

Alberswil

Bau- und Zonenreglement

Änderung	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	9. März 2018	19. März 2019 mit RRE Nr. 295
BP Wydenmühle: Ergänzung Art. All	28. November 2021	03. Mai 2022 mit RRE Nr. 550

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	1
	Art. 1 Zweck.....	1
II.	Richtplanung	1
	Art. 2 Zuständigkeit.....	2
	Art. 3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	2
III.	Nutzungsplanung	2
1.	Gemeinsame Bestimmungen.....	2
	Art. 4 Ausnahmebewilligung	2
	Art. 5 Begutachtung	3
2.	Nutzungsziffern.....	3
	Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ).....	3
	Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten	3
	Art. 8 Überbauungsziffer für Nebengebäude	3
	Art. 9 Überbauungsziffer für Einstellhallen.....	3
	Art. 10 Mindestausnutzung	4
3.	Baulinien und Baubereich	4
4.	Kantonaler Nutzungsplan	4
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	4
a.	Allgemeine Bestimmungen.....	4
	Art. 11 Zoneneinteilung.....	4
b.	Bauzonen.....	5
	Art. 12 Wohnzone (W)	5
	Art. 13 Wohn- und Arbeitszone (WA).....	6
	Art. 14 Kernzone (K)	6
	Art. 15 Arbeitszone III (A III).....	6
	Art. 16 Arbeitszone IV (A IV).....	7
	Art. 17 Arbeitszone Ziegelei (A ZG)	7
	Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	7
	Art. 19 Verkehrszone (V)	8
	Art. 20 Grünzone (GR).....	8
	Art. 21 Grünzone Gewässerraum überlagert (GrG)	8
	Art. 22 Grünzone Spielfläche überlagert (GrS)	8
	Art. 23 Sonderbauzone Agrovision (SA)	9
c.	Nichtbauzonen	9
	Art. 24 Übriges Gebiet A (ÜG A).....	9
	Art. 25 Reservezone (R)	9
	Art. 26 Landwirtschaftszone (LW).....	9
	Art. 27 Abbauzone (ABZ).....	10
d.	Schutzzonen	10
	Art. 28 Gefahrenzonen überlagert, allgemeine Bestimmungen	10

Art. 29	Gefahrenzone 2 überlagert (mittlere Gefährdung), allgemeine Bestimmungen (GF 2).....	11
Art. 30	Gefahrenzone 2 W überlagert: Hochwasser (GF 2 W).....	11
Art. 31	Gefahrenzone 2 R überlagert: Rutschungen (GF 2 R).....	12
Art. 32	Gefahrenzone 1 überlagert (GF 1).....	12
Art. 33	Gefahren ausserhalb der Bauzonen.....	12
Art. 34	Störfallvorsorge.....	13
Art. 35	Landschaftsschutzzone überlagert (LS).....	13
Art. 36	Naturschutzzone (NS).....	13
e.	Schutzobjekte.....	14
Art. 37	Naturobjekte (NO).....	14
f.	Ortsplanungsverfahren.....	14
6.	Sondernutzungspläne.....	14
a.	Allgemeine Bestimmungen.....	14
b.	Bebauungsplan.....	14
c.	Gestaltungsplan.....	14
Art. 38	Gestaltungsplan.....	14
7.	Planungszone.....	15
B.	Landumlegung und Grenzregulierung.....	15
I.	Landumlegung.....	15
II.	Grenzregulierung.....	15
C.	Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge.....	15
I.	Übernahmepflicht.....	15
II.	Entschädigungen.....	15
III.	Beiträge.....	15
D.	Bauvorschriften.....	15
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	15
Art. 39	Lärmbelastete Gebiete.....	16
Art. 40	Bewilligungspflicht Reklamen.....	16
II.	Erschliessung.....	16
Art. 41	Abstellplätze für Personenwagen.....	16
Art. 42	Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen.....	17
Art. 43	Abstellplätze für Kehrrichtbehälter.....	17
III.	Abstände.....	18
1.	Grenzabstand.....	18
Art. 44	Zusammenbau.....	18
Art. 45	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen.....	18
2.	Gebäudeabstand.....	18
3.	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen.....	18
4.	Andere Abstände.....	18
IV.	Höhenmasse.....	18

