

GEMEINDE
UDLIGENSWIL

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe vom 17. März 2008 / 26. November 2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Richtplanung	1
III.	Nutzungsplanung	1
1.	Gemeinsame Bestimmungen	1
2.	Bauziffern	2
	Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	2
3.	Baulinien	2
4.	Kantonaler Nutzungsplan	2
5.	Zonenplan, Bau- Zonenreglement	2
	Art. 2 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen ES	3
	Art. 3 Zonenplan	4
	Art. 4 Etappierung der Bauzonen	4
	Art. 5 Dorfkernzone DK	4
	Art. 6 3-geschossige Wohnzonen W3a/W3-b	6
	Art. 7 1-geschossige Wohnzone / 2- geschossige Wohnzonen W1/W2-a/W2-b	6
	Art. 8 Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-V	7
	Art. 9 Wohn- und Arbeitszone W-Ar	7
	Art. 9 a Spezielle Wohnzone W-S und Spezielle Mischzone M-S	7
	Art. 10 Arbeitszone Ar-III	8
	Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke öZ	8
	Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	9
	Art. 13 Grünzone A Gr-A	9
	Art. 14 Grünzone B Gr-B	9
	Art. 14 a Grünzone Gewässerraum Gr-G	10
	Art. 15 Landwirtschaftszone Lw	10
	Art. 16 Übriges Gebiet B ÜG-B	10
	Art. 17 Naturschutzzonen*	10
	Art. 17 a Gefahrenzonen allgemein	12
	Art. 17 b Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 G-Wa2	12
	Art. 17 c Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 G-Wa3	13
	Art. 17 d Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 G-Ru2	13
	Art. 17 e Gefahrenhinweiszone Rutschungen GH-Ru	13
	Art. 18 Naturobjekte* (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen), Bachläufe	13
6.	Bebauungsplan	14
7.	Gestaltungsplan	14
	Art. 19 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	14
8.	Planungszone	15

Teil B	Landumlegung und Grenzregulierung	15
Teil C	Übernahmepflicht, Entschädigung und Beiträge	15
Teil D	Bauvorschriften	15
I.	Allgemeine Bestimmungen	15
II.	Erschliessung	16
	Art. 20 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	16
III.	Abstände	16
	Art. 21 Zusammenbau	16
	Art. 22 Strassenabstände	17
IV.	Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	17
	Art. 23 Kniestockhöhe, Höhe des Dachfirstes	17
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	18
	Art. 24 Antennen	18
	Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
	Art. 26 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen	19
	Art. 27 Containerstandorte, Kompostierplätze, Hundever säuberungseinrichtungen	19
	Art. 28 Begrünungsmassnahmen	19
	Art. 29 Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung	19
	Art. 30 Aufschüttungen	20
VI.	Sicherheit	21
VII.	Schutz der Gesundheit	21
	Art. 31 Balkone	21
	Art. 32 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	21
	Art. 33 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze	22
	Art. 33 a Bauen in lärmbelasteten Gebieten	22
VIII.	Energie	22
	Art. 34 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	22
IX.	Hochhäuser	22
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	23
XI.	Camping	23
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	23
	Art. 34 a Entwässerung/Versickerung	23

Teil E	Baubewilligung und Baukontrolle	24
Teil F	Rechtsschutz	24
	Art. 35 Beschwerderecht	24
Teil G	Aufsicht, Vollzug, Strafen	24
	Art. 36 Zuständigkeit der Behörde, Gebühren	24
	Art. 37 Strafbestimmungen über den Naturschutz	25
Teil H	Schlussbestimmungen	25
	Art. 38 Ausnahmen	25
	Art. 39 Hängige Gesuche	25
	Art. 40 Wiederherstellung gesetzmässigen Zustand, Einstellung der Bauarbeiten	25
	Art. 41 Inkrafttreten	26
Anhang 1	Schemaskizze zu Art. 7 Abs. 3 (Terrassenbauten)	27
Anhang 2	Schemaskizze zu Art. 23 Abs. 1 (Dach- und Attikageschosse bei sichtbaren Untergeschossen)	28
Anhang 3	Schemaskizze zu Art. 23 Abs. 2 (Dach- und Attikageschosse bei eingeschränkt sichtbaren Untergeschossen)	29
Anhang 4	Schemaskizze zu Art. 23 Abs. 4 (Dachaufbauten und -einschnitte)	31
Anhang 5	Bestimmungen und Auflagen zu den einzelnen speziellen Wohnzone W-S und speziellen Mischzonen M-S gemäss Art. 9a	32

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Udligenswil erlassen gestützt auf § 17 Abs. 2 sowie §§ 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und gestützt auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

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

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

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

Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 PBV* beträgt 1,0.

* PBV: Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern

3. Baulinien

Hinweis auf PBG

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

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG

§	33a	Zweck, Voraussetzungen
§	33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- Zonenreglement

Hinweis auf PBG

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

Art. 2 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen ES

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
a)	Dorfkernzone DK	III
b)	3-geschossige Wohnzone a W3-a	II
c)	3-geschossige Wohnzone b W3-b	II*
d)	2-geschossige Wohnzone a W2-a	II
e)	2-geschossige Wohnzone b W2-b	II
f)	1-geschossige Wohnzone W1	II
g)	Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-V	II
h)	Wohn- und Arbeitszone W-Ar	III
i)	Spezielle Wohnzone ¹ W-S	II
j)	Spezielle Mischzone ² M-S	III
k)	Arbeitszone ES III Ar-III	III
l)	Zone für öffentliche Zwecke öZ	II**
m)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	III
n)	Grünzone A Gr-A	-
o)	Grünzone B Gr-B	III
p)	Grünzone Gewässerraum ³ Gr-G	-

* Lärmvorbelastete W3b gemäss Zonenplan wird der ES III zugeteilt.

