Gemeinde Hünenberg

Ortsplanungsrevision Hünenberg
Bauordnung

Entwurf vom 7. Juni 2023 (Fassung für die kantonale Vorprüfung)

Vorprüfung durch die Baudirektion

Zug, den _____ Der Baudirektor: _____

---

1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt

von: _____ Nr.: _____ Ziffer: _____

Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung

von: _____ bis: _____

Durch die Stimmbevölkerung beschlossen am: _____

Die Gemeindepräsidentin: _____ Der Gemeindeschreiber: _____

---

2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt

von: _____ Nr.: _____ Ziffer: _____

Öffentliche Auflage auf der Abteilung Bau und Planung

von: _____ bis: _____

Genehmigung durch die Baudirektion

Zug, den _____ Der Baudirektor: _____

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
§ 1 Zweck und Geltungsbereich
§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung
§ 3 Planungsmittel
§ 4 Vollzugsrichtlinien
§ 5 Planungs- und Baukommission

2. Zonenvorschriften
a. Bauzonen
§ 6 Wohnzone (W)
§ 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)
§ 8 Arbeitszone (A)
§ 9 Kernzone (K)
§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)
§ 11 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV)
b. Grundmasse der Bauzonen
§ 12 Masse für die Einzelbauweise
c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen
§ 13 Bebauungsplanpflicht
§ 14 Preisgünstiger Wohnungsbau
§ 15 Hochhäuser
§ 16 Mobilfunkanlagen
§ 17 Zwischennutzungen
d. Nichtbauzonen
§ 18 Landwirtschaftszone (L)
§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE)
e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften
§ 20 Allgemeine Bestimmungen
§ 21 Zone für Familiengärten (Fa)
§ 22 Zone für Golf (Go)
§ 23 Zone für Energie und Wärmegewinnung (EW)
§ 24 Zone für Freizeit (Fr)
f. Schutzzonen und Schutzobjekte
§ 25 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)
§ 26 Ortsbildschutzzone Wart (OS W)
§ 27 Zone archäologischer Fundstätten (arf)
§ 28 Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)
§ 29 Naturschutzzone gemeindlich (NSG)
§ 30 Zone für Gewässerraum (Gew)

3. Bauvorschriften
§ 31 Einordnung
§ 32 Terrainveränderungen
§ 33 Ökologischer Ausgleich
§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz
§ 35 Gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen
§ 36 Dach- und Fassadengestaltung
§ 37 Beleuchtung
§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung
§ 39 Naturobjekte
§ 40 Parkierungsanlagen
§ 41 Autoparkierung
§ 42 Zweiradparkierung
§ 43 Erschliessung
§ 44 Entsorgungsanlagen

§ 45 Hindernisfreies Bauen
§ 46 Grenz- und Gebäudeabstände
§ 47 Besondere Abstände
§ 48 Lärmschutz
§ 49 Einfriedungen
§ 50 Terrassenhaus
§ 51 Sexgewerbe
§ 52 Bedingungen und Auflagen

4. Schlussbestimmungen
§ 53 Mehrwertabgabe
§ 54 Erschliessungsbeiträge
§ 55 Gebühren
§ 56 Übergangsrecht
§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts
§ 58 Inkrafttreten

Die Einwohnergemeinde Hünenberg beschliesst, gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998, was folgt:

I. Einleitung

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

[1] Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

[2] Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Ortsbauliche Grundhaltung

Die Eigenart und Identität der Siedlungs-, Kultur- und Naturlandschaft sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen, nachhaltigen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der quartierspezifischen Qualitäten und Merkmale im Sinne der nachfolgenden gemeindlichen Planungsmittel angestrebt.

§ 3 Planungsmittel

[1] Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der gemeindlichen Raumentwicklung.

[2] Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) enthält Ziele und Massnahmen zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie zur Erholungsnutzung.

[3] Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt Ziele fest, insbesondere für die
- räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- Erneuerung von Siedlungen;
- Erschliessung samt Erschliessungsprogramm;

[4] Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

[5] Quartiergestaltungspläne legen die Merkmale und Gestaltungsprinzipien eines Quartiers fest. Sie dienen als Grundlage für Bebauungspläne, öffentliche Projekte sowie qualitätssichernde Konkurrenzverfahren.

[6] Die Bebauungspläne, die Waldabstandslinienpläne sowie die Baulinien- und Strassenpläne gemäss ÖREB-Kataster sind als Sondernutzungspläne zu beachten.

§ 4 Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien erlassen.

§ 5 Planungs- und Baukommission

[1] Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und Baukommission.

[2] Die Planungs- und Baukommission berät den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

[3] Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

[4] Der Gemeinderat und beratende Kommissionen können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.

II. Zonenvorschriften

a. Bauzonenvorschriften

§ 6 Wohnzonen (W)

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

[2] Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

[3] In den im Zonenplan mit der Überlagerung «zusätzliche Wohnungen» bezeichneten Gebieten kann für die W1 die Grundmasse der W2a; für die W2a die Grundmasse der W2b; für die W2b die Grund-masse der W3 angewendet werden. Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Es wird mindestens eine zusätzliche, vollwertige Wohnung mit separater Erschliessung erstellt;
- Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohnung beträgt 70 m² anrechenbare Geschossfläche;
- Die Abweichungen von den Grundmassen dürfen nicht mit einem einfachen Bebauungsplan kumuliert werden.

[4] Die im Quartiergestaltungsplan und Baulinienplan Enikon-Eichmatt-Zythus bezeichneten Freiflächen dürfen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Ausnützung dieser in den Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4b liegenden Freiflächen beträgt 25 % der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in den Wohnzonen W3 und W4b liegen.

