

# Teiländerung Ortsplanung 2021

## Bau- und Zonenreglement (BZR)

21. Mai 2021, rev. 19. Januar 2023 und 24. August 2023

Materielle Änderungen in **rot**

Formelle Änderungen in **blau**

Kantonale Vorprüfung vom:

15. Februar 2022

Öffentliche Auflage vom:

22. August bis 20. September 2022

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am

.....

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber

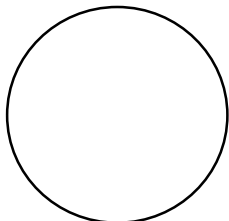
.....

David Affentranger

.....

Benno Felder

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



.....

.....

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen																																
3.2.1 Bauzonen																																		
<p><b>Art 10</b> <b>Baumasse</b></p> <table border="1" data-bbox="273 475 1803 593"> <thead> <tr> <th></th> <th>Signatur</th> <th>AZ   ÜZ</th> <th>Fassadenhöhe</th> <th>Gesamthöhe</th> <th>Grenzabstand</th> <th>Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV</th> <th>Zonenvorschriften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohn- und Arbeitszone 1</td> <td>WAR1</td> <td>0.7</td> <td>-</td> <td>14.0 m</td> <td>5.0 m</td> <td>III</td> <td>Art. 17</td> </tr> <tr> <td><u>Wohn- und Arbeitszone «Granador»</u></td> <td><u>WARG</u></td> <td><u>(vgl. Art. 17<sup>bis</sup>)</u></td> <td>-</td> <td><u>18.0 m</u></td> <td>-</td> <td><u>III</u></td> <td><u>Art. 17<sup>bis</sup></u></td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Arbeitszone 2</td> <td>WAR2</td> <td>0.6</td> <td>-</td> <td>11.5 m</td> <td>5.0 m</td> <td>III</td> <td>Art. 17</td> </tr> </tbody> </table>			Signatur	AZ   ÜZ	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften	Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1	0.7	-	14.0 m	5.0 m	III	Art. 17	<u>Wohn- und Arbeitszone «Granador»</u>	<u>WARG</u>	<u>(vgl. Art. 17<sup>bis</sup>)</u>	-	<u>18.0 m</u>	-	<u>III</u>	<u>Art. 17<sup>bis</sup></u>	Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2	0.6	-	11.5 m	5.0 m	III	Art. 17	<p>Neue Zone / einzelne Inhalte von bisheriger und bestehender Zonenbestimmung für dieses Gebiet übernommen</p>
	Signatur	AZ   ÜZ	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften																											
Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1	0.7	-	14.0 m	5.0 m	III	Art. 17																											
<u>Wohn- und Arbeitszone «Granador»</u>	<u>WARG</u>	<u>(vgl. Art. 17<sup>bis</sup>)</u>	-	<u>18.0 m</u>	-	<u>III</u>	<u>Art. 17<sup>bis</sup></u>																											
Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2	0.6	-	11.5 m	5.0 m	III	Art. 17																											
<p><b>Art 17<sup>bis</sup></b> <b><u>Wohn- und Arbeitszone «Granador»</u></b> <u><sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone «Granador» dient dem Wohnen und Arbeiten. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</u></p>		<p>Neu eigene Zone / Galt bereits mit dem bestehenden, rechtskräftigen BZR – darum keine Änderung / Festlegung der GP-Pflicht wie in einem anderen Artikel des BZR Hitzkirch bereits festgelegt</p>																																
<p><u><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</u></p>		<p>Angleichung an BZR-Formulierung Ermensee</p>																																
<p><u><sup>3</sup> Hauptgebäude müssen mindestens zwei nutzbare oberirdische Geschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.</u></p>		<p>Angleichung an BZR-Formulierung Ermensee</p>																																
<p><u><sup>4</sup> Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.</u></p>		<p>Galt bereits mit dem bestehenden, rechtskräftigen BZR – darum keine Änderung</p>																																

