



Gemeinde Mauensee

# Auszug Bau- und Zonenreglement (BZR)

vom XX.XX.XXXX

---

1. Öffentliche Auflage vom 17. Januar bis 15. Februar 2022

2. Öffentliche Auflage vom 13. Februar bis 14. März 2023

Von der Gemeindeversammlung Mauensee beschlossen am .....

Ruth Bättig  
Gemeindepräsidentin

Othmar Lussi  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom .....

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

*Stand 20. Januar 2023 – Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage  
in roter Schrift*

**Art. 4 Dorfzone Mauensee DM**

1. Die Dorfzone Mauensee bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der räumlichen und baulichen Eigenarten, die ortsbildgerechte Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie eine angemessene qualitätsvolle Weiterentwicklung a des Dorfkerns und die Stärkung von Gewerbe, Ladengeschäften und öffentlichem Raum.
2. Die Dorfzone Mauensee ist für Wohnbauten oder Wohnbauten mit höchstens mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.
3. Umbauten, welche die Gebäudestruktur im Wesentlichen nicht verändern, dürfen die Gebäudemasse des Altbaus aufweisen, auch wenn der Altbau die zulässigen Grundmasse gemäss Absatz 5 überschreitet. Der Gemeinderat kann bei Umbauten ausnahmsweise grössere oder kleinere Gebäudemasse anordnen. Er beachtet dabei die architektonische Qualität der Gebäude, ihre Einordnung in das Ortsbild sowie die Anforderungen der Verkehrssicherheit.
4. Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf die Strassen und Plätze ausgerichtet.

5. Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	14 m
-----------------	------

Für Neu-, Um-, und Ersatzbauten legt der Gemeinderat die zulässige Überbauungsziffer, sowie allfällige andere Gebäudemasse (z.B. Fassadenhöhe, Gebäudelänge) unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildes, fest. Unabhängig von der Gesamthöhe gilt für Hauptbauten ein Grenzabstand von 4.00 m gemäss § 122 PBG.

6. Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche können bewilligt werden, wenn prägende Elemente des Orts- oder Strassenbildes nicht längerfristig beeinträchtigt werden.
7. Der Gemeinderat erlässt einen ortsbildgerechten Baulinienplan, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Erfüllen die Vorplatzbereiche zwischen Gebäude und Strasse auch öffentliche Aufgaben, sind die Eigentümer verpflichtet frühzeitig mit der Gemeinde das Gespräch zu suchen; diese beteiligt sich an der Planung und Gestaltung.
8. Die Fassaden entlang der Strasse sind dem Charakter entsprechend zu gestalten. Hauseingänge liegen in der Regel auf der Strassenseite. Farbe und Material von Fassaden sollen sich auf das vorhandene Spektrum beschränken. Die Gestaltung von Fassadenelemente (z.B. Fensterläden) hat sich am Bestand zu orientieren.
9. Die Form, Neigung sowie Materialisierung der Dächer haben sich am Bestand in der Dorfzone zu orientieren.
10. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
11. In einem Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie der Vorplatzbereich gestaltet wird. Befestigte Vorplatzbereiche, grüne Wiesen, Grenzhecken, -zäune oder -mauern, sowie Hochstammbäume müssen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.
12. Für Neu-, und Ersatzneubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuchs beim Gemeinderat eine Vorabklärung einzuholen.
13. Zur Beurteilung von Baugesuchen, die das Gebäudeäussere betreffen, kann der Gemeinderat

eine Überprüfung nach Ortsbaulichen, bauhistorischen und architektonischen Gesichtspunkten vornehmen lassen. Der Gesuchsteller trägt die Kosten dieser Überprüfung.

14. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz ~~anzustreben~~umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
15. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 5 Dorfzone Kaltbach DK

1. Die Dorfzone Kaltbach bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung des ursprünglichen Gemeindeteils Kaltbach. Die Bauten haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einzufügen. In der Dorfzone sollen die Eigenheiten Kaltbachs erhalten bleiben, welche den Ortsteil von einer reinen Wohnsiedlung im Grünen unterscheiden.
2. Die Dorfzone Kaltbach ist für Wohnbauten, höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil eines Gesamtkonzepts sind oder am Übergang von der Dorfzone zur Wohnzone liegen. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.

3. Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.09

4. Für die Dorfzone Kaltbach gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 32 BZR. Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.
5. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz ~~umzusetzen~~anzustreben. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 7 Arbeits- und Wohnzonen AW

1. In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Das Erdgeschoss ist vorzugsweise gewerblich zu nutzen.
2. Es gelten folgende Masse:

	AW-A	AW-B
Max. Gesamthöhe	14 m	11 m

Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.37	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.40	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.43	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.09	0.09
Max. Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche)	80 %	75 %
Max. Gebäudelänge	35m	30m

3. In beiden Zonen können im Rahmen eines Gestaltungsplans davon abweichende Wohnanteile festgelegt werden.
4. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz ~~umzusetzen~~ anzustreben. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
5. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 12 Grünzone GR

1. Die Grünzone umfasst unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet, die von allen baulichen Anlagen freizuhalten sind, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.  
In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen: unversiegelte Fusswege, unterirdische querende Infrastrukturen, der Grundversorgung dienende, ortsfeste Infrastrukturen, Retentionsanlagen sowie folgende gebietsspezifische Zwecke:
  - Dorfzone Kaltbach (Grundstück Nr. 156):  
Die Grünzone bezweckt die Freihaltung der Fläche im Dorfkern, die Offenlegung des Gewässers und einer Begegnungs- und Spielfläche. Zulässig sind die bestehenden Gartenanlagen, bestehenden Bauten, vorhandenen versiegelten Flächen sowie Spiel- und Freizeitanlagen.
  - Moosblick (Grundstück Nr. 593), Oberdorf (Grundstück Nrn. 26, 28), Schiblertobel (Grundstück Nrn. 108, 156),  
Die Grünzonen dient dienen der Freihaltung der Böschungen von Bauten und der Sicherung des Waldabstandes.
  - Schlosshalde (Grundstück Nrn. 286, 396, 469, 470, 401-403),  
Die Grünzonen dienen der Freihaltung der Böschungen von Bauten, eine naturnahe Hangsicherung ist zulässig.
  - Sonnenrain (Grundstück Nr. 137):  
Die Grünzone dient der Freihaltung der Fläche von Bauten sowie der Sicherung der Grundwasserschutzzone und des Waldabstandes.
  - Baumgarten (Grundstück Nrn. 479, 482), Chäppeliacher (Grundstück Nr. 601), Chotten (Grundstück Nrn. 71, 580), Rösslimatte (Grundstück Nr. 381), Schlosshalde (Grundstück Nr. 469), Vogelmatte (Grundstück Nrn. 671, 672), Waldegg (Grundstück Nr. 78), Weidmatt (Grundstück Nr. 168):  
Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze und Freizeitanlagen sowie bestehende Einstellhallen sind gestattet.
2. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Bei allen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und der Zweck dauernd zu erhalten.
2. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen. Es ist 1 Besucherabstellplatz zu erstellen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Für Einliegerwohnungen ist zusätzlich ein Abstellplatz zu erstellen. Im Ortsteil Chotten sind 2 Abstellplätze inkl. Besucherabstellplatz zu erstellen.
3. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen ist pro Wohnung mindestens 1.5 überdeckter Abstellplatz in der Regel in einer Tiefgarage zu erstellen. Pro 3 Wohnungen ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen.
4. Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Restaurants, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze anhand der VSS-Norm fest.
5. Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass Abstellplätze unterirdisch anzulegen sind.
6. Garagen- oder Carport-Vorplätze dürfen bis maximal 3 Wohneinheiten als Besucherparkplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt.
7. Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Strassengesetzes oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept<sup>1</sup> das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen. Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellplätzen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
8. Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so hat die Bauherrschaft für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.
9. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 15'000.- (Stand 2020). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen (§ 95 StrG).
10. Die Ersatzabgaben werden zur Schaffung von öffentlichen benutzbaren Abstellplätzen verwendet. Wenn immer möglich, sind diese Abstellplätze in nützlicher Distanz zu den Bauten zu erstellen, für welche eine Ersatzabgabe entrichtet wurde.

---

<sup>1</sup> Im Leitfaden Mobilität der Region Sursee-Mittelland vom 1. Mai 2021 werden die Aspekte präzisiert, welche im Mobilitätskonzept zu behandeln sind.

## Art. 44 Antennenanlagen

1. Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
2. Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich
  - Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
  - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
3. Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
4. Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität)
  - Priorität 1: Arbeitszonen
  - Priorität 2: Arbeits- und Wohnzonen Landwirtschaftszone
  - Priorität 3: Dorfzonen, Zone für öffentliche Zwecke und Wohnzonen ~~übrige Bauzonen unter der Bedingung eines unauffälligen Erscheinens sowie eines funktionalen Bezugs zur Zone und falls keine anderer Standort in Frage kommt.~~

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5. In den Dorfzonen und Wohnzonen ~~Arbeits- und Landwirtschaftszone~~ sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

## **ANHANG II: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT**

Spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Für alle Gebiete mit Gestaltungspflicht ist die Schaffung altersgerechtes Wohnen, genossenschaftliches Wohnen und ähnliches zu prüfen. Falls kein entsprechendes Angebot geschaffen wird, sind die Abklärungen in den Erläuterungen zum Gestaltungsplan zu dokumentieren.

Bezeichnung und Ortsteil	Spezielle Vorschriften
Dorfzone Kaltbach ( <u>Längmatthof</u> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz</li> <li>- Flächen mit Funktionen öffentlicher Dienstleistungen, z.B. Buswendeplatz, Warteraum Bushaltestelle etc.</li> <li>- Das Gewässer auf der Parzelle Nr. 156 soll öffentlich zugänglich gemacht werden.</li> <li>- Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.</li> <li>- Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen.</li> <li>- Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.</li> </ul>
<u>Dorfzone Kaltbach (Neuheim)</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz</li> <li>- <del>Flächen mit Funktionen öffentlicher Dienstleistungen, z.B. Buswendeplatz, Warteraum Bushaltestelle etc.</del></li> <li>- Das Gewässer auf der Parzelle Nr. 156 soll öffentlich zugänglich gemacht werden.</li> <li>- Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.</li> <li>- Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen.</li> <li>- Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.</li> <li>- <u>Bei der Planung und Realisierung einer künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 156 ist die Parzelle Nr. 155 im Gestaltungsplanverfahren hinsichtlich Erschliessung, Parkierung und Gewässerraum einzubeziehen.</u></li> </ul>
Tannhof, Mauensee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beim Siedlungsübergang gegen Westen ist eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung vorzunehmen.</li> <li>- Die maximal zulässige Gesamthöhe der W-A darf mit dem Gestaltungsplan nicht überschritten werden.</li> </ul>
Moosblick, Kaltbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinsame Erschliessung</li> <li>- Gemeinschaftlich nutzbare Frei- und Umgebungsflächen</li> <li>- Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kantonsstrasse</li> </ul>
Breiten, Mauensee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinsame Erschliessung</li> <li>- Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kantonsstrasse</li> <li>- Abweichungen von den im BZR definierten Nutzungsmasse sind nur in der Grösse des bewilligten Gestaltungsplans mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2014 möglich.</li> </ul>