzungen
- Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- **Wohnnutzungen sind nicht zulässig.**

#### Mass der Nutzung

- Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und umgebaut werden. Nicht mehr genutzte Bauten **und Anlagen** sind **abzubrechen** zurückzubauen.
- Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen sind zurückhaltend vorzunehmen und auf das betriebsnotwendige Mass zu begrenzen. Es ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen.
- Der Gemeinderat legt die Baumasse im Einzelfall aufgrund des betriebsbedingten Bedarfs fest und erlässt Auflagen für die Gestaltung der Bauten und Anlagen, insb. auch zur Begrünung und Nutzung der Dächer.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- ~~Bestehende Räumlichkeiten der ehemaligen Abwasserreinigungsanlage dürfen als befristete Zwischennutzung an kleine Gewerbebetriebe vermietet werden. Ansonsten sind Fremdvermietungen nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.~~
- Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten. Entlang der südöstlichen Zonenrands ist eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan nach Art. 32 Abs. 5 einzureichen.

---

## Nr. 2 «Landessender», Gunzwil

---

### Zweck

- Realisierung und Betrieb des Zentrums für Kunst und Kultur im Landessender

### Art der Nutzung

- Zulässig sind künstlerische Nutzungen aller Art (Ateliers, Ausstellungen, Kleingewerbe mit Kunst-Charakter etc.) und ein auf die vorhandenen Nutzungen ausgerichteter Gastronomiebetrieb.
- In den bestehenden Wohnbauten (Gebäude-Nrn. 205, 205a, 205b) sind ferner dauerhafte Wohnnutzungen, Büros und kleine Dienstleistungsbetriebe ohne künstlerischen Charakter erlaubt.

### Mass der Nutzung

- Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und umgebaut werden. Nicht mehr genutzte Bauten sind abzubauen.
- Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen sind zurückhaltend vorzunehmen. Zulässig sind insbesondere die Installation von Kunstobjekten und die Realisierung von Bauten, die nachweisbar einer künstlerischen Nutzung dienen.

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

### Zusatzbestimmungen

- Die bestehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Swisscom-Gebäudes dürfen als **unbefristete** Zwischennutzung auch für **den Betrieb der Schule für Bausanierung Schulungen und Weiterbildungen** genutzt werden.
- Gestaltungsplanpflicht

---

## Nr. 3 «Büel», Gunzwil

---

### Zweck

- Sicherung und angemessene Erweiterung des bestehenden Eierproduktions- und Eierverarbeitungsbetriebs

### Art der Nutzung

- Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Eierproduktion **oder und** –verarbeitung stehen, insbesondere auch die Weiterverarbeitung und der Handel **der solcher** Produkte sowie die allfällige Aufzucht.
- Es dürfen maximal 2 Wohnungen erstellt werden. Die Wohnungen müssen mit dem Betrieb eine Einheit bilden (Abparzellierungsverbot).



#### Mass der Nutzung

- Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen im Einzelfall fest. Die maximale Überbauungsziffer beträgt 0.40. Die maximale Gesamthöhe für das Wohnhaus beträgt 10.0 m.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

---

### **Nr. 4 «Erwerbsgartenbau», Beromünster**

---

#### Zweck

- Realisierung und Betrieb von Bauten und Anlagen für den Erwerbsgartenbau

#### Art der Nutzung

- Nutzungen, welche dem Zonenzweck dienen. Verkaufslokalitäten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind solche für den Verkauf von Pflanzen, die innerhalb der betreffenden Zone auf- oder angezogen worden sind. Betriebszweige, welche die Wohnnutzung in der Umgebung in Mitleidenschaft ziehen, sind ausgeschlossen.
- Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

#### Mass der Nutzung

- Der Gemeinderat legt die Baumasse und die Gestaltung der Bauten und Anlagen im Einzelfall fest.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Vor Erteilen einer Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen, der die Bepflanzung zur Eingliederung der Bauten in die Landschaft sowie zum Schutze des Ortsbildes und der benachbarten Wohnzone festlegt. Die Bepflanzung hat aus standortgerechten Gehölzen zu bestehen. Sie ist von den Grundeigentümern dauernd zu erhalten und zu pflegen.