Art. 46	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	18
Art. 47	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 19	
Art. 48	Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	19
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	19
Art. 49	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	20
Art. 50	Durchgrünung	20
Art. 51	Terrainveränderungen	20
Art. 52	Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen	20
Art. 53	Dachgestaltung	20
Art. 54	Flachdächer	21
Art. 55	Kulturdenkmäler	21
Art. 56	Archäologische Fundstellen	21
VI.	Sicherheit	21
VII.	Schutz der Gesundheit	22
1.	Allgemeine Bestimmungen	22
2.	Spielplätze und Freizeitanlagen	22
	Art. 57 Spiel- und Freizeitanlagen	22
3.	Immissionsschutz	22
4.	Bezug von Neubauten	22
VIII.	Energie	22
IX.	Hochhäuser	22
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	23
XI.	Camping	23
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	23
E.	Baubewilligung und Baukontrolle	23
F.	Rechtsschutz	24
G.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	24
	Art. 58 Zuständige Behörde	24
	Art. 59 Gebühren	24
	Art. 60 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	24
	Art. 61 Strafbestimmungen	25
H.	Schlussbestimmungen	25
II.	Aufhebung des bisherigen Rechts	25
III.	Übergangsbestimmungen	25
	Art. 62 Inkrafttreten	25

Anhang 1: Übersicht Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen.....	26
Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ), Bsp. W2 normal	27
Anhang 3: Inventar der Naturobjekte	28
Anhang 4: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke	28
Anhang 5: Nutzung in der Grünzone.....	29
Anhang 6: Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	29
Anhang 7: Skizzen zur Dachgestaltung	30

Die Gliederung erfolgt in Anlehnung an das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzerns.

Die Einwohnergemeinde Alberswil erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 1 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:	§1a	Träger der Planung
	§2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§3	Aufgaben
	§4	Kommissionen
	§6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

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 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Bebauungsplänen.
- 2 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- und Nutzungsvorschriften
	§17	Zuständigkeit
	§18	Anordnungen des Regierungsrates
	§19	Vorprüfung
	§20	Genehmigungspflicht
	§21	Veröffentlichung
	§22	Anpassung

Art. 4 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 landwirtschaftliche Bauten in der Kernzone,
 - c) 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. 5 Begutachtung

Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.

2. Nutzungsziffern

Hinweis auf PBG:	§23	Zweck und Anwendungsbereich
	§25	Überbauungsziffer
	§27	Grünflächenziffer
	§29	Berechnungsweise

Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ)

- 1 Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebengebäude separat festgelegt.
- 2 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
- 2 Für Schrägdachbauten nach Art. 47 und Flachdachbauten mit zurückversetztem oberstem Geschoss nach Art. 48 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
- 3 Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

Art. 8 Überbauungsziffer für Nebengebäude

Unter dem Begriff der Nebengebäude werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen. Als Nebengebäude gelten auch An- und Kleingebäude gemäss § 122a Abs. 2 lit. c und d PBG.

Art. 9 Überbauungsziffer für Einstellhallen

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.

Art. 10 Mindestausnützung

Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte minimale Überbauungsziffer.

3. Baulinien und Baubereich

Hinweis auf PBG:	§30	Zweck und Wirkung
	§31	Verfahren

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	Verfügbarkeit von Bauland
	§38a	Infrastrukturverträge
	§39	Siedlungsentwicklung nach innen

Art. 11 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

Bauzonen:

W2a	Wohnzone W2 normal
W2b	Wohnzone W2 dicht
W3	Wohnzone W3 normal
W4	Wohnzone W4 normal
WA	Wohn- und Arbeitszone
K	Kernzone
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV
A ZG	Arbeitszone Ziegelei
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
V	Verkehrszone
GR	Grünzone
GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)

GrS Grünzone Spielfläche (überlagert)

SA Sonderbauzone Agrovision

Nichtbauzonen:

ÜG A Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a. PBG

R Reservezone

LW Landwirtschaftszone

ABZ Abbauzone

Schutzzonen:

GF 2 W Gefahrenzone 2 Hochwasser (überlagert)

GF 2 R Gefahrenzone 2 Rutschungen (überlagert)

GF 1 Gefahrenzone 1 (überlagert)

LS Landschaftsschutzzone (überlagert)

NS Naturschutzzone

Schutzobjekte:

NO Naturobjekte

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:	§44	Kern- und Dorfzone
	§45	Wohnzone
	§46	Arbeitszone
	§48	Zone für öffentliche Zwecke
	§50	Grünzone
	§52	Verkehrszone

Art. 12 Wohnzone (W)

- 1 In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die, durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten, örtlichen Verhältnisse.
- 2 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan.

