

gemeinde grosswangen



---

# Bau- und Zonenreglement mit Kommentar

---

Verabschiedet von der Planungskommission am 30. Mai 2023

Vom Gemeinderat am 6. Juli 2023 zur kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet

<b>Teil A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	6
	Art. 1 Zweck .....	6
	Art. 2 Zuständigkeit .....	6
<b>Teil B</b>	<b>Planungsvorschriften</b> .....	7
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	7
	Art. 3 Bauen mit Qualität .....	7
	Art. 4 Bauberatung .....	9
	Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn .....	10
	Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren .....	10
	Art. 7 Variantenverfahren .....	11
	Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes .....	12
	Art. 9 Terraingestaltung .....	12
	Art. 10 Umgebungsgestaltung .....	14
<b>II.</b>	<b>Zonenbestimmungen</b> .....	16
	<b>1. Definitionen</b> .....	16
	Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ .....	16
	Art. 12 Grünflächen .....	20
	Art. 13 Zulässige Höhen .....	20
	Art. 14 Abgrabungen am Gebäude .....	25
	Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C .....	26
	Art. 16 Mindestnutzungen .....	27
	Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe .....	27
	<b>2. Bauzonen</b> .....	28
	Art. 18 Kernzone (Ke) .....	28
	Art. 19 Dorfzone (Do) .....	30
	Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C) .....	31
	Art. 21 Erhaltungszone (Er) .....	34
	Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) .....	35
	Art. 23 Arbeitszonen (Ar) .....	36
	Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G) .....	38
	Art. 25 Sonderbauzone Winkel (So-W) .....	38
	Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) .....	39
	Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr) .....	40
	Art. 28 Grünzone Allgemein (Gr-A) .....	40

Art. 29 Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	40
Art. 30 Verkehrszone (Ve) .....	41
<b>3. Nichtbauzonen.....</b>	<b>41</b>
Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw) .....	41
Art. 32 Übriges Gebiet C (ÜG-C).....	41
Art. 33 Reservezone (Re).....	42
Art. 34 Abbauzone (Ab).....	42
Art. 35 Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) .....	43
Art. 36 Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) .....	44
<b>4. Schutzzonen.....</b>	<b>44</b>
Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) .....	44
Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) .....	44
Art. 39 Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa) .....	46
Art. 40 Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) .....	47
Art. 41 Ortsbildperimeter (Ob) .....	48
Art. 42 Geotopschutz .....	48
Art.43 Archäologische Fundstellen AFS .....	48
Art. 44 Aussichtspunkt .....	49
Art. 45 Gefährdete Gebiete (G).....	49
<b>5. Sondernutzungspläne.....</b>	<b>51</b>
Art. 46 Gestaltungsplanpflichtgebiete .....	51
Art. 47 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	52
<b>Teil C Bauvorschriften.....</b>	<b>54</b>
<b>III. Erschliessung .....</b>	<b>54</b>
Art. 48 Abstellflächen für Fahrzeuge .....	54
Art. 49 Abstellflächen für leichte Zweiräder .....	55
<b>IV. Energie, Ausstattung.....</b>	<b>56</b>
Art. 50 Energieversorgung .....	56
Art. 51 Gebäudetechnik .....	56
Art. 52 Nebenräume .....	57
Art. 53 Abstellflächen für Kehrrichtgebände und Container .....	58
Art. 54 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen .....	58
<b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....</b>	<b>58</b>
Art. 55 Kulturdenkmäler .....	58

Art. 56 Dachgestaltung.....	61
Art. 57 Reklamen.....	62
Art. 58 Antennenanlagen.....	62
<b>VI. Schutz der Gesundheit.....</b>	<b>64</b>
Art. 59 Beleuchtung / Lichtimmissionen.....	64
Art. 60 Schutz vor Hitze einwirkung.....	64
Art. 61 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten.....	65
Art. 62 Technische Gefahren.....	65
<b>VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen.....</b>	<b>66</b>
Art. 63 Gebühren.....	66
Art. 64 Strafbestimmungen.....	66
<b>Teil D Schlussbestimmungen.....</b>	<b>67</b>
Art. 65 Schlussbestimmung.....	67

## **Generelle Bemerkungen zu den wesentlichsten Änderungen im BZR aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung:**

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbesondere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer (ÜZ, § 12 – 17 PBV)** statt.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst. Im Zonenplan sind diese Strassen der entsprechenden Bauzone zugewiesen. Strassen, die im Zonenplan den «Verkehrszonen» zugewiesen sind, können nicht mehr angerechnet werden. Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer um mindestens 10% erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** bzw. die Übertragung von Ausnützung (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnützung von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschoszahl erfolgt (z. B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-C).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.

- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4.00 m und maximal 10.00 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitliche festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
- bis 11 m	4 m
- bis 14 m	5 m
- bis 17 m	6,5 m
- bis 20 m	8 m
- über 20 m	10 m

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Grosswangen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.
- Auf die bisher auch in Grosswangen übliche und im PBG so verankerte **Etappierung der Bauzonen** verzichtet der Kanton. Da es sich schon bisher nicht um eine zeitliche Etappierung von Bauzonen handelte (dies wäre gemäss Bundesgerichtsentscheiden nicht zulässig, da gemäss Art. 15 eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) alle das Recht und die Pflicht haben, innert 15 Jahren zu bauen), regelte die Etappierung im Wesentlichen eine Gestaltungsplanpflicht. Bauzonen der 2. Etappe waren schon bisher vollwertige Bauzonen, die nach Vorliegen der übergeordneten Erschliessung und eines rechtsgültigen Gestaltungs- oder Bebauungsplanes vom Gemeinderat in die Bauzone 1. Etappe umgeteilt werden mussten (Art. 6 bestehendes BZR). Wo ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan künftig zwingend erforderlich ist, wird darum künftig im Zonenplan festgelegt.

Die bisherigen Übrigen Gebiete B, ÜG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen

und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und nicht im Zonenplan gemacht werden. Die Gemeinde Grosswangen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen mit Ausnahme von zwei Gebieten im Eichzälg nicht räumlich fixieren, sondern diese in die Landwirtschaftszone umzonen. Die Ausnahme bilden die zwei Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets (neu Reservezone gemäss § 55 PBG): im Sinne der Schliessung von Siedlungslücken, der Innenentwicklung und dem Entgegenwirken von Zersiedlung eignen sich diese Flächen längerfristig für eine Überbauung. Damit übernimmt Grosswangen die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen im Grundsatz nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümerschaften ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird. Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Grosswangen erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht für Grosswangen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

## Teil A     **Allgemeines**

### **Art. 1   Zweck**

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Sie bezweckt darüber hinaus die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und guter räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die übergeordneten Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung sowie die kommunalen Zielsetzungen gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), insbesondere aber der schonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Neuer Zweckartikel in Anlehnung an das kantonale Muster-BZR. Grosswangen hat bisher auf einen Zweckartikel verzichtet. Ein solcher ist nicht zwingend erforderlich, ermöglicht es aber, die generelle Grundhaltung der Gemeinde zu formulieren. Mit der Erwähnung des REL wird bereits an dieser Stelle Gewicht auf die qualitätsvolle künftige Entwicklung gelegt.

Der Begriff «Bau- und Zonenordnung» umfasst dabei das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan.

### **Art. 2   Zuständigkeit**

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Bau- und Zonenreglements sowie von Zonenplänen und Bebauungsplänen.
- 2 Bei der in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stelle ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- 3 Die Gemeinde kann zum vorliegenden BZR Verordnungen und Richtlinien erlassen.

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Bisherige Regelungen: Art. 49 altes BZR.

Absatz 2: Durch die Formulierung «die Gemeinde» muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z. B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

Absatz 3: Als Anwendungshilfe kann die Gemeinde zu spezifischen Themen eine Verordnung (verbindlich) oder Richtlinien (wegleitend) erlassen. Gestützt auf diese Bestimmung muss nicht mehr bei jedem Artikel einzeln auf diese Möglichkeit hingewiesen werden.



## Teil B Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 3 Bauen mit Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- <sup>2</sup> Dazu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:
  - Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen,
  - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Biodiversität, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
  - siedlungsbezogene Gestaltung der Strassenräume,
  - Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - Lokal- und Mikroklima gemäss Art. 60 BZR,
  - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,
  - Anzahl und Platzierung von Reklamen gemäss Art. 57 BZR,
  - Sicherheit im öffentlich zugänglichen Raum,
  - Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.
- <sup>3</sup> Wo dies die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
  - a. einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
  - b. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone sowie im Umfeld von Kulturdenkmälern.
- <sup>4</sup> Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Lage, Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.
- <sup>5</sup> In Erweiterung zu § 154a PBG sind für neue Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoßflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen und Gartensitzplätze zu erstellen.
- <sup>6</sup> Strassen sind orts- und quartierverträglich und qualitativ zu gestalten. Sie haben den örtlichen Quartiercharakter zu berücksichtigen. Sie sind sicher auszugestalten und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Zur optischen Gestaltung und zur Beschattung ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzusehen.

<sup>7</sup> Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle, reale Fassadenbereiche als Anschauungsbeispiel oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Mit diesem neuen Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

Absätze 1 und 2: Bauten und Anlagen sind qualitativvoll zu gestalten. In Absatz 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

Absatz 3: Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorhergehen, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan und BZR verankert ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erlassen werden könnten.

Absatz 4: Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.

Absatz 5: Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) Balkone, Loggien, Terrassen, gedeckte Gartensitzplätze und dergleichen neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung insbesondere bei Mehrfamilienhäusern maximiert wird. Der Kanton hat darum in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt: Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 PBG geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden: Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass solche Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jedes Gebäude mit drei und mehr Wohnungen notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann (ausgenommen sind demnach Einfamilienhäuser bis zu zwei Wohnungen). Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren.

Absatz 6: In einer ländlichen Gemeinde wie Grosswangen tragen die Strassenräume wesentlich dazu bei, qualitativvolle Aussenräume und Siedlungsstrukturen zu erhalten. Aus diesem Grund ist es wesentlich, dass auch die Strassenräume bzgl. Qualität definiert werden.

Absatz 7: Ergänzung zu den Anforderungen gemäss PBG.

#### **Art. 4 Bauberatung**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Bauberatung ein. Die Gemeinde zieht die Bauberatung bei
  - a. in der Kernzone und den Dorfzonen,
  - b. in der Zone für öffentliche Zwecke,
  - c. in den Nichtbauzonen,
  - d. im Ortsbildperimeter,
  - e. bei Kulturdenkmälern und Objekten gemäss Bauinventar und in deren näheren Umgebung,
  - f. an quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Orten,
  - g. bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
  - h. bei wesentlich veränderten Ergebnissen aus Variantenverfahren,
  - i. bei der Beurteilung von Gesuchen für Reklamen mit hohem Einfluss auf die Umgebung.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Bauberatung bei Bedarf in weiteren Gebieten beiziehen.
- <sup>3</sup> Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung der Bauberatung hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.
- <sup>4</sup> Die Bauberatung besteht aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung/Baurecht. Weitere Fachbereiche können die Bauberatung beratend ergänzen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Bauberatung gemäss Abs. 1 verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z. B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 7 BZR) bleibt vorbehalten.

Grosswangen verfügt schon seit längerem über eine Bauberatung, das den Gemeinderat in Gestaltungsfragen berät (bisherige Regelung: Art. 49 altes BZR).

Absatz 1: Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, hat sich der Beizug einer Bauberatung bewährt. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich auch in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem. Der Artikel regelt, in welchen Zonen und bei welcher Art von Verfahren und Bauten der Beizug zwingend ist. Die Aufwände der Bauberatung können nach Art. 64 BZR den Projektverfassenden / Grundeigentümerschaften übertragen werden: Für die Begutachtung eines Bauprojekts durch die Bauberatung wird die Gebühr nach Aufwand des Gremiums und der Verwaltung festgelegt.

Absatz 2: Die Gemeinde kann wie schon bisher die Bauberatung (bisherige Bezeichnung: Fachgremium) bei Bedarf in weiteren Gebieten im gesamten Gemeindegebiet beiziehen. Absatz 2 verdeutlicht dies und grenzt sich somit von Absatz 1 ab, bei dem der Beizug zwingend erfolgen muss.

Absatz 3: Da mit der neuen Bau- und Zonenordnung vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden (insb. Verzicht auf eine ÜZ in der Kernzone und flexible ÜZ in den Dorfzonen), ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die Bauberatung erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Letztinstanzlich entscheidet der Gemeinderat mit der Erteilung der Baubewilligung.

Absatz 4: Die Bauberatung ist keine eigenständige Behörde. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Bauberatung nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen zusammengesetzt, welche insbesondere die Bereiche Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung/Baurecht abdecken. Bei Bedarf können weitere Fachbereiche wie z. B. Verkehr, Energie und Ökologie die Bauberatung beratend ergänzen.

Absatz 5: Im Sinne der Verfahrenseffizienz kann auf die Stellungnahme der Bauberatung verzichtet werden, wenn es sich z. B. um Bagatellfälle oder um Vorhaben ohne quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung handelt. Die Beurteilung durch andere Fachkommissionen bleibt jedoch vorbehalten. Damit wird gewährleistet, dass z. B. bei Variantenverfahren jeweils nur eine Beurteilung erforderlich ist. In der Regel sind Fachpersonen aus der Bauberatung in der Jury oder Beurteilungsgremium vertreten.

#### **Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn**

Wo in den Zonen, Objekten und Gebieten gemäss Art. 4 Abs. 1 BZR kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a. Vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten meldet sich die Bauherrschaft bei der Gemeinde.
- b. Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben.

Bauvorhaben müssen gemäss diesem neuen Artikel vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch die Bauberatung sinnvoll ist (vgl. Art. 4 Abs. 1 BZR). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

#### **Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren**

<sup>1</sup> Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:

- a. ein Variantenverfahren nach Art. 7 BZR vorliegt oder
- b. die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachbegleitung begleitet wird.

<sup>2</sup> Unter Fachbegleitung gemäss Abs. 1 lit b wird folgendes verstanden:

- a. Die Gemeinde bestimmt eine oder mehrere Fachpersonen, die den Projektierenden zur Beratung zur Verfügung stehen.
- b. Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Ausmass die Begleitung stattfindet.
- c. Die Kosten der Begleitung sind durch die Bauherrschaft zu übernehmen.

Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Abs. 3 BZR qualitätssichernde Verfahren verlangen. Gemäss Art. 46 BZR hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen.

Der neue Art. 6 BZR definiert, was unter einem Qualitätssichernden Verfahren zu verstehen ist.

Absatz 1: Neu wird auch ein durch Fachleute begleitetes Planungsverfahren als qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen.

Absatz 2: Der Absatz klärt, was unter «Fachbegleitung» gemäss Absatz 1 zu verstehen ist und regelt die Kostenfrage.

## **Art. 7 Variantenverfahren**

<sup>1</sup> Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a. wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen teilnehmenden Teams vorliegen und
- b. ein fachlich ausgewiesenes Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Verfahrensvorbereitung und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

- a. die Personen des Beurteilungsgremiums mitbestimmen
- b. ein teilnehmendes Team am qualifiziertem Variantenverfahren bestimmen sowie
- c. ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit der Durchführung die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Bei Variantenverfahren ist wichtig, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

Absatz 1: Mit der Bestimmung «wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe» wird sichergestellt, dass bei Ausfall eines oder mehrerer Bearbeitungsteams nicht zu wenig Auswahl besteht. Um das Risiko auszuschliessen, müssten von den Ausschreibenden mehr als 3 Teilnehmende eingeladen werden.

Absatz 2: Neuer Absatz zur Qualitätssicherung im Verfahren. Einigen sich Gemeinde und Initianten wider Erwarten und bisheriger Erfahrungen nicht auf die teilnehmenden Teams, kann die Gemeinde ein Bearbeitungsteam bestimmen und damit die Qualität des Teilnehmerfeldes beeinflussen. Wird ein Bebauungskonzept mehrere Jahre nicht ausgeführt, kann es sein, dass

das ursprüngliche Konzept nicht mehr zeitgemäss ist, insbesondere, wenn sich rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Energie) wesentlich geändert haben. In diesem Fall hat die Gemeinde die Möglichkeit, ein erneutes Variantenverfahren zu verlangen. Diese Massnahme kann sich auch baubeschleunigend auswirken.

#### **Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes**

- <sup>1</sup> Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und baubewilligungspflichtigen Umgebungsge-  
staltungen gelten gegenüber von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» für die Siedlungsrandgestaltung folgende erhöhten Anforderungen an die Ein-  
passung in das Landschaftsbild:
- a. Bepflanzter Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern, wobei der Bereich durch An- und Kleinbauten sowie durch Lager- und Abstellflächen nicht zweckentfremdet werden darf. In der Arbeitszone beträgt dessen Breite mindestens 2.00 m.
  - b. Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.
  - c. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.

Absatz 1: Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim», treffen Bauten und Anlagen der Siedlung auf jene der unbebauten Landschaft. Die Siedlungsråder sind daher besonders sensible Bereiche. Motivation der Bestimmung ist nicht eine kaschierende Randbepflanzung (was angesichts der zulässigen Bauhöhen ohnehin kaum Wirkung hätte) sondern vielmehr der ökologische und gut gestaltete Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna.

Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird, mit Ausnahme der Anforderungen gemäss Art. 9 BZR (Terraingestaltung), nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschafts- oder Grünzone. Die Gestaltungsmassnahmen müssen demnach innerhalb der Bauzone liegen.

Es kann ein Zielkonflikt zwischen der Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss obigen Vorschriften und dem Schutz von Kulturdenkmälern entstehen (z. B. bei der Durchlässigkeit für Kleintiere). Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Einzelfall durchzuführen.

Absatz 2: Die Richtlinie dient der Bauherrschaft als Handlungs- und Ausführungsanleitung und der Gemeinde als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Baugesuche.

#### **Art. 9 Terraingestaltung**

- <sup>1</sup> Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikal-  
mass überragen.
- <sup>2</sup> Als Stützbauwerke gelten Stützmauern und mauerartige Böschungen mit mehr als 60° Nei-  
gung.

<sup>3</sup> Stützbauwerke haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

<sup>4</sup> Horizontal gestaffelte Stützbauwerke müssen mindestens um ihre sichtbare Höhe zurückversetzt werden, beginnend beim ersten Stützbauwerk ab Gebäude, das mindestens das Mass seiner Höhe als Abstand zum Gebäude einzuhalten hat.

<sup>5</sup> Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein «Trautheim» (Gr-A) dürfen innerhalb des bepflanzten Grünbereichs gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR Stützbauwerke eine max. Höhe von 0.50 m aufweisen; weitere Niveaudifferenzen sind natürlich zu böschen.

<sup>6</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Hauseingängen und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützbauwerke zulassen.

