

**BZR**

# **BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)**

Vom 29. Juni 2000 / 30. Mai 2008 / 2. Dezember 2013 / 1. Juni 2015 / 12. April 2016

**Gemeinde**



**Meierskappel**

# Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>Einleitende Bestimmungen</b>  | <b>1</b> |
| Art. 1 Geltungsbereich   | 1        |
| Art. 2 Rechtscharakter   | 1        |
| <b>A Planungsvorschriften</b>  | <b>1</b> |
| I. Allgemeine Bestimmungen   | 1        |
| II. Richtplanung   | 1        |
| III. Nutzungsplanung   | 1        |
| <b>1. Gemeinsame Bestimmungen</b>  | <b>1</b> |
| <b>2. Bauziffern</b>   | <b>2</b> |
| <b>3. Bau- und Niveaulinien</b>  | <b>2</b> |
| <b>4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>                             | <b>2</b> |
| Art. 3 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen / ES                      | 2        |
| Art. 4 Zonenplan   | 3        |
| Art. 5 Fruchtfolgeflächen in Bauzonen                                    | 3        |
| a) Bauzonen  | 3        |
| Art. 6 Kernzone K  | 3        |
| Art. 7 Dorfzone D  | 4        |
| Art. 8 Dreigeschossige Wohnzone W3                                       | 4        |
| Art. 9 Zweigeschossige Wohnzone W2                                       | 4        |
| Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim W2S               | 5        |
| Art. 11 Arbeitszone ES III Ar-III  | 5        |
| Art. 12 Arbeitszone ES IV Ar-IV  | 5        |
| Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ                                   | 6        |
| Art. 14 Sonderbauzone Seeufer SU   | 6        |
| Art. 15 Grünzone A Gr-A  | 6        |
| Art. 15a Grünzone B Gr-B   | 6        |
| Art. 15b Grünzone Gewässerraum Gr-G                                      | 6        |
| Art. 16 Temporäre Campingzone TC   | 6        |
| b) Nichtbauzonen   | 7        |
| Art. 17 Landwirtschaftszone Lw   | 7        |
| Art. 18 Übriges Gebiet B üG-B  | 7        |
| c) Schutzzonen   | 7        |
| Art. 19 Naturschutzzone 1 Ns1  | 7        |
| Art. 20 Naturschutzzone 2 Ns2  | 8        |
| Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls   | 8        |
| Art. 22 Seeuferschutzzone Us   | 9        |
| Art. 23 Freihaltezone Fh   | 9        |
| Art. 24 Schutzzone Archäologie As  | 9        |
| Art. 24a Gefahrenzonen allgemein   | 9        |
| Art. 24b Gefahrenzone Gefahrenstufe 1 G-1                                | 10       |
| Art. 24c Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 und 3 G-Wa2 / G-Wa3 | 10       |

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 24d Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 G-Ru2          | 10        |
| Art. 24e Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2 G-St2          | 10        |
| Art. 24f Gefahrenhinweiszonen Rutschungen Gefahrenstufe 3 GH-Ru3 | 11        |
| d) Waldgrenzen   | 11        |
| Art. 25 Waldgrenzen  | 11        |
| <b>5. Bebauungsplan</b>  | <b>11</b> |
| <b>6. Gestaltungsplan</b>  | <b>11</b> |
| Art. 26 Gestaltungsplan  | 11        |
| <b>7. Planungszone</b>   | <b>12</b> |
| <b>B Landumlegung und Grenzregulierung</b>                       | <b>12</b> |
| I. Landumlegung  | 12        |
| II. Grenzregulierung   | 12        |
| <b>C Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge</b>          | <b>12</b> |
| I. Übernahmepflicht  | 12        |
| II. Entschädigung  | 12        |
| III. Beiträge  | 12        |
| <b>D Bauvorschriften</b>   | <b>12</b> |
| I. Allgemeine Bestimmungen                                       | 12        |
| II. Erschliessung  | 13        |
| Art. 27 Meteorwasser, Kanalisation                               | 13        |
| III. Abstände  | 13        |
| Art. 28 Abstände   | 13        |
| IV. Vollgeschosse, Gebäude und Firsthöhen                        | 13        |
| Art. 29 Dachgestaltung   | 13        |
| Art. 30 Dachausbau   | 14        |
| Art. 31 Höhenlage des Erdgeschosses                              | 14        |
| V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes                        | 14        |
| Art. 32 Naturobjekte   | 14        |
| Art. 33 Kulturobjekte  | 14        |
| Art. 34 Ergänzung der Bestimmungen                               | 15        |
| Art. 35 Terraingestaltung, Aufschüttung, Begrünung               | 15        |
| Art. 36 Bachläufe  | 15        |
| Art. 37 Farbgebung und Farbgestaltung                            | 15        |
| Art. 38 Sonnenkollektoren und Solarzellen                        | 15        |
| Art. 39 Lagerplätze  | 15        |
| VI. Sicherheit   | 16        |
| VII. Schutz der Gesundheit                                       | 16        |
| Art. 40 Spielplätze und Freizeitanlagen                          | 16        |
| VIII. Energie  | 16        |
| IX. Hochhäuser   | 17        |

|   |           |
|---|-----------|
| X. Einkaufszentren  | 17        |
| XI. Camping   | 17        |
| XII. Bestandesgarantie und neue zonenkonforme Bauten und Anlagen<br>ausserhalb der Bauzone                              | 17        |
| <b>E Baubewilligung und Baukontrolle</b>  | <b>17</b> |
| Art. 41 Nutzungsreserve   | 17        |
| <b>F Rechtsschutz</b>   | <b>18</b> |
| Art. 42 Verwaltungsgerichtsbeschwerde   | 18        |
| <b>G Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>   | <b>18</b> |
| Art. 43 Zuständigkeit   | 18        |
| Art. 44 Strafen nach PBG und NLG, Wiederherstellung des vorschriftsmässigen Zustan-<br>des, Einstellung der Bauarbeiten | 18        |
| Art. 45 Ausnahmen nach § 37 PBG   | 19        |
| <b>H Schlussbestimmungen</b>  | <b>19</b> |
| Art. 46 Inkrafttreten   | 19        |
| <br>  |           |
| Anhang 1: Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR)<br>und der Grünzone (Art. 15 BZR)              | 20        |
| Anhang 2: Verzeichnis der Kulturobjekte (Art. 33 BZR) / Bauinventar   | 21        |
| Anhang 3: Richtlinien zu den Gefahrenzonen (Art. 24b – 24f BZR)   | 22        |
| Anhang 4: Inventarkarte der geologischen-geomorphologischen Objekte (Art. 21 BZR)                                       | 23        |
| Anhang 5: Ergänzung zu Art. 10 der Zweigeschossigen Wohnzone Stöcklen /<br>Sonnenheim (W2S) und zur Grünzone (Anhang 1) | 24        |

