

Teiländerung Bau- und Zonenreglement Niederschongau/Vorderdorf

Entwurf vom 12. Februar 2025

Kantonale Vorprüfung vom:

Öffentliche Auflage vom:

Von den Stimmberechtigten beschlossen an der
Gemeindeversammlung vom:

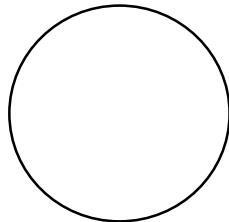
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Ivo Gerig

.....
Barbara Burkart

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom



.....
.....

Legende:
 schwarz unverändert
 rot neu (Genehmigungsinhalt)

2 Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 5 Zoneneinteilung

[...]

g) Dorfzone Niederschongau A / B (DN-A / DN-B)

[...]

Art. 6 Baumasse

Bauzone	Abkürzung	Überbauungsziffer ²	Gebäuelänge [m]	Gesamthöhe Flachdach [m] ⁴	Gesamthöhe Steildach, in Abhängigkeit von der Dachneigung [m] ⁴		Min. Grenzabstand [m] ³	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					<25°	≥25°			
Wohn-, Misch- und Dorfzonen									
[...]									
Niederschongau									
Dorfzone Niederschongau A	DN-A			Art. 13			-	III	Art. 13
Dorfzone Niederschongau B	DN-B	0.25	*	-	9	10	-	III	Art. 13a
[...]									

- * Der Gemeinderat legt die Baumasse im Einzelfall und unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ** Der Bebauungsplan regelt die zulässige Baumasse / Bautypologien.
- 1 Grundsätzlich gilt die ÜZ von 0.15. Erfolgt auf einer Parzelle eine Verdichtung / Nachverdichtung (Erhöhung der Einwohnerdichte wie bspw. durch: eine Einliegerwohnung, den Ersatz eines Einfamilien- durch ein Mehrfamilienhaus oder den Bau eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf einer bereits bebauten Parzelle) erhöht sich die zulässige ÜZ auf 0.25. Für Parzellen unter 600 m² erhöht sich die ÜZ ebenfalls auf 0.25.
- 2 Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG werden der ÜZ nicht angerechnet und können zusätzlich zur ÜZ erstellt werden.
- 3 Die Grenzabstände richten sich - sofern in Art. 6 BZR nicht anderslautend definiert - nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§ 122 PBG - Ordentlicher Grenzabstand).
- 4 Der Gemeinderat kann bei Gebäuden in Hanglage die zulässige Gesamthöhe um bis zu maximal 1.0 m erhöhen, sofern die Verträglichkeit und Einpassung in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild mit Hilfe von Geländeschnitten, Skizzen, Visualisierungen o.ä. erbracht werden kann. Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie mindestens 10 % beträgt.

Art. 13 Dorfzone Niederschongau A (DN-A)

- ¹ Die Dorfzone Niederschongau A (DN-A) bezweckt den Erhalt der dezentralen Siedlungsstruktur und des Charakters der bestehenden baulichen, räumlichen, nutzungsmässigen Strukturen und der Freiräume sowie deren Weiterentwicklung in den bestehenden Volumen und Freiräumen.
- ² Neben der Forst- und Landwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung sind Bauten und Anlagen für Dienstleistung- und Gewerbenutzungen sowie für das Wohnen zulässig, sofern sie sich in die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen integrieren lassen.
- ³ Ersatzneubauten, bauliche Veränderungen und Erweiterungen von ausschliesslich für das Wohnen genutzten Bauten, dürfen hinsichtlich Überbauungsziffer um bis zu 20 Prozent von der bestehenden Bebauung abweichen. Die Veränderung, gemessen ab Bestand der Rechtsgültigkeit des Bau- und Zonenreglements, kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten max. Mass erfolgen.
- ⁴ Die Umnutzung oder Ersatzneubauten von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten für Wohnzwecke sind nur zulässig, sofern dies keine land- oder forstwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge hat. Umnutzungen und Ersatzneubauten haben innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erfolgen. Pro Baute sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Der durch Umnutzung oder Ersatzneubauten entstehende Parkplatzbedarf ist in das Gebäudevolumen oder eine bestehende Nebenbaute zu integrieren.
- ⁵ Neubauten sind nur für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig.
- ⁶ Bauten müssen sich hinsichtlich Erscheinungsbild (insbesondere Volumen, Anordnung, Struktur, Materialisierung und Gestaltung) am Charakter des Dorfteils orientieren und sich gut ins Dorfbild einfügen. Auf Hauptgebäuden sind einzig Steildächer gemäss Art. 40 BZR zulässig. Zur Frage der architektonischen Qualität und Einordnung muss dem Baugesuch bei Ersatzneubauten sowie grösseren Bauvorhaben in der Dorfzone Niederschongau A ein Fachgutachten eines versierten, neutralen Fachmanns beigelegt werden.
- ⁷ Hinsichtlich der Geruchsvorbelastung der ursprünglichen Nutzung bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben wird auf Art. 15 Abs. 4^{bis} RPG sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Raumplanungsverordnung verwiesen.
- ⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 13a Dorfzone Niederschongau B (DN-B)

- ¹ In der Dorfzone Niederschongau (DN-B) sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, 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.
- ² Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet. Auf Hauptgebäuden sind einzig Steildächer gemäss Art. 40 BZR zulässig.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten/Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.