

ENTWURF FÜR DIE MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

**Gemeinde Beromünster**

**Revision der Ortsplanung**

---

Bau- und Zonenreglement  
(BZR)

14. September 2017

ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ingress</b>	<b>5</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Zuständigkeit	5
<b>II. Zonenbestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>a. Bauzonen</b>	<b>6</b>
Art. 3 Ortskernzone	6
Art. 4 Dorfzonen	7
Art. 5 Wohnzonen	9
Art. 6 Arbeitszone	10
Art. 7 Mischzonen	11
Art. 8 Spezielle Wohn-, Misch- und Sonderbauzonen	12
Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke	12
Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	13
Art. 11 Grünzone	13
Art. 12 Grünzone Gewässerraum	13
Art. 13 Verkehrszone	14
<b>b. Nichtbauzonen</b>	<b>14</b>
Art. 14 Landwirtschaftszone	14
Art. 15 Sondernutzzone für Erwerbsgartenbau	15
Art. 16 Reservezone	15
Art. 17 Übriges Gebiet	16
Art. 18 Freihaltezone	16
Art. 19 Abbau- und Deponiezone	16
<b>c. Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>17</b>
Art. 20 Ortsbildschutzzone	17
Art. 21 Naturschutzzone	18
Art. 22 Landschaftsschutzzone	19
Art. 23 Naturobjekte	19
Art. 24 Kulturdenkmäler	20
Art. 25 Archäologische Fundstellen	20
<b>d. Sondernutzungsplanung</b>	<b>21</b>
Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	21
<b>III. Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
Art. 27 Gestaltungsgrundsätze	21
Art. 28 Terrainveränderungen	22
Art. 29 Zurückversetzung oberstes Geschoss	22
Art. 30 Dachgestaltung	23
Art. 31 Begrünung	23
Art. 32 Abstellplätze	24

Art. 33	Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze	24
Art. 34	Gefährdete Gebiete	25
Art. 35	Antennenanlagen	25
Art. 36	Reklamen	26
Art. 37	Nebenräume	27
Art. 38	Verkaufsgeschäfte	27
<b>IV.</b>	<b>Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>27</b>
Art. 39	Gebühren	27
Art. 40	Strafbestimmungen	27
Art. 41	Schlussbestimmungen	28
	<b>Anhang 1: Spezielle Wohn-, Misch- und Sonderbauzonen</b>	<b>30</b>
	<b>Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke</b>	<b>40</b>
	<b>Anhang 3: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang 4: Grünzonen</b>	<b>43</b>
	<b>Anhang 5: Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone</b>	<b>44</b>
	<b>Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>45</b>
	<b>Anhang 7: Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>	<b>46</b>

## Ingress

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

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft.

#### Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

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

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

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

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

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b) baulichen Massnahmen in der Ortskernzone sowie in den Ortsbildschutzzonen,
- c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
- d) der Festlegung der Überbauungsziffer und weiterer baupolizeilicher Masse in der Dorfzone, in der Mischzone und in der Arbeitszone.

---

<sup>1</sup> SRL 735

<sup>2</sup> SRL 709a

Von der Beurteilung der Kommissionen darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür vorliegen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft für die Beurteilung von Baugesuchen in der Ortskernzone, in den Ortsbildschutzzonen, in den Dorfzonen sowie von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten verpflichten, auf eigene Kosten ein Fachgutachten nachzureichen. Der Bauherrschafft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

## **II. Zonenbestimmungen**

### **a. Bauzonen**

#### **Art. 3 Ortskernzone**

<sup>1</sup> Die Ortskernzone besteht aus den Teilzonen Flecken, Umgebungszone und Stiftsbereich.

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

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

<sup>4</sup> Im Stiftsbereich sind nur Nutzungen zulässig, die dem historischen Charakter der bestehenden Bauten entsprechen. Umnutzungen sind zulässig, wenn dadurch die äussere Erscheinung und die schützenswerte Substanz des Gebäudes und der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Für Gebäude im Randbereich des Stiftes sind die Nutzungen gemäss Abs. 3 zulässig.

