

BEILAGE 4: BZR VERGLEICH NEU - ALT

Blau = neuer Text Rot = Änderung bzw. Streichung

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	A. Allgemeines	
	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 zeitgerecht ¹ überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.	In § 38 PBG geregelt.
I. Allgemeines	B. Planungsvorschriften	
	I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haus- hälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Le- bensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, quali- tätsvoller Siedlungen und der räumlichen Vorausset- zungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.		Übernahme Muster-BZR Kanton Luzern (MBZR).
Art. 2 Zuständigkeit 1) Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Er- lass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglemen- ten und Bebauungsplänen. 2) Für die Erteilung von Baubewilligungen im verein- fachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig. 3) In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zu- ständige Behörde.		Übernahme MBZR.
Art. 3 Qualität 1) Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen. 2) Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zo- nenbestimmungen zu berücksichtigen: - Prägende Elemente und Merkmale des Stras- sen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigen- heiten des Quartiers, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Di- mensionen der Bauten und Anlagen, - Die zweckmässige Anordnung und Dimensio- nierung der Aussengeschos- und Umge- bungsfächen, - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,	Art. 25 Konkurrenzverfahren 1) Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn - wenigstens drei Projektentwürfe von voneinan- der unabhängigen und qualifizierten Verfassern vorliegen und - der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurie- rung dieser Projektentwürfe beteiligt sind. 2) Die Gemeinde kann - sich finanziell am Konkurrenzverfahren betei- ligen, - einen Verfasser bestimmen, - ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und	Übernahme MBZR.

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

<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen, - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung. <p>3) Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimalen nutzbaren Tiefe von 2.0 m zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten sein. Für die Fläche gilt ein Richtwert von 10 % der zugehörigen HNF.</p> <p>4) Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>5) Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung, etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.</p> <p>6) Die zuständige Baubewilligungsbehörde hat die plangemässe Gestaltung durch geeignete Massnahmen sicherzustellen.</p>	<p style="color: red;">Einreichung des Gestaltungsplanes mehr als 5 Jahre vergangen sind.</p>	<p><i>In Anlehnung an Definition gem. wbs.admin.ch zu «Aussenbereich».</i></p> <p><i>Übernahme MBZR.</i></p> <p><i>Ergänzung OPK.</i></p>
<p>Art. 4 Planungskoordination</p> <p>1) Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere in den folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern; - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen. - bei Neubauten am Siedlungsrand mit vier und mehr Wohnungen. <p>2) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.</p>		<p><i>Neu: Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen.</i></p>
<p>Art. 5 Begutachtung</p> <p>1) Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 3 durch externe Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen.</p> <p>2) Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.</p>		<p><i>Qualitätssicherung, Beratung durch Fachleute/ Fachkommission.</i></p> <p><i>Reglement/Pflichtenheft für die Beratung durch Fachleute ist zu erstellen.</i></p>
<p>Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation</p> <p>Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessene Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.</p>		<p><i>Neuer Artikel gem. überarbeitetem Muster-BZR des Kantons.</i></p>
<p>Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)</p> <p>1) Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren</p>	<p style="color: red;">II. Nutzungsplanung</p> <p style="color: red;">Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer</p>	<p><i>Umsetzung PBG, PBV + IVHB</i></p>

<p>Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.</p>	<p>Der Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt 1,0.</p>	
<p>Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten</p> <p>1) Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.</p> <p>2) Für Schrägdachbauten nach Art. 49 und für Flachdachbauten nach Art. 50 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.</p> <p>3) Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p>	<p>Art. 3 Grundmasse Bauzonen [vgl. Tabelle im Anhang]</p>	<p>Tabelle Grundmasse neu in Anhang 1.</p>
<p>Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten</p> <p>1) Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.</p>		
<p>Art. 10 Mindestausnutzung</p> <p>1) Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.</p> <p>2) Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.</p>		
<p>Art. 11 Grünflächenziffer</p> <p>1) Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die minimalen Grünflächenziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.</p> <p>2) Baumäquivalent: Hochstammbäume, welche zu einer qualitativvollen Siedlungsbegrünung beitragen und deren langfristiger Bestand gewährleistet ist, können kompensatorisch an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die zur Einhaltung der Grünflächenziffer erforderliche anrechenbare Grünfläche kann pro Baum mit Stammdurchmesser bis 80 cm um max. 20 m² reduziert werden. Für die Erhaltung von grosskronigen Hochstammbäumen mit Stammdurchmesser > 80 cm kann die Reduktion auf max. 50 m² erhöht werden.² Der Schutz und die Erhaltung der Bäume ist langfristig sicherzustellen.</p>		<p>Einführung Grünflächenziffer gem. § 27 PBG</p>

² in Relation zur landschaftlichen und ökologischen Qualität des Baumes. Der Höchstwert gilt für Altbäume mit Stammdurchmesser > 1.2 m, Baumhöhe > 15 m und gut ausgebildeter Krone.

II. Zonenbestimmungen

a. Allgemeine Bestimmungen

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt:

Bauzonen

KA	Kernzone A	III
KB	Kernzone B	III
W4	Wohnzone 4 a, b	II
W3	Wohnzone 3 a, b, c, E, T	II
W2	Wohnzone 2	II
W1	Wohnzone 1 a-c	II
WA	Wohn- und Arbeitszone	III
ArZ	Arbeitszone	III
öz	Zone für öffentliche Zwecke	II
SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III
SpF H	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golfanlage)	III
V	Verkehrszone	III
Gr	Grünzone	III

Nichtbauzonen, Schutzzonen

Lw	Landwirtschaftszone	III
ÜG A	Übriges Gebiet	III
ÜG A-V	Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche	III
DZ-H	Deponiezone Hafere	III
Ns	Naturschutzzone	III

Überlagerungen

GrF	Grünzone Freiraum (überl.)	III
GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)	III
FrG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	
FW	Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)	
Geo	Schutzzone Geomorphologie	
NO	Naturobjekte, Nr. gem. BZR Anhang 5	

b. Bauzonen

Art. 13 Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B

- 1) Nutzung: Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen.
- 2) Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein.
- 3) Abstände: In den Kernzonen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.
- 3) Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen

Minimum gem. § 122 PBG. Kleinere Abstände über Näher- und Grenzbaurechte lösen.