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p><sup>5</sup> <u>Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.</u></p>		<p>Galt bereits mit dem bestehenden, rechtskräftigen BZR – darum keine Änderung</p>
<p><sup>6</sup> <u>Für das Areal gilt folgende <a href="#">Überbauungsziffer (ÜZ)</a> respektive <a href="#">Ausnützungsziffer (AZ)</a>:</u></p> <p><u><a href="#">Überbauungsziffer</a></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnanteil 100% <u>der Hauptnutzfläche<sup>(a)</sup> = ÜZ 0.26</u></li> <li>- Wohnanteil &lt; 20% <u>der Hauptnutzfläche<sup>(a)</sup> = ÜZ 0.50</u></li> </ul> <p><u><a href="#">Ausnützungsziffer</a></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnanteil 100% = AZ 0.9</li> <li>- Wohnanteil &lt; 20% = AZ 1.7</li> </ul> <p><u>Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von &lt; 20% wird die AZ respektive ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.</u></p> <p><u><sup>(a)</sup> Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten.</u></p>		<p>Galt bereits mit dem bestehenden, rechtskräftigen BZR – darum keine Änderung</p> <p>Teile der Bestimmungen des Art. 47 Abs. 6 BZR werden in diesen Artikel integriert und formell leicht angepasst. U.a. auch auf die BZR-Bestimmungen in Ermensee. Es findet aber keine materielle Änderung an den zulässigen Baumassen statt.</p>
<p><sup>7</sup> <u>Abweichungen von der definierten Gesamthöhe oder AZ / ÜZ sind nicht zulässig.</u></p>		<p>Ergänzung / Präzisierung der bestehenden Bestimmung</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen																																								
<p><b>Art 18</b>  <i>Arbeitszonen 1 und 2</i>  <sup>1</sup> Die Arbeitszonen 1 und 2 dienen in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Der Verkauf von Gütern für den täglichen Bedarf ist nicht zulässig.</p>	<p><b>Art 18</b>  <i>Arbeitszonen 1 und 2</i>  <sup>1</sup> Die Arbeitszonen 1 und 2 dienen in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Der Verkauf von Gütern für den täglichen Bedarf ist nicht zulässig.</p>																																									
<p><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.</p>	<p><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.</p>																																									
<p><sup>3</sup> In der Arbeitszone 2 kann wie folgt gebaut werden:</p> <table border="1" data-bbox="273 732 913 927"> <thead> <tr> <th>Arbeitszone 2</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebiet</td> <td>Industriestr.</td> <td>Seetalstr.</td> <td>Luzernerstr.</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe maximal</td> <td>12.00 m</td> <td>--</td> <td>12.00 m</td> </tr> <tr> <td>Bauhöhe in m ü. M. max.</td> <td>--</td> <td>475.00 m</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>für spezielle Bauteile max.</td> <td>--</td> <td>480.00 m</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	Arbeitszone 2	1	2	3	Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.	Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m	Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m	--	für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m	--	<p><sup>3</sup> In der Arbeitszone 2 kann wie folgt gebaut werden:</p> <table border="1" data-bbox="1052 732 1693 927"> <thead> <tr> <th>Arbeitszone 2</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebiet</td> <td>Industriestr.</td> <td>Seetalstr.</td> <td>Luzernerstr.</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe maximal</td> <td>12.00 m</td> <td>--</td> <td>12.00 m</td> </tr> <tr> <td>Bauhöhe in m ü. M. max.</td> <td>--</td> <td>475.00 m</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>für spezielle Bauteile max.</td> <td>--</td> <td>480.00 m</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	Arbeitszone 2	1	2	3	Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.	Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m	Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m	--	für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m	--	
Arbeitszone 2	1	2	3																																							
Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.																																							
Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m																																							
Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m	--																																							
für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m	--																																							
Arbeitszone 2	1	2	3																																							
Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.																																							
Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m																																							
Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m	--																																							
für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m	--																																							
<p><sup>4</sup> Ausnützung, Baumasse, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt die Gemeinde im Einzelfall und unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.</p>	<p><sup>4</sup> Ausnützung, Baumasse, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt die Gemeinde im Einzelfall und unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.</p>																																									
<p><sup>5</sup> Die Gemeinde erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.</p>	<p><sup>5</sup> Die Gemeinde erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.</p>																																									

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p><sup>6</sup> In den Gebieten "Seetalstrasse", Ortsteil Hitzkirch, und "Fülimatt (Peka)", Ortsteil Mosen, ist gegenüber dem Übrigen Gebiet <u>und der Landwirtschaftszone</u> eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.</p>	<p><sup>6</sup> In den Gebieten "Seetalstrasse", Ortsteil Hitzkirch, und "Fülimatt (Peka)", Ortsteil Mosen, ist gegenüber dem Übrigen Gebiet eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.</p>	<p>Korrektur zwecks Umsetzung der ursprünglichen Intention</p>
<p><sup>7</sup> Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.</p>	<p><sup>7</sup> Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.</p>	
<h3>3.3 Sondernutzungspläne</h3>		
<p><b>Art 47</b> Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> [...]</p>	<p><b>Art 47</b> Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht <sup>1</sup> [...]</p>	
<p><sup>6</sup> Der Gestaltungsplan im Gebiet "<b>Granador-Areal</b>" 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. <del>Für das Areal gelten folgende Baumasse:</del>  <del>— Gesamthöhe 18 m</del>  <del>— Überbauungsziffer:</del>  <del>— Wohnanteil 100% ÜZ 0.26</del>  <del>— Wohnanteil &lt; 20% ÜZ 0.50</del>  <del>Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von &lt; 20% wird die ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.</del></p>	<p><sup>6</sup> Der Gestaltungsplan im Gebiet "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:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamthöhe 18 m</li> <li>- Ausnützungsziffer:</li> <li>- Wohnanteil 100% AZ 0.9</li> <li>- Wohnanteil &lt; 20% AZ 1.7</li> </ul> Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von &lt; 20% wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.</p>	<p>Zielvorgaben werden beibehalten. Die Ergänzung der Bezeichnung resp. des Gebietsnamens soll den Bezug zur neuen «Wohn- und Arbeitszone Granador» herstellen.</p> <p>Die Baumasse werden hier gestrichen und in den neuen und spezifischen Artikel, nämlich Art. 17bis (inkl. Ergänzung in Art. 10 BZR), verschoben.</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<b>4 Allgemeine Bauvorschriften</b>		
<p><b>Art 51</b> <i>Dachgestaltung</i> <sup>1</sup> Es ist eine harmonische Dachlandschaft anzustreben. Neu- und Ersatzbauten haben die bestehenden Dachformen zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Art 51</b> <i>Dachgestaltung</i> <sup>1</sup> Es ist eine harmonische Dachlandschaft anzustreben. Neu- und Ersatzbauten haben die bestehenden Dachformen zu berücksichtigen.</p>	
<p><sup>2</sup> In den Ortsteilen Hitzkirch, mit Ausnahme der Wohnzone D, und Gelfingen ist die Dachform frei wählbar. Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind zu begrünen.</p>	<p><sup>2</sup> In den Ortsteilen Hitzkirch, mit Ausnahme der Wohnzone D, und Gelfingen ist die Dachform frei wählbar. Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind zu begrünen.</p>	
<p><sup>3</sup> In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, dass eine Neigung von 25° bis 45° aufweist. <del>Die kleine Kniestockhöhe darf höchstens 1.5 m betragen.</del></p>	<p><sup>3</sup> In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, dass eine Neigung von 25° bis 45° aufweist. Die kleine Kniestockhöhe darf höchstens 1.5 m betragen.</p>	<p>Letzter Satz wird gestrichen und somit eine Einschränkung aufgehoben, die hohe Decken im Obergeschoss verunmöglichte. Im äusseren Erscheinungsbild der Bauten hat diese Änderung keine Auswirkung.</p>
<p><sup>4</sup> Als Abgrenzung der Ortsteile dienen die alten Gemeindegrenzen.</p>	<p><sup>4</sup> Als Abgrenzung der Ortsteile dienen die alten Gemeindegrenzen.</p>	
<p><sup>5</sup> Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden und auf die ortsbauliche Situation Rücksicht nehmen.</p>	<p><sup>5</sup> Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden und auf die ortsbauliche Situation Rücksicht nehmen.</p>	
<p><sup>6</sup> <u>Klein- und Anbauten sind von den Bestimmungen (Art. 51 Abs. 1 bis 5) ausgenommen.</u></p>		<p>Neu eingefügt. Klein- und Anbauten werden von der Pflicht zur Erstellung eines Steildaches befreit.</p>

