

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**Gemeinde Beromünster**

**Teilrevision der Ortsplanung «Bifang»**

Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 6. Juli 2021

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegeschreiberin

.....  
Hans-Peter Arnold

.....  
Claudia Käch Egli

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ...

vom ...

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

Teiländerung Bau- und  
Zonenreglement (BZR)  
Beromünster

Stand: 28. Mai 2021

Beromünster/OP-Revision (ab Neustart)/4\_Resultate/  
4\_Teilrevision Bifang/2\_BZR/07118\_BZR\_210528\_AL/es

## **Impressum**

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Beromünster,  
vertreten durch den Gemeinderat  
Fläcke 1, 6215 Beromünster

### **Auftragnehmerin**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung**

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

## Hinweis zu den nachfolgenden Reglementstexten

Schwarz gedruckt:	Bestimmungen gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement Beromünster, Ausgabe RRE Nr. 679 vom 8. Juni 2004, Änderungen durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 662 vom 10. Juni 2008 sowie Entscheid Nr. 682 vom 12. Juni 2012 unverändert genehmigt.
Rot gedruckt / durchgestrichen:	Änderungen im Bau- und Zonenreglement im Rahmen der vorliegenden Teilrevision

### A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN

#### Art. 8 Zoneneinteilung

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

<u>I. Bauzonen</u>		<u>ES</u>
a) Ortskernzone Flecken	OF	III
b) Ortskernumgebungszone	OU	III
c) Ortskernzone Stiftsbereich	OS	III
d) Viergeschossige Wohnzone	W4	II
e) Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
f) Zweigeschossige Wohnzone	W2	II / III*
g) Zweigeschossige Wohnzone Dicht	W2D	II
h) Landhauszone	W1a	II
i) Sonderbauzone Chrüz matt	SBZ C	II
j) Geschäfts- und Wohnzone	GSW	III
j1) Wohn- und Geschäftszone Luzernerstrasse	WGL	III
k) Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone	AW3	III
l) Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone	AW2	III
<b>l1) Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen</b>	<b>W-S/M-S/A-S/SB</b>	<b>gem. Anhang IX</b>
m) Arbeitszone	ARZ	III
n) Zone für öffentliche Zwecke	ZÖZ	II / III**
o) Grünzone	GRZ	III

## I. BAUZONEN

### Art. 23a Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen

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

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

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

## ANHANG II

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

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

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

## **ANHANG IX**

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

#### **Spezielle Mischzonen**

---

##### **Nr. 1 «Bifang», Beromünster**

---

###### **Zweck**

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

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

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

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

###### **Zonenteil 1A:**

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

###### **Zonenteil 1B:**

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

###### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

### Zusatzbestimmungen

#### Zonenteil 1A:

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

#### Zonenteil 1B:

- Gestaltungsplanpflicht über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens 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 an den Gebäuden möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Es ist eine lärmabgewandte Orientierung der Bauten vorzusehen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Baubewilligungsverfahren (Zonenteil 1A) resp. im Gestaltungsplanverfahren (Zonenteil 1B) aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.