<p>Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen.</p> <p>4) Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 5 dieser Vorschriften zu begutachten.</p> <p>5) Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>		<p>Umgebung in KA qualitativ geregelt, in KB über GZ.</p>
<p>Art. 14 Kernzone A</p> <p>1) Zweck: Die Kernzone A dient der Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns in seiner Struktur und Funktion. Sie trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raums bei.</p> <p>2) EG-Nutzung: Wo im Zonenplan speziell gekennzeichnet, sind bei Neu- und Ersatzbauten die Erdgeschosse gegen die Luzernerstrasse hin mindestens zur Hälfte für Arbeits-, Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen.</p> <p>3) Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Mehrhöhen gegenüber dem Bestand können gewährt werden, wenn der Zonenzweck dadurch deutlich gestärkt wird und die Vorgaben gem. Art. 3 erfüllt sind.</p> <p>4) Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.</p> <p>5) Dachgestaltung: Für Hauptbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad vorzusehen.</p>	<p>Art. 4 Dorfzone D</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>4) Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes eine höhere Ausnutzungsziffer und im strassenabgewandten Bereich und in der zweiten Bautiefe andere Dachformen bewilligen, wenn ein Konzept vorliegt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p><i>alt 2) in BILU geregelt</i> <i>alt 3) BP Dorf sieht EG-Nutzung nur für zwei Baufelder vor. => allenfalls Abweichung von Bestimmung durch GR mittels Richtlinie regeln. Grundmasse über Eingliederung geregelt.</i></p>
<p>Art. 15 Kernzone B</p> <p>1) Zweck: Die Kernzone B bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.</p> <p>2) Grundmasse: Es gelten die Gesamthöhen gem. Anhang 1 dieses Reglements. Mehrhöhen können gewährt werden, wenn der Zonenzweck dadurch deutlich gestärkt wird und die Vorgaben gem. Art. 3 erfüllt sind. Die definitiven Gebäudedimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume,</p>	<p>Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z</p> <p>1) Die Dorfzone Zentrum dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns unter Berücksichtigung der baulichen Eigenarten des Ortes.</p> <p>2) Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Gestalt, Materialisierung und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einzufügen und müssen insbesondere auch gegenüber dem öffentlichen Raum eine entsprechend städtebauliche Qualität aufweisen.</p>	<p><i>Bebauungsplan Dorf und GP Dorfmatte übersteuern die Festlegungen in der Kernzone A. Zonenbestimmungen der bestehenden Dorfzone Zentrum sind im BP geregelt.</i></p> <p><i>Keine ÜZ in Kernzone B, Bauvolumen über GH + Eingliederung geregelt..</i></p>

<p>Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.</p>	<p>³⁾ Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden. Bei Baubewilligungen für Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Bebauungsplans oder die Anpassung des Bebauungsplans verzichten.</p> <p>⁴⁾ Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung darf eine maximale Firsthöhe von 16.50 m und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Berücksichtigung von § 34 PBV eine maximale Gesamthöhe von 16.00 m nicht überschritten werden.</p> <p>⁵⁾ Im Perimeter des Bebauungsplans Dorf wird das Bauvolumen mit Baubereichen und Höhenkoten festgelegt. Ausserhalb des Perimeters gilt für den zu erarbeitenden Bebauungsplan bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ausnützungsziffer von 0.9 und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Überbauungsziffer von 0.35.</p> <p>⁶⁾ Der zentrale übergeordnete Freiraum zwischen der Bebauung entlang der Sempacherstrasse und der Luzernerstrasse ist in seiner räumlichen Grosszügigkeit und Durchlässigkeit zu erhalten und einheitlich zu gestalten. Die öffentliche Fusswegverbindung bleibt erhalten. Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne ist der übergeordnete Freiraum als Gesamtes zu berücksichtigen.</p> <p>⁷⁾ Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestalt beziehen.</p>	<p><i>Nicht zu überbauender Anteil qualitativ sowie über Grünflächenziffer (GZ) gem. Anhang 1 vorgegeben.</i></p> <p><i>Maximale Firsthöhe mittels Höhenkoten in Bebauungsplan gesichert.</i></p> <p><i>Ausnützung über Baubereiche in Bebauungsplan gesichert.</i></p>
<p>Art. 16 Wohnzone (W)</p> <p>¹⁾ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.</p> <p>²⁾ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen</p> <p>a) zum Wohnen und</p> <p>b) für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>³⁾ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p> <p>⁴⁾ Bei dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Länganny ist die Gesamthöhe zusätzlich über eine Höhenkote von 682.0 m beschränkt, welche von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden darf.</p> <p>⁵⁾ Bei dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich des Quartiers Sonnhaldenhof haben sich Neu- und Ersatzbauten sowie bedeutsame bauliche Veränderungen an Hauptbauten bzgl. Gesamt- und Fassadenhöhe an den Nachbarbauten derselben Reihe zu orientieren. Die Gebäudehöhen gem. Bestand gehen auf einen Gestaltungsplan zurück und dürfen nicht überschritten werden.</p> <p>⁶⁾ In den Zonen W1b und W1c müssen Hauptbauten symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad und maximal 45 Grad aufweisen.</p>	<p>Art. 5 Wohnzone Sandgütsch W2S</p> <p>¹⁾ Die Wohnzone Sandgütsch ist für Terrassenwohnbauten mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität bestimmt. Zulässig sind nur Terrassenbauten und Anlagen für das Wohnen.</p> <p>²⁾ In der Wohnzone Sandgütsch gelten folgende Bau-masse:</p> <p>Ausnützungsziffer: höchstens 0.7</p> <p>Vollgeschosse: höchstens 2</p> <p>Untergeschosse: maximal 1 sichtbares Untergeschoss</p> <p>Terrassierung: mindestens 2.5 m horizontal terrassiert pro Geschoss</p> <p>Maximale Firsthöhen: westlicher Baukörper maximal 679.5 m ü.M., östlicher Baukörper maximal 681 m ü.M.</p> <p>³⁾ Gebäudeform / Erscheinungsweise Die Terrassenbauten sind in zwei nebeneinander stehende Baukörper aufzuteilen und müssen insgesamt mindestens 12 Wohneinheiten aufweisen.</p> <p>⁴⁾ Mit einem Gesamtprojekt und einer Gesamtbewilligung ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.</p> <p>⁵⁾ Parkierung: Es sind mindestens zwei Autoeinstellplätze pro Wohneinheit, wovon 75% in einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.</p>	<p><i>Terrassenbebauung wird mit separater Wohnzone abgedeckt.</i></p> <p><i>Verzicht auf übrige Festlegungen, da Bebauung vollständig erstellt. GP-Pflicht bei künftigen Terrassenbauten.</i></p> <p><i>Abs. 4: Höhenbeschränkung, damit GP am Siedlungsrand aufgehoben werden kann: Höhenkote des höchsten Gebäudes gem. GP als Referenz.</i></p> <p><i>Abs. 5: Höhenbeschränkung, damit GP aufgehoben werden kann: Gebäudehöhen der «unteren» Reihe dürfen nicht überschritten werden. Schrägdachpflicht für bestimmte Quartiere nordwestlich der Sempacherstrasse und</i></p>

