

Gemeinde Eschenbach

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe November 2015

Inhalt

A	Allgemeines	4
B	Planungsvorschriften	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck.....	4
	Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland.....	5
II.	Richtplanung	5
III.	Nutzungsplanung	5
1.	Gemeinsame Bestimmungen	5
2.	Bauziffern	5
	Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV.....	5
4.	Kantonaler Nutzungsplan	6
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	6
a	Allgemeine Bestimmungen	6
	Art. 4 Ausnahmen	6
	Art. 5 Zonenpläne	7
	Art. 6 Nachverdichtung in der W2A	7
	Art. 7 Grundmasse Bauzonen	8
b	Bauzonen	9
	Art. 8 Kernzone Ke	9
	Art. 9 Sonderbauzone Kloster / Kirche SK.....	10
	Art. 10 Arbeitszonen Ar.....	10
	Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke öZ.....	10
	Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF.....	11
	Art. 13 Grünzone Gr-A, Gr-B	11
	Art. 14 Weilerzone We.....	11
	Art. 15 Abbauzone AbZ	12
	Art. 16 Längerfristiges Abbaugebiet	12
	Art. 17a Deponiezone Waldibrücke	12
c	Nichtbauzonen	13
	Art. 18 Landwirtschaftszone (Lw)	13
	Art. 19 Uebrigtes Gebiet B, UeG-B (Siedlungsgebiet).....	13
	Art. 19a Freihaltezone	13
d	Schutzzonen	14
	Art. 20 Uebrigtes Gebiet C, UeG-C (Naturschutzgebiete)	14
	Art. 21 Naturschutzzonen	14
	Art. 22 Schutzzone Geomorphologie (GEO).....	16

	Art. 23 Gehölze	16
6.	Bebauungsplan	17
	Art. 24 Bebauungsplan	17
7.	Gestaltungsplan	17
	Art. 25 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	17
	Art. 26 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht	18
	Art. 27 Konkurrenzverfahren	18
	Art. 28 Höhere Bauten	18
8.	Planungszone	19
C.	Landumlegung und Grenzregulierung	19
D.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	19
E.	Bauvorschriften	19
I.	Allgemeine Bestimmungen	19
II.	Erschliessung	19
	Art. 29 Strassenabstände	20
	Art. 30 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe	20
	Art. 31 Bodenversiegelung	20
III.	Abstände	21
	Art. 32 Mehrlängenzuschlag in Kern- und Arbeitszonen	21
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	21
	Art. 33 Dachgestaltung, Dachnorm (Anhang I)	21
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	22
	Art. 34 Terrainveränderungen, Stützmauern, Bepflanzungen (Anhang II)	22
	Art. 35 Kulturobjekte	23
	Art. 36 Aussenantennen und Anlagen der Energiegewinnung in der Kernzone und Sonderbauzone Kloster/Kirche	24
VI.	Sicherheit	24
	Art. 37 Gefahrenzone allgemein (G)	24
	Art. 38 Gefahrenzone erhebliche Gefährdung (G – rot)	25
	Art. 39 Gefahrenzone Sturz , mittlere und geringe Gefährdung (G – St)	26
	Art. 40 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)	26
	Art. 41 Gefahrenzone Rutschung, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru)	27
VII.	Schutz der Gesundheit	27
	Art. 42 Abstellflächen für Kehrrichtgebände und Container	27
	Art. 43 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	28
	Art. 44 Hundeversäuberungseinrichtungen	28
	Art. 45 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	28
	Art. 46 Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen	28

VIII.	Energie.....	29
	Art. 47 Energieeffizienz bei Umbauten und Neubauten.....	29
IX.	Hochhäuser	29
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	29
XI.	Camping	29
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	30
F.	Baubewilligung und Baukontrolle	30
	Art. 48 Geltungsdauer Baubewilligung	30
G.	Rechtsschutz.....	30
	Art. 49 Beschwerderecht	30
H.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	30
	Art. 50 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	31
	Art. 51 Gebühren	31
	Art. 52 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	32
I.	Schlussbestimmungen	32
	Art. 53 Hängige Gesuche	32
	Art. 54 Inkrafttreten	32

Die Einwohnergemeinde Eschenbach erlässt gestützt auf §§17, §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und auf die §§23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL-Nr. 709a) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A Allgemeines

Hinweis auf PBG	§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	-----	--------------------------------

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

Art. 1 Zweck

- 1 Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung der „Strategie der räumlichen Entwicklung“¹, durch
 - a) den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente, der Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten,
 - b) die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Ökologie,
 - c) die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
 - d) den Schutz der wichtigen Landschaftsräume und Naturelemente.

¹ Die „Strategie der räumlichen Entwicklung“ ist das räumliche Strategiepapier der Gemeinde Eschenbach. Vom Gemeinderat am 15. Dezember 2011 genehmigt.

**Art. 2
Verfügbarkeit von
Bauland**

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich 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.

