

Bau- und Zonenreglement Altwis

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

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

IV. SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 16 Dorfbereich

Um das Dorf ist nach Massgabe des Zonenplanes Siedlung ein Dorfbereich festgelegt. Innerhalb des Dorfbereiches gilt:

- a) Dem Schutz des Ortsbildes ist besondere Beachtung zu schenken. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie den massgebenden Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und sie zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- b) Die im kommunalen Richtplan bezeichnete erhaltenswerte Bausubstanz und Gartenbereiche, Einzelbäume, Hecken und Uferbestockungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat **wird durch die Gestaltungskommission beraten** und bestimmt den Schutzzumfang im Einzelfall. Ein allfälliger Ersatzbau orientiert sich bezüglich Ausmass, Stellung und Gestaltung am bestehenden Baukubus. Vorbehalten bleiben Schutzobjekte gemäss **Art. 15 Art. 21**-BZR.
- c) Für Neubauten sind die Einträge im kommunalen Richtplan bezüglich Ausmass und Stellung richtungweisend. Abweichungen sind statthaft, wenn für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung resultiert.
- d) Verkehrsanlagen, Vor- und Parkplätze sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baugesuchen Auflagen bezüglich Lage, Grösse und Materialwahl erlassen.

Nach der Gemeindefusion Hitzkirch – Altwis hat der Gemeinderat Hitzkirch im Dezember 2021 beschlossen, Bauvorhaben im Dorfbereich durch die Gestaltungskommission begutachten zu lassen, und hat die Organisationsverordnung entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden BZR-Änderung wird dieser Beschluss auch in der Ortsplanung Altwis umgesetzt.

Zusätzlich wird ein Verweis auf einen falschen BZR-Artikel korrigiert – richtig ist der Verweis auf Art. 15 (Kulturdenkmäler).

V. SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

~~Art. 17 — Bebauungsplan~~

~~Für den Erlass von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig.~~

Der Artikel ist zu streichen. Gemäss § 69 PBG richtet sich das Bebauungsplan-Verfahren nach den §§ 61 – 64 PBG, weshalb der Bebauungsplan zwingend den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist.

B. Landumlegung und Grenzregulierung

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

D. Bauvorschriften

Art. 20 ~~Abstellplätze für Motorfahrzeuge~~ **Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe**

- 1 Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie dem Parkierungsreglement der Gemeinde Hitzkirch.
- 2 Grössere Parkplätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies

aus betrieblichen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.

[...]

Art. 20 (Abstellplätze für Motorfahrzeuge) und Anhang 1 (Berechnung der erforderlichen Parkplätze) BZR Altwis widersprechen dem Fusionsvertrag vom 20. März 2020 der Gemeinden Hitzkirch und Altwis (in Kraft getreten am 1. Januar 2021), wonach für die Berechnung der Parkplätze auch im Ortsteil Altwis das BZR Hitzkirch anwendbar ist. Darum wird Art. 20 BZR Altwis durch die Bestimmungen von Art. 53 BZR Hitzkirch ersetzt und Anhang 1 BZR Altwis gestrichen.

Die Ersatzabgabe ist im Parkierungsreglement Hitzkirch 2015 geregelt.

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 33 Zuständige Behörde; Gutachten

[...]

~~2 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen. Für die Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität im Perimeter des Dorfbereichs gemäss Art. 16 BZR ist die vom Gemeinderat eingesetzte Gestaltungskommission zuständig.~~

[...]

Gemäss Art. 3 des kommunalen Richtplans Altwis müsste im Richtplan-Perimeter eine Baukommission "zusammen mit der Bauherrschaft in jedem Einzelfall nach einer zweckmässigen Lösung ... suchen". Eine solche Baukommission ist in der Gemeinde Altwis allerdings nie eingesetzt worden. Nach der Fusion hat der Gemeinderat Hitzkirch beschlossen, die ortsbaulich wichtigen Bauprojekte im Perimeter des Richtplans Altwis der Gestaltungskommission Hitzkirch vorzulegen. Im BZR Altwis fehlt jedoch eine entsprechende Bestimmung, weshalb diese ergänzt wird.

Art. 34 Ausnahmen

~~1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten Interessen gestattet werden können.~~

In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:

- für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
- beim Umbau bestehender, reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrnutzung entsteht.

~~2 Die möglichen Gründe für Ausnahmen gemäss Absatz 1 werden in § 37 PBG aufgeführt.~~

~~3~~ 2 Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen ~~der von~~ Abs. 1 ~~und 2~~ sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

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

Anhang

Anhang 1 Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz für Bewohner pro	1 Parkplatz für Beschäftigte ²⁾ pro	1 Parkplatz für Besucher und Kunden pro
EFH	100 m ² -AGF* (mind. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	100 m ² -AGF* (mind. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		1 Parkplatz pro 3 Wohnungen
Mansarden, Angestelltenhaus	pro 2 Betten bzw. 1 Zimmer		keine
Alterswohnungen	2-3 Wohnungen		600–800 m ² -AGF*
Büro, Labor, Praxen		75 m ² -AGF*	150 m ² -AGF*
Lagerräume, Archive		300 m ² -AGF*	
Läden		150 m ² -AGF*	75 m ² -AGF*
Fabrikation, Werkstätten		100 m ² -AGF*	500 m ² -AGF*
Restaurants, Café		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Carparkplatz pro 50 Betten ⁴⁾
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.			10 Sitzplätze
1) Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.			
2) Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Normen fest.			
* Nutzflächen im Untergeschoss sind zur AGF hinzuzurechnen.			

Berechnung der erforderlichen Parkplätze wird aufgehoben (vgl. Erläuterungen zu Art. 20 BZR Altwis).