Sinngemäss übernommener Art. 38 Abs. 3 des bisher rechtskräftigen BZR.

Absatz 1: Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Quartier- und Ortsbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt. Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain in Hanglagen weiterhin um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

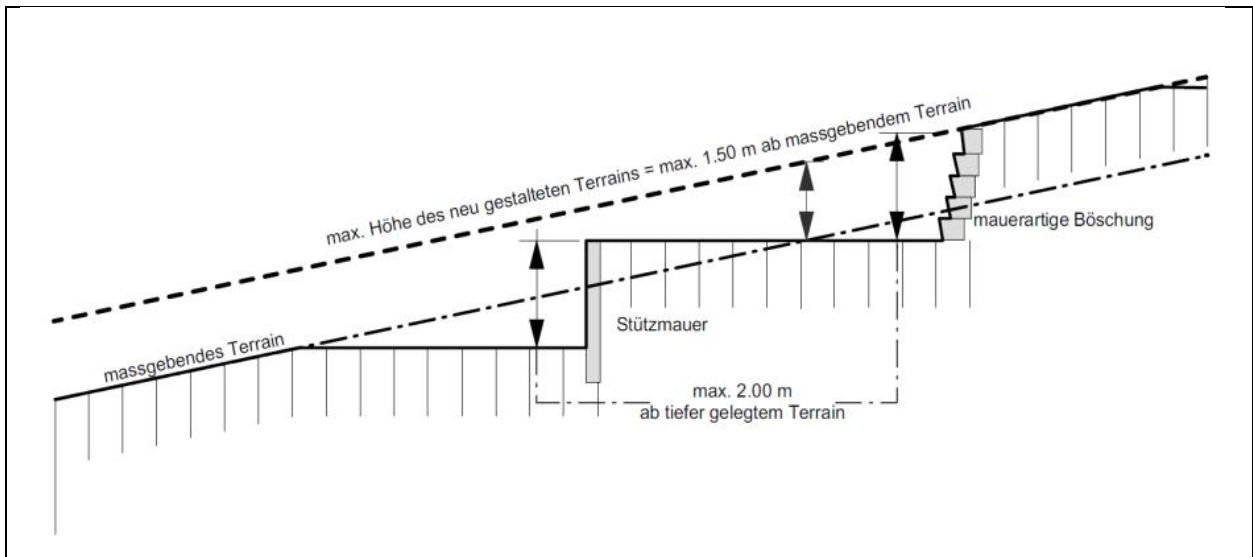
Absatz 2: Zusätzlich zu Stützmauern werden auch mauerartige Böschungen definiert. Bei einer Neigung von mehr als 60° haben diese keinen natürlichen Charakter mehr und sind somit den Stützmauern gleichzustellen. Stützmauern und mauerartige Böschungen werden unter dem Begriff «Stützbauwerke» zusammengefasst.

Absatz 3: Um allzu grosse Abgrabungen zu verhindern, wird die maximale Höhe der Stützbauwerke beschränkt.

Absatz 4: In diesem Absatz wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen klar definiert, womit mittels Stützmauern maximal eine Geländeneigung von 45° realisiert werden kann. Um den Art. 14 BZR zu den Abgrabungen zu ergänzen, müssen Abgrabungen im Terrain einen Gebäudeabstand einhalten, der mindestens der Höhe des Stützbauwerks entspricht.

Absatz 5: Aus quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Überlegungen heraus sollen die Niveausprünge, insbesondere entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» nicht wesentlich in Erscheinung treten. Stützbauwerke und künstliche Böschungen sind auf das Minimum zu beschränken, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere gemäss Art. 10 BZR auf jeden Fall zu gewährleisten ist. Niveausprünge sind daher natürlich zu böschen und zu gestalten.

Absatz 6: Bei Vorliegen besonderer Umstände (z. B. bei Anpassung der Terraingestaltung an bereits gestaltetes Terrain der Nachbarschaft) kann die Gemeinde Ausnahmen gewähren.



## Art. 10 Umgebungsgestaltung

- <sup>1</sup> In allen Zonen ist bei Neubauten, grösseren Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Gestaltungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei Gestaltungsplänen und Bebauungsplänen ist der Umgebungsplan durch ausgewiesene Fachpersonen Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erstellen.
- <sup>2</sup> Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:
  - a. allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,
  - b. Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
  - c. Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,
  - d. Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie
  - e. der Lage aller Werkleitungen.
- <sup>3</sup> Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass
  - a. sich die Bauten und Anlagen gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einfügen,
  - b. Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen und
  - c. die Anforderungen des Art. 60 BZR erfüllt werden.
- <sup>4</sup> Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- <sup>6</sup> Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.



- <sup>7</sup> Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.
- <sup>8</sup> Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens neun Monate nach Erstbezug der Baute realisiert sein.
- <sup>9</sup> Die Gemeinde kann bei Projekten mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> und bei Gestaltungs- sowie Bebauungsplänen zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

Absatz 1: Der qualitätvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt die qualitätvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 2: Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.

Absatz 3: Die Umgebungsgestaltung hat sich in den Gesamtkontext einzufügen und ist so auszugestalten, dass sie die Klimaadaptation unterstützt.

Absatz 4: Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, kann den einschlägigen Listen von Bund und Kanton entnommen werden. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 5: Ein Beitrag für Förderung der klimafreundlichen Umgebungsgestaltung.

Absatz 6: Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Absatz 7: Der Absatz schafft die rechtliche Grundlage, dass die Gemeinde wichtige Inhalte des Umgebungsplan verbindlich in der Baubewilligung sicher kann.

Absatz 8: Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.

Absatz 9: Es kommt vor, dass bei grösseren privaten Bauvorhaben die Umgebungsgestaltung nicht im bewilligten Umfang erstellt wird. Dies oft auch aus finanziellen Gründen. Mit dem Absatz 9 kann die Gemeinde die Fertigstellung finanziell sicherstellen.

## II. Zonenbestimmungen

### 1. Definitionen

#### Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ

- <sup>1</sup> Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Für Bauten gilt die Überbauungsziffer 1, ausser für solche mit Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4.
- <sup>2</sup> Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2): Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen B und C die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2.
- <sup>3</sup> Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3): Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche der ÜZ-1 verkleinert und von den Ausseffassaden zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3.
- <sup>4</sup> Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4): Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4.
- <sup>5</sup> Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.
- <sup>6</sup> Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

#### Generelles:

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ, §§ 12 bis 17 PBV) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier, bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Sie ersetzt die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ), die im PBG nicht mehr definiert wird und darum auch nicht mehr verwendet werden kann. Weitere Erläuterungen finden sich auf [www.baurecht.lu.ch](http://www.baurecht.lu.ch). Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) dar.

<p>Anbaute</p> <p>unbedeutend rückspringender Gebäudeteil</p> <p>Gebäude</p> <p>vorspringender Gebäudeteil *</p>	<p><b>Erläuterung</b></p> <p>Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) blau umrandet und anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in grau (=projizierte Fassadenlinie rot umrandet).</p> $\ddot{U}Z = \frac{aGbF}{aGSF}$	<p>* max. 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts, max. 1.50 m Auskragung</p>
--	---	--

Abbildung: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF).

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z. B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer («Fussabdruck») und der dazugehörigen zulässigen Höhe (Fassadenhöhe, Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen und Arbeits- und Wohnzonen festgelegt. In den Kernzonen wird, wie bisher, auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet. Da hier oft unterschiedlichste Parzellengrößen vorhanden sind, ergäbe die Bauweise nach einer zonengemässen Überbauungsziffer vielfach keine dem Ortsbild angepasste Bauweise und Volumen. Hier wird die zulässige Nutzung im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt. In den Dorfzonen wird eine Überbauungsziffer festgelegt, von dieser kann aber bei guter Einpassung ins Ortsbild abgewichen werden.

#### Balkone / Auskragungen:

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht oder nur teilweise in die Ausnutzungsziffer (AZ) mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese ab definierten Abmessungen aber ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge. Insbesondere Terrassen und Balkone, aber auch Vordächer sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wird das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils so erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können, ohne einen Verlust von Geschossflächen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m<sup>2</sup> einen Balkon von 12 m<sup>2</sup>. Für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen gilt ergänzend Art. 3 Abs. 5 BZR, der zusätzlich angemessenen Aussengeschossflächen (z. B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungflächen verlangt. Auskragungen wie Balkone dürfen § 112a Abs. 2h PBG max. 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnittes belegen und eine Auskragung von max. 1.50 m aufweisen, ohne dass sie zur ÜZ gerechnet werden müssen. Diese Betrachtung erfolgt geschossweise und nicht als Projektion aller Geschosse.

#### Künftig 4 Überbauungsziffern:

Mit der bisherigen Ausnutzungsziffer mussten Neben- und Anbauten ohne Hauptnutzflächen, insbesondere aber die Pflichtparkplätze, nicht oder nur teilweise angerechnet werden. Die Überbauungsziffer unterscheidet nicht mehr zwischen anrechenbaren und nicht anrechenba-

ren Nutzungen. Grundsätzlich zählen alle Gebäude zur anrechenbaren Gebäudefläche. Gebäude sind dazu in § 112a Abs. 2b PBG wie folgt definiert: Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Gestützt auf diese Definition generiert – vereinfacht gesagt – alles, was ein Dach hat, hat eine anrechenbare Gebäudefläche und muss daher zur Überbauungsziffer gerechnet werden. Damit Garagen, Carports, Gartenpavillons und dergleichen nicht die Nutzung der Hauptbauten einschränken, werden diese mit einer separaten ÜZ-4 geregelt. Die Anordnung der Geschosse hatte bei der AZ keinen Einfluss auf die Ziffer, bei der ÜZ allerdings schon. Um einen gewissen Anordnungsspielraum zu ermöglichen, werden neu die ÜZ-2 und ÜZ-3 eingeführt. Weitergehende Flexibilisierungen sind aufgrund der einschränkenden Definition der ÜZ nicht möglich. Die vier neuen ÜZ werden im Folgenden beschrieben und skizziert:

**Absatz 1, Überbauungsziffer 1, ÜZ-1:** Mit der Überbauungsziffer 1 wird in Kombination mit den zulässigen Höhen gemäss Art. 13 BZR das maximale Bauvolumen geregelt.

**Absatz 2, Überbauungsziffer 2, ÜZ-2 – Verzicht auf ein Geschoss.** Dies soll nur in den bisherigen 2-geschossigen Wohnzonen (neu Wohnzonen B und C) der Fall sein. In der «höherwertigen» Wohnzone A, die neu vier voll nutzbare Geschosse zulässt, soll entsprechend dicht gebaut werden. Die ÜZ-2 kann darum hier nicht angewendet werden.

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig von der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzonen B und C) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss zum Tragen kommt. Werden anstelle von 3 Geschossen neu nur deren 2 gebaut, so erhöht sich der Fussabdruck um rund 50%. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartiers sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.

**Absatz 3, Überbauungsziffer 3, ÜZ-3 – Dachterrasse/Rückversatz**

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Rückversatz kann nicht auf andere Geschosse angewendet werden.

**Absatz 4, Überbauungsziffer 4, (ÜZ-4) – An- und Kleinbauten**

Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten bis 4.5 m Gesamthöhe und ausschliesslich Nebennutzflächen (entspricht der Definition der Klein- und Anbauten gemäss §112a, Abs. 2c und d PBG, aber ohne die Beschränkung auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche) – wird in den Zonenbestimmungen mit 0.08 (= 8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche festgelegt.

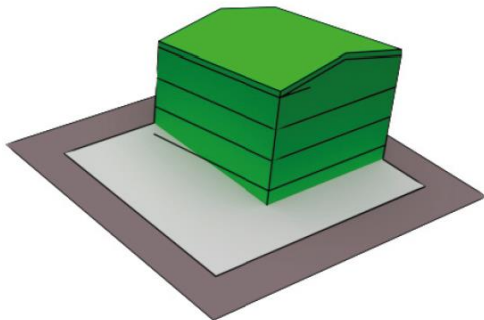
### Weitere Regelungen:

Absatz 5: Flächen die nicht für den Hauptbau verwendet werden, dürfen auch für Nebenbauten gemäss Absatz 4 verwendet werden. Der Umkehrschluss gilt nicht.

Absatz 6: Reihen und Doppelhäuser werden oft erst nach deren Erstellung parzelliert. Dabei werden oft unterschiedlich grosse Parzellen festgelegt, obwohl die Einheiten gleich gross sind (Eckparzellen, Mittelparzellen). Damit könnten bei einem Ersatz oft die einzelnen Einheiten nicht mehr im selben Umfang ersetzt werden. Damit Reihen- und Doppelhäuser nicht per se unter die Bestandesgarantie fallen, bei der ein aktiver Ersatz nicht möglich ist, regelt Abs. 6 deren Fortbestand und Erneuerung in allen Zonen.

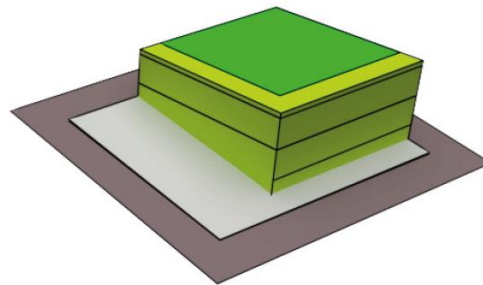
#### Überbauungsziffer 1

Für Gebäude ohne Sonderregelungen gemäss ÜZ 2-4, tritt ÜZ-1 in Kraft. Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. Sie ist der Standardtyp unter den Ziffern.



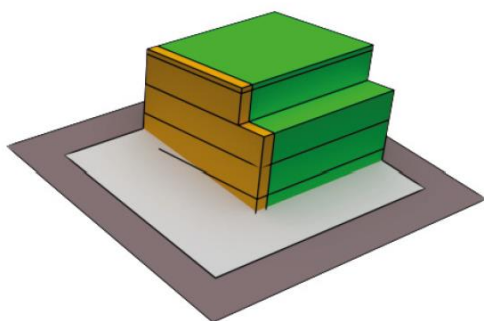
#### Überbauungsziffer 2

ÜZ-2 gilt, wenn Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.00 m unterschreiten. Dies ist der Fall, wenn auf ein Geschoss verzichtet wird. Das wegfallende Geschoss wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



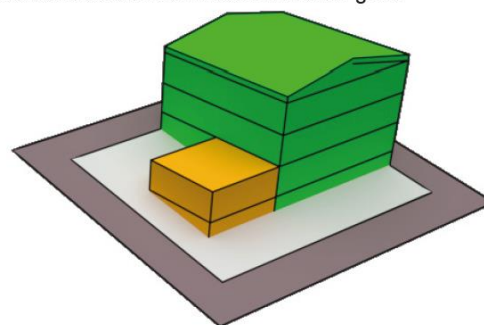
#### Überbauungsziffer 3

ÜZ-3 gilt, wenn das oberste Geschoss um mindestens 20% zurückversetzt wird. Beispiele dafür sind Gebäude mit Dachterasse (Attika). Das wegfallende Volumen wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



#### Überbauungsziffer 4

Die ÜZ-4 gilt für einstöckige Nebengebäude wie Autounterstände oder Gartenpavillons. Für diese gilt die vom Hauptgebäude unabhängige ÜZ-4. Diese ist notwendig, da sonst nutzbare Wohnfläche verloren geht.



### Art. 12 Grünflächen

In der Wohnzone A (W-A) und der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) dürfen 40 % der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche nicht oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und hochstämmige gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Alternativ zu einer Grünflächenziffer wird festgelegt, welche Fläche bei einer Überbauung zu begrünen sind. Nicht zur Anwendung kommt diese Bestimmung in den übrigen Nutzungszonen. Dies, da individuelle Anforderungen oder Rahmenbedingungen wie Parzellengrösse oder Nutzungsabsicht eine flexiblere, im Einzelfall zu prüfende Handhabung ermöglichen.

### Art. 13 Zulässige Höhen

- <sup>1</sup> Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse gemäss § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- <sup>2</sup> In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.
- <sup>3</sup> Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 4 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.
- <sup>4</sup> Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
  - a. der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt,
  - b. der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion,
  - c. mit den gewährten Mehrhöhen wird gegenüber den Bauten mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert.
- <sup>5</sup> Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 56 BZR überschritten werden.
- <sup>6</sup> Bauten, die bei Inkrafttreten dieses BZR bereits bestanden haben, dürfen auf die zonengemäss mögliche Anzahl Geschosse aufgestockt werden, auch wenn damit die Fassaden und Gesamthöhen 1 und 2 überschritten werden.

#### Generelles zu den neuen Höhenmassen:

Absatz 1: Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Grosswangen indirekt über die Vollgeschosszahl festgelegt. Geschosshöhen und die Höhen von Untergeschossen waren im PBG geregelt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes (§ 139 Abs. 3 PBG).

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 PBG).

Die zusätzliche Höhe bis zur Oberkante der Dachfläche ist in § 34 PBV definiert: Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

In den Zonenbestimmungen werden deshalb jeweils «Nettohöhen» festgelegt, die noch um bis zu 50 cm überschritten werden dürfen.

