



# Bau- und Zonenreglement

vom 5. Juni 2012

Letzte Änderung:

Beschluss der Stimmberechtigten vom 5. Juni 2019,

Genehmigung durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1358 vom 10. Dezember 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Grundsätze der Siedlungsentwicklung.....	4
Art. 2	Ausnützungsziffer .....	5
Art. 3	Baulinie entlang von Leitungen .....	5
Art. 4	Zoneneinteilung, Zonenpläne .....	5
<b>II.</b>	<b>Bauzonen .....</b>	<b>6</b>
Art. 5	Dreigeschossige Dorfzone Mauensee D3M .....	6
Art. 6	Dreigeschossige Dorfzone Kaltbach D3K .....	6
Art. 7	Wohnzonen W3, W2A und W2B.....	7
Art. 8	Arbeits- und Wohnzonen AW3 und AW2 .....	7
Art. 9	Arbeitszone A.....	7
Art. 10	Zone für öffentliche Zwecke ÖZ.....	8
Art. 11	Campingzone C .....	8
Art. 12	Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage S.....	9
Art. 13	Grünzone GR.....	9
Art. 13a	Grünzone Gewässerraum (GG).....	9
Art. 14	Sonderbauzone Schloss S-S.....	9
Art. 15	Sonderbauzone Felsenkeller S-F .....	10
Art. 15a	Sonderbauzone Kaltbach S-K .....	10
<b>III.</b>	<b>Nichtbauzonen.....</b>	<b>10</b>
Art. 16	Zone Bognau Z-B .....	10
Art. 17	Landwirtschaftszone LW .....	11
Art. 18	Übriges Gebiet ÜG .....	11
<b>IV.</b>	<b>Schutzzonen / Ortsbild- und Landschaftsschutz .....</b>	<b>11</b>
Art. 20	Geotopschutzzone GS.....	12
Art. 21	Naturobjekte N .....	12
Art. 22	Ortsbild- und Landschaftsschutz.....	13
Art. 23	Kulturobjekte KO.....	13
<b>V.</b>	<b>Sondernutzungspläne .....</b>	<b>14</b>
Art. 25	Bebauungsplan.....	14
Art. 26	Gestaltungsplan .....	14
<b>B.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>14</b>
Art. 27	Reklamen .....	14
Art. 28	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	15
Art. 29	Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen.....	15
Art. 30	Containerplätze.....	15
Art. 31	Kompostierplätze .....	15
Art. 32	Zusammenbau .....	15
Art. 33	Mehrlängenzuschlag .....	15
Art. 34	Strassenabstände .....	15
Art. 35	Sichtbarkeit des Untergeschosses .....	16
Art. 36	Dachgestaltung .....	16
Art. 37	Schutz vor Naturgefahren.....	16
Art. 38	Schutz vor technischen Gefahren .....	17
Art. 39	Spiel- und Ruheplätze .....	17

Art. 40	Gestaltungsplan- und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten .....	17
Art. 41	Energieeffizienz, Nachhaltigkeit.....	18
<b>C.</b>	<b>RECHTSSCHUTZ .....</b>	<b>18</b>
Art. 42	Beschwerderecht .....	18
<b>D.</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN .....</b>	<b>18</b>
Art. 43	Zuständige Behörde, Gutachten .....	18
Art. 44	Ausnahmen .....	19
Art. 45	Gebühren .....	19
Art. 46	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten ....	19
Art. 47	Strafbestimmungen .....	19
<b>E.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>19</b>
Art. 48	Übergangsbestimmungen.....	19
Art. 49	Inkrafttreten.....	20
<b>ANHANG I</b>	<b>21</b>	
<b>ANHANG II</b>	<b>22</b>	
<b>ANHANG III</b>	<b>23</b>	
<b>ANHANG IV</b>	<b>24</b>	

Die Einwohnergemeinde Mauensee erlässt, gestützt auf §§ 17 Abs. 2 sowie 34 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gestützt auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Luzern, folgendes Bau- und Zonenreglement:

## **A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung**

1. Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leer stehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die unüberbauten Bauzonen, die zu schliessenden Baulücken und leer stehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.
2. Voraussetzung für eine Einzonung sind in der Regel:
  - Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsleitbild
  - Erfüllung der Anforderungen für Neueinzonungen gemäss kantonalem Richtplan 2009 (Koordinationsaufgabe S1-5), insbesondere Bedarfsnachweis und Nachweis einer zweckmässigen Erschliessungsmöglichkeit
  - ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern, in der letztere erklären, das neue Bauland innert einer zu setzenden Frist zu überbauen bzw. an bauwillige Interessenten zu verkaufen. Bei Nichteinhalten dieser Frist erhält die Gemeinde automatisch das Recht, das Land zu einem im Voraus festgelegten Preis zu kaufen.
3. Bei einer Einzonung von Landwirtschaftsland in Bauzone ist ein Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) nach Möglichkeit zu vermeiden. Ab 4'000 m<sup>2</sup> betroffener FFF sind folgende Massnahmen zwingend zu prüfen, wobei ein Bodenschutzexperte beizuziehen ist:
  - Realersatz von FFF an anderen Standorten (Rückführung von unbebauten Bauzonen in die Landwirtschaftszone, wobei die Flächen gemäss ihrer landwirtschaftlichen Eignung angerechnet werden)
  - Verwertung von ausgehobenem Boden aus FFF zwecks Verbesserung geschädigter und verbesserungswürdiger Landwirtschaftsböden an anderen Standorten<sup>1</sup>. Ausnahmen sind möglich, wenn die Transportdistanzen zu gross oder die Bodenverwertung aufgrund anderer Kriterien als unverhältnismässig erscheinenDie zu treffenden Massnahmen sind mit einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde, Grundeigentümern und beteiligten Dritten zu sichern und während der Bauphasen zu kontrollieren.
4. In den Bauzonen sind innert 10 Jahren nach Beschlussfassung über die entsprechende Zonenfestlegung massgebliche Bauvorhaben in Angriff zu nehmen. Bei Nichteinhalten dieser Frist prüft der Gemeinderat die Zweckmässigkeit einer Auszonung und beantragt gegebenenfalls den Stimmberechtigten, die entsprechenden Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren der Landwirtschaftszone oder dem Übrigen Gebiet B gemäss § 56 Abs. 1b PBG zuzuweisen. Dabei ist die Gemeinde nicht entschädigungspflichtig.