** Gebiet ARA wird der ES III zugeteilt.

Nichtbauzonen

		ES
q)	Landwirtschaftszone Lw	III
r)	Übriges Gebiet B ÜG-B	III

Schutzzonen / Schutzobjekte

		ES
s)	Naturschutzzonen:	
-	Naturschutzzone I Ns-I	III
-	Naturschutzzone II Ns-II	III
-	Naturschutzzone III Ns-III	III
-	Naturschutzzone IV Ns-IV	-
-	Naturschutzzone V Ns-V	-
t)	Naturobjekte -	-

Gefahrenzonen

u)	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 G-Wa2	-
v)	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 G-Wa3	-
w)	Gefahrenzone Rutschungen G-Ru2	-
x)	Gefahrenhinweiszone Rutschungen GH-Ru	-

¹ beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

² beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

³ beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

Art. 3 Zonenplan

1 Die Zonen sind in folgenden Teilzonenplänen festgelegt:

- a) Teilzonenplan Siedlung (1:2'000)
- b) Teilzonenplan Dorfkernzone (1:500)
- c) Teilzonenplan Landschaft (1:5'000)

Die Teilzonenpläne sind Bestandteile dieses Reglements.

Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient nur der allgemeinen Orientierung.

2 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung in angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§12 Abs. 3 PBV)

Art. 4 Etappierung der Bauzonen

1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt.

2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.

3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert angelegt.

4 Die Bauzonen der 2. Etappe werden in die 1. Etappe umgeteilt, wenn

- die übergeordnete Erschliessung genügt
- und eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan nachgewiesen sind.

5 Der Gemeinderat kann die Umteilung eines Gebietes der 2. Etappe in mehreren Erschliessungsetappen vornehmen.

6 Das Verfahren der Umetappierung richtet sich nach § 43 PBG.

Art. 5 Dorfkernzone DK

1 Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild (Strassenabstandsvorschriften: siehe Art. 22 BZR).

2 Gestattet sind Wohnungen, Büros, Ateliers, höchstens mässig störendes Kleingewerbe und Läden von max. 500 m² Nettoladenfläche pro Geschäft sowie öffentliche Bauten und Anlagen.

- 3 In der Dorfkernzone werden unterschieden:
- Bautyp A (erhaltenswerte Bauten)
 - Bautyp B (übrige Bauten und weitere Bauplätze)

Bautyp A

4 Grundsatz:

Die im Teilzonenplan Dorfkernzone als Bautyp A bezeichneten Bauten sind in ihrer Substanz und äusserer Erscheinung weitgehend zu erhalten (siehe auch Art. 29 BZR).

Ausnahmen:

Erweist sich die Erhaltung eines Objektes aufgrund eines Bauuntersuches als untragbar, kann der Gemeinderat den Ersatz eines Bautyps A durch einen Neubau bewilligen.

Ersatzbauvorschriften:

Für grössere Um- oder allfällige Ersatzbauten sind das bestehende Gebäudevolumen, die ungefähre Lage und Stellung sowie die äussere kubische Erscheinungsform des Altbaus massgebend.

Bautyp B

- 5 Für die übrigen Bauten (Bautyp B) gelten die im Teilzonenplan Dorfkernzone eingetragenen max. Gebäudegrundflächen und Vollgeschosse.

Dachneigung: um 40°, jedoch max. 45°.

Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Rahmen von Art. 23 BZR ist zulässig. Die Bauten haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung dem Ortsbild einzuordnen. Es sind nur geneigte Dächer gestattet.

Bei 2- und mehrgeschossigen Bauten sind insbesondere nicht zulässig:

- Dachgestaltungen (Vorsprünge, Abschlüsse, Materialien, Aufbauten), die nicht dem Massstab der traditionellen Bauweise entsprechen,
- Dacheinschnitte,
- auskragende Balkone (als Lauben gestaltete Balkone sind gestattet),
- mehr als 6 m Garagefront pro Gebäude,
- Terrainveränderungen und Rampen, die das Ortsbild stören,
- störende Reklamen und Beschriftungen.

Der Gemeinderat kann von diesen Bestimmungen abweichen, wenn das Projekt aufgrund eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit denkmalschützerischer Begleitung erarbeitet wurde.

Nebenbauten

- 6 Zusätzlich zu den Bauten A und B sind eingeschossige Nebenbauten (Abstellräume, vereinzelte Garagen, Gartenhäuschen usw.) gestattet, wenn sie sich gestalterisch gut in Ortsbild einfügen.

Gestaltungsplanareale

- 7 In den im Zonenplan bezeichneten „Gestaltungsplanarealen“ ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, das sich bezüglich ortsbaulicher, kubischer und architektonischer Qualitäten, Gestaltung der Umgebung sowie Lösung der Erschliessung und Parkierung sehr gut ins Ortsbild einfügt. Der Gemeinderat kann für das Gesamtkonzept ein wettbewerbsähnliches Verfahren verlangen.