<p>⁷⁾ Abweichungen von Abs. 6 können im Rahmen von Gestaltungsplänen nach Art. 39 gewährt werden.</p> <p>⁸⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>		<p>südwestlich der Aarau- erstrasse</p>
<p>Art. 17 Erhaltungszone W3 (W3-E)</p> <p>¹⁾ Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.</p> <p>²⁾ Im Rahmen eines gemeinsamen, freiwilligen Gestaltungsplans über die gesamte Zonenfläche gelten die Grundmasse der Wohnzone W3c gem. Anhang 1. Eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 2 PBG (Gestaltungsplan-Bonus) ist in diesem Fall nicht zulässig.</p> <p>³⁾ Projekte über Teilbereiche der Bauzone müssen folgende Vorgaben erfüllen:</p> <p>a) Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.</p> <p>b) Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.</p> <p>c) Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.</p> <p>d) Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.</p>	<p>Art. 6 Gestaltungsplanpflicht in den Wohnzonen Müliweid/Hinderdorf (W-MH), Burehof Mitte (W-BM), Feldacher (W-F) und Eyholz (W-E)</p> <p>¹⁾ In den Wohnzonen Müliweid/Hinderdorf (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.</p> <p>²⁾ Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen gemäss Art. 7-10 nicht abgewichen werden.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁾ Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung von möglichen angrenzenden Baugebietserweiterungen planerisch gesichert und aufgezeigt wird.</p>	<p>Gestaltungsplanpflicht für unbebaute Parzelle Müliweid/Hinderdorf gem. ZP. Anforderungen an GP in Anhang 6 geregelt.</p>
	<p>Art. 7 Wohnzone Müliweid/Hinderdorf (W-MH)</p> <p>¹⁾ In der Wohnzone Müliweid/Hinderdorf (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.</p> <p>²⁾ Im östlichen Bereich der Wohnzone Müliweid/Hinderdorf sind mit Erschliessung ab Hochdorferstrasse in 2 Zeilen Gebäude mit zentraler Erschliessung zu realisieren.</p> <p>³⁾ Es sind folgende Masse maximal zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Bautypologie, Nutzungsverteilung usw. auf bereits überbauter Fläche in rechtsgültigem GP geregelt.</p> <p>Gesamthöhe in Tabelle Grundmasse in Anhang 1 geregelt.</p>
	<p>Art. 8 Wohnzone Burehof Mitte (W-BM)</p> <p>¹⁾ In der Wohnzone Burehof Mitte (W-BM) sind zwei Baukörper mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren.</p>	<p>Vorgaben in rechtsgültigem GP geregelt.</p>

-
- 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
-

Vorgaben in rechtsgültigem GP geregelt.

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
-

Vorgaben in rechtsgültigem GP geregelt.

Art. 18 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- 1) In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, zulässig.
- 2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
- 3) Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 4). Die
-

ÜZ-Bonus für Arbeitsnutzungen, analog zu rechtsgültigem BZR.

<p>Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.</p> <p>4) Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterebenenbauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).</p> <p>5) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>		
<p>Art. 19 Arbeitszone (ArZ)</p> <p>1) Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.</p> <p>3) Abstände: Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.</p> <p>4) Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkfeldern ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.</p> <p>5) Die Bauten, Lager- und Umschlagplätze sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<p>Art. 11 Arbeitszone ArZ</p> <p>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.</p> <p>2) Die Bauten, Lager- und Umschlagplätze sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.</p>	<p><i>Keine ÜZ festlegen, analog zu rechtsgültigem BZR.</i></p> <p><i>Minimum gem. § 122 PBG. Kleinere Abstände über Näher- und Grenzbaurechte lösen.</i></p> <p><i>Unterirdische Parkierung ab mehr als 20 Parkfeldern</i></p>
<p>Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)</p> <p>1) In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonen-zweck entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>2) Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p> <p>3) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>	<p>Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke öZ</p> <p>Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:</p> <p>Gebiet A (Schulanlagen): Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Saalbau</p> <p>Gebiet B (Kirche/Friedhof): Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen</p> <p>Gebiet C (ARA): ARA, Entsorgungsanlagen, Werkhof</p>	<p><i>Formulierung analog MBZR.</i></p>
<p>Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)</p> <p>1) In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonen-zweck entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet D (Mülacher): Sportanlagen Für das Gebiet D kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen. - Gebiet F (Länzhof östlich Kantonsstrasse): Sportanlagen ohne Hochbauten (Garderobegebäude zulässig). Gestaltungsplanpflicht. - Gebiet G (Traselinge): Reitsportanlagen. Gestaltungsplanpflicht. 	<p>Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF</p> <p>Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:</p> <p>Gebiet D (Mülacher): Sportanlagen Für das Gebiet D kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.</p> <p>Gebiet F (Länzhof östlich Kantonsstrasse): Sportanlagen ohne Hochbauten (Garderobegebäude zulässig). Gestaltungsplanpflicht. Für das Gebiet F kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.</p>	<p><i>Formulierung analog MBZR.</i></p>

- Gebiet H (Golfanlage): Nutzungsvorschriften gemäss Art. 23 BZR.

²⁾ [Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.](#)

³⁾ [Lärmempfindlichkeitsstufe: III](#)

Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen, 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 Düngjournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). [Sie begrenzen](#) den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.

⁴⁾ Es sind nur neue Bauten und Anlagen ([inkl. Behobergungen](#)) zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen. 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

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 Düngjournal 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.

Nutzungsintensivierung gem. Antrag von Daniel Weber, Golf Sempachersee AG.

<p>Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.</p> <p>Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.</p> <p>Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.</p> <p>7) Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>8) Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung erlaubt.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>10) Dem Golfplatzbetreiber 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.</p>	<p>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.</p> <p>Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.</p> <p>Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.</p> <p>7) Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>8) Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung erlaubt.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>	
<p>Art. 23 Grünzone (Gr)</p> <p>1) In den Grünzonen sind folgende Nutzungen zulässig: Spiel- und Freizeitanlagen, Parkgestaltung, Retentionsanlagen.</p> <p>2) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<p>Art. 15 Grünzone und Grünzone Gewässerraum (Gr)</p> <p>1) In den Grünzonen sind folgende Nutzungen zulässig: Spiel- und Freizeitanlagen, Parkgestaltung, Retentionsanlagen.</p> <p>2) In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.</p>	
<p>Art. 24 Grünzone Freiraum (GrF)</p> <p>Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.</p>		<p><i>Neue Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen Freiräumen nach Aufhebung von Gestaltungsplänen.</i></p>

<p>Art. 25 Grünzone Gewässerraum (GrG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen. 2) Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). 	<p>Art. 18 Freihaltebereich Fr</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 anrechenbare Grundstücksfläche zu 50% mit einbezogen werden. 	<p>Umsetzung Gewässerraum gem. GSchV Art. 41, Formulierung gem. MBZR.</p>
<p>Art. 26 Verkehrszone</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Verkehrszone umfasst Flächen für die Strassen. 2) In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung. 		<p>Übernahme MBZR, analog § 52 PBG</p>
c. Nichtbauzonen		
<p>Art. 27 Landwirtschaftszone (Lw)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. 2) Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. 3) Lärmempfindlichkeitsstufe: III 	<p>Art. 17 Landwirtschaftszone Lw</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 in 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. 	<p>Übernahmen MBZR.</p>
<p>Art. 28 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen. 2) Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). 		<p>Freihaltezone Gewässerraum (überlagert), Formulierung gem. MBZR.</p>
<p>Art. 29 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen. 2) Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist. 3) Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen. 4) Ausnahmen können bewilligt werden für: 		<p>Neue Freihaltezone Wildtierkorridor gem. MBZR.</p>

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Art. 30 Deponiezone Hapfere (DZ-H)