### Neu für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Absatz 2: Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine umhüllende Linie / Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z. B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve im Quartier. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

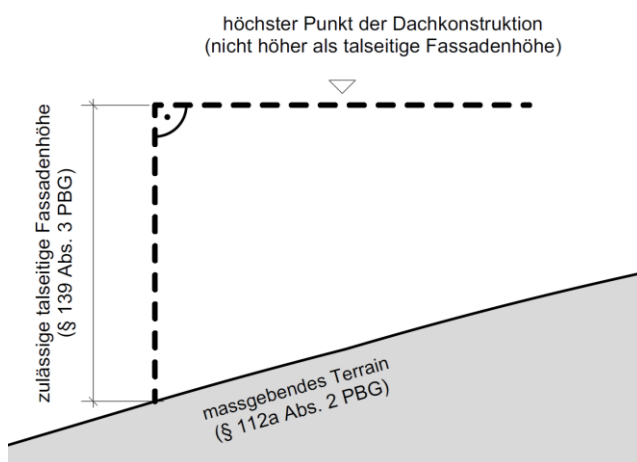
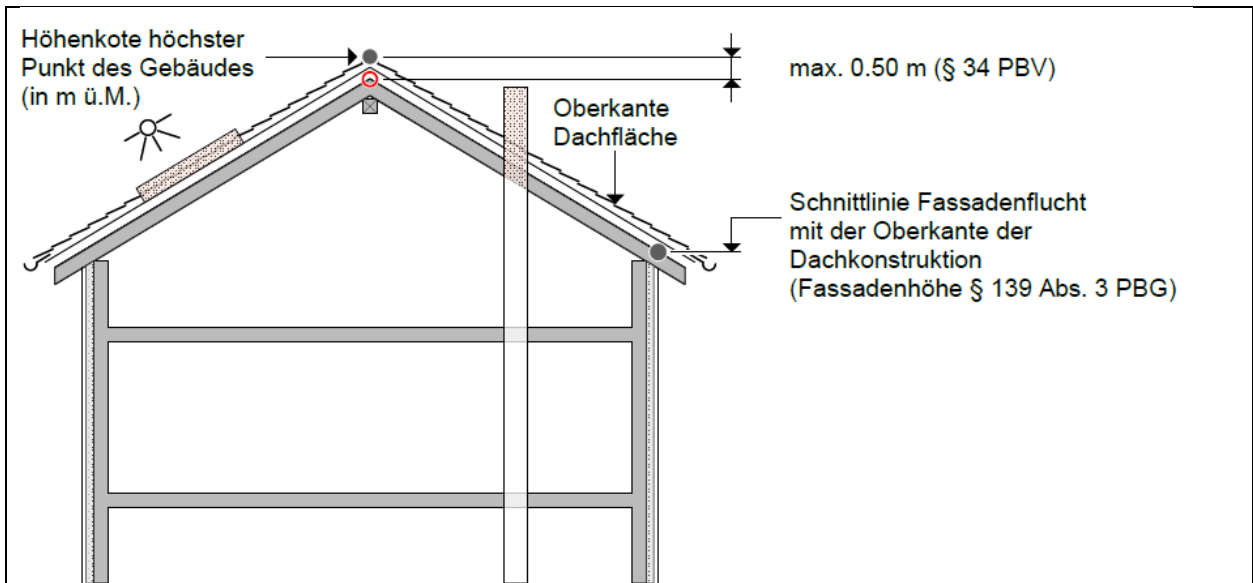
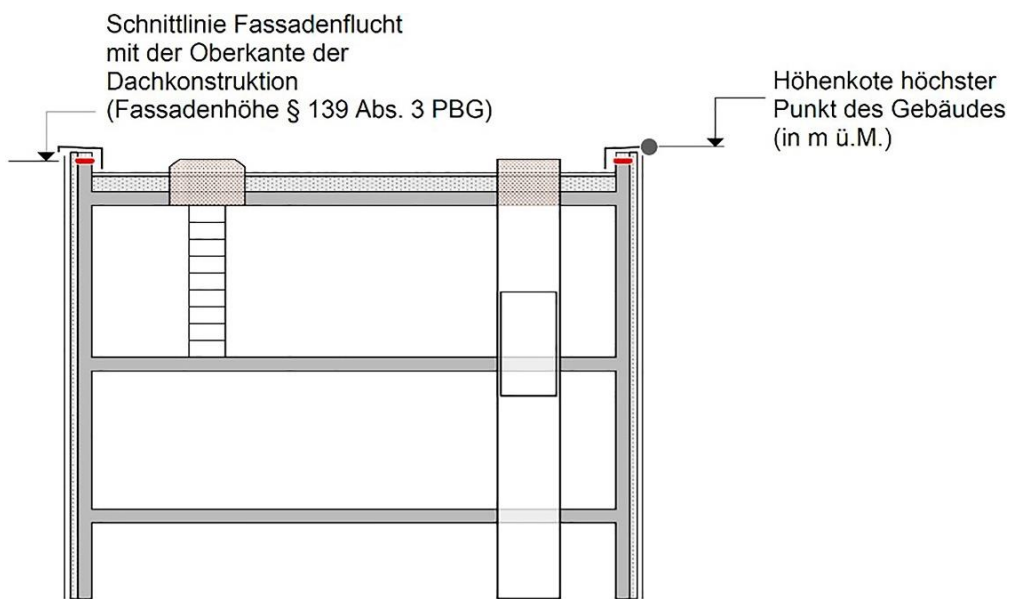


Abbildung: Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.



○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Abbildung: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Schrägdächern



— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

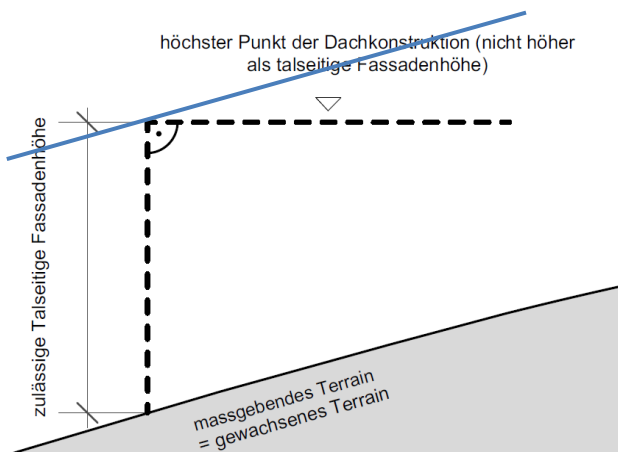
Abbildung: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Flachdächern

### Wieso zusätzlich eine Gesamthöhe?

Da das PBG die Grenzabstände neu an die zonenweise festzulegende Gesamthöhe koppelt, muss zusätzlich für alle Zonen mit Höhenbeschränkung noch eine Gesamthöhe festgelegt werden. Die Gesamthöhe generiert per Definition eine parallele Fläche zum massgebenden (= gewachsenen) Terrain. In allen Zonen wird im BZR das Mass der talseitigen Fassadenhöhe und



der Gesamthöhe identisch festgelegt. Wird in der Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe die Gesamthöhe (blau) gemäss Definition als Parallele zum Terrain eingetragen ergibt sich, dass die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe an der talseitigen Fassade identisch sind, dass aber immer die talseitige Fassadenhöhe die massgebende Höhe sein wird. Für die Höhendefinition gemäss Art. 13 BZR in Grosswangen wäre darum die Gesamthöhe nicht erforderlich, zur Bestimmung des Grenzabstandes aber notwendig.



### Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als  $\frac{2}{3}$  der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Grosswangen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. Entsprechend gilt diese Regelung auch bei Neubauten. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

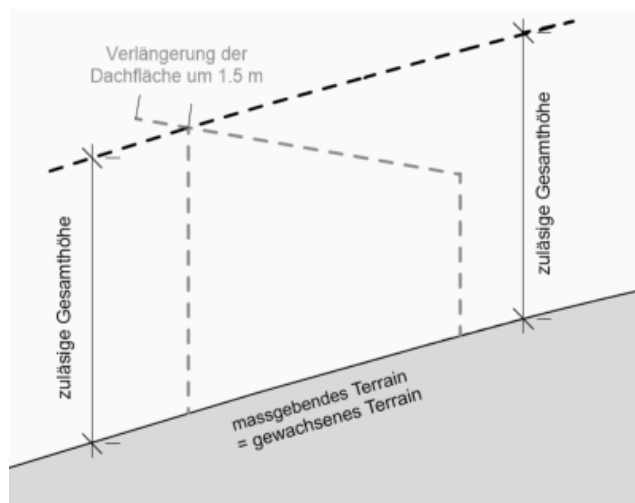
### Zwei unterschiedliche Höhen für Bauten mit und ohne Schrägdach

Absatz 4: Die neue Regelung mit ÜZ und talseitiger Fassadenhöhe bevorzugt Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, da mit diesen unter Einhaltung der Höhen das grösste Volumen realisiert werden kann. Damit werden Schrägdächer wie Sattel- und Walmdächer benachteiligt, da deren First die maximale Höhe ebenfalls einhalten muss und damit durch die Dachneigungen weniger Volumen resultiert. Da das BZR Grosswangen möglichst nicht architekturprägend sein soll, muss der neue Nachteil für Schrägdächer ausgeglichen werden. Dazu wird in Absatz 4 für die dort definierten Schrägdächer ein «Nachteilsausgleich» (oder Bonus) festgelegt, in dem für diese Dachformen die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 gelten. In den Zonenbestimmungen wird die Mehrhöhe dann bei 1 m festgelegt. Wird ein solches Schrägdach realisiert, darf dies aufgrund der grösseren Höhe gegenüber von Bauten mit anderen Dachformen aber nicht zu einem zusätzlichen Geschoss führen, was eine erhebliche Mehrnutzung bedeuten

würde. Generell gilt in allen Gebieten eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

### Was darf über die zulässige Höhe hinausragen?

Absatz 5: Da die talseitige Fassadenhöhe an der Fassade gemessen wird und damit Dachvorsprünge nicht berücksichtigt werden, muss geregelt werden, wie weit Dachvorsprünge über die Höhe hinausragen darf. Dies ist primär bei Pultdächern der Fall, die talseitig ansteigen. Damit solche Dachvorsprünge möglich bleiben, wird dies in Abs. 5 definiert. Ebenfalls über die Höhen hinausragen dürfen technische Aufbauten, wie sie in Art. 48 BZR geregelt sind.



Absatz 6: Viele bestehende Bauten konnten aufgrund der bisherigen Dachgeschossregelung das Dachgeschoss nur zu 66% nutzen. Neu können in allen Zonen die obersten zulässigen Geschosse (= bisher Dachgeschosse) zu 100% genutzt werden. Für Neubauten sind die Fassaden- und Gesamthöhen im Mass entsprechend festgelegt. So können in den Zonen folgende Anzahl zu 100% nutzbare -Geschosse realisiert werden, wobei von rund 3.0 m Geschosshöhe ausgegangen wird:

- Kernzone: 14.0 m entsprechen 4 zu 100% nutzbaren Geschossen
- Dorfzone: 14.0 m entsprechen 4 zu 100% nutzbaren Geschossen
- Wohnzone A: 13.0 / 14.0 m entsprechen 4 zu 100% nutzbaren Geschossen
- Wohnzonen B und C: 10.0 / 11.0 m entsprechen 3 zu 100% nutzbaren Geschossen
- Arbeits- und Wohnzone: 15.0 m entsprechen 4 zu 100% nutzbaren Geschossen (vgl. Art. 22 Abs. 3a BZR)

Um die Gleichbehandlung von bestehenden Bauten und Neubauten sicherzustellen, soll diese Anzahl zu 100% nutzbaren Geschossen auch bei schon bestehenden Bauten durch Dachausbauten oder Aufstockungen möglich sein, auch wenn dadurch die zonengemäss zulässigen Höhen überschritten werden.

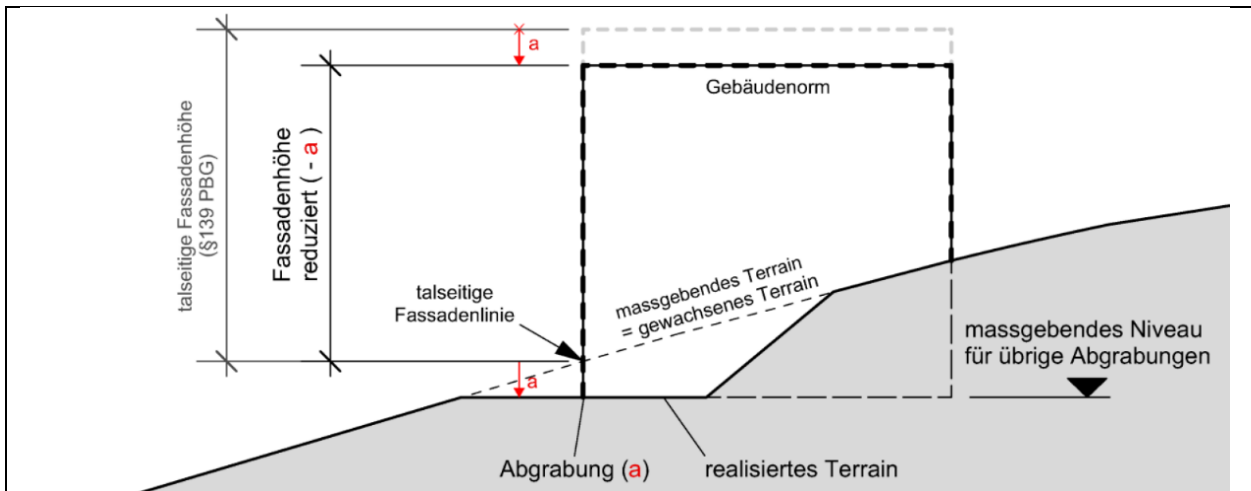
#### **Art. 14 Abgrabungen am Gebäude**

- <sup>1</sup> Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- <sup>2</sup> Abgrabungen an den übrigen Fassaden sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter dasjenige der talseitigen Abgrabung bzw. unter das massgebende Terrain an der talseitigen Fassade zu liegen kommt. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.
- <sup>3</sup> Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.
- <sup>4</sup> Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:
  - a) Lichtschächten und Notausgängen und
  - b) Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

Neuer Artikel.

Absatz 1: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudefläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde. Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe gemäss PBG entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt definiert werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert, wird das Gleiche erreicht.



Skizze Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei Abgrabungen am Gebäude

Absatz 2: Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Abs. 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes keinen Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die gemäss Art. 9 BZR (Terraingestaltung) durch die notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde. Da es je nach Situation erforderlich ist, dass Kellerabgänge, Einfahrten in Tiefgaragen und auch Notausgänge seitlich realisiert werden, müssen diese von der Regelung ausgenommen werden.

Absatz 3: Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das massgebende Terrain hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des massgebenden Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Damit könnten unerwünscht grosse Abgrabungen gefördert werden. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 4 auch unterhalb des massgebenden Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung, die bereits gemäss der kantonalen Gesetzgebung (PBV) über die anrechenbaren Gebäudeflächen hinausragen dürfen.

Absatz 4: Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Garageneinfahrt und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Dazu wird definiert, dass die hier definierten Garageneinfahrten und Hauszüge nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen.

#### Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C

In den Wohnzonen W-B und W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR gebaut wird:

a. Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	30 m <sup>2</sup>
b. Bei einer Gesamthöhe bis 7.50 m	45 m <sup>2</sup>

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Grosswangen fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone W-B und W-C (bisherige 2-geschossige Wohnzonen) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird. Dies gilt sowohl für bestehende Bauten wie auch für Neubauten. Dabei ist unerheblich, wie viele Wohnungen in bestehenden Bauten bereits bestehen. Es kann immer eine zusätzliche Wohnung erstellt werden.

### Art. 16 Mindestnutzungen

In den Arbeitszonen sind Neu- und Ersatzbauten mit mindestens zwei vollständig oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Einstellhallen für Personenwagen gelten nicht als solches Geschoss. Die Gemeinde kann folgende Ausnahmen zulassen

- a. für betriebsbedingte Anforderungen, insbesondere, wenn durch benötigte Geschosshöhen ansonsten die Gesamthöhe gemäss Art. 24 BZR überschritten würde oder statisch der Aufbau von weiteren Geschossen einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet,
- b. für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
- c. für zeitlich befristete Nutzungen sowie
- d. für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den Arbeitszonen zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Gerade in den Arbeitszonen, die aktuell kaum mehr vergrössert werden können, ist das ein Gebot der Stunde. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse zu realisieren. Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbe- und Verkaufsgebäude sind damit neu nicht mehr möglich.

### Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt.

Ein vollständiges Verbot von Nutzungen für das Sexgewerbe wäre nicht zulässig, da damit die Gewerbefreiheit verletzt würde. Zulässig ist es aber, solche Nutzungen nur in Bauzonen vorzusehen, in denen die faktischen und ideellen Beeinträchtigungen weniger ins Gewicht fallen. In Grosswangen sind dies die Arbeitszonen.

## 2. Bauzonen

<b>Art. 18 Kernzone (Ke)</b>		
<p><sup>1</sup> Die Kernzone (Ke) dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des dörflichen Ortskerns. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.</p>		
<p><sup>2</sup> Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.</p>		
<p><sup>3</sup> Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrassen als markante, strassenorientierte Einzelgebäude zu realisieren und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäude und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine neuen Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.</p>		
<p><sup>4</sup> Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse), Mühlestrasse und Feldstrasse (Gemeindestrassen) bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.</p>		
<p><sup>5</sup> Entlang der Kantons- und Gemeindestrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei seitlichen und rückwärtigen Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.</p>		
<p><sup>6</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:</p>		
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	5.00 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; * Wohnungen ab der 2. Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrasse sind so zu realisieren, dass sie die Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II einhalten.	III/II*

<sup>7</sup> In der Kernzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender-Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind grössere Höhen bis zu 6.00 m zulässig.

<sup>8</sup> Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet «Dorfkern» erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieses BZR in Koordination mit den Grundeigentümerschaften ein Gesamtkonzept. Sie kann darauf verzichten, wenn über den gesamten Perimeter ein Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR durchgeführt wird. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für den Gestaltungsplan oder Teil-Gestaltungspläne. Es zeigt

- a. eine ortsgerechte Bebauungsstruktur,
- b. eine effiziente Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Radverkehr,
- c. die öffentlichen Aussenräume (Grün- und Freiräume) und deren Vernetzung sowie
- d. die Zugänglichkeit zum Rot-Ufer auf.

Absatz 1: Die Kernzone umfasst den ursprünglichen Dorfkerne von Grosswangen. Hier muss besonders sorgfältig gebaut werden.

Absatz 2: Es sind vielfältige Mischnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen aller Art erlaubt und erwünscht. Diese fördern einen belebten Dorfkerne. Auf die Festlegung von Mindestanteilen wird zur Wahrung der nötigen Flexibilität verzichtet.

Absatz 3: Der ursprüngliche, dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die Volumetrie der Bauten, deren Ausrichtung und optische Adressierung auf die Hauptstrassen, die offene Gestaltung der Freiräume zwischen Strasse und Fassade mit entsprechend zurückhaltenden Einfriedungen. Parkplätze sind – mit Ausnahme von betriebsnotwendigen Besucherparkplätzen - wenn immer möglich abseits der Strasse anzuordnen.

Absatz 4: Wesentliches Gestaltungselement des Strassenraumes ist der optische Bezug zu den Fassaden. Einfriedungen werden darum in ihrer Höhe so beschränkt, dass die Transparenz gewahrt wird.

Absatz 5: Damit Bauten bezüglich Höhenlage der Erdgeschosse optimal auf den Strassenraum der Hauptstrassen ausgerichtet werden können, wird das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain festgelegt. Damit dürfen – je nach bestehenden Terrain - seitliche und rückwärtige Fassaden auch grössere Gesamthöhen aufweisen als die Strassenfassaden.

Absatz 6: Auf die Festlegung von Fassadenhöhen wird zugunsten der optimalen Eingliederung ins Ortsbild und der architektonischen Freiheit verzichtet. Alle Bauten müssen unabhängig ihrer Dachform die Gesamthöhen einhalten. Die 11.0 m Gesamthöhe lässt Bauten mit drei voll nutzbaren Geschossen zu.