Als Richtwert gilt eine Ausnützungsziffer von 0,45.

Art. 6 3-geschossige Wohnzonen W3a/W3-b

- 1 Die 3-geschossigen Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosse:	max. 3
Gebäudelänge:	max. 25 m bei 3 Vollgeschossen max. 32 m bei 2 Vollgeschossen

	W3-a	W3-b
Ausnützungsziffer:	max. 0,45	max. 0,5

Art. 7 1-geschossige Wohnzone und 2-geschossige Wohnzonen W1/W2-a/W2-b

- 1 Die 1-geschossigen und 2-geschossigen Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

- 2 Es darf wie folgt gebaut werden.

	W2-a	W2-b	W1
Vollgeschoss:	max. 2	max. 2	max. 1
Ausnützungsziffer:	max. 0,25	max. 0,30*	max. 0,25
Gebäudelänge:	max. 25 m	max. 25 m	max. 25 m

* Die Ausnützungsziffer pro Geschoss beträgt höchstens 0,25.

Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

	W2	W1
Fassadenhöhe talseitig:	max. 9.00 m	max. 7.00 m
davon sichtbar*:	max. 8.20 m	max. 6.50 m

* Garagenzufahrten von max. 6.00 m Breite sind ausgenommen.

Gebiet Chräi / Volloch

In der Zone W2-b gelten

- auf einer Bautiefe südlich der Chräigasse und
- auf der Parzelle Nr. 222 Volloch

folgende Bestimmungen:

- Fassadenhöhe: max. 8.20 m
- Firsthöhe: max. 9.50 m

Terrassenbauten

3 Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Sie sind der tatsächlichen Hangneigung anzupassen und dürfen eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 6 m parallel zum begrabigten gewachsenen Terrain verläuft.

Die übereinander liegenden Vollgeschosse sind mind. 3 m zurückzusetzen und kubisch aufgelockert zu gestalten (siehe Schemaskizze im Anhang).

Art. 8 Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-V

- 1 In der Wohnzone für verdichtete Bauweise gelten grundsätzlich die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W2-b (Art. 7 BZR).
- 2 Im Rahmen von § 38 PBG ist zudem die verdichtete Bauweise mit einer Ausnützungsziffer von mindestens 0,35 und höchstens 0,40 zulässig.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszone W-Ar

- 1 Gestattet sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschoss:	max. 3
Ausnützungsziffer:	max. 0,7 (davon für Wohnen max. 0,5)
Gebäuelänge:	max. 40 m bei Gewerbenutzung max. 35 m bei Wohnnutzung

Für Räume, die nach sechs Jahren gewerblich nicht genutzt werden können, darf der Gemeinderat eine teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken im Rahmen der max. Gesamt-Ausnützung bewilligen, wenn sich die Räume dazu eignen.

- 3 Grenzt ein Gebäude an die Dorfkernzone, so hat es bezüglich Gestaltung, Dimensionen, Materialien und Farbgebung auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Art. 9 a Spezielle Wohnzone W-S und Spezielle Mischzone M-S⁴

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist für die Wohnnutzung bestimmt, nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
- 2 Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohnnutzung, sowie für nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.
- 3 In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Mischzone M-S darf nur aufgrund eines Gesamtkonzepts, das in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet wurde, und nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden.
- 4 Weitere Anforderungen und Bedingungen für die Gestaltungs- oder Bebauungspläne der einzelnen Gebiete sind im Anhang 5 des BZR festgelegt.

⁴ beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

Art. 10 Arbeitszone Ar-III

- 1 Die Arbeitszone der Empfindlichkeitsstufe ES III (Ar-III) ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- 3 In der Arbeitszone kann wie folgt gebaut werden:

Überbauungsziffer:	0,35
Fassadenhöhe maximal:	9 m
Firsthöhe maximal	11 m
- 4 Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 5 Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind. Freie Lager und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. Sie sind gegen Einblicke von aussen abzuschirmen.
- 6 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.

Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke öZ

Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dimensionen und Gestaltung gut ins Ortsbild und die angrenzenden Zonen einzuordnen.

Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Nutzungen zugeführt:

- 1 Areal der Kirche und Oberdorfstrasse:
Kirchliche Bauten, Saalbauten, kulturelle Bauten, Wohnungen für hauptberufliches gemeindeeigenes Kirchenpersonal, öffentliche Parkplätze, Friedhofbauten und -anlagen.
- 2 Kirchrainstrasse:
Betagtenwohnungen
- 3 Areal der Schule:
Schulbauten, Sport- und Freizeitanlagen, kulturelle Bauten
- 4 Neuheim:
ARA
- 5 Geeriallmen⁵:
Werkhof, Feuerwehr, Entsorgungsstelle
Randbepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens

⁵ beschlossen am 21.03.2016 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 23.08.2016 durch den Regierungsrat

Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF

Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen haben sich gut in Topografie und Landschaft einzuordnen.

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Goldispitz) sind folgende Nutzungen zulässig: Rasenspielfelder und Garderobengebäude. Reitsport im Umfang der bestehenden Bauten und Anlagen.

Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann der Regierungsrat gemäss § 49 Abs. 3 PBG das Enteignungsrecht im Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz erteilen.

