

Gemeinde Hildisrieden

Bau- und Zonenreglement 2011

Vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet am **22. März 2011**

Öffentliche Auflage vom **1. April bis 1. Mai 2011**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am **27. Juni 2011**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhalt

A.	ALLGEMEINES	4
	Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland.....	4
B.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
II.	Richtplanung	4
III.	Nutzungsplanung	5
1.	Gemeinsame Bestimmungen	5
2.	Bauziffern	5
	Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	5
3.	Baulinien	5
4.	Kantonaler Nutzungsplan	5
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	5
a	Allgemeine Bestimmungen	5
b	Bauzonen	5
	Art. 3 Grundmasse Bauzonen	6
	Art. 4 Dorfzone D	7
	Art. 5 Wohnzone Sandgütsch W2 S	7
	Art. 6 Gestaltungsplanpflicht in den Wohnzonen Müli-weid/Hinterdorf (W-MH), Burehof Mitte (W-BM), Feldacher (W-F) und Eyholz (W-E)	8
	Art. 7 Wohnzone Müliweid/Hinterdorf (W-MH).....	9
	Art. 8 Wohnzone Burehof Mitte (W-BM)	9
	Art. 9 Wohnzone Feldacher (W-F).....	9
	Art. 10 Wohnzone Eyholz (W-E).....	10
	Art. 11 Arbeitszone ArZ	10
	Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke öZ.....	10
	Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF.....	11
	Art. 14 Zone SpF Gebiet H: (Golfanlage)	11
	Art. 15 Grünzone Gr	13
	Art. 16 Randbepflanzung.....	13
c	Nichtbauzonen	14
	Art. 17 Landwirtschaftszone Lw.....	14
	Art. 18 Freihaltebereich Fr	14
d	Schutzzonen	14
	Art. 19 Naturschutzzone Ns.....	14
	Art. 20 Schutzzone Geomorphologie Geo	15

	Art. 21 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)	16
e	Ortsplanungsverfahren	16
6.	Bebauungsplan	16
	Art. 22 Bebauungspläne: Zuständigkeit	17
7.	Gestaltungsplan	17
	Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	17
	Art. 24 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht	18
	Art. 25 Konkurrenzverfahren	18
8.	Planungszone	19
C.	Landumlegung und Grenzregulierung	19
D.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	19
E.	Bauvorschriften	19
I.	Allgemeine Bestimmungen	19
	Art. 26 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	19
	Art. 27 Hundeversäuberungseinrichtungen	20
	Art. 28 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers	20
II.	Erschliessung	20
	Art. 29 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	20
	Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge	20
III.	Abstände	21
	Art. 31 Strassenabstände	21
	Art. 32 Statische Waldgrenze / Waldabstände	21
	Art. 33 Mehrhöhen und -längenzuschlag	22
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firshöhe	22
	Art. 34 Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachgeschosshöhe	22
	Art. 35 Dachgestaltung	22
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
	Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern, Mauern	23
	Art. 37 Kulturobjekte	23
	Art. 38 Bodenschutz beim Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen von Baubewilligungen	24
VI.	Sicherheit	24
	Art. 39 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	25
	Art. 40 Gefahrenzonen allgemein G	25
	Art. 41 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa	26
VII.	Schutz der Gesundheit	27

VIII.	Energie	28
	Art. 42 Anlagen der Energieerzeugung	28
IX.	Hochhäuser	28
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	28
XI.	Camping	28
XII.	Bestandsgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	28
F.	Baubewilligung und Baukontrolle	29
G.	Rechtsschutz	29
	Art. 43 Beschwerde	29
	Art. 44 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	29
	Art. 45 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen	30
H.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	30
	Art. 46 Strafen.....	30
	Art. 47 Gebühren	30
I.	Schlussbestimmungen	31
	Art. 48 Hängige Gesuche	31
	Art. 49 Inkrafttreten	31
	ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT	33

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Hildisrieden erlassen, gestützt auf §§ 17 Abs. 1a sowie §§ 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gestützt auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

A. ALLGEMEINES

Hinweis auf PBG	§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	-----	--------------------------------

Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) im Rahmen der übergeordneten Gesetze einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht¹ überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 1a	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 4	Zuweisung der Aufgaben
	§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG	§ 7	Kantonaler Richtplan
	§ 8	Regionale Richtpläne
	§ 9	Kommunale Richtpläne
	§ 10	Inhalt der Richtpläne
	§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
	§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
	§ 13	Verfahren für die Richtpläne
	§ 14	Anpassung der Richtpläne
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

¹ Bei Kaufrechtsverträgen ab 8 Jahre, bei Verträgen mit möglicher Auszonung ab 12 Jahre.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 15	Nutzungspläne
	§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
	§ 17	Zuständigkeit
	§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
	§ 19	Vorprüfung
	§ 20	Genehmigungspflicht
	§ 21	Veröffentlichung
	§ 22	Anpassung

