

**GEMEINDE LUTHERN**

**BAU- UND  
ZONENREGLEMENT**

**STAND 1. FEBRUAR 2013**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>EINLEITUNG</b>	
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
Art. 3 Rechtscharakter	1
<b>A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>	
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	
<b>II. Richtplanung</b>	
<b>III. Nutzungsplanung</b>	
Art. 4 Bebauungspläne	2
Art. 5 Ausnützungsberechnung	2
Art. 6 Zoneneinteilung, Zonenplan	2
Art. 7 Bauzonen 1. und 2. Etappe	3
Art. 8 Dorfzone Luthern	3
Art. 9 Dorfzone Hofstatt	4
Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone	4
Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone	4
Art. 12 Gewerbe- und Wohnzone	5
Art. 13 Gewerbezone	5
Art. 13a Weilerzone Luthern Bad	6
Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke	6
Art. 14a Grünzone	7
Art. 15 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	7
Art. 16 Landwirtschaftszone	7
Art. 17 Übriges Gebiet	8
Art. 17a Gefahrenzonen Gf Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 17b Gefahrenzone rot Verbotsbereich Gf R	9
Art. 17c Gefahrenzone Wasserprozesse Gf-Wa	9
Art. 17d Gefahrenzone Rutschprozesse Gf-Ru	9
Art. 18 Abbauzone	10
Art. 18a Sonderbauzone A Sägerei Älbach	10
Art. 18b Sonderbauzone B Under Niespel	11
Art. 19 Artikel aufgehoben	
Art. 20 Landschaftsschutzzone	12
Art. 21 Schutzzone Flue	12
Art. 22 Naturschutzzone	12
Art. 23 Naturobjekte	13
Art. 24 Grundwasserschutzzone	13
Art. 25 Gestaltungsplan	14
<b>B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG</b>	
<b>C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE</b>	
<b>D. BAUVORSCHRIFTEN</b>	

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	
Art.	26 Garagen und Abstellflächen	16
<b>III.</b>	<b>Abstände</b>	
Art.	27 Zusammenbau	17
Art.	28 Strassenabstände	17
Art.	29 Abstände von Hecken und Feldgehölzen	17
Art.	30 Gewässerabstand	17
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe</b>	
Art.	31 Gebäudehöhe	18
Art.	32 Dachgestaltung	18
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	
Art.	33 Umweltschutz, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
Art.	34 Terrainveränderungen, Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen	19
Art.	35 Erhaltung offener Gewässer	19
Art.	36 Kulturobjekte	20
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit</b>	
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit</b>	
Art.	37 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	21
<b>VIII.</b>	<b>Energie</b>	
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser</b>	
<b>X.</b>	<b>Einkaufszentren</b>	
<b>XI.</b>	<b>Camping</b>	
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</b>	
<b>E.</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE</b>	
<b>F.</b>	<b>RECHTSSCHUTZ</b>	
Art.	38 Beschwerderecht	22
<b>G.</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN</b>	
Art.	39 Zuständige Behörde, Gutachten	23
Art.	40 Ausnahmen	23
Art.	41 Gebühren	24
Art.	42 Strafbestimmungen zum Schutze der Naturobjekte	24
<b>H.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
Art.	43 Inkrafttreten	25
<b>ANHANG</b>	Liste der Naturschutzzonen gemäss Art. 22	26

Einwohnergemeinde Luthern erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## **EINLEITUNG**

### **Art. 1**

*Zweck*

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung unter Beachtung der Ziele der Raumplanung und der Planungsgrundsätze.

### **Art. 2**

*Geltungsbereich*

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### **Art. 3**

*Rechtscharakter*

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden.

## **A.**

## **PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

### **I.**

### **Allgemeine Bestimmungen**

*Hinweis auf PBG*

§ 1 *Träger der Planung*  
§ 2 *Ziele und Grundsätze der Raumplanung*  
§ 6 *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

### **II.**

### **Richtplanung**

*Hinweis auf PBG*

§ 9 *Kommunale Richtpläne*  
§ 10 *Inhalt der Richtpläne*  
§ 11 *Verbindlichkeit der Richtpläne*  
§ 12 *Vorprüfung der Richtpläne*  
§ 13 *Verfahren für die Richtpläne*  
§ 14 *Anpassung der Richtpläne*

### **III.**

### **Nutzungsplanung**

#### **1.**

#### **Gemeinsame Bestimmungen**

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 15	<i>Nutzungspläne</i>
	§ 16	<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>
	§ 17	<i>Zuständigkeit</i>
	§ 21	<i>Veröffentlichung</i>
	§ 22	<i>Anpassung</i>

#### **Art. 4**

*Bebauungspläne* Der Gemeinderat ist ermächtigt, Bebauungspläne gemäss §§ 65 ff. PBG aufzustellen.

### **2.**

#### **Bauziffern**

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 24	<i>Ausnützungsziffer</i>
	§ 29	<i>Berechnungsweise</i>

#### **Art. 5**

*Ausnützungsberechnung* In der Gemeinde Luthern gilt der Berechnungsfaktor 1,0 gemäss § 9 PBV.

