



**GEMEINDE GETTNAU**

# **BAU- UND ZONENREGLEMENT**

BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG AM 11. DEZEMBER 2013

GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT AM 7. APRIL 2014

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>A. Planungsvorschriften</b>	
Art. 1 Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne	1
Art. 2 Ausnützung	2
Art. 3 Zoneneinteilung	2
Art. 4 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	3
Art. 5 Lärmempfindlichkeitsstufen	3
<b>a) Bauzonen</b>	
Art. 6 2-geschossige Wohnzone W2	3
Art. 7 3-geschossige Wohnzone W3	3
Art. 8 Dorfzone D	4
Art. 9 2½-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr 2½	4
Art. 10 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr 3	4
Art. 11 Arbeitszone A Ar A	4
Art. 12 Arbeitszone B Ar B	5
Art. 13 Grünzone Gr	6
Art. 14 Sonderbauzone Absetzbecken SbA	6
Art. 15 Abbauzone Ab	6
Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke öZ	7
<b>b) Nichtbauzonen</b>	
Art. 17 Landwirtschaftszone Lw	7
Art. 18 Übriges Gebiet ÜG	8
Art. 19 Gefahrenzone Gf: Allgemeine Bestimmungen	8
Art. 20 Gefahrenzone rot: Verbotbereich Gf R	9
Art. 21 Gefahrenzone Wasserprozesse Gf-Wa	9
Art. 22 Freihaltezone Fr	9
<b>c) Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	
Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls	10
Art. 24 Kommunale Naturschutzzone Ns	10
Art. 25 Archäologische Fundstelle AFs	11
Art. 26 Naturobjekte NaO	11
Art. 27 Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen	12
Art. 28 Einzelbäume	12
Art. 29 Aussichtspunkte	12
Art. 30 Kulturobjekte, wertvolle Bauten und Objekte	12
Art. 31 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	13
<b>B. Landumlegung und Grenzregulierung</b>	
<b>C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge</b>	

## **D. Bauvorschriften**

Art. 32	Garagenrampen	14
Art. 33	Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	14
Art. 34	Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse	15
Art. 35	Terrainveränderungen	16
Art. 36	Fruchtfolgeflächen in Bauzonen	16
Art. 37	Nebenräume	17
Art. 38	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	17

## **E. Baubewilligung und Baukontrolle**

Art. 39	Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen	18
---------	---	----

## **F. Rechtsschutz**

Art. 40	Beschwerderecht	18
---------	-----------------	----

## **G. Aufsicht, Vollzug, Strafen**

Art. 41	Zuständige Behörde	19
Art. 42	Ausnahmen	19
Art. 43	Gebühren	19
Art. 44	Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	20

## **H. Schlussbestimmungen**

Art. 45	Inkrafttreten	20
---------	---------------	----

## **Anhang**

1	Naturschutzzonen	21
2	Kulturobjekte	22
3	Naturobjekte	23
4	Aussichtspunkte	23
5	Art. 41c GschV (Gewässerschutzverordnung des Bundes)	23
6	Skizzen zu Gebäudehöhen und Dachgestaltung (gem. Art. 34)	24

Die Einwohnergemeinde Gettnau erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## TEIL A PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

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

### II. Richtplanung

*Hinweis auf PBG*

§ 7	<i>Kantonaler Richtplan</i>
§ 8	<i>Regionale Richtpläne</i>
§ 9	<i>Kommunale Richtpläne</i>
§ 10	<i>Inhalt der Richtpläne</i>
§ 11	<i>Verbindlichkeit der Richtpläne</i>
§ 12	<i>Vorprüfung der Richtpläne</i>
§ 13	<i>Verfahren für die Richtpläne</i>
§ 14	<i>Anpassung der Richtpläne</i>
§ 40	<i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>
§ 41	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
§ 42	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>

#### Art. 1

**Erschliessungsrichtplan,  
weitere Richtpläne**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne, insbesondere über Teilgebiete der Bauzonen erlassen.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

§ 15	<i>Nutzungspläne</i>
§ 16	<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>
§ 17	<i>Zuständigkeit</i>
§ 18	<i>Anordnungen des Regierungsrates</i>
§ 19	<i>Vorprüfung</i>
§ 20	<i>Genehmigungspflicht</i>
§ 21	<i>Veröffentlichung</i>
§ 22	<i>Anpassung</i>

**2.****Bauziffern***Hinweis auf PBG*

§ 23	<i>Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern</i>
§ 24	<i>Ausnützungsziffer</i>
§ 25	<i>Überbauungsziffer</i>
§ 26	<i>Baumassenziffer</i>
§ 27	<i>Grünflächenziffer</i>
§ 28	<i>Versiegelungsanteil</i>
§ 29	<i>Berechnungsweise</i>

**Art. 2****Ausnützung**

Der Berechnungsfaktor für die Ausnützung beträgt 1.0.