<sup>1</sup> vgl. Karten und Datengrundlagen der zuständigen Dienststelle

**Art. 2 Ausnützungsziffer**

1. Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt für alle Zonen 1.00.
2. Die Ausnützungsziffer (AZ) darf in Zonen mit drei und mehr Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0.20, in Zonen mit weniger als drei Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0.25 betragen. Die Einhaltung der zonengemässen Ausnützungsziffer ist vorbehalten.

**Art. 3 Baulinie entlang von Leitungen**

Im Abstand von 10 m von der Transitgasleitung - gemessen ab Rohraussenkante - bedürfen alle Bauvorhaben (bewohnte und unbewohnte Gebäude, oberirdische und unterirdische Gebäudeteile, Leitungen etc.) der Zustimmung durch die zuständige Dienststelle. Innerhalb der Bauzonen wird dieser Abstand durch eine im Zonenplan Siedlung eingetragene Baulinie gesichert.

**Art. 4 Zoneneinteilung, Zonenpläne**

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

## a) Bauzonen:

D3M	Dreigeschossige Dorfzone Mauensee	ES III
D3K	Dreigeschossige Dorfzone Kaltbach	ES III
W3	Dreigeschossige Wohnzone	ES II/III*
W2A	Zweigeschossige Wohnzone W2A	ES II/III*
W2B	Zweigeschossige Wohnzone W2B	ES II
AW3	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone	ES III
AW2	Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone	ES III
A	Arbeitszone	ES III
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke	ES II
C	Campingzone	ES III
S	Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage (überlagernd)	
GR	Grünzone	ES III
S-S	Sonderbauzone Schloss	ES II
S-F	Sonderbauzone Felsenkeller (überlagernd)	

## b) Nichtbauzonen:

Z-B	Zone Bognau	
LW	Landwirtschaftszone	ES III
ÜGA	Übriges Gebiet A (§ 56 lit. a PBG)	ES III
ÜGB	Übriges Gebiet B (§ 56 lit. b PBG)	ES III
UGC	Übriges Gebiet C (§ 56 lit. c PBG)	ES III

## c) Schutzzonen:

NS	Kommunale Naturschutzzone Chalpecherweiher	ES III
GS	Geotopschutzzone (überlagernd)	

\* ES III: Aufstufung infolge Lärmvorbelastung

2. Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2'000 und Landschaft 1:5'000 festgehalten, die Bestandteile dieses Bau- und Zonenreglements sind.

## **II. BAUZONEN**

### **Art. 5 Dreigeschossige Dorfzone Mauensee D3M**

1. Die dreigeschossige Dorfzone Mauensee bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten, die ortsbildgerechte Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie eine angemessene Erweiterung des Dorfkerns und die Förderung von Gewerbe und Ladengeschäften.
2. Die dreigeschossige Dorfzone Mauensee ist für Wohnbauten oder Wohnbauten mit höchstens mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.
3. Umbauten, welche die Gebäudestruktur im Wesentlichen nicht verändern, dürfen die Gebäudemasse des Altbaus aufweisen, auch wenn der Altbau die zulässigen Grundmasse gemäss Absatz 4 überschreitet. Der Gemeinderat kann bei Umbauten ausnahmsweise grössere oder kleinere Gebäudemasse anordnen. Er beachtet dabei die architektonische Qualität der Gebäude, ihre Einordnung in das Ortsbild sowie die Anforderungen der Verkehrssicherheit.
4. Für Neubauten und neubauähnliche Umbauten sind gestattet:  
Vollgeschosszahl: höchstens 3, wobei das dritte Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet ist;  
Gebäuelänge: höchstens 28.00 m  
Gebäudegrundfläche: höchstens 400 m<sup>2</sup>
5. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
6. Der Gemeinderat erlässt einen ortsbildgerechten Baulinienplan, welcher auch Niveaulinien enthalten kann.
7. Zur Beurteilung von Baugesuchen, die das Gebäudeäussere betreffen, kann der Gemeinderat eine Überprüfung nach ortsbaulichen, bauhistorischen und architektonischen Gesichtspunkten vornehmen lassen. Der Gesuchsteller trägt die Kosten dieser Überprüfung.