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

- <sup>6</sup> Sämtliche Bauvorhaben haben folgenden Anforderungen zu genügen:
- a) Abstimmung der kubischen und proportionalen Gestaltung sowie der Farb- und Materialwahl auf das historische Ortsbild,
  - b) Berücksichtigung der ISOS-Schutzziele,
  - c) Erhalt der architektonisch und historisch wertvollen Bausubstanz, Baustruktur und Aussenraumelemente,
  - d) Architektonisch qualitätsvolle Gestaltung der bauliche Massnahmen,
  - e) Korrektur von Elementen, die das Ortsbild stören, soweit diese von einem Bauvorhaben betroffenen sind,
  - f) Erhalt und Förderung von Gassen, Höfen und Gärten sowie anderen Räumen zwischen oder um Gebäude in deren räumlichen und funktionalen Eigenart.

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

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

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

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

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

#### **Art. 4 Dorfzonen**

(§ 44 PBG)

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

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

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

	<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)<sup>3</sup></i>	9.0 m	11.5 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)<sup>3 4</sup></i>	9.0 m	11.5 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände<sup>5</sup></i>	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>6 7</sup></i>	5.5 m	8.5 m
<i>min. Grenzabstand</i>	-	4.0 m

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

<sup>5</sup> Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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

<sup>5</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

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

<sup>7</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

## Art. 5 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

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

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	14.0 m	17.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)<sup>8</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)<sup>8 9</sup></i>	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände<sup>10</sup></i>	2.0 m	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>11 12</sup></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. Gesamthöhe<sup>13</sup></i>	0.27	0.25	0.22
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 lit. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.07, mindestens jedoch 50 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche		
<i>Gebäudelänge</i>	25 m <sup>14</sup>	-	-

<sup>8</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>9</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

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

<sup>11</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>12</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>13</sup> In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

<sup>14</sup> Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

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

## **Art. 6 Arbeitszone**

(§ 46 PBG)

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

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

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

<sup>4</sup> In der Arbeitszone gelten folgende Höchstmasse:

	<i>Arbeitszone A</i>	<i>Arbeitszone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	12.0 m	15.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>15 16</sup></i>	8.0 m	11.0 m
<i>Grenzabstand</i>	4.0 m	5.0 m
<i>min. Grünflächenziffer</i>	0.15	0.15

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

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

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

<sup>15</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>16</sup> In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen, können Ausnahmen von der minimalen Fassadenhöhe gewährt werden.

## Art. 7 Mischzonen

(§ 35 Abs. 6 PBG)

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

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

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

<sup>4</sup> In der Mischzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone A	Mischzone B
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	14.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)<sup>17</sup></i>	8.5 m	11.5 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)<sup>17 18</sup></i>	8.5 m	11.5 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände<sup>19</sup></i>	2.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>20 21</sup></i>	5.5 m	8.5 m
<i>Überbauungsziffer (ÜZ) für Bauten mit einem Wohnanteil ab 60% der Hauptnutzfläche:</i>		
<i>max. ÜZ</i>	0.24	0.24
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 lit. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.07, mindestens jedoch 50 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche	
<i>ÜZ für alle übrigen Bauten</i>	gem. Abs. 5	

<sup>17</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als die Hälfte des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>18</sup> Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 29 zurückversetzt ist.

<sup>19</sup> Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der inneren der Fassadenlinie gemessen Falllinie wenigstens 10% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

<sup>20</sup> Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

<sup>21</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>5</sup> Beträgt der Wohnanteil weniger als 60% der Hauptnutzfläche, wird die ÜZ im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer haushälterischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage ist die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

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

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

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

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

(§ 48 PBG)

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

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

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

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

(§ 49 PBG)

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

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

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

## **Art. 11 Grünzone**

(§ 50 PBG)

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

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

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

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

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

## **Art. 12 Grünzone Gewässerraum**

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

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

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>22</sup> (GSchV).

---

<sup>22</sup> SR 814.201

<sup>4</sup> Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 5 des Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1979 sind einzuhalten.

### **Art. 13 Verkehrszone**

(§ 52 PBG)

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

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

<sup>3</sup> Vor der Bewilligung von Flugplatzanlagen nach Art. 37 Abs. 1 des Luftfahrtgesetzes vom 21. Dezember 1948<sup>23</sup> (LFG) in der Verkehrszone Flugfeld Luzern-Beromünster hört die zuständige Behörde des Bundes die Gemeinde an.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen nach Art. 37m LFG, die nicht ganz oder überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen, werden im kommunalen Baubewilligungsverfahren bewilligt.

