

Gemeinde Ermensee

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe Mai 2020

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1119 vom 26. Oktober 2010 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Revidiert mit Regierungsratsentscheid Nr. 225 am 10. März 2020.

Inhalt

A	Allgemeines	4
B	Planungsvorschriften	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
II.	Richtplanung	4
	Art. 1 Bebauungsrichtplan	4
	Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland.....	4
III.	Nutzungsplanung	5
1.	Gemeinsame Bestimmungen	5
2.	Bauziffern	5
3.	Baulinien	5
	Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBG	5
	Art. 4 Kleinwohnungs-bonus.....	5
4.	Kantonaler Nutzungsplan	6
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	6
a	Allgemeine Bestimmungen	6
	Art. 5 Zonenplan.....	6
	Art. 6 Grundmasse Bauzonen	7
b	Bauzonen	8
	Art. 7 Dorfzone (Do)	8
	Art. 8 Wohn-/Arbeitszone (W-Ar)	9
	Art. 8^{bis} Wohn-/Arbeitszone Tampitäller (W-Ar-T)	9
	Art. 9 Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)	10
	Art. 10 Arbeitszone 3 (Ar-3).....	10
	Art. 11 Sonderbauzone Sägerei (Sä).....	10
	Art. 12 Sonderbauzone Gärtnerei (Gä).....	11
	Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (öZ).....	11
	Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF).....	11
	Art. 15 Grünzone (Gr).....	11
c	Nichtbauzonen	12
	Art. 16 Landwirtschaftszone (Lw)	12
	Art. 17 Freihaltezone (Fr)	12
d	Schutzzonen	13
	Art. 18 Naturschutzzone (Ns)	13
	Art. 19 Schutzzone Geomorphologie (SG)	14
	Art. 20 Naturobjekte: Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume	15
	Art. 21 Kulturobjekte.....	15

6.	Bebauungsplan	16
	Art. 22 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen	16
7.	Gestaltungsplan	16
	Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	16
	Art. 24 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht.....	17
	Art. 25 Konkurrenzverfahren	18
8.	Planungszone	18
C.	Landumlegung und Grenzregulierung	18
D.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	18
E.	Bauvorschriften	18
I.	Allgemeine Bestimmungen	18
II.	Erschliessung	19
III.	Abstände	20
	Art. 26 Reklamen	20
	Art. 27 Strassenanstände	20
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	20
	Art. 28 Abstellplätze für Fahrzeuge	20
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	21
VI.	Sicherheit	21
	Art. 29 Gefahrenzonen allgemein (G).....	22
	Art. 30 Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung (GWa).....	23
	Art. 31 Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung (GRu)	23
VII.	Schutz der Gesundheit	24
VIII.	Energie	24
IX.	Hochhäuser	24
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	24
XI.	Camping	25
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	25
	Art. 32 Oberstes Geschoss, Dächer	25
	Art. 33 Terrainveränderungen, Stützmauern	26
	Art. 34 Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen	26
	Art. 35 Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden	27

Art. 36 Abstellplätze für Kehrichtgebinde, und Altmaterial und Hundever säuberungsplätze.....	27
Art. 37 Einstellräume für Fahrräder/ Kinderwagen.....	27
Art. 38 Bauen in lärmbelasteten Gebieten.....	27
F. Baubewilligung und Baukontrolle.....	28
Art. 39 Geltungsdauer Bewilligung	28
G. Rechtsschutz.....	28
H. Aufsicht, Vollzug, Strafen	28
Art. 40 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	28
Art. 41 Gebühren.....	28
I. Schlussbestimmungen.....	29
Art. 42 Strafbestimmungen.....	29
Art. 43 Inkrafttreten	29
ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT.....	30
Anhang 1: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 20 BZR)	31
Anhang 2: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 21 BZR)	32
Anhang 3: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 32 BZR).....	33
Anhang 4: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 33 BZR)	35

Die Einwohnergemeinde Ermensee erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG, SRL-Nr. 709a, folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

A Allgemeines

Hinweis auf PBG	§ 1	Träger der Planung
-----------------	-----	--------------------

B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 1a	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Kommission
	§ 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. 1
Bebauungsrichtplan

1 Für das im Zonenplan besonders bezeichnete Gebiet erlässt der Gemeinderat einen Bebauungsrichtplan.

Art. 2
Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemein-

derat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

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	Ausnutzungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

3. Baulinien

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

Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer gemäss § 9 PBG

- 1 Der Berechnungsfaktor für das ganze Gemeindegebiet beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1,0.

Art. 4 Kleinwohnungsbonus

- 1 Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Landhauszone und allen 2-geschossigen Wohnzonen wird für eine Kleinwohnung ein Ausnutzungsbonus von 0,05 gewährt, sofern die Kleinwohnung anrechenbare Geschossfläche gemäss § 9 PBV belegt.

- 2 Als Kleinwohnung werden 1.5 bis 2.5 Zimmerwohnungen mit Kochmöglichkeit und Nasszelle gezählt, die in sich geschlossen eine Wohneinheit bilden, mit frei zugänglichem, nicht über die Hauptwohnung führenden Zugang bieten und in der Regel nicht grösser als 60 m² BGF sind.
- 3 Bei Neu- oder Ausbau gilt als Kleinwohnung auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte Massnahmen jederzeit möglich ist.

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	Etappierung der Bauzonen
	§§ 44-51	Bauzonen
	§§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzonen
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

a Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Zonenplan

Die Zonen und die weiteren Festsetzungen sind im Zonenplan dargestellt, der einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes bildet. Er liegt auf der Gemeindekanzlei auf.

Art. 6 Grundmasse Bauzonen¹

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (§ 24-8) / (Verdichtete Bauweise § 38 PBG) Max.	Talseitige Fassadenhöhe (§ 122 PBG) max. in m ^a	Max. Bauhöhe in m ü.M	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	Do	Ja	Ja	Ja	Nein	-		- / -	-	III	7
Wohnzone A	WA	Ja ^b	Ja	Nein	Nein	0.6	11.5	- / -	30	II	-
Wohnzone B	WB	Ja	Ja ^d	Nein	Nein	0.40 / 0.50	8.5	- / -	25	II/III ^c	-
Landhauszone	Lh	Ja	Ja ^d	Nein	Nein	0.35 / -	6.5	- / -	20	II	-
Wohn-/Arbeitszone	WAr	Ja	Ja	Ja	Nein	0.5 / - ^e	9.5	- / -	40	III	8
Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»	W-Ar-T	Ja	Ja	Ja	Nein	0.9 / 1.7 ⁱ	-	- ^j	-	III	8 ^{bis}
Arbeitszone 1	Ar-1	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Nein	-	- ^k	- / -	-	III	9
Arbeitszone 2	Ar-2	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	-	487.00 ^h	-	IV	9
Arbeitszone 3	Ar-3	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	-	487.00 ^h	-	IV	10
Sonderbauzone Sägerei	Sä	§ 46 Abs. 3 PBG	Siehe Art. 11			-	8.50	- / -	50	IV	11
Sonderbauzone Gärtnerei	Gä	Art. 12 BZR	Siehe Art. 12			Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 12 Abs. 4				III	12
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Siehe § 48 PBG				-	-	-	-	II	13
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	Siehe § 49 PBG				-	-	-	-	III	14
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				-	-	-	-	III	15

- a Vergleiche Detailregelung gemäss Art. 32 Oberstes Geschoss, Dächer und Anhang 3 BZR.
b Höchstens $\frac{1}{4}$ der anrechenbaren Geschossfläche darf in Ein- und Doppelfamilienhäusern erstellt werden.
c Aufstufung siehe Zonenplan

¹ Zur ungefähren Orientierung dient der im Anhang enthaltene verkleinerte Zonenplan. Massgebend ist der Originalzonenplan, der auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann.

- d Nicht störende Betriebe sind nur gestattet, wenn sie baulich in die Wohngebäude integriert sind.
- e Der Gewerbeanteil pro Grundstück muss mindestens 1/2 der anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- f *aufgehoben mit RRE 225 vom 10.03.2020*
- g *aufgehoben mit RRE 225 vom 10.03.2020*
- h Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- j Das Mass der zulässigen Ausnutzungsziffer und Bauhöhe richtet sich nach den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 23 Abs. 3 BZR)
- k Die zulässige Höhe für das Gestaltungsplangebiet «Tampiteller» richtet sich nach Art. 23 Abs. 4 BZR.

b Bauzonen

Art. 7 Dorfzone (Do)

- 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des ländlich geprägten schützenswerten Ortskerns und seiner Umgebung.
- 2 Der Gemeinderat legt die zulässige Bauweise und die Gestaltung der Umgebung sowie die Beleuchtung in der Dorfzone im Einzelfall fest. Er berücksichtigt dabei den besonderen Charakter des Dorfkerns sowie die öffentlichen und privaten Interessen und achtet auf eine besonders gute Einpassung aller Massnahmen in den historischen Kontext. Er stützt seinen Entscheid auf den Bebauungsrichtplan und das Gutachten des Fachgremiums Dorfkern gemäss Abs. 4.
- 3 Der bestehende Bebauungsrichtplan Dorf vom 14. Februar 2003 hat für das Bauen in der Dorfzone wegleitenden Charakter.
- 4 Der Gemeinderat setzt für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen in der Dorfzone ein Fachgremium Dorfkern ein und erlässt zu den Aufgaben und Kompetenzen dieses Gremiums eine Richtlinie.
- 5 In der Dorfzone ist für jedes Bauprojekt eine Bauberatung und –begleitung durch ein Mitglied des Fachgremiums Dorfkern durchzuführen.
- 6 Bei grossen Bauvorhaben oder bei besonderen Umständen, insbesondere bei Vorliegen eines entsprechenden Antrags des Fachgremiums Dorfkern, kann der Gemeinderat einen Gestaltungs- oder einen Bebauungsplan verlangen.
- 7 Der Gemeinderat kann vor Erteilung der Baubewilligung resp. Genehmigung eines Gestaltungsplanes die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 verlangen. Er kann sich an den Kosten des Verfahrens beteiligen.

- 8 Die Erarbeitung des Baugesuchs soll frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen erfolgen. Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:
 - a) Die Bauherrschaft orientiert den Gemeinderat über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Projektierung mündlich oder schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
 - b) Der Gemeinderat erteilt schriftlich Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.
- 9 In der Dorfzone sind Mobilfunkantennen nicht zulässig.

Art. 8
Wohn-/Arbeitszone
(W-Ar)

- 1 Für Lager-, Deponie- und Umschlagplätze legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen, insbesondere auch die Bepflanzung, fest.
- 2 In dem im Zonenplan dargestellten Gebiet dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

Art. 8^{bis}
Wohn-/Arbeitszone
Tampitäller
(W-Ar-T)

- 1 Die Wohn- und Arbeitszone Tampitäller dient dem Wohnen und Arbeiten.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - zum Wohnen und
 - für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.
- 4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.
- 5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

**Art. 9
Arbeitszone 1 und 2
(Ar-1/Ar-2)**

- 1 Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m² Nettofläche ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.
- 2 Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 In der Arbeitszone 1 (Ar-1) haben Neubauten mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- 4 Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
 - einfache und ruhig wirkende Baukuben vorgesehen werden,
 - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden,
 - grossflächig keine glänzenden Materialien verwendet werden,
 - keine grellen und auffälligen Farbtöne verwendet werden.
- 5 Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG ist nur gegenüber Wohnzonen einzuhalten.

**Art. 10
Arbeitszone 3
(Ar-3)**

- 1 Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf höchstens 1'200m² Nettofläche (gemäss § 169 Abs. 1 und 4 PBG) ist zulässig. Fachmärkte (gemäss § 169 Abs. 1 und 3 PBG) sowie Freizeiteinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nicht übermässig Verkehr erzeugen.
- 2 Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 2 (Ar-2) gemäss Art. 6 und 9.

**Art. 11
Sonderbauzone
Sägerei
(Sä)**

- 1 In der Sägereizone ist der Betrieb einer Sägerei und die Lagerung von direkt mit der Produktion zusammenhängenden Materialien im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen des Umweltschutzgesetzes, der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes sowie der Bestimmungen zum Schutze der Grundwasserfassungen gestattet.
- 2 Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 4 Offene Lager sind bis zu einer Gesamthöhe von 6.00 m gestattet.
- 5 Gegenüber Nachbargrundstücken haben offene Lager den ordentlichen Grenzabstand (§ 122 PBG) von 6.00 m einzuhalten.

**Art. 12
Sonderbauzone
Gärtnerei
(Gä)**

- 1 In der Sonderbauzone Gärtnerei ist ausschliesslich der Betrieb eines gewerblichen Erwerbsgartenbaus für den Engrosmarkt mit Ökonomiegebäude für Produktion und Administration zulässig.
- 2 Eine Wohnung für den Abwart oder den Betriebsinhaber ist integriert im Betriebsgebäude zulässig.
- 3 Entlang der Bahnlinie ist ein 20 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten.
- 4 Für die gesamte Sonderbauzone besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Weitere Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

**Art. 13
Zone für öffentliche
Zwecke
(öZ)**

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:
 - a Kapelle: Kirchliche Bauten
 - b Gemeindezentrum: Gemeindezentrum, schulische Anlagen, Sportanlagen, Sammelstelle, Parkplätze
 - c Herrenberg: Parkfläche, Containerstandort
- 2 Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und nachbarlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abzuwägen.

**Art. 14
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen
(SF)**

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für Freiluft-Sportanlagen und die zugehörigen Parkplätze bestimmt. Hochbauten sind ausschliesslich für Nebenanlagen gestattet.

**Art. 15
Grünzone
(Gr)**

- 1 Die Grünzone dient der Gewässerraumfreihaltung und der Gliederung der Baugebiete Herrenberg und Richenseestrasse.

- 2 In der Grünzone sind neue Hochbauten unzulässig. Es ist nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zulässig.
- 3 Die Nutzung der Grünzonen im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf richten sich nach den dort festgelegten Nutzungen.
- 4 Die Grünzone am nördlichen Siedlungsrand des Herrenbergs dient der Sicherung des Hangfusses vor einer Überbauung. Die Fläche der Grünzone kann bei der Ausnützungsziffer der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Mit Ausnahme von Parkplätzen sind Erschliessungsanlagen zulässig.
- 5 Die Grünzone Tampiteller Parzelle Nr. 992 dient der Freihaltung vor Massiv- und Weichbauten. Die Fläche der Grünzone kann bei der Ausnützungsziffer der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Gartenanlagen sind zulässig.

c

Nichtbauzonen

Art. 16 Landwirtschaftszone (Lw)

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Ort- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- 3 Bei Betrieben ausserhalb der Dorfzone sind neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Hofnähe zu realisieren.
- 4 Im Perimeter des Bebauungsrichtplans gelten die dort festgelegten Bestimmungen. Die Nutzung der Landwirtschaftszone im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf richten sich nach den dort festgelegten Bestimmungen.
- 5 Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen zur Erhaltung von Hochstammkulturen und Hofbäumen erlassen.
- 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 Freihaltezone (Fr)

- 1 Die Freihaltezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Fusswege sind mit einem unversiegelten Oberflächenaufbau zu versehen.
- 2 Mit Ausnahme von Fusswegen sind sichtbare Bauten und Anlagen aller Art nicht zulässig.

d

Schutzzonen

**Art. 18
Naturschutzzone
(Ns)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen bzw. andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Chemineeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen jeder Art,
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
 - das Erstellen von neuen Wegen, von Erholungseinrichtungen und Leitungen,
 - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
 - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
 - Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten.
 - Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 1-4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und §28 NLG).
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 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.

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 19
Schutzzone
Geomorphologie
(SG)

- 1 In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.
- 3 Es sind keine zonenfremden Bauten und Anlagen zulässig. Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und in Hofnähe zu erstellen.
- 4 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig.
- 5 Der Schutz von Geo-Objekten, die im INR-Inventar enthalten sind, für die aber keine Geotopschutzzone erlassen wird, ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Art. 20
Naturobjekte: He-
cken, Feldgehölze,
Uferbestockungen,
Einzelbäume
(Anhang 1)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, insbesondere die im Zonenplan eingetragenen, sind durch §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und durch § 10 des Wasserbaugesetzes geschützt.
- 2 Die Bachufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu unterhalten. Kann auf Verbauungen nicht verzichtet werden, sind diese in ingenieur-biologischer Bauweise zu erstellen.
- 3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 4.00 m, ausserhalb von Bauzonen von mindestens 6.00 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstands sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 4 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2.00 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

Art. 21
Kulturobjekte
(siehe Anhang 2)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer schützenswerte Kulturobjekte in einem Inventar und einem Übersichtsplan, die auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegen und nachgeführt werden.
- 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- 3 Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.
- 4 In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 5 Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.
- 6 Die im Zonenplan und im Anhang 2 zu diesem Reglement bezeichneten Kulturobjekte K01 – 6 sind im Sinne von Abs. 2 geschützt.

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	Rechtswirkungen
	§ 71	Kosten

Art. 22 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen

Der Gemeinderat erlässt Bebauungspläne.

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, Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbe- stimmungen

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt in der Landhauszone und in der WB für bereits weitgehend überbaute Areale 2'000 m² (Nachverdichtung), für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000m². In allen anderen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000m². Vorbehalten bleibt Art. 24 dieses Reglements.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen in der Dorfzone sowie für grössere oder landschaftlich und ortsbaulich exponierte Bauvorhaben von hoher siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität abhängig zu machen. Er kann dafür die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 dieses Reglements verlangen. Verlangt der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren, kann sich die Gemeinde an dessen Kosten beteiligen.
- 3 Der Gestaltungsplan im Gebiet «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-

Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Für das Areal gelten folgende Baumasse:

- Gesamthöhe 18 m
- Ausnützungsziffer:
 - Wohnanteil 100% AZ 0.9
 - Wohnanteil < 20% AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

- 4 Im Gestaltungsplangebiet «Tampiteller» beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 15.0 m.
- 5 Neben Abweichungen zur talseitigen Fassadenhöhe und der Ausnützungsziffer kann der Gemeinderat Abweichungen von folgenden Baumassen gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
 - a Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen keine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe, Erhöhung AZ bis zu 5%.
 - b Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: mit Ausnahme in der WA in allen Bauzonen eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um 3 m, Erhöhung AZ bis zu 15%.
- 6 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 7 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.

**Art. 24
Gestaltungs- und
Bebauungsplan-
pflicht**

- 1 Mit Ausnahme der Arbeitszonen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 23 BZR aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.
- 3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungs- oder

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

Art. 25 **Konkurrenzverfahren**

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

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

III. Abstände

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

Art. 26 Reklamen

- 1 Reklamen sind besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 In wie weit Reklamen erwünscht, zulässig oder untersagt sind entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien:
 - Verkehrssituation,
 - Schutz des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone,
 - Nutzungsformen des Areals,
 - Struktur der Bebauung,
 - Platzierung und
 - Häufigkeit von Reklameanschlagstellen.
- 3 Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien.

Art. 27 Strassenanstände

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

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

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

Art. 28 Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Pro Wohnung sind 1.5 Personenwagen-Abstellplätze (jeweils auf die nächste ganze Zahl gerundet) zu erstellen.
- 2 Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Bauten mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze. Er hat sich dabei an der aktuellen VSS-Norm zu orientieren.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 oberirdischer Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen (jeweils auf die nächste

ganze Zahl gerundet) zu erstellen, zu kennzeichnen und dauernd als solcher zu betreiben.

- 4 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- 5 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und auf privatem Grund zu realisieren. Die Abstellplätze müssen den geometrischen Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.
- 6 Für offene Abstellplätze ist in der Regel ein unversiegelter Oberflächenaufbau vorzusehen. Ist der Einbau versiegelter Oberflächen unvermeidlich oder angezeigt, so sind die Parkierflächen als Eins-tauflächen (Regenwasserretention) auszubilden.
- 7 In der Dorfzone kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze gemäss § 94 StrG verringern.
- 8 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Ab-stellplatz CHF 5'000 (Stand 2005). Dieser Ansatz wird vom Ge-meinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG	§ 145	Allgemeines
	§ 146	Gefährdete Gebiete
	§ 147	Brandmauern
	§ 149	Seilbahnen und Skilifte

Art. 29
Gefahrenzonen
allgemein
(G)

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 6 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 7 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebiets aufheben.
- 8 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 9 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 10 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 30
Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung (GWa)

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (GWa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
 - Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 31
Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung (GRu)

- 1 Die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer/geringer Gefährdung (GRu-2/3) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen / Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

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	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§	162	Bezug von Neubauten

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

Art. 32 Oberstes Geschoss, Dächer (Anhang 3)

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung von Hauptgebäuden, die nicht als Terrassen genutzt werden, sollen begrünt werden. Vordächer sind davon ausgenommen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.
- 3 Für das Geschoss, das über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln. Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe:
 - a) **Geschoss mit Schrägdach**
 - Der Dachfirst ist mindestens 2.50 m hinter die Fassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
 - Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 4.00 m über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen.
 - In geneigtem Gelände darf der bergseitige Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche nicht höher als der entsprechende talseitige Schnittpunkt liegen. Die Masse der talseitigen Fassadenhöhe sind Art. 6 zu entnehmen.
 - b) **Geschoss mit Pultdach**
 - Für das Geschoss mit Pultdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.00 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen.

- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über diesem Punkt liegen.
- Das Geschoss mit Pultdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

c) Geschoss mit Flachdach

- Für das Geschoss mit Flachdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.5 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen.
- Das Geschoss mit Flachdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

4 Für technisch bedingte Aufbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

**Art. 33
Terrainveränderungen,
Stützmauern
(Anhang 4)**

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
 - ab gewachsenem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- 3 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

**Art. 34
Ersatzabgabe für
Spielplätze und andere
Freizeitanlagen**

Die Ersatzabgabe beträgt je 100m² anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000.00 (Stand 2005). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gilt § 158 und 159 PBG.

Art. 35
Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden

Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden sind besonders sorgfältig anzuordnen und als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

Art. 36
Abstellplätze für Kehrichtgebinde, und Altmaterial und Hundeversäuberungsplätze

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf privatem Grund und unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde, Altmaterial und Hundeversäuberungsplätze verlangen, wenn es die örtlichen Verhältnisse gestatten oder erfordern.

Art. 37
Einstellräume für Fahrräder/ Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse und von aussen ohne Treppe (z.B. mit Rampe) gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

Art. 38
Bauen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erstellt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

F. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG §§ 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle

Art. 39 Geltungsdauer Bewilligung

Die Frist gemäss § 201 Abs. 1b PBG, nach der die Baubewilligung erlischt wenn die Bauarbeiten unterbrochen werden, beträgt 2 Jahre ab Unterbruch der Bauarbeiten.

G. Rechtsschutz

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

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 Anzeigepflicht

Art. 40 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter bei zuziehen.

Art. 41 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für seine Aufwendungen eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 2 Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

I. Schlussbestimmungen

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

Art. 42 Strafbestimmungen

- 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 (§ 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 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften in den Artikeln 18, 20 und 21 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 43 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 23. Juni 1994.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Ermensee, den 26. Oktober 2010 / 10. März 2020

GEMEINDERAT ERMENSEE

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Charles Kuhn / Reto Spörri

Jost Heim / Johann Hunkeler

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern
am 26.10.2010 mit Entscheid Nr. 1119 und am 10.03.2020 mit
Entscheid Nr. 225

ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

- Anhang 1: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 20 BZR)
- Anhang 2: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 21 BZR)
- Anhang 3: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 32 BZR)
- Anhang 4: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 33 BZR)

Anhang 1: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 20 BZR)

Nr.	Objekt	Lage
K3	Baumhecke	Aabach
K4	Hochhecke	Binzmatten
K6	Hochhecke	Dorf
K7	Baumhecke	Aabach
K9	Hochhecke	Herrenberg
K12	Niederhecke	Brunnmatt
K13	Baureihe	Brunnmatt
K14	Baumhecke	Oberbühl
K16	Hochhecke	Gerzenmatten
K17	Feldgehölz	Gerzenmatten
K18	Niederhecke	Gsteig
K19	Hochhecke	Gsteig
K22	Niederhecke	Gsteig
K25	Baumhecke	Gjuch
K28	Feldgehölz	Höchweid
K33	Buschreihe	Rüteli
K34	Hochhecke	Rüteli
K41	Baumhecke	Gjuch
K50	Niederhecke	Schulhaus, Dorf

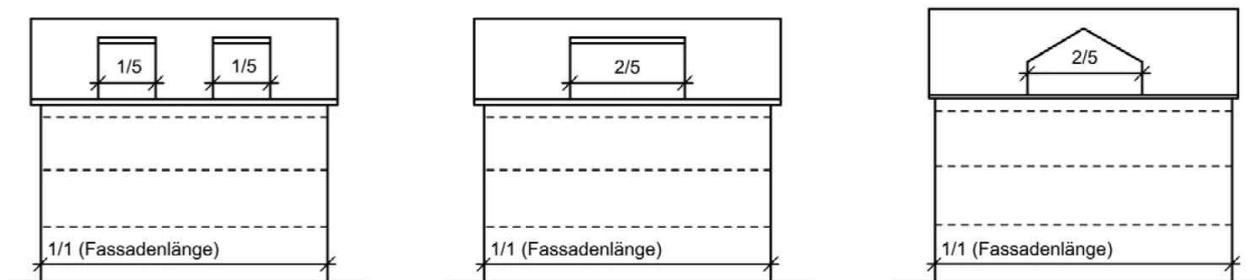
Anhang 2: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 21 BZR)

Nr.	Objekt	Lage
KO1	Obermühle	Oberdorf
KO2	Kapelle St. Jakob	Dorf
KO3	Bauernhaus Elmiger	Dorf
KO4	Bildstöckli	Grütacker
KO5	Bildstöckli	Unterm
KO6	Bildstöckli	Dorf

Anhang 3: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 32 BZR)

Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.

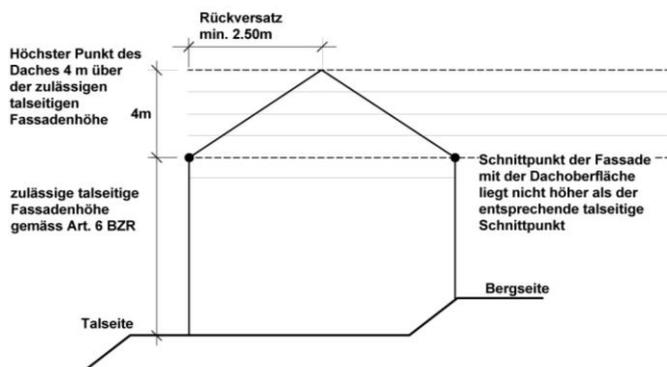


Für das Geschoss, das über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln: Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe.

a) Geschoss mit Schrägdach

- Der Dachfirst ist mindestens 2.50 m hinter die Fassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 4.00 m über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen.
- In geneigtem Gelände darf der bergseitige Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche nicht höher als der entsprechende talseitige Schnittpunkt liegen. Die Masse der talseitigen Fassadenhöhe sind Art. 6 zu entnehmen.

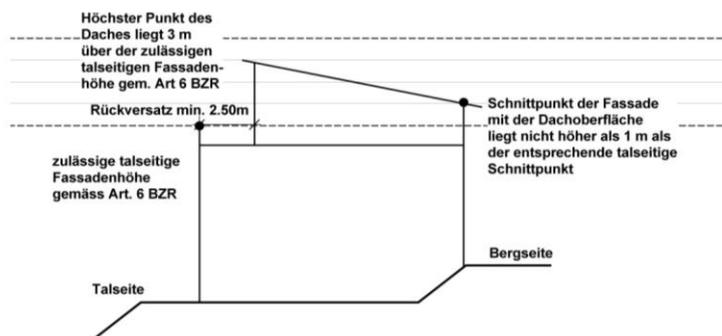
Schrägdach



b) Geschoss mit Pultdach

- Für das Geschoss mit Pultdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.00 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen.
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 2.00 m über diesem Punkt liegen.
- Das Geschoss mit Pultdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

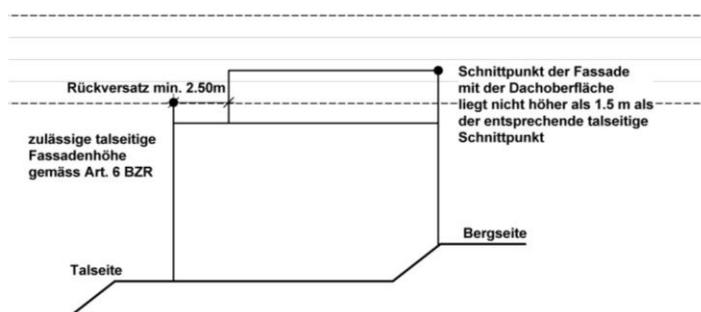
Pultdach



c) Geschoss mit Flachdach

- Für das Geschoss mit Flachdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.5 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen.
- Das Geschoss mit Flachdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

Flachdach



Anhang 4: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 33 BZR)

Abs. 3: Stützmauern und mauerartige Böschungen / Geländenorm

Stützmauern und mauerartige Böschungen

Geländenorm

