



Gemeinde Wauwil

## **Bau- und Zonenreglement 2011**

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 366 vom 29. März 2011 genehmigt.

Nachführung

Kernzone	Ergänzung Art. 3	RRE Nr. 682	16. Juni 2017
----------	------------------	-------------	---------------

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Planungsvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Richtplanung .....</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland .....	4
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bauziffern .....</b>	<b>5</b>
	Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer § 9 PBG .....	5
<b>3.</b>	<b>Baulinien .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement .....</b>	<b>6</b>
<b>a</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>7</b>
	Art. 3 Grundmasse Bauzonen .....	7
<b>b</b>	<b>Bauzonen .....</b>	<b>9</b>
	Art. 4 Zentrumszone Glasi (ZGL) .....	9
	Art. 5 Wohn- und Arbeitszone (WAr) .....	10
	Art. 6 Arbeitszone (Ar) .....	10
	Art. 7 Zone für öffentliche Zwecke (öZ) .....	11
	Art. 8 Grünzone (Gr) .....	11
<b>c</b>	<b>Nichtbauzonen .....</b>	<b>11</b>
	Art. 9 Landwirtschaftszone .....	11
	Art. 10 Übriges Gebiet C ÜG-C .....	11
<b>d</b>	<b>Schutzzonen .....</b>	<b>12</b>
	Art. 11 Kommunale Naturschutzzone (Ns) .....	12
	Art. 12 Geotopschutzzone (Geo) .....	13
	Art. 13 Landschaftsschutzzone (Ls) .....	13
	Art. 14 Kulturobjekte .....	14
	Art. 15 Naturobjekte (Hecken, Feldgestöcke, Uferbestockung) .....	14
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan .....</b>	<b>15</b>
	Art. 16 Bebauungspläne .....	15

<b>7.</b>	<b>Gestaltungsplan .....</b>	<b>15</b>
	Art. 17 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	15
	Art. 18 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht.....	16
	Art. 19 Konkurrenzverfahren .....	16
<b>8.</b>	<b>Planungszone .....</b>	<b>17</b>
<b>C.</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung.....</b>	<b>17</b>
<b>D.</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge .....</b>	<b>17</b>
<b>E.</b>	<b>Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>17</b>
<b>II.</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>17</b>
<b>III.</b>	<b>Abstände .....</b>	<b>18</b>
	Art. 20 Strassenabstände.....	18
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe.....</b>	<b>18</b>
	Art. 21 Abstellplätze für Fahrzeuge.....	18
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....</b>	<b>19</b>
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit.....</b>	<b>19</b>
	Art. 22 Gefahrenzonen allgemein.....	19
	Art. 23 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (GSt1).....	20
	Art. 24 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufen 2/3 (GSt2/3).....	20
	Art. 25 Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufen 2/3 (GWa).....	20
	Art. 26 Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 2/3 (G-Ru).....	21
	Art. 27 Technische Gefahren .....	21
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit .....</b>	<b>21</b>
<b>VIII.</b>	<b>Energie .....</b>	<b>22</b>
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser.....</b>	<b>22</b>
<b>X.</b>	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren.....</b>	<b>22</b>
<b>XI.</b>	<b>Camping .....</b>	<b>22</b>
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.....</b>	<b>22</b>
	Art. 28 Dachgestaltung.....	22
	Art. 29 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen .....	23
	Art. 30 Abstellräume.....	23
	Art. 31 Bauen in lärmbelasteten Gebieten (vom Kanton vorgegeben).....	23

<b>F.</b>	<b>Bewilligung und Baukontrolle .....</b>	<b>24</b>
	Art. 32 Baugespann, Baugesuch.....	24
	Art. 33 Bewilligungspflichtige Massnahmen .....	24
<b>G.</b>	<b>Rechtsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>H.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>24</b>
	Art. 34 Zuständige Behörde .....	24
	Art. 35 Gebühren, Kosten Gutachten .....	25
	Art. 36 Beschwerderecht.....	25
	Art. 37 Ausnahmen.....	25
<b>I.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>26</b>
	Art. 38 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	26
	Art. 39 Inkrafttreten.....	26
	<b>ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT .....</b>	<b>27</b>
	<b>Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 14 BZR).....</b>	<b>28</b>
	<b>Anhang 2: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 15 BZR) .....</b>	<b>29</b>
	<b>Anhang 3: Verzeichnis der archäologischen Fundstellen (AFS) .....</b>	<b>31</b>