---

### **Nr. 4 «Saffental», Gunzwil**

---

> neu unter Spezielle Arbeitszone Saffental

---

## **Nr. 5 «Feuerwerk», Neudorf**

---

### **Zweck**

- Herstellung, Lagerung, Verarbeitung und Vertrieb von Feuerwerkskörpern samt erforderlichen Rohstoffen und Zubehör

### **Art der Nutzung**

- Nutzungen, welche dem Zonenzweck dienen, inkl. den erforderlichen Büro- und Personalaufenthaltsräumen
- Wohnungen für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal

### **Mass der Nutzung**

- Der Gemeinderat legt die Baumasse im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse fest und erlässt Auflagen für die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES IV

### **Zusatzbestimmungen**

- Nach einer Aufgabe der zonenkonformen Nutzung müssen sämtliche Bauten und Anlagen, mit Ausnahme der Ende 1991 schon bestehenden Bauten, beseitigt werden und das Gelände ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu rekultivieren.
- Nebst den sicherheitstechnischen Aspekten ist insbesondere der sorgfältigen Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft Beachtung zu schenken.
- Gestaltungsplanpflicht

---

## **Nr. 6 «Recycling», Neudorf**

---

### **Zweck**

- Sortierung, Behandlung und Verwertung von regional anfallenden anorganischen Abfällen (Bauabfälle usw., ausgenommen Altautos) sowie von Holzabfällen

### **Art der Nutzung**

- Nutzungen, welche dem Zonenzweck dienen
- Nicht zulässig sind verkehrsintensive Nutzungen sowie Wohnnutzung.

### **Mass der Nutzung**

- Gesamthöhe max. 12.0 m
- Überbauungsziffer max. 0.50
- Grünflächenziffer min. 0.15

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES IV

#### Zusatzbestimmungen

- Bauten, Abstell- und Lagerplätze sind durch eine dichte Randbepflanzung gut in die Landschaft einzugliedern.
- Gestaltungsplanpflicht

---

### **Nr. 7 «Gormund», Neudorf**

---

> *neu: Schutzzone um Kulturobjekte*

#### **Zweck**

— ~~Schutz des Wallfahrtsorts und der Umgebung, Erhaltung der Freiräume~~

#### **Art der Nutzung**

— ~~im bestehenden Umfang~~

#### **Mass und Lage der Nutzung**

— ~~im bestehenden Umfang~~

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

— ~~ES III~~

#### **Zusatzbestimmungen**

— ~~Es sind alle Massnahmen zu unterlassen, die den Situations- oder Eigenwert der Kulturobjekte schmälern könnten, insb. Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen, neue Verkehrsanlagen etc.~~

