



Alberswil

VORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AGROVISION

Öffentliche Auflage

29. September 2017

Impressum	
Kontakt: Gemeinde Alberswil Dorf 4 6248 Alberswil	Bearbeitung: Burkhalter Derungs AG Baselstrasse 21 6003 Luzern burkhalter@bdplan.ch
Stand: Letzte Änderung: Eingabe zur Vorprüfung: Öffentliche Auflage: Beschlussfassung Gemeindeversammlung: Genehmigung:	29. September 2017 09. August 2017 02. – 31. Oktober 2017
Projekt: 91506 / Datei: Vorschriften_BP_Agrovision_Auflage_170929.doc	

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich (Sonderbauzone Agrovision gem. Zonenplan)	1
B.	Baubereiche	1
Art. 3	Kulturobjekte	1
Art. 4	Bestehende, nicht geschützte Gebäude.....	2
Art. 5	Baubereiche für Neubauten.....	2
Art. 6	Infostände.....	3
Art. 7	Dachgestaltung	3
Art. 8	Baulinien.....	3
C.	Verkehr	4
Art. 9	Zufahrten Erschliessung ab Kantonsstrasse	4
Art. 10	Erschliessung der Gebäude	4
Art. 11	Parkierung.....	4
Art. 12	Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs	5
Art. 13	Interne Verbindungsstrasse.....	5
Art. 14	Verbindungswege.....	5
D.	Aussenbereiche	5
Art. 15	Gewässerraum	5
Art. 16	Obstgarten.....	6
Art. 17	Platzbereiche um Baugruppen	6
Art. 18	Fläche für die Landwirtschaft.....	6
Art. 19	Boden mit Fruchtfolgeflächen-Qualität	6
E.	Bepflanzung	6
Art. 20	Randbepflanzung	6
Art. 21	Uferbestockung	6
Art. 22	Baumreihe	7
Art. 23	Zu erhaltender Baum.....	7
F.	Energie	7
Art. 24	Energiekonzept	7
G.	Orientierende und informierende Elemente	7
Art. 25	Orientierende Elemente.....	7
Art. 26	Informierende Elemente	7

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

PBG = Planungs- und Baugesetz

Die Einwohnergemeinde Alberswil erlässt gestützt auf die §§ 17 und 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die Art. 17 und 33 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

VORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AGROVISION

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Agrovision bezweckt eine landschaftsverträgliche, architektonisch qualitätsvolle Bauweise in der Sonderbauzone Agrovision. Er ermöglicht den Zweck dieser Zone umzusetzen und unterstützt die Ziele hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit.

Art. 2 Geltungsbereich (**Sonderbauzone Agrovision gem. Zonenplan**)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus dem Plan 1:1000 hervor.

B. Baubereiche

Art. 3 Kulturobjekte

Es gelten die Bestimmungen von Art. 31 ~~32~~ BZR. Dem Umgebungsschutz ist besondere Beachtung zu schenken. Folgende Kulturobjekte liegen **gem. kantonalem Bauinventar** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Nr. gemäss Zonenplan und Anhang 5 des BZR):

- Nr. 2 **Turbinenanlage** Neue Steiner-Mühle (unter Denkmalschutz)
- Nr. 3 Kapelle St. Blasius (unter Denkmalschutz)
- Nr. 5 Alte **Steiner**-Mühle (schützenswert)
- Nr. 6 Burgrainmühle (schützenswert)
- Nr. 7 Museum Burgrain (schützenswert)
- Nr. 8 Friedhof St. Blasius (schützenswert)
- Nr. 11 ehemalige Sägerei (~~erhaltenswert~~ **schützenswert**)
- Nr. 12 Ökonomiegebäude (erhaltenswert)
- Nr. 13 Kellergeschoss (erhaltenswert)
- Nr. 14 Holzschopf (erhaltenswert)
- Nr. 15 Ökonomiegebäude (erhaltenswert)
- ~~Nr. 16 Herrenhaus (erhaltenswert)~~
- Nr. 22 Mühlebach-Kanal (erhaltenswert)

Art. 4 Bestehende, nicht geschützte Gebäude

- 1 Der Bestand ist gewährleistet.
- 2 Veränderungen und Erweiterungen sind zulässig, wenn dadurch die Qualität der Baute erhalten oder verbessert wird.
- 3 Ersatzbauten sind zulässig. An die architektonische Qualität sind sehr hohe Anforderungen zu stellen. Ersatzbauten müssen sich in den Kontext der übrigen Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einfügen.