§ 7 Wohn- und Arbeitszonen (WA)

Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

§ 8 Arbeitszonen (A)

[1] Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und für die Industrie bestimmt.

[2] In den Arbeitszonen AA, AB und AE sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[3] In den Arbeitszonen AC und AF sind stark störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Dienstleistungsflächen dürfen 20 % der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen.

[4] In der Arbeitszone AD sind stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig.

[5] Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

[6] In den Arbeitszonen sind Verkaufsflächen unter folgenden Bedingungen zulässig:

a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.

b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern ist unter folgenden nicht kumulativen Bedingungen zulässig:
- Die Güter stehen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebs und die Verkaufsfläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
- Die Verkaufsfläche beträgt maximal 200 m².

Der Gemeinderat kann ein Abweichen von diesen Einschränkungen zulassen, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass durch den Verkauf von Gütern zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

[7] In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet, bspw. Fitnesscenter, zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen, bspw. Erlebnisparks oder Multiplexkinos, sind nicht zulässig.

[8] Die im Zonenplan gekennzeichneten Fläche «Nutzungsvorbehalt Störfallvorsorge» liegt im Einflussbereich der bestehenden Erdgashochdruckanlagen. Bei Bauvorhaben ist durch ein Gutachten die Notwendigkeit und der Umfang von Schutzmassnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass das Personenrisiko im Sinne der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) hinreichend klein ist. Notwendige Schutzmassnahmen sind der kantonalen Fachstelle vor Erteilung der Baubewilligung zur Genehmigung vorzulegen.

§ 9 Kernzone (K)

[1] Die Kernzone bildet das Ortszentrum und ist für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

[2] Der Übergang zum öffentlichen Raum ist aufenthaltsfreundlich zu gestalten und der Gebäudezugang hat strassenseitig zu erfolgen. Die erste Raumtiefe der Erdgeschosse soll möglichst publikumsorientierte Nutzungen und einen guten Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.

§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauren und Anlagen (OelB)

[1] Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

§ 11 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Langrüti (BsV)

[1] In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti darf nur aufgrund eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ermöglicht eine qualitätsvolle Erweiterung der heutigen Bebauung unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes, des bedeutenden Parks, der Kulturobjekte und der villenartigen Bebauung.

[2] Der bestehende Baumbestand ist geschützt. Die Ausnahmen und Details werden im Bebauungsplan geregelt.

b. Grundmasse der Bauzonen

§ 12 Masse für die Einzelbauweise

Bezeichnung	Abkürzung	Ausnützungsziffer max.	Baumassenziffer max.	Grünflächenziffer min.	Vollgeschosszahl max.	Geschosshöhe max.	Gesamthöhe max. (Flachdach)	Gesamthöhe max. (Schrägdach)	Gebäudelänge max.	Grenzabstand gross min.	Grenzabstand klein min.	Gewerbeanteil min.	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
Wohnzone 1	W1	0.35	-	0.50	1	3.2 m	7.6 m	8.1 m	20 m	10 m	7 m	-	II
Wohnzone 2a	W2a	0.45	-	0.50	2	3.2 m	7.6 m	8.1 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 2b	W2b	0.55	-	0.50	2	3.2 m	10.8 m	11.3 m	25 m	7 m	5 m	-	II
Wohnzone 3	W3	0.65	-	0.50	3	3.2 m	14.0 m	14.5 m	25 m	7 m	5 m	-	II/III
Wohnzone 4a	W4a	0.75	-	0.45	4	3.2 m	17.2 m	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohnzone 4b	W4b	0.90	-	0.45	4	3.2 m	17.2 m	17.7 m	30 m	10 m	5 m	-	II
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.65	-	0.30	3	3.2 m	14.0 m	14.5 m	frei	7 m	5 m	20 %	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	-	3.6	0.30	4	3.2 m	17.2 m	17.7 m	frei	7 m	5 m	20 %	III
Kernzone	K	0.75 + 0.05	-	0.20	4	3.2 m	-	16.3 m	frei	7 m	5 m	-	III
Arbeitszone A	AA	-	4.5	0.20	-		17 m	-	55 m	7 m	5 m	-	III
Arbeitszone B	AB	-	6.5	0.15	-		18 m	-	55 m	5 m	5 m	-	III
Arbeitszone C	AC	-	6.5	0.10	-		18 m	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Arbeitszone D	AD	-	12.0	0.05	-		24 m	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Arbeitszone E	AE	-	12.0	0.15	-		24 m	-	frei	5 m	5 m	-	III
Arbeitszone F	AF	-	12.0	0.10	-		24 m	-	frei	5 m	5 m	-	IV
Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti	BsV	Gemäss § 11 BO											III

[1] In den Wohn- und Arbeitszonen (WA) und der Kernzone (K) erhöht sich bei Gebäuden, deren Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mehr als 3.2 m aufweisen, die Gesamthöhe um das Mass der Mehrhöhe über 3.2 m, jedoch höchstens um 1.3 m.

[2] Attikageschosse sind auf mindestens zwei Gebäudelängs- oder Gebäudebreitseiten um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzuversetzen.

