



# **Bau- und Zonenreglement**

vom 17. März 2011

## **Erlass- und Genehmigungsvermerke zu Revisionen und Änderungen**

Zonenplan	Gebiet	BZR	Erlass Gemeinde- versammlung	Genehmigung Regierungsrat	
			Datum	Entscheid Nr.	Datum
Werthenstein, Wolhusen-Markt, Schachen, Farnbüel, Landschaft	div.	ja	17. März 2011	1410	16. Dez. 2011

### **Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Werthenstein  
Marktweg 2  
6110 Wolhusen Markt  
[www.werthenstein.ch](http://www.werthenstein.ch)

Auftragnehmer: tsp raumplanung  
Theo Stierli + Partner AG  
Theaterstrasse 15  
6003 Luzern  
[www.tspartner.ch](http://www.tspartner.ch)

Verfasser: Erika Schläpfer Schmid, Dr. Walter Büchi

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 1	Geltungsbereich	6
Art. 2	Zweck	6
Art. 3	Rechtscharakter	6
<b>2</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>7</b>
Art. 4	Bauziffern	7
Art. 5	Massgebliche Höhe	8
Art. 6	Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen	8
Art. 7	Zonenpläne	9
<b>2.2</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>9</b>
2.2.1	Bauzonen	9
Art. 8	Fleckenzone Markt F	9
Art. 9	Kernzone Markt K	10
Art. 10	Dorfzone Werthenstein DWe	10
Art. 11	Dorfzone Schachen DSc	11
Art. 12	Wohnzone A W/A	12
Art. 13	Wohnzone B W/B	12
Art. 14	Wohnzone C W/C	13
Art. 15	Arbeits- und Wohnzone ArW	13
Art. 16	Arbeitszone 1 Ar1	14
Art. 17	Arbeitszone 2 Ar2	14
Art. 18	Zone für öffentliche Zwecke öZ	15
Art. 19	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	15
Art. 20	Grünzone Gr	15
Art. 21	Abbau- und Deponiezone AD	16
2.2.2	Nichtbauzonen	16
Art. 22	Landwirtschaftszone Lw	16
Art. 23	Übriges Gebiet a üGa	16
Art. 24	Übriges Gebiet b üGb	16
2.2.3	Schutzzonen	17
Art. 25	Ortsbildschutzzone Obs	17
Art. 26	Naturschutzzone Ns	17
Art. 27	Freihaltezone Fh	18
Art. 28	Landschaftsschutzzone Ls	18
Art. 29	Archäologische Fundstellen AFS	18
2.2.4	Gefahrenzone	18
Art. 30	Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 31	Gefahrenzone A1 (Wassergefahr)	19
Art. 32	Gefahrenzone A2 (Steinschlag)	19

Art. 33	Gefahrenzone B1 (Wassergefahr)	20
Art. 34	Gefahrenzone B2 (Steinschlag)	20
Art. 35	Gefahrenzone B3 (Rutschung)	21
2.2.5	Weitere Festsetzungen	21
Art. 36	Naturobjekte NO	21
Art. 37	Kulturobjekte I und II KO I und KO II	22
Art. 38	Waldgrenze	23
2.2.6	Ergänzende Bestimmungen	23
Art. 39	Natur-, Landschafts- und Objektschutz	23
<b>2.3</b>	<b>Sondernutzungspläne</b>	<b>23</b>
Art. 40	Sondernutzungsplanpflicht	23
Art. 41	Bebauungspläne	23
Art. 42	Gestaltungspläne	24
<b>3</b>	<b>Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
Art. 43	Strassenabstände	25
Art. 44	Abstellflächen für Fahrzeuge	25
Art. 45	Ersatzabgabe	25
Art. 46	Zusammenbau	26
Art. 47	Dachgestaltung	26
Art. 48	Solaranlagen	26
Art. 49	Terrainveränderungen	27
Art. 50	Umgebungsgestaltung	27
Art. 51	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	27
Art. 52	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	27
Art. 53	Wasserhaushalt	28
<b>4</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>	<b>28</b>
Art. 54	Zuständigkeit, Sachverständige, Kommissionen	28
Art. 55	Baukontrolle / Freilegung Grenzpunkte	28
Art. 56	Ausnahmen	29
Art. 57	Gebühren	29
Art. 58	Strafen, Wiederherstellung	29
<b>5</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>30</b>
Art. 59	Rechtsschutz	30
Art. 60	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	30

## Anhangverzeichnis

- Anhang A Zone für öffentliche Zwecke (Art. 18 BZR)
- Anhang B Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 19 BZR)
- Anhang C Grünzonen (Art. 20 BZR)
- Anhang D Kulturobjekte (Art. 37 BZR)  
Archäologische Fundstellen (Art. 29 BZR)
- Anhang E Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 41 BZR)
- Anhang F Bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne
- Anhang G Skizzen massgebliche Höhe  
Fassadenhöhe (Art. 5 Abs. 1, Art. 5 Abs. 2, b)  
Mögliche Geschosseinteilung  
Bauten am Hang (Art. 5 Abs. 3)  
Messweise für Attikageschoss (Art. 5 Abs. 2. a)
- Anhang H Zusammenstellung der Nutzungsziffern
- Anhang I Grundgebühr (Art. 57 Abs. 2)

## Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein

Die Einwohnergemeinde Werthenstein erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989, das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Luzern vom 18. September 1990, das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960, das Strassengesetz (StrG) des Kantons Luzern vom 21. März 1995, das Kantonale Wasserbaugesetz (WBG) vom 30. Januar 1979 und das kantonale Waldgesetz (WaG) vom 1. Februar 1999, in Ergänzung dieser Gesetze, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

### 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### **Art. 1 Geltungsbereich**

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

#### **Art. 2 Zweck**

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Werthenstein. Insbesondere sind die nachstehenden Ziele zu beachten:

- Schonung von Natur und Umwelt;
- ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel;
- haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes;
- sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
- hohe Wohnqualität für die gesamte Bevölkerung.

#### **Art. 3 Rechtscharakter**

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

#### Hinweis auf PBG:

§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
§ 1a	Träger der Planung
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3	Zuweisung der Aufgaben
§ 4	Kommissionen
§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung
§ 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

## 2 NUTZUNGSPLANUNG

### 2.1 Allgemeines

Hinweis auf PBG:

§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 18	Anordnung des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung
§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§ 24	Ausnützungsziffer
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	Baumassenziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	Versiegelungsanteil
§ 29	Berechnungsweise

#### **Art. 4 Bauziffern**

<sup>1</sup> Der Berechnungsfaktor für die Ausnützungsziffer gemäss Art. 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung beträgt 1.00.

<sup>2</sup> Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Bauziffer nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.

Hinweis auf PBG:

§ 30	Zweck und Wirkung
§ 31	Verfahren
§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
§ 33b	Verfahren
§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35	Zonenplan
§ 36	Bau- und Zonenreglement
§ 37	Ausnahmen
§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 43	Etapplierung der Bauzonen
§ 44–51	Bauzonen
§ 54–58	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzone
§ 61–64	Ortsplanungsverfahren (öffentliche Auflage, Einsprachen, Abstimmung, Genehmigung, Rechtswirkung)

## Art. 5 Massgebliche Höhe

- <sup>1</sup> Die massgebliche Höhe ist die Höhe über Meer, die sich aus der in den Zonenbestimmungen festgelegten maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss § 122 Abs. 4 PBG in der talseitigen bzw. in der am tiefsten liegenden Fassade einer Baute ergibt (vgl. Anhang G).
- <sup>2</sup> Die massgebliche Höhe darf von den übrigen Fassaden, mit Ausnahme der Giebeldreiecke, nicht überschritten werden, ausser
- um höchstens 3.50 m, wo die Fassade des Attikageschosses, in der Ebene der Fassade der Hauptgeschosse liegt oder gegenüber dieser Ebene um weniger als 45° zurückgesetzt ist. Mindestens eine Fassade muss gegenüber der Hauptfassade zurückspringen, wobei bei Bauten in Hanglagen die talseitige Fassade im Attikageschoss zurückspringen muss,
  - um höchstens 1.50 m, wo in Hanglagen die Geschosse in Fallrichtung versetzt werden.
- <sup>3</sup> Wo in Hanglagen parallel zum Hang geneigte Pultdächer erstellt werden, gilt in allen Fassaden die maximal zulässige Fassadenhöhe.

## Art. 6 Zoneneinteilung und weitere Festsetzungen

Die Zonenpläne enthalten folgende grundeigentümergebundenen Zonen und Festsetzungen. Den Zonen der Grundnutzung werden die angegebenen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärm-schutzverordnung (LSV) zugeordnet.

