

# **Bau- und Zonenreglement**

**Ausgabe RRE Nr. 679 vom 8. Juni 2004**

Änderungen durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 662 vom 10. Juni 2008, Entscheid Nr. 682 vom 12. Juni 2012 sowie Entscheid Nr. 64 vom 18. Januar 2022 unverändert genehmigt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINLEITUNG</b>		
Artikel 1	Zweck .....	4
Artikel 2	Rechtscharakter .....	4
Artikel 3	Geltungsbereich .....	4
<b>A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>		<b>4</b>
Artikel 4	Verkehrsrichtplan / Erschliessungsrichtplan .....	4
Artikel 5	Ortskern- und Fleckenrichtplan .....	5
Artikel 6	Ausnützungsziffer / Einliegerwohnungsbonus .....	5
Artikel 7	Baulinien .....	5
Artikel 8	Zoneneinteilung .....	6
Artikel 9	Etapplierung der Bauzonen .....	7
Artikel 10	Immissionsschutz .....	7
Artikel 11	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	8
<b>I. BAUZONEN .....</b>		<b>8</b>
Artikel 12	Ortskernzone Flecken OF .....	8
Artikel 13	Ortskernumgebungszone OU .....	10
Artikel 14	Ortskernzone Stiftsbereich OS .....	12
Artikel 15	Geschäfts- und Wohnzone GSW .....	13
Artikel 15a	Wohn- und Geschäftszone Luzernerstrasse WGL .....	13
Artikel 16	Viergeschossige Wohnzone W4 .....	15
Artikel 17	Dreigeschossige Wohnzone W3 .....	15
Artikel 18	Zweigeschossige Wohnzone W2 .....	16
Artikel 19	Zweigeschossige Wohnzone Dicht W2D .....	16
Artikel 20	Landhauszone WL .....	17
Artikel 21	Sonderbauzone Chrüz matt SBC .....	17
Artikel 22	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW3 .....	18
Artikel 23	Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW2 .....	18
Artikel 23a	Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen .....	19
Artikel 24	Arbeitszone ARZ .....	19
Artikel 25	Zone für öffentliche Zwecke ZÖZ .....	20
Artikel 26	Grünzone GRZ .....	20
<b>II. NICHTBAUZONEN .....</b>		<b>21</b>
Artikel 27	Landwirtschaftszone LWZ .....	21
Artikel 28	Sondernutzungszone für Erwerbsgartenbau SNG .....	21
Artikel 29	Übriges Gemeindegebiet B UEG-B .....	22
<b>III. SCHUTZZONEN .....</b>		<b>22</b>
Artikel 30	Ortsbildschutzzone überlagert OBZ .....	22
Artikel 31	Freihaltezone FHZ .....	23
Artikel 32	Naturschutzzone NSZ .....	23
Artikel 33	Landschaftsschutzzone LSZ .....	24
Artikel 34	Schutzzone Archäologie SZA .....	25
Artikel 35	Grundwasserschutzzone .....	25
<b>IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE .....</b>		<b>26</b>
Artikel 36	Bebauungsplan .....	26
Artikel 37	Gestaltungsplan / Gestaltungsplanpflicht .....	26

	<b>B) BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>27</b>
Artikel 38	Abstellplätze .....	27
Artikel 39	Strassenabstände .....	28
Artikel 40	Abstände von Gewässern .....	28
Artikel 41	Waldgrenze / Waldabstand .....	28
Artikel 42	Entwässerung .....	28
Artikel 43	Kinderspielplatz .....	29
Artikel 44	Kehrichtabfuhr und Kompostplätze .....	29
	<b>C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....</b>	<b>29</b>
Artikel 45	Orts- und Landschaftsbild .....	29
Artikel 46	Siedlungsdurchgrünung .....	30
Artikel 47	Naturobjekte .....	31
Artikel 48	Aussichtspunkte .....	31
Artikel 49	Kulturobjekte .....	32
Artikel 50	Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestaltung .....	33
Artikel 51	Terrainveränderungen, Stützmauern .....	33
Artikel 52	Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen .....	34
	<b>D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN .....</b>	<b>34</b>
Artikel 53	Zuständige Behörde, Gutachten .....	34
Artikel 54	Gebühren .....	35
Artikel 55	Baubewilligung und Baukontrolle .....	35
Artikel 56	Ausnahmen .....	35
Artikel 57	Strafbestimmungen .....	36
	<b>E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>36</b>
Artikel 58	Beschwerderecht .....	36
Artikel 59	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	36
Artikel 60	Inkrafttreten .....	36

## ANHANG

- I Berechnung der erforderlichen Parkplätze
- II Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke
- III Nutzung in der Grünzone
- IV Kulturobjekte
- V Archäologische Fundstellen
- VI Aussichtspunkte
- VII Naturobjekte
- VIII Naturschutz zonen
- IX Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbau zonen

Gestützt auf § 17 Absatz 2 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf § 23 Absatz 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz, erlässt die Gemeinde Beromünster folgendes Bau- und Zonenreglement:

## **EINLEITUNG**

### **Artikel 1**

Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt einen schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete und architektonisch qualitätsvolle Besiedlung unter Beachtung der Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung.

### **Artikel 2**

Rechtscharakter

Die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, sofern dies in diesem Reglement nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

### **Artikel 3**

Geltungsbereich

Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## **A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Artikel 4**

Verkehrsrichtplan / Erschliessungsrichtplan

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan und den kommunalen Erschliessungsrichtplan. Diese sind für die Behörden verbindlich. Der Verkehrsrichtplan ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten. Die Elemente des Erschliessungsrichtplanes sind mit den Planungswerken der entsprechenden Infrastrukturwerke abzustimmen.

- Artikel 5**
- Ortskern- und Fleckenrichtplan Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG einen kommunalen Ortskern- und Fleckenrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Der Richtplan zeigt für die Ortskernbereiche (Ortskernzone Flecken, Stiftbereich und Ortskernumgebungszone etc. ) die anzustrebende Gestaltung und Aufwertung des Fleckens bezüglich Bebauung und Umgebungsgestaltung auf.
- Artikel 6**
- Ausnützungsziffer / Einliegerwohnungsbonus
- <sup>1</sup> Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Planungs- und Bauverordnung beträgt für alle Zonen 1.0.
  - <sup>2</sup> In den Zonen W2 und der Landhauszone WL wird für den An- oder Einbau einer Kleinwohnung (Einliegerwohnung) ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Bei Neuwohnungen genügt dazu der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen realisierbar ist.
- Artikel 7**
- Baulinien
- <sup>1</sup> Mit Baulinien sollen Räume insbesondere entlang von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen, um Naturobjekte, Aussichtspunkte oder Kulturobjekte freigehalten werden (§ 30 PBG).
  - <sup>2</sup> Baulinien können von Gebäudeteilen im Sinne von § 120 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes überragt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Dachvorsprünge von mehr als 1.0 m gestatten.
  - <sup>3</sup> Zwischen Baulinien und Strassengrenze sowie Baubegrenzungslinie und Strassengrenze können folgende Bauten und Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden:
    - a) Veloabstellplätze
    - b) Containerplätze
    - c) Wege, Einfriedungen, Treppen
    - d) Lärmschutzbauten
    - e) Motofahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze Zufahrten
    - f) Stützmauern und Böschungen
    - g) Hochstammbäume
    - h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG

**Artikel 8**

## Zoneneinteilung

- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:
- | <u>I. Bauzonen</u>  |                            | ES                        |
|---|----------------------------|---------------------------|
| a) Ortskernzone Flecken                                     | OF                         | III                       |
| b) Ortskernumgebungszone                                    | OU                         | III                       |
| c) Ortskernzone Stiftsbereich                               | OS                         | III                       |
| d) Viergeschossige Wohnzone                                 | W4                         | II                        |
| e) Dreigeschossige Wohnzone                                 | W3                         | II / III *                |
| f) Zweigeschossige Wohnzone                                 | W2                         | II                        |
| g) Zweigeschossige Wohnzone Dicht                           | W2D                        | II                        |
| h) Landhauszone   | W1a                        | II                        |
| i) Sonderbauzone Chrüz matt                                 | SBZ C                      | II                        |
| j) Geschäfts- und Wohnzone                                  | GSW                        | III                       |
| j1) Wohn- und Geschäftszone<br>Luzernerstrasse              | WGL                        | III                       |
| k) Dreigeschossige Arbeits- und<br>Wohnzone                 | AW3                        | III                       |
| l) Zweigeschossige Arbeits- und<br>Wohnzone                 | AW2                        | III                       |
| l1) Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits-<br>und Sonderbauzonen | W-S/<br>M-S/<br>A-S/<br>SB | gem.<br>An-<br>hang<br>IX |
| m) Arbeitszone  | ARZ                        | III                       |
| n) Zone für öffentliche Zwecke                              | ZöZ                        | II / III **               |
| o) Grünzone   | GRZ                        | III                       |
| <u>II. Nichtbauzonen</u>                                    |                            |                           |
| p) Landwirtschaftszone                                      | LWZ                        | III                       |
| q) Sondernutzungszone für Erwerbs-<br>gartenbau             | SNG                        | III                       |
| r) Übriges Gebiet B   | UeG-B                      | III                       |
| <u>III. Schutzzonen</u>                                     |                            |                           |
| s) Ortsbildschutzzone überlagert                            | OBZ                        |                           |
| t) Freihaltezone  | FHZ                        |                           |
| u) Naturschutzzone  | NSZ                        | III                       |
| v) Landschaftsschutzzone                                    | LSZ                        |                           |
| w) Schutzzone Archäologie                                   | SZA                        |                           |
- <sup>2</sup> Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung und Landschaft 1:2000 festgehalten, welcher Bestandteil dieses Reglements ist. (Der verkleinerte Druck hat nur orientierenden Charakter).
- <sup>3</sup> Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss als UeG-A dargestellt.
- 
- \* Aufstufung der W3 in lärmvorbelasteten Gebiet von der ES II in die ES III: siehe Zonenplan
- \*\* Differenzierung der ZöZ in ES II und ES III: siehe Zonenplan

**Artikel 9**

## Etap pierung der Bauzonen

- <sup>1</sup> Die Bauzonen sind in den Zonenplänen in zwei Etap-pen eingeteilt.
- <sup>2</sup> In den Bauzonen der 1. Etappe kann im Rahmen der Nutzungsvorschriften gebaut werden.
- <sup>3</sup> Die Bauzonen der 2. Etappe dürfen erst dann über-baut werden, wenn sie der Gemeinderat ganz oder teilweise in die Bauzone der 1. Etappe umteilt. Die Umteilung kann er erst vornehmen, wenn die Voraussetzungen von § 43 PBG erfüllt sind und ferner
  - a) in Zonen mit Gestaltungsplanpflicht oder auf Ver-langen des Gemeinderates ein genehmigter Ge-staltungsplan vorliegt
  - b) eine zweckmässige Erschliessung, Ver- und Ent-sorgung gewährleistet ist.
- <sup>4</sup> Für das Verfahren gilt § 43 PBG
- <sup>5</sup> Wurden in der Bauzone der 2. Etappe gemäss Fas-sung des Zonenplanes vom 8. Juni 2004 nach Ablauf von 10 Jahren seit Inkrafttreten dieses Planes keine massgeblichen Bauten in Angriff genommen, bean-tragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren dem Üb-rigen Gebiet oder der Landwirtschaftszone zuzuwei-sen.

**Artikel 10**

## Immissionsschutz

- <sup>1</sup> An bestehenden oder geplanten Hauptverkehrs- und Sammelstrassen sind neue, lärmempfindliche Nutzun-gen hinsichtlich Lage, Orientierung, Grundriss und Isolation so zu konzipieren, dass ein möglichst opti-maler Schutz vor Lärmimmission erreicht wird.
- <sup>2</sup> In Gebieten, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Immissionsgrenzwert über-schritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Ge-bäude mit lärmempfindlichen Nutzungen erst nach vorliegen eines entsprechenden Nachweises.
- <sup>3</sup> Im weiteren wird auf die Gesetzgebung über den Um-weltschutz hingewiesen (Insbesondere Artikel 29 – 31 Lärmschutzverordnung).

Lärmempfindlichkeitsstufen

### Artikel 11

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmenschutzverordnung sind im Zonenplan bzw. in den entsprechenden Zonenvorschriften bezeichnet.

Zonenbereiche, in denen eine Aufstufung als Folge einer Vorbelastung vorgenommen wurde, sind in den Zonenplänen speziell bezeichnet.

## I. BAUZONEN

Ortskernzone Flecken  
OF

### Artikel 12

#### <sup>1</sup> Allgemeines:

a) Der Flecken ist in seiner Gesamtheit ein historisches Siedlungs- und Baudenkmal. Er ist in seiner Gesamtstruktur zu erhalten, zu pflegen und zu fördern.

b) Der Gemeinderat kann ergänzend zu diesem Reglement und zum Ortskern- und Fleckenrichtplan Richtlinien und Weisungen erlassen.

#### <sup>2</sup> Grundsätze:

a) Vor Beginn einer Projektierung ist der Gemeinderat zu orientieren. Der Gemeinderat bestimmt gestützt auf seine Bauberater das weitere Vorgehen und veranlasst allfällige Massnahmen zur Bauuntersuchung.

b) Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz, Baustruktur und Aussenraumelemente sind zu erhalten und bauliche Massnahmen architektonisch qualitativ zu gestalten.

c) Das Ortsbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffenen werden, zu korrigieren.

d) Alle Baugesuche sind durch das Fachgremium zu begutachten und je nach Bedeutung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterbreiten. (Fachgremium gemäss Art. 30 Abs. 3 und 53 Abs. 3 BZR).

#### <sup>3</sup> Nutzung:

a) Gestattet sind Wohnnutzungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen.

b) Die Mischnutzung ist im Flecken anzustreben, wobei jedes Gebäude mindestens eine Wohnung aufzuweisen hat. Der Gemeinderat kann Ausnahmsweise in besonderen Fällen auf den Mindestwohnanteil verzichten.

#### <sup>4</sup> Abbruch, Um-, An- und Neubauten:

a) Bauten und Anlagen dürfen nur abgebrochen werden, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen und eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Ersatzprojekt oder entsprechende Umgestaltung vorliegt.



