

BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Schenkon

### Bebauungsplan «Unterdorf»

1. öffentliche Auflage vom 8. September bis 7. Oktober 2025
2. öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 24. Februar 2026

Durch die Stimmberechtigten beschlossen an der Urnenabstimmung vom .....

...  
Gemeindepräsident

...  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ....

vom ..... genehmigt

...  
Unterschrift

...  
Datum

### Sonderbauvorschriften

Die Bebauungsplanung besteht aus:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan
- Sonderbauvorschriften

Wegleitende Unterlagen:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Erschliessungsnachweis
- Lärmgutachten
- Entwässerungskonzept
- Konzept Wasserversorgung

Hinweisende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Schlussbericht zur Testplanung

1. April 2026

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinderat Schenkon  
Schulhausstrasse 1  
6214 Schenkon

### **Planungsbehörde:**

Gemeinde Schenkon

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung  
und Infrastruktursysteme  
Jessica Biedermann, Geografin MSc

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Der Bebauungsplan «Unterdorf» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns mit dem Ziel, eine gesamtheitliche, qualitätsvolle und zukunftsorientierte Gebietsentwicklung zu realisieren. Er regelt die Bebauung, die Umgebungs-gestaltung, die Erschliessung und Parkierung.

### Art. 2

Geltungsbereich Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situa-tionsplan festgelegte Perimeter.

### Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

<sup>1</sup> Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Situationsplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften

<sup>2</sup> Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur (Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 22.02.2024, rev. 17.12.2025)
- Richtprojekt Freiraum (Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, 02.09.2025, rev. 07.01.2026)
- Erschliessungsnachweis (Teamverkehr.zug AG, 26.08.2025, rev. 20.01.2026)
- Lärmgutachten (Sinus AG, 26.02.2024)
- Entwässerungskonzept (Kost + Partner AG, 02.09.2025, rev. 20.01.2026)
- Konzept Wasserversorgung (Bucher + Partner AG, 01.09.2025)

<sup>3</sup> Als hinweisende Bestandteil des Bebauungsplans gelten:

- Planungsbericht (ecoptima ag, 01.04.2026)
- Bericht zur 2. öffentlichen Auflage (ecoptima ag, 20.01.2026)
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zur Testplanung «Unterdorf» (ecoptima ag, 20.03.2024)
- Bericht Mehrwertermittlung [*Erarbeitung ausstehend*]

### Art. 4

Übergeordnetes Recht Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonen-reglements (BZR) der Gemeinde Schenkon sowie die einschlägigen kanto-nalen Vorschriften.

## 2. Vorschriften zu den Baubereichen

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich in den Baubereichen A bis O nach den Bestimmungen der Dorfzone gemäss Art. 5 BZR.

<sup>2</sup> Im Perimeter sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Gastronomiebetriebe).

<sup>3</sup> Im Baubereich J sind im Erdgeschoss strassenseitig nur Dienstleistungsbetriebe oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

### Art. 6

Massgebendes Terrain Das massgebende Terrain gemäss PBG wird durch Höhenkoten in m ü. M. (Kote MT) pro Baubereich unter Art. 7 und im Situationsplan festgelegt.

### Art. 7

Baubereiche <sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis O erstellt werden, mit Ausnahme der Kleinbauten und Anbauten (vgl. dazu Art. 9 SBV).

<sup>2</sup> Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten sind durch die Baubereiche A bis O gemäss Situationsplan und den max. anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie die Höhenkoten (höchster Punkt des Gebäudes, HK) und Oberkante der Fassade in Meter über Meer bestimmt:

Baubereich	Kote MT [m ü. M.]	Höhenkote HK [m ü. M.]	OK Fassade [m ü. M.]	max. aGbF [m <sup>2</sup> ]
A	521.00	534.50	532.50	174.0
B1	520.00	529.50	529.00	260.0
B2	520.00	524.00	523.00	61.0
C	520.50	527.20	527.20	95.0
D1; D2	gemäss Bestand	Gesamthöhe: max. 10.0 m	gemäss Bestand	D1: 32.0* D2: 97.0
E	519.00	532.50	529.50	176.0
F	518.50	528.75	527.25	144.0
G	519.00	529.50	527.50	288.0
H	518.00	528.50	526.50	176.0
I	517.00	527.50	525.50	192.0
J	517.00	529.50	523.00 / 524.20	418.0
K	515.50	529.00	526.00	323.0
L	516.00	529.50	526.50	234.0
M	515.00	528.50	525.50	234.0
N	gemäss Bestand	Gesamthöhe: max. 12.0 m	gemäss Bestand	167.0
O	514.00	527.50	524.50	192.0

