

Gemeinde EMMEN

# Verordnung

## zum Bau- und Zonenreglement

mit Erläuterungen

Stand vom 9. November 2023

Vom Gemeinderat am 22. November 2023 verabschiedet  
zu Händen der 1. Lesung im Einwohnerrat

**Orange:** Änderungen gegenüber der im Rahmen der Mitwirkung publizierten Version vom 11. April 2022

### Lesung Artikel:

| Artikelnummer und Titel                        |
|--|
| Artikel  |
| Erläuterungen zu den Artikeln für Verständnis. |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| Art. 1 | Zweck.....                             | 2 |
| Art. 2 | Definitionen Umgebungsgestaltung.....  | 2 |
| Art. 3 | Plan über die Umgebungsgestaltung..... | 6 |
| Art. 4 | Spielplätze und Freizeitanlagen.....   | 7 |
| Art. 5 | Vogelfreundliches Bauen.....           | 8 |
| Art. 6 | Art und Qualität der Wohnungen.....    | 8 |

Der Gemeinderat Emmen erlässt, als Ergänzung zum aktuellen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen, folgende Verordnung.

#### **Art. 1 Zweck**

Mit dieser Verordnung regelt die Gemeinde Emmen für die im Bau- und Zonenreglement beschriebenen Artikel die Details.

Zweckbestimmung mit Verweis aufs BZR. Diese Verordnung regelt nur zu ausgewählten Artikeln weitere Details.

#### **Art. 2 Definitionen Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die ökologische Qualität wird insbesondere mittels folgender Grundsätze sichergestellt:
  - a. Gestaltung einer naturnahen und zusammenhängenden Umgebung,
  - b. Diversität von Flora und Fauna optimieren,
  - c. Flächenversiegelung minimieren,
  - d. Dach- und Fassadenbegrünung planen,
  - e. Massnahmen zur Flächenversickerung und oberirdische Retention vorsehen,
  - f. Beachtung des Vogelschutzes bei Bauteilen aus Glas sowie
  - g. Verhinderung von Kleintierfallen und -barrieren.
- <sup>2</sup> Es müssen mindestens 50 Prozent der neu gepflanzten Gehölze einheimisch sein. Die Definition der einheimischen Heckensträucher und landschaftstypischen Bäume richtet sich nach dem kantonalen Verzeichnis «Einheimische Heckensträucher und landschaftstypische Bäume». Bei Gehölzpflanzungen entlang von Strassenräumen kann in begründeten Fällen vom Prozentsatz zugunsten von nicht heimischen Arten mit einer hohen Trockenheits-, Hitze-, Versiegelungs- und Streusalzresistenz abgewichen werden. Uferbegleitende Gehölzpflanzungen müssen 100 Prozent einheimisch sein.
- <sup>3</sup> Bei Neupflanzungen dürfen, gestützt auf Art. 9 Abs. 4 BZR, generell keine invasiven gebietsfremden Pflanzen der Schwarzen Liste des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora, InfoFlora, verwendet werden.
- <sup>4</sup> Hochstämmige Gehölze der 1. und 2. Ordnung haben bei Pflanzung mindestens 21 cm Stammumfang aufzuweisen und das entsprechende Lichtraumprofil zu berücksichtigen.
- <sup>5</sup> Wurzelräume von Gehölzen 1. und 2. Ordnung haben mindestens 6 m<sup>3</sup> mit einer Tiefe von 1.00 m aufzuweisen. Wurzelräume von Gehölzen 3. Ordnung haben mindestens eine Tiefe von 0.50 m aufzuweisen. Die Wurzelräume sind im Umgebungsplan entsprechend zu kennzeichnen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann die Gemeinde verlangen, dass Baumstandorte mit uneingeschränktem Wurzelraum festgelegt werden.
- <sup>6</sup> Als Grünfläche zählen Wiesen, Rasen, Hecken, Sträucher, Bäume, Rabatten, Gärten, Teiche, Weiher, Feuchtbiotope, Stein- und Schotterflächen mit ökologischem Nutzen sowie einzelne Platten, welche Gartenflächen erschliessen. Nicht zur Grünfläche zählen Dachbegrünungen auf Gebäuden, Pflanztröge, Gehwege, versiegelte Freizeitflächen, Abstellflächen, Wald und bestehende Gewässer.

