

# Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021

Für die zweite öffentliche Auflage vom Einwohnerrat am 4. Mai 2023 beschlossen und am 1. Juni 2023 vom Gemeinderat freigegeben.



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Vom Einwohnerrat beschlossen am: .....

Der Einwohnerratspräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

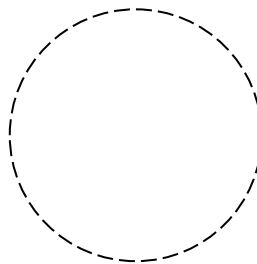
von Glutz Reto

Arnold Irene

Vom Regierungsrat mit Entscheid

Nr: .....

vom .....



.....

Datum

.....

Unterschrift

Proj. Nr.	14-18-119-02
Datum	9.9.2021
Rev. Datum	01.06.2023
Gez. / Gepr.	gdi / bgf
Format	21 x 29.7 cm

F:\daten\M4\18-119-00\04\_BER\3\_BZR\T-BZR\_230601\_zweite\_Auflage.docx

## Teilrevision BAU- UND ZONENREGLEMENT | A. Planungsvorschriften

### Lesehinweis

#### Farbige Markierungen

schwarz

rot, unterstrichen und gelb hervorgehoben

Rechtskräftiges Bau- und Zonenreglement inkl. Änderungen der ersten öffentlichen Auflage

Materielle Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage

#### Abkürzungen

M-BZR

REK

Muster-Bau- und Zonenreglement des Kantons Luzern

Räumliches Entwicklungskonzept 2040

**Teilrevision BAU- UND ZONENREGLEMENT | A. Planungsvorschriften****Inhalt** teilrevidiertes Bau- und Zonenreglement

<b>A. Planungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>Art. 2c Lichtemissionen</b>	<b>4</b>
<b>II. Zonenvorschriften</b>	<b>4</b>
1. Bauzonen	4
Art. 4a Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 8b Zone Quartiererneuerung	9
<b>B. Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
<b>III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>13</b>
Art. 35 Qualitätsvolle Bauten und Aussenräume	13
Art. 37 Dachgestaltung	14
<b>Anhang 3</b>	<b>16</b>
Zweckbestimmungen der Grünzone (Gr) (Art. 17)	16
<b>Anhang 5</b>	<b>17</b>
Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht (Art. 30)	17

**A. Planungsvorschriften****A. Planungsvorschriften****I. Allgemeine Bestimmungen****I. Allgemeine Bestimmungen****Art. 2c Lichtemissionen**

Beleuchtungsanlagen haben dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung zu genügen. Direkte Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden.

**II. Zonenvorschriften****II. Zonenvorschriften****1. Bauzonen****1. Bauzonen****Art. 4a Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen**

<sup>1</sup> Die Bauzonen werden in folgende Zonen, Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

	ES	Max. Überbauungs-Ziffer	Max. Überbauungs-Ziffer Klein- und Anbauten	Min. Grünflächen-Ziffer	Bauten mit Schrägdach und First im mittleren Drittel		Bauten mit Flach- oder Pultdach		Max. Gebäude-länge	Grenzabstand gemäss § 122 PBG
					Max. Traufhöhe	Max. Gesamthöhe	Max. Fassadenhöhe	Max. Gesamthöhe		
Zentrumszone Z1	III	0.40	0.10	--	10.50	14.00	9.50	12.50	--	5.00 m
Zentrumszone Z2		13.50			17.00	12.50	15.50	6.50 m		
Zentrumszone Z3		0.60			16.50	20.00	15.50	18.50		8.00 m
Wohnzone W2a	II	0.15 0.20	0.07	0.40	7.00	8.50	7.00	7.00	35.00 m	4.00 m
Wohnzone W2b		0.20 0.25			7.50	11.00	6.50	9.50		
Wohnzone W2c		0.25							45.00 m	5.00 m
Wohnzone W2d		0.30								
Wohnzone W3a		0.30		0.35	13.50	17.00	12.50	15.50	--	6.50 m
Wohnzone W3b		0.35								
Wohnzone W4		0.35								
Arbeits- und Wohnzone AW	III	0.45	0.10	0.20	14.00	17.00	14.00	17.00	--	6.50 m
Arbeitszone A	IV	0.45		0.25	18.00	21.00	18.00	21.00		4.00 m (Reduktion)
Wohn- und Arbeitszone WA	III	0.37	0.10	0.25	13.50	17.00	--	15.50	--	6.50 m
Zentrumszone Bahnhof ZB	III	Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw								
Kernzone Winkel und Dorf KWD		Bebauungsplan Winkel / Bebauungsplan Dorf								
Zone Quartiererneuerung	II/III	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Art. 8b								
Sonderbauzone Tourismus SBT	II	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Art. 10								
Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	II	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang I								
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	III	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang II								
Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gewässer SpF-G	III	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang II								
Grünzone Gr	II	Festlegung von Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung von Anhang III								
Verkehrszone V	--	--								