<b>Bauzonen</b>		<b>ES</b>
Fleckenzone Markt	F	III
Kernzone Markt	K	III
Dorfzone Werthenstein	DWe	III
Dorfzone Schachen	DSc	III
Wohnzone A	W/A	II <sup>1</sup>
Wohnzone B	W/B	II
Wohnzone C	W/C	II
Arbeits- und Wohnzone	ArW	III
Arbeitszone 1	Ar1	III
Arbeitszone 2	Ar2	IV
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	<sup>2</sup>
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	IV
Grünzone	Gr	<sup>2</sup>
Abbau- und Deponiezone [nicht ausgeschieden]	AD	

<sup>1</sup> Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe, siehe Art. 12

<sup>2</sup> vgl. Anhänge A und C



### **Nichtbauzonen**

**ES**

Landwirtschaftszone	Lw	III
Übriges Gebiet a	üGa	III
Übriges Gebiet b	üGb	III

### **Schutzzonen**

**ES**

Ortsbildschutzzone	Obs	
Naturschutzzone	Ns	III
Freihaltezone	Fh	
Landschaftsschutzzone	Ls	
Archäologische Fundstellen	AFS	

### **Gefahrenzonen**

Gefahrenzone A1 (Wassergefahr)	A1
Gefahrenzone A2 (Steinschlag)	A2
Gefahrenzone B1 (Wassergefahr)	B1
Gefahrenzone B2 (Steinschlag)	B2
Gefahrenzone B3 (Rutschung)	B3

### **Weitere Festsetzungen**

Naturobjekte (markanter Einzelbaum, Erratiker, Fossilienfundstellen)	NO
Baugruppe	
Kulturobjekte I und II	KO I und II
Waldgrenze	
Sondernutzungspläne	
Gestaltungsplanpflicht	

### **Art. 7 Zonenpläne**

Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2'000 und im Zonenplan Landschaft 1:10'000 (ganzes Gemeindegebiet) festgehalten. Diese bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

## **2.2 Zonenvorschriften**

### **2.2.1 Bauzonen**

#### **Art. 8 Fleckenzone Markt F**

<sup>1</sup> Die Fleckenzone Markt bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes im historischen Ortskern des Fleckens Wolhusen-Markt.

<sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe (wie Büros, Ateliers, Läden, Praxen,

Gaststätten, Hotels) und höchstens mässig störende handwerkliche Gewerbebetriebe.

- <sup>3</sup> Bestehende Bauten sind stilgerecht zu unterhalten und zu erneuern. Bei grösseren Umbauten, Erweiterungen usw. kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen. Neubauten haben sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen.
- <sup>4</sup> Die bestehenden Gebäudefluchten, mit Ausnahme der eingeschossigen Anbauten, gelten strassen-  
seits als Baulinien, seitlich und rückseitig als Baubegrenzungslinien. Neubauten sind an die  
Baulinie zu bauen. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone,  
Veranden, Erker usw. dürfen höchstens 1.00 m über die strassenseitige Baulinie hinausragen und  
haben mit ihrer Unterkante ab Niveau Trottoir eine Höhe von 3.50 m einzuhalten.
- <sup>5</sup> Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 11.00 m. Der höchste Punkt des Daches darf höchst-  
stens 4.00 m über der massgeblichen Höhe liegen. Hauptbauten müssen mindestens zwei Vollge-  
schosse aufweisen.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 9 Kernzone Markt K**

- <sup>1</sup> Die Kernzone Markt dient der Förderung der Zentrumsbildung im Ortsteil Wolhusen-Markt und der  
baulichen Erweiterung der Fleckenzone.
- <sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe  
und öffentliche Bauten.
- <sup>3</sup> Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens 50% der gesamten in einem Projekt realisierten  
anrechenbaren Geschossfläche betragen. Dies gilt nicht für öffentliche und kulturelle Bauten.
- <sup>4</sup> Entlang der Entlebucherstrasse sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten im  
Erdgeschoss keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen und Garagen gestattet.
- <sup>5</sup> Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 14.00 m. Der höchste Punkt des Daches darf höchst-  
stens 4.00 m über der massgeblichen Höhe liegen. Hauptbauten müssen mindestens drei Voll-  
geschosse aufweisen.
- <sup>6</sup> Die minimalen Grenzabstände betragen, unabhängig von Höhe und Länge der Fassaden, 4.00 m  
bei Massivbauten und 6.00 m bei Weichbauten.<sup>3</sup>
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 10 Dorfzone Werthenstein DWe**

- <sup>1</sup> Die Dorfzone Werthenstein bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes im historischen Ortskern von  
Werthenstein Oberdorf.

---

<sup>3</sup> kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

- <sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten.
- <sup>3</sup> Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens 50% der gesamten in einem Projekt realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen. Dies gilt nicht für öffentliche und kulturelle Bauten.
- <sup>4</sup> Bestehende Bauten sind stilgerecht zu unterhalten und zu erneuern. Bei grösseren Umbauten, Erweiterungen usw. kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen.
- <sup>5</sup> Ersatz- und Neubauten sind unter Respektierung der Massstäblichkeit in zeitgemässer Bauweise und Gestaltung zu erstellen.
- <sup>6</sup> Vor der Ausarbeitung von Projekten in der Dorfzone Werthenstein ist mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.
- <sup>7</sup> Für Ersatz- und Neubauten verlangt die Baubehörde in der Regel folgende zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch:
  - Genereller, die weitere Umgebung umfassender Übersichtsplan im Massstab 1:200
  - Modell mit Umgebung im Massstab 1:100
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 11 Dorfzone Schachen DSc**

- <sup>1</sup> Die Dorfzone Schachen bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des gewachsenen Ortskerns und die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten. Insbesondere sollen die das Dorfbild prägenden Bauten und die dazugehörenden Gärten, Vorplätze und Fusswege erhalten bleiben.
- <sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen, Büros, Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und höchstens mässig störendes Gewerbe.
- <sup>3</sup> Der Wohnanteil muss mindestens ein Vollgeschoss betragen. Beim Ersatz bestehender Bauten bleibt der Besitzstand der vorhandenen Nutzflächen gewahrt.
- <sup>4</sup> Für die gemeinsame Überbauung benachbarter Parzellen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die Gebäudestellung, die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung so zu regeln, dass die Einordnung ins Ortsbild gewährleistet wird. Es ist keine minimale Arealfläche erforderlich.
- <sup>5</sup> Bestehende Bauten sind stilgerecht zu unterhalten und zu erneuern. Bei grösseren Umbauten, Erweiterungen usw. kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung störender Veränderungen verlangen. Neubauten haben sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einzufügen.
- <sup>6</sup> Neubauten dürfen gegen die Kantonsstrasse nur mit einem Sockel- oder Kellergeschoss, zwei Voll-

geschoss und einem Dachgeschoss in Erscheinung treten, wobei das Sockel- oder Kellergeschoss nicht mehr als 1.20 m über das angrenzende Trottoir- oder Strassenniveau hinausragen darf.

<sup>7</sup> Im Übrigen beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe 10.00 m. Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 4.00 m über der massgeblichen Höhe liegen. Hauptbauten müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.

<sup>8</sup> Die Fassadenlänge darf höchstens 20.00 m betragen. Für Ersatzbauten kann der Gemeinderat Mehrlängen gestatten.

<sup>9</sup> Die Dächer sind als Satteldächer zu gestalten, deren Neigung zwischen 30° und 45° alter Teilung liegt. Die Hauptfirste müssen quer zur Strasse verlaufen.

<sup>10</sup> Der Gemeinderat schafft mit einem Baulinienplan die Voraussetzung, dass die Bebauung gegenüber der Kantonsstrasse in ortsbildgerechter Weise erfolgen kann.

<sup>11</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 12 Wohnzone A W/A**

<sup>1</sup> Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die maximale Ausnützung beträgt 0.70.

<sup>3</sup> Die maximale Fassadenhöhe beträgt 14.00 m. Sie bestimmt die massgebliche Höhe.

<sup>4</sup> Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über der massgeblichen Höhe liegen.

<sup>5</sup> Die maximale Fassadenlänge beträgt 40.00 m.

<sup>6</sup> Hauptbauten mit weniger als 0.45 Ausnützungsziffer und weniger als 11.50 m Fassadenhöhe sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, in der Wohnzone Vorder-Aemser die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 13 Wohnzone B W/B**

<sup>1</sup> Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die maximale Ausnützung beträgt 0.60.

<sup>3</sup> Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.00 m. Sie bestimmt die massgebliche Höhe.

<sup>4</sup> Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über der massgeblichen Höhe liegen.

<sup>5</sup> Die maximale Fassadenlänge beträgt 32.00 m.

<sup>6</sup> Hauptbauten mit weniger als 0.30 Ausnützungsziffer und weniger als 7.00 m Fassadenhöhe sind nicht gestattet.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 14 Wohnzone C            W/C**

<sup>1</sup> Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Die maximale Ausnutzung beträgt 0.40.

<sup>3</sup> Die maximale Fassadenhöhe beträgt 9.00 m. Sie bestimmt die massgebliche Höhe.

<sup>4</sup> Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über der massgeblichen Höhe liegen.

<sup>5</sup> Die maximale Fassadenlänge beträgt 25.00 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat Fassadenlängen bis 32.00 m gestatten.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 15 Arbeits- und Wohnzone    ArW**

<sup>1</sup> Die Arbeits- und Wohnzone ist für Bauten bestimmt, in denen Wohnungen und Gewerbe gemischt sind. Gestattet sind Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

<sup>2</sup> Die Ausnutzungsziffer beträgt höchstens 0.80. Mindestens die Hälfte der realisierten Ausnutzung muss für gewerbliche Nutzung verwendet werden.

<sup>3</sup> Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.50 m. Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über der massgeblichen Höhe liegen

<sup>4</sup> Die Fassadenlänge darf höchstens 40.00 m betragen.

<sup>5</sup> Die Wohnungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen vor Immissionen bestmöglich geschützt werden.

<sup>6</sup> Eine Ausnutzungsziffer von weniger als 0.40 ist nicht erlaubt.

<sup>7</sup> Bis zur Behebung der Gefährdung sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.

<sup>8</sup> Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.

<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 16 Arbeitszone 1 Ar1**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone 1 ist für Gewerbebetriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Die maximale Fassadenhöhe beträgt 12.00 m. Nicht nutzbare Dachkonstruktionen und technisch bedingte Gebäudeteile dürfen die massgebliche Höhe um höchstens 3.00 m überragen.
- <sup>3</sup> Die Fassadenlänge darf höchstens 60.00 m betragen.
- <sup>4</sup> Die minimalen Grenzabstände betragen, unabhängig von Höhe und Länge der Fassaden, 4.00 m bei Massivbauten und 6.00 m bei Weichbauten.<sup>4</sup>
- <sup>5</sup> Die Überbauungsziffer beträgt 0.50. Gedeckte Parkieranlagen werden nicht mitgerechnet.
- <sup>6</sup> Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betriebsnotwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkieranlagen, innenliegende Anlieferungen usw.). Lagerplätze sind zu berücksichtigen.
- <sup>7</sup> An den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit Hochstämmen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu pflegen.
- <sup>8</sup> Bis zur Behebung der Gefährdung sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.
- <sup>9</sup> Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.
- <sup>10</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 17 Arbeitszone 2 Ar2**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone 2 ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt.
- <sup>2</sup> Höhe sowie Art und Weise der industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- <sup>3</sup> Die Überbauungsziffer beträgt 0.50. Gedeckte Parkieranlagen werden nicht mitgerechnet.
- <sup>4</sup> Die minimalen Grenzabstände betragen, unabhängig von Höhe und Länge der Fassaden, 4.00 m bei Massivbauten und 6.00 m bei Weichbauten.<sup>d</sup>
- <sup>5</sup> Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkieranlagen, innenliegende Anlieferungen usw.). Lagerplätze sind zu berücksichtigen.

---

<sup>4</sup> kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

- <sup>6</sup> An den Parzellenrändern, bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit Hochstämmen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten anzulegen und zu pflegen.
- <sup>7</sup> Bis zur Behebung der Gefährdung sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.
- <sup>8</sup> Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.
- <sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke      öZ**

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die Nutzung der einzelnen Teilgebiete ist aus der Tabelle im Anhang A ersichtlich.
- <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- <sup>3</sup> Nutzung, Geschosshöhe und Ausnützung usw. werden im Einzelfall vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen festgelegt.
- <sup>4</sup> Für die einzelnen Teilgebiete gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang A.

#### **Art. 19 Zone für Sport- und Freizeitanlagen      SF**

- <sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Erstellung von Freiluftsportanlagen, Spielplätzen, und Grünanlagen u.dgl.
- <sup>2</sup> Es sind lediglich Bauten zulässig, die für den im Anhang B angegebenen Zweck erforderlich sind.
- <sup>3</sup> Bis zur Behebung der Gefährdung sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.
- <sup>4</sup> Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

#### **Art. 20 Grünzone      Gr**

In der Grünzone gilt gebietsweise die in Anhang C angegebene Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe.

## **Art. 21 Abbau- und Deponiezone AD**

[nicht ausgeschrieben]

Werden mit Einzonungen von Abbau- und Deponiezone Grundwasserschutzzonen betroffen, so dürfen solche Einzonungen erst vorgenommen werden, wenn Ersatzwasser mindestens in gleicher Qualität und Menge rechtlich und tatsächlich sichergestellt und zu einem vergleichbaren Preis zur Verfügung steht.

### **2.2.2 Nichtbauzonen**

#### **Art. 22 Landwirtschaftszone Lw**

- <sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Bei subventionierten Bauten ist die Gestaltung von den kantonalen Behörden mit der Baubehörde der Gemeinde vor der Detail-Projektierung abzusprechen.
- <sup>3</sup> Jauchesilos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1.00 m über das gestaltete Terrain hinausreichen, sind sie durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.
- <sup>4</sup> Bei der Standortwahl für zulässige Bauten und bei der Trassierung von Verkehrswegen ist darauf zu achten, die im Geotopinventar erfassten Objekte möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 23 Übriges Gebiet a üGa**

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst alles Land gemäss Umschreibung in § 56 Abs. 1 lit. a PBG.
- <sup>2</sup> Dazu gehört auch alles Land, das keiner anderen Zone zugeteilt werden kann: Strassen, Bauten und Anlagen gemäss § 12 StrG, Bahnanlagen, unproduktives Land.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

#### **Art. 24 Übriges Gebiet b üGb**

- <sup>1</sup> Das Übrige Gebiet b umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet b die Bauzone erweitert werden.
- <sup>2</sup> Voraussetzung für die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Ruchrain, Schachen, ist ein Unbedenklichkeitsnachweis betreffend Altlasten, der vom Grundeigentümer zu erbringen ist.
- <sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- <sup>4</sup> Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



### 2.2.3 Schutzzonen

#### **Art. 25 Ortsbildschutzzone**                      **Obs**

- <sup>1</sup> Die Ortsbilder sind innerhalb der Ortsbildschutzzonen in ihrem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten oder zu verbessern.
- <sup>2</sup> Ortsbildprägende Plätze, Gärten, Gassen, Durchgänge und Höfe sind in ihrer räumlichen und funktionellen Eigenart grundsätzlich zu erhalten.
- <sup>3</sup> Zu baulichen Massnahmen innerhalb der Ortsbildschutzzone ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- <sup>4</sup> Abbrüche sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf nur bewilligt werden:
  - wenn die Erstellung einer Ersatzbaute bewilligt und gesichert ist,
  - oder wenn die Freihaltung des Areals von öffentlichem Interesse ist.Der Gemeinderat kann den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.
- <sup>5</sup> Alle Materialien und Farben, welche für das Erscheinungsbild von Einfluss sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.
- <sup>6</sup> Das Anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Automaten, Schaukästen, Antennen und dergleichen ist bewilligungspflichtig.

#### **Art. 26 Naturschutzzone**                      **Ns**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tiere.
- <sup>2</sup> Bei Trockengebieten sind als landwirtschaftliche Nutzung zwei jährliche Schnitte zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli (Bergzone 1 und 2) bzw. nicht vor dem 15. Juli (Bergzone 3 und 4) erfolgen darf. Bei Feuchtgebieten ist als landwirtschaftliche Nutzung ein jährlicher Schnitt nicht vor dem 1. September zulässig.
- <sup>3</sup> Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerung und dergleichen) und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### **Art. 27 Freihaltezone Fh**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezonen dienen der Freihaltung von Bach- und Flussufern.
- <sup>2</sup> Die Freihaltezonen sind als Grünflächen zu erhalten. Bauten können nur bewilligt werden, wenn die Grundfläche kleiner als 4 m<sup>2</sup> und die Höhe weniger als 2.50 m beträgt. Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

### **Art. 28 Landschaftsschutzzone Ls**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung besonders empfindlicher Landschaften.
- <sup>2</sup> Hochbauten sind nur gestattet, soweit sie der landwirtschaftlichen, bodenbezogenen Nutzung dienen und sich gut ins Landschaftsbild einordnen und auf den Standort innerhalb der Landschaftsschutzzone angewiesen sind. Bestehende Bauten sind gewährleistet.
- <sup>3</sup> Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Der grossflächige gewerbliche Gartenbau ist untersagt.
- <sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau und andere Massnahmen), welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind auch als Bodenverbesserungsmassnahmen nicht zulässig. Ausgenommen sind Geländeanpassungen für Wege, deren Führung durch die Landschaftsschutzzone unerlässlich ist; diese sind bestmöglich in das Gelände einzufügen und naturnah zu gestalten.

### **Art. 29 Archäologische Fundstellen AFS**

- <sup>1</sup> Archäologische Fundstellen gemäss Anhang D werden in einem kantonalen Fundstelleninventar erfasst und in Kraft gesetzt. Im Zonenplan werden sie als Informations-Elemente dargestellt.
- <sup>2</sup> Alle Eingriffe in den Boden sind bewilligungspflichtig und dürfen nur nach Zustimmung durch die Denkmalpflege des Kantons Luzern ausgeführt werden.

## **2.2.4 Gefahrenzone**

### **Art. 30 Allgemeine Bestimmungen**

- <sup>1</sup> Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- <sup>2</sup> In den nicht von der Gefahrenkarte erfassten Gebieten der Zonenpläne 1:2'000 sind die Bestimmungen für die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenhinweiskarte sinngemäss anzuwenden. Dies gilt auch für die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte bzw. Gefahrenhinweiskarte im Zonenplan 1:10'000.
- <sup>3</sup> Es wird empfohlen, in den zur Information gelb in die Zonenpläne 1:2'000 eingetragenen Gebieten mit geringer Gefährdung angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.

### **Art. 31 Gefahrenzone A1 (Wassergefahr)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone A1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion stark gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.
- <sup>5</sup> Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A zu prüfen.
- <sup>6</sup> Bei baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind Verengungen des Bachraumes nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Massnahmen zur Sicherung angrenzender Bauten sind zulässig.
- <sup>8</sup> Mit dem Baugesuch für Bauten, die in der Zone liegen, ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- <sup>9</sup> Unter Terrain liegende Bauten und Bauteile sind durch technische Massnahmen vor Flutung zu schützen.

### **Art. 32 Gefahrenzone A2 (Steinschlag)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone A2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Steinschlag stark gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.
- <sup>5</sup> Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A2 zu prüfen.

### **Art. 33 Gefahrenzone B1 (Wassergefahr)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
  - Bis zur Schutzhöhe von 1.00 m ab dem gewachsenen Terrain in der bzw. den strömungsseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.50 m in den übrigen Fassaden dürfen keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
  - Abgrabungen an der bzw. den strömungsseitigen Fassaden sind nicht zulässig.
  - Verengungen des Bachlaufes sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

### **Art. 34 Gefahrenzone B2 (Steinschlag)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone B2 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
  - Die bergseitigen Fassaden und Dachflächen sind auf eine Einwirkung bis zu 30 kJ (Bereiche geringer Intensität) bzw. 300 kJ (Bereiche mittlerer Intensität) auszulegen.
  - Im Bereich der direkt betroffenen Aussenwände ist die Nutzung auf eine geringe Aufenthaltsdauer auszulegen (z.B. keine Schlaf- oder Wohnbereiche).
  - Gebäudeöffnungen der direkt betroffenen Aussenwände sind möglichst klein zu halten oder gegebenenfalls zu schützen.
  - Bereiche mit intensiver Nutzung (Terrassen, Balkone, etc.) sind auf der sturzabgewandten Seite anzuordnen. Eingänge und Zufahrten zum Gebäude sind ebenfalls auf der sturzabgewandten Seite anzuordnen oder zusätzlich zu sichern.
- <sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird.

### **Art. 35 Gefahrenzone B3 (Rutschung)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone B3 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschung gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
  - Die Bauten sind statisch steif auszubilden.
  - Anbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
  - Beim Übergang von Leitungen in Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.
  - Für die Bauarbeiten ist ein Sicherheitsplan gemäss den einschlägigen SIA-Normen zu erstellen.
  - Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.
- <sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- <sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

### **2.2.5 Weitere Festsetzungen**

#### **Art. 36 Naturobjekte      NO**

- <sup>1</sup> Die in den Zonenplänen eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung.
- <sup>2</sup> Vom Stamm der markanten Einzelbäume sowie von den kantonal geschützten Hecken und Kleingehölzen (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- <sup>3</sup> Die Zerstörung, Veränderung oder Verschiebung von Erratikern (Findlingen) ist nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Im Bereich von Fossilienfundstellen sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht zulässig. Wenn sie aus Sicherheitsgründen unumgänglich sind, wird von der Gemeinde zur Überwachung der Baustelle und Dokumentierung allfälliger Funde auf Kosten des Bauherrn ein Geologe beigezogen. Der Aufschluss ist auch nach einem allfälligen Eingriff offen zu halten.
- <sup>5</sup> Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

**Art. 37 Kulturobjekte I und II KO I und KO II**

- <sup>1</sup> Die gemäss Bauinventar schützenswerten bzw. erhaltenswerten Bauten und Objekte werden gemäss den folgenden Bestimmungen als Kulturobjekte I bzw. Kulturobjekte II geschützt. Im Weiteren werden die für die Wirkung von Kulturobjekten und für das Siedlungsbild wichtigen Baugruppen als Baugruppe A (Schachen), Baugruppe B (Werthenstein) und Baugruppe C (Wolhusen-Markt) bezeichnet.
- <sup>2</sup> Die Kulturobjekte I (vgl. Anhang D) sind an ihrem Standort samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in ihrer baulichen Substanz und charakteristischen Eigenart zu erhalten.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. In Vereinbarungen mit den Eigentümern, mittels Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann er Auflagen bezüglich der Gestaltung, der Materialwahl, der Farbgebung und der Umgebung machen und Massnahmen für die Erhaltung der Objekte ergreifen, insbesondere ihre Beseitigung verbieten.
- <sup>4</sup> Die Kulturobjekte II (vgl. Anhang D) sind grundsätzlich zu erhalten. Eine allfällige Abbruchbewilligung setzt eine umfassende Bauanalyse voraus. Der Gemeinderat kann eine detaillierte Dokumentation der abzubrechenden Baute verlangen.
- <sup>5</sup> Zu baulichen Massnahmen innerhalb der Baugruppen A, B und C ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Allfällige Abbrüche dürfen zudem nur bewilligt werden, wenn die Erstellung einer Ersatzbaute bewilligt und gesichert ist. Der Gemeinderat kann den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.
- <sup>6</sup> Die Ersatzbaute muss in jedem Fall eine der zu ersetzenden Baute mindestens ebenbürtige Qualität aufweisen.
- <sup>7</sup> Bei Renovationen und Umbauten von Kulturobjekten ist die Substanz der Bauten, insbesondere die tragende Konstruktion und die Geschosseinteilung sowie die Dach- und Fassadengestaltung im Wesentlichen zu erhalten. Bei nachteilig veränderten Bauten kann der Gemeinderat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen, haben sich jedoch in die Gesamterscheinung sinnvoll einzuordnen.
- <sup>8</sup> Der Gemeinderat kann die Erhaltung, Erneuerung und Verbesserung der Kulturobjekte mit Beiträgen unterstützen.
- <sup>9</sup> Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.

### **Art. 38 Waldgrenze**

- <sup>1</sup> Die Waldgrenzen bezeichnen die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- <sup>2</sup> Die Waldgrenze entlang der Kleinen Emme im Zonenplan Schachen wird im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt festgelegt, gegebenenfalls aufgehoben. Der aktuelle Waldrand ist im Plan mit der Bezeichnung «Waldfeststellung ausstehend» gekennzeichnet. Bis zur definitiven Waldfeststellung gelten die gesetzlichen Waldabstände gegenüber dieser Linie.

## **2.2.6 Ergänzende Bestimmungen**

### **Art. 39 Natur-, Landschafts- und Objektschutz**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Bestimmungen im Sinne des Schutzzieles zu erlassen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.
- <sup>3</sup> Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

## **2.3 Sondernutzungspläne**

### **Art. 40 Sondernutzungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen vor Vorliegen eines rechtsgültigen Bebauungs- oder Gestaltungsplanes keine Bewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen erteilt werden.
- <sup>2</sup> Ziele und Anforderungen sind in Anhang E aufgelistet. Sie sind ohne Anspruch auf einen Ausnützungszuschlag zu erfüllen.

#### Hinweis auf PBG:

§ 65	Zweck [des Bebauungsplans]
§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
§ 67	Besonderer Inhalt
§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69	Planungsverfahren
§ 70	Rechtswirkungen
§ 71	Kosten

### **Art. 41 Bebauungspläne**

Der Gemeinderat ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

Hinweis auf PBG:

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

## Art. 42 Gestaltungspläne

- <sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 5'000 m<sup>2</sup>. In der Kernzone beträgt das Mindestmass 2'000 m<sup>2</sup>. Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die planerischen Voraussetzungen für die Gewährung eines Ausnützungszuschlages bestimmen; insbesondere kann er die Ausnützung entsprechend den Ergebnissen des Gestaltungsplanes vermindern.
- <sup>4</sup> Die Bestimmungen der Gestaltungspläne gelten vorbehältlich der Änderung übergeordneten Rechts. Die Forderung nach Anpassung im Sinne von Art. 60. Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Hinweis auf PBG:

§ 81	Zweck [der Planungszone]
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung
§ 86–	
101	Landumlegung
§ 102–	
104	Grenzregulierung
§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§ 106–	
108	Entschädigungen
§ 109–	
112	Beiträge

## 3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Hinweis auf PBG:

§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
§ 115	Strassenbenennungen, Häusernummerierungen
§ 116	Reklameverordnung
§ 117	Grundsatz [der Erschliessung]
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze



### **Art. 43 Strassenabstände**

- <sup>1</sup> Es gelten die Mindestabstände gemäss § 84 des Strassengesetzes
- <sup>2</sup> Wo mit der späteren Erstellung eines Rad- und/oder Gehweges zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschränkungen usw. vom Strassenrand einen Abstand von 2.00 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich die Grundeigentümer verpflichten, die Anlagen beim Bau eines Rad- und/oder Gehweges auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

### **Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest (das Total ist jeweils aufzurunden):
- bei Wohnbauten: 1.5 Abstellplätze pro Wohnung, bei Mehrfamilienhäuser zusätzlich 0.3 Abstellplätze pro Wohnung für Besucher. Garagenvorplätze zu Einzelgaragen dürfen nicht als Besucherparkplätze mitgezählt werden.
  - bei Verkaufsgeschäften, Büros, Kleingewerbe: 1 Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (mindestens 1 Abstellplatz pro Betrieb);
  - bei Lagerhäusern, Grossgewerben und Industriebauten setzt der Gemeinderat die Anzahl der Abstellflächen von Fall zu Fall fest;
  - bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr (Arztpraxen, Bürobetriebe, Coiffeursalons, Postgebäuden usw.) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
- <sup>2</sup> Sofern besondere Gründe oder das öffentliche Interesse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze erhöhen oder beschränken.
- <sup>3</sup> Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.
- <sup>4</sup> Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine etappenweise Realisierung der Abstellplätze bewilligen.
- <sup>5</sup> Offene Parkplätze sind in der Regel mit einem durchlässigen Belag (Rasengittersteine, Verbundsteine usw.) zu versehen.

