



## **Bestimmungen zum Bebauungsplan "Dorf"**

Ausgabe vom 30. März 2004

(Bereinigtes Exemplar aufgrund RRE Nr. 343 vom  
30. März 2004)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Geltungsbereich und Zweck</b>	Seite
Art. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan	3
Art. 2 Zweck	3
<b>II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan</b>	
Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
Art. 4 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement	4
Art. 5 Baulinien	4
Art. 6 Bestandesbaulinie	4
Art. 7 Gestaltungsplanpflicht / Gestaltungsplan	4
Art. 8 Dachgestaltung, Dachmasse und Solaranlagen	5
Art. 9 Bauten mit Situationswert	5
Art. 10 Abbrüche	5
Art. 11 Lager und Umschlagplätze	5
<b>III Teilzonenvorschriften</b>	
Art. 12 Teilzone Ortskern	6
Art. 13 Teilzone Wohnen und Geschäfte	6
Art. 14 Teilzone Gewerbe und Wohnen	7
Art. 15 Teilzone Wohnen	7
Art. 16 Teilzone Gewässerfreihaltung (überlagert)	8
<b>IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung</b>	
Art. 17 Gestaltung der Verkehrsflächen	8
Art. 18 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze	8
Art. 19 Parkierungsflächen	8
Art. 20 Umgebungsgestaltung	9
<b>V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen</b>	
Art. 21 Vorprüfung und Bauberatung	9
Art. 22 Ausnahmen	9
Art. 23 Inkrafttreten	9

Die Gemeinde Büron erlässt, gestützt auf §§ 17 und 65 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 18 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

## **Bauvorschriften für den Bebauungsplan "Dorf"**

### **I. Geltungsbereich und Zweck**

#### **Art. 1** *Geltungsbereich*

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan 1:1000 bezeichneten Perimeters.

Im Bebauungsplan „Dorf“ werden fünf verschiedene Teilzonen festgelegt:

- Teilzone Ortskern
- Teilzone Wohnen und Geschäfte
- Teilzone Gewerbe und Wohnen
- Teilzone Wohnen
- Teilzone Gewässerfreihaltung (überlagert)

#### **Art. 2** *Zweck*

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten, sowie die Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes zu einem attraktiven Gesamtbild. Bauliche Veränderungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

### **II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan**

#### **Art. 3** *Bestandteile des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan „Dorf“ umfasst folgende verbindliche Unterlagen:

- Bebauungsplan 1:1000 (Festsetzung der Teilzonen, Baulinien, Bestandesbaulinien, Bauten mit Situationswert, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht etc.)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan

**Art. 4** *Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement:*

<sup>1</sup> Wo der Bebauungsplan „Dorf“ keine Festlegungen macht, sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Bau- und Zonenreglementes massgebend.

<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat vor der Genehmigung des Bebauungsplanes genehmigten Gestaltungspläne bleiben in Kraft, soweit sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

**Art. 5** *Baulinien*

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von § 30 Abs. 1 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der Strassen fest.

<sup>2</sup> Vorbauten im Sinne von § 30 Abs. 3 PBG, 120 Abs. 3 PBG und 84 Abs. 3 StrG (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) dürfen bis höchstens 1 m über die Baulinie hinausragen.

<sup>3</sup> Kleinbauten im Sinne des PBG und Anlagen können ausnahmsweise zur Gestaltung und Belebung der Freiräume über die Baulinie näher zur Strasse gebaut werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Stellung der Gebäude und insbesondere das Bauen an die Baulinie verlangen. Bauten mit Situationswert sind an die Baulinie zu bauen. Der Gemeinderat kann bei Vorliegen wichtiger Gründe die Rückversetzung innerhalb eines Anordnungsbereichs von höchstens 2.0 m von der Baulinie bewilligen.

**Art. 6** *Bestandesbaulinie*

<sup>1</sup> Die Bestandesbaulinie umfasst bestehende, im Plan bezeichnete Gebäudeteile, die im Unterabstand zu Strassen stehen.

<sup>2</sup> Bestehende Bauten und Gebäudeteile innerhalb der Bestandesbaulinie dürfen erhalten und ausnahmsweise zeitgemäss erneuert werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Neubauähnliche Umbauten, Erweiterungen oder Anbauten sind ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Neubauten müssen im Hinblick auf eine harmonische Orts- oder Strassenbildwirkung die Baulinie gemäss Artikel 5 einhalten.

