

Ortsplanung Schongau

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schongau

Gemeinderat Schongau

14. Juni 2011

Die Einwohnergemeinde Schongau erlässt, gestützt auf § 17 Absatz 2 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern folgende Änderungen des Bau- und Zonenreglements:

Einleitende Bestimmungen

Artikel 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Artikel 2

Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Teil A Planungsvorschriften

Artikel 3

Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Verkehrsrichtplan und einen kommunalen Erschliessungsrichtplan.
- ² Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen.

Artikel 3bis

Ausnutzungsziffer

- ¹ Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz beträgt für alle Zonen 1.00.
- ² Die Ausnutzungsziffer darf pro Geschoss höchstens 0.25 betragen. Die Einhaltung der zonengemässen Ausnutzungsziffer ist vorbehalten.

Artikel 3ter

Baulinien

- ¹ Mit Baulinien können grössere oder kleinere Grenz- und Gebäudeabstände und grössere oder kleinere Strassenabstände als nach Vorschrift des Gesetzes festgelegt werden. Es können Baubegrenzungslinien festgelegt werden, die Baubereiche definieren.

- 2 Baulinien und Baubegrenzungslinien können von Gebäudeteilen im Sinne von § 120 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes sowie von § 84 Absatz 3 des Strassengesetzes überragt werden. Gestützt auf § 30 Absatz 4 lit. b des Planungs- und Baugesetzes kann das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement bei Kantonsstrassen und der Gemeinderat bei allen übrigen Strassen Dachvorsprünge von mehr als 1.00 m gestatten.
- 3 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze sowie zwischen Baubegrenzungslinie und Strassengrenze gilt Artikel 19 Absatz 2 des Bau- und Zonenreglements.

Artikel 4

Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
 - a) Dorfzone Mettmen - Schongau DM
 - b) Weilerzone Oberschongau Wz-O
Weilerzone Niederschongau Wz-N A
Weilerzone Niederschongau Wz-N B
 - c) Weilerzone Rüdikon Wz-R
 - d) Weilerzone Hinterdorf Wz-H
 - e) 2-geschossige Wohnzone dicht W2-D
 - f) 2-geschossige Wohnzone locker W2-L
 - g) Arbeitszone A Ar-A
 - h) Arbeitszone B Ar-B
 - i) Zone Hasenberg S-H
 - j) Zone für öffentliche Zwecke OeZ
 - k) Grünzone Gr
 - l) Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF
 - m) Landwirtschaftszone LW
 - n) Übriges Gebiet UeG
 - o) Gefahrenzone
 - p) Freihaltebereich Kellermatte
 - q) Naturschutzzone NSZ
- 2 Der Zonenplan scheidet ferner aus:
 - r) Kulturobjekte
 - s) Naturobjekte

Artikel 5

Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in folgenden Plänen festgehalten:
 - a) Teilzonenplan Mettmen / Ruedike / Oberschongau 1:2000
 - b) Teilzonenplan Niederschongau 1:2000
 - c) Zonenplan Landschaft (ganzes Gemeindegebiet, ausserhalb der Siedlungsgebiete) 1:5000
- 2 Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.
- 3 Die im Zonenplan festgehaltenen neuen Strassen haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.

Artikel 6

Etappierung der Bauzonen (entfällt)

Artikel 7

Dorfzone Mettmenschongau DM

- 1 Die Dorfzone umfasst den engeren Dorfkern und Weilerbereiche, die traditionell gemischte Nutzungen vereinen.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störendes dörfliches Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse. Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 3 Der Bestand und die angemessene Erweiterung der bestehenden Bauten bleiben gewahrt.
- 4 Zulässig sind höchstens 3 Vollgeschosse. Werden 3 Vollgeschosse erstellt, so dürfen Untergeschosse auf keiner Gebäudeseite in Erscheinung treten.
- 5 Gebäudehöhe, Firsthöhe sowie Gebäudelängen sind so zu begrenzen, dass sich die Bauten harmonisch ins Dorf- bzw. Weilerbild einfügen. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinungsform die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen (siehe auch Artikel 26 Absatz 2 Kulturobjekte). Materialien und Farbgebung müssen dem Charakter des Dorfes bzw. des Weilers gerecht werden.
- 6 *(entfällt)*
- 7 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben Auflagen über die Gestaltung der Vorplatzbereiche festlegen (Bodenbelag, Bepflanzung etc.).
- 8 Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 8

