



Bauordnung

Vom 28. November 2004 (Stand 7. Januar 2025)

Die Einwohnergemeinde Hünenberg,

erlässt gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998, durch Beschluss der Urnenabstimmung vom 28. November 2004:

1 Zweck und Zuständigkeiten

Art. 1 Zweck

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan regeln die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Hünenberg.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für alle Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung.

² Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Art. 3 Beratende Kommissionen

¹ Zur Vorbereitung der Geschäfte bestimmt der Gemeinderat beratende Kommissionen. Gemeinderat und beratende Kommissionen können beratende Fachleute, kantonale Kommissionen und Amtsstellen beiziehen.

2 Kantonale Pläne und Bauvorschriften**3 Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften****3.1 Planungsmittel****Art. 4** Planungsmittel

¹ Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

1. Gemeindlicher Richtplan
2. Quartiergestaltungsplan
3. Zonenplan
4. Bauordnung
5. Bebauungspläne
6. Sonderbauvorschriften
7. Baulinien- und Strassenpläne

Art. 5 Gemeindlicher Richtplan / Quartiergestaltungsplan

¹ Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. Er legt behördenverbindlich Ziele fest, insbesondere für die

- a) räumliche Entwicklung der Siedlungs-, Landwirtschafts-, Landschafts- und Schutzgebiete;
- b) Erneuerung von Siedlungen;
- c) Erschliessung samt Erschliessungsprogramm;
- d) Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen, Aussichtspunkte, Naturobjekte, Denkmäler und Naherholungsgebiete.

² Der Gemeinderat erlässt den Richtplan und führt ihn als Ganzes nach.

³ Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können Quartiergestaltungspläne erlassen werden, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen.

3.2 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 6 Ein- und Ausfahrten

¹ Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden oder behindern. Sie sind bewilligungspflichtig.

² Ein- und Ausfahrten dürfen innerhalb eines Abstandes von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze höchstens 5% und anschliessend höchstens 15% Neigung aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällsbrüche sind auszurunden.

Art. 7 Ein- und Abstellplätze

¹ Ein- und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie gefahrlos und ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benutzt werden können.

Art. 8 Parkierung

¹ Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenützer auf privatem Grund und auf eigene Kosten Ein- und Abstellplätze zu schaffen. Der Gemeinderat setzt für den Normalfall die Zahl in Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung der folgenden Normen fest:

- a) Wohnbauten: 1 Abstellplatz pro 80 m² anzurechnende Geschossfläche (AGF), mindestens jedoch 1 Platz pro Wohnung
- b) Läden, Büros, Kleingewerbe: 1 Abstellplatz pro 30 m² anzurechnende Geschossfläche
- c) Restaurants: 1 Abstellplatz pro 30 m² Restaurationsfläche

² Massgebend für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze sind die für die Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnenden Geschossflächen sowie zusätzlich die Wohnflächen und Wohnungen über dem obersten Geschoss.

³ Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine geringere Anzahl Abstellplätze zulassen, eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Erstellung bewilligen. Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie bei Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebetrieben setzt der Gemeinderat die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze von Fall zu Fall fest. Unter Beizug der Normen und Empfehlungen des Vereins Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind die öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen.

⁴ Der Gemeinderat kann auch Auflagen zur Nutzung und Zugänglichkeit von Abstellplätzen machen, besonders für die Nutzung durch Berufspendler, Kunden und Besucher, sei dies in zeitlicher Hinsicht oder was die Bewirtschaftung angeht. Beschränkt der Gemeinderat die Abstellplätze von vornherein, verzichtet er auf eine Ablösesumme gemäss Abs. 9 hienach.

⁵ Bei Nutzungsänderungen von Gebäuden kann der Gemeinderat eine Anpassung des Angebotes an Abstellplätzen unabhängig von der für das Gebäude ursprünglich erteilten Baubewilligung verlangen.

⁶ Die Fläche eines Abstellplatzes muss mindestens 12 m² betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet. Abstellplätze bei Wohnbebauungen dürfen die umgebenden Grünflächen nicht wesentlich schmälern.

⁷ Autoeinstellhallen von mehr als 10 Abstellplätzen müssen mindestens einen Autowaschplatz aufweisen.

⁸ Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellplätzen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Ablösesumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden.

⁹ Die Höhe der Ablösungssumme richtet sich nach dem jeweiligen am 1. Januar jedes Jahres gültigen Baukostenindex (kantonale Gebäudeversicherung), aufgerundet auf 10 Punkte. Sie beträgt CHF 6'000 pro Abstellplatz bei einem Index von 750 Punkten.

¹⁰ Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen ist eine der Nutzung angemessene Anzahl Besucherparkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und dauernd als solche zu betreiben.

Art. 9 Wohnhygiene

¹ Die Situierung der Bauten hat die Belichtung und Besonnung zu berücksichtigen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind unzulässig.

² Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und in Mehrfamilienhäusern eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen.

³ Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungs- und Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellfläche von mindestens 8% der anzurechnenden Geschossfläche, im Minimum aber 6 m² auszuführen.

⁴ In Mehrfamilienhäusern sind, ohne Treppen zugängliche, ausreichend Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Art. 10 Hindernisfreies Bauen

¹ Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen so erstellt und betrieben werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

² Bei Mehrfamilienhäusern sind Wohnungen im Erdgeschoss oder solche mit Lifterschliessung so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse einzelner behinderter oder betagter Bewohner möglich ist. Insbesondere erfordert dies eine rollstuhlgerechte Erschliessung.

³ Bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen darf auf Massnahmen für Behinderte nur verzichtet werden, wenn der Aufwand unverhältnismässig wäre oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde.

⁴ Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

- a) für Behinderte sollen die gleichen Zugänge wie für Nichtbehinderte benutzbar sein;
- b) Parkplätze für Behinderte sollen so angeordnet sein, dass lange Wege vermieden werden;
- c) bei öffentlich zugänglichen WC-Anlagen sowie bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr muss mindestens eine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden sein.

Art. 11 Kleinwohnungen

¹ Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten sowie bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat einen Anteil an Kleinwohnungen vorschreiben.

Art. 12 Spielflächen

¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen und bei Arealbebauungen und Bebauungsplänen sind kindgerechte Spielflächen zu erstellen.

² Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen.

3.3 Einordnung, Orts- und Landschaftsbild**Art. 13** Einordnung

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht erheblich beeinträchtigen.

³ In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen.

Art. 14 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten und -einschnitte von Schrägdächern dürfen zusammen nicht breiter als 40% der zugeordneten Gebäudelänge sein.

² Anlagen der Haustechnik dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist; sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen.

3.4 Lärmschutz**Art. 15** Lärmschutz

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Bauzone gilt der bundesrechtliche Planungswert.

3.5 Zonenvorschriften**Art. 16** Grundmasse

¹ Geschosszahl und Zweck:

Bezeichnung	Abk.	Vollgeschosse	Wohnen	Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Stark störende Betriebe
Wohnzone 1 ¹⁾	W1	1	X	X	–	–
W 1 Dersbach- und Seemattstrasse ²⁾	W1	1	X	X	–	–
Wohnzone 2a	W2a	2 ³⁾	X	X	–	–
Wohnzone 2b ⁴⁾	W2b	2	X	X	–	–
Wohnzone 3	W3	3	X	X	–	–
Wohnzone 4	W4	4	X	X	–	–
Wohn- und Arbeitszone	WA	3	X	X	X	–
Wohn- und Arbeitszone Rothus	WA Rothus	3	X	X	X	–
Kernzone ⁵⁾	K	4	X	X	X	–
Kernzone 2	K2	§19	X	X	X	–
Arbeitszone A	AA	–	§ 20 Abs. 2 PBG	X	X	–
Arbeitszone B ⁶⁾	AB	–	§ 20 Abs. 2 PBG	X	X	–
Arbeitszone C	AC	–	§ 20 Abs. 2 PBG	X	X	X

¹⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung St. Wolfgang)

²⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung Dersbach- und Seemattstrasse)

³⁾ 2. Geschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig

⁴⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 2b (ergänzende Bestimmung Dersbachstrasse)

⁵⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Kernzone (ergänzende Bestimmung Kernzone Dorfstrasse)

⁶⁾ Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann insbesondere von der Baumassenziffer und der Firsthöhe abgewichen werden, sofern kompensatorisch Freiflächen geschaffen werden.