- ¹⁾ Die Deponiezone Hapfere ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer **Deponie des Typs A gemäss Artikel 35 der Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, VVEA)** bestimmt.
- ²⁾ Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
- ³⁾ **Zulässig sind bis zum Abschluss der Deponie Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Aushubmaterial. Andere** Bauten und Anlagen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- ⁴⁾ Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgefächflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgefächflächen beansprucht werden. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.
- ⁵⁾ Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu schaffen und langfristig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlicher ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.
- ⁶⁾ **Lärmempfindlichkeitsstufe: III**

d. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 31 Naturschutzzone (Ns)

- ¹⁾ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch **besonders** wertvoller Naturstandorte.
- ²⁾ **Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.**
- ³⁾ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - **das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,**
 - Terrainveränderungen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen

Art. 15 a Deponiezone Hapfere (DZ-H)

- ¹⁾ Die Deponiezone Hapfere ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer **Inertstoffdeponie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial nach Technischer Verordnung über Abfälle (TVA)** bestimmt.
- ²⁾ Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
- ³⁾ Bauten und Anlagen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- ⁴⁾ Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgefächflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgefächflächen beansprucht werden. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.
- ⁵⁾ Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu schaffen und langfristig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlicher ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.

Neu in VVEA geregelt.

Ergänzung gem. Antrag uwe.

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,

Übernahme MBZR.

<p>und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei, - Sportveranstaltungen, - der private und gewerbliche Gartenbau, - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege. <p>4) Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:</p> <p>a) im Interesse der Schutzziele, oder</p> <p>b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>5) Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen, - der private und gewerbliche Gartenbau, - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege. <p>3) Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll sind, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p>5) Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.</p>	
<p>Art. 32 Schutzzone Geomorphologie (Geo)</p> <p>1) In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportale einsehbar.</p> <p>2) Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.</p> <p>3) Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.</p> <p>4) Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Neusiedlungen sind möglich.</p> <p>5) Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.</p> <p>6) Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Gelände einpassen und eingliedern.</p>	<p>Art. 20 Schutzzone Geomorphologie Geo</p> <p>1) In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.</p> <p>2) Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.</p> <p>3) Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.</p> <p>4) Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Neusiedlungen sind möglich.</p> <p>5) Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.</p> <p>6) Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Gelände einpassen und eingliedern.</p>	<p><i>Anpassung an MBZR.</i></p>
<p>Art. 33 Naturobjekte (NO)</p> <p>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).</p> <p>2) Die im Zonenplan eingetragenen und im Anhang zum BZR aufgelisteten 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.</p>	<p>Art. 21 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)</p> <p>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).</p> <p>2) Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.</p> <p>3) Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des</p>	<p><i>Uferbestockung nicht mehr in Wasserbaugesetz geschützt.</i></p>

<p>³⁾ Bei natürlichem Abgang oder durch den Gemeinderat bewilligter Beseitigung des Naturobjektes ist der Grundeigentümer für den gleichwertigen Ersatz in der Umgebung verpflichtet.</p>	<p>Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.</p>	
<p>⁴⁾ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstands sind Abgrabungen nicht gestattet.</p>	<p>⁴⁾ Bei natürlichem Abgang oder durch den Gemeinderat bewilligter Beseitigung des Naturobjektes ist der Grundeigentümer für den gleichwertigen Ersatz in der Umgebung verpflichtet.</p>	<p><i>Ergänzung gem. MBZR.</i></p>
<p>Art. 34 Kulturdenkmäler (§ 142 PBG)</p>	<p>Art. 37 Kulturobjekte</p>	<p><i>Übernahme Artikel aus MBZR, ausführliche Variante.</i></p>
<p>¹⁾ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.</p>	<p>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.</p>	
<p>²⁾ Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>	<p>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.</p>	
<p>³⁾ Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.</p>	<p>³⁾ Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.</p>	
<p>⁴⁾ Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.</p>	<p>⁴⁾ Für die Kulturobjekte gilt folgendes Verfahren:</p> <p>a) Beabsichtigt ein Grundeigentümer eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies dem Gemeinderat an.</p> <p>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.</p>	
<p>⁵⁾ Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p>	<p>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.</p>	
<p>⁶⁾ Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p>	<p>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.</p>	
<p>⁵⁾ Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>⁵⁾ Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	

Art. 35 Archäologische Fundstellen (AFS)*Übernahme MBZR.*

- 1) Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2) Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 36 Gefahrenzonen allgemein 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. 40 Gefahrenzonen allgemein 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. 37 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 Übersäuerung 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 fließen 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).

e. Sondernutzungsplanung**Art. 38 Sondernutzungsplanpflicht**

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes gebaut werden. Gestaltungs- und Bebauungspläne dürfen nur über das gesamte Gebiet erstellt werden.
- 2) Ziele und Anforderungen sind in Anhang 6 aufgelistet. Sie sind ohne Anspruch auf einen Ausnutzungszuschlag zu erfüllen.
- 3) In den Kernzonen, Wohnzonen und gemischten Zonen kann eine Baubewilligung ab einer Fläche von 4'000 m² in der Regel nur auf Basis eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans erteilt werden. Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 4) Für Einzonungen gilt eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann bei

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 Übersäuerung 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 fließen 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).

Art. 22 Bebauungspläne: Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist aufgrund von § 17 Abs. 1b in Verbindung mit § 1 PBG zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

Art. 24 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht

- 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

Nicht mehr gültig, Zuständigkeit liegt neu bei der Gemeindeversammlung (vgl. § 69 PBG).

Abs. 1 und 2: Übernahme MBZR.

Abs. 3: GP-Pflicht ab 4'000 m² (gem. Abs. 1 bisher für Wohnzonen)

Abs. 4: GP-Pflicht bei Einzonungen gem. Strategie im Siedlungsleitbild.

Kleinflächen bis 1'000 m² sowie streifenweisen Erweiterungen bis 15 m davon absehen.

von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

Art. 39 Gestaltungspläne

- 1) Für die Ausarbeitung und Genehmigung von Gestaltungsplänen gelten die Bestimmungen des PBG und der PBV.
- 2) Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.
- 3) Die **Mindestfläche** für einen Gestaltungsplan, bei dem von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m². Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.
- 4) Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Abs. 3 je nach dem Masse gewähren, in dem die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. In Gebieten mit Gestaltungspflicht kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss § 75 PBG Abs. 1 von mehr als 10 % gewähren, wenn in einer Bauungsstudie mit mehreren Varianten der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.

Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1) Die **Minimalfläche** für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt **in der Dorfzone 3'000 m² und in allen übrigen Zonen 4'000 m²**. Für verdichtete Bauweise in der W2d gemäss Art. 3 ist eine minimale Fläche von 2'000 m² erforderlich. Abweichungen von der Ausnutzungsziffer sind in der W2d nicht gestattet.
- 2) Neben anderen Abweichungen kann der Gemeinderat – unter Vorbehalt von Abs. 5 – folgende Abweichungen von der Geschoszahl und der Ausnutzungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
 - Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 25: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5%.
 - Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 25: Erhöhung AZ bis zu 15%, mit Ausnahme Dorfzone in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss.
- 3) Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 4) Im Gestaltungsplan Chrüz – Gemeindehaus muss die Erschliessung für das Gebiet Burehof Mitte ab Kantonsstrasse sichergestellt werden.
- 5) Wird gemäss Abs. 2 in der Landhauszone und W2-Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, ist kein zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
- 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 vgl. § 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.

