

**Gemeinde Hildisrieden**

# **Bau- und Zonenreglement**

**Ausgabe August 2020**

**Vom Regierungsrat mit Entscheiden Nr. 341 vom 16. März 2012, Nr. 777 vom 08. Juli 2016 und Nr. 763 vom 19. Juni 2020 genehmigt.**

# Inhalt

<b>A.</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
	Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland.....	4
<b>B.</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bauziffern</b> .....	<b>5</b>
	Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer .....	5
<b>3.</b>	<b>Baulinien</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b> .....	<b>6</b>
<b>a</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>6</b>
<b>b</b>	<b>Bauzonen</b> .....	<b>7</b>
	Art. 3 Grundmasse Bauzonen .....	7
	Art. 4 Dorfzone D .....	8
	Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z.....	8
	Art. 5 Wohnzone Sandgütsch W2 S .....	9
	Art. 6 Gestaltungsplanpflicht in den Wohnzonen Müli-weid/Hinterdorf (W-MH), Burehof Mitte (W-BM), Feldacher (W-F) und Eyholz (W-E) .....	10
	Art. 7 Wohnzone Müliweid/Hinterdorf (W-MH) .....	10
	Art. 8 Wohnzone Burehof Mitte (W-BM) .....	11
	Art. 9 Wohnzone Feldacher (W-F).....	11
	Art. 10 Wohnzone Eyholz (W-E).....	11
	Art. 11 Arbeitszone ArZ .....	12
	Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke öZ .....	12
	Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF .....	12
	Art. 14 Zone SpF Gebiet H (Golfanlage).....	13
	Art. 15 Grünzone und Grünzone Gewässerraum (Gr) .....	15
	Art. 15 a Deponiezone Hapfere (DZ-H) .....	15
	Art. 16 Randbepflanzung.....	16
<b>c</b>	<b>Nichtbauzonen</b> .....	<b>16</b>
	Art. 17 Landwirtschaftszone Lw.....	16
	Art. 18 Freihaltebereich Fr.....	16
<b>d</b>	<b>Schutzzonen</b> .....	<b>17</b>
	Art. 19 Naturschutzzone Ns.....	17

	Art. 20 Schutzzone Geomorphologie Geo .....	18
	Art. 21 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume).....	18
<b>e</b>	<b>Ortsplanungsverfahren.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan .....</b>	<b>19</b>
	Art. 22 Bebauungspläne: Zuständigkeit.....	19
<b>7.</b>	<b>Gestaltungsplan .....</b>	<b>19</b>
	Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	19
	Art. 24 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht.....	20
	Art. 25 Konkurrenzverfahren .....	21
<b>8.</b>	<b>Planungszone.....</b>	<b>21</b>
<b>C.</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung.....</b>	<b>21</b>
<b>D.</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge.....</b>	<b>21</b>
<b>E.</b>	<b>Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>21</b>
	Art. 26 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container.....	22
	Art. 27 Hunderversäuberungseinrichtungen .....	22
	Art. 28 Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers.....	22
<b>II.</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>22</b>
	Art. 29 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen .....	23
	Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge .....	23
<b>III.</b>	<b>Abstände.....</b>	<b>23</b>
	Art. 31 Strassenabstände.....	24
	Art. 32 Statische Waldgrenze / Waldabstände.....	24
	Art. 33 Mehrhöhen und -längenzuschlag .....	24
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe .....</b>	<b>24</b>
	Art. 34 Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachgeschosshöhe.....	24
	Art. 35 Dachgestaltung.....	25
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....</b>	<b>25</b>
	Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern, Mauern.....	25
	Art. 37 Kulturobjekte.....	25
	Art. 38 Bodenschutz beim Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen von Baubewilligungen.....	27
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit.....</b>	<b>27</b>
	Art. 39 Bauen in lärmbelasteten Gebieten .....	27
	Art. 40 Gefahrenzonen allgemein G .....	28
	Art. 41 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa .....	29
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit .....</b>	<b>29</b>

<b>VIII.</b>	<b>Energie.....</b>	<b>30</b>
	Art. 42 Anlagen der Energieerzeugung .....	30
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser .....</b>	<b>30</b>
<b>X.</b>	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren.....</b>	<b>30</b>
<b>XI.</b>	<b>Camping.....</b>	<b>30</b>
<b>XII.</b>	<b>Bestandsgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen .....</b>	<b>31</b>
<b>F.</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle.....</b>	<b>31</b>
<b>G.</b>	<b>Rechtsschutz.....</b>	<b>31</b>
	Art. 43 Beschwerde .....	31
	Art. 44 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten .....	32
	Art. 45 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen.....	32
<b>H.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>32</b>
	Art. 46 Strafen.....	32
	Art. 47 Gebühren.....	32
<b>I.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>34</b>
	Art. 48 Hängige Gesuche .....	34
	Art. 49 Inkrafttreten .....	34
	Art. 50 Aufhebung Gestaltungspläne.....	34
	<b>ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT .....</b>	<b>36</b>

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Hildisrieden erlassen, gestützt auf §§ 17 Abs. 1a sowie §§ 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gestützt auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

## A. ALLGEMEINES

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

### Art. 1 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) im Rahmen der übergeordneten Gesetze einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht<sup>1</sup> überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

## B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

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

<sup>1</sup> Bei Kaufrechtsverträgen ab 8 Jahre, bei Verträgen mit möglicher Auszonung ab 12 Jahre.

### 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

---

#### Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt 1,0.

#### 3. Baulinien

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

#### 4. Kantonaler Nutzungsplan

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

**5.**

**Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

**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

## b Bauzonen

### Art. 3 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Vollgeschosszahl (§ 138 PBG)	Ausnützungsziffer max.	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidl. Lärmschutzverordnung (LSV) *Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	D	ja	ja	ja	nein	3 <sup>a</sup>	0.60	III	Art. 4
Dorfzone Zentrum	D-Z	ja	ja	ja	nein	Gem. Art. 4a	Gem. Art. 4a	III	Art. 4a
Dreigeschossige Wohnzone	W3	ja <sup>c</sup>	ja	nein	nein	3 <sup>b</sup>	0.55	II	-
Zweigeschossige Wohnzone	W2	ja <sup>c</sup>	ja	nein	nein	2	0.35	II/III	-
Zweigeschossige Wohnzone dicht	W2d	ja <sup>c</sup>	ja	nein	nein	2	0.45 <sup>d</sup>	II	-
Landhauszone <sup>e</sup>	La	ja <sup>cf</sup>	ja	nein	nein	2	0.25+0.05 <sup>g</sup>	II	-
Wohnzone Sandgütsch	W2 S	siehe Art. 5						II	Art. 5
Wohnzone Müliweid/Hinterdorf	W-MH	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,7
Wohnzone Burehof Mitte	W-BM	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,8
Wohnzone Feldacher	W-F	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,9
Wohnzone Eyholz	W-E	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,10
Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	ja	ja	ja	nein	3	0.60 <sup>h</sup>	III	-
Arbeitszone	ArZ	§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	--	--	III	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Vorschriften gemäss § 48 PBG				--	--	II/III	Art. 12
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	Vorschriften gemäss § 49 PBG				--	--	III	Art. 13, 14
Grünzone und Grünzone Gewässerraum	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				--	--	III	Art. 15
Deponiezone Hapfere	DZ-H	Vorschriften gemäss § 51 PBG				--	--	III	Art. 15 a

<sup>a</sup> Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2.00 m Kniestockhöhe und 5.00 m Dachfirsthöhe gestattet ist. Weitere Dachgeschosse sind nicht zulässig.

<sup>b</sup> Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen sind nicht zulässig.

<sup>c</sup> Der Wohnanteil pro Gebäude muss überwiegen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten.

<sup>d</sup> Nebst der zonengemässen Bebauung (W2) ist auch die verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG zulässig, Gestaltungsplan ab 2'000 m<sup>2</sup> zulässig, kein Ausnützungszuschlag.

<sup>e</sup> Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet werden folgende Gebäudemasse festgelegt: Firsthöhe höchstens 7.0 m, Ausnahmsweise kann die Firsthöhe bei einzelnen Parzellen bis maximal 8.0 m erhöht werden, wenn eine gute Einpassung und Durchsicht gewährleistet ist.

<sup>f</sup> Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser dürfen in ihrer äusseren Gestaltung nicht wesentlich vom Charakter eines EFH abweichen.

<sup>g</sup> Für den An- oder Einbau einer Zweitwohnung wird zusätzlich zur Ausnützung ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen techn. Anlagen sowie der Nachweis im Grundriss, dass die Zweitwohnung jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar ist.

<sup>h</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen Nr. 283, 284, 292, 303, 313) gilt für reine Wohnbauten die maximale Ausnützungsziffer 0.45.

---

**Art. 4**  
**Dorfzone D**

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung des gewachsenen Ortsbildes, das durch markante Einzelbauten entlang der Kantonsstrasse geprägt wird. Neu- und Umbauten sind insbesondere bezüglich Stellung, Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung gut ins Dorfbild einzugliedern.
- 2 Die in der Dorfzone als schützenswerte Bauten bezeichneten Gebäude sind in Stellung, Grösse, Struktur und Substanz zu erhalten. Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie Lage, Stellung, Situationswert und äussere Erscheinung mit zu berücksichtigen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Verbesserungen bewilligen.
- 3 Auf Hauptbauten mit mehr als zwei Geschossen sind nur weitgehend symmetrische, nach aussen geneigte Steildächer zulässig.

Dachneigung: mindestens 18° a.T. (auch in der 1. Häuserzeile bei Gestaltungsplänen)

- 4 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes eine höhere Ausnutzungsziffer und im strassenabgewandten Bereich und in der zweiten Bautiefe andere Dachformen bewilligen, wenn ein Konzept vorliegt,
  - das sich gut ins Ortsbild einfügt,
  - bei dem sich die Bauten bezüglich Dimension, kubischer Gestaltung und Stellung in die gewachsene Dorfstruktur einfügen,
  - die Freiraumgestaltung sich harmonisch in die Umgebung eingliedert.
- 5 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet ist ein bewilligter Bebauungs- oder Gestaltungsplan Voraussetzung für eine Baubewilligung.

Im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes sind 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei sind die unter Abs. 4 aufgeführten Bedingungen (Einfügung ins Ortsbild, Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung) einzuhalten.

---

**Art. 4a**  
**Dorfzone Zentrum**  
**D-Z**

- 1 Die Dorfzone Zentrum dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfcentrums unter Berücksichtigung der baulichen Eigenarten des Ortes.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Gestalt, Materialisierung und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einzufügen und müssen insbesondere auch gegenüber dem öffentlichen Raum eine entsprechend städtebauliche Qualität aufweisen.

- 3 Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden. Bei Baubewilligungen für Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Bebauungsplans oder die Anpassung des Bebauungsplans verzichten.
- 4 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung darf eine maximale Firsthöhe von 16.50 m und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Berücksichtigung von § 34 PBV eine maximale Gesamthöhe von 16.00 m nicht überschritten werden.
- 5 Im Perimeter des Bebauungsplans Dorf wird das Bauvolumen mit Baubereichen und Höhenkoten festgelegt. Ausserhalb des Perimeters gilt für den zu erarbeitenden Bebauungsplan bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ausnützungsziffer von 0.9 und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Überbauungsziffer von 0.35.
- 6 Der zentrale übergeordnete Freiraum zwischen der Bebauung entlang der Sempacherstrasse und der Luzernerstrasse ist in seiner räumlichen Grosszügigkeit und Durchlässigkeit zu erhalten und einheitlich zu gestalten. Die öffentliche Fusswegverbindung bleibt erhalten. Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne ist der übergeordnete Freiraum als Gesamtes zu berücksichtigen.
- 7 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestalt beiziehen.

---

**Art. 5**  
**Wohnzone Sandgütsch W2 S**

- 1 Die Wohnzone Sandgütsch ist für Terrassenwohnbauten mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität bestimmt. Zulässig sind nur Terrassenbauten und Anlagen für das Wohnen.
- 2 In der Wohnzone Sandgütsch gelten folgende Baumasse:  
  
Ausnützungsziffer: höchstens 0.7  
  
Vollgeschosse: höchstens 2  
  
Untergeschosse: maximal 1 sichtbares Untergeschoss  
  
Terrassierung: mindestens 2.5 m horizontal terrassiert pro Geschoss

Maximale Firsthöhen: westlicher Baukörper maximal 679.5 m ü.M., östlicher Baukörper maximal 681 m ü.M.

- 3 Gebäudeform / Erscheinungsweise  
Die Terrassenbauten sind in zwei nebeneinander stehende Baukörper aufzuteilen und müssen insgesamt mindestens 12 Wohneinheiten aufweisen.
- 4 Mit einem Gesamtprojekt und einer Gesamtbewilligung ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.
- 5 Parkierung: Es sind mindestens zwei Autoeinstellplätze pro Wohneinheit, wovon 75% in einer unterirdischen Einstellhalle zu realisieren.

