

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Beromünster

Orientierendes Bau- und Zonenreglement (BZR)

13. Oktober 2022

Änderungen gegenüber der Vorlage 2020
rot dargestellt

Anhang 1b, Spezielle Mischzone Bifang:
Änderungen gegenüber der am 26.10.2021
beschlossenen Fassung rot dargestellt

Änderungen aufgrund öffentlicher Mitwir-
kung 28.03.-26.04.2022 grün dargestellt

Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht
BUWD vom 02.06.2022 blau dargestellt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Ingress | 5 |
| I. Allgemeines | 5 |
| Art. 1 Zweck | 5 |
| Art. 2 Zuständigkeit | 5 |
| II. Zonenbestimmungen | 6 |
| a. Bauzonen | 6 |
| Art. 3 Ortskernzonen | 6 |
| Art. 4 Dorfzonen | 8 |
| Art. 5 Wohnzonen | 9 |
| Art. 6 Arbeitszonen | 10 |
| Art. 7 Mischzonen | 12 |
| 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 | 14 |
| b. Nichtbauzonen | 15 |
| Art. 14 Landwirtschaftszone | 15 |
| Art. 15 Übriges Gebiet C | 16 |
| Art. 16 Freihaltezone | 16 |
| Art. 17 Deponiezone | 16 |
| Art. 18 Abbau- und Aufbereitungszone | 17 |
| c. Schutzzonen und Schutzobjekte | 18 |
| Art. 19 Ortsbildschutzzone | 18 |
| Art. 20 Schutzzone um Kulturobjekte | 18 |
| Art. 21 Naturschutzzone | 19 |
| Art. 22 Landschaftsschutzzone | 20 |
| Art. 23 Naturobjekte | 20 |
| Art. 24 Kulturdenkmäler | 21 |
| Art. 25 Archäologische Fundstellen | 21 |
| d. Sondernutzungsplanung | 22 |
| Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche | 22 |
| III. Bauvorschriften | 23 |
| Art. 27 Gestaltungsgrundsätze | 23 |
| Art. 28 Terrainveränderungen | 23 |
| Art. 29 Zurückversetzung oberstes Geschoss | 24 |
| Art. 30 Dachgestaltung | 24 |
| Art. 31 Begrünung | 25 |
| Art. 32 Abstellplätze | 26 |

| | | |
|------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 33 | Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze | 26 |
| Art. 34 | Gefährdete Gebiete | 27 |
| Art. 35 | Antennenanlagen | 28 |
| Art. 36 | Reklamen | 29 |
| Art. 37 | Reklameanschlagstellen | 29 |
| Art. 38 | Nebenräume | 30 |
| Art. 39 | Vogelschutz am Bau | 30 |
| Art. 40 | Verkaufsgeschäfte | 30 |
| Art. 41 | Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten | 31 |
| Art. 42 | Störfallvorsorge | 31 |
| IV. | Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen | 31 |
| Art. 43 | Gebühren | 31 |
| Art. 44 | Strafbestimmungen | 32 |
| Art. 45 | Schlussbestimmungen | 32 |
| Anhang 1: | Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen | 34 |
| Anhang 2: | Zonen für öffentliche Zwecke | 51 |
| Anhang 3: | Zonen für Sport- und Freizeitanlagen | 52 |
| Anhang 4: | Grünzonen | 54 |
| Anhang 5: | Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone | 55 |
| Anhang 6: | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht | 57 |
| Anhang 7: | Orientierende Skizzen | 60 |

Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Beromünster erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ 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.

² Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung erfolgt über die kommunalen Richtpläne gemäss § 9 ff. PBG.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

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

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

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

⁴ Der Gemeinderat setzt eine oder mehrere Kommissionen ein, die ihn bei seinen Aufgaben beraten. Ist die Beurteilung von Vorhaben in der Landwirtschaftszone erforderlich, ergänzt der Gemeinderat die betreffende Kommission mit einer Vertretung der Landwirtschaft. Die Kommissionen werden insbesondere angehört bei:

a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,

¹ SRL 735

² SRL 709a

- b) baulichen Massnahmen in den Ortskernzonen, **sowie** in der Ortsbildschutzzone **sowie an erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar**,
- c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
- d) der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in den Dorfzonen und in den Arbeitszonen,
- e) Bauten ausserhalb der Bauzone.

⁵ Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft für die Beurteilung von Baugesuchen in den Ortskernzonen, in der Ortsbildschutzzone, in den Dorfzonen sowie von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten verpflichten, 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.

⁶ Der Gemeinderat kann als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan sowie für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte (insbesondere innerhalb der Ortsbildschutzzone) **ein qualitätssicherndes Verfahren den Beizug von qualifizierten Architekten/Planungsteams, die Durchführung eines Studienauftrags mit mehreren Architekten/Planungsteams oder eines ordentlichen Wettbewerbsverfahrens** verlangen.

⁷ Ein qualitätssicherndes Verfahren nach Abs. 6 muss mindestens folgende Anforderungen (kumulativ) erfüllen:

- a) Einsitz von mindestens drei externen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur im Beurteilungsgremium bzw. der Jury,
- b) Durchführung im Rahmen eines organisierten Verfahrens auf Grundlage einer durch die Gemeinde, die Grundeigentümerschaft und die externen Fachpersonen gemeinsam definierten Aufgabenstellung (Programm).

