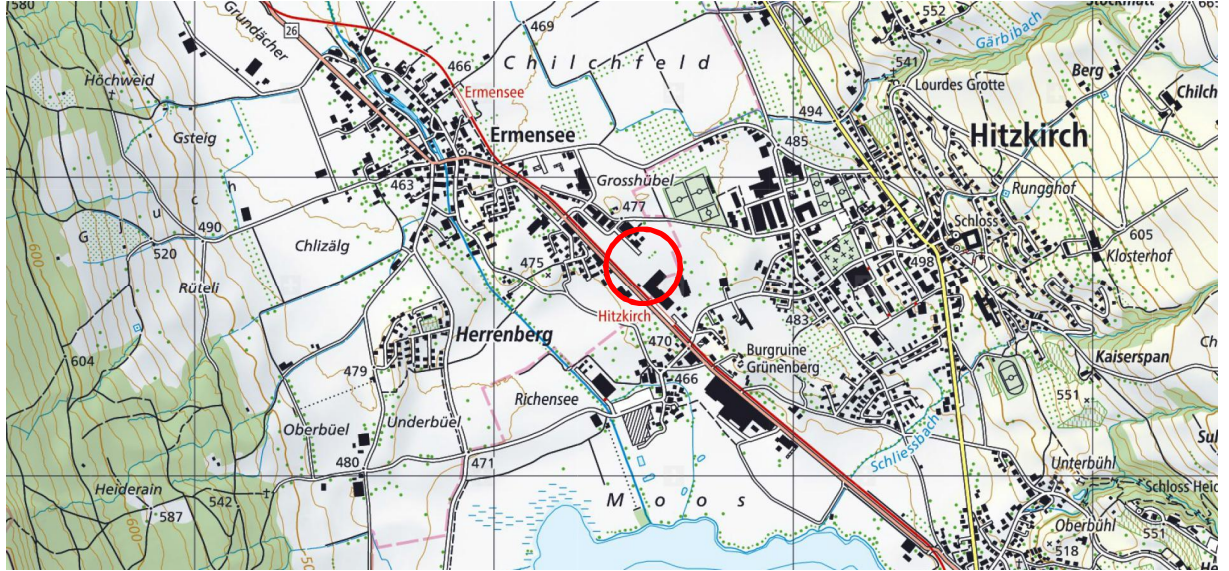


# Teiländerung Bau- und Zonenreglement

gemäss § 34 PBG

Beschlussfassung

Weitere verbindliche Bestandteile:  
Teiländerung Zonenplan «Tampitäller» 1:2'500



Reproduziert mit Bewilligung ä swisstopo (JA140142)

Öffentliche Auflage vom: 8. Januar 2018 bis 6. Februar 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

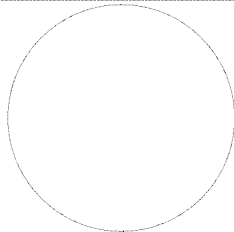
.....

.....

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



.....  
Datum



.....  
Unterschrift

Proj. Nr.	14-15-031-00
Datum	02.05.2017
Rev. Dat.	-
Bearbeitung	THR/BGL

f:\daten\m4\15-031-00\04\_beritzpaend\ber\_bzr\_191014\_beschluss.docx

rot & unterstrichen: Änderung

schwarz: bestehend

## Bau- und Zonenreglement

### Art. 6 Grundmasse Bauzonen

Signatur	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (Verdichtete Bauweise § 38 PBG) max.	Talseitige Fassadenhöhe (§ 122 PBG) max. in m <sup>a</sup>	Max. Bauhöhe in m ü.M	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
<u>Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»</u>	<u>W-Ar-T</u>	<u>Ja</u>	<u>Ja</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>0.9 / 1.7<sup>j</sup></u>	<u>-</u>	<u>-<sup>j</sup></u>	<u>-</u>	<u>III</u>	<u>8<sup>bis</sup></u>
Arbeitszone 1	Ar-1	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Nein	-	- <sup>k</sup>	- / -	-	III	9
Arbeitszone 2	Ar-2	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	-	<u>495.00<sup>f+h</sup></u> <u>487.00<sup>g,h</sup></u>	-	IV	9

~~f-Östlich der Kantonsstrasse~~

~~g-Westlich der Kantonsstrasse~~

~~h Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.~~

~~j Das Mass der zulässigen Ausnutzungsziffer und Bauhöhe richtet sich nach den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 23 Abs. 3 BZR).~~

~~k Die zulässige Höhe für das Gestaltungsplangebiet «Tampitäller» richtet sich nach Art. 23 Abs. 4 BZR.~~

#### Art. 8<sup>bis</sup> Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T)

1 Die Wohn- und Arbeitszonen dienen dem Wohnen und Arbeiten.

2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- zum Wohnen und

- für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.

4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.

5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

**Art. 9 Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)**

- 1 Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettogröße ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.
- 2 Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässige Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 In der Arbeitszone 1 (Ar-1) haben Neubauten mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- 4 Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
  - einfache und ruhig wirkende Baukörper vorgesehen werden,
  - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden,
  - großflächig keine glänzenden Materialien verwendet werden,
  - keine grellen und auffälligen Farbtöne verwendet werden.
- 5 Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG ist nur gegenüber Wohnzonen einzuhalten.

**Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt in der Landhauszone und in der WB für bereits weitgehend überbaute Areale 2'000 m<sup>2</sup> (Nachverdichtung), für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000 m<sup>2</sup>. In allen anderen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000 m<sup>2</sup>. Vorbehalten bleibt Art. 24 dieses Reglements.
  - 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen in der Dorfzone sowie für grössere oder landschaftlich und ortsbaulich exponierte Bauvorhaben von hoher siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität abhängig zu machen. Er kann dafür die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 dieses Reglements verlangen. Verlangt der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren, kann sich die Gemeinde an dessen Kosten beteiligen.
  - 3 Der Gestaltungsplan im Gebiet «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Für das Areal gelten folgende Baumasse:
    - Gesamthöhe 18 m
    - Ausnutzungsziffer:
      - Wohnanteil 100% AZ 0.9
      - Wohnanteil < 20% AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.
  - 4 Im Gestaltungsplangebiet «Tampitäller» beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 15.0 m.
-

- 5 Neben Abweichungen zur talseitigen Fassadenhöhe und der Ausnützungsziffer kann der Gemeinderat Abweichungen von folgenden Baumassen gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
- a Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen keine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe, Erhöhung AZ bis zu 5 %.
  - b Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: mit Ausnahme in der WA in allen Bauzonen eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um 3 m, Erhöhung AZ bis zu 15 %.
- 6 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 7 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.
-