



Gemeinde Ufhusen

An alle Haushaltungen der Gemeinde Ufhusen
An alle betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen von Ufhusen

Öffentliche Auflage vom 6. August bis 4. September 2007: Anpassung des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ufhusen

Diese Botschaft bitte bis zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung über die Teilrevision der Ortsplanung im Herbst 2007 aufbewahren!

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger
Liebe Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen

Gemäss § 61 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen wir Ihnen die vorgesehenen Anpassungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zu.

Der heute gültige Zonenplan (ZP) Siedlung und das BZR wurden in den Grundzügen am 24. März 1994 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. Februar 1996 bzw. 20. März 2001 durch den Regierungsrat genehmigt.

In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass einige BZR-Bestimmungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Der Gemeinderat will eine moderne und möglichst einfach zu handhabende Baubewilligungspraxis fördern und verfolgt mit den vorgeschlagenen Anpassungen dieses Reglements folgende Ziele:

- Anpassungen der Bestimmungen für die Wohnzonen A, B und C sowie für die Dorfzone
- Teilweise Lockerung von zu restriktiven Vorschriften
- Ermöglichung von modernen Dachformen in allen Bauzonen
- Anpassung der Strafbestimmungen an übergeordnete Gesetze.

In Aussicht stehen einige Baugesuche für Einfamilienhäuser, die aufgrund der geltenden Bestimmungen nicht bewilligt werden können. Durch Zuzüge von Bauherren könnte das Steuersubstrat der Gemeinde Ufhusen massgeblich erhöht werden. Darum will der Gemeinderat architektonisch interessante Bauprojekte ermöglichen, allerdings mit genau definierten Auflagen.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2007 der kantonalen Dienststellen sind die vorgesehenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement recht- und zweckmässig.

1. Anpassungen des Bau- und Zonenreglements (vgl. Anhang)

Art. 2 Bauziffern

Die bisherige Formulierung ist unklar, was zu Rechtsunsicherheiten geführt hat. In der Praxis kam diese Bestimmung nicht zur Anwendung, weshalb der Absatz ersatzlos gestrichen wird.

Dorfzone sowie Wohnzonen A, B und C

Mit den Anpassungen soll die Handhabung des BZR vereinfacht werden, indem auf unnötige Bauziffern verzichtet wird. Zu restriktive Bestimmungen werden gelockert, andere präzisiert:

- Abklärungen haben gezeigt, dass für die Wohnzonen WZA, WZB und WZC die Geschosshöhe definiert werden muss, um klare Verhältnisse bezüglich der baulichen Möglichkeiten zu schaffen. Die Zonen werden deshalb neu als zweigeschossige Wohnzonen W2A, W2B und W2C bezeichnet und die Geschosshöhe in den Bestimmungen aufgeführt.
- Die Überbauungsziffer stellt in der Gewerbezone ein einfaches Mass dar, in Wohnzonen und in der Dorfzone ist die Ausnutzungsziffer sinnvoller. Die Überbauungsziffer wird deshalb in den Wohnzonen gestrichen.
- Der Begriff „Traufhöhe“ ist je nach Dachgestaltung schwierig zu interpretieren und ausserdem unnötig (Firsthöhe und weitere Bestimmungen in Artikel 28 „Dachgestaltung“ genügen).
- Der bestehende Absatz „Dachform“ in Art. 8 „Wohnzone C“ ersetzt anders lautende Bestimmungen in Art. 28 „Dachgestaltung“. Gemäss Beurteilung von Gemeinderat und Ortsplaner kann auf diese Sonderregelung verzichtet werden.
- Mit der BZR-Revision sollen moderne Dachgestaltungen ermöglicht werden, was mit dem neu formulierten Artikel 28 erreicht wird. Damit sich die Bauten mit neuartigen Dachformen trotzdem in das Dorfbild integrieren, werden in den Wohnzonen A, B und C strengere Bestimmungen in Bezug auf das Dachgeschoss eingeführt.
- Die Gebäudelänge ist gemäss dem heutigen BZR in den Wohnzonen B und C im Vergleich zu anderen Gemeinden (zu) restriktiv, eine Lockerung daher vertretbar.

Art. 8 Zweigeschossige Wohnzone C

Damit die in Aussicht stehenden Einfamilienhausprojekte „Höhe“ bewilligt können, sind gewisse Anpassungen nötig:

- Die bisherige Ausnützungsziffer 0.25 in der Wohnzone C ist im Vergleich zu anderen Gemeinden (zu) restriktiv, eine gewisse Erhöhung daher vertretbar. Die Anpassung auf 0.35 ist nötig für die Realisierung der zur Diskussion stehenden Objekte.
- Für diese Objekte ist zum Teil eine Firsthöhe von 9.5 m nötig. Da der Gemeinderat jedoch grundsätzlich die maximale Firsthöhe bei 8 m belassen will, wird der Absatz mit einer Ausnahmerebestimmung ergänzt, wonach derartige Bauten unter Bedingungen möglich sind. Die Auflagen gewährleisten, dass der Dachaufbau ab einer gewissen Entfernung nur noch in geringem Mass wahrgenommen wird.

Art. 22 Gestaltungsplan

Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans soll sich in allen Zonen lohnen. Der Gestaltungsplanbonus unterstützt in diesem Sinn die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes, insbesondere unter Berücksichtigung von Art. 22 Abs. 3 BZR. In der Wohnzone C wird dieser Bonus jedoch ausgeschlossen, da die neue Ausnützungsziffer 0.35 bereits deutlich mehr Möglichkeiten bietet als die bisherige.

Art. 28 Dachgestaltung

Die bisherige Fassung lässt moderne Dachgestaltungen kaum zu. Die vorgeschlagene Fassung verschafft mehr Spielraum und ermöglicht insbesondere Flachdächer. Andererseits werden die Bestimmungen für moderne Dachformen grundsätzlich präzisiert.

Art. 38 Strafbestimmungen

Per 1. Januar 2007 ist der neue Allgemeine Teil des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) in Kraft getreten. In der Folge ist u.a. auch das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz geändert worden (Inkrafttreten ebenfalls per 1. Januar 2007). Das BZR muss in diesem Punkt zwingend an die übergeordneten Gesetze angepasst werden.

Genehmigungsvermerke

Neu wird auf der letzten Seite des BZR eine Änderungstabelle eingefügt, welche die Genehmigungsdaten aller BZR-Teilrevisionen seit der letzten Gesamtrevision enthält. In den Schlussbestimmungen werden dafür nur noch die Genehmigungsdaten der Gesamtrevision und der aktuellsten Teilrevision angegeben. Die neue Darstellungsform erlaubt eine raschere Übersicht über alle Teilrevisionen und entlastet gleichzeitig die Schlussbestimmungen.

2. Formelles und Termine

Folgende Akten werden vom **6. August bis 4. September 2007** auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt:

- Vorprüfungsbericht der Dienststelle rawi vom 11. Juli 2007.
- Die vorliegende Botschaft mit den BZR-Anpassungen im Anhang.

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des vorliegenden BZR-Entwurfs haben (insbesondere betroffene Einwohner und Grundeigentümer), können bis spätestens **4. September 2007 (Datum des Poststempels)** von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen mit einem Antrag und dessen Begründung sind schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Ufhusen zu richten.

Die BZR-Anpassungen gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone (§ 85 Abs. 2 PBG): Bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind sowohl die alten wie auch die neuen Bestimmungen zu beachten, wobei jeweils die strengere Formulierung gilt. Bei der vorliegenden BZR-Revision gelten in der Übergangsfrist mehrheitlich die bisherigen Bestimmungen, da die neuen Formulierungen flexibler sind.

3. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechern zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt das Auflageverfahren schlank abzuwickeln und die BZR-Anpassungen den Stimmberechtigten an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im Herbst 2007 zum Beschluss vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossenen BZR-Anpassungen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Ufhusen, 27. Juli 2007

Gemeinderat Ufhusen

Anhang: Geänderte Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (Bisherige und neue Formulierung)

Anhang: Geänderte Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements

Art. 2 Bauziffern

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
2	Die festgelegten Ausnützungs- und/oder Überbauungsziffern dürfen auf den einzelnen Baugrundstücken höchstens um 15% über- oder um 10% unterschritten werden. Ausgenommen sind besondere Regelungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.	Gestrichen

Art. 4 Dorfzone

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
	Überbauungsziffer: 0.3	Gestrichen
	Traufhöhe: höchstens 7 m (bei geneigten Grundstücken und mehrheitlich sichtbaren Untergeschossen wird die Traufhöhe auf der Talseite nicht berücksichtigt)	Gestrichen

Art. 6 Wohnzone A (WZA)

Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
	-	Geschosszahl: höchstens zwei Vollgeschosse
	Überbauungsziffer: 0.20	Gestrichen
	Traufhöhe: höchstens 6 m (bei geneigten Grundstücken und mehrheitlich sichtbaren Untergeschossen wird die Traufhöhe auf der Talseite nicht berücksichtigt)	Gestrichen
	-	Dachgeschoss: Ein Dachgeschoss mit Pultdach oder ein Attikageschoss ist talseitig mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. Gemäss § 138 Abs. 2 PBG darf die Fläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.

Art. 7 Wohnzone B (WZB)

Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
	-	Geschosszahl: höchstens zwei Vollgeschosse
	Überbauungsziffer: 0.20	Gestrichen
	Traufhöhe: höchstens 6 m (bei geneigten Grundstücken und mehrheitlich sichtbaren Untergeschossen wird die Traufhöhe auf der Talseite nicht berücksichtigt)	Gestrichen
	-	Dachgeschoss: Ein Dachgeschoss mit Pultdach oder ein Attikageschoss ist talseitig sowie an einer weiteren Seite mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. Die Fläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m darf 40 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.
	Gebäuelänge: höchstens 16 m	Gebäuelänge: höchstens 25.0 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäuelängen gestatten, beispielsweise für zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser mit dazwischen liegender Garage.

Art. 8 Wohnzone C (WZC)

Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
	-	Geschosszahl: höchstens zwei Vollgeschosse
	Ausnützungsziffer: 0.25	Ausnützungsziffer: 0.35
	Firsthöhe: höchstens 8 m	Firsthöhe: höchstens 8 m. Ausnahmsweise kann eine Firsthöhe von 9.5 m bewilligt werden, wobei folgende Bedingungen gelten: <ul style="list-style-type: none"> - Das Dachgeschoss wird als wettergeschützter Teil einer Dachterrasse realisiert und ist nicht dauerhaft bewohnbar. - Die Grundfläche des Dachgeschosses darf 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht übersteigen. - Im Dachgeschoss sind überwiegend transparente, nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Muster der Dachgestaltung sind dem Gemeinderat gemäss § 203 Abs. 4 PBG einzureichen.
	Traufhöhe: höchstens 6 m (bei geneigten Grundstücken und mehrheitlich sichtbaren	Gestrichen

	Untergeschossen wird die Traufhöhe auf der Talseite nicht berücksichtigt)	
	Dachform: Die maximale Neigung beträgt 30°. Walmdächer sind gestattet.	Gestrichen
	-	Ein Dachgeschoss mit Pultdach oder ein Attikageschoss ist talseitig sowie an zwei weiteren Seiten mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. Die Fläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m darf 15 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.
	Gebäudelänge: höchstens 16 m	Gebäudelänge: höchstens 25.0 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten, beispielsweise für zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser mit dazwischen liegender Garage.

Art. 22 Gestaltungsplan

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
2	Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan und darauf abgestützte Bauprojekte die Voraussetzungen des § 75 PBG erfüllen, kann der Gemeinderat in der Dorfzone in allen Zonen ausser der zweigeschossigen Wohnzone C zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis zu 10 % gewähren.	

Art. 28 Dachgestaltung

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
1	Flachdächer sind nicht gestattet. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten mit gut gestalteten und begrünten Dachterrassen.	Gestrichen
2	Dächer sind gleichwinklig zu gestalten. Der Dachfirst kann von der Mitte bis zu einem Verhältnis von 1:2 abweichen. Die minimale Dachneigung beträgt 30°, die maximale 45°. Walmdächer sind nicht, reine Pultdächer nur dann, wenn sie nicht störend wirken, zulässig. Dachneigungen von weniger als 30° können ausnahmsweise bei Kleinbauten (gemäss § 124 PBG) und bei bautechnisch bedingten Dachkonstruktionen bewilligt werden (z.B. bei Gewerbebauten).	Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere in der Dorfzone) Firstrichtung und Dachform vorschreiben.
3	Die Länge von Dachaufbauten bzw. eingeschnittenen Dachdurchbrüchen darf im Grundsatz einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei mehrfach aufgeteilten Aufbauten Dachdurchbrüchen darf in begründeten Fällen die Gesamtlänge maximal ½ der zugehörigen Fassadenlänge betragen, sofern sie eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.	
4	Auf den Traufseiten sind Vordächer von mindestens 1 m zu erstellen.	Gestrichen
4	Dächer sind mit rotbraunem bis dunkelbraunem Material einzudecken. Blechdächer sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren sind unter Vorbehalt von Art. 27 Abs. 2 [Landschafts- und Umweltschutz] gestattet.	
5	-	Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.
6	-	Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dachgeschosse folgende Masse: a. Dachgeschosse - Kniestockhöhe: höchstens 1.0 m b. Dachgeschosse mit Pultdach - Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 2.5 m - Dachfirsthöhe: höchstens 3.5 m

Art. 38 Strafbestimmungen

Abs.	Bisherige Formulierung	Neue Formulierung
1	Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Busse Geldstrafe bis zu Fr. 100'000.- bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.-.	