### **Art. 45 Ersatzabgabe**

- <sup>1</sup> Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen nur in beschränktem Umfang oder gar nicht zulassen oder die Kosten unzumutbar sind, so hat der Bauherr für die fehlenden Abstellflächen eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 6'000.— (Kostenstand 1. Januar 2010),

angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

- <sup>3</sup> Die Ersatzabgaben für die Abstellflächen sind für Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlich benutzbaren Abstell- und Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie für die Förderung des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

Hinweis auf PBG:

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

#### **Art. 46 Zusammenbau**

- <sup>1</sup> Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- <sup>2</sup> Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden.

Hinweis auf PBG:

§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

#### **Art. 47 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge)  $\frac{2}{5}$  der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.
- <sup>2</sup> Dachformen sind so zu gestalten und Bedachungsmaterialien so zu wählen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Hinweis auf PBG:

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

#### **Art. 48 Solaranlagen**

- <sup>1</sup> An bestehenden Gebäuden sind Solaranlagen an der Gebäudehülle ästhetisch sorgfältig anzuordnen.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten sind Solaranlagen als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren.

<sup>3</sup> Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind in die Umgebung zu integrieren.

#### **Art. 49 Terrainveränderungen**

In Hanglagen sind die Bauten so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

#### **Art. 50 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische und standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen.

<sup>2</sup> Nicht zulässig sind Pflanzenarten, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen können.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

##### Hinweis auf PBG:

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte
§ 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	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

#### **Art. 51 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container**

<sup>1</sup> Für grössere Wohnbauten und Überbauungen sowie für Gewerbe- und Industriebetriebe sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Bei Bauten, die bei Inkrafttreten des Reglementes schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Einrichtung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

#### **Art. 52 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

##### Hinweis auf PBG:

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizungswerke

### **Art. 53 Wasserhaushalt**

- <sup>1</sup> Das Oberflächenwasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist wo möglich und sinnvoll auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.
- <sup>2</sup> Eine Versickerungsanlage ist durch den Gemeinderat zu bewilligen.
- <sup>3</sup> Anlagen des ruhenden und des langsamen Verkehrs sind in der Regel mit sickerfähigem Belag auszuführen

#### Hinweis auf PBG:

§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen [Hochhäuser]
§ 167	Besondere Voraussetzungen
§ 168	Profile
§ 169	Begriff [Einkaufs- und Fachmarktzentren]
§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten
§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende
§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit Verfahren
§ 184–	
205	Baubewilligung und Baukontrolle

## **4 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	Anzeigespflicht

### **Art. 54 Zuständigkeit, Sachverständige, Kommissionen**

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann einer von ihm bestimmten Kommission Fragestellungen zum Bauwesen zur Begutachtung vorlegen. Diese stellt dem Gemeinderat Antrag.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. § 93 ff VRG).

### **Art. 55 Baukontrolle / Freilegung Grenzpunkte**

Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte des Baugrundstückes freizulegen und gut sichtbar zu markieren.

### **Art. 56 Ausnahmen**

- <sup>1</sup> Wenn wichtige Gründe vorliegen, kann der Gemeinderat aufgrund von § 37 und § 133 PBG Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.
- <sup>2</sup> Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat überdies bewilligen:
  - wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde;
  - für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen;
  - für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten.

### **Art. 57 Gebühren**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde erhebt bei den Gesuchstellern für die amtlichen Tätigkeiten kostendeckende Gebühren, bestehend aus der Grundgebühr gemäss Abs. 2 und allfälligen weiteren Gebühren gemäss Abs. 3 bis 8.
- <sup>2</sup> Die Grundgebühr für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand berechnet sich nach der Tabelle im Anhang I.
- <sup>3</sup> Aufwendungen wie Porti, Publikationen in Zeitungen und Kantonsblatt usw. werden separat in Rechnung gestellt.
- <sup>4</sup> Für die Prüfung von Voranfragen, Gestaltungs- und Bebauungspläne usw. erhebt die Gemeinde eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand bemisst.
- <sup>5</sup> Beim Beizug von externen Fachleuten (z.B. für Prüfung von Baugesuchen, Behandlung von Einsprachen usw.) werden die Arbeiten nach Zeitaufwand gemäss Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (SRL 687) verrechnet.
- <sup>6</sup> Für spezielle Gutachten erhebt die Gemeinde einen Kostenvorschuss.
- <sup>7</sup> Für Aufwendungen im Zusammenhang mit widerrechtlich erstellten Bauten erhebt die Gemeinde Gebühren nach Zeitaufwand.
- <sup>8</sup> Die Gebühren für Baukontrollen und Aufwendungen nach Erteilung der Baubewilligung werden nach erfolgter Schlussabnahme dem Gesuchsteller nach effektivem Zeitaufwand und separat in Rechnung gestellt.

### **Art. 58 Strafen, Wiederherstellung**

- <sup>1</sup> Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes § 209 PBG und die Einstellung der Bauarbeiten § 210 PBG gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- <sup>2</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafen bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.—.

- <sup>3</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 26, 28 und 37 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis Fr. 20'000.— in leichten Fällen bis Fr. 5'000.— bestraft.

## 5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

- § 215–
- 221 Änderungen bisherigen Rechts
- § 222–
- 223 Aufhebung bisherigen Rechts
- § 224–
- 227 Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG:

- § 206 Rechtsmittel
- § 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

### **Art. 59 Rechtsschutz**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

### **Art. 60 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 1. Dezember 1989 und die seitherigen Anpassungen.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- <sup>3</sup> Wo Gestaltungspläne im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, kann der Gemeinderat eine Frist zur Überarbeitung durch die beteiligten Grundeigentümer setzen, nötigenfalls verbunden mit dem Erlass einer Planungszone.

## Anhang A

### Zone für öffentliche Zwecke (Art. 18 BZR)

	<b>Ortsbezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>	<b>ES</b>
<b>1</b>	<i>Wolhusen-Markt</i>	Kapelle Markt, Gemeindehaus, Marktplatz als Dorfzentrum	III
<b>2</b>	<i>Wolhusen-Markt</i>	Schulanlage mit Sport- und Freizeitanlage	II
<b>3</b>	<i>Werthenstein</i>	Abwasserreinigung Blindei	III
<b>4</b>	<i>Werthenstein</i>	Katholische Kirche und Kloster Werthenstein	II
<b>5</b>	<i>Schachen</i>	Bahnhof Schachen; Betriebsgebäude und Parkierungsanlage	III
<b>6</b>	<i>Schachen</i>	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen und Parkierungsanlage	II
<b>7</b>	<i>Schachen</i>	Kapelle	III

## Anhang B

### Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 19 BZR)

	<b>Ortsbezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>	<b>ES</b>
<b>1</b>	<i>Werthenstein</i>	Schiessanlagen, Sport- und Freizeitanlagen inkl. Parkierungsanlage	IV

## Anhang C

### Grünzonen (Art. 20 BZR)

		<b>Nutzung</b>	<b>ES</b>
<b>1</b>	<i>Gewässer</i>	<p>Die Grünzone Gewässer dient der Gewässerfreihaltung.</p> <p>Die Grünzone ist landwirtschaftlich oder als Erholungsfläche zu pflegen.</p> <p>Es dürfen keine Hochbauten und Bodenversiegelungen erstellt werden.</p> <p>Die Grünzone im Bereich Emmenwerd, Werthenstein, kann als Hausumschwung genutzt werden. Kleinbauten sind zulässig.</p> <p>Die Grünzone im Bereich Rossei ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen.</p>	III
<b>2</b>	<i>Waldrand</i>	<p>Die Grünzone Waldrand dient der Freihaltung von Waldabstandsbereichen.</p> <p>In einem 3.00 m breiten Streifen entlang der Waldgrenzen ist die natürliche Vegetation unverändert zu erhalten. Terrainveränderungen sowie das Ausbringen von Düngern und Bioziden sind unzulässig. Der Streifen ist mindestens alle zwei Jahre zu mähen.</p> <p>Im Übrigen darf die Grünzone Waldrand landwirtschaftlich genutzt oder als Gebäude-Umschwung gestaltet werden. Gartenzäune haben einen Abstand von 3.00 m zur Waldgrenze einzuhalten.</p>	III
<b>3</b>	<i>Friedheim</i>	<p>Die Grünzone Friedheim dient der Freihaltung des Hangfusses unterhalb der Klosterkirche.</p> <p>Die Grünzone ist landwirtschaftlich zu nutzen.</p> <p>Es dürfen keine Hochbauten und Bodenversiegelungen erstellt werden.</p>	III



