

Gemeinde Ermensee

## Gesamtrevision der Ortsplanung 2009/2010: Bau- und Zonenreglement, synoptische Darstellung

Änderungen zum gültigen Reglement vom 23. Juni 1994.

Vom Gemeinderat am 25. Januar 2010 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 8. Februar bis 9. März 2010

Linke Spalte: Reglement vom 23. Juni 1994 mit Änderungen vom 8. Februar 2000, 2. Juni 2000, 1. Oktober 2004 und 10. Januar 2006  
Rechte Spalte: Änderungen: **blau**  
Kommentare **dunkelgrün**

## Inhaltsverzeichnis

### **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 30 Bebauungsplanpflicht
- Art. 2 Rechtscharakter

### **B NUTZUNGSPLANUNG, ALLGEMEINES**

- Art. 3 Bau- und Bebegrenzungslinien
- Art. 4 Zoneneinteilung
- Art. 5 Zonenpläne
- Art. 6 Verdichtete Bauweise

### **C. ZONENVORSCHRIFTEN**

#### **a. Bauzonen**

- Art. 7 Dorfzone (Do)
- Art. 8 Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- Art. 9 Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- Art. 10 Wohn-/Gewerbezone (WG)
- Art. 11 Landhauszone (Lh)
- Art. 12 Industriezone (In)
  
- Art. 13 Gewerbezone (Ge)
- Art. 14 Sonderbauzone Sägerei (Sä)
- Art. 14a Sonderbauzone Gärtnerei
- Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
- Art. 16 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- Art. 17 Grünzone (Gr)
- Art. 18 Grundmasse für die Bauzonen
- Art. 19 Ausnützungsziffer

#### **b. Nichtbauzonen**

- Art. 20 Landwirtschaftszone (Lw)
- Art. 21 Bauernhofzone (Bh)
- Art. 22 Übriges Gebiet (üG)
- Art. 23 Freihaltezone (Fr)
- Art. 24 Abbauzone (Ab)

### **A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- ~~Art. 4~~
- ~~Art. 1~~
- ~~Art. 2~~
- Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland

### **B NUTZUNGSPLANUNG, ~~ALLGEMEINES~~**

- Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBG
- Art. 4 Kleinwohnungsbonus
- ~~Art. 3~~ Bau- und Bebegrenzungslinien
- ~~Art. 4~~ Zoneneinteilung
- Art. 5 Zonenpläne Zonenplan
- ~~Art. 6~~ Verdichtete Bauweise
- Art. 6 Grundmasse Bauzonen

### **C. ZONENVORSCHRIFTEN**

#### **a. Bauzonen**

- Art. 7 Dorfzone (Do)
- ~~Art. 8~~ Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- ~~Art. 9~~ Zweigeschossige Wohnzone
- Art. 8 Wohn-/Arbeitszone (W-Ar)
- ~~Art. 11~~ Landhauszone (Lh)
- Art. 9 Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)
- Art. 10 Arbeitszone 3 (Ar-3)
- ~~Art. 13~~ Gewerbezone (Ge)
- Art. 11 Sonderbauzone Sägerei (Sä)
- Art. 12 Sonderbauzone Gärtnerei (Gä)
- Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
- Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- Art. 15 Grünzone (Gr)
- ~~Art. 18~~ Grundmasse für die Bauzonen
- ~~Art. 19~~ Ausnützungsziffer

#### **b. Nichtbauzonen**

- Art. 16 Landwirtschaftszone (Lw)
- ~~Art. 21~~ Bauernhofzone (Bh)
- ~~Art. 22~~ Übriges Gebiet (üG)
- Art. 17 Freihaltezone (Fr)
- ~~Art. 24~~ Abbauzone (Ab)

<b>c.</b>	<b>Schutzzonen</b>
Art. 25	Naturschutzzone 1 (Ns1)
Art. 26	Naturschutzzone 2 (Ns2)
Art. 27	Archäologische Schutzzone (As)
<b>d.</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>
Art. 28	Naturobjekte
Art. 29	Kulturobjekte
<b>D.</b>	<b>BEBAUUNGSPLÄNE</b>
Art. 31	Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen
<b>E.</b>	<b>GESTALTUNGSPLÄNE</b>
Art. 32	Gestaltungsplan, ergänzende Bestimmungen
Art. 33	Gestaltungsplanpflicht
<b>F.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>
Art. 34	Strassenabstände
Art. 35	Abstellplätze für Fahrzeuge
Art. 36	Untergeschoss und Dachausbau
Art. 37	Dachgestaltung
Art. 38	Terraingestaltung
Art. 39	Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Antennen
Art. 40	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Altmaterial
Art. 41	Hochhäuser
<b>G.</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG</b>
Art. 42	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten
Art. 43	Gebühren

<b>c.</b>	<b>Schutzzonen</b>
Art. 18	Naturschutzzone <del>1 (Ns1)</del> <del>Naturschutzzone 2 (Ns2)</del> <del>Archäologische Schutzzone (As)</del>
Art. 19	Schutzzone Geomorphologie (SG)
<b>d.</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>
Art. 29	Naturobjekte: Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume (Anhang 1)
Art. 21	Kulturobjekte (Anhang 2)
<b>D.</b>	<b>BEBAUUNGSPLÄNE</b>
Art. 22	Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen
<b>E.</b>	<b>GESTALTUNGSPLÄNE</b>
Art. 23	<del>Ergänzende</del> Gestaltungsplanbestimmungen, <del>ergänzende Bestimmungen</del>
Art. 24	Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht
Art. 25	Konkurrenzverfahren
<b>F.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>
Art. 26	Reklamen
Art. 27	Strassenabstände
Art. 28	Abstellplätze für Fahrzeuge
Art. 29	Gefahrenzonen allgemein (G)
Art. 30	Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung (GWa)
Art. 31	Gefahrenzone Rutschung, geringe Gefährdung (GRu)
<del>Art. 36</del>	<del>Untergeschoss und Dachausbau</del>
Art. 32	Oberstes Geschoss, Dächer (Anhang 3)
<del>Art. 38</del>	<del>Dachgestaltung</del>
Art. 33	<del>Terraingestaltung</del> Terrainveränderungen, Stützmauern (Anhang 4)
Art. 34	Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen
Art. 35	Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden
Art. 36	Abstellplätze für Kehrrichtgebände, <del>und</del> Altmaterial <del>und</del> Hundever-säuberungsplätze
Art. 37	Einstellräume für Fahrräder/Kinderwagen
<del>Art. 41</del>	<del>Hochhäuser</del>
Art. 38	Bauen in lärmbelasteten Gebieten
<b>G.</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG</b>
Art. 39	Geltungsdauer Baubewilligung
Art. 40	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten
Art. 41	Gebühren

Art. 44 Nutzungskataster

**H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 45 Inkrafttreten

**Anhang 1 Verzeichnis der Naturobjekte**

**Anhang 2 Verzeichnis der Kulturobjekte**

~~Art. 44~~ ~~Nutzungskataster~~

**H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

~~Art. 42~~ ~~Strafbestimmungen~~

~~Art. 43~~ ~~Inkrafttreten~~

~~Anhang 1~~ ~~Verzeichnis der Naturobjekte~~

~~Anhang 2~~ ~~Verzeichnis der Verzeichnis der Kulturobjekte~~

~~Anhang 3~~ ~~Oberstes Geschoss, Dächer~~

~~Anhang 4~~ ~~Terrainveränderungen, Stützmauern~~

Die Gemeinde Ermensee erlässt, gestützt auf § 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

Die Einwohnergemeinde Ermensee erlässt, gestützt auf die §§ 17, 34 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG, SRL-Nr. 709a, folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

**A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

**A ALLGEMEINES**

Hinweis auf PBG	§ 1	Träger der Planung
-----------------	-----	--------------------

**B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

**I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG	§ 1a	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Kommissionen
	§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

**II. Richtplanung**

Hinweis auf PBG	§ 7	Kantonaler Richtplan
	§ 8	Regionale Richtpläne
	§ 9	Kommunale Richtpläne
	§ 10	Inhalt der Richtpläne
	§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
	§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
	§ 13	Verfahren für die Richtpläne
	§ 14	Anpassung der Richtpläne
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

- Art. 1**                    **Geltungsbereich**  
Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- Art. 30**                    **Bebauungsplanpflicht Bauungsrichtplan**
- 1 Für das im Zonenplan besonders bezeichnete Gebiet (~~Bebauungsrichtplanpflicht~~) erlässt der Gemeinderat einen Bauungsrichtplan.
  - 2 Innerhalb des Richtplangebietes ist für jedes Bauprojekt eine detaillierte Bauberatung und –begleitung durch eine vom Gemeinderat mit Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie bestimmte Fachperson durchzuführen. Bei Bauvorhaben ist mit dieser Fachperson frühzeitig Kontakt aufzunehmen.
  - 3 Bei grossen Bauvorhaben oder bei besonderen Umständen, insbesondere bei Vorliegen eines entsprechenden Antrages der Fachperson nach Absatz 2, kann der Gemeinderat einen Gestaltungs- oder einen Bauungsplan verlangen.
- Art. 2**                    **Rechtscharakter**  
Die Vorschriften dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden.

