



Gemeinde Hochdorf

Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 28. Oktober bis 26. November 2019.

An der Urnenabstimmung am 29. November 2020 beschlossen.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 794 am 15. Juni 2021 genehmigt.

Datum 30. Juni 2021

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeines	5
Art. 1	Umsetzung Initiative «Hochdorf wächst langsam»	5
Art. 2	Zuständige Behörde, Gutachten	5
Teil B	Planungsvorschriften	6
I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 3	Bauen mit Qualität	6
Art. 4	Fachbeirat	7
Art. 5	Koordination vor Planungsbeginn	7
Art. 6	Qualitätssicherndes Verfahren	7
II.	Richtplanung	8
III.	Nutzungsplanung	8
1.	Gemeinsame Bestimmungen	8
2.	Nutzungsziffern	8
Art. 7	Überbauungsziffer (ÜZ)	9
3.	Baulinien	9
4.	Kantonaler Nutzungsplan	9
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	9
Art. 8	Zulässige Höhen / Grenzabstand (vgl. Anhang 5 bis 8)	10
Art. 9	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Anhang 9)	11
Art. 10	Terrassenhäuser (vgl. Anhang 10)	11
Art. 11	Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W-C	11
Art. 12	Mindestnutzungen	12
Art. 13	Terraingestaltung (vgl. Anhang 11)	12
Art. 14	Grundmasse Bauzonen	13
Art. 15	Kernzone, Zentrumszonen Ke, Ze-A, Ze-B (siehe Tabelle Art. 14 BZR) .	14
Art. 16	Wohnzone D (siehe Tabelle Art. 14 BZR)	14
Art. 17	Institut- und Klosterzonen I und II IK-I, IK-II (siehe Tabelle Art. 14 BZR) ..	14
Art. 18	Weiher Arbeitszone A	15
Art. 19	Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen	15
Art. 20	Sonderbauzonen I, II Sb-I, Sb-II (siehe Tabelle Art. 14 BZR)	15
Art. 21	Grünzone Gr-A, Gr-G (siehe Tabelle Art. 14)	16
Art. 22	Landwirtschaftszone Lw	16
Art. 23	Übriges Gebiet C UeG-C	17
Art. 24	Gefahrengebiete G	17
Art. 25	Freihaltezone Allgemein und Gewässerraum Fr-A, Fr-G	18
Art. 26	Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W	18
Art. 27	Weilerzone We	19
Art. 28	Naturschutzzone Ns	20
Art. 29	Naturobjekte	20

Art. 30	Kulturdenkmäler	21
Art. 31	Archäologische Fundstellen AFS.....	22
Art. 32	Geologische und geomorphologische Elemente	22
6.	Sondernutzungspläne.....	23
Art. 33	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (vgl. Anhang 12)	23
7.	Planungszone	24
Teil C	Landumlegung und Grenzregulierung	24
Teil D	Planungsvorteile und -nachteile und Beiträge	25
Teil E	Bauvorschriften	25
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	25
Art. 34	Reklamen	25
II.	Erschliessung.....	26
Art. 35	Sicherung der Erschliessung (vgl. Anhang 13)	26
III.	Abstände.....	26
1.	Grenzabstand.....	26
2.	Gebäudeabstand	26
3.	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen	26
4.	Andere Abstände	27
IV.	Höhenmasse.....	27
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	27
Art. 36	Bepflanzung	27
Art. 37	Technische Aufbauten / Sonnenenergieanlagen	27
Art. 38	Mobilfunkantennen.....	28
Art. 39	Beleuchtung / Lichtemissionen	29
VI.	Sicherheit.....	30
VII.	Schutz der Gesundheit.....	30
1.	Allgemeine Bestimmungen	30
Art. 40	Nebenräume	30
Art. 41	Technische Gefahren	30
2.	Spielplätze und Freizeitanlagen.....	31
Art. 42	Ersatzabgabe für Spielplätze	31
3.	Immissionsschutz.....	31
Art. 43	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	31
VIII.	Energie	32
Art. 44	Wärmeerzeugung bei Gemeindeliegenschaften.....	32
IX.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	32

X.	Camping.....	32
XI.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	32
Teil F	Baubewilligung und Baukontrolle	33
Teil G	Rechtsschutz.....	33
Teil H	Aufsicht, Vollzug, Strafen	33
	Art. 45 Gebühren (vgl. Rechenbeispiel im Anhang 14).....	34
	Art. 46 Strafbestimmungen	35
Teil I	Schlussbestimmungen	35
	Art. 47 Schlussbestimmung.....	35

Hinweis

Die so dargestellten Hinweise enthalten den redaktionellen Verweis auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Sie gehören nicht zum verbindlichen Teil des Bau- und Zonenreglements BZR.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Hochdorf erlassen, gestützt auf § 17 und §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Hochdorf folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Art. 1
Umsetzung Initiative
«Hochdorf wächst
langsam»

Auf Grundlage der Abstimmung zur Initiative «Hochdorf wächst langsam» schafft die Gemeinde nur dann neue Bauzonen, wenn das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung (gemäss LUSTAT) im fünfjährigen Durchschnitt 0.7 % pro Jahr nicht übersteigt. Das erste Bemessungsintervall beginnt am 01.01.2015.

Hinweis auf PBG

§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

Art. 2
Zuständige Behörde,
Gutachten

- ¹ Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt dem Gemeinderat. Der Gemeinderat kann in der Organisationsverordnung der Gemeinde zusätzliche Bestimmungen erlassen.
- ² Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- ³ Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1a	Träger der Planung
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3	Aufgaben
§ 4	Kommission
§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 3

Bauen mit Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- ² Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - insbesondere folgende Aspekte - situationsgerecht zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Reklamen,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
 - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.
- ³ Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier- und ortsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
 - a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter,
 - b) in der Kernzone und den Zentrumszonen ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen.
- ⁴ Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

Art. 4
Fachbeirat

Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen einen Fachbeirat Bau ein. Die Gemeinde zieht den Fachbeirat Bau bei Bauvorhaben in der Kernzone sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen und bei baulichen Veränderungen in Baugruppen bei. Die Gemeinde kann auf die Beurteilung des Fachbeirats Bau verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung gemäss Art. 3 Abs. 4 BZR haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen den Fachbeirat Bau bei Bedarf beiziehen. Der Fachbeirat Bau stellt der Gemeinde jeweils einen begründeten Antrag, der empfehlenden Charakter hat. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung des Fachbeirats Bau und dessen Aufgaben ein Pflichtenheft.

Art. 5
Koordination vor
Planungsbeginn

- ¹ Wo in der Kernzone kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind bauliche Veränderungen frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen abzustimmen:
 - a) Bauliche Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten dem Bauamt bekannt zu geben.
 - b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
 - c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 3 BZR.
- ² In den übrigen Zonen wird dieses Vorgehen empfohlen.

Art. 6
Qualitätssicherndes
Verfahren

- ¹ Als qualitätssicherndes Verfahren gilt die Planungs- und Baubegleitung durch den Fachbeirat und/oder die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- ² Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:
 - a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
 - b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.
- ³ Die Gemeinde kann bei Konkurrenzverfahren einzeln oder in Kombination:
 - a) sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen oder
 - b) einen Teilnehmer am Konkurrenzverfahren bestimmen sowie
 - c) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

- § 7 Kantonaler Richtplan
- § 8 Regionale Teilrichtpläne
- § 9 Kommunale Richtpläne
- § 10 Inhalt der Richtpläne
- § 10a Kommunaler Erschliessungsrichtplan
- § 11 Verbindlichkeit der Richtpläne
- § 12 Vorprüfung der Richtpläne
- § 13 Verfahren für die Richtpläne
- § 14 Anpassung der Richtpläne

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. Nutzungsziffern

Hinweis auf PBG

- § 23 Zweck und Anwendungsbereich
- § 25 Überbauungsziffer
- § 27 Grünflächenziffer
- § 29 Berechnungsweise

Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)

- ¹ Für Bauten ohne die Sonderregelung gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer ÜZ-1 gemäss Tabelle in Art. 14 BZR.
- ² Unterschreiten Bauten in der Wohnzone C die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer ÜZ-2 gemäss Tabelle in Art. 14 BZR.
- ³ Für Bauten in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, gilt die Überbauungsziffer ÜZ-3 gemäss Tabelle in Art. 14 BZR.
- ⁴ Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer ÜZ-4 von insgesamt 0.05, wobei jedenfalls bis zu 50.00 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.
- ⁵ Wo in der Tabelle in Art. 14 BZR keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.
- ⁶ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist. Massgebende Veränderungen sowie Ersatz- und Erweiterungsbauten sind in diesem Falle nur möglich, wenn die Gebäudegruppe als Gesamtes erneuert oder ersetzt wird.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG
§ 30 Zweck und Wirkung
§ 31 Verfahren

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG
§ 33a Zweck und Voraussetzung
§ 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	Verfügbarkeit von Bauland
§ 38a	Infrastrukturverträge
§ 39	Siedlungsentwicklung nach innen

Art. 8
Zulässige Höhen /
Grenzabstand
(vgl. Anhang 5 bis 8)

- ¹ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf mit Ausnahme in der Kernzone kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 37 Abs. 2 BZR. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- ² Mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs. 3 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1 gemäss Tabelle in Art. 14 BZR.
- ³ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 gemäss Tabelle in Art. 14 BZR zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - a) der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
 - b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
 - c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Werden bei dieser Bauweise die zulässige Gesamthöhe 1 und die Fassadenhöhe 1 überschritten, gilt der Grenzabstand 2.

- ⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Bauten weichen von den zulässigen Höhen ab. Sie dürfen mit gleicher Höhe und gleichem Volumen am selben Standort ersetzt werden.
- ⁵ Für die Überbauung auf den Parzellen Nr. 42 und 924 gelten anstelle der Höhenbestimmungen gemäss Art. 14 BZR in der zweiten Bautiefe ab Hauptstrasse für zwei Bauten resp. einen in der Höhe gestaffelten Baukörper folgende Koten für den höchsten Punkt des Gebäudes:
 - a) nördliches Gebäude resp. nördlicher Gebäudeteil, Parz. Nr. 924:
504.90 m ü. M.
 - b) südliches Gebäude resp. südlicher Gebäudeteil, Parz. Nr. 42:
501.90 m ü. M.

Für technische Aufbauten gilt Art. 37 BZR. Sonnenenergieanlagen dürfen nicht aufgeständert werden und sind der Gebäudehülle anzugleichen.

Art. 9
Abgrabungen am
Gebäude
(vgl. Anhang 9)

- ¹ Die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Art. 14 BZR reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- ² Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.
- ³ Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.
- ⁴ Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmungen gemäss § 13a und 14a PBV.

Art. 10
Terrassenhäuser
(vgl. Anhang 10)

- ¹ Terrassenhäuser dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.
- ² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 15 realisiert werden.
- ³ An Stelle der Höhen gemäss Art. 14 BZR gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.
- ⁴ Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 14 BZR erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.

Art. 11
Verdichtete Bauweise in
der Wohnzone W-C

- ¹ In der Zone W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 15 gebaut wird.

Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25.00 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	35.00 m ²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50 m	70.00 m ²

- ² Für die Anzahl an Abstellplätzen bei gemäss Abs. 1 errichteten Wohnungen gilt das Parkplatzreglement.

 Art. 12

Mindestnutzungen

- ¹ In den Zonen Ke, Ze-A, Ze-B und W-A sind neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 15 zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen, für kleine Parzellen sowie für Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.
- ² In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens zwei gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

 Art. 13

Terraingestaltung

(vgl. Anhang 11)

- ¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.
- ² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.
 - ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
 - bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m
- ³ Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- ⁴ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweils höheren Mauer respektive mauerartigen Böschung horizontal zurückversetzt werden.
- ⁵ Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.
- ⁶ Die Gemeinde kann Richtlinien erlassen.

b) Bauzonen

Hinweis auf PBG

- § 44 Kern- und Dorfzone
- § 45 Wohnzone
- § 46 Arbeitszone
- § 48 Zone für öffentliche Zwecke
- § 49 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- § 50 Grünzone
- § 52 Verkehrszone

Art. 14

Grundmasse Bauzonen

Bauzonen	Abkürzung	Fachbeirat / Koordination gemäss Art. 4 und 5 BZR	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) Gemäss Art. 7 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 für Klein- u. Anbauten gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR	Talseitige Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2)	Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) ^{a)}	Talseitige Fassadenhöhe 2 in m (gemäss Art. 8 Abs. 3)	Gesamthöhe 2 in m (gemäss Art. 8 Abs. 3)	Grenzabstand 1 in m gemäss PBG § 122	Grenzabstand 2 in m gemäss PBG § 122	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen BZR
Kernzone	Ke	ja	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	13.50	19.50	--	--	4.00	--	III	15
Zentrumszone A	Ze-A	nein	ja	ja	ja	nein	0.24 ^{b)}	--	0.26 ^{b)}	--	16.50	16.50	18.00	18.00	4.00	4.00	III	15
Zentrumszone B	Ze-B	nein	ja	ja	ja	nein	0.24 ^{b)}	--	0.26 ^{b)}	--	13.50	13.50	15.00	15.00	5.00	6.50 ^{c)}	III	15
Wohnzone A	W-A	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	--	0.26	0.05	16.50	16.50	18.00	18.00	6.50	8.00 ^{c)}	II	--
Wohnzone B	W-B	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	--	0.26	0.05	13.50	13.50	15.00	15.00	5.00	6.50 ^{c)}	II	--
Wohnzone C	W-C	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	0.35	0.26	0.05	10.50	10.50	12.00	12.00	4.00	5.00 ^{c)}	II/III ^{d)}	--
Wohnzone D	W-D	nein	ja	ja	nein	nein	Gemäss Art. 16 BZR										II	16
Institut- und Klosterzone I und II	IK-I, IK-II	nein	Gemäss Art. 17 BZR										5.00	--	III	17		
Arbeits- und Wohnzone	ArW	nein	ja	ja	ja	nein	0.35 ^{e)}	--	0.37	0.05	10.50	11.00	--	--	4.00	5.00 ^{c)}	III	--
Arbeitszone A	Ar-A	nein	§ 46 PBG	ja	ja	ja	--	--	--	--	--	24.00	--	--	10.00	--	IV	18, 19
Arbeitszone B	Ar-B	nein	§ 46 PBG	ja	ja	nein	0.6 ^{f)}	--	--	--	--	18.00	--	--	8.00	--	III	19
Sonderbauzone I, II	Sb-I, II	Gemäss Art. 20 BZR												§ 122 Abs. 3 PBG		III	20	
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	Wird von der Gemeinde festgelegt.; Nutzung gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG													5.00	--	II/III ^{d)}	--
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	Wird von der Gemeinde festgelegt.; Nutzung gemäss BZR Anhang 3 sowie § 49 PBG													5.00	--	III	--
Grünzone	Gr	§ 50 PBG; Art. 41c Eidg. GschV und Art. 21 BZR													5.00	--	III	21
Verkehrszone	Vz	§ 52 PBG															III	--

a) Abweichende Höhenregelung für Terrassenhäuser gemäss Art. 10 BZR. **b)** Die Gemeinde kann bei Vorliegen eines Qualitätsverfahrens gemäss Art. 6 BZR die Überbauungsziffer bis auf max. 0.60 erhöhen, wenn die Eingliederung ins Ortsbild, die Erschliessung und die ortsgerechte Umgebungsgestaltung gewährleistet sind. Es besteht kein Anspruch auf die maximal zulässige ÜZ. **c)** Grenzabstand für Bauten gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR.

d) Zuweisung gemäss Zonenplan. **e)** Für rein gewerbliche Bauten respektive Bauteile kann die Gemeinde die Überbauungsziffer um max. 50 % erhöhen. **f)** Die maximale anrechenbare Gebäudefläche darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die benötigte und zonengemäss künftige Erschliessung und Parkierung (Parkgarage, Anlieferachsen, etc.) auf der Parzelle sichergestellt sind.

Art. 15

Kernzone,
Zentrumszonen
Ke, Ze-A, Ze-B
(siehe Tabelle Art. 14 BZR)

- ¹ Die Kernzone und die Zentrumszonen umfassen den engeren Bereich des Ortskerns sowie die Bebauung im Bereich der Ortseinfahrten. Sie bezwecken die Weiterentwicklung dieser Räume mit guter Gestaltung sowie die fachgerechte Eingliederung von baulichen Veränderungen ins Strassen- und Ortsbild.
- ² In der Kernzone sind im Bereich der Hauptstrasse zwischen Kirchenplatz und bis und mit Parzelle Nr. 81 im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauartigen Umbauten keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen und Lagerflächen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Neubauten und bauliche Veränderungen haben in ihrer Gestaltung und ihrem Volumen eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtbeziehung zur ortsbildprägenden Bausubstanz zu bilden. Soweit es für die Grundeigentümerschaft tragbar ist, kann die Gemeinde im Rahmen einer Baubewilligung die Korrektur störender Elemente verlangen.
- ³ Unter Beachtung des Lärmschutzes kann die Gemeinde im Rahmen einer Baubewilligung einen Wohnanteil bis zu 50 % der Hauptnutzfläche gemäss Anhang 15 vorschreiben.
- ⁴ Es gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 4 und Art. 5 BZR.

Art. 16

Wohnzone D
(siehe Tabelle Art. 14 BZR)

- ¹ Die Wohnzone D dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Überbauungen. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.
- ² Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

Art. 17

Institut- und
Klosterzonen I und II
IK-I, IK-II
(siehe Tabelle Art. 14 BZR)

- ¹ Die Institut- und Klosterzone I ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die ausschliesslich den Belangen des Instituts und Klosters Baldegg dienen. Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden von der Gemeinde unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
- ² In der Institut- und Klosterzone II sind auch Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der klösterlichen Liegenschaften stehen, einschliesslich Schulung, Seminare, Gastronomie, Herberge, Hotel, Nutzungen von grossem öffentlichen Interesse sowie für gewerbliche oder landwirtschaftliche Produktion, Verarbeitung und Verkauf, die in Zusammenhang mit dem Kloster stehen. Neubauten aufgrund dieser Bestimmungen sind nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zulässig, der die

Nutzungen konkretisiert und eine sorgfältige Einordnung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sicherstellt.