# Anhang D

## Kulturobjekte (Art. 37 BZR) Archäologische Fundstellen (Art. 29 BZR)

### A Kulturdenkmäler (zur Information) geschützt nach kantonalem Denkmalschutzgesetz

Objekt-Nr.	Ortschaft, Standort	Objekt	Haus Nr.	Gebäude- vers. Nr.	Parzelle Nr.	Bewertung	Baugruppe
------------	---------------------	--------	----------	-----------------------	--------------	-----------	-----------

#### Zonenplan Werthenstein (in Baugruppe B)

20	Werthenstein	Kloster	1	1	91	schützenswert	B
99	Werthenstein	gedeckte Brücke		3		schützenswert	B

### B Kulturobjekte I und II (verbindlicher Inhalt)

Objekt-Nr.	Ortschaft, Standort	Objekt	Haus Nr.	Gebäude- vers. Nr.	Parzelle Nr.	Bewertung	Baugruppe	Einstufung
------------	---------------------	--------	----------	-----------------------	--------------	-----------	-----------	------------

#### Zonenplan Farnbüel

29	Farnbüel	Schulhaus	227	227	601	erhaltenswert		II
----	----------	-----------	-----	-----	-----	---------------	--	----

#### Zonenplan Schachen (inkl. Baugruppe A)

1	Schachen	Kapelle	284	284	153	schützenswert	A	I
2	Schachen	Gasthaus Rössli	171	171	155	schützenswert	A	I
3	Schachen	Wohnhaus	174	174	133	erhaltenswert	A	II
4	Schachen	Käserei	282	282	154	erhaltenswert	A	II
5	Schachen	Wohnhaus mit Werkstatt	173	173	168	erhaltenswert	A	II
6	Schachen	Wohnhaus	172	172	137	erhaltenswert	A	II
7	Schachen	Brunnen	N.N.	N.N.	137	erhaltenswert	A	II
8	Schachen	Mehrfamilienhaus	267	267	157	erhaltenswert	A	II
22	Langnau, Unter	Bauernhaus	181	181	125	erhaltenswert		II

#### Zonenplan Werthenstein (inkl. Baugruppe B)

12	Werthenstein	Schulhaus	35	35	100	schützenswert	B	I
10	Werthenstein	Scheune	32 a	32 a	98	erhaltenswert	B	II
11	Werthenstein	Bauernhaus / Gasthaus	32	32	98	erhaltenswert	B	II
13	Werthenstein	Wohnhaus	10	10	97	erhaltenswert	B	II
14	Werthenstein	Schopf	1 c	1 c	91	erhaltenswert	B	II
15	Werthenstein	Friedhof	N.N.	N.N.	91	erhaltenswert	B	II
16	Werthenstein	Wohnhaus mit Werkstatt	7	7	95	erhaltenswert	B	II
17	Werthenstein	Kapelle	N.N.	N.N.	90	erhaltenswert	B	II
18	Werthenstein	Wohnhaus mit Werkstatt	4	4	88	erhaltenswert	B	II
19	Werthenstein	Wohnhaus	6	6	90	erhaltenswert	B	II
26	Sulzmatt	Wegkreuz	N.N.	N.N.	373	erhaltenswert		II

#### Zonenplan Wolhusen Markt (inkl. Baugruppe C)

37	Entlebucherstrasse	Kapelle		131	12	schützenswert	C	I
38	Entlebucherstrasse	Wohnhaus	39	78	43	erhaltenswert	C	II
39	Entlebucherstrasse	Brunnen	N.N.	N.N.	48	erhaltenswert	C	II
41	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Werkstatt	43	71	50	erhaltenswert	C	II
42	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Werkstatt	45	69	52	erhaltenswert	C	II
43	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe	47	70	52	erhaltenswert	C	II
44	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe	51	67	54	erhaltenswert	C	II
45	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Werkstatt	55	65	56	erhaltenswert	C	II
111	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe	49	68	53	erhaltenswert	C	II
112	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe	53	66	55	erhaltenswert	C	II
49	Ämseren, Vorder	Kornspeicher	114 a	114 a	63	schützenswert		I
104	Mäderslehn	Brücke	N.N.	N.N.	226	schützenswert		I

Objekt-Nr.	Ortschaft, Standort	Objekt	Haus Nr.	Gebäude- vers. Nr.	Parzelle Nr.	Bewertung	Baugruppe	Einstufung
47	Entlebucherstrasse	Mehrfamilienhaus	52	113	77	erhaltenswert		II
48	Ämseren, Vorder	Bauernhaus mit Scheune	114	114	63	erhaltenswert		II
50	Ämseren, Vorder	Bildstock	N.N.	N.N.	63	erhaltenswert		II
90	Burst	Bauernhaus	87	87	198	erhaltenswert		II
91	Burst	Kornspeicher	87 b	87 b	198	erhaltenswert		II
107	Burst	Wegkreuz	N.N.	N.N.	198	dokumentiert		II
109	Wolhusen Markt	Eisenbahnbrücke	N.N.	N.N.		erhaltenswert		II
110	Mäderslehn	Bildstock	N.N.	N.N.	224	erhaltenswert		II

### Zonenplan Landschaft

24	Langnau, Hinter	Kornspeicher	183 b	183 b	107	schützenswert		I
31	Schwandenhof	Kornspeicher	80 b	80 b	194	schützenswert		I
54	Farnbüel	Kapelle	236 c	236 c	623	schützenswert		I
71	Rotenflue, Mittlere	Bauernhaus	212	212	534	schützenswert		I
72	Eggischwand	Bauernhaus	242	242	354	schützenswert		I
76	Grossstein	Kornspeicher	29 b	29 b	248	schützenswert		I
86	Obermoos	Kornspeicher	98 a	98 a	206	schützenswert		I
98	Blindei	Befestigungswerk	N.N.	N.N.	260	schützenswert		I
102	Langnau, Ober	Brücke	N.N.	N.N.		schützenswert		I
25	Langnau, Hinter	Kapelle	183 d	183 d	107	erhaltenswert		II
27	Chächenbüel	alte Käserei	21 b	21 b	402	erhaltenswert		II
28	Chlistein	Kapelle	N.N.	N.N.	410	erhaltenswert		II
30	Mösli (Hitzrüti)	Bauernhaus mit Scheune	221	221	584	erhaltenswert		II
32	Schwandenhof	Kapelle	80 f	80 f	362	erhaltenswert		II
34	Rothenflue	Kapelle	N.N.	N.N.	536	erhaltenswert		II
35	Mösliweid	Bauernhaus mit Scheune	228	228	599	erhaltenswert		II
51	Mösliweid (Sonnenhof)	Bauernhaus mit Scheune	229	229	638	erhaltenswert		II
55	Farnbüel	Sennerei	236	236	623	erhaltenswert		II
56	Farnbüel	Wegkreuz	N.N.	N.N.	623	dokumentiert		II
57	Hütten	Bauernhaus	244	244	684	erhaltenswert		II
58	Hütten	bäuerlicher Mehrzweckbau	244	244	684	erhaltenswert		II
59	Fischenbach, Ober	Kornspeicher	253 e	253 e	656	erhaltenswert		II
62	Branderhüsli	Bildstock	N.N.	N.N.	674	erhaltenswert		II
68	Sulzigtobel	Bildstock	N.N.	N.N.	265	erhaltenswert		II
69	Lochguet	Kornspeicher	189 a	189 a	520	erhaltenswert		II
73	Eggischwand	Kornspeicher	243 b	243 b	353	erhaltenswert		II
74	Eggischwand	Wegkreuz	N.N.	N.N.	353	dokumentiert		II
75	Fischenbach, Mittler	Bauernhaus	256	256	645	erhaltenswert		II
77	Grossstein	Hofkäserei	29 c	29 c	248	erhaltenswert		II
78	Grossstein	Kapelle	N.N.	N.N.	248	erhaltenswert		II
80	Staldig, Ober	Bauernhaus	204	204	455	erhaltenswert		II
81	Staldig, Ober	Bildstock	N.N.	N.N.	455	erhaltenswert		II
82	Herbrächt	Wegkreuz	N.N.	N.N.	545	dokumentiert		II
83	Herbrächt	Wegkreuz	N.N.	N.N.	545	dokumentiert		II
84	Egghof	Bildstock	N.N.	N.N.	201	erhaltenswert		II
85	Obermoos	Bauernhaus	97	97	239	erhaltenswert		II
87	Obermoos	Transformatornhaus	309	309	239	erhaltenswert		II
88	Obermoos	Wegkreuz	N.N.	N.N.	206	erhaltenswert		II
89	Obermoos	Wegkreuz	N.N.	N.N.	207	dokumentiert		II
92	Chappelboden	Bildstock	N.N.	N.N.	838	erhaltenswert		II
93	Grabenhüsli	Wegkreuz	N.N.	N.N.	838	dokumentiert		II
94	Schwanderholz	Wegkreuz	N.N.	N.N.	289	dokumentiert		II
96	Chächenbüel	Wegkreuz	N.N.	N.N.	402	erhaltenswert		II
97	Staldigweid	Bildstock	N.N.	N.N.	782	dokumentiert		II
100	Staldig, Unter	Wegkreuz	N.N.	N.N.	448	dokumentiert		II
101	Sulzig	Gedenkstein	N.N.	N.N.	702	dokumentiert		II
106	Rotenflue, Vorder	Bildstock	N.N.	N.N.	521	erhaltenswert		II
108	Rütmatt	Eisenbahnbrücke	N.N.	N.N.		erhaltenswert		II