**3.****Baulinien***Hinweis auf PBG*

§ 30	<i>Zweck und Wirkung</i>
§ 31	<i>Verfahren</i>
§ 32	<i>Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen</i>

**4.****Kantonaler Nutzungsplan (neu)***Hinweis auf PBG*

§ 33a	<i>Zweck, Voraussetzungen</i>
§ 33b	<i>Verfahren</i>

**5.****Zonenplan, Bau- und Zonenreglement***Hinweis auf PBG*

§ 34	<i>Regelungspflicht der Gemeinden</i>
§ 35	<i>Zonenplan</i>
§ 36	<i>Bau- und Zonenreglement</i>
§ 37	<i>Ausnahmen</i>
§ 38	<i>Bauzonen für verdichtete Bauweisen</i>
§ 40	<i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>
§ 41	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
§ 42	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>
§ 43	<i>Etappierung der Bauzonen</i>
§§ 44-51	<i>Bauzonen</i>
§§ 54,56-58	<i>Nichtbauzonen</i>
§ 60	<i>Schutzzone</i>
§§ 61-64	<i>Ortsplanungsverfahren</i>

**Art. 3****Zoneneinteilung**<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:*Bauzonen:*

a)	2-geschossige Wohnzone	W2
b)	3-geschossige Wohnzone	W3
c)	Dorfzone	D
d)	2½-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WAr 2½
e)	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WAr 3
f)	Arbeitszone A	Ar A
g)	Arbeitszone B	Ar B
h)	Grünzone	Gr
i)	Sonderbauzone Absetzbecken	SbA
j)	Abbauzone	Ab
k)	Zone für öffentliche Zwecke	öZ

*Nichtbauzonen:*

l)	Landwirtschaftszone	Lw
m)	Übriges Gebiet	ÜG
n)	Gefahrenzone	Gf
o)	Freihaltezone	Fr

*Schutzzonen:*

p)	Landschaftsschutzzone	Ls
q)	Kommunale Naturschutzzone	Ns
r)	Naturobjekte	NaO
s)	Einzelbäume	
t)	Aussichtspunkte	
u)	Kulturobjekte	

<sup>2</sup> Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung oder im Zonenplan Landschaft festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglementes sind.

**Zonen mit Gestaltungsplanpflicht****Art. 4**

In den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes möglich.

**Lärmempfindlichkeitsstufen****Art. 5**

<sup>1</sup> Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung werden in den Bestimmungen der jeweiligen Zone bezeichnet.

<sup>2</sup> Zonenbereiche, in denen eine Aufstufung als Folge einer Vorbelastung vorgenommen wird, sind im Zonenplan Siedlung speziell bezeichnet.

**a)****Bauzonen****2-geschossige Wohnzone W2****Art. 6**

Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse

Ausnützung: Grundausnützung 0.40/Gebäude mit mind. 2 Wohnungen 0.45

Für die Parzellen Nr. 55, 56 und 57 wird die Grundausnützung infolge der seinerzeitigen Landabtretung an das Bahntrasse auf 0.41 festgelegt.

Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34

Empfindlichkeitsstufe: II

**3-geschossige Wohnzone W3****Art. 7**

Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

	<p>Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse In der dreigeschossigen Wohnzone W3 im Gebiet Schmittenhof entlang der Schötzerstrasse darf die Geschosszahl im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht erhöht werden.</p> <p>Ausnützung: Grundausnützung 0.60</p> <p>Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: II</p>
<b>Dorfzone D</b>	<p><b>Art. 8</b></p> <p>Nutzung: Höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten.</p> <p>Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse</p> <p>Ausnützung: Gesamtausnützung max. 0.80 für reine Wohnbauten max. 0.70.</p> <p>Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34</p> <p>Dorfbild: <sup>1</sup> Neu- und Umbauten haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Ortsbild einzuordnen. <sup>2</sup> Bauten in der näheren Umgebung von Kulturobjekten haben auf das Kulturobjekt Rücksicht zu nehmen. <sup>3</sup> Abbrüche und Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: III</p>
<b>2½-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr 2½</b>	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Nutzung: Wohnbauten und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.</p> <p>Ausnützung: höchstens 0.70, davon für Wohnen max. 0.60</p> <p>Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34</p> <p>Geschossigkeit: maximal 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss im Dach zu integrieren ist (vgl. Art. 34, Abs. 3).</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: III</p>
<b>3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WAr 3</b>	<p><b>Art. 10</b></p> <p>Nutzung: Wohnbauten und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.</p> <p>Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse</p> <p>Ausnützung: höchstens 0.80, für reine Wohnbauten max. 0.70</p> <p>Gebäudehöhe und Dachgestaltung: gemäss Art. 34</p> <p>Empfindlichkeitsstufe: III</p>
<b>Arbeitszone A Ar A</b>	<p><b>Art. 11</b></p> <p>Nutzung: Die Arbeitszone A ist bestimmt für Gewerbebetriebe, die nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.</p>

Fassadenhöhe:	höchstens 12 m
Gebäudelänge:	höchstens 30 m. Der Gemeinderat kann grössere Längen gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, die Gliederung der Fassaden und die Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten, höchstens aber 50 m.
Ausnützung:	Die Ausnützung wird vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei den öffentlichen Interessen ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildschutzes besondere Beachtung zu schenken.
Abstände:	Der Gemeinderat kann von den Grenz- und Gebäudeabständen (§§ 120ff) Ausnahmen gestatten, falls die Bedingungen gemäss § 133 PBG erfüllt sind.
Grünflächenziffer:	mindestens 0.15
Gestaltung:	Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.
Bepflanzung:	Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die erforderlichen Bepflanzungsaufgaben fest.
Randbepflanzung:	Die Randbepflanzung entlang der Zonengrenze dient der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen am exponierten Zonenrand. Der Bepflanzungsplan ist vom Gemeinderat zu genehmigen. Die Randbepflanzung ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.
Empfindlichkeitsstufe:	III

