

***Gemeinde Altishofen***



---

# ***Bau- und Zonenreglement***

*Von der Gemeindeversammlung am 24. Januar 2000 beschlossen.*

*Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im  
Regierungsratsentscheid Nr. 313 vom 22. Februar 2000.*

*Nachführungsverzeichnis:*

	<i>Beschluss Gemeindeversammlung</i>	<i>Genehmigung Regierungsrat</i>
<i>Zonenplanänderung Stämpfel</i>	<i>14.05.2012</i>	<i>26.06.2012 mit RRE-Nr. 749</i>
<i>Teilrevision</i>	<i>24.03.2014</i>	<i>22.11.2016 mit RRE-Nr. 1231</i>

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>Planungsvorschriften</b>	<b>1</b>
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Richtplanung	1
	Art. 1    Verkehrsrichtplan	1
III.	Nutzungsplanung	1
1.	Gemeinsame Bestimmungen	1
	Art. 2    Bebauungspläne, Richtlinien	2
2.	Bauziffern	2
	Art. 3    Berechnung der Ausnützungsziffer	2
3.	Bau- und Niveaulinien	2
4.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	2
	Art. 4    Ausnahmebewilligung	2
	Art. 5    Zoneneinteilung	3
	Art. 6    Zonenplan	3
a.	Bauzonen	3
b.	Bauzonenarten	3
	Art. 7    Schutzzone (SZ)	4
	Art. 8    Dorfzone (DZ)	4
	Art. 8a   Dorfzone II (DZ II)	5
	Art. 9    Dreigeschossige Wohnzone (W3)	5
	Art. 10   Zweigeschossige Wohnzone (W2)	6
	Art. 11   Eingeschossige Wohnzone (W1)	6
	Art. 12   Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)	6
	Art. 13   Gewerbezone (GZ)	6
	Art. 14   Industriezone (IZ)	7
	Art. 15   Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	7
c.	Nichtbauzonen	7
	Art. 16   Landwirtschaftszone (LZ)	8
	Art. 17   Übriges Gebiet (ÜG)	8
	Art. 18   Freihaltezone (FZ) (überlagert)	8
d.	Schutzzonen und Schutzobjekte	8
	Art. 19   Ortsbildschutzzone (OS) (überlagert)	8
	Art. 20   Naturschutzzone (NS)	9
	Art. 21   Kulturobjekte (KO)	9
	Art. 22   Naturobjekte (NO)	9
e.	Ortsplanungsverfahren	10
5.	Bebauungsplan	10
6.	Gestaltungsplan	10
	Art. 23   Gestaltungspläne	10
7.	Planungszone	10

<b>B.</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung</b>	<b>11</b>
I.	Landumlegung	11
II.	Grenzregulierung	11
<b>C.</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge</b>	<b>11</b>
I.	Übernahmepflicht	11
II.	Entschädigungen	11
III.	Beiträge	11
<b>D.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
I.	Allgemeine Bestimmungen	11
	Art. 24    Lärmbelastete Gebiete	12
	Art. 25    Gebäudelänge	12
II.	Erschliessung	12
	Art. 26    Abstellplätze für Personenwagen	12
	Art. 27    Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	13
III.	Abstände	13
	Art. 28    Zusammenbau	13
	Art. 29    Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	13
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	13
	Art. 30    Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses	14
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	14
	Art. 31    Gestaltung der Bauten	14
	Art. 31a   Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion	14
VI.	Sicherheit	15
VII.	Schutz der Gesundheit	15
	Art. 32    Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	15
VIII.	Energie	15
IX.	Hochhäuser	15
X.	Einkaufszentren	15
XI.	Camping	15
XII.	Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	16

<b>E.</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b>	<b>16</b>
<b>F.</b>	<b>Rechtsschutz</b>	<b>16</b>
<b>G.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>	<b>16</b>
	Art. 33 Zuständige Behörde, Gutachten	17
	Art. 34 Gebühren	17
	Art. 35 Wiederherstellung des vorschriftandauerarbeiten	18
	Art. 36 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	18
<b>H.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>18</b>
I.	Änderungen bisherigen Rechts	18
II.	Aufhebung bisherigen Rechts	18
III.	Übergangsbestimmungen	18
	Art. 37 Inkrafttreten	18
 <b>ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN</b>		<b>20</b>
<b>ANHANG 2: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE</b>		<b>20</b>
<b>ANHANG 3: LISTE DER NATURSCHUTZZONEN</b>		<b>22</b>
<b>ANHANG 4: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE</b>		<b>25</b>
<b>ANHANG 5: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE</b>		<b>25</b>
<b>ANHANG 6: SKIZZEN ZUM BZR</b>		<b>26</b>
<b>ANHANG 7: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT</b>		<b>27</b>

### **Abkürzungen**

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz



Die Einwohnergemeinde Altishofen erlässt gestützt auf § 17 Abs. 1 und §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 18. September 1990 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

## **BAU- UND ZONENREGLEMENT**

### **A. Planungsvorschriften**

#### **I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG:

§1	Träger der Planung
§2	Ziele der Raumplanung und Planungsgrundsätze
§3	Zuweisung der Aufgaben
§4	Raumplanungskommission
§5	Nutzungsplanungskommission
§6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

#### **II. Richtplanung**

Hinweis auf PBG:

§7	Kantonaler Richtplan
§8	Regionale Richtpläne
§9	Kommunale Richtpläne
§10	Inhalt der Richtpläne
§11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§12	Vorprüfung der Richtpläne
§13	Verfahren für die Richtpläne
§14	Anpassung der Richtpläne
§40	Erschliessung der Bauzonen

#### **Art. 1**

Verkehrsrichtplan

*Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Er ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten.*

#### **III. Nutzungsplanung**

##### **1. Gemeinsame Bestimmungen**

Hinweis auf PBG:

§15/16	Nutzungspläne und -vorschriften
§17	Zuständigkeit
§18	Anordnungen des Regierungsrates
§19/20	Vorprüfung und Genehmigungspflicht
§21	Veröffentlichung
§22	Anpassung

- Art. 2**
- Bebauungspläne, Richtlinien*
- <sup>1</sup> Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 2 PBG, der Gemeinderat zuständig
  - <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

## 2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

§23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§24	Ausnutzungsziffer
§25	Überbauungsziffer
§26	Baumassenziffer
§27	Grünflächenziffer
§28	Versiegelungsanteil
§29	Berechnungsweise

## Art. 3

*Berechnung der Ausnutzungsziffer*

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.

