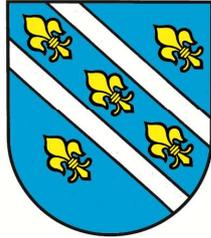
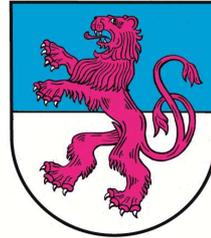


GEMEINDE PFAFFNAU



PFAFFNAU



ST. URBAN

GEMEINDE PFAFFNAU

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe 2008

(bis Regierungsratsentscheid vom 07. Juli 2009)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINER TEIL

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
- Art. 3 Vollzug zuständige Behörde, Gutachten
- Art. 4 Rechtsmittel
- Art. 5 Gebühren
- Art. 6 Ausnahmen
- Art. 7 Vorprüfung

B. FÜR DAS GANZE GEMEINDEGEBIET GELTENDE VORSCHRIFTEN

I. Natur- und Heimatschutz

- Art. 8 Orts- und Landschaftsbild
- Art. 9 Kulturobjekte
- Art. 10 Archäologische Fundstellen
- Art. 11 Trinkwasserschutzzone
- Art. 12 Naturobjekte
- Art. 13 Hochstamm-Obstbäume
- Art. 14 Weitere Nutzungsbestimmungen/ Entschädigungen
- Art. 15 Aussichtspunkte
- Art. 16 Abstände gegen Gewässer
- Art. 17 Waldgrenze/ Waldabstand
- Art. 18 Bauten in Hanglagen

II. Kinderspielplätze

- Art. 19 Kinderspielplätze

III. Verkehrs- und Parkierungsanlagen, Immissionsschutz, Strassenabstände

- Art. 20 Verkehrs- und Fusswegrichtplan
- Art. 21 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe
- Art. 22 Entwässerung
- Art. 23 Kehrrichtabfuhr, Container- und Kompostplätze
- Art. 24 Strassenabstände
- Art. 25 Immissionsschutz
- Art. 26 Empfindlichkeitsstufen

IV Bauweise

- Art. 27 Zusammenbau
- Art. 28 Gebäudehöhe, sichtbare Untergeschosse
- Art. 29 Firsthöhe
- Art. 30 Dächer
- Art. 31 Berechnungsfaktor (AZ)

C. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

- Art. 32 Zoneneinteilung, Zonenplan
- Art. 33 Zonenvorschriften
 - 1. Zweigeschossige Wohnzone W2
 - 2. Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2d
 - 3. Zweieinhalbgeschossige Wohnzone W2½
 - 4. Dreigeschossige Wohnzone W3
 - 5. Dreigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W3d
 - 6. Zweieinhalbgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½
 - 7. Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3
 - 8. Dorfzone D
 - 9. Kernzone K
 - 10. Arbeitszone A
 - 11. Weilerzone Sagen We
 - 12. Zone für öffentliche Zwecke OeZ
 - 13. Grünzone Gr
 - 14. Übriges Gebiet B UeG-B
 - 15. Landwirtschaftszone L
 - 16. Weilerperimeter Wep
 - 17. Freihaltezone Fr
 - 18. Landschaftsschutzzone Rottal Ls
 - 19. Naturschutzzone N
 - 20. Übriges Gebiet C UeG-C
 - 21. Abbauzone Ab

D. BAUPLANUNG

- Art. 34 Kommunale Richtpläne
- Art. 35 Bebauungspläne
- Art. 36 Gestaltungspläne
- Art. 37 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

E. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 38 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten
- Art. 39 Strafbestimmungen
- Art. 40 Inkrafttreten

- Anhang 1: Nutzungen in den Grünzonen sowie in den Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 2: Verzeichnis Kulturobjekte I
- Anhang 3: Verzeichnis Naturobjekte
- Anhang 4: Verzeichnis Naturschutzzonen
- Anhang 5: Verzeichnis Aussichtspunkte
- Anhang 6: Verzeichnis Archäologische Fundstellen

Hinweis: Kulturobjekte II

Die Einwohnergemeinde Pfaffnau erlässt gestützt auf die §§ 34ff des Planungs- und Baugesetzes für den Kanton Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und auf § 23 Absatz 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz das nachstehende Bau- und Zonenreglement:

A. ALLGEMEINER TEIL

Art. 1

Zweck

- ¹ Zweck des Baureglementes ist eine siedlungstechnisch gute, wirtschaftlich tragbare und haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes.
- ² Seine Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen.
- ³ Es regelt die Art und Weise der Überbauung, schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigt die Erfordernisse des Umweltschutzes.

Art. 2

Geltungsbereich

- ¹ Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ² Im übrigen gelten die Bestimmungen des PBG.

Art. 3

Vollzug zuständige Behörde, Gutachten

- ¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- ² Der Gemeinderat ist ermächtigt, einzelne Aufgaben in Anwendung dieses Reglementes einem Fachmann oder einer Fachkommission zu übertragen.
- ³ Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller nötigenfalls neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen. Bei wichtigeren Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes hat er ein Gutachten der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission einzuholen.

- Art. 4**
- Rechtsmittel**
- Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss der übergeordneten Gesetzgebung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.
- Art. 5**
- Gebühren**
- ¹ Von den Gesuchstellern werden für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen und Kontrollen in den Verfahren nach diesem Reglement kostendeckende Gebühren erhoben. Diese werden nach Zeitaufwand berechnet.
 - ² Der Gemeinderat erhebt dafür von den Gesuchstellern einen Kostenvorschuss von bis zu 3 ‰ der projektierten Gebäudekosten.
 - ³ Die Gebühren für die Beurteilung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen werden nach Zeitaufwand berechnet. Von den Grundeigentümern im Planungsgebiet ist ein angemessener Kostenvorschuss zu leisten.
- Art. 6**
- Ausnahmen**
- ¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten Interessen gestattet werden können (§ 37 PBG).
 - ² Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
 - a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
 - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
 - c) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht;
 - d) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.;
 - e) bei Gestaltungsplänen gemäss Art. 36;
 - f) in den übrigen, in diesem Reglement vorgesehenen Fällen.
 - ³ Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 PBG).
 - ⁴ Die Vorschriften des PBG bleiben vorbehalten.

Art. 7**Vorprüfung**

- ¹ Zur Begutachtung eines Bauvorhabens kann dem Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorprüfung eingereicht werden.
- ² Die Stellungnahme des Gemeinderates ist beratend und für das Baubewilligungsverfahren nicht verbindlich.
- ³ Die Kosten der Vorprüfung hat der Gesuchsteller zu tragen.