<sup>5</sup> Bezüglich Einordnung der in der Verkehrszone Flugfeld Luzern-Beromünster zulässigen Bauten und Anlagen in die Landschaft gelten die Einordnungsvorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 15 Abs. 2 BZR).

## **b. Nichtbauzonen**

### **Art. 14 Landwirtschaftszone**

(§ 54 PBG)

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

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einzuordnen. Dies gilt insbesondere bezüglich:

- a) Standort und Stellung,
- b) kubischer Erscheinung,
- c) Dach- und Fassadengestaltung,
- d) ortstypischer Material- und Farbwahl und
- e) Umgebungsgestaltung.

<sup>3</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.

---

<sup>23</sup> SR 748.0

<sup>4</sup> Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte dürfen neue Bauten und Anlagen nur errichtet und hoch wachsende Anpflanzungen nur angelegt werden, wenn damit die freie Sicht in der Hauptblickrichtung bzw. entlang der Sichtachsen nicht wesentlich beschränkt wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass sein Vorhaben diese Anforderungen erfüllt.

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

### **Art. 15 Sondernutzzone für Erwerbsgartenbau**

<sup>1</sup> Die Sondernutzzone für Erwerbsgartenbau ist für Bauten und Anlagen des Erwerbsgartenbaus bestimmt. Verkaufslokalitäten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind solche für den Verkauf von Pflanzen, die innerhalb der betreffenden Zone auf- oder angezogen worden sind. Betriebszweige, welche die Wohnnutzung in der Umgebung in Mitleidenschaft ziehen, sind ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

<sup>3</sup> Vor Erteilen einer Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen, der die Bepflanzung zur Eingliederung der Bauten in die Landschaft sowie zum Schutze des Ortsbildes und der benachbarten Wohnzone festlegt. Die Bepflanzung hat aus standortgerechten Gehölzen zu bestehen. Sie ist von den Grundeigentümern dauernd zu erhalten und zu pflegen.

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

### **Art. 16 Reservezone**

(§ 55 PBG)

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

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

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

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

## **Art. 17 Übriges Gebiet**

(§ 56 PBG)

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

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

## **Art. 18 Freihaltezone**

(§ 58 PBG)

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

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

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

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

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

(§ 51 bzw. künftig 59a PBG)

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

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

---

<sup>24</sup> SRL 711

- <sup>3</sup> Mindestens 15 % der Abbau- und Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern langfristig zu sichern.
- <sup>4</sup> Abbau und Deponierung haben etappenweise zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der einzelnen Etappen befristen und für die Rekultivierung und den Rückbau der Bauten und Anlagen eine Kautionskaution verlangen.
- <sup>5</sup> Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind wieder herzustellen oder zu kompensieren.
- <sup>6</sup> Nach Ablauf des Abbau- und Deponiebetriebs ist die betroffenen Fläche im Zonenplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.
- <sup>7</sup> Der Betreiber des Abbau- und Deponiebetriebs hat der Gemeinde eine Entschädigung zu entrichten. Davon ist ein Anteil von 10 % in einem separaten Fonds der Gemeinde zu äufnen. Die Gelder dieses Fonds sind zweckgebunden für umwelt- und/oder energiebezogene Anstrengungen, Aufgaben und Projekte zu Gunsten der Gemeinde Beromünster, deren Einwohnerinnen und Einwohner und der Öffentlichkeit, vorab in der Gemeinde Beromünster zu verwenden. Der Gemeinderat verwaltet diesen Fonds. Er entscheidet über die Verwendung des Fondsvermögens und beurteilt insbesondere Gesuche um Beiträge aus diesem Fonds. Der Gemeinderat erlässt dazu Bestimmungen zu diesem Fonds.
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

## **c. Schutzzonen und Schutzobjekte**

### **Art. 20 Ortsbildschutzzone**

(§§ 60 und 142 PBG)

- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Dorfbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen mit einer hohen siedlungsbaulichen und architektonischen Qualität.
- <sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Ortsbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitige einschränkende Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

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

## **Art. 21 Naturschutzzone**

(§ 60 PBG)

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 22 Landschaftsschutzzone**

(§ 60 PBG)

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

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

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

## **Art. 23 Naturobjekte**

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft und von wertvollen Naturobjekten. Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck insbesondere folgende Massnahmen mit Beiträgen unterstützen:

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

#### **Art. 24 Kulturdenkmäler**

(§ 142 PBG)

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

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

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

#### **Art. 25 Archäologische Fundstellen**

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

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

## **d. Sondernutzungsplanung**

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

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

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

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

<sup>3</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Gemeinderat kann die Gewährung der maximal zulässigen Abweichung gemäss Anhang 6 von der Erfüllung der Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG abhängig machen.