Weilerzone Oberschongau + Weilerzone Niederschongau Wz-O + Wz-N A

- 1 In den Weilerzonen Wz-O und Wz-N A sind in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.
- 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Dorfzone Mettmenschongau (Artikel 7 Absätze 2 - 8).
- 3 In Abweichung von Artikel 7 Absatz 4 sind in den Weilerzonen maximal nur 2 Vollgeschosse zulässig.
- 4 Im umrandeten Gebiet der Weilerzone Niederschongau dürfen Neu- und Ersatzbauten nur aufgrund eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe: III

Weilerzone Niederschongau B Wz-N B

Artikel 8bis

- 1 Die Weilerzone Niederschongau B bezweckt eine zurückhaltende bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Weilerzone B dient primär der optimalen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen und nicht oder nur mässig störendes dörfliches Gewerbe. Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 3 Zulässig sind Um- und Anbauten sowie Ersatzbauten. Eigentliche Neubauten sind ausgeschlossen, ausgenommen für Landwirtschaftsbetriebe.
- 4 Die Bauten müssen sich einwandfrei ins Ortsbild von Niederschongau einfügen und den Anforderungen einer qualitätsvollen Architektur gerecht werden. Sie dürfen von ihrer äusseren Erscheinungsform die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen (siehe auch Artikel 26 Absatz 2 Kulturobjekte). Materialien und Farbgebung müssen dem baulichen Charakter des Weilers gerecht werden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe: III

Weilerzone Rüdikon Wz-R

Artikel 9

- 1 Für die Weilerzone Rüdikon gelten die Bestimmungen von Artikel 8.
- 2 Es sind nur Gebäude zulässig, die dem Charakter der traditionellen Luzerner Bauernhäuser und des Weilers Rüdikon gerecht werden.
- 3 Neu- und Ersatzbauten dürfen nur aufgrund eines Bebauungsplanes bewilligt werden.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: III

Weilerzone Hinterdorf Wz-H

Art. 9bis

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, die Erneuerung und die massvolle Ergänzung einer für die Landschaft typischen Gebäudegruppe.
- 2 Gestattet sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss § 47 Absatz 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes. Zudem sind Betriebe gestattet, die Produkte der Landwirtschaft oder der Forstwirtschaft produzieren oder veredeln. Wohnbauten sind zulässig.
- 3 Die bestehenden Gebäude dürfen erhalten und erneuert werden. Die bestehenden Gebäude dürfen umgenutzt und/oder erweitert werden, soweit sie im Zonenplan mit einem Gebäudestandort A

oder B bezeichnet sind.

- 4 Neubauten sind gestattet, soweit im Zonenplan ein Gebäudestandort A bezeichnet ist und dort seit Inkrafttreten des Zonenplans noch kein Gebäude besteht.
- 5 Bestehende Gebäude, die umgenutzt und/oder erweitert werden, sowie Neubauten dürfen an Gebäudestandorten A insgesamt höchstens 180 m² Gebäudegrundfläche sowie höchstens 2 Vollgeschosse aufweisen, an Gebäudestandorten B insgesamt höchstens 220 m² Gebäudegrundfläche sowie höchstens 3 Vollgeschosse.
- 6 Die Gebäudegestaltung hat auf die benachbarten, bestehenden Gebäude angemessenen Bezug zu nehmen.
- 7 Das Baugesuch muss hohe eingliederungs- und architektonische Qualitäten nachweisen. Der Gemeinderat hat Gesuche für Erweiterungen und Neubauten von dafür qualifizierten Stellen auf Kosten der Gesuchsteller begutachten zu lassen.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 10

Ortsbildschutzzone

- 1 Die Ortsbildschutzzone ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone.
- 2 In der Ortsbildschutzzone sind alle Bauvorhaben vor deren Bewilligung durch einen in Ortsbildschutzfragen versierten, neutralen Fachmann beurteilen zu lassen.