Freiwilliger GP bereits ab 2'000 m² möglich: Flexibilität bei eher starrem ÜZ/GH-System erhöhen.

Abweichung richtet sich nach § 75 PBG:
 - 10% bei freiwilligem GP
 - 3 m GH, 20% ÜZ bei GP-Pflicht, wenn eine Bauungsstudie die notwendigen Nachweise erbringt.

Mit Verkehrszone gesichert.

Neue Bestimmungen gem. § 80 PBG beachten.

Unter Art. 3 (Qualität) geregelt.

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

		<ul style="list-style-type: none"> - 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.
		C. Landumlegung und Grenzregulierung
		D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge
III. Bauvorschriften		E. Bauvorschriften
a. Allgemeine Bestimmungen		I. Allgemeine Bestimmungen
Art. 40 Reklamen (§ 116 PBG)		
<ol style="list-style-type: none"> ¹⁾ Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft derart auffällig oder aufdringlich wirken, dass sie das Orts- oder Landschaftsbild stören, können vom Gemeinderat verboten werden. ²⁾ Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. 		
Art. 41 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container		Art. 26 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container
<ol style="list-style-type: none"> 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. Bei Neubauten mit sechs und mehr Wohnungen ist die Entsorgung unterirdisch anzuordnen. ²⁾ Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten. 	
		Art. 27 Hundeverräuberungseinrichtungen
		Vor der Erschliessung und Überbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeverräuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.
Art. 42 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers		Art. 28 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers
<ol style="list-style-type: none"> 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.). 	<ol style="list-style-type: none"> 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.). 	
b. Erschliessung		II. Erschliessung
Art. 43 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen		Art. 29 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

<p>In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.</p>	<p>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).</p>	<p>Richtwert gem. VSS-Norm: 1 Velo-PP pro Zimmer.</p>
<p>Art. 44 Abstellplätze für Fahrzeuge</p>	<p>Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge</p>	
<p>1) Werden durch Nutzungsänderungen, 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.</p> <p>2) In den Kernzonen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach der Schweizer Norm VSS-40281.</p> <p>3) In den übrigen Zonen werden verlangt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro Wohnung mit mehr als 2.5 Zimmer mindestens 1.5 Abstellplätze, wovon einer überdeckt. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Eine angebrochene Anzahl Abstellplätze ist aufzurunden. - Pro Kleinwohnung bis maximal 2.5 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 mit grossem Publikumsverkehr (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. Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. - Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. <p>4) Der Gemeinderat kann die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Als besondere Gründe für eine Reduktion gelten insbesondere der Schutz des Ortsbildes, Nutzungen mit nachhaltig geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft.</p> <p>5) Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 10'000. Die Ersatzabgabe wird zweckgebunden für die Erfüllung raumplanerischer Aufgaben eingesetzt und ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.</p>	<p>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.</p> <p>2) Verlangt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3) 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.</p>	<p><i>Parkplatz-Berechnung in den Kernzonen nach VSS-Norm 281, in übrigen Zonen gem. BZR bisher (1.5 statt 2 PP pro Wohnung).</i></p> <p><i>Keine Abweichung nach oben, für Reduktion hat Bauherrschaft die notwendigen Nachweise zu erbringen.</i></p> <p><i>Seit der letzten Revision veränderte sich der Index nur leicht. Die Höhe der Ersatzabgabe kann bei der nächsten Revision angepasst werden. Ergänzung Zweckgebundenheit</i></p>
<p>Art. 45 Mobilitätskonzept</p>		<p>Gem. Vorlage Energie-Schweiz/MIPA</p>
<p>1) Der Gemeinderat kann in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:</p>		

- a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
 - b) dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
 - c) die minimal erforderlichen Parkfelder (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
 - d) Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkfelder/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
 - e) Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkfeldern aufgehoben wird.
- 2) Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr abstimmen.
- 3) Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
 - b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
 - c) Art der Parkraumbewirtschaftung
 - d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
 - e) Monitoring/Controlling
 - f) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

<p>Art. 46 Ersatzabgabe für Spielplätze Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen aufgrund der Platzverhältnisse nicht erstellen, so hat sie pro m² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.00 (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) zu entrichten.</p>		<p>Ersatzabgabe gem. § 159 PBG.</p>
<p>c. Abstände</p>	<p>III. Abstände</p>	
	<p>Art. 31 Strassenabstände Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).</p>	<p>Übergeordnete Gesetzgebung.</p>
	<p>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 Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald. 2) Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.</p>	<p>Übergeordnete Gesetzgebung.</p>
	<p>Art. 33 Mehrhöhen und -längenzuschlag 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.</p>	<p>Gem. neuem PBG nicht mehr vorgesehen.</p>

<p>Art. 47 Zusammenbau</p> <p>Der Zusammenbau über die Zonengrenze hinweg ist zulässig, sofern die Zonenarten einander nicht ausschliessen. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>		
<p>d. Höhenmasse</p>	<p>IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe</p>	
<p>Art. 48 Gesamthöhe und Fassadenhöhe</p> <p>1) Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.</p> <p>a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.</p> <p>b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel³ gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.</p> <p>2) Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.</p> <p>3) Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne, untergeordnete Hauszugänge sowie die jeweils zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Abgrabungen dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 2.0 m sind nicht zulässig.</p> <p>4) In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Für Flachdachbauten gilt der Wert gem. Anhang 1. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel (gem. Abs. 1 lit. b) erhöht sich dieser Wert um max. 2.0 m.</p> <p>5) Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technische notwendige Aufbauten (gem. Art. 51).</p>		<p>Umsetzung PBG/IVHB</p>
<p>Art. 49 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p> <p>Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.</p>		<p>Umsetzung PBG/IVHB</p>
<p>Art. 50 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p> <p>Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder 		<p>Umsetzung PBG/IVHB</p>

³ Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

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.

e. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 51 Dachgestaltung

- 1) Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- 2) Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- 3) Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.
- 4) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, dürfen Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.
- 5) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.
- 6) Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen oder energetisch zu nutzen.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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.

Übernahme MBZR.

Präzisierung: Dachaufbauten nur einschränken, wenn die Umhüllende überschritten wird.

Art. 52 Terrassenbauten

Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig,

- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt
- wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 53 Terrainveränderungen

- 1) In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2) Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Stützmauern und Mauern sind jeweils nach 1.50 m Höhe um 0.50 m zurück zu versetzen. Sie sind zu begrünen.
- 3) An Siedlungsrändern und landschaftlich exponierten Lagen sind Mauern und Einfriedungen von mehr als 0.5 m Höhe nur in Ausnahmefällen zulässig.

Art. 54 Eingliederung von Einstellhallen

Einstellhallen, welche ausserhalb der ÜZ für Haupt- und Nebenbauten liegen, dürfen nicht über das gewachsene oder max. um 1 m höher gelegte Terrain hinausragen. Der Gemeinderat kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen gewähren, sofern eine gute landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung sichergestellt werden kann.