---

### **Nr. 8 «Bürgermoos», Beromünster**

---

> *neu unter Spezielle Arbeitszone Bürgermoos*

## Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr. Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
<b>Ortsteile Gunzwil/Beromünster</b>		
a Büel	Schul- und Sportanlagen	II
b Linden	Schul- und Sportanlagen, Mehrzweckgebäude, Vereinslokale, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze	II
c Chällermatt	Mehrzweckhalle, Sport- und Freizeitanlagen, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze, Park, Grün- und Erholungsflächen.	III
d Schul- und Pfarreizentrum St. Michael	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Pfarreizentrum (Besitzstand Parz. 55 und 362), Parkplätze	II/ III*
e Busbahnhof	Busbahnhof, <b>P+R-Anlage</b>	III
f Pflgewohnheim <b>Bärgmättli (Bifang)</b>	Alters- und Pflegeheim, Nebendienstleistungen, Parkplätze. Lärmschutz: Es sind die Planungswerte einzuhalten; beim Alters- und Pflegeheim ist eine einseitige, lärmabgewandte Orientierung vorzusehen.	III
g Kantonsschule <b>Don Bosco, Mariazell</b>	Schul- und Sportanlagen, Studienheim, Parkplätze	II
h St. Stephan	Pfarrkirche, Friedhof, Pfarrhaus, Parkplätze, <b>Infrastruktur für Pfarrei</b>	II
i Wilhelmshöchi	Kindergarten, <b>Jugend- und Vereinsräume</b>	II
j Bachheim	Schwimm- und Sportanlagen, Spielplatz, Parkplätze	III
k Mooskapelle	Kapelle	II
<b>Ortsteil Neudorf</b>		
l Dorf	Mehrzweckgebäude, Schul- und Sportanlage, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Heizzentrale, <b>Spielplatz</b> , Parkplätze	II
m Gassmatt	Gebäude für Jugendorganisationen	II
<b>Ortsteil Schwarzenbach</b>		
n Dorf	Schul- und Sportanlagen, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude, <b>Spielplatz</b> , Parkplätze	II

\* Aufstufung auf ES III gemäss Darstellung im Zonenplan.

### Anhang 3: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Nr. Bezeichnung	Zweck/Bestimmungen	ES
A Reit- und Sportplatz Gunzwil	Erstellung von Bauten und Anlagen für den Sport sowie von Parkieranlagen. <b>Pferdestallungen sind nicht zulässig.</b> Auf <b>Parzelle-Grundstück</b> Nr. 471 sind mit Ausnahme von Geräte- und Materialraum und sanitären Anlagen (WC, Duschen) keine weiteren Hochbauten zulässig.	III
<del>B Schlifi Beromünster</del>	<del>Erstellung von Bauten und Anlagen der Infrastruktur für die Nutzung als Zeltlagerplatz (z.B. sanitäre Einrichtungen, Parkplätze in geringem Umfang)</del>	
<del>C</del> Pferdesport B Neudorf	Erstellung von Pferdestallungen und zugehörigen Aussenanlagen Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reitsport dienen. Bauten und Anlagen müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.	III
<del>D</del> Golfplatz C Sempachersee	Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfplatz Sempachersee ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt. Auf mindestens 30% des Gebiets sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen. Die ökologischen Ausgleichsflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung sind extensiv zu bewirtschaften, wobei die Hofraumtierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumtierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 20 ChemRRV <sup>35</sup> ). Der Gemeinderat führt jährlich mind. 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse. Neue Bauten und Anlagen ( <b>inkl. Beherbergung</b> ) sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen <del>und dazu notwendig sind</del> . Bestehende Wohnbauten (Stand vor der Umzonung in Golfplatzzone), welche für die Bedürfnisse der Golfnutzung nicht beansprucht werden, können zu Wohnzwecken massvoll erweitert und umgenutzt werden. Der Umnutzung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	III

<sup>35</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)

<i>Nr. Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Bestimmungen</i>	<i>ES</i>
	<p>Bestehende landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen und Wageneinstellhallen, welche für die Golfnutzung nicht benötigt werden, dürfen als Einstellraum und Abstellflächen für Fahrzeuge sowie als Lagerraum genutzt werden.</p> <p>Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.</p> <p>Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten. Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden. Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.</p> <p>Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.</p> <p>Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen</li><li>- Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen</li><li>- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen</li><li>- Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen</li><li>- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben</li><li>- Erschliessung und Parkierung</li><li>- Realisierungsetappen</li><li>- Ver- und Entsorgung</li><li>- Wasserfassungen und deren Schutzzonen</li></ul> <p>Die Strassen 4653 (Gormunderstrasse), 4801 (Gormundmoosstrasse) und 4502 (Gormund) bleiben im Unterhaltssperimeter der Unterhaltsgenossenschaft (UHG) Beromünster. Die Befahrbarkeit unterliegt den Weisungen der UHG Beromünster.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Bestimmungen</i>	<i>ES</i>
		Dem Golfplatzbetreiber Sempachersee wird es untersagt, die Verkehrserschliessung über die Strasse 4501 (Kapellenstrasse) und die Strasse 4502 (Gormund) zu vollziehen.	