- b) Um-, An- oder Neubauten sind kubisch, proportional, materialmässig und gestalterisch qualitativ in den Flecken und in das Ortsbild einzuordnen. Neue Elemente und Materialien dürfen verwendet werden, wenn dadurch eine hohe architektonische Qualität erreicht wird.
  - c) Die An- und Nebenbauten auf der Südseite der Badgasse, auf der Nordseite und Südseite der Gerbegasse, sind nach den Aussagen des Ortskern- und Fleckenrichtplanes zu beurteilen.
  - d) Brandmauern sind zu erhalten und soweit fehlend und vertretbar zu ergänzen.
- <sup>5</sup> Bauweise / Gebäudemasse:
- a) Im 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.
  - b) Die Gebäudestellungen für die übrigen Bereiche sind gestützt auf den Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beurteilen.
  - c) Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen, dürfen nur für bestimmte Nutzungen unter Beachtung von Art.12 Abs. 4 und im Rahmen des Beratungsverfahrens gemäss Art. 30 Abs. 3 bewilligt werden.
- <sup>6</sup> Gebäudegestaltung:
- a) Die Fassaden, Fenster und Schaufenster sind so zu gliedern, dass sie den historischen Bautypen entsprechen und mit dem Fleckencharakter vereinbar sind.
  - b) Alle Materialien, Farbgebung, Anbringen von Reklamen, Beschriftungen und dergleichen sind bewilligungspflichtig und auf das Fleckengesamtbild abzustimmen.
- <sup>7</sup> Dachgestaltung:
- a) Die bestehenden einfachen Satteldachformen sind beizubehalten und die Dachflächen mit Biberschwanzziegeln einzudecken.
  - b) Dachaufbauten und Einschnitte sind mit Ausnahme von Dachlukarnen untersagt. Solche dürfen nur erstellt werden, wenn sich dadurch eine architektonische gute Lösung ergibt. Sie dürfen im Einzelnen nicht mehr als 1.80 m breit sein und gesamthaft nicht mehr als 2/5 der Dachlänge betragen.
  - c) Für Anbauten und Nebenbauten können spezielle Lösungen in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Fachgremium getroffen werden.
- <sup>8</sup> Aussenraum / Umgebungsgestaltung/Parkierung:
- a) Gassen, Höfe und Gärten und andere Räume zwischen oder um Gebäude sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern.

b) Garten- und Stützmauern sind so zu erhalten oder neu zu erstellen, dass der historische Siedlungsraum und Gassencharakter erhalten bleibt.

c) Private Parkplätze sind zu untersagen, wenn dadurch wichtige Freiflächen zweckentfremdet werden. Der Gemeinderat unterstützt zusammengefasste Parkierungsanlagen um den Fleckenbereich zu entlasten und vor störenden Eingriffen zu schonen. Die neue Längsparkierung entlang der Gärbigasse mit den Bäumen ist gemäss Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beurteilen.

<sup>9</sup> Weitere Detailbestimmungen:

a) Für Vorabklärungen und Baugesuche sind entsprechend detaillierte Projektunterlagen mit Angaben und Darstellungen zu den angrenzenden Gebäuden einzureichen.

b) Bei Bedarf können durch den Gemeinderat weitere Auflagen gemacht und zusätzliche Pläne, Fotos und Modelle verlangt werden.

c) Zur Beurteilung der Materialien und Farbgebung sind Muster in angemessener Grösse vorzulegen. Die Fassadenanstriche sind am Objekt zu bemustern und in der Regel mit Mineralfarben auszuführen.

<sup>10</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

### Artikel 13

Ortskernumgebungszone  
OU

<sup>1</sup> Allgemeines:

a) Die Fleckenumgebung ist aus historischen, siedlungsbaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild des Ortskernes bedeutungsvoll.

b) In Ergänzung zu den nachfolgenden Vorschriften ist der Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beachten.

<sup>2</sup> Grundsätze:

a) Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz, Baustruktur und Aussenraumelemente sind zu erhalten.

b) Für das Ortsbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffenen werden, zu korrigieren.

c) Prägende Elemente und Strukturen sind zu erhalten, aufzuwerten oder architektonisch qualitativ zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

d) Alle Baugesuche sind durch das Fachgremium zu begutachten und je nach Bedeutung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterbreiten (Gemäss Art. 30 Abs. 3 und 53 Abs. 3 BZR).

- <sup>3</sup> Nutzung:

  - a) Gestattet sind Wohnnutzungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen.
  - b) Für die Zonenteile, welche nicht direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen sind, sind verkehrs- und publikumsintensive Nutzungen nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Abbruch, Um-, An- und Neubauten:

  - a) Bauten und Anlagen dürfen abgebrochen werden, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen und die Gesamtsituation mit einer Neugestaltung damit aufgewertet wird.
  - b) Um-, An- oder Neubauten sind kubisch, proportional, materialmässig und gestalterisch qualitativ in den Ortskern und in das Ortsbild zu integrieren. Neue Elemente und Materialien dürfen verwendet werden, wenn dadurch eine hohe architektonische Qualität erreicht wird.
- <sup>5</sup> Bauweise / Gebäudemasse:

  - a) In der Fleckenumgebung ist die annähernd geschlossene und teilweise offene Bauweise gestattet.
  - b) Die Bauweise und Gebäudestellungen für wichtige Bereiche sind gemäss dem Ortskern- und Fleckenrichtplan zu beurteilen, solange nicht mit Baulinien andere Regelungen getroffen werden.
  - c) Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen sowie Bautiefen dürfen unter Beachtung von Art. 13 Abs. 4 und im Rahmen des Beratungsverfahrens gemäss Art. 30 Abs. 3 bewilligt werden.
  - d) Wo sich die Gebäudeabmessung aus der baulichen Umgebung nicht eindeutig ergeben, insbesondere bei noch unbebauten Grundstücken und bei Gebäuden, die ganz oder teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden, legt der Gemeinderat unter Beachtung von Art. 13 Abs. 4 und Art. 30 Abs. 3 die Gebäude-, First- und Traufhöhen, sowie die Bautiefen fest.
- <sup>6</sup> Gebäudegestaltung:

  - a) Um- und Neubauten sind so zu gestalten, das sie auf das Ortsbild gebührend Rücksicht nehmen und gleichzeitig die Qualität der Fleckenumgebung aufwerten.
  - b) Alle Materialien und Farbtöne unterliegen der Bewilligungspflicht, soweit sie für die äussere Gestaltung mitbestimmend sind.
- <sup>7</sup> Dachgestaltung:

  - a) Bei der Dachgestaltung ist hinsichtlich Form, Material und Farbton auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.
  - b) Alle Dachgestaltungselemente sind bewilligungspflichtig.

- <sup>8</sup> Aussenraum / Umgebungsgestaltung/Parkierung:
- a) Gassen, Höfe und Gärten und andere Räume zwischen oder um Gebäude sind in ihrer räumlichen und funktionalen Eigenart zu erhalten und zu fördern.
  - b) Garten- und Stützmauern sind so zu erhalten oder neu zu erstellen, dass der historische Siedlungsraum und Gassencharakter erhalten bleibt.
  - c) Private Parkplätze sind zu untersagen, wenn dadurch wichtige Freiflächen zweckentfremdet werden. Im Ortskern- und Fleckenrichtplan sind Parzellen bezeichnet, welche sich für die Anordnung einer gemeinsamen Parkierungsanlage eignen. (Parz. Nr. 1+613, 183, 193.und Park+Ride Anlage Bahnareal) Der Gemeinderat unterstützt solche Parkierungsanlagen um den Fleckenbereich zu entlasten und vor störenden Eingriffen zu schonen.
- <sup>9</sup> Weitere Detailbestimmungen:
- a) Für Vorabklärungen und Baugesuche sind entsprechend detaillierte Projektunterlagen mit Angaben zu den angrenzenden Gebäuden einzureichen.
  - b) Bei Bedarf können durch den Gemeinderat weitere Auflagen gemacht und zusätzliche Pläne, Fotos und Modelle verlangt werden.
  - c) Zur Beurteilung der Materialien und Farbgebung sind Muster in angemessener Grösse vorzulegen. Die Fassadenanstriche sind je nach Situation am Objekt zu bemustern.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