Art. 13 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 14 Kernzone (K)

- 1 Die Kernzone bezweckt eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Nutzung und Überbauung des Dorfkernes.
- 2 Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 44 Abs. 2 PBG. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil einer nach Gesamtkonzept erstellten Siedlungseinheit sind oder unmittelbar an eine W2-Zone angrenzen.
- 3 Es gelten die maximal zulässigen Gesamt- und Traufhöhen sowie Gesamtlängen gemäss Anhang 1 dieses Reglements.
- 4 Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 3 die übrigen Gebäudedimensionen fest. Er berücksichtigt dabei die privaten und öffentlichen Interessen, insbesondere die Aspekte des Ortsbildschutzes.
- 5 Für Neubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuches beim Gemeinderat eine Vorabklärung einzuholen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 15 Arbeitszone III (A III)

- 1 Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die maximal zulässige Gesamthöhe ist in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden.
- 3 Im Gebiet Wydenmühle sind im Rahmen eines Bebauungsplanes gegenüber den maximalen Gesamthöhen gemäss Anhang 1 höhere Bauten zulässig.
- 4 Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung von Abs. 2 die übrigen Gebäudedimensionen fest.
- 5 Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gebäudeversicherung können die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt der Grenzabstand mindestens 4.0 m.
- 6 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Der Gemeinderat kann eine Bepflanzung am Zonenrand (Bauzone/Nichtbauzone) im Einzelfall vorschreiben.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 16 Arbeitszone IV (A IV)

- 1 Nutzung: In der Arbeitszone IV sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Sie ist für stark störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sowie Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden.
- 3 Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 2 die übrigen Gebäudedimensionen fest.
- 4 Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gebäudeversicherung können die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt der Grenzabstand mindestens 4.0 m.
- 5 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Der Gemeinderat kann eine Bepflanzung am Zonenrand (Bauzone/Nichtbauzone) im Einzelfall vorschreiben.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Art. 17 Arbeitszone Ziegelei (A ZG)

- 1 Die Arbeitszone Ziegelei ist in erster Linie für die Bedürfnisse der Ziegelei bestimmt.
- 2 Temporäre Zwischennutzungen sind nur unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zulässig sowie unter Voraussetzung, dass der Betrieb und die bauliche Weiterentwicklung der Ziegelei nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Bauten und Anlagen werden nur aufgrund eines gültigen Gestaltungsplanes bewilligt.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Art. 18 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 4 dieses Reglements 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. 19 Verkehrszone (V)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

Art. 20 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 5 dieses Reglements 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 oder 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. 21 Grünzone Gewässerraum überlagert (GrG)

- 1 Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferräume sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.
- 2 Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.

Art. 22 Grünzone Spielfläche überlagert (GrS)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
- 2 Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes.
- 3 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss Art. 9 dieser Vorschriften sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 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

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:	§51	Deponiezone, Abbauzone
	§54	Landwirtschaftszone
	§55	Reservezone
	§56	Übriges Gebiet
	§57	Gefahrenzone

Art. 24 Übriges Gebiet A (ÜG A)

- 1 Das ÜG A umfasst insbesondere übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebietes sowie Gewässer.
- 2 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 25 Reservezone (R)

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 26 Landwirtschaftszone (LW)

- 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. 27 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 Auffüllttätigkeit sind sie in eine kommunale Naturschutzzone zu überführen und entsprechend zu pflegen. Richtungsweisend sind die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung definierten Auflagen.
- 3 Nach abgeschlossener Abbau- und Auffüllttätigkeit 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

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:	§60	Schutzzonen
------------------	-----	-------------

Art. 28 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. 29 Gefahrenzone 2 überlagert (mittlere Gefährdung), allgemeine Bestimmungen (GF 2)

- 1 Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).
- 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 wiederaufgebaut 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 nachfolgenden Artikel gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden 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. 30 Gefahrenzone 2 W überlagert: 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. 31 Gefahrenzone 2 R überlagert: 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 1.0 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. 32 Gefahrenzone 1 überlagert (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 den 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.

