

Bau- und Zonenreglement Hitzkirch

Teilrevision «Siedlung»

Änderungen in roter Schrift, Stand: öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

David Affentranger

Benno Felder

3. Nutzungsplanung

3.2 Zonenvorschriften

3.2.1 Bauzonen

Art. 16 Wohnzonen A, B, C und D

[...]

⁵ Terrassenhäuser, d.h. in der Höhe gestaffelte Gebäude mit **mindestens drei Geschossen Gebäudestufen**, die der Hangneigung nach versetzt sind, sind nur zulässig, wenn das Gefälle des **gewachsenen-massgebenden** Terrains grösser ist als 30% und das Verhältnis der Grundfläche¹ von Terrasse und zurückversetztem Gebäudeteil mindestens 1:3 beträgt. **Die optische Erscheinungsweise der Terrasse (Freihaltung) ist zu gewährleisten. Die Bezeichnung als Terrassenhaus ist nicht abhängig von der Anzahl Wohneinheiten.**

[...]

Der Begriff "gewachsenes Terrain" steht nicht mehr zur Verfügung und muss durch "massgebendes Terrain" ersetzt werden.

Die optische Erscheinungsweise ist z.B. durch max. 1.5m hohe Brüstung oder Verzicht auf eine Windschutzverglasung etc. zu gewährleisten.

Vgl. Skizze zu Terrassenhäusern im Anhang VIII.

Grundfläche (flächenkleinstes Rechteck) vgl. auch erläuternde Skizze des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu § 112a Abs. 2j und k PBG

Vgl. Skizze zu Messweise Hangneigung im Anhang VIII.

[...]

Art. 24a Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert)

¹ Diese Grünzone ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Zweck der überlagernden Grünzone ist die Erhaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume. Zulässig sind Spiel- und Freizeitanlagen, Fusswege, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bestehende unterirdische Einstellhallen.

³ Die Flächen sind möglichst ökologisch wertvoll zu gestalten. Sie sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden, standortgerechten Gehölzen bepflanzen. Befestigte Flächen sind sickerfähig auszugestalten.

⁴ Neue Einstellhallen gemäss Art. 13a PBV sind zulässig, sofern sie mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 1.00 m oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind. Erwünscht sind ausserdem Aussparungen im Ausmass von mind. 5 x 5m, damit auch Bäume und grössere Sträucher angepflanzt werden können.

⁵ Im Sinn der Bestandesgarantie werden die Grundeigentümer von bestehenden Bauten und Anlagen nicht zu gestalterischen Massnahmen verpflichtet, solange

¹ Grundfläche entspricht flächenkleinstem Rechteck gemäss § 112a Abs. 2j und k PBG.

kein übergeordnetes Gesetz dies fordert. Wird ein Baugesuch eingereicht, prüft die Bewilligungsbehörde, ob die Verpflichtung zu gestalterischen Massnahmen erforderlich und verhältnismässig ist.

Neuer BZR-Artikel zur Erhaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume in Gebieten mit Gestaltungsplänen, die aufgehoben werden. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

"gemeinschaftlich" bedeutet nicht zwingend "öffentlich", auch halböffentliche Grün- und Freiräume für Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Überbauungen sind möglich.

Zusätzlicher Abs. 5 betreffend Bestandesgarantie: Grundeigentümer werden nicht zu gestalterischen Massnahmen verpflichtet. Beurteilung erfolgt bei Einreichung des Baugesuchs durch die Bewilligungsbehörde.

[...]

3.3 Sondernutzungspläne

Art. 47 Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

[...]

~~³ Der Gestaltungsplan im Gebiet "Strossacher", Ortsteil Gelfingen, bezweckt eine verdichtete, zeitgemässe Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Überbauung grenzt sich klar gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet ab und reagiert optimal auf die Lärmsituation.~~

~~⁷ Das Gebiet "Herrenmatt", Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass~~

- ~~— ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen wird,~~
- ~~— die Bauten und Anlagen eine besonders gute architektonische Gestaltung aufweisen,~~
- ~~— die Zugänglichkeit zum Alterswohnheim "Chrüz matt" für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist,~~
- ~~— die bestehende Quartierstruktur respektiert werden und sich die Überbauung rücksichtsvoll darin integriert, der Übergang zur Wohnzone C ist harmonisch auszugestalten.~~

~~⁹ Das Gebiet "Hinderberg", Ortsteil Gelfingen, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen,~~

- ~~— dass die Terrassenhäuser sich der Hangneigung anpassen und eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 7.0 m parallel zum begradigten gewachsenen massgebenden Terrain verläuft,~~
- ~~— die übereinanderliegenden Geschosse mindestens 3.0 m zurückversetzt werden,~~
- ~~— die Dächer begrünt werden.~~

[...]