### **3.**

#### **Baulinien**

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 30	<i>Zweck und Wirkung</i>
	§ 31	<i>Verfahren</i>

### **4.**

#### **Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 37	<i>Ausnahmen</i>
------------------------	------	------------------

#### **Art. 6**

*Zoneneinteilung, Zonenplan*

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- a. *Bauzonen:*
  - Dorfzone Luthern
  - Dorfzone Hofstatt
  - Dreigeschossige Wohnzone
  - Zweigeschossige Wohnzone
  - Gewerbe- und Wohnzone
  - Gewerbezone
  - Weilerzone Luthern Bad
  - Zone für öffentliche Zwecke
  - Grünzone
  - Zone mit Gestaltungsplanpflicht
  - Sonderbauzone A, Sägerei Älbach
  - Sonderbauzone B Under Niespel
- b. *Nichtbauzonen:*
  - Landwirtschaftszone
  - Übriges Gebiet
  - Abbauzone
  - Gefahrenzonen
- c. *Schutz- und Freihaltezonen:*
  - Landschaftsschutzzone (überlagernd)
  - Schutzzone Flue
  - Naturschutzzone
  - Grundwasserschutzzone (zur Information)

<sup>2</sup> Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet. Sie bestimmen die zulässige Belastung durch Lärmimmissionen.

<sup>3</sup> Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft festgehalten, die integrierte Bestandteile dieses Reglements bilden und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden können. Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Zonenpläne.

## **a.**

### **Bauzonen**

*Hinweis auf PBG*

§ 40	<i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>
§ 41	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
§ 42	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>
§ 43	<i>Etap pierung der Bauzonen</i>

### **Art. 7**

*Bauzonen 1. und 2. Etappe*

<sup>1</sup> Die Bauzone wird nach Massgabe des Zonenplanes in zwei Etappen aufgeteilt.

<sup>2</sup> In der Bauzone 1. Etappe sind Bauten möglich, sobald die Erschliessung vorhanden oder bis zum Zeitpunkt des Baubezugs nachweisbar fertig erstellt ist.

<sup>3</sup> Die Bauzone 2. Etappe wird vom Gemeinderat ganz oder teilweise in die Bauzone 1. Etappe umgewandelt, wenn die übergeordnete Erschliessung genügt und eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung innerhalb der 2. Etappe im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes sichergestellt ist. Bei kleineren Einzelparzellen kann der Gemeinderat für die Umteilung in die 1. Etappe auf das Erfordernis des Gestaltungs- oder Bebauungsplans verzichten, wenn die zweckmässige Erschliessung sichergestellt ist.

## **b.**

### **Bauzonenarten**

*Hinweis auf PBG*

§§ 44 - 51

### **Art. 8**

*Dorfzone Luthern*

<sup>1</sup> Die Dorfzone ist für die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkernes unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes bestimmt. Neue Bauten haben sich in qualitativ hochwertiger Art in die vorhandene Siedlung einzufügen.

<sup>2</sup> Zulässige Nutzungen sind Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

<sup>3</sup> Über die Dorfzone Luthern erlässt der Gemeinderat einen Be-

bauungsplan, der die besonderen Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone enthält. Baubewilligungen dürfen in diesem Gebiet nur aufgrund des genehmigten Bebauungsplanes erteilt werden.

<sup>4</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

### Art. 9

#### *Dorfzone Hofstatt*

<sup>1</sup> Die Dorfzone Hofstatt bildet den Ortskern und ist für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortszentrums Hofstatt bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind nur Wohnbauten und Bauten für nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>3</sup> Geschosszahl: höchstens drei Vollgeschosse  
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.7, wovon höchstens 0.5 für Wohnzwecke  
 Firsthöhe: höchstens 13.5 m  
 Gebäudelänge: höchstens 30 m  
 Empfindlichkeitsstufe: III

<sup>4</sup> Alle Bauten haben sich durch ihre Gestaltung (Masse, Fassadengestaltung, Farbgebung usw.) ins Ortsbild einzufügen.

<sup>5</sup> Es sind nur Sattel-, Kreuzfirst- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 35 Grad Neigung zulässig. Die Dächer sind mit dunklen oder gemischt engobierten Ziegeln zu bedecken. Der Gemeinderat kann für eingeschossige An- und Nebenbauten Flachdächer gestatten, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### Art. 10

#### *Dreigeschossige Wohnzone*

Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe  
 Geschosszahl: höchstens drei Vollgeschosse  
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.6  
 Firsthöhe: höchstens 13.5 m  
 Gebäudelänge: höchstens 25 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.  
 Dachgestaltung: Flachdächer sind nur für eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig.  
 Empfindlichkeitsstufe: II