Entwurf / Änderungen BZR		Bemerkungen
<b>Anhang II</b> <b>Zweckbestimmung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 23 BZR</b>		
A	Campingplatz Mosen	Bereinigung der Zonierung und Zweckbestimmung entsprechend der effektiven Situation vor Ort. Regelung analog bestehender Pferdesportanlagen in der Gemeinde u. Ergänzung hinsichtlich Seebelüftung.
B	Reithalle und -platz Bünthe/Richensee	
C	Badeanlagen	
D	Sportplatz und Tribüne Langacker/Hitzkirch	
E	Aussensportanlage Vögelihalde/Gelfingen	
E	<u>Bauten und Anlagen für Pferdesport und im öffentlichen Interesse (Seebelüftung).</u>	
<b>Anhang III</b> <b>Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR</b>		
1	Öffentliche Parkanlagen, nicht gewerbsmässiger Gartenbau	Bereinigung bzw. Streichung der Zweckbestimmung Grünzone Nr. 6 aufgrund der Aufhebung der Grünzone im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem Granador-Areal. Es handelt sich dabei um den einzigen Eintrag im Zonenplan, der den Schutz einer Wasserfassung im Gemeindegebiet festlegt. Auf die Anpassung der nachfolgenden Nummerierung wird verzichtet (Teiländerung).
2	Private Gartenanlagen	
3	Grasnutzung und Beweidung	
4	Rebbau, ein allen Eigentümern zugängliches Rebhaus	
5	Keine Düngung und Beweidung, mindestens ein jährlicher Schnitt, Wegführung des Schnittguts	
6	<del>Schutz Wasserfassung</del>	
7	Randbepflanzung: naturnahe Hecke, Abstellplätze für Personenwagen	
8	Freihaltung Uferbereich, Fusswege	
9	Freihaltung Uferbereich, Fusswege, Abstellplätze für Boote und Personenwagen auf den Parzellen Nr. 13 und 14 im Ortsteil Mosen	
10	Freihaltung Umgebung Friedhof Müswangen	

## Anhang V

## Verzeichnis der Naturobjekte gemäss Art. 37 BZR

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
<b>Ortsteil Gelfingen</b>			
49	Hochhecke	Tschuopis	–
260	Einzelbaum	Weid	2'663'669 E / 1'228'462 N
261	Einzelbaum	Rohrmatt	2'663'694 E / 1'228'490 N
262	Einzelbaum	Rütiweid	2'663'340 E / 1'229'636 N
263	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'918 E / 1'230'315 N
264	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'964 E / 1'230'387 N
<b>Ortsteil Hämikon</b>			
265	Einzelbaum	Hämikon (Aescherstrasse)	2'663'354 E / 1'232'339 N
266	Einzelbaum	Grueb	2'664'017 E / 1'232'116 N
267	Einzelbaum	Obermoos	2'663'771 E / 1'232'870 N
<b>Ortsteil Hitzkirch</b>			
268	Einzelbaum	Seematt	2'660'876 E / 1'229'615 N
269	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'551 E / 1'230'941 N
270	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'560 E / 1'230'919 N
271	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'569 E / 1'230'895 N
272	Einzelbaum	Hitzkirch (Heglerstrasse)	2'662'117 E / 1'230'796 N
273	Einzelbaum	Sennweid	2'662'875 E / 1'231'174 N
<b>Ortsteil Mosen</b>			
274	Einzelbaum	Wiedematt	2'659'974 E / 1'232'668 N
275	Einzelbaum	Riedmatt (Altwieserstrasse)	2'660'165 E / 1'232'866 N

Aufhebung der verschwundenen Hecke Nr. 10, Kompensation über Hecke Nr. 11

Ergänzung der Naturobjekte durch die Fusionseichen



<b>Ortsteil Müswangen</b>			
276	Einzelbaum	Steiacher	2'664'662 E / 1'231'889 N
277	Einzelbaum	Schürli matt	2'664'884 E / 1'231'723 N
278	Einzelbaum	Marlache	2'664'094 E / 1'232'178 N
279	Einzelbaum	Ischlag	2'663'951 E / 1'233'116 N
280	Einzelbaum	Oberdorf	2'664'358 E / 1'232'520 N
281	Einzelbaum	Rötel	2'664'365 E / 1'232'497 N
282	Einzelbaum	Weier	2'664'369 E / 1'233'044 N
283	Einzelbaum	Steiacher	2'665'189 E / 1'232'239 N
<b>Ortsteil Sulz</b>			
284	Einzelbaum	Oberchlotisberg	2'665'167 E / 1'230'248 N
<b>Ortsteil Retschwil</b>			
285	Einzelbaum	Stockweid	2'660'614 E / 1'228'870 N

**Anhang VII**  
**Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne**  
**Stand Mai 2021**

Name	Typ	Datum Entscheid	Aufhebung von Gestaltungsplänen, die von Rückzonungsflächen betroffen sind, resp. in diesem Zusammenhang überprüft wurden.
<b>Ortsteil Mosen</b>			
GP Bonacher	Gestaltungsplan	8. November 2012	
<b>Ortsteil Retschwil</b>			
GP Rütimatt *	Gestaltungsplan	06. August 1996	
GP Mühlehof	Gestaltungsplan	17. September 1997	

\* in der Version vom 19. Januar 2023 versehentlich und entgegen dem Ergebnis der öffentlichen Auflage zur Aufhebung vorgesehen