Art. 33 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. 34 Störfallvorsorge

- 1 Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zu beachten.
- 2 Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt (z.B. Feldmatt), ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind.
- 3 Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- 4 Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Art. 35 Landschaftsschutzzone überlagert (LS)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind – abseits von bestehenden Bauten und Anlagen – insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

Art. 36 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 in Verträgen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern bzw. 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,
- 4 Es dürfen ferner keine Massnahmen getroffen werden, die den Wasserhaushalt der Weiher und der Riedlandschaft in der Burgrainmatte verändern.
- 5 Für die dem Wald überlagerten Zonenteile gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

e. Schutzobjekte

Art. 37 Naturobjekte (NO)

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 3 zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Die 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 Alleebeplantzung (NO 209) bei einem Hausbau neugestaltet werden.
- 4 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume und Baumgruppen Beiträge entrichten.

f. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:	§61-64a	Ortsplanungsverfahren
------------------	---------	-----------------------

6. Sondernutzungspläne

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:	§65/66	Allgemeine Bestimmungen
------------------	--------	-------------------------

b. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:	§68-70	Bebauungsplan
------------------	--------	---------------

c. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:	§74-80	Gestaltungsplan
------------------	--------	-----------------

Art. 38 Gestaltungsplan

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die Auflagen gemäss Anhang 6 sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zu beachten.
- 1 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Nutzungsziffer einen entsprechenden Zuschlag bewilligen.

- 2 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m².
- 3 Der Gemeinderat kann die Überarbeitung von Gestaltungsplänen verlangen, die 5 Jahre nach ihrer Genehmigung nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen verwirklicht worden sind.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG:	§81-85	Planungszone
------------------	--------	--------------

B. Landumlegung und Grenzregulierung

I. Landumlegung

Hinweis auf PBG:	§86-100	Landumlegung
------------------	---------	--------------

II. Grenzregulierung

Hinweis auf PBG:	§102-104	Grenzregulierung
------------------	----------	------------------

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

I. Übernahmepflicht

Hinweis auf PBG:	§105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
------------------	------	--

II. Entschädigungen

Hinweis auf PBG:	§106-108	Entschädigungen
------------------	----------	-----------------

III. Beiträge

Hinweis auf PBG:	§109-112	Beiträge
------------------	----------	----------

D. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:	§112a	Baubegriffe und Messweisen
	§113	Benützung öffentlichen Grundes
	§114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
	§115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§116	Reklameverordnung

Art. 39 Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), 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 der Abteilung Energie & Immissionen 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.

Art. 40 Bewilligungspflicht Reklamen

Für das Anbringen von Reklamen gilt die kantonale Reklameverordnung. Reklamen für örtliche Veranstaltungen wie gesellschaftliche oder sportliche Anlässe, Ausstellungen usw. mit einer Fläche von höchstens 3.5 m² im Sinn von § 6 Abs. 2 der Reklameverordnung bedürfen keiner Bewilligung.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:	§117	Grundsatz
	§117a	Erschliessung durch die Gemeinde
	§117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§118	Zufahrt
	§119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 41 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 zu erstellen, wovon einer überdeckt sein muss. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.
- 3 Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze 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 wasserdurchlässiger 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 2015, April 2016 = 99.4) 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 die §§ 93ff. StrG verwiesen. Ergänzende Weisungen kantonaler Amtsstellen bleiben vorbehalten.

Art. 42 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

- 1 Für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen.
- 2 Die Anzahl Abstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 640 065. Es sind pro Familienwohnungen (ab 3 ½ Zimmer) 1 m² für Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.

Art. 43 Abstellplätze für Kehrrechtbehälter

Im Bereich der öffentlichen Kehrrechtbeseitigung sind in Absprache mit dem Abfallverband unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrrechtbehälter zu schaffen, die für die Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.

III. Abstände

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG:	§120-129	Grenzabstand
Hinweis auf EG-ZGB:	§86	Grenzabstand bei Gewächsen

Art. 44 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. 45 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

- 1 Die Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. 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	4.0 m
– Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen	3.0 m
– Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch	1.0 m

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG:	§130-132	Gebäudeabstand
------------------	----------	----------------

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG:	§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
------------------	----------	---

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG:	§134a-137	Andere Abstände
------------------	-----------	-----------------

IV. Höhenmasse

Hinweis auf PBG:	§139	Berechnung
------------------	------	------------

Art. 46 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

- 1 Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.

- a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
 - b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel¹ gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
 - c) Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die max. zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert.
- 2 Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- 3 Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten inkl. Zugang bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

Art. 47 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.

Art. 48 Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

- 1 Bei Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss das oberste Geschoss mit einem Flächenmass von mindestens 1/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschossfläche zurückversetzt sein.
- 2 Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.