Bezeichnung	Abk.	Vollgeschosse	Wohnen	Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Stark störende Betriebe
Arbeitszone D	AD	–	§ 20 Abs. 2 PBG	X ⁷⁾	X ⁸⁾	X ⁹⁾

² Bauweise, Empfindlichkeitsstufe und Ausnützungsziffer:

Bezeichnung	Abk.	Bauweise ¹⁰⁾	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss §§ 15 und 16 V PBG)	Baumasenziffer (BZ gemäss § 20 V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss § 21 V PBG) in %
Wohnzone 1 ¹¹⁾	W1	EFH, DEFH, Zwei-FH	II	0.20	–	–
W 1 Dersbach- und Seermattstrasse ¹²⁾	W1	EFH, DEFH, Zwei-FH	II	0.20	–	–
Wohnzone 2a	W2a	EFH, DEFH, Zwei-FH, REFH	II	0.35	–	–
Wohnzone 2b ¹³⁾	W2b	frei, ohne MFH	II / III ¹⁴⁾	0.35	–	–
Wohnzone 3	W3	frei	II	0.45	–	65
Wohnzone 4	W4	frei	II	0.55	–	65
Wohn- und Arbeitszone	WA	frei	III	0.45	–	–

⁷⁾ ohne Dienstleistungsbetriebe

⁸⁾ Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall

⁹⁾ Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall

¹⁰⁾ EFH = Einfamilienhaus, DEFH = Doppel-einfamilienhaus, Zwei-FH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus mit 4 und mehr Wohnungen

¹¹⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung St. Wolfgang)

¹²⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung Dersbach- und Seermattstrasse)

¹³⁾ vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 2b (ergänzende Bestimmung Dersbachstrasse)

¹⁴⁾ Aufstufung gemäss. Art. 40 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986; Lage siehe Zonenplan

Bezeichnung	Abk.	Bauweise ¹⁾	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss §§ 15 und 16 V PBG)	Baumasenziffer (BZ gemäss § 20 V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss § 21 V PBG) in %
Wohn- und Arbeitszone Rothus	WA Rothus	frei	III	–	2.7	50
Kernzone ¹⁵⁾	K	frei	III	0.66 +0.04 ¹⁶⁾	–	–
Kernzone 2	K2	frei	III	§19	§19	§19
Arbeitszone A	AA	frei	III	–	3.5	50
Arbeitszone B ¹⁷⁾	AB	frei	III	–	2.7	50
Arbeitszone C	AC	frei	IV	–	4.4	35
Arbeitszone D	AD	frei	IV	–	4.8	35

³ Masse:

Bezeichnung	Abk.	Gebäudelänge in m (gemäss § 10 V PBG)	Geschosshöhe in m (§ 26 BO)	Firsthöhe in m (§ 13V PBG)	Grenzabstand in m (§ 27 BO), klein	Grenzabstand in m (§ 27 BO), gross
Wohnzone 1 ¹⁸⁾	W1	–	3.0	7.0	5	10
W 1 Dersbach- und Seemattstrasse ¹⁹⁾	W1	–	3.0	7.0	7	10
Wohnzone 2a	W2a	35	3.0	7.5	5	7
Wohnzone 2b ²⁰⁾	W2b	35	3.0	9.0	5	7

¹⁵⁾vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Kernzone (ergänzende Bestimmung Kernzone Dorfstrasse)

¹⁶⁾Bonus für Gewerbenutzung gemäss Bebauungspläne Dorfkern

¹⁷⁾Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann insbesondere von der Baumasenziffer und der Firsthöhe abgewichen werden, sofern kompensatorisch Freiflächen geschaffen werden.

¹⁸⁾vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung St. Wolfgang)

¹⁹⁾vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 1 (ergänzende Bestimmung Dersbach- und Seemattstrasse)

7.1-1

Gemeinde Hünenberg

Bezeichnung	Abk.	Gebäude- länge in m (gemäss § 10 V PBG)	Geschoss- höhe in m (§ 26 BO)	Firsthöhe in m (§ 13V PBG)	Grenzab- stand in m (§ 27 BO), klein	Grenzab- stand in m (§ 27 BO), gross
Wohnzone 3	W3	35	3.0	13.0	5	7
Wohnzone 4	W4	35	3.0	14.5	5	10
Wohn- und Arbeitszone	WA	–	3.5	13.0	5	7
Wohn- und Arbeitszone Rothus	WA Rothus	–	3.5	13.0	5	7
Kernzone ²¹⁾	K	–	3.5	14.5	5	7
Kernzone 2	K2	§19	§19	§19	5	7
Arbeitszone A	AA	55	3.5 / 4.5	10.5 + 3.0	5	7
Arbeitszone B ²²⁾	AB	55	3.5 / 4.5	7 + 3	5	7
Arbeitszone C	AC	–	3.5 / 4.5	12 + 3 ²³⁾	5	–
Arbeitszone D	AD	–	3.5 / 4.5	–	5	–

⁴ Besondere Zonen:

Bezeichnung	Abk.	Nutzung	Empfindlich- keitsstufe	Ausnüt- zungsziffer, Baumassen- ziffer, Freiflä- chenziffer, Gebäuelän- ge, Ge- schosshöhe, Firsthöhe	Grenzab- stand
Bauzone mit speziellen Vorschriften Langruti	SL	vgl. § 18 BO: Zone Langruti	III	vgl. § 18 BO: Zone Langruti	vgl. § 18 BO: Zone Langruti

²⁰⁾vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Wohnzone 2b (ergänzende Bestimmung Dersbachstrasse)

²¹⁾vgl. § 19: Ergänzende Bestimmungen: Kernzone (ergänzende Bestimmung Kernzone Dorfstrasse)

²²⁾Im Rahmen eines Bebauungsplanes kann insbesondere von der Baumassenziffer und der Firsthöhe abgewichen werden, sofern kompensatorisch Freiflächen geschaffen werden.

²³⁾Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall

Bezeichnung	Abk.	Nutzung	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer, Baumassenziffer, Freiflächenziffer, Gebäudelänge, Geschosshöhe, Firsthöhe	Grenzabstand
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Bauzone)	OelB	Für öffentliche Bauten und Anlagen	II / III ²⁴⁾	Wird vom Gemeinderat festgelegt	Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (ausserhalb der Bauzone)	OelF	Für Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Es dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind.	II	Wird vom Gemeinderat festgelegt	Zu Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden
Übrige Zone	ÜZ	Wird vom Gemeinderat festgelegt	III	Wird vom Gemeinderat festgelegt	Wird vom Gemeinderat festgelegt
Landwirtschaftszone	L	Zuständig: Kanton	III	Zuständig: Kanton	5 m

Art. 17 Sexgewerbe

¹ In der Kernzone, den Wohnzonen W1, W2, W3 und W4, der Wohn- und Arbeitszone sowie in der Sonderbauzone Langrüti ist die Nutzung durch das Sexgewerbe untersagt.

²⁴⁾Aufstufung gemäss. Art. 40 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986; Lage siehe Zonenplan

Art. 18 Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti

¹ In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Langrüti darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes im ordentlichen Verfahren gebaut werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle Erweiterung der heutigen Bebauung unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes, des bedeutenden Parks, der Kulturobjekte und der villenartigen Bebauung.