Art. 55 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

- 1) Umgebungsflächen sind mit einem hohen Grünanteil aus einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- 2) Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen.
- 3) Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- 4) Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.
- 5) In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Flächen oder Grünstrukturen anzulegen.
- 6) Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung.

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. 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 Zonen- grenze 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.

Übernahme MBZR.

Umsetzung Siedlungs-
leitbild

**Art. 38 Bodenschutz beim Verlust von Fruchtfolge-
flächen im Rahmen von Baubewilligungen**

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 wiederverwendet wird.

Übergeordnete Gesetz-
gebung.

VI. Sicherheit

f. Schutz der Gesundheit

Art. 56 Lärmbelastete Gebiete

- 1) In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2) Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist 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, gilt Art. 29 LSV und es 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.

Art. 57 Belichtung

In Ergänzung zu § 153 PBG sind für sich unter dem gewachsenen oder aufgeschütteten Terrain befindende, für den Aufenthalt von Personen vorgesehene Gebäudeteile Lichtschächte mit einer Böschung von max. 30 ° Neigung gem. Skizze im Anhang 10 anzulegen.

Art. 58 Beleuchtung

- 1) Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.
- 2) Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.
- 3) Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und dem 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu sanieren.

Art. 59 Antennen

- 1) Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht-

VII. Schutz der Gesundheit

Art. 39 Bauen in lärmbelasteten 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.

Abs. 1-3 gem. MBZR.

Abs. 4-5 gem. BZR bestehend.

GP vorhanden, Parzelle vollständig überbaut.

und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

- 2) Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
 - a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - c) Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
 - 3) Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
 - 4) Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
 - a) Priorität 1: Arbeitszone
 - b) Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke, Wohn- und Arbeitszonen
 - c) Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
 - 5) In Wohnzonen, in den Zentrumszonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.
 - 6) An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.
 - 7) Antennenanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.
-

	VIII. Energie	
	Art. 42 Anlagen der Energieerzeugung <ol style="list-style-type: none"> 1) Anlagen der Energieerzeugung auf Hauptdächern sind in die Dachfläche zu integrieren (mit Ausnahme der Arbeitszone). Sie dürfen nur konstruktionsbedingt über die Firsthöhe hinausragen. 2) Der Gemeinderat kann für Dächer bis 10° Neigung Ausnahmen gestatten, wenn diese mit dem Ortsbild verträglich sind. 	
IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	F. Baubewilligung und Baukontrolle	
	G. Rechtsschutz	
	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 <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt der zuständigen Gemeindebehörde, die diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Sie 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 Geschwister neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen. 	<i>Zuständigkeit neu in Art. 2 geregelt.</i>
	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.	<i>Baukommission in BZR institutionalisieren?</i> <i>Begutachtung neu in Art. 5 geregelt.</i>
		<i>Mauern und Einfriedungen unterliegen Bewilligungspflicht (vereinfachtes Verfahren) gem. § 53 PBG.</i>

H. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 60 Strafbestimmungen

- 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 30 Abs. 3, 4 und 5 und Artikel 32 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. 61 Gebühren

- 1) Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheidungen und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- 2) Die zuständige Stelle legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- 3) Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 4) Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

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

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

Übernahme MBZR.

I. Schlussbestimmungen

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.

Neue Vorschriften gelten gem. § 85 PBG bereits ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage.

Art. 62 Schlussbestimmungen

- 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 16. März 2012 mit seinen Änderungen, sind aufgehoben.

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.

-
- ³⁾ Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
- a) Gemeindezentrum
 - b) Länganny/Sonnhalde
 - c) Länzeweid Etappe B
 - d) Länzeweid Etappe C
 - e) Müli
 - f) Sonnerain 1. Etappe
 - g) Sonnerain 2. Etappe
 - h) Sonnhalde 28
 - i) Sonnhaldehof 1. Etappe
 - j) Waldmatt 2. Etappe
 - k) Waldmatt 3. Etappe
- ⁴⁾ Infolge der Aufhebung von Gestaltungsplänen notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte sind privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.
-

Art. 50 Aufhebung Gestaltungspläne

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung «Dorfmatte» vom 26. März 2007 wird mit Inkrafttreten von Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z aufgehoben.

ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

ANHANG 3: WEGWEISENDES BEBAUUNGSKONZEPT MÜLIWEID/HINDERDORF



ANHANG 4: WEGWEISENDES BEBAUUNGSKONZEPT BUREHOF MITTE



ANHANG 5: WEGWEISENDES BEBAUUNGSKONZEPT FELDACHER

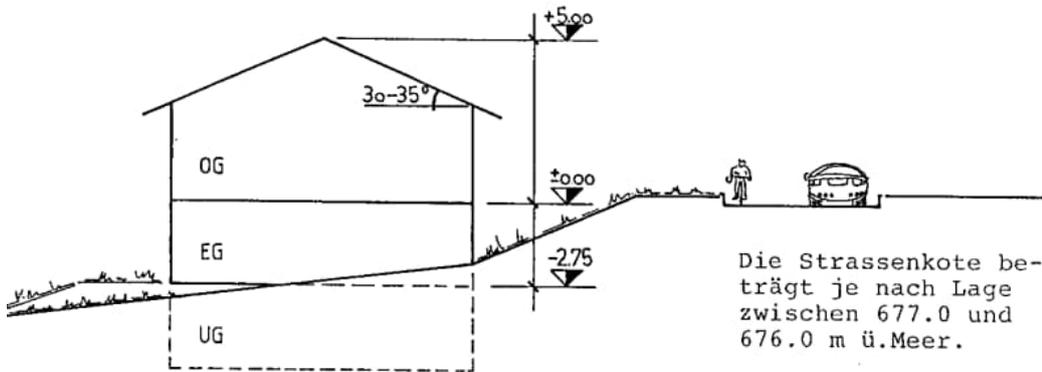


ANHANG 6: WEGWEISENDES BEBAUUNGSKONZEPT EYHOLZ



ANHANG 3: SKIZZE ZU ART. 16, ABS. 4 (Höhenkote Länganny)

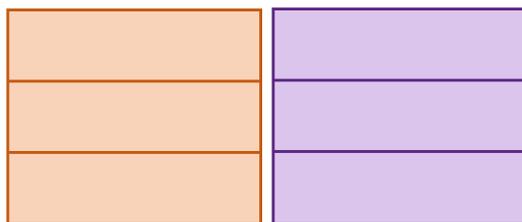
Die Höhenkote von 682.0 m ü. M. gründet auf der Festlegung im ehemaligen Gestaltungsplan Länganny/Sonnhalde, welcher im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019+ aufgehoben wurde. Sie wurde wie folgt hergeleitet:



ANHANG 4: SKIZZE ZU ART. 18, Wohn- und Arbeitszone

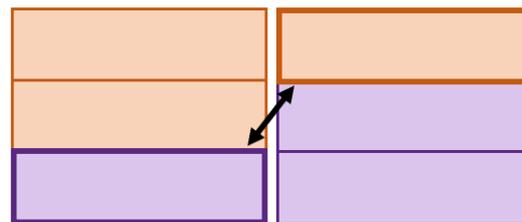
ÜZ gem. Art. 18, Abs. 3

Nutzungsübertragung gem. Art. 18, Abs. 4



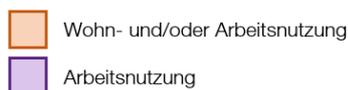
ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2



ANHANG 5: KULTUROBJEKTE [wird ersetzt durch kantonales Bauinventar]

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

ANHANG 5: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE (ART. 33)

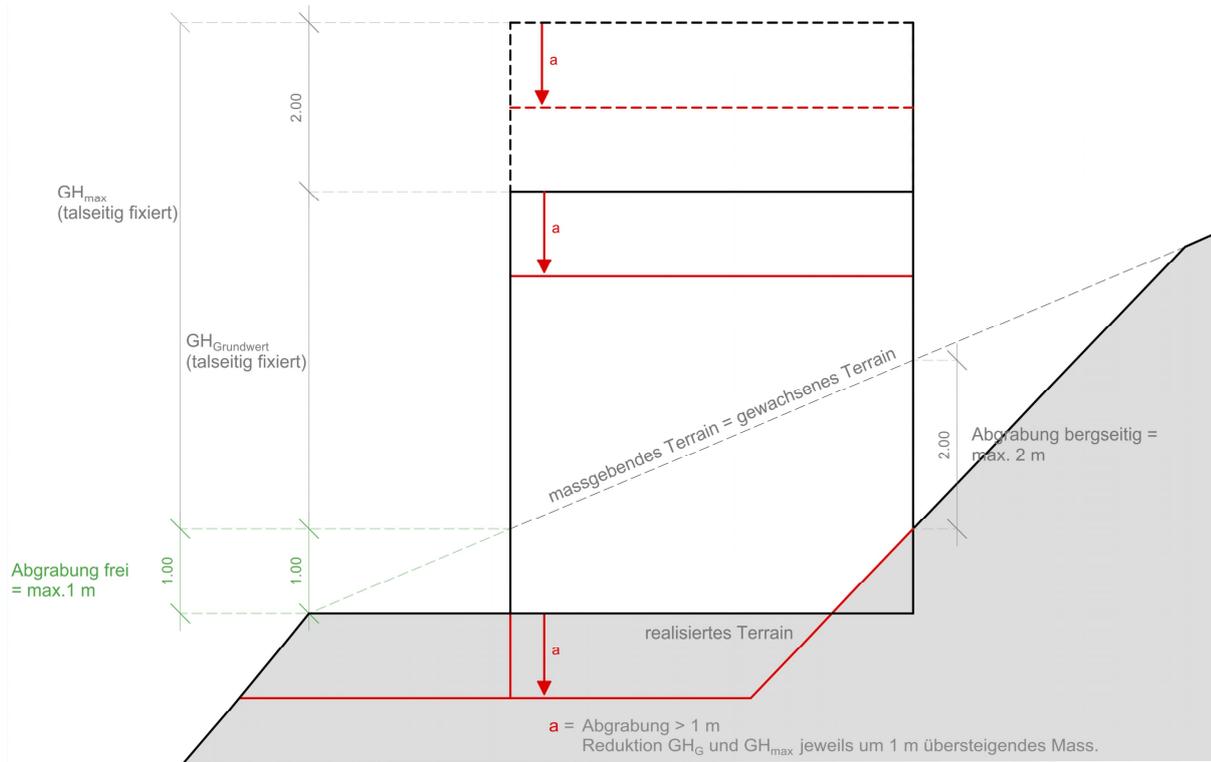
Nr.	Art	Ort	Grundstück-Nr.
1	Linde	Rotbach	59
2	-	Waldmatt	293/407
3	Linde	Dorf	738
4	Linde	Dorf (Kirche)	638
5	Eiche	Feldacher	162/200
6	Eiche	Obertanne	228
7	Eiche	Füllerain	237
8	Eiche	Füllerain	237
9	Linde	Sandhübel	239

ANHANG 6: GESTALTUNGSPLANVORGABEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Müliweid/Hinderdorf, Parz. Nrn. 33, 709, 742	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführen eines qualitätssichernden Variantenverfahrens - Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept in zeitgemässer Dichte - Nachweis einer guten Eingliederung in die Landschaft und an die angrenzende Bebauung - Optimale Erschliessung, Anbindung und Infrastruktur für Velos und Fussgänger. Realisierung eines fussgängerfreundlichen Quartiers. - Sicherstellen der Besucherparkplätze für die Überbauung der Müliweid 3. llän - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung - Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen - Naturnahe und strukturreiche Zonenrandbepflanzung - Eine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG (Gestaltungsplan-Bonus) ist bei der Gesamthöhe auf maximal 10 % begrenzt.
2	Dorf, Parz. Nrn. 17, 736, 737, 738	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Erhaltung der einheitlichen Gestaltung sicherstellen. - Erhaltung der gemeinsamen, unterirdischen Erschliessung und Parkierung sicherstellen. - Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Freiräume.

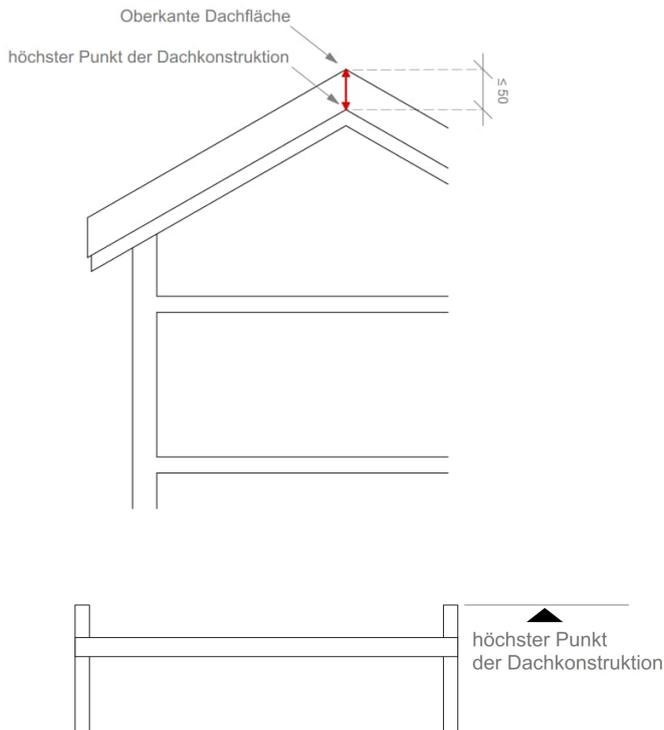
ANHANG 7: SKIZZE ZU ART. 48, ABGRABUNG

Abgrabungen > 1.0 m reduzieren gem. Art. 48 Abs. 3 die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung.

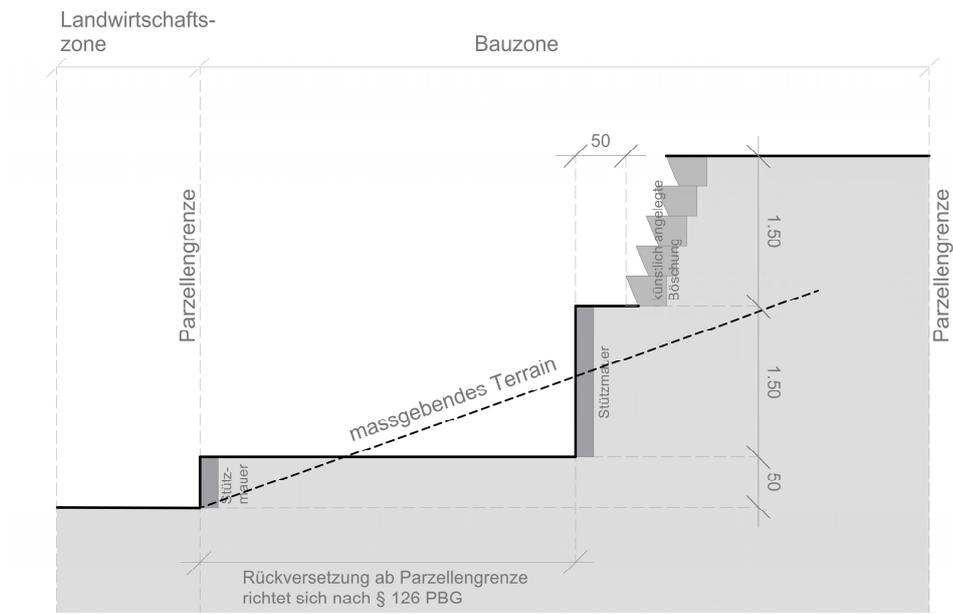


ANHANG 8: SKIZZE ZU ART. 48, HÖHENMASSE

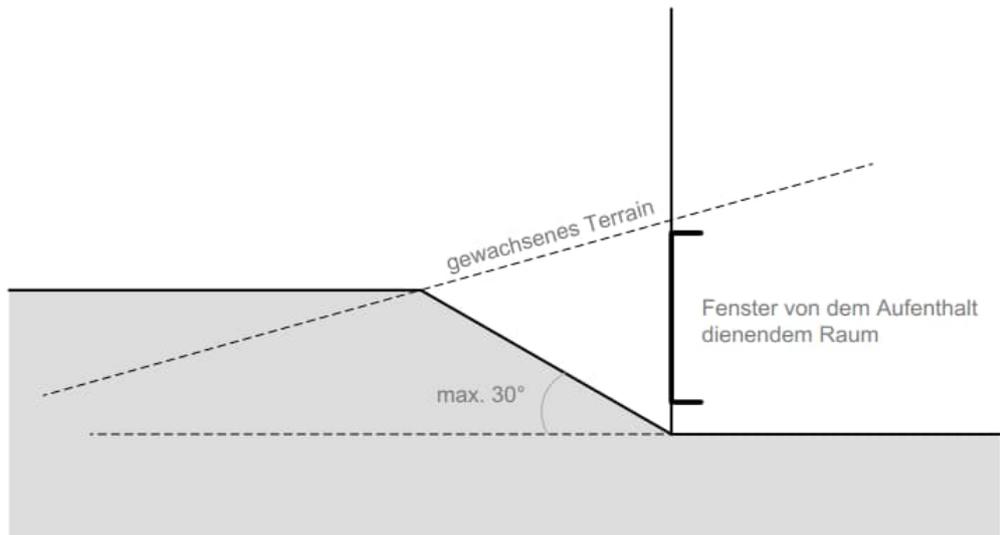
Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche gem. § 139 PBG und § 34 PBV



ANHANG 9: SKIZZE ZU ART. 53, TERRAINVERÄNDERUNGEN

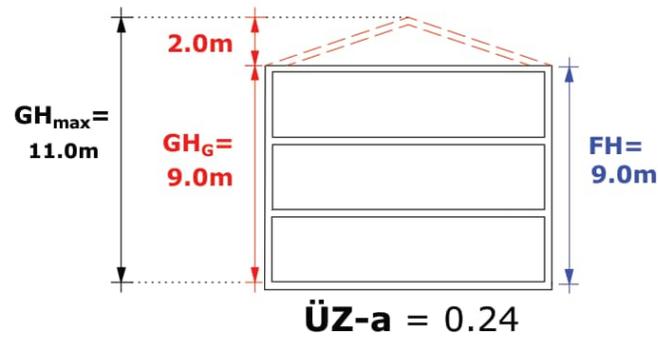


ANHANG 10: SKIZZE ZU ART. 57, BELICHTUNG

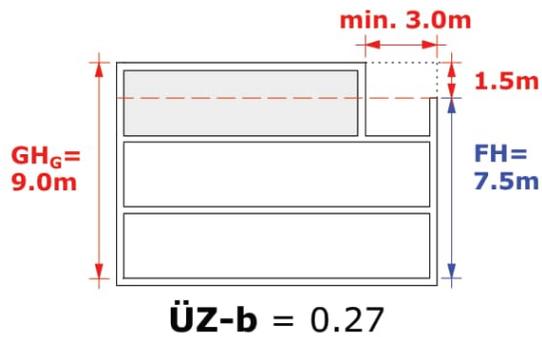


ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

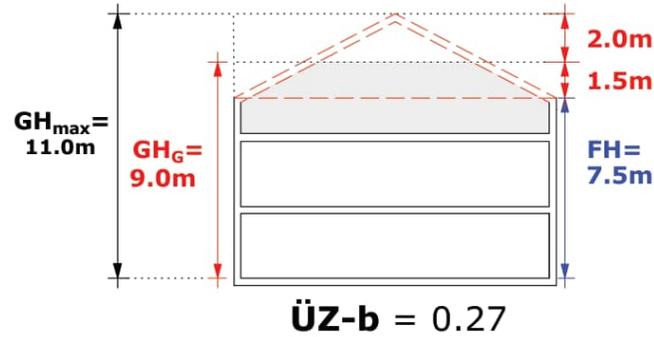
Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2 (W2):



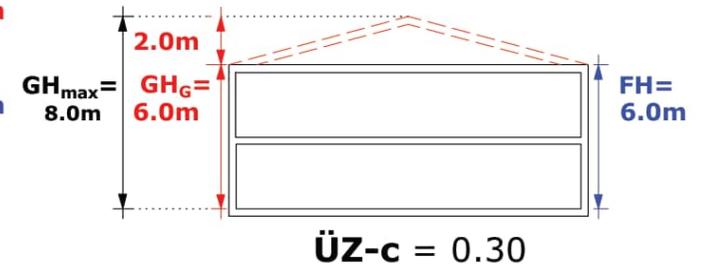
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 47 Abs. 1:
 - GH_G = Grundwert
 - GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 48 Abs. 1



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art. 50



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 49



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 48 Abs. 2