

**Bebauungsplan "Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd", Rotkreuz Situationsplan + Schnitt | 1:500**

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 12. August 2025  
 Der Gemeindepräsident: Peter Hausherr  
 Die Gemeindegeschreiberin: Silja Studer

Von der Bauinspektion vorgeprüft am: 15. September 2025  
 Der Amtsstellen-Stv.: Hannes Wahl

1. Öffentliche Auflage vom 04. Dezember 2025 bis 05. Januar 2026  
 Publiziert im Amtsblatt Nr. 49 vom 04. Dezember 2025

An der Gemeindeversammlung beschlossen am: 01. Juni 2026  
 Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegeschreiberin: Silja Studer

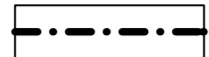
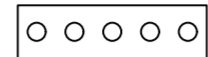












Peter Hausherr Silja Studer

2. Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 Publiziert im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_





Kantonale Genehmigung:

Legende

Inhalt des Beschlusses

- |   |                             |   |                               |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Perimeter                   |  | Fussweg                       |
|  | Baubereich mit 5 Geschossen |  | Fussweg und Erschliessung     |
|  | Baubereich mit 4 Geschossen |  | Oberirdische Parkplätze       |
|  | Baubereich mit 2 Geschossen |  | Arkadenbaulinie               |
|  | Baubereich mit 1 Geschoss   |  | Zus.hängende Parkierung im UG |
|  | Erschliessungsfläche        |  | Zu- / Wegfahrten              |
|  | Vordach                     |  | Hochstammabäume               |

Information

- |   |                                   |   |                                    |
|---|-----------------------------------|---|------------------------------------|
|  | Gebäude realisiert gem. BBP       |  | best. Gebäude ausserhalb Perimeter |
|  | best. Gebäude innerhalb Perimeter |  | Bushaltestelle                     |

Die kantonalen Baulinien innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters sind im separaten Baulinienplan "Baulinienplan-Änderung Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd, Kantonsstrasse B" des Tiefbauamtes ersichtlich.

Sonderbauvorschriften

Ziel, Zweck

1. Der Bebauungsplan „Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd“ bezweckt die bauliche Erneuerung des Dorfkerns von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfkerns. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot verschiedener Nutzungen mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Dienstleistungsbetrieben und nichtstrenden Gewerbetrieben sowie die Gestaltung attraktiver Plätze und Freiräume.

Übergeordnetes Recht

2. Soweit besondere Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften fehlen, gelten die gemeindliche Bauordnung und die anderen einschlägigen baurechtlichen Erlasse zur Anwendung.

Baubereiche, Bauvolumen, Baulinien

3. Das zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Begrenzung der Baubereiche und der zulässigen Zahl der Geschosse.  
 4. Die Gebäude können bis an die Begrenzung der Baubereiche gestellt werden. Wo eine Pflichtbaulinie festgelegt ist, sind die Gebäude mit ihrer strassenseitigen Fassade auf diese zu stellen.

Grenzbau

5. Innerhalb eines Baubereiches besteht Grenzbaupflicht (vorbehaltlich der „Wegleitung der Feuerpolizei“).  
 6. Vorbehalten bleiben Ausnahmen, wenn zwei benachbarte Grundstücke nicht gleichzeitig überbaut werden.  
 7. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planungsbereiches gelten die üblichen nachbarrechtlichen Vorschriften (z.B. Nahaufbauten mit Zustimmung des Nachbarn).

Ausnahmen für die Baubereiche

8. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Bauprojektgenehmigung leichte Baubereichsüberschreitungen bewilligen, wenn:  
 - dadurch keine Mehrausnutzung erreicht wird  
 - Abstände zu Nachbargrundstücken nicht verringert werden, es sei denn, die Zustimmung der Nachbarn liegt vor  
 - sich gesamthaft einem Bebauungsplan entsprechende architektonisch gute Lösung ergibt.  
 9. Ausserhalb der Baubereiche sind kleinere Bauten und Anlagen für Platzgestaltungen gestattet.

Vollgeschosse, Geschosshöhen, Dachgeschosse

10. Die im Plan festgesetzten Vollgeschosshöhen sind einzuhalten. Sie gelten als Maximalmasse. Im Baubereich des Bahnhofs sind im Südlichen Teil gemäss der im Plan berechneten Baurechtsfläche 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig.  
 11. Die zulässige Höhe ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse, gemessen ab Strasseniveau 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 0.5 m überragen. Technische Aufbauten (Lift, Sonnenkollektoren, etc.) dürfen den Dachrand nicht mehr als 0.5 m überragen.  
 d) Geneigte Dächer dürfen am höchsten Punkt die oberste Decke um max. 1.0 m überragen.

Bestehende Gebäude gemäss Plan

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

Übrige bestehende Bauten

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

Arkadenbereich

14. Innerhalb der Arkadenbereiche gemäss Plan sind im EG Arkaden von mind. 2.50 m Breite freizuhalten und als öffentliche Fussgängerverbindungen zu gestalten, die nicht als Verkaufsfläche verwendet werden dürfen.  
 15. Wird der Arkadenbereich auf Kosten des Baubereiches vergrössert, bleibt dieser Bereich privat nutzbar.

EG-Niveau

16. Das EG-Niveau richtet sich nach dem Niveau der Kantonsstrasse (Trottoirhöhe), +/- 20 cm.  
 17. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise geringe Abweichungen im Rahmen der Baubewilligungen gestatten. Die Fussgängerbereiche (Arkaden, Trottoirs, Fussgängerverbindungen, Zugänge zu den Läden) müssen aber durchgehend stufenlos und rollstuhlgängig benutzbar sein.

Vordächer

18. Die im Plan festgelegten Vordächer sind min. 1.50 m breit zu erstellen.

Umgebungsgestaltung

19. Für Plätze, Wege und Durchgänge, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, und soweit es sich nicht um Kantonsstrassenanteile handelt, legt der Gemeinderat Belagart, Beleuchtung und Ausstattung im Rahmen der Bauprojektgenehmigung nach einheitlichen Kriterien fest.

Obergeschoss-Nutzungen

20. Ca. 1/3 der Geschossflächen eines Gebäudes sind zu Wohnzwecken zu nutzen, soweit dies aus wohngygiensischen Gesichtspunkten und aufgrund der Lärmschutzanforderung möglich ist.

Erdgeschoss-Nutzungen

21. Im Erdgeschoss der Baubereiche sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Ladenbetriebe, öffentliche und kulturelle Nutzungen gestattet.  
 22. Ausser an den im Plan bezeichneten Stellen sind entlang öffentlicher Strassen und Fussgängerbereiche von den zulässigen Nutzungen ausgenommen:  
 - Lagerflächen  
 - Parkplätze  
 - Wohnungen  
 - fensterlos oder sonst wie abweisend gestaltete Fassaden oder Wände.

Gebäudegestaltung

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.

Einheitliche Gestaltung am Kreuzplatz

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

Kulturobjekt „Rotes Kreuz“

25. Die Verschiebung und Neuplatzierung des Kulturobjektes „Rotes Kreuz“ ist in Absprache mit der kant. Denkmalpflege zu planen und zu gestalten.

Sonnhaldestrasse

26. Die Sonnhaldestrasse dient als durchgehende Zufahrtsstrasse mit einer Ein- und Ausfahrt vom Kreuzplatz in die Kantonsstrasse.  
 27. Sie ist bei Neubauten in den betreffenden Abschnitten mit 5 m Breite zu erstellen. Die betroffenen Strassenränder innerhalb des Perimeters haben die entsprechende Strassenfläche zur Verfügung zu stellen.

Parkplätze

28. Für die Berechnung und Realisierung der erforderlichen Parkplätze sind die Bestimmungen des kommunalen Parkplatzreglements massgebend.  
 29. Ausnahmen:  
 - Auf GS Nr. 62 sind minimal 18 Parkplätze zu erstellen  
 - Auf GS Nr. 774 sind minimal 12 Parkplätze zu erstellen  
 - Auf den GS Nr. 64, 742 und 895 sind zusammen minimal 10 Parkplätze zu erstellen

30. Ergeben sich bei einem Bauprojekt bei der gemäss Parkplatzreglement mindestens zu realisierenden 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.  
 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.  
 32. Westlich des Lindenzplatzes und südlich der Kantonsstrasse sind die im UG zu realisierenden Parkplätze bezüglich Lage und Anordnung frei bestimmbar (keine Darstellung im Bebauungsplan).  
 33. Die oberirdischen Parkplätze sind als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften sowie gestalterisch in die Umgebung einzufügen.  
 34. Entlang der Kantonsstrasse und an weiteren geeigneten Orten (ins. Am Bahnhofplatz) sind Rad-Standplätze zu markieren.

Realisierung des Parkierungsgeschosses im UG

35. Die im Plan festgelegten gemeinsamen Ein-/Ausfahrten ab Kantonsstrasse sind verbindlich. Der Gemeinderat kann Provisorien bewilligen, wenn dies bei der etappenweisen Realisierung nötig ist. Die im Plan festgelegten Ein-/Ausfahrten können auf derselben Parzelle im Rahmen des Bauprojektes leicht verändert werden, wenn dies zu einer besseren Lösung führt.  
 36. Bei der etappenweisen Realisierung des UG ist zu gewährleisten, dass das Geschoss auf die Nachbarparzelle gemäss Plankonzept weitergeführt werden kann (Grenzbau).  
 37. Eine Baubewilligung wird erst erteilt, wenn die Rechte und Lasten für ein durchgehendes, zusammenhängendes Parkierungsgeschoss mit den dazugehörigen Durchfahrtsmöglichkeiten im UG auf dem Grundstück des Geschostellers grundbuchlich gesichert sind.  
 38. GS Nr. 774 kann auch eigenständig oberirdisch erschlossen werden.

Öffentliche Fussgängerverbindungen

39. Die Fusswegverbindungen gemäss Plan sind öffentlich. Genaue Lage der Begrenzung der öffentlichen Fusswegverbindungen sowie ihre grundbuchliche Sicherstellung, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.  
 40. Finanzierung und Realisierung des Kreuzplatzes ist Sache der Gemeinde. Auf Antrag der Grundeigentümer übernimmt die Gemeinde den Unterhalt dieser Wege.

Baurechte auf Grundstücken der Gemeinde

41. Was für die Verwirklichung von Gebäuden und Anlagen Grundstücke der Gemeinde tangiert werden, ist der Gemeinderat berechtigt, Baurechte zu erteilen, Land abzutauschen oder zu veräussern (davon ausgenommen ist GS Nr. 65).

Energie

42. Die Neubauten im Bebauungsplanperimeter sind im Minergie-Standard nach SIA 380/1 zu erstellen.

Inkrafttreten

43. Der Bebauungsplan „Geschäftsdorf Kern Rotkreuz Süd“ mitsamt den Sonderbauvorschriften tritt nach der Beschlussfassung in der Gemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