² Der bestehende Baumbestand ist geschützt. Die Ausnahmen und Details werden im Bebauungsplan geregelt.

³ Die Bewilligung von baulichen Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und der auszuarbeitende Bebauungsplan nicht negativ präjudiziert wird.

⁴ Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.

Art. 19 Ergänzungsbestimmungen Bauzonen

¹ Kernzone Dorfstrasse: Die Sonderbauvorschriften in der Kernzone an der Dorfstrasse 6-39 bezwecken eine sinnvolle Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung des natürlich gewachsenen Dorfkerns in seiner Eigenart. Bestehende Bauten dürfen nur ersetzt werden, wenn mit dem Neubau eine bessere Qualität des Dorfbildes erreicht wird.

- a) Die AZ beträgt 0.6.²⁵⁾
- b) Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Dachneigung und Firstrichtung sollen den Nachbargebäuden entsprechen, oder allenfalls sinnvoll in der früheren Art wieder aufgebaut werden. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht gestattet.

² Bebauungsplan Dorf: Im Dorfgebiet, mit Ausnahme des unter Abs. 1 bereits erfassten Bereiches, gelten die Sonderbauvorschriften vom 13. August 1980. Die Bewilligung von Neubauten darf nur aufgrund eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Bewilligung von Neubauten ist ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ausnahmsweise gestattet, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, wie Baulücken, Restflächen usw., und die auszuarbeitenden Bebauungspläne nicht negativ präjudiziert werden.

²⁵⁾In Teilgebieten ist gemäss Bewilligung Arealbebauungsplan eine zusätzliche Beschränkung der AZ festgelegt.

³ Kernzone 2: In der Kernzone 2 darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, welcher auf der Grundlage eines qualitätssichernden städtebaulichen Variantenstudiums zu erarbeiten ist. Der Bebauungsplan sichert eine hohe Qualität bezüglich städtebaulicher Konzeption, Erschliessung, Architektur und Aussenraumgestaltung. Der Bebauungsplan muss folgende Nutzungen und Masse einhalten:

- a) Max 10'350 m² anrechenbare Geschossfläche sowie
- b) Max. 18.5 m Firsthöhe

⁴ Wird die Kernzone 2 mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Kernzone 2 nach den Vorschriften der Kernzone gemäss § 16 und § 19 Abs. 1 BO zu beurteilen.

⁵ W1 St. Wolfgangstrasse: Im Gebiet der W1-Zone entlang der St. Wolfgangstrasse darf die Firsthöhe das Niveau der St. Wolfgangstrasse um max. 1.0 m überragen. Der grosse Grenzabstand ist gegen das Reusstal und gegen die südliche Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Bepflanzung ist so anzulegen und zu unterhalten, dass der Ausblick ins Reusstal gewährleistet bleibt.

⁶ W1 Dersbach- und Seemattstrasse: In der W1-Zone zwischen Dersbach- / Seemattstrasse und Seeuferschutzzone gilt in Abweichung von § 16 und vom ordentlichen Strassenabstand ein kleiner Grenzabstand von 7 m. Dieser Abstand gilt auch für Klein- und Anbauten von über 12 m².

⁷ W2b Dersbachstrasse: Bei der Zone W2b südlich der Dersbachstrasse (GS-Nrn. 1755, 1756, 1757) darf die Firsthöhe maximal 6 m über der Niveaulinie der bestehenden Strasse liegen.

⁸ Freiflächen Enikon / Eichmatt / Zythus: Im Gebiet Enikon-Eichmatt-Zythus (schwarz bandiert) muss jeder Grundeigentümer bzw. jede Grundeigentümerin neben den Spielplätzen gemäss § 12 auf den im Baulinienplan Enikon-Eichmatt- Zythus bezeichneten Flächen zusätzliche Freiflächen mit einer Mindestgrösse von 15% der seinen Bauvorhaben zu Grunde liegenden, anzurechnenden Landfläche realisieren. Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der einzelnen Freiflächen fest. Die Ausnützung der in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 liegenden Freiflächen beträgt 25% der zonengemässen Ausnützung. Diese Ausnützung kann nur auf Grundstücksflächen realisiert werden, die in der Wohnzone W3 liegen.

⁹ Im Bebauungsplanpflichtgebiet Enikon-Eichmatt-Zythus kann auf Erlass eines Bebauungsplanes ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn die bauliche Entwicklung dem Quartiergestaltungsplan Enikon-Eichmatt-Zythus vom 25. Mai 2004 sowie dem gemeindlichen Richtplan entspricht.

Art. 20 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

¹ Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf ist für den Betrieb einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golf-Anlage sowie die dazugehörenden Infrastrukturanlagen.

^{2.1} Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) ist für die Realisierung und den Betrieb von Hundeausbildungsanlagen samt den notwendigen Bauten und Anlagen, eine nicht kommerzielle Kulturwerkstätte mit Lagerräumen sowie Veranstaltungsräume mit den notwendigen Infrastrukturen und Anlagen bestimmt. Es sind keine neuen Gebäude zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der definierten Nutzweise umgenutzt oder im bisherigen Volumen ersetzt werden. Erlaubt sind Kleinbauten für Hundeausbildungsmaterial mit max. 20 m² Grundfläche und ein offener Unterstand als Personen- und Hundeschutz. Für die bestehende Wohnnutzung gilt die Bestandesgarantie. Umzäunungen sind transparent und landschaftsverträglich zu erstellen und die Beleuchtungen sind so auszulegen, dass wenig Lichtverschmutzung verursacht wird.

^{2.2} Der Gemeinderat erlässt nach Anhörung der kantonalen Fachstellen, der Erdgas Zentralschweiz AG und dem Betreiber ein Betriebsreglement für die Hundeausbildungsanlage. Die Inbetriebnahme der Hundeausbildungsanlage kann erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Betriebsreglements erfolgen. Das Betriebsreglement regelt insbesondere die Trägerschaft, die Betriebszeiten, die zulässigen Belegungszahlen sowie die Möglichkeit von Kursen durch freischaffende Hundeausbilder.

^{2.3} Für die UeFr sind höchstens folgende Nutzungen durch Personen zulässig:

- a) Anwesenheit von maximal 15 Personen während 6 Stunden pro Tag auf den Hundeausbildungsplätzen
- b) 30 mal pro Jahr ein abendlicher Anlass mit maximal 60 Personen
- c) ein abendlicher Anlass pro Jahr mit maximal 200 Personen in den Veranstaltungsräumen
- d) Anwesenheit von 3 Personen tagsüber in der Kulturwerkstätte (analog 3 ständigen Arbeitsplätzen)
- e) 30 Tage pro Jahr eine Veranstaltung mit bis zu 25 Personen in der Kulturwerkstätte

^{2.4} Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs und ist durch den Betreiber zu erstellen.

^{2.5} Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ Für die Hundeausbildungsanlage und für die übrigen zulässigen Nutzungen sind mindestens 46 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die erforderlichen Abstellplätze sind in der angrenzenden Arbeitszone C (im Zonenplan speziell gekennzeichnete Fläche) zu realisieren.

^{4.1} Die Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Energie und Wärmegewinnung dient der Errichtung eines Biomasse Heizkraftwerkes. Die Baumasse dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- a) Fermenter: max. Durchmesser 18.0 m und max. Höhe ab Zentrum gewachsenes Terrain 16.0 m
- b) Übrige Anlageteile: max. Gebäudelänge 44.0 m und max. Höhe ab ausgemitteltem Fassadenfusspunkt gewachsenes Terrain 18.0 m

^{4.2} Ein Umgebungsgestaltungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Baubewilligung für das Heizkraftwerk wird nur dann erteilt, wenn auch die notwendigen Anlagen zur Anlieferung bewilligt und realisiert werden.

