



Gemeinde **Hildisrieden**

Gemeinde Hildisrieden
Luzernerstrasse 19
6024 Hildisrieden
Tel. 041 462 60 70
www.hildisrieden.ch

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 21.11.2022 bis 20.12.2022 und 20.03.2023 bis 18.04.2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 23.05.2023.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1233 vom 28. November 2023 genehmigt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Zuständigkeit (§§ 1 und 17 PBG)	4
	Art. 3 Qualität	4
	Art. 4 Planungskoordination	5
	Art. 5 Begutachtung	5
	Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation	5
	Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) (§ 25 PBG)	5
	Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten (§ 25 PBG)	5
	Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten (§ 25 PBG)	5
	Art. 10 Mindestausnützung (§ 39 PBG)	5
	Art. 11 Grünflächenziffer (§ 27 PBG)	6
2.	ZONENBESTIMMUNGEN	7
2.1.	Allgemeine Bestimmungen	7
	Art. 12 Zoneneinteilung	7
2.2.	Bauzonen	7
	Art. 13 Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B (§ 44 PBG)	7
	Art. 14 Kernzone A (§ 44 PBG)	8
	Art. 15 Kernzone B (§ 44 PBG)	8
	Art. 16 Wohnzone (W) (§ 45 PBG)	8
	Art. 17 Erhaltungszone W3 (W3-E)	9
	Art. 18 Wohn- und Arbeitszone (WA)	10
	Art. 19 Arbeitszone (ArZ) (§ 46 PBG)	10
	Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (öZ) (§ 48 PBG)	10
	Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) (§ 49 PBG)	11
	Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiet H (Golfanlage)	11
	Art. 23 Grünzone (Gr) (§ 50 PBG)	12
	Art. 24 Grünzone Freiraum (GrF)	13
	Art. 25 Grünzone Gewässerraum (GrG)	13
	Art. 26 Verkehrszone (§ 52 PBG)	13
2.3.	Nichtbauzonen	13
	Art. 27 Landwirtschaftszone (Lw) (§ 54 PBG)	13
	Art. 28 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) (§ 58 PBG)	13
	Art. 29 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) (§ 58 PBG)	13
	Art. 30 Deponiezone Hapfere (DZ-H) (§ 59b PBG)	13
2.4.	Schutzzonen und Schutzobjekte	14
	Art. 31 Naturschutzzone (Ns) (§ 60 PBG)	14
	Art. 32 Schutzzone Geomorphologie (Geo) (§ 44 PBG)	15
	Art. 33 Naturobjekte (NO)	15
	Art. 34 Kulturdenkmäler (§ 142 PBG)	15
	Art. 35 Archäologische Fundstellen (AFS) (§ 142 PBG)	16
	Art. 36 Gefahrenzonen allgemein G (§ 57 PBG)	16
	Art. 37 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa (§ 57 PBG)	17
2.5.	Sondernutzungsplanung	17
	Art. 38 Sondernutzungsplanpflicht (§ 65 ff. PBG)	17

Art. 39 Gestaltungspläne (§ 74 ff. PBG)	18
3. BAUVORSCHRIFTEN	19
3.1. Allgemeine Bestimmungen	19
Art. 40 Reklamen (§ 116 PBG)	19
Art. 41 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	19
Art. 42 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers	19
3.2. Erschliessung	19
Art. 43 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	19
Art. 44 Abstellplätze für Fahrzeuge	19
Art. 45 Mobilitätskonzept	20
Art. 46 Ersatzabgabe für Spielplätze (§ 159 PBG)	21
3.3. Abstände	21
Art. 47 Zusammenbau	21
3.4. Höhenmasse	21
Art. 48 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (§ 139 PBG)	21
Art. 49 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	22
Art. 50 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	22
3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	22
Art. 51 Dachgestaltung (§ 36, Abs. 2, Ziff. 3 PBG)	22
Art. 52 Terrassenbauten (§ 139, Abs.6 PBG)	22
Art. 53 Terrainveränderungen (§ 36, Abs. 2, Ziff. 16 PBG)	22
Art. 54 Eingliederung von Einstellhallen	23
Art. 55 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (§ 36, Abs. 2, Ziff. 9 PBG)	23
3.6. Schutz der Gesundheit	23
Art. 56 Lärmbelastete Gebiete	23
Art. 57 Belichtung	23
Art. 58 Beleuchtung	24
Art. 59 Antennen (§ 143 PBG)	24
4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
Art. 60 Strafbestimmungen (§ 213 PBG)	26
Art. 61 Gebühren (§ 212 PBG)	26
Art. 62 Schlussbestimmungen	26
ANHANG	27

1. ALLGEMEINES

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2
Zuständigkeit
(§§ 1 und 17 PBG)

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- ² Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.
- ³ In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

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 Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - a. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - c. Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
 - d. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - e. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - f. Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - g. Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.
- 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.
- ⁴ Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- ⁵ Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung, etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.
- ⁶ Die zuständige Baubewilligungsbehörde hat die plangemässe Gestaltung durch geeignete Massnahmen sicherzustellen.