Auf die Festlegung von Überbauungsziffern wird verzichtet, da aufgrund der unterschiedlich grossen Parzellengrössen keine dorfgerechte Volumetrie entstehen würde. Es soll im Einzelfall entscheiden werden können, welches Volumen dorfverträglich ist.

Mischzonen werden gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohn-

zonen. Um die Bewohner dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird verschärfend festgehalten, dass Wohnungen ab der 2. Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrasse so zu konzipieren sind, dass sie bezüglich Strassenlärm die tieferen Grenzwerte der ES II einhalten können. Als erste Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrasse ist von einem Richtwert von 30 m auszugehen.

Absatz 7: In der Kernzone soll dorfgerecht dicht gebaut werden können. Der Gemeinderat erhält darum die Möglichkeit, bei besonders ortsgerechter Bebauung die Höhen um 3.0 m (=1 Geschoss) auf 14.0 m zu erhöhen. Es besteht kein Anspruch auf diese Erhöhung. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann die Gemeinde noch höher Bauten erlauben, wenn dies das Ortsbild zulässt.

Absatz 8: Die Bestimmung schafft den rechtlichen Rahmen für die Entwicklung im Sinne der Dorfkernplanung. Der Gemeinderat erarbeitet dazu innert nützlicher Frist mindestens im Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebietes gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften ein Gesamtkonzept. Dieses koordiniert insbesondere die verbindenden Elemente der Freiräume und deren Gestaltung, die Durchwegung und auch den Zugang zur Rot. Gestützt auf das Gesamtkonzept kann der Gemeinderat gemäss Art. 47 Abs. 3 BZR Teilgestaltungspläne und damit auch eine etappierte Entwicklung zulassen. Wird ein Variantenverfahren über den gesamten Perimeter durchgeführt, so kommt dessen Ergebnis mindestens einem Gesamtkonzept gleich. Die Gemeinde kann in diesem Fall auf das Gesamtkonzept verzichten.

#### **Art. 19 Dorfzone (Do)**

- <sup>1</sup> Die Dorfzone (Do) dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung der dörflichen Bauten entlang der Kantonsstrasse und im Dorfkern. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.
- <sup>2</sup> Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.
- <sup>3</sup> Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantonsstrasse als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäude und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.
- <sup>4</sup> Entlang der Kantonsstrasse bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.
- <sup>5</sup> Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.



<sup>6</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	5.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; * Wohnungen ab der 2. Bautiefe ab Kantonsstrasse sind so zu realisieren, dass sie die Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II einhalten.	III/II*

<sup>7</sup> In der Dorfzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen und abweichende Überbauungsziffern gewähren. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Dies gilt auch für Gestaltungs- und Bebauungspläne.

Neben dem Dorfkern ist auch die strassenbegleitende Bebauung und der engere Dorfkern südlich der Kantonsstrasse ortsprägend. Mit der neu geschaffenen Dorfzone wird eine entsprechende Bauweise eingefordert.

Da die Bestimmungen der Dorfzone teilweise mit denjenigen der Kernzone identisch sind, wird auf die Erläuterungen zur Kernzone, Art. 18 BZR verwiesen.

Absatz 6: Im Gegensatz zur Kernzone werden in der Dorfzone Überbauungsziffern festgelegt.

Absatz 7: Da hier eine Überbauungsziffer festgelegt wird, kann die Gemeinde auch von dieser abweichen. Die typische Bauweise entlang der Kantonsstrasse liegt heute bei 3 und 4 geschosigen Bauten. Damit der heutige Charakter erhalten bleibt, sollen auch bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen nicht zusätzliche Höhen möglich sein.

## Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)

<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.

<sup>2</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

		W-A	W-B	W-C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.00 m	10.00 m	10.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	14.00 m	11.00 m	11.00 m
b)	Gesamthöhe 1	13.00 m	10.00 m	10.00 m
	Gesamthöhe 2	14.00 m	11.00 m	11.00 m
c)	Grenzabstand	5.00 m	4.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.26	0.30	0.25
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.43	0.36
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.28	0.32	0.27
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe, Aufstufung ES III siehe Zonenplan	II/III	II	II

<sup>3</sup> In der im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzone C «Kalofenweid» gelten in Abweichung zum Absatz 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 1 BZR. Unterhalb der Strasse «Kalofenweid» gilt in Abweichung zu Abs. 2 eine ÜZ 1 bis 3 von 0.20. Der Gemeinderat kann bei guter Eingliederung ins Quartier Abweichungen von der ÜZ 4 zulassen.

<sup>4</sup> Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Eichzelg Süd gelten in Abweichung zu Abs. 2 insgesamt eine ÜZ-1 bis 3 von 0.38 und die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 2 BZR.

**Grundsätzliches:**

Bisher existierten in Grosswangen vier verschiedene Wohnzonen. Diese werden drei neuen Wohnzonen zugeführt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REL gezogen und mit den bestehenden Zonen abgeglichen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können, sollen oder müssen. Allerdings finden grundsätzlich keine Abzonungen statt. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Es soll künftig mindestens so viel gebaut werden können wie bis anhin.

**Absatz 1:** Dieser Absatz regelt den Nutzungszweck.

**Absatz 2:** Neu werden drei verschiedene Wohnzonen ausgeschieden (Wohnzonen W-A, W-B und A-C). Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:

3-geschossige Wohnzone a (W3a)	Wohnzone A (W-A), teilweise Dorfzone (Do)
3-geschossige Wohnzone b (W3b)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone a (W2a)	Wohnzone C (W-C), teilw. Wohnzone B (W-B)

2-geschossige Wohnzone b (W2b), Kalofenweid	Wohnzone C (W-C) mit spezieller Bestimmung gemäss Anhang 1 BZR
<p>Die Masse ergeben sich aus der heute realisierbaren Höhe (Geschossigkeit) und Dichte (Ausnützungsziffer und wurden für die neue Baumasse umgerechnet (talseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Überbauungsziffer). Dabei wurden die folgenden Grundsätze verfolgt:</p> <p>In der «klassischen» Einfamilienhauszone W-C (ehemalige W2a) wird eine Wohnbaute mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.0 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält bei Geschosshöhen von 3.0 m eine Reserve von 1.0 m, welche insbesondere in leichten Hanglagen als Sockel eingesetzt werden kann, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen, oder zur Ausgestaltung des Daches (z. B. Pultdach) gebraucht werden kann. Das gleiche System wird für die weiteren Zonen W-A und W-B sinngemäss angewendet.</p> <p>In der bisherigen 3-geschossigen Wohnzone (W3b), durften drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden. Damit wurde eine Bauweise festgelegt, wie sie künftig auch in der neuen Wohnzone C gelten soll: drei voll nutzbare Geschosse, die wie in der W-C 10.0 m Höhe benötigen. In der W3b durfte bisher mit einer Ausnützungsziffer von 0.45 gebaut werden, in der bisherigen W2a mit einer solchen von 0.35. Es ist darum folgerichtig, dass sich die neuen Wohnzonen B und C – bei gleichen Höhen – im Mass der Überbauungsziffer unterscheiden.</p> <p>In der bisherigen 3-geschossigen Wohnzone W3a, durften drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss realisiert werden. Neu soll in der entsprechenden Wohnzone A auch hier das oberste zulässige Geschoss zu 100 % genutzt werden können. Es gelten darum eine Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 1 von 13.0 m. Diese Höhe ermöglicht vier Geschosse und enthält bei Geschosshöhen von 3.0 m ebenfalls eine Reserve von 1.0 m für Sockelgeschosse oder Pultdächer.</p> <p>In der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone (W2b) im Gebiet «Kalofenweid» konnte nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Der Gestaltungsplan regelte parzellenweise individuell die zulässigen Höhen und Nutzungsmasse. Da der Gestaltungsplan aufgehoben wird, müssen die wesentlichen Rahmenbedingungen ins verbindliche BZR übernommen werden. Dies erfolgt im Absatz 3 und im Anhang 1 des BZR.</p> <p>Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg» besteht der rechtsgültiger Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» aus dem Jahr 2022, der auch weiterhin gültig bleibt. Dieser ist so formuliert, dass sowohl nach dem bisherigen BZR wie auch nach neuem BZR gebaut werden kann. Der Gestaltungsplan regelt unterschiedlichste Gebäudehöhen und lässt Bauweisen zwischen 2 und 4 Geschossen zu. Um die Realisierung des Gestaltungsplans im darin vorgesehenen und genehmigten Mass weiterhin zu ermöglichen, müssen für die Überbauungsziffern und die Höhenregelungen spezielle Bestimmungen festgelegt werden. Dies erfolgt im Absatz 4 und im Anhang 2 des BZR.</p> <p>Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche, um 1.0 m höhere Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 2 definiert. Die Definition Schrägdach findet sich im Art. 13 Abs. 4 BZR.</p> <p>Vergleich der Höhen bisher (ohne Berücksichtigung Untergeschosse) und neu:</p>	

<b>Zone</b>	<b>Höhe gemäss heutigem BZR</b>	<b>Höhe gemäss neuem BZR ohne (Höhe 1) / mit (Höhe 2) Schrägdach</b>
3-geschossige Wohnzone a, <b>W3a</b> Neue Wohnzone A, <b>W-A</b>	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 12.0 m / 14.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.0 m Gesamthöhe 2 neu = 14.0 m
3-geschossige Wohnzone b, <b>W3b</b> Neue Wohnzone B, <b>W-B</b>	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 voll ausgebautes Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.0 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m
2-geschossige Wohnzone a, <b>W2a</b> Neue Wohnzone C, <b>W-C</b>	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.0 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m
2-geschossige Wohnzone a, <b>W2b</b> <b>Neue Sonderregelung</b>	Parzellenweise gemäss Gestaltungsplan «Kalofenweid»	Parzellenweise Sonderregelung gemäss Anhang 1 BZR

Die Definitionen der Überbauungsziffern findet sich in Art. 11 BZR.

#### **Art. 21 Erhaltungszone (Er)**

- <sup>1</sup> In der Erhaltungszone (Er) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, sind auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Dazu gilt Folgendes:
  - a. Für Liftanlagen und Wärmedämmungen gilt sinngemäss § 14a PBV.
  - b. Die Gemeinde kann zusätzliche An- und Kleinbauten sowie Aussengeschossflächen zulassen.
  - c. Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
  - d. Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf. Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.
- <sup>3</sup> Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II resp. III, wo im Zonenplan dargestellt.

Die Erhaltungszone wird in denjenigen Gebieten eingesetzt, wo mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen wegen der stark heterogenen Bauweise eine Zuweisung zu einer der weiteren Wohnzonen nicht zweckmässig ist. In Grosswangen ist das in den Gebieten der beiden aufgehobenen Gestaltungspläne «Am Heubächli» und «Pintenmatte» der Fall. Durch die Einteilung in die Erhaltungszone sollen eine zweckmässige Sanierung und / oder Ersatzneubauten ermög-

licht werden. Die exakte Lage sowie die Grundrissform können bei Ersatzneubauten leicht verändert werden (z. B. quadratische anstatt rechteckige Grundrissfläche, wobei die Fläche gleichbleibt), wenn der ortsbauliche Ansatz insgesamt erhalten bleibt.

Absatz 2: Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht übersteigen, neue Gebäude sind nicht zulässig. Mögliche Erweiterungen sind in den lit. a und b formuliert. Insbesondere das «Nachrüsten» von Balkonen wie auch von Kleinbauten (z. B. zur Gartengestaltung oder als Velounterstände) muss möglich bleiben.

Absatz 3: Hinweis, dass grössere Änderungen in den Höhen oder Volumen mit einer Anpassung der Nutzungsplanung oder einem Sondernutzungsplan möglich sind.

### Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W)

<sup>1</sup> In der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind nicht und mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig.

<sup>2</sup> In der Arbeits- und Wohnzone müssen mindestens 65 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR für Arbeitszwecke verwendet werden. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 4 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss erhöht sich die Gesamthöhe um erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	15.00 m
c)	Grenzabstand	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Die heutige 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone AW3 war so ausgestaltet, dass die gewerblichen Nutzungen gefördert wurden, indem zusätzliche Ausnützung möglich waren, wenn gewerbliche Nutzungen erstellt wurden (für Wohnen AZ 0,35 mit Gewerbe 0.70). Damit konnten Bauten mit Gewerbeanteil bis zu 50% grösser sein als reine Wohnbauten. Reine Wohnbauten waren nur mit einer geringeren Dichte möglich. Neu sollen die ortsbaulich richtige Dichte in der Arbeits- und Wohnzone unabhängig von deren Nutzungen gelten. Die erforderliche Ge-

werbenutzung wird darum neu mit einem Mindestanteil von 65 % der realisierten Hauptnutzfläche festgelegt. Reine Wohnbauten sind damit nicht mehr möglich, reine Gewerbebauten hingegen schon.

Die heutige 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone war für das Betriebsareal der Meytec AG vorgesehen. Dieses Areal wird neu zur Arbeitszone, so dass es diesen Zonentyp nicht mehr benötigt.

### Art. 23 Arbeitszonen (Ar-1, Ar-2)

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen (Ar) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig. Für bestehende und rechtmässig bewilligte Wohnungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Neue Wohnungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs ist bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 300 m<sup>2</sup> und der Verkauf von am Ort produzierten Gütern bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume gemäss Art. 8 BZR zu begrünen. Für Mitarbeitende sind ausreichend dimensionierte und natürlich beschattete Aussen- und Freiflächen (Aufenthaltsbereiche) zu schaffen.

<sup>4</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2 * Für betriebsbedingte Anforderungen kann die Gemeinde Mehrhöhen bis 20.0 m gewähren.	17.00 m*
c)	Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 2 PBG - Bauten bis 11.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 14.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 17.00 m Gesamthöhe	4.00 m 5.00 m 6.50 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

<sup>5</sup> In der Arbeitszone 2 gelten in Abweichung zu Absatz 4b) folgende maximalen Gesamthöhen ohne Ausnahmemöglichkeit durch die Gemeinde:

- a. Feld Nord (Teilparzelle Nr. 699): 17.0 m (siehe separate Teilrevision)
- b. Übrige Arbeitszone 2 14.0 m

<sup>6</sup> Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, in Einstellhallen oder im Gebäude zu realisieren.

<sup>7</sup> Für Lager- und Abstellflächen sind versiegelte Beläge untersagt. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

Absatz 1: Die Zweckbestimmung verschärft die Vorgaben von § 46 PBG. Da Wohnungen in reinen Arbeitszonen oft zu Konflikten mit der Arbeitsnutzung führen (Emissionen), sollen sie neu nicht mehr zulässig sein. Betriebsnotwendiges Personal muss mit den heutigen technischen Möglichkeiten der Betriebs- und Prozessüberwachung nicht mehr am Standort wohnen. Für Betriebsinhaber besteht auch in den übrigen Zonen die Möglichkeit, eine Wohnung zu bauen oder zu erwerben. Damit entfällt auch das Problem, dass frei gewordene Wohnungen in den Arbeitszonen in Anwendung von § 46 PBG nicht an Fremdpersonen vermietet oder verkauft werden können.

Absatz 2: Verkaufsflächen in den Arbeitszonen sollen das Dorfzentrum nicht konkurrenzieren. Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (= mehrheitlich Lebensmittel und Kosmetikprodukte) wird mit 300 m<sup>2</sup> auf eine Mass beschränkt, das z. B. einen Tankstellenshop zulässt, aber für die Detailhändler bewusst zu klein ist. Werden an Ort Lebensmittel produziert (z. B. Backwaren, Schokolade) soll ein Fabrikshop bis 500 m<sup>2</sup> möglich sein. Grössere Fachmärkte und Freizeitangebote mit einem klar überregionalen Einzugsgebiet sollen raumplanerisch in den Zentrumsgemeinden und der Agglomeration Luzern angesiedelt werden. Aufgrund der grossen Verkehrserzeugung und dem benötigten Platz ist Grosswangen dafür nicht geeignet.

Absatz 3: Qualitätsvolle Arbeitsplätze verfügen auch über gut gestaltete Aussenräume. Da jeder Betrieb anders gelagert ist, muss jeweils im Einzelfall entschieden werden, was als «angemessen» und «ausreichend» gilt. Betriebsareale ganz ohne Begrünung sollen aber künftig nicht mehr möglich sein. Auch in den Arbeitszonen werden Fragen der Biodiversität, der Entsiegelung und der Beschattung angesichts des Klimawandels immer wichtiger.

Gerade auch Aufenthaltsflächen im Freien gehören heute zu einem attraktiven Arbeitsplatz. Darum soll künftig für die Mehrzahl der vor Ort anwesenden Mitarbeitenden entsprechender Aussenraum mit je Sitzgelegenheit und natürlicher Beschattung durch entsprechende Bepflanzung verlangt werden. Reine Dachterrassenlösungen vermögen dem nicht mehr zu genügen, ausser sie werden entsprechend aufwändig schattenspendend bepflanzt.

Absatz 4: In den Arbeitszonen in den Gebieten «Schutzmatte» und «Mooshof» waren bisher die zulässigen Höhen in m.ü.M. beschränkt. In allen anderen Arbeitszonen galten Firsthöhen von bis zu 14.0 m. Höhenkoten sind zwar einfach zu berechnen, können aber Geländeneigungen und unterschiedliche Terrainverläufe in einem Quartier nicht ausgleichen. Je nach spezifischer Lage konnte nicht auf allen Parzellen gleich hoch gebaut werden. Zudem waren die festgelegten Koten angesichts der heutigen Anforderungen an dicht bebaute Arbeitsgebiete eher zu tief angesetzt. Neu wird darum in allen Arbeitsgebieten eine Gesamthöhe 1 und 2 von 17.0 m festgelegt. Da je nach Betrieb unterschiedliche Raumhöhen erforderlich sind, lassen 17.0 m Gesamthöhen Gewerbegebäude von drei bis fünf Geschossen zu, was einer angemessenen Flexibilität entspricht. Zusätzlich erhält die Gemeinde die Möglichkeit, Mehrhöhen bis 20.0 m zu gewähren, wenn dies die betrieblichen Anforderungen aber auch das Gebot der Verdichtung am Ort es erfordern. Da mit Ausnahme für die Erweiterung von bestehenden Betrieben aktuell keine Neueinzonungen geprüft werden können, gilt es, die bestehenden Arbeitszonen optimal zu nutzen. Dies wird auch schon mit den Mindestnutzungen gemäss Art. 16 BZR stipuliert, die hier mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse verlangen.

Auf eine Nutzungsziffer wird auch künftig verzichtet. Der Gemeinderat legt diese im Einzelfall fest. Er berücksichtigt dabei, dass die optimale Nutzung einer Parzelle in den Arbeitszonen auch sämtliche Verkehrsbedürfnisse inkl. Parkierung auf der eigenen Parzelle abdecken muss und dass die Begrünung und Freiraumgestaltung gemäss Abs. 3 ebenfalls entsprechende Fläche benötigt.