### Art. 11

#### *Zweigeschossige Wohnzone*

Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe  
 Geschosszahl: höchstens zwei Vollgeschosse  
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35  
 Firsthöhe: höchstens 13.5 m  
 Gebäudelänge: höchstens 25 m, bei gut gestalteten und

		gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
	Dachgestaltung:	Flachdächer sind nur für eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig.
	Empfindlichkeitsstufe:	II
	<b>Art. 12</b>	
<i>Gewerbe- und Wohnzone</i>	Nutzung:	nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten
	Geschosszahl:	höchstens drei Vollgeschosse
	Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.7, wovon höchstens 0.5 für Wohnen
	Firsthöhe:	höchstens 13.5 m
	Dachgestaltung:	Flachdächer sind nur für eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig.
	Gebäudelänge:	höchstens 30 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
	Empfindlichkeitsstufe:	III
	<b>Art. 13</b>	
<i>Gewerbezone</i>	Nutzung:	Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe, die nur mässig stören, bestimmt. Bürobauten sind gestattet. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
	Gebäudehöhe:	höchstens 13 m
	Firsthöhe:	höchstens 15 m
	Gebäudelänge:	höchstens 30 m; der Gemeinderat kann grössere Längen bis zu max. 50 m gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassaden und Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten.
	Ausnutzung / Abstände:	Ausnutzung und Abstände werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei den öffentlichen Interessen ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildschutzes besondere Beachtung zu schenken.
	Gestaltung:	Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
	Bepflanzung:	Die Bauten und Anlagen sind durch eine

zweckmässige Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Die Bepflanzung ist in einem Umgebungsplan festzuhalten, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist.

Empfindlichkeitsstufe: III

*Weilerzone  
Luthern Bad*

#### **Art. 13a**

- <sup>1</sup> Die Weilerzone Luthern Bad ist bestimmt für die Erhaltung, die bauliche Ergänzung und die bescheidene Weiterentwicklung des Weilers Luthern Bad.
- <sup>2</sup> Gestattet sind landwirtschaftliche Bauten und Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe und Bauten für den Tourismus, die sich baulich und nutzungsmässig in den Weiler einfügen.
- <sup>3</sup> Neubauten sind nur gestattet, wenn diese einen engen Bezug zu bereits im Weiler bestehenden Nutzungen haben.
- <sup>4</sup> Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt und/oder ersetzt werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:
  - diese Gebäude für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden,
  - die vorgesehene Nutzung die im Weiler bereits bestehenden Nutzungen sinnvoll ergänzt,
  - das Gebäude in seiner Erscheinungsform nicht wesentlich verändert oder vergrössert wird.
- <sup>5</sup> Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Dachform, Gestaltung und Materialien ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>6</sup> Bei Neubauten und bedeutenden An- und Umbauten ist ein Vorentscheid gemäss § 199 PBG erforderlich, um das zulässige Bauvolumen, die Stellung und den Standort der Bauten usw. festzulegen. Der Gemeinderat zieht zur Festlegung dieser Rahmenbedingungen das Raumplanungsamt oder andere unabhängige Fachleute bei.
- <sup>7</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 14**

*Zone für öffentliche  
Zwecke*

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- <sup>3</sup> Nutzung, Geschoszahl und Ausnützung legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

- <sup>4</sup> Die festgelegten Zonen dienen folgenden Zwecken:
- |                 |            |   |
|-----------------|------------|---|
| - Luthern Dorf: | Parz. 1    | Schulhaus   |
|                 | Parz. 2    | Mehrzweckgebäude (Feuerwehr, Werkhof) mit Wohnungen |
|                 | Parz. 70   | Schützenhaus, Parkplatz                             |
|                 | Parz. 181  | Sportplatz  |
| - Hofstatt:     | Parz. 111  | Schulhaus   |
| - Luthern Bad:  | Parz. 851  | Schulhaus   |
|                 | Parz. 1010 | Kirche  |

- <sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufe: II bzw. III (vgl. Zonenplan)

#### **Art. 14a**

##### *Grünzone*

- <sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung der unüberbaubaren Flächen im Siedlungsgebiet.
- <sup>2</sup> Zulässige Nutzungen sind Landwirtschaft, Kleintierhaltung, Natur- und Landschaftsschutz.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie den obigen Zweckbestimmungen nicht widersprechen, insbesondere für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Zulässig sind auch Fuss- und Wanderwege.
- <sup>4</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 15**

##### *Zone mit Gestaltungsplanpflicht*

In den im Zonenplan oder in einem Bebauungsplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes erteilt werden.

#### **c.**

#### ***Nichtbauzonen***

##### *Hinweis auf PBG*

§§ 54 - 58

#### **Art. 16**

##### *Landwirtschaftszone*

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte (Art. 23) und Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz.
- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen für sachlich begründete Bedürfnisse der Landwirtschaft sowie des gewerblichen bodenabhängigen Garten- und Gemüsebaus zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren als den genannten, insbesondere von standortbedingten Bauten und Anlagen, sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften massgebend.

<sup>4</sup> Für die Bauten und Anlagen, die in der Landwirtschaftszone zulässig sind, legt der Gemeinderat im Einzelfall Lage, Masse und Gestaltung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

<sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 17**

##### *Übriges Gebiet*

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst diejenigen Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist und die Siedlungsreservegebiete.