### **Art. 6 Dreigeschossige Dorfzone Kaltbach D3K**

1. Die dreigeschossige Dorfzone Kaltbach bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des ursprünglichen Gemeindeteils Kaltbach.
2. Die dreigeschossige Dorfzone Kaltbach ist für Wohnbauten, höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.
3. Gestattet sind:  
Vollgeschosszahl: höchstens 3, wobei das dritte Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet ist;  
Gebäuelänge: höchstens 28.00 m  
Gebäudegrundfläche: höchstens 400 m<sup>2</sup>
4. Der Gemeinderat kann die Erhaltung von Gärten verlangen und im Rahmen der Baubewilligung

die Art der Einfriedung vorschreiben oder diese untersagen.

#### **Art. 7 Wohnzonen W3, W2A und W2B**

1. Die dreigeschossige Wohnzone W3 sowie die zweigeschossigen Wohnzonen W2A und W2B sind für Wohnbauten bestimmt.
2. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.
3. Gestattet sind:
 

Ausnutzungsziffer:	W3 höchstens 0.55 W2A höchstens 0.40 W2B höchstens 0.35
Vollgeschosszahl:	W3 höchstens 3 W2A höchstens 2 W2B höchstens 2
Gebäudelänge:	W3 höchstens 35 m W2A höchstens 25 m W2B höchstens 25 m
4. In der zweigeschossigen Wohnzone W2A darf die Fassadenhöhe höchstens 7.00 m betragen. Direkte Garagenzufahrten und direkte Hauszugänge sind davon ausgenommen.
5. Auf der Parzelle Nr. 108, GB Mauensee, sind gegenüber dem Schiblertobelwald in einem Abstand von 20 Metern zum Wald keine Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen zugelassen.

#### **Art. 8 Arbeits- und Wohnzonen AW3 und AW2**

1. Die Arbeits- und Wohnzonen AW3 und AW2 sind für höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnbauten bestimmt.
2. Gestattet sind:
 

Ausnutzungsziffer:	AW3 höchstens 0.60, wovon höchstens 0.40 für Wohnzwecke; AW2 höchstens 0.40, wovon höchstens 0.20 für Wohnzwecke.
--------------------	--

In beiden Zonen können im Rahmen eines Gestaltungsplans davon abweichende Wohnanteile festgelegt werden.

Vollgeschosszahl:	AW3 höchstens 3; AW2 höchstens 2
Gebäudelänge:	AW3 höchstens 35.00 m; AW2 höchstens 30.00 m

#### **Art. 9 Arbeitszone A**

1. Die Arbeitszone ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die höchstens mässig stören. Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
2. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

3. Gestattet sind:  
Überbauungsziffer: höchstens 0.60  
Fassadenhöhe: höchstens 14.00 m. Sind betriebsbedingte Mehrhöhen notwendig, kann der Gemeinderat auf Gesuch hin Ausnahmen bewilligen.
4. Gebäudelänge und Abstände legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
5. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest. Flachdächer sind zu begrünen.
6. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist an Ort zurückzuhalten und versickern zu lassen.

#### **Art. 10 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ**

1. Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen (Schul-, Schulsport-, Kultur- und Freizeitanlagen, Verwaltung, soziale Dienste, technische Dienste, Parkplätze) bestimmt.
2. Der Gemeinderat legt im Einzelfall die Ausnützung, die Geschosshöhe, die Gebäudedimensionen und die Gebäudegestaltung fest. Dabei hat er gebührende Rücksicht auf die angrenzenden Zonen zu nehmen.

#### **Art. 11 Campingzone C**

1. Die Campingzone ist für die Einrichtung und Betrieb des Campingplatzes Waldheim bestimmt.
2. Als Bestandteil der Betriebsbewilligung werden in einem Umgebungsplan die minimalen Nutzungsanordnungen festgelegt:
  - Zufahrt und Erschliessung
  - Sammelparkplätze
  - Betriebsgebäude und Anlagen (Entsorgungsanlagen)
  - Residenzplätze
  - Passantenplätze
  - Spiel- und Erholungsbereiche
  - Einfriedung- und Bepflanzung
  - Waldzugang (es ist für eine klare Abgrenzung zwischen Wald und Campingplatz zu sorgen)
3. Die Passantenplätze dürfen vorübergehend mit Zelten und Wohnwagen belegt werden. Es sind Flächen für Durchreisende und für Ferientouristen vorzusehen.
4. Die Residenzplätze haben einen Waldabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten. Beim Erlass oder der Änderung des Betriebsreglements können im Einzelfall befristete Ausnahmen im Umgebungsplan nach Zustimmung des Forstdienstes festgelegt werden. Sind für das Aufstellen bauliche Vorkehrungen erforderlich, oder sollen Wohnwagen und Wohnmobile - wenn auch nur vorübergehend - mit dem Boden fest verbunden werden, so ist hierfür eine Baubewilligung einzuholen. Die Bewilligung wird befristet oder nur auf Zusehen hin erteilt. Sie ist zu verweigern, wenn die geplante Vorkehrung mit dem Charakter der Zone nicht vereinbar ist.



**Art. 12 Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage S**

1. Die Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage ist ausschliesslich für die Erhaltung der bestehenden Kleinkaliber-Schiessanlage bestimmt. Erweiterungen der bestehenden Anlage sind ausgeschlossen. Die Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage ist im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG anderen Zonen überlagert.
2. Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

**Art. 13 Grünzone GR**

1. Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen sowie der Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im und um das Baugebiet.
2. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind, mit Ausnahme von unversiegelten Fusswegen und das Gebiet querenden unterirdischen Infrastrukturen, nicht gestattet.