Art. 18
Weiher Arbeitszone A

Der bestehende Weiher auf den Parzellen Nr. 174 und 1511 kann aufgehoben werden, sofern in Begleitung einer ausgewiesenen Fachperson an einem geeigneten Standort in angemessener Grösse ein ökologisch gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Wird der Weiher nicht aufgehoben, ist zwischen dem Weiher und der Ron eine offene Gewässer Verbindung herzustellen.

Art. 19
Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen

- ¹ In den Arbeitszonen sind neue Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Überbauung nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.
- ² In Abweichung von Abs. 1 sind folgende neue Verkaufsnutzungen aller Art mit mehr als 200 m² Nettofläche pro Betrieb resp. Überbauung zulässig:
 - a) Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
 - b) Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern unter folgenden Bedingungen:
 - Er muss in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
 - Die Nettofläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
 - c) An Ort produzierte Gärtnereiprodukte.
 - d) Verkaufsflächen für Fahrzeuge und deren Handel.
- ³ Die Gemeinde kann von der Beschränkung der Nettoflächen gemäss Abs. 1 und 2 Ausnahmen gewähren, wenn die Verkaufsnutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Areals oder eines Gebäudes in Kombination mit anderen Nutzungen insgesamt weniger als 15 Fahrten DTV pro 100.00 m² Nutzfläche (gemäss Anhang 15) verursachen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für den Verkauf von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf.

Art. 20
Sonderbauzonen I, II
Sb-I, Sb-II
(siehe Tabelle Art. 14 BZR)

- ¹ In der Sonderbauzone I (Sagi) darf nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes gebaut werden, der
 - die gewerblichen Bauten und Lagerplätze für einen holzverarbeitenden Betrieb regelt,

- einen ausreichenden Gewässerabstand zum Weiher sichert (ausgenommen Holzlagerung am nördlichen Ufer),
- den Mühlweiher aufgrund der Bestimmungen zur Naturschutzzone (Art. 28) schützt,
- den Standort von höchstens zwei betriebszugehörigen Büro-/Wohnbauten von je max. 400.00 m² NGF (gemäss Anhang 15) in genügendem Abstand zu den Betriebsbauten und zum Weiher festlegt.

² Die Sonderbauzone II (Gärtnerei) ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gärtnerei bestimmt. Weiter sind bodenunabhängige Kulturen zulässig. Ein Fachmarkt (Gartencenter) darf eine maximale Nettofläche von 500.00 m² an geschlossenen Verkaufsräumen aufweisen.

Art. 21

Grünzone

Gr-A, Gr-G

(siehe Tabelle Art. 14 BZR)

¹ In der allgemeinen Grünzone (Gr-A) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem im Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

² Die Grünzone Gewässerraum Gr-G bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

c) Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

- § 54 Landwirtschaftszone
- § 55 Reservezone
- § 56 Übriges Gebiet
- § 57 Gefahrenzone
- § 58 Freihaltezone
- § 59a Weilerzone
- § 59b Deponiezone, Abbauzone

Art. 22

Landwirtschaftszone

Lw

¹ Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Übriges Gebiet C
UeG-C

- ¹ Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.
- ² Ergänzend gelten im als Erholungszone festgelegten UeG-C die Bestimmungen gemäss Anhang 4.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24
Gefahrengebiete
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 Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- ³ Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- ⁴ Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- ⁵ Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. 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.
- ⁶ Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere 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.

⁷ Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere 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.

Art. 25
 Freihaltezonen Allgemein und Gewässerraum
 Fr-A, Fr-G

- ¹ Die allgemeine Freihaltezone (Fr-A) ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient dem Schutz von Kulturobjekten und Aussichtsflächen im Landschaftsraum.
- ² Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

Art. 26
 Freihaltezone Wildtierkorridor
 Fr-W

- ¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- ³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

- ⁴ Soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist, können Ausnahmen bewilligt werden für:
- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
 - land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
 - Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen;
 - zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird sowie
 - die Realisierung des Korridors Hochdorf - Ballwil – Eschenbach – Inwil (Kantonaler Richtplan, M3-2 Ausbauoptionen).
- ⁵ Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

Art. 27

Weilerzone

We

- ¹ In der Weilerzone, die der Erhaltung des Weilers Urswil unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Wohnbauten und nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe zulässig.
- ² Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- ³ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
- Stellung der Baute,
 - kubischen Erscheinung,
 - Dach- und Fassadengestaltung,
 - Material- und Farbwahl,
 - Umgebungsgestaltung.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

d) Schutzzonen

Hinweis auf PBG
§ 60 Schutzzonen

Art. 28

Naturschutzzone

Ns

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- ² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- ⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften im Interesse der Schutzziele sind zulässig, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29

Naturobjekte

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (markante Einzelbäume, Hecken) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- ² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.
- ³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

 Art. 30

Kulturdenkmäler

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a) schützenswert,
- b) erhaltenswert,
- c) Baugruppen.

² Bauliche Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung, bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

- a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
- b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten. Werden die Fachleute von der Gemeinde und von der Grundeigentümerschaft gemeinsam bestimmt, so trägt die Gemeinde die Hälfte der Kosten der erforderlichen Abklärungen. Bestimmt die Gemeinde die Fachleute, so trägt die Gemeinde die gesamten Kosten.
- c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

- ⁴ Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- ⁵ Können Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 31
Archäologische
Fundstellen
AFS

- ¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die Fundstellen orientierend dargestellt.
- ² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 32
Geologische und
geomorphologische
Elemente

- ¹ Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- ² Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ³ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.
- ⁴ Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der schutzwürdigen geologischen und geomorphologischen Elemente (Geotope) zu planen und zu erstellen.

e) Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG

- § 61 Öffentliche Auflage, Einsprachen
- § 62 Behandlung der Einsprachen
- § 63 Beschlussfassung
- § 64 Genehmigung, Rechtswirkung
- § 64a Kosten

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
 § 65 Zweck
 § 66 Kosten

b) Bebauungsplan

Hinweis auf PBG
 § 68 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
 § 69 Planungsverfahren
 § 70 Rechtswirkung

c) Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG
 § 74 Erlass
 § 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan
 § 77 Planungsverfahren
 § 80 Geltungsdauer

Art. 33
 Ergänzende
 Gestaltungsplan-
 bestimmungen
 (vgl. Anhang 12)

¹ Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

Maximal zulässige Abweichungen zur Überbauungsziffer (ÜZ), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

	ÜZ	Fh	Gh
ohne Konkurrenzverfahren gemäss Art. 6 BZR			
GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 10 %	+ 10 %
GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
mit Konkurrenzverfahren gemäss Art. 6 BZR			
GP ausserhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

- ² Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ³ Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.
- ⁴ Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete, zielgruppenspezifisches Wohnen) festlegen.
- ⁵ Die Gemeinde kann ein Energiekonzept verlangen.
- ⁶ Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- ⁷ Die Gemeinde kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil¹ zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen.
- ⁸ Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

7. Planungszone

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

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

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

¹ Richtwert: weniger als 25 % der zulässigen Nutzfläche realisiert.

Teil D Planungsvorteile und -nachteile und Beiträge

Hinweis auf PBG

§ 105	Abgabepflicht
§ 105a	Vertraglicher Mehrwertausgleich
§ 105b	Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe
§ 105c	Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung
§ 105d	Verteilung und Verwendung der Erträge
§ 105e	Verfahren
§ 105f	Gesetzliches Pfandrecht
§ 105g	Verhältnis zum Steuerrecht
§ 105h	Ergänzendes Recht
§ 106-108	Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

Teil E Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 112a	Baubegriffe und Messweise
§ 113	Benutzung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung und Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

Art. 34 Reklamen

¹ Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie neben den Voraussetzungen der kantonalen Reklameverordnung und jenen des Bundesrechts auch folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nur innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
- b) Sie werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind.

² Für temporäre Reklamen gelten die „Richtlinien für temporäre Reklamen“ der Gemeinde.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsätze
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 35
Sicherung der
Erschliessung
(vgl. Anhang 13)

- ¹ Bei Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 266 ist mit den zuständigen Behörden sicher zu stellen, dass ein allfälliger künftiger Ausbau des Knotens möglich bleibt.
- ² Die im Anhang 13 dargestellten bestehenden Fusswegverbindungen sind der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

III. Abstände

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG

§ 120	Messweise
§ 122	Ordentlicher Grenzabstand
§ 124	Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten
§ 125	Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten
§ 126	Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen u. Gewächsen
§ 129	Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG

§ 130	Messweise
§ 131	Ordentlicher Gebäudeabstand
§ 132	Besondere Gebäudeabstände

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG

§ 133	Bauten und Anlagen
§ 134	Einrichtungen im öffentlichen Interesse

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG	
§ 134a	Zonenrandabstand
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

IV. Höhenmasse

Hinweis auf PBG	
§ 139	Berechnung

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

Art. 36 Bepflanzung

- ¹ Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Bepflanzung vorschreiben.
- ² In der Arbeits- und Wohnzone sowie in den Arbeitszonen sind insbesondere an den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen, Bepflanzungen mit Hochstämmern und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen. Die Bestimmungen über die Sichtzonen gemäss § 90 StrG sind einzuhalten.
- ³ Die Bepflanzung in der Arbeits- und Wohnzone sowie in den Arbeitszonen ist zusammen mit dem Baugesuch im Rahmen des Planes über die Umgebungsgestaltung nachzuweisen und bedarf der Bewilligung der Gemeinde. Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen. Nötigenfalls kann sie die Gemeinde auf Kosten des Eigentümers veranlassen.

