

## Bebauungsplan "Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd"

### Änderung Bebauungsplanbestimmungen

Version für die öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat verabschiedet am:	12. August 2025
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Peter Hausherr	Peter Stöckli
Von der Baudirektion vorgeprüft am:	15. September 2025
Der Amtsleiter-Stv:	Hannes Wahl
1. Öffentliche Auflage	vom ..... bis .....
Publiziert im Amtsblatt am:	Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien
Vom Gemeinderat beschlossen am:	.....
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Peter Hausherr	Peter Stöckli

860.781.25.11.2025 | risc\_mwe

risc\_Anpassung\_Bebauungspläne\_vor

Planteam 5 AG : Luzern : Bern : Solothurn

Raumplanung · Stadtbau · Interium · Kommunikation & Partizipation

plan:team

Wir gestalten Lebensräume.

#### Bisherige Bestimmung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 1  
Der Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd“ bezweckt die bauliche Erneuerung des alten Dorfkerens von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums nach den Bedürfnissen der Gemeinde. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.

Art. 3  
Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse oder der Begrenzung der Gebäudehöhe.

Art. 10  
Die im Plan festgesetzten Vollgeschosszahlen und Gebäudehöhen sind einzuhalten. Sie gelten als Maximalmasse. Im Baubereich des Bahnhofs sind im südlichen Teil gemäss der im Plan bezeichneten Baubereichsfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.

Art. 11  
Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strassenniveau Kantonsstrasse (Trottoir) +/- 20 cm:  
a) im Erdgeschoss ist eine Mindestgeschosshöhe von 4 m und eine max. Geschosshöhe von 4.5 m OK-OK einzuhalten.  
b) Ausnahme: Auf den GS Nr. 62 und 774 ist die maximale Geschosshöhe im EG auf 4.0 m OK-OK begrenzt.  
c) Der Dachrand darf das oberste Vollgeschoss um 0.5m überragen. Technische Aufbauten (Lift, Sonnenkollektoren, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0.5m überragen.  
d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die oberste Decke um max. 1.0 m überragen.

Art. 12  
Für die im Plan bezeichneten „bestehenden Gebäude“ ist das bestehende Volumen gewährleistet. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind gestattet für gestalterische Verbesserungen an Fassade und Dach.

Art. 13  
Bei den bestehenden Gebäuden innerhalb der Baubereiche, die den Bebauungsplanvorschriften widersprechen, ist der Unterhalt sowie Umbau gewährleistet. Auf- und Anbauten sind nur unter Berücksichtigung der zulässigen Geschoszahl und geringfügigem Ausmass möglich, wenn sie nicht mehr als 10% der bestehenden Bruttogeschossfläche bzw. des bestehenden Volumens betragen. Ersatzbauten sind nicht gestattet.

#### Bisherige Bestimmung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 23  
Materialien und Formen der Bauten entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz sind so aufeinander abzustimmen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Die Detailgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung, ist individuell zu variieren. Der Gemeinderat koordiniert die Gestaltung der Bauten.

Art. 24  
Für die einheitliche Gestaltung des Kreuzplatzes soll in Absprache mit Gemeinde und Kanton ein hochwertiges Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Art. 25  
Das Gesamtkonzept der Gestaltung des Kreuzplatzes soll auch die Gestaltung der Freiräume im Kontext zur Bebauung aufzeigen

Art. 26  
Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Rottönen zu halten.

Art. 30  
Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen der kommunalen Bauordnung massgebend.

Art. 32  
Ergeben sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss Bauordnung mindestens zu realisierende Parkplatzzahl Mehrflächen gegenüber der im UG dargestellten Parkplatzfläche, so kann der Gemeinderat eine Abgeltung bewilligen, wenn auch auf benachbarten Grundstücken keine Realisierung gemäss Plan möglich ist.

Art. 33  
Die Parkplätze sind wie folgt zu realisieren:  
a) offene Kurzparkierer gemäss Plan  
b) übrige erforderliche Parkplätze im Untergeschoss gemäss Plan  
c) allfällige weitere nach Bauordnung erforderliche Parkplätze sind abzugelten.

Art. 35  
Die Kurzparkplätze sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften. Die oberirdischen Parkplätze sind gestalterisch in die Umgebung einzugliedern.