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

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

<sup>5</sup> Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss nachgewiesen werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

<sup>6</sup> Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt in der Ortsbildschutzzone mindestens 2'500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup>.

## **III. Bauvorschriften**

### **Art. 27 Gestaltungsgrundsätze**

(§ 140 Abs. 1 PBG)

Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,

- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen dem öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- g) die topografische Einordnung.

### **Art. 28 Terrainveränderungen**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

<sup>2</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Fassadenhöhe 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)

<sup>1</sup> In den Dorf-, Wohn- und Mischzonen gilt in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Als Flachdach gilt ein Dach mit weniger als 15% Dachneigung. Die zurückversetzte Fläche muss mindestens die Hälfte der Grundfläche des obersten Geschosses umfassen. In Hanglagen betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade. Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von max. 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand).

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

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

## **Art. 30 Dachgestaltung**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

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

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

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

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

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

## **Art. 31 Begrünung**

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

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

<sup>3</sup> In den im Zonenplan als «geplante Bepflanzung» festgelegten Bereichen sind im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken, Randbepflanzungen, Einzelbäume oder Baumreihen zu schaffen. Die Pflanzungen sind unter Beachtung der Verkehrssicherheit und nach den Weisungen des Gemeinderats vorzunehmen.

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

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

### **Art. 32    Abstellplätze**

(§ 93 ff. StrG)

<sup>1</sup> Die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995<sup>25</sup> (StrG) erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergibt sich aus der Tabelle in Anhang 7.

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

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

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

<sup>5</sup> Oberirdische Abstellflächen mit über 20 privaten Abstellplätzen sind nicht 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)

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

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

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

---

<sup>25</sup> SRL 755

## **Art. 34 Gefährdete Gebiete**

(§ 146 PBG)

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung werden die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>7</sup> In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

## **Art. 35 Antennenanlagen**

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

<sup>2</sup> Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in der Arbeitszone zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

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

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

<sup>5</sup> In den Ortsbildschutzzonen sind Antennenanlagen und Parabolspiegel nicht zulässig. In einem Bereich von 100 m zu dieser Zone sowie zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen und Parabolspiegel 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)

<sup>1</sup> Reklamen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen nicht übermässig oder störend auf den öffentlichen Raum einwirken.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Reklameverordnung. In dieser kann insbesondere festgelegt werden:

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

<sup>3</sup> Die Bewilligung von Reklamen erfolgt nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern vom 3. Juni 1997<sup>26</sup> und der Verordnung des Gemeinderats.

---

<sup>26</sup> SRL Nr. 739

### **Art. 37 Nebenräume**

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

### **Art. 38 Verkaufsgeschäfte**

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

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

## **IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 39 Gebühren**

(§ 212 PBG)

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

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

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

### **Art. 40 Strafbestimmungen**

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

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

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Strafbestimmungen des übergeordneten Rechts.

#### **Art. 41 Schlussbestimmungen**

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

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

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

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

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

- Gestaltungsplan «Sonnweid», Neudorf vom 26.06.1996
- Gestaltungsplan «Wapfgrund», Neudorf vom 21.06.1995
- Gestaltungsplan «Winkelmatte», Neudorf vom 20.10.1998

Beromünster, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

...

...

ENTWURF

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

### **Spezielle Wohnzonen**

---

#### **Nr. 1 «Chrüz matt», Beromünster**

---

##### **Zweck**

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes
- Ermöglichung einer Wohnüberbauung bei Aufgabe des Betriebs

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

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen
- nicht störende Produktionen, Vertriebs-, Wartungs- und Schulungstätigkeiten für branchenspezifische Produkte und Kundengruppen
- Nicht gestattet sind verkehrsentensive 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 Betriebs: im bestehenden Umfang zuzüglich 20% für Erweiterungen
  - bei Aufgabe des Betriebs: gemäss Wohnzone B

##### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

##### **Zusatzbestimmungen**

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

---

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

---

##### **Zweck**

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung

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

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

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

- ÜZ: max. 0.30, min. 0.20

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

- Gesamthöhe: max. 13.0 m
- talseitige Fassadenhöhe: max. 10.0 m
- sonstige Fassadenhöhen: max. 12.0 m