Die Einwohnergemeinde Meierskappel erlässt, gestützt auf §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), auf §§ 9, 10, 23 Abs. 3 und 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG), auf §§ 88 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG), §§ 12 ff des kantonalen Waldgesetzes, §§ 5 ff des kantonalen Wasserbaugesetzes sowie in Ergänzung dieses Gesetzes das nachstehende Bau- und Zonenreglement (BZR).

## Einleitende Bestimmungen

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet

### **Art. 2 Rechtscharakter**

Die Vorschriften dieses Reglementes sind als öffentliches Rechts zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

## A. Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

- § 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- § 3 Zuweisung der Aufgaben
- § 4 Raumplanungskommission
- § 5 Nutzungsplanungskommission
- § 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

### II. Richtplanung

*Hinweis auf PBG*

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

### III. Nutzungsplanung

#### **1. Gemeinsame Bestimmungen**

*Hinweis auf PBG*

- § 15-16 Nutzungspläne und -vorschriften
- § 17 Zuständigkeit

- § 18 Anordnungen des Regierungsrates
- § 19 Vorprüfung
- § 20 Genehmigungspflicht
- § 21 Veröffentlichung
- § 22 Anpassung

## 2 Bauziffern

*Hinweis auf PBG*

- § 23 Zweck und Anwendungsbereich
- § 24 Ausnützungsziffer
- § 25 Überbauungsziffer
- § 26 Baumassenziffer
- § 27 Grünflächenziffer
- § 28 Versiegelungsanteil
- § 29 Berechnungsweise

## 3 Bau- und Niveaulinien

*Hinweis auf PBG*

- § 30 Baulinien
- § 31 Zweck und Bedeutung
- § 32 Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
- § 33 Niveaulinien

## Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

*Hinweis auf PBG*

- § 34 Regelungspflicht der Gemeinden
- § 35 Zonenplan
- § 36 Bau- und Zonenreglement
- § 37 Ausnahmen
- § 38 Zonenüberlagerung
- § 39 Bauzonen: Begriff, Unterteilung
- § 40 Erschliessung der Bauzonen
- § 41 Bauzonen für verdichtete Bauweise
- § 42-43 Etappierung der Bauzonen, Verfahren
- § 44-53 Bauzonenarten
- § 54-59 Nichtbauzonen
- § 60 Schutzzonen
- § 61-64 Ortsplanungsverfahren

### Art. 3 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen/ES

#### Bauzonen

|   |  | <b>ES</b> |     |
|---|--|-----------|-----|
| - | Kernzone                                       | K         | III |
| - | Dorfzone                                       | D         | III |
| - | Dreigeschossige Wohnzone                       | W3        | II  |
| - | Zweigeschossige Wohnzone                       | W2        | II  |
| - | Zweigeschossige Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim | W2S       | II  |

|   |  |        |          |
|---|--|--------|----------|
| - | Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES III | Ar-III | III      |
| - | Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV  | Ar-IV  | IV       |
| - | Zone für öffentliche Zwecke                  | öZ     | II       |
| - | Sonderbauzone Seeufer                        | SU     | II       |
| - | Grünzone                                     | Gr     | II / III |
| - | Temporäre Campingzone                        | TC     |          |
| - | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht           | G      |          |

**Nichtbauzonen****ES**

|   |                     |      |     |
|---|---------------------|------|-----|
| - | Landwirtschaftszone | Lw   | III |
| - | Übriges Gebiet B    | üG-B | III |

**Schutzzonen****ES**

|   |                        |     |     |
|---|------------------------|-----|-----|
| - | Naturschutzzone 1      | NS1 | III |
| - | Naturschutzzone 2      | NS2 |     |
| - | Landschaftsschutzzone  | LS  |     |
| - | Seeuferschutzzone      | Us  |     |
| - | Freihaltezone          | Fh  |     |
| - | Schutzzone Archäologie | As  |     |
| - | Naturobjekte           |     |     |
| - | Kulturobjekte          |     |     |

**Gefahrenzonen**

|   |   |               |  |
|---|---|---------------|--|
| - | Gefahrenzone Gefahrenstufe 1                      | G1            |  |
| - | Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 und 3 | G-Wa2 / G-Wa3 |  |
| - | Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2          | G-Ru2         |  |
| - | Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2          | G-St2         |  |
| - | Gefahrenhinweiszone Rutschungen Gefahrenstufe 3   | GH-Ru3        |  |

**Art. 4 Zonenplan**

Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2000, Dorf, Fänn und Böschenrot (1:2000) und Landschaft (1:5000) festgehalten, die einem integrierenden Bestandteil dieses Reglements bilden.

**Art. 5 Fruchtfolgeflächen in Bauzonen**

Bei neu eingezonten Bauzonen ist bei Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der überschüssige Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und - nach den Weisungen der kantonalen Dienststelle uwe - andernorts wieder verwendet wird.

**a. Bauzonen****Art. 6 Kernzone K**

- 1 Kernzone dient sowohl der Erhaltung des Ortsbildes als auch einer massvollen und angepassten Erweiterung des Dorfkerns.
- 2 Die Nutzung beschränkt sich auf Wohnbauten sowie auf nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe.