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
	<p><sup>2</sup> Die total anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 Bst. c. und d. PBG beträgt pro Grundstück max. 100 m<sup>2</sup>.</p>	
	<p><sup>3</sup> In den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3, in den Wohnzonen W2c, W2d, W3a, W3b und W4, in der Arbeits- und Wohnzone AW sowie in der Arbeitszone A erhöht sich für Bauten mit Flach- oder Pultdach die max. Fassadenhöhe um 3.00 m, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Das oberste Geschoss hat auf mind. einer Seite um mind. 2.50 m von der Fassadenflucht zurückversetzt zu liegen</li><li>– Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mind. 1.50 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen</li><li>– Die Fläche des obersten Geschosses muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mind. 1/3 reduziert werden</li><li>– Bei einer Hangneigung von mehr als 10 % hat die Rückversetzung des obersten Geschosses talseitig zu erfolgen</li></ul>	
	<p><sup>4</sup> Bei Abgrabungen reduziert sich die zulässige Trauf- und Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten und kleinere Terrainvertiefungen für Hauseingänge bis zu einer Breite von max. 8.00 m und einer Höhe von max. 3.00 m.</p>	

<sup>5</sup> Die zuständige Stelle<sup>1</sup> der Gemeinde kann die zulässigen Gesamt-, Trauf- und Fassadenhöhen für Bauten um max. 1.50 m zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses oder zugunsten von Hochparterre-Wohnungen erhöhen, wenn folgende Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden:

- Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3: Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Nutzungen sind im Umfang von mindestens der Hälfte der Geschossfläche im Erdgeschoss zu realisieren und dauerhaft sicherzustellen.
- Zentrumszonen Z1 und Z2: Wohnungen, wenn sie die für die gewerblichen Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllen, um sie bei Bedarf umnutzen zu können und die allgemeinen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung (z. B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) erfüllt sind.
- Wohnzonen, Zentrumszonen Z1 und Z2: Hochparterre-Wohnungen, wenn sie der Förderung eines preisgünstigen Wohnraumangebots dienen oder die Wohnsituation massgeblich verbessern.

<sup>1</sup> Nr. 320, Organisationsverordnung der Gemeinde Horw

<sup>6</sup> In den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 sowie in den Wohnzonen W2c, W2d, W3a, W3b und W4 erhöhen sich an Hanglagen die Höhenmasse für nicht-gestaffelte Baukörper wie folgt:

		Hangneigung			
		ab 5 %	ab 10 %	ab 15 %	ab 20 %
Bauten mit Schrägdach und First im mittleren Drittel	Max. talseitige Traufhöhe	0.30 m	1.00 m	1.80 m	2.50 m
	Max. Gesamthöhe	--	0.20 m	0.60 m	1.00 m
Bauten mit Flach- oder Pultdach	Max. talseitige Fassadenhöhe	0.30 m	1.00 m	1.80 m	2.50 m
	Max. Gesamthöhe	0.50 m	1.00 m	1.50 m	2.00 m

<sup>7</sup> Unter Einhaltung der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen ein Bonus von 5 % auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Die höhere maximal mögliche Überbauungsziffer gemäss Art. 29 BZR und Art. 30 BZR darf dabei nicht überschritten werden. Dieser Bonus kann mit einem Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG kombiniert werden. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf die maximal zulässige Abweichung gemäss § 75 Abs. 1 PBG nicht überschritten werden.

<sup>8</sup> Eine Baubewilligung kann in den Zentrumszonen, in den Kernzonen sowie in den Wohnzonen W3a, W3b und W4 verweigert werden, wenn die zulässige Überbauungsziffer um mehr als 20 % oder die maximal zulässige Gesamthöhe um mehr als 3.00 m unterschritten wird.



### Art. 8b Zone Quartiererneuerung

<sup>1</sup> Massgebend für das zulässige Nutzungsmass sind die bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudeflächen, Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen. Bei Sanierungen Für angemessene Erweiterungen können leichte Überschreitungen (insbesondere Liftanbauten, Balkonbauten oder -vergrösserungen, Ausbau von Sanitäranlagen, Wärmedämmungen) bewilligt werden.