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

¹ Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

Art. 49 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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.

Art. 50 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. 51 Terrainveränderungen

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurb biologischen Methoden zu bauen. Stützmauern sind zu begrünen.

Art. 52 Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen

- 3 Aussenantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt § 143 PBG.
- 4 Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen, Beleuchtungseffekte, Schaukästen und Warenautomaten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 53 Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe, Dachaufbauten und -einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) analog zur Skizze in Anhang 7 sind zulässig, wenn
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,

- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2.0 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und
 - c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens die Hälfte der dazugehörigen Dachlänge umfasst.
- 4 Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.

Art. 54 Flachdächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° mit einer Fläche ab 25 m² sind begehbar zu gestalten, zu begrünen oder mit Solarzellen auszustatten.

Art. 55 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.
- 4

Art. 56 Archäologische Fundstellen

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

VI. Sicherheit

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

VII. Schutz der Gesundheit

1. 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

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG:	§158	Erstellung
	§159	Ersatzabgaben

Art. 57 Spiel- und Freizeitanlagen

Kann ein Bauherr die erforderliche Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 Abs. 2 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 2015, April 2016 = 99.4) angepasst.

3. Immissionsschutz

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

4. 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	
------------------	------	--

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	Planänderungen
	§203	Meldepflicht, Baukontrolle
	§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
	§205	Ordnung auf Bauplätzen

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	Strafanzeige

Art. 58 Zuständige Behörde

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden.

Art. 59 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 0.1 % der ausgewiesenen Baukosten, mindestens aber Fr. 80.--. 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. 60 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. 61 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder einer Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 35 sowie 36 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b. NLG mit einer Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

H. Schlussbestimmungen**II. Aufhebung des bisherigen Rechts**

Hinweis auf PBG:	§222	Kantonales Recht
	§223	Kommunales Recht

III. Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG:	§224-227	Übergangsbestimmungen
------------------	----------	-----------------------

Art. 62 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 14.12.2007 sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

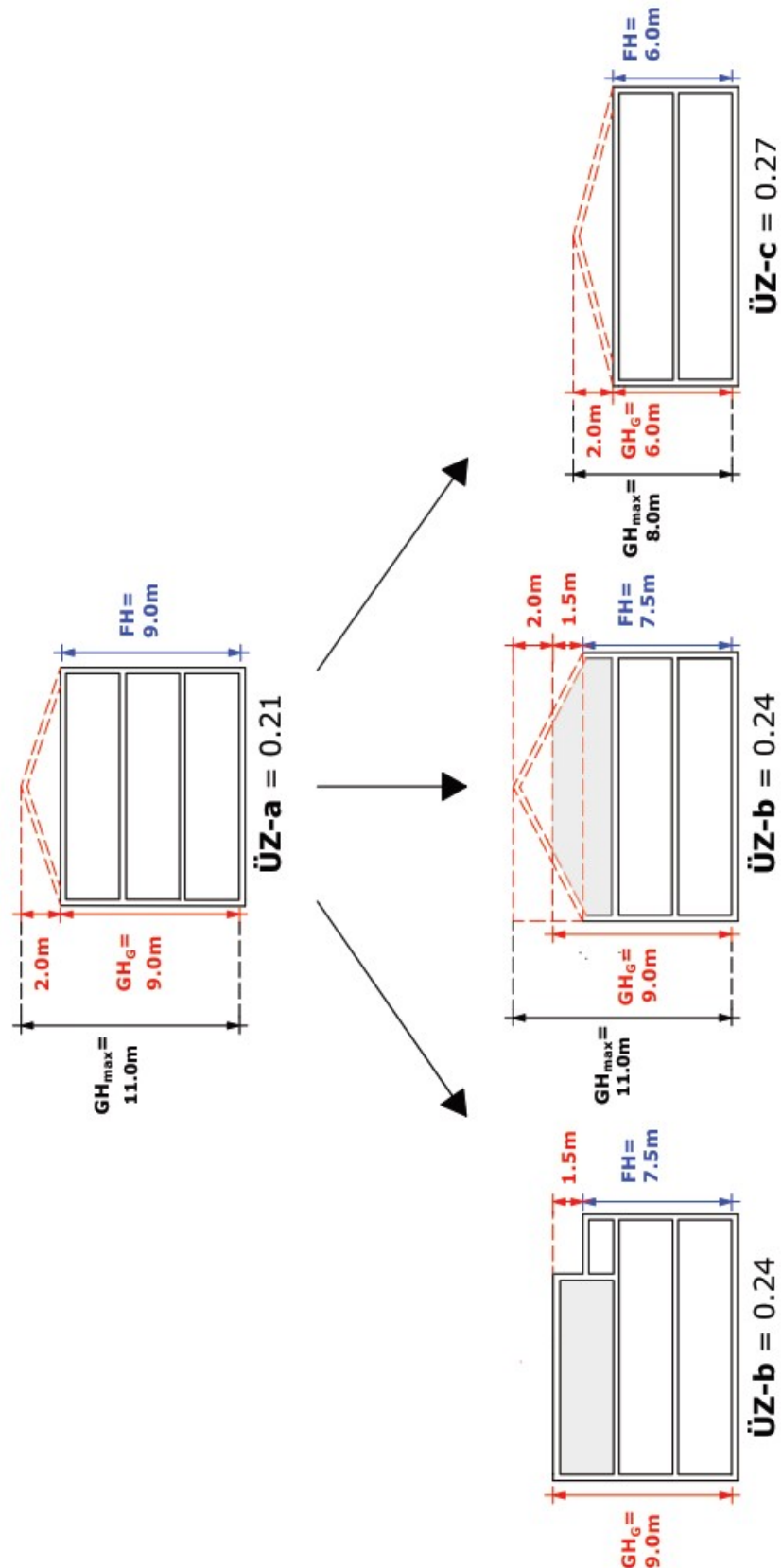
ANHANG 1: ÜBERSICHT GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.	Fassadenhöhe traufseitig max.	LS ²⁾
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		Grundwert	max.			
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.15	0.21	0.24	0.27	0.08	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	II
	W2b	W2 dicht	0.18	0.27	0.30	0.33	0.08	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3	W3 normal	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	II
Wohnzone 4	W4	W4 normal	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	15.0 m	17.0 m	30.0 m	--	II
Wohn- und Arbeitszone	WA		--	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	III
Kernzone	K		--	--	--	--	--	--	15.0 m	30.0 m	11.5 m	III
Arbeitszone III	AIII		--	--	--	--	--	--	15.0 m	--	--	III
Arbeitszone IV	AIV		--	--	--	--	--	--	15.0 m ¹⁾	--	--	IV
Arbeitszone Ziegelei	A ZG		--	--	--	--	--	--	--	--	--	IV
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ		--	--	--	--	--	--	--	--	--	II
Verkehrszone	V		--	--	--	--	--	--	--	--	--	III
Grünzone	GR		--	--	--	--	--	--	--	--	--	III
Grünzone Gewässerraum	GrG		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Grünzone Spielfläche	GrS		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Sonderbauzone Agrovision	SA		--	--	--	--	--	--	--	--	--	III
Abbauzone	ABZ		--	--	--	--	--	--	--	--	--	IV

¹⁾ Für Silobauten Gesamthöhe bis 20.0 m zulässig

²⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

ANHANG 2: SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ), BSP. W2 NORMAL



ANHANG 3: INVENTAR DER NATUROBJEKTE

(Art. 37 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, Kirschbaum
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	394	Weiden
214	Bläsihoger	152	verschiedene Arten
215	Bläsihoger	152	verschiedene Arten

ANHANG 4: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

(Art. 18 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Dorf	Schulanlage, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckanlage

ANHANG 5: NUTZUNG IN DER GRÜNZONE

(Art. 20 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.
4	Buechweid	Freihaltung des Hanges unterhalb Buechweid. Siedlungsnaher Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung, Erschliessungsinfrastruktur für Parz. Nr. 50, Fusswege.

ANHANG 6: GEBIETE MIT SONDERNUTZUNGSPLANPLANPFLICHT

(Art. 38 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung und Grundstück Nr.	Vorgaben für die Sondernutzungspläne
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, Teil 111 und 423	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	Stieremoos (Ziegelei) 107 und 158	Baubereiche, Gebäudedimensionen, Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Eingliederung in die Landschaft festlegen.
4	Dorfweg Teil 110	Baubereiche bzw. Parzellierung, Gebäudedimensionen, Erschliessung mit Strasse, Wasser, Abwasser und Gestaltungsvorgaben für eine sehr gute Eingliederung in das Ortsbild und die Landschaft festlegen.

ANHANG 7: SKIZZEN ZUR DACHGESTALTUNG

(Art. 53 BZR)