Objekt-Nr.	Ortschaft, Standort	Objekt	Haus Nr.	Gebäude- vers. Nr.	Parzelle Nr.	Bewertung	Bemerkungen
------------	---------------------	--------	----------	-----------------------	--------------	-----------	-------------

**C nicht geschützte Objekte (zur Orientierung)**

	Bahnhofstrasse	Mehrfamilienhaus	295	295	171	erhaltenswert	
	Marktring	Wohnhaus mit Werkstatt	2	150	23	erhaltenswert	Dokumentation
	Marktring	Mehrfamilienhaus	16	145	16	erhaltenswert	
	Farnbüel, Ober	Kornspeicher	239 a	239 a	633	erhaltenswert	
	Erlen	Bauernhaus mit Scheune	235	235	626	erhaltenswert	abgebrochen
	Erlen	Kornspeicher	235 b	235 b	626	erhaltenswert	abgebrochen
	Tribschwanden	Bauernhaus	195	195	394	erhaltenswert	
	Bad	Brücke		61		erhaltenswert	erstetzt durch neue Brücke
	Badhus	Steg	N.N.	N.N.		erhaltenswert	vom Hochwasser zerstört

**D Archäologische Fundstellen**

	Objekt	Zonenplan	Bemerkungen
A	Wolhusen-Markt	ZP Wolhusen-Markt	
B	Schlossmätteli	ZP Wolhusen-Markt	
C	Kloster Werthenstein	ZP Werthenstein	
	Farnbüel	ZP Landschaft	Ehemaliges Bad, Anfang 20. Jahrhundert abgebrannt; genauer Standort unbekannt
	Fischebach	ZP Landschaft	evtl. Standort eines Karthäuserinnenklosters; genauer Standort unbekannt

## Anhang E

### Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 41 BZR)

<b>GP</b>	<b>Vorderämsere</b>	<p>Das Mass der Höhe des Erdgeschosses muss gemäss der Gefahrenkarte so angesetzt werden, dass keine Tankräume und Zugänge zu unterirdischen Geschossen überflutet werden.</p> <p>Die Verkehrssicherheit entlang der Erschliessungsstrasse (Schulweg) muss gewährleistet sein.</p>
<b>GP</b>	<b>Mittlerämsere</b>	<p>Im Gestaltungsplan muss die Etappierung und Erschliessung für das gesamte Gebiet aufgezeigt werden.</p> <p>Es sind Massnahmen zur Minderung der Hochwassergefahr gemäss Gefahrenkarte vorzusehen.</p>
<b>GP</b>	<b>Rossei</b>	<p>Es sind Massnahmen zur Minderung der Hochwassergefahr gemäss Gefahrenkarte vorzusehen.</p> <p>Der Zugang zur Grünzone Gewässer, für den Unterhalt dieses Gewässerfreihaltbereiches muss gewährleistet sein. Auf der Parzelle Nr. 236 ist an der Grenze zur Parzelle Nr. 235 im Norden eine 5 m breite Serviceverbindung zu gewährleisten. Dieser Bereich ist von Hochbauten frei zu halten.</p> <p>Es sind ausschliesslich Bauten für die Lagerung von Gütern und den Betrieb einer regionalen Entsorgungssammelstelle mit allfälliger Kompostierungs- und Kiesaufbereitungsanlage zulässig.</p> <p>Die Bauten und Anlagen sind mittels geeigneter Architektur und Bepflanzung in die landschaftliche Umgebung einzupassen.</p> <p>Für die nicht der Zufahrt zu den Bauten und als Plattform für die Entsorgungssammelstelle dienenden Belagsflächen sind nach Möglichkeit Naturmaterialien (Kies, Schotterrassen u.dgl.) vorzusehen.</p>
<b>GP</b>	<b>Mätteliguët 3</b>	<p>Es sind Massnahmen zur Minderung der Hochwassergefahr gemäss Gefahrenkarte vorzusehen.</p> <p>Der Träschhüttlibach ist offen zu legen. Im Rahmen der Bachöffnung ist ein Retentionsbecken einzuplanen.</p> <p>Bei Bedarf kann für die Energieversorgung das Fernwärmenetz Schachen/Schulhaus miteinbezogen werden (Option).</p>
<b>GP</b>	<b>Postmatte</b>	<p>Im Gestaltungsplan muss die Etappierung unter Berücksichtigung der Geruchsemissionen sowie die Erschliessung für das gesamte Gebiet aufgezeigt werden.</p> <p>Im Rahmen einer Überbauung muss ein von der Gemeinde zu bestimmender Anteil altersgerechter und hindernisfreier Wohnungen realisiert werden.</p> <p>Es sind Spielplätze und Freizeitanlagen für alle Alterstufen vorzusehen.</p> <p>Der Freihaltbereich für Hochbauten und Kinderspielplätze gemäss Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) muss berücksichtigt werden.</p> <p>Das Meteorwasser ist über eine Retentionsanlage versickern zu lassen.</p> <p>Die Erschliessung des Langsamverkehrs (Fussgänger und RadfahrerInnen) ist separat zu realisieren.</p>
<b>GP</b>	<b>Unter-Langnau</b>	<p>Im Gestaltungsplan muss die Etappierung und Erschliessung für das gesamte Gebiet aufgezeigt werden.</p>

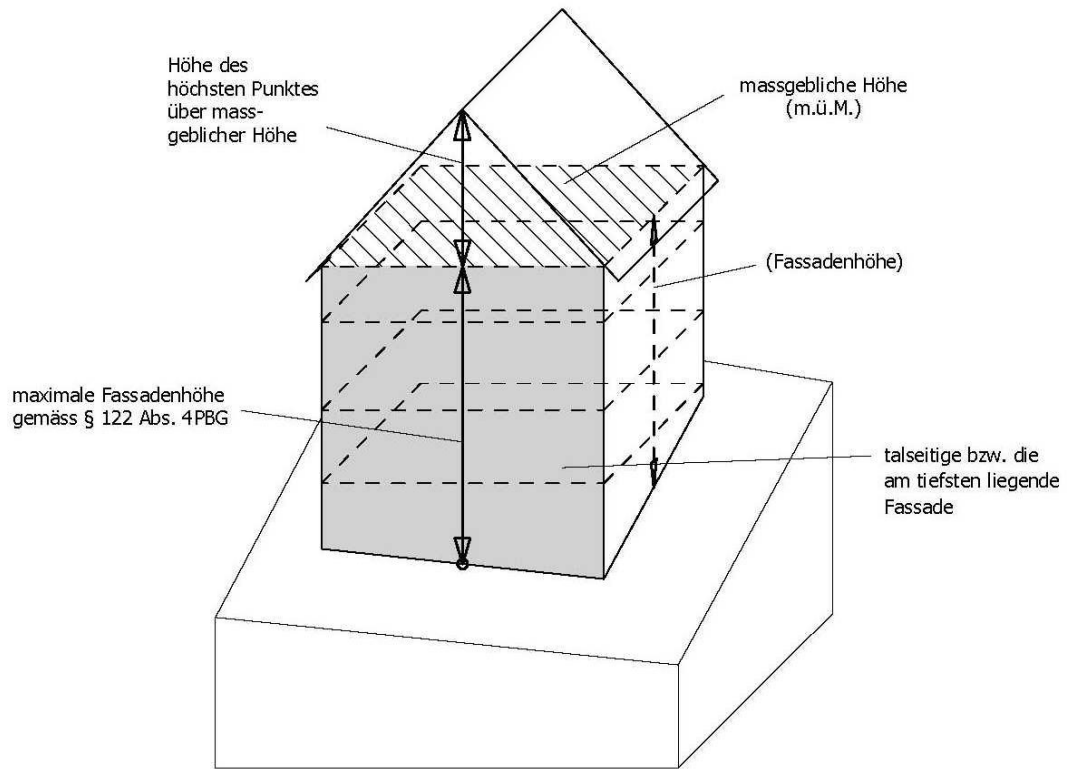
## Anhang F

### Bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne

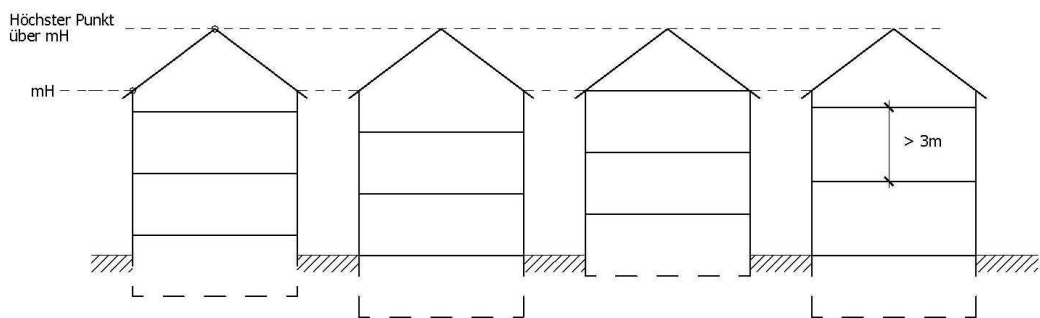
Erlass- / Genehmigungsdatum		
<b>G1</b>	<b>Schachenmoos</b> (Parz. Nr. 128)	30. August 1979
<b>G2</b>	<b>Moosrain</b> (Parz. Nr. 129, 869-883)	18. Januar 2005
<b>G3</b>	<b>Moos</b> (Parz. Nr. 134, 341, 771, 809-814, 852-858, 867)	28. Juli 1994, Änderung vom 27. Mai 2002
<b>G4</b>	<b>Mätteliquet I</b> (Parz. Nr. 134, 341, 791- 793, 797-806, 808, 820- 825, 840-843, )	21. September 1993, Änderung vom 3. November 1998 und vom 16. Mai 2000
<b>G5</b>	<b>Mätteliquet II</b> (Parz. Nr. 337, 340, 815- 818, 826, 827, 831, 833, 849, 850, 900)	24. August 1995
<b>G6</b>	<b>Vorderämsere</b> (Parz. Nr. 63, 64, 485)	6. Oktober 2009