## 3. Bau- und Niveaulinien

Hinweis auf PBG:

§30/31	Baulinien, Zweck und Bedeutung
§32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
§33	Niveaulinien

## 4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG:

§34	Regelungspflicht der Gemeinden
§35	Zonenplan
§36	Bau- und Zonenreglement
§37	Ausnahmen
§38	Zonenüberlagerungen

## Art. 4

*Ausnahmebewilligung*

- <sup>1</sup> In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
  - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
- <sup>2</sup> Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

<b>Zoneneinteilung</b>	<p><b>Art. 5</b></p> <p>Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:</p> <p><sup>1</sup> Bauzonen:</p> <p>SZ Schutzzone</p> <p>DZ Dorfzone</p> <p>W3 dreigeschossige Wohnzone</p> <p>W2 zweigeschossige Wohnzone</p> <p>W1 eingeschossige Wohnzone</p> <p>WG2 zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone</p> <p>GZ Gewerbezone</p> <p>IZ Industriezone</p> <p>ÖZ Zone für öffentliche Zwecke</p> <p><sup>2</sup> Nichtbauzonen:</p> <p>LW Landwirtschaftszone</p> <p>ÜG Übriges Gebiet</p> <p>FZ Freihaltezone (überlagert)</p> <p><sup>3</sup> Schutzzonen:</p> <p>NS Naturschutzzone</p> <p>OS Ortsbildschutzzone (überlagert)</p> <p><sup>4</sup> Schutzobjekte:</p> <p>KO Kulturobjekte</p> <p>NO Naturobjekte</p>
------------------------	---

<b>Zonenplan</b>	<p><b>Art. 6</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (1:5'000), in dem darin gekennzeichneten Geltungsbereich der Teilplan "Ausschnitt Dorf" (1:2'000) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglementes und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.</p>
------------------	--

<b>Hinweis auf PBG:</b>	<p><b>a. Bauzonen</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding: 2px;">§39</td><td style="padding: 2px;">Begriff, Unterteilung</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§40</td><td style="padding: 2px;">Erschliessung der Bauzonen</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§41</td><td style="padding: 2px;">Bauzonen für verdichtete Bauweise</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§42</td><td style="padding: 2px;">Etappierung der Bauzonen</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§43</td><td style="padding: 2px;">Verfahren für die Umetappierung</td></tr> </table>	§39	Begriff, Unterteilung	§40	Erschliessung der Bauzonen	§41	Bauzonen für verdichtete Bauweise	§42	Etappierung der Bauzonen	§43	Verfahren für die Umetappierung
§39	Begriff, Unterteilung										
§40	Erschliessung der Bauzonen										
§41	Bauzonen für verdichtete Bauweise										
§42	Etappierung der Bauzonen										
§43	Verfahren für die Umetappierung										

<b>Hinweis auf PBG:</b>	<p><b>b. Bauzonenarten</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding: 2px;">§44</td><td style="padding: 2px;">Wohnzone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§45</td><td style="padding: 2px;">Sonderbauzone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§46</td><td style="padding: 2px;">Wohnanteilzone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§47</td><td style="padding: 2px;">Industriezone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§48</td><td style="padding: 2px;">Gewerbezone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§49</td><td style="padding: 2px;">Kurzone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§50</td><td style="padding: 2px;">Weilerzone</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§51</td><td style="padding: 2px;">Zone für öffentliche Zwecke</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§52</td><td style="padding: 2px;">Zone für Sport- und Freizeitanlagen</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">§53</td><td style="padding: 2px;">Grünzone</td></tr> </table>	§44	Wohnzone	§45	Sonderbauzone	§46	Wohnanteilzone	§47	Industriezone	§48	Gewerbezone	§49	Kurzone	§50	Weilerzone	§51	Zone für öffentliche Zwecke	§52	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	§53	Grünzone
§44	Wohnzone																				
§45	Sonderbauzone																				
§46	Wohnanteilzone																				
§47	Industriezone																				
§48	Gewerbezone																				
§49	Kurzone																				
§50	Weilerzone																				
§51	Zone für öffentliche Zwecke																				
§52	Zone für Sport- und Freizeitanlagen																				
§53	Grünzone																				

## Schutzzone (SZ)

**Art. 7**

- <sup>1</sup> Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der historischen Gebäulichkeiten und des freien Umgeländes. Wo die historische Substanz zerstört oder verfälscht wurde, ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Bauten und Anlagen sind ihrem historischen Charakter entsprechend zu nutzen, zu bewirtschaften und zu pflegen. Umnutzungen sind zulässig, sofern dadurch die äussere Erscheinung oder die schützenswerte Substanz im Gebäudeinnern nicht beeinträchtigt werden. Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind zulässig, sofern sie auf einen Standort in der Schutzzone angewiesen sind (z.B. Friedhoferweiterung, landw. Nebenbauten, Garagen zu bestehenden Wohnbauten), das historische Gepräge nicht stören und sich harmonisch in die bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einfügen.
- <sup>3</sup> Alle Massnahmen an den Gebäuden und am Gelände bedürfen der Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie und sind unter dessen Aufsicht auszuführen.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

## Dorfzone (DZ)

**Art. 8**

- <sup>1</sup> Die natürlichen und baulichen Eigenarten mit ihren Bauten und Freiräumen, die dem historischen Siedlungsgefüge entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.
- <sup>2</sup> Als Gebäudenutzungen sind Wohnbauten, nicht störendes Kleingewerbe, Gasthäuser sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- <sup>3</sup> Neu-, Um-, und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen. Sie sind zu untersagen, wenn sie die Freiräume in einer für das Ortsbild untragbaren Weise einengen.
- <sup>4</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung für ein Ersatzobjekt vorliegen und die Realisierung dieses Projektes finanziell gesichert sein, oder die Freihaltung der Parzelle dem öffentlichen Interesse entsprechen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei Ersatzbauten ortsbildgerechte Rekonstruktionen verlangen.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für die Dorfzone einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.
- <sup>6</sup> Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen sind in der Regel beizubehalten.
- <sup>7</sup> Dachgestaltung, Dachaufbauten:
  - a) Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen.
  - b) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.
  - c) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gesamtbau und das

- Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.
- <sup>8</sup> Fassaden, Fenster, Schaufenster:
- a) Die Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den überlieferten Gebäudeproportionen und Einheiten entsprechen und sich in der Gestaltung von jenen der Nachbarbauten unterscheiden und ergänzen.
  - b) Bei Um- und Neubauten an Fassaden sind in den Plänen Massstab 1:100 der äussere Zustand eines Gebäudes und dessen Veränderungen einzutragen.
  - c) Schaufenster sind seitlich durch Mauern von angemessener Breite zu begrenzen. Mehrere Schaufenster sind durch gemauerte Pfeiler zu unterteilen.
- <sup>9</sup> Materialien, Farben:
- a) Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.
  - b) Dächer, Dachaufbauten und Kamine sind mit Ziegeln einzudecken.
  - c) Alle Materialien und Farben für die architektonische Aussen-gestaltung sind bewilligungspflichtig.
- <sup>10</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 8a**

#### **Dorfzone II (DZ II)**

- <sup>1</sup> In der Dorfzone II sind Neubauten und bauliche Veränderungen so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch struktur-gerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und land-schaftlichen Umgebung stehen und sich in das Dorfbild einfügen.
- <sup>2</sup> Als Nutzungen sind Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie nicht störende öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- <sup>3</sup> Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat auf der Basis der „Bebauungsstudie Gärbli und Dorf Altishofen“ vom 3. Februar 2014 von Hanspeter Lüthi und Andi Schmid, Architekten BSA AG, Luzern zu erfolgen. Abweichungen bezüglich der Nutzung, der Lage und/oder Volumen der Baukörper sowie der Erschliessung sind nur zulässig, wenn von der vorgesehenen Gesamtstruktur des Bebauungskonzeptes nicht wesentlich abgewichen wird.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 9**

#### **Dreigeschossige Wohnzone (W3)**

- <sup>1</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- <sup>2</sup> Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Ausnützungsziffer: höchstens 0.55
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

- Art. 10**
- Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- <sup>1</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
  - <sup>2</sup> Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
  - <sup>3</sup> Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
  - <sup>4</sup> Gebäudelänge: höchstens 25.00 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
  - <sup>5</sup> Dachfirsthöhe: Die Höhe des Dachfirstes darf max. 3.50 m betragen, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
  - <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Art. 11**
- Eingeschossige Wohnzone (W1)
- <sup>1</sup> Nutzung: Wohnbauten in Einzelbauweise
  - <sup>2</sup> Geschosszahl: höchstens 1 Vollgeschoss
  - <sup>3</sup> Ausnützungsziffer: höchstens 0.25
  - <sup>4</sup> Dachgestaltung: Satteldächer, Neigung zwischen 25° und 35°, Giebelrichtung hangparallel, dunkelbraune Farbtöne
  - <sup>5</sup> Fassadengestaltung: Holz, Verputz, unverputztes Mauerwerk, diskrete Farbtöne
  - <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Art. 12**
- Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2)
- <sup>1</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
  - <sup>2</sup> Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
  - <sup>3</sup> Ausnützungsziffer: max. 0.45 Gesamtausnützung, wovon max. 0.25 für Wohnen
  - <sup>4</sup> Gebäudelänge: höchstens 25.00 m
  - <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 13**
- Gewerbezone (GZ)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von §48 PBG.
  - <sup>2</sup> Gebäudehöhe: höchstens 11.5 m, für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
  - <sup>3</sup> Abstände: Innerhalb der Gewerbezone gelten unter gebührender Berücksichtigung des Brandschutzes minimale Grenzabstände von 4.00 m. Gegenüber den anderen Zonen sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.
  - <sup>4</sup> Gestaltung: der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zum Schutze des Orts- und des Landschaftsbildes Vorschriften machen (Zonenrandbepflanzungen, Grünflächenanteil, Überdachungen von Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen, etc.).
  - <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 14**
- Industriezone (IZ)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von §47 PBG.
  - <sup>2</sup> Die Überbauung der im Zonenplan der Zone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesenen Flächen hat gestützt auf einen genehmigten Gestaltungsplan zu erfolgen. Dieser berücksichtigt vor allem:
    - die Lage der Zone im regionalen Industriegebiet
    - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft
    - die Anliegen des Gewässerschutzes (Zurückhalten und Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser)
    - eine gute Durchgrünung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
    - Eine haushälterische Nutzung des Areals
  - <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

- Art. 15**
- Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von §51 PBG (siehe Anhang 7).
  - <sup>2</sup> Die Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Anhang 2 verbindlich festgelegt.
  - <sup>3</sup> Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
  - <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

- Art. 15a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)**
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
  - <sup>2</sup> Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2a dieses Reglements verbindlich festgelegt.
  - <sup>3</sup> Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
  - <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**c. Nichtbauzonen**

Hinweis auf PBG:

§54	Landwirtschaftszone
§55	Bauernhofzone
§56	Übriges Gebiet
§57	Gefahrenzone
§58	Freihaltezone
§59	Abbauzone

- Art. 16**
- Landwirtschaftszone (LZ)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von §54 PBG (siehe Anhang 7).
  - <sup>2</sup> Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§180 und 181 PBG.
  - <sup>3</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportionen, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
  - <sup>4</sup> Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.
  - <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 17**
- Übriges Gebiet (ÜG)
- <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des §56 Abs. 1b PBG (siehe Anhang 7). Das übrige Gebiet ist für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
  - <sup>2</sup> Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet.
  - <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 18**
- Freihaltezone (FZ) (überlagert)
- <sup>1</sup> Überlagerung: Die Freihaltezone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
  - <sup>2</sup> Die Freihaltezone dient dazu, das Gelände zwischen den historischen Bauten im Oberdorf und dem Wald vor Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### d. Schutzzonen und Schutzobjekte

Hinweis auf PBG:

§60	Begriff
-----	---------

- Art. 19**
- Ortsbildschutzzone (OS) (überlagert)
- <sup>1</sup> Überlagerung: Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
  - <sup>2</sup> Baulinien: Der Gemeinderat kann entlang den Strassen einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.
  - <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch strukturgerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
  - <sup>4</sup> Wo die Ortsbildschutzzone die zweigeschossige Wohnzone überlagert kann in Abweichung zu Art. 10 Abs. 5 eine Dachfirsthöhe bis 5 m bewilligt werden.

- Art. 19a**
- Grünzone Gewässer überlagert (GRG)
- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässer dient als überlagerte Zone dem Schutz und dem Unterhalt der Gewässer und ihrer Uferäume sowie dem Schutz vor Hochwasser.
  - <sup>2</sup> Innerhalb der Grünzone Gewässer sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes zulässig.
  - <sup>3</sup> Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv.
- Art. 20**
- Naturschutzzone (NS)
- <sup>1</sup> Zweck: Die im Zonenplan als Naturschutzzone bezeichneten und im Anhang dargestellten Gebiete sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Terrainveränderungen und Änderungen der Bewirtschaftungsart oder -intensität sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bewilligungspflichtig.
  - <sup>2</sup> Nutzung: Der Gemeinderat legt Pflege- und Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern bzw. mit den Bewirtschaftern oder in einer kommunalen Schutzverordnung fest.
  - <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 21**
- Kulturobjekte (KO)
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird<sup>1</sup>.
  - <sup>2</sup> Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
  - <sup>3</sup> Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben.
  - <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von schützenswerten Objekten Beiträge entrichten.
- Art. 22**
- Naturobjekte (NO)
- <sup>1</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 5 zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume sind geschützt.
  - <sup>2</sup> Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.
  - <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 4 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom 24. Januar 2000 dar.

Einzelbäume Beiträge entrichten.

### e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64	Ortsplanungsverfahren
--------	-----------------------

### 5. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71	Bebauungsplan
--------	---------------

### 6. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

§72	Zweck
§73	Form und Inhalt
§74	Gestaltungsplanpflicht
§75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§76	Modell und Profile
§77	Auflageverfahren
§78	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§79	Kosten
§80	Geltungsdauer

### Art. 23

Gestaltungspläne

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Dabei sind allfällige Vorgaben gemäss Anhang 2b zu erfüllen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen gemäss § 75 PBG von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- <sup>3</sup> Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstückfläche.
- <sup>4</sup> In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die nach Massgabe der Art. 29 ff. LSV verlangten Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten sind oder durch gestalterische oder planerische Massnahmen eingehalten werden können.

### 7. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone
--------	--------------

## **B. Landumlegung und Grenzregulierung**

### **I. Landumlegung**

Hinweis auf PBG: 

§86-101	Landumlegung
---------	--------------

### **II. Grenzregulierung**

Hinweis auf PBG: 

§102-104	Grenzregulierung
----------	------------------

## **C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge**

### **I. Übernahmepflicht**

Hinweis auf PBG: 

§105	Übernahmepflicht
------	------------------

### **II. Entschädigungen**

Hinweis auf PBG: 

§106-108	Entschädigungen
----------	-----------------

### **III. Beiträge**

Hinweis auf PBG: 

§109-112	Beiträge
----------	----------

## **D. Bauvorschriften**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG: 

§113	Benützung öffentlichen Grundes
§114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§115	Strassenbenennung, Häusernumerierung
§116	Reklameverordnung

**Art. 24**

*Lärmbelastete Gebiete* Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.

**Art. 25**

*Gebäudelänge* Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes für die Bestimmung der maximalen Gebäudelänge massgebend (Skizze im Anhang 6). Nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Anbauten im Sinne des § 124 PBG werden nicht hinzugerechnet. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Berechnung des Grenzabstandes im Sinne von § 122 PBG.

## II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

§117	Grundsatz
§118	Zufahrt
§119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

**Art. 26**

*Abstellplätze für Personenwagen*

- <sup>1</sup> Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellflächen für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- <sup>3</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.
- <sup>4</sup> Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.

<b>Art. 27</b> <i>Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen</i>	<i>In Mehrfamilienhäusern sind - ausser den in § 15 PBV geforderten Nebenräumen - in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m<sup>2</sup> und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu betragen.</i>
---	---

### III. Abstände

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

<b>Art. 28</b> <i>Zusammenbau</i>	<i>Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</i>
--------------------------------------	--

<b>Art. 29</b> <i>Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen</i>	<sup>1</sup> <i>Die Hecken<sup>2</sup>, Feld- und Ufergehölze<sup>2</sup> und Baumgruppen sind geschützt. Für die im Zonenplan bezeichneten Baumgruppen sind die Bestimmungen der Heckenschutzverordnung sinngemäss anzuwenden.</i> <sup>2</sup> <i>Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Hochbauten aller Art</i> <span style="float: right;">6.0 m</span></li> <li>• <i>Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen</i> <span style="float: right;">5.0 m</span></li> <li>• <i>Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch</i> <span style="float: right;">4.0 m</span></li> </ul>
---	--

### IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

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

<sup>2</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

Gestaltung und  
Anrechenbarkeit des  
Dachgeschosses

### Art. 30

- <sup>1</sup> Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 40° betragen (siehe Anhang 6).
- <sup>2</sup> Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen
§ 144	Gewinnung von Materialien

Gestaltung der  
Bauten

### Art. 31

- <sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.
- <sup>3</sup> Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- <sup>4</sup> In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.

Wiederverwertung  
von Boden für die  
landwirtschaftliche  
Produktion

### Art. 31a

- <sup>1</sup> Erfolgt eine Überbauung auf Boden, welcher für die landwirtschaftliche Produktion geeignet ist, dann hat der Grundeigentümer dafür zu sorgen, dass alles betroffene Bodenmaterial fachgerecht ausgehoben und an einem geeigneten Standort fachgerecht wieder eingebaut wird. Dabei sollen im Grundsatz neue Fruchtfolgeflächen geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Der Grundeigentümer reicht der Gemeinde gemeinsam mit dem Baugesuch eine Dokumentation über Qualität und Menge des anfallenden Bodenmaterials ein.
- <sup>2</sup> Nach Bauabschluss erbringt der Grundeigentümer der Gemeinde den Nachweis, dass das Bodenmaterial bestimmungsgemäss und korrekt wiederverwertet wurde.

**VI. Sicherheit**

Hinweis auf PBG:

§145	Allgemeines
§146	Gefährdete Gebiete
§147	Brandmauern
§148	Aufzüge
§149	Nicht eidgenössisch konzessionierte Seilbahnen und Skilifte

**VII. Schutz der Gesundheit**

Hinweis auf PBG:

§150	Baustoffe
§151	Benützung der Bauten und Anlagen
§152	Besonnung
§153	Belichtung und Belüftung
§154	Raummasse
§155	Isolationen
§156	Ausnahmen
§157	Behindertengerechtes Bauen
§158/159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§160/161	Immissionsschutz
§162	Bezug von Neubauten

**Art. 32**Ersatzabgaben für  
Spielplätze und  
Freizeitanlagen

- <sup>1</sup> *Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.*
- <sup>2</sup> *Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG, hat der Bauherr je m<sup>2</sup> nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu entrichten. Der Ansatz ist indiziert gemäss Luzerner Baukostenindex mit Stand vom April 1999.*

**VIII. Energie**

Hinweis auf PBG:

§163	Ausnützung der Energie
§164	Isolation gegen Wärmeverlust
§165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

**IX. Hochhäuser**

Hinweis auf PBG:

§166-168	Hochhäuser
----------	------------

**X. Einkaufszentren**

Hinweis auf PBG:

§169-173	Einkaufszentren
----------	-----------------

**XI. Camping**

Hinweis auf PBG:

§174-177	Camping
----------	---------

## **XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG:

§178/179	Bestehende zonenfremde oder baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen
§180	Neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
§181	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
§182	Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
§183	Ausnahmebewilligung als Voraussetzung der Baubewilligung

## **E. Baubewilligung und Baukontrolle**

Hinweis auf PBG:

§184	Baubewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen
§185	Unterhaltsarbeiten
§186	Bauplatzinstallationen
§187	Abbrucharbeiten
§188	Baugesuch
§189	Beilagen
§190	Beilagen bei Hochhäusern
§191	Baugespann und Profile
§192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
§193	Bekanntmachung und Auflage des Baugesuchs
§194	Einsprachen
§195	Prüfung des Baugesuchs
§196	Entscheid
§197	Genehmigung der Wärmeisolation
§198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§199	Vorentscheid
§200	Baubeginn
§201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§202	Planänderung
§203	Meldepflicht, Baukontrolle
§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205	Ordnung auf Bauplätzen

## **F. Rechtsschutz**

Hinweis auf PBG:

§206	Rechtsmittel
§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

## **G. Aufsicht, Vollzug, Strafen**

Hinweis auf PBG:

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

Zuständige Behörde, Gutachten

### Art. 33

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.
- <sup>4</sup> Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes<sup>3</sup> sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen<sup>3</sup> oder das Orts- oder Landschaftsbild haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mitzubersichtigen.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.

Gebühren

### Art. 34

- <sup>1</sup> Für die Erteilung oder Verlängerung einer Baubewilligung wird eine Spruchgebühr im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden verlangt. Die zu entrichtende Spruchgebühr wird durch den Gemeinderat festgelegt.
- <sup>2</sup> Für die Bearbeitung des Baugesuchs durch die Gemeindeverwaltung wird je nach Aufwand im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden zusätzlich Rechnung gestellt.
- <sup>3</sup> Die Prüfung des Baugesuches sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen werden in der Regel durch das vom Gemeinderat bestimmte Ingenieurbüro vorgenommen. Die Arbeiten für die Prüfung werden nach Aufwand, die Baukontrollen dagegen mit einer Pauschale verrechnet.
- <sup>4</sup> Die Baukontrollen für Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden üblicherweise durch den Gemeinderat vorgenommen. Die hierfür zu entrichtende Gebühr wird im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden durch den Gemeinderat festgelegt.
- <sup>5</sup> Bei Rückzug des Baugesuches wird für den bereits gehaltenen Zeitaufwand Rechnung gestellt.
- <sup>6</sup> Für Gebühren und Auslagen kann bei der Einreichung des Baugesuches ein angemessener Kostenvorschuss verlangt werden.
- <sup>7</sup> Für die Prüfung von Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungsplänen etc. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr die nach Aufwand berechnet wird. Er ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.

---

<sup>3</sup> § 6 NLG

Wiederherstellung  
des vorschriftsge-  
mässen Zustandes,  
Einstellung der  
Bauarbeiten

### Art. 35

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten mässen Zustandes, gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

Strafbestimmungen  
zum Schutz der  
Naturobjekte

### Art. 36

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Artikeln 20 Absatz 1, 22 Absatz 2 sowie 29 Absatz 2 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## H. Schlussbestimmungen

### I. Änderungen bisherigen Rechts

Hinweis auf PBG:

§215-221	Änderungen bisherigen Rechts
----------	------------------------------

### II. Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf PBG:

§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
----------	-----------------------------

### III. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG:

§224-227	Übergangsbestimmungen
----------	-----------------------

Inkrafttreten

### Art. 37

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

<sup>2</sup> Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 18. Dez. 1974 sind aufgehoben.

<sup>3</sup> Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

***Von der Gemeindeversammlung am 24. Januar 2000 beschlossen.***

***Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid  
Nr. 313 vom 22. Februar 2000***

## ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN

Zone	Voll-Geschosse maximal	Ausnützungsziffer maximal <small>Berechnungsfaktor = 1.0</small>	Gebäudelänge maximal	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	Massgebliche Bestimmungen	
					PBG <small>Anhang 7</small>	BZR
SZ	-	-	-	III		Art. 7
DZ	-	-	-	III		Art. 8
DZ II	-	-	-	III		Art. 8a
W3	3	0.55	-	II	§44	Art. 9
W2	2	0.35	25.0m	II	§44	Art. 10
W1	1	0.25	-	II	§44	Art. 11
WG2	2	0.45 total 0.25 für Wohnen	25.0m	III	§48	Art. 12
GZ	-	-	-	III	§48	Art. 13
IZ	-	-	-	IV	§47	Art. 14
ÖZ	-	-	-	II	§51	Art. 15
SFA	-	-	-	III	§49	Art. 15a
LZ	-	-	-	III	§54	Art. 16
ÜG	-	-	-	III	§56	Art. 17
FZ	-	-	-	-	§58	Art. 18
OS	-	-	-	-		Art. 19
GRG	-	-	-	-		Art. 19a
NS	-	-	-	III		Art. 20

## ANHANG 2: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

**Gebietsbezeichnung**  
Oberdorf

**Nutzweise**  
Schulhaus, Feuerwehr

## ANHANG 2a: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

**Gebietsbezeichnung**  
Stämpelfeld

**Nutzweise**  
Sportplatz, Freizeitanlagen, Clubhaus

**Anhang 2b: Gestaltungsplanvorgaben**

Nr.	Grundstück Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	43	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist eine Bebauung in mindestens 2 Etappen vorzusehen, wobei die nachfolgende Etappe erst umgesetzt werden darf, wenn die vorangehende zu mind. 75% belegt ist.</li> <li>- Die Bebauungsstudie gem. Art. 8a Abs. 3 BZR gibt anrechenbare Geschossflächen (aGF) vor. Basierend auf diesen ist eine Mindestausnützung von 80% einzuhalten. Hierbei gilt, dass die Mindestausnützung sowohl bei den MFH im westlichen Teil des Baufeldes wie auch bei den kleineren Wohnbauten im östlichen Teil jeweils separat einzuhalten ist.</li> <li>- Das bestehende Wohnhaus (Gebäudeversicherungsnummer 24) ist erhaltenswert. Ein Ersatzbau ist unter Einhaltung der Abs. 1 bis 3 Art. 8a BZR möglich.</li> <li>- Ver- und Entsorgung sind gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan zu planen. Falls davon abgewichen werden soll, ist der Nachweis für eine bessere Lösung zu liefern.</li> <li>- Mit einem Aussenraumkonzept ist eine qualitätsvolle und landschaftsverträgliche Gestaltung aufzuzeigen.</li> <li>- Die fachgerechte Verwertung des Bodens und deren Nachweis ist sicherzustellen.</li> <li>- Es ist ein Farbkonzept zu erarbeiten.</li> </ul>
2	142	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf das gesamte Gestaltungsplangebiet bezogen muss eine Ausnützungsziffer (AZ) von mindestens 0.28 realisiert werden.</li> <li>- Es ist eine zweiteilige Etappierung vorzusehen. Die zweite Etappe darf erst realisiert werden, wenn die erste vollständig abgeschlossen ist.</li> <li>- Ver- und Entsorgung sind gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan zu planen. Falls davon abgewichen werden soll, ist der Nachweis für eine bessere Lösung zu liefern.</li> <li>- Materialisierung und Farbgebung müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.</li> <li>- Der Aussenraum ist qualitativ und landschaftsverträglich zu gestalten, insbesondere am Siedlungsrand.</li> <li>- Die fachgerechte Verwertung des Bodens und deren Nachweis ist sicherzustellen.</li> </ul>
3	138	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der heute noch unbebaute, östliche Teil der Einzonungsfläche ist abzuparzellieren.</li> <li>- Für die abparzellierte Fläche gilt eine Mindestausnützungsziffer von 0.28.</li> <li>- Falls die bestehenden Bauten auf dem westlichen Teil der Einzonungsfläche einmal durch Neubauten ersetzt werden, gilt für diese Fläche ebenfalls eine Mindestausnützungsziffer von 0.28.</li> <li>- Ver- und Entsorgung sind gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan zu planen.</li> <li>- Materialisierung und Farbgebung müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.</li> <li>- Der Aussenraum ist qualitativ und landschaftsverträglich zu gestalten, um der Lage am Siedlungsrand gerecht zu werden.</li> <li>- Die fachgerechte Verwertung des Bodens und deren Nachweis ist sicherzustellen.</li> </ul>

**ANHANG 3: LISTE DER NATURSCHUTZZONEN**

<b>NS Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Massstab</b>	<b>Koordinaten</b>	
1	Fuchshalde	1:2'500	639'550	229'100

<b>NS Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Massstab</b>	<b>Koordinaten</b>	
2	Hinder Eichbel	1:2'500	638'740	228'750

<b>NS Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Massstab</b>	<b>Koordinaten</b>	
3	Hinder-Huebäbni	1:2'500	638'640	228'280

<b>NS Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Massstab</b>	<b>Koordinaten</b>	
4	Schloss	1:2'500	639'350	227'900

<b>NS Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Massstab</b>	<b>Koordinaten</b>	
5	Gäuerhof	1:2'500	640'530	228'300

**ANHANG 4: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE**

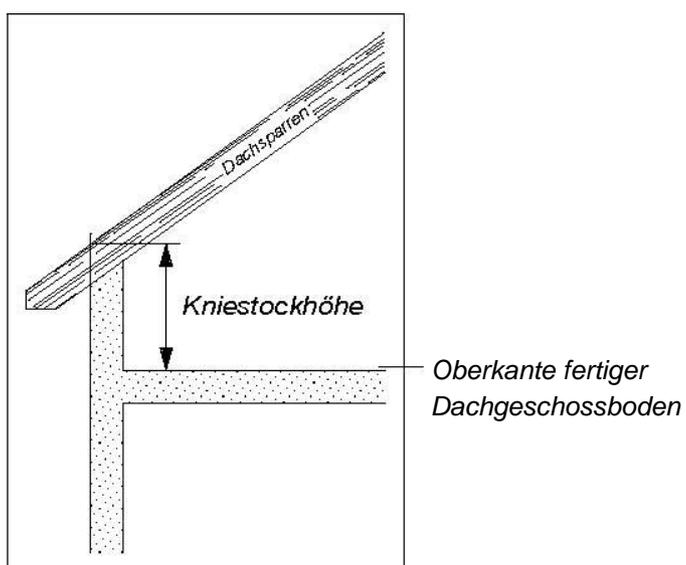
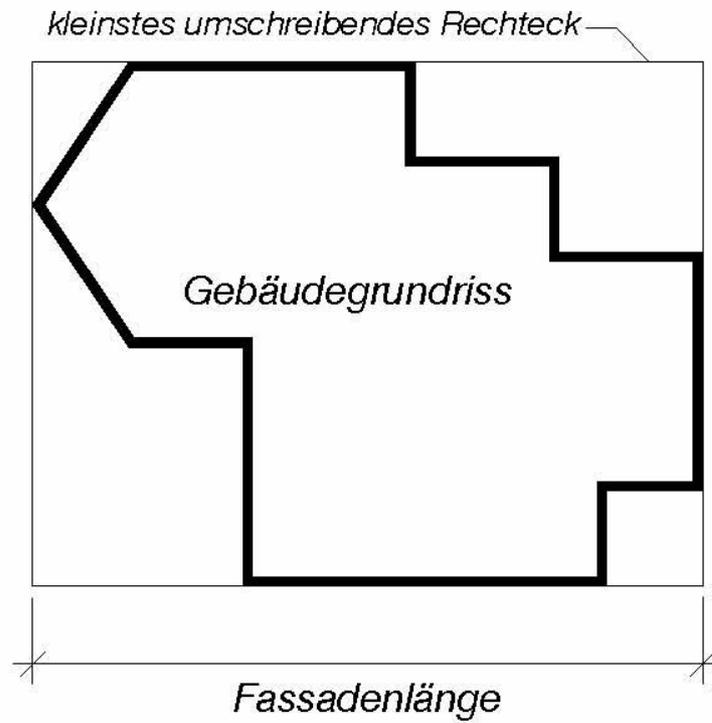
<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>
1	Schloss mit Nebenbauten *
2	Pfarrkirche St. Martin *
3	Pfarrhaus *
4	Kapelle Maria-Hilf
5	Speicher Dorf *
6	Speicher Boli *
7	Wegkreuz Kirchstrasse
8	Wegkreuz Vordereichbühl
9	Wegkreuz alte Escherstrasse
10	Wegkreuz alte Escherstrasse
11	Wegkreuz Wigerebrugg
12	Helgenstöckli Schulhaus

\* Übergeordneter Schutz durch Eintragung im kantonalen Denkmalverzeichnis

**ANHANG 5: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE**

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Flurname</b>
1	Linden	Weid
2	Eichen	Kuenihof
3	Eiche	Kuenihof
4	Eichenreihe	Underfeld
5	Blutbuche	Silbermatte
6	Hagebuchen	Schiberain
7	Linde	Eichbühl
8	Linde	Hinder Eichbühl
9	Nussbaum	Hinder Eichbühl
10	Eichenreihe	Hinder Eichbühl
11	Nussbäume	Vorder Eichbühl

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Flurname</b>
12	Linde	Vorder Eichbühl
13	Linde	Hinder Huebäbnit
14	Linde	Dorf
15	Linden	Wigerebrugg
16	Linde	Müli
17	Linde, Nussbaum	Schlosshof
18	Eichen, Hagebuche	Pfarrhubel
19	Eichen	Aggisguet
20	Linde	Galli
21	Linde	Brauplatz
22	Kastanie	Schlosshof

**ANHANG 6: SKIZZEN ZUM BZR**

## **ANHANG 7: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT** (nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

### **Planungs- und Baugesetz**

vom 7. März 1989

#### **§ 9 Kommunale Richtpläne**

- 1 Der Gemeinderat ist befugt, kommunale Richtpläne zu erlassen.
- 2 Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder im Bau- und Zonenreglement bleibt vorbehalten.
- 3 Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

#### **§ 17 Zuständigkeit**

- 1 Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.
- 2 Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder im Bau- und Zonenreglement bleibt vorbehalten.
- 3 Gestaltungspläne werden von den Grundeigentümern oder im Fall des § 74 Absatz 1 vom Gemeinderat aufgestellt.
- 4 Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.
- 5 Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne.
- 6 Der Gemeinderat genehmigt die Gestaltungspläne.

#### **§ 44 Wohnzone**

Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

#### **§ 47 Industriezone**

- 1 Die Industriezone ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in andern Zonen nicht zulässig sind. Bürobauten sind gestattet, doch kann ihr Anteil im Bau- und Zonenreglement und in den Bebauungs- und Gestaltungsplänen beschränkt werden.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- 3 Industriezonen sind, sofern es möglich ist und Bedarf besteht, mit Anschlussgleisen zu erschliessen, wobei der dafür nötige Raum durch Baulinien freizuhalten ist.
- 4 Können sich die interessierten Grundeigentümer über den Bau eines Anschlussgleises nicht verständigen und liegt ein begründetes Begehren eines oder mehrerer Interessenten vor, erstellt die Gemeinde das Anschlussgleise. Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch und verteilt die Kosten nach dem Perimeterverfahren.

#### **§ 48 Gewerbezone**

- 1 Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet, doch kann ihr Anteil im Bau- und Zonenreglement und in den Bebauungs- und Gestaltungsplänen beschränkt werden.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

### **§ 51** *Zone für öffentliche Zwecke*

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

<sup>3</sup> Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können in ihrem Eigentum stehende Grundstücke, die in der Zone für öffentliche Zwecke liegen, privaten Bauträgern für die Erstellung von Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse liegen, zur Verfügung stellen.

### **§ 52** *Zone für Sport- und Freizeitanlagen*

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Sport- und Spielanlagen, Camping- und Rastplätze, Familiengärten und für Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen und dergleichen.

<sup>2</sup> Die Nutzung einer solchen Zone ist konkret zu umschreiben.

<sup>3</sup> Die Grundstücke, für die um die Erteilung des Enteignungsrechts gemäss § 64 Absatz 5 nachgesucht werden kann, sind im Zonenplan zu bestimmen.

### **§ 54** *Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen Vorschriften. <sup>4</sup>

<sup>2</sup> In den Landwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die

- a. der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Acker- und Futterbau, dem Obst- und Rebbau, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung, dienen,
- b. für die Wohnraumbedürfnisse des Landwirts, seiner Familie, seiner Eltern und der im Landwirtschaftsbetrieb mitarbeitenden Personen und ihrer Familien erforderlich sind,
- c. dem Nebenerwerb dienen, soweit dieser für die Existenz der Bauernfamilie notwendig ist, mit dem Haupterwerb eine wirtschaftliche Einheit bildet und die räumlichen Bedürfnisse im wesentlichen in bestehenden Bauten realisiert werden können.

### **§ 54a** *Abparzellierungsverbot*

<sup>1</sup> Flächen der Landwirtschaftszone, auf denen sich Bauten und Anlagen befinden, dürfen von der Hofliegenschaft nicht abparzelliert werden. Der Abparzellierung gleichgestellt sind die Begründung oder Übertragung von selbständigen und dauernden Rechten, von Miteigentumsanteilen an Grundstücken und von Stockwerkeigentum.

---

<sup>4</sup> Artikel 16 RPG (SR 700):

"1 Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder

b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

2 Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden."

- <sup>2</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement kann Ausnahmen von diesem Verbot bewilligen, wenn
- Abparzellierungen im überwiegenden landwirtschaftlichen Interesse liegen,
  - es sich um Flächen mit standortgebundenen Bauten und Anlagen handelt,
  - die Abparzellierung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient,
  - das Nichtgewähren einer Ausnahme eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
- <sup>3</sup> Längs der Grenze zu den Bauzonen sind nicht landwirtschaftlich bedingte Parzellierungen unzulässig.

## § 56 *Übriges Gebiet*

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst Land,
- das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
  - dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist oder
  - für das kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz erlassen wurden.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone, soweit keine einschränkenden Nutzungsvorschriften festgelegt sind.
- <sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

## § 122 *Ordentlicher Grenzabstand*

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten. <sup>2</sup> In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.
- <sup>3</sup> Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.
- <sup>4</sup> Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mitzuberechnen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.
- <sup>5</sup> Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.
- <sup>6</sup> In Kern-, Altstadt-, Dorf-, Zentrums-, Industrie- und reinen Gewerbebezonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

## § 124 *Grenzabstand bei Kleinbauten*

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

## § 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*

- <sup>1</sup> Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.
- <sup>2</sup> Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

- 3 Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.
- 4 Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.
- 5 Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### **§ 158** *Erstellung*

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- 2 Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen.
- 3 Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.
- 4 Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.
- 5 Das Baudepartement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

### **§ 159** *Ersatzabgaben*

- 1 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- 2 Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.
- 3 Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.
- 4 Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

## **Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung) vom 3. Januar 1990\***

### **§ 15** *Nebenräume*

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

## **Strassengesetz** vom 21. März 1995

### **§ 84** *Abstände von Neubauten*

<sup>1</sup> Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

<sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- |    |                     |      |
|----|---------------------|------|
| a. | zu Kantonsstrassen  | 6 m, |
| b. | zu Gemeindestrassen | 5 m, |
| c. | zu Güterstrassen    | 4 m, |
| d. | zu Privatstrassen   | 4 m, |
| e. | zu Wegen            | 2 m. |

<sup>3</sup> Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

<sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.

<sup>6</sup> Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

### **§ 85** *Abstände von bestehenden Bauten*

An Bauten und Anlagen, die über die gesetzlichen Strassenabstände oder Baulinien hinausragen, dürfen unter Vorbehalt von § 88 keine baulichen Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Für Isolationen gegen Wärmeverlust dürfen die Strassen- und Baulinienabstände unterschritten werden, sofern die für die Wärmeisolation vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

### **§ 86** *Abstände von Pflanzen*

<sup>1</sup> Der Abstand von Bäumen beträgt ausserhalb der Bauzonen 4 m zu öffentlichen und 3 m zu privaten Strassen, innerhalb der Bauzonen 2 m zu öffentlichen und 1 m zu Privatstrassen. <sup>2</sup> Die Bäume von Wäldern haben einen Abstand von 5 m zu Kantonsstrassen und von 3 m zu den übrigen Strassen einzuhalten, ausgenommen zu Waldstrassen. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

<sup>3</sup> Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87. <sup>4</sup> Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden. <sup>5</sup> Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Bepflanzungen, die Bestandteile einer Strasse sind (§ 12). <sup>6</sup> Der Grundeigentümer ist zum rechtzeitigen Zurückschneiden der Pflanzen verpflichtet. Unterlässt er diese Arbeit, ist sie auf seine Kosten von der Strassenverwaltungsbehörde zu veranlassen. In Härtefällen kann die Strassenverwaltungsbehörde dem Grundeigentümer diese Kosten ganz oder teilweise erlassen.

### **§ 87** *Abstände von Einfriedungen und Mauern*

Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1,50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

### **§ 88** *Ausnahmen*

- 1 Bei Kantonsstrassen bewilligt das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Baudepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.
- 2 Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.
- 3 Die Bewilligungsbehörde kann in der Bewilligung festlegen, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem spätem Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

### **§ 89** *Messweise*

- 1 Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.
- 2 Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.
- 3 Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

### **§ 90** *Sichtzonen*

- 1 Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.
- 2 Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.
- 3 Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.
- 4 Das Baudepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.

### **§ 91** *Lichtraumprofil*

- 1 Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnützung der Verkehrsfläche notwendig ist.
- 2 Der Regierungsrat regelt das Nähere.

## **Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz**

vom 18. September 1990

### **§ 23** *Massnahmen des Kantons*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Verordnungen zum Schutz und Unterhalt der Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung, zur Erhaltung von Hecken und Feldgehölzen und zum Schutz bedrohter Tier-, Pflanzen- und Pilzarten.

<sup>2</sup> Die betroffenen Gemeinden sind anzuhören.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat kann die Befugnis zum Schutz und Unterhalt ganz oder teilweise der betroffenen Gemeinde übertragen.

### **§ 24** *Massnahmen der Gemeinden*

<sup>1</sup> Die Gemeinden treffen die erforderlichen Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Objekte von lokaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Die zuständige Instanz der Gemeinde für den Erlass von Verordnungen ist in der Gemeindeordnung oder im Bau- und Zonenreglement zu regeln. Solange keine Regelung getroffen ist, ist der Gemeinderat zuständig.

## **Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz)**

vom 30. Januar 1979

### **§ 5** *Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:

- a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
- b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 ab Gewässergrenze.

<sup>3</sup> Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

<sup>4</sup> Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden

- a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. zum Schutz des Ortsbildes,
- c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
- e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

<sup>5</sup> Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerete Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

<sup>6</sup> Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

- a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschränkungen, Ablagerungen und dergleichen,

- b. in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,
- c. bei eingedeckten Gewässern.

<sup>7</sup> Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> Hochbauten in oder über öffentlichen Gewässern unterliegen den Bestimmungen der §§ 32–45, Hochbauten in oder über privaten Gewässern dem § 46.

## **§ 6** Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> An Bauten und Anlagen, die den Gewässerabstand gemäss § 5 nicht einhalten, dürfen keine Veränderungen (An-, Um-, Aus- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der ordentliche Unterhalt ist gestattet.

<sup>2</sup> Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen

- a. bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. bei kleinern und eingedeckten Gewässern,
- c. im Interesse des Ortsbildes,
- d. in Härtefällen.

<sup>3</sup> Die Bewilligung baulicher Veränderungen setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind. Ausserdem sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektur des Gewässers notwendig, kann das Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

<sup>5</sup> Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.