#### Anhang 4: Grünzonen

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
<b>Ortsteile Gunzwil/Beromünster</b>			
1	Moosbach	Freihaltung Uferbereich, bestehendes Wohnhaus Mühle auf Grundstück Nr. 430 GB Gunzwil	II
2	Grundstück Nr. 1478 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II
3	Grundstück Nr. 1562 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Containerstandort	II
4	Grundstück Nr. <del>1565</del> 224 GB <del>Gunzwil</del> Beromünster	<del>Begrünung Siedlungsrand</del> Freihaltung Umgebung Stift	III
5	Chällermatt/Schönbüel/ Sandhübel/ Don Boscostrasse/Undermüli	Grün-, Park- und Erholungsflächen, Strassenraumgestaltung, Siedlungsdurchgrünung, ökologischer Ausgleich, Parkplätze (GB 244), Anlagen für den Fussverkehr, Anlagen zur Strassenentwässerung, Absetzbecken, Pumpwerke	III
6	Schlösslibach	Freihaltung Uferbereich, Freiraum, Aufenthaltsbereich, Siedlungsdurchgrünung	II
7	Grundstück Nr. 263 GB Beromünster	Freiraum, Aufenthaltsbereich, ökologischer Ausgleich, Begrünung Siedlungsrand, unterirdische Parkierung	II
8	Grundstück Nr. 371 GB Beromünster	Freihaltung Waldrand	III
<del>9</del>	<del>Grundstücke Nr. 156, 273, 786 GB Berom.</del>	<del>Freiraum, Aufenthaltsbereich, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr</del>	<del>II</del>
9	Grundstücke Nr. 1302, 1303, 1378 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz, Begrünung Siedlungsrand (GB 1302)	II
10	Grundstücke Nrn. 726, 768, 471, 427, 526	Begrünung entlang Kantonsstrasse zur Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild	III

<b>Ortsteil Neudorf</b>			
11	Grundstück Nr. 1315 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
12	Grundstück Nr. 1277 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
13	Grundstücke Nrn. 1214/ 1217, GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Retention	II
14	Grundstück Nr. 1048 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
15	Grundstücke Nrn. 1276, 1111, 1043, 1044 GB Neudorf	Siedlungsdurchgrünung zwischen Wohn- und Arbeitsgebiet, Fusswegverbindung	III
16	Grundstück Nr. 1074 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II

## **Anhang 5: Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone**

<i>Nr.</i>	<i>Beschrieb</i>
1	Trockenstandort Wegböschung westlich Zägli auf Grundstück Nr. 1190 GB Gunzwil
2	Weiher Weiher inkl. Uferbereich mit vielfältiger Unterwasser- und Schwimmblattvegetation auf Grundstück Nr. 1190 GB Gunzwil nordwestlich Zägli
3	Artenreiche Wiese Ungedüngte Wiese am Waldrand auf Grundstück Nr. 790 GB Gunzwil, Haumässerweid
4	Ehemalige Kiesgrube Grube mit Pionier- und Ruderalpflanzen auf Grundstück Nr. 694 GB Gunzwil, Höchfeld
5	Trockenstandort Ehemalige kleine Kiesgrube am Rand des Breitwaldes mit vielfältigem, teilweise seltenem Pflanzenbewuchs, Grundstück Nr. 279 GB Gunzwil
6	Feuchtstandort Nordexponierter Steilhang südwestlich Winonmühle auf Grundstück Nr. 237 GB Gunzwil, Alp; unterschiedliche Feuchtigkeitsbedingungen bieten die Voraussetzung für eine abwechslungsreiche Vegetation
7	Trockenstandort Wegböschung nordöstlich von Adiswil auf den Grundstücken Nr. 22 Oelberg, Nr. 25 und Nr. 26 Adiswil, GB Gunzwil



<i>Nr.</i>	<i>Beschrieb</i>
8	<b>Weiher</b> Weiher inkl. Uferbereich mit angrenzender extensiv genutzter Vegetation auf Grundstück Nr. 1174 Chüemoos, GB Gunzwil
9	<b>Damm</b> Trockengebiet mit Feuchtzone, Schwemmgebiet und extensiv genutzten Wiesen auf den Grundstücken Nr. 1533 Hochwasserrückhaltebecken Eichmatt, GB Gunzwil und Nr. 162 Wiholzmatte, GB Beromünster
10	Ehemalige Kiesgrube Wiholz auf Grundstück Nr. 279 GB Beromünster
11	Wyna – Schlifitobel Feuchtgebiet bei Wasserfassung auf den Grundstücken Nrn. 583 und 303
12	<b>Vogelmoos</b> Feuchtgebiet (von Hecken abgeschlossene Waldeinbuchtung mit Weihern, umgeben von Hochstaudenfluren und Grossseggenried, Laichgebiet für Amphibien von nationaler Bedeutung) auf Grundstück Nr. 852 GB Neudorf
13	<b>Weiheranlage inkl. Uferbereich mit vielfältiger Unterwasser- und Schwimmlattevegetation</b> auf Grundstück Nr. 894 GB Neudorf (Düderhof)
14	<b>Naturschutzfläche in Waldlichtung mit Weiherbiotop, Mahd auf Haufen geschichtet zu Gunsten Ringelnatter, Äsungsfläche und/oder Setzfläche für das Wild, auf Grundstück Nr. 889 GB Neudorf (Moretalerwald)</b>
15	<b>Gormunderschneise</b> Regionsspezifische Biodiversitätsförderfläche (Wald mit spezifischem Nutzungskonzept: Weiherbiotope, innerer Waldrand, Feuchtwiese und Hochstauden, Wildschussschneise, Spätschnitt) auf Grundstück Nr. 875 GB Neudorf (Kaplonewald)

## Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR	maximal zulässige Abweichung <sup>36</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG
<b>Ortsteil Gunzwil</b>		
Landessender	<del>Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild</del> gem. Anhang 1, Sonderbauzonen	-
<b>Ortsteil Beromünster</b>		
Bahnhofstrasse	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens</del> gem. Anhang 1, Spezielle Mischzonen	keine Abweichung
Bifang	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens</del> gem. Anhang 1, Spezielle Mischzonen	keine Abweichung
Buechweid	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Chrüz matt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Dolderhof (II)	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20% max. Oberkante Dachfläche 672.00 m ü. M.
Grünegg-Chappelhof-Luzernerstrasse Ost und West	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Hindermüli	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Sicherstellung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild	keine Abweichung
<del>Luzernerstrasse</del>	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts in Abstimmung auf die angrenzenden Bauten</del>	<del>ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m</del>

<sup>36</sup> Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>36</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Oezligen	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Röteli	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens</del> gem. Anhang 1, Spezielle Mischzonen	<del>keine Abweichung</del>
Sandhübel	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens</del> gem. Anhang 1, Spezielle Wohnzonen	<del>keine Abweichung</del>
Schlössli Höchi	<del>Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand</del> gem. Anhang 1, Spezielle Wohnzonen	<del>ÜZ: + 20 %</del>
<b>Ortsteil Neudorf</b>		
Belfour+	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand, Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Feuerwerk	<del>Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild</del> gem. Anhang 1, Sonderbauzonen	
Golfplatz	<del>Sicherstellung der Anforderungen gem. Anhang 3 D: Golfplatz Sempachersee</del> gem. Anhang 3 D, Golfplatz Sempachersee	
Leueweid	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Mittelhof	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Recycling	<del>Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild</del> gem. Anhang 1, Sonderbauzonen	-

<i>Bezeichnung</i>	<i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>36</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Winkel	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wynafeld	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Fassadenhöhe: + 3.0 m
<b>Ortsteil Schwarzenbach</b>		
Chäsimatt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	Fassadenhöhe: + 2.0 m
Güterstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