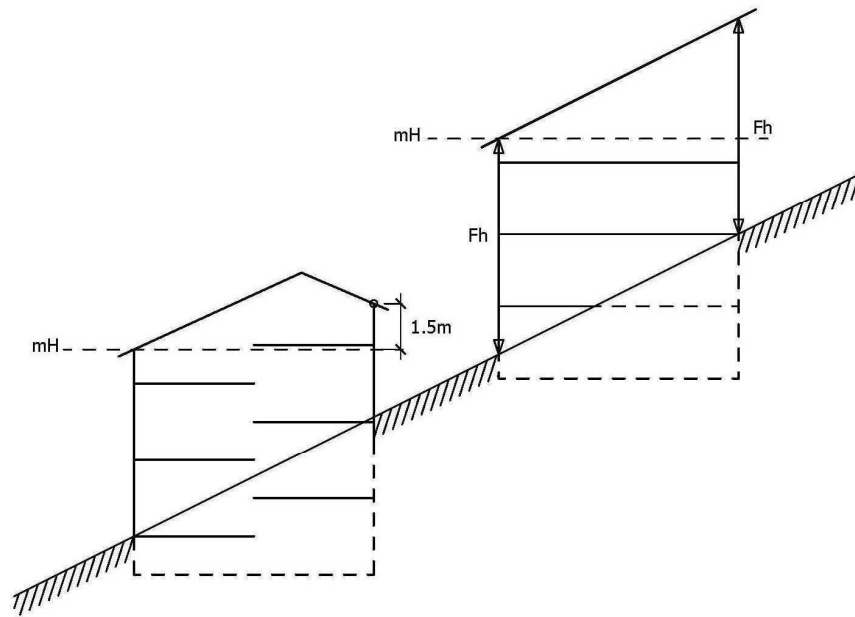
# Anhang G

## Skizzen massgebliche Höhe – Fassadenhöhe (Art. 5 Abs. 1)



## Mögliche Geschosseinteilung





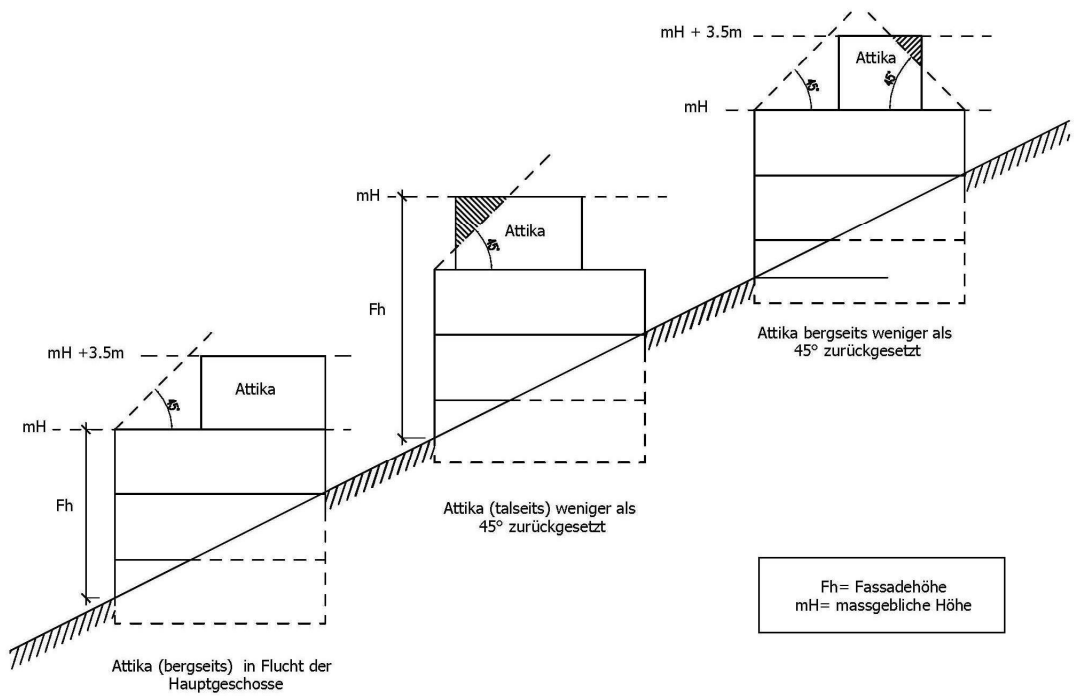
Messweise für:

versetzte Geschosse

Pultdächer

Messweise für Attikageschoss

Art. 5 Abs. 2. a)



## Anhang H

### Zusammenstellung der Nutzungsziffern

Art.	Zone		Min. Ausnutzungsziffer	Max. Ausnutzungsziffer	Überbauungsziffer	Mind. Nutzungsanteil	Max./ Mind. Fassadenhöhe	Höchster Punkt des Daches über der mass- geblichen Höhe	Max. Fassadenlänge	Lärmempfindlichkeitsstu- fe
							m	m	m	
8	Fleckenzone Markt	F					11.0	4.0		III
9	Kernzone Markt	K				50 % <sup>a</sup>	14.0	4.0		III
10	Dorfzone Werthenstein	DWe				50 % <sup>a</sup>				III
11	Dorfzone Schachen	DSc				1 <sup>b</sup>	10.0	4.0	20.0	III
12	Wohnzone A	W/A	0.45	0.7			14.0 / 11.5	3.0	40.0	II/III
13	Wohnzone B	W/B	0.3	0.6			10.0 / 7.0	3.0	32.0	II
14	Wohnzone C	W/C		0.4			9.0	3.0	25.0	II
15	Arbeits- Wohnzone	und ArW	0.4	0.8		50 % <sup>c</sup>	11.5	3.0	40.0	III
16	Arbeitszone 1	Ar1			0.5		12.0	3.0	60.0	III
17	Arbeitszone 2	Ar2			0.5		<sup>d</sup>			IV

<sup>a</sup> Anteil der realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGf) für Wohnnutzung  
<sup>b</sup> Mindestanteil Wohnnutzung in Bezug zur Anzahl der Vollgeschosse  
<sup>c</sup> Anteil der realisierten Fläche für gewerbliche Nutzung  
<sup>d</sup> Die zulässige Fassadenhöhe wird den Erfordernissen entsprechend festgelegt.



## Anhang I

### Grundgebühr (Art. 57 Abs. 2)

Baukosten in Fr.	Gebühr in ‰ der Baukosten*
0.00 - 20'000.00	10.0 ‰ min. CHF 200.00
20'001.00 - 40'000.00	6.0 ‰ min. CHF 200.00
40'001.00 - 60'000.00	5.0
60'001.00 - 80'000.00	4.0
80'001.00 - 100'000.00	4.0
100'001.00 - 200'000.00	4.0
200'001.00 - 300'000.00	4.0
300'001.00 - 400'000.00	4.0
400'001.00 - 500'000.00	3.5
500'001.00 - 600'000.00	3.5
600'001.00 - 700'000.00	3.0
700'001.00 - 800'000.00	3.0
800'001.00 - 900'000.00	3.0
900'001.00 - 1'000'000.00	3.0
1'000'001.00 - 2'000'000.00	2.5
2'000'001.00 - 3'000'000.00	2.0
3'000'001.00 - 4'000'000.00	1.8
4'000'001.00 - 5'000'000.00	1.6
5'000'001.00 - 6'000'000.00	1.5
6'000'001.00 - 7'000'000.00	1.4
7'000'001.00 - 8'000'000.00	1.4
8'000'001.00 - 9'000'000.00	1.4
9'000'001.00 - 10'000'000.00	1.3
10'000'001.00 - 11'000'000.00	1.2
11'000'001.00 - 12'000'000.00	1.2
12'000'001.00 - 15'000'000.00	1.0

\* (Gebäude + Nebengebäude + Umgebung)