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG	§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§ 24	Ausnützungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt 1,0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Zweck und Wirkung
	§ 31	Verfahren
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG	§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
	§ 33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§ 43	Etaplierung der Bauzonen

b Bauzonen

Art. 3 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Vollgeschosszahl (§ 138 PBG)	Ausnutzungsziffer max.	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) *Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	D	ja	ja	ja	nein	3 ^a	0.60	III	Art. 4
Dreigeschossige Wohnzone	W3	ja ^c	ja	nein	nein	3 ^b	0.55	II	-
Zweigeschossige Wohnzone	W2	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.35	II/III	-
Zweigeschossige Wohnzone dicht	W2d	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.45 ^d	II	-
Landhauszone ^e	La	ja ^{ct}	ja	nein	nein	2	0.25+0.05 ^g	II	-
Wohnzone Sandgütsch	W2 S	siehe Art. 5						II	Art. 5
Wohnzone Müliweid/Hinterdorf	W-MH	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,7
Wohnzone Burehof Mitte	W-BM	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,8
Wohnzone Feldacher	W-F	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,9
Wohnzone Eyholz	W-E	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,10
Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	ja	ja	ja	nein	3	0.60 ⁿ	III	-
Arbeitszone	ArZ	§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	--	--	III	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Vorschriften gemäss § 48 PBG				--	--	II/III	Art. 12
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	Vorschriften gemäss § 49 PBG				--	--	III	Art. 13, 14
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				--	--	III	Art. 15

^a Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2.00 m Kniestockhöhe und 5.00 m Dachfirsthöhe gestattet ist. Weitere Dachgeschosse sind nicht zulässig.

^b Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen sind nicht zulässig.

^c Der Wohnanteil pro Gebäude muss überwiegen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten.

^d Nebst der zonengemässen Bebauung (W2) ist auch die verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG zulässig, Gestaltungsplan ab 2'000 m² zulässig, kein Ausnutzungszuschlag.

^e Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet werden folgende Gebäudemasse festgelegt: Firsthöhe höchstens 7.0 m, Ausnahmsweise kann die Firsthöhe bei einzelnen Parzellen bis maximal 8.0 m erhöht werden, wenn eine gute Einpassung und Durchsicht gewährleistet ist.

^f Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser dürfen in ihrer äusseren Gestaltung nicht wesentlich vom Charakter eines EFH abweichen.

^g Für den An- oder Einbau einer Zweitwohnung wird zusätzlich zur Ausnutzung ein Ausnutzungszuschlag von 0.05 gewährt. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen techn. Anlagen sowie der Nachweis im Grundriss, dass die Zweitwohnung jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar ist.

^h In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen Nr. 283, 284, 292, 303, 313) gilt für reine Wohnbauten die maximale Ausnutzungsziffer 0.45.

Art. 4
Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung des gewachsenen Ortsbildes, das durch markante Einzelbauten entlang der Kantonsstrasse geprägt wird. Neu- und Umbauten sind insbesondere bezüglich Stellung, Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung gut ins Dorfbild einzugliedern.
- 2 Die in der Dorfzone als schützenswerte Bauten bezeichneten Gebäude sind in Stellung, Grösse, Struktur und Substanz zu erhalten. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie Lage, Stellung, Situationswert und äussere Erscheinung mit zu berücksichtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Verbesserungen bewilligen.
- 3 Auf Hauptbauten mit mehr als zwei Geschossen sind nur weitgehend symmetrische, nach aussen geneigte Steildächer zulässig.

Dachneigung: mindestens 18° a.T. (auch in der 1. Häuserzeile bei Gestaltungsplänen)

- 4 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes eine höhere Ausnützungsziffer und im strassenabgewandten Bereich und in der zweiten Bautiefe andere Dachformen bewilligen, wenn ein Konzept vorliegt,
 - das sich gut ins Ortsbild einfügt,
 - bei dem sich die Bauten bezüglich Dimension, kubischer Gestaltung und Stellung in die gewachsene Dorfstruktur einfügen,
 - die Freiraumgestaltung sich harmonisch in die Umgebung eingliedert.
- 5 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist ein bewilligter Bebauungs- oder Gestaltungsplan Voraussetzung für eine Baubewilligung.

Im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes sind 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei sind die unter Abs. 4 aufgeführten Bedingungen (Einfügung ins Ortsbild, Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung) einzuhalten.

Art. 5
Wohnzone Sandgütsch W2 S

- 1 Die Wohnzone Sandgütsch ist für Terrassenwohnbauten mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität bestimmt. Zulässig sind nur Terrassenbauten und Anlagen für das Wohnen.
- 2 In der Wohnzone Sandgütsch gelten folgende Baumasse:

Ausnützungsziffer: höchstens 0.7

Vollgeschosse: höchstens 2

Untergeschosse: maximal 1 sichtbares Untergeschoss

Terrassierung: mindestens 2.5 m horizontal terrassiert pro Geschoss

Maximale Firsthöhen: westlicher Baukörper maximal 679.5 m ü.M., östlicher Baukörper maximal 681 m ü.M.