Art. 37 Technische Aufbauten / Sonnenenergieanlagen

- ¹ Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

 Art. 38

Mobilfunkantennen

² Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 14 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

¹ Als Mobilfunkantennen gelten Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlagen erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sonderbauzonen I und II: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke ohne Heime und ohne Alters-/ Pflegeheime: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antennenanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in

einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Antennenanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

In Wohnzonen und in den Zentrumszonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

- ⁵ An Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu diesen, sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.
- ⁶ Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 39

Beleuchtung / Lichtemissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- ² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potentiell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.
- ³ Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.
- ⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

VI. Sicherheit

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

VII. Schutz der Gesundheit

1. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	
§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 154a	Aussengeschoss- und Umgebungsflächen
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen

Art. 40

Nebenräume

- ¹ Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Kinderwagen zu schaffen. Für Fahrräder gilt das kommunale Parkplatzreglement.
- ² In Ergänzung zu den notwendigen Abstellflächen für Fahrräder sind in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.
- ³ Entsprechend der Wohnungsart und -grösse müssen ausreichend Nebenräume zur Verfügung gestellt werden.

Art. 41

Technische Gefahren

- ¹ Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- ² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern

sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG	
§ 158	Erstellung
§ 159	Ersatzabgaben

Art. 42
Ersatzabgabe für
Spielplätze

Die Ersatzabgabe beträgt CHF 200.- pro m² nicht realisierter Spielfläche (Stand 2016). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.

3. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG	
§ 161	Vermeidung übermässiger Immissionen

Art. 43
Bauen in lärmbelasteten
Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV 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 Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

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

Art. 44

Wärmeerzeugung bei
Gemeindelienschaften

Die Wärmeerzeugung bei Gemeindelienschaften (Heizung und Warmwasser) erfolgt mit mindestens 80 % erneuerbarer Energie ab einem jährlichen Heizbedarf von 10'000 Kilowattstunden pro Objekt.

IX. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

- § 169 Begriffe
- § 170 Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
- § 171 Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
- § 172 Ausnahmen
- § 173 Planungskosten

X. Camping

Hinweis auf PBG

- § 174 Campieren
- § 177 Fahrende

XI. 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 und Verfahren

Teil F Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

- § 184 Baubewilligungspflicht
- § 186 Bauplatzinstallationen
- § 187 Abbrucharbeiten
- § 188 Baugesuch, Beilagen
- § 191 Baugespann und Profile
- § 192 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
- § 192a 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 Planänderungen
- § 203 Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle
- § 204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
- § 205 Ordnung auf Bauplätzen

Teil G Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

- § 206 Rechtsmittel
- § 207 Einsprache und Beschwerdebefugnis

Teil 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 Strafbestimmungen
- § 214 Strafanzeige

Art. 45

Gebühren

(vgl. Rechenbeispiel
im Anhang 14)

- ¹ Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten, abgestuft wie folgt berechnet wird:

bis CHF	200'000.00			4.0 ‰
CHF	200'000.00	bis CHF	500'000.00	3.5 ‰
CHF	500'000.00	bis CHF	1'000'000.00	3.0 ‰
CHF	1'000'000.00	bis CHF	2'000'000.00	2.5 ‰
ab CHF	2'000'000.00			1.5 ‰
Mindestens jedoch		CHF	200.00	

- ² Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- ³ Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt die Gemeinde Gebühren nach Zeitaufwand.
- ⁴ Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren kann sich die Gebühr reduzieren.
- ⁵ Ergibt sich nach der Festsetzung des Gebäudeversicherungswertes eine Differenz zu den der Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als CHF 100.- beträgt.
- ⁶ Die Gebühren für technische Kontrollen, wie z.B. Lärmgutachten, Energievorschriften, Gutachten, Beizug von Experten/Fachleuten usw., werden nach Zeitaufwand erhoben.
- ⁷ Die Gebühr für die Nachführung baulicher Anlagen wird gemäss dem Reglement über die Nachführung der Grundbuchvermessung im Kanton Luzern in Rechnung gestellt.
- ⁸ Pro vorgeschriebene Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die die Gemeinde in einem Tarif festlegt.
- ⁹ Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Bauherrn auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).
- ¹⁰ Für die Prüfung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen, Vorabklärungen usw. erhebt die Gemeinde eine Gebühr nach Zeitaufwand.
- ¹¹ Für Einsprachen wird zur Sicherstellung der amtlichen Kosten ein Vorschuss von CHF 500.- verlangt. Dieser ist vor Ablauf der Einsprachefrist zu entrichten. Die Gemeinde kann weitere Kostenvorschüsse verlangen.

 Art. 46

Strafbestimmungen

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.
- ² Wer die Vorschriften in den Art. 28 Abs. 2 und 3 und Art. 29 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil I Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

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

 Art. 47

Schlussbestimmung

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement vom 17. November 2009 wird aufgehoben.
- ³ Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 28. Oktober bis 26. November 2019 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.
- ⁴ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:
 - Alpenstrasse vom 09.09.2010
 - Am Junkerwald vom 14.07.2011
 - Bachmätteli Gst.-Nr. 585 vom 05.04.2000
 - Bachmättli Süd vom 17.12.2009
 - Bankhof vom 22.12.1993
 - Bellevuestrasse vom 04.07.1984
 - Bellevuestrasse vom 15.09.2004
 - Brunnenmöslistrasse vom 08.11.2000
 - Feldhöhe vom 18.11.2010
 - Ferrenmatt vom 16.10.1991
 - Gst. 671 (Teil) Urswil vom 22.11.1995
 - Hängst (1. Etappe) vom 29.05.2008
 - Hängst 2. Etappe vom 12.05.2011
 - Hengstweid vom 04.09.1972
 - Hofdererfeld vom 09.07.1997
 - Käppeli vom 22.08.1972

- Kleinwangenstrasse vom 15.05.1994
- Ligschwil Parzelle 1265 LKW Garage Lang AG vom 20.12.1995
- Luzernstrasse vom 04.09.2002
- Meiersmatte vom 22.01.1975
- Moosstrasse/Sagenweg Pazelle 1735 vom 22.01.1992
- Moosstrasse Parzelle 365, 2232, 2233, 2234 vom 16.10.2014
- Mülirain (1. Etappe) vom 28.02.2008
- Mülirain Baubereich C (2. Etappe) vom 15.11.2011
- Neubau Coop Bau + Hobby + Fachmarkt vom 14.06.2012
- Oberfeld, Oberfeldhöhe 1. Etappe vom 12.07.2007
- Oberfeld (heute Rigiring 2 - 25 und Lindenbergstr. 2,4,6) vom 16.08.1972 und nachfolgende Änderung
- Oberfeldhöhe 2. Etappe vom 23.09.2010
- Oberfeldhöhe 3. Etappe vom 18.08.2011
- Oberfeldweg, Parzelle 385 vom 25.11.1992
- Parzelle 387 Hohenrainstrasse (Stegacker) vom 16.8.1978 und nachfolgende Änderung
- Parzelle 25 Kleinwangenstrasse 3/5/7 vom 19.04.1989
- Parzelle 383 Lindenbergstrasse vom 13.04.1983
- Parzelle 168/1248 Ronhalde/Ligschwilstrasse vom 12.11.1991
- Rosengartenstrasse vom 27.08.1986
- Rosengarten-West Parzelle 593 (Teil) vom 23.09.1987
- Rosenhügel vom 28.12.1994
- Scherermatte/Brunnenmöslistrasse vom 21.10.1998 und nachfolgende Änderung
- Schönau vom 24.08.2006
- Sempachstrasse/Siedereistrasse vom 08.02.1995
- Siedlung Ligschwil vom 17.03.2011
- Sonnenpark vom 18.08.2011
- Stationsstrasse vom 10.01.2001
- Stegbach vom 13.05.1992 und nachfolgende Änderung
- Titlisblick vom 25.09.2002 und nachfolgende Änderung
- Urswilstrasse vom 02.05.1972
- Waldrand vom 13.07.2006 und nachfolgende Änderung
- Weidpark-Ost vom 10.07.2002
- Weidpark West vom 10.07.2002
- Zihlweid vom 25.08.1993

Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:

- Bellevue (Coop) vom 22.11.1991
- Bellevuerain von vor 1968 (Jahr unbekannt)
- Brauereiareal vom 27.06.1994
- Migros/UBS vom 13.03.1990

- Post vom 08.03.1988
- Sagenbachmatt vom 28.07.1966

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 erlassen.