- ~~Art. 1~~                    ~~Geltungsbereich~~  
~~Aufheben.~~
- Art. 1 (alt 30)**                    **Bebauungsplanpflicht Bauungsrichtplan**
- 1 Für das im Zonenplan besonders bezeichnete Gebiet (~~Bebauungsrichtplanpflicht~~) erlässt der Gemeinderat einen Bauungsrichtplan.
  - 2 ~~In Art. 7 Dorfzone (Do) integriert.~~
  - 3 ~~In Art. 7 Dorfzone (Do) integriert.~~
- ~~Art. 2~~                    ~~Rechtscharakter~~  
~~Aufheben.~~
- Art. 2**                    **Verfügbarkeit von Bauland**  
Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

**B NUTZUNGSPLANUNG, ALLGEMEINES**

**B NUTZUNGSPLANUNG**

**1. Gemeinsame Bestimmungen**

Hinweis auf PBG	§	15	Nutzungspläne
	§	16	Bau- und Nutzungsvorschriften
	§	17	Zuständigkeit
	§	18	Anordnungen des Regierungsrates
	§	19	Vorprüfung
	§	20	Genehmigungspflicht
	§	21	Veröffentlichung
	§	22	Anpassung

**2. Bauziffern**

Hinweis auf PBG	§	23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§	24	Ausnützungsziffer
	§	25	Überbauungsziffer
	§	26	Baumassenziffer
	§	27	Grünflächenziffer
	§	28	Versiegelungsanteil
	§	29	Berechnungsweise

**3. Baulinien**

Hinweis auf PBG	§	30	Zweck und Wirkung
	§	31	Verfahren
	§	32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

**Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBG**  
Der Berechnungsfaktor für das ganze Gemeindegebiet beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1,0.

**Art. 4**

**Kleinwohnungsbonus**

- 1 Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Landhauszone und allen 2-geschossigen Wohnzonen wird für eine Kleinwohnung ein Ausnützungsbonus von 0,05 gewährt, sofern die Kleinwohnung anrechenbare Geschossfläche gemäss § 9 PBV belegt.
- 2 Als Kleinwohnung werden 1.5 bis 2.5 Zimmerwohnungen mit Kochmöglichkeit und Nasszelle gezählt, die in sich geschlossen eine Wohneinheit bilden, mit frei zugänglichem, nicht über die Hauptwohnung führenden Zugang bieten und in der Regel nicht grösser als 60 m<sup>2</sup> BGF sind.
- 3 Bei Neu- oder Ausbau gilt als Kleinwohnung auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte Massnahmen jederzeit möglich ist.

**4.**

**Kantonaler Nutzungsplan**

Hinweis auf PBG	§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
	§ 33b	Verfahren

**5.**

**Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§ 43	Etappierung der Bauzonen
	§ 44-51	Bauzonen
	§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzzonen
	§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

a. **Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 3 Bau- und Baubegrenzungslinien**  
Für die Bau- und Baubegrenzungslinien gelten die jeweiligen  
Ergänzungspläne im Massstab 1 : 500.

~~Art. 3~~ **Bau- und Baubegrenzungslinien**  
Aufheben.

**Art. 4 Zoneneinteilung**  
1. Das nicht vom Wald erfasste Gemeindegebiet wird in nachste-  
hende Zonen eingeteilt:

~~Art. 4~~ **Zoneneinteilung**  
Aufheben: Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen und nachfolgende  
Zonenbestimmungen.

Bauzonen:

- |  |    |
|--|----|
| a) Dorfzone                            | Do |
| b) Dreigeschossige Wohnzone            | W3 |
| c) Zweigeschossige Wohnzone            | W2 |
| d) Wohn-/Gewerbezone                   | WG |
| e) Landhauszone                        | Lh |
| f) Industriezone                       | In |
| g) Gewerbezone                         | Ge |
| h) Sonderbauzone Sägerei               | Sä |
| i) Zone für öffentliche Zwecke         | öZ |
| k) Zone für Sport- und Freizeitanlagen | SF |
| l) Grünzone                            | Gr |

Nichtbauzonen:

- |                        |    |
|------------------------|----|
| m) Landwirtschaftszone | Lw |
| n) Bauernhofzone       | Bh |
| o) Übriges Gebiet      | üG |
| p) Freihaltezone       | Fr |
| q) Abbauzone           | Ab |

Schutzzonen:

- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| r) Naturschutzzone 1         | Ns1 |
| s) Naturschutzzone 2         | Ns2 |
| t) Archäologische Schutzzone | As  |

2. Weitere Festsetzungen:
- a) Naturobjekte
  - b) Kulturobjekte
  - c) Bebauungsplanpflicht

d) Gestaltungsplanpflicht

**Art. 5**

**Zonenpläne**

1. Die Zonen und die weiteren Festsetzungen sind in den Zonenplänen 1:2000 „Siedlung“ und 1:5000 „Landschaft“ dargestellt, die einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes bilden. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei auf.
2. Der diesem Bau- und Zonenreglement beigefügte Zonenplan dient nur der allgemeinen Orientierung.

**Art. 6**

**Verdichtete Bauweise**

Die verdichtete Bauweise gemäss § 41 PBG ist in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) und der zweigeschossigen Wohnzone (W2) zulässig.

**Art. 5**

**Zonenpläne Zonenplan**

1. Die Zonen und die weiteren Festsetzungen sind ~~in den Zonenplänen 1:2000 „Siedlung“ und 1:5000 „Landschaft“~~ im Zonenplan dargestellt, ~~die~~ der einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes bilden~~n~~. ~~Sie liegen~~ Er liegt auf der Gemeindekanzlei auf.
2. ~~Der diesem Bau- und Zonenreglement beigefügte Zonenplan dient nur der allgemeinen Orientierung.~~

**Art. 6**

**Verdichtete Bauweise**

Aufheben.

### Art. 6 Grundmasse Bauzonen<sup>a</sup>

Auf die Bezeichnung der Zahl der Vollgeschosse wird generell verzichtet, die Gebäudehöhe wird mit der Fassadenhöhe und der zulässigen Höhe des obersten Geschosses bestimmt. Auf die Überbauungsziffer in den Arbeitszonen wird verzichtet.

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (§ 24-87) (Verdichtete Bauweise § 38 PBG) Max.	Talseitige Fassadenhöhe (§ 122 PBG) max. in m <sup>1</sup>	Max. Bauhöhe in m ü.M	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	Do	Ja	Ja	Ja	Nein	-	<del>8.5</del>	- / -	-	III	7
Wohnzone A	WA	Ja <sup>b</sup>	Ja	Nein	Nein	0.6 / <del>0.65</del>	11.5	- / -	30	II	-
Wohnzone B	WB	Ja	Ja <sup>d</sup>	Nein	Nein	0.40 / 0.50	8.5	- / -	25	II/III <sup>c</sup>	-
Landhauszone	Lh	Ja	Ja <sup>d</sup>	Nein	Nein	0.35 / -	6.5	- / -	20	II	-
Wohn-/Gewerbe Arbeitszone	WAr	Ja	Ja	Ja	Nein	0.5 / - <sup>e</sup>	<del>8.5</del> 9.5	- / -	40	III	8
Gewerbezone Arbeitszone 1	Ar-1	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Nein	-	10.0 <sup>f</sup>	- / -	- <sup>g</sup>	III	9
Industriezone Arbeitszone 2	Ar-2	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	-	495.00 <sup>f,h</sup> / 487.00 <sup>g,h</sup>	-	IV	9
Arbeitszone 3	Ar-3	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	-	487.00 <sup>h</sup>	-	IV	10
Sonderbauzone Sägerei	Sä	§ 46 Abs. 3 PBG	Siehe Art. 11			-	8.50	- / -	50	IV	11
Sonderbauzone Gärtnerei	Gä	Art. 11 BZR	Siehe Art. 12			Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 12 Abs. 4				III	12
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Siehe § 48 PBG				-	-	-	-	II	13
Zone für Sport- und Freizeit-anlagen	SF	Siehe § 49 PBG				-	-	-	-	III	14
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				-	-	-	-	III	15