#### Artikel 14

Ortskernzone Stiftsbereich  
OS

- <sup>1</sup> Allgemeines:  
Der Stiftsbereich ist in seiner Gesamtheit ein historisches Kulturgut und Baudenkmal. Die Erscheinung und Gesamtstruktur ist zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>2</sup> Grundsätze:
- a) Architektonisch und historisch wertvolle Bausubstanz, Baustruktur und Aussenraumelemente sind zu erhalten.
  - b) Für das Ortsbild störende Elemente sind, soweit sie von einem Bauvorhaben betroffenen werden, zu korrigieren.
  - c) Alle Massnahmen an den Gebäuden und am Aussen Gelände bedürfen der Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie und sind unter deren Aufsicht auszuführen.
- <sup>3</sup> Nutzung:
- a) Die bestehenden Bauten sind ihrem historischen Charakter entsprechend zu nutzen, zu bewirtschaften und zu pflegen.

b) Umnutzungen sind zulässig, sofern dadurch die äussere Erscheinung oder die schützenswerte Substanz im Gebäude und der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

c) Für Gebäude im Randbereich des Stiftes und für Gebäude oder Ersatzprojekte im Zusammenhang mit der neuen Entlastungsstrasse (Bahnareal) sind Nutzungen im Rahmen der Ortskernumgebungszone gestattet.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

## Artikel 15

Geschäfts- und Wohnzone  
GSW

<sup>1</sup> Zweck

Die Geschäfts- und Wohnzone bezweckt eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung aller Bauten in das Orts- und Strassenbild. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Nutzung

Nicht und mässig störende Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten. Die Wohnnutzungen sind so anzuordnen, dass sie durch weniger lärmempfindliche Gebäude oder Gebäudeteile gegenüber dem Lärm abgeschirmt werden.

<sup>3</sup> Gebäudemasse

Innerhalb der Ortsbildschutzzone werden die Gebäudemasse (Traufhöhe, Firsthöhe, Fassadenlänge, Ausnützung usw.) und die Stellung der Bauten vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt (vgl. Art. 30, Ortsbildschutzzone überlagert und Ortskern- und Fleckenrichtplan).

Für die Zonenteile ausserhalb der Ortsbildschutzzone gelten die folgenden Gebäudemasse:

- Ausnützungsziffer: Höchstens 0.75, wovon höchstens 0.35 für Wohnnutzung.
- Geschosszahl: Höchstens drei Vollgeschosse  
Bei bestehenden Bauten und im Rahmen von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen kann eine höhere Wohnnutzung bewilligt werden.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Wohn- und Geschäftszone  
Luzernerstrasse WGL

### Artikel 15a

- <sup>1</sup> **Nutzung**  
Die Wohn- und Geschäftszone Luzernerstrasse dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Nutzungen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter des neuen Quartiers Grüenegg / Chappelhof zu entsprechen.
- <sup>2</sup> **Gestaltungsplanpflicht**  
Mit Gestaltungsplänen muss eine Überbauung in verdichteter Bauweise mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sichergestellt werden.
- <sup>3</sup> **Geschosszahl**  
Höchstens drei Vollgeschosse (ein zusätzliches Vollgeschoss im Rahmen eines Gestaltungsplans ist nicht zulässig)
- <sup>4</sup> **Ausnutzungsziffer**  
a) Höchstens 0.80 (Gestaltungsplan- und weitere Ausnutzungsboni sind nicht zulässig)  
b) Für Neuüberbauungen beträgt die minimale Ausnutzungsziffer 0.55.
- <sup>5</sup> **Attikageschoss**  
Wird die zulässige Geschosszahl erreicht, muss bei einem Attikageschoss mindestens eine Fassade um 3.0 m zurückversetzt werden.
- <sup>6</sup> **Entlang der Luzernerstrasse dürfen inkl. Untergeschoss und Dach- oder Attikageschoss sowohl auf der Nord- wie auch der Südseite maximal vier Geschosse in Erscheinung treten. Der Kniestock beträgt an der nordseitigen Fassade höchstens 90 cm und an der südseitigen Fassade höchstens 3.00 m.**
- <sup>7</sup> **Die Untergeschosse auf Niveau der Luzernerstrasse dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.**
- <sup>8</sup> **Lärmempfindlichkeitsstufe III**

Viergeschossige Wohnzone  
W4

#### Artikel 16

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Wohnzone W4 dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens vier Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
Höchstens 0.65
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

Dreigeschossige Wohnzone  
W3

#### Artikel 17

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Wohnzone W3 dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens drei Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
0.55
- <sup>4</sup> Entlang den Hauptverkehrsstrassen sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II / III  
Aufstufung der W3 in lärmvorbelasteten Gebieten von der ES II in die ES III: massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.

Zweigeschossige Wohnzone  
W2

### Artikel 18

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Wohnzone W2 dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens zwei Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
Höchstens 0.35 (und Einliegerwohnungsbonus gemäss Art. 6)  
Folgende Ausnahmen sind in den folgenden Gebieten gestattet:  
- Höchstens 0.375 (und Einliegerwohnungsbonus gemäss Art. 6) im Gebiet Herlisbergstrasse und Landhusweg.  
- Teilweise Verdichtung der Parzellen Nrn. 156, 299 und 301 gemäss Art. 19 Abs. 4.
- <sup>4</sup> Gebäudemasse  
Höchstens 25 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.  
Die Dachfirsthöhe darf max. 4.0 m betragen.
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

Zweigeschossige Wohnzone  
Dicht W2D

### Artikel 19

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Wohnzone W2D dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen..
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens zwei Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
Höchstens 0.45 (kein Gestaltungsplan- und Einliegerwohnungsbonus möglich)  
a) In der W2D-Zone muss mit Gestaltungsplänen eine Überbauung in verdichteter Bauweise mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sichergestellt werden.  
b) Die minimale Fläche der Gestaltungspläne in der W2D-Zone beträgt 4000 m<sup>2</sup>.



c) Für Neuüberbauungen beträgt die minimale Ausnützungsziffer 0.35.

<sup>4</sup> In der Wohnzone W2 ist auf den Parzellen Nrn. 156, 299 und 301 eine teilweise verdichtete Bauweise zu realisieren. Der Gemeinderat kann Abweichungen von Art. 18 (W2) im Rahmen von Gestaltungsplänen mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.45 zulassen. Unter verdichteter Bauweise fallen architektonisch gut gestaltete Reihenhäuser, Teppichsiedlungen, Mehrfamilienhäuser etc. mit hoher Wohnqualität.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

### Artikel 20

Landhauszone  
WL

<sup>1</sup> Nutzung

Die Wohnzone WL dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen.

<sup>2</sup> Geschosszahl

Höchstens zwei Vollgeschosse  
Talseitig dürfen maximal 2 Geschosse und das Dach- oder Attikageschoss in Erscheinung treten. Es ist kein zusätzliches Geschoss gestützt auf einen Gestaltungsplan gestattet.

<sup>3</sup> Ausnützungsziffer

Höchstens 0.27 (und Einliegerwohnungsbonus gemäss Art. 6)

<sup>4</sup> Gebäudemasse

Die Dachfirsthöhe darf max. 4.0 m betragen. Es sind nur einzelstehende Bauten zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können ausnahmsweise zusammengebaute Haustypen gestattet werden.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

### Artikel 21

Sonderbauzone Chrüz matt  
SBC

<sup>1</sup> Zweck

Die Sonderbauzone Chrüz matt ist bestimmt für nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.