Gemeinderat Hochdorf
Die Gemeindepräsidentin
Lea Bischof-Meier

Der Gemeindeschreiber
Thomas Bühlmann

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf		Anhang 1
Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Zone Junkerwald	1197, 1198, 2334	Schul-, Sport- und Freizeitbauten, Parkierung
Zone Bankhof	952, 462*	Militärische Bauten
Zwei Zonen Schützenfeld/Moospünte	353, 277*	Schiessanlagen
Zwei Zonen Sagenbachstrasse/Sagenweg	369, 1734, 1186, 1429, 1330	Schul-, Sport- und Freizeitbauten (Schulanlage Ost), Parkierung
Zone Lunapark/Rosentalstrasse	17, 14	Freizeit- und Mehrzweckbauten, Parkierung
Zone Kirche	94, 3, 4, 95, 96, 941, 937	Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen, Pfarreizentrum, Parkierung, Dienstleistungen und Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse, Wohnen
Zone Sonnenpark	1756	Gemeinschaftsanlagen, Alterssiedlung, Parkierung; Höhenbeschränkung auf einer Bautiefe von 25.00 m entlang W-D auf eine talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m.
Zone ARA	1205*, 1222, 2067*	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Freizeitanlagen, allgemeine Nutzungen im öffentlichen Interesse
Zone Luzernstrasse	117	Kirchliche Bauten und Anlagen, Pfarreizentrum, Parkierung
Hohenrainstrasse	103, 107, 958	Verwaltung, Alters- und Pflegeheimbauten, Polizeiposten
Zone Rosengartenstrasse	596	Alters- und Pflegeheimbauten
Zone zwischen Urswilstrasse und Schulhausstrasse	171	Schul-, Sport- und Freizeitbauten (Schulanlage West)
Zone zwischen Schulhausstrasse und Ligschwilstrasse	172	Schul-, Sport- und Freizeitbauten (Schulanlage West)
Zone Kantonsschule Seetal	1984	Schul-, Sport- und Freizeitbauten, Parkierung <ul style="list-style-type: none"> - Neubauten haben in Bezug auf Zugänge, Erschliessung und Ausrichtung die Emissionen der benachbarten Parzelle 1205 (Zone für öffentliche Zwecke: ARA) zu berücksichtigen. - Bei Neubauten in der Zone für öffentliche Zwecke (ES II) ist entlang der Baldeggstrasse / Bahntrasse der Lärmschutznachweis gemäss LSV zu erbringen.
Zone Sempachstrasse	157, 1576*	Parkierung
Zone Chäppeliweg	920	Kirchliche Baute
Zone Urswilstrasse	1718	Schul-, Sport- und Freizeitbauten, Parkierung

* nur Teilbereich der Parzelle

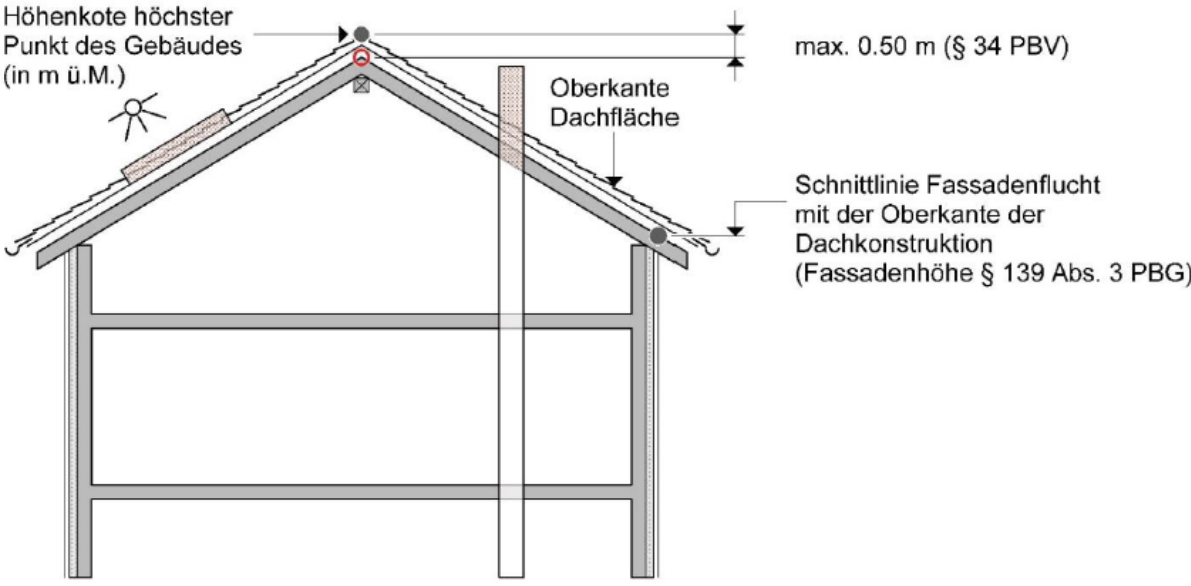
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Zweckbestimmung Grünzone		Anhang 2 verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Zone Hohenrainstrasse	1174, 376	Trafostation, Parkplatz, Parkanlage
Zone Hängst	2160	Kinderspielplatz, Containerstandort
Zone Titlisblick	1932*, 2023*, 2074*	Grün- und Freizeitflächen, Kinderspielplatz
Zone Bellevuestrasse	1034, 1035	Grünflächen, Kinderspielplatz, Parkierung
Zone Ronhalde / Ligschwilstrasse	168*	Grünflächen, Beete, Kinderspielplatz, Parkierung
Zone Hofderefeld	1872*	Grünfläche, Kinderspielplatz
Zone Bachmättli Süd	2175	Grünfläche, Schlittelhang, Kinderspielplatz, Parkierung
Feldhöhe	2246, 2248	Grünfläche, Kinderspielplatz, Fussballfeld

