



Gemeinde **Dagmersellen**

GEMEINDE DAGMERSELLEN

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 243 vom 5. März 2013 genehmigt
Revidiert mit Entscheid Nr. 1045 am 24. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. ALLGEMEINES	
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Rechtscharakter	1
Art. 3 Verfügbarkeit von Bauland	1
B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN	
I. Allgemeine Bestimmungen	
II. Richtplanung	
Art. 4 Kommunale Richtplanung	2
III. Nutzungsplanung	
Art. 5 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV	3
Art. 6 Zoneneinteilung	3
Art. 7 Zonenplan	4
Art. 8 Dorfkernzonen D, U, B Dk-D, Dk-U, Dk-B	4
Art. 9 Geschäfts- und Wohnzone GW	5
Art. 10 Wohnzonen W	6
Art. 11 1-geschossige und 2-geschossige Wohnzonen W1 und W2	6
Art. 12 2-geschossige Wohnzone B W2B (Uffikon)	6
Art. 13 2½-geschossige Wohnzone W2½	7
Art. 14 3-geschossige Wohnzone W3	7
Art. 15 Wohn- und Arbeitszone WA	7
Art. 15a Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid DB-S	7
Art. 16 Arbeitszone 1 Ar 1	8
Art. 17 Arbeitszone 2 Ar 2	8
Art. 18 Arbeitszone 3 Ar 3 (Stängelmatte)	9
Art. 19 Zone für öffentliche Zwecke öZ	9
Art. 20 Sonderbauzone Rismüli SbR	10
Art. 21 Sonderbauzone Fluematte SbF	10
Art. 22 Sonderbauzone Wigger SbW	10
Art. 23 Sonderbauzone Steihalde SbSt	10
Art. 24 Grünzone Gr	11
Art. 25 Deponiezone Dp	11
Art. 26 Abbauzone Lätten Ab	12
Art. 27 Landwirtschaftszone Lw	12
Art. 28 Speziallandwirtschaftszone A Slw A	12
Art. 29 Übriges Gebiet ÜG	13
Art. 30 Gefahrenzonen Gf: Allgemeine Bestimmungen	13
Art. 31 Gefahrenzone rot: Verbotsbereich Gf R	14
Art. 32 Gefahrenzone Wasserprozesse G-Wa	14
Art. 33 Gefahrenzone Rutschprozesse G-Ru	14
Art. 34 Freihaltezone Fr	15
Art. 35 Kommunale Naturschutzzone Ns	15
Art. 36 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume) NaO	16
Art. 37 Bebauungsplan: Zuständigkeit	17
Art. 38 Gestaltungsplan: Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	17
Art. 39 Gestaltungsplan: Qualifiziertes Verfahren	18

C. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

D. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

E. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

II. Erschliessung

Art. 40	Abstellflächen für Fahrzeuge	19
Art. 41	Ersatzabgabe	20

III. Abstände

Art. 42	Zusammenbau und Grenzabstände in Arbeitszonen und Dorfkernzonen	21
Art. 43	Strassenabstände	21

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Art. 44	Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse	21
Art. 45	Terrassenbauten	22

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

Art. 46	Schutz von Orts- und Landschaftsbild und Umwelt	22
Art. 47	Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan	23
Art. 48	Dachgestaltung	23
Art. 49	Terrainveränderungen	23
Art. 50	Fruchtfolgeflächen in Bauzonen	24
Art. 51	Kulturobjekte, wertvolle Bauten und Objekte	24
Art. 52	Archäologische Fundstellen	24
Art. 53	Antennen / Parabolspiegel	25
	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	25
Art. 54	Reklamen	25

VI. Sicherheit

VII. Schutz der Gesundheit

Art. 55	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	25
Art. 56	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	26
Art. 57	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	26

VIII. Energie

IX. Hochhäuser

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

XI. Camping

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

F. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

G. RECHTSSCHUTZ

Art. 58	Beschwerderecht	27
---------	-----------------	----

H. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 59	Zuständige Behörde, Kommission, Experten	28
Art. 60	Gebühren	28
Art. 61	Strafbestimmungen gemäss PBG Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz	29

I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62	Hängige Gesuche	30
Art. 63	Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten	30
Art. 64	Ausnahmen	30
Art. 65	Inkrafttreten	29

Anhang 1:	Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 19)	31
Anhang 2:	Verzeichnis der Naturobjekte (Art. 36)	32
Anhang 3:	Verzeichnis der Kulturobjekte (Art. 51)	34

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Dagmersellen erlassen gestützt auf § 17 Abs. 2 und §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) sowie gestützt auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement:

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2

Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 3

Verfügbarkeit von Bauland

- ¹ Um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen, kann die Gemeinde bereits vor der Umzonung mit der betroffenen Grundeigentümerschaft bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte) vereinbaren oder andere Vereinbarungen zugunsten der Gemeinde treffen, um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen.
- ² Die Gemeinde kann bereits vor der Umzonung mit der Grundeigentümerschaft vereinbaren, dass über ein zur Einzonung vorgesehenes Gebiet ein Gestaltungsplan auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 39 BZR erarbeitet und erlassen werden muss.
- ³ Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 1	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben

§	4	Kommissionen
§	6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

II. Richtplanung

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

Art. 4

- Kommunale Richtplanung**
- 1 Die Gemeinde erlässt gemäss § 40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan.
 - 2 Der Erschliessungsrichtplan bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben und nennt insbesondere
 - den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
 - die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.
 - 3 Die Gemeinde kann weitere Richtpläne erlassen.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

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

2. Bauziffern

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

Art. 5**Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV**

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern beträgt 1.0.

3. Baulinien

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

4. Kantonaler Nutzungsplan

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

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§ 43	Etapplierung der Bauzonen
	§§ 44-51	Bauzonen
	§§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzzone
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 6¹**Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt.

Bauzonen

		ES
Dorfkernzonen Dagmersellen, Uffikon, Buchs	Dk-D, U, B	III
Geschäfts- und Wohnzone	GW	III
Wohnzonen	W	
- 1-geschossige Wohnzone	W1	II
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II/III
- 2-geschossige Wohnzone B (Uffikon)	W2B	II
- 2½-geschossige Wohnzone	W2½	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	III
Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid ¹	DB-S	III
Arbeitszone 1	Ar 1	III
Arbeitszone 2	Ar 2	IV
Arbeitszone 3	Ar 3	IV
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II/III
Sonderbauzone Rismüli	SbR	III
Sonderbauzone Fluematte	SbF	II
Sonderbauzone Wigger	SbW	III

¹ Geändert am 05.06.2019

Sonderbauzone Steihalde	SbSt	III
Grünzone	Gr	III
Deponiezone	Dp	III
Abbauzone Lätten	Ab	IV
Nichtbauzonen		
Landwirtschaftszone	Lw	III
Speziallandwirtschaftszone A	Slw A	III
Übriges Gebiet A	ÜG A	III
Übriges Gebiet B	ÜG B	III
Übriges Gebiet C (kant. Schutzzonen)	ÜG C	III
Gefahrenzonen	Gf	
Freihaltezone	Fr	
Schutzzonen		
Kommunale Naturschutzzone	Ns	-
Naturobjekte	NaO	-

Art. 7

Zonenplan

- 1 Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung und im Zonenplan Landschaft (ganzes Gemeindegebiet) festgehalten. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements.
- 2 Die in den Zonenplänen festgehaltenen neuen Strassen haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf, gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.
- 3 Zur besseren Lesbarkeit der Zonenpläne sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV).

Art. 8

Dorfkernzonen D, U, B Dk-D, Dk-U, Dk-B

- 1 Die Dorfkernzonen Dk dienen der Erhaltung der heutigen Dorfkerne von Dagmersellen, Uffikon und Buchs und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum. Bestehende Bauten und Freiräume, die das Ortsbild prägen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete Ladenbetriebe. In der Dorfkernezone Buchs (Dk-B) sind auch Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
- 3 Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich ins Ortsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich
 - Stellung und Standort,
 - kubischer Erscheinung,
 - Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung,
 - Fassadengestaltung,

- Material- und Farbwahl,
- Umgebungsgestaltung.

Die nachfolgenden Bauziffern haben sich diesem Grundsatz unterzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.

- 4 Bei Neu- und Ersatzbauten und neubauähnlichen Umbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen (wie Pläne, Skizzen, Visualisierungen, Arbeitsmodelle etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen gemäss Abs. 3. Die Projekte werden einer von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz zur Begutachtung vorgelegt. Die Gemeinde stützt sich bei der Erteilung der Baubewilligung auf deren Beurteilung ab.
- 5
- | | in Dk-D | in Dk-U | in Dk-B |
|--------------------|---------------|---------------|--|
| Gestattet sind: | | | |
| Vollgeschosse: | höchstens 3 | höchstens 3 | höchstens 2
Das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebaut werden, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 3 einwandfrei erfüllt sind. |
| Ausnutzungsziffer: | | | |
| - Total | höchstens 0,8 | höchstens 0,6 | höchstens 0,5 |
| - für Wohnen | höchstens 0,6 | höchstens 0,4 | |
- 6 Die Gemeinde kann über die Dorfkernzonen oder Teile davon besondere Planungen wie Konzepte, Bebauungs- oder Gestaltungspläne oder Richtpläne verlangen bzw. erlassen.
- 7 Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen der Baubewilligung weitergehende Auflagen zum Schutz des Ortsbildes zu erlassen. Dabei stützt sie sich auf die von ihr eingesetzte Fachinstanz.

Art. 9

Geschäfts- und Wohnzone GW

- 1 Die Geschäfts- und Wohnzone dient in Ergänzung der Dorfkernzone Dagmersellen Dk-D der Entwicklung eines Dorfzentrums mit gemischten Zentrumsnutzungen.
- 2 Zulässig sind Wohnen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.
- 3 Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich ins gewachsene Ortsbild einzugliedern. Die nachfolgenden Bauziffern haben sich diesem Grundsatz unterzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.

- 4 Gestattet sind:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Vollgeschosse: | höchstens 3 |
| Ausnützungsziffer: | höchstens 0,8 |
| - wovon für Wohnen: | höchstens 0,6 |
| Bauweise: | offen oder geschlossen |
- 5 Die Mindestausnützung beträgt unter Einbezug aller Boni 0,45. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig.
- 6 Wird kein Bebauungs- oder Gestaltungsplan erstellt, so ist eine Vorprüfung durch die Gemeinde erforderlich, um das zulässige Bauvolumen unter dem Aspekt der Eingliederung gem. Abs. 3 abschliessend festzulegen.

Art. 10

Wohnzonen W

- 1 Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie sich baulich gut in den jeweiligen Zonencharakter integrieren und soweit sie in einem Gebäude gegenüber der Wohnnutzung nicht dominieren.
- 2 Die zulässigen Grundmasse sind in den Art. 11 bis 14 aufgeführt.

Art. 11

1-geschossige und 2-geschossige Wohnzonen W1 und W2

- | | | | |
|--------------------|---|------|------|
| 1 Gestattet sind: | | W1 | W2 |
| Vollgeschosse: | höchstens | 1 | 2 |
| Gebäudelänge: | höchstens | 25 m | 30 m |
| Ausnützungsziffer: | | | |
| - gesamthaft | höchstens | 0,3 | 0,35 |
| - pro Vollgeschoss | höchstens | 0,25 | 0,25 |
| Fassadenhöhe: | In der W1-Zone dürfen Bauten talseits höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten. | | |
- 2 Bei Reihen- oder Terrassenhäusern oder bei Bauten mit 2 und mehr Wohnungen mit mindestens je 3 Zimmern kann die Gemeinde in der W2-Zone grössere Gebäudelängen und eine AZ von höchstens 0,45 (inkl. aller Zuschläge und Boni) gestatten.

Art. 12

2-geschossige Wohnzone B W2B (Uffikon)

- 1 Gestattet sind:
- | | |
|---------------------|---|
| Vollgeschosse: | höchstens 2, wobei das zweite Vollgeschoss ins Dachgeschoss integriert werden muss. |
| Gebäudelänge: | höchstens 25 m |
| Fassadenhöhe: | höchstens 7.20 m |
| Ausnützungsziffer: | höchstens 0,25 |
| - pro Vollgeschoss: | höchstens 0,15 |
- 2 Bei Reihen- oder Terrassenhäusern oder bei Bauten mit 2 und mehr Wohnungen mit mindestens je 3 Zimmern kann die Gemeinde in der W2B-Zone grössere Gebäudelängen und eine AZ

von höchstens 0,3 (inkl. aller Zuschläge und Boni) gestatten.

Art. 13

2½-geschossige Wohnzone W2½

Gestattet sind:
 Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.
 Gebäudelänge: höchstens 35 m
 Ausnutzungsziffer: höchstens 0,5
 - pro Vollgeschoss: höchstens 0,25

Art. 14

3-geschossige Wohnzone W3

- 1 Gestattet sind:
 Vollgeschosse: höchstens 3
 Gebäudelänge: höchstens 40 m
 Ausnutzungsziffer: höchstens 0,6
- 2 Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug aller Boni 0,45. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig.

Art. 15

Wohn- und Arbeitszone WA

- 1 Zulässige Nutzungen sind Wohnen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 2 Gestattet sind:
 Vollgeschosse: höchstens 3
 Ausnutzungsziffer: höchstens 0,75
 Ausnutzung für Wohnen: höchstens 0,55
- 3 Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug aller Boni 0,5.

Art. 15a ¹

Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid

- 1 In der Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsnutzungen zulässig.
- 2 Zusätzlich sind Beherbergungsmöglichkeiten für maximal 140 Auszubildende und Kursteilnehmer erlaubt.
- 3 Verkaufsnutzungen von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs sind nicht zulässig.
- 4 Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung mit mehrheitlich einheimischen und standorttypischen Pflanzen erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.

- 5 Gestattet sind bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung:
 Überbauungsziffer (§ A1-25 PBG): höchstens 0.6
 Grünflächenziffer: mindestens 0.1
 Fassadenhöhe: höchstens 17 m
- 6 Gestattet sind nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung:
 Überbauungsziffer (§ 25 PBG): höchstens 0.6
 Gesamthöhe: höchstens 20 m
- 7 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Gemeinde von den obigen Massvorschriften Ausnahmen gewähren.
- 8 Bei baulichen Änderungen, die eine Erhöhung der Personenbelegung auf dem Gebiet zur Folge haben, ist die Risikosituation neu abzuklären. Bei einer deutlichen Erhöhung des Risikos sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

Art. 16

Arbeitszone 1 Ar 1

- 1 Die Arbeitszone 1 ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- 3 Gestattet sind:
 Überbauungsziffer: höchstens 0,4
 Grünflächenziffer: mindestens 0,15
 Fassadenhöhe: höchstens 10,5 m
 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Gemeinde von den obigen Massvorschriften Ausnahmen gewähren.
- 4 Für die Umgebungsgestaltung ist ein besonderer Plan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht.

Art. 17

Arbeitszone 2 Ar 2

- 1 Die Arbeitszone 2 ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Bürobauten, die nicht zu einem produzierenden Industrie- oder Gewerbebetrieb an Ort gehören, sind nicht zulässig.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

- 3 Gestattet sind:
Überbauungsziffer: höchstens 0,5
Grünflächenziffer: mindestens 0,1
Fassadenhöhe: höchstens 17 m
Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Gemeinde von den obigen Massvorschriften Ausnahmen gewähren.
- 4 Für die Umgebungsgestaltung ist ein besonderer Plan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht.

Art. 18

Arbeitszone 3 Ar 3 (Stängelmatte)

- 1 Die Arbeitszone 3 Stängelmatte ist eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung. Sie ist bestimmt für industrielle Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind und die eine gute Anbindung ans Strassen- und Eisenbahnnetz benötigen.
- 2 Zulässig sind industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen sowie Bürobauten. Detailhandelsgeschäfte mit einem Warenangebot des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs an Selbstverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb stehen.
- 3 Die Überbauung erfolgt aufgrund genehmigter Gestaltungspläne. Diese haben insbesondere
- die Lage im Industriegebiet von regionaler Bedeutung,
 - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
 - die Anliegen des Gewässerschutzes (z.B. Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser),
 - eine gute Durchgrünung des Areals unter Mitberücksichtigung ökologischer Aspekte,
 - einen zusammenhängenden Grünbereich von der Schweini bis zur Wigger und
 - eine haushälterische Nutzung des Areals sicherzustellen bzw. zu berücksichtigen. Die Gestaltungspläne haben das von den Gemeinden Dagmersellen und Altishofen verabschiedete „Nutzungskonzept für das regionale Industriegebiet Gäuerhof-Stängelmatte“ zu berücksichtigen.

Art. 19

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die Nutzungen richten sich nach den Angaben im Anhang 1.
- 2 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.

- 3 Nutzung, Geschosszahl sowie Bau- und Gestaltungsvorschriften legt die Gemeinde im Einzelfall fest, wobei neben den privaten Interessen die Erfordernisse der Erhaltung und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu berücksichtigen sind.

Art. 20

Sonderbauzone Rismüli SbR

- 1 Die Sonderbauzone Rismüli umfasst die Areale der bestehenden Gewerbebetriebe im Gebiet Rismüli.
- 2 Bezüglich Zulässigkeit der Nutzungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 1 Ar 1. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Art und die Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.
- 3 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und der Eingliederung in das Landschaftsbild festgelegt.

Art. 21

Sonderbauzone Fluematte SbF

- 1 Die Sonderbauzone Fluematte umfasst das Areal des ehemaligen Altersheimes Fluematte. Es sind nur Bauten und Anlagen bzw. Umnutzungen mit medizinischen, therapeutischen und sozialen Zweckbestimmungen zulässig.
- 2 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes festgelegt.

Art. 22

Sonderbauzone Wigger SbW

- 1 Die Sonderbauzone Wigger dient dem Betrieb eines Umschlag-, Aufbereitungs- und Lagerplatzes für Kies- und Betonmaterial und als Kiesdepot.
- 2 Zulässig sind die für die zonengemässen Nutzungen notwendigen Vorkehrungen. Die Erstellung fester Bauten und Anlagen ist nicht gestattet. Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Intensität der Nutzung darf nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.

Art. 23

Sonderbauzone Steihalde SbSt

- 1 Die Sonderbauzone Steihalde umfasst das Areal des bestehenden Garagebetriebs auf Parzelle Nr. B 89 GB Buchs und der weiteren angrenzenden nichtlandwirtschaftlich genutzten

Gebäude im Gebiet Steihalde. Sie dient primär der baulichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs und optimalen Nutzung der weiteren nichtlandwirtschaftlichen Bauten.

- 2 Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf den ansässigen Betrieb und die bestehenden Wohnungen. Zusätzliche Wohnflächen in bestehenden Bauvolumen, in An- und Ergänzungsbauten sowie kombiniert mit bzw. in neuen Gewerbegebäuden sind möglich. Die Ansiedlung neuer Betriebe ist nicht zulässig. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Art und die Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau von Zufahrtsstrassen erforderlich wird.
- 3 Neubauten bzw. Ersatzbauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und der Eingliederung in das Landschaftsbild festgelegt.

Art. 24

Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung der nicht überbaubaren Gebiete im Siedlungsgebiet.
- 2 Durch Bepflanzung und Gestaltung sind die Flächen, soweit sie landwirtschaftlich nicht genutzt werden, Zwecken der Naherholung und/oder des Landschafts- und Naturschutzes dienstbar zu machen.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Grünzone nur soweit zulässig, als sie für die Erreichung des Zonenzwecks erforderlich sind.

Art. 25

Deponiezone Dp

- 1 Die Deponiezone dient der Ablagerung von Inertstoffen gemäss Anhang 1 Ziffer 1 der Technischen Verordnung über Abfälle. Zulässig sind alle für den geordneten Betrieb der Deponie und eines Umschlag- und Aufbereitungsplatzes notwendigen Bauten und Anlagen. Auf dem Umschlag- und Aufbereitungsplatz dürfen nur Bauschuttfraktionen gelagert und aufbereitet werden.
- 2 Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Projektbewilligung zu Grunde liegenden Pläne massgebend. Mindestens 15% der Zonenflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten.
- 3 Für die Bewilligung von Deponien kann die Gemeinde in ihrem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:
 - a) Zeit- und Etappenplan für die Deponie
 - b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Nutzung laut Zonenplan

c) weitere, zur Beurteilung nötige Unterlagen.

- 4 Nach Abschluss der Deponie (einschliesslich Rekultivierung) ist das in der Deponiezone gelegene Land im Zonenplanverfahren den für die Nachnutzung geeigneten Zonen (Landwirtschaftszone, Schutzzone) zuzuteilen.

Art. 26

Abbauzone Lätten Ab

- 1 Die Abbauzone Lätten ist bestimmt für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen und die naturnahe Gestaltung und Nutzung des Abbauareals.
- 2 Im Rahmen der Projektbewilligung sind der Abbau und die Folgenutzungen (Wald, Landwirtschaft, Naturschutz) festzulegen. Die Bedeutung des Standorts als Naturobjekt von regionaler Bedeutung ist durch eine naturnahe Lebensraumgestaltung zu fördern.

Art. 27

Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz und nach der Umweltgesetzgebung des Bundes.
- 2 Die zuständige Stelle legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Sie achtet darauf, dass sich Bauten und Anlagen bzgl. Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Die Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Art. 28

Speziallandwirtschaftszone A Slw A

- 1 Die Speziallandwirtschaftszone A ist eine Zone gemäss § 54 Abs. 3 PBG.
- 2 In der Speziallandwirtschaftszone A sind Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Geflügelhaltung zulässig. Die maximal zulässigen Tierzahlen werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Eine Baubewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt wird, dass die Anforderungen in Bezug auf Ammoniakemissionen so eingehalten werden können, dass langfristig keine Sanierung erforderlich sein wird.
- 4 Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 5 Bei einer Aufgabe der Geflügelhaltung ist das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Übriges Gebiet ÜG**Art. 29**

- 1 Das Übrige Gebiet A (ÜG A) umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.
- 2 Das Übrige Gebiet B (ÜG B) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Im Übrigen Gebiet C (ÜG C) gelten gemäss § 56 Abs. 1c PBG Schutz- und Nutzungsbestimmungen nach dem kant. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

**Gefahrenzonen Gf
Allg. Bestimmungen****Art. 30**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasser- oder Rutschprozesse gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnah Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.
- 3 Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen und das Übrige Gebiet; sie umfassen Gebiete, welche mit sichernden Massnahmen zu überbauen sind. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat die Gemeinde die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Sie kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert und die Gefahrenkarte angepasst werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 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.

- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

Art. 31

Gefahrenzone rot Verbotbereich Gf R

- 1 Die Gefahrenzone rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- 2 Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- 5 Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

Art. 32

Gefahrenzone Wasserprozesse G-Wa

- 1 Die Gefahrenzonen Wassergefahren G-Wa (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Art. 33

Gefahrenzone Rutschprozesse G-Ru

- 1 Die Gefahrenzone Rutschprozesse G-Ru dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hangrutschung).
- 2 Über Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Art. 34**Freihaltezone Fr**

- 1 Die Freihaltezone ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die grossräumige Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume von Bauten und Anlagen jeglicher Art.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.
- 3 Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig, mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Bewirtschaftungs- oder Fusswegen. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und angemessen erweitert werden.
In der Freihaltezone im Bereich des Wildtierkorridors dürfen spätestens ab dem Zeitpunkt der Aktivierung des Korridors keine festen Zäune, die die Wanderungen der Wildtiere behindern (z.B. Maschendrahtzäune, Hirschgehege usw.), mehr errichtet werden. Auf diesen Zeitpunkt hin müssen bestehende Zäune entfernt werden.¹
- 4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern.
- 5 Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald kann die Realisierung ökologischer Aufwertungen als Begleitstruktur des Wildtierkorridors verlangen. Deren Pflege wird vertraglich geregelt.

Art. 35**Kommunale Naturschutzzone Ns**

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.
- 2 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- 3 Nicht zulässig sind
 - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen,
 - das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - das Betreten der Gebiete abseits der Wege,
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau) Entwässerungen,
 - die Erstellung neuer Wege und Leitungen,
 - die Beseitigung markanter Gehölzgruppen,
 - die Aufforstung,
 - das Beweiden

¹ Die Freihaltebereiche Wildtierkorridor gemäss Zonenplan haben nur orientierenden Charakter.

- das Ausbringen von Düngern oder andern Hilfsstoffen, wie Herbiziden oder Pestiziden.

Wenn keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden, ist der frühest mögliche Schnitzeitpunkt für Trockenstandorte der 1. Juli und für Feuchtstandorte der 1. September.

- 4 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §§ 22 und 28 NLG).
- 5 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach dem kantonalen Recht.
- 6 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
 - a. im Interesse der Schutzziele,
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 36

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume) NaO
(vgl. Anhang 2)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen entlang von Gewässern, insbesondere die im Zonenplan eingetragenen, sind durch die §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und durch § 10 des Wasserbaugesetzes geschützt.
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Gemeinde. Die Gemeinde regelt die gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung.
- 3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 4 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

6. Bebauungsplan

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

Art. 37

Zuständigkeit

Die Gemeinde ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

7. 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	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 38

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen usw.), beträgt in den Zonen Dk 2'000 m², in den ein- und zweigeschossigen Zonen 5'000 m² und in den übrigen Zonen 7'000 m².
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann die Gemeinde die zonengemässe Ausnützung erhöhen.
Wohnüberbauungen, in denen das Wohnen im Alter gefördert wird, können besonders unterstützt werden.
- 4 In den Wohnzonen W1, W2, W2B, W2½, W3, GW und WA darf im Rahmen eines normalen Gestaltungsplans höchstens ein Ausnützungsbonus bis zu 5% und kein zusätzliches Vollgeschoss gewährt werden. Bei Gestaltungsplänen, die auf der Basis eines qualifizierten Verfahrens (vgl. Art. 39) erarbeitet werden, kann ein Ausnützungsbonus bis zu 15% und ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt werden.
- 5 Sofern der Gesuchsteller einen Ausnützungszuschlag oder andere Ausnahmen von den Vorschriften des BZR geltend macht,

hat er den Gestaltungsplan zur Vorprüfung einzureichen. Die Gemeinde kann im Rahmen dieser Vorprüfung die Anforderungen für die Gewährung eines Zuschlags oder von Ausnahmen noch näher umschreiben oder Bedingungen festlegen.

- Gestaltungsplanpflicht**
- ⁶ In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30% festlegt.
- ⁷ In den im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht belegten Grundstücken kann eine Baubewilligung erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erteilt werden. Die Gemeinde kann Gestaltungspläne und die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 39 BZR verlangen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse es erfordert.
- ⁸ In den Arealen Lindezälgmatte (Parzelle Nr. D 80) und Gärbifeld (Parzelle Nr. D 330) in Dagmersellen sowie Chilefeld (Parzelle Nr. U 100) in Uffikon muss der erforderliche Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem qualifizierten Verfahren gemäss Art. 39 BZR ermittelt wurde.

Art. 39

Qualifiziertes Verfahren

Ein qualifiziertes Verfahren liegt dann vor, wenn

- die Gemeinde und weitere von ihr bestimmte Fachleute an der Vorbereitung des qualifizierten Verfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind,
- wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen.

8.

Planungszone

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

C. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

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

D. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

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

E. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Erschliessung

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

Art. 40

Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 — 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- 2 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 3 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.
- 4 Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss

folgendem Normbedarf fest:

- a) Wohnbauten:
Pro Wohnung mindestens 1,5 Abstellplätze für Bewohner und bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 0,3 Abstellplätze für Besucher (beide Zahlen jeweils aufgerundet). Die Besucherparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
 - b) Läden, Büros, Kleingewerbe usw.:
1 Abstellplatz pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche. Massgebend für die Ermittlung der Platzzahl sind die für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossflächen.
 - c) Für Hotels und Restaurants gelten die kantonalen Richtlinien.
- 5 Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
 - 6 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Gemeinde von Fall zu Fall fest.
 - 7 Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.
 - 8 Abstellflächen bei Wohnbebauungen dürfen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern.

Art. 41

Ersatzabgabe

- 1 Für die Ersatzabgabe von Abstellflächen gilt § 95 StrG.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 10'000.—(Kostenstand 01.01.2010), angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Fortschreibung mit Schweizer BPI). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- 3 Die Entrichtung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf die Benutzung eines öffentlichen Abstellplatzes.

III.

Abstände

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

**Zusammenbau und
Grenzabstände in
Arbeitszonen und
Dorfkernzonen D**

Art. 42

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamt-haft nicht überschritten wird.
- 2 Innerhalb der Arbeitszonen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Wo die Arbeitszonen nicht an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Zwecke grenzen, beträgt der Grenzabstand 4.0 m. Es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag berechnet.
- 3 Der Grenzabstand in den Dorfkernezonen Dk beträgt 4.0 m. Zuschläge für Mehrlängen und Fassadenhöhen müssen nicht berechnet werden.
- 4 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung der Gemeinde unterschritten werden (siehe auch § 133 PBG).

Art. 43

Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG).²

IV.

Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

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

Art. 44

**Gebäudehöhe,
Masse Dach- und
Attikageschosse**

- 1 Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
 - a. Dachgeschosse generell

- Kniestockhöhe	höchstens 1.00 m
- Dachfirsthöhe in W1- + W2-Zonen	höchstens 4.00 m
- Dachfirsthöhe in übrigen Zonen	höchstens 5.00 m
 - b. Dachgeschosse mit Pultdächern

- Kniestockhöhe fassadenbündig	höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe	höchstens 3.50 m
 - c. Attikageschosse

- Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.	
---	--

² Entlang der Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet Dagmersellen wird auf den speziellen Baulinienplan verwiesen.

- 3 In der Zone Dk-B und in der Zone W2½ gelten für voll ausgebaute Dachgeschosse folgende Masse:
 - a. Dachgeschosse generell

- Kniestockhöhe	höchstens 1.80 m
- Dachfirsthöhe	höchstens 5.00 m
 - b. Dachgeschosse mit Pultdächern

- Kniestockhöhe fassadenbündig	höchstens 2.50 m
- Dachfirsthöhe	höchstens 4.00 m

Art. 45

Terrassenbauten

- 1 Terrassenbauten unterliegen nicht den Bestimmungen über die Beschränkung der Geschoszahl, wenn unter Vorbehalt von Abs. 2 mit Ausnahme von Brüstungen kein Gebäudeteil über die Linie hinausragt, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft.
- 2 Terrassenbauten sind zu gliedern, seitlich zu staffeln, in kleinere Gruppen zu unterteilen und gut zu begrünen.
- 3 Mit Ausnahme des sichtbaren Untergeschosses sind übereinanderliegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m zurückzusetzen. In ausgesprochenen Hanglagen kann die Gemeinde Ausnahmen bis 2.50 m gestatten.

V.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

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

Art. 46

Schutz von Orts- und Landschaftsbild und Umwelt

- 1 Landschaft, Siedlung und Umwelt sind zu schonen. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 3 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl, die Farbgebung usw. sind auf die Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbildes auszurichten. Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
- 4 Die Gemeinde kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen, soweit es zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft erforderlich ist.

Art. 47**Umgebungsgestaltung,
Umgebungsplan**

- 1 Die Umgebung von Gebäuden soll so gestaltet werden, dass sie einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Aufwertung und Neuschaffung von naturnahen Strukturen auch im Siedlungsgebiet leisten kann.
- 2 Neben den in § 62 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung genannten Beilagen ist mit einem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.
- 3 Der Umgebungsplan muss in zweckmässiger Form folgende Angaben enthalten:
 - Ausgangszustand mit Angaben zum gewachsenen Terrain, Gehölze, Gewässer und weitere natürliche Elemente
 - Projektierte Umgebungsgestaltung mit Angaben über
 - Stützmauern und Einfriedungen
 - Terrainveränderungen und Böschungsgestaltung
 - Spielplätze
 - Bepflanzung
 - Versickerungsflächen
 - Oberirdische Parkplätze
 - Schnitte bei grösseren Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern etc.

Art. 48**Dachgestaltung**

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Kreuzfirste usw. sind unter Berücksichtigung von Abs. 1 und wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt, zulässig. Ihre Gesamtlänge darf in der Zone W2½ die Hälfte, in allen übrigen Zonen ein Drittel der zugeordneten Fassadenlänge betragen, sofern die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht wird.
- 3 Wärme gedämmte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z.B. Gründachrichtlinien der Schweiz. Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. gemäss Empfehlungen der Schweiz. Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen.

Art. 49**Terrainveränderungen**

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelungen, Aufschüttung, Bepflanzungen usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.

- 3 Die Gemeinde erlässt über Terrainveränderungen Richtlinien.

Art. 50

Fruchtfolgeflächen in Bauzonen

Bei Verlust von Fruchtfolgeflächen erster Güte in neu eingezonten Bauzonen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, dass der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht aufgehoben und wiederverwendet wird.

Art. 51

Kulturobjekte, wertvolle Bauten und Objekte (vgl. Anhang 3)

- 1 Bis zur Inkraftsetzung der entsprechenden kantonalen Inventare führt die Gemeinde nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer ein Inventar mit den schützenswerten Kulturobjekten. Das Inventar ist öffentlich. Die Kulturobjekte sind im Anhang 3 des BZR und in den Zonenplänen orientierungshalber aufgeführt. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars und des archäologischen Fundstelleninventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 2 Die Kulturobjekte sind an ihrem Standort zu bewahren und für Veränderungen jeglicher Art ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 Bauliche Massnahmen an Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass deren architektonische, gestalterische und kulturelle Bedeutung gewahrt bleibt. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag der kantonalen Denkmalpflege und nach Anhörung der Eigentümer fest. Für Massnahmen an kantonal geschützten Kulturobjekten ist vorgängig die Bewilligung der zuständigen Dienststelle (Kant. Denkmalpflege) einzuholen.
- 4 Der Abbruch eines Kulturobjektes ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung nachweislich unverhältnismässig ist und für einen allfälligen Ersatzneubau die Baubewilligung erteilt ist. Im Fall eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu ersetzen.
- 5 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge leisten.

Art. 52

Archäologische Fundstellen

- 1 Die archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan zur Orientierung eingetragen.
- 2 Für die archäologischen Fundstellen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 sowie die zugehörige Verordnung vom 10. Juli 2010 anzuwenden.
- 3 Eingriffe jeglicher Art in eingetragene Fundstellen sind meldepflichtig und durch die zuständige kantonale Dienststelle zu

bewilligen (Planungs- und Baugesetz § 142 Abs. 3 sowie Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 13a Abs. 3).

Art. 53

Antennen / Parabolspiegel

- 1 Aussenantennen und Parabolspiegel für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke bedürfen einer Bewilligung und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt PBG § 143.
- 2 In den Dorfkernzonen dürfen Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel nicht erstellt oder ersetzt werden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- 3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Gebäudefassaden einzubauen. Dies gilt auch für Flachdächer oder flach geneigte Dächer. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

Art. 54

Reklamen

Die Gemeinde kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch ins Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Gemeinde kann Richtlinien erlassen.

VI.

Sicherheit

Hinweis auf PBG	§ 145	Allgemeines
	§ 146	Gefährdete Gebiete
	§ 147	Brandmauern
	§ 149	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
	§ 161	Immissionsschutz
	§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 55

Abstellplätze für Kehrricht- gebinde und Container

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

Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 56

Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

Art. 57

Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten

- 1 In lärm-belasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 — 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um ein Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

VIII.

Energie

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

IX.

Hochhäuser

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

X.

Einkaufs- und Fachmarktzentren

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

§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

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

F. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG	§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	------------	---------------------------------

G. RECHTSSCHUTZ

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

Art. 58

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Entscheide der Gemeinde kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

H. AUFSICHT, VOLLZUG , STRAFEN

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

§	210	Einstellung von Bauarbeiten
§	211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§	212	Kosten
§	213	Strafbestimmung
§	214	Strafanzeige

Art. 59

Zuständige Behörde, Kommission, Experten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Die Stimmberechtigten wählen eine Ortsplanungskommission (OPK). Die OPK hat die Aufgabe, den Gemeinderat in grundsätzlichen Bau- und Planungsfragen zu beraten sowie Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements vorzubereiten. Der Gemeinderat legt Anzahl und Zusammensetzung der Kommissionsmitglieder sowie weitere Einzelheiten in der Organisationsverordnung fest.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung und des Natur- und Umweltschutzes sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben und Bebauungs- und Gestaltungsplänen Fachleute beizuziehen. Er bestimmt insbesondere eine Fachinstanz, die ihn in architektonischen und städtebaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt.
- 4 Der Gemeinderat kann in der Organisationsverordnung Kompetenzen an ein einzelnes Mitglied, an die Verwaltung, an eine Baukommission oder an externe Stellen delegieren.
- 5 Für Entscheide und Beschlüsse mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen gilt § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz.
- 6 Bei Fragen des Denkmalschutzes kann die zuständige kantonale Dienststelle beigezogen werden (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Art. 60

Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr, die sich aufgrund der vorgesehenen Baukosten abgestuft wie folgt bemisst:
 - a) Für die Behandlung des Baugesuchs (Besprechungen, Administration, Baugesuchsprüfung, Baugespannkontrolle, Ausschreibung, Bauanzeigen, Einholung der Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen, Behandlung im Gemeinderat, Baubewilligung, Korrespondenzen, Zustellung) erhebt die Gemeinde folgende Anteile der vorgesehenen Baukosten:
 - für Baukosten bis zu einem Betrag von Fr. 2'000'000.--: 1.5‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 2'000'000.-- übersteigt: 1.0‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 5'000'000.-- übersteigt: 0.5‰
 - mindestens aber Fr. 300.—

- b) Kosten für ausserordentlichen Zeitaufwand, Behandlung von Einsprachen, Baukommissionssitzungen usw.
 - c) Kosten für Überprüfung der Wärmeisulationsberechnung
 - d) Geometerkosten gemäss Verordnung
- 2 Die Baukontrollen (Schnurgerüst, Rohbau, Kanalisationsabnahme, Isolationskontrolle, Gebäudebezug usw.) werden nach Aufwand verrechnet, mindestens aber Fr. 200.--. Der Gemeinderat kann Pauschalen festlegen.
 - 3 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebäudeberechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als Fr. 100.—beträgt.
 - 4 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen und nicht bewilligten Baugesuchen erhebt die Gemeinde eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
 - 5 Beim Beizug verwaltungsexterner Fachleute werden die Arbeiten nach Zeitaufwand gemäss den Weisungen des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements über die Honoraransätze (Zeittarif) verrechnet.
 - 6 Die Gemeinde kann angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren verlangen.

Art. 61

Strafbestimmungen gemäss PBG Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz

- 1 Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG, § 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 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, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften der Artikel 34 Abs. 3, 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 36 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

I.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG

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

- Art. 62**
- Hängige Gesuche** Die bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.
- Art. 63**
- Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten** Die Bestimmungen des PBG über Ausnahmen (§ 37), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung von Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen.
- Art. 64**
- Ausnahmen** Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen:
- Wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde;
 - für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen;
 - für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten;
 - für die energietechnische Sanierung und die Erneuerung bestehender Wohnbauten.
 - für die Überschreitung der AZ für Wohnnutzung (Art. 8, 9, 15) im Falle von Umnutzung von bestehenden Gewerberäumen in Wohnraum bei fehlendem Bedarf an Gewerberäumen.
- Art. 65**
- Inkrafttreten** Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 3. Juli 2012 und revidiert am 5. Juni 2019.

Namens des Gemeinderats:

Der Gemeindepräsident


Philipp Bucher

Der Gemeindeschreiber


Iwan Fellmann



Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 243 vom 25. März 2013 und Nr. 1045 vom 24. September 2019 genehmigt.

Anhang 1 Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 19)

Die Nutzungen für die einzelnen Gebiete werden wie folgt festgelegt:

Ortsteil Dagmersellen

Gebiet 1, Chilefeld:	Schulen, Gemeindeverwaltung, Sport, Kultur, Kirche, Freizeit, Saal	ES II
Gebiet 2, Chilefeld:	Friedhofanlagen	ES II
Gebiet 3, Eiche:	Alterswohnungen, Sozialbauten	ES II
Gebiet 4, Baumgarten:	Kindergarten	ES II
Gebiet 5, Altishoferstrasse:	Kirche Altishoferstrasse	ES III
Gebiet 6, Chrüz matt:	Sportanlagen	ES III
Gebiet 7, Stängelweid:	Sport- und Freizeitanlagen	ES III

Ortsteil Uffikon

Gebiet 10, Kirche	für kirchliche und gesellschaftliche Bedürfnisse, Friedhof	ES II
Gebiet 11, Schule	Verwaltung, Bildung, Sport, Vereinstätigkeiten, Parkplatz	ES II
Gebiet 12, Moosgasse	Sportanlagen	ES III

Ortsteil Buchs

Gebiet 20, Schulhaus	Schulanlage	ES II
Gebiet 21, Sportplatz	Sportanlagen	ES III
Gebiet 22, Kapelle	Umgebungsschutz Kapelle	ES III

Anhang 2 Verzeichnis der Naturobjekte (Art. 36)

Nr. im Zonenplan eingetragen

Ortsteil Dagmersellen

1)	Kreuzkrötenweiher		Wigger, Nationalstrasse
2)	Eiche	(K 56)	Dietemoos
3)	Linde	(K 64)	Zügholz, Allmend
4)	Eiche	(K 75)	Moospünite, Hubel
5)	Linde, Fichte, Holunder	(K 77)	Hürnmatte
6)	Eiche	(K 123)	Sandplatte
7)	Eiche	(K 147)	Schönberg
8)	Esche	(K 166)	Hundsweid
9)	Eiche	(K 168)	Hundsweid
10)	Eiche	(K 172)	Sportplatz Chrüz matt
11)	Linde	(K 177)	Hürnbach, Dorf
12)	Eiche	(K 184)	Hölzli
13)	Eiche	(K 185)	Hundsweid
14)	Eiche	(K 186)	Hundsweid
15)	Linde	(K 217)	Weiermatte
16)	Linde	(K 227)	Altes Schulhaus
17)	Linde	(K 228)	Altes Schulhaus
18)	Eiche	(K 229)	Stängelweid, Reithalle
19)	Eiche	(K 110)	Bonsprig
20)	Eiche	(K 111)	Bonsprig

in () = Nummer im Lebensrauminventar

Ortsteil Uffikon

E 1	Linde	(K 53)	Grundstück Nr. 44
E 3	Blutbuche	(K 71)	Grundstück Nr. 167
E 4	Eichen	(K 41)	Grundstück Nr. 199
E 5	Eiche	(K 35)	Grundstück Nr. 209
E 6	Nussbaum	(K 37)	Grundstück Nr. 204
E 7	Linde	(K 28)	Grundstück Nr. 223
E 8	Eiche	(K 22)	Grundstück Nr. 240
E 9	Eiche	(K 17)	Grundstück Nr. 255
E 10	Eiche	-	Grundstück Nr. 251
E 11	Linde	(K 5)	Grundstück Nr. 260
E 13	Linde	(K 1)	Grundstück Nr. 261
E 14	Birnbaum	-	Grundstück Nr. 109
E 15	Linde	(K 68)	Grundstück Nr. 153
E 16	Nussbaum	-	Grundstück Nr. 130
E 17	Eichen	(K 60)	Grundstück Nr. 34
E 18	Nussbaum	(K 73)	Grundstück Nr. 34
E 19	Nussbaum	(K 70)	Grundstück Nr. 111

in () = Nummer im Lebensrauminventar

Ortsteil Buchs

3.1	Eiche	Hürnmatt, Grundstück Nr. 137
3.2	Eiche	Hubel, Grundstück Nr. 52
3.4	Linde	Kapelle, Grundstück Nr. 45
3.5	Eiche	Schützenhaus, Grundstück Nr. 135
3.6	Eiche	Mülihof, Grundstück Nr. 88
3.7	Eiche	Sonnenberg, Grundstück Nr. 67
3.8	Linde	Eie, Grundstück Nr. 94
3.10	Linde	Dorfstr. 16, Grundstück Nr. 6
3.11	Eiche	Hächlerfeld, Grundstück Nr. 184
3.14	Nussbaum	Chilpech, Grundstück Nr. 39
	Eichen	Hürn, Grundstück Nr. 50

Anhang 3 Verzeichnis der Kulturobjekte (Art. 51)

Nr. im Zonenplan eingetragen

Ortsteil Dagmersellen

- 1) Kath. Pfarrkirche
 - 2) Pfarrhaus
 - 3) Ref. Kirche
 - 4) Kreuzbergkapelle (Chrüzhubel)
 - 5) Ölbergkapelle mit Kreuzweg-Stationen
 - 6) Sieben-Schläfer-Kapelle
 - 7) Goldener Heiland (Kreuz)
 - 8) Gedenkstein Ober-Zügholz
 - 9) Wandkreuz und Türrahmen bei Mühlegebäude (Walther)
 - 10) Glocke bei Heimgebäude Fluematte
 - 11) Spycher Chrüzberg (Wiederkehr)
 - 12) Spycher Chrüzmatte
 - 13) Spycher Stermel
 - 14) Hochstudhaus Altishoferstrasse (Bättig)
 - 15) Hochstudhaus Bonsprig (Marfurt)
 - 16) Hochstudhaus Bonsprig (Gut)
 - 19) Römische Säulen Lerchensand (Hodel)
 - 20) Bertha-Brunnen (Stengelmattstrasse)
 - 21) Laurentius-Brunnen (Unterdorf)
 - 22) Brunnen Löwenplatz
 - 23) Theresien-Brunnen (Chrüzberg)
 - 24) Alfred Felber-Brunnen (Oberdorf, neu)
 - 25) Altes Schulhaus „Linde“
 - * Kapelle St. Franziskus, Alterszentrum Eiche
- Kreuze
- * Kreuzmatt: Einmündung untere Kirchfeldstr. (bei Liegenschaft Ant. Böll)
 - * Lettenkreuz
 - * Friedhofkreuz
 - * Wegkreuz (bei ehemaliger Gärtnerei Frey)
 - * Kreuz im Reckenbühl (Fam. Hoenig)
 - * Kreuz in der Sagen (Leo Steiner)
 - * Kreuz beim Anschlusswerk Autobahn
 - * Grosses Kreuz am Kreuzberg
 - * Kreuz Schlifegässli
 - * im Zonenplan nicht eingetragen

Ortsteil Uffikon

- 50) Dorfkirche (Denkmalschutz), Grundstück Nr. 61 (Kant. Denkmalverzeichnis)
- 51) Allerseelen-Kapelle, Grundstück Nr. 14
- 52) Spycher, Grundstück Nr. 82 (Kant. Denkmalverzeichnis)
 - * Robert Fellmann-Gedenkbrunnen, Grundstück Nr. 61
 - * Julius-Brunnen, Grundstück Nr. 304
- Kreuze Wegkreuz, Grundstück Nr. 396
 - * Wegkreuz untere Rehhalde
 - * Missionskreuz Friedhof, Grundstück Nr. 61
 - * im Zonenplan nicht eingetragen

Ortsteil Buchs

- 70) Kapelle St. Andreas, Grundstück Nr. 45 (Kant. Denkmalverzeichnis)
- 72) Stollen Sonnenberg, Rötler
- 73) Burghügel Kapelle
- 74) Römersiedlung Chammeren
- 75) Wohnhaus Kurmann, Dorf
- 77) Alte Landstrasse (Historischer Verkehrsweg)
- 78) Scheidgraben Grenze Knutwil
- 79) Bauernhaus Hohfur
- 80) Wegkapelle St. Gallus
- 81) Wegkapelle Kreuzigung
- 82) Helgestöckli Mühlehof
 - * A.L. Gassmann-Brunnen, Schulhaus
 - * Natursteinbrunnen bei der Kapelle
- Kreuze Wegkreuz 1942
 - Holzkreuz Rötler
 - * im Zonenplan nicht eingetragen