^{4.3} Der Gemeinderat achtet auf eine besonders gute Eingliederung ins Landschaftsbild. Bei Einstellung des Heizkraftwerkes sind die Anlagen auf Kosten der Betreiber abzubauen und die Flächen zu rekultivieren.

Art. 21.1 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in Arbeitszonen

¹ In den Arbeitszonen sind keine Verkaufsflächen zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. Es gelten folgende Ausnahmen:

- a) Der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmitteln) ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- b) Der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (ohne Lebensmittel) ist unter folgenden kumulativen Bedingungen zulässig:
 - 1. Sie müssen in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
 - 2. Deren Fläche beträgt nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
- c) Der Gemeinderat kann diese Flächen ausnahmsweise erhöhen, wenn die Verkaufsaktivitäten keinen überdurchschnittlichen Verkehr²⁶⁾ erzeugen.

²⁶⁾ Als überdurchschnittlich gelten Nutzungen, die pro 100 m² Verkaufsfläche mehr als 5 Fahrten pro Betriebstag erzeugen.

² In allen Arbeitszonen sind kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet²⁷⁾ zulässig. Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen²⁸⁾ mit regionalem Einzugsgebiet sind nicht zulässig.

Art. 21.2 Parkplätze und Einschränkungen der anwesenden Personen in Arbeitszonen

¹ In der im Zonenplan gekennzeichneten Fläche in Bösch sind nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die angrenzende Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (UeFr) zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig.

² In der im Zonenplan gekennzeichneten Fläche in Bösch dürfen maximal 160 ständige Arbeitsplätze sein. Diese Einschränkungen gelten so lange, wie dort eine störfallrelevante Anlage Einfluss auf dieses Gebiet nimmt (Zustand 25. Juni 2012).

Art. 22 Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

Art. 22b * Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ist ein Umgebungsgealtungsplan einzureichen.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 22c * Speziallandwirtschaftszone Buuregarte

¹ Die SPZ Buuregarte dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

²⁷⁾ z.B. Fitnesscenter

²⁸⁾ Publikumsintensive Freizeiteinrichtungen sind insbesondere Erlebnisparks, Multiplexkinos usw.

² Die SPZ Buuregarte wird aufgeteilt in vier Bereiche: Hofbereich, Gewächshausbereich, Tunnelbereich und Naturbereich. Der Bereichsplan ist als Anhang 5 Bestandteil der Bauordnung.

³ Der Umgebungsgestaltungsplan vom 3. August 2023 (revidiert am 19. März 2024) gemäss Art. 22b Abs. 2 gilt als begleitend. Die Massnahmen des Umgebungsgestaltungsplans sind spätestens mit dem ersten Baugesuch umzusetzen.

⁴ Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung, Gliederung, Reflexion sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Bei einer etappierten Überbauung des Gewächshausbereichs ist im ersten Baugesuch bereits die Gesamtüberbauung aufzuzeigen und für diese ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Die Lichtemission der Tunnel- und Treibhausbereiche ist dabei auf das zwingend Notwendige zu reduzieren. Akustische Massnahmen zur Abwehr von Wildtieren und Vögel sind nicht zulässig.

⁵ Der Hofbereich dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung sowie dem Verkauf der Produkte. Umbauten und Neubauten können für die beschriebenen Nutzungen bewilligt werden, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.

⁶ Im Tunnel- und im Gewächshausbereich sind sowohl Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig. Es sind Substrat-, Topf- sowie Erdkulturen zulässig. Eine Umzäunung dieser Bereiche ist nicht zulässig. Der Boden muss mit Ausnahme der betriebsnotwendigen Erschliessungs- und Rangierflächen naturbelassen sein. Diese sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten.

⁷ Im Tunnelbereich beträgt die zulässige Höhe für Bauten und Anlagen maximal 5 m. Sie dürfen ganzjährig stehen gelassen werden. Innerhalb des Tunnelbereichs können die naturbelassenen Böden weiterhin als Fruchtfolgeflächen (FFF) angerechnet werden, sofern sie die Qualitätskriterien gemäss Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erfüllen. Die Bodenqualität ist alle 3 Jahre durch eine qualifizierte Fachperson zu prüfen und die Ergebnisse der kantonalen Bodenfachstelle zuzustellen.

⁸ Im Gewächshausbereich können Treibhäuser und Gewächshäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m errichtet werden. Gewächshäuser sind CO₂-neutral zu beheizen. Die Anlagen können komplett geschlossen werden.

⁹ Der Naturbereich dient der Sicherstellung des Vernetzungskorridors für Wildtiere als wichtige Verbindungsachse entlang der Reuss, der Naturlandschaft und dem ökologischen Ausgleich. Der Vernetzungskorridor darf weder belichtet noch umzäunt werden.

¹⁰ Bei der Projektierung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist der Hochwasserschutz zu gewährleisten. Der Nachweis für einen ausreichenden Objektschutz ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

¹¹ Bei Aufgabe der pflanzenbaulichen Produktion oder bei geänderter Nutzung sind alle Bauten und Anlagen des Tunnel- und Gewächshausbereiches abzurechnen sowie Terrainveränderungen rückgängig zu machen. Die Flächen sind wieder zu Fruchtfolgeflächen aufzuwerten. Es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Ausgenommen sind Gebäude, welche bewilligt sind und welche für die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone notwendig sind.

Art. 23.1 Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege von naturnahen Pflanzen- und Tiergemeinschaften wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölzen.

² Massgeblich für die kantonalen Bauverbotszonen (kantonale Seeuferschutzzonen) ist der vom Regierungsrat erlassene Seeuferschutzplan.

³ Die Gemeinde kann die Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) sowie Naturschutzgebiete, Heckenpflanzungen usw. im Rahmen des Budgets finanziell unterstützen.

Art. 23.2 Zone archäologischer Fundstätten

¹ Die Zone archäologischer Fundstätten überlagert die Grundnutzung und dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen.

Art. 23.3 Ortsbildschutzzone (überlagernde Zone)

¹ Die Ortsbildschutzzone überlagert die Grundnutzungen.

² Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude und Freiräume dürfen nur verändert werden, wenn sie das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigen. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie in Lage, Grösse und Gestaltung dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen.

³ Der Gemeinderat kann vor der Erteilung der Baubewilligung oder vor der Einreichung eines Baugesuches eine Studie oder die Durchführung eines Wettbewerbes gemäss § 37 BO verlangen.

Art. 23.4 Ortsbildschutzzone Wart (Schutzzone ausserhalb der Bauzone)

¹ Die Ortsbildschutzzone Wart ist eine für sich bestehende Schutzzone ausserhalb der Bauzone. Sie dient dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historischen Bauensembles Wart und der Freiräume und setzt die Ziele des ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung um.

² Die nachfolgenden Absätze definieren die grundsätzlichen baulichen Möglichkeiten und Entwicklungen. Vorbehalten bleiben die notwendigen kommunalen und kantonalen Bewilligungen.

³ Die bauliche Entwicklung der geschützten Gebäude ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen. Bei geschützten Gebäuden kann die Denkmalpflege ein Wettbewerbsverfahren verlangen. Eine vollständige Zweckänderung der geschützten Gebäude sowie untergeordnete bauliche Erweiterungen sind möglich, sofern sie mit dem denkmalpflegerischen Schutz vereinbar und für den langfristigen Erhalt der geschützten Gebäude notwendig sind.