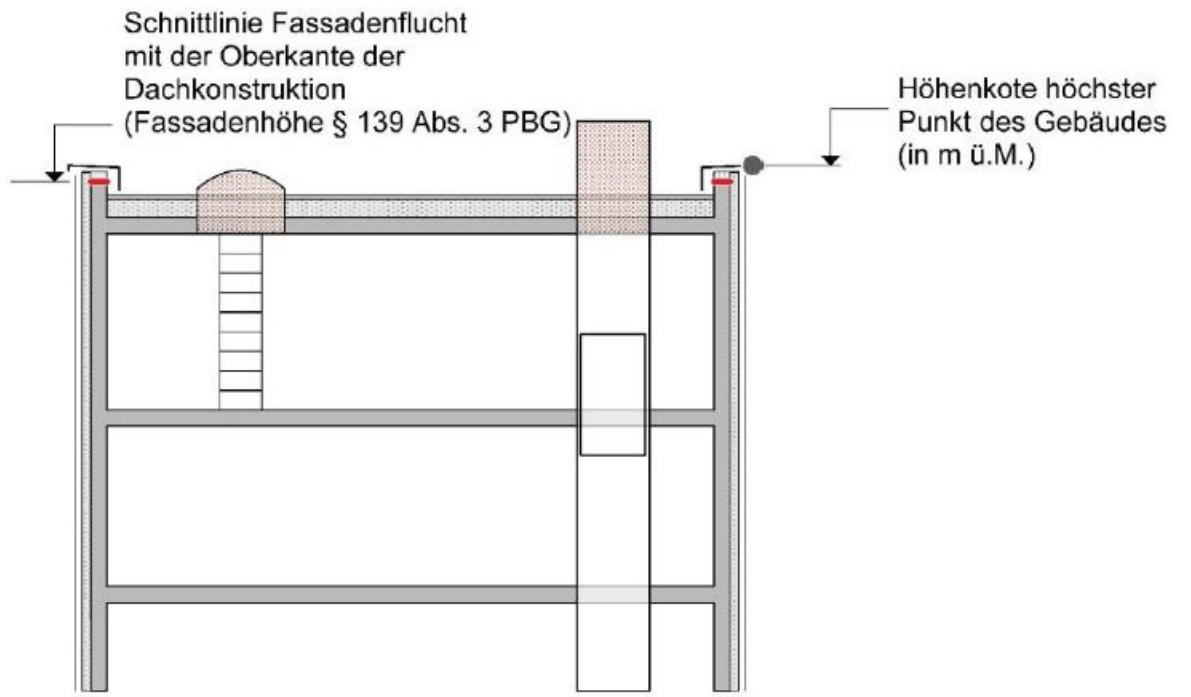
* nur Teilbereich der Parzelle

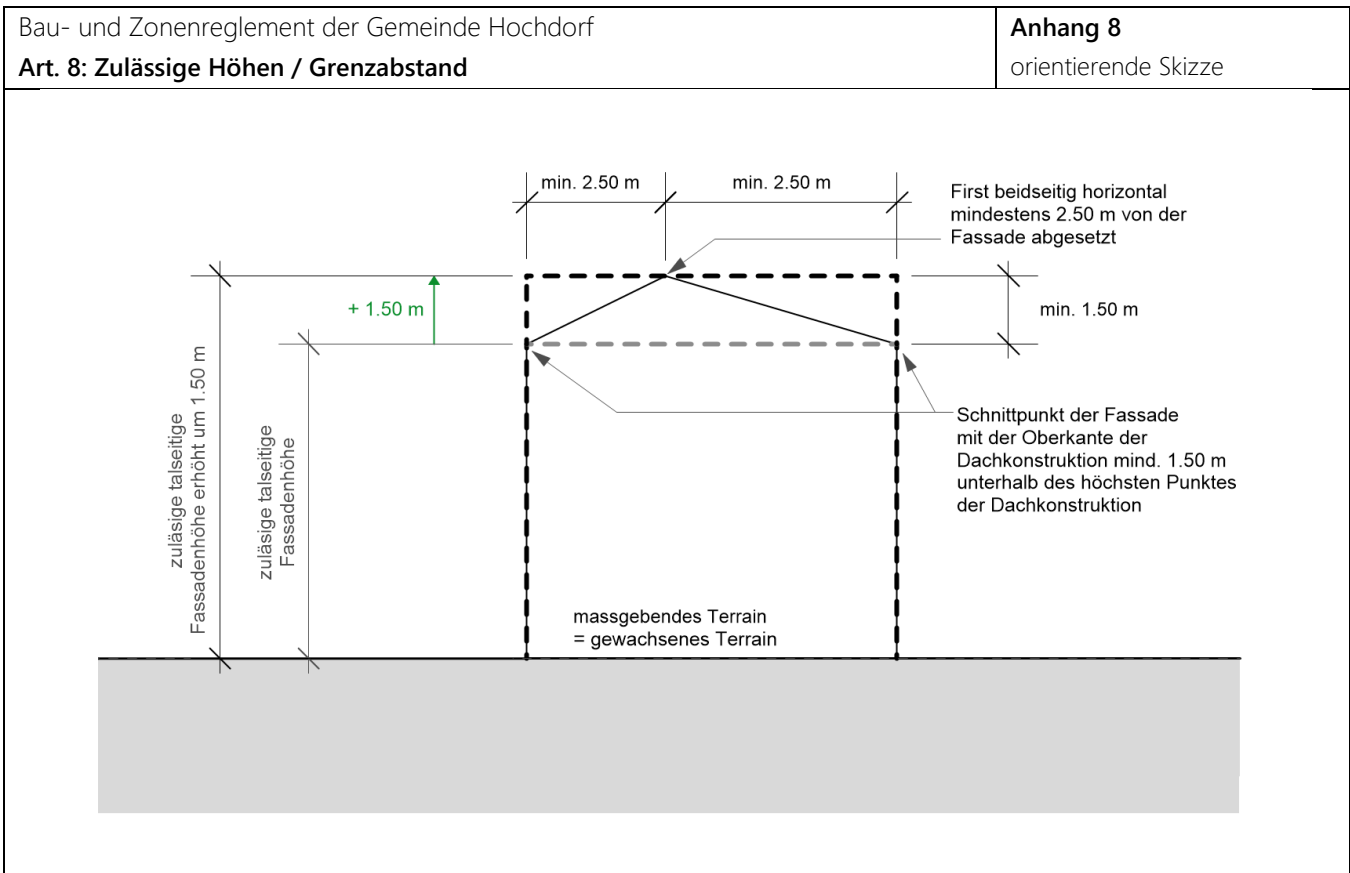
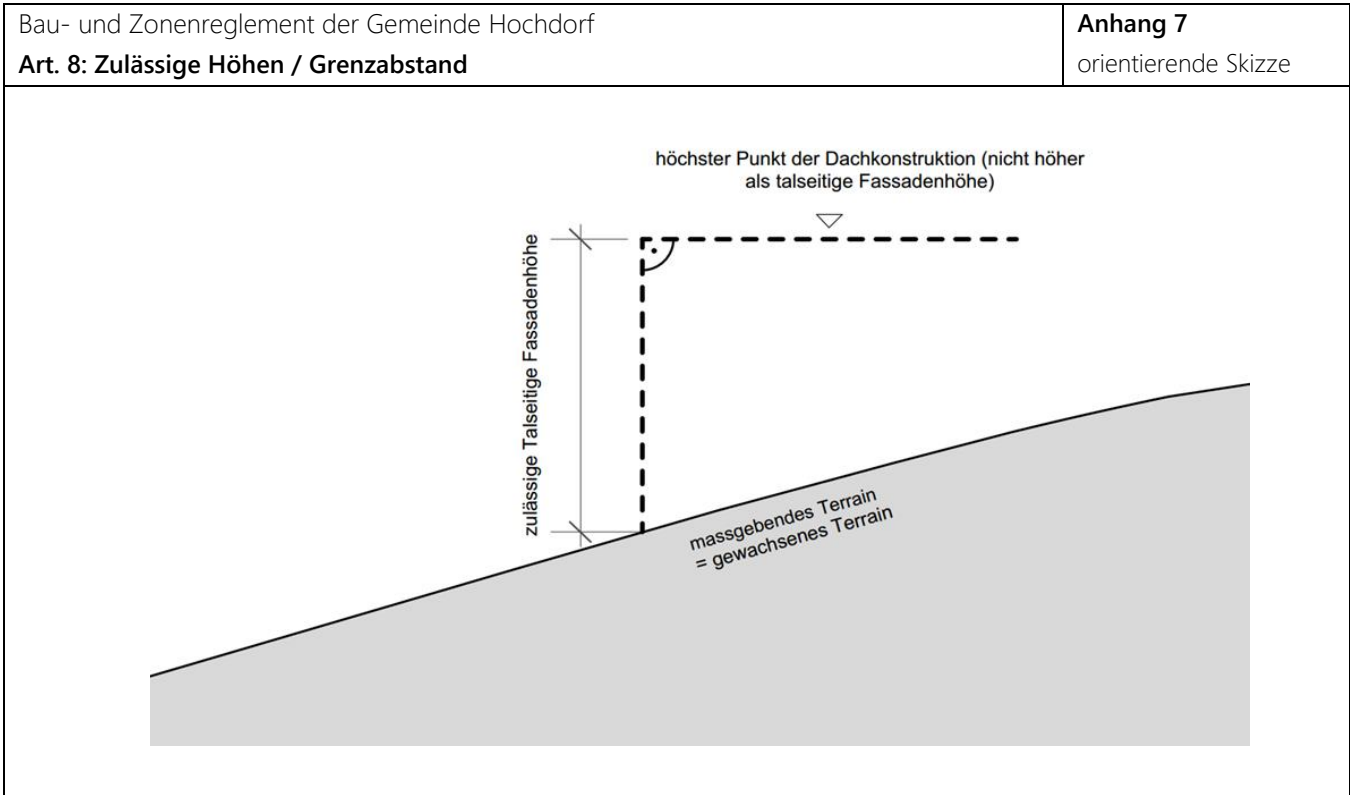
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen		Anhang 3 verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Zone Moos Pünte	281 – 352, 874	Gartenanlagen. Das Erstellen von Bauten und grösseren Anlagen erfordert die Zustimmung der Gemeinde. Diese wird erteilt, wenn die Bauten und grösseren Anlagen der vom Gemeinderat beschlossenen Nutzungsverordnung entsprechen.
Zone Urswil-/ Ligschwilstrasse	677	Sport- und Freizeitbauten, Parkierung