Neuer Artikel aufgrund Aufhebung Sondernutzungsplanungen im Zuge der IVHB-Umsetzung

<sup>2</sup> Neubauten und Ersatzneubauten sind sorgfältig ins bestehende Quartier und in die Umgebung einzufügen. Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Für die einzelnen Gebiete gelten die folgenden spezifischen Bestimmungen:

Nr. Gebiet	Bestimmungen
1 Kirchmättli	<p>a) Die Zone ist für den Ausbau eines erlebnisdichten Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.</p> <p>b) Das Erdgeschoss hat entlang der Kantonsstrasse einer öffentlichen Nutzung, der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung zu dienen und ist strassenbegleitend zu realisieren. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht gestattet.</p> <p>c) Zwischen Kantonsstrasse und Überbauung sind fussgängerinnen- und fussgängerfreundliche Vorplätze und Kolonnaden zu realisieren.</p>

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
		<p>d) Die zu realisierenden Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.</p> <p>e) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>
	2 Langensand	<p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>b) Für die folgend aufgeführten Grundstücke gelten die folgenden <b>maximalen</b> Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundstück Nr. 1006: aGbF 175 m<sup>2</sup> max. Höhenkote 463.00 m ü. M.</li> <li>– Grundstück Nr. 2866: aGbF 240 m<sup>2</sup> aGbF Klein- und Anbauten 40 m<sup>2</sup> max. Höhenkote 469.50 m ü. M.</li> <li>– Grundstück Nr. 2889: aGbF 225 m<sup>2</sup> max. Höhenkote 469.50 m ü. M.</li> <li>– Grundstück Nr. 2899: aGbF <b>215 m<sup>2</sup></b> <b>250 m<sup>2</sup></b> aGbF Klein- und Anbauten <b>40 m<sup>2</sup></b> <b>55 m<sup>2</sup></b> max. Höhenkote 475.50 m ü. M.</li> </ul>

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
		<p>c) Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Nrn. 2867, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2917, 2918, 2919 und 3048 können innerhalb der bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudeflächen (ohne Klein- und Anbauten) um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden.</p> <p>d) Gestattet sind Flachdächer.</p> <p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
	<p>3 Under Spisse</p>	<p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. <u>Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</u></p> <p>b) <u>Die bestehenden Bauten können über Art. 8b Abs. 1 hinaus wie folgt erweitert werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück Nr. 107: 55 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2621: 60 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 3032: 45 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 3117: 65 m<sup>2</sup> aGbF</li> </ul> <p>c) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p> <p>d) Die Zufahrten bleiben auf das heutige Mass beschränkt.</p>

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
	4 Breite	<p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. <b>Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</b></p> <p>b) Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.</p> <p>c) Für das Grundstück Nr. 2344 gilt eine maximale aGbF von <b>165 m<sup>2</sup> 175 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>d) <b>Die bestehenden Bauten können über Art. 8b Abs. 1 hinaus wie folgt erweitert werden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstück Nr. 1938: 45 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2189: 20 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 1956: 40 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2168: 20 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2203: 80 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2513: 20 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2197: 25 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2587: 20 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2239: 60 m<sup>2</sup> aGbF</li> <li>- Grundstück Nr. 2240: 50 m<sup>2</sup> aGbF</li> </ul> <p>e) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p> <p>f) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p>

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
		g) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.
		<sup>3</sup> Gestützt auf einen Gestaltungsplan können die bestehende Überbauungsziffer sowie die bestehende Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhe um 10 % überschritten werden. Konzeptionelle Änderungen in Abweichung zu Abs. 2 sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zulässig.
<b>B. Bauvorschriften</b>	<b>B. Bauvorschriften</b>	
<b>IV. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	
<b>Art. 35 Allgemeine Anforderungen</b>	<b>Art. 35 Qualitätsvolle Bauten und Aussenräume</b>	Aktualisierung
<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild insbesondere nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Stellung (Firstrichtung),</li> <li>b) Grösse der Baukuben,</li> <li>c) Wirkung im Strassenraum,</li> <li>d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,</li> <li>e) Dachform, Dachneigung,</li> <li>f) Fassadengliederung,</li> <li>g) Materialwahl,</li> <li>h) Terrain- und Umgebungsgestaltung.</li> </ul>	<p><sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Aussenräume sind qualitativvoll zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers</li> <li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen</li> <li>- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen</li> <li>- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen</li> <li>- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen</li> <li>- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten, Einfriedungen und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum</li> <li>- gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung</li> </ul>	