<hr/> Art. 4 Planungskoordination	<ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a. in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern; b. bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen. c. bei Neubauten am Siedlungsrand mit vier und mehr Wohnungen. ² Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.
<hr/> Art. 5 Begutachtung	<ol style="list-style-type: none"> 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. ² Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.
<hr/> Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation	<p>Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.</p>
<hr/> Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) (§ 25 PBG)	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten. ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.
<hr/> Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten (§ 25 PBG)	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1. ² Für Schrägdachbauten nach Art. 49 und für Flachdachbauten nach Art. 50 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1. 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.
<hr/> Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten (§ 25 PBG)	<ol style="list-style-type: none"> 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. ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.
<hr/> Art. 10 Mindestausnützung (§ 39 PBG)	<ol style="list-style-type: none"> ¹ Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren. 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.

Art. 11
Grünflächenziffer
(§ 27 PBG)

- 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.
- ² Baumäquivalent: Hochstammbäume, welche zu einer qualitätsvollen 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.¹ Der Schutz und die Erhaltung der Bäume ist langfristig sicherzustellen.

¹ 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.

2. ZONENBESTIMMUNGEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 12
Zoneneinteilung

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

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

Nichtbauzonen, Schutzzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	Lw	III
Übriges Gebiet (gem. § 56 Abs. 1a)	ÜG A	III
Übriges Gebiet Verkehrsfläche	ÜG A-V	III
Deponiezone Hapfere	DZ-H	III
Naturschutzzone	Ns	III

Überlagerungen	Abkürzung	ES
Grünzone Freiraum	GrF	III
Grünzone Gewässerraum	GrG	III
Freihaltezone Gewässerraum	FrG	
Freihaltezone Wildtierkorridor	FW	
Schutzzone Geomorphologie	Geo	
Naturobjekt, Nr. gemäss BZR Anhang 5	NO	

2.2. Bauzonen

Art. 13
Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B (§ 44 PBG)

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 Situation 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.
- ⁴ Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen.
- ⁵ Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 5 dieser Vorschriften zu begutachten.
- ⁶ Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.
- ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 14
Kernzone A
(§ 44 PBG)

- 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.
- 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.
- 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.
- ⁴ Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.
- ⁵ Dachgestaltung: Für Hauptbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad vorzusehen.

Art. 15
Kernzone B
(§ 44 PBG)

- ¹ Die Kernzone B bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.
- 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, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Art. 16
Wohnzone (W)
(§ 45 PBG)

- ¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - a. zum Wohnen und

- 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.
- ³ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- ⁴ Im Perimeter des Gestaltungsplans Grossacher erhöht sich für die obere Reihe (Parz. Nrn. 68, 291, 410-415) die zulässige Überbauungsziffer gem. Anhang 1 um 0.03, wenn bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- und Neubauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 75.00 m² Hauptnutzfläche realisiert wird.
- ⁵ Bei dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Länganny ist die Gesamthöhe zusätzlich über eine Höhenkote von 682.0 m ü. M. beschränkt, welche von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden darf.
- ⁶ 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.
- ⁷ Im Quartier Schlüsselrain darf der Grundwert der Gesamthöhe gem. Anhang 1 nicht überschritten werden.
- ⁸ In den Zonen W1b und W1c müssen Hauptbauten symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad und maximal 45 Grad aufweisen.
- ⁹ Abweichungen von Abs. 8 können im Rahmen von Gestaltungsplänen nach Art. 39 gewährt werden.
- ¹⁰ In der Wohnzone W3-H gelten die Gestaltungsplanvorgaben gem. Anhang 6. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist das in Anhang 6 genannte Richtprojekt begleitend.
- ¹¹ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 17
Erhaltungszone W3 (W3-E)

- ¹ Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.
- 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.
- ³ Projekte über Teilbereiche der Bauzone müssen folgende Vorgaben erfüllen:
 - 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, Treppenhäuser) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
 - b. Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.