Für die Parzelle Nr. 331 gilt:

- Gesamt- und Fassadenhöhe: max. 10.0 m

Für alle übrigen Teilbereiche gilt:

- Gesamthöhe: max. 10.0 m
- bergseitige Fassadenhöhe: max. 6.5 m
- sonstige Fassadenhöhen: max. 9.5 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Sandhübel» vom ... 2017 [wird nach der Mitwirkung ergänzt] zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei dem Übergang von der Entlastungsstrasse zur neuen Wohnüberbauung zu schenken.
- Umfasst ein Gestaltungsplan nur eine Teilfläche der Zone, sind die Übergänge zu den anderen Teilflächen zu bearbeiten und die Entwicklung der anderen Teilflächen konzeptionell aufzuzeigen.
- 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 (Parzelle Nr. 332: Planungswerte, übrige Parzellen: Immissionsgrenzwerte) eingehalten werden können.
- Das natürliche Terrain ist in wesentlichen Teilen der Grundstücke zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich auf Teilbereiche der Grundstücke zu beschränken.
- Die strukturbildende Bepflanzung unterliegt bezüglich Standort und Baumwahl einem Gesamtkonzept.

## Spezielle Mischzonen

---

### Nr. 1 «Bifang», Beromünster

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

#### Mass und Lage der Nutzung

- Gesamthöhe: 17.0 m [wird nach Vorliegen Wettbewerbsergebnis vor der öffentlichen Auflage verifiziert]
- ÜZ: gemäss Mischzone B [wird nach Vorliegen Wettbewerbsergebnis vor der öffentlichen Auflage verifiziert]

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Abstimmung mit und den Übergängen zu den angrenzenden öffentlichen Nutzungen (Busbahnhof, Neubau 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.

---

### Nr. 2 «Bahnhofstrasse», Beromünster

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

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

- Gesamthöhe: 17.0 m [wird nach Vorliegen Machbarkeitsstudie vor der öffentlichen Auflage verifiziert]
- ÜZ: [wird nach Vorliegen Machbarkeitsstudie vor der öffentlichen Auflage bestimmt]

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

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

---

### **Nr. 3 «Röteli», Beromünster**

---

#### **Zweck**

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

#### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

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

- Gesamthöhe: 17.0 m
- ÜZ: gemäss Mischzone B

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

- Gestaltungsplanpflicht.
- 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.

## Sonderbauzonen

---

### Nr. 1 «Winon», Gunzwil

---

#### Zweck

- Bau und Betrieb einer Trocknungs- und Kompostieranlage

#### Art der Nutzung

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

#### 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 und auf das betriebsnotwendige Mass zu begrenzen. Es ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen.
- Der Gemeinderat legt die Baumasse im Einzelfall aufgrund des betriebsbedingten Bedarfs fest und erlässt Auflagen für die Gestaltung der Bauten und Anlagen, insb. auch zur Begrünung und Nutzung der Dächer.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Bestehende Räumlichkeiten der ehemaligen Abwasserreinigungsanlage dürfen als befristete Zwischennutzung an kleine Gewerbebetriebe vermietet werden. Ansonsten sind Fremdvermietungen nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
- Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten. Entlang der südöstlichen Zonenrands ist eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan nach Art. 31 Abs. 5 einzureichen.

---

## **Nr. 2 «Landessender», Gunzwil**

---

### **Zweck**

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

### **Art der Nutzung**

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

### **Mass der Nutzung**

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

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

### **Zusatzbestimmungen**

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

---

## **Nr. 3 «Büel», Gunzwil**

---

### **Zweck**

- Sicherung und angemessene Erweiterung des bestehenden Eierproduktions- und Eierverarbeitungsbetriebs

### **Art der Nutzung**

- Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Eierproduktion oder –verarbeitung stehen, insbesondere auch die Weiterverarbeitung und der Handel der 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 Gesamthöhe für das Wohnhaus beträgt 10.0 m.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

---

### **Nr. 4 «Saffental», Gunzwil**

---

#### Zweck

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes

#### Art der Nutzung

- Gewerbliche Nutzungen. Die Erstellung von Wohnraum ist im betriebsbedingt notwendigen Umfang zulässig.