\* Der Baubereich D1 ist kleiner als das bestehende Wohnhaus. Es gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis max. 1.00 m und baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z.B. Lisenen) bis max. 0.20 m sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Loggien/Balkone, Erker und dgl. gemäss Art. 112a PBG nicht zulässig.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Höhenkote gemäss Abs. 2 überragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>5</sup> Technische Anlagen zur Energiegewinnung dürfen bei Flachdachbauten im Baubereich B2 und C die zulässige OK Fassade gemäss Abs. 2 um max. 1.00 m überragen.

#### **Art. 8**

Balkone und Loggien

<sup>1</sup> Innerhalb des «Bereich Balkon» sind ausschliesslich separate, nicht beheizte Balkone oder separate kombinierte, teileingezogene Balkone in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig. Weitere der aGbF anzurechnende Nutzungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Pro Wohnung ist ein Balkon oder eine Loggia von mindestens 11 m<sup>2</sup> zu erstellen. Loggien sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

<sup>3</sup> Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden, wobei die Elemente nicht umrahmt werden dürfen. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

#### **Art. 9**

Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist eine Kleinbaute zulässig. Die Kleinbaute darf eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</sup> An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist eine Anbaute für überdachte Veloabstellplätze zulässig.

<sup>3</sup> Der Kornspeicher auf Parzelle Nr. 1107 ist zu erhalten.

<sup>4</sup> Die Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Freiraumkonzept nach Art. 14 zu integrieren.

<sup>5</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der

Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Freiraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

#### **Art. 10**

Unterniveaubauten, Einstellhalle

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveaubauten mit Nebenräumen und Einstellhallen für die unterirdische Parkierung zulässig.

### **3. Baugestaltung**

#### **Art. 11**

Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat wegleitende Bedeutung. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

<sup>2</sup> Die Hauptbauten sind durch unterschiedliche Typologien, unterschiedliche Materialisierung der Fassaden, Gebäudefluchten und unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen heterogen zu gestalten.

<sup>3</sup> Ersatzneubauten von erhaltenswerten Bauobjekten haben mindestens eine gleichwertige Qualität aufzuweisen.

<sup>4</sup> Die Beurteilung der Gestaltung von Neubauten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde zieht dazu auf Kosten der Grundeigentümerschaft das Fachgremium Ortsbild bei.

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann bei Vorhaben, welche die Anforderungen an eine gute Eingliederung ins Dorfbild nach Art. 5 BZR nicht erfüllen, die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 4 Abs. 2 verlangen.

#### **Art. 12**

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sind entweder in Holz oder mural (Beton-, Backstein- oder verputzte Oberflächen) vorzusehen. Es sind Pastellfarben und dunkles Holz zu wählen. Helle<sup>1</sup> und grelle Farbtöne sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die Kleinbauten sind aus Holz auszubilden.

<sup>4</sup> Innerhalb der Fassaden der Hauptbauten ist folgenden Gestaltungsprinzipien Beachtung zu schenken:

---

<sup>1</sup> Der Hellbezugswert darf maximal 75 betragen.

- Es ist eine vertikale Gliederung als primäre Gebäudegestaltung vorzusehen.
- Bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen ist ein murales Sockelgeschoss auszugestalten. Andernfalls ist ein Sockel von mindestens 0.5 m Höhe zu gestalten.
- Die Fenster sind in Hochformat anzuordnen. Das Seitenverhältnis hat mindestens 1:√2 zu betragen.
- Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien mit offenen oder aus Gründen des Lärmschutzes geschlossenen Geländern und Brüstungen zu gestalten. Ausnahmen sind innerhalb des Bereichs Balkon nach Art. 8 Abs. 1 SBV zulässig.

### **Art. 13**

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf den Hauptbauten sind primär Satteldächer zulässig. Die Firstrichtungen sind im Situationsplan pro Baubereich festgelegt. Im Baubereich A ist ein Zeltdach, im Baubereich B1 ein Flachdach oder flach geneigtes Dach, im Baubereich B2 ein Pultdach und im Baubereich C ein Flachdach vorzusehen.