B. FÜR DAS GANZE GEMEINDEGEBIET GELTENDE VORSCHRIFTEN**I. Natur- und Heimatschutz****Art. 8****Orts- und Landschaftsbild**

- ¹ Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG (§§ 140 ff).
- ² Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- ³ Massnahmen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen, wie z.B. Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, sind bewilligungspflichtig.
- ⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte und naturnahen Lebensräume sowie Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutz-Leitplan).
- ⁵ Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 9**Kulturobjekte**

- ¹ Der Gemeinderat bezeichnet oder entlässt schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer in einem Inventar und einem darauf basierenden Richtplan, die auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegen und nachgeführt werden.

Die im Anhang dieses Reglementes und in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte I sind geschützt.

Für die Objekte der Kategorie II sollen bei Eingriffen und Veränderungen fachliche Abklärungen getroffen werden, um danach zu entscheiden, ob das Objekt der Kategorie I zuzuordnen oder aus dem Verzeichnis der Kulturobjekte zu streichen ist.

- ² Bauliche Massnahmen, welche die Substanz gefährden, sind untersagt. In der näheren Umgebung sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Lagewert nicht beeinträchtigt wird.
- ³ Sämtliche bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Kulturobjekte oder für damit im Zusammenhang stehende Anlagen ist je nach Bedeutung die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- ⁴ Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- ⁵ Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.

Art. 10**Archäologische Fundstellen**

- ¹ Für die archäologischen Fundstellen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler anzuwenden.
- ² Die bekannten archäologischen Fundstellen sind in den Zonenplänen eingezeichnet. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden im Bereich dieser Fundstellen ist die Gemeinde zu informieren.
- ³ Neue Fundstellen sind der Gemeinde zu melden.
- ⁴ Die Gemeindekanzlei informiert das Amt für Denkmalpflege und Archäologie.

Art. 11**Trinkwasserschutz**

Die Trinkwasserschutzzone dient der Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung. Die Vorschriften richten sich grundsätzlich nach der Gewässerschutzgesetzgebung und im Speziellen nach dem rechtsgültigen Schutzzonenreglement. Neu- und Umbauten innerhalb der Schutzzone sind dem Amt für Umweltschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 12**Naturobjekte**

¹ Naturobjekte sind besondere schützenswerte Einzelelemente wie kleinflächige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, besondere Einzelbäume, Findlinge, Wasserfälle etc. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kant. Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt (SRL Nr. 717).

² Die in den Zonenplänen rot eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei einer Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) regelt der Gemeinderat die Ersatzpflanzung.

Die grün eingezeichneten und alle übrigen Einzelbäume sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu erhalten.

³ Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat Bepflanzungen und Begrünungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen verlangen. Neu entstehende Siedlungsränder sind durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche/Randbepflanzungen in die Landschaft einzugliedern.

⁴ Das Inventar Naturobjekte wird laufend aktualisiert, ist öffentlich und kann auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden (Auflistung im Anhang).

Art. 13**Hochstamm-Obstbäume**

¹ Hochstamm-Obstbäume bereichern die Landschaft. Sie sind wichtige Brut- oder Nahrungsräume bedrohter Tierarten. Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung von Hochstammobstgärten sind von der Gemeinde zu fördern.

² Die Erhaltung der Hochstamm-Obstbäume in ihrem Bestand ist wünschbar. Falls Bäume krankheits- oder altershalber oder aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen, wird ihre Ersatzpflanzung vom Besitzer geregelt. Die Darstellung im Zonenplan ist als Inventaraufnahme zu verstehen.

Art. 14**Weitere Nutzungsbestimmungen zu Art. 8, 12, 13, 33/
Ziff. 18, Ziff. 19,
Entschädigungen**

- ¹ Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden. Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverordnungen und -verfügungen von den vorstehenden Vorschriften erweiterte, objektbezogene oder abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen.
- ² Soweit zu schützende Objekte im Waldareal liegen (z.B. Waldränder), übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldwirtschaftspläne und berücksichtigen diese bei der forstlichen Nutzung.
- ³ Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ⁴ Der Gemeinderat regelt Beiträge zur Pflege, Erhaltung und Förderung von Naturobjekten, Schutzobjekten, Hochstamm-Obstbäumen und Begrünungsmassnahmen in einer Richtlinie.

Art. 15**Aussichtspunkte**

Die im Plan eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein (Verzeichnis Anhang 5).

Art. 16**Abstände gegen Gewässer**

- ¹ Gegenüber der Rot und der Pfaffneren haben Bauten und Anlagen aller Art, wie Hochbauten, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Strassen, Lager- und Abstellplätze, Parkplätze und dergleichen folgende Abstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:

	Rot	Pfaffneren
in der Landwirtschaftszone	12.00 m	10.00 m
in allen übrigen Zonen	15.00 m	8.00 m

- ² Gegenüber den übrigen Gewässern gelten die Abstände gemäss Wasserbaugesetz.

Art. 17**Waldgrenze/ Waldabstand**

- ¹ Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen, in den Teilplänen Siedlung speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des Waldgesetzes. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid des Volkswirtschaftsdepartementes vom 30. Juni 1997.
- ² Wo keine Waldabstandslinie festgelegt ist, gilt der forstrechtliche Abstand (Forstgesetz).

Art. 18**Bauten in Hanglagen**

- ¹ In den Hanglagen sind die Gebäude durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Das Untergeschoss darf talseits höchstens mit einer Höhe von 3.00 m in Erscheinung treten.
- ² Die Höhe von Stützmauern und Stützkonstruktionen mit ähnlicher Funktion (Flurwände etc.) darf in der Regel 1.50 m nicht übersteigen.

II. Kinderspielplätze**Art. 19****Kinderspielplätze**

- ¹ Kinderspielplätze sind im Sinne von § 158 PBG bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen. Die Kinderspielplätze sind nach den entsprechenden Richtlinien des Baudepartementes zu gestalten und haben mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.
- ² Soweit die örtlichen Verhältnisse es gestatten, kann auch der Eigentümer einer bestehenden Wohnbaute angehalten werden, die für seine Liegenschaft nötigen Kinderspielplätze zu schaffen oder sich an einem benachbarten Spielplatz zu beteiligen.