### **Art. 12**

#### **Arbeitszone B Ar B**

Nutzung:	Die Arbeitszone Ar B ist bestimmt für Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
Fassadenhöhe:	höchstens 15 m. Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen der Kies- oder Betonaufbereitung im Gebiet Ausserstalden betrieblich bedingte Ausnahmen gewähren.
Gebäudelänge:	höchstens 50 m. Der Gemeinderat kann grössere Längen gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, die Gliederung der Fassaden und die Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten.
Ausnützung:	Die Ausnützung wird vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Bei den öffentlichen Interessen ist den Erfordernissen des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu schenken.
Abstände:	Der Gemeinderat kann von den Grenz- und Ge-



	bäudeabständen (§§ 120ff) Ausnahmen gestatten, falls die Bedingungen gemäss § 133 PBG erfüllt sind.
Grünflächenziffer:	mindestens 0.15
Bepflanzung:	Gebäude und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen in die Landschaft einzugliedern. Am Zonenrand ist eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu erstellen. Der Gemeinderat legt in der Baubewilligung die erforderlichen Bepflanzungsaufgaben fest.
Randbepflanzung:	Die Randbepflanzung entlang der Zonengrenze dient der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen am exponierten Zonenrand. Der Bepflanzungsplan ist vom Gemeinderat zu genehmigen. Die Randbepflanzung ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.
Empfindlichkeitsstufe:	IV

### Art. 13

#### Grünzone Gr

- <sup>1</sup> Die Grünzonen dienen folgenden Zwecken:
  - a. Grünzonen entlang von Gewässern GrG: Schutz der Gewässerraumzone gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG).
  - b. Grünzone entlang von Wald GrW: Freihaltung des Waldabstandsbereichs.
- <sup>2</sup> Die Grünzonen sind von allen Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, freizuhalten. Innerhalb der Grünzonen zum Schutz des Gewässerraumes richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV; siehe Artikel im Anhang 5 des Reglements).
- <sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

### Art. 14

#### Sonderbauzone Absetzbecken SbA

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Absetzbecken ist für die Schlammmentwässerung in Zusammenhang mit dem Kieswaschen und Bodendepots für den Kiesabbau bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei einer Nutzungsänderung leitet der Gemeinderat das Umzonungsverfahren (PBG § 61 ff.) ein, mit der Absicht dieses Gebiet in eine andere Zone umzuteilen (voraussichtlich Übriges Gebiet, Landwirtschafts- oder Naturschutzzone).
- <sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

### Art. 15

#### Abbauzone Ab

- <sup>1</sup> Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen sowie für die Ablagerung bewilligter Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

- <sup>2</sup> Voraussetzungen für eine Abbaubewilligung sind ein Landschaftsplan über die gesamte Zone mit Abbau-, Rekultivierungs- und Landschaftsgestaltungsplänen, inkl. Regelung der Nachnutzung. Der Abbau und die Ablagerung müssen in Etappen erfolgen.
- <sup>3</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Gewinnung und Aufbereitung des Abbaumaterials und der Ablagerung des Deponiematerials sowie der Aufbereitung von Betonabbruch dienen.
- <sup>4</sup> Die Gruben sind nach erfolgtem Abbau gemäss bewilligtem Projekt zu rekultivieren und landschaftlich neu zu gestalten, wobei 15% der Fläche der Abbauzone als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und dauernd zu erhalten sind.
- <sup>5</sup> Die Rekultivierungsmassnahmen richten sich nach den Anforderungen der Ökoqualitätsverordnung und berücksichtigen den Massnahmenkatalog des kommunalen Naturschutzleitplans und das Projekt „Reptilien Kanton Luzern“. Es ist auf eine gute Vernetzung zu achten.
- <sup>6</sup> Deponiebetreiber und Grundeigentümer vereinbaren ein Vorgehenskonzept zur Rekultivierung und Wiederaufnahme der Bewirtschaftung. Die Arbeiten werden begleitet durch eine unabhängige, ausgewiesene Fachperson für Bodenkunde und Naturschutz, die vom Deponiebetreiber, von den Grundeigentümern und der Gemeinde einvernehmlich bestimmt wird.
- <sup>7</sup> Der Einbezug von Waldflächen in die Abbauzone setzt die Erteilung einer Rodungsbewilligung voraus.
- <sup>8</sup> Empfindlichkeitsstufe: IV

#### **Art. 16**

#### **Zone für öffentliche Zwecke öZ**

- Nutzung: Für vorhandene öffentliche Bauten und Anlagen sowie zukünftig notwendige Schulräume, Sportplatz, Werkhof, Feuerwehrmagazin, Mehrzweckgebäude.
- Bauvorschriften: Werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
- Empfindlichkeitsstufe: II; Ausnahme Gebiet Sportplatz: III

#### **b)**

#### **Nichtbauzonen**

#### **Art. 17**

#### **Landwirtschaftszone Lw**

- <sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die den Bedürfnissen der Landwirtschaft oder des Gartenbaus dienen. Es gelten § 54 und §§ 180ff PBG.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt im Einzelfall die Bauvorschriften fest. Er achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Neu- und Umbauten sich in die bestehenden Hofbauten und die Land-

schaft gut eingliedern.