#### Mass und Lage der Nutzung

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

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

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

---

### **Nr. 5 «Feuerwerk», Neudorf**

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

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

#### Mass der Nutzung

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

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES IV

#### Zusatzbestimmungen

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

---

### **Nr. 6 «Recycling», Neudorf**

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

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

#### Mass der Nutzung

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

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES IV

#### Zusatzbestimmungen

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

---

### **Nr. 7 «Gormund», Neudorf**

---

#### Zweck

- Schutz des Wallfahrtsorts und der Umgebung, Erhaltung der Freiräume

#### Art der Nutzung

- im bestehenden Umfang

#### Mass und Lage der Nutzung

- im bestehenden Umfang

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

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

---

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

---

#### Zweck

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

#### Art der Nutzung

- Betriebe, die überwiegend der Lagernutzung dienen, sind nicht zulässig.
- Verkaufsgeschäfte sind nur bis zu einer Nettofläche von 200 m<sup>2</sup> oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.
- Im Zonenteil 8a sind Produktionsbetriebe sowie betriebszugehörige Lagergebäude, Lagerflächen und Bürobauten zulässig.
- Im Zonenteil 8b sind Bauten und Anlagen für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- Entlang der Hasennest- und Industriestrasse ist in den im Zonenplan bezeichneten Arealen als Übergang zur Wohnzone ein höherer Wohnanteil gestattet (§46 Abs. 3 PBG).

#### Mass der Nutzung

- Gesamthöhe: max. 16.0 m
- Fassadenhöhe Zonenteil 8a: max. 14.5 m, Zonenteil 8b: max. 16.0 m
- Grenzabstand min. 4.0 m
- Grünflächenziffer min. 0.15
- Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge werden im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer haushälterischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage ist die Beurteilung einer Kommission nach Art. 2 Abs. 4. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

### Zusatzbestimmungen

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

## Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr. Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
<b>Ortsteile Gunzwil/Beromünster</b>		
a Büel	Schul- und Sportanlagen	II
b Linden	Schul- und Sportanlagen, Mehrzweckgebäude, Vereinslokale, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze	II
c Chällermatt	Mehrzweckhalle, Sport- und Freizeitanlagen, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze, Park, Grün- und Erholungsflächen	III
d Schul- und Pfarreizentrum St. Michael	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Pfarreizentrum (Besitzstand Parz. 55 und 362), Parkplätze	II/ III*
e Busbahnhof	Busbahnhof, P+R-Anlage	III
f Pflegewohnheim Bärgmättli	Alters- und Pflegeheim, Nebendienstleistungen, Parkplätze. Lärmschutz: Es sind die Planungswerte einzuhalten; beim Alters- und Pflegeheim ist eine einseitige, lärmabgewandte Orientierung vorzusehen.	III
g Kantonsschule	Schul- und Sportanlagen, Studienheim, Parkplätze	II
h St. Stephan	Pfarrkirche, Friedhof, Pfarrhaus, Parkplätze	II
i Wilhelmshöchi	Kindergarten	II
j Bachheim	Schwimm- und Sportanlagen, Spielplatz, Parkplätze	III
k Mooskapelle	Kapelle	II
<b>Ortsteil Neudorf</b>		
l Dorf	Mehrzweckgebäude, Schul- und Sportanlage, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Heizzentrale, Parkplätze	II
m Gasmatt	Gebäude für Jugendorganisationen	II
<b>Ortsteil Schwarzenbach</b>		
n Dorf	Schul- und Sportanlagen, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude, 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 Auf Parzelle Nr. 471 sind mit Ausnahme von Geräte- und Materialraum und sanitären Anlagen (WC, Duschen) keine weiteren Hochbauten zulässig.	III
B Schlifi Beromünster	Erstellung von Bauten und Anlagen der Infrastruktur für die Nutzung als Zeltlagerplatz (z.B. sanitäre Einrichtungen, Parkplätze in geringem Umfang)	
C 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
D 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 <sup>27</sup> ). Der Gemeinderat führt jährlich mind. 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse. Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Bestehende Wohnbauten (Stand vor der Umzonung in Golfplatzzone), welche für die Bedürfnisse der Golfnutzung nicht beansprucht werden, können zu Wohnzwecken massvoll erweitert und umgenutzt werden. Der Umnutzung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.	III

<sup>27</sup> Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005 (SR 814.81)