- 3 Gebäudeform / Erscheinungsweise
Die Terrassenbauten sind in zwei nebeneinander stehende Baukörper aufzuteilen und müssen insgesamt mindestens 12 Wohneinheiten aufweisen.
- 4 Mit einem Gesamtprojekt und einer Gesamtbewilligung ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.
- 5 Parkierung: Es sind mindestens zwei Autoeinstellplätze pro Wohneinheit, wovon 75% in einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.

**Art. 6
Gestaltungsplan-
pflicht in den Wohn-
zonen Müli-
weid/Hinterdorf (W-
MH), Burehof Mitte
(W-BM), Feldacher
(W-F) und Eyholz (W-
E)**

- 1 In den Wohnzonen Müliweid/Hinterdorf (W-MH), Burehof Mitte (W-BM), Feldacher (W-F) und Eyholz (W-E) darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt und dessen Perimeter mindestens den gesamthaft bebaubaren Bereich umfasst.
- 2 Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen gemäss Art. 7-10 nicht abgewichen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Erarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 BZR erfolgt. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Der Gemeinderat kann von einem Konkurrenzverfahren absehen, wenn der Gestaltungsplan auf einem vom Gemeinderat erlassenen, wegweisenden Gestaltungskonzept basiert.
- 4 Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung von möglichen angrenzenden Baugebietserweiterungen planerisch gesichert und aufgezeigt wird.

Art. 7
Wohnzone Müli-
weid/Hinterdorf (W-
MH)

- 1 In der Wohnzone Müliweid/Hinterdorf (W-MH) sind im westlichen Bereich Müliweid 2 Gebäude mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren. Das oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flach- oder flach geneigten Dach zu erstellen.
- 2 Im östlichen Bereich der Wohnzone Müliweid/Hinterdorf sind mit Erschliessung ab Hochdorferstrasse in 2 Zeilen Gebäude mit zentraler Erschliessung zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse maximal zulässig:
 - AGF: 6'030 m²
 - westlicher Bereich Müliweid: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen. Mit Ausnahme für technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und dergleichen darf die Gesamthöhe der Gebäude 12.00 m über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain – gemessen an der talseitigen Fassade – nicht überschreiten.
 - östlicher Bereich Hochdorferstrasse: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 3 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

Art. 8
Wohnzone Burehof
Mitte (W-BM)

- 1 In der Wohnzone Burehof Mitte (W-BM) sind zwei Baukörper mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren.
- 2 Das oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
 - AGF: 3'800 m²
 - 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll-, Dachgeschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

Art. 9
Wohnzone Feldacher
(W-F)

- 1 In der Wohnzone Feldacher (W-F) sind in einer strassenbegleitenden Zeile Bauten mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) sowie 1 Gebäude am westlichen Zonenrand zu realisieren.
- 2 Das jeweils oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
 - AGF: 6'550 m²

- strassenbegleitende Zeile: 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen
- westlicher Zonenrand: 3 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 2 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

Art. 10
Wohnzone Eyholz
(W-E)

- 1 In der Wohnzone Eyholz (W-E) sind 2 Gebäude mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren.
- 2 Das jeweils oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
 - AGF: 2'800 m²
 - westlicher Baukörper: 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen
 - östlicher Baukörper: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

Art. 11
Arbeitszone ArZ

- 1 In der Arbeitszone gelten folgende Massvorschriften:

Firsthöhe: höchstens 11.50 m

Grenzabstand: mindestens 4.00 m

Für technisch bedingte Gebäudeteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen bewilligen.

Bei Mehrhöhen oder Mehrlängen vergrössert sich in der Arbeitszone der minimale Grenzabstand auf höchstens 5.00 m.
- 2 Die Bauten, Lager- und Umschlagplätze sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.

Art. 12
Zone für öffentliche
Zwecke öZ

Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

Gebiet A (Schulanlagen):

Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Saalbau

Gebiet B (Kirche/Friedhof):

Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen

Gebiet C (ARA):

ARA, Entsorgungsanlagen, Werkhof

Art. 13
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen SpF

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

Gebiet D (Mülacher):

Sportanlagen

Für das Gebiet D kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.

Gebiet F (Länzehof östlich Kantonsstrasse):

Sportanlagen ohne Hochbauten (Garderobegebäude zulässig). Gestaltungsplanpflicht.

Für das Gebiet F kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.

Gebiet G (Traselinge):

Reitsportanlagen. Gestaltungsplanpflicht.

Gebiet H (Golfanlage):

Nutzungsvorschriften gemäss Art. 14 BZR.

Art. 14
Zone SpF Gebiet H
(Golfanlage)

1 Das Gebiet H der „Zone für Sport- und Freizeitanlagen“ ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt. Auf mindestens 30% des Gebietes sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen.

2 Die übrigen, ausserhalb der ökologischen Ausgleichsflächen und der Golf- und Freizeiteinrichtungen verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich extensiv zu nutzen, wobei die Hofraumtierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumtierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

In den extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Nährstoffbelastung zulässig, die maximal 1.2 GVE/ha entspricht.

3 Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger- und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). Der Gemeinderat führt jährlich mind. 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.

- 4 Es sind nur neue Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Die Baubereiche sind im Zonenplan generell festgelegt.

Bestehende Wohnbauten (Stand Teilrevision Golfzone 20. Januar 1995), welche für die Bedürfnisse der Golfnutzung nicht beansprucht werden, können zu Wohnzwecken massvoll erweitert und umgenutzt werden. Der Umnutzung dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten subsidiär die Bestimmungen des Bundesrechts für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Bestehende Gebäude wie Scheunen und Wageneinstellräume, welche für die Golfnutzung nicht benötigt werden und sich innerhalb der Zone für Sport und Freizeit, aber ausserhalb der speziellen Sonderbauzone (genereller Baubereich) befinden, dürfen als Einstellraum und Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lagerraum genutzt werden.

- 5 Für Einstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.

- 6 Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.

Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.

Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.

- 7 Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.
- 8 Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung erlaubt.
- 9 Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:

- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
- Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen
- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
- landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen
- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierungsetappen
- Ver- und Entsorgung
- Wasserfassungen und deren Schutzzonen

10 Dem Golfplatzbetreiber Sempachersee wird es untersagt, die Verkehrserschliessung auf der bestehenden Hauptgüterstrasse Schopfe – Gige – Schlacht oder Schlacht – Gige – Schopfe zu vollziehen. Die Hauptgüterstrasse Schopfe – Schlacht und Schlacht – Schopfe wird mit einem Fahrverbot für alle Golfplatzbenützer und –Besucher versehen. Allen übrigen Personen bleibt das Recht wie bis anhin erhalten, diese Strasse zu benützen.

Art. 15
Grünzone Gr

In den Grünzonen sind folgende Nutzungen zulässig: Spiel- und Freizeitanlagen, Parkgestaltung, Retentionsanlagen.

Art. 16
Randbepflanzung

- 1 Die Randbepflanzung gemäss Zonenplan dient der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen an exponierten Rändern von Bauzonen.
- 2 Entlang der im Zonenplan bezeichneten Zonengrenze ist eine zusammenhängende, mit Hochstämmen durchsetzte Bepflanzung einheimischer Arten, resp. entlang der Kantonsstrasse eine lockere Baumreihe zu realisieren.
- 3 Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung.

c Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG	§	54	Landwirtschaftszone
	§	56	Übriges Gebiet
	§	57	Gefahrenzone
	§	58	Freihaltezone

Art. 17 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- 3 Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

Art. 18 Freihaltebereich Fr

- 1 Der Freihaltebereich ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Er dient der Erhaltung der natürlichen Bepflanzung von Bachufern und der Freihaltung von Waldrändern.
- 2 In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen und keine Lager oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet. Offene Gartenanlagen sind gestattet.
- 3 Soweit die Bauzonen von Freihaltebereichen überlagert werden, darf die im Freihaltebereich liegende Fläche eines Grundstückes bei der anrechenbaren Grundstücksfläche zu 50% mit einbezogen werden.

d Schutzzonen

Hinweis auf PBG	§§	60	Schutzzonen
-----------------	----	----	-------------

Art. 19 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen jeder Art,
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
 - Erstellen von neuen Wegen, von Erholungseinrichtungen und Leitungen,
 - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

- 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll sind, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
 - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
 - Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten.
 - Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

- 4 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 3 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

- 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Art. 20
Schutzzone Geomorphologie Geo

- 1 In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.

- 2 Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.

- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.

- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Neusiedlungen sind möglich.
- 5 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- 6 Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Gelände einpassen und eingliedern.

**Art. 21
Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)**

- 1 Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern vom 19. Dez. 1989).
- 2 Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- 4 Bei natürlichem Abgang oder durch den Gemeinderat bewilligter Beseitigung des Naturobjektes ist der Grundeigentümer für den gleichwertigen Ersatz in der Umgebung verpflichtet.

e Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG	§§ 61-64 Ortsplanungsverfahren
-----------------	--------------------------------

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG	§ 65 Zweck
	§ 66 Form und allgemeiner Inhalt
	§ 67 Besonderer Inhalt
	§ 68 Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
	§ 69 Planungsverfahren
	§ 70 Rechtswirkung
	§ 71 Kosten

- 6 Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung von möglichen angrenzenden Baugebietserweiterungen planerisch gesichert und aufgezeigt wird.
- 7 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.
- 8 Rechtsgültige Gestaltungs- und Richtpläne sowie deren Vorschriften bleiben auch nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung in Kraft. Eine allfällige Änderung oder Aufhebung erfolgt im Auflage- und Genehmigungsverfahren gemäss §§ 77 ff. PBG.

Art. 24
Gestaltungs- und
Bebauungsplan-
pflicht

- 1 Mit Ausnahme der Arbeitszone, der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 23 aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Gestaltungs- und Bebauungspläne dürfen nur über das gesamte Gebiet erstellt werden. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.
- 3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

Art. 25
Konkurrenzverfahren

- 1 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn
 - wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten Verfassern vorliegen und
 - der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

- 2 Die Gemeinde kann
 - sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen,
 - einen Verfasser bestimmen,
 - ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Einreichung des Gestaltungsplanes mehr als 5 Jahre vergangen sind.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

C. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§§ 86-101	Landumlegung
	§§ 102-104	Grenzregulierung

D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§§ 106-108	Entschädigungen
	§§ 109-112	Beiträge

E. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund;
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

Art. 26 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von

Art. 27
Hundeversäuberungseinrichtungen

Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
Vor der Erschliessung und Überbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeversäuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 28
Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers

- 1 Für die Ableitung des Schmutz- und Meteorwassers gelten die Bestimmungen des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements.
- 2 Plätze (insbesondere auch Vorplätze, Parkplätze, Lagerflächen) dürfen in der Regel nicht mit einem versiegelten, wasserundurchlässigen Belag versehen werden. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn dies aus Umweltschutzgründen erforderlich ist.
- 3 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen und Gestaltungsplänen bezüglich Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers Auflagen machen (Retentionsbecken, Sickerschächte, Reinwasserleitungen usw.).

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 29
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen (Richtwert: 5 m² pro Wohnung, 3 m² pro Kleinwohnung bis maximal 2 Zimmer).

Art. 30
Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Werden durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt, so hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Verlangt werden:
 - Pro Wohnung mindestens 2 Abstellplätze, wovon einer überdeckt. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

- Pro Kleinwohnung bis maximal 2 Zimmer mindestens 1 Autoabstellplatz.
 - In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 0.3 Abstellplätze für Besucher (aufgerundet auf ganze Anzahl) zu realisieren und dauernd als solche zu betreiben.
 - Bei anderen Nutzungen (Alterswohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund von VSS Normen fest.
 - Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.
 - Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 3 Der Gemeinderat kann in den Fällen gemäss § 94 StrG in der Baubewilligung das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.
- 4 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 10'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Abstände

Hinweis auf PBG	§§ 120-129	Grenzabstand
	§§ 130-132	Gebäudeabstand
	§§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
	§ 135	Strassenabstand
	§ 136	Waldabstand
	§ 137	Gewässerabstand

Art. 31 Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

Art. 32 Statische Waldgrenze / Waldabstände

- 1 Die entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheidung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.

Art. 33
Mehrhöhen und -
längenzuschlag

- 2 Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.
- 1 Innerhalb der Dorf- und der Arbeitszone wird kein Mehrhöhen- und –längenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG berechnet.
- 2 In der Arbeitszone vergrössert sich der minimale Grenzabstand gegenüber benachbarten Zonen bei Mehrhöhen und Mehrlängen auf höchstens 5.00 m.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 34
Untergeschosse,
Kniestockhöhe,
Dachgeschosshöhe

- 1 Wird in der 2-geschossigen Wohnzone und in der Landhauszone zusätzlich zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ein Dach- oder Attikageschoss realisiert, so darf das Untergeschoss talseits max. 1.50 m über das gewachsene Terrain herausragen und darf nicht sichtbar sein.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf die Kniestockhöhe höchstens 1.50 m betragen.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, beträgt die Dachfirsthöhe:
 - in der Zone La: höchstens 3.50 m
 - in den Zonen W2 und W2-dicht: höchstens 4.00 m
 - in den übrigen Zonen: höchstens 5.00 m
- 4 Für Dachgeschosse mit Pultdächern gelten eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.50 m.
- 5 Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten.

Art. 35
Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, dürfen Dachaufbauten und –einschnitte in ihrer gesamten Länge 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind

nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

- 3 Flachdächer sollen künftig mit Ausnahme der Dorfzone überall möglich sein.
- 4 Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind begehbare Terrassen und Flächen für Anlagen der Energiegewinnung. Dachvorbauten müssen nicht begrünt werden.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG	§ 140	Eingliederung, Begrünung
	§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
	§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
	§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern, Mauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern und Mauern sind jeweils nach 1.50 m Höhe um 0.50 m zurück zu versetzen.