**Art. 7** *Gestaltungsplanpflicht / Gestaltungsplan*

<sup>1</sup> Im Bebauungsplan sind Gebiete bezeichnet, in welchen der Gemeinderat für Neubauten und wesentliche Umgestaltungen eine Baubewilligung nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilen kann (Gestaltungsplanpflicht).

<sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan sollen für die Gebiete eine optimale Erschliessung, Parkierung und eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt werden. Angrenzende Parzellen und Restflächen sind nach Möglichkeit in das Gestaltungsplankonzept einzubeziehen.

<sup>3</sup> Wenn die zu überbauende Gestaltungsplanfläche mindestens 2'500 m<sup>2</sup> umfasst und die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind, können folgende Abweichungen gegenüber den Teilzonenvorschriften gewährt werden:

- ein zusätzliches Vollgeschoss, für Neu- und Umbauten innerhalb eines ortsbildgerechten Bauvolumens und einer entsprechenden Bauvolumengliederung, wenn sie sich in ihrem Erscheinungsbild in das Gesamtbild einfügen.
- ein Ausnützungsbonus von max. 15 %, wenn gleichzeitig die Überbauungsziffer von 0.35 eingehalten wird.

<sup>4</sup> Im Bebauungsplan „Dorf“ gelten derzeit folgende Gestaltungspläne (als orientierender Inhalt):

- Luzernerstrasse und Hohlgasse
- Gemeindezentrum
- Luzerner- und Schlierbacherstrasse (Büron-Mitte)

#### **Art. 8** *Dachgestaltung, Dachmasse und Solaranlagen*

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung und Dachaufbauten haben sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten oder sollen bei Neubauten in qualitätvoller zeitgemässer Architektursprache gestaltet werden.

<sup>2</sup> Wenn im Rahmen der Vorprüfung und Bauberatung gemäss Artikel 20 eine Qualitätsverbesserung nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat die Kniestockhöhe bis maximal 1.20 m erhöhen und eine Dachfirsthöhe bis maximal 6.50 m gestatten.

<sup>3</sup> Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht. Im Bebauungsplangebiet haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder Fassadenhülle baulich gut zu integrieren.

#### **Art. 9** *Bauten mit Situationswert*

Im Bebauungsplan sind Bauten mit Situationswert mit einem Punkt markiert. Die Erhaltung dieser Gebäudestandorte ist aus der Sicht des Ortsbildes und als Ortsituation im Strassenraum erwünscht. Die bestehenden Bauten sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort zu belassen. Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken.

(Baulinie mit Anordnungsbereich gemäss Art. 5 Abs. 4 der Bebauungsplan-Bestimmungen)

#### **Art. 10** *Abbrüche*

<sup>1</sup> Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche sind zu bewilligen, wenn prägende Elemente des Orts- oder Strassenbildes nicht längerfristig beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Abbrüche von Bauten mit Situationswert dürfen nur aus wichtigen Gründen oder bei Vorliegen öffentlicher Interessen bewilligt werden. Abbrüche können weiter bewilligt werden, wenn ein Wiederaufbau vorgesehen, rechtlich gesichert und finanziell gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Bauteile und Bauelemente, die das Ortsbild massiv stören, sind im Rahmen von Bauvorhaben (Neubauten oder Umbauten) zu korrigieren oder zu beseitigen.

#### **Art. 11** *Lager und Umschlagplätze*

Freie Lager- oder Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. Sie dürfen benachbarte Wohnzonen und das Ortsbild nicht erheblich stören.

### **III. Teilzonenvorschriften**

#### **Art. 12**      *Teilzone Ortskern*

##### Nutzung

Die Teilzone Ortskern ist für den Ausbau eines Dorfzentrums mit einem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, privaten oder öffentlichen Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

Ausser in Randgebieten der Teilzone Ortskern darf das Erdgeschoss nicht zum Wohnen, sondern nur für Nutzungen vorgesehen werden, die der Zentrumsbildung dienen.

Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden.

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil gleichzeitig mit dem Wohnraum erstellt wird oder für eine spätere Gewerbebenutzung Flächen zu reservieren sind.

##### Bauvorschriften

Der Gemeinderat legt die weiteren Gebäudemasse ( Firsthöhe, Fassadenlänge etc.), die Ausnützung, die Verwendung von Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Gestaltung des Aussenraumes unter Wahrung der berechtigten Interessen des Ortsbildes und unter Berücksichtigung siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvoller Bauvorhaben im Einzelfall fest (siehe Art. 21 der Bebauungsplan - Bestimmungen).

##### Geschosszahl

Höchstens drei Vollgeschosse

#### **Art. 13**      *Teilzone Wohnen und Geschäfte*

##### Nutzung

Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten und kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe.

##### Bauvorschriften

Der Gemeinderat legt die weiteren Gebäudemasse ( Firsthöhe, Fassadenlänge etc.), die Verwendung von Fassaden- und Dachmaterialien, Dachform, Firstrichtung sowie die Gestaltung des Aussenraumes unter Wahrung der berechtigten Interessen des Siedlungsbildes, des Strassenbildes sowie im Interesse von prägenden Einzelbauten oder Bauensembles im Einzelfall fest (siehe Art. 21 dieser Bebauungsplan-Bestimmungen).

##### Geschosszahl

Höchstens drei Vollgeschosse.

##### Ausnützungsziffer

Die Gesamtausnützungsziffer darf höchstens 0.65, wovon maximal 0.45 für Wohnen betragen.\*

Bei bestehenden Bauten, welche die Gesamtausnützungsziffer überschreiten, kann der Gemeinderat aus wohnhygienischen und sicherheitstechnischen Gründen (z.B. Aussendämmung, Dachaufbauten) massvolle Volumenerweiterungen gestatten.

\* Der Berechnungsfaktor beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1.0.

## **Art. 14** Teilzone Gewerbe und Wohnen

### Nutzung

Es sind Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen gestattet. Neubauten die ausschliesslich Wohnzwecken dienen sind nicht gestattet.

### Bauvorschriften

Der Gemeinderat legt die weiteren Gebäudemasse ( Firsthöhe, Fassadenlänge etc.), die Verwendung von Fassaden- und Dachmaterialien, Dachform, Firstrichtung sowie die Gestaltung des Aussenraumes unter Wahrung der berechtigten Interessen des Siedlungsbildes, des Strassenbildes sowie im Interesse von prägenden Einzelbauten oder Bauensembeln im Einzelfall fest (siehe Art. 21 der Bebauungsplan - Bestimmungen).

### Geschosszahl

Höchstens vier Vollgeschosse. Ein Mehrgeschoss im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist nicht gestattet.

### Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (UeZ) darf höchstens 0.35 betragen. Der Gemeinderat kann eine höhere UeZ bewilligen, wenn Parkierungs-, Umschlagplätze usw. in genügender Grösse innerhalb des Baubereiches ausgewiesen werden.

## **Art. 15** Teilzone Wohnen

### Nutzung

Gestattet sind Wohnungen, Büros, öffentliche Bauten, kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihrer Auswirkung auf die Umgebung dem Zonencharakter und der Hanglage zu entsprechen.

### Bauvorschriften

Der Gemeinderat legt die weiteren Gebäudemasse ( Firsthöhe, Fassadenlänge etc.), die Verwendung von Fassaden- und Dachmaterialien, Dachform, Firstrichtung sowie die Gestaltung des Aussenraumes unter Wahrung der berechtigten Interessen des Siedlungsbildes, des Strassenbildes sowie das Erscheinungsbild bezüglich Sicht zum und vom Burgschulhaus (Parzelle Nr. 1) und Kirchenbereich (Teilparzelle Nr. 57) im Einzelfall fest (siehe Art. 21 der Bebauungsplan - Bestimmungen).

Dichte Siedlungsformen sind ausgeschlossen.

### Geschosszahl

Höchstens zwei Vollgeschosse.

### Ausnützungsziffer

Die Gesamtausnützungsziffer darf für den Bereich zwischen Schlierbacherstrasse und Gallus-Steigerstrasse höchstens 0.40 und für die Parzellen oberhalb der Gallus-Steigerstrasse höchstens 0.35 betragen (Kein Ausnützungsbonus gestattet).\*

Bei bestehenden Bauten, welche die Ausnützungsziffer überschreiten, kann der Gemeinderat aus wohngyienischen und sicherheitstechnischen Gründen (z.B. Aussendämmung, Dachaufbauten) massvolle Volumenerweiterungen gestatten.

### Lärmempfindlichkeitsstufe

Für die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Parzellen gilt in Abweichung zur Dorfzone die Empfindlichkeitsstufe II.

\* Der Berechnungsfaktor beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1.0.

**Art. 16** *Teilzone Gewässerfreihaltung (überlagert)*

Zweck

Die Teilzone Gewässerfreihaltung oberhalb der Kantonsstrasse dient der Erhaltung und Sicherstellung des Raumes zum Schutz vor Hochwasser, der natürlichen Bepflanzung und der natürlichen Funktion des Gewässers, sowie der Freihaltung vor Überbauung oder von anderen ihre Zweckbestimmung beeinträchtigenden Massnahmen.

Nutzung

Bauten und Anlagen aller Art sind untersagt; ausgenommen sind Fusswege.

Ausnützung

Soweit die Teilzone Gewässerfreihaltung Bauzonen überlagert, darf die in der Bauzone liegende Fläche eines Grundstückes bei der anrechenbaren Grundstückfläche zur Ausnützung einbezogen werden.

## **IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung**

**Art. 17** *Gestaltung der Verkehrsflächen*

<sup>1</sup> Die Kantonsstrassen sind in das Ortsbild zu integrieren. Es sollen gute Pfortenwirkungen, Platzgestaltungen und Fusswegverbindungen erstellt werden.

<sup>2</sup> Alle übrigen Strassen sind nach Möglichkeit als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Es sollen gute Platzgestaltungen und Fusswegverbindungen erstellt und mit baulichen Massnahmen Pfortenwirkungen realisiert werden.

**Art. 18** *Trottoirflächen, Fusswege und Plätze*

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan zeigt die Anschlusspunkte ans Fusswegnetz auf, welche im Zusammenhang mit den Bauvorhaben aufrechterhalten werden müssen oder neu zu erstellen sind.

<sup>2</sup> Wo bestehende Fusswege durch die Bautätigkeit wegfallen, ist für zweckmässigen Ersatz zu sorgen. Bei Neubauprojekten kann der Gemeinderat einen Anschluss ans Fusswegnetz verlangen.

<sup>3</sup> Die Rechte und Pflichten der betroffenen Grundeigentümer für die im Plan festgelegten Fusswege und Plätze regelt der Gemeinderat durch Grundbucheintrag im Baubewilligungsverfahren.

**Art. 19** *Parkierungsflächen*

<sup>1</sup> Geschäftsnutzungen: Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasst und in vertretbarer Zahl Parkplätze zu erstellen. Die weiteren erforderlichen Parkplätze sind abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen.

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen: Die erforderlichen privaten Parkplätze sind soweit möglich zusammengefasst zu realisieren. Unterirdische Parkgeschosse sind so zu projektieren, dass die Parkierungs-

flächen zusammengefasst, resp. etappenweise mit angrenzenden Grundstücken erweitert werden können. Dem Hochwasserschutz ist gebührend Rechnung zu tragen.

#### **Art. 20**      *Umgebungsgestaltung*

<sup>1</sup> Die privaten Freiflächen entlang den Strassen sollen vorwiegend als Grünflächen und Vorgärten gestaltet oder mit den öffentlichen Freiflächen (Trottoir und Plätze) zusammengefasst werden.

<sup>2</sup> Lage, Grösse, Gestaltung und dergleichen der Grünflächen und Vorgärten sind in genauer Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen im Rahmen der Baubewilligung festzulegen.

## **V. Ausführungs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 21**      *Vorprüfung und Bauberatung*

<sup>1</sup> Die Grundeigentümer können für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen beim Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorprüfung einreichen. Dem Vorprojekt sind alle zur Prüfung notwendigen Unterlagen und Pläne beizulegen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Vorprüfung und Bauberatung, zur Festlegung der Gebäudemasse gemäss Art. 12 bis 15 dieser Bebauungsplan - Bestimmungen, sowie bei der Begutachtung wesentlicher baulicher Änderungen ist der Gemeinderat berechtigt neutrale Fachleute bei zu ziehen.

<sup>3</sup> Die Kosten für die Vorprüfung, Bauberatung und Begutachtung hat der Gesuchsteller zu tragen.

#### **Art. 22**      *Ausnahmen*

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn dadurch keine Mehrausnützung entsteht und die Qualität des Ortsbildes und der Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird.

#### **Art. 23**      *Inkrafttreten*

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedene Baugesuche und Nutzungspläne sind nach den Vorschriften dieses Bebauungsplanes zu behandeln.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09. Dezember 2003

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:  
Heini Künsch

Der Gemeindeschreiber:  
René Kirchhofer

Vom Regierungsrat mit Entscheid genehmigt:  
Nr. 343 vom 30. März 2004