Absatz 5: Übernahme der Höhen aus der separat laufenden Teilrevision zur Einzonung Arbeitszone Feld.

Absatz 6: Damit genügend Aussenraum für die Gestaltung gemäss Abs. 3 zur Verfügung steht, ist die Parkierung für die Arbeitnehmenden im Gebäude oder in der separaten, mehrgeschossigen Einstellhalle sicher zu stellen. Davon ausgenommen sind neben Kunden- und Kurzzeitparkplätzen auch Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge.

Absatz 7: Lager- und Abstellflächen sollen nicht mehr versiegelt werden, ausser z. B. verkehrstechnische Anforderungen (schwere Lasten / Fahrzeuge) oder Umweltauflagen verlangen dies.

#### **Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G)**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone Gishubel (Ar-G) ist für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Es sind nur diesem Zwecke dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausser der Lagerung von Rohmaterialien sind keine weiteren Warenlager gestattet.
- <sup>3</sup> Die Abmessungen und Farbgebung der Bauten und Anlagen sind von der Gemeinde zu genehmigen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Die spezielle Arbeitszone Gishubel ist auf die Bedürfnisse des Kiesabbaus an der Grenze zur Gemeinde Ettiswil zugeschnitten.

#### **Art. 25 Sonderbauzone Winkel (So-W)**

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Winkel dient der Erhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes.
- <sup>2</sup> Zulässig sind der Handel mit und die Vermietung von Land- und Baumaschinen, Ersatzteilen und Zubehör, die Ausführung von Montage-, Reparatur, Revisions- und Unterhaltsarbeiten an solchen Maschinen, deren Lagerung sowie landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Tätigkeiten. Abgesehen vom bestehenden Wohnhaus sind keine Wohnbauten zulässig.
- <sup>3</sup> Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplanes gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien sowie die Randbedingungen für die Verkehrserschliessung fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und der Eingliederung in das Landschaftsbild (Geotopschutz) festgelegt.
- <sup>4</sup> Bei einer Betriebsaufgabe oder -verlegung müssen landwirtschaftlich oder für landwirtschaftlich nahestehende Tätigkeiten nicht nutzbare Bauten und Anlagen abgebrochen und



das natürliche Terrain wiederhergestellt werden. Die Sonderbauzone wird im ordentlichen Ortsplanungsverfahren wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

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

Die bisherige Bestimmung wird unverändert übernommen.

Die peripher gelegene Sonderbauzone Winkel ist eine spezielle Bauzone, die den heutigen Bestand sichert und einzig dem im Abs. 1 und 2 genannten Betrieb dient. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen. Der gemäss Abs. 3 erforderliche Gestaltungsplan ist rechtskräftig und wird mit der laufenden Revision der Ortsplanung nicht aufgehoben. Der Abs. 4 legt fest, dass bei einer allfällig teilweisen oder ganzen Betriebsaufgabe die entsprechenden Flächen wieder der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zugewiesen werden müssen.

Da es raumplanerisch unerwünscht ist und Grosswangen zudem eine Kompensationsgemeinde ist (neue Bauzonen müssen durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden), wird die bisherige Ergänzung einer möglichen Umzonung in eine Wohnzone gestrichen («Alternativ kann eine Umzonung in eine Wohnzone geprüft werden, sofern der Bedarf nachgewiesen und dem Geotopschutz genügend Beachtung geschenkt wird.»).

#### **Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)**

<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 nachfolgend beschriebenen Zonenzweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen entsprechen:

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| a. Gebiet «Kalofen»:        | Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Sport- und Spieleinrichtungen, Zivilschutzbauten, Vereinsnutzungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Kultur |
| b. Gebiet «Linde»:          | Betreuungseinrichtungen (insbesondere Alterswohnungen, Betagtenzentrum), Verwaltung, Kultur  |
| c. Gebiet «Kirche»:         | Kirchliche Einrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen Tagesstrukturen (Kindergarten, Kindertagesstätte), Vereinsnutzungen, Bildungseinrichtungen, Kultur             |
| d. Gebiet «Gewerbe Badhus»: | Regenklärbecken, Ara-Nutzungen   |

<sup>2</sup> Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

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

Gemäss § 48 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher werden weitere, am Standort bereits vorhandene oder künftig mögliche Nutzungen ergänzt.

### **Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr)**

- <sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Freizeit- und Vereinsbedürfnisse sowie Kultur (mit den jeweils zugehörigen Infrastruktureinrichtungen) zulässig.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss § 49 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher wird zusätzlich «Kultur» ergänzt.

### **Art. 28 Grünzone Allgemein (Gr-A)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Allgemein (Gr-A) bezweckt innerhalb des Siedlungsgebiets:
  - a. die Sicherung der Grundwasserschutzzone «Trautheim»
  - b. in den übrigen Zonen die Freihaltung und Schaffung von Spiel- und Freiflächen (z. B. Friedhof und Parkanlagen)
- <sup>2</sup> In der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» gilt ergänzend die extensive landwirtschaftliche Nutzung gemäss dem Schutzzonenreglement. Es sind nur für die Grundwasserfassung zweckgebundene Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss § 50 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher wird zusätzlich lit. b ergänzt. Neu werden damit der «Dorfpark» (Parz. Nr. 1239) beim Friedhof und der Spielplatz auf der Parz. Nr. 1743 im Gebiet «Hauelen» belegt. Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die allgemeinen Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen.

### **Art. 29 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes.
- <sup>4</sup> Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Neu wird die Grünzone Gewässerraum eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Sie richtet

sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

#### **Art. 30 Verkehrszone (Ve)**

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone (Ve) umfasst Flächen für den Strassenverkehr.
- <sup>2</sup> Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassengesetzgebung.
- <sup>3</sup> Die Strassenräume sind qualitativ, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (UeG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Grosswangen nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind. Ergänzend zum PBG wird im Absatz 3 festgehalten, dass Strassen aller Kategorien auch gestalterischen Anforderungen genügen müssen.

### **3. Nichtbauzonen**

#### **Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw)**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- <sup>3</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Der Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen sind (Abs. 2).

#### **Art. 32 Übriges Gebiet C (ÜG-C)**

- <sup>1</sup> Im Übrigen Gebiet C (ÜG-C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Weidherlandschaft Ostergau nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

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

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Da in diesem Gebiet ausschliesslich die kantonale Schutzverordnung «Weiherlandschaft Ostergau» gilt, besteht für die Gemeinde keine Regelungskompetenz.

### **Art. 33 Reservezone (Re)**

<sup>1</sup> Die Reservezone (Re) 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.

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Mit der Reservezone werden im Gebiet «Eichzelg» zwei vollständig innerhalb der Bauzone liegende, bisherige «Übrigen Gebiete B», belegt. Zusätzlich wird im Gebiet der alten Sagi die Option für die Zonenerweiterung für öffentliche Nutzungen freigehalten. Gebaut werden kann dort erst, wenn das Gebiet im ordentlichen Ortsplanungsverfahren mit Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat in eine Bauzone eingezont wird.

### **Art. 34 Abbauzone (Ab)**

<sup>1</sup> Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen sowie für die Ablagerung bewilligter Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

<sup>2</sup> Die Bedingungen für den Abbau, die Rekultivierung und den ökologischen Ausgleich im Umfang von mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind in der Abbaubewilligung geregelt. Sowohl während des Abbaus als auch bei der Rekultivierung sind die Erfordernisse des Naturschutzes zu berücksichtigen. Es ist auf eine gute Vernetzung der naturnahen Landschaftselemente zu achten.

<sup>3</sup> Die Betreiber der Abbaustelle und die Grundeigentümer vereinbaren ein Vorgehenskonzept zur Rekultivierung und Wiederaufnahme der Bewirtschaftung.

<sup>4</sup> Gebiete, die noch nicht abgebaut oder bereits wieder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

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

Die Abbauzone «Gishubel» bleibt bestehen und entspricht den kantonalen Vorgaben. Der bisherige Artikel wird integral übernommen. Mit der kantonalen PBG-Revision wurden Abbauzonen neu den Nichtbauzonen zugewiesen, womit der Kanton nun für Bewilligungen aller Art zuständig ist.

### **Art. 35 Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A)**

- <sup>1</sup> Die Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) ist ausschliesslich für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) sowie den Abbau von im Deponieperimeter vorhandenem Kies und Sand bestimmt.
- <sup>2</sup> Die für den Betrieb der Deponie und den Abbau erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und durch die Gemeinde zu bewilligen ist.
- <sup>3</sup> Zulässig sind bis zum Abschluss der Deponie Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial oder vor Ort gewonnenem Kies und Sand (Abbau) zur Wiederverwendung. Andere Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie oder dem Abbau stehen, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Nach Abschluss der Deponie wird die Deponie- und Abbauzone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Boden mit Fruchtfolgequalität ist mindestens im gleichen Umfang vom Deponiebetreiber zu schaffen und allenfalls zu kompensieren, wie bestehende Fruchtfolgefläche durch das Deponieprojekt beansprucht wird. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.
- <sup>5</sup> Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen. Sie sind langfristig zu unterhalten und zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich vom Deponiebetreiber ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Die Deponie- und Abbauzone «Ächerlig» bleibt bestehen und entspricht den kantonalen Vorgaben. Der bisherige Artikel wird integral übernommen. Mit der kantonalen PBG-Revision wurden Deponie- und Abbauzonen neu den Nichtbauzonen zugewiesen, womit der Kanton nun für Bewilligungen aller Art zuständig ist.

#### **Art. 36 Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) dient der Freihaltung des Waldrands im Gebiet Ächerlig.
- <sup>2</sup> Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Mit der Deponie- und Abbauzone Ächerlig wurde damals eine Grünzone als Puffer zum Wald geschaffen. Diese Festlegung wird sinngemäss übernommen. Da die Deponie- und Abbauzone mittlerweile zu den Nichtbauzonen gehört, macht die Festlegung einer Grünzone (=Bauzone) nicht mehr Sinn. Als Ersatz wird bei gleicher Ausdehnung und Wirkung neu die Freihaltezone Ächerlig geschaffen.

## **4. Schutzzonen**

#### **Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert.
- <sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- <sup>4</sup> In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- <sup>5</sup> Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

#### **Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Eine Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) wurde in der Gemeinde Grosswangen bislang noch keine ausgeschieden. Vom Kanton Luzern wird neu verlangt, die Wildtierkorridore in der Ortsplanung zu sichern. Die im Zonenplan festzulegenden Korridore haben sich an denen im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore zu orientieren.

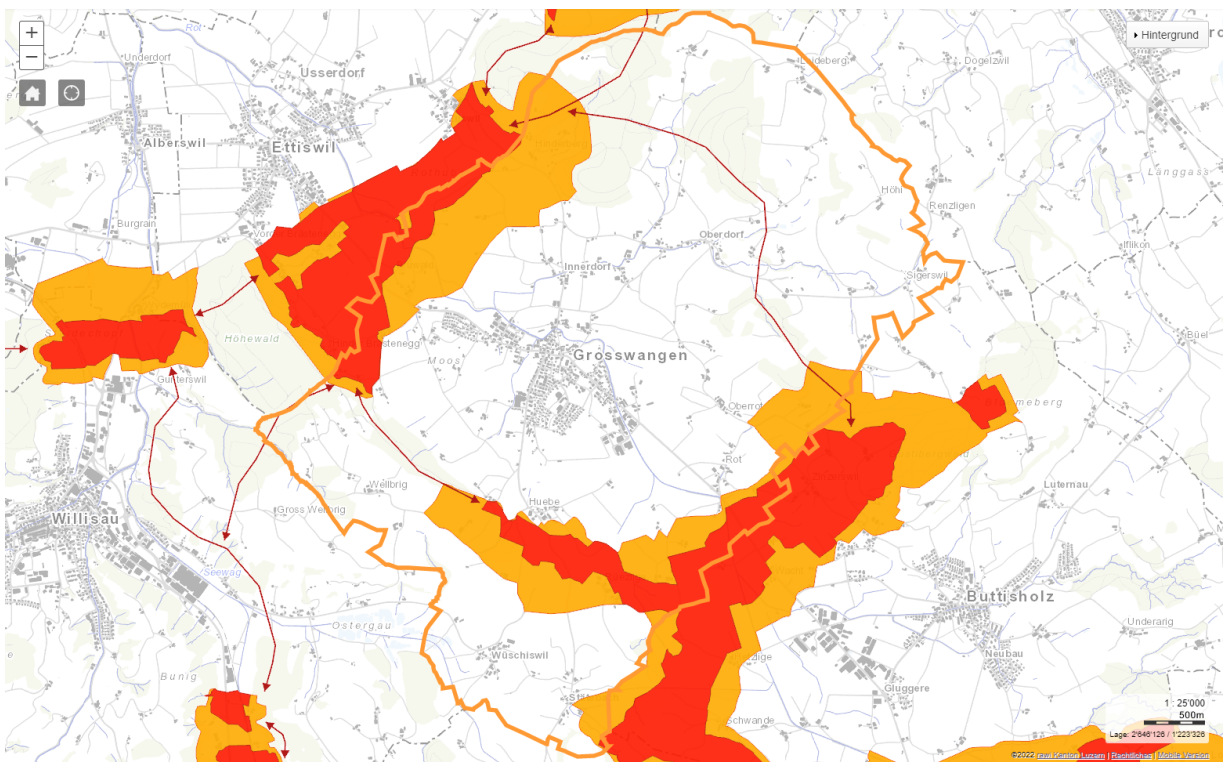


Abbildung: Wildtierkorridore (orange) und Freihaltezone (rot); Quelle Geoportal Kanton Luzern

In der Gemeinde Grosswangen werden im Zonenplan die Freihaltezonen Wildtierkorridor (Fr-W) als überlagernde Zone ausgeschieden. Die Ausdehnung der Zone wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle (Landwirtschaft und Wald, lawa) ermittelt. Sie wurde gegenüber der Ausdehnung aus dem kantonalen Richtplan nicht verändert. Der BZR-Artikel wurde aus dem Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) umfasst die roten Flächen gemäss Karte und bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere.

### **Art. 39 Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa)**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone (Ns) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller und schutzwürdiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.
- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind in den Naturschutzzonen nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:
  - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - Sportveranstaltungen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau sowie
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- <sup>4</sup> Die Naturschutzzone Wald (Ns-Wa) ist dem Wald überlagert. Es ist eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege zu gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.
- <sup>5</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden,
  - im Interesse der Schutzziele oder
  - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- <sup>6</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 Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die Naturschutzzonen (Ns) sind im Zonenplan dargestellt.

In Grosswangen handelt es sich um die nachfolgenden Naturschutzzonen:



Nr.	Ort	Typ
1	Sommerhaldenmoos	Feuchtwiese am Waldrand
2	Weiherweid	Weiherumgebung
3	Kalofenkrete	Trockenstandort
4	Kleinkaliberstand Buhen	Magerwiese, trockene Kiesböschung

#### **Art. 40 Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.
- <sup>3</sup> Von den Naturobjekten (inkl. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) ist ein Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten (ab Verbindungslinie der äussersten Stamm- resp. Stockgrenze). Bei Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG legt der Gemeinderat den einzuhaltenden Mindestabstand fest. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.
- <sup>4</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- <sup>5</sup> Für als Naturobjekte bezeichnete Kleingewässer gelten sinngemäss die Bestimmungen der kommunalen Naturschutzzone (Ns) gemäss Art. 39 BZR.

Die markanten Einzelbäume sind verbindliche Inhalte des Zonenplans. Deren Bestand gemäss bisherigem Zonenplan wurde überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden bereits Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sowie markante Einzelbäume geschützt. Die Naturobjekte wurden in der Ortsplanungsrevision generell überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Hecken, Feldgehölze und/oder Uferbestockungen werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Sie unterliegen der kantonalen Hecken-schutzverordnung bzw. dem kantonalen Wasserbaugesetz (WBG). Wie die Naturobjekte wurden auch die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Bei der Heckenschutzverordnung ist das Luftbild von 1987 massgebend, da die Verordnung aus diesem Jahr stammt. Es ist rechtlich nicht relevant, was im Zonenplan abgebildet ist, daher sind Hecken im Zonenplan auch nur orientierend dargestellt.

Absatz 5: Der Zonenplan bezeichnet verschiedene Weiher im Landschaftsraum als «Naturobjekt Gewässer». Für diese gilt Abs. 5.

#### **Art. 41 Ortsbildperimeter (Ob)**

- <sup>1</sup> Der Ortsbildperimeter (Ob) bezweckt die Erhaltung und die Aufwertung des Dorf- bzw. Quartierbildes. Alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) innerhalb des Perimeters haben sich besonders gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde stützt ihren Entscheid über Bauvorhaben und Abbrüche auf die Stellungnahme der Bauberatung ab.

Der Ortsbildperimeter wird weitgehend angelehnt an den bisherigen Dorfbild- und Weilerperimeter (DWP) gemäss Art. 26 bisheriges BZR festgelegt. Innerhalb der Bauzone passt sich der Perimeter der Kernzone (Ke) und der neuen Dorfzone (Do) an. Da die bisherigen Weilerzonen in Grosswangen aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wird dort auf die Ausscheidung des Perimeters verzichtet. Hier gilt ohnehin Art. 3 und 4 BZR.

#### **Art. 42 Geotopschutz**

- <sup>1</sup> Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- <sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

Dieser Artikel wird teilweise gemäss kantonalem Musterreglement in das BZR aufgenommen. Die geologischen und geomorphologischen Elemente, welche von regionaler Bedeutung sind, sind in einem kantonalen Inventar erfasst. Der Artikel verweist auf dieses Inventar. Auf diese Elemente ist grösstmöglich Rücksicht zu nehmen, weshalb Absatz 2 entsprechende Vorgaben macht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **Art.43 Archäologische Fundstellen (AFS)**

- <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.

Der Kanton führt ein Inventar der archäologischen Fundstellen und verlangt dazu, dass die Gemeinden den vorliegenden Artikel ins BZR aufnehmen. Wesentlich ist Absatz 2, der eine Meldepflicht an die Kantonsarchäologie verlangt.

#### Art. 44 Aussichtspunkt (AP)

Die im Zonenplan und im Anhang 6 BZR verbindlich eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten.