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wauwil erlassen, gestützt auf § 17 Abs. 1a sowie §§ 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gestützt auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement:

## A Allgemeines

Hinweis auf PBG	§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	-----	--------------------------------

## B Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 1a	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Kommission
	§ 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
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

---

#### Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 15	Nutzungspläne
	§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
	§ 17	Zuständigkeit
	§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
	§ 19	Vorprüfung
	§ 20	Genehmigungspflicht
	§ 21	Veröffentlichung
	§ 22	Anpassung

#### 2. Bauziffern

Hinweis auf PBG	§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§ 24	Ausnützungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

---

**Art. 2**  
**Berechnungsfaktor**  
**zur Ausnützungszif-**  
**fer § 9 PBG**

Der Berechnungsfaktor für das ganze Gemeindegebiet beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1,0.

#### 3. Baulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Zweck und Wirkung
	§ 31	Verfahren
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

## 4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG	§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
	§ 33b	Verfahren

## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§ 43	Etappierung der Bauzonen
	§§ 44-51	Bauzonen
	§§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzzonen
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

## a Allgemeine Bestimmungen

### Art. 3 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschoszahl (§ 138 PBG)	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnützungsziffer max.	Gebäudehöhe max. in m	Firsthöhe max. in m	**Gebäudelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutz- verordnung (LSV) *Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Kernzone	Ke	3	X	X	X	-	0.8 (bis 1.0) <sup>g</sup>	-	-	-	III	-
Dorfzone	Do	2	X	X	X	-	0.7	9	12	30	III	-
Zentrums- zone Glasi	ZGL	Siehe Art. 4	X	X	X	-	Siehe Art. 4		Sie he Art. 4		III	Art. 4
Dreige- schossige Wohnzone <sup>f</sup>	W3	3	X	X <sup>c</sup>		-	0.65	-	-	35 <sup>a</sup>	II/III <sup>*</sup>	-
Zweige- schossige Wohnzone mit dichter Bebauung	W2b	2	X	X <sup>c</sup>	-	-	0.5	-	-	35/ 25 <sup>b</sup>	II/III <sup>*</sup>	-
Zweige- schossige Wohnzone mit lockerer Bebauung	W2a	2	X	X <sup>c</sup>	-	-	0.35	-	-	35/ 25 <sup>b</sup>	II/III <sup>*</sup>	-
Wohn- und Arbeitszone	WAr	3	X	X	X	-	0.7	9	14	40	III	Art. 5
Arbeitszone	Ar	-	§ 46 Abs. 3 PBG	X	X	-	e	12	14 <sup>d</sup>	e	III	Art. 6
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	-	Vorschriften gemäss § 48 PBG				-	-	-	-	II/III <sup>*</sup>	Art. 7
Grünzone	Gr	-	Vorschriften gemäss § 50 PBG				-	-	-	-	III	Art. 8

- a In Hanglagen über 25 % Neigung max. 25 m. Im untersten Geschoss kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen zulassen.
- b In Hanglagen über 25 % Neigung max. 25 m.
- c Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe haben sich äusserlich in den Charakter einer Wohnzone einzugliedern und dürfen kein grosses Verkehrsaufkommen verursachen.
- d Für einzelne Gebäudeteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.
- e Die weiteren Gebäudedimensionen (Höhe, Ausnützung, Abstände usw.) legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen / industriellen Erfordernisse und sowie der öffentlichen und privaten Interessen fest.

- f In den südlich des Höhenwegs liegenden Parzellen dürfen Gebäude (inkl. Sonnenkollektoren u.ä.) die folgenden Höhenkoten nicht überschreiten:

Parz. 26, 22: Max. 531.5 m ü.M.

Parz. 11 (Teil 1 gemäss Skizze): Max. 530.0 m ü.M.

Parz. 11 (Teil 2 gemäss Skizze), 13, 561: Max. 530.5 m ü.M.



Aufbauten für Liftschächte dürfen diese Höhenkoten in den Parzellen 13, 22, 26 und 561 um maximal 0.50 m überschreiten.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen und Einzelbauvorhaben ist die Gefahrenkarte zu berücksichtigen und es sind soweit als möglich entsprechende Schutzmassnahmen festzulegen.