**Art. 13a Grünzone Gewässerraum (GG)**

1. In der Grünzone Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

**Art. 14 Sonderbauzone Schloss S-S**

1. Die Sonderbauzone Schloss ist für den Schutz und die Erhaltung des Schlosses und der Schlossanlage sowie für den Schutz des Seeufers bestimmt.
2. Das Schloss und das zugehörige, bestehende Wirtschaftsgebäude dürfen Wohn- und kulturellen Zwecken dienen. Büros sind gestattet, soweit deren Gesamtfläche 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche des zugehörigen Gebäudes nicht überschreitet.
3. In den Betriebsgebäuden sind nur Nutzungen gestattet, die für den Unterhalt und die Pflege der Schlossanlage, des Sees und seiner Ufer erforderlich sind oder der Parkierung dienen. Die bestehenden Bauten sollen erhalten werden und dürfen umgenutzt und erneuert werden. Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unumgänglich ist oder es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die keine historische Bedeutung haben.
4. Neubauten sind nur als Betriebsgebäude gestattet und nur wenn sie den Bestimmungen für Kleinbauten gemäss § 124 PBG entsprechen.
5. Neue Betriebsgebäude und Anlagen sind bestmöglich ins Siedlungsbild einzufügen.
6. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht gestattet, sofern sie nicht zur Wiederherstellung der ursprünglichen Aussenanlagen des Schlosses erforderlich sind.
7. Bauvorhaben sind von der zuständigen Dienststelle begutachten zu lassen.

**Art. 15 Sonderbauzone Felsenkeller S-F**

1. Die Sonderbauzone Felsenkeller ist für höchstens mässig störende Lageranlagen bestimmt. Es dürfen nur Lebensmittelendprodukte, -zwischenprodukte oder -rohstoffe gelagert werden. Spätere Umnutzungen für andere Lagerprodukte oder andere Nutzungszwecke sind nicht gestattet. Die Sonderbauzone Felsenkeller ist im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG anderen Zonen überlagert.
2. Die Lageranlagen sind unterirdisch anzuordnen. Es darf kein Bauteil und keine Installation die Niveauflächen überragen. Wo dies im Plan speziell bezeichnet ist, beträgt die Niveaufläche 531.00 m.ü.M., im Übrigen 529.50 m.ü. M. Insbesondere dürfen keine Lüftungs-, Versorgungsschächte und dergleichen über diese Niveaufläche an die Geländeoberfläche geführt werden.
3. Die Lageranlagen sind im Untertagebau zu erstellen.
4. Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu Hebungen oder Senkungen der Geländeoberfläche oder zur Veränderung des Wasser- oder Wärmehaushaltes an der Oberfläche oder im Bereich der fruchtbaren Bodenschicht führen.
5. Zur Beurteilung von Baugesuchen, lässt der Gemeinderat einen Untersuch nach geologischen und hydrologischen Gesichtspunkten vornehmen. Zudem lässt er einen Sicherheitsbericht über die während des Stollenbaues einzuhaltenden Massnahmen zum Schutz der Transitgasleitungen erstellen. Der Gesuchsteller trägt die Kosten dieses Untersuchs und für den Sicherheitsbericht.

**Art. 15a Sonderbauzone Kaltbach S-K**

1. Die Sonderbauzone Kaltbach ist für die Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes bestimmt.
2. Gestattet sind:

Vollgeschosszahl:	höchstens 3
Fassadenhöhe:	höchstens 14.00 m
3. Im Übrigen gelten – mit Ausnahme der Überbauungsziffer – die Bestimmungen von Art. 9 (Arbeitszone).

**III. NICHTBAUZONEN****Art. 16 Zone Bognau Z-B**

1. Die Zone Bognau ist für die Erhaltung und Erneuerung des landwirtschaftlichen Weilers Bognau bestimmt. Die Zone Bognau ist im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG anderen Zonen überlagert.
2. Zulässig sind Bauten und Anlagen, sofern diese
  - den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen für die Landwirtschaftszone entsprechen
  - das Ortsbild durch bauliche Massnahmen, Lagerhaltung, Werbeträger, Umgebungsgestaltung oder dergleichen nicht beeinträchtigen
  - keinen erheblichen Verkehr erzeugenAusgenommen davon ist die Nutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 50a, Grundstück Nr. 49, GB Mauensee, für Lager, Ausstellungs- und Werkstattflächen. Zusätzliche Erweiterungen sind

ausgeschlossen.

3. Werden bestehende Bauten für nichtlandwirtschaftliche Zwecke umgenutzt, darf das bestehende Bauvolumen nicht vergrössert werden und das äussere Erscheinungsbild muss im Wesentlichen erhalten bleiben.
4. Offene Lagerflächen, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sowie Ausstellungsflächen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungspflichtige Lager- und Ausstellungsflächen müssen unmittelbar bei den Betriebsgebäuden liegen und dürfen höchstens 100 m<sup>2</sup> gross sowie nicht überdacht sein.

#### **Art. 17 Landwirtschaftszone LW**

1. Die Landwirtschaftszone ist bestimmt für Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Acker- und Futterbau, dem Obst- und Rebbau, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung dient.
2. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sind die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen massgebend.
3. Zulässige Bauten sind zu Gebäudegruppen zusammenzufassen.
4. Bauten und Anlagen haben sich in Proportion, Gestaltung, Materialwahl und Farbwahl sowie durch Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

#### **Art. 18 Übriges Gebiet ÜG**

1. Das Übrige Gebiet A (ÜGA) umfasst:
  - Kantonsstrassen und Gemeindestrassen Klasse 1
  - Bahnareale
  - Uferwege entlang Bauzone
  - ausparzellierte Gewässer
  - nicht parzellierte Gewässer mit einer Mindestbreite von 3 m gemäss Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.
2. Das Übrige Gebiet B (ÜGB) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Bis zur definitiven Nutzungszuweisung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bei bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
3. Das Übrige Gebiet C (ÜGC) umfasst Land, für das kantonale Schutzbestimmungen nach dem Recht über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen wurden. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen „Verordnung zum Schutz des Mauensees und seiner Ufer“ sowie der kantonalen „Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Hagimoos“.

### **IV. SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

#### **Art. 19 Kommunale Naturschutzzone Chalpecherweiher**

1. Die Naturschutzzone Chalpecherweiher bezweckt den Schutz und die Aufwertung des ökologisch wertvollen Feuerweihers Chalpecherberg.

2. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Veränderungen des Wasserhaushalts sind nicht zulässig.
3. Das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren (vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und die Fischerei) sind nicht zulässig.
4. Die Naturschutzzone darf nur von autorisierten Personen betreten werden.
5. Der Weiher mit seiner Ufervegetation ist gemäss den Vorgaben der zuständigen Dienststelle zu pflegen und zu nutzen.
6. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden:
  - a) Im Interesse der Schutzziele.
  - b) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art. 20 Geotopschutzzone GS**

1. In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte) gemäss dem kantonalen Inventar der Naturobjekte Teil II in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Die einzelnen Schutzzone werden im Anhang I dieses Bau- und Zonenreglements aufgeführt.
2. Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.
3. Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und in Hofnähe zu erstellen. Zonenfremde Bauten und Anlagen sind in der Regel nicht zulässig.
4. Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
5. Der Schutz von Geo-Objekten, die im Inventar enthalten sind, für die aber keine Geotopschutzzone erlassen wird, ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

#### **Art. 21 Naturobjekte N**

1. Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sowie § 10 des Wasserbaugesetzes).
2. Der Gemeinderat erlässt ein Inventar über diejenigen Naturobjekte, welchen lokale Bedeutung zukommt. Das Inventar ist im Anhang II dieses Bau- und Zonenreglements beigefügt. Der Gemeinderat kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.
3. Der Gemeinderat legt fest, welche Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Bewirtschaftung der Naturobjekte von lokaler Bedeutung erforderlich sind. Insbesondere kann er die Beseitigung verbieten, Ersatzpflanzungen regeln, Mindestabstände vorschreiben sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Eingriffe in den Wasserhaushalt verbieten. Er kann die Einzelheiten mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern in Vereinbarungen regeln.
4. Der Gemeinderat kann Schutzverordnungen oder Verfügungen erlassen.

5. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Kredite kann der Gemeinderat Massnahmen zur Erhaltung und Förderung von Naturobjekten mit Beiträgen unterstützen.
6. Bauten auf den Grundstücken Nr. 23, 462 und 463 haben vom Naturobjekt Nr. 12 einen Mindestabstand von 6.00 m einzuhalten. Bei Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG legt der Gemeinderat den einzuhaltenden Mindestabstand fest.

#### **Art. 22 Ortsbild- und Landschaftsschutz**

1. Landschaft und Umwelt sind zu schonen. Alle Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen haben sich in die Landschaft und in die bauliche Umgebung einzufügen.
2. Bauten, die das Landschafts- und Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl und die Farbgebung sind auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen Landschafts- und Siedlungsbildes auszurichten. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
3. In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung und Bepflanzungen den topographischen Verhältnissen anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.
4. Grossflächige Terraineusebnungen sind nicht gestattet. Böschungen sind entweder im Lebendverbau oder durch höchstens 1.50 m hohe Stützmauern zu sichern.
5. Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen und einen Bepflanzungsplan verlangen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist. Er kann für die Ausführung von Bepflanzungen eine finanzielle Sicherstellung verlangen.
6. Wo zur besseren Eingliederung bestehender Bauten in die Landschaft eine Bepflanzung wünschbar ist, kann der Gemeinderat zu deren Realisierung Beiträge ausrichten.
7. Die Begradigung von Waldrändern und Bachläufen, die Zerstörung von ökologisch wertvollen Vegetationsräumen etc. ist untersagt.

#### **Art. 23 Kulturobjekte KO**

1. Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars für die Gemeinde Mauensee führt der Gemeinderat nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer ein Inventar mit den schützenswerten Kulturobjekten. Das Inventar ist öffentlich zugänglich. Die Kulturobjekte werden im Anhang III dieses Reglements und in den Zonenplänen aufgeführt. Mit den Inkraftsetzungen des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
2. Die Kulturobjekte sind an ihrem Standort zu bewahren. Für Veränderungen jeglicher Art ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.
3. Bauliche Massnahmen an Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass deren architektonische, gestalterische und kulturelle Bedeutung gewahrt bleibt. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag der zuständigen Dienststelle und nach Anhörung der Eigentümer fest. Für Massnahmen an kantonal geschützten Kulturobjekten ist vorgängig die Bewilligung der zuständigen Dienststelle einzuholen.

4. Der Abbruch eines Kulturobjektes ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung nachweislich unverhältnismässig ist und die Baubewilligung für einen allfälligen Ersatzneubau erteilt ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu ersetzen.
5. Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

#### **Art. 24 Archäologische Fundstellen AFS**

1. Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme in dieses Inventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die archäologischen Fundstellen werden im Anhang IV dieses Reglements und in den Zonenplänen orientierend aufgeführt.
2. Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen.

### **V. SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

#### **Art. 25 Bebauungsplan**

Der Gemeinderat ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

#### **Art. 26 Gestaltungsplan**

1. Gestaltungspläne sind notwendig:
  - a) Wo dies im Zonenplan Siedlung verlangt wird.
  - b) Wenn die zu überbauende Fläche mehr als 4'000 m<sup>2</sup> umfasst.
  - c) Wo es der Gemeinderat verlangt.
2. Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag bis zu 15 % bewilligen, sofern die Mindestflächen gemäss Absatz 1 erreicht werden. Die Höhe richtet sich nach den Richtlinien für die Gewährung eines Ausnutzungszuschlags im Rahmen eines Gestaltungsplans.
3. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nur in folgenden Zonen zulässig:
  - Dreigeschossige Wohnzone Mauensee D3M
  - Dreigeschossige Wohnzone W3
  - Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone AW3
  - 1 Bautiefe in der zweigeschossigen Wohnzone W2A angrenzend an die D3M

## **B. BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 27 Reklamen**

1. Für die Bewilligung von Reklamen gilt die Reklameverordnung.
2. Der Gemeinderat kann in einer kommunalen Verordnung, in einem Sondernutzungsplan oder

in Richtlinien weitere Vorschriften erlassen.

#### **Art. 28 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

1. Bei allen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN).
2. Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass Abstellplätze unterirdisch anzulegen sind.
3. Garagen- oder Carport-Vorplätze dürfen bis maximal 3 Wohneinheiten als Besucherparkplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt.
4. Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Strassengesetzes das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.

#### **Art. 29 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind belüftete Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen über stufenfreie Zugänge erreichbar sein. Die Grösse beträgt mindestens 0.8 m<sup>2</sup> pro Zimmer.

#### **Art. 30 Containerplätze**

Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, bei Gesamtüberbauungen mit mehr als sechs Wohneinheiten sowie bei Überbauungen, die mit Gestaltungsplan realisiert werden, sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Container zu schaffen. Sie müssen für die Bewirtschaftung gut zugänglich sein und dürfen den Verkehr nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 31 Kompostierplätze**

Der Gemeinderat kann für neue Überbauungen im Baubewilligungsverfahren Kompostierplätze vorschreiben. Die Eigentümer, die Mieter und die Pächter von überbauten Grundstücken können vom Gemeinderat verpflichtet werden, Kompostiermöglichkeiten auf der Parzelle zu schaffen, sofern nicht eine Kompostiermöglichkeit in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden kann.

#### **Art. 32 Zusammenbau**

Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

#### **Art. 33 Mehrlängenzuschlag**

Innerhalb der Dorfzonen, der Arbeitszone sowie der Sonderbauzone Kaltbach wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Gegenüber Nachbarzonen sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

#### **Art. 34 Strassenabstände**

1. Bezüglich Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes.
2. In Baulinienplänen und Sondernutzungsplänen können abweichende Strassenabstände festgelegt werden.

3. Der Gemeinderat kann nach Massgabe der Bestimmungen des Strassengesetzes innerhalb des Strassenabstandes namentlich folgende Bauten und Anlagen bewilligen:
  - a) Fahrradabstellplätze.
  - b) Containerplätze.
  - c) Wege, Einfriedungen, Treppen.
  - d) Lärmschutzbauten.
  - e) Motorfahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten.
  - f) Stützmauern und Böschungen.
  - g) Hochstammbäume und andere Bepflanzungen.
  - h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG.

#### **Art. 35 Sichtbarkeit des Untergeschosses**

In Hanglagen sind die Bauten durch Anordnung, Staffelung, Bepflanzung etc. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass das Untergeschoss talseits mit einer Höhe von maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.

#### **Art. 36 Dachgestaltung**

1. Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere beim Chäppeli Chotten [KO 8] und in der Dorfzone Mauensee) Firstrichtung und Dachform vorschreiben.
2. Die Länge von Dachdurchbrüchen darf im Grundsatz einen Drittel der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei mehrfach aufgeteilten Dachdurchbrüchen darf in begründeten Fällen die Gesamtlänge maximal  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Dachlänge betragen, sofern sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.
3. Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.
4. Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten folgende Masse:
  - a) Dachgeschosse
    - Kniestockhöhe: höchstens 1.2 m
  - b) Dachgeschosse mit Pultdach
    - kleine Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 2.5 m
    - grosse Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 4.0 m
5. Dach- und Attikageschosse mit Flach- oder Pultdächern sind talseitig mindestens 3 m zurückzusetzen.

#### **Art. 37 Schutz vor Naturgefahren**

1. Die Gefahrenkarte 2009 weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser oder Rutschungen mit unterschiedlicher Gefahrenstufe aus. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
2. Bei dem an einer Fassade erheblich hochwassergefährdeten Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 2, GB Mauensee, ist bei allfälligen baulichen Massnahmen oder Umnutzungen aufzuzeigen, wie die Gefährdung reduziert wird, ohne dabei die Gefährdung anderer Bauten zu erhöhen. Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Gefährdungsreduktion erfolgt und die Gefahrenkarte angepasst worden ist.



3. Bei Bauprojekten in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Bei Bauprojekten in Gebieten mit geringer Gefährdung werden entsprechende Abklärungen empfohlen.
4. Terrainveränderungen sind in allen in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebieten bewilligungspflichtig.
5. Bei Bauprojekten und Terrainveränderungen in Gebieten mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren ist dem Baugesuch ein Gefahrenschutznachweis beizulegen, der durch ein von der Gemeinde festgelegtes, im Umgang mit Naturgefahren erfahrendes Büro zu erstellen ist.

#### **Art. 38 Schutz vor technischen Gefahren**

In der Konsultationskarte „Technische Gefahren“ wird der Gefahrenbereich (Wirkdistanz) der Transitgasleitungen ausgewiesen. Diese Konsultationskarte ist von der Gemeinde bei allen behördlichen Tätigkeiten zu beachten und kann durch berechtigte Personen bei der zuständigen kantonalen Dienststelle eingesehen werden.

#### **Art. 39 Spiel- und Ruheplätze**

1. Für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spiel- und Ruheplätze im Sinne des PBG zu erstellen.
2. Spielplätze sind gegenüber Verkehrsanlagen baulich abzusichern.
3. Können die erforderlichen Spiel- und Ruheplätze im Ausmass gemäss § 158 des PBG nicht erstellt werden, so ist durch den Grundeigentümer eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.
4. Die Ersatzabgabe beträgt pro Quadratmeter erforderliche Spielplatzfläche Fr. 250.- und ist bei Bauvollendung zu entrichten. Die Abgeltung ist der jährlichen Teuerung anzupassen. Für die Indexierung ist der Zürcher Index der Wohnbaupreise massgebend (Stand 1.4.2012).

#### **Art. 40 Gestaltungsplan- und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

1. In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 - 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
2. Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
3. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV, und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

4. Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrassen und der Bahnlinie sowie im Einflussbereich von Schiessanlagen muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
5. Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrassen und der Bahnlinie sowie im Einflussbereich von Schiessanlagen muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

#### **Art. 41 Energieeffizienz, Nachhaltigkeit**

1. Der Gemeinderat fördert sowohl die sparsame und rationelle Energienutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energien. Er kann Beiträge an erneuerbare Energien entrichten.
2. In Gestaltungsplangebieten wird für energieeffiziente Bauten, welche mindestens mit dem Label Minergie oder mit einem vergleichbaren Label zertifiziert werden, ein Ausnützungsbonus im Rahmen von Artikel 26 dieses Reglements gewährt. Die Höhe richtet sich nach den Richtlinien für die Gewährung eines Ausnützungszuschlags im Rahmen eines Gestaltungsplans.
3. Für Umbauten bestehender Gebäude, welche mindestens nach dem Minergie-Standard für Umbauten oder einem vergleichbaren Label saniert werden, kann der Gemeinderat einen zusätzlichen Ausnützungsbonus von 0.02 gewähren.
4. Für Neubauten ausserhalb von Gestaltungsplangebieten, welche mindestens nach dem Minergie-Standard für Neubauten oder einem vergleichbaren Label erstellt werden, kann der Gemeinderat einen zusätzlichen Ausnützungsbonus von 0.02 gewähren.
5. Beantragt der Gesuchsteller einen Ausnützungsbonus gemäss Abs. 2 bis 4, hat er dem Baugesuch das provisorische Minergie-Zertifikat bzw. ein vergleichbares Zertifikat beizulegen oder innert 10 Arbeitstagen nach Einreichung des Baugesuchs nachzuliefern.

### **C. RECHTSSCHUTZ**

#### **Art. 42 Beschwerderecht**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, sofern das PBG und die anderen einschlägigen kantonalen Erlasse nichts anderes vorsehen.

### **D. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

#### **Art. 43 Zuständige Behörde, Gutachten**

1. Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
2. Zur Beurteilung von Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.

**Art. 44 Ausnahmen**

1. 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 (§ 37 PBG).
2. Die möglichen Gründe für Ausnahmen gemäss Absatz 1 werden in § 37 PBG aufgeführt.
3. Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

**Art. 45 Gebühren**

1. Die Gemeinde erhebt für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit den Baugesuchen und Nutzungsplänen sowie für die Entscheide eine kostendeckende Gebühr, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (SRL Nr. 687).
2. Alle Aufwendungen und Auslagen beigezogener Fachleute, insbesondere für die Prüfung der Gesuche, Baugespanne, energetischen Nachweise, Schnurgerüste, Werkanschlüsse, für die Baukontrollen, Expertisen und Behandlung von Einsprachen, werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt. Soweit möglich kommen die Ansätze der aktuellen KBOB\*-Empfehlungen zur Anwendung.
3. Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.

\* Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren ([www.kbob.ch](http://www.kbob.ch))

**Art. 46 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

Die §§ 209 und 210 PBG gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

**Art. 47 Strafbestimmungen**

1. Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG bestraft.
2. Wer die Vorschriften von Artikel Art. 19 – 22 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG bestraft.

**E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 48 Übergangsbestimmungen**

1. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Bau- und Zonenreglements noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu beurteilen.
2. Nicht oder zum kleineren Teil realisierte, bewilligte Gestaltungs- und Bebauungspläne sind den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements spä-

testens im Baubewilligungsverfahren anzupassen. Bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen, die grösstenteils realisiert sind, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Ausnahmegenehmigungen erteilen.