Der Gemeinderat kann auf Antrag einer Kommission nach Abs. 4 die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens mit mehreren Teilnehmenden (Studienauftrag oder Wettbewerb mit mehreren Planungsteams) sowie den Beizug eines Landschaftsarchitekten verlangen.

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 3 Ortskernzonen

¹ Als Ortskernzonen werden die Ortskernzone Flecken, die Ortskernumgebungszone und die Ortskernzone Stiftsbereich bezeichnet.

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 den ortsbaulichen Anforderungen nicht genügen,
- f) Erhalt und Förderung von Gassen, Höfen und Gärten sowie anderen Räumen zwischen oder um Gebäude in deren räumlichen und funktionalen Eigenart.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Bauvorhaben werden im Einzelfall gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4 bewilligt.

¹⁰ 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.

¹¹ Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zu den Ortskernzonen. Diese enthält grundeigentümerverbindliche Ausführungsbestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen nach Abs. 6 und den weiteren Anforderungen dieses Reglements an die Ortskernzonen.

¹² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 4 Dorfzonen

(§ 44 PBG)

¹ 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.

² 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.

³ In den Dorfzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| | <i>Dorfzone A</i> | <i>Dorfzone B</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>max. Gesamthöhe</i> | 13.0 m | 14.0 m |
| <i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung)³</i> | 9.0 m | 11.5 m |
| <i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15% Dachneigung)^{3 4}</i> | 9.0 m | 11.5 m |
| <i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen⁵</i> | 2.0 m | 2.0 m |

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

⁴ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

⁵ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 9% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

| | | |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| <i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten^{6 7 8}</i> | 5.5 m | 8.5 m |
| <i>min. Grenzabstand</i> | 4.0 m | 4.0 m |

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

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 5 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

¹ 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.

² 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)⁹</i> | 8.0 m | 11.0 m | 14.0 m |
| <i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15% Dachneigung)^{9 10}</i> | 8.0 m | 11.0 m | 14.0 m |
| <i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen¹¹</i> | 2.0 m | 2.0 m | 2.0 m |

⁶ Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁷ 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.

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

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

¹⁰ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

¹¹ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 9% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| <i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten^{12 13 14}</i> | 5.5 m | 8.5 m | 11.5 m |
| <i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i> | 0.23 | 0.22 | 0.22 |
| <i>max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter max. Gesamthöhe¹⁵</i> | 0.27 | 0.25 | 0.22 |
| <i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i> | 0.07, mindestens jedoch 50 m ² anrechenbare Gebäudefläche | | |
| <i>max. Gebäudelänge</i> | 25 m ¹⁶ | - | - |

³ 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)

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

² Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.

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

¹² Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

¹³ 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.

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

¹⁵ In diesen Fällen gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 Abs. 1 PBG.

¹⁶ Bei gestaffelten und gut gestalteten Fassaden können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

⁴ In den Arbeitszonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| | Arbeitszone A | Arbeitszone B |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>max. Gesamthöhe</i> | 12.0 m | 15.0 m |
| <i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten</i> ^{17 18 19} | 8.0 m | 11.0 m |
| <i>Grenzabstand</i> | 4.0 m | 5.0 m |
| <i>min. Grünflächenziffer</i> | 0.15, ergänzend gilt Absatz 5 | 0.15, ergänzend gilt Absatz 5 |

⁵ Die Grünflächenziffer darf bis auf 0.10 reduziert werden, wenn anstelle der anrechenbaren Grünfläche Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse getroffen werden, z.B.

- Anlage von naturnahen Flächen (z.B. ~~artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten oder~~ artenreiche Blumenwiese, Magerwiesen, Feuchtwiesen),
- Pflanzung von artenreichen Hecken aus einheimischen Straucharten,
- Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen,
- naturnahe Begrünung von Fassaden, Mauern oder Zäunen,
- Begrünung von Abstellflächen.

⁵⁻⁶ 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.

⁶⁻⁷ Gebäude und deren Umgebung (auch Lager- und Abstellplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild einzugliedern.

⁷⁻⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹⁷ ausgenommen ~~Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen~~ Kleinbauten nach § 112a Abs. 2 lit. c PBG und Anbauten nach § 112a lit. d PBG

¹⁸ 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.

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

Art. 7 Mischzonen

(§ 35 Abs. 6 PBG)

¹ 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.

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

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

⁴ 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)²⁰</i> | 8.5 m | 11.5 m |
| <i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15% Dachneigung)^{17 21}</i> | 8.5 m | 11.5 m |
| <i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen²²</i> | 2.0 m | 2.0 m |
| <i>min. Fassadenhöhe für Neu –und Ersatzbauten^{23 24 25}</i> | 5.5 m | 8.5 m |
| <i>max. Überbauungsziffer (ÜZ) bei einem Wohnanteil ab 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i> | 0.24 | 0.24 |
| <i>max. ÜZ bei einem Wohnanteil bis 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i> | 0.35 | 0.35 |
| <i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m , welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i> | 0.07, mindestens jedoch 50 m ² anrechenbare Gebäudefläche | |

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

²¹ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

²² Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 9% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

²³ Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

²⁴ 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.