- g Werden in der Kernzone im Erdgeschoss Ladenflächen, Gewerbe mit Ladenflächen oder Gastgewerbe realisiert und der Aussenraum attraktiv gestaltet, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer bis auf 1.0 erhöhen. Der Gemeinderat kann diese Erhöhung auch gestatten, wenn die Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Ortskerns beitragen (z.B. hoher Publikumsverkehr).

Der Gemeinderat kann auf Kosten des Eigentümers ein externes Fachgutachten zur Beurteilung der Nutzung und der Aussenraumgestaltung erstellen lassen. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die Erhöhung der Ausnützungsziffer und ist Bestandteil der Baubewilligung.

- \*\* Mittels Gestaltungsplan kann von der maximal zulässigen Gebäudelänge abgewichen werden.

## b Bauzonen

---

### Art. 4 Zentrumszone Glasi (ZGL)

- 1 Die Zentrumszone Glasi ermöglicht die Realisierung einer städtebaulich qualitätsvollen Bebauung mit hoher Dichte zwischen Zentrum und Bahnhof. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbenutzungen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse.
- 2 Die Zentrumszone wird in drei Gebiete unterteilt. In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Massvorschriften:
  - a) Südlich des Glasiweges:
    - Als Referenzhöhe gilt die Kote von 510.5 m ü.M.
    - Unter der Referenzhöhe sind die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) frei.
    - Über der Referenzhöhe betragen die maximalen aGF 21'843 m<sup>2</sup>.
    - Über der Referenzhöhe sind 3 – 5 Vollgeschosse zulässig; bei der Abzweigung alte Poststrasse ist ein Gebäude mit 6 Vollgeschossen zulässig.
  - b) Westlich der Bahnhofstrasse:
    - Als Referenzhöhe gilt die Kote von 507.0 m ü. M.
    - Unter der Referenzhöhe sind die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) frei.
    - Über der Referenzhöhe betragen die maximalen aGF 9'499 m<sup>2</sup>.
    - Über der Referenzhöhe sind 3 – 4 Vollgeschosse zulässig; beim Bahnhofplatz ist ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen zulässig.
  - c) Nördlich des Glasiweges:
    - Als Referenzhöhe gilt die Kote von 519.00 m ü. M.
    - Unter der Referenzhöhe sind die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) frei.
    - Über der Referenzhöhe betragen die maximalen aGF 5'327 m<sup>2</sup>.
    - Über der Referenzhöhe sind 3 Vollgeschosse zulässig; im Bereich der alten Poststrasse ist ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen zulässig.
  - d) Der Abzug gemäss PBV § 10 Abs. 2 und Ausnützungstransporte innerhalb der Zone gemäss Richtplan sind zulässig.
- 3 Gleichzeitig mit der Genehmigung der Zentrumszone Glasi erlässt der Gemeinderat den Richtplan Glasi Wauwil. Im Richtplan sind insbesondere die bauliche Entwicklung und die Erschliessung festgelegt. Die gemäss Abs. 2 zulässigen Geschosse und aGF werden einzelnen Baubereichen zugeteilt.

- 4 Baubewilligungen werden nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt. Es können für die einzelnen Bauetappen Teilgestaltungspläne erstellt werden. Der Richtplan gemäss Abs. 3 gilt als Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne. Zur Sicherung des Gesamtkonzepts (Richtplan) kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan erlassen.
- 5 Mit dem Richtplan ist ein Lärmgutachten zu erstellen, das die nötigen Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie und der Dorfstrasse aufzeigt. Die nötigen Massnahmen sind in den Gestaltungsplänen planungsrechtlich zu sichern.
- 6 Der Gemeinderat kann die Bewilligung der Teilgestaltungspläne zeitlich staffeln und/oder im Rahmen der Gestaltungspläne Realisierungsetappen festlegen.
- 7 Im Gestaltungsplan ist die genaue Lage des eingedolten Sandlochbaches aufzuzeigen und der Raumbedarf dieses Gewässers gemäss Art. 21 der eidg. Wasserbauverordnung (WBV) ist zu sichern. Müsste der heute eingedolte Sandlochbach aus zwingenden Gründen verlegt werden, so wäre dieser soweit möglich und machbar als offenes Gewässer zu führen.