- c. Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
- d. Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

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 Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- ⁴ Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 19
Arbeitszone (ArZ)
(§ 46 PBG)

- ¹ Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe.
- 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.
- ³ Abstände: Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.
- ⁴ Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang einer Geschossfläche unterirdisch anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen.
- ⁵ Die Bauten, Lager- und Umschlagplätze sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 20
Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
(§ 48 PBG)

- 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 Zonenzweck entsprechen:
 - a. Gebiet A (Schulanlagen): Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Saalbau
 - b. Gebiet B (Kirche/Friedhof): Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen
 - c. Gebiet C (ARA): ARA, Entsorgungsanlagen, Werkhof

² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 21
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
(§ 49 PBG)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

- a. Gebiet D (Mülacher): Sportanlagen
- b. Gebiet F (Länzhof östlich Kantonsstrasse): Sportanlagen ohne Hochbauten (Garderobegebäude zulässig). Gestaltungsplanpflicht.
- c. Gebiet G (Traselinge): Reitsportanlagen. Gestaltungsplanpflicht.
- d. 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 Für das Gebiet D kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.

⁴ 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 Hofraumentierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumentierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

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

³ Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger- und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). Sie begrenzen den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.

⁴ Es sind nur neue Bauten und Anlagen (inkl. Beherbungen) 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 Lager-
raum genutzt werden.

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

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

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

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

⁷ Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserver-
sorgungsnetz entnommen werden.

⁸ Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestim-
mung erlaubt.

⁹ Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und
Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter
genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000. Dieser Gestaltungsplan hat
insbesondere folgende Elemente zu enthalten:

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

¹⁰ Dem Golfplatzbetreiber wird es untersagt, die Verkehrserschliessung auf der be-
stehenden 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 ver-
sehen. Allen übrigen Personen bleibt das Recht wie bis anhin erhalten, diese
Strasse zu benützen.

¹ In den Grünzonen sind folgende Nutzungen zulässig: Landwirtschaft, Gartenbau,
Spiel- und Freizeitanlagen, Parkgestaltung, Retentionsanlagen.

² Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24
Grünzone Freiraum (GrF)

Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.

Art. 25
Grünzone Gewässerraum (GrG)

- 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).

Art. 26
Verkehrszone
(§ 52 PBG)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

2.3. Nichtbauzonen

Art. 27
Landwirtschaftszone (Lw)
(§ 54 PBG)

- 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

Art. 28
Freihaltezone Gewässerraum (FrG)
(§ 58 PBG)

- 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).

Art. 29
Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)
(§ 58 PBG)

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

Art. 30
Deponiezone Hapfere (DZ-H)
(§ 59b PBG)

- 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, VWEA) 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 zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgeflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgeflächen 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

2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 31
 Naturschutzzone (Ns)
 (§ 60 PBG)

- 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:
 - a. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - b. Terrainveränderungen,
 - c. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - d. das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - e. das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - f. Sportveranstaltungen,
 - g. der private und gewerbliche Gartenbau,
 - h. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- ⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a. im Interesse der Schutzziele, oder
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 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.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 32
Schutzzone Geomorphologie (Geo)
(§ 44 PBG)

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 Geoportal einsehbar.

² Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.

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

⁴ Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Neusiedlungen sind möglich.

⁵ Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Gelände einpassen und eingliedern.

Art. 33
Naturobjekte (NO)

¹ Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern vom 19. Dez. 1989).

² Die 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.

³ Bei natürlichem Abgang oder durch den Gemeinderat bewilligter Beseitigung des Naturobjektes ist der Grundeigentümer für den gleichwertigen Ersatz in der Umgebung verpflichtet.

⁴ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstands sind Abgrabungen nicht gestattet.

Art. 34
Kulturdenkmäler
(§ 142 PBG)

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.

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.

- ³ Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.
- ⁴ 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.
- 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.
- 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.

Art. 35
Archäologische Fundstellen (AFS)
(§ 142 PBG)

- 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
(§ 57 PBG)

- 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 Gefahrenkarte 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
(§ 57 PBG)

- ¹ Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Wa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung und Übersarung mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- ² Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
 - Geländeveränderungen 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).

2.5. Sondernutzungsplanung

Art. 38
Sondernutzungsplanpflicht
(§ 65 ff. PBG)

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

Art. 39
Gestaltungspläne
(§ 74 ff. PBG)

- 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 Bebauungsstudie mit mehreren Varianten der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 40
Reklamen
(§ 116 PBG)

- 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 Kehricht-
gebinde und Container

- ¹ Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen. 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.