<sup>2</sup> Auf den Kleinbauten sind Satteldächer vorzusehen. Die Anbauten sind mit einem flachgeneigten Pultdach zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Schrägdächer sind mit feingliedrigen Dachvorsprüngen von mind. 30 bis max. 80 cm Breite zu gestalten.

<sup>4</sup> Dachaufbauten (z.B. Lukarnen oder Dachgauben) sind nicht zulässig, mit Ausnahme des Baubereichs J. Die Dachaufbauten im Baubereich J dürfen höchstens ein Drittel der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.

<sup>5</sup> Die Dachflächen sind mit braunroten Ziegeln oder dunklem Blech einzudecken. Generell ist eine zurückhaltende und blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.

<sup>6</sup> Die Dächer sind – soweit technisch möglich und zweckmässig – zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen. Photovoltaikanlagen sind bei Schrägdächern integral zu erstellen.

## 4. Aussenraumgestaltung

### Art. 14

Richtprojekt  
Freiraum

<sup>1</sup> Im Situationsplan sind die wichtigsten gestalterisch zusammenhängenden Umgebungsflächen (Privatgärten, Fusswegverbindungen, Bepflanzung) verbindlich dargestellt.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt Freiraum hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität wegleitenden Charakter.

<sup>3</sup> Auf der Grundlage der Richtprojekts Freiraum ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Privatgärten und Spiel- und Freizeitanlagen, die Wege und die Parkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

<sup>4</sup> Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden. Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

### Art. 15

Topografie

<sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Das Terrain richtet sich nach den Höhenkurven gemäss Situationsplan. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 50 cm erlaubt und als Böschungen max. 1:2 auszuführen. Stützmauern und Abgrabungen entlang Fassaden sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszüge und Garagenzufahrten nach Art. 35 Abs. 2 BZR.

<sup>3</sup> Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Gestaltung einzugliedern.

### Art. 16

Privatgärten

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Privatgärten dienen der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner:innen im Geltungsbereich.

<sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung der Privatgärten richten sich nach den Bestimmungen des BZR, insbesondere Art. 37 BZR. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind die Gärten als gemeinschaftlich

nutzbare Freiräume zu gestalten. Auf private Sitzplätze und Gartenanlagen ist dabei zu verzichten.

<sup>3</sup> Die Vorplätze der Kleinbauten sind mit Kies zu gestalten.

#### **Art. 17**

Kinderspielplätze  
und Freizeitan-  
lagen

<sup>1</sup> Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Freiraum flächenmässig nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

<sup>2</sup> Die im Richtprojekt Freiraum dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepläne erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

#### **Art. 18**

Sockelmauern

Entlang der Dorfstrasse sind an den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten Sockelmauern aus Beton von 0.50 m Höhe zu erstellen.

#### **Art. 19**

Uferbestockung

<sup>1</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist eine standortgerechte, ausschliesslich einheimische Bachvegetation zu erhalten oder zu pflanzen (z.B. Erlen und Weiden). Nicht einheimische Vegetation ist zu entfernen.

<sup>2</sup> Für die im Situationsplan orientierend dargestellte Grünzone Gewässerraum gilt die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung bzw. der übergeordneten Gesetzgebung.

#### **Art. 20**

Grosskronige  
Bäume

<sup>1</sup> Zu jeder Hauptbaute ist ein grosskroniger einheimischer Baum (z.B. Linden, Eichen, Nussbäume, Feldahorn und Hainbuchen) zu pflanzen und zu erhalten. Im Situationsplan ist deren Lage schematisch dargestellt. Eine Unterschreitung des Grenzabstands (6 m für hochstämmige Bäume, nach § 86 EGZGB) ist möglich. Der Art. 37 Abs. 5 BZR kommt bei diesen Bäumen nicht zur Anwendung.

<sup>2</sup> Die Baumpflanzhöhe hat mindestens 5 m zu betragen. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 30 cm.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 21

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung und die Notfallerschliessung erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse und ab der Erschliessungsstrasse Unterdorf.

<sup>2</sup> Die bestehenden Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse bei den Grundstücken Nrn. 300 und 1107 bleiben zulässig, solange keine weiteren Wohneinheiten auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden.