- <sup>7</sup> Als Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen gelten Flächen, bei denen Steine den überwiegenden Anteil der Bodenbedeckung ausmachen, auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann.
- <sup>8</sup> Ein Areal ist ein funktional zusammenhängendes Gebiet, welches über eine Hauptverbindung erschlossen ist und auf dem ein oder mehrere Betriebe angeordnet sind, unabhängig von den Parzellengrenzen. Als Arealgrenze gilt die Abgrenzung gegenüber weiteren Arealen und den Nachbarparzellen.
- <sup>9</sup> Als Erstbezug gilt der Zeitpunkt, bei welchem die erste bestimmungsgemässe Nutzung der Hauptnutzflächen eines Neubaus oder neubauähnlichen Umbaus erfolgt.

*Absatz 1 (Bezug zu Art. 9 Abs. 3 BZR: Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass: b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen und [...] d) eine Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas erreicht wird.):*

Durch das Formulieren von Gestaltungsgrundsätzen wird der Begriff der ökologischen Qualität präzisiert. Die Grundsätze sind als Zielvorstellung zu verstehen.

*Absatz 2, 3 und 4 (Bezug zu Art. 9 Abs. 4 BZR: Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität und mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.):*

Mit dem Begriff «überwiegend einheimisch und standortgerecht» wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch nicht heimische Pflanzen, welchen sowohl durch die historische Gartenkultur als auch durch die Folgen des Klimawandels eine wichtige Bedeutung zukommt, weiterhin gepflanzt werden dürfen. Mit dem Ziel, dass Bäume rasch die erwünschte Wirkung erzielen können, wird eine Mindestanforderung an die Qualität festgelegt. Dies betrifft Orte, wo hochstämmige (ab 1.60 m Stammhöhe) Bäume gepflanzt werden müssen. Das sind insbesondere Gehölze im Strassenraum oder auf Plätzen. Die minimale Qualität von 21 cm Stammumfang wurde aufgrund der Preise (steigen pro Qualitätsstufe rund 30-40% an), der Verfügbarkeit (nimmt in der Schweiz mit höheren Qualitäten stark ab) und der Anwuchsbedingungen (ist bei höheren Qualitäten erschwert) festgelegt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, wo rasch die gewünschte Wirkung erwünscht ist, kann eine erhöhte Qualität von bspw. 30 cm eingefordert werden (insb. Art. 3 Abs. 2 BZR und Art. 9 BZR).

## Preistabelle Alleebäume

### Alleebäume mit Ballen bis 250 cm Stammhöhe (HOB)

| PG | 6-8   | 8-10  | 10-12 | 12-14 | 14-16  | 16-18  | 18-20  | 20-25  | 25-30  | 30-35  | 35-40  | 40-45  | 45-50  | 50-55  | 55-60  | 60-65  | PG |
|----|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 83 |       | 120.- | 175.- | 255.- | 370.-  | 490.-  | 630.-  | 850.-  | 1100.- | 1500.- | 2000.- | 2600.- | 3600.- | 4200.- | 5200.- | 6100.- | 83 |
| 84 |       | 145.- | 215.- | 355.- | 480.-  | 620.-  | 750.-  | 1025.- | 1370.- | 1800.- | 2400.- | 3200.- | 4100.- |        |        |        | 84 |
| 85 |       | 195.- | 260.- | 420.- | 570.-  | 770.-  | 950.-  | 1350.- | 1800.- | 2500.- | 3400.- | 4400.- | 5300.- |        |        |        | 85 |
| 86 |       | 240.- | 360.- | 540.- | 750.-  | 920.-  | 1170.- | 1700.- | 2400.- | 3400.- | 4600.- | 5800.- | 7200.- |        |        |        | 86 |
| 87 | 185.- | 295.- | 415.- | 630.- | 850.-  | 1250.- | 1600.- | 2300.- | 3450.- | 4450.- | 5900.- |        |        |        |        |        | 87 |
| 88 | 395.- | 525.- | 650.- | 850.- | 1200.- | 1700.- | 2300.- |        |        |        |        |        |        |        |        |        | 88 |