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
	<p><sup>3</sup> Zur Förderung der architektonischen Qualität von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben kann die zuständige Stelle unter Wahrung der Zweck- und Verhältnismässigkeit ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mindestens drei unabhängig voneinander erarbeiteten Projektentwürfen oder ein qualitätssicherndes Workshopverfahren mit Begleitung durch eine Fachkommission verlangen. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten nach Massgabe der Interessen.</p>	
<p><sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen.</li> <li>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten.</li> <li>c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.</li> <li>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</li> </ul>	<p><sup>4</sup> Die zuständige Stelle kann bei Baugesuchen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle usw.) verlangen.</li> <li>b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten.</li> <li>c) zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute und/oder Fachkommissionen beiziehen sowie Gutachten erstellen lassen.</li> <li>d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</li> </ul>	
	<p><sup>5</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.</p>	
<p><b>Art. 37 Dachgestaltung</b></p>	<p><b>Art. 37 Dachgestaltung</b></p>	
<p><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Dachformen, Bedachungsmaterialien und Firstrichtungen vorschreiben.</p>	<p><sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann Dachformen, Bedachungsmaterialien und Firstrichtungen vorschreiben.</p>	

Rechtskräftiges BZR inkl. Änderungen der ersten öffentliche Auflage	Entwurf BZR	Bemerkungen
<p><sup>2</sup> Die Dächer sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Bei zusammenhängenden Überbauungen, landschaftlich exponierten Lagen oder wo die Dachaufsicht möglich ist, muss auf die Dachgestaltung besonders Rücksicht genommen werden.</p>	<p><sup>2</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. Bei zusammenhängenden Überbauungen, landschaftlich exponierten Lagen oder wo die Dachaufsicht möglich ist, muss auf die Dachgestaltung besonders Rücksicht genommen werden.</p>	<p>Aktualisierung gemäss M-BZR</p>
<p><sup>3</sup> Wird über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ein Dachgeschoss errichtet, dürfen Dachaufbauten wie Quergiebel, Lukarnen und Schlepplagen in ihrer Gesamtbreite höchstens die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen und die zulässige Dachfirsthöhe nicht übertreffen. Insbesondere in der Arbeits- und Wohnzone und in der Arbeitszone können Ausnahmen bewilligt werden.</p>	<p><sup>3</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und</li> <li>– die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfasst.</li> </ul>	<p>Aktualisierung mit Umsetzung IVHB und gemäss M-BZR</p>
<p><sup>4</sup> Nicht als begehbarer Terrasse genutzte Flachdächer ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.</p>	<p><sup>4</sup> Nicht als begehbarer Terrasse genutzte Flachdächer <del>ab einer Grösse von 25 m<sup>2</sup></del> sind mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen und <b>wo wirtschaftlich vertretbar</b> zusätzlich für die Energiegewinnung zu nutzen. <b>In begründeten Fällen, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit, kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen.</b> Der Gemeinderat regelt das Nähere.</p>	<p>Aktualisierung</p>
	<p><b><sup>5</sup> Schrägdächer sind für die Energiegewinnung zu nutzen. In begründeten Fällen, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit, kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen. Der Gemeinderat regelt das Nähere.</b></p>	

### Anhang 3

### Anhang 3

Zweckbestimmungen der Grünzone (Gr) (Art. 17)

Zweckbestimmungen der Grünzone (Gr) (Art. 17)

Gr 62 Spissenegg Freihaltung von Bauten und Anlagen

Gr 62 Spissenegg **Aussichtspunkt**

Gr **75 77** Langensand Spielplatz und Freizeitanlagen Neu



## Anhang 5

Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht (Art. 30)

Allwinden

- Einbezug der geschützten Naturobjekte (Allee) in die Bebauung
- Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums
- Bestehende, nicht als Naturobjekte geschützte Bäume sind bei Wegfall zu ersetzen
- Pflanzung einer Wildhecke entlang der Grenzen
- Der vorhandenen Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken

Haltenhöhe

- Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung
- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Naturbezogener Übergang zum Wald und Sicherung der ökologischen Qualitäten

Oberhasli

- Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (landschaftlich exponierte Lage, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Siedlungsrand)

Ober Spisse

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitenstrasse
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten
- Zulässig ist eine Gesamthöhe von max. 8.50 m
- Erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (landschaftlich exponierte Lage, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Siedlungsrand)

Wegmatt Süd

- Sorgfältige Abstimmung der Arbeits- und Wohnnutzungen
- Gute Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Quartieren



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11