Um die Aussichtsflächen und -punkte für die Öffentlichkeit zu sichern, dürfen die heute schon im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen in ihrer Aussicht nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

In Grosswangen handelt es sich um die nachfolgenden Aussichtspunkte gemäss Anhang 6 BZR:

Nr.	Ort	Höhe	Bemerkungen
<del>1</del>	<del>Bruff</del>	<del>726 m ü. M.</del>	<del>Rundsicht</del>
2	Obere Höhe	747 m ü. M.	Rundsicht; höchster Punkt der Gemeinde
3	Untere Höhe	690 m ü. M.	Am Wanderweg, Aussicht Richtung Süden
4	Bubental	560 m ü. M.	Aussicht Richtung Norden / Nordwesten / Westen / Südwesten
5	Hubel	560 m ü. M.	Erreichbar über Karrweg, Sicht nach Norden / Nordwesten / Westen
6	Ruedeli	580 m ü. M.	Ruhebank, Aussicht nach Nordwesten / Westen / Südwesten / Südosten
7	Oberklausenmatt	650 m ü. M.	Aussicht Südwesten / Süden / Südosten
8	Egg	665 m ü. M.	Auf Karrweg Grosshus-Rotherwald, Rundsicht
9	Kalofen-Höhenweg	560 m ü. M.	Rundsicht
10	Laupachhöhe	700 m ü. M.	Rundsicht
11	Wüschiwilerhöhe	605 m ü. M.	Rundsicht

#### Art. 45 Gefährdete Gebiete (G)

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete (G) gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft.
- <sup>4</sup> Die Gefahrenggebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

<sup>5</sup> Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. 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>6</sup> Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wege fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
- Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

In der Gemeinde Grosswangen werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser (Wa) und Rutschung (Ru) ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen und deren nahen Umgebung beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb dem Perimeter der Gefahrenkarte ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Er regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan werden in einer separaten Darstellung die Gefahrengebiete nach ihrem Grad der Gefährdung und unterschieden in den Gefahrenprozess orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sogenannte «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Dies hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss.

## 5. Sondernutzungspläne

### Art. 46 Gestaltungsplanpflichtgebiete

- <sup>1</sup> Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.
- <sup>4</sup> Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 3 BZR.

Hinweis: Für Gestaltungspläne mit Pflicht im Zonenplan muss gemäss § 105 Abs. 3bis PBG eine Mehrwertabgabe geprüft werden.

Absatz 1: Gestaltungspläne sind wichtige Instrumente, um qualitätsvolle Entwicklungen für grössere Areale rechtlich zu sichern. Wo noch grössere unbebaute Areale vorhanden sind oder wo in bereits ganz oder teilweise überbauten Arealen die gesamtheitliche Koordination der Entwicklung notwendig ist, wird im Zonenplan die Pflicht für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans festgelegt. Das Verfahren und die Anforderungen dazu ist in den §§ 65 bis 80 PBG geregelt.

Absatz 2: Da in den Pflichtgebieten Baubewilligungen erst erteilt werden können, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, bauliche Massnahmen von der Pflicht auszunehmen, wenn sie für den späteren Gestaltungsplan kein Präjudiz schaffen. Dies können z. B. Erneuerungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden, Massnahmen an Nebengebäuden wie auch Massnahmen in der Umgebungsgestaltung sein.

Absatz 3: Im Grundsatz gilt: Gestaltungspläne müssen mindestens über den gesamten im Zonenplan festgelegten Perimeter erstellt werden. Ausnahmen können für grössere Gebiete beantragt werden, wenn für die Gebietsentwicklung ein qualitätsvolles Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt und die etappierte Umsetzung im Sinne des Gesamtkonzeptes auch einzelnen Gestaltungsplänen sinnvoll umgesetzt werden kann.

Absatz 4: Im Anhang 3 BZR werden in Ergänzung zu § 75 Abs. 3 PBG für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gebietsspezifische Anforderungen beschrieben sowie Vorgaben zum Verfahren gemacht. Dabei werden Qualitäten, einzuhaltende Regeln und der Umgang mit allfälligen Abweichungen zur Regelbauweise definiert.

**Art. 47 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

- <sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Wo keine Gestaltungsplanpflicht besteht, beträgt die Mindestfläche von Gestaltungsplänen, mit denen von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, 2'000 m<sup>2</sup> in der Kernzone bzw. 3'000 m<sup>2</sup> in allen übrigen Zonen.
- <sup>3</sup> Maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh), sofern in Anhang 2 BZR nichts Anderweitiges geregelt:

	Verfahren	ÜZ	Fh	Gh
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 10 %	-	-
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Variantenverfahren nach Art. 7 BZR	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), schwarz umrandet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 20 %	-	-
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), schwarz umrandet	Variantenverfahren nach Art. 7 BZR	+ 20%	+ 3.00 m	+ 3.00 m

Die maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh) ist nicht geschuldet.

- <sup>4</sup> Gestaltungspläne haben die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG sowie Art. 3 und Art. 8 BZR zu erfüllen. Die Abweichungen werden in dem Mass gewährt, wie die Qualitätsanforderungen erfüllt werden.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan verlangen:
- Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen),
  - Realisierungsetappen,
  - Mobilitätskonzepte.
- <sup>6</sup> In einem Gestaltungsplan haben neue Gebäude die Anforderungen zum Energiebonus gemäss § 14 PBV einzuhalten. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

Gestaltungspläne sind das Instrument der privaten Grundeigentümerschaften. Das Verfahren und die Anforderungen dazu sind in den §§ 74 bis 80 PBG geregelt. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat abschliessend genehmigt. Ein Beschluss durch die Stimmberechtigten wie auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

Gestaltungspläne dürfen gemäss § 75 PBG in klar festgelegten Grenzen (vgl. Abs. 3) von der Grundnutzung abweichen. Im BZR muss die Gemeinde dazu festlegen, ab welcher Arealgrösse dies zulässig ist (vgl. Abs. 2).

Absatz 1: Es kann jederzeit ein Gestaltungsplan erstellt werden, der die Mindestflächen gemäss Abs. 2 nicht einhält. Allerdings sind dann keine Abweichungen zur Grundnutzung möglich. Aus der Praxis sind solche Gestaltungspläne kaum bekannt. Denkbar wäre ein solcher Gestaltungsplan allenfalls, wenn mehrere Grundeigentümer gegenseitige Rechte in einer verbindlichen Planung sichern möchten.

Absatz 2: Da Abweichungen wie höhere Dichten oder grössere Höhen im ortsbaulichen Gesamtkontext beurteilt werden müssen, können diese nur ab einer Arealgrösse zugelassen werden, die eine ortsbauliche Beurteilung auch ermöglichen. Die vorgeschlagenen Mindestflächen von 2'000 m<sup>2</sup> in den Kernzonen und 3'000 m<sup>2</sup> in den übrigen Zonen stellen dies sicher.

Absatz 3: Die maximal zulässigen Abweichungen (oft auch als «Boni» bezeichnet) sind in § 75 PBG festgelegt. Der Kanton macht dabei das Mass der Abweichung davon abhängig, ob im Zonenplan oder einem Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht explizit vorgesehen ist oder ob es sich um einen freiwilligen Gestaltungsplan ohne Pflicht im Zonenplan handelt. Die Abweichungen für Gestaltungspläne in Pflichtgebieten (§ 75 Abs. 1 PBG) können dabei grösser sein als diejenigen für die übrigen Gestaltungspläne (§ 75 Abs. 2 PBG).

Je grösser eine Abweichung von der Grundnutzung sein soll, desto höhere Anforderungen werden an das Planungsverfahren gestellt. Die Gemeinde differenziert darum die Abweichungen je nachdem, ob ein begleitetes Verfahren gemäss Art. 6 BZR oder ein Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR durchgeführt wird. Nur bei einem Pflichtgebiet und mit Variantenverfahren kann die Gemeinde die maximalen Abweichungen gemäss PBG mit +20 % ÜZ und bis zu 3.00 m Mehrhöhe zulassen, was einem zusätzlichen Geschoss entspricht. Dies bedeutet eine erhebliche Mehrnutzung gegenüber anderen Verfahren, womit das Variantenverfahren finanziell kein Nachteil ist.

Die Qualitätsanforderungen und Vorgaben zum Verfahren werden im Anhang 3 BZR pro Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt.

Absatz 4: Alle Gestaltungspläne – mit oder ohne Abweichungen – haben die Qualitätsanforderungen gemäss PBG und Art. 3 BZR einzuhalten. Die maximalen Abweichungen sind aber nicht «geschuldet». Die Gemeinde kann die Abweichungen in Abhängigkeit der Qualität des Gestaltungsplans auch geringer festlegen.

Absatz 5: Da mit Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise Mehrnutzungen realisiert werden können, kann die Gemeinde bei Bedarf «als Gegenleistung» zusätzliche Anforderungen stellen. Da Gestaltungspläne grössere Areale umfassen, haben sie Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur von Grosswangen. Die Gemeinde erhält darum in lit. a die Möglichkeit, Einfluss auf die Art der Wohnungen zu nehmen.

Für grosse Areale kann es sinnvoll sein, die Bebauung zeitlich oder auch aus anderen Gründen zu etappieren. Die Gemeinde erhält in lit. b die Möglichkeit, dies entsprechend zu verlangen. Eine zeitliche Etappierung darf gemäss Bundesgerichtsentscheiden aber nicht dazu führen, dass die Bebauung nicht innert nützlicher Frist (gemäss RPG spätestens innert 15 Jahren) realisiert werden kann. In der Praxis wird eine zeitliche Etappierung bis zu 7 Jahren als zulässig erachtet.

Je nach Lage können grössere Überbauungen Einfluss aufs Verkehrsgeschehen haben. Bei Bedarf kann darum die Gemeinde ein Mobilitätskonzept verlangen das aufzeigt, wie allfälligen Verkehrsproblemen entgegnet werden kann.

Absatz 6: Gestaltungspläne müssen erhöhten Anforderungen genügen. So auch im Bereich der Energie. Die PBV ermöglicht im § 14 für alle Bauten einen Bonus, wenn nach dort definierten erhöhten Energiestandards gebaut wird. Grosswangen macht diese Bauweise bei Gestaltungsplänen zur generellen Pflicht, wobei § 14 Abs. 2 PBV festhält, dass die Abweichung zur Überbauungsziffer gemäss Abs. 3 dieses BZR-Artikels nicht noch zusätzliche überschritten werden darf. Diese Anforderungen gelten für Neubauten. Umbauten von bestehenden Bauten sind davon ausgenommen. An dafür geeigneten Lagen kann die Gemeinde auch noch höhere Energiestandards verlangen.

## Teil C Bauvorschriften

### III. Erschliessung

#### Art. 48 Abstellflächen für Fahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie eine allfällige Ersatzabgabe richtet sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- <sup>2</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest (Zahl jeweils aufgerundet).
  - a. Wohnnutzungen:
    - Mindestens 2 Abstellflächen pro Haus oder 1.5 Abstellplatz pro Wohnung
    - In der Kernzone (Ke) und Dorfzone (Do) pro Wohnung 1 Abstellfläche
    - Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zusätzlich 0.30 Abstellflächen pro Wohnung für Besuchende erforderlich. Die Abstellflächen für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden.
  - b. Übrige Nutzungen:
    - Die Gemeinde legt die erforderlichen Abstellflächen gestützt auf die VSS-Normen fest.
- <sup>4</sup> Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zählt der Garagenvorplatz nicht als Abstellfläche.
- <sup>5</sup> Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- <sup>6</sup> Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.



<sup>7</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

<sup>8</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 10'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst (Stand Ende 2023). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen. Wo die Gemeinde die Erstellung von Abstellflächen gemäss Abs. 6 verbietet, ist keine Ersatzabgabe geschuldet.

Viele Grundsätze zur Parkierung sind bereits im kantonalen Strassengesetz StrG geregelt. Sie werden hier im BZR zur einfacheren Anwendung zitiert oder wiederholt. Die Absätze 3, 4 und 7 sind ergänzende kommunale Regelungen.

Absatz 3: Die mindestens geforderten Abstellflächen für Wohnungen werden gegenüber heute reduziert. Anstelle der bisherigen 2 Abstellflächen werden noch 1.5 Abstellflächen gefordert. Es bleibt aber weiterhin möglich, mehr Abstellflächen als die geforderten zu realisieren. Bei allen übrigen Nutzungen, insbesondere aber bei gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde die erforderlichen Abstellflächen situations- und nutzergerecht im Einzelfall fest. Da kaum ein Betrieb identisch mit einem anderen ist, wird eine allzu starre verbindliche Festlegung im BZR als nicht zielführend erachtet.

Absatz 4: Bei Einfamilienhäusern bis 2 Wohnungen wird es der Eigentümerschaft überlassen, ob sie die Garagenvorplätze als Abstellflächen anrechnen will und mit der allfälligen Doppelbelegung dieser Flächen auskommt. Bei Mehrfamilienhäusern würde das nicht mehr funktionieren.

Absatz 7: Vor allem bei älteren Überbauungen wurden dem damaligen Motorisierungsgrad entsprechend auch oft nur wenige Abstellflächen erstellt. Wo die Anzahl den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt und wo Fremdparkieren (z. B. auf öffentlichen Strassen) unerwünscht ist oder zu Problemen führt, kann die Gemeinde die nachträgliche Erstellung von Abstellflächen verlangen.

Absatz 8: Die bisherige Ersatzabgabe von Fr. 5'000.- wird zeitgemäss auf Fr. 10'000.- erhöht.

#### **Art. 49 Abstellflächen für leichte Zweiräder**

<sup>1</sup> Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage. Die Bemessung und Ausgestaltung der Abstellflächen für leichte Zweiräder erfolgt gestützt auf die einschlägigen Normen.

<sup>2</sup> Kurz- und Langzeitabstellplätze für leichte Zweiräder müssen folgende Anforderungen zu Ausstattung und Gestaltung erfüllen:

- a. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeinganges zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden.
- b. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Diese sind für jede Wohnung mit einer entsprechend zugewiesenen Stromversorgung auszustatten. Bei guter Anbindung über eine zweckdienlich nutzbare

Rampe oder durch einen genügend grossen Lift, können die Abstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden.

Zu Absatz 1: Die Bemessung der Abstellflächen ist in den einschlägigen Normen festgelegt. Im Bau- und Zonenreglement werden die Qualitäten, die solche Abstellplätze zu erfüllen haben, definiert.

Zu Absatz 2: Dieser Absatz wurde ergänzt, um die Anforderungen an Kurz- und Langzeitabstellplätze zu definieren. Dies ist eine Konkretisierung gegenüber dem kantonalen Strassengesetz. Der Absatz entspricht den Anforderungen gemäss VSS-Norm. Die unterschiedlichen Anforderungen an Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze haben sich in der Praxis bewährt.

## IV. Energie, Ausstattung

### Art. 50 Energieversorgung

- <sup>1</sup> Für die Kälte- und Wärmeversorgung bewilligungspflichtiger Bauprojekte ist die jeweils aktuelle kommunale Energieplanung verbindlich.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Verbund- und Eignungsgebiete ist der für das Gebiet prioritär festgelegte Energieträger zu nutzen (vgl. Pläne in Anhang 5). Sofern die Nutzung des prioritär festgelegten Energieträgers technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte, sind die alternativ möglichen Energieträger gemäss Prioritäten zu prüfen.
- <sup>3</sup> Abweichungen von den Prioritäten sind gegenüber der Baubewilligungsbehörde zu begründen.

Die Gemeinde erstellt zurzeit die vom Kanton geforderte Energieplanung gemäss kantonalem Energiegesetz. Darin werden Prioritätsgebiete der Kälte- und Wärmeversorgung festgelegt. Nach Vorliegen der Planung wird der Plan der «Verbund- und Eignungsgebiete» im Anhang 7 BZR ergänzt. Der vorliegende Artikel regelt eigentümerverbindlich den Umgang mit diesen Prioritätsgebieten.

### Art. 51 Gebäudetechnik

- <sup>1</sup> Anlagen der Energieerzeugung und der Kälteversorgung haben sich besonders gut in die Gesamtwirkung des Gebäudes einzugliedern.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für eine zeitgemässe Energieversorgung verlangen.

Absatz 1: Der Artikel regelt die Anordnung von Anlagen zur Energieversorgung an Gebäuden. Anlagen zur Energieerzeugung und der Kälteversorgung sollen nicht freistehend und gut als solche zu erkennen sein, sondern in die Gestaltung eines Gebäudes / einer Überbauung einbezogen werden und sich so in die Gesamtwirkung eingliedern.

Absatz 2: Technische Vorinstallationen können z. B. sein: Ausreichende Stromversorgung für Ladestationen, ausreichende Dimensionierung von Steigleitungen im Gebäude, um allenfalls

künftig technisch mögliche Energiespeicherung im Untergeschoss zu ermöglichen. Es kann sich auch um eine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz handeln.

## Art. 52 Nebenräume

- <sup>1</sup> In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind nebst Wasch- und Trockenräumen genügend grosse nutzbare Nebenräume (z. B. Keller, Estriche, Reduits) zu erstellen.
- <sup>2</sup> Für Neubauten und neubauähnliche Umbauten werden die Flächen für Nebenräume bemessen mit
  - a. mindestens 7 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als drei Zimmern respektive bis und mit 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR,
  - b. mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern respektive grösser 80 m<sup>2</sup> bis und mit 120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR und
  - c. mindestens 14 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern zu erstellen respektive grösser 120 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR.
- <sup>3</sup> In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind ohne Treppen zugängliche und genügend grosse Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Deren Flächen sind mit mindestens 0.50 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Zimmer zu realisieren.

Vorgaben zu Nebenräumen sind bereits heute im Art. 53 BZR enthalten. Mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer wird der Artikel noch bedeutsamer, da die Überbauungsziffer keinen Unterschied mehr nach tatsächlicher Nutzung eines Raumes macht. Mit der bisherigen Ausnützungsziffer wurden verschiedene Nutzungen durch Ausnahme von der Anrechnung gefördert. Vor allem in Objekten, die rein renditeorientiert erstellt werden, ist es wichtig, dass die Minimalausstattung durch Nebenräume eingefordert wird. Dies dient der Wohnqualität. Werden mit der neuen Überbauungsziffer Flächen nicht explizit vorgeschrieben, besteht die Gefahr, dass sie nicht realisiert werden.

Absatz 1: Der Artikel gilt für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Neben Wasch- und Trockenräumen sowie Gemeinschaftsräumen für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und Fahrräder sind auch genügend grosse Nebenräume wie Keller, Estrichs und Reduits zu erstellen.

Absatz 2: Die Bestimmung gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten. Die Mindestfläche wird nach Wohnungsgrösse differenziert festgelegt, da in der Regel in grösseren Wohnungen auch mehr Personen wohnen oder wohnen könnten und damit der Flächenbedarf zunimmt.

Absatz 3: Bei den hier genannten Flächen geht es um Abstellflächen für Kinderwagen, Spielzeugfahrzeuge, Anhänger und dergleichen. Diese Flächen können in einem separaten Raum oder auch als Erweiterung eines Veloabstellraumes realisiert werden.