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Bestimmungen</i>	<i>ES</i>
		<p>Bestehende landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen und Wageneinstellhallen, welche für die Golfnutzung nicht benötigt werden, dürfen als Einstellraum und Abstellflächen für Fahrzeuge sowie als Lagerraum genutzt werden.</p> <p>Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.</p> <p>Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten. Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden. Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.</p> <p>Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.</p> <p>Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen</li><li>– Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen</li><li>– Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen</li><li>– Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen</li><li>– Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben</li><li>– Erschliessung und Parkierung</li><li>– Realisierungsetappen</li><li>– Ver- und Entsorgung</li><li>– Wasserfassungen und deren Schutzzonen</li></ul> <p>Die Strassen 4653 (Gormunderstrasse), 4801 (Gormundmoosstrasse) und 4502 (Gormund) bleiben im Unterhaltssperimeter der Unterhaltsgenossenschaft (UHG) Beromünster. Die Befahrbarkeit unterliegt den Weisungen der UHG Beromünster. 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>
<b>Ortsteile Gunzwil/Beromünster</b>			
1	Moosbach	Freihaltung Uferbereich, bestehendes Wohnhaus Mühle auf Grundstück Nr. 430 GB Gunzwil	II
2	Grundstück Nr. 1478 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II
3	Grundstück Nr. 1562 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Containerstandort	II
4	Grundstück Nr. 1565 GB Gunzwil	Begrünung Siedlungsrand	III
5	Chällermatt/Schönbüel/ Sandhübel/ Don Boscostrasse/Undermüli	Grün-, Park- und Erholungsflächen, Strassenraumgestaltung, Siedlungsdurchgrünung, ökologischer Ausgleich; Parkplätze (GB 244)	III
6	Schlösslibach	Freihaltung Uferbereich, Freiraum, Aufenthaltsbereich, Siedlungsdurchgrünung	II
7	Grundstück Nr. 263 GB Beromünster	Freiraum, Aufenthaltsbereich, ökologischer Ausgleich, Begrünung Siedlungsrand	II
8	Grundstück Nr. 371 GB Beromünster	Freihaltung Waldrand	III
9	Grundstücke Nr. 156, 273, 786 GB Beromünster	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr	II
15	Grundstücke Nr. 1302, 1303, 1378 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz, Begrünung Siedlungsrand (GB 1302)	II
<b>Ortsteil Neudorf</b>			
10	Grundstück Nr. 1074 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II
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

## 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	<i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i>
8	<i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i>
9	Damm Feuchtzone auf Grundstück Nr. 1533 GB Gunzwil <i>(neue Zone, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i>
10	Ehemalige Kiesgrube Wiholz auf Grundstück Nr. 279 GB Beromünster
11	Wyna – Schlifitobel Feuchtgebiet bei Wasserfassung auf den Grundstücken Nrn. 583 und 303
12	Vogelmoos <i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i> auf Grundstück Nr. 852 GB Neudorf
13	<i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i> auf Grundstück Nr. 894 GB Neudorf
14	<i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i> auf Grundstück Nr. 889 GB Neudorf
15	<i>(Text fehlt im bisherigen BZR, wird nach Mitwirkung ergänzt)</i> auf Grundstück Nr. 875 GB Neudorf

## Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

<i>Bezeichnung</i>	<i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>28</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
<b>Ortsteil Gunzwil</b>		
Landessender	Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild	-
<b>Ortsteil Beromünster</b>		
Bahnhofstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens	keine Abweichung
Bifang	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens	keine Abweichung
Buechweid	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts,	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Chrüz matt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Grünegg-Chappelhof	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Hindermüli	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Sicherstellung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild	keine Abweichung
Luzernerstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts in Abstimmung auf die angrenzenden Bauten	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Röteli	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens	keine Abweichung
Sandhübel	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens	keine Abweichung
Schlössli Höchi	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 %

<sup>28</sup> Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>28</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Dolderhof (II)	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20% max. Oberkante Dachfläche 672.00 m ü. M.
<b>Ortsteil Neudorf</b>		
Feuerwerk	Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild	
Golfplatz	Sicherstellung der Anforderungen gem. Anhang 3 D: Golfplatz Sempachersee	
Mittelhof	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wynafeld	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Fassadenhöhe: + 3.0 m
Recycling	Sicherstellung einer guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild	-
Winkel	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
<b>Ortsteil Schwarzenbach</b>		
Güterstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

## Anhang 7: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

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