<sup>3</sup> Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>4</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 18**

### **Übriges Gebiet ÜG**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 19**

### **Gefahrenzone Gf Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasser- oder Rutschprozesse gefährdet sind.

<sup>2</sup> Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnahen Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

<sup>3</sup> Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen und das Übrige Gebiet; sie umfassen Gebiete, welche mit sichernden Massnahmen zu überbauen sind. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

<sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>5</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

<sup>6</sup> Innerhalb der Gefahrenzonen hat die Gemeinde die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Sie kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert und die Gefahrenkarte angepasst werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).

<sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

- <sup>8</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- <sup>9</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

#### **Art. 20**

##### **Gefahrenzone rot Verbotsbereich Gf R**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- <sup>5</sup> Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

#### **Art. 21**

##### **Gefahrenzone Wasserprozesse Gf-Wa**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzonen Wassergefahren G-Wa (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Betr. Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

#### **Art. 22**

##### **Freihaltezone Fr**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Freihaltung und dem Schutz der Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.
- <sup>2</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Bestimmungen von Art. 41 c GSchV (siehe Artikel im Anhang 5 des Reglements). Es ist nur eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässig.

c)

**Schutzzonen und Schutzobjekte****Landschafts-  
schutzzone Ls****Art. 23**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung charakteristischer Geländeformen, Landschaftsbilder und landschaftsökologisch bedeutenden Kleinstrukturen (z.B. Böschungen, Hecken).
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann Bauvorhaben mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen versehen oder ganz untersagen. Dies gilt insbesondere für exponierte Standorte.
- <sup>3</sup> Terrainveränderungen, welche die übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung übersteigen, sind nach Möglichkeit zu unterlassen und sind in allen Fällen bewilligungspflichtig. Böschungsabgrabungen und Planierung von Geländeunebenheiten sind nicht zulässig.

**Kommunale Natur-  
schutzzone Ns****Art. 24**

- <sup>1</sup> Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind
  - Bauten und Anlagen jeglicher Art,
  - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen,
  - das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - das Betreten der Gebiete abseits der Wege,
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau) Entwässerungen,
  - die Beseitigung markanter Gehölzgruppen,
  - die Aufforstung,
  - das Beweiden,
  - das Ausbringen von Düngern oder andern Hilfsstoffen, wie Herbiziden oder Pestiziden.Wenn keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden, ist der frühest mögliche Schnittzeitpunkt für Trockenstandorte der 1. Juli und für Feuchtstandorte der 1. September.
- <sup>4</sup> Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §§ 22 und 28 NLG).

- <sup>5</sup> Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach dem kantonalen Recht.
- <sup>6</sup> Ausnahmen von der Zonenvorschriften können gemacht werden
- im Interesse der Schutzziele,
  - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>7</sup> Empfindlichkeitsstufe: III

## Archäologische Fundstelle AFs

### Art. 25

- <sup>1</sup> Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die rechtlichen Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle ins kantonale Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen dargestellt.
- <sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen.

## 6.

### Bebauungsplan

*Hinweis auf PBG*

§ 65	<i>Zweck</i>
§ 66	<i>Form und allgemeiner Inhalt</i>
§ 67	<i>Besonderer Inhalt</i>
§ 68	<i>Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement</i>
§ 69	<i>Planungsverfahren</i>
§ 70	<i>Rechtswirkung</i>
§ 71	<i>Kosten</i>

## 7.

### Gestaltungsplan

*Hinweis auf PBG*

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

### Art. 26

## Naturobjekte NaO

Naturobjekte sind besondere Naturstandorte wie Höhlen, Quellwasseraustritte und Findlinge. Handlungen, welche die ungeschmälerte Erhaltung dieser Objekte gefährden, sind untersagt. Die Naturobjekte sind im Zonenplan Landschaft eingetragen und im Anhang aufgeführt.