²⁵ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

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

¹ 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.

² 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.

³ In den Sonderbauzonen müssen ~~nicht mehr genutzte~~ Bauten und Anlagen, sobald sie nicht mehr dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden ~~nach Aufgabe der zonenkonformen Nutzung~~, zurückgebaut und das Gelände für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung rekultiviert werden. Spätestens nach Abschluss der Rekultivierung wird das von der Sonderbauzone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

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

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

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

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

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

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

Art. 11 Grünzone

(§ 50 PBG)

¹ 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.

² 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.

³ Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

⁴ Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah zu gestalten.

Art. 12 Grünzone Gewässerraum

¹ Die Grünzone Gewässerraum dient der Sicherung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer.

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

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998²⁶ (GSchV).

Art. 13 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Flugverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Luftfahrtgesetzgebung.

²⁶ SR 814.201

³ 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. 27.

b. Nichtbauzonen

Art. 14 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

² Neue landwirtschaftliche Bauten sind in der Regel in Hofnähe zu erstellen.

³ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte dürfen neue Bauten und Anlagen nur errichtet 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.

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

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 — Reservezone

(§ 55 PBG)

~~⁶ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.~~

~~⁷ In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.~~

~~⁸ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.~~

~~⁹ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.~~

Art. 15 Übriges Gebiet C

(§ 56 PBG)

¹ Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 24. Januar 1992²⁷ zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 Freihaltezone

(§ 58 PBG)

¹ 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.

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

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 Deponiezone

(§59b PBG)

¹ Die Deponiezone ist für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung vom 4. Dezember 2015²⁸ 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.

² Die Deponierung hat etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Etappe ist das Land wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

³ Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der einzelnen Etappen befristen und für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.

²⁷ SRL 711

²⁸ SR 814.600

⁴ 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.

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

⁶ Der 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 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.

⁷ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 18 Abbau- und Aufbereitungszone

(§59b PBG)

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

² Spätestens nach Abschluss des Materialabbaues und der Wiederauffüllung oder nach der Einstellung diesbezüglicher Aktivitäten wird das von der Abbau- und Aufbereitungszone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

³ 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 Abbau- und Aufbereitungszone zu versehen. Der Gemeinderat kann Vorkehrungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verfügen.

⁴ Mit den Bewilligungsgesuchen für den Abbau, die Wiederauffüllung und die Aufbereitung 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.~~ Sowohl während der Betriebsphase als auch nach Abschluss der Rekultivierung sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15 % der beanspruchten Fläche zu realisieren und langfristig zu sichern.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 19 Ortsbildschutzzone

(§§ 60 und 142 PBG)

¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Siedlungsbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen mit einer hohen siedlungsbaulichen und architektonischen Qualität.

² 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 Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitige einschränkende Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

³ Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone werden gestützt auf die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4 bewilligt. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 20 Schutzzone um Kulturobjekte

(§ 60 PBG)

¹ Die Schutzzone um Kulturobjekte dient der Erhaltung von Freiräumen um Kulturobjekte.

² 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 Hochstammar ten zu verwenden.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

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

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

³ 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).

⁴ 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.

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

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Landschaftsschutzzone

(§ 60 PBG)

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

² 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.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern. **Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Aufschüttungen, die der Umsetzung von landwirtschaftlichen Bodenverbesserungsprojekten dienen, sofern diese sich unauffällig in das Landschaftsbild einfügen.**

Art. 23 Naturobjekte

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

² 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.

³ Findlinge sind geschützt. Sie dürfen weder zerstört noch vom Standort entfernt werden.

⁴ 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 genehmigen.

⁵ 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 Kulturdenkmäler

(§ 142 PBG)

¹ 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.

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

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

Art. 25 Archäologische Fundstellen

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

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

d. Sondernutzungsplanung

Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

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

² Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Zudem kann der Gemeinderat die übrigen Rahmenbedingungen für die erwünschte Entwicklung in einem Gesamtkonzept (Masterplan) festlegen (z.B. Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Erschliessung, Parkierung, Grün- und Freiräume, Realisierungsetappen). Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne sind die Inhalte der Gesamtkonzepte zu beachten und in den Plänen und Vorschriften umzusetzen.

³ Der Gemeinderat kann die Abweichungen gemäss Anhang 6 gewähren, wenn die Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

⁴ 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.

⁵ 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 m² und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m².

III. Bauvorschriften

Art. 27 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 Gestaltung, 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 Eingliederung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- g) die topografische Eingliederung.

Art. 28 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

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

Art. 29 Zurückversetzung oberstes Geschoss

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

¹ 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. Das Flächenmass der Rückversetzung in Bezug auf die Grundfläche des obersten Geschosses 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).

² 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 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

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

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

³ Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15% sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, ~~sofern soweit~~ sie nicht als Terrasse, für die Energiegewinnung oder in Arbeitszonen für die Parkierung genutzt werden. ~~Bei Kleinflächen sowie in~~ begründeten Fällen ~~(z. B. für Anlagen zur Energiegewinnung)~~ können Ausnahmen bewilligt werden.

⁴ 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.

