



Bau- und Zonenreglement

Teilrevision 2015/2016

Öffentliche Auflage vom 6. Juni bis 5. Juli 2016

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Beat Fischer

.....

René Unternährer

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum

.....

Unterschrift



Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 9. Dezember 2013

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

Art. 3 Zoneneinteilung	
1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt, in folgende Zonen eingeteilt (Grundnutzungen):	
Bauzonen:	Abk.
a) Kernzone	K
<i>a1) Dorfzone Badmatt</i>	<i>DB</i>
b) 3-geschossige Wohnzone A	W3A
...	
n) Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ
<i>n1) Sport- und Freizeitzone</i>	<i>SF</i>
o) Grünzone	Gr
Nichtbauzonen:	
...	

Art. 5a Dorfzone Badmatt DB
<i>1 Nutzung: Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten und Anlagen für öffentliche Zwecke.</i>
<i>2 Geschosszahl: 3 Vollgeschosse</i>
<i>3 Ausnützung: maximal 0.75, davon mindestens 10% für Arbeitsnutzungen</i>
<i>4 Das Gestaltungsplanverfahren wird fachlich begleitet durch ein Fachgremium, das der Gemeinderat bestimmt.</i>
<i>5 Empfindlichkeitsstufe: III</i>

Gemeinderat und OPK haben Rahmenbedingungen definiert, die soweit möglich mit den Zonenbestimmungen der neuen DB (Parzellen Nr. 559 und 560) mit Gestaltungsplanpflicht umgesetzt werden. Dabei orientiert sich der neue Art. 5a an den Formulierungen der Zonenbestimmungen für andere Bauzonen.

Weitere Randbedingungen werden in Art. 30 (Gestaltungsplan) festgelegt.

Der Dorfbild- und Weilerperimeter wird beibehalten wie im Rahmen der Gesamtrevision beschlossen.

Art. 12 Arbeitszone A
1 ...
2 Geschosszahl: Höhe wie AW3. Art und Weise der Bauten und Anlagen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fallweise festgelegt. <i>Folgende Höhenkoten bzw. Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden:</i>
<i>a) Arbeitszone Schutzmatte 540 m. ü. M.</i>
<i>b) Arbeitszone Mooshof 554 m. ü. M.</i>
<i>c) Alle anderen Arbeitszonen 14 m</i>
<i>Betrieblich bedingte Mehrhöhen sind zu begründen.</i>
3 Empfindlichkeitsstufe: III

Die Anlehnung der Höhenbegrenzung an die Geschosszahl der AW3 hat sich als nicht zweckmässig erwiesen. Die einzelfallweise Festlegung, die in den Arbeitszonen vieler Gemeinden noch vorgesehen ist, würde im Widerspruch zum PBG 2014 stehen, das nur ausnahmsweise den Verzicht auf Höhenmasse vorsieht. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, anstelle der bisherigen Regelung für die Arbeitszonen Schutzmatte und Mooshof Höhenkoten entsprechend den bestehenden Bauten festzulegen. Für die Arbeitszonen Rothmatte (Bieri Tenta AG) und die Growag-Bauten wird neu eine Firsthöhe definiert. Die Bauten im Gebiet Neumüli überschreiten diese Firsthöhe, was jedoch aufgrund der Bestandesgarantie unproblematisch ist. Die neuen Bestimmungen ermöglichen jedoch auch die Bewilligung von entsprechend begründeten Ausnahmen.

Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	
1 Nutzung: Vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.	
Gebietsbezeichnung:	Nutzung:
...	
d) Gutmoos	Sportplatz

Aufgrund der Umzonung des bestehenden Sportplatzes Gutmoos in die SF wird das Gebiet aus der Liste der Gebiete für öffentliche Nutzungen gestrichen.

Art. 18a Sport- und Freizeitzone SF
1 Nutzung: Bauten und Anlagen für den Sport und zugehörige Parkieranlagen
2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen.
3 Bauvorschriften: Werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
4 Empfindlichkeitsstufe: III

Die Bestimmungen entsprechen dem Vorschlag für die Sport- und Freizeitzone Mooshof, die von den Stimmberechtigten im Februar 2014 abgelehnt wurde. Der Absatz betreffend Rückbau der Bauten und Anlagen wird nicht übernommen, da der langfristige Bedarf für die Sportplätze offensichtlich und das Vorhaben breit abgestützt ist.

Art. 20 Grünzone Gewässerraum GG
1 Die Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume und überlagert die jeweilige Grundnutzung.
2 Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Da die Grünzonen Gewässerraum im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat nicht genehmigt worden sind, existieren keine rechtskräftigen Zonenbestimmungen. Die damaligen Formulierungen mit Aussagen betreffend Verzicht auf Gewässerraumfestlegungen und Verweis auf die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung wären für die aktuellen Festlegungen für einzelne Abschnitte des Heubächlis und der Rot auch nicht zweckmässig. Deshalb wird der bisherige Art. 20 durch einen neuen Art. im Sinn des kantonalen Muster-BZR 2014 ersetzt.

Art. 30 Gestaltungsplan
1 ...
2 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat <i>gemäss § 75 Abs. 2 Anhang PBG</i> zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag bis zu 15 % bewilligen, sofern die Mindestfläche gemäss Abs. 1 erreicht wird. <i>In der Zone DB ist dieser Bonus an die Durchführung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag mit mindestens 3 Planer-Teams) gebunden. Aufgrund des Ergebnisses dieses Verfahrens ist die Aufteilung zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen gemäss Art. 5a Abs. 3 verhandelbar.</i>
3 In den Zonen W2A und AW2 kann ein 3. Vollgeschoss gestattet werden. <i>In der Zone DB können ausserhalb des Dorfbild- und Weilerperimeters aufgrund des Ergebnisses des Wettbewerbs oder Studienauftrags gemäss Abs. 2 ein 4. Vollgeschoss und ein nicht als Vollgeschoss zählendes Attikageschoss gestattet werden.</i> Ein 4. Vollgeschoss kann in den Zonen W3A und AW3 nur in Form eines ausgebauten Dachgeschosses gestattet werden. Voraussetzung ist das Erreichen der Mindestfläche gemäss Abs. 1. In allen anderen Zonen ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.
4 ...

Ergänzend zu den Zonenbestimmungen in Art. 5a für die neue DB (Parzellen Nr. 559 und 560) mit Gestaltungsplanpflicht haben Gemeinderat und OPK folgende Randbedingungen für das notwendige Gestaltungsplanverfahren festgelegt:

- *Gestaltungsplan-Bonus von maximal 15% bei Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags mit mindestens 3 Planer-Teams (bei Verzicht auf das wettbewerbsähnlichen Verfahrens wird der Maximalbonus nicht gewährt).*
- *Maximal 3 Geschosse entlang der Kantonsstrasse gemäss Art. 5a Abs. 2, 4 Geschosse im rückwärtigen Teil gemäss Art. 30 Abs. 3 (ohne Wettbewerb oder Studienauftrag ist ein zusätzliches Vollgeschoss nicht zulässig).*

Falls die Gesuchsteller einen Wettbewerb oder Studienauftrag gem. Art. 30 Abs. 2 durchführen, delegiert der Gemeinderat das in Art. 5a Abs. 4 genannte Fachgremium in die Jury.

Art. 37	Dachgestaltung
4	...
5	Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dachgeschosse folgende Masse: a) Dachgeschosse mit Schrägdach <i>Sattel-, Walmdach und dergleichen</i> (exkl. Pultdach) – Kniestockhöhe: höchstens 1.0 m b) Dachgeschosse mit Pultdach – Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 2.5 <i>3.0</i> m – Dachfirsthöhe: höchstens 3.5 <i>4.0</i> m
6	...

Der Begriff „Schrägdach“ hat sich als interpretationsbedürftig erwiesen. Die explizite Nennung der 2 wohl häufigsten Schrägdachformen ist einfacher verständlich. Zusätzlich werden aufgrund der heute üblichen Dämmdicken die Höhenmasse für Pultdächer geringfügig erhöht.

