



# Entwurf

# Bau- und Zonenreglement

---

## ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG 17.4.-16.5.2023

**Stand: 28. März 2023**

Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument.

*Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung gelöscht)*

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am ...

Der/ Die Gemeindepräsident/in

Der/ Die Gemeindeschreiber/in

XX

XX

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ... unverändert genehmigt

.....

Datum

.....

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck .....	3
Art. 2 Zuständigkeit .....	3
Art. 3 Klimaschutz und Klimaadaptation .....	3
<b>II. ZONENBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>A. Bauzonen.....</b>	<b>4</b>
Art. 4 Kernzone K.....	4
Art. 5 Zentrumszonen Z.....	5
Art. 6 Wohnzonen W .....	6
Art. 7 Arbeits- und Wohnzone AW .....	9
Art. 8 Arbeitszone A .....	10
Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ .....	11
Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF .....	12
Art. 11 Erholungszone Er .....	13
Art. 12 Grünzone A Gr.....	14
Art. 13 Grünzone Freiraum Gr.....	14
Art. 14 Grünzone B Gr-B.....	14
Art. 15 Grünzone Gewässerraum GG.....	15
Art. 16 Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner .....	15
Art. 17 Sonderbauzone Lohnmoos .....	15
Art. 18 Verkehrszone VZ .....	16
<b>B. Nichtbauzonen.....</b>	<b>16</b>
Art. 19 Landwirtschaftszone L.....	16
Art. 20 Reservezone R .....	16
Art. 21 Übriges Gebiet ÜG .....	17
Art. 22 Gefahrenzonen allgemein .....	17
Art. 23 Gefahrenzone Wassergefahren erhebliche Gefährdung.....	18
Art. 24 Gefahrenzone Wassergefahren mittlere und geringe Gefährdung .....	18
Art. 25 Freihaltezone Fr.....	18
Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum FG .....	18
Art. 27 Deponiezone Neuhüsli Dz-N .....	19
<b>C. Schutzzonen und Schutzobjekte .....</b>	<b>20</b>
Art. 28 Erweiterte Ortsbildschutzzone .....	20
Art. 29 Naturschutzzone I Ns-I .....	20
Art. 30 Naturschutzzone II Ns-II .....	21
Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor FW .....	21
Art. 32 Landschaftsschutzzone .....	22
Art. 33 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume), Bachufer 22	
Art. 34 Grünkorridore.....	23
Art. 35 Kulturdenkmäler.....	24
Art. 36 Archäologische Fundstellen .....	24
<b>D. Sondernutzungsplanung .....</b>	<b>25</b>

Art. 37	Gestaltungsplan.....	25
<b>III.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>26</b>
Art. 38	Überbauungsziffer für Hauptbauten .....	26
Art. 39	Qualität .....	27
Art. 40	Terrainveränderungen und Stützmauern.....	28
Art. 41	Ablagerung von unverschmutztem Material .....	28
Art. 42	Zusammenbau.....	29
Art. 43	Dachgestaltung.....	29
Art. 44	Bepflanzung und Umgebungsgestaltung .....	29
Art. 45	Grünflächenziffer .....	30
Art. 46	Regenwasser.....	31
Art. 47	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	31
Art. 48	Lebensraum von Tieren.....	31
Art. 49	Lichtemissionen .....	32
Art. 50	Reklamen.....	32
Art. 51	Abstellflächen .....	32
Art. 52	Nebenräume .....	33
Art. 53	Ersatzabgaben für Abstellflächen von Personenwagen.....	33
Art. 54	Spielflächen und Freizeitanlagen .....	34
Art. 55	Technische Gefahren .....	35
Art. 56	Sammelstellen für Siedlungsabfällen und Grüngut .....	35
Art. 57	Hundeversäuberungsplätze.....	35
Art. 58	Antennenanlagen.....	36
Art. 59	Sex-Gewerbe.....	36
Art. 60	Fachmärkte.....	36
Art. 61	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten .....	37
<b>IV.</b>	<b>GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>38</b>
Art. 62	Gebühren.....	38
Art. 63	Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz .....	38
Art. 64	Schlussbestimmung.....	38
Art. 65	Übergangsbestimmungen .....	38
Art. 66	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen.....	39
<b>Anhang 1</b>	<b>Gestaltungsplanpflicht-Gebiete .....</b>	<b>41</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Richtwerte Veloabstellplätze .....</b>	<b>44</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ) .....</b>	<b>45</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Skizze zum höchsten Punkt des Gebäudes.....</b>	<b>46</b>
<b>Anhang 5</b>	<b>Naturschutzzonen.....</b>	<b>47</b>
<b>Anhang 6</b>	<b>Geschützte Einzelbäume .....</b>	<b>49</b>
<b>Anhang 7</b>	<b>Grünzonen A und Grünzonen Freiraum .....</b>	<b>50</b>

*Vorbemerkung: Bestehende Bauten und Nutzungen die neuen Bestimmungen nicht entsprechen, haben eine Bestandesgarantie.*

# I. Allgemeines

## Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des gesamten Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR; ergänzt mit Präzisierung, dass «gesamtes» Gemeindegebiet gemeint ist*

## Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Die Gemeinde ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen. In der Gemeindeordnung werden die Zuständigkeiten geregelt.
- 3 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr von der Gemeinde zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 4 Die Gemeinde kann neutrale Fachleute beiziehen.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR; Im ganzen Dokument wird von der «Gemeinde» gesprochen. In der Gemeindeordnung ist zu definieren, wo die Geschäftsleitung und wo der Gemeinderat zuständig ist. Nach der Gesamtrevision ist die Gemeindeordnung an das neue BZR anzupassen.*

*Ergänzung mit leicht gekürzten Bestimmungen aus Art. 59 «Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten» des rechtsgültigen BZR*

*Abs. 3: Die bisherige «Kann-Formulierung» wird restriktiver formuliert, die Gemeinde hat eine Baukommission einzuberufen. Detailliertere Ausführungen zur Baukommission sind in einem separaten Pflichtenheft geregelt.*

*Bisheriger Abs. 5: Kosten dieses Artikels wird neu in Art. 62 geregelt.*

## Art. 3 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Energie sowie Positionierung, Materialisierung / Ausstattung, Begrünung / Bepflanzung, Belichtung / Besonnung von Bauten und Anlagen.

*Ergänzender Inhalt gem. Muster-BZR, weitere Informationen: [www.klima.lu.ch](http://www.klima.lu.ch)*

## II. Zonenbestimmungen

### A. Bauzonen

#### Art. 4 Kernzone K

- 1 In der Kernzone, die der Erhaltung des historischen Ortskernes dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (wie Büros, Ateliers, Läden, Handwerksbetriebe, Praxen, Gaststätten, Hotels), zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den dörflichen Charakter der Ortskerne einfügen (insbesondere bezüglich Volumen und Erscheinungsform der Bauten, Dachgestaltung, Materialwahl, Fassadengestaltung, Aussenraumgestaltung).
- 2 Neubauten und eine Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. An die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn ein positives Gutachten neutraler Fachleute über die Eingliederung des Bauvorhabens ins Ortsbild vorliegt.
- 3 Die Gemeinde hat in der Baubewilligung die Anzahl der Autoabstellplätze herabzusetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes dies erfordern, oder wenn für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiflächen zweckentfremdet werden. Wenn obgenannte Gründe der Erstellung von Autoabstellplätzen entgegenstehen, hat die Bauherrschaft gemäss Art. 53 BZR eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 4 In der Kernzone ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählende Fläche soweit möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Es dürfen keine neuen offenen/ oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Ausnahmsweise und mit Begründung sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen zulässig. Die Gestaltung und Lage der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz anzustreben.

*Die bisherige «Ortsbildschutzzone» (Art. 23 BZR alt) wird neu Kernzone genannt.*

*Abs. 1: Mindestinhalt gem. Muster-BZR; Ergänzungen gemäss rechtsgültigem BZR Neuenkirch und Präzisierung gem. Massnahme Nr. 6 im REK*

*Abs. 2 & 3: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 4: Ergänzung aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept*

*Abs. 5: Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht einer anderen Gemeinde*

## Art. 5 Zentrumszonen Z

1 In der Zentrumszone, die der Erweiterung der Ortskerne und der Förderung von Zentrumsnutzungen und Zentrumsaktivitäten dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Büros, Ateliers, Läden, Handwerksbetriebe, Praxen, Gaststätten, Hotels), zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne einfügen.

2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	Z - 14	Z - 17	Z - 24
Min. Gesamthöhe	10 m	13 m	20 m*
Max. Gesamthöhe	14 m	17 m	24 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30	0.30	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schräg- oder Pultdach gem. Art. 38 Abs. 2 & 3 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 38 Abs. 3 BZR	0.33	0.33	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 38 Abs. 5 BZR	0.36	0.36	0.36
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06	0.06	0.06
Max. ÜZ für Lärmschutzgeschosse gem. Art. 38 Abs. 6 BZR**	0.10**	0.10**	-
Max. ÜZ für Parkgeschosse gem. Art. 38 Abs. 7 BZR***	0.15***	0.15***	-
Max. Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche gemäss SIA 416)	80%****	80%****	70%

\* Für die Parzelle Nr. 2119 gilt keine minimale Gesamthöhe.

\*\* Gilt nur in der ersten Baureihe entlang Kantonsstrassen

\*\*\* Gilt nur in Sempach Station.

\*\*\*\* Im Sockelgeschoss auf der Parzelle Nr. 2187 sowie im gesamten Gebäude auf der Parzelle Nr. 2190 ist ausschliesslich Gewerbenutzung zulässig.

Auf der Parzelle Nr. 1118 gilt ein maximaler Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche gemäss SIA 416) von 30%.

3 Der Bau alleinstehender Einfamilienhäuser ist nicht gestattet.

4 In der Zentrumszone ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählende Fläche soweit wie möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Es dürfen keine neuen offenen/ oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Ausnahmsweise und mit Begründung sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen zulässig. Die Gestaltung und Lage der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

5 Die Zentrumszone – 24 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. Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs über 1000 m<sup>2</sup>

Nettoladenfläche sowie grössere, verkehrsintensive 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.

## 6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Die bisherigen «Kernzonen» werden neu Zentrumszonen genannt.*

*Abs. 1 Mindestinhalt gem. Muster-BZR, ergänzt mit Zonenzweck aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch;*

*Abs. 2: Anpassung an neues Zonenkonzept und an PBG-konforme Baumasse:*

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 38 und Skizzen im Anhang 3)*
- *ÜZ für Lärmschutzgeschosse und Parkgeschosse: vgl. Art. 38*
- *Festlegung minimale Gesamthöhen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen*
- *Spezielle Regelung der minimalen Gesamthöhe (\*) für ein Gebiet um die bisherige Höhe gemäss Gestaltungsplan Seepark zu sichern, der zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben wird.*
- *Sonstige bisherige gebietsweise Einschränkungen betreffend Höhe nicht mehr anwendbar und nicht mehr nötig*
- *Wie bisher Festlegung maximale Wohnanteile zur Förderung des Gewerbes (entspricht Massnahme Nr. 23 im REK)*
- *Spezielle Regelung bezüglich des Wohnanteils (\*\*\*\*) für zwei Gebiete zur Sicherstellung der bisherigen Aufteilung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung in den Gestaltungsplänen Eichenstrasse sowie Meingrüeni, die aufgehoben werden. Berechnung des Wohnanteils anhand der bewilligten Baugesuchsunterlagen für das GS Nr. 1118 ergibt einen Wohnanteil von 27% an der gesamten Hauptnutzfläche.*

*Abs. 3: Beibehaltung EFH-Verbot gem. rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 4: Ergänzung aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept*

*Abs. 5: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 (kann entfernt werden, sobald Gebiet komplett überbaut ist)*

## **Art. 6 Wohnzonen W**

- 1 In der Wohnzone 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.