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

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. 3
Berechnungsfaktor
zur Ausnützungsziffer
gemäss § 9 PBV**

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

a. Allgemeine Bestimmungen

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
	§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gemeinderat kann in Ergänzung des § 37 PBG Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.
 - a) öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen
 - b) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Ortsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde.
 - c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten innerhalb den Kern- und den Wohnzonen.
 - d) beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt.
 - e) bei Vorliegen eines Gestaltungsplanes, der die Qualitätsanforderungen gemäss §75 PBG einhält.
- 2 Ausnahmbewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

**Art. 5
Zonenpläne**

- 1 Die Zonen sind in folgenden Plänen verbindlich festgehalten, die auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufliegen:
 - a) beim Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet
 - b) Zonenplan Ausschnitt Siedlungsgebiet
- 2 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnutzungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden.

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG	§	44	Kern- und Dorfzone
	§	45	Wohnzone
	§	46	Arbeitszone
	§	47	Weilerzone
	§	48	Zone für öffentliche Zwecke
	§	49	Zone für Sport- und Freizeitanlage
	§	50	Grünzone
	§	51	Deponiezone, Abbauzone

**Art. 6
Nachverdichtung in
der W2A**

- 1 Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W2A um bis zu 60m² aGF überschritten werden, wenn:
 - a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60m² aGF erstellt wird.
 - b) bei Ersatz- oder Neubauten mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche 60 m² aGF betragen müssen.

Von den übrigen Vorschriften dieses Reglements darf nicht abgewichen werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.

- 2 Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen. Es wird empfohlen das Projekt vor Baugesuchseingabe beim Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.
- 3 Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungs- und Bauungspläne kumuliert werden.

Art. 7 Grundmasse Bauzonen

Bau- und Zonenreglement Gemeinde Eschenbach, Ausgabe November 2015

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (§24 /PBG) / Art.3 BZR	Überbauungsziffer	Fassadenhöhe (§122 PBG) max. in m	Vollgeschoss (als orientierend)	Gebäudelänge max. in m	Lärmpflichtigkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
Kernzone	Ke	ja	ja	ja	nein	GR legt fest	-	GR legt fest	(2-3)	GR legt fest	III	8
4 - geschossige Wohnzone	W4	ja	ja ^a	nein	nein	0.55	-	-	4	25	II / III ^b	-
3 - geschossige Wohnzone	W3	ja	ja ^a	nein	nein	0.50	-	-	3	25	II / III ^b	-
2 - geschossige Wohnzone A	W2A	ja	ja ^a	nein	nein	0.35	-	-	2	Einzelbauweise: 25	II / III ^b	6
2 - geschossige Wohnzone B	W2B	ja	ja ^a	nein	nein	0.40	-	-	2	verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG: 25	II / III ^b	-
						0.46 ^c bei Gestaltungsplan nach §38 PBG						
Sonderbauzone Kloster / Kirche	SK	Gemäss Art. 9 BZR									II	9
Arbeitszone III a	Ar-III a	§46 PBG	ja	ja	nein	-	GR legt fest	14.50 ^d	-	-	III	10
Arbeitszone III b	Ar-III b	§46 PBG	ja	ja	nein	-	GR legt fest	18.00 ^d	-	-	III	10
Arbeitszone IV	Ar-IV	§46 PBG	ja	ja	ja	-	GR legt fest	18.00 ^{e,d} /frei ^d	-	-	IV	10
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	§ 48 PBG und Art. 11 BZR									II / III ^b	11
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	§ 49 PBG und Art. 12 BZR									III	12
Grünzone A und B	Gr - A / B	§ 50 PBG und Art. 13 BZR									III	13
Weilerzone	We	§ 47 PBG und Art. 14 BZR									III	14
Abbauzone	AbZ	§ 51 PBG und Art. 15 BZR										15
Längerfristiges Abbaugbiet	-	Art. 16 BZR										16
Deponiezone Waldibrücke ^g	De	§ 51 PBG und Art. 17 BZR									III	17

a) Reine Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.

b) Zuweisung im Zonenplan

c) Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind keine zusätzliche Abweichungen möglich: gemäss § 38 PBG und Art. 25 Abs. 2 BZR

d) Für techn. Aufbauten u. Dachkonstruktionen sind Mehrhöhen von höchstens 2.50 m gestattet.

e) Bis 50 m ab Rothenburgstrasse 18 m Fassadenhöhe. Ab 50 m ab Rothenburgstrasse legt der Gemeinderat die Fassadenhöhe fest.

f) In weitaus überbauten Quartieren: 25m (auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes)

g) Von den Stimmberechtigten beschlossen am 3. März 2013, genehmigt mit RRE Nr. 1344 vom 17. Nov. 2015; ursprünglich aufgelistet im aufgehobenen Art. 3j, redaktionell verschoben in aktuellen Art. 7