Art. 42	Schutz vor Naturgefahren	Art. 42	Schutz vor Naturgefahren
1	Die Gefahrenkarte Grosswangen weist in zahlreichen Gebieten innerhalb des Siedlungsgebietes Gefährdungen durch Hochwasser aus. Ausserhalb des Siedlungsgebietes bestehen Gefährdungen durch Hochwasser und Rutschungen.	1	Die Gefahrenkarte Grosswangen weist in zahlreichen Gebieten innerhalb des Siedlungsgebietes Gefährdungen durch Hochwasser aus. Ausserhalb des Siedlungsgebietes bestehen Gefährdungen durch Hochwasser und Rutschungen.
		2	<i>Im Plan „Arrondierte Gefahrengebiete“ werden orientierend die Gebiete innerhalb der Bauzonen bezeichnet, die durch Hochwasser gefährdet sind. Bezweckt wird der Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Hochwasser gefährdeten Gebieten.</i>
		3	<i>Die Gefahrengebiete Wasser umfassen durch Überschwemmung und Übersarung gefährdete Gebiete. Für sie gelten die jeweiligen in der Verordnung zum Schutz vor Naturgefahren definierten Schutzhöhen an Fassaden. Sie werden wie folgt unterteilt:</i> ▪ <i>Gefahrengebiet G-WA</i> ▪ <i>Gefahrengebiet G-WB</i> ▪ <i>Gefahrengebiet G-WC</i>
2	Der Gemeinderat erlässt eine separate Verordnung zum Schutz vor Naturgefahren. Deren integrierende Bestandteile sind der Gefahrenzonenplan und die Gefahrenschutzbestimmungen.	4	<i>Die nachfolgenden Bestimmungen gehen den Bestimmungen der jeweiligen Zonen gemäss den Zonenplänen Siedlung und Landschaft vor.</i>
		5	<i>Alle baulichen Veränderungen (insbesondere Terrainveränderungen), welche eine Gefahrensituation beeinflussen können, sind bewilligungspflichtig.</i>
		6	<i>Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind - unter Wahrung der Verhältnismässigkeit - folgende Grundsätze bei der Standortwahl, der konzeptionellen Gestaltung sowie bei baulichen Massnahmen zu beachten:</i> ▪ <i>Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können.</i> ▪ <i>Die Schutzhöhe wird so festgelegt, dass die Gebäude vor Ereignissen mit einer Wiederkehrperiode von 100 – 300 Jahren gemäss der Gefahrenkarte geschützt sind.</i>

3 Bei Bauprojekten in Gefahrengebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung ergibt.	<i>7 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. Die Wirksamkeit von in den nachfolgenden Artikeln nicht vorgesehenen Schutzmassnahmen (z.B. Hochwasserdämme) ist vom Gesuchsteller nachzuweisen. Bei Bedarf kann die Gemeinde auf Kosten der Gesuchsteller ein Gutachten von einem spezialisierten Büro erstellen lassen.</i>
	<i>8 Falls sich die für einzelne Gefahrengebiete festgelegten Vorschriften im Einzelfall als ungenügend erweisen, sind auf Anordnung des Gemeinderats in der Baubewilligung weitergehende Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu treffen.</i>
	<i>9 Ausserhalb der Bauzonen ist bei jeder baulichen Veränderung (inkl. Terrainveränderungen) die Gefahrenkarte Grosswangen bzw. ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte die kantonale Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren. Die Bestimmungen der Absätze 5 - 7 sind sinngemäss anzuwenden. Die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte können auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter http://www.geo.lu.ch eingesehen werden.</i>
	<i>10 Der Gemeinderat erlässt eine separate Verordnung zum Schutz vor Naturgefahren mit detaillierten Gefahrenschutzbestimmungen.</i>
	<i>11 Bei Änderungen der Gefahrenkarte kann der Gemeinderat die im Plan „Arrondierte Gefahrengebiete“ bezeichneten Gebiete ohne Durchführung eines Ortsplanungsverfahrens an die neue Situation anpassen. Er hat aber betroffene Grundeigentümer darüber zu informieren, in welchem Umfang ihre Parzelle von der angepassten Gefahrenkarte betroffen ist.</i>

Gem. § 146 Abs. 3 PBG müssen Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung umgesetzt werden – ein kurzer BZR-Artikel mit Verweis auf die Gefahrenschutzverordnung und ohne Bezeichnung der Gefahrengebiete im Zonenplan erfüllt diese Anforderung nicht.

Pascal Wyss, Rechtsdienst BUWD, hat mit Email vom 10. November 2015 und 2. Dezember 2015 bestätigt, dass die Bestimmungen in der vorliegenden Variante in Ordnung sind. Gemäss seinem Hinweis und der nachfolgenden telefonischen Besprechung wird jedoch auf die Bezeichnung als Teilzonenplan verzichtet und die Planinhalte werden explizit als orientierend bezeichnet. Die Hinweise in den BZR-Bestimmungen werden entsprechend angepasst.

Da die Gewässerräume (GWR) im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht genehmigt worden sind, kann die Grünzone Gewässerraum (GG) im Plan „Arrondierte Gefahrengebiete“ nicht dargestellt werden. Die entsprechenden Flächen werden darum als Gefahrengebiet G-WC bezeichnet. Weil in diesen Gebieten ohnehin höchstens in Ausnahmefällen ein Gebäude gebaut werden darf, wird auf die Festlegung einer Schutzhöhe verzichtet – nötigenfalls würde diese im Einzelfall durch den Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.