Artikel 11

Zweigeschossige Wohnzonen dicht und locker W2-D / W2-L

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.
- 2 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2 dicht	W2 locker
Ausnutzungsziffer:	0.45	0.35
Vollgeschosse:	2	2
Gebäuelänge:	30 m	24 m
Talseits sichtbare Fassadenhöhe	7 m	7 m
- 3 Für Doppelhäuser in der W2 locker erhöht sich die Ausnutzungsziffer auf maximal 0.40; für gruppenweise verdichtete Siedlungsformen auf maximal 0.45 und die Gebäuelänge auf maximal 30 m.
- 4 Im Rahmen von Gestaltungsplänen darf die zulässige Fassadenhöhe überschritten werden.
- 5 *(entfällt)*

⁶ Empfindlichkeitsstufe: II. In den schraffierten Gebieten gilt ES III.

Gewerbezone

Artikel 12

(entfällt)

**Arbeitszone A
Ar-A**

Artikel 12bis

- 1 In der Arbeitszone A sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für güterverkehrsintensive Gewerbebetriebe zulässig. § 46 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 2 Maximale Gebäudehöhe: 20 m
Maximale Gebäudelänge: 40 m
Mehrlängen: Bei Gebäudehöhen unter 7.50 m kann der Gemeinderat Mehrlängen bewilligen.
Minimaler Grenzabstand: 4 m
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Arbeitszone B
Ar-B**

Artikel 12ter

- 1 In der Arbeitszone B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für güterverkehrsintensive, höchstens mässig störende, Gewerbebetriebe zulässig. § 46 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz bleibt vorbehalten.
- 2 Maximale Gebäudehöhe: 17 m
Mehrhöhen: Für technisch bedingte Aufbauten und Dachkonstruktionen kann die maximale Gebäudehöhe um höchstens 2 m überschritten werden.
Maximale Gebäudelänge: 80 m
Mehrlängen: Es ist kein Mehrlängenzuschlag anzurechnen.
Minimaler Grenzabstand: 4 m
- 3 Die Betriebsareale sind entlang der Grundstücksgrenzen mit Hecken zu bepflanzen. Mit dem Baugesuch ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan mit eingetragendem Bepflanzungskonzept vorzulegen. Anpflanzung, Unterhalt und Ersatzpflanzung hat der Grundeigentümer auf seine Kosten durchzuführen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Zone Hasenberg
S-H**

Artikel 12quater

- 1 Die Sonderbauzone Hasenberg ist für den bestehenden Schreinerbetrieb und die dazugehörigen Wohnungen bestimmt.
- 2 Es sind nur nicht oder mässig störende Gewerbenutzungen, die für den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Betriebes notwendig sind, zugelassen.

- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber, für deren Angehörige, sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 4 Die Gebäudelänge darf maximal 75 m betragen. Es ist kein Mehrlängenzuschlag anzurechnen.
- 5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone B.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 13

Zone für öffentliche Zwecke OeZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke wird folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:
 - a) Zone Mettmenschongau 1: Schule, Verwaltung, Kirche, Feuerwehrgebäude
 - b) Zone Oberschongau: Kirche.
 - c) Zone Mettmenschongau 2: Wasserreservoir (Parz. Nr. 410)
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: II. In den schraffierten Gebieten gilt ES III.

Artikel 14

Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone I bezweckt die Freihaltung und ortsbildgerechte Gestaltung des Umgebungsbereiches der Kapelle Rüdikon.
- 2 Die Grünzone II bezweckt die Freihaltung der unmittelbaren Umgebung der Pfarrkirche. Es sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Vorbehalten bleibt die Erstellung von Autoabstellplätzen für Besucher.
- 3 Die Grünzone III trennt Wohngebiete von Arbeitsgebieten. Es sind keine Hochbauten zulässig. Anlagen sind gestattet, sofern diese dem Zonenzweck entsprechen.
- 4 In Grünzonen entlang von Bachläufen sind keine Bauten und Anlagen gestattet.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 14bis

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Intensiverholung. Zusätzlich dient sie dem Schutz des Grundwasserfassungsbereiches.
- 2 Bauliche Einrichtungen sind soweit zulässig, als sie für die Intensiverholung vorgesehen sind.