GR = Gemeinderat

b

Bauzonen

**Art. 8
Kernzone Ke**

- 1 Die Kernzone dient der Erhaltung des Ortsbildes und dem Ausbau des Dorfzentrums.
- 2 Die Bauprojekte haben sich bezüglich Gestaltung, Grösse, Höhen, Dachformen, Materialien, Farbgebung, Stellung und Lage ins Ortsbild einzufügen.
- 3 Die Umgebung der Bauten ist fussgängerfreundlich und attraktiv zu gestalten (Bepflanzung, Plätze, Wege, Grünflächen). Der Gemeinderat kann in wichtigen Bereichen Bodenbelagsarten für Plätze und Wege vorschreiben.
- 4 Projekte sind vor Baugesuchseingabe beim Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.
- 5 Der Gemeinderat legt die massgebende Ausnützung und die Gebäudemasse im Rahmen der Vorprüfung von Fall zu Fall aufgrund der örtlichen Verhältnisse fest. Er beachtet dabei eine angemessene Freiraumgestaltung, die befriedigende Lösung der Erschliessung und Parkierung sowie die umliegenden massgebenden Baukörper.
Wo vorhanden, stützt sich der Gemeinderat auf den Richtplan Unterdorf ab. Innerhalb dieses Perimeters kann der Gemeinderat für ortsbildprägende Objekte ein Konkurrenzverfahren durchführen lassen (Art. 27). Der Gemeinderat kann auf ein Konkurrenzverfahren verzichten, wenn die angestrebte Qualität anderweitig gesichert ist.
- 6 Das im Zonenplan dargestellte Bebauungsplanpflichtgebiet Oberdorf darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes bebaut werden. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes hat auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 27 BZR zu erfolgen. Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für den späteren Bebauungsplan geschaffen wird.

**Art. 9
Sonderbauzone Kloster / Kirche SK**

- 1 Die Sonderbauzone Kloster/Kirche dient dem Schutz der sakralen Bauten und Anlagen und des Klosters sowie der guten gestalterischen Einordnung von baulichen Massnahmen in die Gesamtanlage.
- 2 Gestattet sind sakrale Bauten und Anlagen, die dem Kloster oder der Kirche dienen sowie Friedhofanlagen.
- 3 Vorbehalten bleiben Bestimmungen aufgrund von Schutzmassnahmen der kantonalen Denkmalpflege.

**Art. 10
Arbeitszonen Ar**

- 1 In den Arbeitszonen Ar - III a und Ar - III b östlich der Luzern- und Seetalstrasse sind neue Verkaufsflächen für Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs – und Bebauungsplänen. Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- 2 In den Arbeitszonen sind insbesondere an Zonenrändern Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Umgebungsplanes nachzuweisen.

**Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke öZ**

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:
Schul- und Sportanlagen, Verwaltung, Feuerwehrlokal, Gemeindesaal, Parkierungsanlagen
 - 1 Lindenfeld
 - 2 Hübeli
 - 3 Neuheim
Betagtenzentrum, Alterswohnungen
 - 4 Dösselen
Unterwerk / Anlagen für den dienstlichen und betrieblichen Unterhalt von Energielieferanten
 - 5 Mettlen
- 2 Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.

Art. 12
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen SpF

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird folgender Zweckbestimmung zugeführt:

Sport- und Freizeitanlagen, Mehrzweckgebäude

6 Weierhaus

7 Widmüli

Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung, wie offene und gedeckte Reitplätze, Umkleideräume mit sanitären Einrichtungen und dergleichen. Nicht zulässig sind Wohnungen, jegliche Arten von Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomienutzungen.

Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen sind:

- Ein Gestaltungsplan, der insbesondere die räumliche Anordnung der Bauten und Anlagen sowie die Nutzung festlegt. Weiter muss der Schutz der heutigen und zukünftigen Nachbarschaft vor Emissionen gewährleistet sein.
- Ein Betriebsreglement, dass insbesondere die Betriebszeiten sowie die Benutzung und den Unterhalt der öffentlichen Weganlagen regelt.

Art. 13
Grünzone Gr-A, Gr-B

- 1 Die Grünzone dient der Sicherung von Grundwassernutzungsgebieten, Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, den Waldrändern und der Freihaltung des Gewässerraumes.
- 2 Soweit es die Schutzbestimmungen erlauben, sind Erholungs- und Freizeitanlagen zulässig.
- 3 Die Grünzonen A und B gelten als Grundnutzung. Die Fläche der Grünzone B darf für die Ausnützung der angrenzenden Wohnzone angerechnet werden.

Art. 14
Weilerzone We

- 1 Die Weilerzone sichert den Bestand der Landwirtschaftsbetriebe, eine gute gestalterische Einordnung von baulichen Massnahmen ins Gesamtbild und schafft beschränkte Möglichkeiten für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen.
- 2 Zulässig sind neben den bestehenden Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:
- a) Landwirtschaftlich bedingte Neu- und Ersatzbauten
 - b) Die Umnutzung bestehender Bauvolumen für gewerbliche Zwecke, soweit diese die Existenz der Landwirtschaftsbetriebe nicht gefährden
 - c) Der Ausbau des bestehenden Bauvolumens in Wohnbauten zu Wohnzwecken

Art. 15
Abbauzone AbZ

- 1 Die Abbauzone dient dem Abbau von Kies im Rahmen von kant. Abbaukonzessionen und Rekultivierungsplänen.
- 2 Die Flächennutzungen nach abgeschlossenem Abbau (Wald, Landwirtschaftszone, Schutzzonen usw.) werden im Rekultivierungsplan festgelegt, der vom Kanton bewilligt wird.
- 3 Auffüllungen sind nur im Rahmen bewilligter Rekultivierungspläne gestattet.
- 4 Rekultivierungspläne sind unter Vorbehalt kantonaler Sonderbewilligungen vom Gemeinderat zu genehmigen.
- 5 Die Betreiber der Kiesgruben sorgen in Absprache mit der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald, Abteilung Natur und Landschaft dafür, dass während des Abbaus genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind. Das im Zonenplan generell dargestellte Wanderbiotop kann örtlich verändert werden.

Art. 16
Längerfristiges Abbaugebiet

- 1 Das längerfristige Abbaugebiet hat orientierenden Charakter und ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Es zeigt auf, in welchem Gebiet längerfristig die Abbauzone erweitert werden kann.
- 2 Voraussetzung für einen Abbau ist ein Rekultivierungsplan gemäss kant. Bewilligungsverfahren und die Umzonung in die Abbauzone.

Art. 17a
Deponiezone
Waldibrücke

- 1 Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb einer Deponie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial bestimmt.
- 2 Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
- 3 Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Bei allen rekultivierten Flächen mit maximal 18 % Neigung besteht die Pflicht zur Schaffung von Boden mit Fruchtfolgequalität.
- 5 Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen und langfris-

tig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen - zu Lasten des Deponiebetreibers - zu begleiten.

- 6 Die Deponie Waldibrücke wird auf die Lagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial beschränkt.

c Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG	§ 54	Landwirtschaftszone
	§ 56	Übriges Gebiet
	§ 57	Gefahrenzone
	§ 58	Freihaltezone

Art. 18 Landwirtschaftszone (Lw)

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und 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 Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- 3 Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe zu realisieren.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 19 Übriges Gebiet B, UeG-B (Siedlungsgebiet)

- 1 Das "Übrige Gebiet B" umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet B langfristig die Bauzone erweitert werden.

Art. 19a Freihaltezone

- 1 Die Nutzungsbedingungen für die Freihaltezone im Sinne von Art. 41 c GSchV sind zu berücksichtigen.

d

Schutzzonen

Hinweis auf PBG

§ 60 Schutzzonen

**Art. 20
Uebriges Gebiet C,
UeG-C (Naturschutz-
gebiete)**

- 1 Das "Uebrige Gebiet C" umfasst Land, für das kantonale oder kommunale Schutzverordnungen nach dem Recht über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen werden.
- 2 Das "Uebrige Gebiet C" wird in folgende Zonen unterteilt:
 - a) Naturschutzzone gemäss "Verordnung zum Schutze des Eschenbacher Moores und weiterer Schutzgebiete" der Gemeinde Eschenbach vom 8.2.1990
 - b) Randzone gemäss "Verordnung zum Schutze des Eschenbacher Moores und weiterer Schutzgebiete" der Gemeinde Eschenbach vom 8.2.1990
 - c) Familiengartenzone gemäss "Verordnung zum Schutze des Eschenbacher Moores und weiterer Gebiete" der Gemeinde Eschenbach vom 8.2.1990
 - d) Kantonale Schutzzonen gemäss kant. Schutzverordnung zum Mettlen Moos
- 3 Bestand und Erneuerung von Anlagen der Energieversorgung bleiben gewährleistet.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 21
Naturschutzzonen**

- 1 Die Naturschutzzonen bezwecken den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte und Auengebiete.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen jeder Art
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes
 - 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
 - das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei
 - Geländesportanlagen für Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen
 - der private und gewerbliche Gartenbau

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, anderen Provisorien, Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 3 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.
- 4 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:
- Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1-4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den BewirtschafterInnen oder in Verfügungen festgelegt (siehe §22 und §28 NLG).
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 Die Regeneration gestörter Moorbereiche ist zu fördern.
- 8 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.
- 9 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 22
Schutzzone
Geomorphologie
(GEO)**

- 1 In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Die heutige und zukünftige Bewirtschaftung der Landwirtschaft wird nicht tangiert.
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.
- 4 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig.

**Art. 23
Gehölze**

- 1 Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen* sind geschützt (kantonale Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989). Für Uferbestockungen besteht zudem ein Schutz über das kantonale Wasserbaugesetz § 10 (30. Jan. 1979).
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt die Erhaltung des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- 3 Von den Gehölzen (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 4 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausg. Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Gehölzen aufweisen und müssen einen natürlichen Uebergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

* Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umwelt-gefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986 (SR 814.013) dürfen Dünger und Zusätze in Hecken und Feldgehölzen nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist weitgehend untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).

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. 24 Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist aufgrund von § 17 Abs. 2 PBG 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, Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 25 Ergänzende Gestaltungsplanbe- stimmungen

- 1 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000m².

Neben anderen Abweichungen kann der Gemeinderat - unter Vorbehalt von Abs. 3 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

- a) Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5%. In der W2A gilt eine max. AZ von 0,4.
- b) Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 27: in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15%. In der W2B gilt eine max. AZ von 0.46.

- 2 Der Gestaltungsplan für verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG kann nur für bereits überbaute Areale in der W2B angewendet werden.
Der Gemeinderat kann Abweichungen gewähren, wenn die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 3 Wird gemäss Abs. 1 ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, ist in der W2A und W2B kein Dachgeschoss zulässig.
- 4 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.
- 5 Im Rahmen des Gestaltungsplans Parzelle Nr. 88 (alte Kantonsstrasse) ist die Öffnung des Mühlebachs sicherzustellen. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Überflutungsgefahr sind im Gestaltungsplan umzusetzen.

**Art. 26
Gestaltungs- und
Bebauungsplan-
pflicht**

- 1 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Gestaltungs- und Bebauungspläne dürfen nur über das gesamte Gebiet erstellt werden. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.
- 2 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. 27
Konkurrenzverfahren**

- 1 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.
- 2 Die Gemeinde kann
 - a) sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen,
 - b) einen Verfasser bestimmen,
 - c) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Bewilligung mehr als 5 Jahre vergangen sind.

**Art. 28
Höhere Bauten**

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten liegen in Gebieten mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und weichen mit zwei oder mehr Vollgeschossen vom massgebenden Zonenplan ab. Diese

Abweichungen in der Geschoszahl werden hiermit ausdrücklich im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG als zulässig erklärt (für Bestand und Ersatzbau).

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. 29
Strassenabstände**

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

**Art. 30
Abstellflächen für
Fahrzeuge, Ersatz-
abgabe**

- 1 Bei Ein- bis Dreifamilienhäusern sind pro Wohneinheit 2 Personenwagen-Abstellplätze und bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen mindestens je 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen. Halbe Parkplätze sind auf die nächst höhere Zahl aufzurunden. Für Einfamilienhäuser in der W2A mit einer Nachverdichtung (gemäss Art. 6) sind 3 Abstellplätze zu realisieren. Bei anderen Nutzungen (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der VSS- Richtlinien fest. Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind pro Wohnung 0.25 Besucherparkplätze zu erstellen und als solche zu reservieren.
- 2 Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 3 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind auf privatem Grund zu realisieren.
- 4 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS- Richtlinien genügen.
- 5 Der Gemeinderat ist berechtigt, nach §94 StrG, die Abstell- und Verkehrsflächen zu regeln bzw. herabzusetzen.
- 6 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 8'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zentralschweizerischen Index der Baupreise angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

**Art. 31
Bodenversiegelung**

Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

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. 32 Mehrlängenzuschlag in Kern- und Arbeits- zonen

Innerhalb von Kern- und Arbeitszonen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

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

Art. 33 Dachgestaltung, Dachnorm (Anhang I)

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft so einzuordnen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Kernzone.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse die nachfolgend aufgeführten Regeln:

Dachgeschosse mit Schrägdächer:

 - a) In allen Zonen gilt, mit Ausnahme der Kern-, Arbeitszone, Zone für öffentliche Zwecke und Zone für Sport- und Freizeitanlagen, eine Kniestockhöhe von 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von max. 4.20 m bei 2 Vollgeschossen und eine Dachfirsthöhe bei 3 und mehr Vollgeschossen von max. 5.00 m.
 - b) Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Dachgeschosse mit Pultdächer:

- c) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirshöhe von höchstens 3.50 m.
- d) Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

Attikageschosse mit Flachdächer:

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

Flachdächer:

Die Fläche über dem obersten zulässigen Geschoss eines Gebäudes darf nicht als Terrasse benutzt werden.

4 Allgemein geltende Massvorschriften:

- a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist. Sie müssen um mindestens 2.50 m zurückversetzt werden.
- b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.

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

**Art. 34
Terrainveränderungen,
Stützmauern,
Bepflanzungen
(Anhang II)**

- 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.
- 5 Der Gemeinderat kann im Interesse von Gesundheit, Flora und Fauna allgemeine oder projektbezogene Vorschriften erlassen (z.B. ein Pflanzverbot für Zucht-Juniperus).

Art. 35
Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkung eines aufgenommenen Kulturobjektes richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Für die schützenswerten Kulturobjekte regelt der Kanton das Verfahren.
- 3 Für die erhaltenswerten Kulturobjekte gilt folgendes Verfahren:
 - a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies dem Gemeinderat an.
 - b) Der Gemeinderat entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind. Er kann bei einer Neugestaltung der Bauten, der Materialwahl, der Farbgebung Auflagen erlassen. Er kann Massnahmen für deren Erhaltung ergreifen, insbesondere deren Abbruch verbieten. Er kann in begründeten Fällen ein Kulturobjekt, unter Voranzeige an die zuständige kantonale Dienststelle, aus dem Bauinventar entlassen. Der Gemeinderat berücksichtigt bei den geforderten Schutzmassnahmen deren Verhältnismässigkeit und stützt seinen Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten ab.
 - c) Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit den Grundeigentümerschaften oder mit Verfügungen. Vorbehalten bleibt der Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis durch den Kanton.
- 4 Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Können Bauten und Objekte innerhalb von „Baugruppen“ vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die

Bewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

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

**Art. 36
Aussenantennen und
Anlagen der Energiegewinnung in der
Kernzone und Sonderbauzone Kloster/Kirche**

- 1 Aussenantennen und Anlagen der Energieerzeugung sind in der Kernzone und Sonderbauzone Kloster/Kirche (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang) bewilligungspflichtig.
- 2 Sie werden im Rahmen von § 143 Abs. 2 PBG bewilligt, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

VI. Sicherheit

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

**Art. 37
Gefahrenzone 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 Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die

aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- 6 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 7 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebiets aufheben.
- 8 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 9 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 10 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 38
Gefahrenzone erhebliche Gefährdung
(G – rot)

- 1 Die Gefahrenzone G-rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengebiet).
- 2 Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Ersatzbauten sind mit Ausnahme von Abs. 4 grundsätzlich untersagt.
- 3 Unterhalt und werterhaltende Massnahmen sind zulässig, wenn die Gefährdung gemäss der Gefahrenzone G-rot im betroffenen Baugebiet selbst und in anderen Gebieten nicht erhöht wird.
- 4 Gestattet sind weiter Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikominderung dienen oder standortbedingt sind.
- 5 Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt wer-

den, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

- 6 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.

Art. 39
Gefahrenzone Sturz ,
mittlere und geringe
Gefährdung (G – St)

- 1 Die Gefahrenzone Sturz Gefahrenstufen 2/3 (grün schraffiert dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Sturzschatlag mittel bis gering gefährdeten Gebieten.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Art. 40
Gefahrenzone Was-
ser, mittlere und ge-
ringe Gefährdung
(G-Wa)

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G - Wa) 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.
 - Geländeänderungen 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. 41
Gefahrenzone Rutschung,
mittlere und geringe
Gefährdung (G-Ru)

- 1 Die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Ru) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebieten.
- 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.

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

Art. 42
Abstellflächen für
Kehrichtgebinde und
Container

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

Art. 43
Einstellräume für
Fahrräder und Kin-
derwagen

In Mehrfamilienhäusern, mit mindestens drei Wohnungen, sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen (Richtwert: 5 m² pro Familienwohnung, 3 m² pro Kleinwohnung).

Art. 44
Hundeversäube-
rungseinrichtungen

Vor der Erschliessung und Ueberbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeversäuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 45
Bauen in lärmbelas-
teten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. 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.

Art. 46
Ersatzabgabe für
Spielplätze und an-
dere Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m² anrechenbare Geschossfläche CHF 5'000.- (Stand 2010). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Index der Baukosten angepasst. Im Übrigen gilt §158 und 159 PBG.

VIII. Energie

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

Art. 47 Energieeffizienz bei Umbauten und Neu- bauten

- 1 Für Gebäudesanierungen, welche mit dem Label Minergie oder Minergie-P zertifiziert sind, kann der Gemeinderat den Gesuchstellern die Gebühren für die Baubewilligung reduzieren oder erlassen. Ausserdem kann die Gemeinde die Kosten für die Zertifizierung zurückerstatten.
- 2 Für Neubauten, welche mit dem Label Minergie-P zertifiziert sind, kann der Gemeinderat den Gesuchstellern die Gebühren für die Baubewilligung reduzieren oder erlassen. Ausserdem kann die Gemeinde die Kosten für die Zertifizierung zurückerstatten.
- 3 Beantragt der Gesuchsteller eine Unterstützung der Gemeinde gemäss Abs. 2 oder 3, hat er das definitive Minergie-Zertifikat einzureichen. Die Gemeinde erstattet ihm danach die Gebühren gemäss Art. 51 Abs. 1 BZR für die Baubewilligung zurück.

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
-----------------	------------	---------------------------------

Art. 48 Geltungsdauer Baubewilligung

Die Frist gemäss §201 Abs. 1b PBG erlischt nach 1 Jahr ab Unterbruch der Bauarbeiten.

G. Rechtsschutz

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

Art. 49 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Massgabe von § 206 PBG eingereicht werden, soweit in diesem Reglement oder im kantonalen Recht nichts Anderes vorgesehen ist.

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. 50
Zuständige Behörde,
Baukommission,
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates und seiner Organe.
- 2 Der Gemeinderat ernennt mit Zustimmung der Gemeindeversammlung auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission von mind. 5 Mitgliedern.
- 3 Die Baukommission begutachtet die wichtigeren Bauvorhaben und nimmt Stellung zu grundsätzlichen Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zugewiesen werden.
- 4 Gemeinderat und Baukommission sind berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Bauherrn auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Fachleute als Gutachter beizuziehen.
- 5 Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 51
Gebühren

- 1 Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwändungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.
- 2 Bei der Festlegung der Gebühren sind:
 - a) Die verwaltungsinternen und – externen Aufwändungen nach Aufwand zu berechnen;
 - b) Die Spruchgebühr des Gemeinderates ist auf 1 ‰ der Baukosten; im Minimum auf Fr. 250 festzulegen.
- 3 Für nicht bewilligte Baueingaben usw. erhebt der Gemeinde Gebühren nach Zeitaufwand.
- 4 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 5 Für spezielle Gutachten kann der Gemeinderat angemessene Vorschüsse zur Sicherstellung der Kosten erheben.