Art. 13 Grünzone A Gr-A

- 1 Die Grünzone A dient der Freihaltung von Kulturobjekten und Freiräumen im Dorfkern, von Bachlandschaften und historischen Wegen.

Sie ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Die Ausnützung in Bauzonen bleibt anrechenbar.

- 2 Innerhalb der Grünzonen A sind untersagt:
 - Hochbauten aller Art
 - Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen).

Die Nutzung als Gartenanlage ist gestattet. Der Übergang zwischen Grünzone und bebaubarem Bereich ist möglichst natürlich (ohne Steilböschungen und Mauern) zu gestalten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Verkehrsanlagen bewilligen.

Art. 14 Grünzone B Gr-B

- 1 Die Grünzone B bezweckt die Freihaltung exponierter Landschaftselemente von Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechenden Bauten. Der Gemeinderat kann Erholungsanlagen wie Spielplätze, Wanderwege, Ruheplätze und dergleichen sowie Bewirtschaftungswege bewilligen.
- 3 Nicht zulässig sind nutzungsmässige Intensivierungen, die die Landschaft verändern oder beeinträchtigen, Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen), Lagerungen, Stützmauern, die Begradigung von Waldrändern oder Aufforstungen sowie Gartenbau- und Gärtnereianlagen wie Plastiktunnels, Glashäuser, Treibhäuser und ähnliches.
- 4 Ausnahmen kann der Gemeinderat angrenzend an die Wohnzone bewilligen (insbesondere bezüglich Terrainanpassungen, Gartenanlagen und Kleintierställen) sofern dem Vorhaben nicht überwiegende Interessen der Walderhaltung und des Landschaftsschutzes entgegenstehen.

Art. 14 a Grünzone Gewässerraum Gr-G⁶

- 1 Die Grünzone Gr-G dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Sie ist einer anderen Zone überlagert und zählt zur Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.

Art. 15 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen von § 140 PBG.
- 3 Der Gemeinderat kann Bauten und Anlagen untersagen, wenn sie landschaftlich exponiert liegen und das Landschaftsbild erheblich stören.

Gärtneranlagen zulässig

- 4 Baumschulen, Bauten und Anlagen für gewerbliche Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, feste Plastik- oder Glastunnels, offene Gärtnerei- und Gartenbaumateriallager und dergleichen sind in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig, wenn sie an wenig exponierten oder landschaftlich wenig empfindlichen Orten angelegt werden.

Art. 16 Übriges Gebiet B ÜG-B

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Gebiet langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 3 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 17 Naturschutzzonen*

- 1 Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.
- 2 In den Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a) Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen
 - b) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art
 - c) das Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen

Bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden. Im Weiteren dürfen auf Bewilligung des Gemeinderates hin kleinere Gräben bis max. 30 cm Tiefe zwecks Regulierung des Wasserhaushaltes unterhalten werden. Neue Gräben dürfen nicht angelegt werden.

⁶ beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

Naturschutzzone I Ns-I

- 3 Die Naturschutzzone I umfasst die Kernräume der Schutzgebiete. Die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen, Rieder und Moore ist auf den jährlichen Streueschnitt begrenzt. Dieser darf nicht vor dem 15. September vorgenommen werden (Ausnahmen im Rahmen von Abs. 8 zulässig); das Schnittgut ist abzuführen. Die Wiesen dürfen weder beweidet noch gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen.

Naturschutzzone II Ns-II

- 4 Die Naturschutzzone II umfasst die Pufferzonen zu den Kernräumen. Acker- und Gartenbau sind untersagt. Die Wiesen dürfen weder gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Das Beweiden kann im Rahmen der Nutzungs- und Pflegevereinbarungen beschränkt zugelassen werden, wenn die Kernräume dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebiet der Naturschutzzone II, welches überlagert ist mit der Zone „Gärtnerei-/Gartenbauanalgen zulässig“, (Teile der Grundstücke Nr. 66 und 67), darf nebst der landwirtschaftlichen Nutzung nur für Baumschulen ohne Flüssigdünger und Herbizide genutzt werden.

Naturschutzzone II Ns-III

- 5 In der Naturschutzzone III gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone II. Das Ausbringen von Mist kann jedoch im Rahmen der Nutzungs- und Pflegevereinbarungen beschränkt zugelassen werden, wenn die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutzzone IV Ns-IV

- 6 Die Naturschutzzone IV ist dem Wald überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung schutzwürdiger Waldgesellschaften. Schutzziele, Nutzung und Pflege legt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst und dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz fest.

Naturschutzzone V Ns-V

- 7 Die Naturschutzzone V ist dem Wald überlagert. Sie dient als Übergangszone zwischen der Naturschutzzone IV und dem übrigen Wald. Ihre Pflege und Nutzung ist auf die Schutzziele der NS-Zone IV abzustimmen. Grundsätze und Massnahmen werden in einem Pflegeplan vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst und dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz festgelegt.

Schutz- und Pflegemassnahmen

- 8 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff NLG anzuordnen.

Ausnahmen

- 9 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 2 – 7 bewilligen,
- wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht, oder
 - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.

Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Artikel 24^{sexies} der Bundesverfassung, Artikel 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

** Die Verfügung des Gemeinderates vom 14. Juli 1987 zum Schutze der Moore, Riede und schützenswerten Landschaften im Gebiete des Unteren Waldes wird nach Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements durch den Gemeinderat aufgehoben.*

Art. 17 a Gefahrenzonen allgemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion oder Rutschungen gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen 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 das Gebäudeinnere nicht beeinträchtigen. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahren) massgebend.
- 6 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 Gebietes nachhaltig aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 17 b Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 G-Wa2

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

Art. 17 c Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 G-Wa3

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (gelbblaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion geringer gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

Art. 17 d Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 G-Ru2

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 (blau gepunktete Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen die durch Rutschungen gefährdeten Fassaden keine ungeschützten Öffnungen aufweisen, und sie müssen der in der Gefahrenkarte angezeigten Prozessintensität widerstehen.
- 3 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

Art. 17 e Gefahrenhinweiszone Rutschungen GH-Ru

- 1 Die Gefahrenhinweiszone (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.
- 2 Da der Schmutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen zu eliminieren.
- 3 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgebenden Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.

Art. 18 Naturobjekte* (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen), Bachläufe

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989)
- 2 In Ergänzung der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind auch markante Einzelbäume geschützt, soweit sie im Zonenplan dargestellt sind.
- 3 Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.

- 4 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt (vorbehalten bleiben die Gewässerabstandsvorschriften gemäss Wasserbaugesetz).

** Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986 (SR 814.013) dürfen Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken und Feldgehölzen sowie in deren Umgebung (3 m breiter Streifen) nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).*

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	Rechtswirkungen
§	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. 19 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Für verdichtete Bauweise in der Zone W2-V (siehe Art. 8) ist gemäss § 38 PBG eine Minimalfläche von 2'000 m² erforderlich.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4000 m², in der Dorfkerzone 2500 m². Der AZ-Bonus bis höchstens 15 % wird nur in dem Masse gewährt, wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planerisch ausgewiesen sind.

- 4 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung und Begrünung von Bauten, Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen darzustellen. Mind. 10 % der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.
- 5 Auf der Parzelle Nr. 209 (Haglihof A) ist nur die Einzelbauweise (Einfamilienhäuser oder Doppel-Einfamilienhäuser) zulässig.
- 6 In den Bauzonen 2. Etappe sowie in den im Teilzonenplan Dorfkerzone speziell bezeichneten Gebieten sind Gestaltungspläne erforderlich.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG

§	81	Zweck
§	82	Zuständigkeit
§	83	Geltungsdauer
§	84	Verfahren
§	85	Rechtswirkung

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§	86 - 101	Landumlegung
§	102 - 104	Grenzregulierung

Teil C Übernahmepflicht, Entschädigung 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, Häusernummerierung
§	116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

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

Art. 20 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben

- 1 Bei allen Bauvorhaben sind genügend Abstellflächen zu schaffen.
- 2 Erforderliche Abstellplätze:
 - a) bei Wohnbauten 1.5 Abstellplätze oder Garagen pro Wohnung (Aufrundung auf die nächste volle Zahl) sowie 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohneinheiten. Die Besucherparkplätze müssen als solche für die Besucher der entsprechenden Liegenschaften gekennzeichnet sein und dürfen nicht durch anderweitige Sondernutzungsrechte reserviert werden.
 - b) bei Geschäftsbauten, Büros sowie Gewerbebetrieben 1 Abstellplatz oder eine Garage pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF).
 - c) bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw. 1 Abstellplatz (nicht Garagenplatz) pro 4 Sitzplätze.
 - d) bei öffentlichen Bauten und Werken setzt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze von Fall zu Fall fest.
- 3 Kann aus einem zwingenden Grund die geforderte Anzahl Abstellplätze auf den Grundstücken oder in der näheren Umgebung nicht verwirklicht werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine zweckgebundene Abgabe zu verlangen. Diese beträgt CHF 4'000.– pro Parkplatz.
- 4 Gemäss § 119 Abs. 2 PBG hat die Tiefe von Garagenvorplätze mindestens 6.00 m zu betragen.

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. 21 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 22 Strassenabstände

- 1 Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.
- 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) zu Kantonsstrassen 6 m
 - b) zu Gemeindestrassen 5 m
 - c) zu Güterstrassen 4 m
 - d) zu Privatstrassen 4 m
 - e) zu Wegen 2 m
- 3 Ausgenommen von den Abstandsvorschriften gemäss Abs. 1 und 2 sind Bepflanzungen usw., die Bestandteil eines Strassenprojektes sind (z.B. verkehrsberuhigende Massnahmen).
- 4 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen und Balkone dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.
- 5 Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0.6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1.50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten (§ 87 StrG).
- 6 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Abs. 1 abweichende Abstände festlegt.
- 7 Im Einzelfall kann das Baudepartement bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen, Ausnahmen bewilligen (z.B. auch für Container- und Veloplätze), wenn die Anlage weder die Verkehrssicherheit noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt (§ 88 StrG) sowie in der Dorfkernzone aufgrund typischer Gebäudestellungen im Ortsbild.
- 8 Im Übrigen wird auf das kantonale Strassenrecht verwiesen.