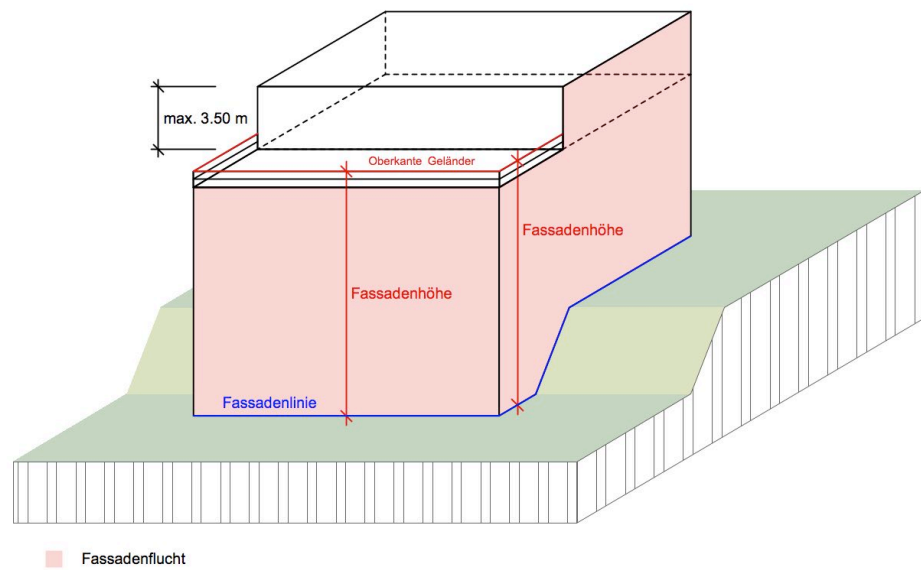
## **Anhang 7: Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Parkplatz für BewohnerInnen</b>	<b>1 Parkplatz für BesucherInnen und KundInnen pro</b>
EFH	min. 2 Parkplätze pro Haus	keine
Wohnungen	min. 1.5 Parkplätze pro Wohnung	3 Wohnungen

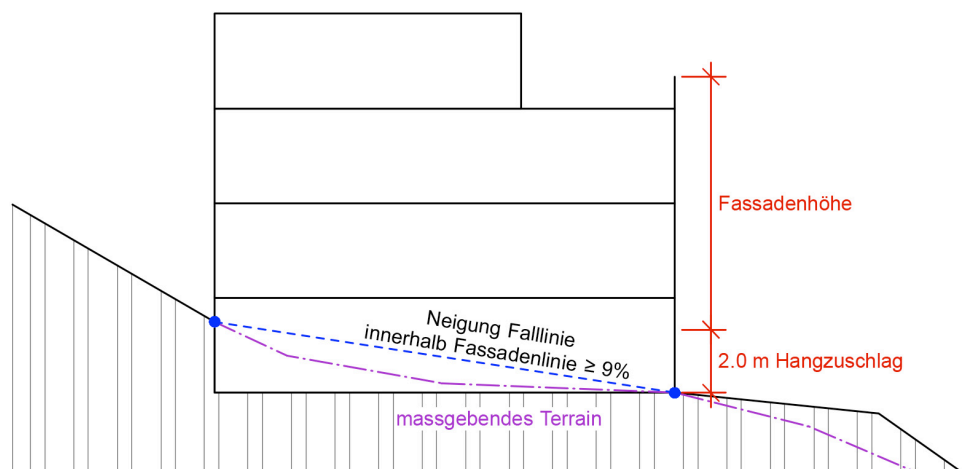
Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitnutzungen etc. legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm SN 640 281 über das Angebot an Parkfeldern für Personenwagen fest.