- 3 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Hauptbauten haben jedoch mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- 4 Die Gebäudelänge der Hauptbauten ist auf maximal 25.00 m beschränkt.
- 5 Neu- und Umbauten haben bezüglich ihrer Gestaltung auf die bestehenden ortsbildprägenden Gebäude angemessenen Bezug zu nehmen.
- 6 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.7, davon maximal 0.6 für Wohnzwecke<sup>1</sup>.
- 7 Die Dachneigung muss zwischen 35° und 43 ° a.T. liegen, auch wenn damit die Höhe des Dachfirstes (§139 Abs. 2PBG) von 5.00 m überschritten wird. Flachbauten sind - ausser bei eingeschossigen Anbauten - grundsätzlich nicht zulässig.
- 8 Der Gemeinderat kann die Erteilung der Baubewilligung von weiteren Auflagen bezüglich Erscheinungsbild und Gestaltung abhängig machen.

#### **Art. 7 Dorfzone D**

- 1 Die Dorfzone bildet den Übergang von der Kernzone zu den Wohnzonen.
- 2 Die Nutzung entspricht derjenigen der Kernzone.
- 3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- 4 Bei Neu- und Umbauten sowie bezüglich Gebäudelänge und Dachformen gelten die gleichen Bestimmungen wie bei der Kernzone.
- 5 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.5, davon maximal 0.4 für Wohnzwecke<sup>2</sup>.

#### **Art. 8 Dreigeschossige Wohnzone W3**

- 1 Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Nichtstörende Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.
- 3 Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Hauptbauten haben jedoch mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- 4 Die Gebäudelänge ist auf maximal 30 m beschränkt.
- 5 Die maximale Dachneigung beträgt 40° a.T.
- 6 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt höchstens 0.6<sup>3</sup>.

#### **Art. 9 Zweigeschossige Wohnzone W2**

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone ist vorwiegend Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Nichtstörende Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.
- 3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

---

<sup>1</sup> Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsordnung zum PBG (PBV).

<sup>2</sup> Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsordnung zum PBG (PBV).

<sup>3</sup> Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsordnung zum PBG (PBV).

- 4 Die Gebäudelänge ist auf maximal 25.00 m beschränkt.
- 5 Die maximale Dachneigung beträgt 40° a.T.
- 6 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt höchstens 0.3<sup>4</sup>.

#### **Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone Stöcklen/ Sonnenheim W2S**

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone Stöcklen/ Sonnenheim ist vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt.
- 2 Nichtstörende Dienstleistungs- und kleinere Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind.
- 3 Neu- und Ersatzbauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 4 Unabhängig von der Anrechenbarkeit als Vollgeschosse dürfen insgesamt höchstens drei Unter-, Voll- und Dachgeschosse sichtbar sein.
- 5 Die Höhe des Dachfirstes gemäss § 139 Abs. 2 PBG bemisst sich ab Oberkante Boden des obersten dieser Geschosse, bei in der Höhe gestaffelten Geschossen ab Oberkante des tieferen teils, unabhängig davon, ob es sich um ein Voll- oder ein Dachgeschoss handelt.
- 6 Art. 29 Abs. 1 und Art. 31 BZR finden keine Anwendung.
- 7 Die Gebäudelänge ist auf maximal 20.00 m beschränkt und Ersatzbauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 8 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt höchstens 0.3<sup>5</sup>.
- 9 In der Zone W2S, Chäppelhof, dürfen Bauten, Bäume und Pflanzen Höhen nicht übersteigen, die im Anhang 5 des BZR festgelegt sind.

#### **Art. 11 Arbeitszone ES III (Ar-III)**

- 1 Die Arbeitszone ES III ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören.
- 2 Die maximale Fassadenhöhe (§122 Abs. 4 PBG) beträgt 9.00 m, die maximale Firsthöhen (§139 Abs. 4 PBG) 12.00 m.
- 3 Die Bauten sollen möglichst gut in die Umgebung integriert werden. Grelle und besonders auffällige Farbe und Materialien sind nicht gestattet.
- 4 Die Areale sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Die Bepflanzung ist verbindlich in einem Bepflanzungsplan festzulegen.

#### **Art. 12 Arbeitszone ES IV (Ar-IV)**

- 1 Die Arbeitszone ES IV ist für Betriebe bestimmt, die auch stark stören.
- 2 Die maximale Firsthöhe (§ 139 Abs. 4 PBG) beträgt 22.00 m.
- 3 Die Industriegebäude sollen möglichst gut in die Umgebung integriert werden. Grelle und besonders auffallende Farben oder Materialien sind nicht gestattet.

---

<sup>4</sup> Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsordnung zum PBG (PBV).

<sup>5</sup> Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsordnung zum PBG (PBV).

- 4 Die Areale sind gegenüber der Landwirtschaftszone mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern abzuschirmen. Die Bepflanzung ist verbindlich in einem Bepflanzungsplan festzulegen.

#### **Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ**

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für die im Anhang 1 aufgeführten Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Spezifische Bauvorschriften legt der Gemeinderat fallweise und unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

#### **Art. 14 Sonderbauzone Seeufer SU**

- 1 Die Sonderbauzone Seeufer bezweckt vorab die ökologisch massvolle Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen. Um- und Erweiterungsbauten kann der Gemeinderat im Einzelfall in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Instanzen bewilligen.
- 2 Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.
- 3 Die Gebäudelänge beträgt maximal 18.00 m, darf jedoch höchstens die halbe Parzellenbreite betragen.
- 4 Jede Terrainveränderung bedarf der Einwilligung des Gemeinderates.
- 5 Feste Einfriedungen und Lebhäge dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Die übrige Bepflanzung ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass längs der für Fussgänger öffentlichen Seestrasse die Seesicht auf mindestens 1/3 der Wegstrecke gewährleistet ist.
- 6 Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen weitergehende Auflagen und Einschränkungen festlegen.

#### **Art. 15 Grünzone A Gr-A**

Die Grünzone A dient zur Schaffung von Freiflächen und zur Erhaltung von Grünflächen im Baugebiet. Die einzelnen Nutzungen dieser Zone ergeben sich aus dem Anhang 1.