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

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

Art. 23 Kniestockhöhe, Höhe des Dachfirstes

- 1 Ragt das Untergeschoss mehr als 1.50 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain, wird die Höhe des Dachgeschosses auf 1.50 m beschränkt. Attikageschosse sind nicht zulässig (siehe Schemaskizze Anhang 2).
- 2 Ragt das Untergeschoss weniger als 1.50 m über das gewachsene resp. tiefer gelegte Terrain, ist ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss gemäss folgender Bestimmungen zulässig (siehe Skizzen im Anhang 3):

a) Sattel- und Walmdächer

Kniestockhöhe:	1.00 m
Dachfirsthöhe:	4.00 m bei 1 und 2 Vollgeschossen ausserhalb der Dorfkernzone; 5.00 m bei den übrigen Bauten ausserhalb der Dorfkernzone

Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.20 m, ist der Dachfirst mindestens 2.50 m hinter die Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

b) Pultdächer

Kniestockhöhe:	2.50 m
Dachfirsthöhe:	3.80 m

c) Attikageschosse mit Flachdächern

Dachfirsthöhe:	3.00 m gemäss § 139 Abs. 2 PBG
----------------	--------------------------------

- 3 Die Höhe des Dachfirstes in der Dorfkernzone ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Art. 5 Abs. 5 BZR.
- 4 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (ausser gemessen in einer Höhe von 1.50 m über Dachgeschossboden), wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfkernzone.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

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

Art. 24 Antennen

- 1 Aussenantennen (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang wie z.B. Parabolspiegel) bedürfen einer Baubewilligung. Pro Gebäude wird in der Regel höchstens eine Anlage bewilligt.
- 2 Sie werden im Rahmen von § 143 Abs. 2 PBG bewilligt.
- 3 Hochantennen sind untersagt. Parabolantennen dürfen die Dachfläche nicht überragen, im Dorfkern sind visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Lösungsvorschlägen abhängig zu machen. Er kann den Beizug von dafür qualifizierten Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes fördern und unterstützen.

Art. 26 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen

- 1 Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Zur Beurteilung der Bauprojekte bezüglich ihrer Umgebungsgestaltung erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

Art. 27 Containerstandorte, Kompostierplätze, Hundever säuberungseinrichtungen

Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen an geeigneten Orten private Container-Standorte, Kompostierplätze und/oder Hundever säuberungseinrichtungen festlegen und deren Gestaltung und Wartung zu Lasten der Interessierten regeln.

Art. 28 Begrünungsmassnahmen

- 1 Der Gemeinderat verlangt bei Bauprojekten, auch bei Umbauten, Begrünungsmassnahmen, insbesondere
 - a) die extensive Begrünung von nicht begehbaren Flachdächern, sowie flach geneigten Dächern bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
 - b) die Begrünung der Siedlungsgebiete, insbesondere der Siedlungsrandgebiete, mit vorwiegend einheimischen Gehölzen.
- 2 Für eine naturnahe Gestaltung der Bachufer ist das kant. Wasserbaugesetz zu beachten (insbesondere § 11 Abs. 3, § 12 Abs. 2 und 3).

Art. 29 Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer. Er führt ein Inventar, das bei der Gemeinde öffentlich aufliegt und nachgeführt wird. Der Gemeinderat kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.
- 2 Für die Veränderung oder Beseitigung der Kulturobjekte ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

- 3 Die Kulturobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- 4 In der näheren Umgebung von Kulturobjekten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass ein Kulturobjekt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 30 Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material, die nicht unter Deponien im Sinne der "Technischen Verordnung über Abfälle (TVA)" vom 10. Dezember 1990 fallen, bedürfen einer Baubewilligung des Gemeinderates. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften*.

** Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.*

- 2 Aufschüttungen sind gestattet, wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes eignet;
 - b) eine genügende Zufahrt vorhanden ist;
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdigen Gebiete beeinträchtigt werden;
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung oder eine ökologische Aufwertung erreicht wird;
 - e) auf nachbarliche Verhältnisse Rücksicht genommen wird;
 - f) diese nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
 - a) Baugesuch
 - b) Situationsplan
 - c) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Höhenkoten
 - d) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung und
 - e) Plan der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautions verlangen. Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.
- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Aufschüttungs-Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

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

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

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

Art. 31 Balkone

Bei Mehrfamilienhäusern haben Balkone (ausgenommen Zweitbalkone) eine Mindesttiefe von 2 m aufzuweisen.

Art. 32 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume von mindestens 5 m² pro Wohnung für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Ein Teil der Abstellplätze kann in einem freistehenden Velounterstand realisiert werden.

Art. 33 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von –CHF 1'000.– pro Zimmer zu entrichten (siehe §§ 158/159 PBG), angepasst an den Luzerner Baukostenindex für Wohnbauten (Stand 1. April 1996: 123,4 Punkte).

Art. 33 a Bauen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt 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 Ausnahmbewilligung 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 muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

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

Art. 34 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- 1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachfläche oder Gebädefassade zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
- 2 Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht für Solaranlagen ergibt sich aus § 61 Abs. 1 und Abs. 2 PBV, sowie § 184 Abs. 2 PBG.

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

- § 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen
- § 167 Besondere Voraussetzungen
- § 168 Profile

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

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

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§	174	Campieren
§	175	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. 34 a Entwässerung/Versickerung

- 1 Plätze sind, soweit möglich und unter Vorbehalt von entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.
- 2 Wenn möglich, werden Reinabwasser unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien von Bund und Kanton durch Versickerung, Retention oder Einleitung in ein Oberflächengewässer abgeleitet.
- 3 Der Gemeinderat ist in Anlehnung an den generellen Entwässerungsplan (GEP) ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.
- 4 Oberflächliche Versickerungen und Versickerungen über die belebte Humusschicht (Versickerungsmulden) können durch die Gemeinde bewilligt werden.
- 5 Unterirdische Versickerungsanlagen (Versickerungsschächte) werden durch die Dienststelle für Umwelt und Energie (uwe) bewilligt.