## Anhang 8: Orientierende Skizzen

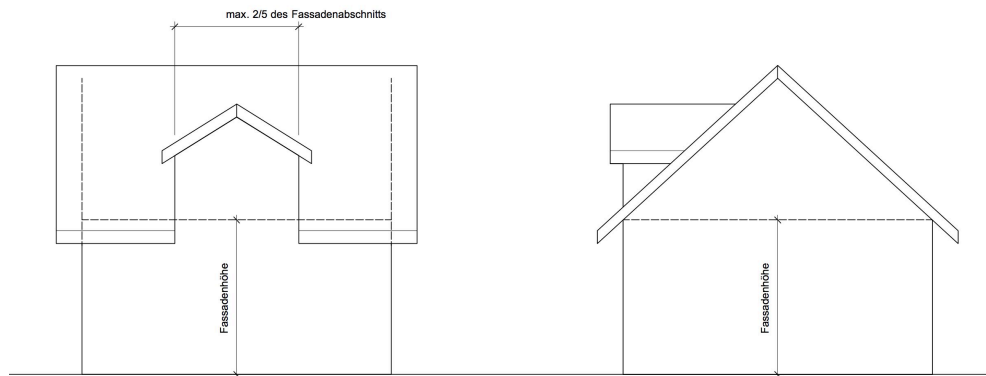
Maximale Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach  
(Art. 4, 5, 6, 7 BZR)



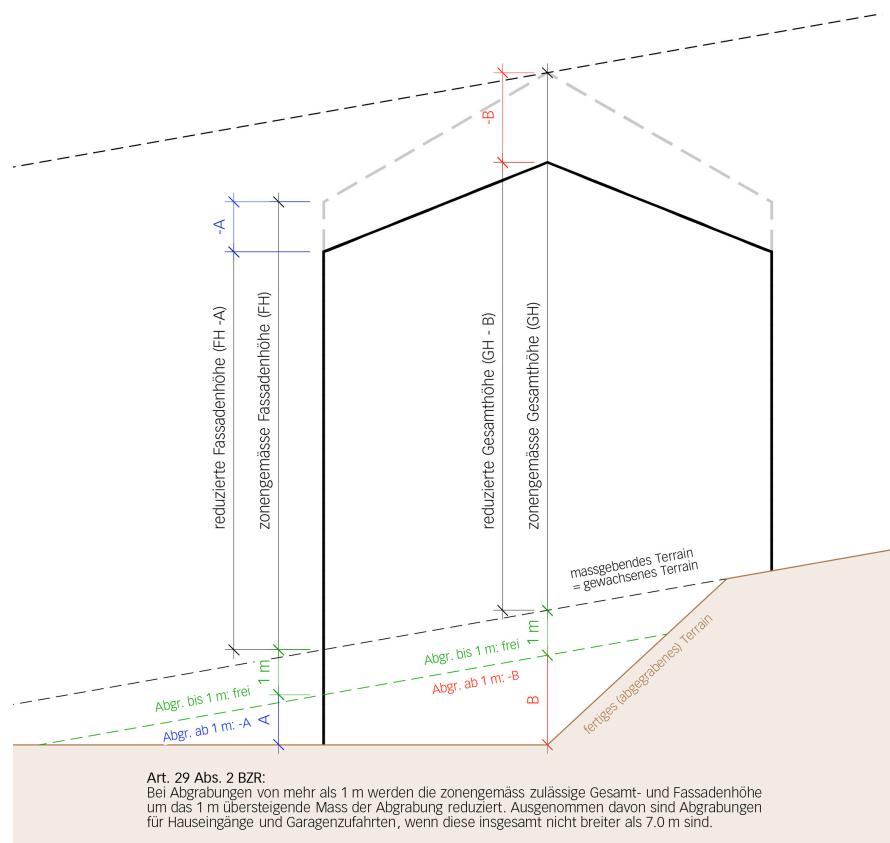
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe  
(Art. 4, 5, 7 BZR)



Partielle Fassadenerhebungen  
 (Art. 4, 5, 7 BZR)



Abgrabungen  
 (Art. 29 Abs. 2 BZR)



**Art. 29 Abs. 2 BZR:**  
 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m werden die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.