



Gemeinde Eggiwil

georegio  
atelier für raumentwicklung

# Änderung Baureglement

Umzonung ZPP 4 «Längmatt» in «Arbeitszone Längmatt»

Stand: **Mitwirkung und Vorprüfung**

Januar 2023

## Änderungen Baureglement

Streichungen in ~~rot~~, Ergänzungen in **blau**

Nutzungsarten und  
Lärmempfindlichkeits-  
stufen

### Art. 3 Art der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):<sup>1</sup>

Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	– Wohnen <sup>2</sup> – stille Gewerbe <sup>3</sup>	II
Mischzone A	MA	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe <sup>4</sup> – Gastgewerbe – Dienstleistungen, Verkauf <sup>5</sup>	III
Mischzone B	MB	– Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen, Verkauf	III
Arbeitszone	A	– Arbeitsnutzungen – Gewerbe und Dienstleistungen	IV
<b>Arbeitszone Längmatt</b>	<b>AL</b>	– Wohnungen nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal	

Bestehende Volumen können bei Abbruch und Wiederaufbau am gleichen Standort und mit der gleichen Gebäudeform wieder aufgebaut werden. Für neue Volumen gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 4. Es gilt die annähernd geschlossene Bauweise

Baupolizeiliche Masse

### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:<sup>6</sup>

Zone	Abk.	kA [m]	gA [m]	GL [m]	Fh t [m]	GH [m]	VG
Wohnzone	W	4.0	8.0	31	8.0	–	2
Mischzone A	MA	4.0	8.0	36	8.0	11.5	2
Mischzone B	MB	–	–	36	8.5	12.0	2
Arbeitszone	A	4.0	4.0	–	11	–	–
<b>Arbeitszone Längmatt</b>	<b>AL</b>	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	<b>–</b>	<b>14</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>2</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

<sup>3</sup> Stilles Gewerbe wie zum Beispiel Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Ateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).

<sup>4</sup> Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von über 1000 m<sup>2</sup> bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum nach Art. 27 BauR

ZPP 4	<b>Art. 18 ZPP 4 «Längmatt»</b>
Planungszweck	<del>1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Längmatt» bezweckt eine geordnete Überbauung mit Gewerbebauten am nördlichen Dorfeingang von Eggiwil.</del>
Art der Nutzung	<del>2 Für die Art der Nutzung und die Empfindlichkeitsstufe gelten die Vorschriften der Arbeitszone.</del>
Mass der Nutzung	3 <del>— Baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A</del> <del>— Im Sinne eines sanfteren Übergangs von der Landwirtschafts- zur Gewerbezone soll die Fassadenhöhe traufseitig der 1. Baureihe am nördlichen Perimeterrand um 2.0 m reduziert werden.</del>
Gestaltungsgrundsätze	4 <del>— Lange Gebädefassaden sind zu strukturieren.</del> <del>— Der nördliche Perimeterrand soll durch einen 2 Meter breiten Grünstreifen aufgewertet werden.</del>
Erschliessung	5 <del>— Die Erschliessungsanlagen müssen innerhalb des ZPP-Perimeters und mit den angrenzenden bestehenden Bauten abgestimmt werden. Parkplätze und Wendemöglichkeiten sind zu koordinieren.</del> <del>— Sämtliche Details betreffend Erschliessung sind in Zusammenarbeit mit dem OIK IV im Rahmen der Überbauungsordnung zu definieren.</del>
Berücksichtigung der ortsüblichen Dachgestaltung	<b>Art. 24 Dachgestaltung</b> 1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zu erstellen. In den Mischzonen A und B sowie in den Arbeitszonen und in der Arbeitszone Längmatt sind Flachdächer mit/ohne Attika zugelassen.
Inkrafttreten	<b>Art. 47 Inkrafttreten</b> 1 Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements und dem neuen Zonenplan Gewässerräume, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der baurechtlichen Grundordnung treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung	vom .....	bis .....
Kantonale Vorprüfung	vom .....	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom .....	
Öffentliche Auflage	vom .....	bis .....
Einspracheverhandlungen	am .....	
Erledigte Einsprachen	..... (Anzahl)	
Unerledigte Einsprachen	..... (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	..... (Anzahl)	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am .....	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am .....	
Namens der Einwohnergemeinde		
Die Präsidentin:	.....	
Der Gemeindeschreiber:	.....	
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Eggiwil, den .....	
Der Gemeindeschreiber:	.....	
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....	