- a [Vergleiche Detailregelung gemäss Art. 32 Oberstes Geschoss, Dächer und Anhang 3 BZR.](#)
- b [Höchstens ¼ der anrechenbaren Geschossfläche darf in Ein- und Doppel Einfamilienhäusern erstellt werden.](#)
- c [Aufstufung siehe Zonenplan](#)
- d [Nicht störende Betriebe sind nur gestattet, wenn sie baulich in die Wohngebäude integriert sind.](#)
- e [Der Gewerbeanteil pro Grundstück muss mindestens  \$\frac{2}{3}\$   \$\frac{1}{2}\$  der anrechenbaren Geschossfläche betragen.](#)
- f [Östlich der Kantonsstrasse](#)
- g [Westlich der Kantonsstrasse](#)
- f [Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.](#)
- ~~7 [Die maximale Gebäudelänge beträgt für die Parzellen Nr. 1057 und 1058 48 m, für die Parzellen Nr. 357 und 631 55 m.](#)~~

**b Bauzonen**

**Art. 7**

**Dorfzone (Do)**

1. Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des ländlich geprägten Ortskerns und seiner Umgebung.
2. Es sind Wohn- und Ökonomiebauten sowie höchstens mässig störende Handwerks- und Kleingewerbebetriebe zulässig. Offene Lagerplätze sind nur für landwirtschaftliche Zwecke und die Holzverarbeitung gestattet.
3. Das weitere regelt der Bebauungsplan gemäss Art. 30.

**b. Bauzonen**

**Art. 7**

**Dorfzone (Do)**

- 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des ländlich geprägten [schützenswerten](#) Ortskerns und seiner Umgebung.
- 2 [Der Gemeinderat legt die zulässige Bauweise und die Gestaltung der Umgebung sowie die Beleuchtung in der Dorfzone im Einzelfall fest. Er berücksichtigt dabei den besonderen Charakter des Dorfkerns sowie die öffentlichen und privaten Interessen und achtet auf eine besonders gute Einpassung aller Massnahmen in den historischen Kontext. Er stützt seinen Entscheid auf den Bebauungsrichtplan und das Gutachten des Fachgremiums Dorfkern gemäss Abs. 4.](#)
- 3 [Der bestehende Bebauungsrichtplan Dorf vom 14. Februar 2003 hat für das Bauen in der Dorfzone wegleitenden Charakter.](#)
- 4 [Der Gemeinderat setzt für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen in der Dorfzone ein Fachgremium Dorfkern ein und erlässt zu den Aufgaben und Kompetenzen dieses Gremiums eine Richtlinie.](#)
- 5 [In der Dorfzone ist für jedes Bauprojekt eine \[detaillierte\]\(#\) Bauberatung und –begleitung durch \[ein Mitglied des Fachgremiums Dorfkern\]\(#\) durchzuführen.](#)

- 6 Bei grossen Bauvorhaben oder bei besonderen Umständen, insbesondere bei Vorliegen eines entsprechenden Antrags [des Fachgremiums Dorfkern](#), kann der Gemeinderat einen Gestaltungs- oder einen Bebauungsplan verlangen.
- 7 Der Gemeinderat kann vor Erteilung der Baubewilligung resp. Genehmigung eines Gestaltungsplanes die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 verlangen. Er kann sich an den Kosten des Verfahrens beteiligen.
- 8 Die Erarbeitung des Baugesuchs soll frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen erfolgen. Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:
  - a) Die Bauherrschaft orientiert den Gemeinderat über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Projektierung mündlich oder schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
  - b) Der Gemeinderat erteilt schriftlich Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.
- 9 In der Dorfzone sind Mobilfunkantennen nicht zulässig.

**Art. 8**

**Dreigeschossige Wohnzone (W3)**

1. Die dreigeschossige Wohnzone ist für freistehende sowie in Gruppen oder Reihen zusammengebaute Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
2. Mit Gestaltungsplänen darf die zonengemässe Geschoszahl nicht überschritten werden.

**Art. 9**

**Zweigeschossige Wohnzone (W2)**

Die zweigeschossige Wohnzone ist für freistehende sowie in Gruppen oder Reihen zusammengebaute Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Betriebe sind nur gestattet, wenn sie baulich in die Wohngebäude integriert sind.

~~**Art. 8**~~

~~**Dreigeschossige Wohnzone (W3)**~~

Aufheben: siehe WA, Art. 6 Grundmasse Bauzonen

~~**Art. 9**~~

~~**Zweigeschossige Wohnzone (W2)**~~

Aufheben: siehe WB, Art. 6 Grundmasse Bauzonen

- Art. 10 Wohn-/Gewerbezone (WG)**
1. Die Wohn-/Gewerbezone ist für Wohnbauten und dazugehörige Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.
  2. Der Gewerbeanteil pro Grundstück muss mindestens 2/3 der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.
  3. Für Lager-, Deponie- und Umschlagplätze legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen, insbesondere auch die Bepflanzung, fest.
  4. Auf dem schraffierten Gebiet der Parzelle Nr. 631 (18 x 26 m) dürfen keine Wohnungen erstellt werden<sup>1</sup>.

- Art. 11 Landhauszone (Lh)**
1. Die Landhauszone ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Betriebe sind nur in Wohngebäuden integriert zulässig. Sie dürfen den äusseren Charakter von Wohngebäuden nicht verändern und dürfen immissionsmässig nicht stören.
  2. Absatz ersatzlos gestrichen<sup>2</sup>.

- Art. 12 Industriezone (In)**
1. Die Industriezone ist für mässig und stark störende industrielle Anlagen bestimmt.
  2. Wohnungen dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Betrieb erstellt werden.

- Art. 8 (alt 10) Wohn-/Arbeitszone (W-Ar)**  
Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen
- ~~1. Die Wohn-/Gewerbezone ist für Wohnbauten und dazugehörige Gewerbebetriebe bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.~~
  - ~~2. Der Gewerbeanteil pro Grundstück muss mindestens 2/3 der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.~~
  - ~~3. 1~~ Für Lager-, Deponie- und Umschlagplätze legt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Gestaltungsauflagen, insbesondere auch die Bepflanzung, fest.
  - ~~4. 2~~ Auf In dem im Zonenplan dargestellten schraffierten Gebiet der Parzelle Nr. 631 (18 x 26 m) dürfen keine Wohnungen erstellt werden.

- Art. 11 Landhauszone (Lh)**  
Aufheben: siehe LH, Art. 6 Grundmasse Bauzonen

- Art. 9 (alt 12) Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)**  
Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen
1. Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettofläche ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.
  2. Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und

---

<sup>1</sup> Genehmigung GV 26.05.2004 / RRE 01.10.2004

<sup>2</sup> Genehmigung GV 09.11.2005 / RRE 10.01.2006

3. Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
4. Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
  - einfache und ruhig wirkende Baukuben vorgesehen werden
  - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden
  - keine glänzenden Materialien verwendet werden
  - keine grelle und auffällige Farbtöne verwendet werden.
5. Entlang den Zonenrändern zur Landwirtschaftszone sind im Rahmen von Bauvorhaben Hecken mit einheimischen und standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen und zu unterhalten. Für Pflege und Unterhalt ist die kantonale „Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze“ massgebend.

privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

- ~~3 Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.~~
- 4 Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
  - einfache und ruhig wirkende Baukuben vorgesehen werden,
  - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden,
  - **grossflächig** keine glänzenden Materialien verwendet werden,
  - keine grellen und auffälligen Farbtöne verwendet werden.
- 4 Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG ist nur gegenüber Wohnzonen einzuhalten.
- ~~5. Entlang den Zonenrändern zur Landwirtschaftszone sind im Rahmen von Bauvorhaben Hecken mit einheimischen und standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen und zu unterhalten. Für Pflege und Unterhalt ist die kantonale „Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze“ massgebend.~~

#### Art. 10

#### Arbeitszone 3 (Ar-3)

Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen

- 1 Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von höchstens 1'200 m<sup>2</sup> (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 2 und 4 PBG) zulässig sind. Fachmärkte (gemäss § 169 Abs. 1 und 3 PBG) sowie Freizeiteinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nicht übermässig Verkehr erzeugen.
- 2 Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 2 (Ar-2) gemäss Art. 6 und 9.

#### Art. 13 Gewerbezone (Ge)

1. Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbe-,

#### Art. 13

#### Gewerbezone (Ge)

Aufheben: siehe Ar-1, Art. 6 Grundmasse Bauzonen und Art. 9 Arbeitszone 1 und 2

Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2. Wohnungen dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Betrieb erstellt werden.
3. Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
4. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann die maximale Gebäudelänge erhöht werden.
5. Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
  - einfache und ruhig wirkende Baukuben vorgesehen werden
  - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden
  - keine glänzenden Materialien verwendet werden
  - keine grelle und auffällige Farbtöne verwendet werden.
6. Entlang den Zonenrändern zur Landwirtschaftszone sind im Rahmen von Bauvorhaben Hecken mit einheimischen und standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen und zu unterhalten.  
Für Pflege und Unterhalt ist die kantonale „Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze“ massgebend.

#### Art. 14

##### Sonderbauzone Sägerei (Sä)

1. In der Sägereizone ist der Betrieb einer Sägerei und die Lagerung von direkt mit der Produktion zusammenhängenden Materialien im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen des Umweltschutzgesetzes sowie der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes sowie der Bestimmungen zum Schutz der Grundwasserfassungen gestattet.
2. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

#### Art. 11 (alt 14)

##### Sonderbauzone Sägerei (Sä)

Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen

1. In der Sägereizone ist der Betrieb einer Sägerei und die Lagerung von direkt mit der Produktion zusammenhängenden Materialien im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen des Umweltschutzgesetzes, ~~sowie~~ der Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes sowie der Bestimmungen zum Schutze der Grundwasserfassungen gestattet.
2. Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 2 3. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

3. Offene Lager sind bis zu einer Gesamthöhe von 6.00 m gestattet.
4. Gegenüber Nachbargrundstücken haben offene Lager den ordentlichen Grenzabstand (§ 122 PBG) von 6.00 m einzuhalten.

**Art. 14a Sonderbauzone Gärtnerei**

1. In der Sonderbauzone Erwerbsgartenbau ist ausschliesslich der Betrieb eines gewerblichen Erwerbsgartenbau für den Engrosmarkt mit Ökonomiegebäude für Produktion und Administration zulässig.
2. Eine Wohnung für den Abwart oder den Betriebsinhaber ist integriert im Betriebsgebäude zulässig.
3. Entlang der Bahnlinie ist ein 20m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten.
4. Für die gesamte Sonderbauzone besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Weitere Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
5. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)**

1. Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:
  - a Zone öZ (I): kirchliche Bauten
  - b Zone öZ (II): Verwaltung, Werkhof, Sammelstellen
  - c Zone öZ (III): Schulen, Kindergarten, Verwaltung, Feuerwehr
  - d Zone öZ (IV): Parkplätze
2. Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und nachbarlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abzuwägen.

- 3 4 Offene Lager sind bis zu einer Gesamthöhe von 6.00 m gestattet.
- 4 5 Gegenüber Nachbargrundstücken haben offene Lager den ordentlichen Grenzabstand (§ 122 PBG) von 6.00 m einzuhalten.

**Art. 12(alt 14a) Sonderbauzone Gärtnerei (Gä)**

Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen

- 1 In der Sonderbauzone ~~Erwerbsgartenbau~~ Gärtnerei ist ausschliesslich der Betrieb eines gewerblichen Erwerbsgartenbaus für den Engrosmarkt mit Ökonomiegebäude für Produktion und Administration zulässig.
- 2 Eine Wohnung für den Abwart oder den Betriebsinhaber ist integriert im Betriebsgebäude zulässig.
- 3 Entlang der Bahnlinie ist ein 20 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten.
- 4 Für die gesamte Sonderbauzone besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Weitere Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
- 5 ~~Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.~~

**Art. 13 (alt 15) Zone für öffentliche Zwecke (öZ)**

Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:
  - a Kapelle: Kirchliche Bauten
  - ~~b Zone öZ (II): Verwaltung, Werkhof, Sammelstellen~~
  - e b Gemeindezentrum: Schulen, Kindergarten, Verwaltung, Feuerwehr Gemeindezentrum, schulische Anlagen, Sportanlagen, Sammelstelle, Parkplätze
  - c Herrenberg: Parkfläche, Containerstandort
- 2 Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und nachbarlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abzuwägen.

- Art. 16**                    **Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)**
1. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen „Herrenberg“ ist für Kinderspielanlagen, Rast- und Ruheplätze, sowie für Parkplätze der Schiessanlage bestimmt.
  2. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen „Hegler“ ist für Freiluft-Sportanlagen und die zugehörigen Parkplätze bestimmt.
  3. Hochbauten sind ausschliesslich für Kinderspielanlagen (Herrenberg) bzw. Nebenanlagen für den Sportplatz (Hegler) gestattet.
  4. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Herrenberg) bzw. III (Hegler).

- Art. 17**                    **Grünzone (Gr)**
1. In der Grünzone sind neue Hochbauten unzulässig. Es ist nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zulässig.
  2. Im besonders bezeichneten Gebiet regelt das weitere der Bebauungsplan gemäss Art. 30.

- Art. 14 (alt 16)**        **Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)**  
Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen
- ~~1. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen „Herrenberg“ ist für Kinderspielanlagen, Rast- und Ruheplätze, sowie für Parkplätze der Schiessanlage bestimmt.~~
  - 2 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen „Hegler“ ist für Freiluft-Sportanlagen und die zugehörigen Parkplätze bestimmt. Hochbauten sind ausschliesslich für Nebenanlagen gestattet.
  - ~~3. Hochbauten sind ausschliesslich für Kinderspielanlagen (Herrenberg) bzw. Nebenanlagen für den Sportplatz (Hegler) gestattet.~~
  - ~~4. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Herrenberg) bzw. III (Hegler).~~

- Art. 15 (alt 17)**        **Grünzone (Gr)**  
Siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen
- 1 Die Grünzone dient der Gewässerraumfreihaltung und der Gliederung der Baugebiete Herrenberg und Richenseestrasse.
  - 4 2 In der Grünzone sind neue Hochbauten unzulässig. Es ist nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zulässig.
  - ~~2 3 Im besonders bezeichneten Gebiet regelt das weitere der Bebauungsplan gemäss Art. 30.~~ Die Nutzung der Grünzonen im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf richten sich nach den dort festgelegten Nutzungen.
  - 4 Die Grünzone am nördlichen Siedlungsrand des Herrenbergs dient der Sicherung des Hangfusses vor einer Überbauung. Die Fläche der Grünzone kann bei der Ausnützungsziffer der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Mit Ausnahme von Parkplätzen sind Erschliessungsanlagen zulässig.
  - 5 Die Grünzone Tampiteller Parzelle Nr. 992 dient der Freihaltung vor Massiv- und Weichbauten. Die Fläche der Grünzone kann bei der Ausnützungsziffer der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Gartenanlagen sind zulässig.

3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

~~3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.~~

**Art. 18 Grundmasse für die Bauzonen**

~~Art. 18 Grundmasse für die Bauzonen~~  
Aufheben: siehe Art. 6 Grundmasse Bauzonen

**Art. 19 Ausnützungsziffer**

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

~~Art. 19 Ausnützungsziffer~~  
Aufheben: Mindestfläche in W3: Anliegen in Art. 6 umgesetzt.

**c. Nichtbauzonen**

**c. Nichtbauzonen**

**Art. 20 Landwirtschaftszone (Lw)**

~~Art. 16 (alt 20)~~  
1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.  
~~4. 2~~ Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Ort- und Landschaftsbild gewährleistet ist.  
3 Bei Betrieben ausserhalb der Dorfzone sind neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Hofnähe zu realisieren.  
~~2. 4~~ Im besonders bezeichneten Gebiet gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes ~~Bebauungsrichtplanes~~ gemäss Art. 30. Im Perimeter des Bebauungsrichtplans gelten die dort festgelegten Bestimmungen. Die Nutzung der Landwirtschaftszone im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf richten sich nach den dort festgelegten Bestimmungen.  
4. Innerhalb des besonders bezeichneten Gebietes sind die mit Signatur bezeichneten Naturschutzzonen flächengleich aber nicht

notwendigerweise am angegebenen Standort zu erhalten oder neu zu schaffen\*.

\* Allfällige Änderungen dürfen nur nach Rücksprache und mit Zustimmung des Amtes für Natur- und Landwirtschaftsschutz vorgenommen werden.

5. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen zur Erhaltung von Hochstammkulturen und Hofbäumen erlassen.
6. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

~~notwendigerweise am angegebenen Standort zu erhalten oder neu zu schaffen~~

5. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen zur Erhaltung von Hochstammkulturen und Hofbäumen erlassen.
6. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 21 Bauernhofzone (Bh)**

1. Bis zu einer späteren Umzonung in eine Bauzone sind nur Bauten und Anlagen, die der Landwirtschaft, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau oder bodenabhängigen Nutztierhaltung dienen, gestattet.
2. Das weitere regelt der Bebauungsplan gemäss Art. 30.
3. Allfällige Erschliessungsbeiträge und –gebühren für die unüberbauten Flächen werden bis zum Zeitpunkt der Genehmigung einer Umzonung in die Bauzone gestundet.
4. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 22 Übriges Gebiet (üG)**

1. Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
2. Für die künftige Zonenzuweisung ist der kommunale Richtplan massgebend.
3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

~~Art. 21~~

~~Bauernhofzone (Bh)~~

~~Aufheben: Die Bauernhofzone hat gemäss PBG keine Grundlage mehr; die Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.~~

~~Art. 22~~

~~Übriges Gebiet (üG)~~

~~Aufheben.~~

- Art. 23**            **Freihaltezone (Fr)**
1. Die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Fusswege sind mit einem unversiegelten Oberflächenaufbau zu versehen.
  2. Hochbauten sind nicht zulässig.

- Art. 24**            **Abbauzone (Ab)**
1. In der Abbauzone ist der Materialabbau im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen des Umweltschutzes gestattet.
  2. Für den Materialabbau sind die der Abbaukonzession zugrunde liegenden Abbaupläne massgebend. Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die direkt für die Gewinnung und Aufbereitung erforderlich sind.
  3. Die Endmoräne ist nach erfolgtem Abbau durch Auffüllungen wiederherzustellen. Alle Fragen der Wiederherstellung sind in einem Sondernutzungsplan nachzuweisen. Nebst den zuständigen kantonalen Stellen bedarf dieser der Bewilligung des Gemeinderates.
  4. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

**d.                    Schutzzonen**

- Art. 25**            **Naturschutzzone 1 (Ns1)**
1. Die Naturschutzzone 1 bezweckt den integralen Schutz von bestehenden Trocken- und Feuchtstandorten als Lebensräume besonders gefährdeter Tiere und Pflanzen sowie als belebendes Landschaftselement.
  2. Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden, sowie das Aufbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm

- Art.17 (alt 23)**    **Freihaltezone (Fr)**
1. Die Freihaltezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Fusswege sind mit einem unversiegelten Oberflächenaufbau zu versehen.
  2. Mit Ausnahme von Fusswegen sind sichtbare Bauten und Anlagen aller Art ~~Hochbauten~~ nicht zulässig.

~~**Art. 24**            **Abbauzone (Ab)**~~  
~~Aufheben, da keine mehr im Zonenplan.~~

**d.                    Schutzzonen**

- Art. 18(alt 25)**    **Naturschutzzone 4 (Ns4)**  
~~Der bestehende Artikel wird bis auf neuen Abs. 8 vollständig durch den Vorschlag des uwe ersetzt.~~
1. Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
  2. Neue Bauten und Anlagen Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen bzw. andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Che-

ist nicht zulässig. Der jährliche Schnitt ist gestattet.

3. Das Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerungen u. dgl.), Be- und Entwässerungen sind nicht zulässig.
  
4. Im besonders bezeichneten Perimeter ist die Gesamtfläche der Naturschutzzonen dauernd zu erhalten.
  
5. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Schutzverfügungen und -verordnungen oder privatrechtlichen Vereinbarungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen erlassen.
  
6. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

mineeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.

- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - Bauten und Anlagen jeder Art,
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
  - das Erstellen von neuen Wegen, von Erholungseinrichtungen und Leitungen,
  - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
  
- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
  - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
  - Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
  - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten.
  - Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
  
- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 1-4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und §28 NLG).
  
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

- 7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
  - a. im Interesse der Schutzziele
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 26 Naturschutzzone 2 (Ns2)**

1. Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz der Randgebiete von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen, sowie die Extensivierung von ökologisch wertvollen Gebieten, die für den Lebensraumverbund bedeutend sind.
2. Es ist nur die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässig. Ausnahmen, insbesondere für das Ausbringen von Hof- und Kunstdünger sowie die Beweidung sind ausschliesslich im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen möglich. Aufforstungen, die Anlagen von Baumschulen und der Gartenbau sind nicht zulässig.
3. Neubauten, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerungen u. dgl.) Be- und Entwässerungen sind nicht zulässig. Die Erstellung von Fusswegen mit unversiegeltem Oberflächenaufbau ist gestattet.

**Naturschutzzone 2 (Ns2)**

Die drei Gebiete, die der Naturschutzzone 2 in der gültigen Nutzungsplanung zugeteilt sind, werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung der Naturschutzzone 1 zugeteilt. Aus diesem Grund wird der Artikel Naturschutzzone 1 gestrichen.

**Art. 27 Archäologische Schutzzone (As)**

1. Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz archäologisch bedeutender Objekte vor Zerstörung.
2. Vor Aufnahme von Grabarbeiten ist der Kantonsarchäologe zu verständigen.

Die archäologische Schutzzone wird neu als orientierender Planinhalt aufgeführt. Eine entsprechende Bestimmung im Bau- und Zonenreglement erübrigt sich daher.

**Art. 19**

**Schutzzone Geomorphologie (SG)**

- 1 In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.
- 3 Es sind keine zonenfremden Bauten und Anlagen zulässig. Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und in Hofnähe zu erstellen.
- 4 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig.
- 5 Der Schutz von Geo-Objekten, die im INR-Inventar enthalten sind, für die aber keine Geotopschutzzone erlassen wird, ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

**Art. 28**

**Naturobjekte**

1. Die im Anhang dieses Reglementes und in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:5'000 eingetragenen Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt\*.  
Für Schutz, Nutzung und Pflege sind die kantonale „Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen“, das Wasserbaugesetz und die Stoffverordnung des Bundesgesetzes über Umweltschutz massgebend.

\* Dies gilt auch für weitere Naturobjekte, die in den Anwendungsbereich der Verordnung zum Schutz von Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen fallen.

**Art. 20 (alt 28)**

**Naturobjekte: Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume (Anhang 1)**

Bestehenden Artikel durch neuen Artikel ersetzen.

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, insbesondere die im Zonenplan eingetragenen, sind durch §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und durch § 10 des Wasserbaugesetzes geschützt.
- 2 Die Bachufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu unterhalten. Kann auf Verbauungen nicht verzichtet werden, sind diese in ingenieur-biologischer Bauweise zu erstellen.

2. Hoch- und Unterniveaubauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) innerhalb von Bauzonen einen Abstand von mindestens 4.00 m, ausserhalb von Bauzonen von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes sind Abgrabungen nicht gestattet.
3. Falls ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

#### Art. 29

##### Kulturobjekte

1. Der Gemeinderat bezeichnet auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer schützenswerte Kulturobjekte in einem Inventar und einem Übersichtsplan, die auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegen und nachgeführt werden.
2. Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
3. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
4. In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
5. Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.

- 2 3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 4.00 m, ausserhalb von Bauzonen von mindestens 6.00 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstands sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.

- ~~3 Falls ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.~~

- 4 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2.00 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

#### Art. 21 (alt 29)

##### Kulturobjekte (siehe Anhang 2)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer schützenswerte Kulturobjekte in einem Inventar und einem Übersichtsplan, die auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegen und nachgeführt werden.
- 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- 3 Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 4 In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 5 Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.

6. Die im Zonenplan und im Anhang zu diesem Reglement bezeichneten Kulturobjekte K01 – 6 sind im Sinne von Abs. 2 geschützt.

6 Die im Zonenplan und im Anhang 2 zu diesem Reglement bezeichneten Kulturobjekte K01 – 6 sind im Sinne von Abs. 2 geschützt.

### 6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG	§	65	Zweck
	§	66	Form und allgemeiner Inhalt
	§	67	Besonderer Inhalt
	§	68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
	§	69	Planungsverfahren
	§	70	Rechtswirkung
	§	71	Kosten

### 7. Gestaltungsplan

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

**Art. 31**                    **Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen**  
Der Gemeinderat erlässt Bebauungspläne.

**Art. 22 (alt 31)**        **Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen**  
Der Gemeinderat erlässt Bebauungspläne.

## E. GESTALTUNGSPLÄNE

### Art. 32

#### Gestaltungsplan, ergänzende Bestimmungen

1. Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m<sup>2</sup>. Vorbehalten bleibt Art. 33 dieses Reglementes.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen für grössere oder landschaftlich exponierte Bauvorhaben von hoher siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität abhängig zu machen. Er kann dafür die Durchführung eines Architekturwettbewerbes nach den Normen für SIA von der Bauherrschaft verlangen.

## E. GESTALTUNGSPLÄNE

### Art. 23 (alt 32)

#### Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt **in der Landhauszone und in der WB für bereits weitgehend überbaute Areale 2'000 m<sup>2</sup> (Nachverdichtung), für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000m<sup>2</sup>. In allen anderen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000m<sup>2</sup>.** Vorbehalten bleibt Art. 24 dieses Reglements.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen **in der Dorfzone sowie** für grössere oder landschaftlich **und ortsbaulich** exponierte Bauvorhaben von hoher siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität abhängig zu machen. ~~Er kann dafür die Durchführung eines Architekturwettbewerbes nach den Normen für SIA von der Bauherrschaft verlangen~~ **er** eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 dieses Reglements verlangen. Verlangt der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren, kann sich die Gemeinde an dessen Kosten beteiligen.
- 3 Neben Abweichungen zur talseitigen Fassadenhöhe und der Ausnutzungsziffer kann der Gemeinderat Abweichungen von folgenden Baumassen gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
  - a Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen keine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe, Erhöhung AZ bis zu 5%.
  - b Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: mit Ausnahme in der WA in allen Bauzonen eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um 3 m, Erhöhung AZ bis zu 15%.
- 4 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind
- 5 ~~Ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, ist es als voll ausgebautes Dachgeschoss zu realisieren.~~
- 6 5 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. §

80 PBG.

**Art. 33                    Gestaltungsplanpflicht**

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen für Neubauten nur aufgrund eines das ganze Gebiet umfassenden und genehmigten Gestaltungsplanes erteilt werden.

**Art. 24 (alt 33)        Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht**

- 1 Mit Ausnahme der Arbeitszonen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 23 BZR aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.
- 3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

**Art. 25                    Konkurrenzverfahren**

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

**8.                            Planungszone**

Hinweis auf PBG	§	81	Zweck
	§	82	Zuständigkeit
	§	83	Geltungsdauer
	§	84	Verfahren
	§	85	Rechtswirkung

## **C LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**

Hinweis auf PBG	§	86-101	Landumlegung
	§	102-104	Grenzregulierung

## **D ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE**

Hinweis auf PBG	§	105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§	106-108	Entschädigungen
	§	109-112	Beiträge

## **E BAUVORSCHRIFTEN**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

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

### **II. Erschliessung**

Hinweis auf PBG	§	117	Grundsatz
	§	118	Zufahrt
	§	119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

### **III. Abstände**

Hinweis auf PBG	§	120-129	Grenzabstand
	§	130-132	Gebäudeabstand
	§	133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
	§	135	Strassenabstand

§	136	Waldabstand
§	137	Gewässerabstand

**Art. 34**

**Strassenabstände**

1. Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan vorliegt, sind zwischen Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten.
 

a	bei Kantons und Gemeindestrassen	6.00 m
b	bei Quartierstrassen	5.00 m
c	bei Hauptgüterstrassen und den übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Strassen	4.00 m
d	Ausserhalb der geschlossenen Ortschaft dürfen Hecken, Einfriedungen usw. in Abänderung von § 85 Strassengesetz nicht näher als 1.00 m von der Strassengrenze vorgesehen werden.	
  
2. Wenn in Gestaltungsplänen die Abstände gemäss kantonalem Recht gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen unterschritten werden sollen, ist vor der Genehmigung durch den Gemeinderat die Ausnahmegewilligung der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.

**Art. 26**

**Reklamen**

- 1 Reklamen sind besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
  
- 2 In wie weit Reklamen erwünscht, zulässig oder untersagt sind entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien:
  - Verkehrssituation,
  - Schutz des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone,
  - Nutzungsformen des Areals,
  - Struktur der Bebauung,
  - Platzierung und
  - Häufigkeit von Reklameanschlagstellen.
  
- 3 Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien.

**Art. 27 (alt 34)**

**Strassenabstände**

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

3. Für das Nähere wird auf §§ 80 ff des Strassengesetzes verwiesen.

**Art. 35**

**Abstellplätze für Fahrzeuge**

1. Pro Wohnung sind 2 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen.
2. Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Bauten mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze. Er hat sich dabei an der SSV-Norm 640 601 zu orientieren.
3. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 oberirdischer Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen.
4. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
5. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und auf privatem Grund zu realisieren. Die Abstellplätze müssen den geometrischen Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
6. Für offene Abstellplätze ist in der Regel ein unversiegelter Oberflächenaufbau vorzusehen. Ist der Einbauversiegelter Oberflächen unvermeidlich oder angezeigt, so sind die Parkierflächen als Einstauflächen (Regenwasserretention) auszubilden.

**IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe**

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

**Art. 28 (alt 35)**

**Abstellplätze für Fahrzeuge**

1. Pro Wohnung sind 1.5 Personenwagen-Abstellplätze (jeweils auf die nächste ganze Zahl gerundet) zu erstellen.
2. Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Bauten mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze. Er hat sich dabei an der ~~SSV-Norm 640 601~~ aktuellen VSS-Norm zu orientieren.
3. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 oberirdischer Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen (jeweils auf die nächste ganze Zahl gerundet) zu erstellen, zu kennzeichnen und dauernd als solcher zu betreiben.
4. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
5. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und auf privatem Grund zu realisieren. Die Abstellplätze müssen den geometrischen Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. ~~Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.~~
6. Für offene Abstellplätze ist in der Regel ein unversiegelter Oberflächenaufbau vorzusehen. Ist der Einbau versiegelter Oberflächen unvermeidlich oder angezeigt, so sind die Parkierflächen als Einstauflächen (Regenwasserretention) auszubilden.
7. In der Dorfzone kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze gemäss § 94 StrG verringern.
8. Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 5'000 (Stand 2005). Dieser Ansatz wird vom Ge-

meinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

## VI. Sicherheit

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

### Art. 29

#### Gefahrenzonen allgemein (G)

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 6 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
  - 7 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebiets aufheben.
  - 8 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
  - 9 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
  - 10 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

**Art. 30**

- Gefahrenzone Wasser, mittlere/geringe Gefährdung (GWa)**
- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (GWa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
  - 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei

- Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
  - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
  - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
  - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
  - Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann.
  - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

#### **Art. 31**

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

men.

- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

## VII. Schutz der Gesundheit

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

## VIII. Energie

Hinweis auf PBG	§	163	Ausnützung der Energie
	§	164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§	165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

## IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG	§	166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§	167	Besondere Voraussetzungen
	§	168	Profile

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	§	169	Begriffe
	§	170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
	§	171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
	§	172	Ausnahmen

	§	173	Planungskosten
--	---	-----	----------------

**XI. Camping**

Hinweis auf PBG	§	171	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

**Art. 36 Untergeschoss und Dachausbau**

1. Das oberste Untergeschoss darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain ragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein. Davon ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von gedeckten Autoabstellplätzen.
2. Die Kniestockhöhe darf höchstens 1.00 m betragen<sup>3</sup>
3. Steildächer haben eine Dachneigung zwischen 30 und 40 Altgraden aufzuweisen.
4. Im Rahmen der zulässigen Ausnützung ist der volle Ausbau des Dachgeschosses ohne Anrechnung als Vollgeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.1995 kommt diese Bestimmung nur zur Anwendung, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse voll ausgenutzt wird.

**~~Art. 36~~**

**~~Untergeschoss und Dachausbau~~**

Aufheben. Siehe Art. 32 Oberste Geschoss, Dächer

**Art. 32**

**Oberstes Geschoss, Dächer (Anhang 3)**

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung von Hauptgebäuden, die nicht als Terrassen genutzt werden, sollen begrünt werden. Vordächer sind davon ausgenommen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.
- 3 Für das Geschoss, das über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln. Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe:

**a) Geschoss mit Schrägdach**

- 
- Der Dachfirst ist mindestens 2.50 m hinter die Fassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 4.00 m über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen.
- In geneigtem Gelände darf der bergseitige Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche nicht höher als der entsprechende talseitige Schnittpunkt liegen. Die Masse der talseitigen Fassadenhöhe sind Art. 6 zu entnehmen.

**b) Geschoss mit Pultdach**

- Für das Geschoss mit Pultdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.00 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 3.00 m über diesem Punkt liegen.
- Das Geschoss mit Pultdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

**c) Geschoss mit Flachdach**

- Für das Geschoss mit Flachdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.5 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen.
- Das Geschoss mit Flachdach muss an einer Fassadenfront um

mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

- 4 Für technisch bedingte Aufbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

**Art. 37 Dachgestaltung**

1. Die Dachgrundform und allfällige Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
2. In der Dorf- und der dreigeschossigen Wohnzone sind auf Hauptgebäuden beidseitig gleich geneigte Sattel- oder Walmdächer vorzusehen.
3. Auf Steildächern sind als Dachaufbauten Firstlukarnen zulässig. Der Lukarnenfirst ist deutlich unterhalb de Hauptdachfirstes anzuordnen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Trauflänge ausmachen. Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt.
4. Bei besonders guten Projekten und in Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Bauberater gemäss 30 Abs. 2 eine andere Dachgestaltung bewilligen.

**Art. 38 Terraingestaltung**

Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass der natürliche Terrainverlauf weitgehend erhalten bleibt.

~~Art. 37~~ **Dachgestaltung**  
Aufheben.

**Art. 33 Terrainveränderungen, Stützmauern (siehe Anhang 4)**

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
  - ab gewachsenem Terrain max. Höhe 1.50 m
  - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- 3 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

- 4 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

#### Art. 34

#### Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe beträgt je 100m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000.00 (Stand 2005). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gilt § 158 und 159 PBG.

#### Art. 39

#### Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Antennen

1. An bestehenden Gebäuden sind Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen besonders sorgfältig anzuordnen. In erster Linie sind Unterdachkollektoren zu verwenden. In Neubauten sind Sonnenkollektoren als Teil der Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
2. An Kulturobjekten sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren mit Ausnahme von Unterdach-Kollektoren unzulässig.
3. Im bebauungsplanpflichtigen Bereich werden Aussenantennen nur gestattet, wenn ein guter Empfang von Radio und Fernsehen ohne sie nicht gewährleistet ist und ein Anschluss an die kommunale Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist. Mehrere Antennen auf dem gleichen Gebäude oder der gleichen Gebäudegruppe werden nicht gestattet.

#### Art. 35

#### Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden

- 4 Anlagen der Energieerzeugung an Gebäuden sind besonders sorgfältig anzuordnen und als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
- ~~2 An Kulturobjekten sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren mit Ausnahme von Unterdach-Kollektoren unzulässig.~~
- ~~3. Im bebauungsplanpflichtigen Bereich werden Aussenantennen nur gestattet, wenn ein guter Empfang von Radio und Fernsehen ohne sie nicht gewährleistet ist und ein Anschluss an die kommunale Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist. Mehrere Antennen auf dem gleichen Gebäude oder der gleichen Gebäudegruppe werden nicht gestattet.~~

#### Art. 40

#### Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Altmaterial

Im Rahmen von Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf privatem Grund und unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Altmaterial sowie Hundever säuberungsplätze verlangen, wenn es die örtlichen Verhältnisse gestatten oder erfordern.

#### Art. 36

#### Abstellplätze für Kehrichtgebinde, ~~und~~ Altmaterial und Hundever säuberungsplätze

Im Rahmen von ~~Bauvorhaben~~ Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf privatem Grund und unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde, ~~und~~ Altmaterial ~~sowie~~ und Hundever säuberungsplätze verlangen, wenn es die örtlichen Verhältnisse gestatten oder erfordern.

**Art. 41 Hochhäuser**  
Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.

**Art. 37 Einstellräume für Fahrräder/Kinderwagen**  
In Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse und von aussen ohne Treppe (z.B. mit Rampe) gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

**Art. 41 Hochhäuser**  
~~Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet nicht zulässig.~~

**Art. 38 Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

1. In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erstellt werden.
2. Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
3. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
4. Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
5. Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

**G. AUFSICHT, VOLLZUG**

**F. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

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

**Art. 39**

**Geltungsdauer Baubewilligung**

1. Die Frist gemäss § 201 Abs. 1b PBG, nach der die Baubewilligung erlischt wenn die Bauarbeiten unterbrochen werden, beträgt 2 Jahre ab Unterbruch der Bauarbeiten.

**G**

**RECHTSSCHUTZ**

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

**H**

**AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
	§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§ 212	Kosten
	§ 213	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigespflicht

**Art. 42**

**Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten**

1. Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
2. Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
3. Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter bei zuziehen.

**Art. 40**

**Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten**

1. Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
2. Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
3. Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben ~~nötigenfalls~~ berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter bei zuziehen.

4. Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine paritätische Kommission aus Vertretern der Landwirtschaft und des Naturschutzes zur Überwachung der Naturschutzzonen und der ökologischen Ausgleichsflächen und zur Schlichtung von daraus erwachsenden Streitigkeiten wählen.

**Art. 43 Gebühren**

1. Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für seine Aufwendungen eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
2. Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

**Art. 44 Nutzungskataster**

Die Vollzugsorgane des Gemeinderates führen ein Nutzungskataster im Sinne von § 28 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV).

**H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- ~~4. Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine paritätische Kommission aus Vertretern der Landwirtschaft und des Naturschutzes zur Überwachung der Naturschutzzonen und der ökologischen Ausgleichsflächen und zur Schlichtung von daraus erwachsenden Streitigkeiten wählen.~~

**Art. 41 Gebühren**

1. Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für seine Aufwendungen eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
2. Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

**Art. 44 Nutzungskataster  
Aufheben.**

**I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

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

**Art. 42 Strafbestimmungen**

1. Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (§ 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
2. Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig

sig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

3. Wer die Vorschriften in den Artikeln 18, 20, 21 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

#### Art. 45

##### Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 4.7.1975.
2. Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Ermensee, den 23. Juni 1994

GEMEINDERAT ERMENSEE

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

J. Fischer

J. Heim

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern  
am 28. März 1995 mit Beschluss Nr. 808

#### Art. 43

##### Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom ~~4.7.1975~~ 23. Juni 1994.
2. Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Ermensee, den ~~23. Juni 1994~~, xx. xx. 200x

GEMEINDERAT ERMENSEE

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

~~J. Fischer~~ Charles Kuhn

Jost Heim

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern  
am ~~28. März 1995~~ <sup>\*\*\*</sup>. <sup>\*\*\*</sup>. 2010 mit Beschluss Nr. ~~808~~ <sup>\*\*\*</sup>.

#### ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

- Anhang 1: Verzeichnis der Naturobjekte (gemäss Art. 20 BZR)
- Anhang 2: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 21 BZR)
- Anhang 3: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 32 BZR)
- Anhang 4: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 33 BZR)

**ANHANG 1**  
**Verzeichnis der Naturobjekte**  
 (gemäss Art. 28 BZR)

Nr.	Objekt	Lage	Koordination	GB-Nr.
K3	Baumhecke	Aabach	66°400/231'7000	719, 720, 721, 724, 725, 762, 763, 774
K4	Hochhecke	Binzmatten	660°400/232'100	848, 849
K6	Hochhecke	Dorf	660°700/231'400	405
K7	Baumhecke	Aabach	661°200/230'400	302, 1070, 1111
K9	Hochhecke	Herrenberg	660°700/230'300	408
K12	Niederhecke	Brunnmatt	660°400/230'000	522
K13	Baureihe	Brunnmatt	660°400/230'000	522
K14	Baumhecke	Oberbühl	660°200/230'100	102, 103, 105
K16	Hochhecke	Gerzenmatten	659°800/231'800	784, 834, 835
K17	Feldgehölz	Gerzenmatten	659°900/231'800	874, 792
K18	Niederhecke	Gsteig	659°800/231'200	1094
K19	Hochhecke	Gsteig	659°800/231'100	547
K22	Niederhecke	Gsteig	659°800/230'900	554, 558, 559
K25	Baumhecke	Gjuch	659°800/230'900	548, 549
K28	Feldgehölz	Höchweid	659°900/231'200	1094
K33	Buschreihe	Rüteli	660°100/230'500	587
K34	Hochhecke	Rüteli	660°100/230'500	576, 587, 588
K41	Baumhecke	Gjuch	659°900/230'700	585, 589
K50	Niederhecke	Schulhaus, Dorf	661°200/230'900	1045

**ANHANG 1**  
**Verzeichnis der Naturobjekte**  
 (gemäss Art. 28 20 BZR)

Anmerkung: Die Naturobjekte werden durch die Gemeinde überprüft.

Nr.	Objekt	Lage	Koordination	GB-Nr.
K3	Baumhecke	Aabach	<del>66°400/231'7000</del>	<del>719, 720, 721, 724, 725, 762, 763, 774</del>
K4	Hochhecke	Binzmatten	<del>660°400/232'100</del>	<del>848, 849</del>
K6	Hochhecke	Dorf	<del>660°700/231'400</del>	<del>405</del>
K7	Baumhecke	Aabach	<del>661°200/230'400</del>	<del>302, 1070, 1111</del>
K9	Hochhecke	Herrenberg	<del>660°700/230'300</del>	<del>408</del>
K12	Niederhecke	Brunnmatt	<del>660°400/230'000</del>	<del>522</del>
K13	Baureihe	Brunnmatt	<del>660°400/230'000</del>	<del>522</del>
K14	Baumhecke	Oberbühl	<del>660°200/230'100</del>	<del>102, 103, 105</del>
K16	Hochhecke	Gerzenmatten	<del>659°800/231'800</del>	<del>784, 834, 835</del>
K17	Feldgehölz	Gerzenmatten	<del>659°900/231'800</del>	<del>874, 792</del>
K18	Niederhecke	Gsteig	<del>659°800/231'200</del>	<del>1094</del>
K19	Hochhecke	Gsteig	<del>659°800/231'100</del>	<del>547</del>
K22	Niederhecke	Gsteig	<del>659°800/230'900</del>	<del>554, 558, 559</del>
K25	Baumhecke	Gjuch	<del>659°800/230'900</del>	<del>548, 549</del>
K28	Feldgehölz	Höchweid	<del>659°900/231'200</del>	<del>1094</del>
K33	Buschreihe	Rüteli	<del>660°100/230'500</del>	<del>587</del>
K34	Hochhecke	Rüteli	<del>660°100/230'500</del>	<del>576, 587, 588</del>
K41	Baumhecke	Gjuch	<del>659°900/230'700</del>	<del>585, 589</del>
K50	Niederhecke	Schulhaus, Dorf	<del>661°200/230'900</del>	<del>1045</del>

**ANHANG 2**  
**Verzeichnis der Kulturobjekte**  
 (gemäss Art. 29 BZR)

Nr.	Objekt	Lage	Koordination	GB-Nr.
KO1	Obermühle	Oberdorf	660'930/230'790	309
KO2	Kappelle St. Jakob	Dorf	660'900/230'080	424
KO3	Bauernhaus Elmiger	Dorf	660'850/231'150	426
KO4	Bildstöckli	Grütacker	660'730/230'780	289
KO5	Bildstöckli	Unterm	660'430/231'410	1078
KO6	Bildstöckli	Dorf	661'040/231'040	973

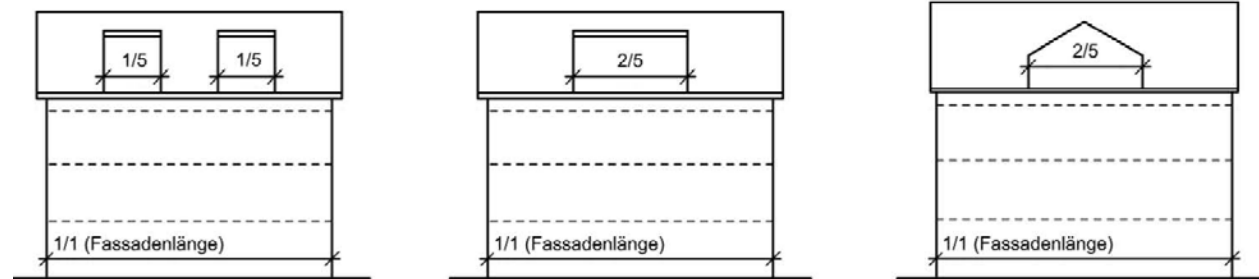
**ANHANG 2**  
**Verzeichnis der Kulturobjekte**  
 (gemäss Art. 21 BZR)

Nr.	Objekt	Lage	<del>Koordination</del>	<del>GB-Nr.</del>
KO1	Obermühle	Oberdorf	<del>660'930/230'790</del>	<del>309</del>
KO2	Kapelle St. Jakob	Dorf	<del>660'900/230'080</del>	<del>424</del>
KO3	Bauernhaus Elmiger	Dorf	<del>660'850/231'150</del>	<del>426</del>
KO4	Bildstöckli	Grütacker	<del>660'730/230'780</del>	<del>289</del>
KO5	Bildstöckli	Unterm	<del>660'430/231'410</del>	<del>1078</del>
KO6	Bildstöckli	Dorf	<del>661'040/231'040</del>	<del>973</del>

### ANHANG 3 Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 32 BZR)

#### Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als  $\frac{2}{5}$  der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.

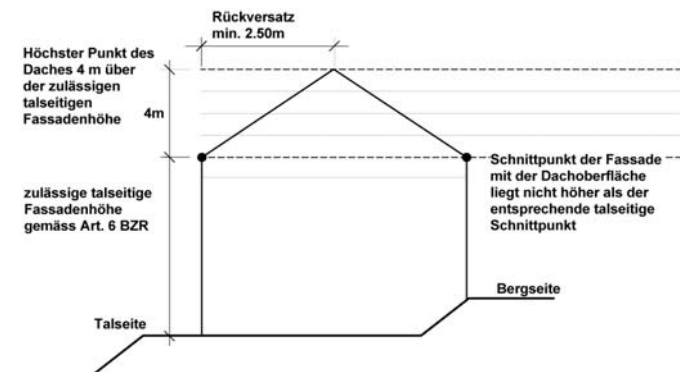


Für das Geschoss, das über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln: Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe.

### a) Geschoss mit Schrägdach

- Der Dachfirst ist mindestens 2.50 m hinter die Fassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 4.00 m über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen.
- In geneigtem Gelände darf der bergseitige Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche nicht höher als der entsprechende talseitige Schnittpunkt liegen. Die Masse der talseitigen Fassadenhöhe sind Art. 6 zu entnehmen.

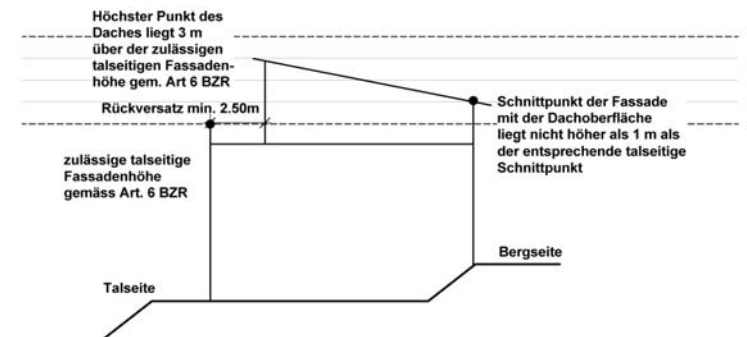
#### Schrägdach



### b) Geschoss mit Pultdach

- Für das Geschoss mit Pultdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.00 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen
- Der höchste Punkt des Daches darf höchstens 2.00 m über diesem Punkt liegen.
- Das Geschoss mit Pultdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

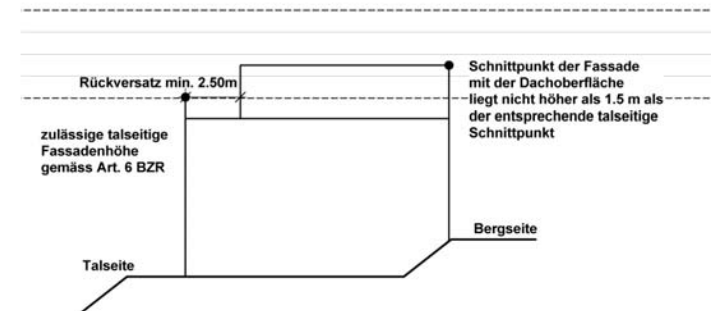
#### Pultdach



### c) Geschoss mit Flachdach

- Für das Geschoss mit Flachdach darf der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche 1.5 m höher als die zulässige talseitige Fassadenhöhe liegen
- Das Geschoss mit Flachdach muss an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

#### Flachdach



**ANHANG 4**  
**Terrainveränderungen, Stützmauern**  
(gemäss Art. 33 BZR)

**Abs. 3: Stützmauern und mauerartige Böschungen / Geländenorm**  
Stützmauern und mauerartige Böschungen

Geländenorm