- 3 Dem Grundwasserschutz im Sinne des Gewässerschutzgesetzes kommt Priorität zu. Insbesondere dürfen keine Hochbauten und keine Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen (z.B. Mineralöl, Chemikalien etc.) erstellt werden. Diese dürfen bewilligt werden, wenn die Ergiebigkeit und die Qualität der Moosquellen nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 15

Landwirtschaftszone LW

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Landwirtschaftszone ist für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- 3 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Landwirtschaft sowie für den bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 4 Gestaltung, Standort und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sie sich ins Landschaftsbild und in die bestehenden Weiler gut einordnen.
- 5 Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Silobauten sind nur gestattet, wenn sie nicht dominant in Erscheinung treten und, wo notwendig, durch Bepflanzung begrünt werden. Andere bewilligungspflichtige Massnahmen wie Terrainveränderungen und dergleichen sind zu untersagen, wenn sie zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 16

Übriges Gebiet UeG

Das Übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Artikel 16bis

Naturgefahren Gefahrenzone

- 1 Die Gefahrengebiete sind in der Gefahrenkarte dargestellt. Diese ist auf der Gemeindekanzlei einsehbar.
- 2 Die Gefahrenzonen haben folgende Bedeutungen:
 - Gefahrenzone rot: Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der Zerstörung von Bauten ist zu rechnen.
 - Gefahrenzone blau: Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auf-

lagen bezüglich Bauweise beachtet werden.

- Gefahrenzone gelb: Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Es können aber erhebliche Sachschäden auftreten, insbesondere bei Überschwemmungen.

Die Gefahrenzonen im Bereich der Bauzonen sind im Zonenplan eingetragen.

- 3 Die Gemeinde formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

Artikel 16ter

Freihaltebereich Keller- matte

- 1 Der Freihaltebereich Kellermatte dient der räumlichen Trennung des Weilers Oberschongau und der Freihaltung der Umgebung der Kirche.
- 2 Im Freihaltebereich Kellermatte sind keine oberirdischen Bauten zulässig.

Artikel 17

Naturschutzzone NSZ

- 1 Die im Zonenplan dargestellten Naturschutzzonen bezwecken den generellen Schutz von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.
- 2 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen sowie die Aufforstung sind nicht zulässig.
- 4 Soweit in einzelnen Gebieten weitergehende Pflege- oder Schutzvorschriften erforderlich sind, legt diese der Gemeinderat in Form von Verträgen mit den Grundeigentümern oder in Verordnung fest.

Artikel 18

Gestaltungsplan

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m².
- 2 Die Abgrenzung eines Gestaltungsplanes hat den Erschliessungseinheiten des Erschliessungsrichtplanes zu entsprechen.

Teil B Bauvorschriften

Artikel 19

Strassenabstand

- 1 Neue oberirdische Bauten und Anlagen haben die Mindestabstände gemäss Strassengesetz einzuhalten.
- 2 Der Gemeinderat kann innerhalb des Strassenabstandes folgende Bauten und Anlagen bewilligen:
 - a) Veloabstellplätze
 - b) Containerplätze
 - c) Wege, Einfriedungen, Treppen
 - d) Lärmschutzbauten
 - e) Motorfahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten
 - f) Stützmauern, Böschungen
 - g) Hochstamm bäume
 - h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes.

Artikel 20

Abstellflächen

- 1 Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich nach den Bestimmungen des Strassengesetzes und des Strassenreglements.
- 2 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche. Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass Abstellflächen unterirdisch anzulegen sind.
- 3 Der Gemeinderat kann das Ausmass der Abstellflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen.
- 4 *(entfällt)*

Artikel 21

Zusammenbau

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

Artikel 22

Höhenmasse

- 1 Wird die zulässige Vollgeschosszahl erreicht, darf die Kniestockhöhe höchstens 80 cm betragen.
- 2 Im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen des Absatzes 1 abgewichen werden.

Artikel 23

Dachgestaltung

- 1 Dächer auf Hauptgebäuden sind geneigt und mit allseitigem Dachvorsprung auszuführen. Im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat weitere Dachformen

bewilligen. In Arbeitszonen und in Zonen für öffentliche Zwecke sind auch ohne Bebauungspläne und Gestaltungspläne Flachdächer gestattet.

- 2 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Der First der Dachaufbauten und der höchste Punkt der Dacheinschnitte müssen mindestens 0.50 m unterhalb des Dachfirstes liegen.
- 3 In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren sind dem Gemeinderat Dachmaterialmuster und Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 23bis

Fassadengestaltung

Im Baubewilligungsverfahren sind dem Gemeinderat Fassadenmaterialmuster und Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 24

Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen dürfen nicht mehr als 1.50 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Der Gemeinderat kann höhere Stützmauern, Einfriedungen und freistehende Mauern im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen bewilligen.

Artikel 25

Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte insbesondere auch sämtliche Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Kantonale Verordnung über Hecken und Feldgehölze vom 19.12.1999, SRL Nr. 717).
- 2 Für den Schutz der Bach- und Ufergehölze gilt § 10 des Wasserbaugesetzes vom 30.1.1979, WBG (SRL Nr. 960).
- 3 Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern gelten die §§ 5 ff WBG.
Von den Naturobjekten sind von der Stockmittenverbindungsline der Randbäume bzw. den Bestockungen folgende Abstände einzuhalten:
 - 6 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen
 - 10 m für Hochbauten.
- 4 Die Abstandsregelung gemäss Absatz 3 gilt nicht für die gemäss Zonenplan zu ergänzenden Naturobjekte.

Kulturobjekte

Artikel 26

- 1 Der Gemeinderat führt ein Inventar über erhaltenswerte Kulturobjekte (siehe Anhang zu diesem Reglement).
- 2 Für die Veränderung oder Beseitigung der Kulturobjekte ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 Der Gemeinderat entscheidet über geeignete öffentliche Massnahmen (z.B. Fachberatungen, finanzielle Beiträge, Erlasse) mit dem Ziel, diese Kulturobjekte womöglich zu erhalten.
- 4 Der Gemeinderat kann Beiträge der Gemeinde entrichten an die Mehrkosten, die aus sachgerechter Renovation der Kulturobjekte entstehen.
- 5 Für die archäologischen Fundstellen (im Zonenplan bezeichnete Gebiete) ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden ist die Kantonsarchäologie zu informieren.

Deponien und Ablagerungen

Artikel 27

- 1 Deponien und Aufschüttungen (Aushub) ¹ die nicht in direktem Zusammenhang mit einem Gebäude oder einer Baubewilligung am Deponieort stehen, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben erforderliche Ausnahmegewilligungen gemäss Raumplanungsgesetz.
- 2 Aushub-Ablagerungen sind gestattet, wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes eignet
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung.
Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Ablagerung und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautionskaution verlangen.
Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.

¹ vgl. Technische Verordnung über Abfälle (TVA)

- ⁵ Wird eine Etappe der Ablagerung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Ablagerungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

Artikel 28

Antennen

(entfällt)

Artikel 29

**Abstellflächen für
Kehrichtgebände und
Container**

Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrichtgebäude zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Artikel 30

**Einstellräume für
Fahrräder und
Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

Artikel 30bis

Spiel- und Ruheplätze

- ¹ Der Bedarf für Spiel- und Ruheplätze richtet sich nach § 158 Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht anzurechnen.
- ² Die Höhe der einmaligen Ersatzabgabe im Sinne von § 159 Absatz 2 des Planungs- und Baugesetzes beträgt pro Quadratmeter Spielplatzfläche Fr. 250.-- und ist bei Bauvollendung zu entrichten. Die Abgeltung ist der jährlichen Teuerung anzupassen. Für die Indexierung ist der Zürcher Index der Wohnbaukosten massgebend.

Artikel 30ter

Lärmschutz

- ¹ Der Gemeinderat erteilt die Genehmigung für Gestaltungspläne sowie die Baubewilligung für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen in lärmvorbelasteten Gebieten nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen oder baulichen Massnahmen der massgebliche Grenzwert eingehalten werden kann. Bei Baugesuchen im Einflussbereich der Schiessanlage muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- ² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende öffentliche Interesse nachzuweisen. Ist das überwiegende öffentliche Interesse nachgewiesen, hat der Gesuchsteller die zuständige kantonale Behörde um eine Ausnahmegenehmigung gemäss Artikel 30 der Lärmschutzverordnung beziehungsweise um eine Zustimmung gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung zu ersuchen. Bei Grundstücken, die nach 1985 in eine Bauzone eingeteilt wurden, gilt Artikel 29 der Lärmschutzverordnung. In diesen Fällen können keine Ausnahmen gestattet werden.

Teil C Rechtsschutz

Artikel 31

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Teil D Aufsicht, Vollzug, Strafen

Artikel 32

Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute zuzuziehen.
- 3 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes hat er ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen (§ 40 Gesetz über Natur- und Heimatschutz).
- 4 Bei Problemen des Denkmalschutzes ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Artikel 33

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat legt in einer Gebührenordnung die Gebühren fest, die von den Gesuchstellern für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.
- 2 Bei der Festsetzung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Die Aufwendungen für die Beurteilung von kleinen Bauvorhaben im Sinne von § 198 des Planungs- und Baugesetzes sind mit Pauschalen zu verrechnen. Für alle übrigen Bauvorhaben ist die Gebühr nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung festzulegen.
 - b) Die verwaltungsinternen und -externen Aufwendungen sind nach Aufwand zu verrechnen.
 - c) Die Spruchgebühr des Gemeinderates ist für die einzelnen Verfahrenskategorien abzustufen und mit Pauschalen zu verrechnen.
- 3 Der Gemeinderat kann die Gebühren der Teuerung anpassen.

Strafbestimmungen im Natur- und Landschaftsschutz

Artikel 33bis

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Absatz 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Artikeln 17 Absätze 2 und 3 sowie 25 Absätze 1 und 3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen, bis zu 5'000 Franken bestraft.

Teil E Schlussbestimmungen

Hängige Gesuche

Artikel 34

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Inkrafttreten

Artikel 35

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 11. März 1977, sind aufgehoben.

Schongau, 5. Juni 1991

Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 6. April 1995.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 1998.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 15. April 1999.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 19. April 2004.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2005.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2007.
Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2010.

Genehmigt durch den Regierungsrat am 10. Juli 1992.
Genehmigt durch den Regierungsrat am 9. Mai 1995.
Genehmigt durch den Regierungsrat am 11. Mai 1999.
Genehmigt durch den Regierungsrat am 25. Mai 1999.
Genehmigt durch den Regierungsrat am 2. November 2004.
Genehmigt durch den Regierungsrat am 11. April 2006.
Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRE 623 vom 3. Juni 2008.
Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRE 719 vom 14. Juni 2011.

Anhang 1: Kulturobjekte

- 1 Bauernhaus Schürmann
- 2 Kreuz Hinterdorf Niederschongau
- 3 Bauernhaus Stutz-Straubhaar
- 4 Bauernhaus Langenstein
- 5 Bildstöckli
- 6 Bauernhaus Mühle
- 7 Kreuz Mühle
- 8 Bauernhaus Hübscher
- 9 Altes Schulhaus Niederschongau
- 10 Wegkreuz Vorderdorf Niederschongau
- 11 Bauernhaus Weinberger (entlassen)
- 12 Bauernhaus Stutz-Moos
- 13 Bildstöckli Kirchweg
- 14 Bildstöckli Bettwilerstrasse
- 15 Chindlistein Findling
- 16 Bildstöckli Haldacker
- 17 Bauernhaus Strebel Albert
- 18 Bauernhaus Stutz-Schönbächler
- 19 Alte Kirche Oberschongau
- 20 Brunnen Pfarrmatte Oberschongau
- 21 Pfarrhaus Oberschongau
- 22 Wohnhaus Moos Lambert
- 23 Brunnen Oberschongau
- 24 Altes Schulhaus Mettmen-Schongau
- 25 Kirche Mettmen-Schongau
- 26 Kreuz Mettmen-Schongau
- 27 Bauernhaus Wiezel (entlassen)
- 28 Dorfbrunnen Mettmen-Schongau
- 29 Bauernhaus Riedweg
- 30 Bauernhäuser Moos Franz
- 31 Bauernhaus Stierli
- 32 Bauernhäuser Kretz/Kretz
- 33 Dorfbrunnen Korporation Rüdikon
- 34 Kapelle Rüdikon
- 35 Bildstöckli Maiäcker
- 36 Bauernhaus Stutz-Hanser
- 37 Bildstöckli Kretzhof
- 38 Wegkreuz Rüdikerwald
- 39 Dreitürlistein
- 40 Bauernhaus Peyerhof
- 41 Kreuz Oberschongau

Anhang 2: Naturobjekte

- 1 Hecke Altholz
- 2 Hecke Altholz
- 3 Hecke Sumpf
- 4 Hecke Wangen
- 5 Hecke und Baumgruppe Wangen
- 6 Hecke und Baumgruppe Wangen
- 7 Hecke und Baumgruppe Wangen
- 8 Hecke und Baumgruppe Zieleten
- 9 Baumgruppe Altholz
- 10 Hecke Altholz
- 11 Zwei Linden Rain
- 12 Hecke Rain
- 13 Hecke Rain
- 14 Hecke Hinderdorf
- 15 Hecke Hinterdorf
- 16 Baumgruppe Langenstein
- 17 Hecke Niederschongau
- 18 Linde Niederschongau
- 19 Esche Ausserberg
- 20 Hecke Niederschongau
- 21 Linde Niederschongau
- 22 Linde Maschinehof
- 23 Baumgruppe Oberschongau
- 24 Hecke Allmend
- 25 Kastanienbäume Schneggenrain
- 26 Linde Graf Josef
- 27 Baumgruppe Linden und Tannen bei der Kirche Mettmen-Schongau
- 28 Kastanienbaum Mettmen-Schongau
- 29 Neue Hecke Mettmen-Schongau
- 30 Hecke Mettmen-Schongau
- 31 Baumgruppe beim Brunnen Mettmen-Schongau
- 32 Linde Kottmann Karl
- 33 Hecke Schönboden
- 34 Baumgruppe Muräcker
- 35 Hecke Muräcker
- 36 Hecke Honeriweid
- 37 Hecke Grossäcker
- 38 Baum Grossäcker
- 39 Baumgruppe Anstattenweid
- 40 Hecke Grossäcker
- 41 Hecke Hübel
- 42 Hecke Hübel
- 43 Hecke Hübel-Berg
- 44 Hecke Berg
- 45 Hecke Berg
- 46 Hecke Berg
- 47 Hecke Berg

- 48 Hecke Berg
- 49 Hecke Wyden
- 50 Hecke Wyden
- 51 Hecke Halden
- 52 Linde Rüdikon
- 53 Linde Rüdikon
- 54 Linde Rüdikon
- 55 Linde Hasenberg
- 56 Hecke Maiäcker
- 57 Hecke Maiäcker
- 58 Hecke Kreftweiden
- 59 Hecke Kreftweiden
- 60 Hecke Kreftweiden
- 61 Hecke Bergäcker
- 62 Hecke Bergäcker
- 63 Hecke Tannweid
- 64 Hecke Tannweid
- 65 Hecke Kretzhof
- 66 Hecke Kreftweiden
- 67 Hecke Tröletenäcker
- 68 Hecke Bubenhalden
- 69 Hecke Bubenhalden
- 70 Hecke Tröleten
- 71 Hecke Tröleten
- 72 Hecke Tröleten
- 73 Hecke Tröleten
- 74 Linde Peyerhof
- 75 Linde Peyerhof
- 76 Hecke Grossweid
- 77 Hecke Lenzeten
- 78 Hecke Kirchholz
- 79 Hecke Kohlgrueb
- 80 Hecke Mettmen-Schongau Parz. Nr. 271
- 81 Hecke Niederschongau
- 82 Hecke Niederschongau
- 83 Hecke Rüdikon