Art. 46  
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes leisten die betroffenen Grundeigentümer Kostenbeiträge. Diese werden frühzeitig mit der Festsetzung des Bebauungsplanes in einem separaten Antrag durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Vorgesehen ist ein Kostenbeitrag von CHF 4.- pro m2 (indexiert) einbezogene Grundstücksfläche, fällig im Zeitpunkt einer Baubewilligung.

#### Änderung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 1  
Der Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd“ bezweckt die bauliche Erneuerung des ~~alten~~ Dorfkerens von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums ~~nach den Bedürfnissen der Gemeinde~~. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.

Art. 3  
Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse ~~oder der Begrenzung der Gebäudehöhe~~.

Art. 10  
Die im Plan festgesetzten Vollgeschosszahlen ~~und Gebäudehöhen~~ sind einzuhalten. Sie gelten als Maximalmasse. Im Baubereich des Bahnhofs sind im südlichen Teil gemäss der im Plan bezeichneten Baubereichsfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.

Art. 11  
Die zulässige ~~Gebäude~~Höhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strassenniveau Kantonsstrasse (Trottoir) +/- 20 cm:  
a) im Erdgeschoss ist eine Mindestgeschosshöhe von 4 m und eine max. Geschosshöhe von 4.5 m OK-OK einzuhalten.  
b) Ausnahme: Auf den GS Nr. 62 und 774 ist die maximale Geschosshöhe im EG auf 4.0 m OK-OK begrenzt.  
c) Der Dachrand darf das oberste Vollgeschoss um 0.5m überragen. Technische Aufbauten (Lift, Sonnenkollektoren, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0.5m überragen.  
d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die oberste Decke um max. 1.0 m überragen.

Art. 12  
~~Für die im Plan bezeichneten „bestehenden Gebäude“ ist das bestehende Volumen gewährleistet. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind gestattet für gestalterische Verbesserungen an Fassade und Dach.~~  
Für die «Gebäude realisiert gem. BBP» und die «best. Gebäude innerhalb Perimeter» gelten die Bestimmungen der Kernzone gemäss Art. 7 BO. Das bestehende Volumen und die bestehenden Höhen sind bei Ersatzbauten gewährleistet.

Art. 13  
Bei den bestehenden Gebäuden innerhalb der Baubereiche, die den Bebauungsplanvorschriften widersprechen, ist der Unterhalt sowie Umbau gewährleistet. Auf- und Anbauten sind nur unter Berücksichtigung der zulässigen Geschoszahl und geringfügigem Ausmass möglich, wenn sie nicht mehr als 10% der bestehenden ~~Bruttogeschossfläche anrechenbaren Geschossflächen~~ bzw. des bestehenden Volumens betragen. Ersatzbauten sind nicht gestattet.

#### Änderung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 23  
Materialien und Formen der Bauten entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz sind so aufeinander abzustimmen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Die Detailgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung, ist individuell zu variieren. ~~Der Gemeinderat koordiniert die Gestaltung der Bauten.~~

Art. 24  
~~Für die einheitliche Gestaltung des Kreuzplatzes soll in Absprache mit Gemeinde und Kanton ein hochwertiges Gesamtkonzept erarbeitet werden.~~  
Für die Klärung von Gestaltungsfragen ist das Fachgremium nach Art. 6 Bauordnung beizuziehen.

Art. 25  
~~Das Gesamtkonzept der Gestaltung des Kreuzplatzes soll auch die Gestaltung der Freiräume im Kontext zur Bebauung aufzeigen.~~

Art. 26  
~~Die Bauten am Kreuzplatz sind in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Rottönen zu halten.~~

Art. ~~30~~ 28  
Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen ~~ders~~ kommunalen ~~Bauordnung~~Parkplatzreglements massgebend.

Art. ~~32~~ 30  
Ergeben sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss ~~Bauordnung~~Parkplatzreglement mindestens zu realisierende Parkplatzzahl Mehrflächen gegenüber der im UG dargestellten Parkplatzfläche, so kann der Gemeinderat eine Abgeltung bewilligen, wenn auch auf benachbarten Grundstücken keine Realisierung gemäss Plan möglich ist.