#### **Art. 15a Grünzone B Gr-B**

Die Grünzone B dient zur Schaffung von Freiflächen und zur Erhaltung von Grünflächen im Baugebiet. Sie ist einer Bauzone überlagert. Es sind keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen zulässig. Die Ausnützung der Fläche der Grünzone B ist anrechenbar und kann in den bebaubaren Teil der Parzelle verlagert werden.

#### **Art. 15b Grünzone Gewässerraum Gr-G**

In der überlagernden oder als Grundnutzung gekennzeichneten Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

#### **Art. 16 Temporäre Campingzone TC**

- 1 Die temporäre Campingzone überlagert als Bauzone die Landwirtschaftszone.

- 2 Im Zonenbereich B ist vom 1. März bis 31. Oktober das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen zulässig.
- 3 In den bestehenden Bauten können während des gleichen Zeitraumes Nebeneinrichtungen für das Campieren und Einrichten für das Schlafen im Stroh betrieben werden.
- 4 Auf den unüberbauten Flächen sind keine festem Einrichtungen und Anlagen sowie keine Terrainveränderungen zulässig. Ausgenommen davon sind Infrastrukturleitungen für Wasser und Strom, Spielplätze und Schwimmbecken.
- 5 Bauliche Massnahmen sind nur innerhalb der bestehenden Bauten zulässig.
- 6 Der Betrieb der Anlage muss dem Charakter von Ferien auf dem Bauernhof entsprechen. Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit dem Betriebsinhaber ein Betriebsreglement.
- 7 Ausserhalb der zulässigen Betriebszeiten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der freien Flächen ist dauernd zu erhalten.
- 8 Im Zonenbereich A sind nur Spiel- und Erholungsanlagen zulässig (keine Camping-Standplätze).

## **b. Nichtbauzonen**

### **Art. 17 Landwirtschaftszone Lw**

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den gewerblichen Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- 2 Es gelten die Nutzungsvorschriften von Bund und Kanton. Die zulässigen Bauten und Anlagen sind grundsätzlich in unmittelbarer Hofnähe anzulegen. Der Unterhalt bestehender Bauten ist gewährleistet.
- 3 Neubauten und Anlagen sind mit gebührender Rücksicht auf das Landschaftsbild zu gestalten. Der Gemeinderat verordnet im Rahmen der Baubewilligung die zum Schutze des Landschaftsbildes notwendigen Massnahmen.

### **Art. 18 Übriges Gebiet B üG-B**

- 1 Das übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann dieses Gebiet einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- 3 Das übrige Gebiet Hellmühle ist für die Umsetzung des Deponiekonzeptes bestimmt, das zum Ziel hat, das Siedlungsgebiet vor Autobahnlärm zu schützen. Die Umsetzung erfordert das ordentliche Nutzungsplanverfahren.

## **c. Schutzzonen**

### **Art. 19 Naturschutzzone 1 Ns1**

- 1 Die Naturschutzzone 1 bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

- 2 Als landwirtschaftliche Nutzung ist die Mahd zugelassen. In den Feuchtgebieten darf der Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen, in den übrigen Gebieten nicht vor dem 15. Juni.
- 3 Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- 4 Die Waldbewirtschaftung hat schonend, auf die spezifischen Standortbedingungen und die standortgerechte Artzusammensetzung ausgerichtet, zu erfolgen. Diese sind ebenso wie Altholz, Totholz und markante Einzelbäume zu erhalten und zu fördern. Im Uferbereich sind zusätzlich halboffene Uferpartien zu schaffen. Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten ergänzende Schutzverordnungen, die insbesondere auch den Erholungsbetrieb und die dafür zulässigen Anlagen regeln.
- 5 Bestehende Bauten einschliesslich Wege dürfen unterhalten und im bisherigen Rahmen erneuert werden. Erweiterungen, Zweckänderungen, Wiederaufbau und Neubauten sind nicht zulässig. Wenn Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Gemeinderat ihre Beseitigung anordnen.
- 6 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Ablagerung u.a.) Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig.

#### **Art. 20 Naturschutzzone 2 Ns2**

- 1 Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz empfindlicher Lebensräume, sowie der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Düngern und Giftstoffen aller Art sowie von Klärschlamm ist jedoch nicht zulässig. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau sind nicht zulässig.
- 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Materialablagerung u.a.) und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind nicht zulässig.

#### **Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung empfindlicher Landschaftsbilder, Erholungsräume und Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.
- 3 Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie die neuen Bauten und Anlagen das Landschaftsbild berücksichtigen (Terrainveränderungen, Bepflanzungen, Beläge u.a.).
- 4 Waldrandbegradigungen sind nicht zulässig. Es ist ein mehrstufiger, artenreicher Waldrand anzustreben.
- 5 Sämtliche Entwässerungen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Ablagerungen und dergleichen) sind bewilligungspflichtig. Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung des Terrains nachgewiesen wird, dann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung erteilen.

Gleichzeitig kann er Ersatzmassnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verlangen.

- 6 Die Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte liegt im Anhang 4 des BZR zur Orientierung bei.

#### **Art. 22 Seeuferschutzzone Us**

- 1 Die Seeuferlandschaft ist möglichst naturnah zu erhalten und zu pflegen. Es dürfen keinerlei Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 2 Für die Erhaltung, Pflege und Nutzung der am See liegenden Bestockung sind die Grundeigentümer bzw. Anstösser zuständig. Die Ufervegetation darf weder gerodet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.
- 3 Das Surfen und das Befahren mit Wasserfahrzeugen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind das Befahren durch die Polizei, Fischereiaufseher und Berufsfischer, für Massnahmen (Durchforstung) zu Gunsten des Naturschutzes, insbesondere des Schilfbestandes, sowie die Fahrt auf dem direkten Weg zu und von den bestehenden Anlegestellen.
- 4 Der Gemeinderat kann in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Instanzen weitergehende Auflagen und Einschränkungen erlassen.

#### **Art. 23 Freihaltezone Fh**

- 1 Die Freihaltezone dient der dauernden Freihaltung des Aussichtspunktes Dietisberg.
- 2 Die Freihaltezone ist öffentlich zugänglich zu halten. Die charakteristische Nah- und Fernsicht ist zu erhalten.
- 3 Der Gemeinderat kann bei Bedarf die Aussichtspunkte mit Fusswegen erschliessen und mit einer Sitzgelegenheit versehen.

#### **Art. 24 Schutzzone Archäologie As**

- 1 Für die Schutzzonen Archäologie gelten das Planungs- und Baugesetz und das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Eingriffe jeglicher Art in den Boden müssen vorgängig von der Kantonsarchäologie genehmigt werden.
- 2 Untersuchungen, die von der Kantonsarchäologie oder der kantonalen Denkmalpflege angeordnet werden, gehen zu Lasten der öffentlichen Hand.

#### **Art. 24a Gefahrenzonen allgemein**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 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.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

#### **Art. 24b Gefahrenzonen Gefahrenstufe 1 G-1**

- 1 In der Gefahrenzone (rote Gefahrenstufe) besteht eine erhebliche Gefährdung von Leib und Leben sowie von Sachwerten durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion.
- 2 Die Erstellung von Bauten ist untersagt.

#### **Art. 24c Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufe 2 und 3 G-Wa2 / G-Wa3**

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren (blaue und gelbe Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Wildbach).
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhenhöhen gibt die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **Art. 24d Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 G-Ru2**

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhenhöhen gibt die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **Art. 24e Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 2 G-St2**

- 1 Die Gefahrenzone Steinschlag (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag mittel gefährdetem Gebiet.

- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhenhöhen gibt die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **Art. 24f Gefahrenhinweiszone Rutschungen Gefahrenstufe 3 GH-Ru3**

- 1 Die Gefahrenhinweiszone Rutschungen Gefahrenstufe 3 (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen zu eliminieren.
- 3 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhenhöhen gibt die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **d. Waldgrenzen**

##### **Art. 25 Waldgrenzen**

Die Waldgrenzen bezeichnen die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgestellten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **5. Bebauungsplan**

*Hinweis auf PBG*

#### § 65 Zweck

- § 66 Form und allgemeiner Inhalt
- § 67 Besonderer Inhalt
- § 68 Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
- § 69 Planungsverfahren
- § 70 Rechtswirkungen
- § 71 Kosten

### **6. Gestaltungsplan**

*Hinweis auf PBG*

- § 72 Zweck
- § 73 Form, Inhalt
- § 74 Gestaltungsplanpflicht
- § 75 Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
- § 76 Modell und Profile
- § 77 Auflageverfahren
- § 78 Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
- § 79 Kosten
- § 80 Geltungsdauer

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

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan mit dem von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

- 2 Der Gemeinderat kann Abweichungen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn
  - die Voraussetzungen nach § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind, und
  - auf die Bedürfnisse älterer oder behinderter Leute gebührend Rücksicht genommen wird.
- 3 Wenn im Gestaltungsplan Baulinien gegenüber Kantonsstrassen festgelegt werden, sind die vom Regierungsrat zu genehmigen.
- 4 In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines rechtsgültigen, das ganze Gebiet umfassenden Gestaltungsplanes erteilt werden. Dabei sind entlang von Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen, wie die Planungswerte der jeweils massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufe eingehalten werden können.
- 5 Der Gemeinderat erarbeitet für die einzelnen Gestaltungsplangebiete Entwicklungskonzepte (bezüglich Erschliessung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung), die bei der Bearbeitung der Gestaltungspläne wegleitend ist.
- 6 Im Gestaltungsplanpflichtgebiet der Parzelle Nr. 58 (Kernzone) ist die im Zonenplan als „Freihaltegebiet“ bezeichnete Fläche von Hochhäusern freizuhalten.
- 7 Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebiets Brünismatt sind mindestens 340 m<sup>2</sup> Spiel- und Freizeitflächen im Sinne von § 158 PBG zu realisieren.

## 7. Planungszone

*Hinweis auf PBG*

- |      |   |
|------|---|
| § 81 | Zweck   |
| § 82 | Zuständigkeit                                   |
| § 83 | Geltungsdauer                                   |
| § 84 | Verfahren                                       |
| § 85 | Rechtswirkungen der Auflage neuer Nutzungspläne |

## 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
- § 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung
- § 116 Reklameverordnung

## II. Erschliessung

*Hinweis auf PBG*

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

### Art. 27 Meteorwasser, Kanalisation

- 1 Grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.
- 2 Bei Neu- und Umbauten darf jedoch ausschliesslich das Trennsystem angewendet werden. Ebenso dürfen für Fusswege, Abstellplätze und dergleichen nur noch wasserdurchlässige Bodenbeläge eingesetzt werden.
- 3 Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.
- 4 Bei bestehendem Mischsystem ist das Trennsystem bis an die von der Gemeinde bezeichnete Stelle zu ziehen.

## III. Abstände

*Hinweis auf PBG*

- § 120-129 Grenzabstand
- § 130-132 Gebäudeabstand
- § 133-134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
- § 135 Strassenabstand
- § 136 Waldabstand
- § 137 Gewässerabstand

### Art. 28 Abstände

- 1 Für die Abstände gelten die Vorschriften des kantonalen Rechts.
- 2 Das Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze ist im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

## IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

*Hinweis auf PBG*

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

**Art. 29 Dachgestaltung**

- 1 Der Kniestock darf höchstens 1.10 m messen.
- 2 Dachaufbauten und -einschnitte sind auf ein Drittel der Trauflänge der entsprechenden Dachfläche beschränkt.
- 3 Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von höchstens 1.35 m<sup>2</sup> aufweisen. Für Wohn- und Schlafräume sind sie nur zulässig, wenn diese auch mindestens ein Fenster in einer Fassade aufweisen.
- 4 Die Dachneigung hat auf die benachbarten Bauten angemessen Bezug zu nehmen. Dachvorsprünge sind in der ortsüblichen Art zu erstellen.

**Art. 30 Dachausbau**

Bei Einhaltung der Vorschriften bezüglich Dachgestaltung und Dachneigung kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll ausgebaut werden.