## 2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-9	W-9-d (dicht)	W-9-sd (sehr dicht)	W-11	W-11 - d (dicht)	W-11 - sd (sehr dicht)	W-14	W-14-sd (sehr dicht)	W-17
Min. Gesamthöhe	-	-	-	-	-	-	10 m	10 m	13 m
Max. Gesamthöhe	9 m	9 m	9 m	11 m	11 m	11 m*	14 m	14 m	17 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.21	0.24	0.33	0.21	0.24	0.33	0.24	0.33	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schräg- oder Pultdach gem. Art. 38 Abs. 2 & 3 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 38 Abs. 3 BZR	0.24	0.27	0.36	0.24	0.27	0.36	0.27	0.36	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 38 Abs. 5 BZR	0.27	0.30	0.39	0.27	0.30	0.39	0.30	0.39	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
Max. ÜZ für Parkgeschosse gem. Art. 38 Abs. 7 BZR**	-	-	-	-	-	-	0.15**	0.15**	0.15**
Grünflächenziffer gem. Art. 45	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55
Max. Gebäudelänge ***	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	32 m	32 m	32 m



- \* Im Gebiet Krauerhusmatte (Parzellen Nrn. 1790 bis 1806 sowie Nrn. 1821 bis 1826) ist eine Gesamthöhe von maximal 12 m zulässig.
- \*\* Gilt nur in Sempach Station.
- \*\*\* Dabei sind Unterniveaubauten nicht zu berücksichtigen. Bei Gebäudeteilen mit maximal 4.5 m Gesamthöhe mit gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die Gemeinde grössere Gebäudelängen gestatten. Ausserdem kann die Gemeinde auch in Gebieten mit einer Lärmvorbelastung grössere Gebäudelängen gestatten, sofern diese als Lärmschutzmassnahme dienen.
- 3 Der Bau alleinstehender Einfamilienhäuser ist in den Zonen W-11-sd, W-14, W-14-sd und W-17 nicht gestattet. Bestand und Ersatz bestehender altrechtlicher Einfamilienhäuser bleiben gewährleistet.
  - 4 Bei einem bestehenden Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-9, W-9-d, W-9-sd, W-11 und W-11-d wird für den An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von min. 30 m<sup>2</sup> und max. 70 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gem. SIA 416 ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt. Dies gilt auch für Ersatzneubauten. Die Kleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können. Sofern die für die betreffende Zone geltende maximale ÜZ-A, -B oder -C gemäss Abs. 2 bereits überschritten ist, wird der ÜZ-Bonus von 0.03 nicht gewährt.
  - 5 Im Gebiet Gärtnerweg (Parzellen Nrn. 2147 bis 2150) müssen die obersten zwei Geschosse rechtwinklig zum Hang gemessen um mindestens 5 m vom jeweils darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
  - 6 Auf der Parzelle Nr. 1127 (Waldeggrain, Hellbühl) müssen die Geschosse rechtwinklig zum Hang gemessen um mindestens 5 m vom jeweils darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. Balkonverglasungen und -überdachungen sind nur zulässig, wenn sie allseitig transparent sind und eine maximale Höhe und Länge von je 4.5 m aufweisen.
  - 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

*Zusammenfassung alle Wohnzonen in einem Artikel.*

*Abs. 1: Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Art. sinngemäss in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 vorhanden; Ergänzung aus rechtsgültigem BZR*

*Abs. 2: Anpassung an neues Zonenkonzept und an PBG-konforme Baumasse:*

- *Förderung Siedlungsentwicklung nach innen durch die Festlegung minimaler Gesamthöhen in den dafür geeigneten Zonen*
- *Ergänzung Grünflächenziffer gem. Diskussionen in der Arbeitsgruppe Freiraumkonzept*
- *Streichung Ausnahmeregelung zu Parz. 1191: Unterscheidung zwischen Voll- und Dachgeschoss besteht nicht mehr; Streichung Ausnahmeregelung zu Parz. 999 und 1007: Bestandesgarantie gem. PBG ausreichend*
- *Ergänzung Ausnahmeregelung für Gebiet Krauerhusmatte: Ermöglichung Ausbau Dachgeschoss für diejenige, die dies noch nicht umgesetzt haben*

*Abs. 3: Beibehaltung Einschränkungen von alleinstehenden Einfamilienhäusern in den dichteren Zonen.*

*Abs. 4: Bonus für Einliegerwohnung: Entspricht Massnahmen Nr. 4 & 19 im REK. Formulierung stützt sich auf die Gerichtspraxis und die Empfehlung des Rechtsdienstes. Die Festlegung einer minimalen und maximalen Fläche gewährleistet, dass nicht nur ein kleiner Raum ergänzt wird, der nicht als eigenständige Wohneinheit genutzt wird, und dass im Gegenzug auch keine zu grosse, nicht mehr als Einliegerwohnung geltende Wohnung erstellt wird.*

*Abs. 5: Keine Übernahme fakultativer Inhalt aus Muster-BZR, Ersatz durch Regelung zu bestehenden Terrassenhäusern*

*Abs. 6: Keine Übernahme fakultativer Inhalt aus Muster-BZR, da Sicherung preisgünstiger Wohnraum auf andere Weise (vgl. spezielle Vorschrift für GP-Pflicht Krauerhusweg im Anhang 1); Ersatz durch Regelung zu bestehenden Terrassenhäusern*

**Art. 7 Arbeits- und Wohnzone AW**

1 In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	AW-9	AW-11	AW-14
Min. Gesamthöhe*	-	-	10 m *
Max. Gesamthöhe**	9 m **	11 m **	14 m **
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.27	0.24	0.37
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schräg- oder Pultdach gem. Art. 38 Abs. 2 & 3 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3 BZR	0.30	0.27	0.40
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 38 Abs. 4 BZR	0.33	0.30	0.43
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.10	0.10	0.10
Max. ÜZ für Lärmschutzgeschosse gem. Art. 38 Abs. 6 BZR***	-	0.10***	0.10***
Max. ÜZ für Parkgeschosse gem. Art. 38 Abs. 7 BZR****	-	-	0.15****
Max. Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche gem. SIA 416) *****	100 % *****	100 % *****	80 %

\* Kleinere Gesamthöhen für einzelne Gebäudeteile sind für betriebliche Bedürfnisse zulässig.

\*\* Mehrhöhen für betriebliche Bedürfnisse sind zulässig.

\*\*\* Gilt nur in der ersten Baureihe entlang Kantonsstrassen.

\*\*\*\* Gilt nur in Sempach Station.

\*\*\*\*\* In Rippertschwand ist mit einem Lärmschutzgutachten aufzuzeigen, dass die Schalldämmanforderungen für Wohnnutzungen umgesetzt werden können.

3 In den Wohn- und Arbeitszonen ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählende Fläche soweit möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Es dürfen keine neuen offenen / oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Ausnahmsweise und mit Begründung sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen zulässig. Die Gestaltung und Lage der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Abs. 1: Mindestinhalt gem. Muster-BZR (sinngemäss in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011)*

*Abs. 2: Anpassung an neues Zonenkonzept und an PBG-konforme Baumasse.*

- *Förderung Siedlungsentwicklung nach innen durch die Festlegung minimaler Gesamthöhen in den dafür geeigneten Zonen*
- *Die Ausnahmemöglichkeit für Minder- und Mehrhöhen für betriebliche Bedürfnisse ermöglicht auch die Erstellung von Spezialbauten, wie z.B. eingeschossige Unterstände oder hohe Silos.*

- *Lärmschutzgutachten an der Maltersstrasse in Hellbühl nicht mehr nötig, da dort mittlerweile Tempo 30 Zone.*
- *Ergänzung Arbeits- und Wohnzone mit maximal 9 m Gesamthöhe (nur in Rippertschwand) aufgrund der maximalen Gesamthöhe der umliegenden Wohnzone*

*Abs. 3: Ergänzung aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept.*

## Art. 8 Arbeitszone A

- 1 In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig für:
  - a. Arbeitszone III: höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
  - b. Arbeitszone IV: industrielle Nutzungen
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber/innen und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 In der Arbeitszone gelten die folgenden Masse:

	Seestrasse, Bahnhofstr. West	Allgemein	Eichenstr.	Industriestr.	
	A III - 1	A III - 2	A III - 3	A III - 4	A IV
Min. Gesamthöhe*	-	-	8 m *	8 m *	8 m *
Max. Gesamthöhe	8.00 m	13 m	16 m	19 m	30 m *
Grünflächenziffer gem. Art. 45	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10

\* Die minimale Gesamthöhe ist von mindestens  $\frac{3}{4}$  der bewilligten anrechenbaren Gebäudefläche einzuhalten.

\*\* Wird die Gesamthöhe von 30 m überschritten, ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

Die übrigen Nutzungsmasse legt die Gemeinde im Einzelfall unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen fest.

- 4 Der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszonen beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
- 5 A-III-2 Maiengrün: In einem Bereich von 11.5 m beidseits der Leitungsachse dürfen keine Bauten errichtet werden. Für Erweiterungen des Kompostierplatzes ist vorgängig die Genehmigung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats (ESti) einzuholen.
- 6 A-IV Sempach Station (südlich der Bahnlinie): Bei den Grundstücken Nrn. 205, 258, 2117 gilt eine maximale Gesamthöhe von 19 m.
- 7 In den Arbeitszonen, insbesondere an den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen, sind standortgerechte Bäume, Hecken, Magerwiesen oder Ruderalflächen anzulegen.
- 8 Parkierungs- und Abstellflächen sind mit sickerfähigem Belag auszustatten. Die Gemeinde kann für versiegelte Plätze begründete Ausnahmegenehmigungen gestatten.
- 9 Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch die Eigentümerschaft auf eigene Kosten durchzuführen. Nötigenfalls kann sie die Gemeinde auf Kosten der Eigentümerschaft veranlassen.

- 10 Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung einzureichen, der von der Gemeinde Neuenkirch zu bewilligen ist.
- 11 Lagerflächen und Parkplätze sind soweit möglich in Gebäude zu integrieren. Die Nutzung eines gesamten Grundstückes als offener Lager- oder Parkplatz ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- 12 Es gelten folgende Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
  - a. Arbeitszone III: III
  - b. Arbeitszone IV: IV

*Bisherige separate Artikel zur Arbeitszone ES III und ES IV zusammengefasst zu einem Artikel.*

*Abs. 1-3: Mindestinhalt gem. Muster-BZR (sinngemäss in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011);*

*Abs. 2: Keine genauere Definition der Nutzung (wäre gem. Muster-BZR möglich)*

*Abs. 3: Verweis auf Rechtsprechung / Abklärungen mit Rechtsdienst: ist eine neue Nutzung (z.B. Verkauf von Wohnung in Arbeitszone an Betriebsunabhängig) nicht bewilligungsfähig (kein hinreichender Bezug zwischen Wohnung und Gewerbe), ist die Nutzung als Wohnung nicht erlaubt, da sie nicht zonenkonform ist*

*Abs. 4: Anpassung bisherige Masse der Arbeitszone III an PBG-konforme Masse (und Verzicht auf Fassadenhöhe)*

- *Ergänzung Höhenmass für Arbeitszone IV im Sinn des bisherigen Art. 32 zum Bebauungsplan. Neu nicht mehr nur für den Bebauungsplan-Perimeter gültig.  
Neu 30m statt 32m als Obergrenze und Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes*
- *Förderung Siedlungsentwicklung nach innen durch die Festlegung minimaler Gesamthöhen in den dafür geeigneten Zonen*
- *Die Ausnahmemöglichkeit für Minder- und Mehrhöhen ermöglicht auch die Erstellung von Spezialbauten, wie z.B. eingeschossige Unterstände/ grössere Vordächer oder hohe Silos.*
- *Ergänzung Grünflächenziffer gem. Diskussionen in der Arbeitsgruppe Freiraumkonzept.*

*Abs. 5: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011, und Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten (entspricht Empfehlung aus Vorprüfungsbericht einer anderen Gemeinde)*

*Bisheriger Abs. zur Seestrasse: Verschiebung in Anhang 1 als Vorschrift für das Gestaltungsplanpflicht-Gebiet*

*Abs. 6: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011.*

*Abs.7-9: Ergänzung gem. bisherigem Art. 14 «Bepflanzung in der Arbeitszone» aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 sowie gem. Inputs Arbeitsgruppe Landwirtschaft*

*Abs. 10: Ergänzung zur Förderung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (entspricht Massnahme Nr. 26 im REK)*

## **Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ**

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
  - a. **Zonen Sonneweid, Friedhof, Kirche Hellbühl:**  
Schulen, Verwaltung, kirchliche Bauten, Sportanlagen, Friedhof, Werkhof, Zivilschutz- und Mehrzweckbauten, Parkierung, Alterswohnungen, Altersheim, Dorfplatz auf GS Nr. 811 (Parkplatz vis à vis Kirche Hellbühl)
  - b. **Zonen Sempach-Station, Schwandwäldli Hellbühl, Schulhaus Hellbühl:**  
Schulbauten, Sport- und Freizeitanlagen, Zivilschutzbauten

- c. **Zone Schiessstand Neuenkirch:**  
Schiessanlagen
  - d. **Altersheim:**  
Altersheim, Wohnen im Alter, kulturelle Nutzungen
  - e. **Lippenrüti**  
Feuerwehrmagazin sowie Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Pump Track, etc.)
- 2 Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dimensionen und Gestaltung gut ins Ortsbild und die angrenzenden Zonen einzuordnen.
  - 3 Der minimale Grenzabstand innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke beträgt 4.00 m. Gegenüber den anderen Nutzungszonen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
  - 4 Bei der Erneuerung und dem Neubau von öffentlichen Gebäuden orientiert sich die Gemeinde Neuenkirch am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).
  - 5 Bei der Erneuerung oder Umgestaltung sind die Massnahmen aus dem Freiraumkonzept sowie dem Gesamtmobilitätskonzept zu berücksichtigen.
  - 6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR (sinngemäss in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011)*

*Abs. 1: Übernahme aus rechtsgültigem BZR*

*Abs. 1b: Ergänzung Freizeitanlagen aufgrund Ergänzung der Zone Schwandwäldli Hellbühl (bisher teilweise Zone für Sport- und Freizeitanlagen)*

*Abs. 1e: Ergänzung betr. Feuerwehrmagazin und evtl. Pumptrack-Anlage*

*Abs. 2: Ergänzung mit Bestimmung aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011.*

*Abs. 3: Gem. § 122 PBG können in der Arbeitszone, Kernzone, Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke reduzierte Grenzabstände festgelegt werden. Ergänzung betreffend Grenzabstand von Klein- und Anbauten gemäss Empfehlung aus Vorprüfungsbericht anderer Gemeinden.*

*Abs. 4: Ergänzung zur Förderung der Nachhaltigkeit (entspricht Massnahme Nr. 55 im REK).*

*Abs. 5: Im Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept werden zu den Zonen für öffentliche Zwecke diverse Massnahmen formuliert.*

## **Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF**

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgenden Zonenzweck entsprechen:
  - a. **Zone A2:**  
Raststätte A2
  - b. **Zone Golfanlage Rastenmoos:**
    - Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer öffentlich zugänglichen Golfanlage mit Golfclub notwendig sind. Es darf höchstens eine Wohnung erstellt werden.
    - Für den Flächenbedarf sind möglichst die bestehenden Bauten zu nutzen und möglichst wenig Neubauten zu erstellen.  
Die Zonenfläche ist wie folgt zu nutzen:
      - ca. 1/3 für Intensivrasen (Greens, Abschläge und Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker)
      - ca. 1/3 Roughs (extensive Wiesen, die mehr als zweimal geschnitten werden und/oder Sträucher, jedoch keine Halbintensivrasen)