<sup>2</sup> Nutzung

Gestattet sind insbesondere höchstens nicht störende Produktionen, Vertriebs-, Wartungs- und Schulungstätigkeiten für branchenspezifische Produkte und

Kundengruppen. Nicht gestattet sind verkehrsintensive Nutzungen und allgemeine Verkaufslokale.

- <sup>3</sup> Eingliederung  
Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Wohn- und Schulumgebung einzugliedern. Offene Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Ausnützungsziffer  
Höchstens 0.65, wovon höchstens 0.3 für Wohnen (kein Bonus möglich).
- <sup>5</sup> Geschosszahl  
Höchstens 3 Vollgeschosse
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

### Artikel 22

Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW3

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Arbeits- und Wohnzone AW3 dient in erster Linie der Mischnutzung Arbeiten und Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens drei Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
Gesamtausnützungsziffer höchstens 0.7, wovon höchstens 0.35 für Wohnen.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

### Artikel 23

Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW2

- <sup>1</sup> Nutzung  
Die Arbeits- und Wohnzone AW2 dient in erster Linie der Mischnutzung Arbeiten und Wohnen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl  
Höchstens zwei Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer  
Gesamtausnützungsziffer höchstens 0.5, wovon höchstens 0.25 für Wohnen.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Spezielle Wohn-, Misch-,  
Arbeits- und Sonderbauzonen

### Artikel 23a

- <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 IX folgende Festlegungen gemacht:
  - a) Zweck,
  - b) Art der Nutzung,
  - c) Mass der Nutzung,
  - d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe,
  - e) Zusatzbestimmungen.

Arbeitszone  
ARZ

### Artikel 24

- <sup>1</sup> Nutzung  
Es sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, welche keinen erheblichen überörtlichen Motorfahrzeugverkehr verursachen. Dies gilt auch für die Umnutzung bestehender Gebäude und Anlagen. Betriebe, welche die Wohnnutzung in der Umgebung allzu sehr in Mitleidenschaft ziehen, sind ausgeschlossen.
- <sup>2</sup> Wohnungen  
Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- oder Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- <sup>3</sup> Ausnützung  
Es wird eine hohe Ausnützung bei einem geringen Versiegelungsanteil angestrebt. Die tatsächlichen Bauziffern werden im Bebauungsplan festgelegt.
- <sup>4</sup> Randbepflanzung  
Entlang der Grenzen zur Landwirtschaftszone und der Kantonsstrasse ist eine Randbepflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen. Diese ist von den Grundeigentümern dauernd zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>5</sup> Bebauungsplan  
Der Gemeinderat erlässt vor Erteilen weiterer Bewilligungen für die gesamte Arbeitszone Bürgermoos einen Bebauungsplan, in dem u.a. die Erschliessung, Baubereiche, die angemessenen Bauziffern, die Randbedingungen für die Gestaltung und die interne Begrünung sowie die Randbepflanzungen festgelegt werden.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Zone für öffentliche Zwecke  
ZÖZ

### Artikel 25

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 48 Abs. 1 PBG).
- <sup>2</sup> Die Nutzungen der einzelnen Gebiete sind in Anhang II verbindlich festgelegt.
- <sup>3</sup> Nutzung, Geschoszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Begrünungen und Randbepflanzungen gemäss Art. 46 sind besondere Beachtung zu schenken.
- <sup>4</sup> Die bestehenden Bauten auf den Parzellen 55 und 362 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudekubatur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest (siehe auch Art. 30 / Ortsbildschutzzone).
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II / III (gemäss Tabelle im Anhang II und Darstellung im Zonenplan)

Grünzone  
GRZ

### Artikel 26

- <sup>1</sup> Die Grünzone dient zur Erhaltung von Freiflächen sowie der Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im und um das Baugebiet. Sie umfasst unüberbaute Flächen, die von allen dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind (vgl. Anhang III).
- <sup>2</sup> Änderungen in der Bewirtschaftung, Bebauung oder Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck und dem Anliegen der ökologischen Ausgleichsflächen vereinbar sein.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

## II. NICHTBAUZONEN

Landwirtschaftszone  
LWZ

### Artikel 27

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient den im Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung angeführten Zielen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der § 54 und §§ 180 ff PBG.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Er achtet darauf, dass sich Neu-, An- und Umbauten sowie Anlagen bezüglich Standort, Gestaltung und Materialien gut in die bestehenden Hofgruppen und in die Landschaft eingliedern.
- <sup>3</sup> Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und anderen Massnahmen dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft führen. (vergleiche Art. 51 Abs. 3).
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Sondernutzungszone für  
Erwerbsgartenbau SNG

### Artikel 28

- <sup>1</sup> Die Sondernutzungszone ist für Bauten und Anlagen des Erwerbsgartenbaus bestimmt. 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.
- <sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Übriges Gemeindegebiet B  
UEG-B

### Artikel 29

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1 PBG). Das übrige Gebiet ist für spätere Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
- <sup>2</sup> Bis zur definitiven Nutzungszuweisung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

## III. SCHUTZZONEN

Ortsbildschutzzone überlagert  
OBZ

### Artikel 30

- <sup>1</sup> Zweck  
Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung von bedeutenden Eigenarten der Siedlungsanlage, die Berücksichtigung von guten Sichtbeziehungen im öffentlichen Raum von innen und von aussen, sowie von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Planungs- und Baumassnahmen.
- <sup>2</sup> Umfang  
Die Ortsbildschutzzone ist verschiedenen Nutzungszonen überlagert. Ihr Umfang ergibt sich aus dem Zonenplan.
- <sup>3</sup> Absprache und Bauberatung  
Vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes wird empfohlen den Gemeinderat zu orientieren. Dieser zieht für die fachliche Beurteilung einen Bauberater oder das Fachgremium bei (Neutrales Fachgremium gemäss BZR Art. 53 Abs. 3).  
Mit der frühzeitigen Vorbesprechung und allenfalls fachlichen Beratung durch den Bauberater oder das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festgelegt werden, um eine rasche Bearbeitung und hohe Qualität sicherzustellen.
- <sup>4</sup> Grundlagen  
Als Grundlage für die Erarbeitung von Bauprojekten werden der Ortskern- und Fleckenrichtplan und das Fleckenmodell zur Verfügung gestellt.
- <sup>5</sup> Beurteilung  
An die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn eine positive Beurteilung des Bauprojektes durch die beratenden Fachleute vorliegt oder bei Denkmalobjekten die Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie vorliegt.

- <sup>6</sup> Förderung Gestaltungsqualität  
Zur Förderung der Gestaltungsqualität kann der Gemeinderat in begründeten Fällen den Beizug von qualifizierten Architekten, die Durchführung eines Studienauftrages an mehrere Architekten oder eines ordentlichen Wettbewerbsverfahrens verlangen und unterstützen.
- <sup>7</sup> Die Kosten für die Vorprüfung, Bauberatung und Beurteilung hat der Gesuchsteller zu tragen.

### Artikel 31

Freihaltezone  
FHZ

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone ist über eine Grundnutzungszone überlagert. Sie bezweckt die Freihaltung von Gebieten, die im Interesse des Ortsbildes nicht überbaut werden sollen.
- <sup>2</sup> Das Bauverbot umfasst auch landwirtschaftliche Bauten; Fuss- und Bewirtschaftungswege sind gestattet.