Art. 37 Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkung der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.
- 4 Für die Kulturobjekte gilt folgendes Verfahren:

- a. Beabsichtigt ein Grundeigentümer eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies dem Gemeinderat an.
 - b. Der Gemeinderat entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind. Er kann bei einer Neugestaltung der Bauten, der Materialwahl, der Farbgebung Auflagen erlassen. Er kann Massnahmen für deren Erhaltung ergreifen, insbesondere deren Abbruch verbieten. Er kann in begründeten Fällen ein Kulturobjekt auch aus dem Bauinventar entlassen. Der Gemeinderat berücksichtigt bei den geforderten Schutzmassnahmen deren Verhältnismässigkeit und stützt seinen Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
 - c. Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit den Grundeigentümerschaften oder mit Verfügungen. Vorbehalten bleibt der Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis durch den Kanton.
 - d. Bei Kulturobjekten, die im kantonalen Bauinventar als „schützenswert“ eingestuft sind und bei Objekten innerhalb von „Baugruppen“ gemäss Inventar ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen.
- 5 Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 Können Bauten und Objekte innerhalb von „Baugruppen“ vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Bewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 38
Bodenschutz beim
Verlust von Frucht-
folgeflächen im
Rahmen von Baube-
willigungen

Neu eingezonte Areale, bei denen Fruchtfolgeflächen bei der Bebauung verloren gehen, sind im Zonenplan bezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG	§ 145	Allgemeines
	§ 146	Gefährdete Gebiete
	§ 147	Brandmauern
	§ 149	Seilbahnen und Skilifte

Art. 39
Bauen in lärmbe-
lasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder ein Baugesuch für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises bewilligt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.
- 6 Lärmschutznachweis: Für Bauprojekte entlang der nördlichen Zonengrenze von Parzelle Nr. 32 sind bauliche Lärmvorkehrungen zum Schützenhaus vorzunehmen. Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe ES II ist gemäss Art. 29 LSV im Rahmen des Gestaltungsplanes und der Bauprojekte nachzuweisen.

Art. 40
Gefahrenzonen all-
gemein G

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen und Übersarungen gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 6 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 7 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebiets aufheben.
- 8 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 9 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 10 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 41
Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Wa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung und Übersarung mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandsgarantie).

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG	§	150	Baustoffe
	§	151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§	152	Besonnung
	§	153	Belichtung und Belüftung
	§	154	Raummasse
	§	155	Isolation
	§	156	Ausnahmen
	§	157	Behindertengerechtes Bauen
	§	158	Erstellung
	§§	158-159	Ersatzabgaben
	§	161	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§	162	Voraussetzungen

VIII. Energie

Hinweis auf PBG	§ 163	Ausnützung der Energie
	§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

Art. 42 Anlagen der Energie- erzeugung

- 1 Anlagen der Energieerzeugung auf Hauptdächern sind in die Dachfläche zu integrieren (mit Ausnahme der Arbeitszone). Sie dürfen nur konstruktionsbedingt über die Firsthöhe hinaus ragen.
- 2 Der Gemeinderat kann für Dächer bis 10° Neigung Ausnahmen gestatten, wenn diese mit dem Ortsbild verträglich sind.

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG	§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§ 167	Besondere Voraussetzungen
	§ 168	Profile

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	§ 169	Begriffe
	§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
	§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
	§ 172	Ausnahmen
	§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 177	Fahrende

XII. Bestandsgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG	§ 178	Bestandsgarantie innerhalb der Bauzonen
	§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

F. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	§ 184	Baubewilligungspflicht
	§ 186	Bauplatzinstallation
	§ 187	Abbrucharbeiten
	§ 188	Baugesuch, Beilagen
	§ 191	Baugespann und Profile
	§ 192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
	§ 192	Leitverfahren und Leitbehörde
	§ 193	Bekanntmachung und Auflage
	§ 194	Einsprachen
	§ 195	Prüfung des Baugesuchs
	§ 196	Entscheid und Eröffnung
	§ 198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
	§ 198a	Behandlungsfristen
	§ 200	Baubeginn
	§ 201	Geltungsdauer der Baubewilligung
	§ 202	Planänderung
	§ 203	Meldepflicht, Baukontrolle
	§ 204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
	§ 205	Ordnung auf Bauplätzen

G. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 43 Beschwerde

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss § 206 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

Art. 44 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Er kann Erläuterungen zu diesen Vorschriften erlassen.
- 2 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 45
Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

In Ergänzung zu § 60 PBV sind bewilligungspflichtig:

Stützmauern, mauerartige Böschungen und freistehende Mauern von mehr als 1.00 m Höhe, soweit sie zum Strassenraum orientiert sind oder an einer Bauzonengrenze liegen.

H. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmung
§ 214	Anzeigepflicht

Art. 46
Strafen

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.--.
- 3 Wer gegen die Vorschriften im Artikel 19 Abs. 2, 3 und 4 und Artikel 21 Abs. 3 und 4 BZR verstösst, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit.b des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Art. 47
Gebühren

- 1 Die Grundgebühr für die Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche beträgt 3 ‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens jedoch Fr. 200.--. Diese Gebühr entfällt, wenn die Bausumme Fr. 5'000.-- oder tiefer ist.
- 2 Nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt werden zusätzlich:
 - die Prüfung des Baugesuchs
 - alle Bau- und Nachkontrollen
 - der Beizug externer Fachleute und deren Tätigkeit
 - die Aufwendungen der Baukommission
 - weitere im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallende Aufwendungen (Einspracheverhandlungen, Abklärungen usw.)

- 3 Auslagen für Feuerschau, Kanalisationskataster usw. sowie die tarifmässigen Kanzleigebühren werden separat verrechnet.
- 4 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 5 Für nicht bewilligte Baueingaben wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 6 Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse zu verlangen.
- 7 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.

I. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG	§§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 48 **Hängige Gesuche**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Art. 49 **Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 3. April 2006, sind aufgehoben.

Hildisrieden, ***. *** 2011

Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Troxler

René Müller

Angenommen durch die Stimmberechtigten der Gemeinde
Hildisrieden am 27. Juni 2011.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern
am ***. *** 201***.

ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

- Anhang 1: Wegweisendes Bebauungskonzept Müliweid/Hinterdorf (siehe Art. 7)
- Anhang 2: Wegweisendes Bebauungskonzept Burehof Mitte (siehe Art. 8)
- Anhang 3: Wegweisendes Bebauungskonzept Feldacher (siehe Art. 9)
- Anhang 4: Wegweisendes Bebauungskonzept Eyholz (siehe Art. 10)
- Anhang 5: Kulturobjekte (siehe Art. 37)

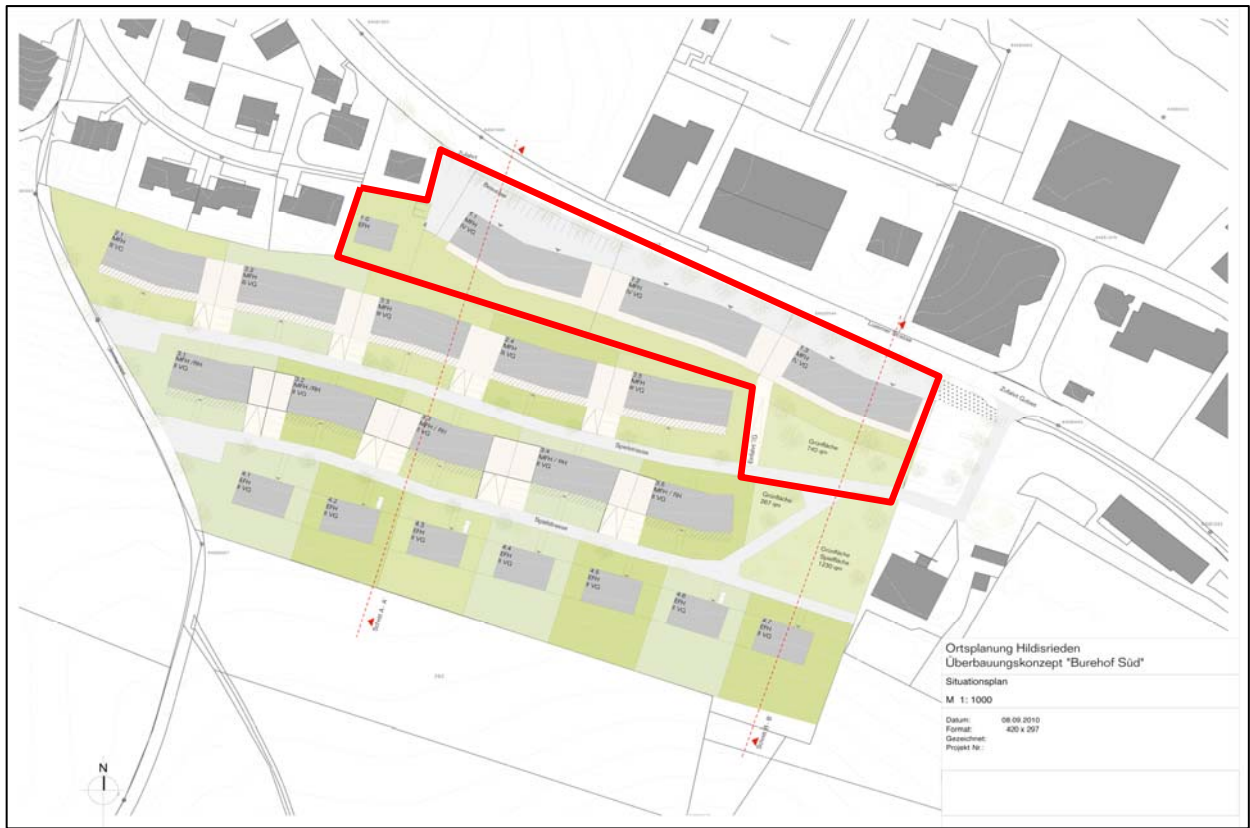
Anhang 1: Wegweisendes Baukonzept Müliweid/Hinterdorf



