

Gemeinde Zell

Bau- und Zonenreglement

vom 3. April 2012

Ausgabe Juli 2012

Inhalt

A	Allgemeines	5
B	Planungsvorschriften	5
I.	Allgemeine Bestimmungen	5
II.	Richtplanung	5
III.	Nutzungsplanung	5
1.	Gemeinsame Bestimmungen	5
2.	Bauziffern	6
	Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV	6
3.	Baulinien.....	6
4.	Kantonaler Nutzungsplan.....	6
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	6
	Art. 2 Grundmasse Bauzonen	7
	Art. 3 Ergänzung Dorfzone Do	8
	Art. 4 Ergänzung zweigeschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise W2-d	8
	Art. 5 Ergänzung Arbeitszone 1 und 2 Ar1/Ar2.....	8
	Art. 6 Ergänzung Zone für öffentliche Zwecke öZ	9
	Art. 7 Ergänzung Grünzone Gr.....	9
	Art. 8 Ergänzung Sonderbauzone Steiberg Hüswil So-Hü.....	9
	Art. 9 Sonderbauzone Gass So-Ga.....	10
	Art. 10 Ergänzung Sonderbauzone Fröschloch So-Fr	10
	Art. 11 Deponiezone Dz	11
	Art. 12 Abbauzone Ab	11
	Art. 13 Übriges Gebiet Dorf üG	12
	Art. 14 Landwirtschaftszone Lw.....	12
	Art. 15 Naturschutzzone Ns	12
	Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls.....	13
	Art. 17 Schutzzone Geomorphologie Geo	14
	Art. 18 Ortsbildschutz Brisecker-Dörfli Ob-BD.....	14
	Art. 19 (31) Umgebungsschutzbereich Kirchen Hüswil und Zell Us-K	14
6.	Bebauungsplan	14
	Art. 20 Bebauungsplan.....	15
7.	Gestaltungsplan	15
	Art. 21 Gestaltungsplan.....	15
8.	Planungszone.....	16
C.	Landumlegung und Grenzregulierung.....	16

D.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	16
E.	Bauvorschriften.....	16
I.	Allgemeine Bestimmungen	16
II.	Erschliessung	17
	Art. 22 Einstell- und Abstellflächen für Fahrzeuge.....	17
III.	Abstände.....	17
	Art. 23 Strassenabstände.....	17
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	17
	Art. 24 Dachgestaltung (siehe auch PBG und Anhang 1).....	18
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	19
	Art. 25 Geländennorm/Stützmauern und mauerartige Böschungen (siehe Anhang 2)	19
	Art. 26 Naturobjekte (siehe Anhang 3)	20
	Art. 27 Kulturobjekte (siehe Anhang 4).....	20
	Art. 28 Aussichtspunkte (siehe Anhang 5)	21
VI.	Sicherheit.....	21
	Art. 29 Gefahrenzonen allgemein.....	21
	Art. 30 Gefahrenzone Wasser, erhebliche Gefährdung GWa-1	22
	Art. 31 Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung GWa-2/3	23
	Art. 32 Gefahrenzone Rutschung, mittlere/geringe Gefährdung GRu-2/3	24
	Art. 33 Gefahrenzone Sturz, mittlere/geringe Gefährdung GSt-2/3	24
VII.	Schutz der Gesundheit	25
	Art. 34 Rücksicht auf Betagte und Behinderte.....	25
	Art. 35 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	25
	Art. 36 Kehrrichtabfuhr und Containerplätze.....	25
	Art. 37 Einstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen	26
	Art. 38 Bauen in lärmbelasteten Gebieten.....	26
VIII.	Energie.....	26
IX.	Hochhäuser	26
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren.....	27
XI.	Camping.....	27
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	27
F.	Baubewilligung und Baukontrolle.....	27
G.	Rechtsschutz.....	27
	Art. 39 Verwaltungsgerichtsbeschwerde	27

H.	Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	28
	Art. 40 Zuständige Behörde, Gutachten	28
	Art. 41 Gebühren	28
	Art. 42 Ausnahmen	28
	Art. 43 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	29
I.	Schlussbestimmungen.....	29
	Art. 44 Strafen.....	29
	Art. 45 Inkrafttreten	29
	ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT	31
	Anhang 1: Dachgestaltung (siehe Art. 24).....	32
	Anhang 2: Geländenorm/Stützmauern und mauerartige Böschungen (siehe Art. 25)	35
	Anhang 3: Naturobjekte (siehe Art. 26).....	36
	Anhang 4: Kulturobjekte (siehe Art. 27).....	37
	Anhang 5: Aussichtspunkte (siehe Art. 28).....	37

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Zell erlassen, gestützt auf die §§ 17, 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

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	Kommissionen
	§ 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

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. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäß § 9 PBV

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern beträgt für alle Zonen 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	Schutzonen
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 2 Grundmasse Bauzonen¹

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Gebäudelänge max. in m (§ 44 PBV)	Firsthöhe max. in m	Ausnutzungsziffer max. (gem. § 8 ff PBV)	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ergänzungsbestimmungen	
Dorfzone	Do	3	Ja	Ja	Ja	Nein	30 ^a	15	0.70	III	Art. 3	
Dreigeschossige Wohnzone	W3	3	Ja	Ja	Nein	Nein	30 ^a	-	0.65	II/III ^b	-	
Zweigeschossige Wohnzone a	W2-a	2	Ja	Ja	Nein	Nein	25 ^c	-	0.35	II/III ^b	-	
Zweigeschossige Wohnzone b	W2-b	2	Ja	Ja	Nein	Nein	25 ^d	-	0.45	II	-	
Zweigeschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise	W2-d	2	Ja	Ja	Nein	Nein	25	-	0.50	II	Art. 4	
Eingeschossige Wohnzone	W1	1 ^e	Ja	Ja ^f	Nein	Nein	-	-	0.25	II	-	
Arbeitszone 1	Ar1	-	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Nein	-	14 ^g	0.80	III	Art. 5	
Arbeitszone 2	Ar2	-	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	Art. 5		IV	Art. 5	
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Nutzung, Geschosszahl und Ausnutzung wird vom Gemeinderat unter der Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.								II	Art. 6	
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG								III	Art. 7	
Sonderbauzone Steiberg Hüs wil	So-Hü	-	§ 46 Abs. 3 PBG	Art. 8							IV	Art. 8
Sonderbauzone Gass	So-Ga	-	Nein	Art. 9							III	Art. 9
Sonderbauzone Fröschloch	So-Fr	-	Nein	Art. 10							III	Art. 10

- a Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
- b Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt ES III.
- c Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
- d Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden (Reihen- und Terrassenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

¹ Zur ungefähren Orientierung dient der im Anhang enthaltene verkleinerte Zonenplan. Massgebend ist der Originalzonenplan, der auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann.

- e Die Bauten dürfen talseitig nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden Ausnahmen gestatten (Reihen- und Terrassenhäuser).
- f Der Einbau von kleineren, nicht störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben ist gestattet, sofern die Bauten nicht von den in einer solchen Zone üblichen Bautypen abweichen.
- g Für einzelne Gebäudeteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

**Art. 3
Ergänzung
Dorfzone
Do**

- 1 Die Dorfzone (Do) bildet den Ortskern und ist für die Bildung und Erhaltung des gewachsenen Ortszentrums bestimmt. Der Gemeinderat fördert den Bau von Gemeinschaftsanlagen für das Abstellen von Fahrzeugen und ist insbesondere dafür besorgt, dass die Vorgärten erhalten bleiben.
- 2 Bei bestehenden Gebäuden darf die Geschosszahl in Abweichung zu Art. 2 jedenfalls beibehalten werden. Wenn das äussere Erscheinungsbild nicht ortsbildfremd verändert wird, kann das bestehende Bauvolumen genutzt werden, auch wenn dabei die zonengemässe Ausnützung überschritten wird.

**Art. 4
Ergänzung
zweigeschossige
Wohnzone mit ver-
dichteter Bauweise
W2-d**

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise (W2-d) richtet sich nach § 38 PBG.
- 2 Die verdichtete Bauweise ist nur gestützt auf einen genehmigten Gestaltungsplan zulässig. Dabei darf die gesamte Zonenfläche mit in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden. Der Gestaltungsplan sichert in Ergänzung zu den Erfordernissen gemäss § 38 PBG, dass der Waldabstandsbereich mit Rücksicht auf die forstlichen und ökologischen Zielsetzungen genutzt und geschützt wird.

**Art. 5
Ergänzung
Arbeitszone 1 und 2
Ar1/Ar2**

- 1 In der Arbeitszone 1 (Ar1) Ruefswil gemäss Zonenplan sind eine Überbauungsziffer von 0.4, maximal 6 m Gebäudehöhe und 9 m Firsthöhe zulässig.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Arbeitszone 2 (Ar2) gelten folgende Dachkoten, die durch keine Gebäudeteile, auch nicht durch Dachaufbauten, durchbrochen werden dürfen:
 - in der Teilzone A: 598.00 m ü.M.
 - in der Teilzone B: 600.50 m ü.M.
 - in der Teilzone C: 594.50 m ü.M.
 - in der Teilzone D: 592.50 m ü.M.

In diesen Gebieten ist hinsichtlich Farbgestaltung, Bepflanzung, Immissionen usw. auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.

- 3 Soweit im Art. 2 BZR und in Abs. 1 die Baumasse nicht geregelt sind, werden in den Arbeitszonen 1 und 2 die Höhen, die Ausnützung, die Abstände usw. vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
- 4 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.
- 5 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.

Art. 6
Ergänzung
Zone für öffentliche
Zwecke
öZ

- Die Zone für öffentliche Zwecke (öZ) dient folgenden Nutzungen:
- a) Kirche: Kirchliche Bauten und Anlagen
 - b) Schulhaus: Anlagen für Schule und Sport
 - c) Luthernstrasse: Wohnen im Alter

Art. 7
Ergänzung
Grünzone
Gr

- 1 Die Grünzonen (Gr) dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets sowie der Freihaltung von Waldrändern und Bachufern. Fusswege sind gestattet.
- 2 In der Grünzone am Verkehrsknoten Hüswil können bei Bedarf auch Verkehrsanlagen realisiert werden.

Art. 8
Ergänzung
Sonderbauzone
Steiberg Hüswil
So-Hü

- 1 Die Sonderbauzone Steiberg Hüswil (So-Hü) dient der Lagerung, Aufbereitung und dem Transport von Steinen, Sand und Kies, Belagsmischgut, Recyclingmaterial und andern Baustoffen.
- 2 Die Zone umfasst wertvolle Biotope und Naturobjekte, deren Schutz mit der Sondernutzung jederzeit und langfristig zu gewährleisten ist.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie
 - a) für die Lagerung, Aufbereitung und den Transport erforderlich sind oder
 - b) der landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen dienen oder
 - c) der Nachnutzung dienen oder
 - d) für den Schutz und die Vernetzung der Biotope erforderlich sind.

- 4 Terrainveränderungen, Zwischenlager, Deponien usw. sind nur soweit zulässig, als sie im Rahmen der Baubewilligung und der allenfalls erforderlichen weiteren kantonalen Bewilligungen festgelegt werden.
- 5 Unter Beachtung der Schutzinteressen gemäss Abs. 2 ist auch ein weiterer Kiesabbau zulässig.
- 6 Nach Abschluss der Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitungstätigkeit ist das Areal etappenweise der Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind die naturnahen Gebiete, die Biotope und weitere ökologische Ausgleichsflächen in eine Naturschutzzone zu überführen. Die übrigen Gebiete werden anschliessend der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- 7 Zur Sicherstellung der aktuellen Nutzung und als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen hat der Betreiber der Anlage bis spätestens 2 Jahre nach Genehmigung der Zonenbestimmung ein Betriebs-, Nutzungs- und Schutzkonzept über die Sonderbauzone vorzulegen.
Für Terrainveränderungen etc. im Sinne von Abs. 4 und 5 über diesen Zeitpunkt hinaus, für einen Betrieb, welcher Bauten und Anlagen verändert oder neu erfordert sowie für Handlungen, die den Schutzzweck gemäss Abs. 2 betreffen, ist eine Baubewilligung erforderlich, welche auch die Nachnutzung und die Etappierung gemäss Abs. 6 im Detail festlegt.

Art. 9
Sonderbauzone Gass
So-Ga

- 1 Die Sonderbauzone Gass (So-Ga) ist für den Betrieb eines Sportplatzes bestimmt. Diese Sonderbauzone ist mit keinem Enteignungsrecht der Öffentlichkeit verbunden.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sport dienen: zum Beispiel Spielfeld, Einzäunungen, Club- und Garderobegebäude.

Art. 10
Ergänzung
Sonderbauzone
Fröschloch
So-Fr

- 1 Die Sonderbauzone Fröschloch (So-Fr) dient der Realisierung und dem Betrieb von Anlagen der Energieerzeugung und der Grastrocknung.
- 2 Der Gemeinderat legt die Baumasse unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

Art. 11
Deponiezone²
Dz

- 1 Die Deponiezone (Dz) dient der Erstellung und dem Betrieb einer nach der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990³ konformen Deponie.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie
 - a) für den Deponiebetrieb (inkl. Aufbereitungsanlage) erforderlich sind oder
 - b) der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen dienen oder
 - c) der Nachnutzung dienen.
- 3 Nach Abschluss der Deponie ist das Areal aufzuforsten. Dabei ist mit Rücksicht auf die vorhandenen wertvollen Biotope eine naturnahe Endgestaltung vorzunehmen.
- 4 Die Deponie- und Rekultivierungstätigkeit hat in Etappen zu erfolgen. Das Deponieprojekt umfasst, in Ergänzung zu den gemäss eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen erforderlichen Elementen, einen räumlichen Etappierungsplan, in welchem für jede Etappe die landschaftliche Eingliederung und die Rekultivierung (Nachnutzung) ersichtlich sind.
- 5 Vor Inangriffnahme einer Folgeetappe ist eine Bewilligung erforderlich. Die zuständigen Behörden prüfen dabei die Einhaltung der Auflagen vorangegangener Etappen. Erweisen sich zusätzliche Massnahmen als erforderlich, so dürfen Folgeetappen nur mit den entsprechenden Auflagen freigegeben werden.
- 6 Die Deponiezone wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen.

Art. 12
Abbauzone
Ab

- 1 Die Abbauzone (Ab) ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial⁴ sowie den Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen bestimmt. Die Bewilligungsverfahren richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Der Abbau und die Wiederauffüllung haben in der Regel etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Abbau- bzw. Auffülletappe ist das Land der im Zonenplan dargestellten Nutzung zuzuführen (Nachnutzung).
Der Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen in mobilen Anlagen sind nur im Bereich der jeweils offenen Abbau- bzw. Auffüllflächen zulässig. Sie sind auf den Zeitraum

² Siehe Ziff. 4

³ Stand am 1. Januar 2009

⁴ Unverschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial im Sinne von Art. 3 Abs. 7 Technische Verordnung über Abfälle TVA. Vorbehalten bleiben bestehende rechtskräftige anders lautende Deponiebewilligungen.

des Betriebs der Abbaustellen befristet und benötigen separate Bewilligungen.

- 3 Die Abbauzone wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen.

Art. 13
Übriges Gebiet Dorf
üG

- 1 Das übrige Gebiet Dorf (üG) ist für die künftige Siedlungsentwicklung bestimmt.
- 2 Bis zu einer Einzonung gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Das übrige Gebiet Dorf wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 14
Landwirtschaftszone
Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone (Lw) gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Form-, Materialwahl und Farbgebung von zugelassenen Bauten und Anlagen dürfen sich auf das Landschaftsbild nicht nachteilig auswirken.
- 3 Die Landwirtschaftszone wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Art. 15
Naturschutzzone
Ns

- 1 Die Naturschutzzone (Ns) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Sie kann dem Wald überlagert sein.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen bzw. andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen jeglicher Art
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts
 - Das Erstellen von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen
 - Das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände

- Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen
 - Der private oder gewerbliche Gartenbau
 - Das Betreten der Gebiete abseits der 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 Trockengebiete dürfen 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 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 1 - 4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den BewirtschafterInnen oder in Verfügungen festgelegt (siehe §§ 22 und 28 NLG).
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 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. 16
Landschaftsschutz-
zone
Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone (Ls) dient der Erhaltung schöner, intakter sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 In der Landschaftsschutzzone sind der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten gestattet, wenn sie weder durch ihre Stellung noch ihre Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 3 Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.

Art. 17
Schutzzone
Geomorphologie
Geo

- 1 In der Schutzzone Geomorphologie (Geo) sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Schutzzone Geomorphologie überlagert die Landwirtschaftszone. Die heutige und künftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.
- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- 5 Landschaftsprägende Geländeänderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien sind nicht zulässig.

Art. 18
Ortsbildschutz Bri-
secker-Dörfli
Ob-BD

- 1 Das Brisecker-Dörfli ist in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten.
- 2 Neu- und Umbauten sind nur an den bestehenden Gebäudestandorten im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen zulässig.
- 3 Der Abbruch von bestehenden Bauten ist nur zulässig, wenn ein ortsbildgerechter Wiederaufbau gesichert ist.

Art. 19 (31)
Umgebungsschutz-
bereich Kirchen
Hüswil und Zell
Us-K

Innerhalb des schwarz umrandeten Gebietes ist bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Höhe, Volumen und Gestaltung der Gebäude besonders Rücksicht auf die Kirchen Hüswil und Zell zu nehmen.

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 |

- gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

5 Der Gemeinderat kann die Überarbeitung von bestehenden Gestaltungsplänen verlangen, sofern sie nur zu einem unwesentlichen Teil realisiert sind und sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

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

Art. 22 Einstell- und Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund pro Wohnung mindestens 1.5 Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- 2 Zusätzlich sind 10% der gemäss Abs. 1 zu erstellenden Autoabstellplätze als Besucherparkplätze auszuscheiden (auf ganze Plätze aufrunden). Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf.
- 3 Für alle anderen Nutzungsarten legt der Gemeinderat die notwendigen Abstellplätze auf der Grundlage der VSS-Normen fest.
- 4 Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Freistehende Garagen sind zu vermeiden oder mindestens schonend in die Umgebung einzufügen.

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. 23 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. 24
Dachgestaltung
(siehe auch PBG und
Anhang 1)

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse die nachfolgend aufgeführten Regeln:

Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern:

- a) In allen 1- und 2-geschossigen Wohnzonen gilt eine Kniestockhöhe von maximal 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von maximal 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von maximal 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von maximal 5.00 m.
- b) Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Dachgeschosse mit Pultdächern:

- c) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.70 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 4.00 m.
- d) Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

Attikageschosse mit Flachdächern:

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

- 4 Allgemein geltende Massvorschriften:
 - a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist.
 - b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

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

Art. 25 Gelände- norm/Stützmauern und mauerartige Böschungen (siehe Anhang 2)

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das Gewachsene um nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2 Im Grenzbereich gilt für Stützmauern und mauerartige Böschungen § 126 PBG.
- 3 Mit Ausnahme bei Garageneinfahrten haben Stützmauern und mauerartige Böschungen innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten:
 - ab gewachsenem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- 4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Als mauerartige Böschung⁵ gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- 5 Bei Terrassenhäusern dürfen bei der seitlichen Terraingestaltung Stützmauern eine Höhe von höchstens 3.00 m aufweisen und ihre Länge ist auf das Minimum zu beschränken.
- 6 Nicht sichtbare Untergeschosse sind allseits auf eine Tiefe von 3.00 m ab Fassade des sichtbaren Untergeschosses anzuschütten. Die Anschüttungen sind zu begrünen oder begehbar zu gestalten. Stützmauern müssen zur Fassade des sichtbaren Untergeschosses einen Abstand von mindestens 3.00 m aufweisen.
- 7 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung in Abweichung von Abs. 3 höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

5 Zum Beispiel Löffelsteinmauer

Art. 26
Naturobjekte
(siehe Anhang 3)

- 1 Die in den Zonenplänen bezeichneten besonders wertvollen Naturobjekte (Bachgehölze, Feldhecken, Baumgruppen etc.) sind in ihrer Vielfalt zu erhalten und zu pflegen. Für das Verfahren zum Schutze der Objekte gilt die kantonale Verordnung über Natur- und Landschaftsschutz.
- 2 Die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen dürfen nicht gerodet, jedoch forstwirtschaftlich gepflegt und wegen Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung des Gemeinderates gegen Ersatz beseitigt werden.
- 3 Bei vernachlässigten Einzelbäumen, Baumgruppen, Feldgehölzen und Hecken duldet der Eigentümer die fachgerechte Pflege sowie die Bepflanzung von Lücken innerhalb bestehender Hecken durch die Gemeinde.

Art. 27
Kulturobjekte
(siehe Anhang 4)

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkung der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge ausrichten.
- 4 Für die Kulturobjekte gilt folgendes Verfahren:
 - a) Beabsichtigt ein Grundeigentümer eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies dem Gemeinderat an.
 - b) Der Gemeinderat entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind. Er kann bei einer Neugestaltung der Bauten, der Materialwahl, der Farbgebung Auflagen erlassen. Er kann Massnahmen für deren Erhaltung ergreifen, insbesondere deren Abbruch verbieten. Er kann in begründeten Fällen ein erhaltenswertes Kulturobjekt unter Voranzeige an die zuständige kantonale Dienststelle aus dem Bauinventar entlassen; bei schützenswerten Kulturobjekten hat diese allein darüber zu entscheiden. Der Gemeinderat berücksichtigt bei den geforderten Schutzmassnahmen deren Verhältnismässigkeit und stützt seinen Entscheid auf die An-

- hörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
- c) Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit den Grundeigentümerschaften oder mit Verfügungen. Vorbehalten bleibt der Eintrag in das kantonale Denkmalverzeichnis durch den Kanton.
 - d) Bei Kulturobjekten, die im kantonalen Bauinventar als «schützenswert» eingestuft sind und bei Objekten innerhalb von «Baugruppen» gemäss Inventar ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen.
- 5 Die nähere Umgebung der Kulturobjekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Wert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 Können Bauten und Objekte innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Bewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 28
Aussichtspunkte
(siehe Anhang 5)

Die im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

VI. Sicherheit

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

Art. 29
Gefahrenzonen
allgemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren 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 Gebiets 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. 30
Gefahrenzone
Wasser, erhebliche
Gefährdung
GWa-1

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit erheblicher Gefährdung (GWa-1) dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in erheblich gefährdetem Gebiet.
- 2 Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Ersatzbauten sind mit Ausnahme von Abs. 4 grundsätzlich untersagt.
- 3 Unterhalt und werterhaltende Massnahmen sind zulässig, wenn die Gefährdung gemäss der Gefahrenzone Wasser mit erheblicher Gefährdung im betroffenen Baugebiet selbst und in anderen Gebieten nicht erhöht wird.

- 4 Gestattet sind weiter Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.
- 5 Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.
- 6 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.

Art. 31
Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung
GWa-2/3

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (GWa-2/3) dient 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- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 32
Gefahrenzone
Rutschung, mittlere/geringe Gefährdung
GRu-2/3

- 1 Die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer/geringer Gefährdung (GRu-2/3) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 33
Gefahrenzone
Sturz, mittlere/geringe Gefährdung
GSt-2/3

- 1 Die Gefahrenzone Sturz mit mittlerer/geringer Gefährdung (GSt-2/3) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Sturz mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Die durch Sturzprozesse gefährdeten Fassaden dürfen bis auf eine Höhe von 1.50 m über Terrain keine ungeschützten Öffnungen aufweisen und müssen die angezeigte Prozessintensität abwehren können.
 - Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu schützen.

- Die Gefahren dürfen nicht durch ungünstige Bauweisen (wie hohe Anschnittsböschungen hinter Gebäuden) erhöht werden.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

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

Art. 34 Rücksicht auf Be- tagte und Behinderte

Es gilt das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG).

Art. 35 Ersatzabgabe für Spielplätze und Frei- zeitanlagen

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.--⁶⁾ pro Zimmer zu entrichten⁷⁾, angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Fortschreibung mit Schweizer BPI).

Art. 36 Kehrichtabfuhr und Containerplätze

- 1 Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.
- 2 Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von gemeinsamen Sammelplätzen und -einrichtungen an geeigneter Lage verlangen.

⁶⁾ Kostenstand = Inkrafttreten BZR

⁷⁾ Siehe § 159 PBG

Art. 37
Einstellflächen für
Fahrräder und
Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse und von aussen ohne Treppe (z.B. mit Rampe) gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

Art. 38
Bauen in
lärmbelasteten
Gebieten

- 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 erstellt 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 Ausnahmebewilligung 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 ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

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

F. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	------------	---------------------------------

G. Rechtsschutz

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

Art. 39 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann durch die Betroffenen innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden (vgl. § 206

PBG), soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

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	Strafanzeige

Art. 40 Zuständige Behörde, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, verwaltungsexterne Fachleute auf Kosten des Gesuchstellers beizuziehen.

Art. 41 Gebühren

- 1 Für Verfahren, welche nach diesem Bau- und Zonenreglement durchgeführt werden, erhebt die Gemeinde kostendeckende Gebühren.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, eine Gebührenverordnung zu erlassen.
- 3 Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 42 Ausnahmen

- Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen.
- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde
 - b) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen
 - c) für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten.

Art. 43
Wiederherstellung
des vorschriftsge-
mässen Zustandes,
Einstellung der Bau-
arbeiten

Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Massnahmen gemäss Vorschriften dieses Reglements.

I. **Schlussbestimmungen**

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

Art. 44
Strafen

- 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 Reglements.
- 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 bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.--.
- 3 Wer die Vorschriften im Art. 15, 16 und 26 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis Fr. 5'000.-- bestraft.

Art. 45
Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft und ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 19. Mai 1989.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Zell, 23. März 2011

Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Jürg Kälin

Beat Häfliger

Angenommen durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Zell
am 23. März 2011.

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern
am 3. April 2012.

ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Anhang 1: Dachgestaltung (siehe Art. 24)

Anhang 2: Geländenorm/Stützmauern und mauerartige Böschungen (siehe Art. 25)

Anhang 3: Naturobjekte (siehe Art. 26)

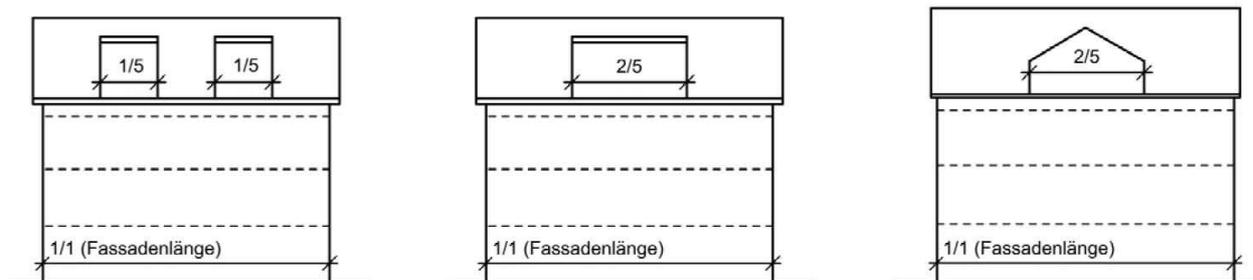
Anhang 4: Kulturobjekte (siehe Art. 27)

Anhang 5: Aussichtspunkte (siehe Art. 28)

Anhang 1: Dachgestaltung (siehe Art. 24)

Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.

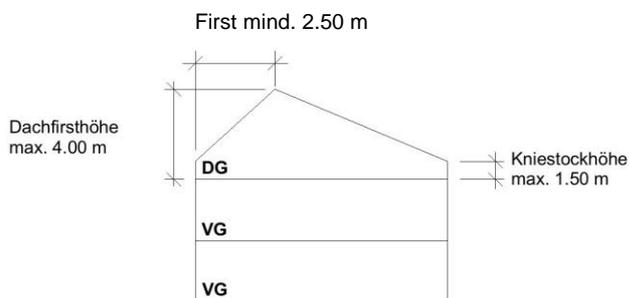


Abs. 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:

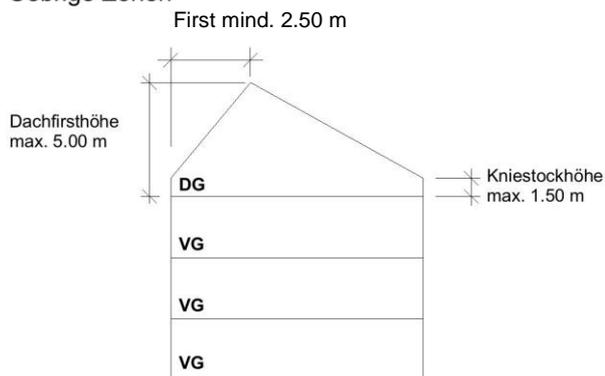
Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern

- In allen 1- und 2-geschossigen Wohnzonen gilt eine Kniestockhöhe von maximal 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von maximal 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von maximal 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von maximal 5.00 m.
- Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Zone W2

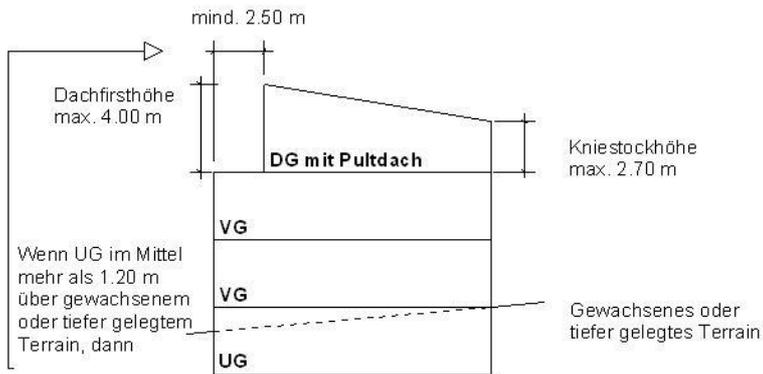


Uebrige Zonen



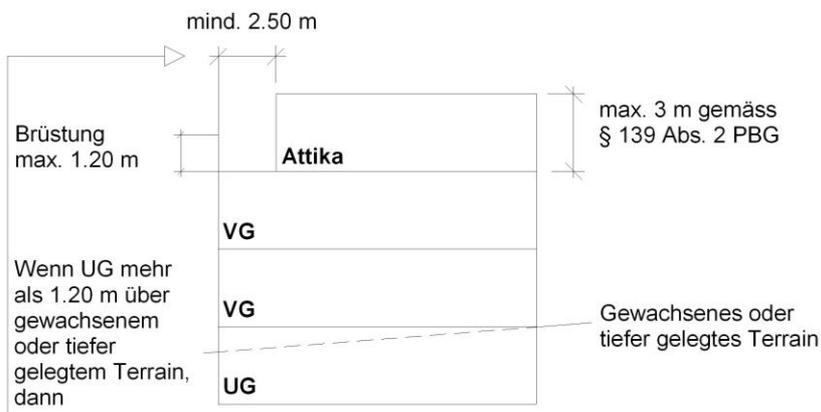
Dachgeschosse mit Pultdächern

- c) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.70 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 4.00 m.
- d) Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.



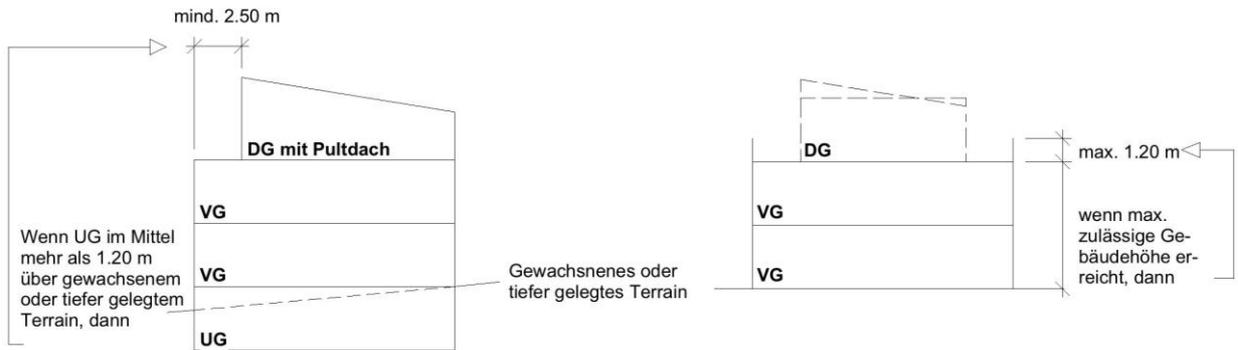
Attikageschosse mit Flachdächern

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.



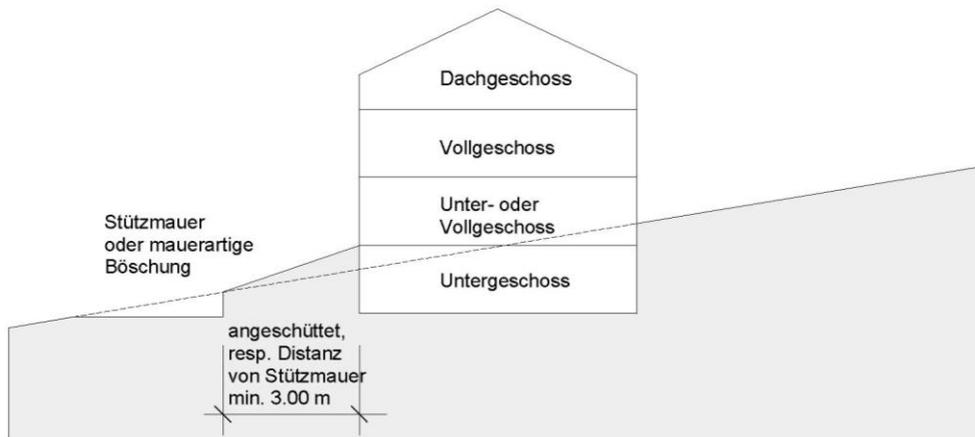
Abs. 4 Allgemein geltende Massvorschriften

- a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist.
- b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.

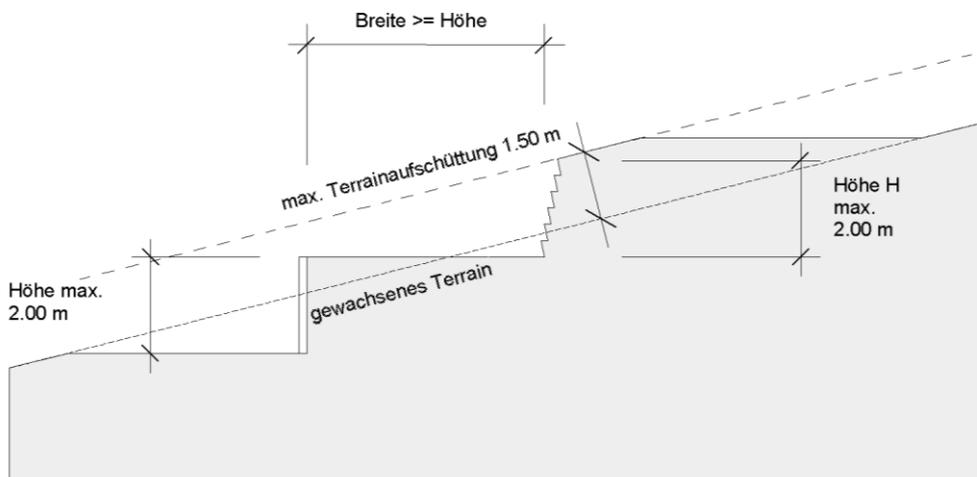


Anhang 2: Geländenorm/Stützmauern und mauerartige Böschungen (siehe Art. 25)

Stützmauern und mauerartige Böschungen



Geländenorm



Anhang 3: Naturobjekte (siehe Art. 26)

Einzelbäume:

- 1 Einzelbaum Usser Stuele
- 2 Einzelbäume Hünkihof
- 3 Kirschenbaum Aussichtspunkt
- 4 Einzelbaum Hüswil
- 5 Einzelbaum Käserei Bodenber
- 6 Einzelbaum Usser Stocki

Feldgehölze/Baumreihen/Baumgruppen:

- 10 Baumgruppe Ankerain
- 11 Baumgruppe Zänzehof
- 12 Baumgruppe Zälg
- 13 Feldgehölz Stuelewald
- 14 Baumgruppe Vogelgsang
- 15 Baumgruppe Im Berg
- 16 Baumgruppe Inner Stocki
- 17 Baumreihe Färsihus
- 18 Allee Under-Ruefwil

Weitere Naturobjekte:

- 30 Obstgarten Schänkel
- 31 Felsband Schänkel
- 32 Felsband Hüswilerwald
- 33 Felsband Bleikiwald
- 34 Felsband Barewald
- 35 Feuchtstandort Munimätteli
- 36 Feuchtstandort Rinderweid

Uferbestockungen (orientierend):

- 40 Ufergehölz Luthern
- 41 Ufergehölz Rotbach
- 42 Ufergehölz Warmisbach

Hecken (orientierend):

- 50 Hecke Usserbrönte
- 51 Hecke Hünkihof-Zälghof-Brönte
- 52 Hecke Zänzehof
- 53 Hecke Usser Stuele
- 54 Hecke Usser Stuele
- 55 Hecke Hünkihof-Zänzehof
- 56 Hecke Bründle
- 57 Hecke Bründle
- 58 Hecke Lochmatt
- 59 Hecke Kirche Hüswil
- 60 Hecke Hüswil
- 61 Hecke Tal
- 62 Hecke Brisecker Dörfli
- 63 Hecke Guggihubel
- 64 Hecke Guggihubel
- 65 Baum- und Heckengruppe Berghof (Streuehoger)
- 66 Hecke Berghof
- 67 Hecke Vogelnäst

- 68 Hecke Brisecker Allmend
- 69 Hecke Lochmatt
- 70 Hecke Lochmatt
- 71 Hecke Gigeloch
- 72 Hecke Geissenbode
- 73 Hecke Rütigrabe-Vogelsang
- 74 Hecke Rütigrabe-Geissenbode
- 75 Hecke Rütigrabe-Geissenbode
- 76 Hecke Rütigrabe
- 77 Hecke Rütigrabe
- 78 Hecke Meierhof-Höli
- 79 Hecke Hüswil Berg
- 80 Hecke Hüswil Berg
- 81 Hecke Hubelwald
- 82 Hecke Bifig-Hüswil
- 83 Hecke Bifig-Hüswil
- 84 Hecke Steiberg-Hüswil
- 85 Hecke Bifigweid-Hüswil
- 86 Hecke Chappihof-Hegihof
- 87 Hecke Usser Stocki
- 88 Hecke Usser Stocki
- 89 Hecke Inner Stocki
- 90 Hecke Brönte
- 91 Hecke Hegihof

Anhang 4: Kulturobjekte (siehe Art. 27)

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

«schützenswert»:

- 1 Pfarrkirche zur Kirche St. Martin
- 2 Pfarrhof inkl. zwei spätgotische Figuren St. Theodul und St. Mauritius
- 3 Alte Schmiede Zell (nur Türgewände)
- 4 Hüswil, Speicher Grossmatte
- 5 Chäppeli Brisecker-Dörfli
- 6 Speicher Vogelsang
- 7 Speicher auf dem Meierhof
- 8 Wegkappelle „Chäppeli“

«erhaltenswert»:

- 10 Kirche Hüswil
- 11 Helgenstöckli Fröschloch
- 12 Kreuz Guggihubel
- 13 Spicher Bründle
- 14 Bauernhaus Hüselerberg
- 15 Bauernhaus Lehnhof
- 16 Bauernhaus Brisecker Dörfli
- 17 Bauernhaus Brisecker Dörfli
- 18 Bauernhaus Brisecker Dörfli
- 19 Helgenstöckli Bodeberg
- 20 Kreuz Käserei Bodeberg
- 21 Chäppeli Apollonia
- 22 Bauernhaus Lochmatt
- 23 Kreuz Stocki
- 24 Kreuz Usser Stocki
- 25 Kreuz Stocki
- 26 Bauernhaus Chappihof
- 27 Bauernhaus Buechwald
- 28 Chäppeli Schache
- 29 Chäppeli Hüswil
- 30 Spicher Bifig Hüswil
- 31 Chäppeli Bare

Anhang 5: Aussichtspunkte (siehe Art. 28)

- 1 Salbrig
- 2 Hubelhof
- 3 Berg Zällerwald
- 4 Bodenberg
- 5 Guggi