



# Änderung Bau- und Zonenreglement

## Teilrevision Krauerhusegg

Öffentliche Auflage vom 10. März bis 8. April 2025.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. November 2025.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Marcel Wolfisberg

.....

Thomas Rubin

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom .....

## Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 30. März 2011 (Ausgabe November 2020)

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

Änderungen in roter, kursiver Schrift / Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift

### Spezielle Wohnzone W-S

#### Art. 10

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 In der Speziellen Wohnzone W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 35 Abs. 4 und 5 BZR stützt.
- 3 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschosshöhen in Gestaltungsplänen):

Gebiet	Zone Nr.	AZ <sup>1</sup>	VG <sup>2</sup>
Krauerhus-Egg	A1	<del>0.26</del> 0.54 <sup>6</sup>	<del>2</del> 2-3 <sup>7</sup>
Sonneland	B	0.35	2
Grünau	C1	0.35	2 <sup>4</sup>
Krauerhus-Nord	D	0.61	3+
Oberdorf	E1	0.50	3 <sup>5</sup> Baubereich C: 2
Gärtnerweg	F1	0.49	3 <sup>3</sup>
Werligen	G	0.31	2
Nällen	H1	0.27	2
Sagiweg	M	0.37	2

- 1 Aufgrund von § 10 Abs. 2 der kant. Bau- und Planungsverordnung (PBV) werden für Minergie-zertifizierte Gebäude oder wenn mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, 5 % der aGF nicht angerechnet.
- 2 Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nur zulässig, wenn die Vollgeschosse mit dem Zeichen „+“ ergänzt sind.
- 3 Ab 2. VG sind alle Geschosse terrassenartig von der talseitigen Fassade um jeweils mindestens 5 m zurückzusetzen.
- 4 Das Untergeschoss bei den Mehrfamilienhäusern im Konzept Grünau wird – unter Einhaltung der EG-Koten gemäss Konzept – in Abweichung zu Art. 43 BZR gemäss den Anforderungen von § 138 Abs. 1 PBG berechnet.
- 5 Das oberste VG darf höchstens 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
- 6 *Nach der Einführung des neuen PBG mit der Gesamtrevision gilt eine maximale ÜZ von 0.33 über beide Grundstücke.*
- 7 *Pro Baufeld, vgl. Gestaltungsplan, gelten folgende Nutzungsmasse:*

Baufelder gem. Gestaltungsplan	VG (anstelle der max. Gebäudehöhe gilt eine max. Firsthöhe)	Max. Gesamthöhe / Max. Firsthöhe
A1 (Punkthaus)	3	12.10 m
A2 (Reihenhaus)	2	7.60 m

<i>B1 (Stöckli)</i>	2	11.00 m
<i>B2 (Generationenhaus)</i>	2+	11.00 m
<i>B3 (Schüür)</i>	2	7.80 m
<i>B4 (Remise)</i>	2	9.30 m

Die Nutzungsmasse werden an das neue Richtprojekt angepasst. Aufgrund der Festlegung der Grünzonen erhöht sich die AZ. Unter Berücksichtigung des neuen PBG und der anstehenden Gesamtrevision werden die neuen Nutzungsmasse Gesamthöhe und Überbauungsziffer (ÜZ) ergänzt.

---

**Grünzone A**  
**Gr-A**

**Art. 17**

Die Grünzonen werden folgenden Nutzungen zugeführt:

- a) **Zone Rank (1):**  
Schutz des Grundwasser-Fassungsbereichs
- b) **Zone Fennern (2):**  
Schutz der Uferbestockung (keine Weidenutzung)
- c) **Krauerhus (4)**  
**Lippenrüti (5)**  
**Voramstäg-West / Voramstäg-Ost (6)**  
**Im Grünen (7)**  
**Nällen (8)**  
**Wohn- und Pflegezentrum (9)**  
**Unter-Hellbühl (10)**  
**Grosse Aa Sempach Station (11)**  
**Haldenweid / Schönegghalde (12)**  
**Krauerhus / Sonneweid (13)**  
**Sonnhalde (14)**  
**Neuhüsli (19)**  
Zonen zum Schutz und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer;  
keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager  
(ausgenommen:  
Nr. 4 – 19: Fusswege, Spielanlagen, Ver- /  
Entsorgungsanlagen,  
Nr. 5: Signalisationsanlagen,  
Nr. 7: Gartenanlagen und -bauten,  
Nr. 9: Tierhaltungsanlagen)
- d) **Rütiweg / Hellbühl-Süd (15)**  
**Schlichtiwäldli (16)**  
**Schwandwäldli (17)**  
Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen (keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen Fusswege, offene Gartenanlagen, Freizeit- und Spielflächen)
- e) **Südlich Bahngleis Sempach Station (18)**  
Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Bodenbefestigung ist gestattet, sofern dies im Zusammenhang mit der Bahnstation zweckmässig ist.
- f) **Krauerhus-Egg (20, 21)**  
*Freihaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume von baulichen Massnahmen; gestattet sind Freizeit- und Spielanlagen, Fusswege und Gartenanlagen und -bauten.*

Die Nutzung der Grünzone im Krauerhus-Egg wird unter lit. f) ergänzt.

---

**Übriges Gebiet B  
ÜG-B**

**Art. 21**

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 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 Im Rahmen der Ortsplanung 2011 wurden Konzepte erarbeitet, die teilweise eingezont, teilweise dem ÜG-B für eine spätere Realisierungsetappe zugewiesen wurden. Diese ÜG-B sollen bei nächsten Revisionen der Ortsplanung prioritär einer Bauzone zugewiesen werden (vorbehalten bleibt der Beschluss der Stimmberechtigten oder Änderungen übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen).

Die Konzepte sehen in den Arealen der ÜG-B folgende Baudichten vor:

Gebiet	Nr.	AZ	VG <sup>1</sup>
<del>Krauerhus-Egg</del>	<del>A2</del>	<del>0.28</del>	<del>2</del>
Grünau	C2	0.87	3 <sup>2</sup>
Oberdorf	E2	1.00	3+
Gärtnerweg	F2	0.35	2
Nällen	H2	0.33	2

- 1 Das Zeichen + bedeutet, dass zusätzlich zu den VG ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig ist.
- 2 Das oberste Vollgeschoss wird gegenüber der angrenzenden W2 um mindestens 3 m zurückversetzt. Das Untergeschoss bei den Mehrfamilienhäusern gemäss Konzept wird in Abweichung zu Art. 43 BZR gemäss den Anforderungen von § 138 Abs. 1 PBG berechnet.

Die Konzeptinhalte haben wegleitenden Charakter. Sie sind bei einer künftigen Einzonung zu überprüfen und unter Wahrung des Gesamtkonzeptes allenfalls veränderten Bedürfnissen anzupassen (im Rahmen von Art. 35 Abs. 4 und 5 BZR).

*Das Gebiet Krauerhus-Egg wird aus der Aufzählung gestrichen. Es ist keine Erweiterung des Konzepts Richtung Wald vorgesehen.*