### Alleebäume im Container bis 250 cm Stammhöhe (HOC)

| PG | 6-8   | 8-10  | 10-12 | 12-14 | 14-16 | 16-18  | 18-20  | 20-25  | 25-30  | 30-35  | 35-40  | 40-45  | 45-50  | PG |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 83 |       | 140.- | 195.- | 295.- | 410.- | 560.-  | 700.-  | 950.-  | 1260.- | 1660.- | 2260.- | 2970.- | 4070.- | 83 |
| 84 |       | 165.- | 235.- | 395.- | 520.- | 690.-  | 820.-  | 1125.- | 1530.- | 1960.- | 2660.- | 3570.- | 4570.- | 84 |
| 85 |       | 215.- | 280.- | 460.- | 610.- | 840.-  | 1020.- | 1450.- | 1960.- | 2660.- | 3660.- | 4770.- | 5770.- | 85 |
| 86 |       | 260.- | 380.- | 580.- | 790.- | 990.-  | 1240.- | 1800.- | 2560.- | 3560.- | 4860.- | 6170.- | 7670.- | 86 |
| 87 | 195.- | 315.- | 435.- | 670.- | 890.- | 1320.- | 1670.- | 2400.- | 3610.- | 4610.- | 5900.- |        |        | 87 |

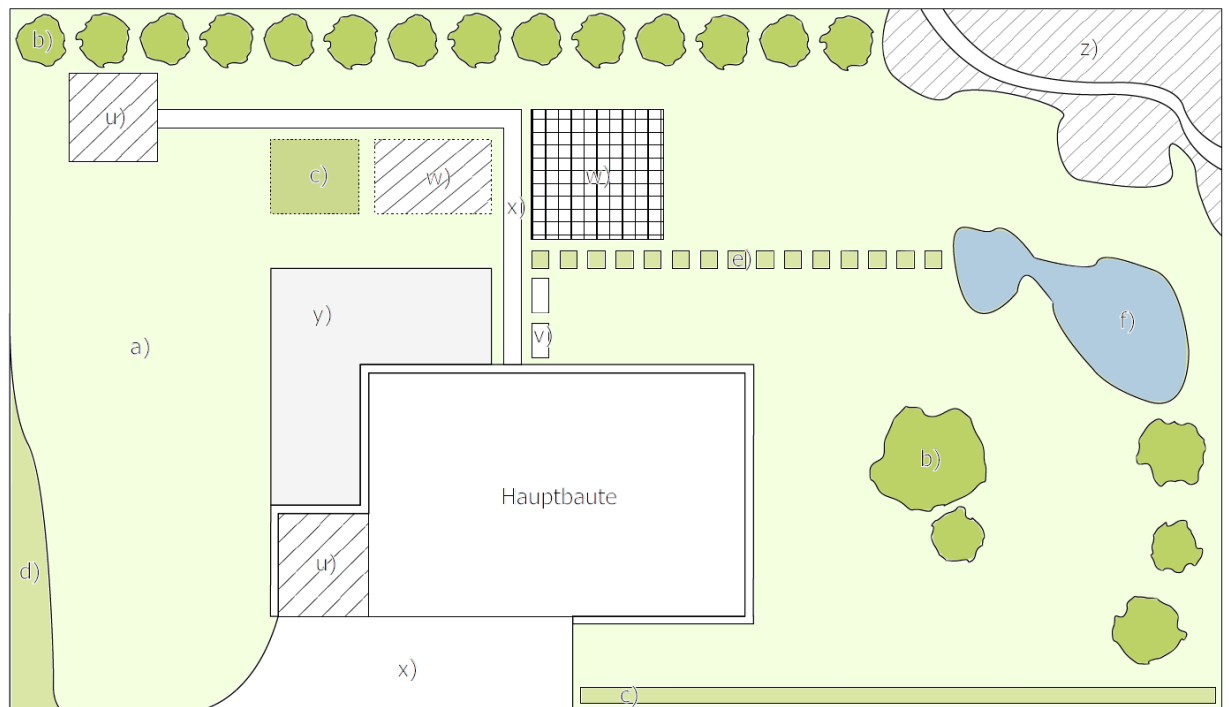
### Alleebäume mit Ballen 260 - 300 cm Stammhöhe (HUB)

| PG | 16-18 | 18-20  | 20-25  | 25-30  | 30-35  | 35-40  | 40-45  | 45-50  | PG |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 83 | 560.- | 700.-  | 950.-  | 1260.- | 1660.- | 2260.- | 2970.- | 4070.- | 83 |
| 84 | 690.- | 820.-  | 1125.- | 1530.- | 1960.- | 2660.- | 3570.- | 4570.- | 84 |
| 85 | 840.- | 1020.- | 1450.- | 1960.- | 2660.- | 3660.- | 4770.- | 5770.- | 85 |
| 86 | 990.- | 1240.- | 1800.- | 2560.- | 3560.- | 4860.- | 6170.- | 7670.- | 86 |

Absatz 5 (Bezug zu Art. 9 Abs. 11: Wurzelräume von):

Die Bestimmung zielt auf eine genügende Überdeckung mit genügend Erdreich z.B. auf Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Bauwerken ab.

## Absatz 6:



**Anrechenbar:** Bepflanzte und/oder natürliche Flächen ohne unterirdische Bebauung

- a) Wiesen / Rasen
- b) Hecken, Sträucher und Bäume
- c) Rabatte / Gärten
- d) Stein- und Schotterflächen mit ökologischem Wert, z.B. Ruderalflächen oder Alpingärten
- e) Gartenflächen, die mit einzelnen Platten erschlossen sind
- f) Teiche, Weiher, Feuchtbiotope

**Nicht anrechenbar**

- u) Dachbegrünung auf Haupt- und Nebenbauten
- v) Pflanzentröge
- w) Versiegelte Freizeitflächen, z.B. Gartenterassen aus Steinplatten oder mit Gummimatten belegte Spielplätze
- x) Gehwege, Abstellflächen
- y) Sämtliche Flächen welche unterirdische bebaut sind mit Ausnahme von Art. 12 Abs. 2 BZR
- z) Wald & bestehende Gewässer

**Absatz 7 (Bezug zu Art. 9 Abs. 9 BZR: Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind mit Ausnahme zum Fassadenschutz nicht erlaubt.):**

Schotterflächen ohne ökologischen Wert können insbesondere sein: Flächen, die mit einem Vlies vor Bewuchs gesichert sind und Flächen oder die dauernd vor Bewuchs freigehalten werden. Explizit nicht dazu gerechnet werden Ruderal- und Pionierflächen, Alpingärten sowie bekieste Flächen (Plätze, Wege, Ziergärten, Fallschutz, usw.) und dergleichen.

**Absatz 8 (Bezug zu Art. 9 Abs. 10 lit. b BZR: Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Umgebungsgestaltungen ist entlang von Arealgrenzen ist ein bepflanzter Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 1 m Breite innerhalb der Arbeitszone sowie von mindestens 2 m Breite gegenüber von allen anderen Zonen anzulegen):**

Dieser Absatz definiert den Begriff «Arealgrenzen», damit verständlich gemacht werden kann, dass mit Arealen nicht ganze Teilgebiete einer Arbeitszone gemeint sind.

**Absatz 9 (Bezug zu Art. 9 Abs. 12 BZR: Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens ein halbes Jahr nach Erstbezug der Baute realisiert sein.):**

### **Art. 3 Plan über die Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Aus dem Plan über die Umgebungsgestaltung müssen die generelle Gestaltungsabsicht und das ausseräumliche Konzept hervorgehen. Die Beurteilung des Umgebungsplans erfolgt im Einzelfall und nach qualitativen Kriterien.
- <sup>2</sup> Der Plan über die Umgebungsgestaltung muss, unter Berücksichtigung von Art. 8 Abs. 2 folgende Informationen enthalten:
  - a. Bauten und Anlagen inkl. Parkplätze, Mauern, Treppen, Zäune, Tiefgaragen etc. Leitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser etc.)
  - b. Lage und Ausmass von Anlagen zur Energieerzeugung und der Ver- und Entsorgung
  - c. Terraingestaltung inkl. Höhenkurven bzw. Kotenangaben
  - d. Belagsflächen mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeit
  - e. Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
  - f. Pflanz- und Ansaatflächen (Spezifizierung des Typs)
  - g. Dachbegrünungen, Stützmauerbegrünungen
  - h. Bepflanzungen mit vollständigen Artangaben zu Bäumen und Sträuchern
  - i. Ausstattungen (Entsorgung, Veloabstellplätze, Beleuchtung, Lichtschächte etc.) Erschliessungen inkl. Einmündungsradien und Sichtzonen (gem. VSS-Norm 40 273a)
  - j. Spielplatz und Freizeitanlagen gemäss Art. 4 BZV inkl. Angaben zur Ausstattung
  - k. Übergang zu den Nachbargrundstücken
  - l. Notzufahrten
  - m. Flächen mit Sondernutzung (Gartensitzplätze, Privatgärten etc.)

Im Plan über die Umgebungsgestaltung haben die dargestellten Gehölze ein realistisches Wuchsmass zum Pflanzzeitpunkt und für den angestrebten Zustand vorzuweisen.
- <sup>3</sup> Bei Gestaltungs- und Bebauungsplanungen sind mit dem Ziel der Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas, der Reduktion der thermischen Belastung sowie dem Erhalt der Durchlüftung im Plan oder in einem begleitenden Bericht entsprechende Nachweise zu erbringen.
- <sup>4</sup> Bei folgenden Vorhaben kann insbesondere auf einen Umgebungsplan gemäss Abs. 2 und/oder auf einen Nachweis gemäss Abs. 3 verzichtet werden:
  - a. Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten ohne wesentliche Veränderung der Umgebung, insbesondere bezüglich Grünflächenziffer, oder ohne Einfluss auf Art. 9 BZR.
  - b. Bei Veränderungen der Umgebung, sofern keine ökologisch relevanten Elemente (Hecken, Einzelbäume, Grünzonen, Gewässer, Waldabstand, Waldrandzone etc.) vom Neubau betroffen sind.

*Absatz 1 und 2 (Bezug zu Art. 9 Abs. 1 und 2 BZR: Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.*

*Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:*

- a. allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,*
- b. Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spiel- und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,*

- c. Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie  
d. der Lage aller Werkeleitungen):

Da verschiedene Bestimmungen des BZR zur Umgebungsgestaltung wie z.B. die Grünflächen überprüft werden müssen, muss der Umgebungsplan aussagekräftige und prüfbare Inhalte aufweisen.

Absatz 3 (Bezug zu Art. 9 Abs. 3 lit. d BZR: Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass eine Verbesserung des Stadt- und Mikroklimas erreicht wird.):

Diese erhöhten Anforderungen gelten nur bei Sondernutzungsplänen. Die erforderlichen Nachweise sind im Umfang und der Bearbeitungstiefe situationsgerecht auf das Vorhaben abzustimmen. Bei Einzelbau- gesuchen werden diese Zielsetzungen durch die allgemeinen Umgebungsaufgaben bereits weitgehend mitberücksichtigt, so dass sich hier diese nachweise erübrigen.

Absatz 4:

Nicht abschliessende Nennung möglicher Ausnahmefälle.

#### **Art. 4 Spielplätze und Freizeitanlagen**

- <sup>1</sup> Bei Wohnbauten und Überbauungen sowie Gestaltungs- und Bebauungspläne mit sechs und mehr Wohneinheiten sind ausreichend besonnte und beschattete sowie gefahrlos und frei zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits von verkehrsorientierten Strassen, auf privatem Grund mehrheitlich zusammenhängend anzulegen. **Spielplätze für Kleinkinder müssen von den Wohnungen einsehbar sein.**
- <sup>2</sup> Für Spielplätze und Freizeitanlagen sind entsprechend dem Nutzerkreis Spiel- und Sportgeräte sowie möblierte Aufenthaltsbereiche für die verschiedenen Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu realisieren. Die Bereiche sind nutzergerecht, wenn möglich multifunktional und mindestens teilweise als gemeinsam nutzbarer Raum auszugestalten. Für die Planung und Umsetzung wird empfohlen die Publikation «Grundlagen für kinderfreundliche Wohnumfelder» der Fachstelle SpielRaum zu verwenden (siehe [www.spielraum.ch](http://www.spielraum.ch)).
- <sup>3</sup> Die zu Spielplätzen und Freizeitanlagen anrechenbaren Flächen sind im Umgebungsplan entsprechend dem Nutzungszweck gemäss Abs. 1 auszuweisen. Nicht für Spiel- und Freizeit nutzbare Was-serflächen sind nicht anrechenbar.
- <sup>4</sup> Doppelnutzungen von Spielplätzen und Freizeitanlagen mit Erschliessungsflächen für den motorisier- ten Verkehr sind nicht zulässig. Retentionsanlagen können bei entsprechender Ausgestaltung mitberücksichtigt werden.
- <sup>5</sup> Bei Wohnüberbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten und bei Arealüberbauungen muss ein Spiel- raum- und Freizeitanlagenkonzept über das ganze Areal mit spezifischen Angeboten für verschiedene Altersgruppen nachgewiesen werden.

Absatz 1 bis 4 (Bezug zu Art. 68 Abs. 3 BZR: Spielplätze und Freizeitanlagen haben im Sinne von Art. 3 BZR eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Gemeinde regelt das Weitere in einer Verordnung):

Die Benutzung von Spiel- und Freizeitflächen ist auf die möglichen Nutzer auszurichten. Dabei sind aber auch mögliche Besuchende (z.B. bei Alterswohnungen) mit zu berücksichtigen. Es ist nicht das Ziel,



flächendeckend eine möglichst umfassende Ausstattung und Möblierung zu realisieren. Auch nutzbare Freiflächen erfüllen eine wichtige Aufgabe.

Absatz 4: Nicht vom täglichen Verkehr benutzte Flächen können mitberücksichtigt werden, wenn sie ausreichend gross sind und/oder Teil einer grösseren Spielplatz- oder Freizeitfläche sind.

#### **Art. 5 Vogelfreundliches Bauen**

Der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach ist bei der Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen situationsgerecht zu berücksichtigen.

#### **Art. 6 Art und Qualität der Wohnungen**

- <sup>1</sup> Wohnungen sind mindestens gemäss den Mindestanforderungen des Wohnungs-Bewertungs-Systems des Bundesamtes für Wohnungswesen zu erstellen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat nimmt Einfluss auf den Wohnungsmix, wenn es ansonsten zu einem einseitigen Angebot kommt und eine Durchmischung des Quartiers verhindert wird.

Absatz 1: Das Wohnungs-Bewertungssystem des Bundesamts für Wohnungswesen beschreibt die wesentlichen Qualitäten, die Wohnungen aufzuweisen haben. Daher dient es gegenwärtig als gute Grundlage, die Qualitäten von Wohnungen in Emmen zu beschreiben. Diese Vorschrift ist Bestandteil der Verordnung, da sich die geforderten Qualitäten je nach Bedürfnissen der Bevölkerung verändern können und dadurch eine flexiblere Handhabung als im Bau- und Zonenreglement angebracht ist.

Absatz 2: Es ist wichtig, dass der Gemeinderat im Zweifel eingreifen kann, wenn es Bauprojekte gibt, deren Wohnungsmix dem Charakter oder den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für ein Quartier entgegenläuft.

Die Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Emmenbrücke, xxx

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber