



Bau- und Zonenreglement

Änderung

Entwurf für die öffentliche Auflage

vom 29.01.2019

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

Kari Huber-Heini

.....

Andrea Stocker

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 30. März 2011 (Ausgabe April 2017)

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

Zonenplan, Zoneneinteilung	Art. 5		
	1	[...]	
	2	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:	
		Bauzonen	ES
	a)	Ortsbildschutzzone	OB III
	b)	Kernzonen	
	-	Kernzone A	Ke-A III
	-	Kernzone B	Ke-B III
	c)	Wohnzonen	
	-	4-geschossige Wohnzone	W4 II*
	-	3-geschossige Wohnzone	W3 II*
	-	reduzierte 3-geschossige Wohnzone	W3-r II
	-	2-geschossige Wohnzone	W2 II*
	-	2-geschossige Wohnzone dicht	W2-d II*
	-	Spezielle Wohnzone	W-S II
	d)	Arbeits- und Wohnzonen	
	-	2-geschossige Arbeits- und Wohnzone	ArW-2 III
	-	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone	ArW-3 III
	e)	Arbeitszonen	
	-	Arbeitszone ES IV	Ar-IV IV
	-	Arbeitszone ES III	Ar-III III
	f)	Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ II*
	g)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF III
	h)	Grünzonen	
	-	Grünzone A	Gr-A III
	-	Grünzone B	Gr-B III
	-	<i>Grünzone Gewässerraum</i>	<i>GG -</i>
	i)	Erholungszonen	Er III
	j)	Deponiezone Neuhüsli	Dz-N III

* Lärmvorbelastete Zonen gemäss Zonenplan: ES III

Nichtbauzonen

k)	Landwirtschaftszone	Lw	III
l)	Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
m)	Freihaltezone	Fr	III
	- <i>Freihaltezone Gewässerraum</i>	<i>FG</i>	-

Schutzzonen/Schutzobjekte

n)	Erweiterter Ortsbildschutz		-
e)	Schutzzone Kulturobjekte	SK	III
p)	Kommunale Naturschutzzonen I und II	Ns	III
q)	Geotopschutzzone	GS	
r)	Übriges Gebiet C (kant. Schutzzonen)	ÜG-C	III
s)	Naturobjekte		-
t)	Gefahrenzonen		
	- Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 1	G-Wa-1	
	- Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3	G-Wa-2/3	

Ergänzung der neuen Grünzone Gewässerraum und Freihaltezone Gewässerraum. Streichung der bestehenden Schutzzone Kulturobjekt (Ersatz durch Bauinventar).

Kernzone A und B**Art. 7**

1 [...]

2 [...]

3	Grundmasse:		Ke-A	Ke-B
	Ausnutzungsziffer:	höchstens	0.80	1.00 - 1.20
	davon für Wohnen:	höchstens	0.55	0.73 0.83
	Vollgeschosse:	höchstens	4* / **	7

Bebauungen mit weniger als einer AZ von 0.40 sowie der Bau alleinstehender Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

* Das 4. Vollgeschoss in der Zone Ke-A ist als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss den Bestimmungen von Art. 44 Abs. 2a BZR zu gestalten.

** In der südlichsten Bautiefe der Zone Ke-A auf Parzelle Nr. 542 (Maiengrünstrasse) dürfen max. 2 Vollgeschosse plus Attika erstellt werden, im übrigen Bereich 3 Vollgeschosse plus Attika.

Spezielle Bestimmungen zur Kernzone B
Ke-B

- 4 Die Kernzone B dient der Realisierung eines Dienstleistungszentrums von regionaler Bedeutung (Entwicklungsschwerpunkt gemäss regionalem Richtplan). Bebauung, Gestaltung, Verteilung der Nutzungen, Begrünung, Erschliessung und Fussgängerbereiche sind in einem Gesamtkonzept festzulegen, das in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren unter Einbezug der Gemeinde zu erarbeiten ist. Die Ausnutzungsziffer beträgt höchstens 1.20; davon höchstens ~~0.73~~ 0.83 für Wohnen. Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs über 1000 m² Nettoladenfläche sowie grössere, verkehrsentensive Fachmärkte sind nicht zulässig. Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist das Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes, der sich auf das Ergebnis des Wettbewerbs abstützt. Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bezüglich der Umfahrungsstrasse und der Bahnlinie sind einzuhalten und im Sondernutzungsplan festzulegen.

Erhöhung der AZ für Wohnen in der Kernzone B.

**2-geschossige Wohnzonen
W2 / W2-d**

Art. 9

- 1 [...]
- 2 Grundmasse bei offener Bauweise:
- | | | |
|---------------------------|-----------|---------------------------|
| Vollgeschosse: | höchstens | 2 |
| | höchstens | 3 sichtbare Geschosse: |
| | | - UG, 2 VG |
| | | - UG, VG, Attika oder DG |
| | | - 2 VG, Attika oder DG |
| Ausnutzungsziffer: | höchstens | 0.35 |
| AZ-Faktor (siehe Art. 4): | | 1.0 |
| Gebäudelänge: | höchstens | 20 25 m * / ** |

* Dabei sind Untergeschosse nicht zu berücksichtigen.

** Bei eingeschossigen Gebäudeteilen mit gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die Gemeinde grössere Gebäudelängen gestatten.

- 3 [...]

Erhöhung der Gebäudelänge und Ergänzung mit der Möglichkeit zur Überschreitung bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.

Grünzone A
Gr-A**Art. 17**

Die Grünzonen werden folgenden Nutzungen zugeführt:

- a) **Zone Rank (1):**
Schutz des Grundwasser-Fassungsbereichs
- b) **Zone Fennern (2):**
Schutz der Uferbestockung (keine Weidenutzung)
- c) **Krauerhus (4)**
Lippenrüti (5)
Voramstäg-West / Voramstäg-Ost (6)
Im Grünen (7)
Nällen (8)
Altersheim Wohn- & Pflegezentrum (9)
Unter-Hellbühl (10)
Grosse Aa Sempach Station (11)
Haldenweid / Schöneggthalde (12)
Krauerhus / Sonneweid (13)
Sonnhalde (14)
Neuhüsli (19)
Zonen zum Schutz und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer;
keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager
(ausgenommen:
Nr. 4 - 19: Fusswege, Spielanlagen, Ver- / Entsorgungsanlagen,
Nr. 5: Signalisationsanlagen,
Nr. 7: Gartenanlagen und -bauten,
Nr. 9: Tierhaltungsanlagen)
- d) **Rütiweg / Hellbühl-Süd (15)**
Schlichtiwäldli (16)
Schwandwäldli (17)
Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen (keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen Fusswege, offene Gartenanlagen, Freizeit- und Spielflächen)
- e) **Südlich Bahngleis Sempach Station (18)**
Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Bodenbefestigung ist gestattet, sofern dies im Zusammenhang mit der Bahnstation zweckmässig ist.
- f) **Neuhüsli (19)**
~~Grünzone zur Sicherung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.~~

Ergänzung von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Umbenennung der Grünzone „Altersheim“ in „Wohn- & Pflegezentrum“.

Verschiebung der Grünzone Neuhüsli zu den anderen Grünzonen in lit. c.

Grünzone B
Gr-B

Grünzone B
Arbeitszonen/ Arbeits-
und Wohnzonen

Art. 18

- 1 Die Grünzone B ist einer Bauzone überlagert. Die Ausnützung ist anrechenbar.
- 2 In der Grünzone B (Arbeitszone Grosse Aa ~~und Arbeits- und Wohnzone Lippentrüti~~) ist ein natürlicher Übergang zwischen Bauzone und Bachufer zu gewährleisten (Breite von 6 m ab Parzellengrenze). Sie ist von Bauten und Anlagen aller Art (einschliesslich Lagern) freizuhalten. Die Geschäftsleitung der Gemeinde Neuenkirch kann offene Parkierungsflächen, kleinere Terrainveränderungen, die Befestigung des Bodens mit Rasengittersteinen und dergleichen gestatten, sofern dies dem Zonenzweck nicht widerspricht.

Streichung der Grünzone B in der Arbeits- und Wohnzone Lippentrüti, weil diese durch die neue Grünzone Gewässerraum ersetzt wird.

Grünzone Gewässerraum
GG
Art. 18a

In der Grünzone Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Ersatz der bestehenden Grünzone B durch die neue Grünzone Gewässerraum. In der Zonenbestimmung zur Grünzone Gewässerraum wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Der Artikel entspricht dem kantonalen Muster-BZR.

Erholungszone
Er

Er-1: Büzwil
(Widmer)

Art. 19

- 1 In den Erholungszone am See gelten folgende allgemeine Bestimmungen:
 - Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Geschäftsleitung kann im Baugesuchsverfahren zusätzliche Bedingungen und Auflagen erlassen.
 - Neubauten und wesentliche bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen erfordern einen Gestaltungsplan (Gesamtkonzept).
 - Sämtliche Bodeneingriffe müssen von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.
- 2 Empfindlichkeitsstufe: III
- 3 In der Erholungszone Er-1 sind folgende Nutzungen sowie folgende Bauten und Anlagen zulässig:
 - Eingeschossige Bauten zum Betrieb einer Camping-Anlage mit Sanitäranlagen und Verwaltung (bestehendes Wohnhaus darf 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss aufweisen); Regie-Parkplätze
 - Restaurationsbetrieb, Kleinhotel oder eine andere touristische Nutzung (Parkplätze in der Zone Er-3)
 - Neue Bauten und Nutzungen sind in einem Gestaltungsplan in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen zu planen und festzulegen (Abstand vom Seeufer: ~~15 20~~ m für Hochbauten, ~~aufgrund der schwierigen Parzellenform, vereinzelt auch 15 m~~).

Er-2 Büezwil
(Bachmann / Schnider)

- 4 In der Erholungszone Er-2 sind folgende Nutzungen sowie folgende Bauten und Anlagen zulässig:
- Bootshafenanlage mit höchstens 25 Wasserplätzen, 45 Trocken-Lagerplätzen und 60 Hallenplätzen mit zugehörigen Sanitäranlagen
 - Badeplatz / Liegewiese mit Freizeiteinrichtungen für Berechtigte
 - Freihaltung des Uferbereichs (15 20 m für Hochbauten; 10 m für Bootsplätze)

Er-3 Büezwil

- 5 In der Erholungszone Er-3 sind offene Parkplätze für die Nutzer der Erholungszone Er-1 zulässig.

Anpassung der Abstände von Hochbauten zum Seeufer an die Breite des festgelegten Gewässerraumes.

**Freihaltezone Gewässerraum
FG**

Art. 22a

In der Freihaltezone Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

In der Zonenbestimmung zur Freihaltezone Gewässerraum wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Der Artikel entspricht dem kantonalen Muster-BZR.

**Schutzzone Kulturobjekte (Wartensee/ Adelwil)
SK**

Art. 25

- ~~1 Die Schutzzone Kulturobjekte dient dem Umgebungsschutz geschützter Kulturobjekte.~~

- ~~2 Nutzungen, bauliche Massnahmen und die Gestaltung der Umgebung dürfen die Kulturobjekte nicht beeinträchtigen und müssen vorgängig mit Denkmalpflege resp. Kantonsarchäologie besprochen werden. Historische Bausubstanz ist weitgehend zu erhalten.~~

Streichung, da Ersatz durch Baugruppe im kantonalen Bauinventar geregelt ist (vgl. Art. 45 BZR).

**Erweiterter Gewässer-
abstand in den
Arbeitszonen****Art. 41**

- ~~1 Für die Abstände gegenüber dem Sempachersee gilt die kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer.~~
- ~~2 Gegenüber dem Sellenbodenbach (Sonn matt) haben Hochbauten ab Böschungsoberkante einen Abstand von 12.00 m einzuhalten.~~
- ~~3 Gegenüber der Gressen Aa haben Hochbauten in den Arbeitszonen ab Böschungsoberkante einen Abstand von 12.00 m einzuhalten.~~
- ~~4 Wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Geschäftsleitung der Gemeinde Neuenkirch an Bachufern kleinere Abstände gestatten (ausg. in Grünzone B gemäss Art. 18 BZR). Vorbehalten bleibt § 137 PBG, der auch für die Abstände gegenüber anderen Gewässern gilt.~~

Abs. 1: Streichung, da Inhalt ohnehin gültig ist

Abs. 2 - 4: Streichung, da Ersatz durch Grünzone Gewässerraum erfolgt

**Kulturobjekte
Kulturdenkmäler****Art. 45**

- 1 Der Kanton erfasst die **Kulturobjekte Kulturdenkmäler** in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines **Kulturobjektes Kulturdenkmales** im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1a-c des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).
- ~~2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.~~
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen ~~zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und~~ Beiträge entrichten.

Streichung der Übergangsbestimmung, da Bauinventar nun vorliegt.

Anpassung der Formulierung gemäss kantonalem Muster-BZR.