Art. 5 Baubereiche für Neubauten

- 1 Baubereiche für Neubauten werden entweder durch Baulinien begrenzt oder durch ein Symbol lokalisiert. Der Zweck und die zulässigen Abmessungen der Neubauten werden nachfolgend umschrieben.
- 2 Baubereich Nr. 1: Scheune: Verbindlich ist das Projekt, welches gleichzeitig mit dem Bebauungsplan bewilligt wird. Eine spätere, allenfalls notwendige Erweiterung und der allfällige Bau einer Biogasanlage sind innerhalb des festgelegten Baubereiches zulässig.
- 3 Baubereich Nr. 2: Zwei Gebäude im Sinne von Art. 17 Abs. 2 BZR: Die beiden Gebäude sind innerhalb des Baubereichs so anzuordnen, dass dazwischen ein zweckdienlicher Freiraum entsteht. Es ist auch ein Um- und Ausbau der bestehenden Gebäude zulässig. ~~Die Gebäude sind maximal zweigeschossig.~~ **Die Gebäude weisen eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m auf.** Die Firstrichtung ist nicht festgelegt.
- 4 Baubereich Nr. 3: Verarbeitungsbetriebe für landwirtschaftliche Produkte: ~~Eingeschossiges Gebäude mit einer Geschosshöhe von maximal 4.5 m.~~ **Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m.** Die Firstrichtung ist gemäss Plan festgelegt.
- 5 Baubereich Nr. 4: Hühnerstall: Zulässig sind ein oder mehrere eingeschossige Gebäude **mit einer Gesamthöhe von maximal 4.5 m und** mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 750 m² innerhalb des Baubereichs. Die Firstrichtung ist gemäss Plan festgelegt.
- 6 Baubereich Nr. 5: Erweiterung Museum **oder Verarbeitungs- und Logistikbetrieb:** Zulässig ist eine Erweiterung des bestehenden Museumsgebäudes **oder bei entsprechendem ausgewiesenem Bedarf des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs**, allenfalls in Verbindung mit einem Ersatz der bestehenden Bauten. ~~Neubauten dürfen nur basierend auf einem wettbewerbsähnlichen Verfahren realisiert werden.~~ Dabei ist dem Umgebungsschutz des ~~Kulturobjekts Nr. 7~~ **schützenswerten Burgrain-Museums** und der Einordnung in die Landschaft ein hoher Stellenwert beizumessen.
- 7 **Baubereich Nr. 6: Verarbeitungs- und Logistikbetrieb:** Zulässig ist die Realisierung eines Verarbeitungs- und Logistikbetriebs, welcher in organisatorischer und betrieblicher Verbindung mit der Agrovision Burgrain AG steht. Die Integration der bestehenden Halle im östlichen Bereich des Baubereichs in den Neubau ist zulässig. Dem Umgebungsschutz des schützenswerten Burgrain-Museums und der Einordnung in die Landschaft ist ein hoher Stellenwert beizumessen. Die Vorprojekt-Studie des Ar-

chitekturbüros Schwyter Benz Architekten AG vom 14. Juli 2017 dient als verbindliche Grundlage für die weitere Beurteilung der Baueingabe.

- 8 Baubereich Nr. 7a: Erweiterung Museum oder Verarbeitungs- und Logistikbetrieb: Zulässig ist eine Erweiterung des bestehenden Museumsgebäudes oder bei entsprechend ausgewiesenem Bedarf des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs, allenfalls in Verbindung mit einem Ersatz der bestehenden Bauten. Dabei ist dem Umgebungsschutz des schützenswerten Burgrain-Museums und der Einordnung in die Landschaft ein hoher Stellenwert beizumessen. Der Spiel- und Erholungsplatz gem. Art. 17, Abs. 2 kann in diesem Baubereich ebenfalls angelegt werden.
- 9 Baubereich Nr. 7b: Erweiterung Verarbeitungs- und Logistikbetrieb: Zulässig ist eine Erweiterung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs. Dabei der Einordnung in die Landschaft ein hoher Stellenwert beizumessen. Für Bauten mit einem Abstand von weniger als 27.0 m von der Hochspannungsleitung ist ein Nachweis bezüglich Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu erbringen.
- 10 Vorspringende Gebäudeteile wie Dächer sind bis zu 1.5 m über die Baulinie hinaus zulässig.

Art. 6 Infostände

Kleinbauten zur Informationsvermittlung sind nördlich der Kantonsstrasse im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Ausgenommen ist der Gewässerraum. Kleinbauten sind mengenmässig auf das Notwendigste zu beschränken. Sie haben ästhetisch hohen Ansprüchen zu genügen. Die Kleinbauten sind eingeschossig weisen eine Gesamthöhe von max. 4.5 m auf und haben eine maximale Gebäudegrundfläche von 20 m². Infostände sind auch als nicht ortsfeste Bauten zugelassen. Alle Infostände bedürfen einer Baubewilligung.

Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Alle Die Dächer der Baufelder 1-4 sind als Firstdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 40° Neigung auszubilden. Eindeckungsmaterial und Farbe der Dächer sind aufeinander abzustimmen.
- 2 In den Baufeldern 5, 6, 7a und 7b sind auch flachgeneigte Firstdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 18° Neigung zulässig.
- 3 Infostände dürfen andere Dachformen aufweisen.
- 4 Wo im Plan nichts vorgegeben ist, kann die Firstrichtung der Dächer frei gewählt werden.

Art. 8 Baulinien

- 1 Wo Baubereiche durch Baulinien begrenzt sind, gelten die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen.

- 2 Normalbaulinie: Die Fassaden der Gebäude dürfen an die Baulinie gestellt werden.
- 3 Zwangsbaulinie: Die Fassade muss an diese Linie gestellt werden.
- 4 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile im Sinn von § 120 ~~A1-120~~ Abs. 3 PBG dürfen bis höchstens 1 m über die Baulinien hinausragen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesem Mass gestatten, wenn dies der Zweck der Baute unbedingt erfordert oder wenn dadurch eine architektonisch bessere Wirkung erzielt werden kann.

C. Verkehr

Art. 9 Zufahrten **Erschliessung** ab Kantonsstrasse

- 1 Die ungefähre Lage ~~der zulässigen~~ **möglicher** Zufahrten ab Kantonsstrasse ist im Plan festgelegt. Die normgemässen Sichtweiten und Geometrien sind einzuhalten. Eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Stelle ist in jedem Fall einzuholen.
- 2 Im Plan sind bestehende Einfahrten in die Kantonsstrasse bezeichnet, welche im Rahmen der Neuerschliessung aufzuheben sind.
- 3 **Mit Ausnahme der Neuen Steiner-Mühle sind die Gebäude von Süden her ab der Kantonsstrasse zu erschliessen. Die Zufahrt zur Neuen Steiner-Mühle hat von Norden her über die Mühlestrasse zu erfolgen.**
- 4 **Die Erschliessung zur Kastelen erfolgt über die im Plan eingezeichnete Zufahrt über die Fläche gem. Art. 12.**

Art. 10 Erschliessung der Gebäude

Die gebietsinterne Erschliessung der Gebäude ist bedarfsgerecht anzulegen und dem Zweck entsprechend auszubilden. Hartbeläge sind zulässig.

Art. 11 Parkierung

- 1 Autoabstellplätze für Besucher **und Angestellte** sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Die Normmasse sind einzuhalten. Die Zufahrt zu allen **im Plan bezeichneten** Autoabstellplätzen ist ausschliesslich von Süden her ab der Kantonsstrasse zulässig. Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und gruppenweise mit Hochstammbäumen zu begrünen. Die Abstellplätze entlang der internen Verbindungsstrasse (Art. 12) sind mit der Randbepflanzung (Art. 18) zu kombinieren.
- 2 Die Anzahl der ~~Besucherparkplätze~~ **Besucher- und Angestelltenparkplätze** ist auf insgesamt 290 beschränkt.
- 3 Autoabstellplätze für Bewohner sind im Bereich der Wohnungen zulässig. Es gelten die Bestimmungen von Art. ~~35~~ **36** BZR.
- 4 Abstellplätze für Zweiräder sind im Bereich für Autoabstellplätze in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

Art. 12 Parkierung oder Erschliessung des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs

- 1 Die im Plan eingezeichnete Fläche dient
 - a. der Erschliessung
 - b. zur Anlieferung und Umschlag des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs
 - c. zur Ver- und Entsorgung
 - d. zur Parkierung für Besucher des Museums und Angestellte des Verarbeitungs- und Logistikbetriebs
- 2 Sie kann für Anlieferung und Recycling auch überdacht werden.

Art. 13 Interne Verbindungsstrasse

~~Die Verbindungsstrasse zum Parkplatz bei der Neuen Steiner-Mühle ist so auszugestalten, dass dem Schutz der Fussgänger und der Eingliederung in die Landschaft gebührend Beachtung geschenkt wird. Die Brücke über den Mühlebach-Kanal ist für den allgemeinen motorisierten Verkehr zu sperren.~~ Die internen Verbindungsstrassen dienen der **Haupterschliessung der einzelnen Gebäude.**

Art. 14 Verbindungswege

- 1 Wichtige Verbindungswege für Fussgänger sowie Strassen für landwirtschaftliche Zwecke sind im Plan festgelegt. **Wo eingezeichnet, ist entweder Variante 1 oder Variante 2 umzusetzen.** Diese Wege sind als **Kieswege Kies- oder Asphaltwege** auszubilden. Ausnahmen kann der Gemeinderat bewilligen.
- 2 Verbindungswege zu Infoständen sowie Bewirtschaftungswege für die Landwirtschaft sind bedürfnisgerecht anzulegen und dem Zweck entsprechend auszubilden.