⁴ Das Forstmagazin, Assek. Nr. 78b, ist in seiner heutigen Erscheinung zu erhalten (Stand März 2018). Das Nebengebäude, Assek Nr. 78c, kann durch einen Neubau mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern dies für den Betrieb und Weiterbestandes des Restaurants Wart zwingend notwendig ist. In diesem Zusammenhang ist eine vollständige Zweckänderung des Forstmagazins, Assek. Nr. 78b, und des Nebengebäudes, Assek Nr. 78c, für Gastronomie oder Dienstleistungen möglich. Die bauliche Entwicklung ist in einem gemeinsamen Wettbewerb mit dem geschützten Restaurant Wart festzulegen. Im Wettbewerb ist die Umgebung (Parkierung, öffentliche und private Plätze) miteinzubeziehen. Sofern die Entwicklung der Gebäude nicht mit dem Restaurant Wart in Zusammenhang steht, gelten die baulichen Bedingungen nach RPG.

⁵ Das Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, und die Scheune Wartstein, Assek Nr. 45b, sind in ihrer heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Beim Restaurant Wartstein, Assek Nr. 45a, ist eine interne Umnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten / Dienstleistungen resp. Gastronomie bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich. Ansonsten gelten die baulichen Bedingungen nach RPG. Im Rahmen einer Umnutzung sind die Freiflächen in einem Umgebungsplan festzulegen.

⁶ Das Waschhaus, Assek Nr. 1548a, ist in seiner heutigen Erscheinung (Stand März 2018) zu erhalten. Eine interne Umnutzung, ohne Wohnen, ist bei guter Gestaltung und ohne zusätzliche Parkplätze möglich.

⁷ Die Gebäude, Assek Nr. 77c (Holzschof Wartrain), und Assek Nr. 77d (Nebengebäude Wartrain), sind in ihrer heutigen Form und Nutzung zu erhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

⁸ Für alle weiteren Bauten- und Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss RPG.

⁹ Das Umgebungskonzept vom 31. August 2018 ist wegweisend für die Beurteilung und Bewilligung der einzelnen Vorhaben in der Ortsbildschutzzone Wart.

¹⁰ Die heutigen Parkierungs- und Erschliessungsflächen sind gestalterisch aufzuwerten.

Art. 24 Gemeindliche Landschaftsschutzzone

¹ Die gemeindliche Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

² Sie dient der Freihaltung der Gebiete vor Bauten, vor dauernd optisch in Erscheinung tretenden Anlagen sowie von Baumschulen.

3.6 Baumasse

Art. 25 Anzurechnende Geschossfläche

¹ In der W1-Zone und den W2-Zonen sind sonst nicht anrechenbare Geschossflächen im Dachgeschoss in die Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen, soweit diese Dachgeschossflächen 50% der darunter liegenden Fläche des Vollgeschosses übersteigen.

² Reichen Räume in Vollgeschossen über mehrere Geschosshöhen²⁹⁾, so sind deren nicht wirklichen Geschossflächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer mit zu berücksichtigen.

²⁹⁾ z.B. Galerien, Lufträume, Liftschächte, Treppenhäuser und dergleichen

Art. 26 Geschosshöhe

¹ In den Arbeitszonen, in gemischten Zonen und in Kernzonen gilt eine maximale Geschosshöhe von 3.5 m, in allen übrigen Zonen 3 m. Für Ladenlokale, Gewerbebetriebe und dergleichen im Erdgeschoss gilt eine maximale Geschosshöhe von 4.5 m.

Art. 27 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Der grosse Grenzabstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine Grenzabstand von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

² Die Grenzabstände sind auch gegenüber Zonengrenzen einzuhalten.

³ Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Vorliegen eines entsprechenden Näher- oder Grenzbaurechtes verringert oder aufgehoben werden, sofern keine feuerpolizeilichen, wohnhygienischen oder anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen und soweit der Gebäudeabstand nicht unterschritten wird.

⁴ Steht das Attikageschoss näher als 1.50 m zur Fassade und nimmt es mit Ausnahme von Treppen- und Liftaufbauten mehr als einen Drittel der Fassadenlänge ein, so ist der Grenzabstand um 2.50 m zu erhöhen.

⁵ Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 1.00 m.

Art. 28 Auskragende Gebäudeteile

¹ Auskragende Gebäudeteile wie Erker und Balkone dürfen bis auf eine Tiefe von 1.5 m in den vorschrittgemässen Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt.

² Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- oder Gebäudeabstand hinein- oder über die Baulinie hinausragen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann verlangen, dass Durchfahrts- oder Durchgangshöhen eingehalten werden.

3.7 Terraingestaltung**Art. 29** Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und dergleichen) darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.50 m überragen. Mauern und mauerartige Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain an die Grenze gestellt werden.

² Böschungen sind 0.50 m von der Grenze entfernt anzusetzen.

³ Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern und mauerartige Böschungen eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken.

⁴ Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zulassen.

Art. 30 Einfriedungen

¹ Für Einfriedungen gelten die Vorschriften des Privatrechts (EG ZGB).

² Einfriedungen ab einer Höhe von 1.80 m unterliegen dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.

3.9 Besondere Bauformen**Art. 31** Terrassenhaus

¹ Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2b zulässig. Sie sind am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

² Terrassenhäuser haben mindestens 3 Geschosse (Untergeschosse, Vollgeschosse, Dachgeschosse) aufzuweisen und sind nach max. 5 Geschossen zu unterbrechen. Allfällige zonengemässe Gebäudelängen dürfen in Hangrichtung überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein.

³ Bei Terrassenhäusern darf kein Gebäudeteil das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade um mehr als 8.0 m überragen. Ausgenommen sind Brüstungen, Dachvorsprünge und technisch bedingte Dachaufbauten.

⁴ Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind stark zu begrünen. Jedes Geschoss hat direkte seitliche Gartenausritte aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

Art. 32 Kleinbauten, Anbauten

¹ Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 40 m² Grundfläche, 3.00 m Gebäudehöhe und 4.00 m Firsthöhe.

² Anbauten gelten nur dann als Kleinbauten, wenn diese nicht mehr als 12 m² Grundfläche aufweisen und nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken verwendet werden.³⁰⁾

³ Pergolas und überdachte Gartensitzplätze gelten als Kleinbauten, wenn sie die für Kleinbauten festgelegten Masse einhalten.

⁴ Wintergärten: Angebaute Wintergärten gelten nicht als Kleinbauten.

⁵ Für Kleinbauten gelten folgende Abstandsvorschriften:

- a) Der Grenzabstand beträgt 3.00 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintrag ins Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden.
- b) Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert werden, sofern keine gesundheits- oder feuerpolizeiliche oder andere öffentliche Interessen verletzt werden.
- c) Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann, gestützt auf eine Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der Voraussetzung, dass keine gesundheits- und feuerpolizeiliche oder andere öffentliche Interessen verletzt sind, verringert werden.

⁶ Die Anzahl der Kleinbauten je Grundstück kann vom Gemeinderat beschränkt werden.

³⁰⁾ siehe auch Ergänzungsbestimmung W1 Dersbach- und Seemattstrasse in § 19

4 Arealbebauungspläne, kantonale und gemeindliche Sondernutzungspläne

Art. 33 Arealbebauungen und Bebauungspläne: erhöhte Anforderungen

¹ Arealbebauungen haben gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhten Anforderungen zu genügen, insbesondere Folgenden:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- e) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
- f) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- g) umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
- h) gemeinsame Entsorgungsanlagen;
- i) hindernisfreies Bauen.

² Arealbebauungen und Bebauungspläne haben zusätzlich zu den Spielflächen gemäss § 12 zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen von mindestens 15% der Arealfläche auszuweisen.

³ Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

Art. 34 Arealbebauungen: Abweichungen

¹ Arealbebauungen dürfen bei Einhaltung der erhöhten Anforderungen gemäss § 33 und ohne zusätzliche erhebliche Belastungen von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte eng begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform), Anzahl der Pflichtparkplätze;

- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber benachbarten Parzellen die für die Einzelbauweise geltenden Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind.