---

**Art. 5  
Wohn- und Arbeitszone (WAr)**

Bei bestehenden Gewerbebetrieben hat der Gemeinderat in Härtefällen bei Umbauten oder Wiederaufbauten eine höhere Ausnützungsziffer zu gestatten. Die seit dem 20. Oktober 1995 auf dem Grundstück bereits verwirklichte Ausnützungsziffer darf auch dann wieder realisiert werden, wenn dabei die gemäss diesem Reglement maximal zulässige Ausnützungsziffer überschritten wird.

---

**Art. 6  
Arbeitszone (Ar)**

- 1 Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.
- 2 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.
- 3 In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der Arbeitszone Chrüz matt ist eine Randbepflanzung im Sinne einer Niederhecke, bestehend aus einheimischen Gehölzen mit einem mindestens 3.00 m breiten Grünstreifen zu erstellen. Dieser Grünstreifen ist extensiv zu begrünen, kann als Retention genutzt werden und soll den Übergang Siedlung – Landschaft gestalten. Bis 15.00 m ab der südlichen Zonengrenze mit Randbepflanzung gilt eine maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von 8.00 m. Abweichungen von dieser maximalen First- bzw. Gebäudehöhe kann der Gemeinderat bei wichtigen Gründen gestatten.

---

**Art. 7**  
**Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)**

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.  
Zone A: Kirchliche Bauten und Anlagen  
Zone B: Schulanlagen  
Zone C: Sport- und Freizeitanlagen  
Zone D: Pfahlbausiedlung  
Zone E: Kapelle
- 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.
- 3 Nutzung, Geschosszahl, Ausnützung usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Gegenüber benachbarten Privatbauten und -grundstücken haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

---

**Art. 8**  
**Grünzone (Gr)**

In der Grünzone gelten die Bestimmungen des § 50 PBG. Fuss- und Wanderwegverbindungen sind zulässig.

**c Nichtbauzonen**

---

**Art. 9**  
**Landwirtschaftszone**

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- 3 Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe zu realisieren. Für Neusiedlungen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

---

**Art. 10**  
**Übriges Gebiet C**  
**ÜG-C**

Im Übrigen Gebiet C gilt die kantonale Schutzverordnung zum Schutz des Wauwilermooses vom 10. Juli 1970.

## **d Schutzzonen**

---

### **Art. 11 Kommunale Naturschutzzone (Ns)**

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an.

Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen bzw. andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Feuerstellen) oder dergleichen aufgestellt werden.

- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - Bauten und Anlagen jeder Art,
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
  - das Erstellen von neuen Wegen, von Erholungseinrichtungen und Leitungen,
  - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - Geländesportanlagen für Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.

Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.

Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

- 5 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:  
Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 6 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 1 - 4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).
- 7 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 8 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
  - a. im Interesse der Schutzziele
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

---

**Art. 12  
Geotopschutzzone  
(Geo)**

- 1 In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.
- 4 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

---

**Art. 13  
Landschaftsschutz-  
zone (Ls)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in natürlicher Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.
- 2 Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen bleiben gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.

- 4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau und –ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlängen nicht verkürzen.
- 5 Der Gemeinderat kann kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen gestatten, wenn sie aufgrund der betrieblichen Nutzung notwendig sind.

---

**Art. 14  
Kulturobjekte**

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1 a - c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler).
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars sind die Kulturobjekte im Zonenplan festgelegt (Siehe auch Anhang 1). Die kantonalen Bestimmungen gelten für diese Kulturobjekte sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Inventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

---

**Art. 15  
Naturobjekte (Hecken, Feldgestöcke, Uferbestockung)**

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte (Siehe Anhang 2), insbesondere auch sämtliche Hecken und Feldgehölze sind geschützt (kant. Verordnung über Hecken und Feldgehölze vom 19.12.1989, SRL Nr. 717).
- 2 Für den Schutz der Bach- und Ufergehölze gilt § 10 des Wasserbaugesetzes vom 30.1.1979, WBG (SRL Nr. 960).
- 3 Geschützte Einzelbäume dürfen nur entfernt werden, wenn sie krank sind bzw. Personen oder Sachen gefährden. Sie sind am Standort oder in nächster Umgebung durch gleichviel neue Bäume zu ersetzen.
- 4 Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern gelten die §§ 5 ff WBG.