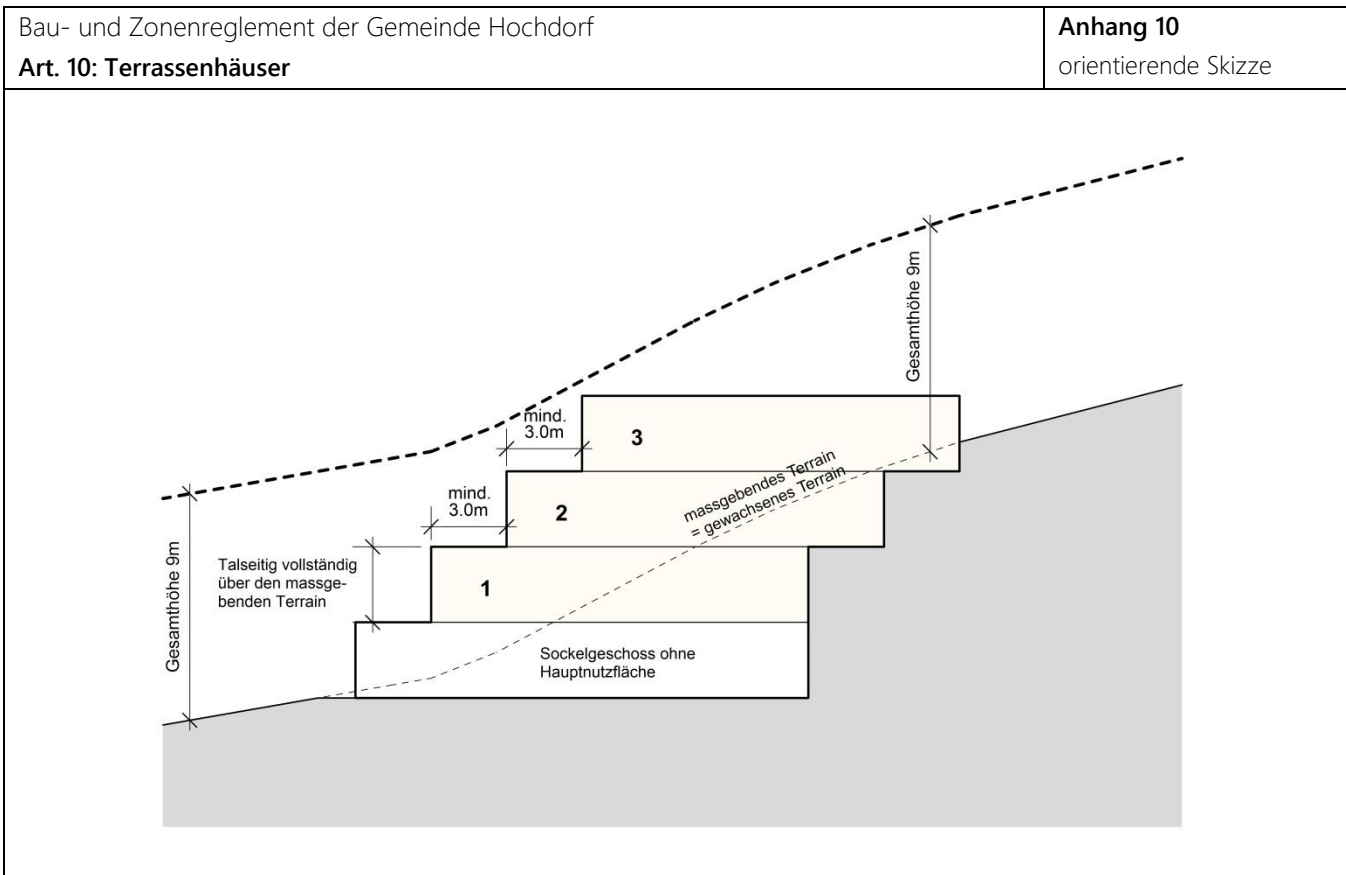
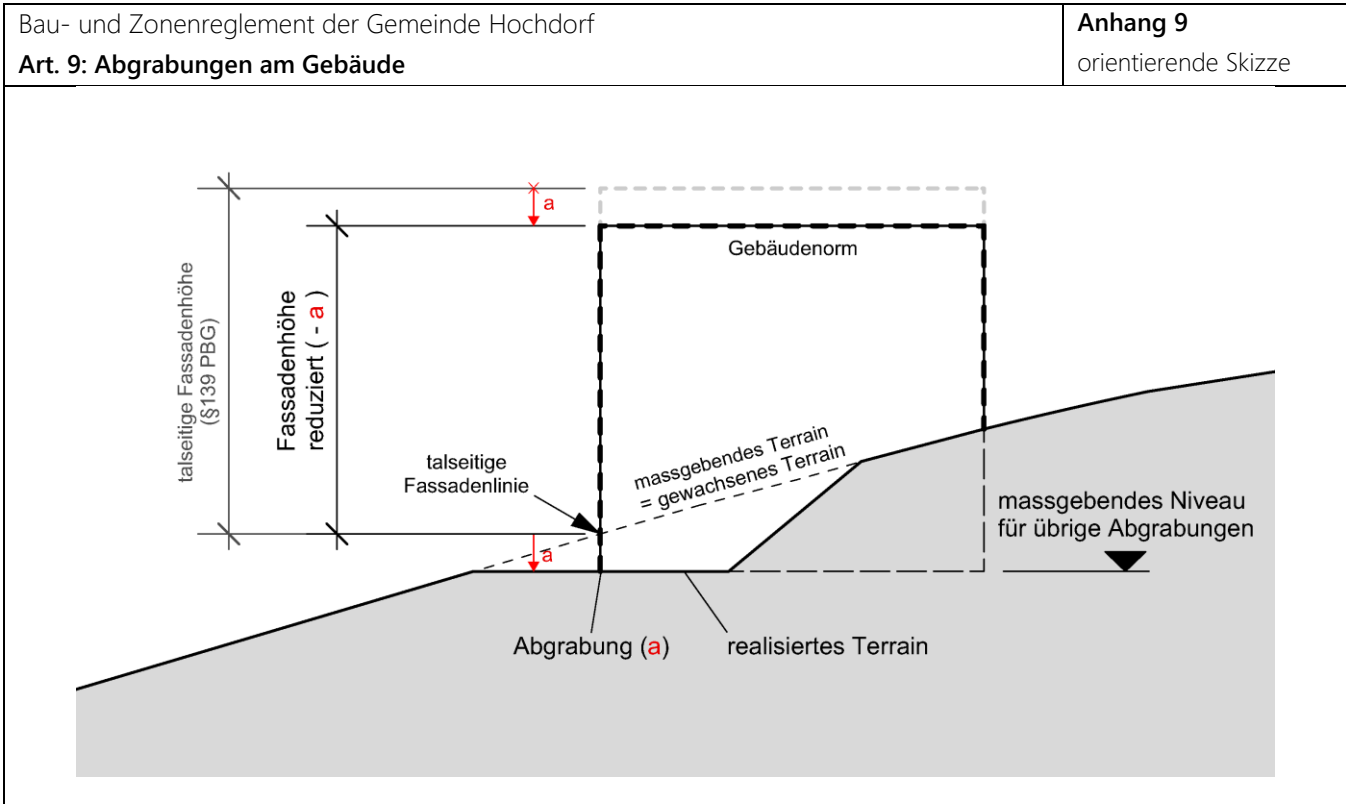
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Ergänzende Bestimmungen Erholungszone UeG-C		Anhang 4 verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Zone am Baldeggersee	554, 1342*, 553	<p>Seebad, Sport- und Freizeitanlagen, Parkierung</p> <p>Es gelten folgende allgemeine Bestimmungen. Zudem sind folgende Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Bauten und Anlagen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Die Gemeinde kann im Gesuchsverfahren zusätzliche Bedingungen und Auflagen erlassen. – Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb von Sport-, Freizeit- und Badeanlagen erlaubt. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15.00 m. – Anlagen: Im Seeuferbereich von 15.00 m sind nur die für den Seebadbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbecken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten. – Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als Lebhag zu erstellen.

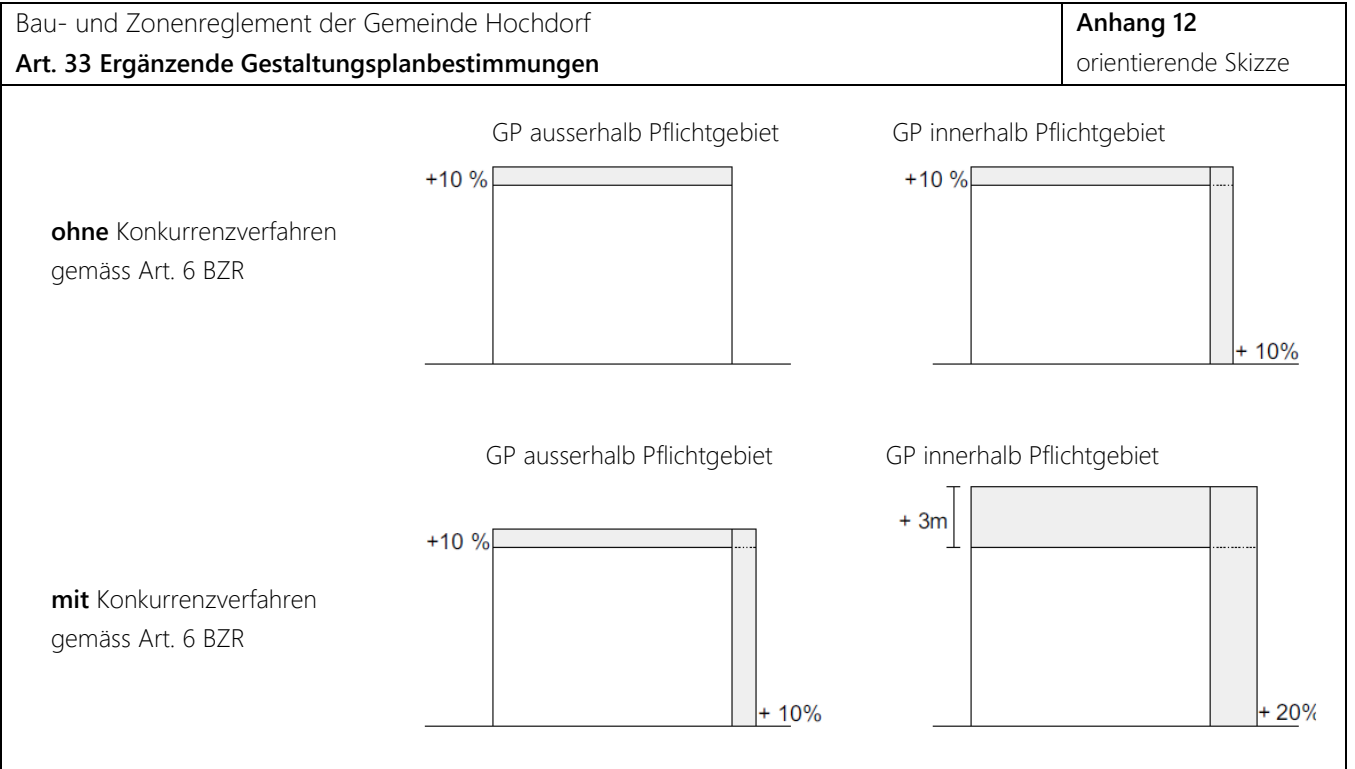
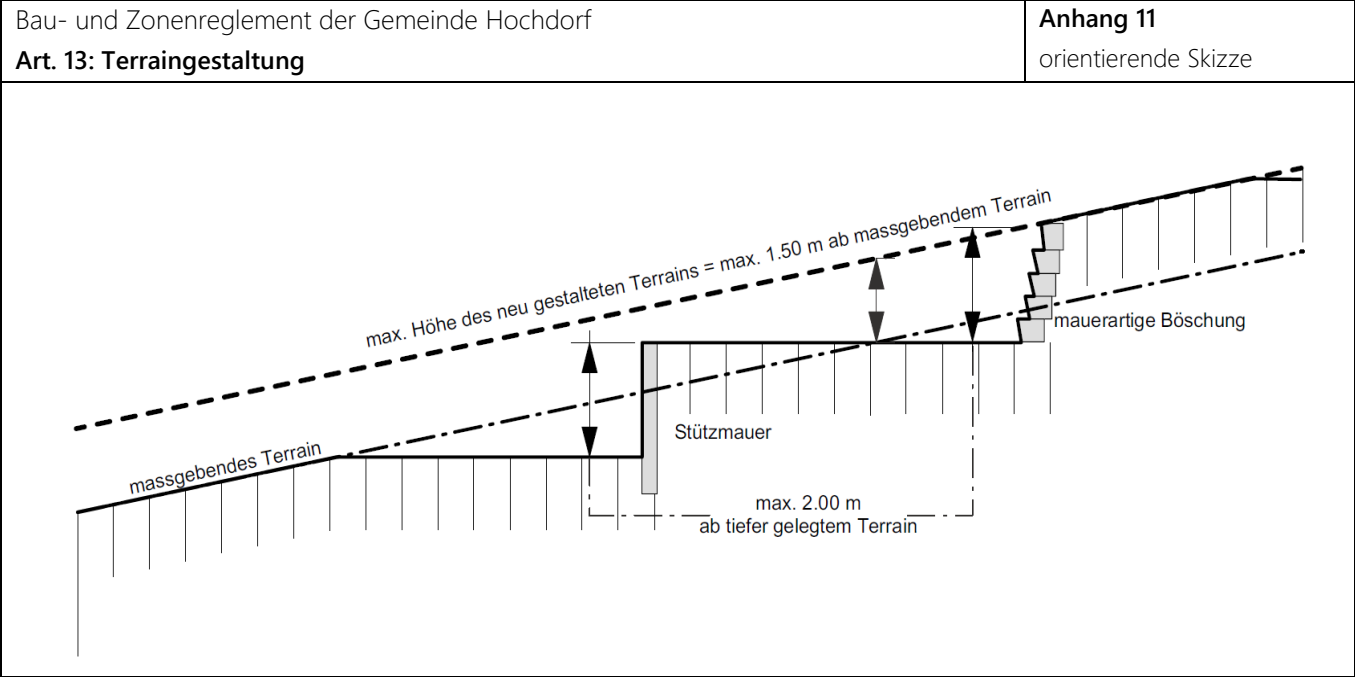
* nur Teilbereich der Parzelle