III. Verkehrs- und Parkierungsanlagen, Immissionsschutz, Strassenabstände

Art. 20

Verkehrs- und Fusswegrichtplan

- ¹ Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen ist der kommunale Verkehrs- und Fusswegrichtplan massgebend.
- ² Die darin enthaltenen Fusswegverbindungen sind vom Grundeigentümer im Rahmen von Bauvorhaben zu gewährleisten.
- ³ Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie dem Bedarf der einzelnen Verkehrsteilnehmer angemessen genügen und der Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

Art. 21

Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe

- ¹ Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund folgende Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen:
 - bei Einfamilienhäusern: 2 Abstellplätze;
 - bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern: pro Wohnung mindestens 1½ Abstellplätze. Pro Wohnung ist mindestens ein überdeckter Abstellplatz (Garage, Unterstand etc.) zu erstellen.
- ² Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
- ³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- ⁴ Die vorgeschriebenen Personenwagenabstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraums auf privatem Grund zu realisieren.
- ⁵ Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- ⁶ Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- ⁷ Wenn durch die Abstellflächen die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.
- ⁸ Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so hat die Bauherrschaft für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

- ⁹ Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlendem Abstellplatz Fr. 6'000.00. Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle fünf Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen.
- ¹⁰ Die Ersatzabgaben werden zur Schaffung von öffentlich benützbaaren Abstellflächen verwendet. Wenn immer möglich, sind diese Abstellflächen in nützlicher Distanz zu den Bauten zu erstellen, für welche eine Ersatzabgabe entrichtet wurde.

Art. 22

Entwässerung

- ¹ Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Kanalisationsreglementes.
- ² Plätze sind, soweit möglich und unter Vorbehalt von entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.
- ³ Wenn möglich, soll Reinabwasser unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien von Bund und Kanton durch Versickerung, Retention oder Einleitung in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.
- ⁴ Der Gemeinderat ist ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

Art. 23

Kehrichtabfuhr, Container- und Kompostplätze

- ¹ Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.
- ² Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von Abstellplätzen an geeigneter Lage verlangen.
- ³ Bei bestehenden und neuen Überbauungen kann der Gemeinderat Kompostplätze verlangen. Diese sind von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten.

Art. 24

Strassenabstände

- ¹ Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan* vorliegt, sind zwischen Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
- | | |
|---|--------|
| a) bei Kantonsstrassen | 6.00 m |
| b) bei Gemeindestrassen | 5.00 m |
| c) bei Güterstrassen und Privatstrassen | 4.00 m |
| d) bei Wegen | 2.00 m |

- ² Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff des Strassengesetzes verwiesen.

* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang von Kantonsstrassen eine Ausnahmebewilligung des Baudepartementes erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

Art. 25

Immissionsschutz

- ¹ An Zonenübergängen haben Bauten und Anlagen sowie Nutzungen auf die angrenzenden immissionsmässig empfindlicheren Zonen Rücksicht zu nehmen.
- ² Neue Wohnbauten an bestehenden oder geplanten Hauptverkehrs- und Sammelstrassen sind hinsichtlich Lage, Orientierung, Grundriss und Isolation so zu konzipieren, dass ein möglichst optimaler Schutz vor Lärmimmissionen erreicht wird.
- ³ Im Weiteren wird auf die Gesetzgebung über den Umweltschutz und auf die Lärmschutzverordnung hingewiesen.

Art. 26

Empfindlichkeitsstufen

- ¹ Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung werden in den Bestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.
- ² Bereiche, in denen eine Aufstufung als Folge einer Vorbelastung vorgenommen wird, sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

IV. Bauweise

Art. 27

Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129 PBG ist gestattet.

Art. 28**Gebäudehöhe, sichtbare Untergeschosse**

- ¹ Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von § 139 Abs. 1 PBG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.
- ² Das Untergeschoss darf höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen, in geneigtem Terrain bergseits gemessen (Ausnahmen: Garagezufahrt, Kellereingang, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume, sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen).

Art. 29**Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist in PBG § 139 Abs. 4 definiert.

Art. 30**Dächer**

- ¹ Dächer sind in ihrer Form und Farbe in die Dachlandschaft zu integrieren. Für Dachform und Dachgestaltung in der Dorf- und der Kernzone sind Art. 33 Ziffer 8. und 9. massgebend.

- ² Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, dürfen Dachaufbauten (z.B. Dachlukarnen) in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge beanspruchen.

- ³ Wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:

a. Dachgeschosse

Kniestockhöhe: höchstens 0.90 m
In den Zonen W2½ und WG2½ gelten für die Dachgeschosse folgende Masse:
Kniestockhöhe: höchstens 1.80 m
Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m

b. Dachgeschosse mit Pultdächern

Kniestockhöhe an der Fassade VG: höchstens 2.00 m
Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m

c. Attikageschosse

Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.50 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

d. Allgemeine geltende Vorschriften

Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die Fassade des VG gestellt werden, wenn das UG mehr als 1.00 m sichtbar ist.

Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überschreiten.

⁴ Im Interesse des Orts- und Strassenbildes kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.

VG = Vollgeschoss
UG = Untergeschoss

Art. 31

Berechnungsfaktor (AZ)

Der Berechnungsfaktor der AZ beträgt 1.0 für alle Bauzonen.

C. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

Art. 32

Zoneneinteilung, Zonenplan

¹ Das Gebiet der Gemeinde Pfaffnau wird in folgende Zonen eingeteilt:

- | | | |
|-----|---|-------|
| 1. | Zweigeschossige Wohnzone | W2 |
| 2. | Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise | W2d |
| 3. | Zweieinhalbgeschossige Wohnzone | W2½ |
| 4. | Dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| 5. | Dreigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise | W3d |
| 6. | Zweieinhalbgeschossige Wohn- und Gewerbezone | WG2½ |
| 7. | Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone | WG3 |
| 8. | Dorfzone | D |
| 9. | Kernzone | K |
| 10. | Arbeitszone | A |
| 11. | Weilerzone Sagen | We |
| 12. | Zone für öffentliche Zwecke | OeZ |
| 13. | Grünzone | Gr |
| 14. | Übriges Gebiet B | UeG-B |
| 15. | Landwirtschaftszone | L |
| 16. | Weilerperimeter | Wep |
| 17. | Freihaltezone | Fr |
| 18. | Landschaftsschutzzone Rottal | Ls |
| 19. | Naturschutzzone | N |
| 20. | Übriges Gebiet C | UeG-C |
| 21. | Abbauzone | Ab |

² Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglementes sind.