Bei den geschützten Hecken sind ab der Stockmittenverbindungsline der Randbäume bzw. den Bestockungen folgende Abstände einzuhalten:

- 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen,
- 6 m für Hochbauten.

## 6. 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	Rechtswirkung
	§ 71	Kosten

---

### Art. 16 Bebauungspläne

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff PBG, Bebauungspläne zu erlassen.

## 7. Gestaltungsplan

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

---

### Art. 17 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt in den Zonen W2 für bereits weitgehend überbaute Areale (Nachverdichtung) 2'000 m<sup>2</sup>, für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000 m<sup>2</sup>. In allen übrigen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000 m<sup>2</sup>.
- 2 Neben anderen Abweichungen kann der Gemeinderat - unter Vorbehalt von Abs. 4 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
  - a) Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5 %.
  - b) Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15 %.
- 3 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.

- 4 In allen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebaut-tes Dachgeschoss gestattet und zu gestalten.
- 5 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert acht Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.
- 6 Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen und ortsbaulichen Eingliederung und Begrünung von Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung von Freiflächen, von Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen und der Begrünung darzustellen. Mindestens 10 % der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.
- 7 Der Gemeinderat macht den Gestaltungsplanbonus abhängig von der Erfüllung der Energieanforderungen gemäss § 10 Absatz 2 PBV.

---

**Art. 18**  
**Gestaltungs- und**  
**Bebauungsplan-**  
**pflicht**

- 1 Mit Ausnahme in Arbeitszonen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 17 BZR aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.
- 3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

---

**Art. 19**  
**Konkurrenzverfahren**

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

## 8. Planungszone

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

## C. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§§ 86-101	Landumlegung
	§§ 102-104	Grenzregulierung

## D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§§ 106-108	Entschädigungen
	§§ 109-112	Beiträge

## E. 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

### 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. 20 Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

### IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

---

#### Art. 21 Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Pro Wohnung sind 2 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. Im Bahnhofgebiet kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Gestaltungsplans die Anzahl der Pflichtpersonenwagenabstellplätze reduzieren.
- 2 Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Bauten mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze. Er hat sich dabei an den aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute zu orientieren.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 oberirdischer Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen, zu kennzeichnen und dauernd als solcher zu betreiben.
- 4 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- 5 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und auf privatem Grund zu realisieren. Die Abstellplätze müssen den geometrischen Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 6 Für offene Abstellplätze ist in der Regel ein unversiegelter Oberflächenaufbau vorzusehen. Ist der Einbau versiegelter Oberflächen unvermeidlich oder angezeigt, so sind die Parkierflächen als Einstauflächen (Regenwasserretention) auszubilden.
- 7 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG	§ 140	Eingliederung, Begrünung
	§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
	§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer.
	§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

## VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG	§ 145	Allgemeines
	§ 146	Gefährdete Gebiete
	§ 147	Brandmauern
	§ 149	Seilbahnen und Skilifte

---

### Art. 22 Gefahrenzonen all- gemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potentiell durch Überschwemmungen, Übersarungen oder Erosion gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche 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. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 6 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.

- 7 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.
- 8 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 9 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.
- 10 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

---

**Art. 23**  
**Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (GSt1)**

- 1 Die Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 1 (rot gepunktet dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag erheblich gefährdeten Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

---

**Art. 24**  
**Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufen 2/3 (GSt2/3)**

- 1 Die Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufen 2/3 (grün gepunktet dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag mittel bis gering gefährdeten Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

---

**Art. 25**  
**Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufen 2/3 (GWa)**

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2/3 (grün schraffiert dargestellt) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

---

**Art. 26**  
**Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 2/3 (G-Ru)**

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen 2/3 (als grünes Gitternetz dargestellt) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

---

**Art. 27**  
**Technische Gefahren**

- 1 Bei Planungstätigkeiten ist die Konsultationskarte „technische Gefahren“ zu berücksichtigen. Diese wird durch die Fachstelle Risikovorsorge der Dienststelle Umwelt und Energie bereit gestellt.
- 2 Tangiert ein Planungsgebiet den Gefahrenbereich (Konsultationsbereich) und besteht keine Standortalternative, ist die Fachstelle Risikovorsorge beratend beizuziehen.
- 3 Nutzungsänderungen innerhalb des Konsultationsbereichs sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch das Risiko der störfallrelevanten Betriebe und Anlagen nicht übermässig zunimmt. Dies ist anhand einer Risikostudie aufzuzeigen. Notwendige Schutzmassnahmen und Nutzungsoptimierungen sind für die weiteren Planungstätigkeiten verbindlich.