Art. 52
Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

- 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 dieses Reglement.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein geschütztes Objekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften im Artikel 23 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 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. 53
Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes zu behandeln.

Art. 54
Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 25. Nov. 1977, sind aufgehoben.

GEMEINDERAT ESCHENBACH

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

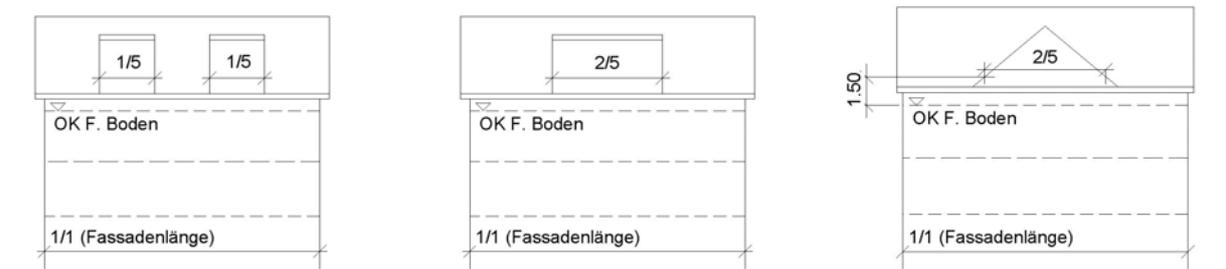
G. Portmann

A. Christen

ANHANG I: Art. 33 Dachgestaltung, Dachnorm

Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Kernzone.

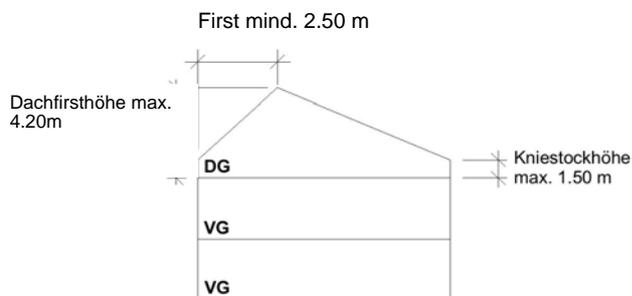


Abs. 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse die nachfolgend aufgeführten Regeln:

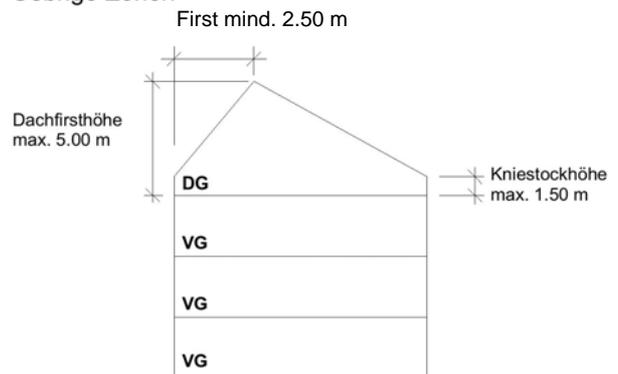
Dachgeschoss mit Schrägdächer:

- In allen Zonen gilt, mit Ausnahme der Kern-, Arbeitszone, Zone für öffentliche Zwecke und Zone für Sport- und Freizeitanlagen, eine Kniestockhöhe von 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von max. 4.20 m bei 2 Vollgeschossen und eine Dachfirsthöhe bei 3 und mehr Vollgeschossen von max. 5.00 m.
- Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Zone W2

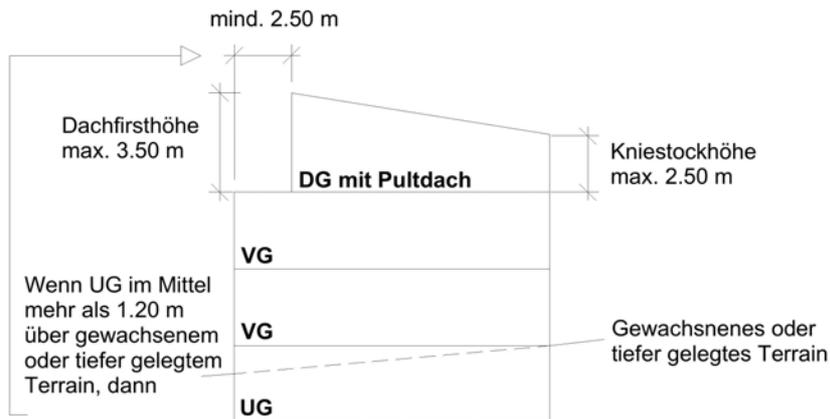


Uebrige Zonen



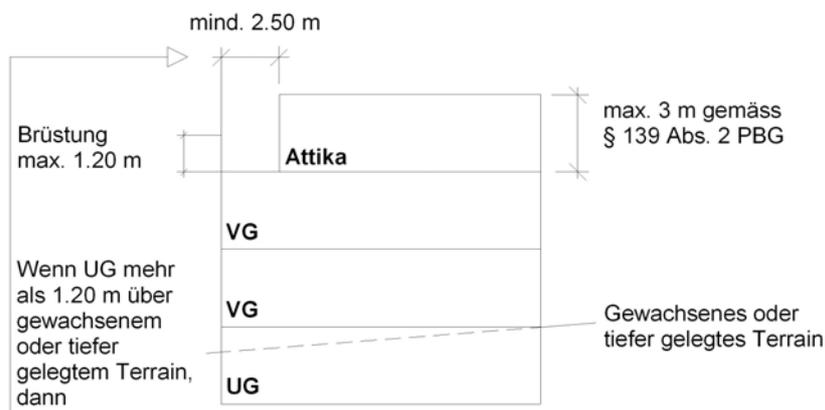
Dachgeschosse mit Pultdächer:

- c) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.50 m.
- d) Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.



Attikageschosse mit Flachdächern:

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

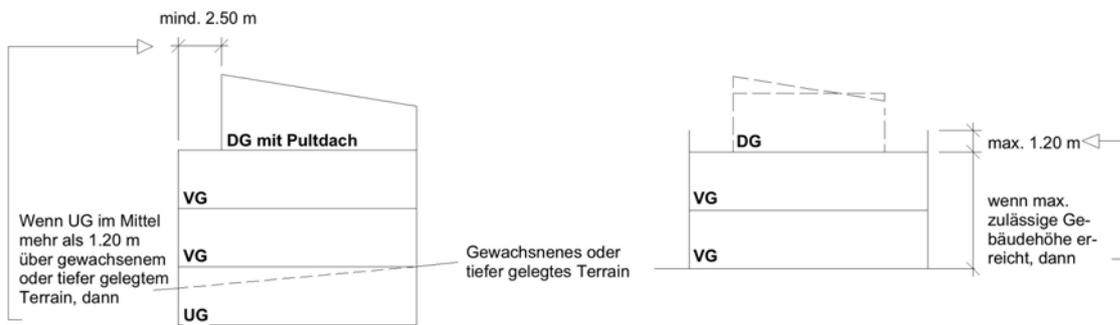


Flachdächer:

Die Fläche über den obersten zulässige Geschoss eines Gebäudes darf nicht als Terrasse benutzt werden.

Abs. 4 Allgemein geltende Massvorschriften

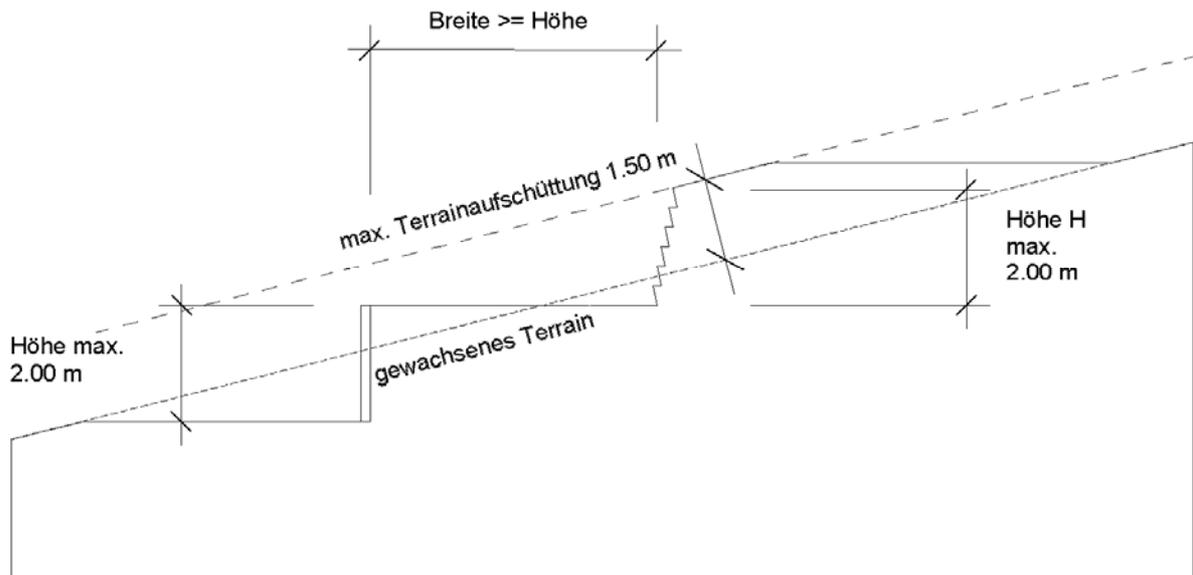
- a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist. Sie müssen um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein.
- b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.



ANHANG II: Art. 34 Terrainveränderungen, Stützmauern, Bepflanzungen

Abs. 2 Stützmauern und mauerartige Böschungen

Geländennorm



Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländennorm 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