**Art. 31 Höhenlage des Erdgeschosses**

Die Aussenflächen des Untergeschosses dürfen maximal 1.50 m - gemessen bis Oberkante Erdgeschoss- Boden - aus dem ausgemittelten gewachsenen Terrain ragen.

**V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

*Hinweis auf PBG*

- § 140 Eingliederung, Begrünung
- § 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt
- § 142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
- § 143 Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen
- § 144 Gewinnung von Materialien

**Art. 32 Naturobjekte**

- 1 Die in den Zonenplänen eingetragenen Naturobjekte (Einzelbäume, Feuerweiher und Schilfbereiche) sind in ihrem Bestand, ihrer Ausdehnung und ihrer Artenvielfalt zu erhalten.
- 2 Einzelbäume dürfen im Falle von Überalterung, Krankheit oder bei Gefährdung Dritter mit Bewilligung des Gemeinderates und gegen Ersatz in unmittelbarer Nähe beseitigt werden.
- 3 Art und Zeitpunkt von Unterhaltsmassnahmen an den Feuerweihern sind vorgängig mit einer Fachperson im Bereich des Amphibienschutzes abzusprechen.

**Art. 33 Kulturobjekte**

- 1 Die Kulturobjekte sind in einem Bauinventar aufgeführt, das auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt. Es umfasst schützenswerte und erhaltenswerte Objekte sowie Baugruppen. Die Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 2 Bauvorhaben die im Inventar aufgeführt werden, sind der Baubewilligungsbehörde vor Baueingabe anzukündigen. Baugesuche für die im Inventar als K-Objekte bezeichneten Bauten sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die übrigen Bauten des Inventars werden durch den Gemeinderat beurteilt.

**Art. 34 Ergänzende Bestimmungen**

- 1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutz-zonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vor zu erlassen.
- 2 Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.
- 3 Er kann Beiträge entrichten für Massnahmen zur Pflege und Erhaltung von Kulturo-bjekten.

**Art. 35 Terraingestaltung, Aufschüttung, Begrünung**

- 1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m, mit Ausnahme von Boden-verbesserungsmassnahmen und dergleichen, sind nur zulässig, soweit sie in steilen Lagen für eine zweckmässige Überbauung unerlässlich sind.
- 2 Allfällige Böschungen sind möglichst flach auszubilden. Die Böschungskanten sind auszurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzu-gleichen.
- 3 Stützmauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig und nach Möglichkeit mit natürli-chen Materialien oder begrünbar zu erstellen.
- 4 Die Umgebung von Gebäuden und Anlagen ist angemessen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind bereits bestehende Sträucher und Bäume zu erhalten.
- 5 Die für die Landschaft typischen Hochstammobstbäume sind nach Möglichkeit so-wohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu erhalten.

**Art. 36 Bachläufe**

- 1 Bauprojekte entlang von Bachläufen sind besonders naturnah zu gestalten. Insbe-sondere kann der Gemeinderat in solchen Fällen die Freilegung von Bachläufen anordnen.
- 2 Bezüglich Pflege und Unterhalt offener Bachläufe gelten die einschlägigen Bestim-mungen von Bund und Kanton.

**Art. 37 Farbgebung und Gestaltung**

- 1 Im ganzen Gemeindegebiet ist bei Neubauten bezüglich Gestaltung und Farbge-bung auf die bereits bestehenden Gebäude Rücksicht zu nehmen.
- 2 Material und Farbe von Fassade, Fassadenelementen und Dach sind zu bemustern.

**Art. 38 Sonnenkollektoren und Solarzellen**

- 1 An bestehenden Gebäuden sind Sonnenkollektoren und Solarzellen besonders sorgfältig anzuordnen.
- 2 Bei Neubauten sind Sonnenkollektoren und Solarzellen als Dach- und Fassaden-elemente in die Gebäudehülle zu integrieren.

**Art. 39 Lagerplätze**

- 1 Materialien, Fahrzeuge usw. dürfen nur an den dafür bestimmten Plätzen abgestellt bzw. gelagert werden.

- 2 Illegal erstellte oder genutzte Abstell- und Lagerplätze sind ersatzlos der ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

## VI. Sicherheit

*Hinweis auf PBG*

- § 145 Allgemeines
- § 146 Gefährdete Gebiete
- § 147 Brandmauern
- § 149 Seilbahnen und Skilifte

## VII. Schutz der Gesundheit

*Hinweis auf PBG*

- § 150 Baustoffe
- § 151 Benützung der Bauten und Anlagen
- § 152 Besonnung
- § 153 Belichtung und Belüftung
- § 154 Raummasse
- § 155 Isolationen
- § 156 Ausnahmen
- § 157 Behindertengerechtes Bauen
- § 158-159 Spielplätze und Freizeitanlagen
- § 160-161 Immissionsschutz
- § 162 Bezug von Neubauten

### Art. 40 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Bei Wohnbauten oder Überbauungen mit 4 und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden und sind zu unterhalten.
- 2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse in der Kernzone die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen, ist pro Wohneinheit eine Abgabe von Fr. 5'000.-- zu entrichten.
- 3 Die Abgaben fliessen in einen Fonds, der zur Schaffung und zum Unterhalt von allgemein zugänglichen Freiflächen, Spiel- und Freizeitanlagen verwendet wird.

## VIII. Energie<sup>6</sup>

*Hinweis auf PBG*

- § 163 Ausnützung der Energie
- § 164 Isolation gegen Wärmeverlust

---

<sup>6</sup> Bei Baubewilligungen im Einzugsbereich von Hochspannungsleitungen in der Arbeitszone sind die Massnahmen zum Schutz vor nichtionisierten Strahlen (NISV, SR 814.710) einzuhalten. Die Entfernung zur Leitungssachse unter Einhaltung des Anlagegrenzwertes (1 mikro-Tesla) beträgt 55 m. Bei Orten mit nicht empfindlicher Nutzung sind die Abstände zur Hochspannungsleitung gemäss der Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung LeV) und den Erläuterungen zur Leitungsverordnung vom 30.03.1994 einzuhalten. In der Regel ist dieser Abstand 5 m horizontal zum nächstgelegenen Leiterseil. Übertrifft das Vorhaben die Leitung muss der Abstand um diese Differenz verbreitert werden.

§ 165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

## IX. Hochhäuser

*Hinweis auf PBG*

- § 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen
- § 167 Besondere Voraussetzungen
- § 168 Profile

## X. Einkaufszentren

*Hinweis auf PBG*

- § 169 Begriffe
- § 170 Allgemeine Voraussetzungen
- § 171 Besondere Voraussetzungen
- § 172 Ausnahmen
- § 173 Planungskosten

## XI. Camping

*Hinweis auf PBG*

- § 174 Begriff
- § 175 Voraussetzungen für die Bewilligung von Campingplätzen
- § 176 Bewilligungspflicht und -verfahren
- § 177 Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb von Campingplätzen

## XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

*Hinweis auf PBG*

- § 178-179 Bestehende zonenfremde oder baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen
- § 180 Neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
- § 181 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
- § 182-183 Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

## E. Baubewilligung und Baukontrolle

*Hinweis auf PBG*

- § 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle

### Art. 41 Nutzungsreserve

Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.

## F. Rechtsschutz

*Hinweis auf PBG*

- § 206      Rechtsmittel
- § 207      Einsprache- und Beschwerdebefugnis

### **Art. 42 Verwaltungsgerichtsbeschwerde**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen nach Zustellung nach Massgabe von § 206 PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde 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      Anzeigepflicht

### **Art. 43 Zuständigkeit**

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der die Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat ist grundsätzlich berechtigt, zur Begutachtung von Planungsfragen und Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

### **Art. 44 Strafen nach PBG und NLG, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209 PBG) und die Einstellung von Bauarbeiten (§ 210 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt gemäss Art. 32 Abs. 1 dieses Reglementes zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Schutzbestimmungen zu den Naturschutzzonen und -objekten nach den Vorschriften des Art. 19 Abs. 2 bis 6, Art. 20 Abs. 2 und 3, Art. 21 Abs. 4 und 5, Art. 22 Abs. 1 bis 3 sowie des Art. 32 Abs. 1 und 2 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

**Art. 45 Ausnahmen nach § 37 PBG**

Ausnahmen von den Bestimmungen dieses Reglementes kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen, wenn - die Einhaltung bestehender Vorschriften im Einzelfall zu offensichtlich unzweckmässigen Lösungen führen würde;

- für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten oder
- für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten.

## H. Schlussbestimmungen

*Hinweis auf PBG*

§ 215-221 Änderung bisherigen Rechts

§ 222-223 Aufhebung bisherigen Rechts

§ 224-224 Übergangsbestimmungen

**Art. 46 Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 17. August 1984 / 18. März 1986.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu beurteilen.
- 3 Bebauungs- und Gestaltungspläne, die den vorliegenden Bestimmungen widersprechen, sind, soweit sie noch eine bauliche Nutzung zulassen, dem Reglement anzupassen (§ 22 PBG). Die Anpassung hat vor Beginn weiterer Bauarbeiten zu geschehen, spätestens jedoch binnen zwei Jahren seit Inkrafttreten dieses Reglementes.

Meierskappel, den 29. Juni 2000 / 30. Mai 2008 / 02. Dezember 2013 / 01. Juni 2015 / 12. April 2016

**Namens der Einwohnergemeinde Meierskappel**

Der Gemeindepräsident:

André Iten

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Alois Tschümperlin

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern

am:

1. Mai 2001 / 21. Oktober 2008 / 28. März 2014 / 18. August 2015 / 22. März 2016

## Anhang 1

Zweckbestimmungen der Zone für öffentliche Zwecke (Art.13 BZR) und der Grünzone (Art.15 BZR)

### Zone für öffentliche Zwecke

- A Schulhaus und schulische Einrichtungen, Kindergarten, Sport- und Freizeitanlagen sowie –einrichtungen, Werkhof, Feuerwehr, Parkierung, Gemeindeverwaltung und zwei Wohnungen für private Nutzung.
- B Kirche
- C Pfarrhaus  
(Eintrag D gestrichen)
- E Ausweichstellen Dietisbergstrasse

### Grünzone

In den Grünzonen entlang von Waldrändern sind Bauten und Anlagen nur erlaubt, wenn die Waldabstandsvorschriften (§ 136 PBG) eingehalten sind.

- a Hausumschwung, Grünflächen und sickerfähige Beläge. Bei der Grünzone A, Chäppelihof, dürfen Bäume und Pflanzen Höhen nicht übersteigen, die im Anhang 5 zum BZR festgelegt sind.
- b wenig intensive landwirtschaftliche Nutzung, öffentlicher Spielplatz
- c Spielplatz mit üblichen Spielgeräten
- d wenig intensive landwirtschaftliche Produktionsflächen ohne Hochbauten
- e Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege
- f naturnahes Gewässer
- g Querung durch Erschliessungsstrassen gestattet
- h Lärmschutzmassnahmen
- i Liegewiese ohne Hochbauten und feste Einrichtungen
- k naturnahe Gewässer, Ausnützungsziffer gemäss Zone W2 anrechenbar
- l Retention
- m Freihaltung des Gewässerraums. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV.