### Artikel 32

Naturschutzzone  
NSZ

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone umfasst Lebensräume, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen und aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen. Bezweckt wird die Erhaltung und Aufwertung der beschriebenen Lebensräume.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen aller Art sowie alle Eingriffe, welche irgendeine Beeinträchtigung zur Folge haben, sind untersagt. Dazu gehören je nach Schutzziel insbesondere Terrainveränderungen, negative Beeinflussungen des Wasserhaushalts (namentlich Entwässerungen), Rodungen, Düngung und das Ausbringen weiterer Hilfsstoffe wie Herbizide oder Pestizide, Materialablagerungen. Die bisherige Nutzung ist soweit zulässig, als sie die Schutzziele nicht beeinträchtigt.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat trifft in Absprache mit dem Grundeigentümer mittels Vereinbarungen, Schutzverfügungen oder –verordnungen die notwendigen Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

Landschaftsschutzzone  
LSZ

### Artikel 33

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone überlagert eine Grundnutzungszone. Sie umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bezweckt wird deren ungeschmälerte Erhaltung.
- <sup>2</sup> Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zu einer Verarmung der Landschaft beitragen. Namentlich untersagt sind Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Schutzzweck entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Neue Bauten sind nicht gestattet. Die Erstellung von neuen Anlagen ist zulässig, soweit sie dem Schutzzweck nicht entgegenstehen. Die Anlagen sind gut in die Landschaft zu integrieren. Der Gemeinderat bezeichnet eine qualifizierte Fachperson welche die Ausarbeitung entsprechender Projekte begleitet und auf ihre Verträglichkeit mit dem Landschafts- bzw. Ortsbild beurteilt (Bauberatung).
- <sup>4</sup> Bachläufe sowie deren Ufer und Steilhänge dürfen grundsätzlich nicht verändert werden. Massgebend ist die Gesetzgebung von Bund und Kanton. Bei unumgänglichen Eingriffen zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten sind wenn immer möglich naturnahe Verbauungsmethoden zu wählen.



Schutzzone Archäologie  
SZA

#### Artikel 34

- <sup>1</sup> Die Schutzzone Archäologie ist im Zonenplan bezeichnet und überlagert andere Zonen im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG.
- <sup>2</sup> Die Schutzzone Archäologie bezweckt den Schutz und – wo dieser nicht gewährleistet werden kann – die wissenschaftliche Erforschung von Bodenaltertümern gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler.
- <sup>3</sup> Vor geplanten Eingriffen in den Boden innerhalb der Schutzzone Archäologie ist der Bewilligungsbehörde die Stellungnahme der Kantonsarchäologie über den Umfang allfälliger archäologischer und baugeschichtlicher Untersuchungen beizulegen.  
Im übrigen gilt für archäologische Fundstellen das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960.

Grundwasserschutzzone

#### Artikel 35

- <sup>1</sup> Die Grundwasserschutzzone dient der Sicherung der Wasservorkommen für die öffentliche Wasserversorgung.
- <sup>2</sup> Die Grundwasserschutzzone um öffentliche Trinkwasserfassungen überlagern die Nutzungszonen. In diesen Schutzzone gelten im allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im speziellen gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen, die im Reglement von genehmigten Schutzzone oder im Einzelfall festgelegt sind.

## IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

### Artikel 36

Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff PBG Bebauungspläne aufzustellen.

### Artikel 37

Gestaltungsplan /  
Gestaltungsplanpflicht

- <sup>1</sup> Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat im Sinne von § 75 PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn
  - a) die zu überbauende Fläche innerhalb der Ortsbildschutzzone mindestens 2'500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup> beträgt.
  - b) es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben.
  - c) grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten angelegt werden. Verkehrsberuhigte Strassen mit Wohnstrassencharakter können teilweise als Spielfläche angerechnet werden.
  - d) Fussgänger und Fahrverkehr entweder möglichst konsequent getrennt oder im Sinne einer Wohnstrasse zweckmässig durchmischt werden.
  - e) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- <sup>2</sup> Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15 % gewähren. Der maximale Bonus von 15% kann gewährt werden, wenn das Bauungskonzept in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren (Varianten, Studienaufträge etc.) erarbeitet und von einem Fachgremium beurteilt wird.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Vorliegen erheblicher öffentlicher Interessen die Änderung eines Gestaltungsplanes verlangen, der den veränderten Verhältnissen nicht mehr genügt. Im Übrigen gilt § 80 PBG.
- <sup>4</sup> In Gebieten, die in den Zonenplänen mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet sind, dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erteilt werden. Als Grundlage für die Gestaltungspläne sind für die Baugebiete der Parzellen Nr. 156, 299 und 301 Gesamtkonzepte in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren zu erarbeiten.

## B) BAUVORSCHRIFTEN

### Artikel 38

#### Abstellplätze

- <sup>1</sup> Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu sorgen. Für Abstellflächen auf fremden Parzellen ist der Nachweis zu erbringen, allenfalls mit Grundbucheintrag. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- <sup>2</sup> Wenn raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, es erfordern oder wenn wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden, hat der Gemeinderat die Abstellplätze und Verkehrsflächen zu reduzieren, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen.
- <sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen.
- <sup>4</sup> Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövrierflächen sind in der Regel gemäss VSS-Norm "Parkierung" zu erstellen.
- <sup>5</sup> Kann ein Grundeigentümer/eine Grundeigentümerin aus einem zwingenden Grund die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so ist eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 4'000.00<sup>1</sup> (Luzerner Baukostenindex, Stand 2000<sup>1</sup>) pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- <sup>7</sup> In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens ein Sechstel derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.
- <sup>8</sup> Im Übrigen gelten die §§ 93 ff. des Strassengesetzes.

---

<sup>1</sup> Fr. 4'448.00 (Stand 2009) gemäss Änderung vom 31. März 2010, in Kraft seit dem 1. März 2010 (Gemeinderatsbeschluss 10-158)

**Artikel 39**

## Strassenabstände

- <sup>1</sup> Bezüglich Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes. Insbesondere wird auf die folgend aufgezählten Bestimmungen verwiesen.
- <sup>2</sup> Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen gelten die in einem Nutzungsplan festgelegten Strassenabstände. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
- <sup>3</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, gelten die im Strassengesetz oder im kommunalen Strassenreglement festgelegten Mindestabstände.
- <sup>4</sup> Die Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen beurteilen sich nach Massgabe von § 88 des Strassengesetzes.

**Artikel 40**

## Abstände von Gewässern

Wo keine speziellen Baulinien festgelegt sind, gelten für Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss dem Wasserbaugesetz (WBG/SRL Nr. 760).

**Artikel 41**

## Waldgrenze / Waldabstand

- <sup>1</sup> Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des eidgenössischen Waldgesetzes. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.
- <sup>2</sup> Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.

**Artikel 42**

## Entwässerung

- <sup>1</sup> Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglementes.
- <sup>2</sup> Plätze sind soweit möglich, unter Vorbehalt entsprechender gewässerschutzrechtlicher Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.
- <sup>3</sup> Wenn möglich soll Reinabwasser unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien von Bund und Kanton durch Versickerung, Retention oder Einleitung in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

**Artikel 43**

Kinderspielplatz

- <sup>1</sup> Kinderspielplätze im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die einmalige Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000.00 (Stand 2003). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Luzerner Baukostenindex angepasst. Im übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.

**Artikel 44**

Kehrichtabfuhr und Kompostplätze

- <sup>1</sup> Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.
- <sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von Abstellplätzen an geeigneter Lage verlangen.
- <sup>3</sup> Bei bestehenden und neuen Überbauungen kann der Gemeinderat Kompostplätze verlangen. Diese sind von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten.

**C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES****Artikel 45**

Orts- und Landschaftsbild

- <sup>1</sup> Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG (§§ 140 ff).
- <sup>2</sup> Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- <sup>3</sup> Massnahmen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen wie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Planierungen, Auffüllen von Gräben usw.), Stützmauern und Beseitigung ganzer Obstbaumgärten sind bewilligungspflichtig.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte und naturnahen Lebensräume sowie Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz. Zu beachten ist der Naturschutzleitplan.

- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen sowie Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Förderung von schützenswerten Objekten und Anlagen bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

#### **Artikel 46**

##### Siedlungsdurchgrünung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsraumes einen Richtplan der Grüngestaltung erlassen, der auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt und nachgeführt wird. Die Begrünung im Flecken und im Zusammenhang mit den Strassen wird in den entsprechenden Richtplänen aufgezeigt (Ortskern- und Fleckenrichtplan und Verkehrsrichtplan).
- <sup>2</sup> Neu entstandene Siedlungsränder sind durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche und / oder Randbepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft einzugliedern.
- <sup>3</sup> Im Zonenplan und in den Richtplänen sind spezielle Bereiche festgelegt, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken, Randbepflanzungen, Einzelbäume oder Alleen zu schaffen sind. Die Pflanzungen sind unter Beachtung der Verkehrssicherheit und nach den Weisungen des Gemeinderats vorzunehmen.
- <sup>4</sup> Die Bepflanzung wird durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt. Sie hat spätestens unmittelbar nach der Überbauung der betreffenden Parzelle auf Kosten des Grundeigentümers zu erfolgen.
- <sup>5</sup> Bei bestehenden Siedlungsrändern kann der Gemeinderat nachträgliche Bepflanzungen durch die Grundeigentümer mit Beiträgen unterstützen.

**Artikel 47**

## Naturobjekte

- <sup>1</sup> Naturobjekte sind besondere schützenswerte Einzelelemente wie kleinflächige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, besondere Einzelbäume, Findlinge, Wasserfälle etc. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Bei einer Beseitigung eines geschützten Baumes (aus zwingenden Gründen infolge Krankheit, Alter, Gefährdung) regelt der Gemeinderat die Ersatzpflanzung. Die geschützten Bäume sind in Anhang VII aufgeführt.
- <sup>2</sup> Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt (SRL Nr. 717).
- <sup>3</sup> Hochstamm-Obstbäume, Einzelbäume und Hecken bereichern die Landschaft. Sie sind wichtige Brut- oder Nahrungsräume bedrohter Tierarten. Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung von Hochstammobstgärten, Bäumen und Hecken sind von der Gemeinde zu fördern.
- <sup>4</sup> Die noch vorhandenen Naturobjekte wie Bäche, Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze sind untereinander zu vernetzen sowie ausgeräumte Landschaften ökologisch aufzuwerten.
- <sup>5</sup> Das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern ist untersagt (vgl. Verordnung über umweltgefährdende Stoffe).

**Artikel 48**

## Aussichtspunkte

Die im Plan eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein (Verzeichnis Anhang VI).

**Artikel 49**

## Kulturobjekte

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet oder entlässt schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer in einem Inventar. Die im Anhang IV dieses Reglements und in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte I sind geschützt. Für die provisorischen Kulturobjekte der Kategorie II sollen bei Eingriffen und Veränderungen fachliche Abklärungen getroffen werden, um danach zu entscheiden, ob das Objekt der Kategorie I zuzuordnen oder aus dem Verzeichnis der Kulturobjekte zu streichen ist. Vorbehalten bleibt die Bezeichnung von weiteren Kulturobjekten durch das Bauinventar.
- <sup>2</sup> Kulturobjekte I sind in ihrer Struktur und Substanz am Standort zu erhalten. Bauliche Massnahmen, die Substanz gefährden, sind untersagt. In der näheren Umgebung sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Sämtliche bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Kulturobjekte I und II oder für damit im Zusammenhang stehende Anlagen ist je nach Bedeutung das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.
- <sup>4</sup> Weitere Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes sowie des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.



**Artikel 50**

Dachgeschoss / Kniestockhöhe  
und Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Schrägdächern mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Dabei gelten folgende Bedingungen:
  - a) Die Kniestockhöhe darf höchstens 90 cm betragen.
  - b) Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen (für Hauptdachflächen).
- <sup>2</sup> Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes, insbesondere in der Ortsbildschutzzone, Firstrichtung und Dachform vorschreiben.
- <sup>3</sup> Die Kniestockhöhe ist bei Attikageschossen und Pultdachgeschossen nicht zu berücksichtigen, wenn die nutzbare Fläche weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und die Dachfirshöhe max. 3.50 m nicht übersteigt.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Bei mehrfach aufgeteilten Aufbauten darf in begründeten Fällen die Gesamtlänge maximal 1/2 der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

**Artikel 51**

Terrainveränderungen, Stützmauern

- <sup>1</sup> Bauten sind so in topographische Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen im Baugebiet sind unerwünscht und dürfen in ebenem Gelände 1 m Höhe nur ausnahmsweise überschreiten. Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone sind generell bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann über Terrainveränderungen Richtlinien erlassen.

**Artikel 52**

Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen

- <sup>1</sup> Für Aussenantennen und Parabolspiegel gilt § 143 PBG und § 48 und §61 PBV.
- <sup>2</sup> Wohngebiete und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen sollen gemäss den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und der NISV von nichtionisierenden Strahlen besonders verschont bleiben.
- <sup>3</sup> In der Ortsbildschutzzone dürfen Aussenantennenanlagen nicht erstellt werden, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar ist und kein überwiegendes Interesse an den mit den Anlagen empfangbaren Informationen besteht.
- <sup>4</sup> Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht. In der Ortsbildschutzzone haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich gut zu integrieren. Die Stellungnahme des qualifizierten Fachgremiums ist massgebend.

**D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN****Artikel 53**

Zuständige Behörde, Gutachten

- <sup>1</sup> Die Aufsicht und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat setzt für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzzone ein qualifiziertes Fachgremium oder Bauberater ein. Vorgehen und Verfahren sind nach Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie in einer Richtlinie zu regeln.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchstellenden neutrale Fachpersonen als Gutachter beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ist vom Gemeinderat rechtzeitig eine Stellungnahme der Dienststelle Umwelt und Energie einzuholen (siehe § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

Gebühren	<p><b>Artikel 54</b></p> <p>Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellenden für die Bearbeitung von Baugesuchen eine Gebühr, die aufgrund des Gebührenreglements vom 14. 12. 1998 berechnet wird.</p>
Baubewilligung und Baukontrolle	<p><b>Artikel 55</b></p> <p>Das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollarbeiten richten sich nach §§ 184 ff und 203 ff PBG.</p>
Ausnahmen	<p><b>Artikel 56</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohl vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können (§ 37 Abs. 2 PBG).</li><li><sup>2</sup> Ausnahmen aus wichtigen Gründen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung der Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.</li><li>b) Für öffentliche und gemeinnützige Bauten.</li><li>c) Beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht.</li><li>d) Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.</li><li>e) Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.</li></ol></li><li><sup>3</sup> Die Ausnahmbewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 Abs. 2 PBG).</li><li><sup>4</sup> Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.</li></ol>

**Artikel 57**

## Strafbestimmungen

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur-  
schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird ge-  
mäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutz-  
gesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse  
bis zu Fr. 100'000.00 bestraft. In leichten Fällen oder  
wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe  
Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.00.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften der Artikel 32 Abs. 2, 33 Abs. 2,  
3 und 4 sowie 47 Abs. 1 BZR verletzt, wird gemäss §  
53 Absatz 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutz-  
gesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten  
Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

**E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Artikel 58**

## Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten  
Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann Ver-  
waltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit  
das Planungs- und Baugesetz nicht anderes vorsieht.

**Artikel 59**Wiederherstellung des vor-  
schriftgemässen Zustandes,  
Einstellung der Bauarbeiten

Anwendbar sind die Vorschriften des PBG über die Wie-  
derherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209  
PBG) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 PBG).

**Artikel 60**

## Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die  
Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regie-  
rungsrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement aus  
dem Jahre 1975 mit späteren Teilrevisionsergänzun-  
gen.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglementes  
noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den  
neuen Vorschriften zu beurteilen.

Beromünster, den 15. Dezember 2003  
Revidiert: 12. Dezember 2011  
Revidiert: 26. Oktober 2021

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

sig H.-P. Arnold

Die Gemeindeschreiberin

sig C. Käch Egli

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. 679 vom 8. Juni 2004.  
Änderungen durch den Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. 662 vom 10. Juni 2008,  
Entscheid RRE Nr. 682 vom 12. Juni 2012 und Entscheid RRE Nr. 64 vom 18. Januar 2022  
genehmigt.

## ANHANG I

### Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz pro BewohnerIn pro	1 Parkplatz für Beschäftigte	1 Parkplatz für BesucherInnen und KundInnen pro
EFH	70 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagevorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	80 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		3 Wohnungen
Alterswohnungen <sup>1)</sup>	2 - 3 Wohnungen		800 - 1000 m <sup>2</sup> NF*

- <sup>1)</sup> Alterswohnungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.

Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc. legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm fest.

- \* NF: Netto-Nutzfläche = Summe aller Geschossflächen, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen, ohne Umfassungswände (Aussenmauern).

## ANHANG II

### Hauptnutzung in der Zone für öffentliche Zwecke und Empfindlichkeitsstufe (ES)

Gebiete	ES
a) Pfarrkirche St. Stephan, Friedhof und Pfarrhaus	II
b) Alters- und Pflegeheim (Parz. 469)	II
c) Kantonsschule und Studienheim	II
d) Parkplatz Rötheli	III
e) Schulzentrum, Sport- und Freizeitanlagen und Pfarreizentrum (Besitzstand Parz. 55 und 362)	II / III*
f) Kindergarten Wilhelmshöchi	II
g) Busbahnhof, P+R Anlage, Erschliessungs- und Entlastungsstrasse	III
h) Schwimmbad Bachheim und Parkplätze	III
i) Mooskapelle	II
j) Pflegewohnheim (Bifang, Parz. 856)	III

\* Die ES III ist gemäss Darstellung im Zonenplan gültig.

## Anhang III

### Zweck und Nutzung in der Grünzone

- Bachfreihaltebereiche Rotbächli
- Freihaltung Schlössliweg, Ansicht Schlössliwald
- Freihaltung Schönbüel, Böschung mit Feldgehölz
- Bahneinschnitt Schanz Ruderalstandort, Radwegverbindung

## Anhang IV

### a) Denkmalobjekte im Flecken- und Stiftsbezirk sind im Zonenplan nicht bezeichnet

Das Kantonale Denkmalverzeichnis umfasst zurzeit 50 Objekte (48 Objekte befinden sich im Flecken- oder Stiftsbezirk).

Die beiden Objekte ausserhalb dem Kernbereich, Mooskapelle und Mariahilf-Kapelle mit der markanten Linde, sind im Zonenplan eingetragen.

Hinweis: Der historische Flecken und der gesamte Stiftsbezirk sind als Objekte mit nationaler Bedeutung eingestuft. Die verschiedenen Denkmalobjekte sind im Zonenplan nicht bezeichnet.

**b) Kulturobjekte KI (Kategorie I sind im Zonenplan bezeichnet)**

Einzelgebäude und Kleinheiligtümer

K1	Schönbuel (ehemals Gartenschlösschen)
K2	Dolderhof (Holzbau Bidermeierzeit)
K3	Jerusalemkreuz auf dem Sandhübel
K4	Kreuz auf der Schanz mit markanten Bäumen
K5	Kreuz auf dem Bürgermoos mit Bäumen

(Weitere Kleinheiligtümer, welche in Beziehung zu Beromünster stehen, sind in den Nachbargemeinden als Kulturobjekte bezeichnet).

**c) Provisorisches Inventar weiterer Kulturobjekte KII  
(Kategorie II sind im Zonenplan nicht bezeichnet)**

		<u>Parzellen Nr.</u>
K6	Grünegg (Klassizistischer Steinbau)	156
K7	Challere Bauernhaus (alte Bausubstanz, alte Liegenschaft)	255
K8	Hof Brandstetter (Walmdachhaus, Steinbau ca. 1750)	248
K9	Haus und Hof Hindermühli mit Kanal und Radraum	163
K10	Ehemals Raiffeisenbank (1920 Baustil, Schuelgass)	246
K11	Lätthüseli (Lehmbauelemente, Schlössliweg)	404
K12	Kreuz Hindere Mühle	377
K13	Kreuz Frohheim	682

**ANHANG V****Schutzzone Archäologie**

1	Ortsbildbereich	(Weitgehend mit Ortsbildschutzzone identisch)
2	Moosgasskapelle	
3	Mariahilf Kapelle	

**ANHANG VI****Aussichtspunkte**

A1	Schanz
A2	Mooskapelle



## **ANHANG VII**

### **Naturobjekte**

Geschützte und erhaltenswerte Bäume:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Linde beim Stiftschor                 |
| 2 | Linde bei Wynabrücke                  |
| 3 | Linde bei Rössliparkplatz             |
| 4 | Linde beim Rötheli                    |
| 5 | Rotbuchen und Tannen beim „Schönbühl“ |
| 6 | Linde bei Mariahilf-Kapelle           |
| 7 | Linde bei Tobel Neumatt               |
| 8 | Eiche beim Mooshof                    |
| 9 | Eiche beim Martinshöfli               |

## **Anhang VIII**

### **Naturschutzzonen**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Wyna – Schlifitobel (Feuchtgebiet bei Wasserfassung) |
| 2 | Ehemalige Kiesgrube Wiholz                           |

## Anhang IX

### Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen

#### Spezielle Mischzonen

---

#### Nr. 1 «Bifang», Beromünster

---

##### Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in das Umfeld eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen

##### Art der Nutzung

- Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

##### Mass und Lage der Nutzung

###### Zonenteil 1A:

- Geschosszahl: höchstens fünf Vollgeschosse (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss)
- Überbauungsziffer (ÜZ):
  - max. ÜZ: 0.27
  - min. ÜZ: 0.20
  - Die ÜZ für Bauten der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Veloabstellplätze, WC-Anlage, Wartebereich Busbahnhof) wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

###### Zonenteil 1B:

- Geschosszahl: höchstens vier Vollgeschosse (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss),
- Überbauungsziffer (ÜZ):
  - max. ÜZ bei einem Wohnanteil ab 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück): 0.24
  - max. ÜZ bei einem Wohnanteil bis 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück): 0.35
  - min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein Bonus von maximal einem Vollgeschoss und von max. 10% zur ÜZ gewährt werden.

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

##### Zusatzbestimmungen

###### Zonenteil 1A:

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sie auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

###### Zonenteil 1B:

- Gestaltungsplanpflicht über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens zu beruhen.

###### Beide Zonenteile:

- Die Neubauten und deren Umgebung 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 an den Gebäuden möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Es ist eine lärmabgewandte Orientierung der Bauten vorzusehen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Baubewilligungsverfahren (Zonenteil 1A) resp. im Gestaltungsplanverfahren (Zonenteil 1B) aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.