Art. 35 Arealbebauungen: Bonus

¹ Erfüllt ein Bauherr bei einer Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 und weisen diese Planungen bei Nachverdichtung bestehender Bauten eine Mindestfläche von 2'000 m² und bei Neubaugebieten eine Mindestfläche von 4'000 m² aus, kann der Gemeinderat folgenden Bonus zur Ausnützungsziffer gemäss Zonenplan gewähren:

- a) ohne Erarbeitung mit Wettbewerb oder wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 10% der zonengemässen Nutzung;
- b) mit Erarbeitung mit Wettbewerb oder in wettbewerbsähnlichen Verfahren gemäss § 37: Erhöhung AZ bis zu 15% der zonengemässen Nutzung.

² Der Bonus wird in dem Mass gewährt, wie die Arealbebauung die Anforderungen gemäss § 33 erfüllt.

Art. 36 Pflicht zur Erstellung einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund der Bewilligung einer Arealbebauung oder aufgrund eines Bebauungsplans im ordentlichen, resp. im vereinfachten Verfahren gebaut werden³¹⁾. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss § 33 dieser Bauordnung.

² Ab einer Fläche von mindestens 4'000 m² kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan vorschreiben.

³ Wird nicht das gesamte mit der Pflicht belegte Areal in einem einzigen Arealbebauungsplan behandelt, so ist gleichzeitig ein Quartiergestaltungsplan gemäss § 5 über das gesamte Areal zu erarbeiten.

³¹⁾Liste der bestehenden Planungen: siehe Anhang

Art. 37 Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren

¹ Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung von Arealbebauungen und von Bebauungsplänen einen Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen. Für die Erarbeitung sind mindestens 3 Projektentwürfe voneinander unabhängiger Projektverfasser erforderlich. Die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Stellen sind am Verfahren und an der Beurteilung dieser Projekte zu beteiligen.

² In den Arealbebauungs- und Bebauungsplanpflichtgebieten gemäss § 36 ist ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen.

5 Verfahrensschritte**Art. 38** Abbruchbewilligung

¹ Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.

Art. 39 Reklamen und Antennen

¹ Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Aussenantennen, Beleuchtungen und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

Art. 40 Bedingungen und Auflagen

¹ Baurechtliche Entscheide können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Die Bewilligung kann von einem Revers (Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers und andere) abhängig gemacht werden.

² Wo nötig werden die Baugesuchsunterlagen den zuständigen kantonalen Stellen zur Einholung ihrer Stellungnahme übermittelt.

³ Im Übrigen bestimmt der Gemeinderat den notwendigen Beizug von Fachleuten zur Prüfung der Baugesuche und Festlegung von Bedingungen und Auflagen bei Umweltschutz- und Energiefragen.

Art. 41 Bau- und Bezugskontrollen

¹ Der Gemeinderat erlässt Weisungen über die Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen, die Einmessung und Kontrolle der Kanalisation, die Anzeigepflicht bei Beginn und Fertigstellung der Kaminanlagen und die Abnahme der Feueranlagen.

² Die Bezugsbewilligung wird erteilt, wenn der Bau trocken ist und Zufahrt und Zugang einwandfrei sind.

³ Vor Baubeginn, das heisst mindestens 10 Tage vor Schnurgerüstkontrolle, sind dem Bauamt die Ausführungspläne und der Energienachweis zur Bewilligung einzureichen.

Art. 42 Gebühren

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten, höchstens aber CHF 50'000. Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung.

² Auslagen für Gutachten und andere externe Kosten sind vom Baugesuchsteller zusätzlich zu tragen.

Art. 42a * Mehrwertabgabe

¹ Die Einwohnergemeinde erhebt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998.

² Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von § 52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerisch Massnahmen verwendet, zum Beispiel für die Realisierung von öffentlichen Infrastrukturen und Einrichtungen, die Schaffung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie für Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen in Naturschutz- und Naherholungsgebieten.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 43 Übergangsrecht

¹ Zu den Gebäuden, die vor dem 1. Mai 1974 schon bestanden und die ohne Näherbaurecht an die Grenze gebaut wurden, muss auf Nachbargrundstücken der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

² Diese Bauordnung gilt für alle Baugesuche, die bei Inkrafttreten erstinstanzlich noch nicht beurteilt sind.

Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Bauordnung und der Zonenplan vom 03.09.1990, 15.04.1991, 27.06.1994, 16.09.1996, 09.12.1996, 18.09.2000 und 18.06.2001 werden aufgehoben.

² Alle im Anhang nicht aufgeführten Sondernutzungspläne werden aufgehoben. Alle der Bauordnung widersprechenden gemeindlichen Erlasse werden aufgehoben.

³ Der Gemeinderat führt den Anhang Sondernutzungspläne laufend nach.

⁴ Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung bleiben folgende gültige Bebauungspläne weiterhin in Kraft:

- a) «Dorfkern», genehmigt Gemeindeversammlung 29.09.1980
- b) «Dorfkern Süd», genehmigt Gemeindeversammlung 15.12.1986
- c) «Schürmatt», genehmigt Gemeindeversammlung 14.12.1987
- d) «Änderung Dorfkern Nord», genehmigt Gemeindeversammlung 11.12.1989
- e) «Bösch-Rothus», genehmigt Gemeindeversammlung 21.06.1993

A1 Anhang 1: Sonderbauvorschriften zur Dorfkerneplanung (§ 19 Abs. 2, Bauordnung)

A1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. A1-1 Ziel und Zweck

¹ Mit den Sonderbauvorschriften werden in Abänderung bzw. Ergänzung der Bauordnung der Gemeinde Hünenberg folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Die Schaffung eines eigentlichen Dorfkerns unter Einbezug der bestehenden Bauten.
- b) Die Erreichung eines ländlich-dörflichen Wohnens durch besondere Bestimmungen bezüglich Situierung und Ausmass der Bauten, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung etc. sowie durch die Schaffung von Wohnstrassen, grösseren Grün- und Freiflächen und eines hauptsächlich unterirdischen Parkierungskonzeptes.

Art. A1-2 Geltungsbereich

¹ Diese Vorschriften gelten für das im Zonenplan umbandete Dorfgebiet, ausgenommen der von § 19 Abs. 1 der Bauordnung bereits erfasste Bereich.

² Soweit besondere Vorschriften fehlen, kommen die Bestimmungen der Bauordnung Hünenberg zur Anwendung.

A1.2 Planungsmittel

Art. A1-3 Bebauungsplan

¹ Die Art der Überbauung wird durch Bebauungspläne festgelegt.

² Die Bebauungspläne werden etappenweise für Teilgebiete durch den Gemeinderat oder durch Private in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ausgearbeitet.

³ Die Bebauungspläne sind gemäss den Anforderungen in § 4 der vorliegenden Sonderbauvorschriften auszuarbeiten.

Art. A1-4 Anforderungen an die Bebauungspläne

¹ Der Bebauungsplan legt u.a. fest:

- a) die Ausnützung und deren Verteilung auf die einzelnen Gebäude
- b) die Nutzungsart
- c) die Anordnung der Baukörper durch Festlegung von verbindlichen Baufluchten und maximalen Baubegrenzungslinien
- d) die Gebäudehöhen und die Dachform
- e) die Anordnung und Höhenlage der Wohnstrassen, Wege und Plätze sowie die rechtliche Sicherung der öffentlichen Wegrechte
- f) die Anordnung der Parkplätze sowie die Ein- und Ausfahrten zu den Garagen
- g) die wichtigen Bäume und die wichtigsten Elemente der Umgebungsgestaltung
- h) das Marktrecht auf Wohnstrassen und Plätzen

² Wo der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und der Bauordnung.