Art. ~~33~~ 31  
Die Parkplätze ~~sind können~~ wie folgt ~~zu~~ realisiert werden:  
a) ~~offene Kurzparkierer oberirdische~~ Parkplätze gemäss Plan  
b) übrige erforderliche Parkplätze im Untergeschoss gemäss Plan  
c) allfällige weitere nach ~~Bauordnung~~Parkplatzreglement erforderliche Parkplätze sind abzugelten.

Art. ~~35~~ 33  
Die ~~Kurz~~oberirdischen ~~o~~Parkplätze sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften: ~~Die oberirdischen Parkplätze sind sowie~~ gestalterisch in die Umgebung einzugliedern.

Art. 46  
~~Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes leisten die betroffenen Grundeigentümer Kostenbeiträge. Diese werden frühzeitig mit der Festsetzung des Bebauungsplanes in einem separaten Antrag durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Vorgesehen ist ein Kostenbeitrag von CHF 4.- pro m2 (indexiert) einbezogene Grundstücksfläche, fällig im Zeitpunkt einer Baubewilligung.~~

#### Neue Bestimmung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 1  
Der Bebauungsplan „Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd“ bezweckt die bauliche Erneuerung des Dorfkerens von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.

Art. 3  
Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse.

Art. 10  
Die im Plan festgesetzten Vollgeschosszahlen sind einzuhalten. Sie gelten als Maximalmasse. Im Baubereich des Bahnhofs sind im südlichen Teil gemäss der im Plan bezeichneten Baubereichsfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.

Art. 11  
Die zulässige Höhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strassenniveau Kantonsstrasse (Trottoir) +/- 20 cm:  
a) im Erdgeschoss ist eine Mindestgeschosshöhe von 4 m und eine max. Geschosshöhe von 4.5 m OK-OK einzuhalten.  
b) Ausnahme: Auf den GS Nr. 62 und 774 ist die maximale Geschosshöhe im EG auf 4.0 m OK-OK begrenzt.  
c) Der Dachrand darf das oberste Vollgeschoss um 0.5m überragen. Technische Aufbauten (Lift, Sonnenkollektoren, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0.5m überragen.  
d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die oberste Decke um max. 1.0 m überragen.

Art. 12  
Für die «Gebäude realisiert gem. BBP» und die «best. Gebäude innerhalb Perimeter» gelten die Bestimmungen der Kernzone gemäss Art. 7 BO. Das bestehende Volumen und die bestehenden Höhen sind bei Ersatzbauten gewährleistet.

Art. 13  
Bei den bestehenden Gebäuden innerhalb der Baubereiche, die den Bebauungsplanvorschriften widersprechen, ist der Unterhalt sowie Umbau gewährleistet. Auf- und Anbauten sind nur unter Berücksichtigung der zulässigen Geschoszahl und geringfügigem Ausmass möglich, wenn sie nicht mehr als 10% der bestehenden anrechenbaren Geschossflächen bzw. des bestehenden Volumens betragen. Ersatzbauten sind nicht gestattet.

#### Neue Bestimmung

##### Formelle und materielle Anpassungen

Art. 23  
Materialien und Formen der Bauten entlang der Kantonsstrasse und am Kreuzplatz sind so aufeinander abzustimmen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Die Detailgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung, ist individuell zu variieren.

Art. 24  
Für die Klärung von Gestaltungsfragen ist das Fachgremium nach Art. 6 Bauordnung beizuziehen.

Art. 25  
-

Art. 26  
-

Art. 28  
Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements massgebend.

Art. 30  
Ergeben sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss Parkplatzreglement mindestens zu realisierende Parkplatzzahl Mehrflächen gegenüber der im UG dargestellten Parkplatzfläche, so kann der Gemeinderat eine Abgeltung bewilligen, wenn auch auf benachbarten Grundstücken keine Realisierung gemäss Plan möglich ist.

Art. 31  
Die Parkplätze können wie folgt realisiert werden:  
a) oberirdische Parkplätze gemäss Plan  
b) übrige erforderliche Parkplätze im Untergeschoss gemäss Plan  
c) allfällige weitere nach Parkplatzreglement erforderliche Parkplätze sind abzugelten.

Art. 33  
Die oberirdischen Parkplätze sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften sowie gestalterisch in die Umgebung einzugliedern.

Art. 46  
-