Zonenvorschriften**Art. 33**

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

1. Zweigeschossige Wohnzone W2

Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens zwei Vollgeschosse
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.35
Firsthöhe:	die Firsthöhe darf 10.00 m nicht übersteigen
Empfindlichkeitsstufe:	II

2. Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2d

Zweck:	Das im Zonenreglement speziell bezeichnete Gebiet Grossacher ist für die verdichtete Bauweise im Sinne von Art. 38 PBG bestimmt.
Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	gemäss Gestaltungsplan
Ausnützungsziffer:	maximal 0.50
Firsthöhe:	gemäss Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe:	II

3. Zweieinhalbgeschossige Wohnzone W2½

Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl / Gebäudehöhe:	höchstens 3 Vollgeschosse, davon eines als Dachgeschoss
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.45
Firsthöhe:	die Firsthöhe darf 11.00 m nicht übersteigen
Empfindlichkeitsstufe:	II

4. Dreigeschossige Wohnzone W3

Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.50
Firsthöhe:	gemäss PBG

5. Dreigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W3d

Zweck:	Das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet Birchmatt ist für die verdichtete Bauweise im Sinne von Art. 37 PBG bestimmt. Es gilt Gestaltungsplanpflicht.
Nutzung:	Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	gemäss Gestaltungsplan
Ausnützungsziffer:	maximal 0.60
Firsthöhe:	gemäss Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe:	II

6. Zweieinhalbgeschossige Wohn- und Gewerbezone WG¹/₂

Nutzung:	Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse, davon eines als Dachgeschoss
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.50, davon für Wohnen höchstens 0.45
Firsthöhe:	die Firsthöhe darf 11.00 m nicht übersteigen
Empfindlichkeitsstufe:	III

7. Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3

Nutzung:	Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.75, davon für Wohnen höchstens 0.50
Firshöhe:	gemäss PBG
Empfindlichkeitsstufe:	III

8. Dorfzone D

Grundsatz:	Das Ortsbild ist in seinem Charakter zu erhalten. Neu-, An- und Umbauten haben sich gut in die bestehende Bebauung einzufügen.
Nutzung:	Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl/ Gebäudehöhe:	Geschosszahl und Gebäudehöhe müssen so gewählt werden, dass die durch die differenzierten Gebäude- und Firshöhen gekennzeichnete räumliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt bleibt. Maximal sind 3 Vollgeschosse möglich.
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.75, davon für Wohnen höchstens 0.55
Dachform, Dachgestaltung:	Zulässig sind nur ortsübliche Dachformen, die dem Charakter des Ortsbildes entsprechen.
Gestaltung:	Bauart, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung dürfen das gewachsene Ortsbild nicht stören.
Abbrüche:	Diese sind bewilligungspflichtig.
Richtplan:	Der Gemeinderat erlässt über das Gebiet der Dorfzone einen Richtplan. Der Richtplan ist begleitend für die Bebauung der Dorfzone und dient den Behörden u.a. für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Modell:	Bei Neubauten, grösseren Um- und Anbauten ist mit dem Baugesuch ein Modell des Bauvorhabens und der näheren Umgebung im Massstab 1:500 einzureichen. Kleinbauten gemäss § 132 PBG sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
Vorprüfung:	Wird kein Bebauungs- oder Gestaltungsplan erstellt, so sind Neubauten und für das Ortsbild wesentliche Um- und Anbauten dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium zur Vorprüfung einzureichen.
Empfindlichkeitsstufe:	III

9. Kernzone K

Nutzung:	Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.75, davon für Wohnen höchstens 0.55
Dachform, Dachgestaltung:	Zulässig sind nur ortsübliche Dachformen, die dem Charakter des Ortsbildes entsprechen.
Gestaltung:	Bauart, Materialwahl, Farbgebung etc. dürfen das gewachsene Ortsbild nicht stören. Bepflanzungen, insbesondere entlang den Bachläufen, sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.
Vorprüfung:	Wird kein Bebauungs- oder Gestaltungsplan erstellt, so sind Neubauten und für das Ortsbild wesentliche Um- und Anbauten dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium zur Vorprüfung einzureichen.
Empfindlichkeitsstufe:	III

10. Arbeitszone A

- ¹ Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt.
- ² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- ³ Höhe, Art und Weise der Bauten und Anlagen werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Die Erstellung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen ist untersagt.
- ⁴ Für die Umgebungsgestaltung ist ein besonderer Plan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht.
- ⁵ Empfindlichkeitsstufe III

11. Weilerzone Sagen We

- ¹ Die Weilerzone Sagen bezweckt, den Charakter des bestehenden Weilers zu erhalten. Den bestehenden Gewerbebetrieben ist eine massvolle Entwicklung gestattet.
- ² Um- und Erneuerungsbauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen erfolgen. Eine massvolle Erweiterung wird zugelassen, wenn der Gebäudecharakter nicht gestört wird. Bestehende Flachdachbauten dürfen um das Dachgeschoss aufgestockt und mit einem Giebeldach versehen werden, wenn dies zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt.
- ³ Neubauten dürfen nur als Ersatzbauten anstelle von bestehenden Gebäuden erstellt werden. Die Neubauten sind in gleicher oder ähnlicher Lage, Grösse, Gestaltung und äusserer Erscheinung wie das abgebrochene Gebäude zu erstellen. Eine massvolle Erweiterung wird zugelassen, wenn der Gebäudecharakter nicht gestört wird.
Für den bestehenden Gewerbebetrieb auf Parzelle 247 sind zusätzliche Neubauten oder Erweiterungen zulässig.
- ⁴ Kleinbauten gemäss § 124 PBG dürfen neu erstellt werden, sofern sie nicht zu Wohnzwecken dienen und sie sich bezüglich Standort, Ausrichtung und Gestaltung einwandfrei ins Ortsbild einfügen.

- ⁵ Unterniveaubauten sind zugelassen, sofern sie nicht zu Wohnzwecken verwendet werden und nur unwesentliche Terrainveränderungen zu Folge haben.
- ⁶ Abbrüche sind bewilligungspflichtig.
- ⁷ Empfindlichkeitsstufe: III

12. Zone für öffentliche Zwecke OeZ

- ¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- ² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 48 Abs. 2 PBG).
- ³ Nutzung und Zweckbestimmung der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind im Anhang dieses Reglementes verbindlich festgelegt.
- ⁴ Abstände, 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.
- ⁵ Empfindlichkeitsstufe II

13. Grünzone Gr

- ¹ Die Grünzone umfasst noch unüberbaute Gebiete, die von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 53 PBG). Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen im und um das Baugebiet.
- ² Änderungen in der Bewirtschaftung, Bebauung oder Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck und dem Anliegen der ökologischen Ausgleichsflächen vereinbar sein (vgl. Anhang 1)

Wertvolle naturnahe Lebensräume sind durch vertragliche Vereinbarungen zu sichern.
- ³ Empfindlichkeitsstufe III

14. Übriges Gebiet B UeG-B

- ¹ Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist oder für das kantonale und kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Heimatschutz erlassen werden (§ 56 PBG).
- ² Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist, langfristig die Bauzone erweitert werden.
Das übrige Gebiet angrenzend an die Abbauzone ist für den langfristigen Abbaubedarf und eine künftige Umzonung in die Abbauzone vorgesehen.
- ³ Bis zur allfälligen Einzonung im Sinne von Abs. 2 gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ⁴ Empfindlichkeitsstufe III

15. Landwirtschaftszone L

- ¹ Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die den Bedürfnissen der Landwirtschaft oder des bodenabhängigen Gartenbaus dienen. Im Übrigen gelten § 54 und §§ 180 ff PBG.
- ² Der Gemeinderat legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Er achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Bauten und Anlagen sich in die bestehenden Hofbauten und die Landschaft gut eingliedern.
- ³ Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und andere Massnahmen dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft führen.
- ⁴ Empfindlichkeitsstufe III

16. Weilerperimeter Wep

- Zweck: Der Weilerperimeter ist der Landwirtschaftszone überlagert und bezweckt den Schutz des Weilerbildes.
- Nutzung: Landwirtschaft
- Grundsatz: Es dürfen nur Bauten erstellt werden, die gemäss Landwirtschafts-Gesetzgebung zulässig sind und die sich in ihrem Erscheinungsbild harmonisch an die Weilerzone angliedern.