Die Gebiete "Strossacher" und "Hinderberg" im Ortsteil Gelfingen sind im Rahmen der Teilrevision "Ortsplanung 2021" (Rückzonungen und diverse Anpassungen) in die Landwirtschaftszone rückgezont worden. Die Art. 47 Abs. 3 und 9 BZR Hitzkirch betreffend die entsprechenden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind jedoch irrtümlicherweise nicht aus dem BZR gestrichen worden. Dieser Mangel wird hiermit behoben.

In Art. 47 Abs. 7 BZR Hitzkirch wird für das Gebiet Herrenmatte (Grundstücke Nrn. 301 und 784, GB Hitzkirch) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, die im Zonenplan jedoch fälschlicherweise nicht dargestellt wird. Der Gestaltungsplan Herrenmatte wird nun zur Aufhebung vorgeschlagen, da er vollständig realisiert ist. Mit der Streichung der zugehörigen Bestimmungen aus dem BZR wird der in den letzten Jahren bestehende Widerspruch zum Zonenplan aufgelöst.

4. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 51 Dachgestaltung

[...]

- ² 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.~~ In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform des Hauptdaches als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 25° bis 45° aufweist.
- ³ ~~Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind mindestens extensiv mit einheimischem standorttypischem Saatgut zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flachdächer, die mindestens zu 75 % mit PV-Modulen belegt sind. Schrägdächer welche mehr als 10° Neigung oder eine Fläche von max. 10 m² aufweisen, sind von dieser Bestimmung gleichermassen ausgenommen.~~
- ⁶ Klein- und Anbauten sowie angebaute Gebäudeteile mit Wohn- und Arbeitsnutzungen, Wintergärten sowie Garten-Pavillons sind bis zu 50 m² anrechenbare Gebäudefläche von den Bestimmungen (Art. 51 Abs. 2) ausgenommen.

[...]

Abs. 2: Erster Satz bleibt unverändert. Abs. 3 wird im Absatz 2 ergänzt.

Abs. 3 (neu): Trennung Abs. 2 zu Thema Dachform und Abs. 3 zu Begrünung. Der Gemeinderat hat entschieden, dass bei unbedeutenden Flächen (z.B. Vordächer, maximal ca. 10 m²) auf eine Begrünung verzichtet werden kann. Begehbare Terrassen müssen nicht begrünt werden. Gemäss Hinweis aus der Bereinigungsbesprechung während der kantonalen Vorprüfung wird präzisiert, dass zur Begrünung einheimisches standorttypisches Saatgut zu verwenden ist.

Abs. 3: Präzisierung «Dachform des Hauptdaches». Der Absatz wird neu in Absatz 2 integriert.

Abs. 6 ist im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie) zusammen mit diversen Anpassungen ergänzt worden. Aufgrund der Definitionen in § 112a Abs. 2c (Kleinbauten) und 2d (Anbauten) PBG greift die angepasste Regelung jedoch nicht bei Wintergärten, Pergolen etc., da es sich aufgrund des Zwecks als Aufenthaltsort von Personen nicht um Nebennutzflächen handelt. Die zulässige Hauptnutzfläche soll allerdings auf jeweils maximal 50 m² beschränkt werden.

Die Situation in der Wohnzone D ist dermassen unbefriedigend, dass im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung "Siedlung" eine erneute Korrektur als notwendig erachtet wird.

5. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 63 Ausnahmen

[...]

2 ~~Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.~~ Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen von Abs. 1 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

[...]