<sup>3</sup> Für die Notfallfahrzeugen/Feuerwehrfahrzeugen sind die erforderlichen Fahrbahnen, Bewegungs- und Stellflächen bereitzustellen. Die Bepflanzung der Fahrbahnen und Stellflächen ist zulässig (z.B. mittels Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

<sup>4</sup> Für die Hauszugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Anzahl und die Lage sind schematisch.

### Art. 22

Verkehrsfläche für den MIV

Die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dient der Zufahrt zu den Einstellhallen, Garagen und den (Besucher-)Parkplätzen.

### Art. 23

Feinerschliessung

Die weitere Feinerschliessung ist pro Hofstatt aus einem einheitlichen, sickerfähigen Belag zu erstellen. Die Ausgestaltung kann z.B. in Kies, Mergel, Natursteinpflasterung, Sickerasphalt oder Saibro erfolgen.

### Art. 24

Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege stellen die Verbindungen zwischen den Hauptbauten, den Kleinbauten, dem übergeordneten Wegenetz und den Spielplätzen und Freizeitanlagen sicher. Sie sind als Trampelpfade aus Kies auszugestalten. Der genaue Verlauf des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

### Art. 25

Autoeinstellhalle

<sup>1</sup> Die Rampen zu den Einstellhallen sind in die Gebäude innerhalb der Baubereiche B und J zu integrieren.

<sup>2</sup> Die Einstellhalle auf Grundstück Nr. 300 ist so zu konzipieren, dass sie bei Bedarf zu Gunsten des angrenzenden Grundstücks Nr. 803 erweitert werden kann.

<sup>3</sup> Die Einstellhalle auf Grundstück Nrn. 302/1106 ist so zu konzipieren, dass sie bei Bedarf zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke Nr. 298 und 1086 erweitert werden kann.

<sup>4</sup> Die Einstellhallen sind mit mindestens 80 cm Erde zu überdecken.

### **Art. 26**

Autoabstellplätze <sup>1</sup> Die Anzahl der Autoabstellplätze für Bewohner:innen und Besucher:innen wird auf Grundlage der VSS-Norm 40 281 (2019) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>2</sup> Auf den Grundstücken Nrn. 302 und 1106 dürfen insgesamt maximal 14 Parkplätze zur Nutzung durch das Gasthaus OX'n angeboten werden.

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze für die Bewohner:innen und Beschäftigte sind möglichst in den Autoeinstellhallen unterzubringen. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Autoabstellplätze zulässig.

<sup>4</sup> Oberirdische Autoabstellplätze sind aus Schotterrasen zu erstellen.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten.

### **Art. 27**

Veloabstellplätze <sup>1</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach VSS-Norm 40 065 (2011) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Veloabstellplätze sind dezentral in der Nähe des Hauseingangs vorzusehen. Die gedeckten Veloabstellplätze können in einer Anbaute oder im Gebäudeinnern angeordnet werden.

### **Art. 28**

Containerstandort <sup>1</sup> Der Containerstandort für Kehricht und Grüngut ist an den schematisch im Situationsplan bezeichneten Standorten vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an die Zufahrt sowie an die Gestaltung der Bereitstellungsplätze nach dem Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht des Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (dat. Mai 2019) sind zu erfüllen.

## 6. Umwelt

### Art. 29

Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Unterdorf» richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Bei reinen Wohnbauten ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II anzustreben.

<sup>2</sup> Die im Lärmgutachten vom 26.02.2024 definierten Lärmschutz-Massnahmen sind an den lärmbelasteten Fassaden verbindlich umzusetzen:

- Die Loggien sind mit geschlossenen Brüstungen umzusetzen.
- Die Balkonuntersichten sind schallabsorbierend zu verkleiden (mindestens Schallabsorptions-Klasse C nach EN ISO 11654:1997).
- Wo die Grenzwerte trotz dieser Massnahmen nicht eingehalten werden, sind Grundrisse zu entwickeln, welche die Belüftung der lärmempfindlichen Räume über Fenster an den Seitenfassaden sicherstellen.

<sup>3</sup> Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm- und Schallschutz-nachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und/oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) erfüllt sind.

### Art. 30

Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept von Kost+Partner AG vom 28.03.2024 ist begleitender Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein detailliertes Siedlungsentwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 31

Etappierung

<sup>1</sup> Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

<sup>2</sup> In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung zusammen mit den Bauten auszuführen.

### Art. 32

Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch keine gestalterische Abminderung erzielt wird.

### Art. 33

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.