### Art. 53 Abstellflächen für Kehrichtgebinde und Container

- <sup>1</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- <sup>2</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sichere, ökologische oder effiziente Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde kann Auflagen über die Eingliederung ins Quartier, die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Neuer Artikel auf Wunsch von Kanton, GALL und REAL. Wesentliches Anliegen: Frühzeitig in der Planungsphase die notwendigen Abklärungen treffen.

### Art. 54 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig Fr. 400.- pro m<sup>2</sup> «nicht realisierte Spielfläche» (Stand Ende 2023). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Die Ermittlung und die Zweckbindung dieser Ersatzabgabe ist im § 159 PBG geregelt. Wesentlich ist dabei, dass keine Wahlmöglichkeit besteht. Eine Ersatzabgabe darf nur geleistet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung solcher Flächen auch tatsächlich verhindern. Dies kann allenfalls in dichten Kernzonen der Fall sein, kaum aber in den Wohnzonen. Ein «Loskauf» von der Pflicht ist daher nicht möglich. Die Gemeinde legt nur die Höhe der Abgabe fest. Eine solche Abgabe war schon bisher geschuldet. Die Bemessungsgrösse wird hingegen neu definiert, so dass auch Teillösungen möglich sind.

Die Bemessung der Abgabe von Fr. 400.- ergibt sich aus einem realistischen m<sup>2</sup>-Preis für die Erstellung eines Spielplatzes oder einer Freizeitanlage.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

### Art. 55 Kulturdenkmäler

- <sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a. schützenswert,

- b. erhaltenswert und
- c. Baugruppen.

<sup>2</sup> Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

<sup>3</sup> Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

- a. Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
- b. Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten“ Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
- c. Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

<sup>4</sup> Die nähere Umgebung der „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahmen und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen. Können Kulturdenkmäler innerhalb von „Baugruppen“ vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Absatz 1: Die kantonale Denkmalpflege erfasst die Kulturdenkmäler (früher oft auch als «Kulturobjekte» bezeichnet) in seinem Bauinventar nach einheitlichen Kriterien für den gesamten Kanton. Das Inventar hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und hat noch keine verbindliche Schutzwirkung oder verbindliche Auswirkungen für die Eigentümerschaft des Objekts. Die Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt und werden darum an der Gemeindeversammlung nicht durch die Stimmberechtigten mit der Ortsplanung beschlossen. Das Verfahren zur allfälligen Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler ist im kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595) geregelt. Die Absätze 2 und 3 des BZR-Artikels erläutern das im DSchG bestimmte Verfahren näher.

Je nach Bedeutung eines Objektes, die sowohl kulturhistorisch, architekturgeschichtlich wie auch historisch begründet sein kann, sieht der Kanton zwei Kategorien vor: «schützenswerte» Objekte (höhere Bedeutung, Zuständigkeit beim Kanton) und «erhaltenswerte» Objekte (geringere Bedeutung, Zuständigkeit bei der Gemeinde). Zusätzlich bezeichnet das Inventar auch

«Baugruppen»: verschiedene Objekte, die ein wichtiges Ensemble bilden, werden darin zusammengefasst. Baugruppen können alle Arten von Gebäuden umfassen (auch nicht inventarisierte). Ziel der Baugruppen ist es, bei baulichen Veränderungen den Gesamtcharakter des Ensembles zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch der Aussenraum und die Stellung der Bauten zueinander. Für alle baulichen Veränderungen innerhalb von Baugruppen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

Das Inventar wurde der Eigentümerschaft der Objekte eröffnet. Da es sich erst um ein Fachgutachten handelt, besteht kein Rechtsmittel gegen die Aufnahme des Objektes ins Inventar.

Absatz 2: Zuständig für den Schutz von «schützenswerten» Objekten ist der Kanton. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Regierungsrat sie in kantonale Denkmalverzeichnis aufnimmt. Gegen diesen «Rechtsakt» kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «schützenswerten» Objekte werden auch tatsächlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Der Kanton kann auch auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Diejenigen «schützenswerten» Objekte, die der Kanton bereits ins Denkmalverzeichnis aufgenommen hat, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Objekte, für die der Kanton in einem Entscheid auf den Schutz verzichtet, fallen nicht automatisch in die Kategorie «erhaltenswert». Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Der Begriff «Umgebung» ist juristisch schwer zu definieren. Allerdings folgen die Gerichte in den meisten Fällen weitestgehend den Erwägungen der Gemeinde. Bei der Definition der Umgebung würde in jedem Fall eine fallspezifische, fachlich basierte Beurteilung durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Darin ist zu definieren, welches der Umgebungsbe- reich eines Objektes ist. Dies kann, je nach Lage, Sichtbezügen und Art des Objektes, ganz unterschiedlich sein. Der Umgebungsbe- reich einer Kirche ist grundsätzlich relativ gross, während der Umgebungsbe- reich eines Wegkreuzes oder eines Brunnens wesentlich kleiner sein kann.

Absatz 3: Zuständig für den Schutz von «erhaltenswerten» Objekten ist abschliessend der Gemeinderat. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Gemeinderat sie mittels Verfügung oder im gegenseitigen Einvernehmen in Verträgen schützt. Gegen die Verfügung kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «erhaltenswerten» Objekte werden auch tatsächlich geschützt. Auch die Gemeinde kann auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. In den lit. a bis c wird das Verfahren konkretisiert.

Absatz 4: Der Wert eines Kulturdenkmals besteht wesentlich auch in seinem Bezug zur Umge- bung. Objekte in dessen näheren Umgebung müssen darum auf die spezifischen Qualitäten des Kulturdenkmals Rücksicht nehmen. Die «nähere Umgebung» ist abhängig vom Kulturdenk- mal und kann nicht in einer Masseinheit (z. B. m) ausgedrückt werden. Die Dorfkirche hat eine weitreichendere Präsenz als etwa ein Speicher in einer Hofgruppe.

Absatz 5: Die gute Eingliederung ins Ensemble ist wichtig. Dies kann jedenfalls auch mit mo- derner und zeitgerechter Architektur erfolgen. Damit beim Ersatz eines Gebäudes keine lang- fristigen Lücken im Ensemble entstehen, dürfen die Gebäude erst nach Vorliegen der Baube- willigung für den Ersatzbau abgebrochen werden.

## Art. 56 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Dächer auf Hauptbauten bis 10° Neigung sind retentionswirksam auszugestalten. Ab einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind sie zudem extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen, sofern die Flächen nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.
- <sup>2</sup> Technische Anlagen und Bauten dürfen nur dann bis maximal 1.50 m über die realisierte Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Abweichungen sind möglich, sofern dies die Umweltgesetzgebung erfordert.
- <sup>3</sup> Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie dürfen maximal 0.80 m über die realisierten und zulässigen Höhen gemäss Art. 13 BZR hinausragen.
- <sup>4</sup> Technisch Anlagen und Bauten sowie Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gemeinde kann in der Arbeitszone sowie bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen.
- <sup>5</sup> Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 2.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

Dächer sollen als fünfte Fassade sorgfältig gestaltet werden, einen ökologischen Ausgleich schaffen, zur Retention und Gewinnung von Sonnenenergie dienen und insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.

Absatz 1: Flachdächer und flachgeneigte Dächer (z. B. Pultdächer) auf Hauptbauten müssen künftig begrünt und retentionswirksam ausgestaltet werden, wenn sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

Absatz 2 bis 4: Da mit der Überbauungsziffer alle Räume unabhängig von deren Verwendung zur Nutzung zählen, besteht die Gefahr, dass z. B. die Haustechnik und Wärmepumpen ausgelagert werden und auch auf das Dach gesetzt werden. Der Abs. 2 verhindert dies. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, die insbesondere in Hanglagen mit Aufsicht von Bedeutung ist, dürfen nur noch diejenigen Aufbauten über das Dach hinausragen, für die das technisch erforderlich ist. Namentlich sind dies z. B. Kamine und Entlüftungen. Technische Aufbauten, die anderweitig realisierbar sind, z. B. Liftüberfahrten und nicht ortsgebundene Technikanlagen, dürfen nicht über das realisierte Dach hinausragen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die bis zu maximal 0.80 m über die realisierten und zulässigen Höhen hinausragen dürfen.

Absatz 5: Dachterrassen dürfen dann realisiert und genutzt werden, wenn das Gebäude nicht die maximalen Höhen ausschöpft. Mit dieser Bestimmung wird im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und des Nachbarschaftsschutzes verhindert, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen (Beschattung, Sichtschutz usw.) das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.

### Art. 57 Reklamen

- <sup>1</sup> Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z. B. Display) sowie vergleichbar mobile Lösungen werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Reklamekonzepts bewilligt. Dieses bestimmt die Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen.
- <sup>2</sup> Sie müssen sich so ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und ortsbauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>3</sup> Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Verkehrssicherheit, Ausgestaltung, Standort, Umgebung, Gesamtwirkung von bewegten Bildern und Häufigkeit der Reklame.

Der Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z. B. der APG) sowie vergleichbar mobilen Lösungen. Je nach Standort können diese unerwünschten Einfluss auf das Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde erstellt dazu ein Reklamekonzept. Gestützt darauf kann die Gemeinde insbesondere unerwünschte Standorte ausschliessen. Insbesondere für Firmenschilder und nicht permanente Reklamen (z. B. Wahlplakate, Veranstaltungsplakate) gelten die kantonale Reklameverordnung sowie die Signalisationsverordnung (SSV).

### Art. 58 Antennenanlagen

- <sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
- <sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
  - a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
  - b. Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.
  - c. Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- <sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
- <sup>4</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
  - Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.



- Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.
- Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

- <sup>5</sup> In Wohnzonen (W-A, W-B und W-C), in der Kernzone (Ke), in der Dorfzone (Do) und in der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

Mit der Vergabe der Mobilfunkkonzessionen hat der Bund der Raumplanung keine aktive Rolle zugebracht. Viele Gemeinden haben schweizweit daraufhin versucht, die Mobilfunkanlagen auf ihrem Gemeindegebiet zu regeln. Dazu gibt es bereits viele Gerichtsentscheide. Der vorliegende Artikel entspricht der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und regelt das rechtlich Mögliche.

Mit diesem Artikel können keine Antennen verhindert werden. Diese müssen grundsätzlich bewilligt werden, wenn eine Grundeigentümerschaft einen Standort zulässt und wenn dort die Grenzwerte der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten sind.

Was der Artikel aber erreicht, ist eine hohe Sorgfaltspflicht der Mobilfunkbetreiber bei der Suche nach einem Standort. Die Beweispflicht für die Einhaltung des Artikels liegt dabei bei den Betreibern. Zweck des Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Für den Standort der Mobilfunkantennen ist eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Der Artikel beinhaltet das sogenannte «Konsultationsmodell» und das «Kaskadenmodell».

Im «Konsultationsmodell» wird in Abs. 2 und 3 festgelegt, dass die Gemeinde Alternativstandorte vorschlagen kann.

Im «Kaskadenmodell» wird in Abs. 4 und 5 die Standortevaluation nach Stufen vorgeschrieben. Die Betreiber müssen jeweils darlegen, wieso nicht ein Standort in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Wesentlich ist dabei, dass Abs. 4 und 5 nur für «visuell wahrnehmbare» Antennenanlagen gilt. Demnach müssen Antennenanlagen, die optisch z. B. in einem Dachstock platziert werden oder die durch Integration in eine Anlage nicht als solche erkennbar sind, das «Kaskadenmodell» nicht durchlaufen müssen.

## VI. Schutz der Gesundheit

### Art. 59 Beleuchtung / Lichtimmissionen

- <sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- <sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde erlässt mit der Bewilligung Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage.
- <sup>4</sup> Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (innenliegende Schaufensterbeleuchtungen sind zu dimmen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z. B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Dass Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Dieser Artikel regelt in Ergänzung zu den übergeordneten Gesetzen die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Grosswangen.

Absatz 4: Mit Ausnahme von Schaufenstern handelt es sich hier um Aussenbeleuchtungen und nicht etwa um nach aussen dringendes Licht aus Gebäuden und Anlagen. Der zeitliche Einsatz soll auf die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr beschränkt werden, wobei in begründeten Fällen, wie beispielsweise für die Gastronomie (Bar, Restaurant), Verkaufsgeschäfte oder das Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb, Ausnahmen erteilt werden können.

### Art. 60 Schutz vor Hitzeentwicklung

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Hitzeentwicklung geschützt ist. Dazu gehören z. B.:

- a. eine ausreichende Beschattung durch Bäume,
- b. die Begrünung von Fassaden
- c. die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen sowie
- d. Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Bei diesem Artikel geht es um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationsgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der

Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich.

#### **Art. 61 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

- <sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- <sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch, um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- <sup>4</sup> Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Wesentlich ist dabei, dass für Gebiete, die erst nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung im Dezember 1986 eingezont wurden, nach wie vor der tiefste Planungswert als Grenzwert angenommen werden muss.

#### **Art. 62 Technische Gefahren**

- <sup>1</sup> Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte „Technische Gefahren“, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- <sup>2</sup> In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- <sup>3</sup> In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.
- <sup>4</sup> Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Als technische Gefahren gelten insbesondere Ereignisse / Umfälle mit stationären Anlagen oder Transportfahrzeugen, namentlich z. B. Gasaustritte, Brand von gefährlichen Gütern, Explosionen und dergleichen.

## VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen

### Art. 63 Gebühren

- <sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde legt in einer Verordnung den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.- und Fr. 200.- fest.
- <sup>3</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

In Grosswangen sind die Gebühren mit einer separaten Verordnung geregelt. Im Bau- und Zonenreglement wird darauf verwiesen (Abs. 2). Dabei sind die Mindestanforderungen, nämlich das System der Gebührenverrechnung, im Bau- und Zonenreglement festzusetzen.

### Art. 64 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 eine Busse bis zu Fr. 40'000.-.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 39 Abs. 2, 3 und 4 und Art. 40 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Der Artikel wird vom Kanton verlangt und wurde dem Muster-BZR des Kantons Luzern entnommen. Er betrifft die Naturschutzzonen und die Naturobjekte.

## Teil D Schlussbestimmungen

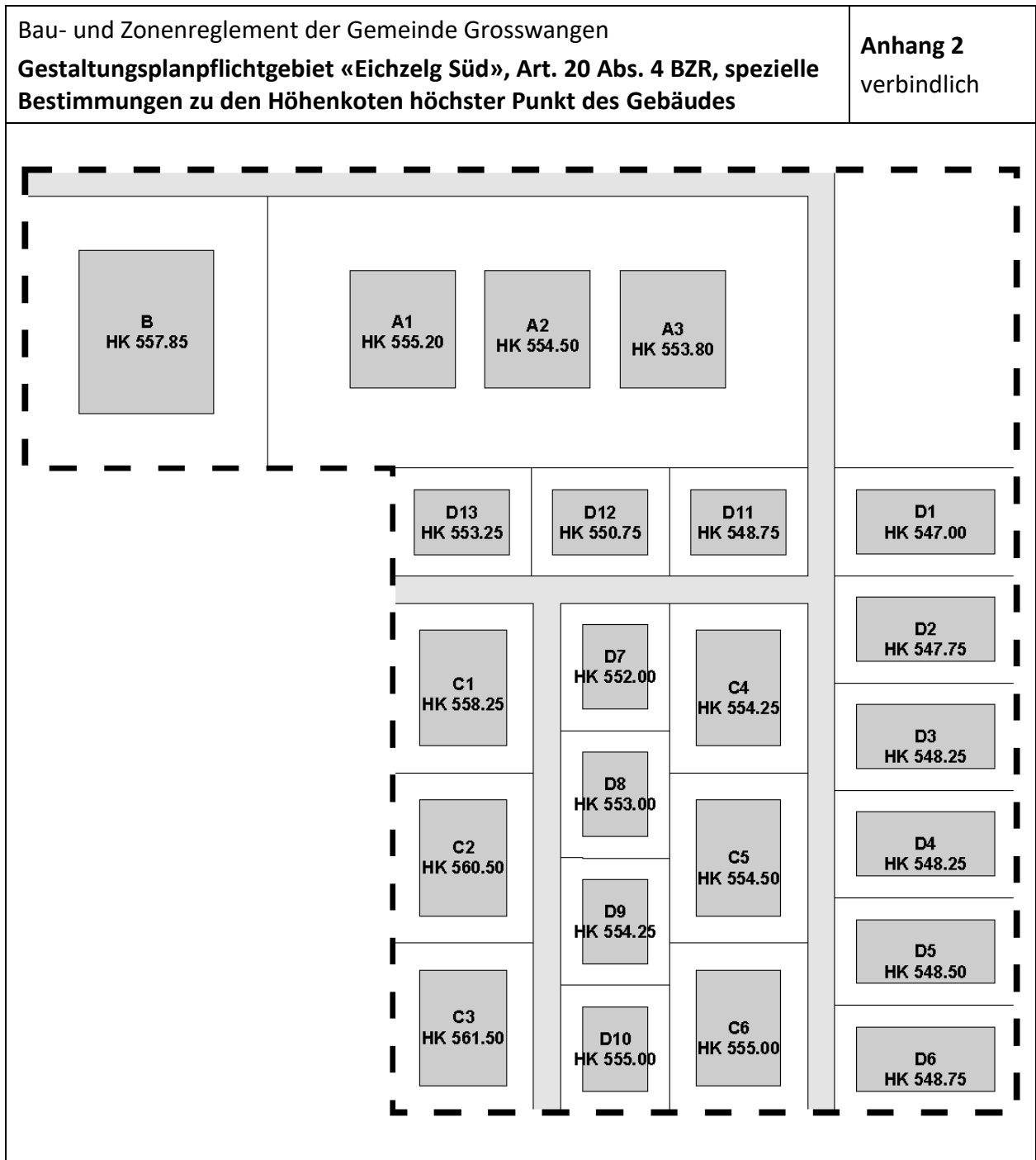
### Art. 65 Schlussbestimmung

- <sup>1</sup> Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 7. April 2014 und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben.
- <sup>3</sup> Der Plan «Arrondierte Gefahrengelände gemäss Art. 42 BZR» vom 21. September 2016 mit zugehöriger Verordnung wird aufgehoben.
- <sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:
  - a. Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 06.07.2020
  - b. Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1470)» vom 02.06.1993
  - c. Gestaltungsplan «Badhus Gewerbe» vom 04.07.2001
  - d. Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1497)» vom 15.12.2003
  - e. Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nrn. 557 und 1761)» vom 18.04.2018
  - f. Gestaltungsplan «Ed.-Huberstrasse 18» vom 28.03.2018
  - g. Gestaltungsplan «Eichzelg West» vom 03.10.2007
  - h. Gestaltungsplan «Eichzelg» vom 19.08.2009
  - i. Gestaltungsplan «Huelen» vom 09.06.1999
  - j. Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12.10.2008
  - k. Gestaltungsplan «Pintenmatte» vom 07.09.1988
  - l. Gestaltungsplan «Pintenmatte II» vom 04.07.2007
  - m. Gestaltungsplan «Schönau» vom 02.05.2018
  - n. Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nr. 1540)» vom 05.12.2001
  - o. Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nrn. 708 und 1476)» vom 14.05.1997
  - p. Gestaltungsplan «Ziegelmatte» vom 29.01.1997
  - q. Gestaltungsplan «Ziegelmatte II» vom 31.01.1980
  - r. Gestaltungsplan «Ziegelmatte III» vom 10.07.2014
- <sup>5</sup> Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Der Artikel entspricht der Mustervorlage des Kantons Luzern und regelt die Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

Der Absatz 5 weist darauf hin, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rechte zu regeln haben. So soll verhindert werden, dass in aufzuhebenden Gestaltungsplänen geregelte nachbarschaftliche Themen wie z. B. Näherbaurechte nach Aufhebung nicht mehr gültig sind.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Wohnzone C, «Kalofenweid», Art. 20 Abs. 3 BZR, spezielle Bestimmungen zu den Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes		Anhang 1 verbindlich	
Parz. Nr.	Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes	Parz. Nr.	Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes
1658	556.00	1678	555.75
1659	561.50	1679	555.75
1660	564.50	1680	555.50
1661	564.25	1681	555.00
1662	564.00	1682	554.00
1663	559.50	1683	552.75
1664	560.00	1684	551.50
1665	559.50	1685	551.50
1666	558.25	1686	552.00
1667	558.00	1687	552.25
1668	558.00	1688	552.50
1669	555.30	1689	553.00
1670	555.75	1690	553.25
1671	555.75	1691	553.25
1672	555.75	1692	553.00
1673	553.25	1693	552.25
1674	554.00	1694	551.25
1675	554.50	1695	550.00
1676	555.00	1696	548.75
1677	555.50		

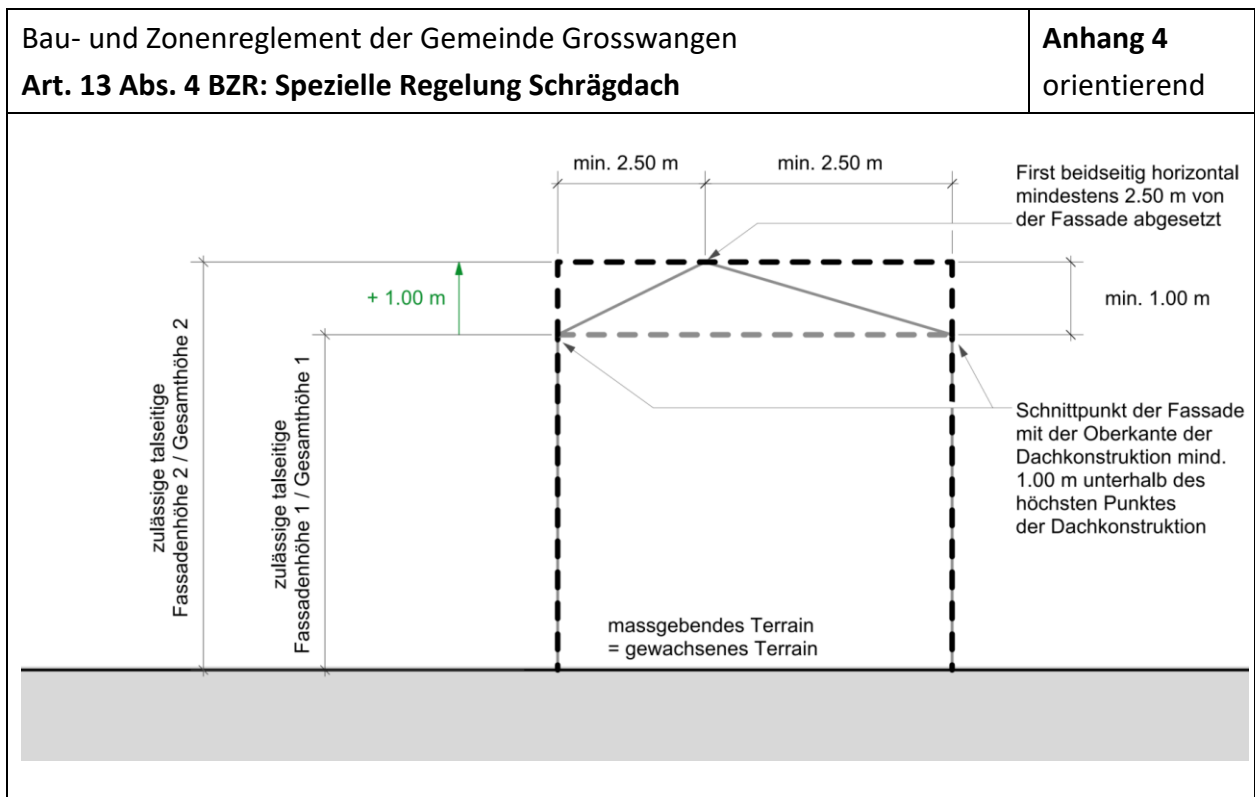
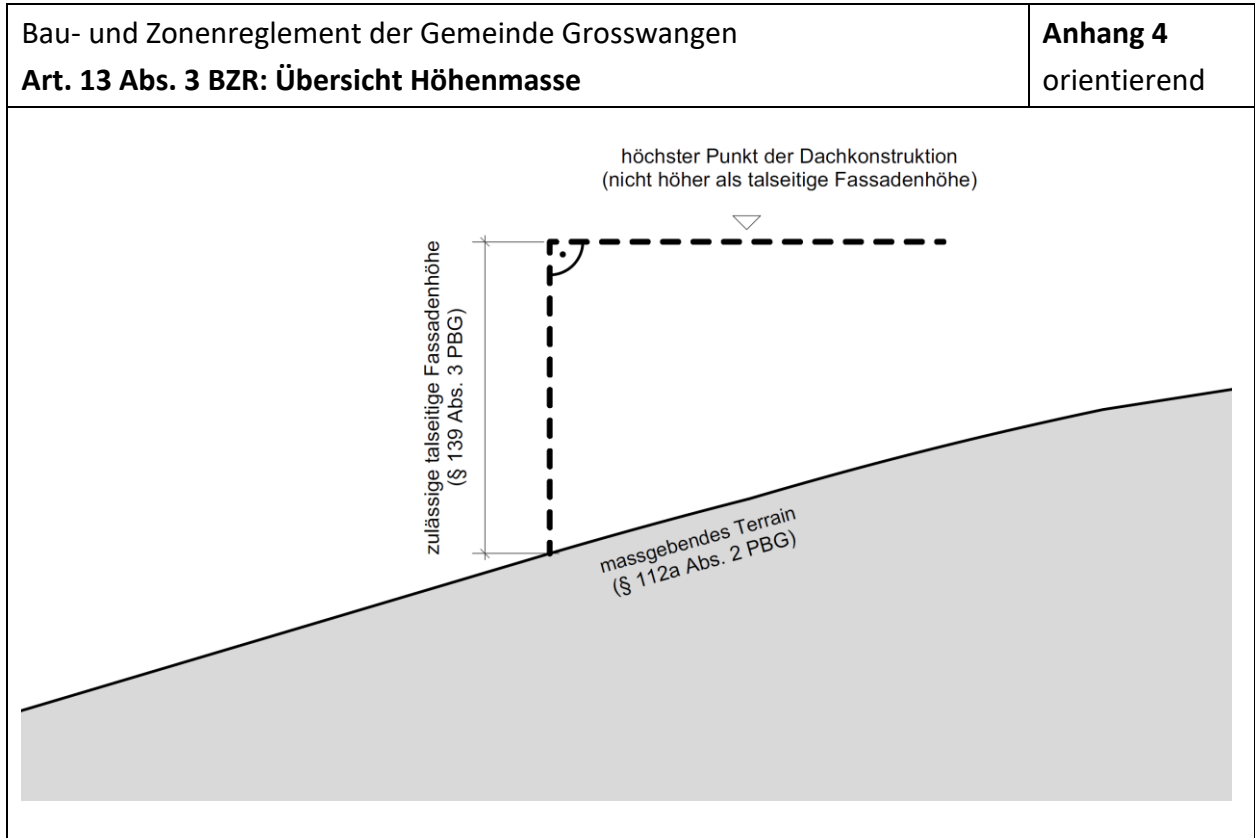


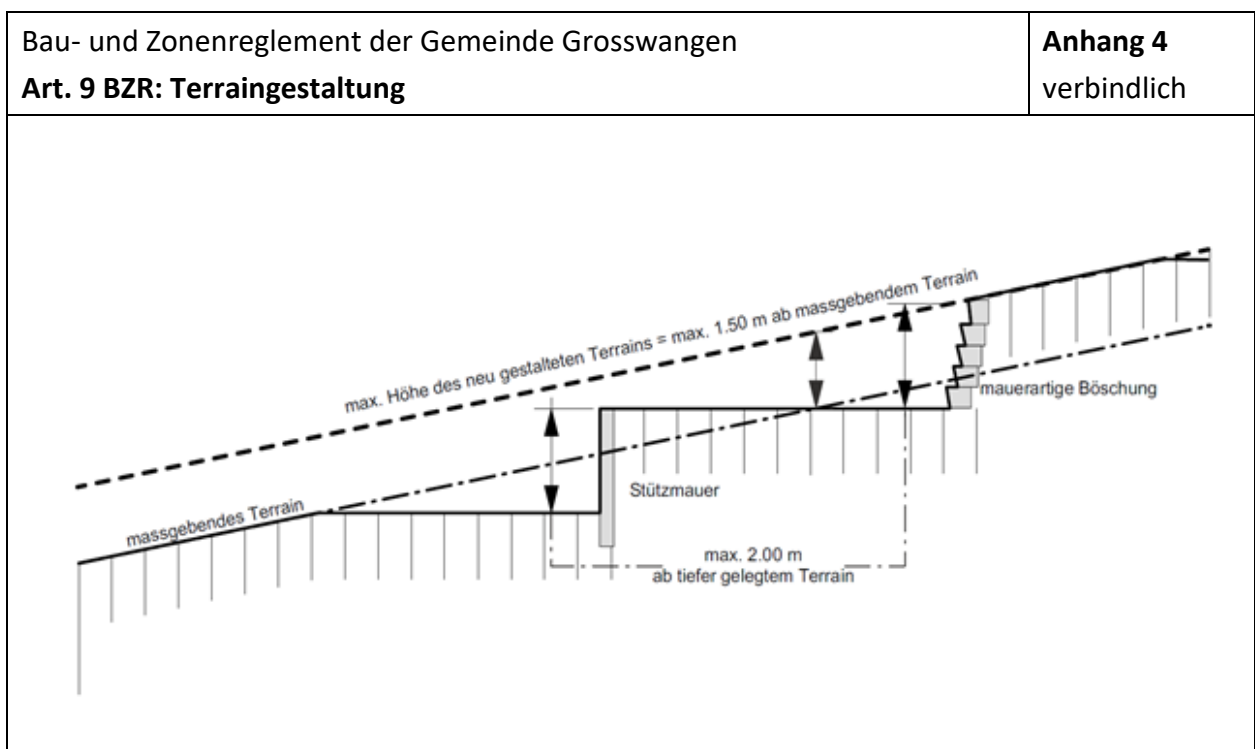
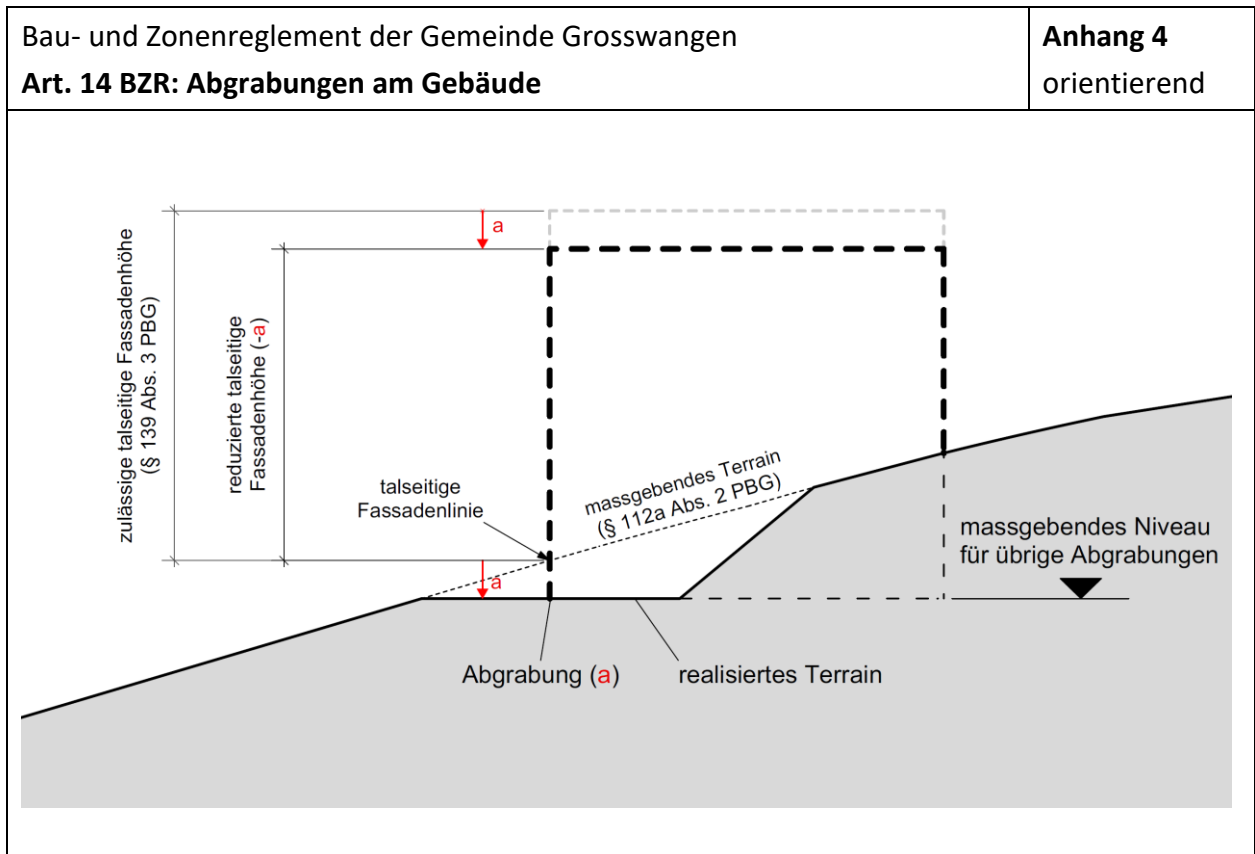
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Ergänzende Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nach Art. 46 Abs. 4 BZR		Anhang 3 verbindlich
Nr.	Gebiet	Kriterien
G1	Dorfkern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung Gesamtkonzept gemäss Art. 18 Abs. 8 BZR, Verzicht möglich, wenn über den gesamten Perimeter ein Variantenverfahren gemacht wird</li> <li>- Pflicht Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR</li> <li>- Erhalt durchgehender Metzger-Weg, möglichst ohne Erschliessung MIV</li> <li>- Öffentlicher Zugang zur Rot</li> </ul>
G2	Schutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung</li> </ul>
G3	Badhus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbezug Öffnung Heubächli in Umgebungsgestaltung</li> <li>- Öffentliche Wegverbindung entlang Heubächli</li> </ul>
G4	Schulhausstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Fusswegverbindung Schulhaus - Kirche</li> </ul>
G5	Eichelg Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss bestehendem Gestaltungsplan</li> </ul>
G6	Ziegel matt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ergänzenden Anforderungen</li> </ul>
G7	Ed.-Huberstrasse I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ergänzenden Anforderungen</li> </ul>
G8	Ed.-Huberstrasse II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung</li> <li>- Hochwasserschutz</li> </ul>
G9	Ed.-Huberstrasse III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ergänzenden Anforderungen</li> </ul>
G10	Winkel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Art. 25 BZR</li> </ul>



<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen  <b>Höchster Punkt der Dachkonstruktion Schrägdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</b></p>	<p><b>Anhang 4</b> orientierend</p>
<p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p> <p>max. 0.50 m (§ 34 PBV)</p> <p>Oberkante Dachfläche</p> <p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p> <p>○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen  <b>Höchster Punkt der Dachkonstruktion Flachdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</b></p>	<p><b>Anhang 4</b> orientierend</p>
<p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p> <p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p> <p>— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	





Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen <b>Art. 39 BZR, Inventar kommunale Naturschutzzonen</b>		<b>Anhang 5</b> verbindlich
<b>Ort</b>	<b>Typ</b>	
Sommerhaldenmoos	Feuchtwiese am Waldrand	
Weiherweid	Weiherumgebung	
Kalofenkrete	Trockenstandort	
Kleinkaliberstand Buhen	Magerwiese, trockene Kiesböschung	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen <b>Art. 44 BZR, Inventar Aussichtspunkte</b>		<b>Anhang 6</b> verbindlich
<b>Ort</b>	<b>Höhe m ü. M.</b>	<b>Bemerkung</b>
Obere Höhe	747 m ü. M.	Rundsicht; höchster Punkt der Gemeinde
Untere Höhe	690 m ü. M.	Am Wanderweg, Aussicht Richtung Süden
Bubental	560 m ü. M.	Aussicht Richtung Norden / Nordwesten / Westen / Südwesten
Hubel	560 m ü. M.	Erreichbar über Karrweg, Sicht nach Norden / Nordwesten / Westen
Ruedeli	580 m ü. M.	Ruhebank, Aussicht nach Nordwesten / Westen / Südwesten / Südosten
Oberklausenmatt	650 m ü. M.	Aussicht Südwesten / Süden / Südosten
Egg	665 m ü. M.	Auf Karrweg Grosshus-Rotherwald, Rundsicht
Kalofen-Höhenweg	560 m ü. M.	Rundsicht
Laupachhöhe	700 m ü. M.	Rundsicht
Wüschiwilerhöhe	605 m ü. M.	Rundsicht

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen <b>Art. 50 BZR, Energieversorgung: Plan der Verbund- und Eignungsgebiete</b></p>	<p><b>Anhang 7</b> verbindlich</p>
<p>Plan «Verbund- und Eignungsgebiete» wird nach Vorliegen der Energieplanung ergänzt.</p>	