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</p>	<p>Anhang 5 orientierende Skizze</p>
 <p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p> <p>max. 0.50 m (§ 34 PBV)</p> <p>Oberkante Dachfläche</p> <p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p> <p>○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</p>	<p>Anhang 6 orientierende Skizze</p>
 <p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p> <p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p> <p>— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	







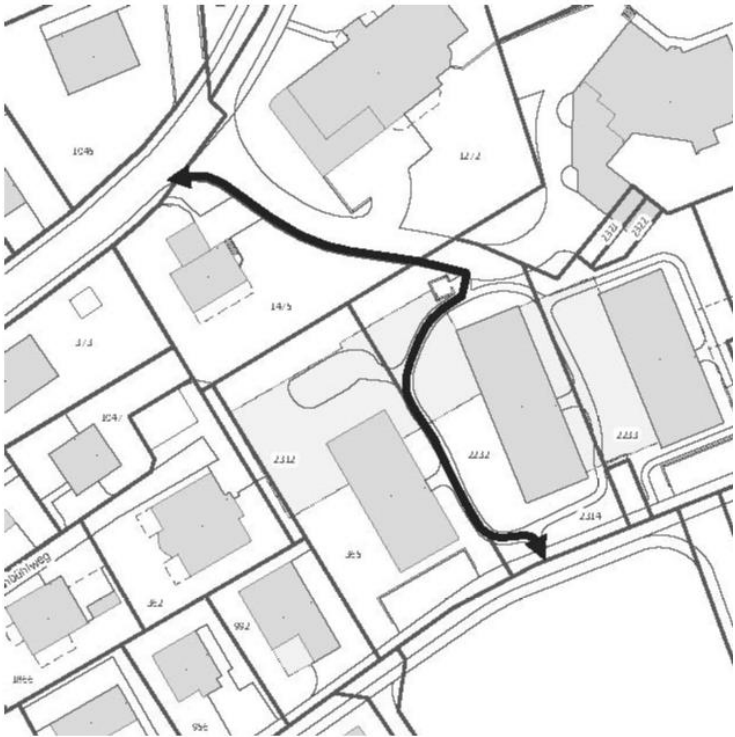
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf
Art. 35 Sicherung der Erschliessung

Anhang 13
verbindlich

Fusswegverbindung zwischen Hohenrainstrasse und Luzernstrasse via Titlisblick



Fusswegverbindung zwischen Kannenbühlstrasse und Moosstrasse



Fusswegverbindung zwischen Kleinwangenstrasse und Alpenstrasse



Fusswegverbindung zwischen Rigiring und Oberfeldweg; Parzelle 385

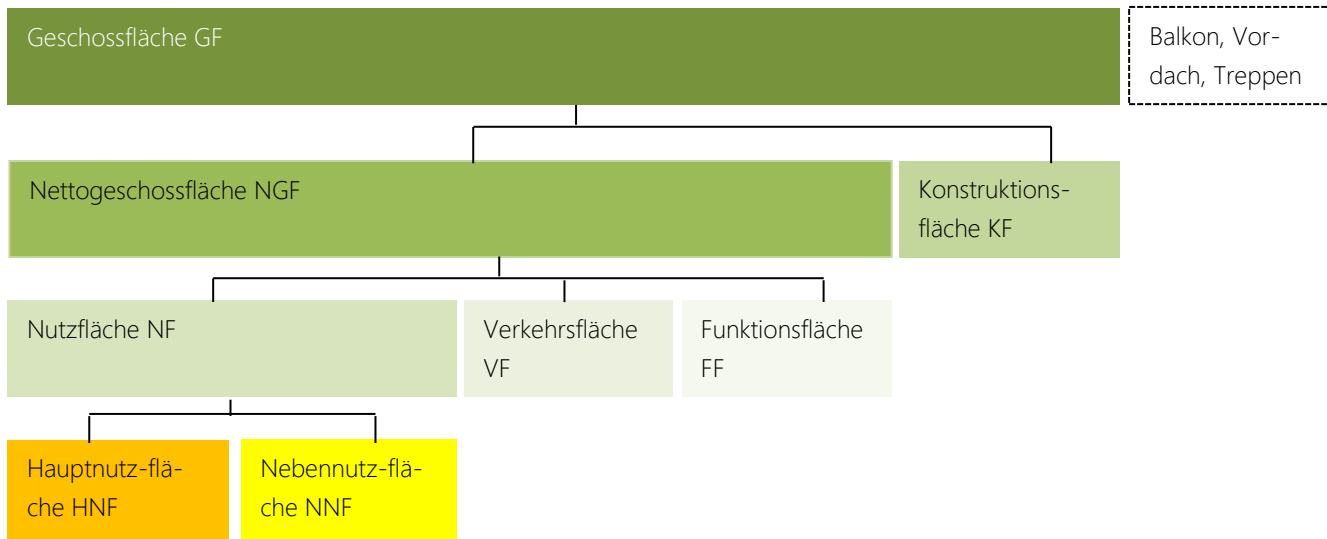


Fusswegverbindung zwischen Sempachstrasse und Schulhausstrasse via Mülirain



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Art. 45: Gebühren				Anhang 14 orientierendes Rechenbeispiel
Beispiel Bausumme CHF 800'000.00				
CHF	200'000.00	4.0 ‰	CHF	800.00
CHF	300'000.00	3.5 ‰	CHF	1'050.00
CHF	300'000.00	3.0 ‰	CHF	900.00
Total			CHF	2'750.00
Beispiel Bausumme CHF 4'500'000.00				
CHF	200'000.00	4.0 ‰	CHF	800.00
CHF	300'000.00	3.5 ‰	CHF	1'050.00
CHF	500'000.00	3.0 ‰	CHF	1'500.00
CHF	1'000'000.00	2.5 ‰	CHF	2'500.00
CHF	2'500'000.00	1.5 ‰	CHF	3'750.00
Total			CHF	9'600.00

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)	Anhang 15 orientierend
--	----------------------------------



Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

- z.B.
- Waschküche
 - Estrich- und Kellerräume
 - Fahrzeugeinstellräume
 - Schutzräume und Kehrträume

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.

- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugschächte

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.

- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:

- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen