



BAU- UND ZONENREGLEMENT

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Dezember 2007

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Beatrice Limacher-Lütolf

Yvonne Bühler Fuchs

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid
Nr. 569 vom 20. Mai 2008.

Datum:

Unterschrift

ALBERSWIL

Nachführungsverzeichnis:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung durch den Regierungsrat
Gesamtrevision	14.12.2007	20.05.2008 mit RRE Nr. 569
Abbauzone Stalden	14.12.2007	23.12.2008 mit RRB Nr. 1463
Bebauungsplan Agrovision	08.12.2008	06.01.2009 mit RRB Nr. 6

Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	1
	Art. 1 Zweck	1
II.	Richtplanung	1
	Art. 2 Kommunale Richtpläne	2
	Art. 3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	2
III.	Nutzungsplanung	2
	Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer	2
a.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
	Art. 5 Ausnahmegewilligung	3
	Art. 6 Zoneneinteilung	4
	Art. 7 Zonenplan	4
b.	Bauzonen.....	5
	Art. 8 Kernzone (K)	5
	Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3)	5
	Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone (W2)	5
	Art. 11 Eingeschossige Wohnzone (W1)	6
	Art. 12 Arbeitszone III (A III)	6
	Art. 13 Arbeitszone IV (A IV)	6
	Art. 14 Arbeitszone Ziegelei (A ZG)	6
	Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	7
	Art. 16 Grünzone (GR)	7
	Art. 17 Sonderbauzone Agrovision (SA)	7
	Art. 18 Abbauzone (ABZ)	8
c.	Nichtbauzonen	8
	Art. 19 Landwirtschaftszone (LZ)	8
	Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B)	8
d.	Schutzzonen	9
	Art. 21 Gefahrenzonen (überlagert), allgemeine Bestimmungen	9
	Art. 22 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmungen (GF2)	9
	Art. 23 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)	10
	Art. 24 Gefahrenzone 2 R, Rutschungen (GF 2 R)	10
	Art. 25 Gefahrenzone 1 (GF 1)	11
	Art. 26 Gefahren ausserhalb der Bauzonen	11
	Art. 27 Archäologische Schutzzone (AS)	11
	Art. 28 Landschaftsschutzzone (LS)	11
	Art. 29 Naturschutzzone (NS)	12
	Art. 30 Naturschutzzone überlagert (NSü)	13
	Art. 31 Naturobjekte (NO)	13
	Art. 32 Kulturobjekte (KO)	13
e.	Ortsplanungsverfahren.....	14
IV.	Bebauungsplan	14
	Art. 33 Bebauungsplan	14
V.	Gestaltungsplan	14
	Art. 34 Gestaltungsplan	15
VI.	Planungszone	15
B.	Landumlegung und Grenzregulierung	15
C.	Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge	15
D.	Bauvorschriften	16

I.	Allgemeine Bestimmungen.....	16
	Art. 35 Lärmbelastete Gebiete	16
II.	Erschliessung.....	16
	Art. 36 Abstellplätze für Personenwagen	16
	Art. 37 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	17
	Art. 38 Abstellplätze für Kehrichtbehälter	18
III.	Abstände.....	18
	Art. 39 Zusammenbau	18
	Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	18
	Art. 41 Gewässerraum	18
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	19
	Art. 42 Gebäudehöhe	19
	Art. 43 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses	19
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
	Art. 44 Durchgrünung	20
	Art. 45 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	20
VI.	Sicherheit.....	21
VII.	Schutz der Gesundheit.....	21
a.	Allgemeine Bestimmungen.....	21
b.	Spielplätze und Freizeitanlage	21
	Art. 46 Spiel- und Freizeitanlagen	21
c.	Immissionsschutz.....	21
d.	Bezug von Neubauten.....	21
VIII.	Energie	22
IX.	Hochhäuser.....	22
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	22
XI.	Camping	22
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.....	22
E.	Baubewilligung und Baukontrolle	22
	Art. 47 Baugespann	23
F.	Rechtsschutz	23
G.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	23
	Art. 48 Zuständige Behörde, Gutachten	23
	Art. 49 Gebühren	24
	Art. 50 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	24
	Art. 51 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	24
H.	Schlussbestimmungen	24
	Art. 52 Inkrafttreten	24
Anhang 1:	Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke	26
Anhang 2:	Nutzung in der Grünzone	26
Anhang 3:	Archäologische Schutzzonen	26
Anhang 4:	Inventar der Naturobjekte	26
Anhang 5:	Inventar der Kulturobjekte	27
Anhang 6:	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	28

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

USG = Umweltschutzgesetz

Die Einwohnergemeinde Alberswil erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A. Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§1	Träger der Planung
§2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§3	Zuweisung der Aufgaben
§4	Fachkommission
§6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 1 Zweck

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglements sind eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft, die Schaffung geordneter, wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für die Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.

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

Art. 2 Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich.

Art. 3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie für die Erhaltung und Schaffung von Fusswegverbindungen ist der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan massgebend.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§15	Nutzungspläne
§16	Bau- u. 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	Ausnutzungsziffer
§25	Überbauungsziffer
§26	Baumassenziffer
§27	Grünflächenziffer
§28	Versiegelungsanteil
§29	Berechnungsweise

Art. 4 Berechnung der Ausnutzungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der zum Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV 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

a. Allgemeine Bestimmungen

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

Art. 5 Ausnahmegewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a. wenn die Anwendung der Reglements Vorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
 - b. für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
 - c. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
 - d. für landwirtschaftliche Bauten in der Kernzone,
 - e. bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.
- 2 Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden, als befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

Bauzonen:

K	Kernzone
W3	dreigeschossige Wohnzone
W2	zweigeschossige Wohnzone
W1	eingeschossige Wohnzone
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV
A ZG	Arbeitszone Ziegelei
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
GR	Grünzone
SA	Sonderbauzone Agrovision
ABZ	Abbauzone

Nichtbauzonen:

LW	Landwirtschaftszone
ÜG A	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
ÜG B	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG

Schutzzonen:

LS	Landschaftsschutzzone (überlagert)
NS	Naturschutzzone
NSü	Naturschutzzone überlagert
AS	Archäologische Schutzzone (überlagert)

Schutzobjekte:

NO	Naturobjekte
KO	Kulturobjekte

Art. 7 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen sind die Zonenpläne Siedlungsgebiet (1:2'500) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:

§44	Kern- und Dorfzone
§45	Wohnzone
§46	Arbeitszone
§47	Weilerzone
§48	Zone für öffentliche Zwecke
§49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§50	Grünzone
§51	Deponiezone, Abbauzone

Art. 8 Kernzone (K)

- 1 Die Kernzone bezweckt eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Nutzung und Überbauung des Dorfkernes.
- 2 Nutzung: Wohnbauten, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil einer nach Gesamtkonzept erstellten Siedlungseinheit sind.
- 3 Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 3
Ausnützungsziffer: höchstens 0.6
- 4 Die Kernzone darf nur aufgrund eines genehmigten Sondernutzungsplanes überbaut werden.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3)

- 1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen.
- 2 Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 3
Ausnützungsziffer: höchstens 0.6
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone (W2)

- 1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind.
- 2 Grundmasse Vollgeschosszahl: höchstens 2
Ausnützungsziffer: höchstens 0.36
Gebäudelänge: höchstens 25.00 m
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 11 Eingeschossige Wohnzone (W1)

- 1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Betriebe, sofern die Bauten nicht von den in einer solchen Zone üblichen Typen abweichen.
- 2 Grundmasse Vollgeschosszahl: höchstens 1
Ausnützungsziffer: höchstens 0.30
Gebäuelänge: höchstens 25.00 m
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 12 Arbeitszone III (A III)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 In der Arbeitszone III sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen zulässig. Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden.
- 3 Im Gebiet Wydenmühle gelten die Vorschriften des Bebauungsplanes.
- 4 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Den Zonengrenzen entlang sind heckenartige Bepflanzungen vorzusehen.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 13 Arbeitszone IV (A IV)

- 1 Nutzung: Die Arbeitszone IV ist für stark störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sowie Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Höhenbeschränkung: Firsthöhe Gebäude: höchstens 12.00 m
Firsthöhe Silobauten: höchstens 20.00 m
Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Art. 14 Arbeitszone Ziegelei (A ZG)

- 1 Die Arbeitszone ist für die Bedürfnisse der Ziegelei bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur aufgrund eines gültigen Gestaltungsplanes bewilligt.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 16 Grünzone (GR)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
- 2 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebiets, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.
- 3 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 4 Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind. Für die unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauungen kann der Gemeinderat Freizeitanlagen, Begegnungsplätze, Spielplätze, Gartenanlagen gestatten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung gemäss kantonaler Forstgesetzgebung, welche für solche Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereiches eingeholt werden muss.
- 5 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 17 Sonderbauzone Agrovision (SA)

- 1 Die Sonderbauzone Agrovision bezweckt die Schaffung einer Erlebnislandschaft zu den Themen Ernährung, nachhaltige Landwirtschaft und erneuerbare Energien.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die mit der Agrovision im direkten inhaltlichen und konzeptionellen Zusammenhang stehen.
- 3 Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Platzierung, Stellung, Massstäblichkeit, Grösse, Proportion und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Insbesondere darf die Durchsehbarkeit des natürlichen Geländeverlaufs von der Ebene zum Burghügel optisch nicht verunklärt werden.
- 4 Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Bebauungsplanes bewilligt werden.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 18 Abbauzone (ABZ)

- 1 Die Abbauzone ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie für die Deponie von sauberem Aushubmaterial nach kantonalem Recht bestimmt.
- 2 Der Abbau und die Wiederauffüllung haben etappenweise zu erfolgen. Für die Sicherung der Amphibienbestände sind immer ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 15% der Abbaufäche auf dem Areal oder in dessen Nähe zu unterhalten. Sie können im Sinne von Wanderbiotopen in Abhängigkeit der Bautätigkeit periodisch örtlich verschoben werden. Nach der Auffüllfähigkeit sind sie in eine kommunale Naturschutzzone zu überführen und entsprechend zu pflegen. Richtungsweisend sind die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung gemachten Auflagen.
- 3 Nach abgeschlossener Abbau- und Auffüllfähigkeit ist das Land fachgerecht zu rekultivieren und wieder der heutigen Nutzung bzw. der Nachnutzung im Sinne von Abs. 2 zuzuführen (nach Massgabe eines bewilligten Rekultivierungsplanes).
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe IV

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

§54	Landwirtschaftszone
§56	Übriges Gebiet
§57	Gefahrenzone
§58	Freihaltezone

Art. 19 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- 2 Für die Zulässigkeit von nichtlandwirtschaftlichen, aber standortgebundenen Bauten und Anlagen, teilweise Änderungen, Wiederaufbau und angemessenen Erweiterungen bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Situierung, Dimension, Gestaltung, Materialwahl, Farbe und Bepflanzung in die Landschaft und das Ortsbild einzugliedern. Dies gilt namentlich auch für Silobauten und Tabakscheunen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B)

- 1 Das ÜG A umfasst insbesondere übergeordnete Strassen und Gewässer. Es gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.
- 2 Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind für eine später allenfalls notwendig werdende Erweiterung

gen der Bauzonen vorgesehen. Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe III

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60 Schutzzonen

Art. 21 Gefahrenzonen (überlagert), allgemeine Bestimmungen

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Steinschlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.
- 2 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- 3 Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.

Art. 22 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmungen (GF2)

- 1 Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrenggebiet).
- 2 In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. 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.
- 3 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).
- 4 Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.
- 5 Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.
- 6 In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.
- 7 Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauer-

den Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrößert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.

Art. 23 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)

- 1 Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- 2 Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, ist nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 3 Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.
- 4 Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- 5 Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- 6 Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.
- 7 Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- 8 Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- 9 Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

Art. 24 Gefahrenzone 2 R, Rutschungen (GF 2 R)

- 1 Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen.
- 2 Es sind bergseitig bis zu einer Höhe von mindestens 1 m keine ungeschützten Gebäudeöffnungen zulässig.
- 3 Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
- 4 Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.
- 5 Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden.
- 6 Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.

- 7 Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 8 Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.

Art. 25 Gefahrenzone 1 (GF 1)

- 1 Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.
- 3 In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:
 - a) Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
 - b) Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
 - c) Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen W2.

Art. 26 Gefahren ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 27 Archäologische Schutzzone (AS)

- 1 Die archäologische Schutzzone (siehe Anhang 3) überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

Art. 28 Landschaftsschutzzone (LS)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes.

- 2 Die Landschaftsschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die über die übliche Bodenverbesserung hinausgehen oder die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform, der Artenvielfalt und der abwechslungsreichen Gliederung des Geländewuchses sowie des Wasserhaushaltes führen oder in einer anderen Weise zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Insbesondere sind grossflächige Terrainveränderungen (Materialabbau, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben), Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel Wald / offener Landschaftsraum beeinträchtigen, sowie Eindolung oder Begradigung von Bachläufen, untersagt.
- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen. Bauliche Anlagen für den gewerblichen Gartenbau (Treibhäuser usw.) sind nicht zulässig.
- 5 Bei Umbau und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten sind störende stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Ziffer 4.
- 6 Neue nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen können im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung bewilligt werden, wenn sie weder durch Stellung noch durch Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Art. 29 Naturschutzzone (NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der schützenswerten naturnahen und natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- 2 Nutzung und Pflege der Naturschutzzonen werden vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §22 und §28 NLG).
- 3 In der Naturschutzzone sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a. Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art;
 - b. Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen;
 - c. Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen;
 - d. Stören, Fangen oder Töten von Tieren.
- 4 Es dürfen ferner keine Massnahmen getroffen werden, die den Wasserhaushalt der Weiher und der Riedlandschaft in der Burgrainmatte verändern. Die Bewirtschaftung darf nicht intensiviert werden.

Art. 30 Naturschutzzone überlagert (NSü)

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone entlang des Mühlekanals bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung und die Aufwertung der schützenswerten Amphibienwanderroute zwischen den Amphibienlaichgebieten Lättloch (Gettnau) und der Burgrainmatte.
- 2 Die Naturschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone und die Sonderbauzone Agrovision. Der im Zonenplan bezeichnete Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeder Überbauung frei zu halten. Bestehenden Bauten und Anlagen ist der Bestand gewährleistet.

Art. 31 Naturobjekte (NO)

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 4 zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Erhaltung und Pflege von Hochstamm-Obstanlagen können von der Gemeinde unterstützt werden.
- 2 Die Naturobjekte sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Pflanzen zu ersetzen.
- 3 Im Gebiet Chastelenhof kann die Alleebepflanzung (NO 209) bei einem Hausbau neu gestaltet werden.
- 4 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume und Baumgruppen Beiträge entrichten.

Art. 32 Kulturobjekte (KO)

- 1 Das BZR unterscheidet zwischen erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturobjekten. Zusätzlich sind Objekte bezeichnet, die im kommunalen Inventar dokumentiert sind.¹
- 2 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und die Bewilligung für ein gestalterisch hochwertiges Objekt vorliegt. Auf einen Ersatzbau kann verzichtet werden, wenn die Freihaltung des Areals im öffentlichen Interesse liegt.
- 3 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand 2004 dar.

- 4 Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.
- 5 Der Zonenplan weist Baugruppen aus, zu welcher verschiedene Kulturobjekte gehören. Im Sinne des Umgebungsschutzes der Kulturobjekte und für den Ensembleschutz der markanten Baugruppe ist für alle Um- und Neubauten innerhalb der Baugruppe die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 6 Der Gemeinderat kann Beiträge für die Erhaltung von Kulturobjekten entrichten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG: §61-64 Ortsplanungsverfahren

IV. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG: §65-71 Bebauungsplan

Art. 33 Bebauungsplan

- 1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des PBG kommunale Richtpläne sowie zur Ergänzung des BZR Richtlinien zu erlassen.
- 2 Gestützt auf §17, Abs. 3 PBG, ist für den Erlass von Bebauungsplänen der Gemeinderat zuständig.

V. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

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

Art. 34 Gestaltungsplan

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie in der Kernzone dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Auflagen gemäss Anhang 6 sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zu beachten.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten. Die Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m².
- 5 Der Gemeinderat kann die Überarbeitung von Gestaltungsplänen verlangen, die 3 Jahre nach ihrer Genehmigung nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen verwirklicht worden sind.

VI. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone
--------	--------------

B. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

Hinweis auf PBG:

§105	Pflicht zur Uebernahme von Grundstücken
§106-108	Entschädigungen
§109-112	Beiträge

D. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§§113	Benützung öffentlichen Grundes
§114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§116	Reklameverordnung

Art. 35 Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.
- 2 Neue Gestaltungspläne in lärmbelasteten, unerschlossenen Gebieten, sowie deren Änderungen sind dem Amt für Umweltschutz der Dienststelle Umwelt und Energie zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 3 Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmvorbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

§117	Grundsatz
§118	Zufahrt
§119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 36 Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein überdeckter Personenwagen-Abstellplatz (Garage, Unterstand etc.) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen und seinen Zweck dauernd zu erhalten. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.

- 2 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Personenwagen-Abstellplätze, wovon einer überdeckt, zu erstellen. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.²
- 3 Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Norm fest.
- 4 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- 5 Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- 6 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.
- 7 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Norm genügen.
- 8 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Bei offenen Abstellflächen kann der Gemeinderat die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge anordnen.
- 9 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 1998, Oktober 2006 = 112.3) angepasst. Sie ist innert 30 Tagen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.
- 10 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- 11 Es wird auch auf § 119 PBG und die §§ 93ff. StrG verwiesen; ergänzende Weisungen kantonaler Amtsstellen bleiben vorbehalten.

Art. 37 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 5 m² pro Wohnung zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.

² Der Gemeinderat hat aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung die Anzahl der Abstell- und Verkehrsflächen herabzusetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohngyienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, dies erfordern oder wenn für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiflächen zweckentfremdet werden.

Art. 38 Abstellplätze für Kehrichtbehälter

Im Bereich der öffentlichen Kehrichtbeseitigung sind unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrichtbehälter zu schaffen, die für die Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerkehr nicht beeinträchtigen.

III. Abstände

Hinweis auf PBG:

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

Hinweis auf EG-ZGB

§ 86	Grenzabstand bei Gewächsen
------	----------------------------

Art. 39 Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des §129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt³. Bäche, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind im Zonenplan als Information festgehalten.
- 2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten aller Art 4.00 m
 - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.00 m

Art. 41 Gewässerraum

- 1 Als Gewässerraum im Sinne dieser Bestimmung gilt der Bereich zwischen den Gewässerabständen gemäss § 5 Wasserbaugesetz (6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen, vorbehaltlich einer Regelung gemäss § 5 Abs.4 Wasserbaugesetz). Innerhalb der Sonderbauzone Argrovision beträgt der Gewässerraum wie in der Landwirtschaftszone 10 m.

³ Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze vom 19. Dezember 1989 sowie § 10 Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979

- 2 Der Gewässerraum dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers.
- 3 Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb des Gewässerraumes ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung gemäss § 5 Abs. 6 Wasserbaugesetz.
- 4 Für den Bestand und die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen gilt § 6 Wasserbaugesetz.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 42 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des § 139 Abs. 1 PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.

Art. 43 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

- 1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.70 m und die Dachneigung max. 40° betragen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch einwandfreie Lösung ergibt.
- 3 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

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

Art. 44 Durchgrünung

- 1 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.
- 2 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind.

Art. 45 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Stützmauern von mehr als 1.5 m Höhe sind zu begrünen.
- 3 Das oberste Untergeschoss darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein.
- 4 Form und Neigung der Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Steildächer haben angemessene Dachvorsprünge aufzuweisen. Seitlich heruntergezogene und mit Dacheindeckungsmaterial verkleidete Dachränder sind nicht zulässig. Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer auf Hauptbauten sind zu begrünen. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.
- 5 Aussenantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im übrigen gilt § 143 PBG.
- 6 Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen, Beleuchtungseffekte, Schaukästen und Warenautomaten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

VI. Sicherheit

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

VII. Schutz der Gesundheit

a. Allgemeine Bestimmungen

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

b. Spielplätze und Freizeitanlage

Hinweis auf PBG:	§158 Erstellung
	§159 Ersatzabgaben

Art. 46 Spiel- und Freizeitanlagen

Kann ein Bauherr die erforderliche Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 Abs. 1 PBG nicht erstellen, so hat der Bauherr pro m² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 100.-- zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 1998, Oktober 2007 = 128.6) angepasst.

c. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG	§161 Vermeidung übermässiger Immissionen
-----------------	--

d. Bezug von Neubauten

Hinweis auf PBG	§162 Voraussetzungen
-----------------	----------------------

VIII. Energie

Hinweis auf PBG:

- | | |
|------|--|
| §163 | Ausnützung der Energie |
| §164 | Isolation gegen Wärmeverlust |
| §165 | Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke |

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:

- | | |
|----------|------------|
| §166-168 | Hochhäuser |
|----------|------------|

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:

- | | |
|----------|--------------------------------|
| §169-173 | Einkaufs- und Fachmarktzentren |
|----------|--------------------------------|

XI. Camping

Hinweis auf PBG:

- | | |
|----------|---------|
| §174-177 | Camping |
|----------|---------|

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 |

E. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG:

- | | |
|-------|--|
| §184 | Baubewilligungspflicht |
| §186 | Bauplatzinstallationen |
| §187 | Abbrucharbeiten |
| §§188 | Baugesuch, Beilagen |
| §191 | Baugespann und Profile |
| §192 | Einleitung des Baubewilligungsverfahrens |
| §192a | Leitverfahren und Leitbehörde |
| §193 | Bekanntmachung und Auflage |
| §194 | Einsprachen |
| §195 | Prüfung des Baugesuchs |
| §196 | Entscheid und Eröffnung |
| §198 | Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren |
| §198a | Behandlungsfristen |

§200	Baubeginn
§201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§202	Planänderung
§203	Meldepflicht, Baukontrolle
§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205	Ordnung auf Bauplätzen

Art. 47 Baugespann

Bei der Aussteckung des Baugespanns sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren. Nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.

F. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG:

§206	Rechtsmittel
§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

G. 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	Strafbestimmungen
§214	Anzeigepflicht

Art. 48 Zuständige Behörde, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden.
- 2 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchssteiler neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.⁴

⁴ Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes hat der Gemeinderat die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen (§§ 6 NLG). In wichtigen Fragen zum Ortsbildschutz ist die Dienststelle Raumentwicklung, Geoinformation und Wirtschaftsförderung (rawi) oder die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 49 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchsstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 0.1 % der ausgewiesenen Baukosten, mindestens aber Fr. 50.--. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Aufwand.
- 2 Pro Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die gemäss Tarif vom Gemeinderat festgelegt wird. Externe Kosten werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 4 Der Gemeinderat erhebt angemessene Vorschüsse.

Art. 50 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

Art. 51 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit einer Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse.
- 2 Wer die Vorschriften der Art. 28 Abs. 3 sowie Art. 29 Abs. 3 und 4 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

H. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG:

§215-221	Änderung bisherigen Rechts
§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 52 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 22. Oktober 1991 sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Dezember 2007

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Beatrice Limacher-Lütolf

Yvonne Bühler Fuchs

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid
Nr. 569 vom 20. Mai 2008.

Anhang 1: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke

(Art. 15 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Dorf	Schulanlage, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckanlage

Anhang 2: Nutzung in der Grünzone

(Art. 16 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Viererhus	Bestockte Fläche
2	Chrämerhus	öffentlicher Grünraum
3	Ziegelmatte	Schaffung und Erhaltung eines ökologisch wertvollen Gewässerraumes. Erhaltung und die Aufwertung der schützenswerten Amphibienwanderoute zwischen den Amphibienlaichgebieten Ried (Gettnau) und der Burgrainmatte.

Anhang 3: Archäologische Schutzzonen

(Art. 27 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
A 1	Kastelen	Burgruine
A 2	St. Blasius (Bläsihoger)	Kapelle St. Blasius

Anhang 4: Inventar der Naturobjekte

(Art. 31 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parz. Nr.	Art
-----	--------------------	-----------	-----

Einzelbäume

101	Hinderfeld, Mühlekanal	89	Pappel
102	Allmend	74	Linde
103	Chrämerhus	115	1 Eiche, 2 Linden, 1 Schwarzerle
104	Zwischen Mühle und Rastplatz	304	Eiche
105	Kastelen	304	3 Linden
106	Burgrainmatte	134	Ahorn
107	Burgrainmatte	141	Esche, Pappel, Eiche, Linde

Baumgruppen

201	Munibach	98	Birken, Weiden
202	Hagi	93	Eiche, Kirchsbaum
203	Hinderfeld	89	Birken
204	Hinderfeld	89	3 Bäume
205	Ischlagmatte	84	Junge Pappeln

206	Berg	82	Birken
207	Neuhaus	66	verschiedene Arten
208	Chastelenhof	304	Hagebuchen-Allee
209	Chastelenhof	304 / 104	Kastanien-Allee
210	Chastelenhof	304	4 junge Nussbäume
211	Chastelenhof	304	1 Eiche und Nussbäume
212	Mühlekanal, Herrenhaus	111	Weiden
214	Bläsihoger	105	verschiedene Arten
215	Bläsihoger	105	verschiedene Arten

Anhang 5: Inventar der Kulturobjekte

(Art. 32 BZR)

Nr.	Objekt	Strasse, Ort	GVL-Nr.	Parz. Nr.	Baugruppe
-----	--------	--------------	---------	-----------	-----------

Baugruppen

A	Mühlensiedlung		-	-	-
B	Schlossanlage Kastelen		-	-	-

Objekte unter kantonalem Schutz

1	Schloss Kastelen	Kastelen	1,1a,1b	104	B
2	Neue Steiner-Mühle	Mühlestrasse	3e	111	A
3	Kapelle St. Blasius	St. Blasius	35	206	-
4	Burgruine Kastelen	Kastelen	N.N	341	B

Schützenswerte Objekte

5	Alte Steiner-Mühle	Mühlestrasse 6	3	111	A
6	Burgrainmühle	Burgrain 9	34	151	-
7	Museum Burgrain	Burgrain 20	72	370	-
8	Friedhof St. Blasius	St. Blasius	N.N	206	-

Erhaltenswerte Objekte

10	Wohn- und Ökonomiegebäude	Kastelen	2b	304	B
11	Ehemalige Sägerei	Mühlestrasse	3 ost	111	A
12	Ökonomiegebäude	Mühlestrasse	3 west	111	A
13	Kellergeschoss	Mühlestrasse	3b	111	A
14	Holzschopf	Mühlestrasse	3c	111	A
15	Ökonomiegebäude	Mühlestrasse	3d	111	A
16	Herrenhaus	Mühlestrasse 15	3f	111	A
17	Feuerwehrmagazin	Mühlestrasse 4	5c	49	-
18	Bauernhaus mit Scheune	Schötzerstrasse 1	9	52	-
19	Alte Käserei	Schötzerstrasse 3	10	53	-
20	Speicher	Schötzerstrasse 20	16a	19	-

21	Bauernhaus mit Scheune	Ettiswilerstrasse 1	25	44	-
22	Mühlebach-Kanal		N.N	N.N	-
23	Dorfbrunnen	Mühlestrasse	N.N	49	-

Dokumentation

32	Wegkreuz	Burgrain	N.N	162	-
33	Feldkeuz	Kastelen	N.N	304	-
34	Wegkreuz	Willisauerstrasse	N.N	115	-

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(Art. 34 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung und Grundstück Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Ziegelmatte 160 und 161	Baubereiche mit Festlegung der max. Firsthöhe. Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie. Gestaltung der Zonenrandbepflanzung und des Gewässerraumes (neu zu schaffende Hecke) unter Berücksichtigung des Amphibienkorridors. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Bauprojekt, das aus einem wettbewerbähnlichen Verfahren (Studienauftrag nach SIA 142) oder aus einer qualitativ hochwertigen Beratung resultiert.
2	Buechweid 50 und Teil 111	Baubereiche bzw. Parzellierung, Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Gestaltungsvorgaben für eine sehr gute Eingliederung in die Landschaft festlegen; Fusswegverbindung zum Gebiet Hübeli gemäss Erschliessungsrichtplan sichern.
3	Feldmatt 37 und 38	Baubereiche bzw. Parzellierung, Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser festlegen; Fusswegverbindung zur Hindergass gemäss Erschliessungsrichtplan sichern; Etappierung von Osten nach Westen.
4	Stieremoos (Ziegelei) 107 und 158	Baubereiche, Gebäudedimensionen, Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Eingliederung in die Landschaft festlegen.