#### **Art. 49 Inkrafttreten**

1. Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Das Bau- und Zonenreglement vom 30. Mai 2000 und seine Nachträge sind aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 5. Juni 2012

Der Gemeindepräsident  
Urs Niffeler

Der Gemeindeschreiber  
Othmar Lussi

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1235 vom 20. November 2012 und Nr. 120 vom 1. Februar 2013 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnung und/ oder Korrekturen am 21. März 2013.

#### **Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 5. Juni 2012**

<b>Nr.</b>	<b>Teilrevision</b>	<b>Beschluss Gemeindeversammlung</b>	<b>Genehmigung Regierungsrat</b>	<b>Geänderte Artikel / Anhänge</b>
	Gewässerraum-Festlegung innerhalb Bauzone	5. Juni 2019	Nr. 135 vom 10. Dezember 2019	Art. 13a, Art. 14 Abs. 5

## ANHANG I

### Verzeichnis der Geotopschutzzonen (GS) gemäss Artikel 20 dieses Bau- und Zonenreglements

Nr.	Ort und Typ
1	Seitenmoräne Wauwilerberg
2	Seitenmoräne bei Sonnmatt
3	Drumlin im Grundwald
4	Rundhöcker und Molasseaufschluss um Breitloo
5	Drumlin bei Kaltbach
6	Glaziallandschaft Chalpecherwald – Chrüzfeld – Kaltbach
7	Glaziallandschaft Ronfeld Mauensee
8	Seitenmoräne Kotten – Waldheim
9	Seitenmoränen Mauensee – Berg – Berghof - Schönmoos

## ANHANG II

### Verzeichnis der Naturobjekte (N) gemäss Artikel 21 dieses Bau- und Zonenreglements

#### a) Kommunale Bedeutung:

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
1	Nussbaum	Dorf	13
2	Linde	Dorf	19
3	Linde	Chotte	210

#### b) Geschützt durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (Im Bau- und Zonenreglement Informationsinhalt ohne Rechtswirkung):

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
4	Hecke	Chalpecherberg	165
5	Hecke	Schlosshalde	23, 29, 327, 462, 463
6	Ufergehölz	Mauensee	diverse
7	Ufergehölz	Mauenseinsel	270
8	Hecke	Weid	37
9	Hecke	Berg	240, 242
10	Hecke	Berg	244
11	Hecke	Hinderfeld	81
12	Hecke	Hinderfeld	91
13	Hecke	Fellmatte	133
14	Hecke	Horbech	178, 195
15	Ufergehölz	Hagimoos	202
16	Ufergehölz	Ron	4, 201, 203, 205, 219, 382
17	Ufergehölz	Ron	201, 203, 217, 218, 219
18	Hecke	Berghof	249
19	Hecke	Berghof	249
20	Hecke	Chübel	254
21	Hecke	Chübel	255
22	Hecke	Höll	263, 268
23	Hecke	Breite	263
24	Hecke	Chäshüsli	262
25	Hecke	Lozematt	347
26	Hecke	Chalpecherberg	98
27	Hecke	Chalpecherberg	100
28	Hecke	Chalpecherberg	103

## ANHANG III

### Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte (KO) gemäss Artikel 23 dieses Bau- und Zonenreglements

#### a) Kantonale Bedeutung:

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
1	Spycher (im Denkmalschutzverzeichnis)	Bognau (Süd)	49
2	Schlossanlage <sup>1</sup>	Mauenseeinsel	270
3	Schloss <sup>1</sup>	Mauenseeinsel	270

#### b) Kommunale Bedeutung:

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
4	Wegkreuz	Kaltbach - Dorf	170
5	Rochuskapelle	Mauensee - Dorf	19
6	Spritzenhaus	Mauensee - Dorf	8
7	Spycher	Bognau (Nord)	39
8	Chäppeli	Chotte	210
9	Wegkreuz (datiert 1969)	Chübel	254
10	Wegkreuz	Kaltbach - Dorf	119
11	Wegkreuz	Mauensee - Berg	520

<sup>1</sup> zur Aufnahme als Objekt von kantonaler Bedeutung beantragt

## ANHANG IV

### Verzeichnis der archäologischen Fundstellen (AFS) gemäss Artikel 24 dieses Bau- und Zonenreglements (orientierend, Stand 22. Juni 2011)

Nr.	AFS-Name	GB. Nr.
204	Chalpechermoos	129
205	Grundmatt I	181
206	Grundmatt II	180
207	Sandweid I	181
208	Sandweid II	180
209	Horbech	194, 201
210	Hagimoos I	202, 605
211	Hagimoos II	204, 605
212	Hagimoos III	192, 204, 205, 605
213	Chalpecherwald	176, 191
214	Ronfeld I	2, 3, 4, 205, 206
215	Schlossinsel	270
216	Bollmatt/Seemoos/Mauensee I	270
217	Hitzligen / Mauensee II	284, 285, 547
218	Bollmatte I	218
219	Bollmatte II	218
220	Bolmatte III	218
221	Bognau	272,274
222	Bognauermoos I	269
223	Bognauermoos II	256
224	Ronfeld II	4
225	Ronfeld III	4
226	Ronfeld IV	382
227	Ronfeld V	382