D. Aussenbereiche

Art. 15 Gewässerraum

- 1 Der im Plan bezeichnete Gewässerraum ist so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass er seinen Zweck als ökologischer Nahraum zum Gewässer erfüllen kann.
- 2 Innerhalb des Gewässerraumes sind Massnahmen zum Schutz gegen Hochwasser sowie nicht versiegelte Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Fusswege zulässig.
- 3 Bestehende versiegelte Flächen sowie Übergänge dürfen erhalten werden.
- 4 Im Bereich zwischen der neuen Scheune und dem bestehenden Wohnhaus darf ein zusätzlicher Übergang geschaffen werden.
- 5 Bei der Verzweigung Mühlebach-Kanal / Schwefelbächli darf die Verbindungsstrasse zur Neuen Steiner-Mühle versiegelt werden.
- 6 Über das Schwefelbächli darf ein Übergang für Fussgänger und Radfahrer erstellt werden.

Art. 16 Obstgarten

Der im Plan bezeichnete Bereich ist als Obstgarten gemäss den Anforderungen an den Bio-Standard zu gestalten.

Art. 17 Platzbereiche um Baugruppen

- 1 Die im Plan bezeichneten Platzbereiche dienen als Umschwung und als Erschliessung zu den Gebäuden. Die Flächen sind so zu gestalten, dass sie dem Zweck dienen. Es sind versiegelte und wasserdurchlässige Beläge sowie Grünflächen zulässig.
- 2 Im Platzbereich östlich des Museums kann ein Spiel und Erholungsplatz angelegt werden. Einer guten Eingliederung in die Landschaft ist besondere Beachtung zu schenken. Es sind vorwiegend wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Art. 18 Fläche für die Landwirtschaft

- 1 Die im Plan bezeichneten Flächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung und für Versuchsanlagen.
- 2 Permanente Hochbauten sind nur soweit zulässig, als solche im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Fahrnisbauten, welche für die Forschung erforderlich sind, dürfen erstellt werden. Sie sind möglichst gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 3 Bewirtschaftungswege sind zulässig und mit Naturbelag zu versehen.

Art. 19 Boden mit Fruchtfolgeflächen-Qualität

Die Verwendung des Bodens mit Fruchtfolgeflächen-Qualität ist im Rahmen des Baugesuchs zusammen mit der Dienststelle Umwelt und Energie zu planen und zu regeln.

E. Bepflanzung

Art. 20 Randbepflanzung

Die Randbepflanzung soll den Übergang vom Baubereich in die offene Landschaft markieren und in diesem Sinn mithelfen, dass sich die Bauten und Anlagen optimal in die Landschaft eingliedern. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume.

Art. 21 Uferbestockung

Die Uferbestockung soll den ökologischen Wert des Gewässerraumes aufwerten. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume.

Art. 22 Baumreihe

Der Weg zur Kapelle St. Blasius soll mit einer Baumreihe markiert werden, welche sich bis in den Bereich nördlich der Kantonsstrasse hineinzieht und auf diese Weise die Verbindung optisch hervorhebt. Zulässig sind standortgerechte Hochstammbäume.

Art. 23 Zu erhaltender Baum

Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und im Falle des Ablebens durch neue, gleichwertige Bäume zu ersetzen.

F. Energie

Art. 24 Energiekonzept

Mittelfristig soll 50 % der benötigten Energie aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Es ist ein Energiekonzept zu erstellen.

G. Orientierende und informierende Elemente

Art. 25 Orientierende Elemente

Orientierende Elemente verweisen auf Festlegungen, welche anderweitig geregelt sind. Im Bebauungsplan sind dies folgende Elemente:

- e. Naturobjekte (Art. ~~30~~ **31** BZR)
- f. Kulturobjekte (Art. ~~34~~ **32** BZR)
- g. Landschaftsschutzzone überlagert (Art. ~~27~~ **28** BZR)
- h. Naturschutzzone überlagert (Art. ~~29~~ **30** BZR)

Die Gefahrenzonen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Bebauungsplan nicht dargestellt. Sie sind im Zonenplan ersichtlich und für alle betroffenen Bauvorhaben zu beachten.

Art. 26 Informierende Elemente

Informierende Elemente weisen auf eine vorhandene Situation hin, welche keine festlegende Wirkung hat. Im vorliegenden Bebauungsplan sind dies:

- a. Kantonsstrasse mit Radweg und Trottoir
- b. Vorhandene Hecken und Ufergehölze (Regelung in der Heckenschutzverordnung)
- c. Gewässer