- ca. 1/3 naturnahe Zonen und Biotope
  - Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.
- c. **Zone für Pferdesportanlagen Fennern:**  
Pferdesportanlagen, höchstens eine Wohnung. Keine wesentlichen baulichen und nutzungsmässigen Erweiterungen.
- 2 Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR (sinngemäss in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011)*

*Bisheriger Abs. 1a: Streichung Zone Schwandwäldli Hellbühl (neu Zone für öffentliche Zwecke)*

*Abs. 1b & 1c: Leichte Umformulierung und Kürzung; da verschoben in Anhang 1 als Vorschrift für die Gestaltungsplanpflicht-Gebiete (GP bleiben bestehen)*

*Bisheriger Abs. 3: nicht mehr nötig, da bereits ausreichend in Muster-BZR Artikel zu Terrainveränderungen abgedeckt (Art. 40)*

## Art. 11 Erholungszone Er

- 1 In den Erholungszone am See gelten folgende allgemeine Bestimmungen:
- a. Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Gemeinde kann im Baugesuchsverfahren zusätzliche Bedingungen und Auflagen erlassen.
  - b. Neubauten und wesentliche bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen erfordern einen Gestaltungsplan (Gesamtkonzept).
  - c. Sämtliche Bodeneingriffe müssen von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.
- 2 Er-1: Büzwil  
In der Erholungszone Er-1 sind folgende Nutzungen sowie folgende Bauten und Anlagen zulässig:
- a. Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m zum Betrieb einer Camping-Anlage mit Sanitäranlagen und Verwaltung (bestehendes Wohnhaus darf max. 11m Gesamthöhe aufweisen); Regie-Parkplätze (keine Besucherparkplätze)
  - b. Restaurationsbetrieb, Kleinhotel oder eine andere touristische Nutzung (Parkplätze in der Zone Er-3)
  - c. Neue Bauten und Nutzungen sind in einem Gestaltungsplan in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen zu planen und festzulegen (Abstand vom Seeufer: 15 m für Hochbauten).
- 3 Er-2 Büzwil  
In der Erholungszone Er-2 sind folgende Nutzungen sowie folgende Bauten und Anlagen zulässig:
- a. Bootshafenanlage mit höchstens 25 Wasserplätzen, 45 Trocken-Lagerplätzen und 60 Hallenplätzen mit zugehörigen Sanitäranlagen
  - b. Badeplatz / Liegewiese mit Freizeiteinrichtungen für Berechtigte
  - c. Freihaltung des Uferbereichs (15m für Hochbauten; 10 m für Bootsplätze)
- 4 Er-3 Büzwil  
In der Erholungszone Er-3 sind offene Parkplätze für die Nutzer der Erholungszone Er-1 zulässig.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Wird gemäss Datenmodell zur überlagernde Grundnutzung über ÜG-C (Code 7812)*

*Abs. 2a: Anpassung an PBG-Masse und Präzisierung*

#### **Art. 12 Grünzone A Gr**

- 1 Die Grünzone A bezweckt die Sicherung von Grünstrukturen am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet und trägt zur ökologischen Vernetzung bei.
- 2 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Zonenzweck gemäss Anhang 7 entsprechen.
- 3 Die Flächen sind weitgehend als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau zu erhalten und nach Möglichkeit mit strukturierenden, schattenspendenden und standortgerechten Gehölzen auszustatten. Der Mindestanteil an ökologisch wertvollen Flächen beträgt 50%. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten. Der Übergang zwischen Grünzone und bebaubarem Bereich ist möglichst natürlich zu gestalten. Vgl. Art. 44. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, sinngemäss zu Art. aus rechtsgültigem BZR mit Ergänzungen aufgrund Diskussionen in der AG Freiraum. Die entsprechenden Nutzungen und Übersicht der Grünzone wird in den Anhang verschoben.*

#### **Art. 13 Grünzone Freiraum Gr**

- 1 Die Grünzone Freiraum dient der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebiets. In der Grünzone Freiraum sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Zonenzweck gemäss Anhang 7 entsprechen.
- 2 Die Flächen sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten. Vgl. Art. 44.
- 3 Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen und mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 40 cm Mächtigkeit oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Neuer Artikel mit Präzisierung zur Gestaltung der Grünzonen mit Zweck Spiel- und Freizeitnutzung. Es werden andere Anforderungen an deren Gestaltung gestellt, wie naturnahe Grünzonen (vgl. Grünzone A). Die zulässigen Nutzungen werden weiterhin im Anhang 7 präzisiert.*

#### **Art. 14 Grünzone B Gr-B**

- 1 Die Grünzone B ist einer Bauzone überlagert.
- 2 In der Grünzone B (Arbeitszone Grosse Aa) 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 Gemeinde kann offene Parkierungsflächen, kleinere Terrainveränderungen, die Befestigung des Bodens mit Rasengittersteinen und dergleichen gestatten, sofern dies dem Zonenzweck nicht widerspricht.
- 3 Die Flächen sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten. Vgl. Art. 44.

*Artikel aus bestehendem BZR Neuenkirch übernommen.*

*Abs. 1: Streichung bisheriger Hinweis zu Ausnützung, da ohnehin gültig*

### **Art. 15 Grünzone Gewässerraum GG**

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- 2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

### **Art. 16 Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner**

- 1 Die Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner mit Gestaltungsplanpflicht dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Bildungszentrum Gärtner.
- 2 In der Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner sind nur Bauten und Anlagen zulässig welche dem Bildungszentrum Gärtner dienen. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 3 In einem Gestaltungsplan wird unter gebührender Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen insbesondere folgendes geregelt:
  - a. das Ausmass und die Gestaltung der Bauten,
  - b. das Ausmass und die Gestaltung der Verkehrs- und Parkierungsflächen,
  - c. die Gestaltung der Umgebung und des Siedlungsrandes.
- 4 Die Bauten und Anlagen müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern und sind durch ökologisch wertvolle Bepflanzungen zu ergänzen.
- 5 Wird der Betrieb eingestellt, gelten im Areal der Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner die Vorschriften der Landwirtschaftszone (mit nachfolgender Auszonung der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone).
- 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*Ergänzung Sonderbauzone in Zusammenhang mit der Einzonung des Bildungszentrum Gärtner*

### **Art. 17 Sonderbauzone Lohnmoos**

- 1 Die Sonderbauzone Lohnmoos mit Gestaltungsplanpflicht dient dem Bau und Betrieb von Anlagen für die Pferdepension und den Pferdesport.
- 2 Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf der Parzelle Nr. 1015 dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeitende realisiert werden.
- 3 Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
- 4 Über die gesamte Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Gestaltung des Areals sowie der Bauten und Anlagen regelt.
- 5 Wird der Betrieb eingestellt, gelten im Areal der Sonderbauzone Lohnmoos die Vorschriften der Landwirtschaftszone (mit nachfolgender Auszonung der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone).



*Bau- und Nutzungsvorschriften, Erschliessung und Umgebungsgestaltung werden im Gestaltungsplan geregelt. Bei Baugesuchen für Wohnnutzungen ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Wohnungen betriebsnotwendig sind. Aktuell sind zusätzlich zum bereits bestehenden Wohnraum 2 Studios für Mitarbeitende geplant.*

## **Art. 18 Verkehrszone VZ**

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

## **B. Nichtbauzonen**

### **Art. 19 Landwirtschaftszone L**

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. Sie sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR (Art. sinngemäss bereits in bestehendem BZR Neuenkirch 2011)*

*Abs. 2: Ergänzung gemäss rechtsgültigem BZR (abgesehen von der Formulierung «in der Regel» gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft), Verweis auf PBG (Eingliederung, Begrünung) mit neuem Muster-BZR Artikel «Qualität» gewährleistet;*

*Abs. 3: Ergänzung gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft*

### **Art. 20 Reservezone R**

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden. Der Gestaltung des Siedlungsrandes ist ausreichend Bedeutung beizumessen.
- 4 Das im Zonenplan speziell mit „ÖZ“ bezeichnete Gebiet Grünau (Neuenkirch Dorf) ist für eine Zone für öffentliche Zwecke oder eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Ersetzt bisherige Übrige Gebiete B*

*Bisherige Abs. 5 gelöscht: Konzepte aus dem Jahr 2011 sind bereits realisiert oder spätestens zum Zeitpunkt der allfälligen Einzonung der Reservezone veraltet und werden deswegen nicht mehr als begleitend im BZR verankert und die in den Konzepten vorgesehenen Baudichten auch nicht mehr im BZR aufgeführt.*

## Art. 21 Übriges Gebiet ÜG

- 1 Das Übrige Gebiet A (ÜG-A) umfasst natürliche Gewässer und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone.
- 2 Die Verkehrsfläche (VF) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzone, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Im Übrigen Gebiet C (ÜG-C) gelten die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung (Kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer).
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Abs. 1: Ergänzung mit ÜG-A: Das Muster-BZR sieht keinen Artikel zum ÜG-A vor, diese Zone wird aber im Zonenplan ausgeschieden. Daher wird im BZR ein Artikel ergänzt gem. Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung.*

*Abs. 2: Ergänzung gemäss Muster-BZR*

*Abs. 3: Mindestinhalt gem. Muster-BZR (ÜG-C), angepasst an Gegebenheiten in der Gemeinde*

## Art. 22 Gefahrenzonen allgemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Rutschungen oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte ist online im Geoportal verfügbar und liegt beim Bauamt zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Teil-Zonenplan Gefahrenzonen dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können.
  - Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat die Gemeinde die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Sie kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 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.

- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

### **Art. 23 Gefahrenzone Wassergefahren erhebliche Gefährdung**

- 1 In der Gefahrenzone Wassergefahren erhebliche Gefährdung besteht eine erhebliche Gefährdung von Leib und Leben sowie von Sachwerten durch Überschwemmungen, Übersarungen und Erosion.
- 2 Die Erstellung von Bauten ist untersagt.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011, wenige Anpassungen an der Benennung*

### **Art. 24 Gefahrenzone Wassergefahren mittlere und geringe Gefährdung**

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe mittlere Gefährdung und geringe Gefährdung dient dem Schutz von Sachwerten durch Überschwemmungen, Übersarungen und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- 3 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen wird auf die Gefahren- resp. Intensitätskarte verwiesen, die online auf dem Geoportal einsehbar ist und beim Bauamt aufliegt.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011, wenige Anpassungen an der Benennung*

### **Art. 25 Freihaltezone Fr**

- 1 Die Freihaltezone dient dazu, Areale von Bauten und Anlagen freizuhalten:
  - a. am Lippenrütiwald
  - b. bei der Arbeitszone Grosse Aa
  - c. in der Umgebung des Schlosses Wartensee
  - d. zwischen der Deponiezone Neuhüsli und der Kleinen Aa
- 2 Nebst der landwirtschaftlichen Nutzung sind Grün- und Erholungsanlagen zulässig.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, sinngemäss zu Art. in rechtsgültigem BZR*

*Ergänzungen Zonenzweck aus rechtsgültigem BZR*

*Abs. 1d: Ergänzung mit Freihaltezone im Gebiet Neuhüsli (bisher Grünzone)*

### **Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum FG**

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

## Art. 27 Deponiezone Neuhüsli Dz-N

- 1 Die Deponiezone ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Deponie Typ A nach Art. 35 Abs. 1 lit. A der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt.
- 2 Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und von der Gemeinde zu bewilligen ist.
- 3 Bauten, Anlagen und Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig. Jedoch kann das heute bestehende Wohnhaus bereits vor Beginn einer Deponietätigkeit durch einen Neubau ersetzt werden. Der Ersatzneubau hat in seiner Erscheinung und Volumetrie dem bestehenden Wohnhaus zu entsprechen und in etwa dieselben Wohnflächen auszuweisen. Die bestehenden Wohnflächen dürfen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 30% erweitert werden. Der Standort des Ersatzneubaus ist im Rahmen der Endgestaltung abgestimmt auf diese festzulegen. Die Lage neuer landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude wird dabei berücksichtigt. Für neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gelten dieselben Vorgaben wie in der Landwirtschaftszone.
- 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Bei allen Flächen mit maximal 18% Neigung besteht im Rahmen der Rekultivierung die Pflicht zur Schaffung von Boden mit Fruchtfolgequalität. 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. 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.
- 5 Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen (Biodiversitätsförderflächen mit der Qualitätsstufe II gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes, soweit dies möglich ist) 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.
- 6 Alle in der Deponiebewilligung festgelegten ökologischen Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der Deponie in die kommunale Naturschutzzone I zu überführen, und linienartige Naturelemente wie Hecken oder Baumreihen sind im Zonenplan als Naturobjekte zu erfassen.
- 7 In Abweichung zu Art. 32 Abs. 4 BZR sind Geländeänderungen im Geotopschutzgebiet zulässig, wenn sie durch geeignete ökologische Massnahmen kompensiert, auf die örtlichen Geländemodulierungen abgestimmt und im Rahmen des Deponieprojekts durch den Kanton Luzern bewilligt wurden.
- 8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

*Artikel übernommen aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2017*

*Abs. 5 & 6: Ergänzung gemäss laufender Teilrevision der Ortsplanung zur Erweiterung der Deponie (Stand: Beschluss Gemeindeversammlung)*

## C. Schutzzonen und Schutzobjekte

### Art. 28 Erweiterte Ortsbildschutzzone

- 1 Die erweiterte Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- 2 In der erweiterten Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Stellung, Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Farbe, Dachgestaltung oder der Gestaltung des Freiraumes zwischen Strasse und Gebäude das Quartierbild beeinträchtigen. Bei der gewählten Architektursprache ist der Bezug zum dörflichen Kontext erforderlich. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.
- 3 Für Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbildschutzzone sind der Gemeinde aussagekräftige Unterlagen zur Vorabklärung einzureichen. Die Gemeinde legt eine Richtlinie mit Planungsgrundsätzen zur Beurteilung von Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbildschutzzone fest. Die Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

*Bisheriger «erweiterter Ortsbildschutz» wird unbenannt in «erweiterte Ortsbildschutzzone»*

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR zur Ortsbildschutzzone*

*Abs. 1 & 2: Ergänzung gem. Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 2: Ergänzungen aufgrund REK und Ortsbegehungen*

*Abs. 3: Ergänzung zur Einreichung einer Vorabklärung. Damit hat die Gemeinde die Chance vgl. zu Art. 39 ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Weiter ist punktuell auf Verlangen des GR gemäss Art. 39 Abs. 5 BZR oder im Rahmen der GP-Pflicht ein qualitätssicherndes Verfahren möglich.*

### Art. 29 Naturschutzzone I Ns-I

- 1 Die Naturschutzzone I bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - a. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten, Cheminéeanlagen bzw. von anderen Provisorien (wie Materialkisten) und dergleichen,
  - b. Terrainveränderungen
  - c. das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen
  - d. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - e. das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - f. das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - g. Sportveranstaltungen,
  - h. Geländesportanlagen wie Motocross und dergleichen,
  - i. der private und gewerbliche Gartenbau,
  - j. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a. im Interesse der Schutzziele,
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder
  - c. wenn die Ausnahme im Anhang 5 explizit für die jeweilige Naturschutzzone aufgeführt wird.
- 5 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 Bewirtschafter/innen oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 3 & 8: Ergänzungen aus Art. des rechtsgültigen BZR*

*Bisherige Abs. 6 & 7: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, da ohnehin in verbindlichen Verträgen mit dem Kanton geregelt (gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft)*

*Bisheriger Abs. 8: verschoben in neuen Anhang 5*

### **Art. 30 Naturschutzzone II Ns-II**

- 1 Die Naturschutzzone II ist einem Waldgebiet überlagert. Sie bezweckt den Schutz seltener Pflanzen und besonderer Gewässerläufe.
- 2 Die Gemeinde kann bei Bedarf die nötigen Pflege- und Nutzungsvorschriften in Koordination mit dem zuständigen Forstdienst festlegen. Die im Anhang 5 explizit für die jeweilige Naturschutzzone aufgeführten Ausnahmen sind zu beachten.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Kürzung & Anpassungen gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft*

### **Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor FW**

- 1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Ausnahmen können bewilligt werden 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.

*Artikel aus Muster-BZR*

*Besprechung mit AG Landwirtschaft im Mai 2022: Hofräume aussparen wo möglich*

### **Art. 32 Landschaftsschutzzone**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 4 Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR ersetzt Art. in rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 zur Geotopschutzzone (Hinweis: Streichung Darstellung der Flächen im Anhang)*

### **Art. 33 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume), Bachufer**

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind im Sinne der Schutzziele gemäss § 1 Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- 3 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. In begründeten Fällen können Ausnahmen für Tiefbauten und Terrainveränderungen bewilligt werden, sofern dadurch die Schutzziele nach fachlicher Abklärung nicht tangiert werden.
- 4 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 im Sinne der Schutzziele geschaffen wird.
- 5 Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dez. 1989).
- 6 Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 2 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 7 Im Gebiet Alpenblick ist die Lücke im Grünkorridor zwischen Nellenbach und Dorfbach zu schliessen. Bei Überbauung der Parzelle Nr. 1227 ist eine standortgerechte, einheimische Hecke anzulegen. Bei einem Ausbau auf den Parzellen Nr. 572 und Nr.1261 ist die Bepflanzung im Grünkorridor zu erhalten.
- 8 Die im Zonenplan sowie in der Liste im Anhang 6 eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume

gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

- 9 Die Gemeinde regelt die Ersatzpflanzung. Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält denselben Schutzstatus. Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden und das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerschaft vorliegt.
- 10 Folgende Bestimmungen aus der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (vgl. §§ 3 und 5 der Verordnung) gelten insbesondere auch innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die vorübergehende oder dauernde Beseitigung untersagt, insbesondere die Rodung, das Ausstocken oder das Abbrennen, das Fällen oder Beseitigen von einzelnen Bäumen von mehr als 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem gewachsenen Boden. Ausgenommen sind Bäume in Parkanlagen. Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen gemäss §4 der Verordnung und Nutzungs- und Pflegemassnahmen gemäss § 5 der Verordnung. Zur Förderung der Vielfalt von Pflanzen und Tieren in Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen ist die dem Schutzzweck entsprechende Nutzung und Pflege, insbesondere das periodische Auslichten gestattet. Ein Abschnitt einer Hecke, eines Feldgehölzes oder einer Uferbestockung darf höchstens alle drei Jahre auf den Stock gesetzt werden. Der auf den Stock gesetzte Abschnitt darf ein Drittel des Gesamtbestandes nicht überschreiten, bei Uferbestockungen höchstens aber 200 m lang sein. Ausgenommen sind Lebehäge, die als Einfriedung von Liegenschaften und Anlagen dienen.

#### *Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1 & 3: Ergänzungen / Anpassungen gemäss Inputs Arbeitsgruppe Landwirtschaft (auch gemäss Muster-BZR ist in der Regel ein Abstand von 6 m festzulegen.), Präzisierung Schutzziele mit Verweis auf § 1 NLG bzgl. Zweck*

*Abs. 4: Es kann auch ein Ersatz geleistet werden, wenn er ökologisch hochwertiger ist.*

*Abs. 5 & 6: Antrag Arbeitsgruppe Landwirtschaft auf Übernahme aus gültigem BZR Neuenkirch 2011 aus Transparenzgründen (ohnehin gültig)*

*Abs. 7: Streichung (da ohnehin gültig); Ersatz durch neue Vorschrift zum Erhalt eines Grünkorridors (gem. Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft)*

*Abs. 8: Übernahme aus gültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 9: Ergänzungen zu Ersatzpflanzung, entspricht sinngemäss der bisherigen Praxis.*

*Abs. 10: Neue Bestimmung sinngemäss zur Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen. Insbesondere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Siedlungsgebietes sollen auf die Bestimmungen der kantonalen Verordnung aufmerksam gemacht werden.*

### **Art. 34 Grünkorridore**

- 1 Die im Zonenplan dargestellten Grünkorridore dienen der Vernetzung der Lebensräume und der Durchgrünung des Siedlungsgebiets.
- 2 Sie sind spätestens in Verbindung mit Neubauten, Ersatzneubauten sowie bewilligungspflichtigen Neugestaltungen von Umgebungs- oder Strassenräumen sowie bei Gewässerausdolungen oder Hochwasserschutzmassnahmen mit geeigneten Massnahmen aufzuwerten bzw. zu realisieren.
- 3 Bei der Realisierung der Grünkorridore sind Massnahmen zur Verbesserung der Biodiversität, Vernetzung und Durchgängigkeit von Kleintieren und Insekten situativ zu realisieren.
- 4 Mit Ausnahme der Zu- und Wegfahrten sowie Fusswegen dürfen sie nicht befestigt werden.



*Neuer Artikel gemäss Freiraumkonzept, Umsetzung der im REK dargestellten Vernetzungsachsen. Situativ ist zu beurteilen mit welchen Massnahmen die Vernetzungsachsen aufgewertet werden können, z.B. mit Wildhecken.*

### **Art. 35 Kulturdenkmäler**

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 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 Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- 4 Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- 5 Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 6 Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerschaft festlegen und Beiträge entrichten.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Abs. 3-5 entsprechen dem ergänzenden Inhalt des Muster-BZR*

### **Art. 36 Archäologische Fundstellen**

- 1 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.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

## D. Sondernutzungsplanung

### Art. 37 Gestaltungsplan

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die im Anhang 1 aufgeführten Zwecke und Vorschriften für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind zu beachten.
- 2 Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>, in der Kernzone 2'000 m<sup>2</sup>.
- 3 Im Rahmen der Gestaltungspläne ist ein Plan der Umgebungsgestaltung zu erarbeiten. Besonders sorgfältig zu bearbeiten sind:
  - a. die Gestaltung und Bepflanzung der Strassenräume
  - b. die Gestaltung der Zonenränder zur Landwirtschaftszone
  - c. die Bepflanzung innerhalb der Siedlung
  - d. die möglichst ökologische Gestaltung von Hecken, Naturobjekten und Bachläufen
  - e. die Sicherstellung einer Ersatzpflanzung, falls Pflanzen aus zwingenden Gründen beseitigt werden müssen
- 4 Die Gemeinde legt gestützt auf § 75 PBG in einer separaten Richtlinie die Höhe der zulässigen Abweichungen vom BZR in Abhängigkeit von bestimmten Kriterien fest.
- 5 Wenn im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Abweichung vom BZR beansprucht wird, wird der ÜZ-Bonus für Kleinwohnungen gemäss Art. 6 Abs. 3 BZR nicht mehr gewährt.
- 6 Der Unterhalt und die Pflege von Gemeinschaftsräumen und -flächen müssen vor der Erteilung der ersten Baubewilligung z.B. in einem Miteigentums-Reglement geregelt werden.

*Abs. 1 & 2: Mindestinhalt gem. Muster-BZR, präzisiert und ergänzt gemäss rechtsgültigem BZR*

*Abs. 3: Übernahme aus rechtsgültigem BZR, Ergänzung betr. Ersatzpflanzung*

*Abs. 4: Kein neuer Absatz gem. bisherige Klammerbemerkung in Abs. 5c (da mit Grünflächenziffer und § 158 PBG zu Spielplätzen und Freizeitanlagen ausreichend geregelt)*

*Ersatz durch Verweis darauf, dass für die Höhe der Gestaltungsplan-Boni in einer neuen Richtlinie Kriterien festgelegt werden. Diese ergänzen die ohnehin geltenden Kriterien unter § 75 Abs. 3 PBG.*

*Hinweis: § 75 PBG gibt die maximal zulässigen Abweichungen vor:*

*Gestaltungsplan in Gebiet MIT Gestaltungsplanpflicht: 3 m Gesamthöhe, 20% der ÜZ*

*Gestaltungsplan OHNE Gestaltungsplanpflicht: 10% der Gesamthöhe, 10% der ÜZ*

*Bisheriger Abs. 1a und 1b: Streichung, da nicht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Leitsatz S1.5 des REK entsprechend.; Bisheriger Abs. 1c: Streichung, da neu direkt in Art. 8 Arbeitszone geregelt; Bisheriger Abs. 3: keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR; Bisheriger Abs. 4: keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR, 4a: Streichung, da speziellen Wohnzonen (ehem. Art. 10 BZR) in normale Wohnzonen überführt. (dafür entsprechende Ergänzung in Abs. 4c)*

*Bisheriger Abs. zu Energie: Streichung, da weniger streng als neues kantonales Energiegesetz*

*Ersatz durch Vorschrift, dass kein Einliegerwohnungs-Bonus gewährt wird, wenn im Rahmen eines Gestaltungsplanes bereits ein Nutzungs- oder Höhen-Bonus gewährt wurde (bestehender Gestaltungsplan) oder wird (neuer Gestaltungsplan).*

*Bisheriger Abs. zu Reglementen: Streichung, da für Gestaltungspläne in bereits überbauten Gebieten nicht zwingend nötig (bzw. in der Kompetenz der Bauherrschaft)*

### III. Bauvorschriften

#### Art. 38 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die Überbauungsziffer A (ÜZ-A), vgl. Anhang 3.
- 2 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen.
- 3 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Pultdach, bei welchen die traufseitige Fassadenhöhe mindestens 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen.
- 4 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Der rückversetzte Bereich mit 3.0 m Breite darf nicht überdacht werden. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- 5 Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.
- 6 Die zusätzliche Überbauungsziffer für Lärmschutzgeschosse gilt für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m, welche dem Lärmschutz dienen und nur Gewerbe- oder Nebennutzflächen enthalten. Die Dachfläche ist als anrechenbare Grünfläche gemäss § 18 PBV auszugestalten und begehbar zu machen. Die anrechenbare Grünflächen auf den Lärmschutzgeschossen können der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Lärmschutzgeschosse dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gemäss Art. 39 BZR führen. Die zusätzliche ÜZ für Lärmschutzgeschosse gilt nur in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse in Zentrumszonen sowie Wohn- und Arbeitszonen. Die zusätzliche ÜZ für Lärmschutzgeschosse kann weder mit der ÜZ für Parkgeschosse gem. Art. 38 Abs. 7 BZR noch mit der ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG kumuliert werden.
- 7 Die zusätzliche Überbauungsziffer für Parkgeschosse gilt für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen enthalten. Die zusätzliche ÜZ für Parkgeschosse wird nur gewährt, wenn eine unterirdische Parkierung technisch nicht machbar ist. Die Dachfläche ist als anrechenbare Grünfläche gemäss § 18 PBV auszugestalten und begehbar zu machen. Die anrechenbare Grünflächen auf den Parkgeschossen können der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Parkgeschosse dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gemäss Art. 39 BZR führen. Die zusätzliche Überbauungsziffer für Parkgeschosse kann weder mit der ÜZ für Lärmschutzgeschosse gem. Art. 38 Abs. 6 BZR noch mit der ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG kumuliert werden.

*Abs. 1 – 5: Für Schrägdachbauten, Pultdächer, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt werden, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist.*

*Abs. 2. Präzisierung mit höchsten Punkten der Dachkonstruktion*

*Abs. 4: Das Attikageschoss ist an einer Seite (unabhängig ob tal- oder hangseitig) um 3 m zurückzusetzen und darf maximal 2/3 der Fläche des unteren Geschosses betragen.*

*Abs. 6: Die ÜZ für Lärmschutzgeschosse dient dem Lärmschutz sowie der Förderung des Gewerbes. Die Erstellung eines vorgelagerten, eingeschossigen Lärmschutzriegels entlang stark befahrener Strassen, wie*

*der Kantonsstrasse durch Neuenkirch und Hellbühl, wäre ohne diese zusätzliche ÜZ nicht mehr attraktiv aufgrund des neuen Baumassen-Systems. Von der ÜZ kann nur in Zentrumszonen und Wohn- und Arbeitszonen Gebrauch gemacht werden da die Bauten nur Neben- oder Gewerbeflächen aufweisen dürfen. Eine Gewerbenutzung ist in den reinen Wohnzonen nur in geringem Masse zulässig.*

*Abs. 7: Die ÜZ für Parkgeschosse fördert die Realisierung einer Einstellhalle in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel (wie Sempach Station). Die Erstellung eines begrünten, eingeschossigen Parkgeschosses wäre ohne diese zusätzliche ÜZ nicht mehr attraktiv aufgrund des neuen Baumassen-Systems.*

*Abs. 6 & 7: Anrechenbare Grünfläche gemäss § 18 PBV = natürliche und bepflanzte Flächen, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen und mit Humus überdeckt sind.*

## **Art. 39 Qualität**

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- 2 Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
  - a. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - c. Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
  - d. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - e. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - f. Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - g. Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- 3 Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
- 4 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen berücksichtigt sind, Erschliessungen haushälterisch dimensioniert und der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.
- 5 Die Gemeinde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.
- 6 Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 4: Ergänzung mit Art. 3 Abs. 2 aus dem rechtsgültigen BZR Neuenkirch 2011.*

*Abs. 5: Anpassung, damit neben Konkurrenzverfahren wie Testplanungen, Wettbewerben u. ä. auch begleitete Verfahren möglich sind (entspricht Massnahme Nr. 12 des REK)*

*Vorgesehene Umsetzung des Artikels: Kommunale Baukommission führt eine Erstprüfung der Baugesuche durch und leitet bei Zweifeln an der Einhaltung des Qualität-Artikels das Baugesuch zur Prüfung an eine entsprechende Fachperson weiter.*

## Art. 40 Terrainveränderungen und Stützmauern

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Bei Abgrabungen von mehr als 1.00 m wird die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1.00 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.00 m sind.
- 3 Stützmauern sind nach Möglichkeit durch geeignete Bepflanzung gemäss Art. 44 BZR zu kaschieren. Geländer auf Stützmauern sind filigran zu gestalten.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR (Abs. 2 aus Muster-BZR: Nicht nötig, da keine Fassadenhöhe festgelegt wird)*

*Abs. 1: Ergänzungen mit Art. aus rechtsgültigem BZR*

*Abs. 2: neue Formulierung in Anlehnung an Muster-BZR*

## Art. 41 Ablagerung von unverschmutztem Material<sup>1</sup>

- 1 Ablagerungen von unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall einer Bewilligung der Gemeinde, auch wenn diese nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle und Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 2 Solche Ablagerungen sind gestattet, wenn
  - a. sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes eignet,
  - b. eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
  - c. keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden,
  - d. und diese nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
  - a. Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte
  - b. Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung.Die Gemeinde kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Die Gemeinde befristet die Zeitdauer der Ablagerungen und der einzelnen Etappen.
- 5 Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Die Gemeinde verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.
- 6 Die Gemeinde kann offene, störende Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten der Eigentümerschaft rekultivieren lassen.

*Artikel aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 (wird beibehalten, damit die Informationen nicht aus der SIA 430 und dem Merkblatt «Entsorgung von Aushub» (Zentralschweizer Umweltfachstellen ZUDK April 2000) zusammengesucht werden müssen)*

---

<sup>1</sup> Vgl. «Techn. Verordnung über Abfälle (TVA)» vom 10. Dez. 1990

## Art. 42 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von §129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

*Übernahme aus gültigem BZR*

## Art. 43 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten sind zulässig, wenn
  - a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
  - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
  - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.
- 4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind unter Beachtung der Gründach-Richtlinien der Schweiz. Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) extensiv mit einheimischem, standorttypischem Saatgute zu begrünen und für die Retention des Regenwassers zu nutzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden. Bei Dachflächen bis 5m<sup>2</sup> kann von einer Begrünung abgesehen werden. Begehbare Dachgärten sind innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe zulässig.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR (fakultative Bestimmungen), ersetzt Art. aus rechtsgültigem BZR zu Dach- und Attikageschossen*

*Abs. 2: Diskussion ob PV-Anlagen restriktiver vorgeschrieben werden sollen, Entscheid dagegen.*

*Abs. 3 Ziff. c: entspricht Bestimmungen aus rechtsgültigem BZR (Art. 42)*

*Abs. 4: Ergänzungen zur Bestimmung in Muster-BZR (teilweise gemäss bisherigem BZR sowie Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft)*

## Art. 44 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

- 1 Die Gemeinde präzisiert in einer Richtlinie Bestimmungen zur Umgebung.
- 2 Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Mit dem Baugesuch für Neubauten oder Umgestaltungen ist ein Plan der Umgebungsgestaltung, vgl. Abs. 5 einzureichen, der von der Gemeinde nach fachlicher Abklärung zu bewilligen ist.
- 3 Invasive, standortfremde Arten (Neophyten) sind nicht zulässig. Vorhandene invasive Arten sind dort, wo bereits in grösseren Mengen vorhanden, durch die Grundeigentümerschaft zu bekämpfen.
- 4 Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass
  - a. sich Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen,
  - b. Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen,
  - c. eine Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas erreicht wird.

- 5 Die Anlegung von neuen Stein- und Schottergärten, auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann, ist nicht zulässig ausser für den Fassadenschutz.
- 6 Der Plan der Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu
  - a. allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis und Pflanzliste
  - b. Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
  - c. Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie
  - d. der Lage aller Werkleitungen,
  - e. genügend gross dimensionierten Wurzelräume für Gehölze.
- 7 Die Arbeiten gemäss Plan der Umgebungsgestaltung müssen spätestens ein Jahr nach Erstbezug der Baute realisiert sein.

*Abs. 1, 2 tlw. Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1: Neuer Absatz, in der Richtlinie Umgebung wird die anrechenbare Grünfläche (Grünflächenziffer), Einteilung Baumgrössen, Bestimmungen zu einheimischen Gehölzen, Bestimmungen zum Wurzelraum von Bäumen, Definition Umgebungsgestaltung und weitere Hinweise zu Spielplätze und Freizeitanlagen sowie eine Liste von einheimischen Heckensträuchern und das Berechnungsformular zur Grünflächenziffer beschrieben.*

*Abs. 2: Umformulierung gem. Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft; Verzeichnis einheimische Pflanzen: [Link](#)*

*Abs. 3: Umformulierung und Ergänzung gem. Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft; informativer Flyer zu Neophyten: [Link](#), sowie weitere Unterlagen hier unter «Neobiota»: [Link](#)*

*Abs. 4: Umformulierung aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept*

*Abs. 5: Ergänzung gem. Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft (aus ökologischen und klimatischen Gründen), anschliessend Umformulierung in AG Freiraumkonzept aufgrund Erfahrungen in anderen Gemeinden. Kieswege, Sitzplätze, Ruderalstandorte sollen weiterhin möglich sein. Es geht um Restflächen, Böschungen, etc.*

*Abs. 6: Ergänzung, welche Inhalte bei einem Baugesuch einzureichen ist aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept.*

## **Art. 45 Grünflächenziffer**

- 1 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die eine Überdeckung von mindestens 40 cm aufweisen.
- 2 Die Gemeinde legt in einer Richtlinie zur Umgebung qualitative Bestimmungen zu der anrechenbaren Grünfläche fest.

*Neuer Artikel aufgrund der Arbeiten in der AG Freiraumkonzept. Die Definition im PBG und PBV macht keine Aussagen zur Qualität der Grünflächen, dies wird mit dem Artikel zur Grünflächenziffer und der Richtlinie Umgebung präzisiert.*

*Im PBG wird die Definition der Grünflächenziffer aufgezeigt: § 27 PBG: Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. § 18 PBV: Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind. Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.*

## Art. 46 Regenwasser

Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

*Neuer Artikel aufgrund Diskussion in AG Freiraumkonzept, Die Bestimmung ist heute schon Praxis in der Gemeinde Neuenkirch, wird jedoch hinsichtlich einer Sensibilisierung der Bauwilligen aufgenommen.*

## Art. 47 Gestaltung des Siedlungsrandes

- 1 Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- 2 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern, zu unterbrechen und mit einheimischen Arten zu bepflanzen. Für notwendige Schutzbauten können Ausnahmen bewilligt werden.
- 3 Bei sämtlichen Veränderungen am Siedlungsrand ist besondere Rücksicht auf die Biodiversität und die Durchgängigkeit für Kleintiere und Insekten zu nehmen. Veränderungen (beispielsweise Mauern, Einfriedungen und Terrainveränderungen) am Siedlungsrand sind aus Gründen der Biodiversität und der Vernetzung in Abweichung von § 54 Abs. 2 PBV bewilligungspflichtig.

*tlw. Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 2: Anpassungen zugunsten Ökologie (Unterbruch) und Verhältnismässigkeit (Schutzbauten)*

*Abs. 3: Ergänzungen gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft*

## Art. 48 Lebensraum von Tieren

- 1 Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze tangieren, sind mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei der kantonalen Dienststelle lawa frühzeitig abzusprechen.
- 2 Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen. Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

*Neuer Artikel gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft (Formulierung auf Grundlage der Musterreglemente des Kantons Aargau sowie des Instituts für Landschaft und Freiraum (ILF) der Ostschweizer Fachhochschule (OST))*

*Abs. 1: Geschützte Tiere sind beispielsweise Fledermäuse, Schwalben und Mauersegler. (Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Jagdgesetzes sind alle Tiere, die nicht gejagt werden dürfen, geschützt. Die jagdbaren Tiere sind unter Art. 5 Abs. 1 des Jagdgesetzes aufgeführt. Link zum Jagdgesetz: [fedlex.admin.ch](http://fedlex.admin.ch)) Anpassungen gemäss E-Mail von Heidi Vogler, kantonale Dienststelle lawa, vom 19. Mai 2021: Das Brutgeschäft ist gemäss dem eidgenössischen Jagdgesetz geschützt. Die Zeitspanne kann je nach Art und Bedingungen unterschiedlich sein. Es beginnt nicht erst mit dem ersten gelegten Ei, sondern mit dem Beginn des Nestbaus und endet, wenn die Jungvögel ausgeflogen sind.*



*Abs. 2: Zusätzliche Infos zum Thema Verglasung: [Link](#) (Vogelwarte Sempach); Zusätzliche Infos zum Schutz von kleinen Säugetieren: [Link](#) (Arbeitshilfe Kanton Aargau mit Tipps im Praxisteil, z.B. zum Garten ab Seite 60 oder zu Gebäuden ab Seite 68)*

## **Art. 49 Lichtemissionen**

- 3 Aussenbeleuchtungen sind sparsam und gezielt einzusetzen. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- 4 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Kulturobjekt) ist eine Objektbestrahlung zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

*Neuer Artikel gemäss Input Arbeitsgruppe Landwirtschaft (Formulierung auf Grundlage der Musterreglemente des Kantons Aargau sowie des Instituts für Landschaft und Freiraum (ILF) der Ostschweizer Fachhochschule (OST))*

*Merkblatt der Zentralschweizer Umweltfachstellen zu Lichtemissionen: [Link](#)*

## **Art. 50 Reklamen**

- 1 Die Gemeinde kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Gemeinde kann Richtlinien erlassen.
- 2 Nicht zulässig sind kommerzielle Reklamen im Bereich von Schulanlagen sowie innerhalb der Kernzone und Zentrumszone. Ausgenommen davon sind Eigenreklamen und Firmenanschriften.
- 3 Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 23.00 bis 05.00 Uhr auszuschalten. Während der Öffnungszeiten sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

*Abs. 1: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011; Anpassung bzgl. Richtlinien, da zurzeit nicht vorhanden und kurzfristig auch kein Bedarf dafür.*

*Abs. 2: Ergänzung zum Schutz der Kinder / Jugendlichen und des Ortsbildes*

*Abs. 3: neuer Absatz zur Regelung der leuchtenden Reklamen; grosse Diskussion dazu ob Reklamen ganz verboten werden sollen in der Gemeinde, Fazit: kein Bedarf aktuell, wenn dies erwünscht ist, kann der Gemeinderat eine Richtlinie erlassen.*

*Vgl. auch Richtlinien Reklameanlagen des Kantons Luzern: [Link](#)*

## **Art. 51 Abstellflächen**

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest (das Total ist jeweils aufzurunden):
  - a. Bei Einfamilienhäusern:  
2 Parkplätze (davon mind. 1 überdeckter Parkplatz). Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.
  - b. Bei übrigen Wohnbauten pro Wohnung:  
1 überdeckter Platz, 1/2 offener Platz, 1/5 Besucherparkplatz. Die Besucherparkplätze müssen jederzeit frei zugänglich sein und müssen als Besucherparkplätze bezeichnet sein.
  - c. Für eine Einliegerwohnung ist ein weiterer, offener Abstellplatz zu erstellen.

- d. Bei Wohn- und Geschäftsbauten in Fussdistanz zum Bahnhof resp. zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Gemeinde eine angemessene Reduzierung der erforderlichen Zahl der Parkplätze ohne Ersatzabgabe bewilligen.
  - e. Bei den übrigen Bauten bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
  - f. Bei nachgewiesener Mehrfachnutzung der Parkplätze oder bei Sharing- und Mobilitätsangeboten kann die Gemeinde eine Reduzierung der erforderlichen Zahl der Parkplätze ohne Ersatzabgabe bewilligen.
- 3 Veloabstellplätze sind grundsätzlich überdacht, ebenerdig und in Eingangsnähe anzulegen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Sie müssen ohne Treppen zugänglich sein. Die Erstellung und die Mindestanzahl der Veloabstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», vgl. Anhang 2.
  - 4 Offene Parkplätze sind grundsätzlich mit einem durchlässigen Belag (Rasengittersteine, Verbundsteine etc.) zu versehen, um den Regenabwasserabfluss zu reduzieren.
  - 5 In Mehrfamilienhäusern und bei Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben sind eine angemessene Anzahl Bewohner- und Mitarbeiter-Parkplätze für die Ladung von Elektroautos und Elektrowelos zu installieren und weitere vorzubereiten, so dass eine nachträgliche Installation der Ladevorrichtung möglich ist.

*Mehrheitlich Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 2b: Anpassung gemäss bisheriger Bewilligungspraxis*

*Abs. 2f: Ergänzung zur Förderung von gemeinsam genutzten Parkplätzen (z.B. tagsüber und nachts) und bei Mobilitätskonzepten oder Sharingangeboten*

*Abs. 3: Ergänzung Regelung zu Veloabstellplätzen, Anzahl richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065, die wichtigsten Anhaltspunkte sind im Anhang 2 aufgeführt.*

*Abs. 4: Anpassung, damit Regelung etwas restriktiver*

*Abs. 5: Ergänzung zur Förderung der E-Mobilität (gleiche Regeln für Elektroautos und Elektrowelos)*

*Mehrfamilienhäuser (ab 6 Wohnungen)*

## **Art. 52 Nebenräume**

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, von aussen ohne Treppen zugängliche Einstellräume für Kinderwagen zu erstellen.
- 2 Gebäude mit Wohnnutzung haben als Nebenräume nebst den Wasch- und Trockenräumen zusätzlich Abstellräume (z.B. Keller, Reduits oder Estriche) von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> je Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern aufzuweisen.

*Abs. 1: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011; Streichung «Fahrräder», da neu in Art. 51 Abs. 3 BZR geregelt*

*Abs. 2: Ergänzung mit Formulierung gemäss früher gültigem § A1-15 PBV*

## **Art. 53 Ersatzabgaben für Abstellflächen von Personenwagen**

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen von Personenwagen nicht realisiert werden, so ist die Gemeinde befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.

- Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 6'000.--. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

*Abs. 1-2: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Abs. 2: Erhöhung Abgabe aufgrund Teuerung sowie Vergleich mit anderen Gemeinden*

*Bisheriger Abs. 3: Verschiebung in neuen, eigenen Art. zu Spielplätzen / Freizeitanlagen*

## Art. 54 Spielplätze und Freizeitanlagen

- Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund genügend besonnte, beschattete sowie gefahrenlos und frei zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von Strassen zu erstellen.
- Spielplätze und Freizeitanlagen sind qualitativ im Sinne der Richtlinie für Spielräume der Pro Juventute zu gestalten und müssen multifunktional nutzbar sein. Sie sind sinnvoll anzuordnen und müssen barrierefrei und sicher erreichbar sein. Erschliessungsflächen (Strassen) können nicht an die Mindestfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten und angemessen zu erneuern.
- Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft eine zweckgebundene Ersatzabgabe in der Höhe von Fr. 250.- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche zu entrichten.
- Bei Wohnüberbauungen und Arealüberbauung mit mehr als 20 Wohneinheiten ist ein Spielraum- und Freizeitanlagenkonzept über das ganze Areal mit spezifischen Angeboten für verschiedene Altersgruppen zu erstellen.

*Abs. 1: Neuer Absatz zur Präzisierung, auch Quartiere mit 6 Einfamilienhäusern sollen einen gemeinsamen Spielplatz*

*Abs. 2: Neuer Absatz auf Grundlage der Richtlinien für Spielräume der Pro Juventute ([Link](#)), Praxis hat sich an der Richtlinie orientieren; (weitere geltende Vorgaben gemäss § 158 PBG: genügende Besonnung, Lage abseits des Verkehrs, dauerhafte Erhaltung);*

*Abs. 3: Anpassung bisherige Ersatzabgabe im rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 aufgrund Teuerung, Vergleich mit anderen Gemeinden sowie als höheren Anreiz zur Realisierung des Spielplatzes (statt Bezahlung der Ersatzabgabe); bis jetzt in wenigen Fällen angewendet, Gemäss § 158 PBG beträgt die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen mind. 15 m<sup>2</sup> pro Whg., die drei oder mehr Zimmer aufweist bei Wohnbauten / Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen. Berechnungsbeispiel*

<b>Grösse Überbauung</b>	<b>Spielplatzfläche</b>	<b>Alte Lösung: Ersatzabgabe mit Annahme, dass keine Fläche realisiert werden kann (700.- pro Zimmer)</b>	<b>Neue Lösung: Ersatzabgabe mit Annahme, dass keine Fläche realisiert werden kann (250.- pro m<sup>2</sup>)</b>
6 x 4-Zimmerwohnungen	90 m <sup>2</sup>	16'800.-	22'500.-
6 x 3-Zimmerwohnungen	90 m <sup>2</sup>	12'600.-	22'500.-
3 x 5-Zimmerwohnungen 2 x 4-Zimmerwohnungen 1 x 2-Zimmerwohnung	75 m <sup>2</sup>	16'100.-	18'750.-
2 x 4-Zimmerwohnungen 4 x 2-Zimmerwohnungen	30 m <sup>2</sup>	5'600.-	7'500.-

*Abs. 4: Neue Bestimmung aus Diskussion in AG Freiraumkonzept. Im Konzept ist beispielsweise auch möglich, dass auf gewisse Angebote verzichtet wird aufgrund des entsprechenden Wohnungsmixes (z.B. Alterswohnungen oder kleine Wohnungen bedürfen weniger/keine Spielflächen für Kleinkinder).*

## Art. 55 Technische Gefahren

- 1 Bei der 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.
- 2 In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- 3 In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.
- 4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

*Neuer Artikel aus Muster-BZR zu Technischen Gefahren. Neuenkirch ist in diversen Fällen von Technischen Gefahren betroffen: Nationalstrasse, Bahnlinie und zwei stationäre Betriebe mit den jeweiligen Konsultationsbereichen, vgl. auch Karte im Geoportal: [https://www.geo.lu.ch/map/technische\\_gefahren/](https://www.geo.lu.ch/map/technische_gefahren/)*

## Art. 56 Sammelstellen für Siedlungsabfällen und Grüngut

- 1 Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- 2 Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
- 3 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die Gemeinde die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
- 4 Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle und Grüngut anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

*Art. aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011 grösstenteils mit Artikel aus Muster-BZR ersetzt. In allen Absätzen Ergänzung, dass Grüngut ebenfalls berücksichtigt werden muss.*

*Abs. 3 aus dem bestehenden BZR wird beibehalten, dies ist im Muster-BZR des Kantons noch zu wenig berücksichtigt.*

## Art. 57 Hundeversäuberungsplätze

- 1 Die Gemeinde kann in den Wohnquartieren geeignete Massnahmen zur Regelung der Hundeversäuberung treffen (wie z.B. Ausscheiden von Hundeversäuberungsplätzen, Vorschreiben von Hundekotbehältern usw.).

2 Bestehende Hundekotbehälter sind an ihrem Standort zu erhalten.

*Bisheriger Abs. 1: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011, da nicht mehr zweckmässig (öffentliche Grünabfuhr in Planung)*

*Abs. 1: Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011.*

*Abs. 2: Neue Erhaltungs-Vorschrift*

## **Art. 58 Antennenanlagen**

- 1 Als Antennenanlagen gelten bewilligungspflichtige Anlagen, 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. Bei der Baueingabe ist der Nachweis zu den Abklärungen betreffend Standortwahl nach den folgenden Kaskaden zu erbringen.
- 2 Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 3 Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen (Arbeits- und Wohnzone, Zone für Sport- und Freizeitanlagen) sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4 In Wohnzonen, Zentrumszonen, Grünzonen, der Zone für öffentliche Zwecke sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.
- 5 In der Kernzone sowie der Erweiterten Ortsbildschutzzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Kernzone und zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.

*Neuer Art. zu Mobilfunkanlagen mit Kaskadenmodell, analog zu Sempach. Ersetzt den bisherigen Art. Zu Mobilfunkanlagen mit Dialogmodell. Nicht visuell wahrnehmbare Antennen haben voraussichtlich weniger Strahlenbelastung. An den Fristen zur öffentlichen Auflage kann nichts geändert werden.*

## **Art. 59 Sex-Gewerbe**

Das Sex-Gewerbe ist nur in den Arbeitszonen zulässig. Ausgenommen davon ist die erste Bautiefe angrenzend an eine Wohnzone.

*Übernahme aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch 2011*

*Artikel verschoben aus Anfang des Kapitels Zonenbestimmungen.*

## **Art. 60 Fachmärkte**

- 1 Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Projekt sind nur zulässig, sofern die genügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen wird. Bei Erweiterungen der Verkaufsflächen

von bestehenden Fachmärkten und Detailhandelsgeschäften kann die Gemeinde in begründeten Fällen von einem Nachweis absehen.

- 2 Die Verkaufsfläche für Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche darf pro Ortsteil gesamthaft maximal 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Sofern die 2'000 m<sup>2</sup> bereits überschritten sind, sind in diesem Ortsteil weitere Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zulässig.

*Ergänzung neuer Artikel zur Einschränkung neuer Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte bzw. vor allem deren Verkehrsemissionen (entspricht Massnahme Nr. 26 im REK)*

*Artikel verschoben aus Anfang des Kapitels Zonenbestimmungen.*

*Hinweis zu Abs. 1: Für den Nachweis der Umweltverträglichkeit ist nicht zwingend ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) nötig, in begründeten Fällen bedeutet, wenn nicht wesentliche Mehrimmissionen durch die Erweiterung entstehen.*

*Hinweis zu Abs.2: In Sempach Station sind bereits über 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte mit je mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden (Migros mit rund 900 m<sup>2</sup> und Aldi mit knapp 1'200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In Neuenkirch und Hellbühl ist dies noch nicht der Fall, weswegen dort weitere Fachmärkte und Detailhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> noch ohne Bebauungsplan möglich sind.*

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

- 1 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.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

*Abs. 1-3: Übernahme aus ergänzendem Inhalt des Muster-BZR (sinngemäss in rechtsgültigem BZR vorhanden)*

*Bisherige Abs. 4-5: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR (Gemäss übergeordnetem Recht ist der Planungswert nur für die Errichtung lärmerzeugender Anlagen sowie für Neueinzonung und Neuerschliessung einzuhalten. Für sonstige Neubauten gilt der leicht höhere Immissionsgrenzwert.)*

## IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

### Art. 62 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche und deren Beurteilung eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten abgestuft wie folgt berechnet wird:
  - a. von den ersten Fr. 2'000'000.-- 2.00 ‰
  - b. ab Fr. 2'000'001.-- 0.50 ‰
  - c. in allen Fällen aber mindestens Fr. 300.-zuzüglich der Kosten für die Baukontrolle, die Geometernachführung, die Feuerschutz- und die technischen Prüfungen (Wärmedämmung, Lärmschutz usw.).
- 2 Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die nach Abs. 1 berechnete Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt die die Gemeinde Neuenkirch eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 4 Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

*Abs. 1-3 aus rechtsgültigem BZR Neuenkirch werden weiter beibehalten. Das System hat sich bewährt. Die Grundgebühr wird erhöht auf 300.- Aus dem Muster-BZR wird lediglich Abs. 4 übernommen.*

### Art. 63 Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG bestraft.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 29 Absatz 2, 3 und 5, 32 Absatz 3 sowie 33 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b bestraft.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, ersetzt Art. «Strafbestimmungen über den Naturschutz» aus rechtsgültigem BZR; Kürzung (keine Nennung der genauen Höhe der Strafe, da reine Wiederholung der NLG-Bestimmung) → Gemäss E-Mail von Rechtsdienst, vom 9.8.2021 ist diese Kürzung möglich.*

### Art. 64 Schlussbestimmung

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan treten, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom [...] wird aufgehoben.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

### Art. 65 Übergangsbestimmungen

- 1 Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom xx. bis xx. 20xx hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen.
- 2 Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

*Mit den Übergangsbestimmungen gem. BZR anderer Gemeinden wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht. Mit bisherigem Recht ist die Berechnung mit der Ausnützungsziffer, Vollgeschossen etc. gemäss gültigem BZR gemeint.*

## **Art. 66 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen**

1 Folgende Gestaltungspläne und alle Änderungen werden mit dem Beschluss dieses Reglements aufgehoben:

- Alpenblick (Ortsteil Neuenkirch)
- Auf Nällen (Ortsteil Neuenkirch)
- Centrum (Ortsteil Sempach Station)
- Chällenbach (Ortsteil Hellbühl)
- Eichenstrasse (Ortsteil Sempach Station)
- Gärtnerweg (Ortsteil Neuenkirch)
- Grünau (Ortsteil Neuenkirch)
- Grünau West (Ortsteil Neuenkirch)
- Hellbühl Süd (Ortsteil Hellbühl)
- Im Grünen (Ortsteil Neuenkirch)
- Krauerhusmatte (Ortsteil Neuenkirch)
- Krauerhus W3 (Ortsteil Neuenkirch)
- Krauerhusstrasse 2 (Ortsteil Neuenkirch)
- Krauerhus-Süd (Ortsteil Neuenkirch)
- Lippenrüti (Ortsteil Neuenkirch)
- Lippenrüti Ost (Ortsteil Neuenkirch)
- Löwen (Ortsteil Neuenkirch)
- Maiengrün (Ortsteil Neuenkirch)
- Meiengrüeni (Ortsteil Neuenkirch)
- Nällen (Ortsteil Neuenkirch)
- Oberdorf Nord (Ortsteil Neuenkirch)
- Pfrundmatte (Ortsteil Neuenkirch)
- Post (Ortsteil Sempach Station)
- Rösslimatt (Ortsteil Hellbühl)
- Rütieweg (Ortsteil Hellbühl)
- Sagiweg (Ortsteil Neuenkirch)
- Schlichti (Ortsteil Sempach Station)
- Schlichtiwäldli (Ortsteil Sempach Station)
- Schönegg / Willstattstrasse 2/4/6 (Ortsteil Neuenkirch)
- Schöneggthalde (Ortsteil Neuenkirch)



- Schulhausstrasse (Ortsteil Sempach Station)
- Schöneegghöhe (Ortsteil Neuenkirch)
- Sonnenblick (Ortsteil Neuenkirch)
- Sonnenhof (Ortsteil Neuenkirch)
- Sonnenland (Ortsteil Neuenkirch)
- Sonnmatt (Ortsteil Rippertschwand)
- Sonnmattstrand (Ortsteil Rippertschwand)
- Sonnmattweg (Ortsteil Rippertschwand)
- Stägmätteli (Ortsteil Neuenkirch)
- Vor am Stäg (Ortsteil Neuenkirch)
- Voramstäg (Ortsteil Neuenkirch)
- Waldegg (Ortsteil Hellbühl)
- Waldweid-Schlichti (Ortsteil Sempach Station)
- Werligen (Ortsteil Neuenkirch)

2 Die folgenden Gestaltungspläne werden beibehalten und sind falls notwendig an das BZR und PBG anzupassen.

- Fennern (Ortsteil Sempach Station)
- Im Zentrum (Ortsteil Neuenkirch)
- Oberdorf Höhe / Haldenrain (Ortsteil Neuenkirch)
- Rastenmoos (Ortsteil Neuenkirch)
- Seepark (Ortsteil Sempach Station)
- Seestrasse (Ortsteil Sempach Station)
- Sonne (Ortsteil Neuenkirch)
- Sonneland-Park (Ortsteil Neuenkirch)
- St. Wendelin (Ortsteil Hellbühl)

*Abs. 1: Entspricht Praxis anderer Gemeinden*

*Abs. 2: Bei Bedarf ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

## GEMEINDERAT NEUENKIRCH

Gemeindepräsidium:

XX

Gemeindeschreiber/in:

XX

Von der Gemeindeversammlung Neuenkirch beschlossen am .....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr..... genehmigt am .....

## Anhang 1 Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Bezeichnung und Ortsteil	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschrift
Waldstrasse, Sempach Station	255, 892, 1000, 1001, 1102	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung ohne Behinderung einer langfristigen Einzonung nördlich davon	- Der Siedlungsrand ist ökologisch qualitativ zu gestalten (vgl. auch Art. 47 BZR).
Sempachstrasse, Sempach Station	905, 1393	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. - Eine etappierte Überbauung ist zulässig. - Eine gute Eingliederung in die Umgebung ist besonders wichtig (insbesondere Körnung, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung).
Seestrasse, Sempach Station	267, 2125, 2126, 2208	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Gewerbeüberbauung	- Es dürfen keine störenden Räume offen Richtung Norden (Seestrasse) orientiert sein. - Beleuchtungen von gewerblichen Räumen und Beleuchtungen auf dem Vorplatz dürfen die angrenzenden Wohnbauten nicht blenden.
Seepark, Sempach Station	278, 937, 1489, 2119, 2142	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung	-
Fennern, Sempach Station	1028, 217 (Teil)	Erstellung und Erhalt Pferdesportanlage, detaillierte Festlegung Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie Nutzung und Gestaltung der Freiflächen unter Beachtung der Uferbestockungen	- Maximal eine Wohnung - Keine wesentlichen baulichen und nutzungsmässigen Erweiterungen
Krauerhus Nord, Neuenkirch	466 (Teil)	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit preisgünstigen Wohnungen	- Das Grundstück ist im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben. - Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden. - Die Grünzone ist ökologisch wertvoll zu gestalten und mit einem attraktiven Spielplatz auszustatten.

<b>Bezeichnung und Ortsteil</b>	<b>Parzellen-Nummern</b>	<b>Zweck</b>	<b>Spezielle Vorschrift</b>
Krauerhusegg, Neuenkirch	466 (Teil), 1664	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden.
Sonnenland-Park, Neuenkirch	1906	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung	- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden.
Krauerhausstrasse, Klösterli, Neuenkirch	854, 855, 567, 1002, 1003, 1104, 1217	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit Zentrumsfunktionen und ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf in der ersten Bautiefe entlang der Surseestrasse nicht überschritten werden.</li> <li>- Sicherung Bereich für Bushaltestellen-Umbau entlang der Surseestrasse.</li> <li>- Die möglichst direkte Fusswegverbindung zwischen der Bushaltestelle und den umliegenden Quartieren ist zu gewährleisten.</li> </ul>
Sonne, Neuenkirch	1106	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohn-/Gewerbebauten ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes	-
Kirchmattstrasse, Neuenkirch	603, 604, 605	Ergänzung historisches Ensemble mit Wohn-/Gewerbebauten zur Aufwertung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes inkl. Strassenraum.</li> <li>- Erhalt der im Bauinventar als schützenswert eingetragenen Gebäudes (soweit technisch und finanziell tragbar)</li> <li>- Massnahmen aus dem Gesamtmobilitätskonzept sind zu berücksichtigen</li> </ul>
Gärtnerweg, Neuenkirch	585 (Teil), 586, 587, 896, 901,	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Zentrumsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes inkl. Strassenraum (in den Betrachtungsperimeter ist auch die angrenzende Parzelle Nr. 1406 miteinzubeziehen)</li> <li>- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden.</li> <li>- Innovative Wohnformen</li> <li>- Erwünschte Nutzungen: Publikumsorientiertes Gewerbe, Dienstleistung, Kultur- und Freizeitnutzungen (z.B. Gastronomie)</li> <li>- Erstellung (oder Erhalt) öffentlich und flexibel nutzbare, zusammenhängen-</li> </ul>

Bezeichnung und Ortsteil	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschrift
			<p>de Grünfläche im Umfang von mindestens 2'500 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grossmehrheitliche unterirdische Parkierung</li> </ul>
Oberdorf Höhe / Haldenrain, Neuenkirch	2220 - 2222	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohnüberbauung	Erhalt bestehende Gemeinschaftsflächen
Luzernstrasse / Stäg, Neuenkirch	598, 599, 924, 1045, 1423	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Zentrumsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse nicht überschritten werden.</li> <li>- Abweichend zu den Zonenvorschriften gilt ein maximaler Wohnanteil von 60% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416.</li> </ul>
Rastenmoos, Neuenkirch	159, 1943, 1945	Erstellung und Erhalt unter des Golfplatz Beachtung des Naturschutzes	<p>Zwingende Festlegungen im Rahmen des GP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsaufgaben</li> <li>- Terraingestaltung</li> <li>- Intensivrasen, Roughts, naturnahe Zonen und Biotope</li> <li>- Verkehrserschliessung und Anzahl der Autoabstellplätze</li> <li>- Wahrung der ökologischen Interessen bei Bau und Betrieb der Anlage</li> <li>- Freihaltung des Waldrandes</li> <li>- Berücksichtigung der vorhandenen Altlast</li> <li>- Erschliessung mit Wasser, Entwässerung und Abwasserentsorgung</li> <li>- Schutz und Gestaltung der Gewässer</li> <li>- Anliegen der Jagd resp. der Wildkorridore</li> </ul>
Zentrum Luzernstrasse, Hellbühl	774, 814, 1683, 1898	Erstellung qualitativ gute Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Zentrumsfunktionen und zur Aufwertung des Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes</li> <li>- Die in der entsprechenden Zone maximal zulässige Gesamthöhe darf nicht überschritten werden.</li> <li>- Platzierung der Gebäude möglichst abgerückt von der Strasse</li> <li>- Prüfung des Erhalts des im Bauinventar eingetragenen Gebäudes (soweit technisch und finanziell tragbar)</li> <li>- Öffentlicher Freiraum als Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>- Unterirdische Parkierung</li> </ul>

Bezeichnung und Ortsteil	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschrift
St. Wendelin, Hellbühl	819 - 821, 2211 - 2213	Erstellung und Erhalt qualitativ gute Wohnüberbauung ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes	- Erhalt Gemeinschaftsflächen

*Bisheriger Anhang 1 aus rechtsgültigem BZR wird gelöscht. Neu ist die Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte direkt als Datensatz auf dem Geoportal einsehbar und auch im Zonenplan orientierend dargestellt.*

*Ersetzt wird Anhang 1 durch Vorgaben zu den Gebieten mit Gestaltungsplan(GP)-Pflicht.*

*Wo nicht speziell anders vorgeschrieben: Bonus im Rahmen GP mit GP-Pflicht von +3m Gesamthöhe und +20% ÜZ möglich.*

*Die speziellen Vorschriften zu den neuen GP-Pflicht-Gebieten entsprechen Massnahme Nr. 3 bzw. Ergänzungen zum Leitsatz S1.1 im REK*

## Anhang 2 Richtwerte Veloabstellplätze

Gemäss Art. 51 BZR richtet sich die Mindestzahl der Veloabstellplätze nach der VSS-Norm 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen». Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei Umnutzungen und Umbauten bestehender Gebäude und Anlagen wird in der Regel mit Richtwerten der Standardbedarf ermittelt. Diese sind zu überprüfen und in begründeten Fällen an die örtlichen Verhältnisse anzupassen. Im Folgenden werden die Richtwerte nach Nutzung aufgeführt.

Nutzung	Anzahl Velo-Parkplätze für Mitarbeitende	Anzahl Velo-Parkplätze für Besucher / Kundschaft
Wohnungen	1 pro Zimmer	Im Richtwert für die Bewohner enthalten
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Industrie		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Bank, Gemeindeverwaltung, Praxen, Coiffeursalons)	2 pro 10 Arbeitsplätze	3 pro 10 Arbeitsplätze
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 pro 10 Arbeitsplätze	0.5 pro 10 Arbeitsplätze
Gewerbe und Industrie	2 pro 10 Arbeitsplätze	0.5 pro 10 Arbeitsplätze

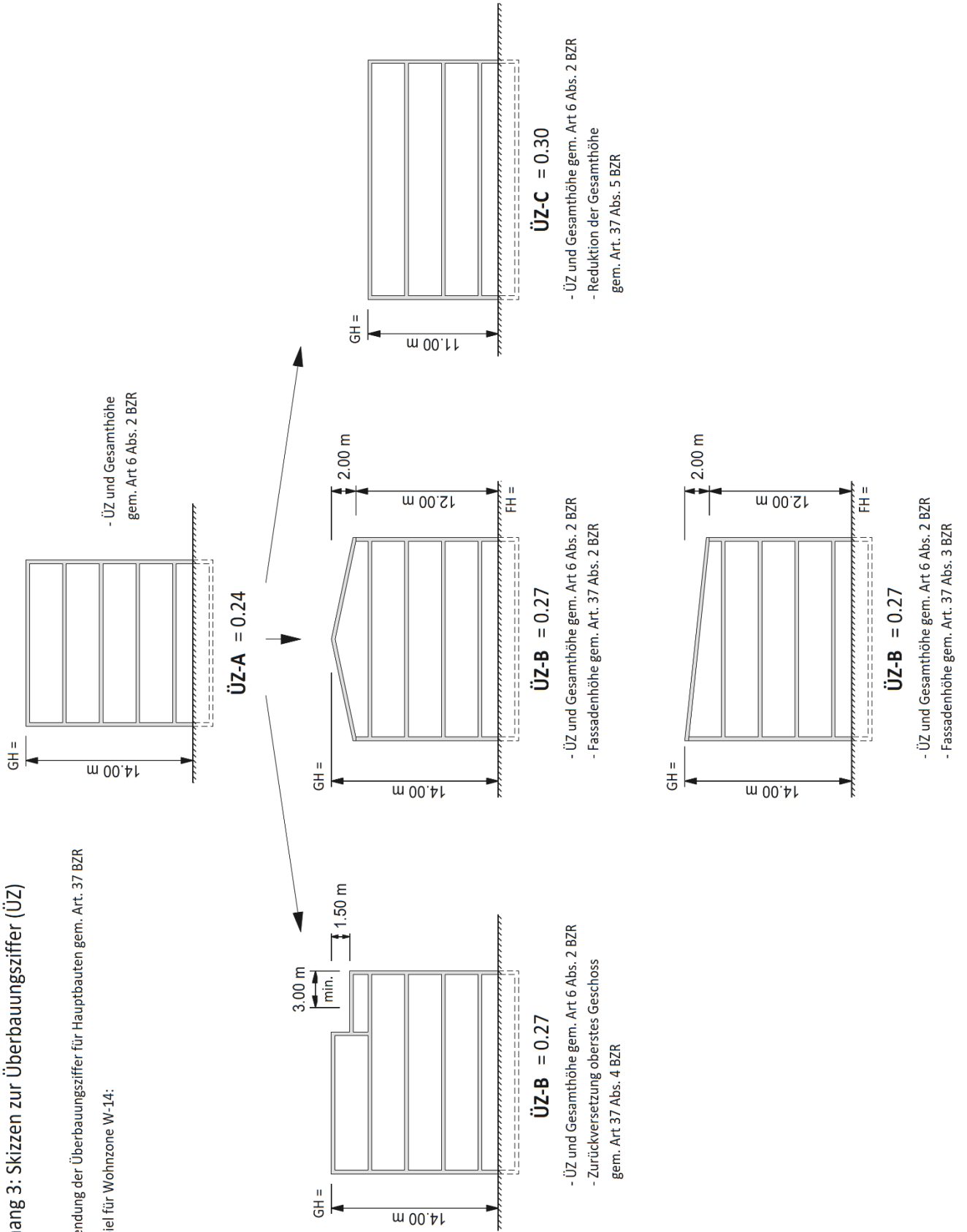
Für die weiteren Richtwerte zu Pflege- und Altersheimen, Verkaufsgeschäften, Schulen, Bahnhöfe, Haltestellen, Restaurants, Hotels, Kultur-/ Freizeit- und Sporteinrichtungen wird auf die VSS-Norm verwiesen.

# Anhang 3 Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)

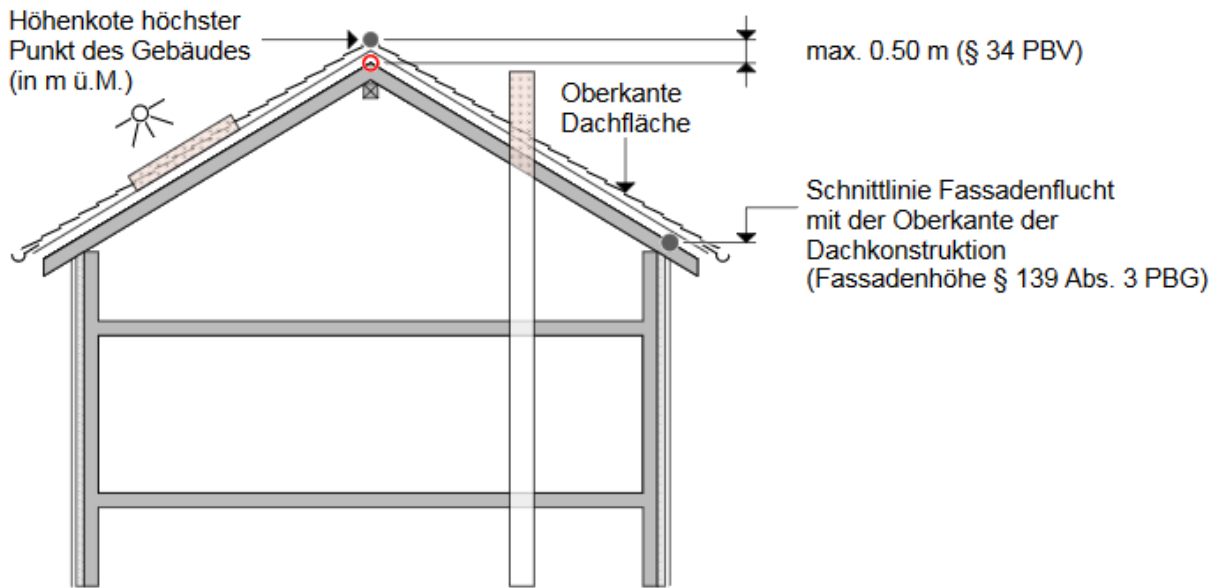
## Anhang 3: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 37 BZR

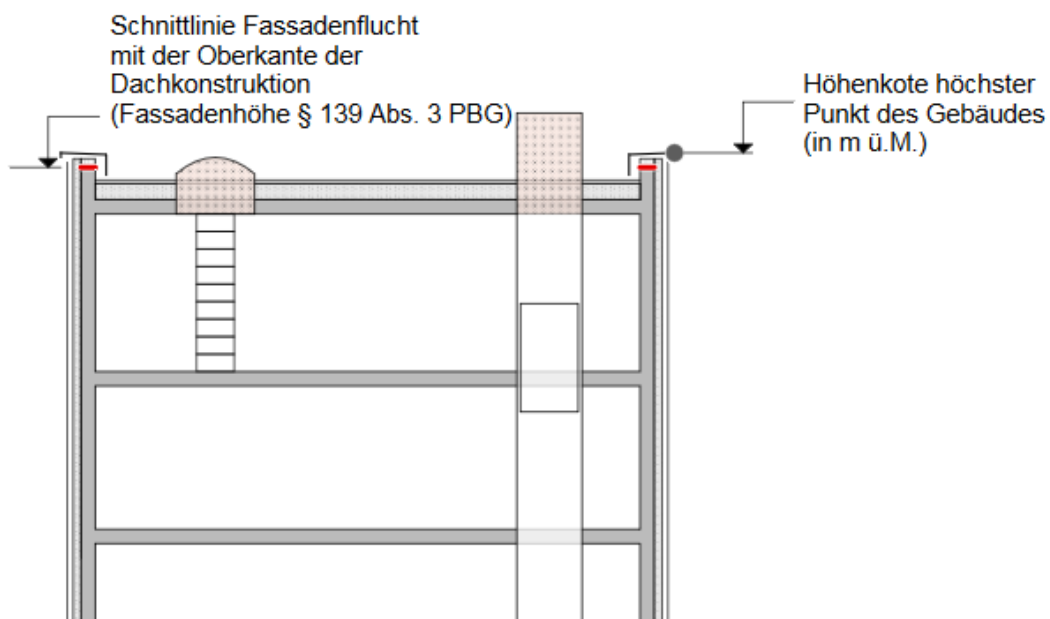
Beispiel für Wohnzone W-14:



## Anhang 4 Skizze zum höchsten Punkt des Gebäudes



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



- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)
- ▨ Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

*Bildquelle: Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG und PBV vom 29. Oktober 2013, Ausgabe vom 1. Mai 2014*

## Anhang 5 Naturschutzzonen

Speziell geltende Ausnahmen für die Naturschutzzonen I und II:

Nr.	Bezeichnung	Parz.-Nr.	NS I (Grundnutzung oder über Verkehrsfläche) oder NS II (im Wald)	Speziell zulässige Ausnahme gem. Art. 29 Abs. 4 BZR und Art. 30 Abs. 4 BZR
1	Chüserrainmoos	24	NS I	-
2	Chuserrainmoos	24	NS I	-
3	Chuserrainwald	26	NS I	-
4	Chuserrainwald	26	NS II	-
5	Chuserrainmoos	41	NS II	-
6	Wartensee	888	NS I	Aufgrund der schwer mähbaren Hanglage ist die schonende Beweidung durch Schafe zulässig.
7	Grosse Aa, Adelwil	1924	NS I	Damit die Schutzziele erreicht werden können, ist die Ausbaggerung des reingespülten Sandes gestattet.
8	Weiher Raststätte	1442, 1629	NS I	-
9	Adelwilerwald	132	NS I	-
10	Adelwilerwald	134, 135, 136, 137	NS II	Die Wuhrpflicht unterliegt der Gemeinde Neuenkirch. Einzig im 30 m Korridor ums Gleis sind die Schweizerischen Bundesbahnen SBB zuständig.
11	Oberer Willistattweiher	358	NS I	<i>Pendent (Gespräche dazu laufen noch)</i>
12	Unter-Lindig / Schlosswald	352	NS I	Zweck: Erhalt spezielle Pflanzen
13	Phosphorweiher Voglisberg	432	NS I	Die bestehenden Drainageleitungen dürfen weiterhin in die Weiher entwässert werden, das es sich ursprünglich um ein Phosphor-Projektweiher gehandelt hat. Der bestehende Weg sowie ein allfälliger Ausbau ist zulässig
14	Phosphorweiher Voglisberg	432	NS I	
15	Sagiweiher	594	NS I	-
16	Weiher Waligerwald	182	NS II	Keine Ablagerung von Material
17	Waldlichtung beim Tüffweiher	2230	NS I	-



<b>18</b>	Tüffeweier	537	NS I	-
<b>19</b>	Weiherhüsli	190	NS I	-
<b>20</b>	Weiher Bärnhof	690, 693	NS I	-
<b>21</b>	Moosschürweiher	751	NS I	Keine Vergrösserung des Parkplatzes gestattet. Das Amphibienlaichgebiet ist zu beachten. Die bisherige Nutzung ist weiterhin zulässig.
<b>22</b>	Rotbach beim Moosschürweiher	751, 902,	NS I &. NS II	Schonende Nutzung/Bewirtschaftung. Das Amphibienlaichgebiet ist zu beachten.

*Anpassungen der Naturschutzzonen aufgrund Gespräche, Begehungen mit Grundeigentümern und Vertretern der Gemeinde sowie den kantonalen Dienststellen.*

*Pendenz: Spezielle Ausnahmen bei der Naturschutzzone Nr. 11 sind noch Gegenstand von laufenden Gesprächen*

## Anhang 6 Geschützte Einzelbäume

Liste der geschützten Einzelbäume gem. Art. 33 Abs. 8 BZR:

Nr.	Standort	Parzellen- Nummern	Baumart
1	Bahnhof Sempach Station	132	
2	Mehrfamilienhaus Dr. Ebnöther	1479	
3	Mehrfamilienhaus Dr. Ebnöther	1479	
4	Mehrfamilienhaus Dr. Ebnöther	1479	
5	Strasse zu Mehrfamilienhaus Dr. Ebnöther	277	
6	Strasse zu Mehrfamilienhaus Dr. Ebnöther	277	
7	Bahnhof Sempach Station	132	
8	Raststätte-Ost	1441	
9	Raststätte-Ost	1441	
10	Under-Hungerbüel	1093	
11	Ufer Sempachersee	242	
12	Ufer Sempachersee	238, 242	
13	Höchi	210, 1021	
14	Wegkreuz Chloschterhöfli	474	
15	Chuerüti	352	
16	Wilistatt	356	
17	Althüsli	393	
18	Chuerüti	353	

*Pendent: Ergänzung der Baumart im Verlauf von 2023 durch Arbeitsgruppe Landwirtschaft*

## Anhang 7 Grünzonen A und Grünzonen Freiraum

Vgl. Art. 12 und 13 BZR

Zweckbestimmung, erlaubte und eingeschränkte Nutzung	Nr.	Benennung	Nr. rechts-gültig (später löschen)	Parzellen-Nrn.	
<b>Grünzone Freiraum vgl. Art. 13</b>	2	Schlichti	neu	248	
Erhalt gemeinschaftliche Grün- und Freiräume. Gestattet sind Freizeit- und Spielanlagen sowie Ver-/ Entsorgungsanlagen und Fusswege.	6	Eichenstrasse	neu	277	
	9	Feldmatt	Neu	1723	
	13	Maiegrüeni	neu	2189	
	14	Maiengrüenipark	neu	2030	
	15	Grünaurain	neu	2168	
	16	Im Grünen	neu	2060	
	18	Sonneland	neu	1978, 1208	
	20	Haldenweid Ost	Neu	1242	
	21	Gärtnerweg	Neu	2122	
	23	Nällenweg	Neu	1766	
	25	Obere Nällen	Neu	2136	
	27	Sonnmattstrand	Neu	1429	
	<b>Grünzone A vgl. Art. 12</b> Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen; keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen: Fusswege, offene Gartenanlagen, Freizeit- und Spielflächen)	1	Schlichtiwäldli	16	249
	10	Hubelrain	Neu	1553	
	31	Schwandwäldli	17	764, 765	
	32	Helbühl-Süd	15	2022	
	33	Rütiweg	15	2113	
<b>Grünzone A vgl. Art. 12</b> Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Bodenbefestigung ist gestattet, sofern dies im Zusammenhang mit der Bahnstation zweckmässig ist.	5	Südliche Bahngeleise Sempach Station	18	132	
<b>Grünzone A vgl. Art. 12</b> Schutz der Uferbestockung; keine Weidenutzung	3	Zone Fennern	2	217, 1028	
<b>Grünzone A vgl. Art. 12</b> Schutz und naturnahe Gestaltung der Bachufer; keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen Fusswege, Spielanlagen, Ver-/ Entsorgungsanlagen)	4	Grosse Aa Sempach Station	11	1379, 1903	
	Zusätzlich ausgenommen: Tierhaltungsanlagen	7	Wohn- und Pflegezentrum	9	384
	Zusätzlich ausgenommen: Signalisationsanlagen	8	Lippenrüti	5	876, 2205
		11	Krauerhus	4	466
		12	Krauerhus / Sonneweid	13	2219
	Zusätzlich ausgenommen: Gartenanlagen und -bauten)	17	Im Grünen	7	2308
		19	Haldenweid / Schöneghalde	12	570, 1299

	22	Voramstäg-West / Voramstäg-Ost	6	592, 594, 597, 1807, 1910, 1912, 1953, 1954, 2121, 2227
	24	Nällen	8	2158
	26	Sonnhalde	14	1634, 1386
	28	Unter-Hellbühl	10	2014
	29	Unter-Hellbühl	10	1341, 1977
	30	Unter-Hellbühl	10	762

*Verschiebung Zweck und Auflistung in Anhang zwecks Übersichtlichkeit*

- *Streichung Grünzone Rank, da mit Grundwasserschutzzone ausreichend geschützt*
- *Streichung Grünzone Neuhüsli, da Umzonung in eine Freihaltezone*
- *Ergänzung neue Grünzonen für die gemeinschaftlichen Grün- und Freiräume, die im Rahmen von Gestaltungsplänen entstanden (Gestaltungspläne werden mehrheitlich aufgehoben)*

*(Hinweis: Grünzonen im Zusammenhang mit Gewässern wurden bereits im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung überprüft)*

*2.letzte Spalte ist nach der öffentlichen Auflage zu löschen, diese dient der Nachvollziehbarkeit der Änderungen.*