Art. 63 BZR Hitzkirch (Ausnahmen) und Art. 34 BZR Altwis (Ausnahmen) weichen inhaltlich teilweise voneinander ab, was von Gesuchstellern im Einzelfall als unfair empfunden werden kann. Es erscheint zielführend, die beiden BZR-Artikel im Wortlaut aufeinander abzustimmen.

Im BZR Hitzkirch wird Abs. 2 durch Art. 34 Abs. 3 BZR Altwis ersetzt – entsprechend kann eine Ausnahmegewilligung zukünftig widerrufen werden, und es ist eindeutige Aufgabe des Gesuchstellers nachzuweisen, dass die Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

Anhang I

Zweckbestimmungen für die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 22 BZR

[...]

C Interkantonale Polizeischule Hitzkirch IPH, Seminarzentrum, Rebbau

[...]

Unter dem Begriff Seminarzentrum werden an externe Kunden moderne Seminarräume im Lernhaus, stilvolle Räume in der Kommende, etc. vermietet, sowie Übernachtungen im Hotel angeboten. Die Gastronomie verköstigt Seminarkunden, Mitarbeitende, externe Gäste, Ausbilder, Aspirantinnen und Aspiranten, etc. Seminargäste können an der IPH bzw. im Seminarzentrum verschiedene Rahmenangebote geniessen, wie z.B. Hallenbadnutzung, Pfeilbogenschiessen, Aktivitäten in der Turnhalle, Weindegustationen, Führungen durch die Ausbildungsstätten, etc. Den Gästen werden auch Führungen und Vorträge im Rebbau angeboten, meistens in Verbindung mit einer Degustation in der Vinothek. Dieses Rahmenangebot ist ein wichtiger Bestandteil für das Seminarzentrum im Zusammenhang mit der Kommende und soll zukünftig unabhängig vom Pächter sein, zudem soll es ganzjährig angeboten werden. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 26. März 2026 ist der Rebbau zu streichen, da die Ergänzung der öffentlichen Zone mit «Rebbau» nicht zweckmässig ist, da der Rebbau kein öffentliches Interesse darstellt. Der Gemeinderat hält jedoch auf Antrag der kantonalen Dienststelle Immobilien (Eigentümerversprecherin) und der Interkantonalen Polizeischule (IPH) an der BZR-Ergänzung fest.

[...]

Anhang III

Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR.

[...]

- 11 Private Gartenanlagen, Grasnutzung und Beweidung, Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 756, 757, 768, 771 und 772, GB Hämikon; zulässig ist die Erneuerung der Kiesstrasse und der Neubau von Betonspuren

[...]

Im Hämikon Berg wird als Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision ein Teil der Erschliessungstrasse in eine Grünzone eingezont. Bei der Grünzone auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 123, GB Hämikon handelt es sich um die Nr. 11. Neben den privaten Gartenanlagen, Grasnutzung und Beweidung ist die Zufahrt zu den genannten Grundstücken zulässig. Die bestehende Kiesstrasse kann erneuert und mit neuen Betonspuren ausgebaut werden.

[...]

Anhang VII**Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne**Stand ~~Mai-2021~~ Stand **XX**

Name	Typ	Datum Entscheid
Ortsteil Gelfingen		
Haldenmatte	Gestaltungsplan	26. November 1980 mit Änderungen vom 19. Dezember 2013
Hobacher, Moosberg	Gestaltungsplan	3. Juni 2008
Wohnpark	Gestaltungsplan	11. Juli 2013 mit Änderung vom 26. Februar 2015
Ortsteil Hämikon		
Vodere Allmend	Gestaltungsplan	21. Februar 1979 mit Änderung vom 2. Oktober 2001
Rain	Gestaltungsplan	11. Juni 1986
Buchacher	Gestaltungsplan	5. Dezember 2013
Hausmatte	Gestaltungsplan	18. Oktober 1995
Riedmatte	Gestaltungsplan	13. November 1996
Gewerbegebiet Linden	Gestaltungsplan	25. Oktober 2000
Linden	Gestaltungsplan	20. November 2000 mit Änderung vom 30. Juli 2009
Geren	Gestaltungsplan	19. Januar 2001
Sonderbauzone Hämikon-Berg	Gestaltungsplan	25. März 2003 mit Änderung vom 22. Juni 2023
Gewerbe Linden	Gestaltungsplan	12. Juni 2007
Chäppeliacher (Dorf)	Gestaltungsplan	21. Februar 2013
Buchacher	Gestaltungsplan	20. Dezember 2013
Ortsteil Hitzkirch		
Schönegg Nord-West und Süd-Ost	Gestaltungsplan	26. März 1976 mit Änderung vom 21. März 1989
Schönegg Süd-Ost	Gestaltungsplan	26. März 1976
Dorfzentrum	Gestaltungsplan	2. September 1982
Herrenmatten	Gestaltungsplan	25. November 1986 mit Änderung vom 18. August 2011
Rebäcker (Rungghofstrasse)	Gestaltungsplan	24. September 1992 mit Änderungen vom 1. April 1999, 8. April 2004
Seilerstrasse Süd, 1. Etappe	Gestaltungsplan	18. Dezember 2003 mit Änderung vom 20. Dezember 2007 02. Mai 2019
Seilerstrasse Süd, 2. Etappe	Gestaltungsplan	20. Dezember 2007
Seilerstrasse Nord	Gestaltungsplan	6. Mai 2004
Zentrumspark	Gestaltungsplan	10. März 2005

Name	Typ	Datum Entscheid
Zentrumsüberbauung und Konsortium «Zentrum»	Gestaltungsplan	15. Juni 1971 mit Änderung
Dorfpark	Gestaltungsplan	30. Juli 2009
Weinstrasse	Gestaltungsplan	14. April 2011
Hegler	Gestaltungsplan	8. Januar 1991 mit Änderungen vom 30. Dezember 1993, 10. März 1994, 22. Juni 2011
Rungghof	Gestaltungsplan	30. August 2012
Erne Areal	Gestaltungsplan	30. September 2021
Zentrum	Bebauungsplan	19. August 2024
Ortsteil Mosen		
Rütimatt	Gestaltungsplan	12. Januar 1976
Seebreite	Gestaltungsplan	24. Januar 1986 mit Änderungen vom 29. September 1998, 7. November 2006
53 & 54	Gestaltungsplan	14. August 2014
Ortsteil Müswangen		
Sonnmatt	Gestaltungsplan	30. Juni 1979
Steiachler	Gestaltungsplan	8. August 1979 mit Änderung vom 23. Dezember 2003
Steiachler West	Gestaltungsplan	28. Mai 1984
Schürmatte	Gestaltungsplan	10. Mai 1990 mit Änderung vom 19. April 1994
Hofmatte	Gestaltungsplan	22. August 2000
Sonnhalde	Gestaltungsplan	2. April 2009
Dorfkern	Bebauungsplan	12. Januar 1989 mit Änderungen vom 11. Dezember 1996, 6. Mai 1997, 20. Februar 2001
Ortsteil Retschwil		
Rütimatt	Gestaltungsplan	6. August 1996
Ortsteil Sulz		
Sulzacher (Seiler)	Gestaltungsplan	6. Oktober 2001

Das Verzeichnis wurde überprüft und aktualisiert bzw. korrigiert (z. B. falsche Genehmigungsdaten).