Teil E Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§ 184 - 205 Baubewilligung und Baukontrolle

Teil F Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§ 206 Rechtsmittel
§ 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 35 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entschiede des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

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

Art. 36 Zuständigkeit der Behörde, Gebühren

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat, der die Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat erhebt neben den tarifmässigen Kanzleigebühren von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, für die Baukontrolle usw. eine Grundgebühr von 1 % der Gebäudeversicherungssumme, mindestens aber CHF 40.–, zuzüglich den Aufwendungen für Gutachten, Geometernachführung usw. nach Zeitaufwand. Die Gebühr für die Prüfung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Zeitaufwand.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute zuzuziehen.
- 4 Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen, sofern er dies als gerechtfertigt erachtet.

Art. 37 Strafbestimmungen über den Naturschutz

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Busse bis zu CHF 100'000.– bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu CHF 40'000.–.
- 2 Wer die Vorschriften von Art. 17 Abs. 2 - 7 und Art. 18 Abs. 2 und 3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu CHF 20'000.–, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.– bestraft.

Teil H Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

- § 215 - 221 Änderung bisherigen Rechts
- § 222 - 223 Aufhebung bisherigen Rechts
- § 224 - 226 Übergangsbestimmungen

Art. 38 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde,
- b) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
- c) für landwirtschaftliche und bestehende gewerbliche Bauten,
- d) wenn dadurch eine siedlungsbaulich und architektonische qualitätsvollere Lösung erreicht wird.

Art. 39 Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglementes zu behandeln.

Art. 40 Wiederherstellung gesetzmässigen Zustand, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung von Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Udligenswil.

Art. 41 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- 2 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird Art. 27 des Strassenreglements vom 2. Juni 1975 aufgehoben.

Udligenswil, 17. März 2008 / 26. November 2018

GEMEINDEVERSAMMLUNG UDLIGENSWIL

Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Thomas Rebsamen Reto Schöpfer

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

- 17. März 2008
- 21. März 2016
- 26. November 2018

Vom Regierungsrat genehmigt am:

- 19. August 2008 (Protokoll-Nr. 866)
- 23. August 2016 (Protokoll-Nr. 864)
- 26. November 2019 (Protokoll-Nr. 1285 und Nr. 1286)

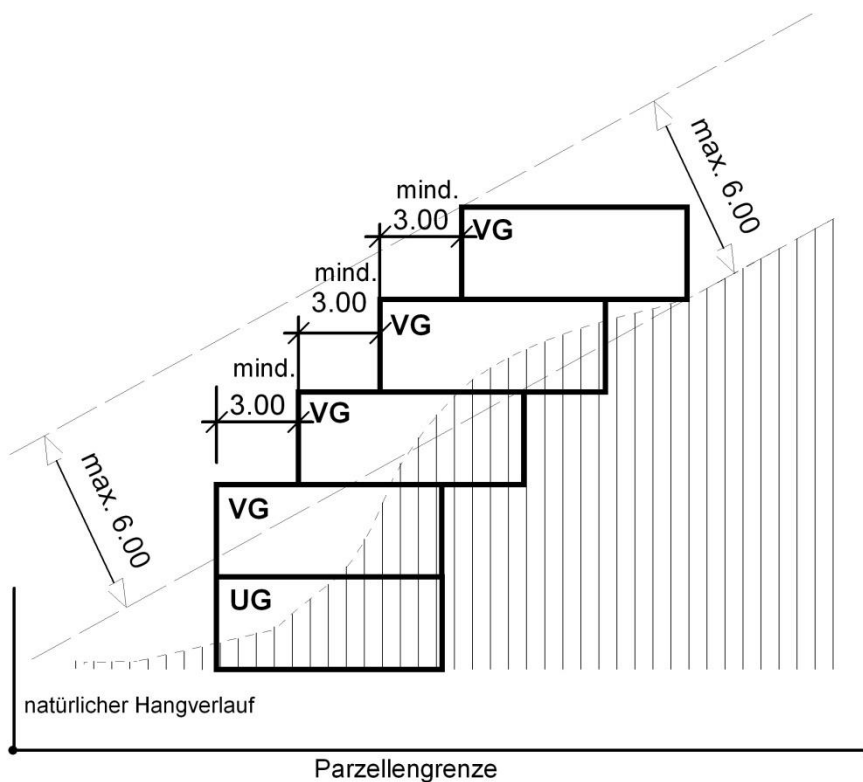
Anhang 1

Schemaskizze zu Art. 7 Abs. 3 (Terrassenbauten in der W2)

Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Sie sind der tatsächlichen Hangneigung anzupassen und dürfen eine Linie nicht überschreiten, die 6 m parallel zum begrabigten gewachsenen Terrain verläuft.