17. Freihaltezone Fr

- ¹ Die Freihaltezone dient der Freihaltung und Aufwertung der Dorfumgebung und von Waldrändern.
- ² Sie überlagert die Landwirtschaftszone.
- ³ Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Lager, Ablagerungen, anderweitige Terrainveränderungen und Veränderungen, die zur Verarmung des Landschaftsbildes beitragen, sind nicht gestattet.

18. Landschaftsschutzzone Rottal Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- ² Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung empfindlicher Landschaftsbilder, geologisch-geomorphologischer und kulturhistorischer Objekte und von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
- ³ Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Neu- und Umbauten sind in der ortstypischen Bauweise zu erstellen und gut in die Landschaft einzugliedern.
- ⁴ Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zu einer Verarmung der Landschaft beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Materialentnahme, Aufschüttungen usw.), Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern, Roden von Hochstammobstgärten sowie Veränderungen von Bachläufen und Gräben.
- ⁵ Das Bodenrelief, Grabensystem und die vernässten Stellen der ehemaligen Wässermatten sind zu erhalten. Für die künftig wieder gewässerten Matten werden die Auflagen und Entschädigungen mit dem Kanton vertraglich vereinbart.
- ⁶ Entlang von Gewässern, Hecken und Waldrändern ist ein Krautsaum von mind. 3.00 m Breite anzulegen. Entlang den unbestockten Gewässern ist ein Hochstaudensaum fachgerecht zu unterhalten.

19. Naturschutzzone N

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Naturstandorte sind ökologisch wertvolle Objekte, die aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen (Auflistung im Anhang 4).

- ² Bauten und Anlagen sowie alle Eingriffe, welche irgendeine Beeinträchtigung zur Folge haben, sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind je nach Schutzziel insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, Massnahmen, die den Wasserhaushalt negativ beeinflussen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen sowie die Aufforstung und das Ausbringen von Dünger oder anderen Hilfsstoffen wie Herbiziden oder Pestiziden. Die bisherige Nutzung ist soweit zulässig, als sie die Schutzziele nicht beeinträchtigt.
Ökologisch begründete, naturschutzgerechte Massnahmen zur Aufwertung von Naturschutzzonen oder zur Besucherlenkung sind möglich.
- ³ Der Gemeinderat regelt entsprechende Schutzgebiete, Pflegevorschriften und -massnahmen mit den Grundeigentümern mittels Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen. Für Schutzgebiete von übergeordneter Bedeutung werden Schutz- und Pflegemassnahmen nach Rücksprache mit dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz festgelegt.
- ⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden:
- im Interesse der Schutzziele oder
 - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- ⁵ Empfindlichkeitsstufe III

20. Übriges Gebiet C UeG-C

- ¹ Das übrige Gebiet C umfasst die Flächen, die nach der Verordnung zum Schutze der Wässermatten und der Rot geschützt sind (PBG § 56 Abs. 1c).
- ² Die naturnahen Lebensräume und ortstypischen Landschaftselemente sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Wertvolle Flächen und künftig wieder gewässerte Matten sind mit Auflagen und Entschädigungen durch den Kanton und der "Wässermatten-Stiftung" zu sichern.
- ³ Empfindlichkeitsstufe III

21. Abbauzone Ab

- ¹ In der Abbauzone ist die Gewinnung von Steinen und Erden vorgesehen.
- ² Die Bedingungen für den Abbau und die Rekultivierung werden in der Abbaubewilligung geregelt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
- ³ Neue Abbaukonzessionen dürfen nur erteilt werden, wenn für das entsprechende Gebiet eine Abbauzone festgesetzt ist und ein genehmigter Abbau- und Rekultivierungsplan vorliegt.
- ⁴ Für Zonenteile, die noch nicht abgebaut oder wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone oder allenfalls einer Schutzzone sinngemäss.

Während des Abbaus sind immer mindestens 15 % der Grube als ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten.
Bei der Rekultivierung soll die Ausscheidung von Flächen für naturnahe Lebensräume durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern sichergestellt werden.
- ⁵ Zur Festlegung der ökologischen Ausgleichsflächen während des Abbaus und zur Kontrolle der Rekultivierungsmassnahmen sind auf Kosten der Abbauunternehmer unabhängige Fachleute beizuziehen.
- ⁶ Empfindlichkeitsstufe III

D. BAUPLANUNG

Art. 34

Kommunale Richtpläne

- ¹ Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Verkehrs- und Fusswegrichtplan sowie den Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
- ² Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne erlassen.

Art. 35

Bebauungspläne

Der Gemeinderat ist befugt, im Sinne der §§ 66 ff PBG Bebauungspläne aufzustellen. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist die Erstellung zwingend.

Art. 36

Gestaltungspläne

- ¹ Gestaltungspläne im Sinne der §§ 72 ff PBG sind möglich:
 - a) wo dies im Zonenplan ausdrücklich verlangt wird (Art. 37);
 - b) in den Zonen W2, W2½, W3, WG2½, WG3, A, wenn die zu überbauende Fläche mindestens 3'000 m² umfasst;
 - c) in den Zonen D und K, wenn die zu überbauende Fläche mindestens 2'500 m² umfasst;
 - d) wo es der Gemeinderat gestützt auf § 74 PBG verlangt.
- ² Der Gemeinderat kann im Sinne von § 75 PBG Ausnahmen von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:
 - es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
 - grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze von mindestens 20 % der Vollgeschossfläche der Wohnbauten angelegt werden;
 - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen wenn möglich unter Terrain angelegt werden;

- Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden und öffentliche Fusswege im Rahmen des Verkehrsrichtplanes realisiert werden.
 - gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden;
 - der aktive und passive Immissionsschutz optimal gewährleistet ist;
- ³ Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung für Einzelbauweise einen Zuschlag von bis zu 15 % gewähren.
- ⁴ Die Gestaltungspläne werden im Grundbuch angemerkt.