<sup>2</sup> Bis zur Zuweisung der Gebiete gemäss Abs. 1 in eine bestimmte Nutzungszone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Allenfalls zulässige Bauten und Anlagen sind zudem nur gestattet, wenn sie eine mögliche künftige Nutzung nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 17a**

##### *Gefahrenzonen Gf Allgemeine Bestimmungen*

<sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasser- oder Rutschprozesse gefährdet sind.

<sup>2</sup> Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnah Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

<sup>3</sup> Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen und das Übrige Gebiet; sie umfassen Gebiete, welche mit sichernden Massnahmen zu überbauen sind. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

<sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Innerhalb der Gefahrenzonen hat die Gemeinde die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Sie kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert und die Gefahrenkarte angepasst werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit

gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).

- <sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- <sup>8</sup> 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.
- <sup>9</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

#### **Art. 17b**

*Gefahrenzone rot  
Verbotbereich Gf R*

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

#### **Art. 17c**

*Gefahrenzone  
Wasserprozesse Gf-Wa*

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

#### **Art. 17d**

*Gefahrenzone  
Rutschprozesse Gf-Ru*

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone Rutschprozesse Gf-Ru dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hangrutschung).

- <sup>2</sup> Für Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **Art. 18**

##### *Abbauzone*

- <sup>1</sup> Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen, sowie die Ablagerung bewilligter Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.
- <sup>2</sup> Voraussetzung für eine Abbaubewilligung ist ein Landschaftsplan über die gesamte Zone mit Abbau-, Rekultivierungs- und Gestaltungsplänen, inkl. Regelung der Nachnutzung. Der Abbau und die Ablagerung müssen in Etappen erfolgen.
- <sup>3</sup> Der Einbezug von Waldflächen in die Abbauzone setzt die Erteilung einer Rodungsbewilligung voraus.
- <sup>4</sup> Für die Abbauzone „Under Moos“ gelten folgende spezielle Vorschriften:
- Zusammen mit dem Projekt/Baugesuch für den Kiesabbau ist vom Gesuchsteller bei der zuständigen Behörde ein aktualisierter Umweltverträglichkeitsbericht einzureichen.
  - Auf einer Fläche von mindestens 15% des Gesamtperimeters sind sowohl während des Kiesabbaus als auch nach Abschluss der Abbautätigkeit ökologische Ausgleichsmassnahmen umzusetzen.
- <sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 18a**

##### *Sonderbauzone A Sägerei Älbach*

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone A Sägerei Älbach ist für den Betrieb und den Ausbau des bestehenden Holzverarbeitungsbetriebs / der Sägerei bestimmt.
- <sup>2</sup> Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Holzverarbeitungsbetrieb / der Sägerei stehen. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Umfang und Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.
- <sup>3</sup> Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gestattet. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild festgelegt. Bezüglich Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind im Minimum die Bestimmungen der Gewerbezone massgebend. Zum Schutz vor Naturgefahren sind die erforderlichen Massnahmen festzulegen.

<sup>4</sup> Auf der Teilparzelle Nr. 422 sind nur Parkplätze für Mitarbeiter zulässig. Der Uferbereich des Älbachs ist von baulichen Massnahmen freizuhalten und zu schonen.

<sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufe: ES III

#### **Art. 18b**

#### *Sonderbauzone B Under Niespel*

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone B Under Niespel dient dem Aufbau und dem Betrieb eines sogenannten Jurtendorfes als Tourismusbetrieb im nachhaltigen, sanften Tourismus.

<sup>2</sup> Zulässig sind in der Sonderbauzone B:

- Um- und Anbauten des bestehenden Landwirtschaftsgebäudes, eine Erweiterung ist bis zu 30% des heutigen Bauvolumens zulässig;
- insgesamt eine Wohnung im Umfang von total 200 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche;
- alle notwendigen baulichen und sanitären Einrichtungen für das Jurtendorf (ausgelegt für eine Belegung mit max. 100 Gästen) wie Duschen, WC, Infrastruktur- und Aufenthaltsräume etc.; diese sind soweit wie möglich im bestehenden Bauvolumen zu realisieren;
- Geländeanpassungen und Terrainveränderungen für die Aufstellung der Jurten.

<sup>3</sup> Allenfalls zusätzlich erforderliche neue Hochbauten sind in unmittelbarer Nähe des bestehenden Gebäudes zu erstellen. Ausgenommen davon sind Jurten.

<sup>4</sup> Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt über die bestehende Güterstrasse. Diese Strasse dient nur der Zufahrt für Waren- und Sammeltransporte sowie als Notzufahrt. Die Parkierung für Gäste und Besucher erfolgt in der Weilerzone Luthernbad auf der Parzelle Nr. 739. Die entsprechende Nutzungsvereinbarung wird privatrechtlich abgeschlossen. Es werden 15 Parkplätze für PW bereitgestellt.

<sup>5</sup> Die abwassertechnische Erschliessung und die Wasserversorgung erfolgen auf privater Basis. Für die Abwasserentsorgung sind Komposttoiletten und eine Pflanzenkläranlage zulässig.