Für besondere Lösungen können in begründeten Fällen Ausnahmen von lit. b und c gewährt werden. Voraussetzung ist eine positive Beurteilung durch eine Kommission nach Art. 2 Abs. 4.

Art. 31 Begrünung

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

² In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

³ 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. **In Zonen mit gemischter Nutzung werden Neupflanzungen auf hauptsächlich gewerblich genutzten Grundstücken nur verlangt bei Bauvorhaben, die eine Änderung zu überwiegender Wohnnutzung vorsehen.**

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ **Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Trottoirs sind nach Möglichkeit sicherfähige Beläge zu realisieren. Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätze entlang der Strassen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Schottergärten ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz. Bestehende Schottergärten sind spätestens zurückzubauen**

- a) bei Neu- oder Ersatzneubauten,
- b) bei Umbauten, mit denen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) von mindestens 20% einhergeht,
- c) bei einer baubewilligungspflichtigen Änderung der Umgebung (inkl. Erstellung von Klein- oder Anbauten).

Art. 32 Abstellplätze

(§ 93 ff. StrG)

¹ Die Zahlen der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995²⁹ (StrG) erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge betragen:

- a) Für Wohnnutzungen: Mindestens das Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen gemäss der Norm VSS-40281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».
- b) Für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen: Die Anzahl Abstellplätze wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der Norm VSS-40281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» festgelegt.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövriertflächen sind in der Regel gemäss der Norm VSS-40 291a «Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen» zu erstellen.

³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der Norm VSS-40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» zu berechnen.

⁴ 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.

⁵ Das Ausmass der Abstellflächen kann namentlich herabgesetzt werden bei autofreien oder autoarmen Nutzungen. Voraussetzung hierfür ist grundsätzlich ein Mobilitätskonzept.

⁶ Bei Abstellflächen ~~mit mehr als 20~~ ab 40 Abstellplätzen muss mindestens die Hälfte der ~~darüber~~ über 20 Abstellplätze hinaus gehenden Abstellplätze in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten oder ins Gebäude³⁰ integriert realisiert werden. In Arbeitszonen ist auch eine offene Parkierung auf dem Dach zulässig. Die Erweiterung bestehender oberirdischer Abstellflächen kann ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 33 Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze

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

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

²⁹ SRL 755

³⁰ ausgenommen Kleinbauten nach § 112a Abs. 2 lit. c PBG und Anbauten nach § 112a lit. d PBG

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

³ Die Ersatzabgaben werden im Rahmen der Baubewilligung erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst (Baupreisindex Hochbau Schweiz des Bundesamtes für Statistik, Basis Oktober ~~2015~~ 2020 = 100).

Art. 34 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG)

¹ 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.

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

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

⁴ Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

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

⁶ In den blauen Gefahrengebieten 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.

⁷ 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 Antennenanlagen

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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. 36 Reklamen

(§ 116 PBG)

¹ 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.

² Leuchtkörper dürfen maximal 1.5 m über die Dachtraufe ragen.

³ In der Ortsbildschutzzone sind parallel zur Fassade angebrachte Reklamen nur in Einzelbuchstaben zulässig.

⁴ In der Ortsbildschutzzone sind keine Leuchtreklamen zulässig.

⁵ In den Ortskernzonen sind die ergänzenden Bestimmungen der Verordnung zu den Ortskernzonen zu berücksichtigen.

Art. 37 Reklameanschlagstellen

(§ 116 PBG)

¹ Reklameanschlagstellen sind grundsätzlich frei stehend anzubringen.

² Für das Format F4 sind am gleichen Standort maximal vier Reklameanschlagstellen und für das Format F200 bzw. F12 maximal drei Reklameanschlagstellen zulässig. Für grössere Formate ist am gleichen Standort nur eine Reklameanschlagstelle erlaubt.

³ 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.

⁴ In Innenhöfen, Höfen, Vorgärten und rückwärtigen Gärten sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

⁵ 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.

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

⁷ In der Arbeitszone sind Reklameanschlagstellen in allen Formaten gemäss Absatz 2 zulässig.

⁸ 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.

⁹ In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

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

¹¹ Die Gemeinde kann bei Bedarf Standorte für temporäre Reklamen bezeichnen.

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

Art. 38 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für grössere Wohnungen aufzuweisen.

Art. 39 Vogelschutz am Bau

Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen kann der Gemeinderat zwecks Verhinderung von Vogelkollisionen Massnahmen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte anordnen.

Art. 40 Verkaufsgeschäfte

¹ Neue Verkaufsgeschäfte oder Einkaufszentren gemäss § 169 PBG mit einer Nettofläche über 350 m² sind nur in der Dorfzone B und in der überlagernden Zone «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren» zulässig. In der Arbeitszone sind Verkaufsgeschäfte gemäss Art. 6 Abs. 2 zulässig.

² Ausserhalb der unter Abs. 1 genannten Zonen dürfen bei Inkrafttreten des vorliegenden Reglements bestehende Verkaufsgeschäfte oder Einkaufszentren auf eine Nettofläche von max. 650 m² erweitert werden.

Art. 41 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ 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.

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

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

Art. 42 Störfallvorsorge

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

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

³ 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. 43 Gebühren

(§ 212 PBG)

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

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

³ Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.