Art. 37

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans möglich.
- ² Für kleinere An- und Nebenbauten kann der Gemeinderat von dieser Vorschrift Ausnahmen bewilligen.

E. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38

Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Massnahmen gemäss Vorschriften dieses Reglementes.

Art. 39

Strafbestimmungen

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, wird die Strafe in Form einer Busse bis zu Fr. 40'000.-- ausgesprochen.
- ² Wer die Vorschriften der Artikel 12 Abs. 2, 14 Abs. 1, 33 Ziffer 18 Abs. 4 + 5 oder Artikel 33 Ziffer 19 Abs. 2 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Art. 40

Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt alle früheren Reglemente.
- ² Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09.06.92, 26.05.97 und 15.05.08.

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am 17.08.93, 05.05.98, 24.03.09 und 07.07.09/ Prot.-Nr. 840.

Anhang 1

Nutzungen in den Grünzonen

Ortbezeichnung	Zweckbestimmung, erlaubte und eingeschränkte Nutzungen
1. Beim Mühlekanal (Parz. 133, 113, 107, 101)	Freihaltung der Sicht auf den Kirchenbereich und auf den Pfarrhof <ul style="list-style-type: none"> • keine Hochbauten • ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung
2. Unterhalb Schulhaus (Parz. 120)	Umgebungsschutz Kirche <ul style="list-style-type: none"> • keine Hochbauten
3. Beim Groppebach (Parz. 17, Teil zwischen Klinikareal und Murhofstrasse; Parz. 335, Teil zwischen UeG und Bach)	Freihaltung der Sicht auf den ehemaligen Klosterbereich <ul style="list-style-type: none"> • ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung
4. Entlang der Rot	
4.1 (Parz. 18, 337, Teile Parz. 47)	Freihaltung des Uferbereiches respektive des Ufergehölzes <ul style="list-style-type: none"> • ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung und Familiengärten
4.2 (Parz. 332, 12, Genehmigung der Parz. 12 ist zurückgestellt und noch pendent)	Gebiet alte Sägerei <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Gebäude (inklusive einer entfernten Nebenbaute für Holzlagerung) dürfen unterhalten, ausgebaut und angemessen (um rund 30 %) erweitert werden. Zulässig ist die ersatzweise Erstellung von Neubauten an geeigneten Standorten des Grundstückes im Bauvolumen der bestehenden Gebäude (inklusive einer entfernten Nebenbaute für Holzeinlagerung) und angemessener Erweiterung (um rund 30 %), mit Aufteilung der Neubauten auf einzelne Bauten. • Zulässig ist die Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung. • Auf das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Rücksicht zu nehmen. Bei der Projektierung von Neu- und Umbauten, Erweiterung sowie Neubauten ist die Denkmalpflege bei zu ziehen.

Nutzungen in den Zonen für öffentliche Zwecke

Ortbezeichnung	Nutzung, Zweckbestimmung
Pfaffnau Dorf	
1. Parz 101, Kirche Pfaffnau	Kirche Friedhof
2. Parz. 104 und 122, Schulhaus Pfaffnau Dorf	Schulanlagen
3. Parz. 416	Mehrzweckgebäude, Turnhalle, Sportanlagen
4. Parz. 802	Schnitzelfeuerung und Werkhof der Korporationsgemeinde Pfaffnau
St. Urban	
5. Parz. 25	Schulanlage
6. Parz. 17 und 24, Kloster und Klinik	Luzerner Psychiatrie, Klinik St. Urban
7. Parz. 2 und 335, Murhof	Alters- und Pflegeheim Murhof

Anhang 2

Kulturobjekte, Kategorie I (im Zonenplan bezeichnet)

Objekte aus dem kantonalen Denkmalverzeichnis:

Nr.	1	Pfarrkirche St. Vincentius, Pfaffnau
Nr.	2	Beinhauskapelle (Antoniuskapelle), Pfaffnau
Nr.	3	Pfarrhaus, Pfaffnau
Nr.	4	Zehntenhaus (Kornschütte), Pfaffnau
Nr.	5	Speicher, Burg
Nr.	6	Speicher, Burghof
Nr.	7	Sodbrunnen Löchli
Nr.	8	Anlage, Gebäude und Ausstattung d. eh. Klosters St. Urban
Nr.	9	Zollhaus, St. Urban

Objekte von kommunaler Bedeutung (gemäss regionalem Richtplan):

Nr.	10	Speicher, Buttenried
Nr.	11	Kapelle, Buttenried
Nr.	12	Kapelle, Äberdingen
Nr.	13	Kapelle Chäppeli, Brunnmatt
Nr.	14	Kapelle, Murhof
Nr.	15	Ottilia-Chäppeli, Zinggen
Nr.	16	Ludligerchäppeli, Unter Berghof
Nr.	17	Wohnhaus Purtschert, Weid
Nr.	18	Wohnhaus, Ober Berghof

Anhang 3: Naturobjekte**Geschützte (G, rot) und erhaltenswerte (E, grün) Bäume und Sträucher**

Nr.	Baumart	Flurname
G 1	Nussbaum	Ludligen
G 2	Linden	Ludligen
G 3	Linde	Ludliger Chäppeli
G 4	Silberweide	Grube Unter Berghof
G 5	Eiche	Grube Unter Berghof
G 6	Linde, Rotbuche	Chli Sonnhalden
G 7	Eiche	Chli Sonnhalden
G 8	NVR-Linde	Gross Sonnhalden
G 9	Kopfweiden	Mülibach
G 10	Kopfweide	Mülibach
G 11	Linde	Gross Sonnhalden
G 12	Linde	Richterhof
G 13	Kirschbaum	Richterhof
G 14	Linde	Linderhof
G 15	Rotbuche, Linde	Neuschür
G 16	Eichen	Groppenbach bei Neuschür
G 17	Eichen, Erle	St. Urbaner Weiher
G 18	Linden	St. Urbaner Weiher
G 19	Linde	Kirchenplatz St. Urban
G 20	Schwarzerle	Groppenbach bei Sagiacher
G 21	Eiche	Sagiacher
G 22	Linde	Murhof

Nr.	Baumart	Flurname
G 23	Rosskastanie, Linde	Murhof/Sandacher
G 24	Eiche	Mösli bei Neuschür
G 25	Linde	Groppenbach bei Rotherd
G 26	Eiche	Eiholz
G 27	Linde	Eiholz
G 28	Eiche	Eiholz
G 29	Eiche	Eiholz
G 30	Linde	Eiholz
G 31	Kopfweiden	Eiholz
G 32	Linde	Bikadei
G 33	Linde	Chrummen
G 34	Edelkastanie	Chrummen
G 35	Kopfweide	Chrummen
G 36	Linde	Chrummen
G 37	Eiche	Ödenwil
G 38	Linde	Hasli
G 39	Linde	Ödenwil
G 40	Eiche	Ödenwil
G 41	Birnbäumgruppe	Boweid
G 42	Linde	Äbihof
G 43	Linde	Schuelerslehn
G 44	Kirschbaum	Scharletenallmend
G 45	Park	Brunnmatt
G 46	Linde	Ober Tannbach
G 47	Linde	Ober Tannbach
G 48	Weissdorn	Nuttelen
G 49	Eiche	Nuttelen
G 50	Eiche	Nuttelen
G 51	Hainbuche	Brunnmatt
G 52	Eichen	Chrüzstutz an Strasse
G 53	Eichen	Chrüzstutz
G 54	Linde	Altweg
G 55	Kirschbaum	Hubel
G 56	Hainbuche	Pfarrhof Pfaffnau
G 57	Schwarzerle	Pfaffneren nahe Mühle
G 58	Linde	Sagen
G 59	Hainbuche	Sagen
G 60	Spitzahorn	Wissegg
G 61	Linde	Diechselbach
G 62	Bergahorn	Grünenboden
G 63	Linde	Multschären
G 64	Linde	Buttenried
G 65	Linde	Buttenried
G 66	Linde	Buttenried
G 67	Linde	Spielhof

Nr.	Baumart	Flurname
G 68	Linde	Helgenstöckli Steinacher
G 69	Linde, Rotbuche	Spielhof
G 70	Linde	Zinggen
G 71	Eiche	Hüttenrain
G 72	Eiche	Hüttenrain
G 73	Linde	Burgfeld
G 74	Linde	Burghof
G 75	Linde	Burg
G 76	Bergahorne	Schlössli
G 77	Hasel	Äberdingen
G 78	Esche	Neuhus
G 79	Linde	Neuhus
G 80	Linde	Witenlingen
G 80	Linde	Witenlingen
G 82	Linde	Witenlingen
E 1	Linde	Unter Berghof
E 2	Nussbaum	Ober Berghof
E 3	Linden	Ober Berghof
E 4	Linde	Studenweid
E 5	Linde, Birke	Richterhof
E 6	Parkanlage	St. Urban
E 7	Bergahorn, Esche	Sagi St. Urban
E 8	Nussbaum	Sandacher
E 9	Linde	Rotherd
E 10	Linde	Eiholz
E 11	Birke	Chrummen
E 12	Linde	Ödenwil
E 13	Kirschbaum	Hasli
E 14	Birnbaum	Wissegg
E 15	Hasel	Wissegg
E 16	Linde	Wissegg
E 17	Linde	Schäfmoos
E 18	Weidenstock	Schäfmoos
E 19	Linde	Sagen
E 20	Birke	Hubel
E 21	Linde	Weid
E 22	Nussbäume	Weid
E 23	Linde, Birke, Nussbaum	Weid
E 24	Kirschbaum	Schuelerslehn
E 25	Birnbaum	Schuelerslehn
E 26	Pappel	Schuelerslehn
E 27	Kirschbaum	Löchli
E 28	Kirschbaum	Chrüzstutz

Nr.	Baumart	Flurname
E 29	Birnbaumgruppe	südwestlich Brienglen
E 30	Pyramidenpappel	Spitzhubel
E 31	Linde	Brunnmatt
E 32	Linde	Brunnmatt
E 33	Linde	Ober Tannbach
E 34	Birnbaum	Ober Tannbach
E 35	Kirschbaum	Brunnmatt
E 36	Linde	Nuttelen
E 37	Esche, Eiche	Hüttenrain
E 38	Birnbaum	Hüttenrain
E 39	Birke	Schützenhaus
E 40	Linde	Spielhof
E 41	Linde	Hohried
E 42	Linde	Hohried
E 43	Linde	Moosacher
E 44	Linde	Brüschhubel
E 45	Birnbäume	Buttenried
E 46	Linde	Burgfeld
E 47	Linde, Rosskastanie	Burgfeld
E 48	Birke	Burg
E 49	Esche	Burg
E 50	Linden	Hübschengraben
E 51	Birke	Äberdingen
E 52	Kirschbäume	Äberdingen
E 53	Nussbaum	Äberdingen
E 54	Nussbaum	Äberdingen
E 55	Birke	Äberdingerhöchi
E 56	Linde	Uelihof
E 57	Linde	Witenlingen
E 58	Linde, Rotbuche	Witenlingen
E 59	Eiche	Haueten
E 60	Hainbuche	Haueten

Anhang 4: Naturschutzzonen

Naturschutzzonen von übergeordneter Bedeutung

Gebiet ehemalige Wässermatten und der Rot, St. Urban
(Kantonale Schutzverordnung)

1. Scharlete-Weiher inkl. Erlenbruchwald
25. Weiher Zingge
26. Weiher Chlausenhof

Naturschutzzonen von kommunaler Bedeutung

2. Zwei Weiher beim Weiherhof mit Landröhricht und Hochstauden
3. Weiher Linderhof, Richterhof
4. Weiher und Tümpel, Burgwaldgrube
5. Wasserfallen, Schluchtwald, Feuchtwiese und geologische Aufschlüsse
6. (wurde gestrichen)
7. Feuchtwiese / Feuchtwald Stempech
8. Feuchtwiese Mösli / Neuschür
9. Feuchtwiese Chüewald / Neuschür
10. Hochstaudenried - Feuchtwiese Stempech
11. Feuchtwiese Mülibach
12. Feuchtwiese Eiholz
13. Feuchtwiese Nuttelen
14. Feuchtwiese Neuhus
15. Feuchtwiese und Trockenstandort Sagiacher
16. Trockenstandort Linderhof / Richterhof
17. Trockenstandort / Magerweide, Steinberg / Richterhof
18. Trockenstandort und Magerweide, Goldwand / Ludligen
19. Trockenstandort Nuttelen
20. Trockenstandort Burg
21. Trockenstandort Äberdingen
22. Trockenstandort und Magerweide, Äberdingerhöchi
23. Trockenstandort Chlausenhof
24. Trockenstandort Chlausenhof
27. Trübelbachmatte
28. Steinibachmatte

Anhang 5: Aussichtspunkte

1. Sagiacher
2. Chüewald
3. Berghof
4. Ludligen
5. Chrumme Wybärg
6. Wissegg
7. Rotwald
8. Weidhöchi
9. Spitzhubel
10. Hüttenrain
11. Tannbach
12. Hübschegrabestrasse
13. Äberdingerhöchi
14. Chlämpe

Anhang 6: Archäologische Fundstellen

1. Witelingen (römische Münzen in Topf)
2. Burgstelle Sattel
3. Burgstelle Schlössli
4. Ludligerchäppeli Unter-Berghof
5. Murhof (vermuteter römischer Gutshof aufgrund des Flurnamens und Funden)
6. Klosteranlage
7. Sägerei (Grenzstein)
8. Bikadei (Grenzstein)
9. Hang Chli-Sonnhalde-Berghof (Spuren von Wüstungen)
10. Ehemaliger Soldatenfriedhof (als historische Stätte zu schützen gewesen)

Hinweis: Verzeichnis der Kulturobjekte II

Inventar weiterer Kulturobjekte (im Zonenplan nicht bezeichnet)

Kleinheiligtümer:

Nr.	19	Helgenstöckli, Steinacher
Nr.	20	Helgenstöckli, Spielhof
Nr.	21	Helgenstöckli, Zinggen
Nr.	22	Helgenstöckli, Burg
Nr.	23	Helgenstöckli, Ränzligen
Nr.	24	Helgenstöckli, Äberdingen
Nr.	25	Friedhofkreuz der Ingenbohlschwestern, St. Urban
Nr.	26	Friedenskreuz, Gross Sonnhalden
Nr.	27	Wegkreuz, Buttenried
Nr.	28	Missionskreuz, Hüttenrain
Nr.	29	Kreuz, Hüttenrain (Sandgrube)
Nr.	30	Wegkreuz, Brunnmatt
Nr.	31	Missionskreuz, Witenlingen
Nr.	32	Muttergottestanne, Chüewald
Nr.	33	Stein-Kreuz, Eiholz
Nr.	34	Wegkreuz, Grünenboden
Nr.	35	Friedhofkreuz, Murhof
Nr.	36	Grabmal Sales Blum, Schössli-Allmend

Wohnhäuser:

Nr.	37	Mühle, Erbegem. Blum Bernhard, Pfaffnau
Nr.	38	Gross Sonnhalden
Nr.	39	Wohnhaus Ruckstuhl, Spielhof
Nr.	40	Luzerner Bauernhaus, Weierhof
Nr.	41	2 Wohnhäuser und Käserei, Neuschür

Kloster-Scheunen:

Nr.	42	Murhof
Nr.	43	Ober Berghof
Nr.	44	Weierhof
Nr.	45	Neuschür
Nr.	46	Chli Sonnhalden
Nr.	47	Gross Sonnhalden

Hochstudhäuser:

Nr.	48	Hochstudhaus, Hodel Jürg, Föllli
Nr.	49	Hochstudhaus, Willimann Alfred, Hohriedstrasse
Nr.	50	Hochstudhaus, Gerhardt Hans-Jürgen, Ober Tannbach
Nr.	51	Hochstudhaus, Winterberg Marie (Erben), Hohried

Sodbrunnen:

Nr.	52	Brunnen, Scheidegger Roger, Bann
Nr.	53	Martinsbrunnen, Obertor
Nr.	54	Sodbrunnen, Zweifel Willi, Nuttelen

Weiher- und Bachdämme:

Nr.	55	Weiherdamm des ehemaligen Steinweihers, Rotherd
Nr.	56	Weiherdämme, Eiholz
Nr.	57	Weiherdamm, Diechselbach
Nr.	58	Damm des Mülikanals, Pfaffnau
Nr.	59	Dämme am Groppenbach
Nr.	60	Dämme am Mülibach, St. Urban

Weiher:

Nr.	61	Weierhof
Nr.	62	Kreuzstrasse, Sagenwald
Nr.	63	Scharletenweiher
Nr.	64	Richter- /Linderhof

Wasserfall:

Nr. 65 Wasserfall beim ehemaligen Steinbruch, Witenlingen

Ehemalige Steinbrüche und Gruben:

Nr. 66 Sandacher
Nr. 67 Guggenhusenhubel
Nr. 68 Witenlingen
Nr. 69 Brienglenwäldli
Nr. 70 Herrenwäldli
Nr. 71 Tannbachgraben
Nr. 72 Ziegelishütten, Burgwald

Brunnenteilstöckli:

Nr. 73 Hohried:

- Blum Sales
- Gasthaus Löwen, Indoor Paradiesse AG, Emmen
- Studer Hildegard
- Ruckstuhl Markus

Nr. 74 Ödenwil:

- Uhlmann Fritz, Balzenwil
- Hostettler Thomas

Felsenkeller:

Nr. 75 Chrüpfenacher
Nr. 76 Brienglenwäldli
Nr. 77 Spitzhubel
Nr. 78 Ober Berghof
Nr. 79 Ludligen
Nr. 80 Wasserschlof, Eiholzerrain
Nr. 81 Chüewald

Brücken:

Nr. 82 Rotbrücke beim Zollhaus, St. Urban
Nr. 83 Groppenbachbrücke, bei Sägerei
Nr. 84 Groppenbachbrücke, beim Sandacher
Nr. 85 Groppenbachbrücke, Rotherd

Wasserregulierungen, Wassereinrichtungen:

Nr.	86	Wasserregulierung, Mülibach bei St. Urbaner Weihern
Nr.	87	Wasserregulierung, Mülibach/Leerlauf
Nr.	88	Schwelle, Rot, Ludligen
Nr.	89	Schwelle, Rot, Unter Berghof
Nr.	90	Schwelle mit Brütsche, Rot, Chli Sonnhalden
Nr.	91	Brütsche, Mülibach, Chli Sonnhalden
Nr.	92	Brütsche, Mülibach, Gross Sonnhalden
Nr.	93	Schwelle, Rot, Gross Sonnhalden
Nr.	94	Schwelle, Rot, Wuergass
Nr.	95	Schwelle und Brütsche, Groppenbach, Sägerei
Nr.	96	Brütsche, Stempechgraben
Nr.	97	Schwelle, Pfaffneren, Mühle

Findlinge:

Nr.	98	Chüewald
Nr.	99	Neuschür

Alte Grenzsteine:

Nr.	100	Chli Sonnhalden, an der Rot
Nr.	101	Chli Sonnhalden, an der Rot
Nr.	102	Zollhaus, St. Urban
Nr.	103	Dreikantonseck, St. Urban
Nr.	104	Rotherd, am Groppenbach
Nr.	105	Bikadei
Nr.	106	Ödenwil
Nr.	107	Schuelerslehn
Nr.	108	Scharleten
Nr.	109	Schäfmoos
Nr.	110	Äbihof