---

**Art. 6**  
**Gestaltungsplan-**  
**pfllicht in den Wohn-**  
**zonen Müli-**  
**weid/Hinterdorf (W-**  
**MH), Burehof Mitte**  
**(W-BM), Feldacher**  
**(W-F) und Eyholz (W-**  
**E)**

- 1 In den Wohnzonen Müliweid/Hinterdorf (W-MH), Burehof Mitte (W-BM), Feldacher (W-F) und Eyholz (W-E) darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt und dessen Perimeter mindestens den gesamthaft bebaubaren Bereich umfasst.
- 2 Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen gemäss Art. 7-10 nicht abgewichen werden.
- 3 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Erarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 BZR erfolgt. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Der Gemeinderat kann von einem Konkurrenzverfahren absehen, wenn der Gestaltungsplan auf einem vom Gemeinderat erlassenen, wegweisenden Gestaltungskonzept basiert.
- 4 Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung von möglichen angrenzenden Baugebietserweiterungen planerisch gesichert und aufgezeigt wird.

---

**Art. 7**  
**Wohnzone Müli-**  
**weid/Hinterdorf (W-**  
**MH)**

- 1 In der Wohnzone Müliweid/Hinterdorf (W-MH) sind im westlichen Bereich Müliweid 2 Gebäude mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren. Das oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flach- oder flach geneigten Dach zu erstellen.
- 2 Im östlichen Bereich der Wohnzone Müliweid/Hinterdorf sind mit Erschliessung ab Hochdorferstrasse in 2 Zeilen Gebäude mit zentraler Erschliessung zu realisieren.

- 3 Es sind folgende Masse maximal zulässig:
  - AGF: 6'030 m<sup>2</sup>
  - westlicher Bereich Müliweid: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen. Mit Ausnahme für technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine und dergleichen darf die Gesamthöhe der Gebäude 12.00 m über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain – gemessen an der talseitigen Fassade – nicht überschreiten.
  - östlicher Bereich Hochdorferstrasse: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 3 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

---

**Art. 8**  
**Wohnzone Burehof**  
**Mitte (W-BM)**

- 1 In der Wohnzone Burehof Mitte (W-BM) sind zwei Baukörper mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren.
- 2 Das oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
  - AGF: 3'800 m<sup>2</sup>
  - 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll-, Dachgeschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

---

**Art. 9**  
**Wohnzone Feldacher**  
**(W-F)**

- 1 In der Wohnzone Feldacher (W-F) sind in einer strassenbegleitenden Zeile Bauten mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) sowie 1 Gebäude am westlichen Zonenrand zu realisieren.
- 2 Das jeweils oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach zu realisieren.
- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
  - AGF: 6'550 m<sup>2</sup>
  - strassenbegleitende Zeile: 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen
  - westlicher Zonenrand: 3 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 2 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

---

**Art. 10**  
**Wohnzone Eyholz**  
**(W-E)**

- 1 In der Wohnzone Eyholz (W-E) sind 2 Gebäude mit geschossweiser Nutzung (Maisonette zulässig) zu realisieren.
- 2 Das jeweils oberste, zulässige Geschoss ist mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach zu realisieren.

- 3 Es sind folgende Masse zulässig:
- AGF: 2'800 m<sup>2</sup>
  - westlicher Baukörper: 5 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen
  - östlicher Baukörper: 4 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- oder Dach-/Attikageschoss), davon 4 Geschosse für Wohnungen und Arbeitsnutzungen

---

**Art. 11**  
**Arbeitszone ArZ**

- 1 In der Arbeitszone gelten folgende Massvorschriften:

Firsthöhe: höchstens 11.50 m

Grenzabstand: mindestens 4.00 m

Für technisch bedingte Gebäudeteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen bewilligen.

Bei Mehrhöhen oder Mehrlängen vergrössert sich in der Arbeitszone der minimale Grenzabstand auf höchstens 5.00 m.

- 2 Die Bauten, Lager- und Umschlagplätze sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzugliedern.

---

**Art. 12**  
**Zone für öffentliche Zwecke öZ**

Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

**Gebiet A (Schulanlagen):**

Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Saalbau

**Gebiet B (Kirche/Friedhof):**

Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen

**Gebiet C (ARA):**

ARA, Entsorgungsanlagen, Werkhof

---

**Art. 13**  
**Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF**

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

**Gebiet D (Mülacher):**

Sportanlagen

Für das Gebiet D kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.

**Gebiet F (Länzhof östlich Kantonsstrasse):**

Sportanlagen ohne Hochbauten (Garderobegebäude zulässig). Gestaltungsplanpflicht.

Für das Gebiet F kann die Gemeinde vom Enteignungsrecht Gebrauch machen.

**Gebiet G (Traselinge):**

Reitsportanlagen. Gestaltungsplanpflicht.

**Gebiet H (Golfanlage):**

Nutzungsvorschriften gemäss Art. 14 BZR.

---

**Art. 14  
Zone SpF Gebiet H  
(Golfanlage)**

- 1 Das Gebiet H der „Zone für Sport- und Freizeitanlagen“ ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt. Auf mindestens 30% des Gebietes sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen.
- 2 Die übrigen, ausserhalb der ökologischen Ausgleichsflächen und der Golf- und Freizeiteinrichtungen verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich extensiv zu nutzen, wobei die Hofraumtierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumtierhaltung bezeichnet eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

In den extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Nährstoffbelastung zulässig, die maximal 1.2 GVE/ha entspricht.

- 3 Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger- und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). Der Gemeinderat führt jährlich mind. 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.
- 4 Es sind nur neue Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Die Baubereiche sind im Zonenplan generell festgelegt.

Bestehende Wohnbauten (Stand Teilrevision Golfzone 20. Januar 1995), welche für die Bedürfnisse der Golfnutzung nicht beansprucht werden, können zu Wohnzwecken massvoll erweitert und umgenutzt werden. Der Umnutzung dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten subsidiär die Bestimmungen des Bundesrechts für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Bestehende Gebäude wie Scheunen und Wageneinstellräume, welche für die Golfnutzung nicht benötigt werden und sich innerhalb der Zone für Sport und Freizeit, aber ausserhalb der speziellen Sonderbauzone (genereller Baubereich) befinden, dürfen als Einstellraum und Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lagerraum genutzt werden.

5 Für Einstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.

6 Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.

Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden.

Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.

7 Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.

8 Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung erlaubt.

9 Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:

- Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
- Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer) entlang der Wohnzonen
- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
- landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen
- Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierungsetappen
- Ver- und Entsorgung

- Wasserfassungen und deren Schutzzonen

10 Dem Golfplatzbetreiber Sempachersee wird es untersagt, die Verkehrserschliessung auf der bestehenden Hauptgüterstrasse Schopfe – Gige – Schlacht oder Schlacht – Gige – Schopfe zu vollziehen. Die Hauptgüterstrasse Schopfe – Schlacht und Schlacht – Schopfe wird mit einem Fahrverbot für alle Golfplatzbenützer und –Besucher versehen. Allen übrigen Personen bleibt das Recht wie bis anhin erhalten, diese Strasse zu benützen.

---

**Art. 15  
Grünzone und  
Grünzone Gewässer-  
raum (Gr)**

- 1 In den Grünzonen sind folgende Nutzungen zulässig: Spiel- und Freizeitanlagen, Parkgestaltung, Retentionsanlagen.
- 2 In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

---

**Art. 15 a  
Deponiezone Hapfere  
(DZ-H)**

- 1 Die Deponiezone Hapfere ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Inertstoffdeponie für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial nach Technischer Verordnung über Abfälle (TVA) 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 in direktem Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgeflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.
- 5 Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu schaffen und langfristig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselementen ist zusätzlicher ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.

---

**Art. 16**  
**Randbepflanzung**

- 1 Die Randbepflanzung gemäss Zonenplan dient der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen an exponierten Rändern von Bauzonen.
- 2 Entlang der im Zonenplan bezeichneten Zonengrenze ist eine zusammenhängende, mit Hochstämmen durchsetzte Bepflanzung einheimischer Arten, resp. entlang der Kantonsstrasse eine lockere Baumreihe zu realisieren.
- 3 Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung.

**c Nichtbauzonen**

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

---

**Art. 17**  
**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 Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

---

**Art. 18**  
**Freihaltebereich Fr**

- 1 Der Freihaltebereich ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Er dient der Erhaltung der natürlichen Bepflanzung von Bachufern und der Freihaltung von Waldrändern.
- 2 In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen und keine Lager oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet. Offene Gartenanlagen sind gestattet.

- 3 Soweit die Bauzonen von Freihaltebereichen überlagert werden, darf die im Freihaltebereich liegende Fläche eines Grundstückes bei der anrechenbaren Grundstücksfläche zu 50% mit einbezogen werden.

#### **d      Schutzzonen**

Hinweis auf PBG	§§ 60	Schutzzonen
-----------------	-------	-------------

---

#### **Art. 19 Naturschutzzone Ns**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
- Bauten und Anlagen jeder Art,
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
  - 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.
- 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll sind, 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 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 3 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

---

**Art. 20**  
**Schutzzone Geomorphologie Geo**

5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

1 In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.

2 Die geomorphologische Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.

3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.

4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Neusiedlungen sind möglich.

5 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

6 Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Gelände einpassen und eingliedern.

---

**Art. 21**  
**Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)**

1 Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern vom 19. Dez. 1989).

2 Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.

4 Bei natürlichem Abgang oder durch den Gemeinderat bewilligter Beseitigung des Naturobjektes ist der Grundeigentümer für den gleichwertigen Ersatz in der Umgebung verpflichtet.

**e Ortsplanungsverfahren**

## 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. 22 Bebauungspläne: Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist aufgrund von § 17 Abs. 1b in Verbindung mit § 1 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. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 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 in der Dorfzone 3'000 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen 4'000 m<sup>2</sup>. Für verdichtete Bauweise in der W2d gemäss Art. 3 ist eine minimale Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> erforderlich. Abweichungen von der Ausnützungsziffer sind in der W2d nicht gestattet.
- 2 Neben anderen Abweichungen kann der Gemeinderat – unter Vorbehalt von Abs. 5 – folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
  - Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 25: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5%.
  - Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 25: Erhöhung AZ bis zu 15%, mit Aus-

nahme Dorfzone in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss.

- 3 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 4 Im Gestaltungsplan Chrüz – Gemeindehaus muss die Erschliessung für das Gebiet Burehof Mitte ab Kantonsstrasse sichergestellt werden.
- 5 Wird gemäss Abs. 2 in der Landhauszone und W2-Zonen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, ist kein zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
- 6 Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gestaltungsplan die Erschliessung von möglichen angrenzenden Baugebietserweiterungen planerisch gesichert und aufgezeigt wird.
- 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.
- 8 Rechtsgültige Gestaltungs- und Richtpläne sowie deren Vorschriften bleiben auch nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung in Kraft. Eine allfällige Änderung oder Aufhebung erfolgt im Auflage- und Genehmigungsverfahren gemäss §§ 77 ff. PBG.

---

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

- 1 Mit Ausnahme der Arbeitszone, der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 23 aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes 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. 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.
- 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 Präju-

diz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

---

**Art. 25**  
**Konkurrenzverfahren**

- 1 Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn
  - wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten Verfassern vorliegen und
  - 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
  - sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen,
  - einen Verfasser bestimmen,
  - ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Einreichung des Gestaltungsplanes mehr als 5 Jahre vergangen 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;
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

---

**Art. 26**  
**Abstellplätze für**  
**Kehrichtgebinde und**  
**Container**

- 1 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.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

---

**Art. 27**  
**Hundeversäuber-**  
**einrichtungen**

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

---

**Art. 28**  
**Massnahmen zur**  
**Reduktion des Mete-**  
**orwassers**

- 1 Für die Ableitung des Schmutz- und Meteorwassers gelten die Bestimmungen des kommunalen Siedlungsentwässerungsreglements.
- 2 Plätze (insbesondere auch Vorplätze, Parkplätze, Lagerflächen) dürfen in der Regel nicht mit einem versiegelten, wasserundurchlässigen Belag versehen werden. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn dies aus Umweltschutzgründen erforderlich ist.
- 3 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen und Gestaltungsplänen bezüglich Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers Auflagen machen (Retentionsbecken, Sickerschächte, Reinwasserleitungen usw.).

## II. Erschliessung

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

---

**Art. 29**  
**Einstellräume für**  
**Fahrräder und Kin-**  
**derwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen (Richtwert: 5 m<sup>2</sup> pro Wohnung, 3 m<sup>2</sup> pro Kleinwohnung bis maximal 2 Zimmer).

---

**Art. 30**  
**Abstellplätze für**  
**Fahrzeuge**

- 1 Werden durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt, so hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Verlangt werden:
  - Pro Wohnung mindestens 2 Abstellplätze, wovon einer überdeckt. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
  - Pro Kleinwohnung bis maximal 2 Zimmer mindestens 1 Autoabstellplatz.
  - In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 0.3 Abstellplätze für Besucher (aufgerundet auf ganze Anzahl) zu realisieren und dauernd als solche zu betreiben.
  - Bei anderen Nutzungen (Alterswohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund von VSS Normen fest.
  - Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.
  - Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 3 Der Gemeinderat kann in den Fällen gemäss § 94 StrG in der Baubewilligung das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.
- 4 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 10'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

### **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. 31  
Strassenabstände**

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

---

**Art. 32  
Statische Waldgrenze / Waldabstände**

- 1 Die entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheidung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.
- 2 Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.

---

**Art. 33  
Mehrhöhen und -längenzuschlag**

- 1 Innerhalb der Dorf- und der Arbeitszone wird kein Mehrhöhen- und -längenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG berechnet.
- 2 In der Arbeitszone vergrössert sich der minimale Grenzabstand gegenüber benachbarten Zonen bei Mehrhöhen und Mehrlängen auf höchstens 5.00 m.

**IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe**

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

---

**Art. 34  
Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachgeschosshöhe**

- 1 Wird in der 2-geschossigen Wohnzone und in der Landhauszone zusätzlich zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ein Dach- oder Attikageschoss realisiert, so darf das Untergeschoss talseits max. 1.50 m über das gewachsene Terrain herausragen und darf nicht sichtbar sein.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf die Kniestockhöhe höchstens 1.50 m betragen.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, beträgt die Dachfirsthöhe:
  - in der Zone La: höchstens 3.50 m
  - in den Zonen W2 und W2-dicht: höchstens 4.00 m
  - in den übrigen Zonen: höchstens 5.00 m

- 4 Für Dachgeschosse mit Pultdächern gelten eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.50 m.
- 5 Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten.

---

**Art. 35  
Dachgestaltung**

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, dürfen Dachaufbauten und –einschnitte in ihrer gesamten Länge 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.
- 3 Flachdächer sollen künftig mit Ausnahme der Dorfzone überall möglich sein.
- 4 Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind begehbare Terrassen und Flächen für Anlagen der Energiegewinnung. Dachvorbauten müssen nicht begrünt werden.

**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. 36  
Terrainveränderungen, Stützmauern, Mauern**

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern und Mauern sind jeweils nach 1.50 m Höhe um 0.50 m zurück zu versetzen.

---

**Art. 37  
Kulturobjekte**

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkung der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.

- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.
- 4 Für die Kulturobjekte gilt folgendes Verfahren:
  - a. Beabsichtigt ein Grundeigentümer eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er 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 auch 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.
  - 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.
  - d. Bei Kulturobjekten, die im kantonalen Bauinventar als „schützenswert“ eingestuft sind und bei Objekten innerhalb von „Baugruppen“ gemäss Inventar ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen.
- 5 Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 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.

---

**Art. 38**  
**Bodenschutz beim**  
**Verlust von Frucht-**  
**folgeflächen im**  
**Rahmen von Baube-**  
**willigungen**

Neu eingezonte Areale, bei denen Fruchtfolgeflächen bei der Bebauung verloren gehen, sind im Zonenplan bezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.

## **VI. Sicherheit**

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

---

**Art. 39**  
**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 ein Baugesuch für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises bewilligt 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 Ausnahmegewilligung 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.
- 6 Lärmschutznachweis: Für Bauprojekte entlang der nördlichen Zonengrenze von Parzelle Nr. 32 sind bauliche Lärmvorkehrungen zum Schützenhaus vorzunehmen. Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe ES II ist gemäss Art. 29 LSV im Rahmen des Gestaltungsplanes und der Bauprojekte nachzuweisen.

---

**Art. 40**  
**Gefahrenzonen all-**  
**gemein G**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen und Übersarungen 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. 41**  
**Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa**

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Wa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung und Übersarung 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 (Bestandsgarantie).

**VII. Schutz der Gesundheit**

Hinweis auf PBG	§	150	Baustoffe
	§	151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§	152	Besonnung
	§	153	Belichtung und Belüftung
	§	154	Raummasse
	§	155	Isolation
	§	156	Ausnahmen

	§	157	Behindertengerechtes Bauen
	§	158	Erstellung
	§§	158-159	Ersatzabgaben
	§	161	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§	162	Voraussetzungen

## VIII. Energie

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

### Art. 42 Anlagen der Energieerzeugung

- 1 Anlagen der Energieerzeugung auf Hauptdächern sind in die Dachfläche zu integrieren (mit Ausnahme der Arbeitszone). Sie dürfen nur konstruktionsbedingt über die Firsthöhe hinaus ragen.
- 2 Der Gemeinderat kann für Dächer bis 10° Neigung Ausnahmen gestatten, wenn diese mit dem Ortsbild verträglich sind.

## 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. Bestandsgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG	§ 178	Bestandsgarantie 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	Baubewilligungspflicht
	§ 186	Bauplatzinstallation
	§ 187	Abbrucharbeiten
	§ 188	Baugesuch, Beilagen
	§ 191	Baugespann und Profile
	§ 192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
	§ 192	Leitverfahren und Leitbehörde
	§ 193	Bekanntmachung und Auflage
	§ 194	Einsprachen
	§ 195	Prüfung des Baugesuchs
	§ 196	Entscheid und Eröffnung
	§ 198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
	§ 198a	Behandlungsfristen
	§ 200	Baubeginn
	§ 201	Geltungsdauer der Baubewilligung
	§ 202	Planänderung
	§ 203	Meldepflicht, Baukontrolle
	§ 204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
	§ 205	Ordnung auf Bauplätzen

## **G. Rechtsschutz**

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

### **Art. 43 Beschwerde**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss § 206 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

---

**Art. 44**  
**Zuständige Behörde,**  
**Baukommission,**  
**Gutachten**

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt der zuständigen Gemeindebehörde, die diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Sie kann Erklärungen zu diesen Vorschriften erlassen.
- 2 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

---

**Art. 45**  
**Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen**

In Ergänzung zu § 60 PBV sind bewilligungspflichtig:

Stützmauern, mauerartige Böschungen und freistehende Mauern von mehr als 1.00 m Höhe, soweit sie zum Strassenraum orientiert sind oder an einer Bauzonengrenze liegen.

## **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. 46**  
**Strafen**

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 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 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.--.
- 3 Wer gegen die Vorschriften im Artikel 19 Abs. 2, 3 und 4 und Artikel 21 Abs. 3 und 4 BZR verstösst, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit.b des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

---

**Art. 47**  
**Gebühren**

- 1 Die Grundgebühr für die Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche beträgt 3 ‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens jedoch Fr. 200.--. Diese Gebühr entfällt, wenn die Bausumme Fr. 5'000.-- oder tiefer ist.

- 2 Nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt werden zusätzlich:
  - die Prüfung des Baugesuchs
  - alle Bau- und Nachkontrollen
  - der Beizug externer Fachleute und deren Tätigkeit
  - die Aufwendungen der Baukommission
  - weitere im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallende Aufwendungen (Einspracheverhandlungen, Abklärungen usw.)
- 3 Auslagen für Feuerschau, Kanalisationskataster usw. sowie die tarifmässigen Kanzleigebühren werden separat verrechnet.
- 4 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 5 Für nicht bewilligte Baueingaben wird die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 6 Der Gemeinderat ist berechtigt, Kostenvorschüsse zu verlangen.
- 7 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.

## I.

## Schlussbestimmungen

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

---

### Art. 48 Hängige Gesuche

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

---

### Art. 49 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 3. April 2006, sind aufgehoben.

---

### Art. 50 Aufhebung Gestaltungspläne

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung «Dorfmatte» vom 26. März 2007 wird mit Inkrafttreten von Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z aufgehoben.

Hildisrieden, 27. Juni 2011

Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Christoph Troxler

René Müller

**Angenommen** durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Hildisrieden am 27. Juni 2011.

**Genehmigt** durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 16. März 2012, am 08. Juli 2016 und am 19. Juni 2020.

## **ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT**

Anhang 1: Wegweisendes Bebauungskonzept Müliweid/Hinterdorf (siehe Art. 7)

Anhang 2: Wegweisendes Bebauungskonzept Burehof Mitte (siehe Art. 8)

Anhang 3: Wegweisendes Bebauungskonzept Feldacher (siehe Art. 9)

Anhang 4: Wegweisendes Bebauungskonzept Eyholz (siehe Art. 10)

Anhang 5: Kulturobjekte (siehe Art. 37)



### Anhang 3: Wegweisendes Bebauungskonzept Feldacher



### Anhang 4: Wegweisendes Bebauungskonzept Eyholz





## **Anhang 5: Kulturobjekte**

### **Kulturobjekte gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis:**

- Kapelle St. Anna bei der Tanne, GB Nr. 222
- Pfarrkirche St. Maria, GB Nr. 265
- Wegkapelle Gundolinge, GB Nr. 238
- Alte Mühle Ohmelinge, GB Nr. 137
- Bauernhaus Traselinge, GB Nr. 338

### **Kommunale Kulturobjekte gemäss Zonenplan:**

- Burehof/Dorf, Bauernhaus Gebäude Nr. 23 auf Grundstück Nr. 44, Estermann-Wyss Thomas, Burehof, Hildisrieden
- Blumenstein, Luzernerstrasse 7, Wohnhaus, Gebäude Nr. 24 auf Grundstück Nr. 43, Erni Niklaus, Sandgütsch 3, Hildisrieden, Erni Beatrix, Hofackerstrasse 36, 8032 Zürich
- Schönheim, Sempacherstrasse 4, Wohnhaus, Gebäude Nr. 4 auf Grundstück Nr. 21, Estermann-Estermann Oskar, Mülacher, Hildisrieden