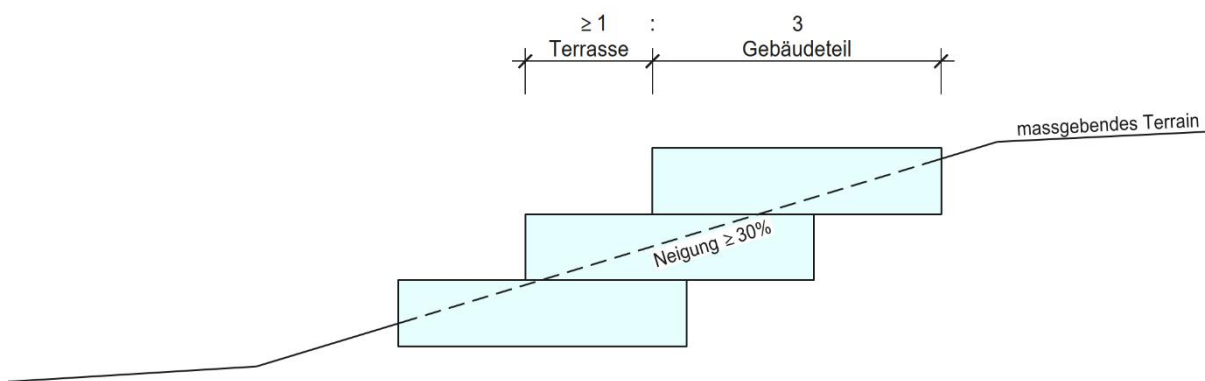
Anhang VIII

Erläuternde Skizzen

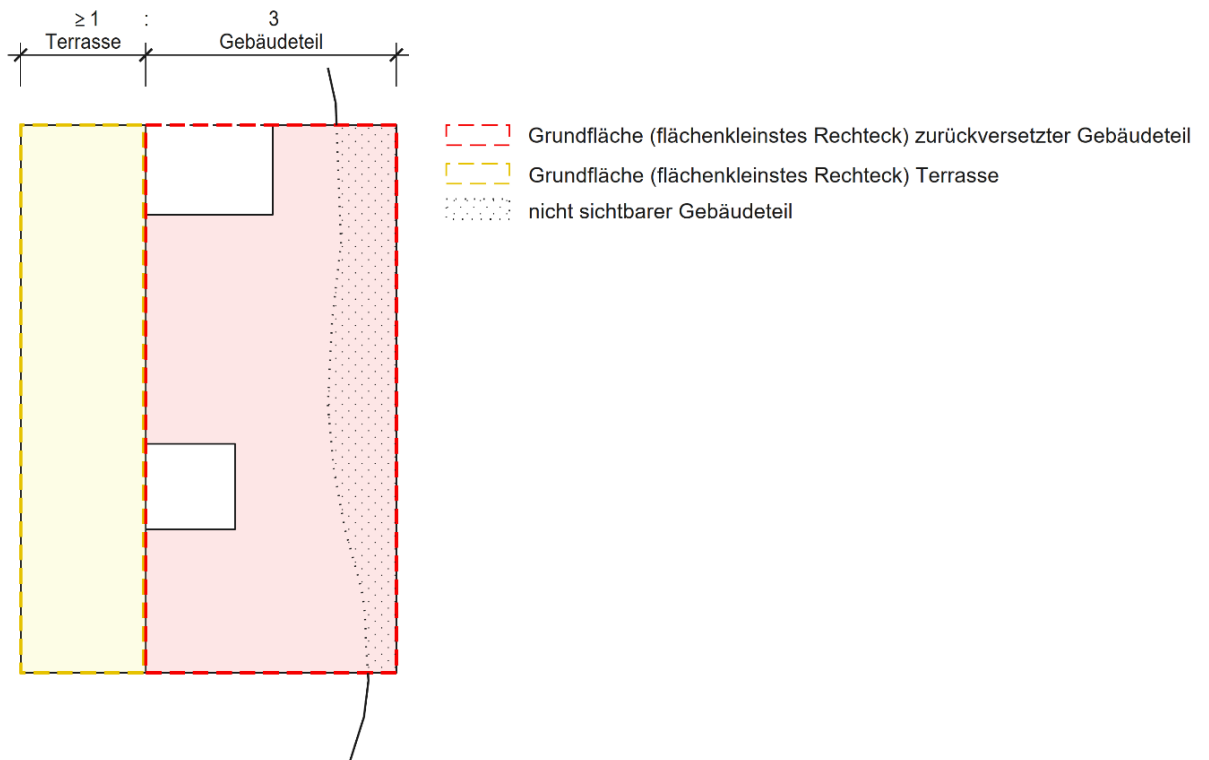
Skizzen zu Terrassenhäusern

Vgl. Art. 16 Abs. 5 BZR.

Verhältnis Grundfläche Terrasse / Grundfläche zurückversetzter Gebäudeteil $\geq 1:3$



Verhältnis Grundfläche Terrasse / Grundfläche zurückversetzter Gebäudeteil $\geq 1:3$



Skizze zur Messweise Hangneigung

Für die Festlegung der Hangneigung gilt das massgebende Terrain. Sie wird durch das Gefälle zwischen dem höchsten Punkt innerhalb der bergseitigen Fassade und dem tiefsten Punkt innerhalb der talseitigen Fassade definiert.