Art. 42
Massnahmen zur Reduk-
tion des Meteorwassers

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

3.2. Erschliessung

Art. 43
Einstellräume für Fahrrä-
der und Kinderwagen

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.

Art. 44
Abstellplätze für Fahr-
zeuge

- 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.
- ² In den Kernzonen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach der Schweizer Norm VSS-40281.
- ³ In den übrigen Zonen werden verlangt:
 - a. 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.
 - b. Pro Kleinwohnung bis maximal 2.5 Zimmer mindestens 1 Autoabstellplatz.

- c. 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.
 - d. Bei anderen Nutzungen mit grossem Publikumsverkehr (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund von VSS-Normen fest.
 - e. 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.
 - f. Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 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.
- 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.

Art. 45
Mobilitätskonzept

- ¹ Der Gemeinderat kann in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
- 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 erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
 - d. Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
 - e. Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen 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 Langsamverkehr 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

Art. 46
Ersatzabgabe für Spiel-
plätze
(§ 159 PBG)

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.

3.3. Abstände

Art. 47
Zusammenbau

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.

3.4. Höhenmasse

Art. 48
Gesamthöhe und Fassadenhöhe
(§ 139 PBG)

- ¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
- Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
 - Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel² gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
- ² Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- 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 Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 2.0 m sind nicht zulässig.
- 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.
- ⁵ Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten (gem. Art. 51).

² Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

Art. 49
Fassadenhöhe bei
Schrägdachbauten mit
erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

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.

Art. 50
Gesamt- und Fassaden-
höhe bei Flachdachbau-
ten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-
b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- a. Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- b. 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.

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 51
Dachgestaltung
(§ 36, Abs. 2, Ziff. 3
PBG)

- 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.

Art. 52
Terrassenbauten
(§ 139, Abs.6 PBG)

Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig,

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

Art. 53
Terrainveränderungen
(§ 36, Abs. 2, Ziff. 16
PBG)

- 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 ingenieurbioologischen 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 (§ 36, Abs. 2, Ziff. 9 PBG)

- 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.

3.6. 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 (§ 143 PBG)

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

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60
Strafbestimmungen
(§ 213 PBG)

- 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 Art. 31 Abs. 3, 4 und 5 und Art. 33 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
(§ 212 PBG)

- ¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden 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. 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.
- 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.

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHEKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾		Talseitige Fassadenhöhe ⁴⁾	Gebäuelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾		
			min.	Typ A	Typ B			Typ C	min.				Grundwert	max.
Kernzone A	KA	gem. Zonenplan	--	gem. Art. 13 und 14			--	gem. Art. 13 und 14		--	--	III		
Kernzone B	KB	gem. Zonenplan	--	gem. Art. 13 und 15			--	0.20	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	--	III
Wohnzone 1	W1a	W1 dicht 1	--	0.24	0.27	0.30	0.10	0.20	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25 m	II
	W1b	W1 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.10	0.30	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25 m	II
	W1c	W1 dicht 2	--	0.27	0.30	0.33	0.10	0.30	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25 m	II
Wohnzone 2	W2	Wohnzone 2	--	0.24	0.27	0.30	0.10	0.30	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25 m	II
Wohnzone 3	W3a	W3 dicht	0.25	0.30	0.33	0.36	0.06 ⁷⁾	0.20	--	11.0 m	--	11.0 m	--	II
	W3c	W3 normal	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	--	13.0 m	--	13.0 m	--	II
	W3-H	W3 Hinderdorf	0.25	0.40	0.40	0.40	0.10	0.20	9.0m	13.0 m	--	--	--	II
	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 17			0.06	0.30	gem. Art. 17		--	--	--	II
	W3-T	W3 Terrassen	0.35	0.41	0.41	0.41	0.06	0.20	--	12.0 m	--	12.0 m	--	II
Wohnzone 4	W4a	W4 normal	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	9.0 m	14.0 m	--	14.0 m	--	II
	W4b	W4 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	--	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	--	III
		Typ 2	--	0.09	0.12	0.15	0.06	--	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	--	III
Arbeitszone	ArZ	Arbeitszone III	0.20	--	--	--	--	--	6.0 m	16.0 m	--	16.0 m	--	III

¹⁾ Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

²⁾ Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR

³⁾ Grünflächenziffer gem. Art. 11 BZR

⁴⁾ Max. Gesamthöhe gem. Art. 48 Abs. 1 BZR. Die Gesamthöhe erstreckt sich vom massgebenden Terrain zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche max. 0.5 m über diesem Punkt liegen (§ 34 PBV, vgl. Skizze in Anhang 8). Talseitige Fassadenhöhe gem. Art. 48 Abs. 4 BZR.

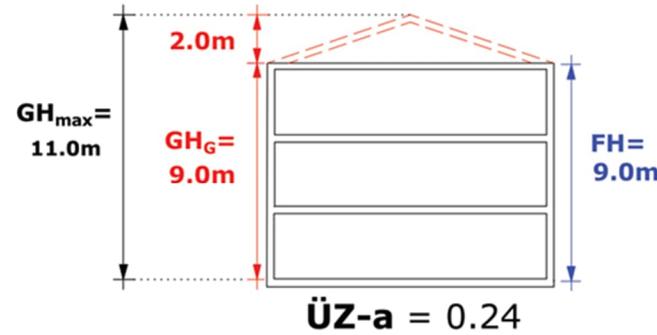
⁵⁾ Max. Gebäuelänge gem. § 112a PBG

⁶⁾ Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

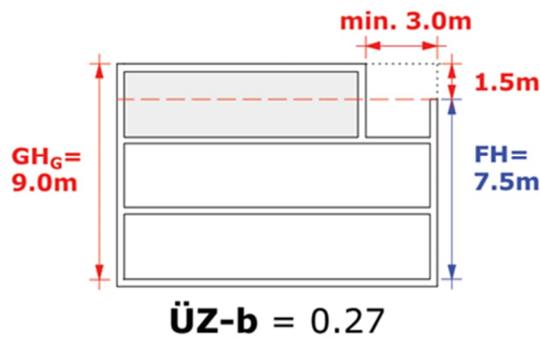
⁷⁾ Für die bestehende Einstellhalle gilt ein Wert von max. 0.21.

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

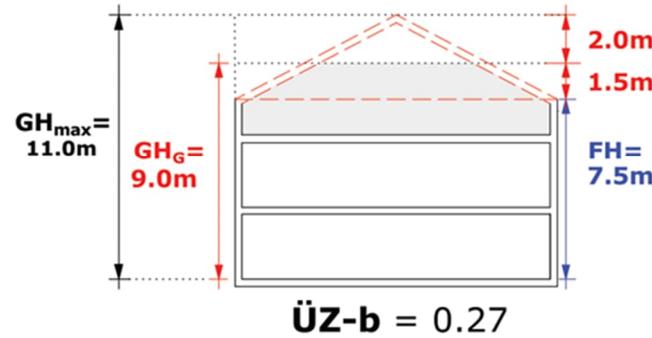
Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2 (W2):



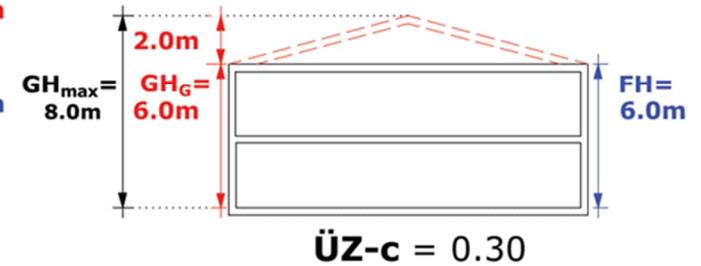
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 48 Abs 1:
 - GH_G = Grundwert
 - GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 48 Abs. 1



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



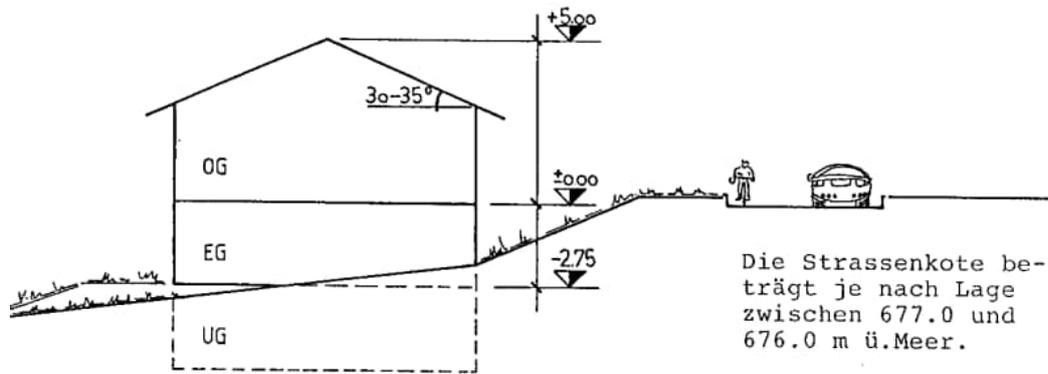
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 49



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

ANHANG 3: SKIZZE ZU ART. 16, ABS. 5 (HÖHENKOTE LÄNGANNY)

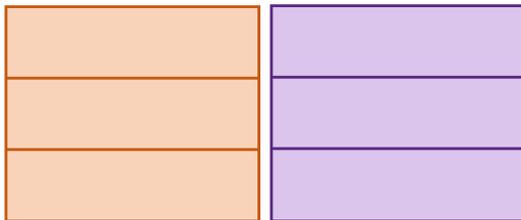
Die Höhenkote von 682.0 m ü. M. gründet auf der Festlegung im ehemaligen Gestaltungsplan Länganny/Sonnhalde, welcher im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019+ aufgehoben wurde. Sie wurde wie folgt hergeleitet:



ANHANG 4: SKIZZE ZU ART. 18 , WOHN- UND ARBEITZZONE

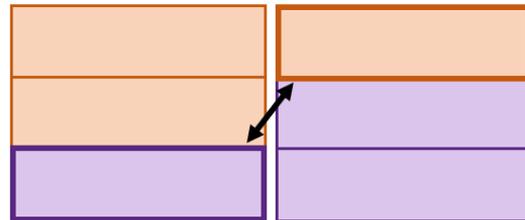
ÜZ gem. Art. 18, Abs. 3

Nutzungsübertragung gem. Art. 18, Abs. 4



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

- Wohn- und/oder Arbeitsnutzung
- Arbeitsnutzung

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

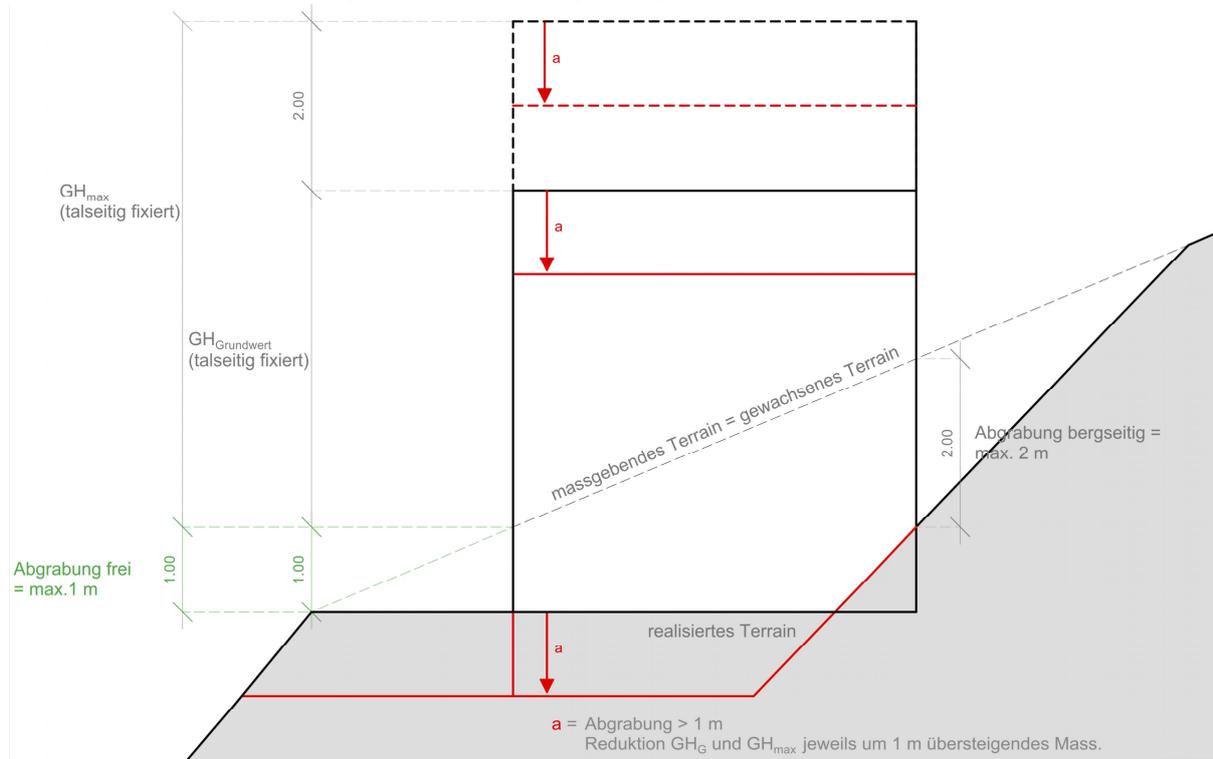
Nr.	Art	Ort	Grundstück-Nr.
1	Linde	Rotbach	59
2	-	Waldmatt	293/407
3	Linde	Dorf	738
4	Linde	Dorf (Kirche)	638
5	Eiche	Feldacher	162/200
6	Eiche	Obertanne	228
7	Eiche	Füllerain	237
8	Eiche	Füllerain	237
9	Linde	Sandhübel	239

ANHANG 6: GESTALTUNGSPLANVORGABEN (ART. 38)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Müliweid/Hinderdorf, Parz. Nrn. 33, 709, 742	<ul style="list-style-type: none">- Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans gilt das Richtprojekt «Wohnüberbauung Hinderdorf» der B2G Architekten SIA AG, Sempach, vom 21.04.2023 als wegleitend. Dabei ist mindestens die Lage und Stellung der Bauten (Baufelder), die Volumenverteilung, die Dachgestaltung und die Erschliessung zu berücksichtigen. Als maximal zulässige Gesamthöhe gilt eine maximale Höhenkote Dachrand pro Baufeld von:<ul style="list-style-type: none">o <i>Baufeld A: 706.0 m ü. M.</i>o <i>Baufeld B: 708.3 m ü. M.</i>o <i>Baufeld C: 707.00 m ü. M.</i>o <i>Baufeld D: 704.00 m ü. M.</i>o <i>Baufeld E: 704.00 m ü. M.</i>o <i>Baufeld F: 704.00 m ü. M.</i>o <i>Baufeld G: 699.50 m ü. M.</i>Für die Zuordnung der Höhenkoten zu den Baufeldern gilt der Plan zum Richtprojekt gem. Anhang 11 BZR.Die Höhenkoten dürfen durch technisch bedingte Aufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Photovoltaik-Anlagen, Liftaufbauten, usw.) überschritten werden. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.- Nachweis einer hohen architektonischen Qualität- 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.- 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 ÜZ und Gesamthöhe nicht zulässig.
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.

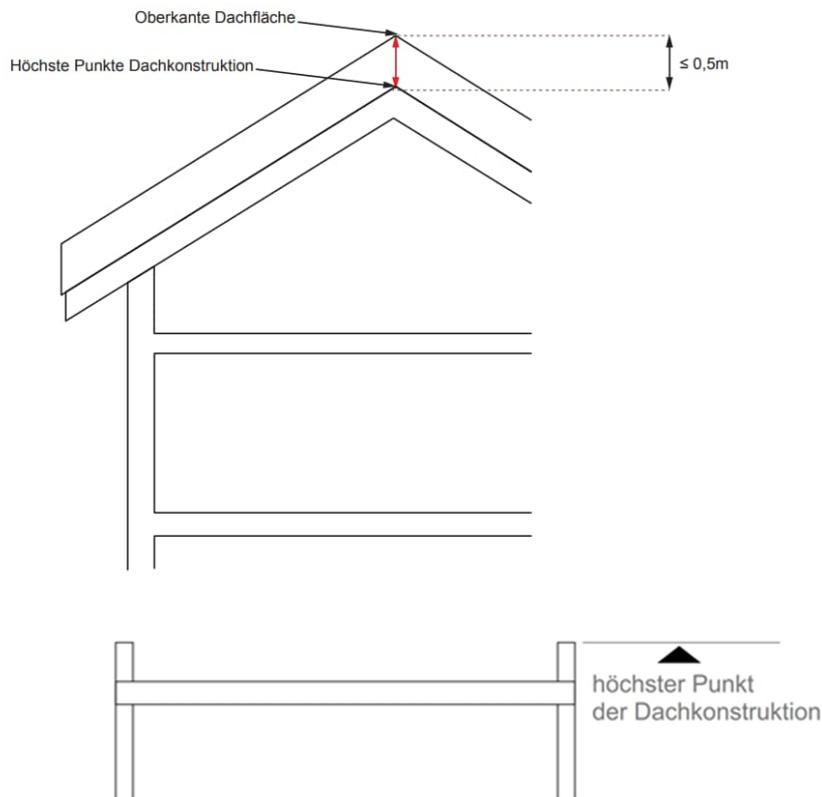
ANHANG 7: SKIZZE ZU ART. 48, ABGRABUNG

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.

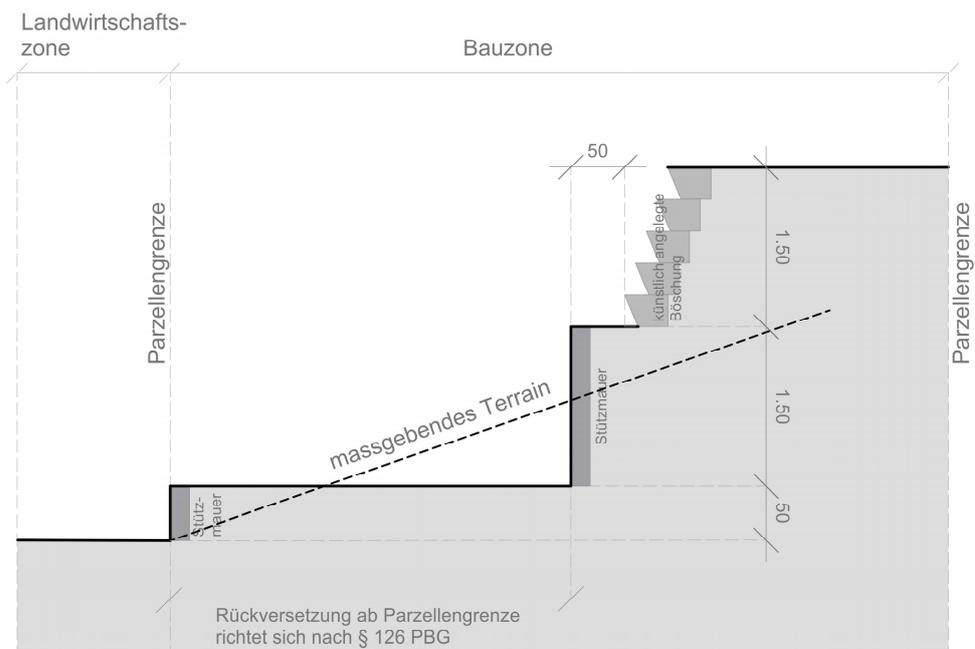


ANHANG 8: SKIZZE ZU ART. 48, HÖHENMASSE

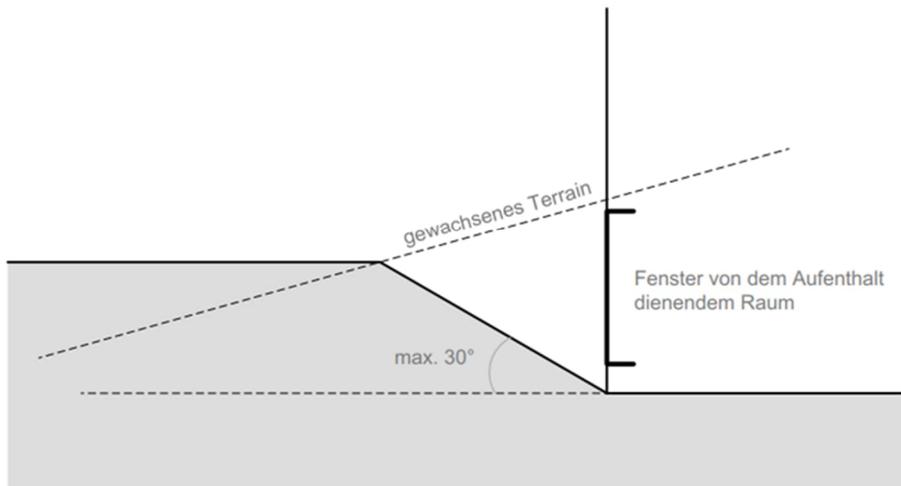
Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche gem. § 139 PBG und § 34 PBV



ANHANG 9: SKIZZE ZU ART. 53, TERRAINVERÄNDERUNGEN



ANHANG 10: SKIZZE ZU ART. 57, BELICHTUNG



ANHANG 11: PLAN ZUM RICHTPROJEKT GEM. ANHANG 6