<sup>6</sup> Alle baulichen Eingriffe in die Landschaft haben sich auf ein Minimum zu beschränken. Die Landschaft ist soweit als möglich naturnah zu belassen.

<sup>7</sup> Bei einer Aufgabe der Nutzung „Jurtendorf“ wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt.

<sup>8</sup> Empfindlichkeitsstufe: ES III

<b>d.</b>	<b>Schutzzonen</b>
<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 60 <i>Begriff</i>
<i>Ortsbildschutzzone</i>	<p><b>Art. 19</b></p> <p><i>Wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11.12.1998 aufgehoben.</i></p>
<i>Landschaftsschutzzone</i>	<p><b>Art. 20</b></p> <p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.</p> <p><sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen bleiben gewährleistet.</p> <p><sup>3</sup> Neubauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.</p> <p><sup>4</sup> Bei Umbauten und Renovationen bestehender Bauten sind störende, stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen Baustil anzupassen.</p> <p><sup>5</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlänge nicht verringern.</p> <p><sup>6</sup> Die kleinräumigen Strukturen von Wies- und Weideland in Abwechslung mit Hecken und Wald sind für die Landschaft prägend und dürfen durch Rodungen und Aufforstungen nicht verändert werden.</p>
<i>Schutzzone Flue</i>	<p><b>Art. 21</b></p> <p>Die im Zonenplan bezeichneten Schutzzonen Napfflue, Eyflue und Hochänziflue sind ungeschmälert zu erhalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist nicht gestattet.</p>
<i>Naturschutzzone</i>	<p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup> Naturschutzzonen bezwecken die integrale Erhaltung und Verbesserung von vielfältigen Lebensräumen für bedrohte und seltene Pflanzen- und Tierarten. Die Naturschutzzonen sind im Anhang dieses Reglements aufgeführt und kurz beschrieben.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb von Naturschutzzonen sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Be- und Entwässerungen, Bodenveränderungen</p>

und Düngung sowie Aufforstungen sind untersagt.

- <sup>3</sup> Schutzziel und detaillierte Vorschriften zur Nutzung und Pflege werden in separaten Vereinbarungen mit dem Bewirtschafter geregelt. Der Gemeinderat kann den notwendigen Schutz auch mittels einer Verordnung sicherstellen.
- <sup>4</sup> Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- <sup>5</sup> Angrenzende, im Plan bezeichnete Puffergebiete sind so zu bewirtschaften, dass eine Beeinträchtigung des Kerngebietes verhindert wird.

### **Art. 23**

#### *Naturobjekte*

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Inventar enthaltenen Naturobjekte sind geschützt und in ihrer natürlichen Vielfalt zu erhalten, zu pflegen und wenn nötig zu verbessern. Für Hecken, Feldgehölze und Bachuferbestockungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Gesetze und Verordnungen (Wasserbaugesetz, kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze).
- <sup>2</sup> Die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung im Bereich der Waldränder ist so zu gestalten, dass ein reich strukturierter, stufig aufgebauter Waldrand mit einem ökologisch vielfältigen Krautgürtel entsteht.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat trifft im Einzelnen und soweit erforderlich weitere Massnahmen zur Erhaltung der Naturobjekte. Er kann zudem Beiträge für Massnahmen zur Pflege und Erhaltung von Naturobjekten ausrichten. Der Gemeinderat unterstützt die Erhaltung und Förderung der traditionellen Obstgärten und markanten Einzelbäume. Ihre Bedeutung für die Landschaft, das Ortsbild und für bedrohte Arten ist zu berücksichtigen.
- <sup>4</sup> Das Inventar der Naturobjekte ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **Art. 24**

#### *Grundwasserschutzzonen*

- <sup>1</sup> Für die Festlegung und die Bestimmungen der Schutzzonen für Quell- und Grundwasserfassungen sind die entsprechenden Gesetzgebungen von Bund und Kanton massgebend.
- <sup>2</sup> Die Eintragungen im Plan dienen nur Informationszwecken.

#### **e.**

### **Ortsplanungsverfahren**

#### *Hinweis auf PBG*

§§ 61 - 64

## 5. Bebauungsplan

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

## 6. Gestaltungsplan

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 72	<i>Zweck</i>
	§ 73	<i>Form und Inhalt</i>
	§ 74	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>
	§ 75	<i>Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement</i>
	§ 76	<i>Modell und Profile</i>
	§ 77	<i>Auflageverfahren</i>
	§ 78	<i>Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung</i>
	§ 79	<i>Kosten</i>
	§ 80	<i>Geltungsdauer</i>

### Art. 25

#### *Gestaltungsplan*

<sup>1</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt in den Dorfzonen 2'500 m<sup>2</sup>, in den übrigen Zonen 3'500 m<sup>2</sup>. Unabhängig davon kann der Gemeinderat Gestaltungspläne verlangen, wenn es im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Sinne der kantonalen Gesetzgebung Ausnahmen von den öffentlichen Bauvorschriften gestatten, sofern

- es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze angelegt werden;
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen unter Terrain angelegt oder in die Gebäude integriert werden;
- die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr aufeinander abgestimmt werden;
- gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden;
- der Siedlungsrand durch eine standortgerechte Bepflanzung ins Landschaftsbild eingliedert wird.

- <sup>3</sup> Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von bis zu 10% gewähren.
- <sup>4</sup> In den Zonen W2 und W3 kann der Gemeinderat bis zu 15% Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung gewähren, sofern der Gestaltungsplan das Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbes ist.
- <sup>5</sup> Die Geltungsdauer des Gestaltungsplans richtet sich nach § 80 PBG.

**7.***Hinweis auf PBG***Planungszone**

§§ 81 - 85

**B.****LANDUMLEGUNG UND  
GRENZREGULIERUNG***Hinweis auf PBG*§§ 86 - 101 *Landumlegung*  
§§ 102 - 104 *Grenzregulierung***C.****ÜBERNAHMEPFLICHT,  
ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE***Hinweis auf PBG*§ 105 *Pflicht zur Übernahme von Grundstücken*  
§§ 106 - 108 *Entschädigungen*  
§§ 109 - 112 *Beiträge***D.****BAUVORSCHRIFTEN****I.****Allgemeine Bestimmungen***Hinweis auf PBG*§ 113 *Benützung öffentlichen Grundes*  
§ 114 *Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen*  
§ 116 *Reklameverordnung*

## II. Erschliessung

*Hinweis auf PBG*

- § 117 Grundsatz
- § 118 Zufahrt
- § 119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

*Garagen und  
Abstellflächen*

### Art. 26

- <sup>1</sup> Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund
  - bei Einfamilienhäusern 2 Abstellplätze, offen oder in Garagen,
  - bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern pro Wohnung mindestens 1½ Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Für alle anderen Nutzungsarten legt der Gemeinderat die Zahl der notwendigen Abstellplätze fest.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann nach § 94 Strassengesetz in der Baubewilligung die Anzahl der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes dies erfordern, oder wenn für das Ortsbild wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden.
- <sup>4</sup> Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Freistehende Garagen sind zu vermeiden oder mindestens schonend in die Umgebung einzufügen. Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Sammeleinstellhallen zu erstellen.
- <sup>5</sup> Offene Abstellflächen sind möglichst mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

## III. Abstände

1.

### Grenzabstand

*Hinweis auf PBG*

- § 120 Begriff
- § 121 Begriff der Massiv- und Weichbauten
- § 122 Ordentlicher Grenzabstand
- § 123 Grenzabstand in Einfamilienhausgebieten
- § 124 Grenzabstand bei Kleinbauten
- § 125 Grenzabstand bei Unterniveaubauten
- § 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen
- § 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand
- § 128 Vereinbarungen über Grenzabstände

§ 129 *Grenzabstand bei geschlossener Bauweise*

### **Art. 27**

*Zusammenbau*

Der Zusammenbau von Gebäuden an der Grenze gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

**2.**

### **Gebäudeabstand**

*Hinweis auf PBG*

§ 130 *Begriff*  
 § 131 *Ordentlicher Gebäudeabstand*  
 § 132 *Gebäudeabstand bei Kleinbauten*

**3.**

### **Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen**

*Hinweis auf PBG*

§ 133 *Voraussetzungen*  
 § 134 *Zuständigkeit*

**4.**

### **Andere Abstände**

*Hinweis auf PBG*

§ 135 *Strassenabstand*  
 § 136 *Waldabstand*  
 § 137 *Gewässerabstand*

### **Art. 28**

*Strassenabstände*

<sup>1</sup> Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan\* vorliegt, sind zwischen Gebäudeflucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| a) bei Kantonsstrassen  | 6 m |
| b) bei Gemeindestrassen | 5 m |
| c) bei Privatstrassen   | 4 m |
| d) bei Güterstrassen    | 4 m |

<sup>2</sup> Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff. des kantonalen Strassengesetzes verwiesen.

\* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang der Kantonsstrassen eine Ausnahmegewilligung des Baudepartements erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

### **Art. 29**

*Abstände von Hecken und Feldgehölzen*

Wo kein genehmigter Gestaltungs- oder Bebauungsplan besteht, haben Bauten und Anlagen von Hecken und Feldgehölzen einen Abstand von 6 m einzuhalten.

### **Art. 30**

*Gewässerabstand*

<sup>1</sup> Gegenüber der Luthere haben Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen mindestens 20 m und innerhalb der Bauzonen mindestens 8 m Abstand, gemessen ab der Bö-

schungsoberkante, einzuhalten.

<sup>2</sup> Falls im Zonenplan, in einem Bebauungs- oder in einem Gestaltungsplan\* Baulinien oder Baubegrenzungslinien gegenüber den Gewässern festgelegt sind, gelten die Abstände gemäss diesen Baulinien.

<sup>3</sup> Für die übrigen Gewässer gilt der gesetzliche Abstand gemäss Wasserbaugesetz.

\* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang der Kantonsstrassen eine Ausnahmegewilligung des Baudepartements erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

## IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

*Hinweis auf PBG*

§ 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*  
 § 139 *Berechnung der Höhenmasse*

*Gebäudehöhe*

### Art. 31

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sofern in den Bestimmungen für die einzelnen Bauzonen nichts anderes festgelegt ist.

<sup>2</sup> Bei Bauten, welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkant Dachgeschossboden, höchstens 1 m betragen.

*Dachgestaltung*

### Art. 32

<sup>1</sup> Dachgestaltung, Firstrichtung und Bedachungsmaterial haben sich der Landschaft und der baulichen Umgebung anzupassen.

<sup>2</sup> Flachdächer sowie sehr schwach geneigte Dächer (unter 30 Grad) sind nur in den Gewerbebezonen zulässig. Ausnahmsweise können Kleinbauten gem. § 132 Abs. 1 PBG und eingeschossige Anbauten mit Flachdach auch in den übrigen Zonen gestattet werden.

<sup>3</sup> Bei Bauten, welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Länge der Dachaufbauten bzw. -einschnitte einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anzahl, Grösse und Gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

*Hinweis auf PBG*

§ 140 *Eingliederung, Begrünung*  
 § 141 *Gebäude- und Grundstückunterhalt*  
 § 142 *Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne*

§ 143 *sowie archäologischer Fundstellen  
Antennen und vergleichbare Anlagen*

### **Art. 33**

*Umweltschutz, Schutz  
des Orts- und Land-  
schaftsbildes*

- <sup>1</sup> Landschaft und Umwelt sind zu schonen. Alle Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft und ins Ortsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl, die Farbgebung usw. sind auf die Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbildes auszurichten.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligungen oder die Genehmigung von Gestaltungsplänen von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Lösungen abhängig zu machen. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung oder der Genehmigung entsprechende Auflagen verbinden.
- <sup>4</sup> In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass das oberste Untergeschoss talseits mit einer Höhe von max. 2.70 m in Erscheinung tritt.
- <sup>5</sup> Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **Art. 34**

*Terrainveränderungen,  
Mauern, Einfriedungen  
und Bepflanzungen*

- <sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.
- <sup>2</sup> Von den Vorschriften kann der Gemeinderat, insbesondere aus Lärmschutzgründen, Ausnahmen gewähren oder zusätzliche Massnahmen verlangen.
- <sup>3</sup> Mauern, Palisaden und andere geschlossene Einfriedungen dürfen, gemessen ab gewachsenem Terrain, eine Höhe von 1.20 m, Grünhecken und Drahtzäune eine solche von 1.50 m nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann bei Stützmauern, die durch den Strassenbau bedingt sind, und bei Naturhecken, wenn das Einverständnis der Nachbarn vorliegt, Ausnahmen gestatten. Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in Bewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft erforderlich ist.

### **Art. 35**

*Erhaltung offener  
Gewässer*

- <sup>1</sup> Bestehende offene Bachläufe und Uferbereiche sind in ihrem natürlichen Lauf zu erhalten. Das Eindolen von Wald- und Wiesenbächen ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Die Fließgewässer inkl. Kiesfluren, Ufer- und Böschungsbereiche mit begleitendem Gehölzsaum sind als vielfältige Lebensräume zu erhalten und zu pflegen.

<sup>3</sup> Die Übergänge der Seitenbäche in die Luthere sind fischgerecht zu gestalten.

#### **Art. 36**

#### *Kulturobjekte*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Inventar der schützenswerten Kulturobjekte. Er kann Objekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer ins Inventar aufnehmen oder daraus entlassen. Das Inventar ist auf der Gemeindekanzlei einsehbar und wird nachgeführt.

<sup>2</sup> Für das Verfahren zum Schutz der Objekte gilt das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960.

<sup>3</sup> Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

<sup>4</sup> In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Beiträge an Massnahmen zur Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Kulturobjekten ausrichten.

<sup>6</sup> Archäologische Fundstellen sind im Zonenplan informationshalber dargestellt. Vor baulichen Eingriffen bei archäologischen Fundstellen ist die Kantonsarchäologie zu informieren und ihre Anordnungen sind zu befolgen.

## **VI.**

### **Sicherheit**

*Hinweis auf PBG*

§§ 145 - 149

## **VII.**

### **Schutz der Gesundheit**

#### **a.**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

*Hinweis auf PBG*

§ 150     *Baustoffe*  
 § 151     *Benützung der Bauten und Anlagen*  
 § 152     *Besonnung*

§ 153	<i>Belichtung und Belüftung</i>
§ 154	<i>Raummasse</i>
§ 155	<i>Isolationen</i>
§ 156	<i>Ausnahmen</i>
§ 157	<i>Behindertengerechtes Bauen</i>

## **b. Spielplätze und Freizeitanlagen**

*Hinweis auf PBG* § 158 *Erstellung*

## **c. Immissionsschutz**

*Hinweis auf PBG* § 161 *Vermeidung übermässiger Immissionen*

### **Art. 37**

*Baubewilligung in lärm-  
belasteten Gebieten*

<sup>1</sup> Auf der Gemeindekanzlei liegt ein Plan auf, der die im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) lärmbelasteten Gebiete aufzeigt. In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen des Art. 31 LSV, besonders zu beachten.

<sup>2</sup> In den bezeichneten Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

## **d. Bezug von Neubauten**

*Hinweis auf PBG* § 162 *Voraussetzungen*

## **VIII. Energie**

*Hinweis auf PBG* §§ 163 - 165

## **IX. Hochhäuser**

*Hinweis auf PBG* §§ 166 - 168

## **X. Einkaufszentren**

*Hinweis auf PBG* §§ 169 - 173

## **XI. Camping**

*Hinweis auf PBG*

§§ 174 + 177

## **XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

*Hinweis auf PBG*

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

## **E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

*Hinweis auf PBG*

§§ 184 - 205

## **F. RECHTSSCHUTZ**

*Hinweis auf PBG*

§ 206 *Rechtsmittel*  
§ 207 *Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

### **Art. 38**

*Beschwerderecht*

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung bei der zuständigen kantonalen Behörde Beschwerde eingereicht werden.

## **G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

*Hinweis auf PBG*

§ 208 *Aufsicht*  
§ 209 *Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes*  
§ 210 *Einstellung von Bauarbeiten*  
§ 211 *Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen*  
§ 212 *Kosten*

- § 213 *Strafbestimmung*  
§ 214 *Strafanzeige*

### **Art. 39**

*Zuständige Behörde;  
Gutachten*

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über die Planung und das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigen Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung und des Natur- und Umweltschutzes sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben und Bebauungs- und Gestaltungsplänen Fachleute beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Denkmalpflege hat der Gemeinderat ein Gutachten der zuständigen kantonalen Fachkommissionen einzuholen.
- <sup>4</sup> Baugesuche im Bereich des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sind der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben des Bauwesens Fachleuten übertragen.

### **Art. 40**

*Ausnahmen*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.
- <sup>2</sup> Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
  - a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
  - c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
  - d) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht;
  - e) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.
- <sup>3</sup> Die Ausnahmebewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraus-

setzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

- <sup>4</sup> Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

#### **Art. 41**

##### *Gebühren*

- <sup>1</sup> Für alle administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen und Kontrollen nach diesem Reglement werden Gebühren erhoben. Diese bemessen sich bei Baugesuchen aufgrund der Neu- bzw. Mehrwertschätzung der kantonalen Gebäudeversicherung. Für die Baukontrollen werden Gebühren nach Zeitaufwand erhoben.
- <sup>2</sup> Die Gebühren für die Prüfung und Bewilligung des Baugesuches betragen für 2.0‰, mindestens aber Fr. 100.--. Ausserordentliche Aufwendungen und Aufwendungen für nicht realisierte Bauvorhaben werden nach Zeittarif berechnet. Die Baukontrollen und -abnahmen werden nach Zeitaufwand verrechnet. Die Kosten der Nachführung der amtlichen Vermessung richten sich nach dem kantonalen Gebührentarif.
- <sup>3</sup> Für die Bauberatung im Bebauungsplan Dorf, für die Prüfung des Wärmeschutznachweises, von Bebauungs- und Gestaltungsplänen usw. sowie von Bauvorhaben, die keinen Gebäudeversicherungs-Neuwert zur Folge haben, werden die Gebühren nach Zeitaufwand berechnet.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat erhebt für die mutmasslichen Gebühren einen Kostenvorschuss. Die definitive Rechnungsstellung erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Neu- bzw. Mehrwertschätzung der kantonalen Gebäudeversicherung.

#### **Art. 42**

##### *Strafbestimmungen zum Schutze der Naturobjekte*

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften der Artikel 20 Abs. 3-6, 21, 22 Abs. 2, 4 und 5, 23 Abs. 1 und 2 und Art. 29 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 43

#### *Inkrafttreten*

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft und ersetzt das Reglement vom 17.12.1977.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 11. Dezember 1992.  
Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Juni 1993.

Änderungen beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1998.  
Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. 1511 vom 22. Oktober 1999.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13. Dezember 2005.  
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 148 vom 7. Februar 2006.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. Mai 2008.  
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1187 vom 28. Oktober 2008 mit Korrekturen genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Mai 2011.  
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 962 vom 6. September 2011.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 12. Dezember 2011.  
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 1043 vom 25. September 2012.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. Mai 2011.  
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 119 vom 1. Februar 2013.

# ANHANG

## Liste der Naturschutzzonen gemäss Art. 22

<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Typ</b>
1	Mittler Gernet	Trockenwiese, Feuchtwiese
2	Hinter Walenbach	Pfeifengraswiese
3	Wilmisbachweid	Feuchtwiese, Quellfluren, Ried
4	Alpetli	Feuchtgebiet, Pfeifengraswiese
5	Innersagen	Pfeifengraswiese
6	Grund	Ried, Pfeifengraswiese
7	Franzhüsli	Hochstaudenried, Pfeifengraswiese
8	Gschwader	Pfeifengraswiese