[3] Hauptgebäude haben in der Arbeitszone AA eine Gesamthöhe von mindestens 13.5 m und in den Arbeitszonen AB, AC, AD, AE und AF eine Gesamthöhe von mindestens 16.0 m aufzuweisen. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

[4] In den Arbeitszonen AB, AC, AE und AF sind Bauten mit einem öffentlichen Parkhaus bis zu einer Gesamthöhe von 29.5 m zulässig. Als öffentliches Parkhaus gilt, dass es öffentlich zugänglich ist und keine zugeteilten Parkplätze bestehen.

c. Ergänzende Bauzonenbestimmungen

§ 13 Bebauungsplanpflicht

[1] In den im Zonenplan mit durchgezogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

[2] In den im Zonenplan mit gestrichelter Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines einfachen oder ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

[3] Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Gebiet in einem einzigen Bebauungsplan behandelt, so kann die Konzeptidee in einem Quartiergestaltungsplan gemäss § 3 über das gesamte Gebiet gesichert werden.

[4] Der Gemeinderat kann zusätzlich zu § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) weitere wesentliche Vorzüge verlangen, namentlich:
- guter Nutzungs- und Wohnungsmix,
- erhöhter Anteil an Kleinwohnungen,
- Gemeinschaftsräume,
- bessere Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- attraktive Fuss- und Velowege,
- vorwiegend unterirdische Parkierung,
- Beschränkung von Immissionen und Emissionen,
- umweltfreundliche Energieversorgung,
- gemeinsame Entsorgungsanlagen,
- Gebäudestellung aufgrund von Kaltluftströmen.

[5] **Riedhalden:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Riedhalden gelten folgende Zielsetzungen:
- Bewahrung von Grünkorridoren und Ausblicken durch eine sorgfältige Eingliederung hinsichtlich der Struktur und Körnung in das angrenzende Quartier. Eine lockere Einzelbauweise ist anzustreben.
- Entlang der St. Wolfgangstrasse ist gegen das Reusstal und gegen die südlichen Grundstücksgrenzen ein geeigneter Abstand von der Grundstücksgrenze vorzusehen.

[6] **Schürmatt:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Schürmatt gelten folgende Zielsetzungen:
- Ermittlung des geeigneten qualitätsvollen Nachverdichtungspotenzials.
- Das Gebiet bildet den Auftakt zur Kernzone. Mit der Überbauung ist zum Bestand (Hof-Gebäude) ein guter ortsbaulicher Übergang zu gewährleisten.

[7] **Dorfzentrum:** Für die Bebauungspläne im Dorfzentrum gelten folgende Zielsetzungen:
- Gestaltung hochwertiger Freiräume und ortsbaulicher Strukturen, welche die Identität des Zentrums stärken und die Begegnung fördern.
- Ein stimmiges Miteinander von ursprünglicher und neuer Bebauungsstruktur sichern, insbesondere eine gute Einordnung und Gestaltung im Kontext schützenswerter Bauten.
- Eine auf den räumlichen Kontext differenzierte Festlegung der Dichte und Bauweise.
- Abstimmung der Nutzungskonzepte und Funktionen zwischen den verschiedenen Arealen/Teilbereichen im Dorfzentrum.
- Umsetzung eines angemessenen Wohnungsmixes für verschiedene Zielgruppen.

[8] **Eichmatt:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Eichmatt gelten folgende Zielsetzungen:
- Es ist für das Gebiet ein geeigneter Wohnungsmix mit einer adäquaten höheren Dichte zu erstellen.
- Es ist auf eine rücksichtsvolle und gute Einpassung in das umliegende Quartier zu achten.

[9] **Zythus:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythus gelten folgende Zielsetzungen:
- Die zentrale und wichtige Lage ist unter Einbezug ihres räumlichen Umfelds mit einem guten Städtebau und einem attraktiven Nutzungsmix als Begegnungsort zu entwickeln.
- Für das Gebiet ist eine angemessene Geschossigkeit und hohe Dichte mit entsprechender Durchlässigkeit zu ermitteln.

[10] **Zythusmatt:** Für die Bebauungspläne Zythusmatt Ost und Zythusmatt West gelten folgende Zielsetzungen:
- Aufgrund der Nähe zum Begegnungsort Zythus ist das geeignete Potenzial einer qualitätsvollen Nachverdichtung zu ermitteln.

[11] **Zythusweg:** Für den Bebauungsplan im Gebiet Zythusweg gelten folgende Zielsetzungen:
- Aufgrund der grundstücksübergreifenden Erschliessungssituation ist in einem Gesamtkonzept das geeignete Potenzial einer qualitätvollen Nachverdichtung zu ermitteln.

[12] **Dersbachstrasse:** Für die Bebauungspläne Dersbach Nord und Dersbach Süd gelten folgende Zielsetzungen:
- Entlang der Bahnlinie ist eine verdichtete Bauweise anzustreben.
- Die Durchblicke zum See mit entsprechender Stellung und Setzung der Gebäude sind sicherzustellen.
- Der Übergang zur angrenzenden W1-Zone ist ortsverträglich zu gestalten.

[13] Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen von Abs. 5 bis 12 Abweichungen zulassen und Ausnahmen von den Zweckbestimmungen gewähren.

§ 14 Preisgünstiger Wohnungsbau

[1] Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen dem preisgünstigen Wohnungsbau. Dabei gelten in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 4 PBG die nachfolgenden Mindestanteile auf die anrechenbare Geschossfläche:
a) Im Gebiet Dersbach Nord gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)
b) Im Gebiet Dersbach Süd gilt ein Anteil von 46 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)
c) Im Gebiet Zythusmatt West gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung)
d) Im Gebiet Zythusmatt Ost gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung)
e) Im Gebiet Eichmatt gilt ein Anteil von 25 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung)
f) Im Gebiet Schürmattstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung)
g) Im Gebiet Gartenstrasse gilt ein Anteil von 19 % (entspricht 50 % der Mehrausnützung)
h) Im Gebiet Rony gilt ein Anteil von 40 % (entspricht 100 % der Mehrausnützung)

[2] Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau sind einer Grundnutzung überlagert.

[3] Bei neuen ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 50 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.

[4] Die Gemeinde unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz [WFG; BGS 851.211].

§ 15 Hochhäuser

[1] Hochhäuser sind nur in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.

[2] Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 16 Mobilfunkanlagen

[1] Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartierversorgung zu dienen.

[2] Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen zu erstellen. Ist aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags keine ausreichende Abdeckung möglich, können mit entsprechendem Nachweis auch Mobilfunkanlagen an Standorten tieferer Priorität gemäss nachfolgender Rangfolge bewilligt werden:
- 2. Priorität: Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
- 3. Priorität: Wohn- und Arbeitszonen, Kernzonen
- 4. Priorität: Wohnzonen

[3] In der Zone Verkehrsfläche und Bahnareal sind Mobilfunkanlagen entsprechend der angrenzenden Bauzone und gemäss der Priorität in Abs. 2 zulässig.

[4] Eine Koordination/Kombination mit bestehenden Mobilfunkanlagen ist zu prüfen und neuen Standorten vorzuziehen.

[5] Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

[6] Bei Schutzobjekten sind Mobilfunkanlagen grundsätzlich nicht zulässig. In den Naturschutzzone, Landschaftsschutzzonen sowie in der unmittelbaren Umgebung von Ortsbildschutzzonen, sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

[7] Ausserhalb der Bauzone richtet sich die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

§ 17 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen. Die Gemeinde kann eine einmalige Verlängerung von weiteren zwei Jahren bewilligen.

d. Nichtbauzonen

§ 18 Landwirtschaftszone (L)

[1] Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

[2] Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIFE)

[1] Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und dient der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Darauf dürfen nur notwendige Bauten, Anlagen und Ausstattungen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

[2] Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

e. Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften

§ 20 Allgemeine Bestimmungen

[1] Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

[2] In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

§ 21 Zone für Familiengärten (Fa)

[1] Die Zone für Familiengärten ist für Kleingärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Kleinbauten und pro Zone eine gemeinschaftliche Baute bis 20 m^2 Grundfläche sind zulässig.

[2] Es ist ein Betriebsreglement der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.

§ 22 Zone für Golf (Go)

Die Zone für Golf ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golf-Anlage sowie die dazugehörenden Infrastrukturanlagen.

§ 23 Zone für Energie und Wärmegewinnung (EW)

[1] Die Zone für Energie und Wärmegewinnung dient der Errichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks. Die Baumasse dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- Fermenter: max. Durchmesser: 18.0 m; max. Höhe ab Zentrum massgebendes Terrain: 16.0 m
- Übrige Anlageteile: max. Gebäudelänge: 44.0 m; max. Höhe ab ausgemitteltem Fassadenfusspunkt massgebendes Terrain: 18.0 m

[2] Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Baubewilligung für das Heizkraftwerk wird nur dann erteilt, wenn auch die notwendigen Anlagen zur Anlieferung bewilligt und realisiert werden.

[3] Es ist auf eine besonders gute Eingliederung ins Landschaftsbild zu achten. Bei Einstellung des Heizkraftwerks sind die Anlagen auf Kosten der Betreiber:innen abzubrechen und die Flächen zu rekultivieren.

§ 24 Zone für Freizeit (Fr)

[1] Die Zone für Freizeit ist für die Realisierung und den Betrieb von Hundeausbildungsanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen, eine nicht kommerzielle Kulturwerkstätte mit Lagerräumen sowie Veranstaltungsräume mit den notwendigen Infrastrukturen und Anlagen bestimmt. Es sind keine neuen Gebäude zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der definierten Nutzweise umgenutzt oder im bisherigen Volumen ersetzt werden. Erlaubt sind Kleinbauten für Hundeausbildungsmaterial mit max. 20 m² Grundfläche und ein offener Unterstand als Personen- und Hundeschutz. Für die bestehende Wohnnutzung gilt die Bestandesgarantie. Umzäunungen sind transparent und landschaftsverträglich zu erstellen und die Beleuchtungen sind so auszulegen, dass wenig Lichtverschmutzung verursacht wird.

[2] Der Gemeinderat erlässt nach Anhörung der kantonalen Fachstellen, der Erdgas Zentralschweiz AG und dem Betreiber:innen ein Betriebsreglement für das Kultursilo Bösch und die Hundeausbildungsanlage. Die Inbetriebnahme der Hundeausbildungsanlage kann erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Betriebsreglements erfolgen. Das Betriebsreglement regelt

insbesondere die Trägerschaft, die Betriebszeiten, die zulässigen Belegungszahlen (maximal zulässigen Nutzungen durch Personen) sowie die Möglichkeit von Kursen durch freischaffende Hundeausbilder. Die in das Betriebsreglement aufzunehmenden Belegungszahlen bedürfen der Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG.

[3] Die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen können nur mit Zustimmung der Erdgas Zentralschweiz AG aufgehoben oder angepasst werden. Die Erdgas Zentralschweiz AG verpflichtet sich, bei der Überprüfung der Frage, ob die gemäss Betriebsreglement zulässigen Belegungszahlen aufgehoben oder angepasst werden können, das Störfallrisiko im Sinne der Störfallverordnung vom Bundesamt für Energie (Bfe) überprüfen zu lassen und ihren Entscheid aufgrund der Überprüfung der Risikosituation zu fällen.

[4] Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs und ist durch den Betreiber zu erstellen.

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

[6] Für die Hundeausbildungsanlage und für die übrigen zulässigen Nutzungen sind mindestens 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind im angrenzenden Arbeitsplatzgebiet Bösch zu realisieren.

f. Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 25 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)

[1] Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der Eigenart und Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen prägenden Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

[2] Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

[3] Ortsbildschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 26 Ortsbildschutzzone Wart (OS W)

[1] Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um.

[2] Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen gemeindlichen und kantonalen Bewilligungen.
[3] Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.

[4] Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März 2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder

Dienstleistungen möglich. Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG.

[5] Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen.

[6] Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.

[7] Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschopf Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

[8] Für alle weiteren Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

[9] Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart.

[10] Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.

§ 27 Zone archäologischer Fundstätten (arf)

[1] Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

[2] Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

[3] Zonen archäologischer Fundstätten sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 28 Landschaftsschutzzone gemeindlich (LSG)

[1] Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätsvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

[2] Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.
Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Die Gemeinde kann Ersatzpflanzungen anordnen. Eine Aufwertung mit Gehölzen, Hecken und Kleingewässern ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

[3] Landschaftsschutzzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

§ 29 Naturschutzzone gemeindlich (NSG)

[1] Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten wie Riedwiesen, Trockenstandorten, Hecken und Feldgehölzen.

[2] Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege kann der Gemeinderat in separaten Schutzplänen und Verordnungen sowie mit Verträgen regeln.

[3] Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete und Heckenpflanzungen finanziell unterstützen.

§ 30 Zone für Gewässerraum (Gew)

[1] Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

[2] Der Gemeinderat kann gestützt auf Gewässerprojekte unter Beachtung des festgelegten Gewässerraumes flächengleiche Arrondierungen der Zonen für Gewässerraum vornehmen.

[3] Wo der Zonenplan keine Zone für Gewässerraum bezeichnet, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.

[4] Zonen für Gewässerraum sind einer Grundnutzung überlagert.

3. Bauvorschriften

§ 31 Einordnung

[1] Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum sowie zu den Siedlungsrändern so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

[2] Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen, Aussenbeleuchtungen und dergleichen.

[3] In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.

§ 32 Terrainveränderungen

[1] Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Mauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab massgebendem Terrain an die Grenze gestellt werden.

[2] Böschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen.

[3] Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern und mauerartige Böschungen eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken.

[4] Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

§ 33 Ökologischer Ausgleich

[1] Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum und die Belebung des Landschaftsbilds.

[2] Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche gemäss § 12 als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Die Ausgleichsflächen sind mit standortgerechten, nicht invasiven Pflanzenarten und Kleinstrukturen zu bepflanzen.

[3] Die Gemeinde kann den Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen gemäss Abs. 2 reduzieren, soweit die örtlichen Verhältnisse die ökologischen Ausgleichsmassnahmen verunmöglichen.

§ 34 Baumpflanzvorgaben und Baumschutz

[1] Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen.

[2] Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist ein Grossbaum oder zwei Kleinbäume vorzusehen bzw. zu erhalten, bezogen auf die nicht mit Bauten überstellte anrechenbare Grundstücksfläche:

a) Wohnzone: pro 250 m²
b) Wohn- und Arbeitszone: pro 350 m²
c) Arbeitszone pro: 600 m²

[3] Die Gemeinde befreit von der Pflicht gemäss Absatz 2 ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Pflanzung verunmöglichen.

[4] Bei der Neupflanzung ist ein überlebensfähiger Wurzelraum vorzusehen, der nicht durch Unterbauung beeinträchtigt wird, und es sind standortgerechte und klimaangepasste Baumarten zu verwenden.

[5] Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1.0 m über dem Boden, ist bewilligungspflichtig. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Der Fällung gleichgestellt ist das Entfernen wesentlicher Teile im Kronenbereich oder am Wurzelwerk eines Baumes.

[6] Die Bewilligung für die Fällung wird erteilt, wenn:

a) die Beseitigung aufgrund des Gesundheitszustands des Baums notwendig ist,
b) die Beseitigung eine Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand darstellt,
c) die Beseitigung aus Gründen der Wohnhygiene notwendig ist,
d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

[7] Mit der Bewilligung wird eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück angeordnet. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

§ 35 Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

[1] Bei Bauten mit mehr als acht Wohnungen und bei Bebauungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit ausreichenden kindgerechten Angeboten zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

[2] Die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen muss insgesamt mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche betragen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen können an die Grünflächenziffer gemäss V PBG angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen an die Grünflächenziffer entsprechen.

[3] Bei Bebauungsplänen sind zusätzlich öffentlich zugängliche Spiel- und Aufenthaltsflächen in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.

[4] Werden grundstücksübergreifende Spielflächen realisiert, so kann von der Mindestfläche gemäss Abs. 2 abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Spielflächen qualitativ hochwertig ausgestaltet werden.

§ 36 Dach- und Fassadengestaltung

[1] Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Abweichungen bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen werden.

[2] Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

[3] Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

[4] Flachdächer von Neubauten mit einer Neigung kleiner als 10° sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei der Nutzung von Solaranlagen.

[5] Bei Neu- und Umbauten sind Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.

§ 37 Beleuchtung

[1] Aussenbeleuchtungen sowie vom Innenraum in den Aussenraum wirkende Emissionsquellen (Schaufensterbeleuchtungen) sind technisch und gestalterisch auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Es ist die entsprechende SIA-Norm anzuwenden.

[2] Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen sind zwischen 20 Uhr und 7 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, bspw. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten, kann die Gemeinde Ausnahmen erteilen.

§ 38 Klimaanpassung und Ressourcenschonung

[1] Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen Rechnung zu tragen.

[2] Plätze sind, wenn immer möglich, mit sickerfähigem Belag auszugestalten. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen etc. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist dabei so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

[3] Für Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit ressourcenschonende, ökologische Materialien zu verwenden.

§ 39 Naturobjekte

[1] Die Naturobjekte von gemeindlicher Bedeutung gemäss Inventar gemeindlicher Naturobjekte sind geschützt.

[2] Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[3] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage eines gleichwertigen Ersatzes erteilen.

§ 40 Parkierungsanlagen

[1] Parkplätze sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkplätze zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig und rationell anzuordnen. Aussenparkplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
[2] Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen ab drei Wohnungen sind die gemäss den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik vorgesehenen Minimalwerte der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität einzuhalten. Gemeindeeigene Ladestationen werden ausschliesslich mit Strom aus erneuerbaren Quellen gespiesen.

§ 41 Autoparkierung

[1] Für Wohnnutzungen ergibt sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen aufgrund der nachfolgenden Tabelle:

Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Anzahl Parkplätze (PP) pro Wohneinheit (WE)	
	Minimum	Maximum
A	0.6 PP/WE	1.65 PP/WE
B	0.75 PP/WE	1.95 PP/WE
C / übriges Gebiet	0.9 PP/WE	2.25 PP/WE

- Pro sechs Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- Die Zahl der Autoparkplätze wird ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.

[2] Für Nichtwohnnutzungen berechnet sich die minimal erforderliche und die maximal zulässige Zahl an Autoparkplätzen wie folgt:

a) Der Normbedarf wird aufgrund der Art der Nutzung und der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss Tabelle Normbedarf ermittelt;
b) Aufgrund der Gebietszuteilung gemäss Abminderungsplan (Anhang 2) ist der Normbedarf mit den Prozentsätzen aus der Tabelle Abminderung zu multiplizieren;
c) Die Zahl der Autoparkplätze wird für jede Nutzungsart am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.

Tabelle Normbedarf (Nichtwohnnutzungen)

Art der Nutzung	Anzahl Parkplätze (PP) für	
	Beschäftigte	Kundschaft
Industrie / gewerbliche Fabrikation	1.0 PP pro 100 m² aGF	0.2 PP pro 100 m² aGF
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (bspw. Bank, Arztpraxis)	2.0 PP pro 100 m² aGF	1.0 PP pro 100 m² aGF

Nicht kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (bspw. Büro, öff. Verwaltung)	2.0 PP pro 100 m² aGF	0.5 PP pro 100 m² aGF
Restaurant	0.05 PP pro Sitzplatz	0.15 PP pro Sitzplatz
Für andere Nutzungen wird der Normbedarf unter Beachtung der entsprechenden VSS-Norm fallweise bestimmt.		

Tabelle Abminderung (Nichtwohnnutzungen)

Abminderungsgebiet (gemäss Anhang 2)	Nichtwohnnutzungen			
	Beschäftigte		Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.
A	20 %	50 %	30 %	60 %
B	40 %	70 %	50 %	80 %
C / übriges Gebiet	70 %	100 %	70 %	100 %

[3] Die Gemeinde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Autoparkplätzen ganz oder teilweise, wenn

a) wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen;
b) der Aufwand für die Erstellung der Autoabstellplätze unverhältnismässig wäre;
c) ein Mobilitätskonzept erstellt wird.

[4] In den Arbeitszonen AB und AE sind 80 % der Parkplätze unterirdisch anzuordnen.

§ 42 Zweiradparkierung

[1] Die Anzahl Veloabstellplätze wird nach der entsprechenden VSS-Norm berechnet. Die in der Norm enthaltenen Vorgaben zur Lage bzw. Ausstattung der Anlagen sind einzuhalten.

[2] Mindestens 5 % der Veloabstellplätze sind so zu gestalten, dass darauf Spezialvelos und fahrzeugähnliche Geräte gemäss der entsprechenden VSS-Norm abgestellt werden können.

[3] Für Wohnnutzungen ist pro 5 Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Zweiradfahrzeuge ein Abstellplatz pro 450 m² anrechenbare Geschossfläche. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoabstellplätze. Pro Abstellplatz ist eine Fläche von 2.30 x 1.20 m zu veranschlagen.

§ 43 Erschliessung

[1] Erschliessungsanlagen, insbesondere Ein- und Ausfahrten, sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Es muss insbesondere eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Die anerkannten Regeln der Baukunde sind wegleitend.

[2] Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

[3] Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann die Gemeinde auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigten, ein Mobilitätskonzept verlangen.

§ 44 Entsorgungsanlagen

Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann die Gemeinde die Einrichtung einer öffentlichen Unterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

§ 45 Hindernisfreies Bauen

Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

§ 46 Grenz- und Gebäudeabstände

[1] Der grosse Grenzabstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine Grenzabstand von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

[2] Die Grenzabstände sind auch gegenüber Zonengrenzen einzuhalten.

[3] Grenzabstände können mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn oder bei Vorliegen eines entsprechenden Näher- oder Grenzbaurechts verringert oder aufgehoben werden, sofern keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

[4] Zur Gebäudeerschliessung sind in den Arbeitszonen AB, AC, AE und AF Hochstrassen und notwendige Rampenanlagen ohne Einhaltung der Grenzabstände zulässig. Gegenüber der Hochstrasse und Rampenanlage sind keine Abstände einzuhalten.

§ 47 Besondere Abstände

Gegenüber Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen, sofern die Gemeinde im Strassenreglement keine anderen Bestimmungen erlassen hat.

§ 48 Lärmschutz

[1] In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

[2] Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

§ 49 Einfriedungen

[1] Für Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts (EG ZGB).

[2] Einfriedungen ab einer Höhe von 1.80 m unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen der Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn.

§ 50 Terrassenhaus

[1] Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2b zulässig. Sie sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

[2] Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschosse) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Allfällige zonengemässe Gebäudelängen dürfen in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein.

[3] Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das massgebende Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

[4] Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jedes Geschoss hat direkte seitliche Gartenaustritte auf das massgebende oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

§ 51 Sexgewerbe

In der Kernzone, den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen, der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti ist die Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.

§ 52 Bedingungen und Auflagen

[1] Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die Bewilligung kann von einem Revers (bspw. Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers) abhängig gemacht werden.

[2] Wo nötig, werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Stellungnahme übermittelt.

[3] Im Übrigen bestimmt die Gemeinde den notwendigen Beizug von Fachleuten zur Prüfung der Baugesuche und Festlegung von Bedingungen und Auflagen bei Umweltschutz- und Energiefragen.

[4] Die Übertragung des Rechts auf Ausnützung ist im Grundbuch auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerin oder des berechtigen Grundeigentümers beim Grundstück, das Ausnützung abgibt, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und beim Grundstück, das Ausnützung erhält, anzumerken. Der Gemeinderat hat den Antrag auf Anmerkung zu stellen.

[5] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan, jedoch mindestens ein Konzept zur Umgebungsgestaltung, bzw. eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume mit den wesentlichen Gestaltungselementen und den ökologisch wertvollen Flächen einzureichen.

4. Schlussbestimmungen

§ 53 Mehrwertabgabe

[1] Die Einwohnergemeinde erhebt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrwerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) vom 26. November 1998.

[2] Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.

§ 54 Erschliessungsbeiträge

[1] In den Zonen AB, AC, AE, AF werden die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer:innen aufgrund der realisierten anrechenbaren Geschossfläche auf den erfassten Grundstückflächen festgesetzt. Besondere Vor- und Nachteile können durch eine angemessene Erhöhung bzw. Reduktion des Beitrags berücksichtigt werden.

[2] Für den Ausbau der Ringstrasse im Gebiet Bösch sind die Eigentümer:innen oder Baurechtsberechtigten der durch den Ausbau der Ringstrasse bevorteilten Grundstücke bei Beginn der öffentlichen Auflage beitragspflichtig.

[3] Die Beiträge werden einzeln je Grundstück bei Realisierung von Neu-, Um-, Auf- oder Anbauten fällig, welche die erhöhte Baudichte konsumieren, die im Vergleich zur gemäss Bauordnung vom 28. November 2004 und Zonenplan vom 25. November 2019 zulässigen Baudichte mit der Ortsplanungsrevision vom [DATUM] eingeführt wurde. Dies gilt für die Baudichte in den Zonen AB, AC, AD, AE und AF. Massgebend für die Fälligkeit ist die Rechtskraft der jeweiligen Baubewilligung, mit welcher erstmals von der erhöhten Baudichte Gebrauch gemacht wird.

[4] Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaureglements.

§ 55 Gebühren

[1] Für die Behandlung von Baugesuchen und Bebauungsplänen haben die Gesuchstellenden eine Gebühr zu entrichten, höchstens aber ~~Fr.~~ CHF 50'000.–. Die Gebührenhöhe bestimmt sich gemäss der Gebührenordnung.

[2] Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind von den Gesuchstellenden zusätzlich zu tragen.

§ 56 Übergangsrecht

[1] Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

[2] Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren den Grenzabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn für dieses Gebäude kein Näherbaurecht oder aber ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor

dem 1. Januar 2019 begründet worden ist. Der Gebäudeabstand berechnet sich in der Folge nach Massgabe des durch den Gemeinderat reduzierten Grenzabstands.

§ 57 Aufhebung des bisherigen Rechts

Die Bauordnung vom 28. November 2004 und der dazugehörige Zonenplan werden aufgehoben.

§ 58 Inkrafttreten

Die Bauordnung und der Zonenplan treten mit rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Hünenberg, xx. xxx xxxx

Gemeinderat Hünenberg

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Anhang

Anhang 1: Gebührenordnung

Anhang 2: Abminderungsplan (§ 41 Autoparkierung)

Gemeinde Hünenberg

Anhang 1

Gebührenordnung

Der Gemeinderat Hünenberg, gestützt auf § 52 der Bauordnung vom xx. xxx xxxx, beschliesst

I. Gebühren

Art. 1 Grundsatz

[1] Die zuständigen Behörden erheben für die ihnen im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung ihrer baupolizeilichen Aufgaben, wie bspw. dem Prüfen von Baugesuchen, Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren etc., entstehenden Aufwendungen Gebühren.

[2] Die Gebühr ist unabhängig vom Ausgang der die Gebührenpflicht auslösenden Massnahme geschuldet. Insbesondere ist sie auch dann geschuldet, wenn die Massnahme mit einer abschlägigen Verfügung abgeschlossen ist. Der Aufwand für Einsprachen, die vollumfänglich abgelehnt werden, wird der Bauherrschaft nicht verrechnet. Bei teilweise gutgeheissenen Einsprachen erfolgt die Verrechnung an die Bauherrschaft anteilsmässig. Bei vollumfänglich gutgeheissenen Einsprachen wird der Aufwand der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

[3] Der Aufwand für Einwendungen werden der Bauherrschaft voll in Rechnung gestellt.

Art. 2 Gebührenpflicht

Gebührenpflichtig ist, wer

a) ein Baubewilligungs- oder Bebauungsplanverfahren einleitet oder Bauanfragen einreicht;

b) baupolizeiliche Massnahmen auslöst;

c) als Eigentümer oder als Eigentümerin eines Grundstück~~e~~s oder Bauwerk~~e~~s einen Zustand schafft oder duldet, der ein baupolizeiliches Eingreifen erfordert~~.~~;

d) einen Aufwand auslöst, der die übliche Beratungstätigkeit der Verwaltung gemäss Art. 3 Abs. 3 übersteigt.

Art. 3 Bemessung

[1] Die Gebühr wird nach effektivem Aufwand verrechnet. Der Aufwand wird in einem Rapport festgehalten.

[2] Es gilt der nachfolgende Tarif. Der Gemeinderat kann die Gebühren in eigenem Ermessen anpassen:

Zeitmitteltarif:
CHF 133.–/h.

Die Aufwände umfassen insbesondere folgende Arbeiten:

- Prüfen von Gesuchen
- Verfahrensabwicklung
- Ausfertigen von Einsprache- und Beschwerdeentscheiden.
- Baukontrollen
- Sekretariatsarbeiten wie Erfassen und Publikation der Gesuche etc.

[3] Für kleinere Bau- und Planungsvorhaben wie bspw. Bauanzeigen, Bauanfragen und dergleichen, bei denen der Verwaltungsaufwand weniger als zwei Stunden beträgt, wird keine Gebühr erhoben.

II. Schlussbestimmungen

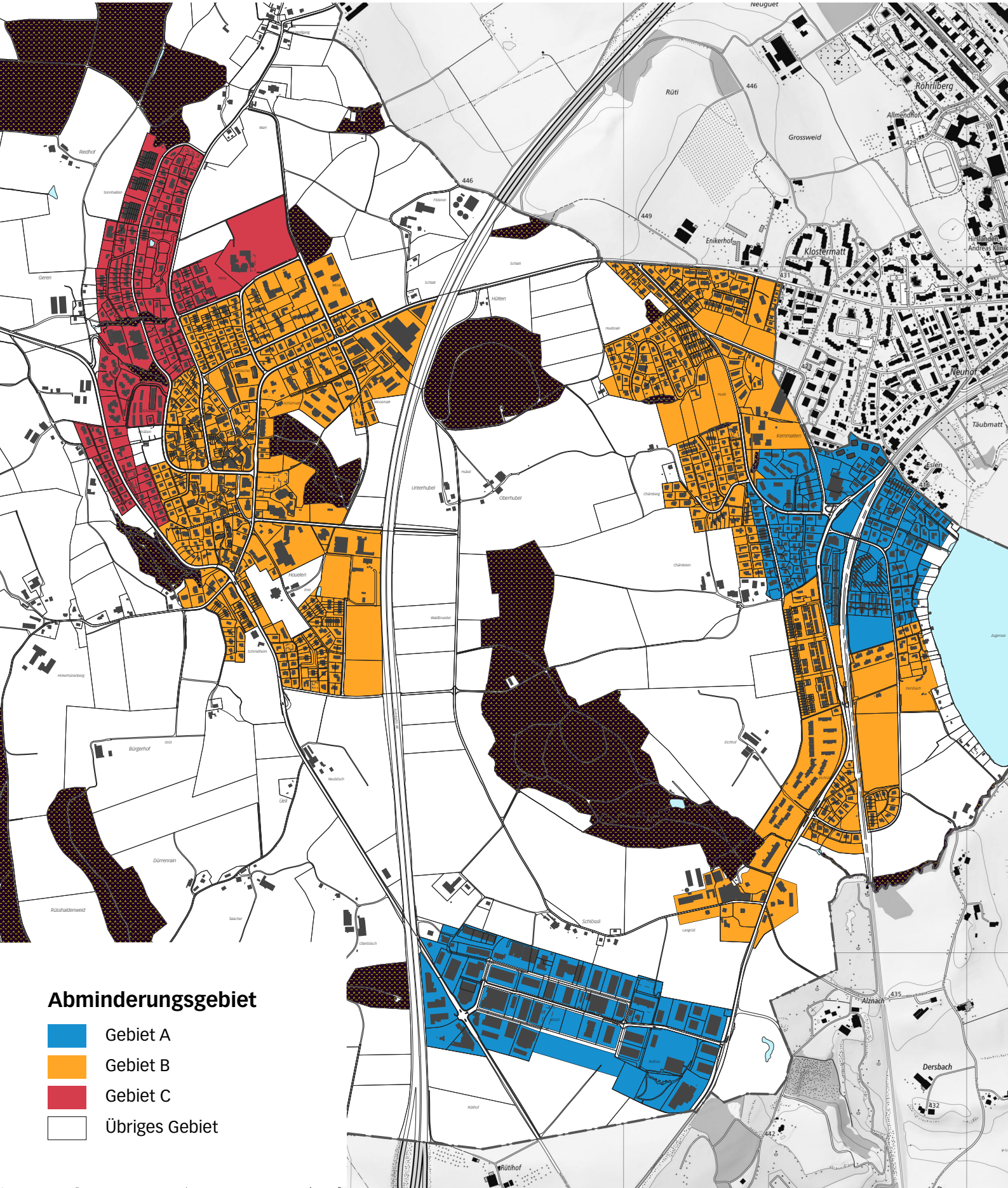
Art. 5 Inkrafttreten

Diese Gebührenordnung tritt mit Inkrafttreten der Bauordnung xxxx in Kraft.

Hünenberg, xx. xxx xxxx

Gemeinderat Hünenberg

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Anhang 2
Abminderungsplan (§ 41 BO, Autoparkierung)