- Hecken, Feldgehölze,  
Uferbestockungen**
- Art. 27**
- Der Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen richtet sich nach den §§ 1ff der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und den §§ 10 und 12 Abs. 2 des Wasserbaugesetzes.
- Einzelbäume**
- Art. 28**
- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Es sind alle Massnahmen verboten, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) oder wegen privaten Interessen, welche das öffentliche Interesse an der Erhaltung überwiegen, bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
  - <sup>2</sup> Die weiteren im Zonenplan Landschaft eingetragenen Einzelbäume sind bei einer allfälligen Beseitigung ungefähr am alten Standort zu ersetzen. Es dürfen nur standortgerechte Laubbäume verwendet werden.
- Aussichtspunkte**
- Art. 29**
- <sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden (Verzeichnis im Anhang).
  - <sup>2</sup> Der Zugang muss gewährleistet sein.
- Kulturobjekte,  
wertvolle Bauten  
und Objekte**
- Art. 30**
- <sup>1</sup> Bis zur Inkraftsetzung der entsprechenden kantonalen Inventare führt die Gemeinde nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer ein Inventar mit den schützenswerten Kulturobjekten. Das Inventar ist öffentlich. Die Kulturobjekte sind im Anhang 2 des BZR und in den Zonenplänen orientierungshalber aufgeführt. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars und des archäologischen Fundstelleninventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
  - <sup>2</sup> Die Kulturobjekte sind an ihrem Standort zu bewahren und für Veränderungen jeglicher Art ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
  - <sup>3</sup> Bauliche Massnahmen an Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass deren architektonische, gestalterische und kulturelle Bedeutung gewahrt bleibt. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag der kantonalen Denkmalpflege und nach Anhörung der Eigentümer fest. Für Massnahmen an kantonal geschützten Kulturobjekten ist vorgängig die Bewilligung der zuständigen Dienststelle (Kant. Denkmalpflege) einzuholen.
  - <sup>4</sup> Der Abbruch eines Kulturobjektes ist nur dann zulässig, wenn

die Erhaltung nachweislich unverhältnismässig ist und für einen allfälligen Ersatzneubau die Baubewilligung erteilt ist. Im Fall eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu ersetzen.

- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge leisten.

### **Ergänzende Gestaltungsplan- bestimmungen**

#### **Art. 31**

- <sup>1</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen wird (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.), beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Der zulässige Ausnutzungszuschlag von 15% wird je nach Qualität der Planung voll oder nur teilweise gewährt.
- <sup>3</sup> Gestaltungspläne, die einen Bonus beanspruchen, sind in einem möglichst frühen Zeitpunkt mit dem Gemeinderat zu besprechen.
- <sup>4</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Für die Deckung des Energiebedarfs ist ein Anteil von mindestens 50% an erneuerbaren Energien gefordert.
- <sup>5</sup> In Gebieten mit Hochwassergefahr (Gefahrenzonen blau und gelb) kann der Gemeinderat im Einzelfall eine Erhöhung der Geschosshöhe gewähren, wenn damit die Überflutungsrisiken vermindert werden können.

## **8.**

*Hinweis auf PBG*

### **Planungszone**

§ 81	<i>Zweck</i>
§ 82	<i>Zuständigkeit</i>
§ 83	<i>Geltungsdauer</i>
§ 84	<i>Verfahren</i>
§ 85	<i>Rechtswirkung</i>

## **TEIL B**

*Hinweis auf PBG*

## **LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**

§ 86-101	<i>Landumlegung</i>
§ 102-104	<i>Grenzregulierung</i>



**TEIL C****ÜBERNAHMEPFLICHT,  
ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE***Hinweis auf PBG*

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

**TEIL D****BAUVORSCHRIFTEN****I.****Allgemeine Bestimmungen***Hinweis auf PBG*

§ 113 *Benützung öffentlichen Grundes*  
 § 114 *Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen*  
 § 115 *Strassenbenennung, Hausnummerierung*  
 § 116 *Reklameverordnung*

**II.****Erschliessung***Hinweis auf PBG*

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

**Garagenrampen****Art. 32**

Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Tiefe von 4 m von der Strassengrenze an höchstens 5% Neigung aufweisen; diese Tiefe reduziert sich um die Breite eines allfälligen Trottoirs.

**Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben****Art. 33**

<sup>1</sup> Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund pro Wohnung mindestens 1½ Abstellplätze zu schaffen (auf die nächst höhere Zahl aufzurunden).

Bei Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern mit Einliegerwohnung sind mindestens 3 Abstellplätze pro Haus bereitzustellen.

<sup>2</sup> Für alle anderen Nutzungsarten legt der Gemeinderat die Zahl der notwendigen Abstellplätze unter Berücksichtigung der Richtlinien des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) fest.

<sup>3</sup> Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Plätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

- <sup>4</sup> Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Zwei Drittel der Pflichtabstellplätze sind in Garagen, Unterständen oder Einstellhallen bereitzustellen. Diese sind nach den Richtlinien des VSS zu erstellen. Freistehende Garagen sind zu vermeiden oder mindestens schonend in die Umgebung einzufügen.
- <sup>5</sup> Die Mindestfläche pro Abstellplatz beträgt 11 m<sup>2</sup>, ohne Zufahrtsflächen. Ein Garagenvorplatz gilt als ½ Abstellplatz, sofern er die erforderlichen Minimalmasse einhält (§ 119 PBG).
- <sup>6</sup> Offene Abstellplätze sind wenn möglich mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

### III.

### Abstände

*Hinweis auf PBG*

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

### IV.

### Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

*Hinweis auf PBG*

- § 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*  
 § 139 *Berechnung der Höhenmasse*

#### Art. 34

#### Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse

- <sup>1</sup> Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich gemäss § 139 PBG.
- <sup>2</sup> Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
- Dachgeschosse generell
 

Kniestockhöhe	höchstens 0.90 m
Dachfirsthöhe	höchstens 5.00 m
  - Dachgeschosse mit Pultdächern
 

- Kniestockhöhe fassadenbündig	höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe	höchstens 3.50 m
  - Attikageschosse  
 Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
  - Allgemein geltende Massvorschriften:
    - Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
    - Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen müssen bezogen auf die Fassade des Vollgeschosses allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden, wenn das Untergeschoss im Durchschnitt mehr

- als 1.50 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.
- Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten.
- e. Unter den Voraussetzungen, dass die Dachneigung 35 - 45° (alte Teilung) beträgt, die Kniestockhöhe 90 cm nicht überschreitet und das Dach als Sattel- oder Walmdach gestaltet ist, gelten Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse (gem. § 138 Abs. 3 PBG). Die maximal zulässige Dachfirsthöhe beträgt 6 m.
- <sup>3</sup> In der Zone WAr 2½ gelten für voll ausgebaute Dachgeschosse folgende Masse:
- a. Dachgeschosse generell
    - Kniestockhöhe höchstens 1.80 m
    - Dachfirsthöhe höchstens 6.00 m
  - b. Dachgeschosse mit Pultdächern
    - Kniestockhöhe fassadenbündig höchstens 2.50 m
    - Dachfirsthöhe höchstens 4.00 m
- <sup>4</sup> Bei Bauten, welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Zone WAr 2½ zwei Drittel, in allen übrigen Zonen die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

## V.

### Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

*Hinweis auf PBG*

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

#### Art. 35

#### Terrainveränderungen

In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass sie sich möglichst natürlich in die Landschaft eingliedern.

#### Art. 36

#### Fruchtfolgeflächen in Bauzonen

Bei neu eingezonten Bauzonen ist bei Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.

## VI.

### Sicherheit

*Hinweis auf PBG*

- § 145 *Allgemeines*
- § 146 *Gefährdete Gebiete*
- § 147 *Brandmauern*
- § 148 *Aufzüge*
- § 149 *Seilbahnen und Skilifte*

## VII. Schutz der Gesundheit

*Hinweis auf PBG*

§ 150	<i>Baustoffe</i>
§ 151	<i>Benützung der Bauten und Anlagen</i>
§ 152	<i>Besonnung</i>
§ 153	<i>Belichtung und Belüftung</i>
§ 154	<i>Raummasse</i>
§ 155	<i>Isolationen</i>
§ 156	<i>Ausnahmen</i>
§ 157	<i>Behindertengerechtes Bauen</i>
§ 158-159	<i>Spielplätze und Freizeitanlagen</i>
§ 160-161	<i>Immissionsschutz</i>
§ 162	<i>Bezug von Neubauten</i>

### Art. 37

**Nebenräume**

Ab 3 Wohneinheiten pro Gebäude müssen genügend Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorhanden sein.

### Art. 38

**Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container**

Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern.

## VIII. Energie

*Hinweis auf PBG*

§ 163	<i>Ausnützung der Energie</i>
§ 164	<i>Isolation gegen Wärmeverlust</i>
§ 165	<i>Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen</i>

## IX. Hochhäuser

*Hinweis auf PBG*

§ 166	<i>Begriff und allgemeine Voraussetzungen</i>
§ 167	<i>Besondere Voraussetzungen</i>
§ 168	<i>Profile</i>

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

*Hinweis auf PBG*

§ 169	<i>Begriffe</i>
§ 170	<i>Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren</i>
§ 171	<i>Besondere Anforderungen an Einkaufszentren</i>
§ 172	<i>Ausnahmen</i>
§ 173	<i>Planungskosten</i>

**XI.****Camping***Hinweis auf PBG*

§ 174 *Campieren*  
 § 177 *Fahrende*

**XII.****Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen***Hinweis auf PBG*

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

**TEIL E****BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE***Hinweis auf PBG*§§ 184-205 *Baubewilligung und Baukontrolle***Art. 39****Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> In Ergänzung von § 184 PBG sind bewilligungspflichtig:
- a) Lagerplätze
  - b) Grossflächige Terrainveränderungen von mehr als 50 cm Höhe oder wenn sie ein Ausmass von mehr als 50 m<sup>3</sup> erreichen.
- <sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzonen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, Bauten und Anlagen, die in einer festen Beziehung zum Boden stehen und den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschiessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, generell bewilligungspflichtig.

**TEIL F****RECHTSSCHUTZ***Hinweis auf PBG*

§ 206 *Rechtsmittel*  
 § 207 *Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

**Art. 40****Beschwerderecht**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Ta-

gen seit Zustellung beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

## TEIL G

## AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

*Hinweis auf PBG*

§ 208	<i>Aufsicht</i>
§ 209	<i>Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes</i>
§ 210	<i>Einstellung von Bauarbeiten</i>
§ 211	<i>Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen</i>
§ 212	<i>Kosten</i>
§ 213	<i>Strafbestimmung</i>
§ 214	<i>Strafanzeige</i>

### Art. 41

**Zuständige Behörde**

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des PBG und dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Sie hat beratende Funktion. Der Gemeinderat unterbreitet ihr die wichtigeren Baugesuche und grundsätzliche Baufragen zur Stellungnahme.

### Art. 42

**Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen (PBG § 37).

### Art. 43

**Gebühren**

<sup>1</sup> Die Spruchgebühr für Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche beträgt (ohne Ausfertigung und Zustellung) 1,5‰ der veranschlagten Bausumme, mindestens jedoch Fr. 200.-- im ordentlichen und mindestens Fr. 100.-- im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 198 PBG). Zusätzlich werden nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt:

- die Prüfung des Baugesuchs,
- alle Bau- und Nachkontrollen,
- der Beizug externer Fachleute und deren Tätigkeit.

<sup>2</sup> Für Entscheide über Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungspläne usw. erhebt der Gemeinderat eine angemessene Spruchgebühr. Die Prüfung dieser Pläne wird, auch soweit sie durch externe Fachleute erfolgt, zusätzlich nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

**Wiederherstellung des  
vorschriftsgemässen Zu-  
standes, Einstellung der  
Bauarbeiten****Art. 44**

Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetz-  
mässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten  
auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

**TEIL H****SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

*Hinweis auf PBG*

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

**Inkrafttreten****Art. 45**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt alle früheren Reglemente.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Genehmigt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 24. Januar 1994.

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt am 09. August 1994/RRE Nr. 2202.

Teilrevision beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung am 11. Dezember 2013.

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt mit RRE Nr. 393 vom 07. April 2014.

## ANHANG 1: Naturschutzzonen

Legende:	0:	Ortsbezeichnung, Parzellen-Nummer
	B:	Beschreibung
	M:	Massnahmen
1	0:	Usser Stalde Parz. Nr. 305, 354, 377
	B:	Pionierstandort an Grubenböschung mit einer Heckenneupflanzung im Südteil und einer im Westen anschliessenden teilweise bestockten, steilen Strassenböschung
	M:	Die bestehende Bepflanzung dient zur Hangsicherung. Die nördliche, mit Gräsern bewachsene Fläche einmal jährlich mähen und das Schnittgut wegführen, Waldbildung verhindern. Die Pflegearbeiten werden durch die Gemeinde organisiert.
2	0:	Feldacher, Lättloch Parz. Nr. 8, 234
	B:	Feuchtgebiet mit intaktem Landröhrichtbestand in ehemaliger Lehmgrube, im Westen mit Feldgehölzen durchsetzt.
	M:	Einmal jährlich mähen und das Schnittgut wegführen, periodisch entbuschen. Pflegevereinbarung abschliessen. Landwirtschaftlichen Nährstoffeintrag aus der unmittelbaren Umgebung verhindern; mittels Vereinbarung zur Abgeltung von Mindererträgen ist eine Pufferzone mit extensiver Wieslandnutzung zu sichern.
3	0:	Hinder Guggi Parz. Nr. 213
	B:	Südexponierte, steile Pfeifengraswiese mit geringem Nährstoffeintrag, vereinzelte Gehölze.
	M:	Traditionelle Streuenutzung beibehalten, d.h. Streuegut einmal jährlich wegführen, übermässige Verbuschung verhindern. Pflegevereinbarung abschliessen.
4	0:	Under Ried Parz. Nr. 157
	B:	Steiles, südexponiertes Hangried mit einzelnen Feldgehölzen und einem nördlich angrenzenden, gestuften Waldrand.
	M:	Hangried: Einmal jährlich mähen und das Schnittgut wegführen, periodisch entbuschen. Gestufter Waldrand: Abschnittsweise (alle 5 Jahre ein Drittel der Waldrandlänge) gezieltes Zurückschneiden schnell wachsender Büsche (Hecken) und Ausholzen von Bäumen. Pflegevereinbarung abschliessen.
5/6	0:	Stuelebode Parz. Nr. 175/176, 177



- B: Trockenstandort, südexponierte steile Strassenböschung, schwache Humusabdeckung.
- M: Keine Düngung, keine Beweidung, 1. Schnitt im Juli, mindestens alle 2 Jahre einmal schneiden, um die Verbuschung zu verhindern. Pflegevereinbarung abschliessen.
- 7      0:      Tonberg  
                 Parz. 178, 179
- B: Trockenstandort, südexponierte steile Strassenböschung mit einer schwachen Humusabdeckung und einer kleinen, nicht mehr genutzten Grube im Osten mit Gebüschgruppe.
- M: Die Strassenböschung durch den Verzicht auf Düngung und Beweidung als Magerwiese aufwerten. 1. Schnitt im Juli, Verbuschung verhindern. Die Grube im heutigen Zustand als Pionierstandort für Pflanzen und Tiere belassen. Pflegevereinbarung abschliessen.
- 8      0:      Löö  
                 Parz. Nr. 190
- B: Magerwiese auf Trockenstandort, Rekultivierungsfläche im ehemaligen Kiesabbaugebiet.
- M: Keine Düngung, keine Beweidung, 1. Schnitt im Juli, mindestens alle 2 Jahre einmal schneiden, um die Verbuschung zu verhindern. Pflegevereinbarung abschliessen.

## **ANHANG 2: Kulturobjekte**

### **Aus regionalem Richtplan:**

- 1      Speicher bei Rötelrain, früherer Standort beim Ziegelhaus
- 2      Kapelle St. Nikolaus und Anna (BV Nr. 63)
- 4      Ziegelhaus

Das Objekt Nr. 2 ist im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgeführt.

### **Kommunale Schutzobjekte:**

- 5      Spycher Unterwannern

## ANHANG 3: Naturobjekte

- 1 Höhle bei Stuelebode

## ANHANG 4: Aussichtspunkte

- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Wegkreuzung oberhalb Rodestei (auch im regionalen Richtplan bezeichnet) | 680 m ü.M. |
| 2 | Wegkurve bei Stuelebode   | 670 m ü.M. |
| 3 | Wegkurve bei Löchli   | 580 m ü.M. |
| 4 | Kuppe bei Vogelhård an Güterweg mit Linde                               | 655 m ü.M. |

## ANHANG 5: Art. 41c GschV (Gewässerschutzverordnung des Bundes)

### Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums

<sup>1</sup> Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

<sup>3</sup> Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

<sup>4</sup> Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung vom 7. Dezember 1998 als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaftet wird. Diese Anforderungen gelten auch für die entsprechende Bewirtschaftung von Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

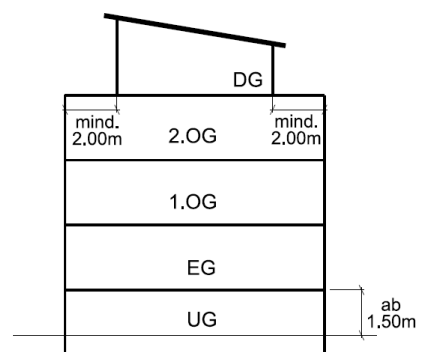
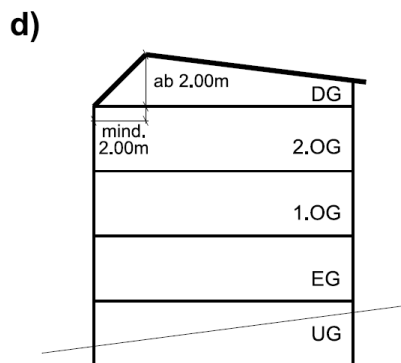
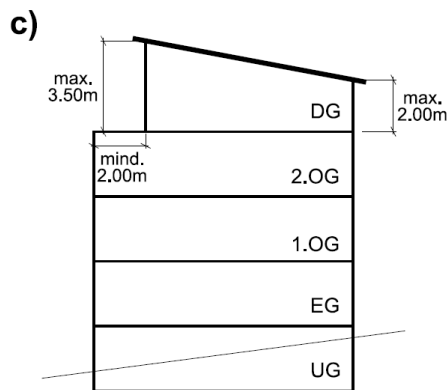
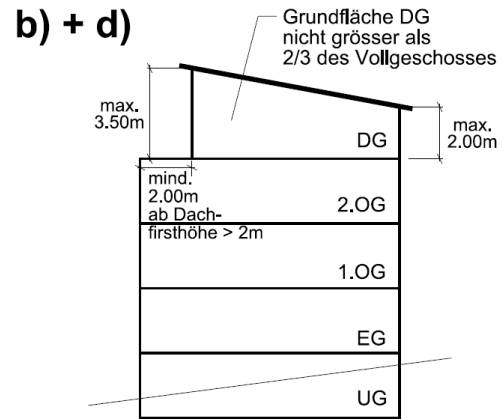
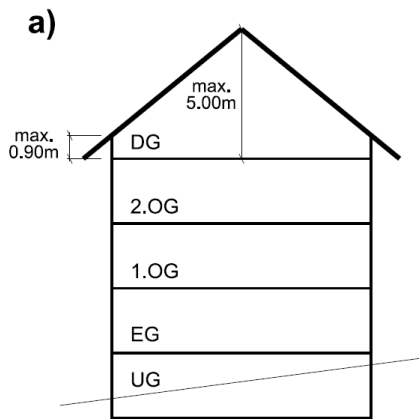
<sup>5</sup> Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist.

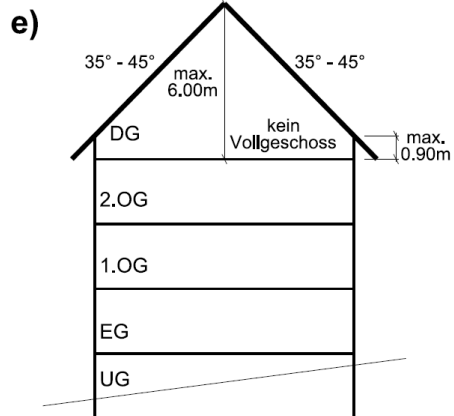
<sup>6</sup> Es gelten nicht:

- a. die Absätze 1-5 für den Teil des Gewässerraums, der ausschliesslich der Gewährleistung einer Gewässernutzung dient;
- b. die Absätze 3 und 4 für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

# ANHANG 6: Skizzen zu Gebäudehöhen und Dachgestaltung (gem. Art. 34)

## Absatz 2



**Absatz 2****Absatz 3 (nur für  $2\frac{1}{2}$ -geschossige Wohn- und Arbeitszone,  $\text{WA}r 2\frac{1}{2}$ )**