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

Art. 44 Strafbestimmungen

¹ 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.-.

² 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.

Art. 45 Schlussbestimmungen

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

² 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.

³ Die Bebauungspläne «Dorfkern Gunzwil» vom 09.09.1993 und «Bürgermoos» vom 19.02.2002 werden aufgehoben.

⁴ 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 «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

⁵ Das Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben (Gebührenreglement) vom 14.12.1998 wird aufgehoben.

Beromünster, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Hans-Peter Arnold

Die Gemeindeschreiberin:

Claudia Käch Egli

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

Anhang 1a: Spezielle Wohnzonen

Anhang 1a, Nr. 1 «Chrüz matt», Beromünster

Zweck

- Ermöglichung einer **qualitätsvollen** Wohnüberbauung ~~bei Aufgabe des Betriebs~~
- Ermöglichung einer gewerblichen Weiternutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 296 (Stand Erlass BZR 2022) ~~Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes (Herstellung und Vertrieb medizinischer Instrumente und Apparate)~~

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen
- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im bestehenden Gebäude Nr. 296 (Stand Erlass BZR 2022) ~~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~~
- Bis zu einem Ersatz des bestehenden Gebäudes Nr. 296 dürfen dessen Hauptnutzfläche (HNF) (Stand Erlass BZR 2022) zugunsten einer gewerblichen Weiternutzung um max. 20% erweitert und die Masse der Wohnzone B entsprechend überschritten werden.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

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

Anhang 1a, 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
- Fassadenhöhe³¹: max. 10.0 m³²

Für alle übrigen Teilbereiche gilt:

- Gesamthöhe: max. 10.0 m
- bergseitige Fassadenhöhe: max. 7.5 m
- sonstige Fassadenhöhen: max. 9.5 m³²

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Sandhübel» vom 8. Februar 2018 sowie 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 dem Übergang von der Umfahrungsstrasse 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.
- Art. 29 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 (Grundstück Nr. 332: Planungswerte, übrige Grundstücke: Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden können.

³¹ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

³² kein Hangzuschlag in Hanglagen

- 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.

Anhang 1a, Nr. 3 «Schlössli Höchi», Beromünster

**Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung vom
27.11.2022. Abstimmung über die Gemeindeinitia-
tive «Schlössli Höchi» erfolgt am 12. März 2023.**

Anhang 1b: Spezielle Mischzonen

Anhang 1b, Nr. 1 «Bifang», Beromünster

Hinweis: Nachfolgend rot dargestellt sind die Änderungen gegenüber der von den Stimmberechtigten am 26.10.2021 beschlossenen Fassung.

Zweck

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

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

Mass und Lage der Nutzung

Zonenteil 1A:

- ~~Geschosszahl: höchstens fünf Vollgeschosse (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss)~~ Gesamthöhe: max. 18.0 m
- 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)~~ Gesamthöhe: max. 15.0 m
- 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~~
 - gemäss Mischzone B
 - min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ~~kann ein Bonus von maximal einem Vollgeschoss und von max. 10% zur ÜZ gewährt werden~~ können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 26 Abs. 3.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

Zonenteil 1A:

- Bauprojekte sind nur bewilligungsfähig, wenn sie auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 beruhen.

Zonenteil 1B:

- Gestaltungsplanpflicht über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 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 Pflegewohnheim) 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 Baubewilligungsverfahren (Zonenteil 1A) resp. im Gestaltungsplanverfahren (Zonenteil 1B) aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.

Nr. 2 «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.

Anhang 1b, Nr. 2 «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 **realisierten** Hauptnutzfläche.

Mass und Lage der Nutzung

- gemäss den Bestimmungen über die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos (max. Höhenmasse gemäss Zonenteil 2A)

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- gemäss den Bestimmungen über die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos

Anhang 1c: Spezielle Arbeitszonen

Anhang 1c, Nr. 1 «Saffental», Gunzwil

Zweck

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe (Bauunternehmen für Strassen- und Tiefbauarbeiten, Muldenservice, Kiesaufbereitung, Behandlung von Abfall inklusive Aushub- und Ausbruchmaterial, landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Werkstatt, Verwertung organischer Abfälle)

Art der Nutzung

- Nutzungen, welche dem Zonenzweck dienen. Die Erstellung von Wohnraum für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ist 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.

Anhang 1c, Nr. 2 «Bürgermoos», Beromünster

Zweck

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

Art der Nutzung

- ~~Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen über die Arbeitszonen~~
- ~~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 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.
- Für Wohnnutzungen gilt Art. 6 Abs. 3.

Mass und Lage der Nutzung

Zonenteil 2A:

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

Zonenteil 2B:

- Gesamthöhe: max. 17.0 m

Beide Zonenteile:

- min. Fassadenhöhe: gem. Arbeitszone B (Art. 6)
- Grenzabstand: min. 4.0 m
- Grünflächenziffer: ~~gemäss Arbeitszone A/B (Art. 6) 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 haushälterischen 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 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 möglichst mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen, alternative Begrünungen im Sinne der Biodiversität sind möglich.
- Entlang der Kantonsstrasse und des Widackerbachs sind hochstammige Alleebäume anzupflanzen. Am Übergang zur Landwirtschaftszone ist eine zusammenhängende Randbepflanzung durchsetzt mit Hochstamm-bäumen 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 Ausführungs-etappen sind nach Möglichkeit mit optimierten zentralen Energieanlagen zu versorgen.

Anhang 1d: Sonderbauzonen

Anhang 1d, 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 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

- Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten. Entlang des südöstlichen Zonenrands ist eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan nach Art. 31 Abs. 5 einzureichen.

Anhang 1d, 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 Schulungen und Weiterbildungen genutzt werden.
- Gestaltungsplanpflicht

Anhang 1d, Nr. 3 «Büel», Gunzwil

Zweck

- Sicherung und angemessene Erweiterung des bestehenden Eierproduktions- und Eierverarbeitungsbetriebs

Art der Nutzung

- Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Eierproduktion und –verarbeitung stehen, insbesondere auch die Weiterverarbeitung und der Handel 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

Anhang 1d, 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.

Anhang 1d, 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 Von der Rückbaupflicht nach Art. 8 Abs. 3 ausgenommen sind die 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

Anhang 1d, Nr. 6 «Recycling», Neudorf

Zweck

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

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

| <i>Nr. Bezeichnung</i> | <i>Zweck/Nutzung</i> | <i>ES</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ortsteile Gunzwil/Beromünster | | |
| 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 |
| Hinweis: Zur Zone für öffentliche Zwecke c Chällermatt ist die separate Abstimmungsfrage zu beachten. | | |
| d Schul- und Pfarreizentrum St. Michael | Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Pfarreizentrum (Besitzstand Parz. 55 und 362), Parkplätze | II/ III* |
| e Busbahnhof | Busbahnhof | III |
| f Pfliegewohnheim (Bifang) | Alters- und Pflegeheim, Nebendienstleistungen, Parkplätze. Lärmschutz: Es sind die Planungswerte einzuhalten; der Nachweis der Einhaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren beim Alters- und Pflegeheim ist eine einseitige, lärmabgewandte Orientierung vorzusehen. | III |
| g Kantonsschule Don Bosco, Mariazell | Schul- und Sportanlagen, Studienheim, Parkplätze | II |
| h St. Stephan | Pfarrkirche, Friedhof, Pfarrhaus, Parkplätze, Infrastruktur für Pfarrei | II |
| i Wilhelmshöchi | Kindergarten, Jugend- und Vereinsräume | II |
| j Bachheim | Schwimm- und Sportanlagen, Spielplatz, Parkplätze | III |
| k Mooskapelle | Kapelle | II |
| Ortsteil Neudorf | | |
| l Dorf | Mehrzweckgebäude, Schul- und Sportanlage, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Heizzentrale, Spielplatz, Parkplätze | II |
| m Gassmatt | Gebäude für Jugendorganisationen | II |
| Ortsteil Schwarzenbach | | |
| n Dorf | Schul- und Sportanlagen, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude, Spielplatz, Parkplätze | II |

* Aufstufung auf ES III gemäss Darstellung im Zonenplan.

Anhang 3: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

| <i>Nr. Bezeichnung</i> | <i>Zweck/Bestimmungen</i> | <i>ES</i> |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A Reit- und Sportplatz Gunzwil | Erstellung von Bauten und Anlagen für den Sport sowie von Parkieranlagen. Pferdestallungen sind nicht zulässig. Auf Grundstück Nr. 471 sind mit Ausnahme von Geräte- und Materialraum und sanitären Anlagen (WC, Duschen) keine weiteren Hochbauten zulässig. | III |
| B Pferdesport 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 |
| C Golfplatz 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 ³³). 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 (inkl. Beherbergung) sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen. 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. 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. Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere | III |

³³ Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)

| <i>Nr. Bezeichnung</i> | <i>Zweck/Bestimmungen</i> | <i>ES</i> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | <p>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">- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen- Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen- Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben- Erschliessung und Parkierung- Realisierungsetappen- Ver- und Entsorgung- Wasserfassungen und deren Schutzzonen <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. Dem Golfplatzbetreiber Sempachersee wird es untersagt, die Verkehrserschliessung über die Strasse 4501 (Kapellenstrasse) und die Strasse 4502 (Gormund) zu vollziehen.</p> | |

Anhang 4: Grünzonen

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Zweck/Nutzung</i> | <i>ES</i> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ortsteile Gunzwil/Beromünster | | | |
| 1 | Moosbach | Freihaltung Uferbereich, bestehendes Wohnhaus Mühle auf Grundstück Nr. 430 GB Gunzwil | II |
| 2 | Grundstück Nr. 1478, Grundstück Nr. 1587, GB Gunzwil | Freiraum, Aufenthaltsbereich | II |
| 3 | Grundstück Nr. 1562 GB Gunzwil | Freiraum, Aufenthaltsbereich, Containerstandort | II |
| 4 | Grundstück Nr. 224 GB Beromünster | 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 | Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung vom 27.11.2022. Abstimmung über die Gemeindeinitiative «Schlössli Höchi» erfolgt am 12. März 2023. | |
| 8 | Grundstück Nr. 371 GB Beromünster | Freihaltung Waldrand | III |
| 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 |
| Ortsteil Neudorf | | | |
| 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 |

| <i>Nr.</i> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Zweck/Nutzung</i> | <i>ES</i> |
|------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------|
| 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 |
| 8 | Weiher Weiher inkl. Uferbereich mit angrenzender extensiv genutzter Vegetation auf Grundstück Nr. 1174 Chüemoos, GB Gunzwil |
| 9 | Damm 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 |

| <i>Nr.</i> | <i>Beschrieb</i> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Vogelmoos 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 | Weiheranlage inkl. Uferbereich mit vielfältiger Unterwasser- und Schwimmblattegetation auf Grundstück Nr. 894 GB Neudorf (Düderhof) |
| 14 | 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) |
| 15 | Gormunderschneise 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

| <i>Bezeichnung</i> | <i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i> | <i>maximal zulässige Abweichung³⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG</i> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil Gunzwil | | |
| Landessender | gem. Anhang 1d, Sonderbauzonen | |
| Ortsteil Beromünster | | |
| Bahnhofstrasse | <p>Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung (Schwerpunkt Verkauf) mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten.</p> <p>Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.</p> <p>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 Umfahrungsstrasse zu schenken.</p> <p>Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.</p> | <p>Gesamthöhe: + 3.0 m</p> <p>Fassadenhöhe: + 3.0 m</p> |
| Bifang | gem. Anhang 1b, Spezielle Mischzonen | |
| Buechweid | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts | <p>Gesamthöhe: + 3.0 m</p> <p>Fassadenhöhe: + 3.0 m</p> |
| Chrüz matt | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand | <p>Gesamthöhe: + 3.0 m</p> <p>Fassadenhöhe: + 3.0 m</p> |
| Dolderhof (II) | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts | <p>ÜZ: + 20%</p> <p>max. Oberkante Dachfläche 672.00 m ü. M.</p> |
| Grünegg-Chappelhof-Luzernerstrasse Ost und West | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts | <p>ÜZ: + 20%</p> <p>Gesamthöhe: + 3.0 m</p> <p>Fassadenhöhe: + 3.0 m</p> |

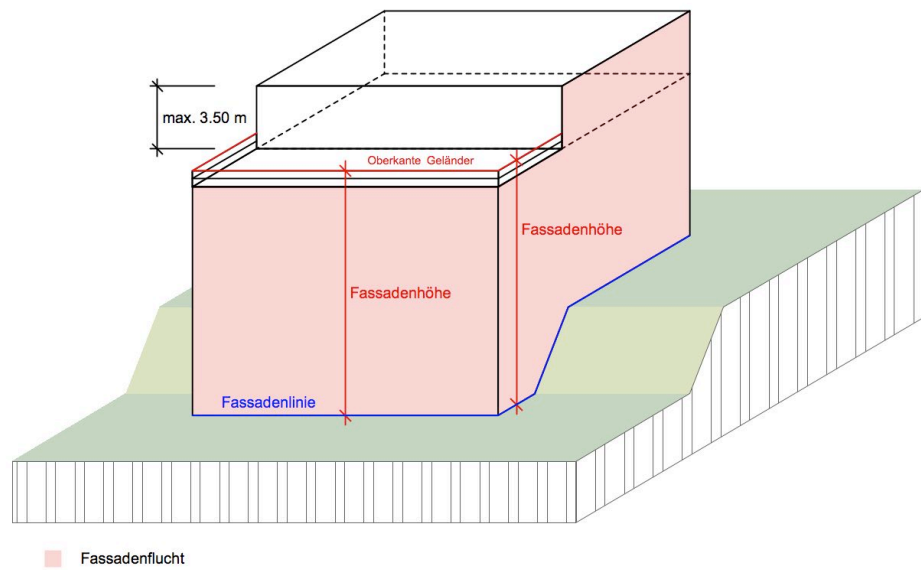
³⁴ Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

| <i>Bezeichnung</i> | <i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i> | <i>maximal zulässige Abweichung³⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG</i> |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Hindermüli | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Sicherstellung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild | keine Abweichung |
| Oezligen | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts | ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m |
| Röteli | gem. Anhang 1, Spezielle Mischzonen Realisierung einer verdichteten Überbauung mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten. 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 in auf das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern abzustimmen . Besondere Beachtung ist dabei der Gestaltung der Kopfsituation beim neuen Kreisel Umfahrungsstrasse zu schenken. Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. | Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe frei |
| Sandhübel | gem. Anhang 1a, Spezielle Wohnzonen | |
| Schlössli Höchi | Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung vom 27.11.2022. Abstimmung über die Gemeindeinitiative «Schlössli Höchi» erfolgt am 12. März 2023. | |
| Ortsteil Neudorf | | |
| Belfour+ | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand, Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen | ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m |
| Feuerwerk | gem. Anhang 1d, Sonderbauzonen | |
| Golfplatz | gem. Anhang 3 C, Golfplatz Sempachersee | |
| Leuweid | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts | ÜZ: + 10% Gesamthöhe: + 1.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m |

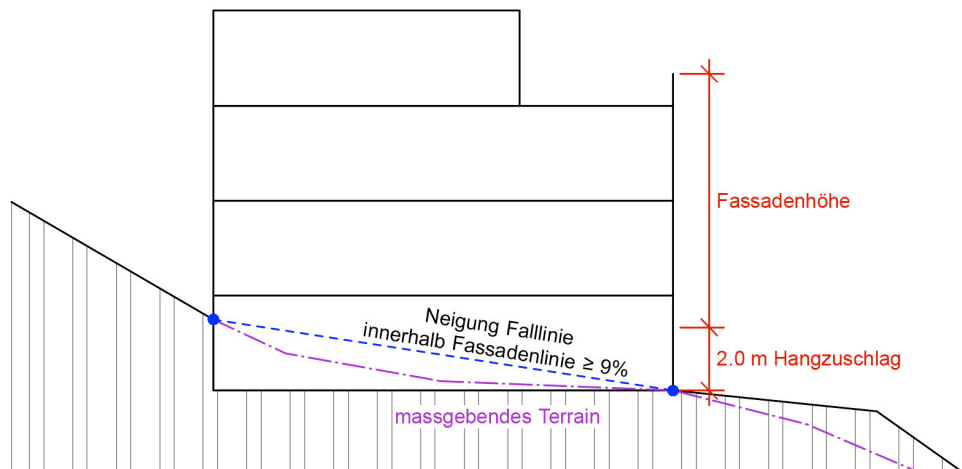
| <i>Bezeichnung</i> | <i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i> | <i>maximal zulässige Abweichung³⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG</i> |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Mittelhof | Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen | ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m |
| Recycling | gem. Anhang 1d, Sonderbauzonen | |
| 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 |
| Ortsteil Schwarzenbach | | |
| Chäsिमatt | 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: Orientierende Skizzen

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

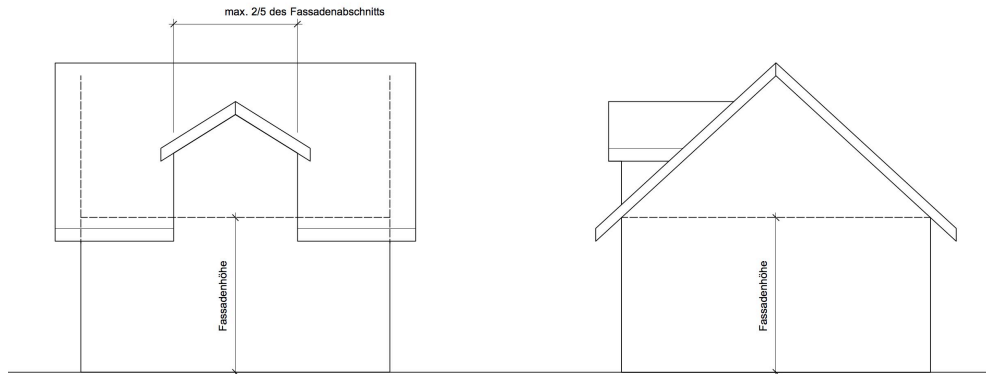


Hangzuschlag zur Fassadenhöhe
(Art. 4, 5, 7 BZR)



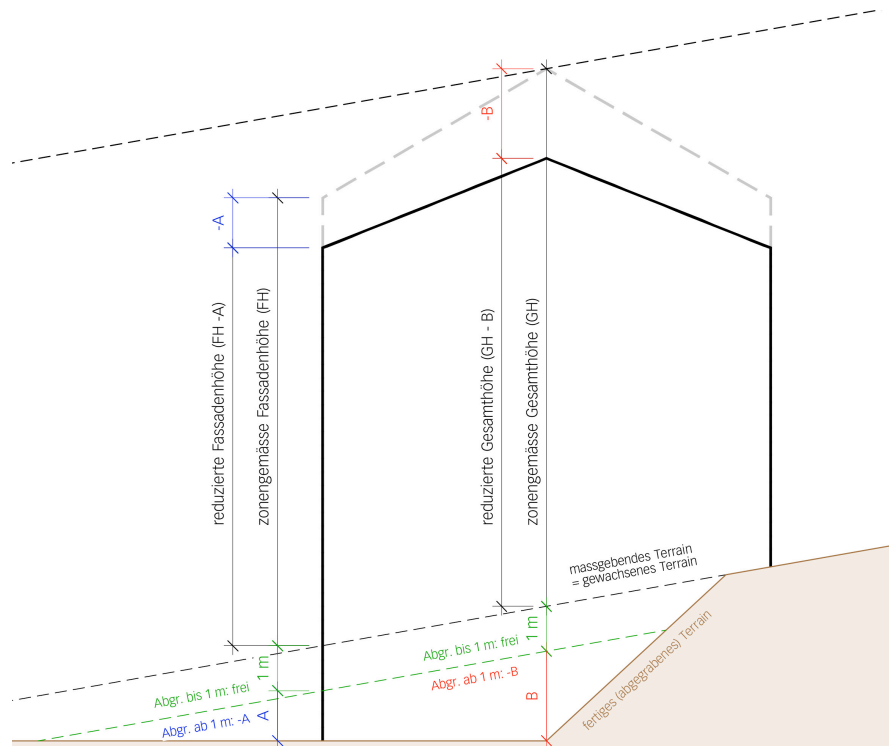
Partielle Fassadenerhebungen

(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.