**Anhang 2**

## Verzeichnis der Kulturobjekte (Art. 33 BZR) / Bauinventar

**Zonenplan 1:2000**

| Nr. | Gegenstand          | Standort            | Bemerkung                               |
|-----|---------------------|---------------------|---|
| 1   | Pfarrkirche         | Dorfzentrum         | Baujahr 1276, letzte<br>Renovation 1962 |
| 2   | Kapelle             | bei der Kirche      | mit Namenstafel<br>Sonderbundskrieg     |
| 3   | Pfarrhaus           | Dorfstrasse 5       | inkl. Pfarrhof und Garten               |
| 4   | Sigristenheimwesen  | Dietisbergstrasse 1 |   |
| 5   | Dorfbrunnen         | Dorfplatz           | mit Widmung Pfr. Ignaz<br>Kronenberg    |
| 6   | Altschulhaus        | Dorfstrasse 3       | 1. Schulhaus der<br>Gemeinde (1827)     |
|     | Gemeindehaus        | Dorfstrasse 2       | 2. Schulhaus der<br>Gemeinde (1911)     |
| 8   | Gasthaus Strauss    | Straussweg 8        | Baujahr 1540                            |
| 9   | Hofgruppe E. Ulrich | Martinshof          | samt Garten                             |

**Zonenplan 1:5000**

|    |                      |                |  |
|----|----------------------|----------------|--|
| 10 | Klausenhaus          | Dietisberg     | bereits 1625 von Kaspar Knüsel bewohnt |
| 11 | Wegkreuz             | Chäppelihof    | Oberbuonaserstrasse                    |
| 12 | Hofgruppe O. Huber   | Chäppelihof    |  |
| 13 | Bildstöckli          | Robmatt        | (sog. "Helgenstöckli")                 |
| 14 | Bauernhaus F. Koller | Vorderspichten | Bestandteil der Hofgruppe<br>Spichten  |
| 15 | Römerbrücke          | Erlitobel      | alte Küssnacherstrasse,<br>Erlibach    |

Zur Information.

Unter kantonalem Schutz steht:

|   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| K | Hofgruppe Hinterspichten | Baujahr 1667, letzte Renovation<br>1985 |
|---|--------------------------|---|

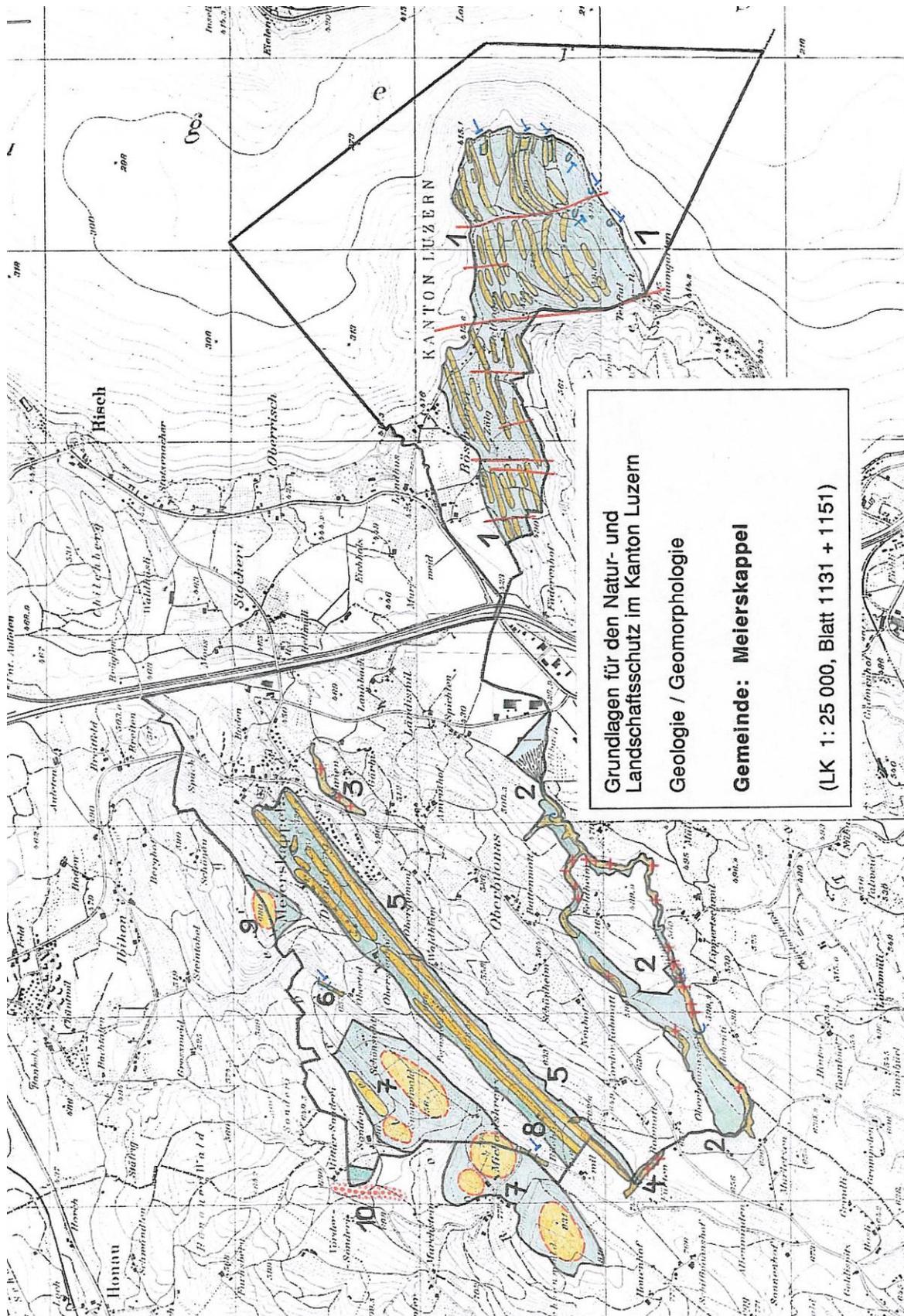
**Anhang 3**

Richtlinien zu den Gefahrenzonen (Art. 24 b – 24f BZR)

pendent

### Anhang 4

### Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte (Art. 21 BZR)



**Anhang 5**

Ergänzung zu Art. 10 der Zweigeschossigen Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim (W2S) und zur Grünzone (Anhang 1):

**Beschränkung der maximalen Höhen der Bauten und Bepflanzungen im Gebiet Chäppelhof:**

|  |              |
|--|--------------|
| Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 302: | 527.40 m.ü.M |
| Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 307: | 526.90 m.ü.M |
| Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 313: | 525.60 m.ü.M |
| Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 314: | 521.90 m.ü.M |
| Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 312: | 521.00 m.ü.M |