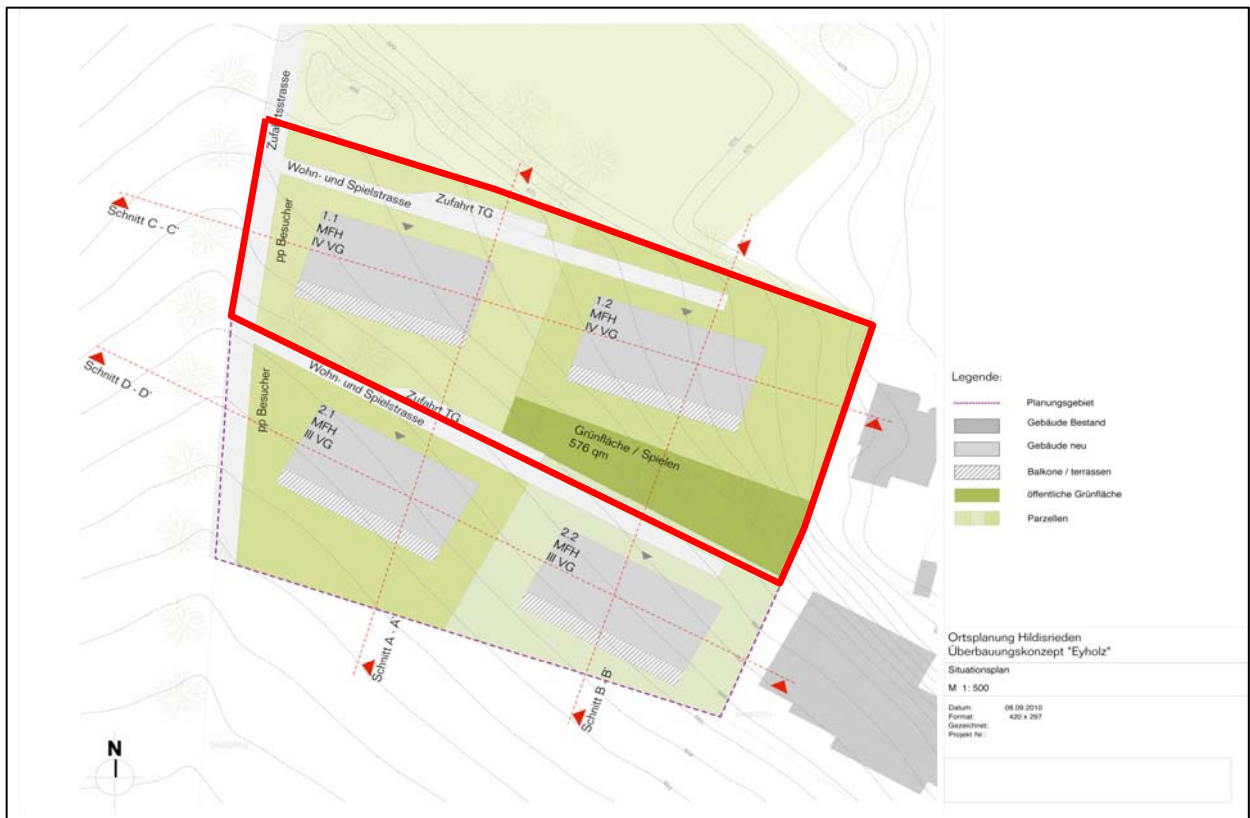
Anhang 2: Wegweisendes Baukonzept Burehof Mitte



Anhang 3: Wegweisendes Bebauungskonzept Feldacher



Anhang 4: Wegweisendes Bebauungskonzept Eyholz



Anhang 5: Kulturobjekte

Kulturobjekte gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis:

- Kapelle St. Anna bei der Tanne, GB Nr. 222
- Pfarrkirche St. Maria, GB Nr. 265
- Wegkappelle Gundolinge, GB Nr. 238
- Alte Mühle Ohmelinge, GB Nr. 137
- Bauernhaus Traselinge, GB Nr. 338

Kommunale Kulturobjekte gemäss Zonenplan:

- Burehof/Dorf, Bauernhaus Gebäude Nr. 23 auf Grundstück Nr. 44, Estermann-Wyss Thomas, Burehof, Hildisrieden
- Blumenstein, Luzernerstrasse 7, Wohnhaus, Gebäude Nr. 24 auf Grundstück Nr. 43, Erni Niklaus, Sandgütsch 3, Hildisrieden, Erni Beatrix, Hofackerstrasse 36, 8032 Zürich
- Schönheim, Sempacherstrasse 4, Wohnhaus, Gebäude Nr. 4 auf Grundstück Nr. 21, Estermann-Estermann Oskar, Mülacher, Hildisrieden