A2.3 Die einzelnen Sonderbauvorschriften**Art. A1-5** Erschliessung in Wohnstrassen

¹ Über die im Bebauungsplan aufgeführten Wohnstrassen dürfen keine Garagen erschlossen werden. Die im Plan eingezeichneten Parkplätze in den Wohnstrassen dürfen als gedeckte Abstellplätze ausgeführt werden.

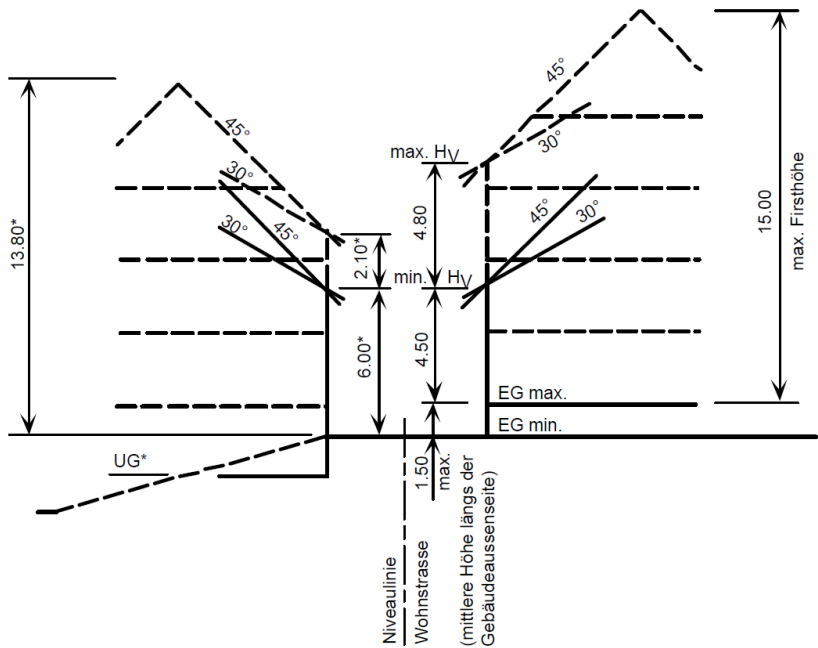
Art. A1-6 Parkierung

¹ Die Parkierung hat zu erfolgen:

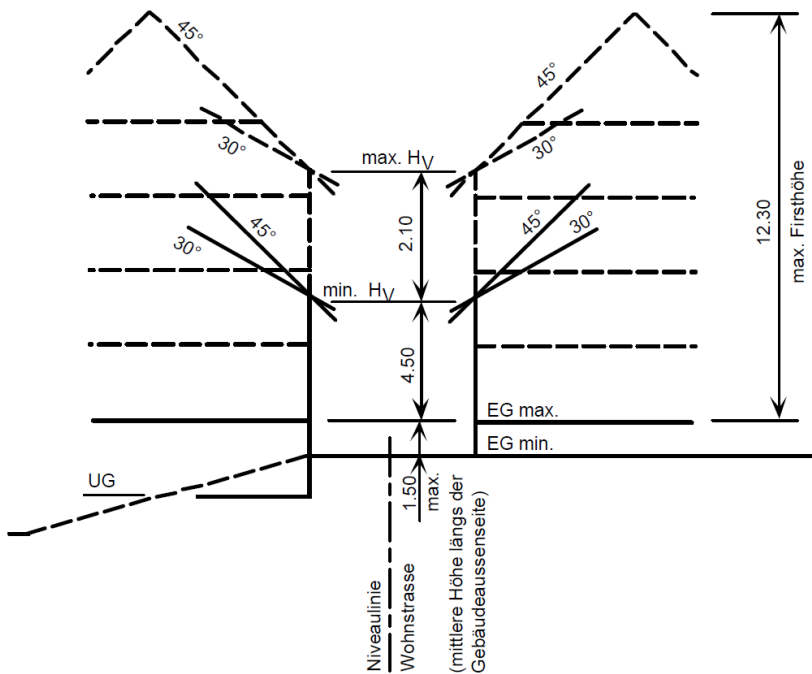
- a) zu 70% in unterirdischen Garagen
- b) zu 20 bis 15% entlang der bestehenden Quartier- und Gemeindestrassen
- c) zu 10 bis 15% in den Wohnstrassen

Art. A1-7 Gebäudehöhen

¹ Für die Gebäudehöhen sind in der Kernzone und Wohnzone W4 folgende Gebäudehöhen massgebend:



² Für die Gebäudehöhen sind in der Zone W3 folgende Gebäudehöhen massgebend:



³ Die maximalen und minimalen Höhen sind verbindlich.

⁴ Die minimalen Höhen gelten nur entlang den verbindlichen Bauflichtungen, längs den Wohnstrassen.

⁵ Die Höhen beziehen sich auf die Niveaulinien der Wohnstrassen.

⁶ Tritt talseitig das UG mehr als 2,0 m in Erscheinung, so gelten die mit * (Stern) bezeichneten Gebäude- und Firsthöhen.

Art. A1-8 Dächer

¹ Die Gebäude müssen Ziegeldächer mit einer minimalen Neigung von 30° und einer maximalen Neigung von 45° aufweisen.

² Für Nebenbauten sind Flachdächer gestattet. Der Gemeinderat kann die Begrünung der Flachdächer verlangen.

³ Die Dächer der Einstellhallen müssen humusiert und begrünt werden.

Art. A1-9 Abstände

¹ Die Lage der Gebäude wird im Bebauungsplan durch verbindliche Baufluchten und durch maximale Baubegrenzungslinien festgelegt.

² Grenz- und Gebäudeabstände sind eingehalten, sofern innerhalb der verbindlichen Baufluchten bzw. maximalen Baubegrenzungslinien gebaut wird.

³ Annexbauten wie Lauben, Wintergärten, Erker, Eingangsvorbauten, Geräteschuppen etc. dürfen bis 1.50 m über die maximalen Baubegrenzungslinie erstellt werden. Der Verkehrsraum darf dadurch nicht eingeschränkt werden.

⁴ Wo kein Bebauungsplan vorliegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

Art. A1-10 Ausnützung

¹ Für die ausnahmsweise Bewilligung von Bauten ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes gelten die folgenden Nutzungsbestimmungen:

- a) Kernzone und Wohnzone W4: Die maximale Ausnützungsziffer für Wohnen und Büros beträgt 0.66. Die maximale AZ inkl. Gewerbe beträgt 0.7.
- b) Wohnzone W3: Die maximale AZ für Wohnen und Büros beträgt 0.52. Die maximale AZ inkl. Gewerbe beträgt 0.55.

² In der Zone des öffentlichen Interesses gelten die Bestimmungen gemäss § 16 der Bauordnung.

Art. A1-11 Lukarnen und Dacheinschnitte

¹ Lukarnen und Dacheinschnitte sind in der Regel bis zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

A1-4 Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

Art. A1-12 Bewilligungsverfahren

¹ Für das Baubewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften von §§ 25 ff. V PBG.

² Bewilligungspflichtig sind überdies der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie jede Veränderung der bisherigen Nutzungsart.