## 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
	§	161	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§	162	Bezug von Neubauten

## VIII. Energie

Hinweis auf PBG	§ 163	Ausnützung der Energie
	§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

## IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG	§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§ 167	Besondere Voraussetzungen
	§ 168	Profile

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	§ 169	Begriffe
	§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
	§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
	§ 172	Ausnahmen
	§ 173	Planungskosten

## XI. Camping

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 177	Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

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

---

### Art. 28 Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten und Dachausbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt.

---

**Art. 29**  
**Ersatzabgaben für**  
**Spielplätze und Frei-**  
**zeitanlagen**

Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000 (Stand 2010). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.

---

**Art. 30**  
**Abstellräume**

- 1 In Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten muss im Hausinnern zu jeder Wohnung ein individuell verfügbarer Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> Grundfläche realisiert werden (exklusive Autoeinstellhalle).
- 2 Zusätzlich sind genügend Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen ohne Treppe (z.B. mit Treppenrampe) zugänglich sein.

---

**Art. 31**  
**Bauen in lärmbe-**  
**lasteten Gebieten**  
 (vom Kanton vorgegeben)

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises bewilligt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse und der Eisenbahnlinie ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse und der Eisenbahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

## F. Bewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG §§ 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle

### Art. 32 Baugespann, Baugesuch

- 1 Der Gemeinderat kann zum Baugesuch einen Umgebungs- und Bepflanzungsplan mit Nutzungsangaben verlangen.
- 2 Bei der Aussteckung des Baugespannes sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen. Hieraus entstehende Kosten fallen zu Lasten des Bauherrn.

### Art. 33 Bewilligungspflichtige Massnahmen

- 1 Wer Bauten (Hochbauten sowie Bauten unter Niveau) erstellen oder an bestehenden Bauten Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vornehmen will, hat hierfür vor Baubeginn beim Gemeinderat eine Baubewilligung einzuholen (§ 184 Abs. 1 PBG).
- 2 In Ergänzung zu § 184 PBG sind zusätzlich Mauern und Einfriedungen über 80 cm Höhe, sofern sie sich im Bereich von Strassen befinden, die dem öffentlichen Verkehr dienen, bewilligungspflichtig.
- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

## G. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG § 206 Rechtsmittel  
§ 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

## H. 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. 34 Zuständige Behörde

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat und seinen Organen, die diese Vorschriften von Amtes wegen anwenden.

- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

---

**Art. 35  
Gebühren, Kosten  
Gutachten**

- 1 Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.
- 2 Bei der Festlegung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - a) Die verwaltungsinternen und -externen Aufwendungen sind nach Aufwand zu verrechnen;
  - b) die Spruchgebühr des Gemeinderates ist auf 1 ‰ der Baukosten, im Minimum Fr. 100 und im Maximum mit Fr. 2'000 festzulegen.

---

**Art. 36  
Beschwerderecht**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Massgabe von § 206 PBG eingereicht werden, soweit in diesem Reglement oder im kantonalen Recht nichts Anderes vorgesehen ist.

---

**Art. 37  
Ausnahmen**

Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG kommen insbesondere in Betracht:

- a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung des Reglementes zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Ergebnis führen würde
- b) im Rahmen von Gestaltungsplänen
- c) für öffentliche Bauten und öffentlichen Interessen dienende Bauten
- d) für provisorische Bauten
- e) beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.

## I. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG	§§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§§ 224-227	Übergangsbestimmungen

---

### Art. 38 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

- 1 Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (§ 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu Fr. 100'000 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.
- 3 Wer die Vorschriften im Artikel 15 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000 bestraft.

---

### Art. 39 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 20. Oktober 1995.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu beurteilen.

## **ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT**

## Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 14 BZR)

Bis zum Vorliegen des neuen Bauinventars gemäss kantonalem Denkmalgesetz werden die Kulturobjekte folgenden Kategorien zugeteilt (die Kategorie «Baugruppe» existiert noch nicht):

(GVL-Nr. = Gebäudeversicherungsnummer, BILU = Kantonales Bauinventar, KDV = Kantonales Denkmalverzeichnis)

<b>Objekt</b>	<b>Flurname</b>	<b>Parz. Nr.</b>	<b>GVL-Nr.</b>	<b>Bewertung Kommunales Inventar</b>	<b>KDV</b>
1 Kapelle St. Wendelin	Oberdorf	56		erhaltenswert	
2 Speicher	Schönbühl	290		erhaltenswert	
3 Türstkreuz mit 2 Fichten	Martisrüti	294		erhaltenswert	
4 Bildstöcklein	beim Schützenhaus	295		erhaltenswert	
5 Spritzenhäuschen	Hinterdorf	104		erhaltenswert	
6 Pfarrhaus		8		erhaltenswert	

## Anhang 2: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 15 BZR)

### Hecken, Uferbestockungen, Feldgestöcke (orientierend)

Nr. im Plan	Inv. Nr.*	Objekte	Flurname	Parz. Nr.
1	K2	Hochhecke ohne Baum	Wauwilerberg	232
2	K4	Hochhecke mit Baum	Büntmatt	233
3	K6	Niederhecke ohne Baum	Kapelle/Oberdorf	221
4	K7	Baumhecke	Ängelberg	189
5	K8	Baumhecke	Wauwilermoos	330
11	42	Hecke	Gemeindegrenze	288, 303
17	K29	Ufergehölz	Dorf	195, 418
18	K30	Hochhecke mit Baum	Wauwilermoos	303, 352, 2
19	40	Feldgehölz	Bergstrasse	231

### Kleingehölze

Nr. im Plan	Inv. Nr.*	Objekte	Flurname	Parz. Nr.
6	K9	Einzelbäume Nuss/Linde	Usserberg	271
7	K10	Einzelbaum Linde	Usserberg	266
8	K11	Einzelbaum Esche	Usserberg	266
9	K12	Einzelbäume Eschen	Usserberg	266
10	K13	Einzelbaum Linde	Länghof	262
12	K15	Einzelbaum Linde	Berg	216, 229
13	K18	Einzelbaum Nuss	Oberdorf	218
14	K19	Einzelgebüsch Hartriegel	Berg	198
15	K20	Einzelbaum Linde	Buchwald	285
16	K23	Einzelbaum Eiche	Ängelberg	188
20	41	Eiche	Fürweiherstrasse	228

### Trockenstandorte

Nr. im Plan	Inv. Nr.*	Objekte	Flurname	Parz. Nr.
<b>21</b>	<b>T5</b>	<b>trockene Magerwiese</b>	<b>Weid</b>	<b>8</b>

\*Inventarnummern gemäss Lebensrauminventar (LRI)

#### **Brachen und Ödlandflächen**

Nr. im Plan	Inv. Nr.*	Objekte	Flurname	Parz. Nr.
<b>22</b>	<b>B1</b>	<b>Böschung</b>	<b>Erlematte</b>	<b>45</b>

#### **Weitere Naturobjekte**

Nr. im Plan	Inv. Nr.*	Objekte	Flurname	Parz. Nr.
<b>23</b>	<b>55</b>	<b>Findling</b>	<b>Trochenhof</b>	<b>277</b>
<b>24</b>		<b>Findling</b>	<b>Obere Bergstrasse</b>	<b>290</b>

## Anhang 3: Verzeichnis der archäologischen Fundstellen (AFS)

### Archäologische Fundstellen (AFS) (orientierend)

AFS Nr.	AFS Name	Parz. Nr.
13		337, 339, 341
14	Staatsmoos	330
15	Unter Wauwilermoos	94, 307, 352, 574
16	Torfmoos	305, 307, 308, 309, 310
17		96, 97, 99, 101, 148, 149, 151, 302, 303, 304, 308, 309, 315, 458
18		66, 68
19		110, 111, 114, 115, 117, 118, 120, 121, 122, 130, 131, 132, 134, 415
20		319, 320
21	Göldimoos/Seewagermoos	45, 159, 174, 187, 324, 325, 326, 327, 331, 334, 336, 338, 340, 342