

Ausgabe vom 3. Dezember 2018

Nr. 790.01

Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Adligenswil

	Beschluss Gemeindeversammlung bzw. Urnenabstimmung	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	15.01.2014	28.03.2014 mit RRE 371
Teilrevision „Kernzone Alters- und Gesundheitszentrum“	25.11.2014	20.01.2015 mit RRE 96
Teilrevision „Einführung Ge- schäftsführermodell“	05.06.2016	23.08.2016 mit RRE 861
Teilrevision "Gebühren"	21.05.2017	22.08.2017 mit RRE 898
Gesamtrevision „Reduktion der Einzonungen aufgrund Bun- desgerichtsurteil“	26.11.2017	26.06.2018 mit RRE 654

Rechtskräftig mit folgender Ausnahme:

Infolge einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde
ist die Einzonung Obmatt nicht rechtskräftig.

vom 26. November 2017

Im Interesse einer leichteren Lesbarkeit ist im gesamten Text die männliche Form verwendet; die weibliche Form ist selbstverständlich eingeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1	Geltungsbereich	4
§ 2	Rechtscharakter	4
§ 3	Hinweis auf weitere Reglemente	4
II.	Kommunale Richtplanung	5
§ 4	Kommunale Richtpläne	5
III.	Nutzungsplanung	5
1.	Gemeinsame Bestimmungen	5
§ 5	Nutzungszonen	5
§ 6	Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen	6
§ 7	Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	6
§ 8	Bauzonen	6
§ 9	Nichtbauzonen	7
§ 10	Schutzzonen / Schutzobjekte	7
§ 11	Zonenplan	7
2.	Bauzonen	7
§ 12	Wohnzonen W2-Ch, W2-S, W2, W2-V, W3	8
§ 13	Wohnzone mit Volumenerhaltung W-Ve	9
§ 14	Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht W-KG	9
§ 15	Ausnützungszuschlag für Gewerbe und Dienstleistungen	10
§ 16	Kernzonen K3, K4, K-AGZ	10
§ 17	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr2	11
§ 18	Arbeitszonen mit Wohnanteil Ar-W a, Ar-W b	12
§ 19	Arbeitszone Industrie Ar-I	12
§ 20	Sonderbauzone Kulturobjekte Sb-K	13
§ 21	Sonderbauzone Gärtnereien Sb-G	13
§ 22	Zone für öffentliche Zwecke öZ	13
§ 23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	14
§ 24	Grünzone Gr	14
§ 25	Zone Gewässerraum GewR	15
§ 26	Pufferzone Grünstrukturen Pu	15
3.	Nichtbauzonen	16
§ 27	Landwirtschaftszonen Lw, Lw-B	16
4.	Schutzzonen und -objekte	16
§ 28	Naturschutzzone Ns	16
§ 29	Ortsbildschutzzone Dottenberg Ob	17
§ 30	Landschaftsschutzzone Ls	18
§ 31	Schutz von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen	18
5.	Gestaltungsplan	19
§ 32	Ergänzende Bestimmungen zum Gestaltungsplan	19
§ 33	Bebauungs- und Erschliessungskonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan	19

B.	BAUVORSCHRIFTEN	20
I.	Allgemeine Bestimmungen	20
II.	Erschliessung	20
	§ 34 Vorschriften über die Abstell- und Verkehrsflächen	20
	§ 35 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers	20
III.	Abstände	21
	§ 36 Zusammenbau an der Grenze	21
	§ 37 Mehrlängenzuschlag in Arbeitszonen	21
	§ 38 Strassenabstände von Neubauten	21
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	22
	§ 39 Ergänzende Höhenmasse	22
	§ 40 Terrassenhäuser	23
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
	§ 41 Gestaltungsgrundsätze	23
	§ 42 Begrünung und Terrainveränderungen	24
	§ 43 Antennenanlagen	24
	§ 44 Reklameanschlagstellen	25
	§ 45 Kulturobjekte	25
	§ 46 Aufschüttungen	26
VI.	Schutz der Gesundheit	26
	§ 47 Ersatzabgaben für Kinderspielplätze	26
	§ 48 Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container	26
	§ 49 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen	27
VII.	Sicherheit	27
	§ 50 Naturgefahren	27
VIII.	Energie	28
C.	BEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	28
	§ 51 Ergänzende Bestimmungen für die Baubewilligung	28
D.	RECHTSSCHUTZ	28
	§ 52 Beschwerderecht	28
E.	AUFSICHT, VOLLZUG, GEBÜHREN, STRAFEN	29
	§ 53 Zuständige Behörde, Planungskommission, Fachgremium, Experten	29
	§ 54 Gebühren	29
	§ 55 Strafbestimmungen	30
F.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
	§ 56 Ausnahmen	30
	§ 57 Inkrafttreten	30
ANHANG		
Anhang 1	Liste der rechtskräftigen Bebauungs- und Gestaltungspläne	31
Anhang 2	Fassadenhöhen und ungefähre Lage der Baukörper in der Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht W-KG	32
Anhang 3	Skizzen zur Erläuterung des Bau- und Zonenreglements	36

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Adligenswil

erlassen, gestützt auf die §§ 17 und 34 - 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG), § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), § 4 der Reklameverordnung vom 3. Juni 1997 und § 17 lit. b der Gemeindeordnung Adligenswil vom 1. Januar 2016 folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1	<i>Zuständige Stelle der Gemeinde</i>
§ 1a	<i>Träger der Planung</i>
§ 2	<i>Ziele und Grundsätze der Raumplanung</i>
§ 3	<i>Aufgaben</i>
§ 4	<i>Kommissionen</i>
§ 6	<i>Information und Mitwirkung der Bevölkerung</i>

§ 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

§ 2

Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend anwendbar. Nachbarn können von ihnen durch privatrechtliche Vereinbarungen nur abweichen, wenn dies im PBG oder im BZR ausdrücklich vorgesehen ist.

§ 3

Hinweis auf weitere Reglemente

Die Gemeinde erlässt folgende weitere Reglemente im Bereich Bau, Planung und Umwelt:

- a. Abfallentsorgungsreglement (an Gemeindeverband REAL),
- b. Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen,
- c. Siedlungsentwässerungsreglement,
- d. Strassenreglement.

¹ SRL Nr. 735

² SRL Nr. 709a

II. Kommunale Richtplanung

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 7	<i>Kantonaler Richtplan</i>
	§ 8	<i>Regionale Teilrichtpläne</i>
	§ 9	<i>Kommunale Richtpläne</i>
	§ 10	<i>Inhalt der Richtpläne</i>
	§ 10a	<i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>
	§ 11	<i>Verbindlichkeit der Richtpläne</i>
	§ 12	<i>Vorprüfung der Richtpläne</i>
	§ 13	<i>Verfahren für die Richtpläne</i>
	§ 14	<i>Anpassung der Richtpläne</i>

§ 4

Kommunale Richtpläne

- 1 Der Gemeinderat erlässt:
 - a. den Richtplan Dorfzentrum
 - b. den Erschliessungsrichtplan
- 2 Er ist befugt, weitere Richtpläne zu erlassen.
- 3 Die Richtpläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 15	<i>Nutzungspläne</i>
	§ 16	<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>
	§ 17	<i>Zuständigkeit</i>
	§ 18	<i>Anordnungen des Regierungsrates</i>
	§ 19	<i>Vorprüfung</i>
	§ 20	<i>Genehmigungspflicht</i>
	§ 21	<i>Veröffentlichung</i>
	§ 22	<i>Anpassung</i>
	§ 34	<i>Regelungspflicht der Gemeinden</i>
	§ 35	<i>Zonenplan</i>
	§ 36	<i>Bau- und Zonenreglement</i>
	§ 37	<i>Ausnahmen</i>
	§ 38	<i>Verfügbarkeit von Bauland</i>
	§ 38a	<i>Infrastrukturverträge</i>
	§ 39	<i>Siedlungsentwicklung nach innen</i>
	§§ 61-64a	<i>Ortsplanungsverfahren</i>

§ 5

Nutzungszonen

Das Gemeindegebiet wird in Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen eingeteilt.

§ 6

Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen

Den Nutzungszonen werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone und im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986³ (LSV) zugeordnet.

§ 7

Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 27. November 2001⁴ (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

§ 8

Bauzonen

Die Bauzonen werden unterteilt in

- | | |
|--|--------|
| a. Wohnzonen | |
| - 2-geschossige Wohnzone Chliäbnet | W2-Ch |
| - 2-geschossige Wohnzone Sackhof | W2-S |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2 |
| - 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise | W2-V |
| - 3-geschossige Wohnzone | W3 |
| - Wohnzone mit Volumenerhaltung | W-Ve |
| - Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht | W-KG |
| b. Kernzonen | |
| - 3-geschossige Kernzone | K3 |
| - 4-geschossige Kernzone | K4 |
| - Kernzone Alters- und Gesundheitszentrum | K-AGZ |
| c. 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone | WAr2 |
| d. Arbeitszonen mit Wohnanteil | |
| - Arbeitszone mit Wohnanteil a | Ar-W a |
| - Arbeitszone mit Wohnanteil b | Ar-W b |
| e. Arbeitszone Industrie | Ar-I |
| f. Sonderbauzonen | |
| - Sonderbauzone Kulturobjekte | Sb-K |
| - Sonderbauzone Gärtnereien | Sb-G |
| g. Zone für öffentliche Zwecke | öZ |
| h. Zone für Sport- und Freizeitanlagen | SpF |
| i. Grünzone | Gr |
| k. In der Bauzone liegende Zone Gewässerraum | GewR |
| l. Pufferzone Grünstrukturen | Pu |

³ SR 814.41

⁴ SRL Nr. 736

§ 9

Nichtbauzonen

Als Nichtbauzonen gelten:

- Landwirtschaftszone Lw
- Landwirtschaftszone: Baumschulen zulässig Lw-B
- In der Landwirtschaftszone liegende Zone Gewässerraum GewR

§ 10

Schutzzonen / Schutzobjekte

- 1 Die Schutzzonen umfassen:
 - a. Naturschutzzone Ns
 - b. Überlagernde Zonen:
 - Ortsbildschutzzone Dottenberg Ob
 - Landschaftsschutzzone Ls
- 2 Als schützenswerte Naturobjekte aufgenommen werden:
 - a. Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen
 - b. Markante Einzelbäume und Baumgruppen

§ 11

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan im Massstab 1:5'000 enthält die im BZR festgelegten Nutzungszonen.
- 2 Das rechtsgültige Exemplar des Zonenplans kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 3 Der als Beilage zu diesem Reglement erstellte verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

2. Bauzonen

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 23	<i>Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern</i>
	§ 24	<i>Ausnutzungsziffer</i>
	§ 25	<i>Überbauungsziffer</i>
	§ 27	<i>Grünflächenziffer</i>
	§ 28	<i>Versiegelungsanteil</i>
	§ 29	<i>Berechnungsweise</i>
	§ 44-52	<i>Bauzonen</i>

Wohnzonen
W2-Ch, W2-S, W2, W2-V, W3

- 1 Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet. Der Wohnanteil pro Gebäude muss mindestens 2/3 der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss § 9 PBV betragen. Nutzungsumlagerungen sind im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet. Diese sind im Grundbuch anzumerken.
- 2 Baubestimmungen in den Wohnzonen

Art der Wohnzone	W2-Ch	W2-S	W2	W2-V	W3
Bauweise	offen oder geschlossen	offen oder geschlossen	offen oder geschlossen	verdichtet zulässig gemäss § 38 PBG	offen oder geschlossen
Anzahl Vollgeschosse ⁵	1-2 (siehe Abs. 3)	2 (siehe Abs. 4)	2	2	3
Ausnützungsziffer	höchstens: 0,30	höchstens: 0,35 (siehe Abs. 5)	höchstens: 0,35 (siehe Abs. 5)	höchstens: 0,45 mind.: 0,40	höchstens: 0,50 mind.: 0,40
Gebäuelänge	25 m	25 m	32 m	32 m	32 m
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II / III	II	II

- 3 In der Wohnzone Chliäbnet W2-Ch gilt betreffend Anzahl Vollgeschosse:
 - a. Auf den bergseits der Strassen gelegenen Parzellen darf das 2. Geschoss wie folgt ausgebaut werden:
 - entweder als ausgebautes Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1.80 m und einer Dachfirsthöhe von höchstens 5.00 m
 - oder als Attika gemäss § 39 Abs. 3.
 - b. Auf den talseits der Strassen gelegenen Parzellen darf das 2. Geschoss voll ausgebaut werden. Die maximalen Höhenwerte betragen ab Normalprofil Strassenrand und gemessen in der Mitte der strassenseitig gelegenen Fassade (rechtwinklig auf die Fassade):
 - 4.00 m für die Fassadenhöhe
 - 7.00 m für die Firsthöhe.
 Die zuständige Stelle erlässt Richtlinien zur Beurteilung, ob eine Parzelle als talseitig oder bergseitig gilt.
- 4 In der Wohnzone Sackhof W2-S gelten die folgenden Beschränkungen:
 - Bei Bauten mit Flachdach sind 2 Vollgeschosse zulässig, jedoch kein Attikageschoss.
 - Bei Bauten mit Steildach darf das 2. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1.80 m und einer Dachfirsthöhe von höchstens 5.00 m realisiert werden.
- 5 Die zulässige AZ pro Vollgeschoss beträgt 0,25.

⁵ Die ergänzenden Höhenmasse richten sich nach § 39 BZR

§ 13

Wohnzone mit Volumenerhaltung W-Ve

- 1 Die Wohnzone mit Volumenerhaltung Rütliweid dient der Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen. Die Nutzungsart richtet sich nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen gemäss § 12 Abs. 1.
- 2 Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung des beim Inkrafttreten dieses Reglementes bestehenden Bauvolumens zu halten.
- 3 Abweichungen von Abs. 2 sind zulässig, wenn
 - a. die anrechenbare Geschossfläche 214 m² pro Gebäude nicht überschreitet,
 - b. dadurch eine bessere ortsbauliche und gestalterische Lösung erreicht wird und
 - c. eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird.
- 4 Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze gemäss § 41 zulässig.

§ 14

Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht W-KG

- 1 Einzonungen ab 10'000 m² in Wohnzonen sind in der Regel nur in die Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht möglich. Voraussetzung für die Einzonung ist ein von der zuständigen Stelle genehmigtes Bebauungs- und Erschliessungskonzept nach § 33.
- 2 Die Nutzungsart richtet sich nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzonen gemäss § 12 Abs. 1. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
- 3 Für die einzelnen Gebiete gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Bezeichnung	anrechenbare Geschossfläche (aGF) einschliesslich AZ-Bonus nach § 75 Abs. 2 PBG	Dachform
1	Äbnet	6'000 m ² ^(a)	Flachdächer
2	Obmatt ^(b)	6'000 m ²	Flachdächer
3	Altmatt Süd	2'300 m ²	Flachdächer oder leicht geneigte Dächer
4	Blatten	2'200 m ²	Flachdächer
5	Chluse	3'000 m ²	Flachdächer

(a) Einem allfälligen Ersatzbau des bestehenden Gebäudes stehen insgesamt 570 m² aGF zu.

(b) Infolge einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist die Einzonung Obmatt nicht rechtskräftig.

- 4 Die zulässigen Fassadenhöhen und die ungefähre Lage der Baukörper in den Gebieten nach Abs. 3 sind in Anhang 2 festgelegt. Über der zulässigen Fassadenhöhe liegende Attikageschosse sind nicht gestattet.
- 5 In den Wohnzonen mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der auf der Grundlage des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts nach § 33 erstellt wird und eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt.

- 6 Im Gebiet Blatten darf nur gebaut werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Planungswerte für den Lärm von Schiessanlagen nach Anhang 7 LSV eingehalten werden. Die Kosten der Lärmschutzmassnahmen sind von der Bauherrschaft bzw. der Grundeigentümerschaft zu tragen.

§ 15

Ausnützungszuschlag für Gewerbe und Dienstleistungen

- 1 Werden in den im Zonenplan speziell bestimmten Wohnzonen entlang der Kantons- und Gemeindestrassen Wohnbauten mit Räumlichkeiten für Gewerbe und Dienstleistungen errichtet, wird ein Ausnützungszuschlag von höchstens 15 % gewährt, wenn die Erschliessung und Parkierung zweckmässig gelöst sind.
- 2 Der Anteil der gewerblichen Nutzung pro Gebäude darf jedoch höchstens 1/3 betragen.
- 3 Die Räumlichkeiten für Gewerbe und Dienstleistungen sind im Rahmen des gewährten Ausnützungszuschlages als solche zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 4 Wurde bereits im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein Ausnützungszuschlag gewährt, entfällt der zusätzliche Zuschlag für gewerbliche Nutzung.

§ 16

Kernzonen K3, K4, K-AGZ

- 1 Die Kernzonen umfassen den Ortskern. Sie ermöglichen die Weiterentwicklung des Ortszentrums mit öffentlichen und privaten Zentrumsbauten.
- 2 In der K3 und der K4 sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
- 3 In der K-AGZ sind Bauten und Einrichtungen für folgende Nutzungen zulässig:
Östlich des Riedbachs:
 - altersgerechtes und betreutes Wohnen sowie Pflegewohnungen,
 - Alters- und Pflegeheime,
 - medizinische und pflegerische Dienstleistungen,
 - weitere mit dem Alters- und Gesundheitszentrum in Zusammenhang stehende Nutzungen oder öffentliche Nutzungen mit Zentrumsfunktion.Westlich des Riedbachs:
 - Wohnen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen
- 4 In dem im Zonenplan als Bereich für publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen dargestellten Gebiet ist im Erdgeschoss entlang den Kantons- und Gemeindestrassen sowie den öffentlichen Aussenräumen ausschliesslich eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig.

5	Baubestimmungen	K3	K4	K-AGZ
	Bauweise	offen oder geschlossen	offen oder geschlossen	offen
	Vollgeschosse	höchstens: 3	höchstens: 4	-
	Fassadenhöhe - talseitig - bergseitig	gemäss § 39	-	- max. 15.0 m - max. 13.5 m
	Ausnützungsziffer / anrechenbare Geschoss- flächen (aGF)	höchstens: 0,75 (siehe Abs. 8)	höchstens: 1,0 (siehe Abs. 8)	östlich des Riedbachs: max. 11'100 m ² aGF westlich des Riedbachs: max. 7'000 m ² aGF
	Empfindlichkeitsstufe	III	III	II

- 6 In der K-AGZ sind ausgeschlossen:
- über der zulässigen Fassadenhöhe liegende Dach- oder Attikageschosse
 - eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche oder der zulässigen Fassadenhöhe im Rahmen von Gestaltungsplänen.
- 7 In der K-AGZ beträgt der Grenzabstand gegenüber den südlich angrenzenden Bauzonen 4.0 m.
- 8 Die Ausnützungsziffer ist in dem im Zonenplan gemäss Absatz 4 markierten Bereich um 10 % höher.
- 9 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt in der K4 einen Bebauungsplan und in der K3 einen Gestaltungsplan voraus.
- 10 In den Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist aufzuzeigen, mit welchen geeigneten Mitteln die Zentrumsentwicklung gefördert wird (zentrumsbildende Nutzungen, Gestaltung der Freiräume usw.). Namentlich festzuhalten sind Verkehrsanlagen, öffentliche Plätze, Freiflächen, Fusswegverbindungen sowie Bauweise, Baulinien, Fassaden- und Firshöhen, Nutzungen und Ausnützung.

§ 17

2-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr2

- 1 Die 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnungen sowie für nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

2	Baubestimmungen	WAr2
	Bauweise	offen oder geschlossen
	Vollgeschosse	höchstens: 2
	Ausnützungsziffer	höchstens: 0,45
	wovon für Wohnen	höchstens: 0,25
	Empfindlichkeitsstufe	III

- 3 Im Gebiet Winkelbüel Nord gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 0,20.

§ 18

Arbeitszonen mit Wohnanteil Ar-W a, Ar-W b

1 Die Arbeitszonen mit Wohnanteil sind für Gewerbebetriebe bestimmt, die nicht oder nur mäßig stören. Bürobauten sind gestattet.

2 Baubestimmungen	Ar-W a	Ar-W b
Bauweise	offen oder geschlossen	offen oder geschlossen
Überbauungsziffer	höchstens: 0.50	höchstens: 0.50
Fassadenhöhe	höchstens: 8.00 m in Hanglage ab 15 % Neigung höchstens: 9.50 m	höchstens: 12.00 m
Firsthöhe	höchstens: 11.00 m in Hanglage ab 15 % Neigung höchstens: 11.50 m	höchstens: 14.00 m
Empfindlichkeitsstufe	III	III

3 Für vereinzelte Gebäudeteile kann die zuständige Stelle Mehrhöhen gestatten, wenn sich dies aus betrieblichen Gründen als notwendig erweist.

4 Die weiteren Gebäudedimensionen legt die zuständige Stelle im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.

5 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

6 Höchstens ein Viertel der aGF darf zur Wohnnutzung verwendet werden.

§ 19

Arbeitszone Industrie Ar-I

1 Die Arbeitszone Industrie ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Bürobauten sind gestattet. Wohnungen sind nicht zulässig.

2 Ausnützung, Gebäudehöhen und Gebäudelängen usw. legt die zuständige Stelle im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der landschaftlichen Gegebenheiten und der öffentlichen Interessen fest.

3 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industriebauten gestattet.

4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 20

Sonderbauzone Kulturobjekte Sb-K

- 1 Die Sonderbauzone Sb-K dient der Erhaltung von Kulturobjekten und schutzwürdigen Gebäudegruppen.
- 2 Alle baulichen Massnahmen sowie die Gestaltung der Umgebung haben sich auf den Zonenzweck auszurichten. Die Gestaltung hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Dies ist mit einem Gutachten eines unabhängigen Experten nachzuweisen. Die zuständige Stelle kann ein Zweitgutachten verlangen, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele droht.
- 3 Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung des beim Inkrafttreten dieses Reglementes bestehenden Bauvolumens zu halten.
- 4 Abweichungen von Abs. 3 sind zulässig, wenn
 - a. die bestehende anrechenbare Geschossfläche nicht um mehr als 10 % überschritten wird,
 - b. dadurch eine bessere ortsbauliche und gestalterische Lösung erreicht wird und
 - c. eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung sichergestellt wird.
- 5 Weitere Bauten sind nur zulässig, wenn im Zonenplan zusätzliche Neubaustandorte festgelegt sind. Für solche Neubauten gelten die Baubestimmungen der Wohnzone W2.

§ 21

Sonderbauzone Gärtnereien Sb-G

- 1 In der Sonderbauzone Sb-G sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Gärtnereigewerbe oder der Landwirtschaft dienen. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Erweiterungen kann die zuständige Stelle einen Gestaltungsplan verlangen. Dieser hat insbesondere zu beinhalten:
 - a. Ausmass, Nutzung und Gestaltung der Bauten,
 - b. Ausmass und Gestaltung der Verkehrs- und Parkierungsflächen,
 - c. Gestaltung der Umgebung und der Lagerplätze sowie verbindliche Festlegung von Terrainveränderungen.
- 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4 Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Arbeitszone Industrie Ar-I.

§ 22

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Als Zone für öffentliche Zwecke werden folgende Gebiete ausgeschieden:
 - a. Gebiet Kirche
Nutzung: Kirchliche Bauten, Friedhof, Schul- und Sportanlagen, Bauten und Anlagen für kulturelle Zwecke, öffentlicher Parkplatz.
Empfindlichkeitsstufe: II

- b. Gebiet Teufmatt/Obmatt
Nutzung: Schul- und Sportanlagen, Bauten und Anlagen für kulturelle Zwecke.
Empfindlichkeitsstufe: II
 - c. Gebiet Äbnet
Nutzung: Bauten für die Entsorgung, den Werk- und den Katastrophendienst.
Empfindlichkeitsstufe: III
 - d. Gebiet Löösch
Nutzung: Sport- und Erholungsanlagen.
Empfindlichkeitsstufe: III
 - e. Gebiet Chliäbnet
Nutzung: Fusswegverbindung.
Empfindlichkeitsstufe: II
- 2 Ausnützung, Gebäudehöhe und Gebäudelänge legt die zuständige Stelle im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der landschaftlichen Gegebenheiten fest.

§ 23

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF

- 1 Als Zone für Sport- und Freizeitanlagen werden folgende Gebiete ausgeschieden:
- a. Gebiet Widi, Dalacheri
Nutzung: Golfanlagen. Hochbauten sind nur soweit zulässig, als sie für die Pflege der Anlagen nötig sind. Verkehrsanlagen sind nur soweit zulässig, als sie betriebsnotwendig sind.
 - b. Gebiet Baldismoos
Nutzung: Erholungs- und Freizeitanlagen.
 - c. Gebiet Rütliweid
Nutzung: Erholungs- und Freizeitanlagen.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen entsprechen.
- 3 Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen werden von der zuständigen Stelle im Einzelfall festgelegt.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 24

Grünzone Gr

- 1 Die Ausscheidung von Grünzonen dient der Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet.
- 2 Die Grünzonen sind von Bauten und Anlagen, namentlich von Gartenanlagen freizuhalten.
- 2^{bis} In der W-KG 2 (Obmatt) kann die Grünzone mit einer Erschliessungsanlage durchquert werden.
- 3 Zulässig ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngeverbot.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 25

Zone Gewässerraum GewR

- 1 Die Zone Gewässerraum dient der Gewährleistung folgender Funktionen:
 - a. der natürlichen Funktionen der Gewässer,
 - b. dem Schutz vor Hochwasser,
 - c. der Gewässernutzung.
- 2 Die Zone Gewässerraum ist im Zonenplan Gewässerraum festgelegt.
- 3 Die Zone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Innerhalb der Bauzone ist sie eine Grünzone gemäss § 50 PBG. In Bauzonen kann die Ausnützung auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden. Ausserhalb der Bauzonen ist sie eine Freihaltezone gemäss Art. 58 PBG.
- 4 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998⁶.
- 5 Bei Baubewilligungen innerhalb der Zone Gewässerraum erlässt die zuständige Stelle Auflagen über die naturnahe Bachgestaltung. Zusätzlich kann sie ausserhalb der Zone Gewässerraum verlangen, dass eingedolte Bachläufe wieder geöffnet werden, sofern die Öffnung mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.
- 6 Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 5 des Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1997⁷ sind einzuhalten.

§ 26

Pufferzone Grünstrukturen Pu

- 1 In der Pufferzone Grünstrukturen werden zum Schutze von Naturobjekten oder Waldrändern Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Sie ist anderen Zonen überlagert. In Bauzonen kann die Ausnützung auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden.
- 2 Die Pufferzone Grünstrukturen ist im Zonenplan festgelegt.
- 3 Terrainveränderungen und kleinere Nebenbauten wie Pergolas, Kleintierställe, Geräteschuppen sowie Verkehrsanlagen und Stützkonstruktionen sind grundsätzlich nur innerhalb eines 5 m breiten Geländekorridors entlang den bebaubaren Gebieten gestattet.
- 4 Die Nutzung als Gartenanlage oder Wiese sowie das Anlegen von Fusswegen ist grundsätzlich zulässig.
- 5 Zwischen Schulanlage und Kehlhof kann die Pufferzone Grünstrukturen mit einer Erschliessungsstrasse durchquert werden.
- 6 Die Bepflanzung in der Pufferzone Grünstrukturen ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen auszuführen.

⁶ SR 814.201

⁷ SRL 760

- 7 Bei der Anlage von Gärten ist der natürliche Terrainverlauf zu Bachufern, Waldrändern oder zu Naturobjekten zu wahren.
- 8 Entlang von Waldrändern ist auf einer Tiefe von 5 m die waldwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. In diesem Bereich ist das Anlegen von Hecken und Zäunen untersagt.

3. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

§§ 54-58 *Nichtbauzonen*

§ 27

Landwirtschaftszonen Lw, Lw-B

- 1 Die nach RPG und PBG ausserhalb der Bauzone zulässigen neuen Bauten und Anlagen dürfen in der Landwirtschaftszone Lw errichtet werden. Sie sind grundsätzlich in unmittelbarer Hofnähe anzulegen und haben sich in Gestaltung und Materialien gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die zuständige Stelle kann Gestaltungsauflagen anordnen.
- 2 Baumschulen dürfen nur in der Landwirtschaftszone Lw-B angelegt werden, wobei Christbaumkulturen nicht als Baumschulen gelten.
- 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 4 Die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit wie möglich zu erhalten. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

4. Schutzzonen und -objekte

Hinweis auf PBG

§ 60 *Schutzzonen*

§ 28

Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.
- 2 In der Naturschutzzone sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich verboten sind:
 - a. Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen,
 - b. Bauten und Anlagen jeder Art,
 - c. das Ausgraben von einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie die Aufforstung oder das Anlegen neuer Baumbestände,

- d. das Stören, Fangen oder Töten einheimischer Tiere vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - e. Geländesportarten wie Motocross, Orientierungslauf und dergleichen,
 - f. der private und gewerbliche Gartenbau,
 - g. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, anderen Provisorien, Kleinbauten (Materialkisten, Chemineeanlagen) oder dergleichen,
 - h. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 3 Ausnahmen von Abs. 2 können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht oder wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben strengere Vorschriften des Bundes über die Flachmoore und die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sowie die Bestimmungen gemäss Art. 24 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁸ (RPG).
 - 4 Die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen, Rieder und Moore ist auf den jährlichen Streuechnitt begrenzt. Dieser darf nicht vor dem 1. September vorgenommen werden, sofern von der zuständigen kantonalen Dienststelle kein früherer Zeitpunkt bewilligt wurde. Das Schnittgut ist abzuführen. Die Wiesen, Rieder und Moore dürfen weder beweidet noch gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen. Die Regeneration gestörter Moorbereiche ist zu fördern.
 - 5 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben.
 - 6 Die zuständige Stelle ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne von § 21 ff NLG anzuordnen. Im Rahmen von Pflegevereinbarungen kann sie in begründeten Fällen Bestimmungen erlassen, die von Abs. 4 abweichen.
 - 7 Die Flachmoore und die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind im Zonenplan speziell bezeichnet.
 - 8 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 29

Ortsbildschutzzone Dottenberg Ob

- 1 Die Ortsbildschutzzone Dottenberg bezweckt die Erhaltung der bestehenden Gebäude sowie die gute gestalterische Einordnung von Bauten und Anlagen. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Alle baulichen Massnahmen sowie die Gestaltung der Umgebung haben sich auf den Zonenzweck auszurichten. Die Gestaltung hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Dies ist mit einem Gutachten eines unabhängigen Experten nachzuweisen. Die zuständige Stelle kann ein Zweitgutachten verlangen oder ein Gutachten der zuständigen eidgenössischen Kommission nach Art. 25 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966⁹ (NHG) einholen, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele droht.
- 3 Die im Zonenplan orientierend als schützenswert bezeichneten Gebäude sind soweit möglich in ihrer Substanz zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind nur in geringem Masse und nur

⁸ SR 700

⁹ SR 451

unter der Voraussetzung zulässig, dass die äussere Erscheinungsform nicht beeinträchtigt wird. Allfällige Ersatzbauten sind am alten Standort zu errichten. Für Ersatzbauten ist das bestehende Bauvolumen massgebend.

- 4 Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss Art. 6 ff. NHG und der Verordnung vom 9. September 1981¹⁰ über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

§ 30

Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des Würzenbachtals in seiner natürlichen Erscheinung sowie die Erhaltung exponierter Landschaften. Sie ist den anderen Zonen, in der Regel der Landwirtschaftszone, überlagert.
- 2 Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Nicht zulässig sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen und Nutzungen, welche die Landschaft verändern oder beeinträchtigen können, wie Gewächshäuser, Baumschulen, Silos, baubewilligungspflichtige Folientunnel, Abbauvorhaben, Antennen und Freileitungen. Geringfügige landwirtschaftliche Bodenverbesserungen sind zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.
- 3 Wo die Landschaftsschutzzone den Golfplatz überlagert, sind betriebsnotwendige Terrainanpassungen, Bauten und Anlagen gestattet, sofern sie sich gut in die landschaftliche Umgebung eingliedern.

§ 31

Schutz von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen

- 1 Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons. Insbesondere ist gemäss Anhang 2.5 Ziff. 1 und Anhang 2.6 Ziff. 3.3 der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005¹¹ die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung der zuständigen Stelle beseitigt werden. Diese regelt die Ersatzpflanzung.
- 3 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 4.00 m aufzuweisen.

¹⁰ SR 451.12

¹¹ SR 814.81

5. Gestaltungsplan

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 65	<i>Zweck</i>
	§ 66	<i>Kosten</i>
	§ 74	<i>Erlass</i>
	§ 75	<i>Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement</i>
	§ 77	<i>Planungsverfahren</i>
	§ 80	<i>Geltungsdauer</i>

§ 32

Ergänzende Bestimmungen zum Gestaltungsplan

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement nach § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, hat bei bebauten Gebieten 3'000 m² und bei unbebauten Gebieten 5'000 m² zu betragen.
- 2 Der Ausnutzungszuschlag gemäss § 75 Abs. 2 PBG wird in drei Anteilen gewährt. Pro Anteil ist jeweils die nachfolgende Anforderung zu erfüllen:
 - a. höchstens 4 % wenn sämtliche Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind,
 - b. höchstens 4 % wenn zur Erstellung des Gestaltungsplans ein Wettbewerbsverfahren mit mindestens drei Teilnehmenden durchgeführt wird. Mindestens eine von der Gemeinde bestimmte Vertretung muss an der Durchführung und Jurierung des Wettbewerbsverfahrens beteiligt sein,
 - c. höchstens 7 % wenn die Gebäude nach dem Minergie-P- oder einem energetisch vergleichbaren Standard erstellt werden.
- 3 Sind gemäss § 10 Abs. 2 PBV 5 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht anzurechnen, so reduziert sich der Ausnutzungszuschlag nach Absatz 2 um 5 %.
- 4 Voranfragen zur Anwendbarkeit von Abs. 2 und 3 sind bei der zuständigen Stelle einzureichen.
- 5 Eine Liste der rechtskräftigen Gestaltungspläne befindet sich in Anhang 1. Sie wird von der zuständigen Stelle periodisch nachgeführt.

§ 33

Bebauungs- und Erschliessungskonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan

- 1 Die als Grundlage für Gestaltungspläne dienenden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte sind von den Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren und bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle.
- 2 Es hat alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzuzeigen, insbesondere:
 - a. die Nutzungsmasse,
 - b. die Volumen und die Stellung der Baukörper,
 - c. die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung,
 - d. die Erschliessung und die Parkierung sowie
 - e. die Realisierungsetappen.

- 3 Die Nutzungsmasse, die Fassadenhöhen, die ungefähre Lage der Baukörper und die Dachgestaltung sind in § 14 und im Anhang 2 festgelegt. Die weiteren Inhalte des Konzepts dienen als Grundlage des Gestaltungsplans und sind in den Plänen und Sonderbauvorschriften umzusetzen. Grundlegende Abweichungen von den aus dem Konzept hervorgehenden ortsbaulichen und gestalterischen Entwicklungsabsichten sind nicht zulässig.
- 4 Die zuständige Stelle kann für die Erstellung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens mit mindestens drei Teilnehmenden verlangen. Mindestens eine von der zuständigen Stelle bestimmte Vertretung muss an der Durchführung und Jurierung des Wettbewerbsverfahrens beteiligt sein. Mindestens einer der am Wettbewerbsverfahren beteiligten Fachpreisrichter muss von der zuständigen Stelle für die Beurteilung des nachfolgenden Gestaltungsplans miteinbezogen werden.

B. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

	<i>§ 112a</i>	<i>Baubegriffe und Messweisen</i>
	<i>§ 113</i>	<i>Benützung öffentlichen Grundes</i>
	<i>§ 114</i>	<i>Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen</i>
	<i>§ 115</i>	<i>Strassenbenennung, Häusernummerierung</i>

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

	<i>§ 117</i>	<i>Grundsatz</i>
	<i>§ 117a</i>	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>
	<i>§ 117b</i>	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
	<i>§ 118</i>	<i>Zufahrt</i>
	<i>§ 119</i>	<i>Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze</i>

§ 34

Vorschriften über die Abstell- und Verkehrsflächen

Die Anforderungen an die Abstellflächen für Fahrzeuge richten sich nach dem Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen vom 30. Mai 1994.

§ 35

Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers

- 1 Plätze, namentlich Vorplätze, Parkplätze, Lagerflächen, dürfen in der Regel nicht mit einem versiegelten, undurchlässigen Belag versehen werden. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn dies aus Umweltschutzgründen erforderlich ist.

- 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 %, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Der Substrat – Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen.
- 3 Die zuständige Stelle kann im Rahmen von Baubewilligungen und Genehmigung von Gestaltungsplänen weitere Auflagen verfügen, so z.B. das Erstellen von Retentionsbecken und Sickerschächten.

III. Abstände

Hinweis auf PBG

<i>§§ 120-126, 129</i>	<i>Grenzabstand</i>
<i>§§ 130-132</i>	<i>Gebäudeabstand</i>
<i>§§ 133-134</i>	<i>Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</i>
<i>§ 134a</i>	<i>Zonenrandabstand</i>
<i>§ 135</i>	<i>Strassenabstand</i>
<i>§ 136</i>	<i>Waldabstand</i>
<i>§ 137</i>	<i>Gewässerabstand</i>

§ 36

Zusammenbau an der Grenze

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

§ 37

Mehrlängenzuschlag in Arbeitszonen

Bei Bauten in Arbeitszonen ist kein Mehrlängenzuschlag nach § 122 Abs. 5 PBG erforderlich.

§ 38

Strassenabstände von Neubauten

Für Neubauten gelten die Strassenabstände gemäss § 84 des kantonalen Strassengesetzes vom 21. März 1995¹² und des Strassenreglementes der Gemeinde Adligenswil.

¹² SRL Nr. 755

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§ 138

Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

§ 139

Berechnung der Höhenmasse

§ 39

Ergänzende Höhenmasse

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für das Dachgeschoss folgende Masse:
 - a. Kniestockhöhe: höchstens 0.90 m
 - b. Dachfirsthöhe bis zu 2 Vollgeschossen: höchstens 4.00 m
 - c. Dachfirsthöhe bei übrigen Bauten: höchstens 5.00 m
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so dürfen Dachaufbauten in ihrer gesamten Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.
- 3 Bei Gebäuden in starker Hanglage sind Attikageschosse gemäss § 138 Abs. 2 PBG talseitig um mindestens 3.00 m von der Gebäudefront der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Bei Gebäuden in der Ebene oder in moderater Hanglage sind Attikageschosse auf beiden Längsseiten um mindestens 2.00 m von der Gebäudeflucht der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.
- 4 Das Untergeschoss darf in ebenem Gelände allseitig, in moderater Hanglage bergseitig des Gebäudes höchstens 90 cm aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen. In starker Hanglage darf das Untergeschoss talseitig des Gebäudes höchstens 2.50 m aus dem gewachsenen oder 3.00 m aus dem tiefer gelegten Terrain herausragen. Im Übrigen richtet sich die Sichtbarkeit der Untergeschosse nach § 138 Abs. 1 PBG
- 5 Die zulässige Fassadenhöhe darf betragen bei:

	3 Voll- geschossen	2 Voll- geschossen	1 Voll- geschoss
auf ebenem Gelände und in moderater Hanglage allseitig oder in starker Hanglage bergseitig des Gebäudes	10.00 m	7.20 m	5.50 m
in starker Hanglage talseitig des Gebäudes	13.00 m	10.00 m	7.30 m

Vorbehalten bleiben die abweichenden Masse und Bestimmungen zu den Wohnzonen mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht (§ 14 Abs. 3 und 4 und Anhang 2).

- 6 Als moderate Hanglage gilt eine Neigung des Geländes bis 15 %. Als starke Hanglage gilt eine Neigung ab 15 %. Die Neigung des Geländes wird zwischen den Schnittpunkten der Fassadenfluchten und dem gewachsenen Terrain in der Falllinie berechnet (siehe BZR Anhang).

§ 40

Terrassenhäuser

- 1 Terrassenhäuser sind optimal in das Terrain einzupassen. Unüberbaute Grundstückteile sind in ihrer natürlichen Geländeform und Topographie sichtbar zu belassen. Steildächer sind nicht gestattet. Die zuständige Stelle kann Ausnahmen bewilligen, wenn dies einer besseren Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung dient.
- 2 Terrassenhäuser haben mindestens 4 Geschosse (inkl. Untergeschosse und Attikageschosse) aufzuweisen und sind nach maximal 6 Geschossen zu unterbrechen. Die zonengemässe Gebäudelänge in Hangrichtung und die Vollgeschosszahl gemäss § 12 dürfen überschritten werden. Weitere Bauten sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und dürfen nicht sichtbar baulich verbunden sein. Die maximale Gebäudelänge darf parallel zum Hang gemessen nicht mehr als 20.0 m und in Hangrichtung nicht mehr als 45.0 m betragen.
- 3 Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Mit Ausnahme des untersten sichtbaren Untergeschosses sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Attikageschosse) um mindestens 3.00 m zurückzusetzen. Die Sichtbarkeit der Untergeschosse richtet sich nach § 138 Abs. 1 PBG. Die Terrassen, Brüstungen und Treppenanlagen sind zu begrünen. Die Grünflächenziffer muss mindestens 40 % betragen.
- 4 Bei seitlicher Betrachtung dürfen in jedem Vertikalschnitt nicht mehr als 2 Geschosse aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen. Jede Wohnung hat einen ebenerdigen seitlichen Gartenaustritt aufs natürliche oder gestaltete Terrain aufzuweisen.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 116	<i>Reklameverordnung</i>
§ 140	<i>Eingliederung, Begrünung</i>
§ 141	<i>Gebäude- und Grundstückunterhalt</i>
§ 142	<i>Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen</i>
§ 143	<i>Antennen und vergleichbare Anlagen</i>

§ 41

Gestaltungsgrundsätze

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich zusammen mit ihrer Umgebungsgestaltung gut in die natürliche Topographie einfügen.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - e. die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
 - g. die topographische Einordnung.
- 3 Die Stellung und die Massstäblichkeit der Bauten haben sich mit Ausnahme der Dachformen im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

§ 42

Begrünung und Terrainveränderungen

- 1 Freiflächen (Böschungen, Verkehrsinseln, Strassenränder, Restflächen) im Siedlungsgebiet sind unter Beachtung des Naturschutzleitplans nach § 10 Abs. 1 NLG und der Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan als naturnahe Lebensräume auszugestalten.
- 2 Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen sowie bei der Begrünung von Bauten, wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen, sind in der Regel einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die zuständige Stelle ist befugt, spezielle Vorschriften zu erlassen. Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.
- 3 Arbeitszonen, die an Nichtbauzonen oder Schutzzonen angrenzen, sind mit einheimischen, standortgerechte Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4 Terrainveränderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Die zuständige Stelle kann Richtlinien über Terrainveränderungen und Stützmauern erlassen.

§ 43

Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- 2 Aussenantennen (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang wie z.B. Parabolspiegel) bedürfen unter Vorbehalt von § 54 Abs. 2 Bst. f PBV einer Baubewilligung. Pro Gebäude wird höchstens eine Anlage bewilligt. Parabolantennen dürfen nicht auf Dachgiebeln und Dachvorsprüngen montiert werden.
- 3 Unter Absatz 4 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 4 Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen Ar-I, Ar-W a und Ar-W b sowie anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind, zu erstellen. Bestehende Antennenstandorte oder die Platzierung auf Freileitungsmasten sind vorzuziehen.
- 5 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Absatz 4 möglich ist. In diesen Fällen sind zudem bestehende Antennenstandorte oder die Platzierung auf Freileitungsmasten vorzuziehen.

- 6 In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- 7 In der Sonderbauzone Sb-K sowie in den Schutzzonen Ob und Ls sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.
- 8 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

§ 44

Reklameanschlagstellen

- 1 Die möglichen Standorte für Reklamen werden im Zonenplan ungefähr festgelegt (innerhalb eines Radius von ca. 75 m ab dem Zentrum des im Zonenplan eingetragenen Punktes).
- 2 Die zuständige Stelle kann an den im Zonenplan ungefähr festgelegten Standorten Reklamen nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern vom 3. Juni 1997¹³ bewilligen.
- 3 Reklamen, die grösser als das Format F24 sind (Megaposter und dergleichen), sind nicht zulässig.
- 4 Am gleichen Standort sind im Format F12 maximal drei Reklamen, im Format F4 maximal vier Reklamen und im Format F24 maximal eine Reklame zulässig.
- 5 Reklamen haben:
 - a. sich in die Umgebung zu integrieren (Hintergrund, Böschung, Objekt usw.),
 - b. sich in der Nähe von bestehenden Objekten zu befinden und
 - c. die gesetzlichen Vorgaben betreffend Verkehrssicherheit einzuhalten.

§ 45

Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960¹⁴).
- 2 Kantonal geschützte Kulturobjekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan als schützenswerte Einzelobjekte oder Baugruppen orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.
- 3 Die zuständige Stelle kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

¹³ SRL Nr. 739

¹⁴ SRL 595

§ 46

Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material bedürfen vorbehältlich § 54 Abs. 2 Bst. i PBV einer Baubewilligung. Die Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle oder Depo-
nien bleiben vorbehalten.
- 2 Die Zulässigkeit von Aufschüttungen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht
und kantonalem Recht.

VI. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

§ 150	<i>Baustoffe</i>
§ 151	<i>Benützung der Bauten und Anlagen</i>
§ 152	<i>Besonnung</i>
§ 153	<i>Belichtung und Belüftung</i>
§ 154	<i>Raummasse</i>
§ 155	<i>Isolationen</i>
§ 156	<i>Ausnahmen</i>
§ 157	<i>Behindertengerechtes Bauen</i>
§§ 158-159	<i>Spielplätze und Freizeitanlagen</i>
§ 161	<i>Vermeidung übermässiger Immissionen</i>
§ 162	<i>Bezug von Neubauten</i>

§ 47

Ersatzabgaben für Kinderspielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und ander-
rer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 1'500.– pro Zimmer zu ent-
richten.

§ 48

Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für
Entsorgungsgebäude zu schaffen, die für die Kehrtafelabfuhr gut zugänglich sind und den Ver-
kehr nicht behindern.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes schon bestehen, kann die zuständige
Stelle die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies im öffentlichen In-
teresse liegt und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

§ 49

Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Diese müssen sich entweder in von aussen ohne Treppe oder zumindest über eine Rampe zugänglichen Einstellräumen oder auf wettergeschützten Abstellflächen in der Nähe des Hauseingangs befinden.
- 2 Für Fahrräder ist in der Regel mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

Nutzung	Einheit	Anzahl Abstellplätze
Wohnen	je Wohnung bis und mit 70 m ²	2
	je Wohnung mit mehr als 70 m ²	3
Arbeiten, Gewerbe etc. Einkaufen, Freizeit, Restaurant etc.	je 100 m ² aGF	2
	je 100 m ² aGF	3
Spital, Altersheim etc.	je 100 m ² aGF	1
Schulen	je 100 m ² aGF	10

VII. Sicherheit

Hinweis auf PBG

§ 145	<i>Allgemeines</i>
§ 146	<i>Gefährdete Gebiete</i>
§ 147	<i>Brandmauern</i>

§ 50

Naturgefahren

- 1 Die Gefahrengebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Plan der Gefahrengebiete als orientierende Hinweise farbig dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 2 Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- 3 Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch:
 - a. Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion),
 - b. permanente Rutschungen,
 - c. Hangmuren.
- 4 Die zuständige Stelle berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 5 In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

- 6 In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung legt die zuständige Stelle aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. 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.
- 7 In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist die zuständige Stelle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Sie kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

VIII. Energie

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

C. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

<i>Hinweis auf PBG</i>	§§ 184-205	<i>Baubewilligung und Baukontrolle</i>
------------------------	------------	--

§ 51

Ergänzende Bestimmungen für die Baubewilligung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind alle Böschungsoberkanten von Aufschüttungen, soweit sie mehr als 1.50 m über dem gewachsenen Terrain liegen, in ihrer gesamten Länge durchgehend sichtbar zu markieren.

D. RECHTSSCHUTZ

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 206	<i>Rechtsmittel</i>
	§ 207	<i>Einsprache- und Beschwerdebefugnis</i>

§ 52

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates oder der zuständigen Stelle kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das eidgenössische oder das kantonale Recht nichts anderes vorsieht.

E. AUFSICHT, VOLLZUG, GEBÜHREN, STRAFEN

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 208	<i>Aufsicht</i>
	§ 209	<i>Wiederherstellung des gesetz- mässigen Zustandes</i>
	§ 210	<i>Einstellung von Bauarbeiten</i>
	§ 211	<i>Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen</i>
	§ 212	<i>Kosten</i>
	§ 213	<i>Strafbestimmungen</i>
	§ 214	<i>Strafanzeige</i>

§ 53

Zuständige Behörde

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates und seiner Organe.
- 2 Der Gemeinderat bestimmt auf seine eigene Amtsdauer eine fachlich zusammengesetzte Planungskommission von mindestens fünf Mitgliedern. Diese Kommission begutachtet die ihr überwiesenen Projekte sowie grundsätzliche Planungsfragen. Die Details regelt der Gemeinderat in einem Pflichtenheft.
- 3 Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Planungs- und Baufragen und zur Beurteilung grösserer Planungs- und Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

§ 54

Gebühren

- 1 Die Gebühren für Aufwendungen jeglicher Art im Zusammenhang mit der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz eigener Auslagen sowie von Honorar und Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen, die Baukontrolle sowie die Nachführung von Katasterplänen.
- 2 Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.00 und Fr. 200.00 fest.
- 3 Die Mindestgebühr beträgt Fr. 250.00 pro Entscheid.
- 4 Der Ersatz von Auslagen der Gemeinde wird nach den Bestimmungen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden in Rechnung gestellt.
- 5 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 6 Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Auslagen Kostenvorschüsse verlangen.

§ 55

Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, kann eine Busse bis 40'000 Franken verhängt werden.
- 2 Wer die Vorschriften des § 27 Abs. 2 und 4, 29 und 31 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken, bestraft.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 56

Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat oder die zuständige Stelle in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,

- a. wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde,
- b. für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
- c. für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten.

§ 57

Inkrafttreten

Das vorliegende BZR tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Adligenswil, 19. Oktober 2017

Gemeinde Adligenswil

Gemeinderat

Ursi Burkart-Merz
Gemeindepräsidentin

Lucas Collenberg
Geschäftsführer

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2017.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern an der Sitzung vom 26. Juni 2018, Protokoll-Nr. 654.

Anhang 1

Liste der rechtskräftigen Bebauungs- und Gestaltungspläne (§ 32 Abs. 5)

Nr.	Bezeichnung	vom	letztmals geändert
Bebauungspläne			
10	Bebauungsplan Dorfzentrum Adligenswil	21.03.1995	
Gestaltungspläne			
100	Obmatt	15.03.1984	20.10.2011
105	Obmatt Süd	09.07.2009	
110	Altmatt-Moosmatte	05.02.1998	14.06.2006
120	Mühle	11.08.1983	
130	Meiersmatt Süd 1. Etappe	22.03.1990	13.05.1993
140	Meiersmatt Süd 2. Etappe	23.05.1996	07.04.2011
150	Mühleweid	10.07.1998	
160	Zentrumsweg	17.01.2002	17.10.2002
170	Zentrumsweg Ost	11.07.2002	
180	Dorfhalde (Krähengasse)	31.10.2002	20.02.2003
190	Riedbach West	17.09.2015	
195	Riedbach Ost (AGZ)	02.06.2016	
200	Widspüel West	23.12.1993	
210	Widspüel Süd	19.08.1982	
220	Widspüel 2. Etappe	06.08.1981	
220	Widspüel 1. Etappe	14.08.1980	04.09.2001
220	Widspüel 3. Etappe	03.03.1983	31.10.2001
230	Widspüelmatte	26.11.1987	
240	Ebnet	15.11.1990	24.02.1994
250	Stiglisrain	25.11.1976	16.09.1982
260	Kehlhof	27.04.2006	
270	Untersack	12.05.1967	
280	Stuben	27.09.2001	17.10.2002
290	Obgardi	20.03.1980	
300	Chriesibüel	19.07.1973	23.01.1997
310	Winkelbüel	19.08.1982	14.05.2009
320	Gewerbezone Winkelbüel	25.10.1984	13.05.1993
330	Baldismoos	31.12.1974	14.07.1988
360	Kleinebnet	18.11.1993	04.05.2000
370	Chliäbnet Süd	16.04.1998	04.05.2000
380	Sagihof West	12.05.2011	
400	Klusen	25.01.1990	
410	Gämpi oberer Teil	04.07.1985	14.07.2005
420	Gämpi	13.09.1984	26.04.2012
430	Rütlimatte	30.08.1984	11.09.2003
460	Talstrasse	27.05.2004	
480	Schädrütiring	16.08.1985	22.05.1986
490	Buggenrain	31.05.2001	

Die obenstehende Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit und wird von der zuständigen Stelle laufend nachgeführt.

Anhang 2

Fassadenhöhen und ungefähre Lage der Baukörper in der Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht W-KG (§ 14 Abs. 4)

Gebiet Äbnet




Verbindliche Inhalte

 Ungefähre Abmessung und Lage der Baukörper

7 Fassadenhöhe in Metern (gilt für bezeichnete Seite)

Orientierende Inhalte

 Wohnzone mit Konzept und Gestaltungsplanpflicht

 Erschliessungsflächen

Gebiet Obmatt



Verbindliche Inhalte

 Ungefähre Abmessung und Lage der Baukörper

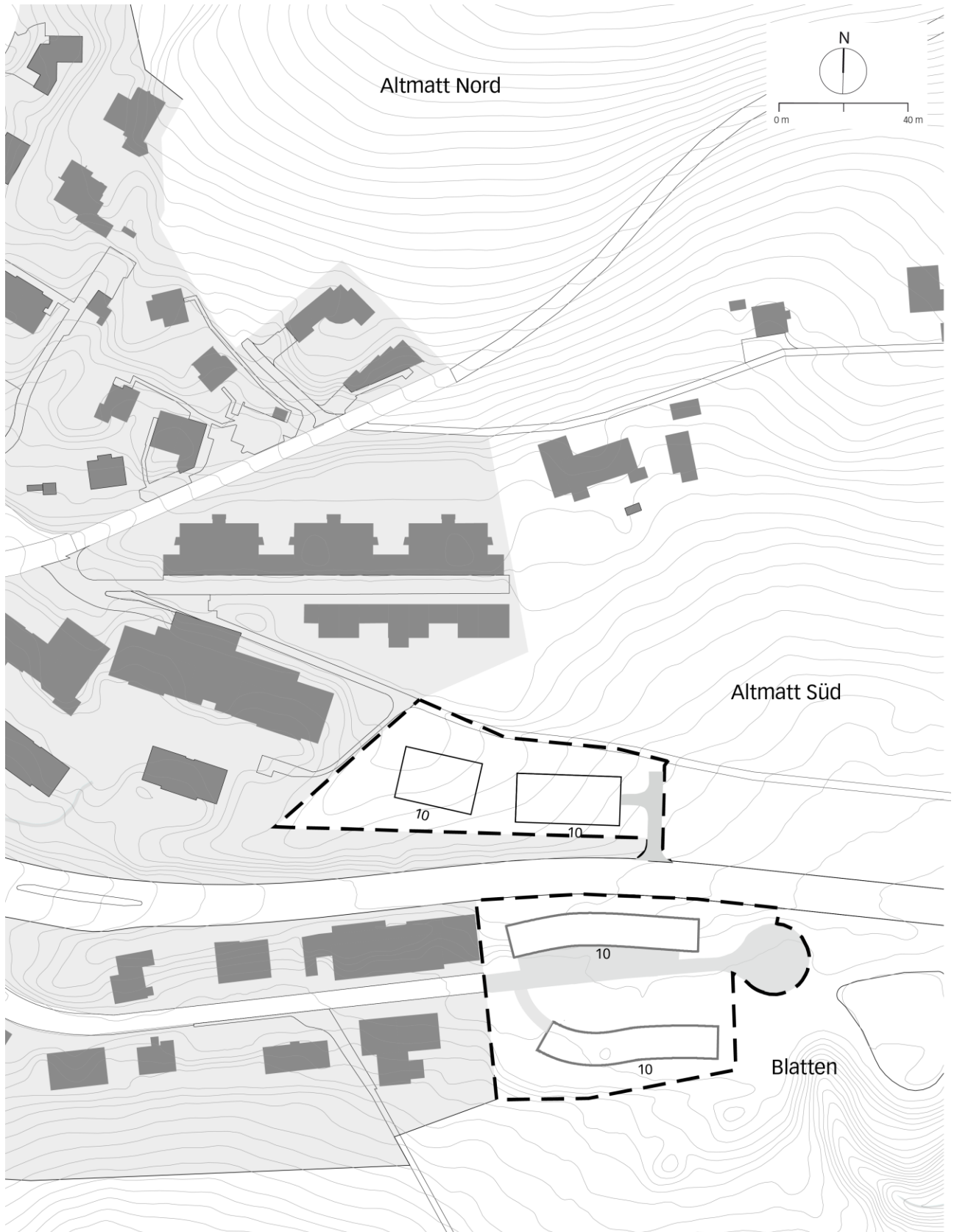
7 Fassadenhöhe in Metern (gilt für bezeichnete Seite)

Orientierende Inhalte

 Wohnzone mit Konzept und Gestaltungsplanpflicht

 Erschliessungsflächen

Gebiete Altmatt Süd und Blatten




Verbindliche Inhalte

 Ungefähre Abmessung und Lage der Baukörper

7 Fassadenhöhe in Metern (gilt für bezeichnete Seite)

Orientierende Inhalte

 Wohnzone mit Konzept und Gestaltungsplanpflicht

 Erschliessungsflächen

Gebiet Chluse

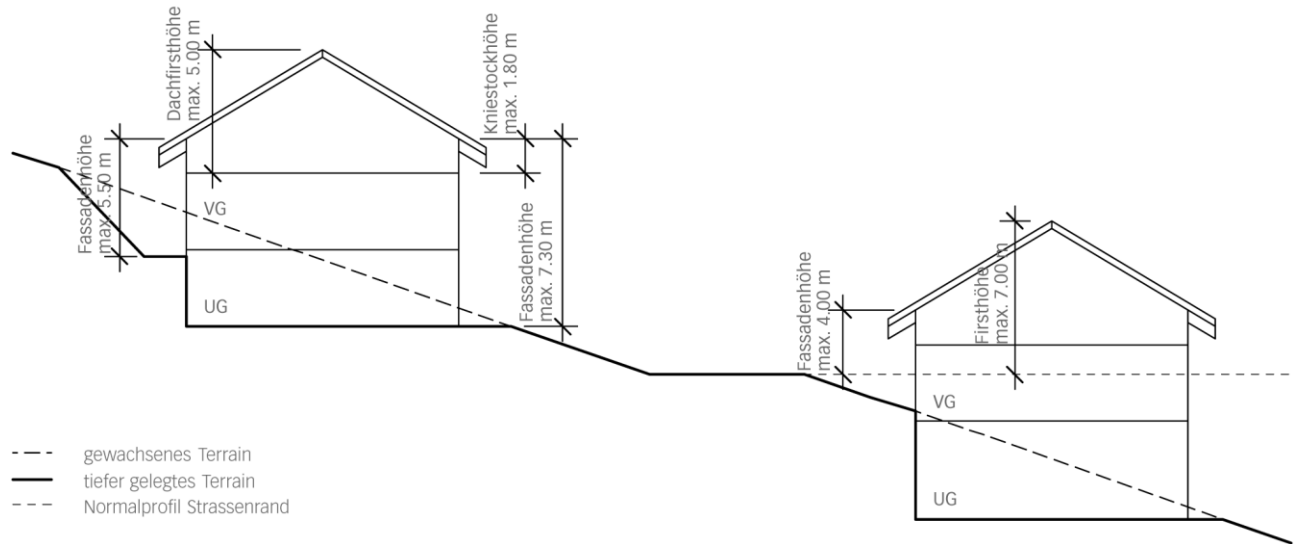


Anhang 3

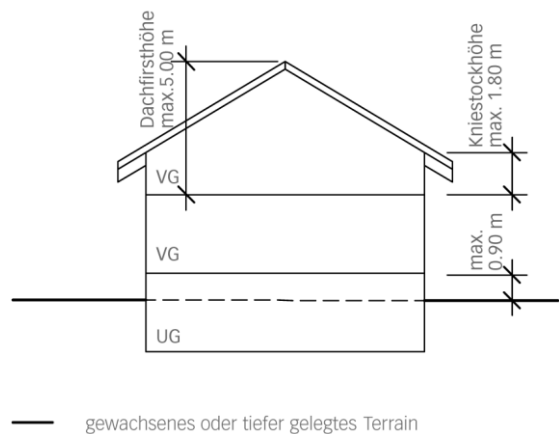
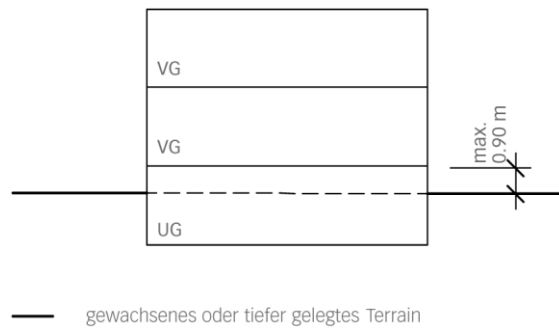
Skizzen zur Erläuterung des Bau- und Zonenreglements

Hinweis: Die nachfolgenden Skizzen haben erläuternden Charakter und stellen Beispiele dar. Sie sind nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und haben keine Rechtskraft.

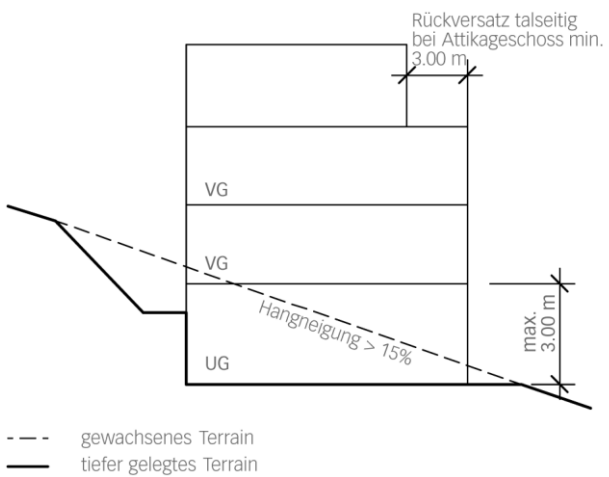
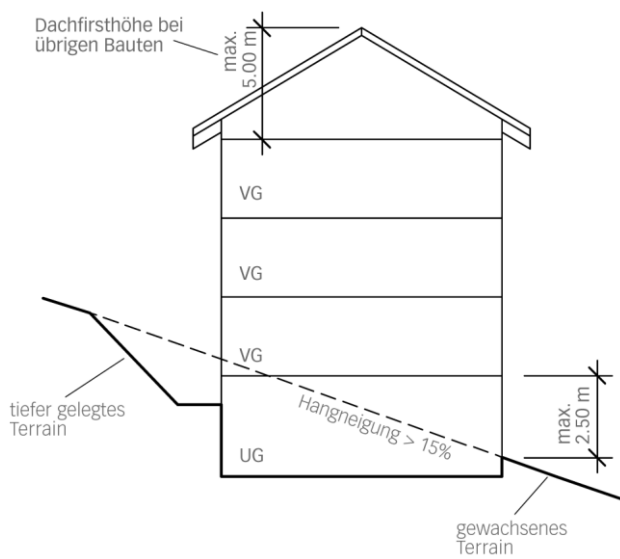
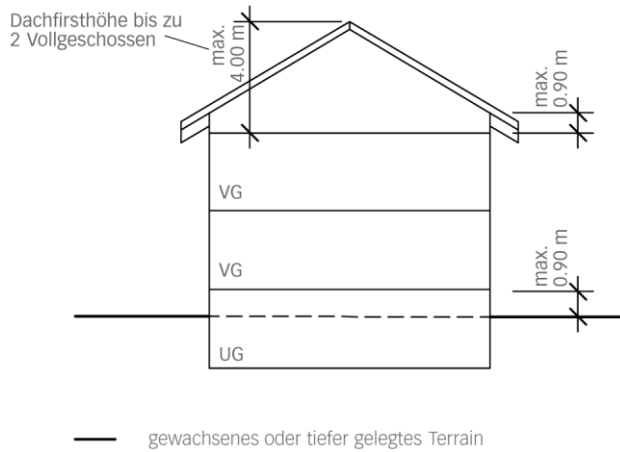
Maximale Geschosshöhen W2-Ch Chliäbnet (§ 12 Abs. 3) und ergänzende Höhenmasse (§ 39 Abs. 5)

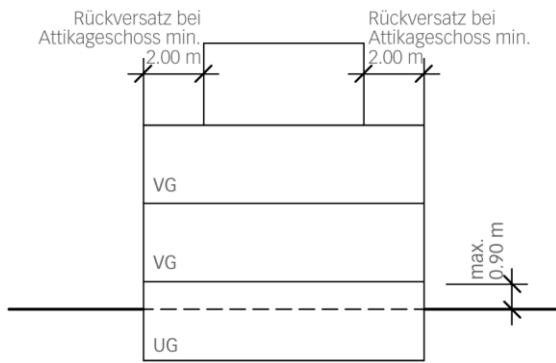


Maximale Geschosshöhen W2-S Sackhof (§ 12 Abs. 4)



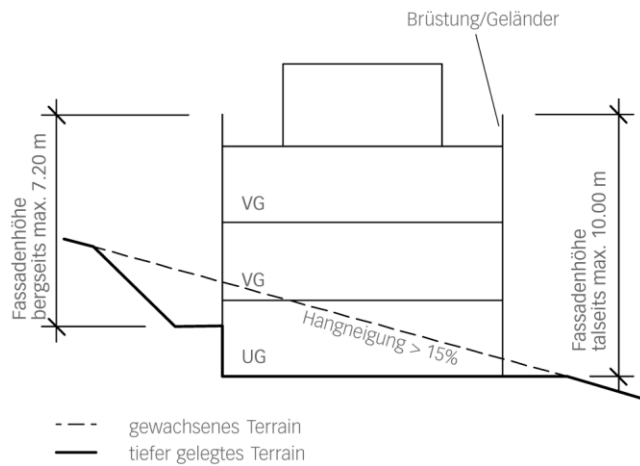
Maximale Geschosshöhen (§ 39 Abs. 1 - 4)





— gewachsenes oder tiefer gelegtes Terrain

Fassadenhöhen (§ 39 Abs. 5 und 6)



- - - gewachsenes Terrain
 — tiefer gelegtes Terrain

Terrassenhäuser (§ 40)