A2 Anhang 2: Rechtsgültige Bebauungspläne

Art. A2-1

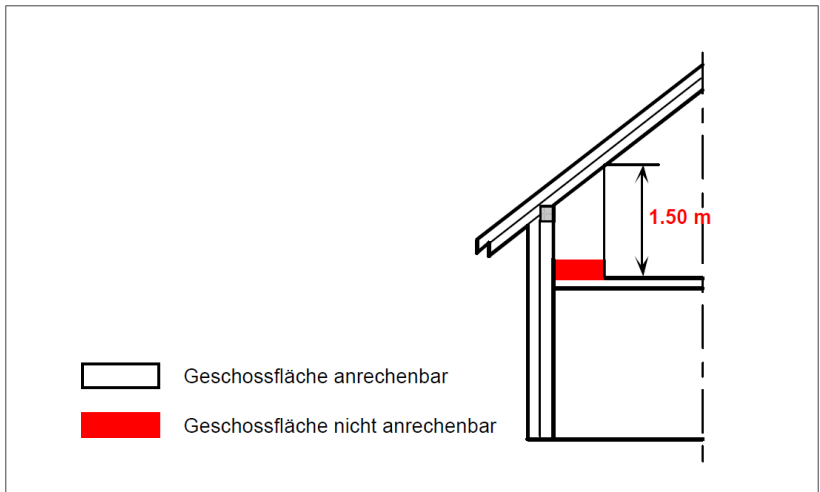
¹ Folgende rechtsgültigen Bebauungspläne sind zu berücksichtigen:

- a) Rechtsgültige Bebauungspläne gemäss § 44, Bauordnung:
 - 1. «Dorfkern», genehmigt Gemeindeversammlung 29.09.1980
 - 2. «Dorfkern Süd», genehmigt Gemeindeversammlung 15.12.1986
 - 3. «Schürmatt», genehmigt Gemeindeversammlung 14.12.1987
 - 4. «Änderung Dorfkern Nord», genehmigt Gemeindeversammlung 11.12.1989 mit Änderungen, genehmigt Stimmbeteiligung 24. September 2017
 - 5. «Bösch-Rothus», genehmigt Gemeindeversammlung 21.06.1993
- b) Weitere rechtsgültige Bebauungspläne:
 - 1. «Bösch-Rothus (Neufestsetzung Teilgebiet)», genehmigt Gemeindeversammlung 12.12.2005
 - 2. «Rony», genehmigt Gemeindeversammlung 10.12.2007
 - 3. «Schlattwäldli», genehmigt Gemeindeversammlung 10.12.2007
 - 4. «Ortsbildschutzzone Langrüti», genehmigt Gemeindeversammlung 10.12.2007
 - 5. «Dersbach-Langrüti», genehmigt Gemeinderat 23.02.2010
 - 6. «Maihölzli» genehmigt Urnenabstimmung 24. September 2017

A3 Anhang 3: Erläuterungsskizzen

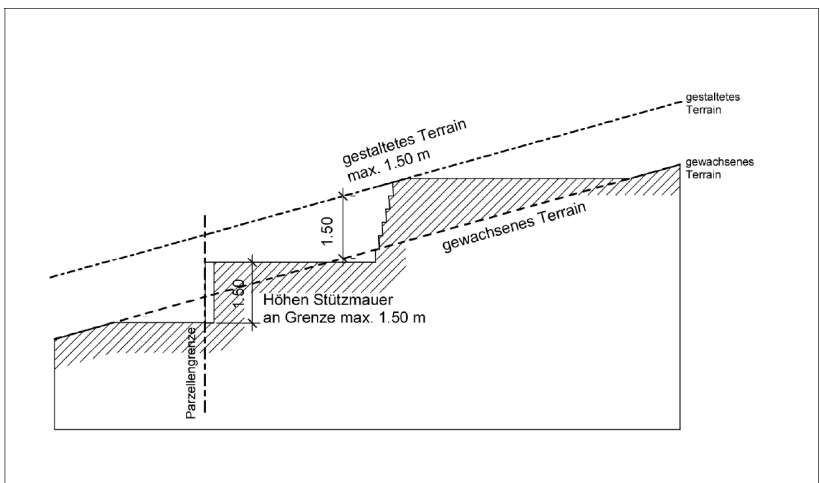
Art. A3-1 § 25 Abs 1: Anzurechnende Geschossflächen in Dachgeschossen der W1 und W2-Zonen

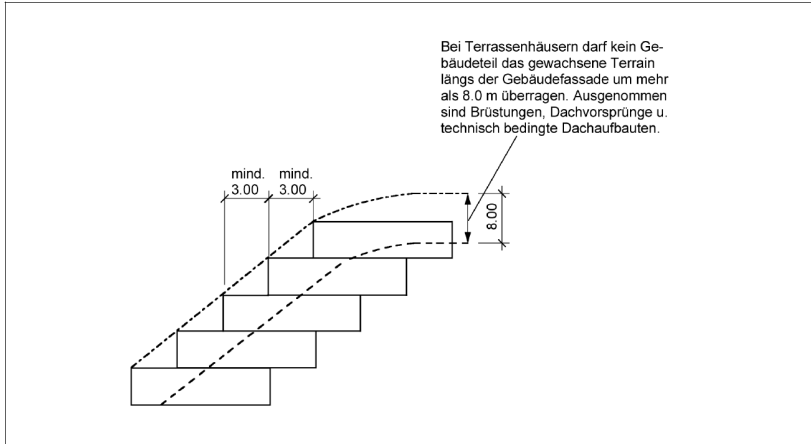
¹ Angerechnet werden nur diejenigen Geschossflächen, die eine lichte Raumhöhe von mehr 1.50 m aufweisen:

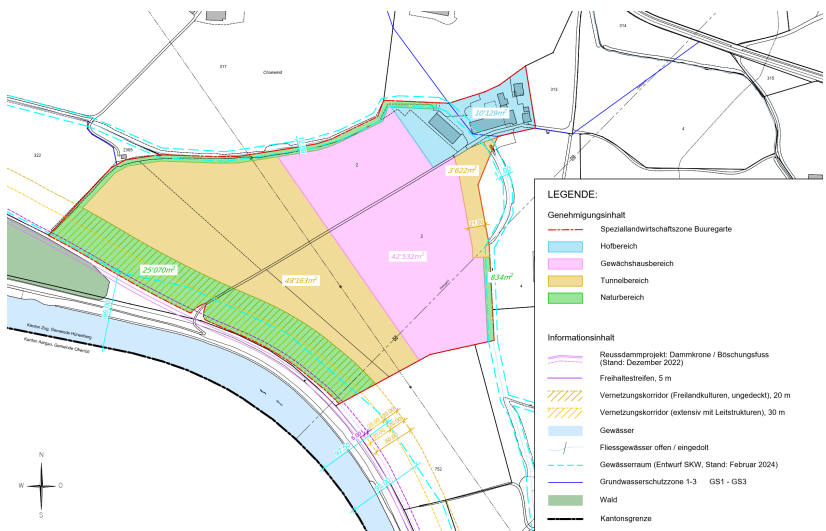


Art. A3-2 § 29: Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen:



Art. A3-3 § 31: Terrassenhaus¹ Terrassenhaus:**A5 Anhang 5: Bereichsplan *****Art. A5-1 * Bereichsplan Speziallandwirtschaftszone Buuregarte**¹ Bereichsplan aufgeteilt in vier Bereiche



Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
28.11.2004	24.08.2005	Erlass	Erstfassung	2021-03
13.01.2022	01.03.2022	Art. 42a	eingefügt	2022-04
09.06.2024	07.01.2025	Art. 22b	eingefügt	2024-2
09.06.2024	07.01.2025	Art. 22c	eingefügt	2024-2
09.06.2024	07.01.2025	Titel A5	eingefügt	2024-2
09.06.2024	07.01.2025	Art. A5-1	eingefügt	2024-2

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	28.11.2004	24.08.2005	Erstfassung	2021-03
Art. 22b	09.06.2024	07.01.2025	eingefügt	2024-2
Art. 22c	09.06.2024	07.01.2025	eingefügt	2024-2
Art. 42a	13.01.2022	01.03.2022	eingefügt	2022-04
Titel A5	09.06.2024	07.01.2025	eingefügt	2024-2
Art. A5-1	09.06.2024	07.01.2025	eingefügt	2024-2