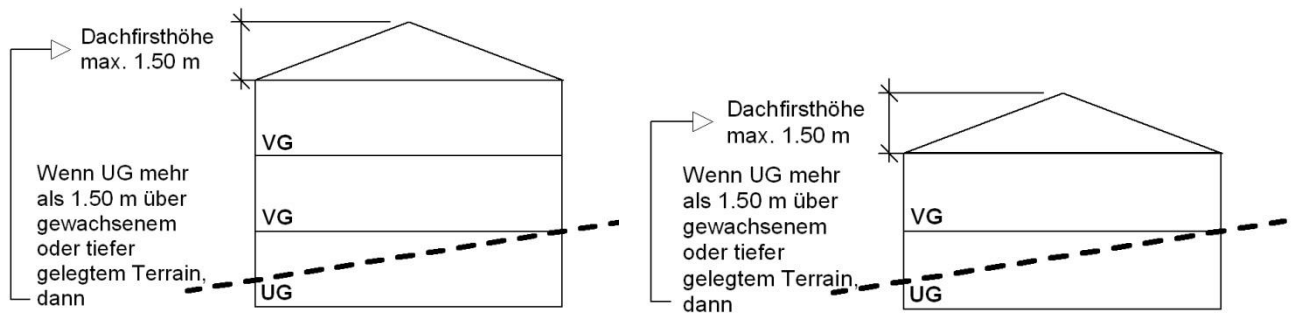
Die übereinander liegenden Vollgeschosse sind mind. 3 m zurückzusetzen und kubisch aufgelockert zu gestalten.



Anhang 2

Schemaskizzen zu Art. 23 Abs. 1: Dach- und Attikageschosse, wenn Untergeschosse mehr als 1.50 m sichtbar sind

Ragt das Untergeschoss mehr als 1.50 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain, wird die Höhe des Dachgeschosses auf 1.50 m beschränkt. Attikageschosse sind nicht zulässig.



Anhang 3

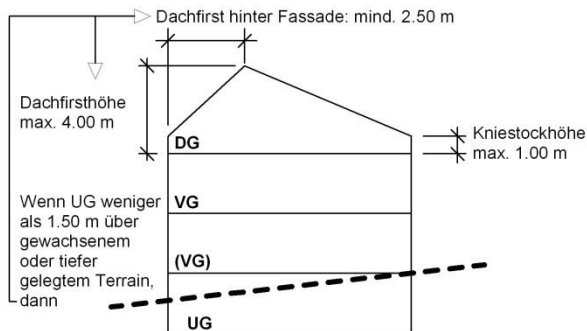
Schemaskizzen zu Art. 23 Abs. 2: Dach- und Attikageschosse, wenn Untergeschosse talseitig eingeschränkt sind

Ragt das Untergeschoss weniger als 1.50 m über das gewachsene resp. tiefer gelegte Terrain, ist ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss gemäss folgender Bestimmungen zulässig:

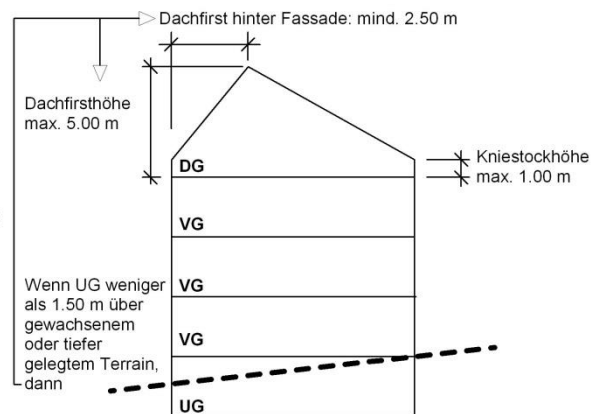
a) Sattel- und Walmdächer

Für Bauten mit 1-2 Vollgeschossen ausserhalb der Dorfkernzone gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirsthöhe von 4.00 m. Für alle übrigen Bauten ausserhalb der Dorfkernzone gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirsthöhe von 5.00 m.

Zone W1/W2



Uebrige Zonen



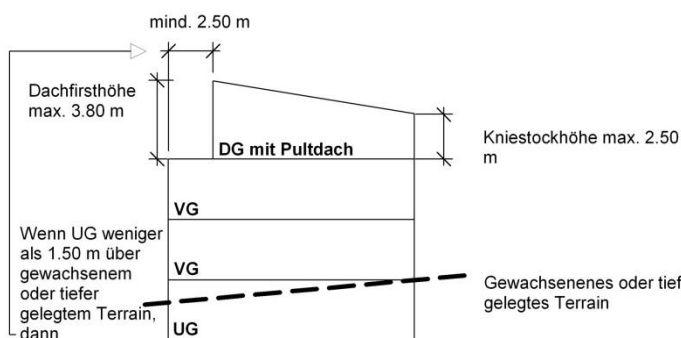
Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.20 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

b) Dachgeschosse mit Pultdächern

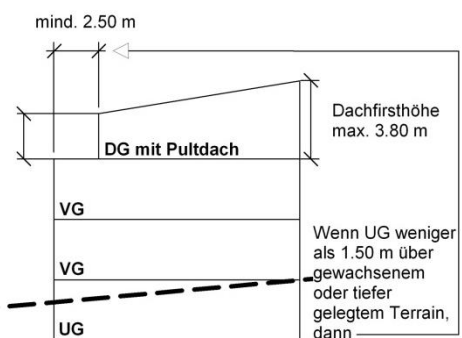
Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.80 m.

Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein; in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

Dachfirst talseitig

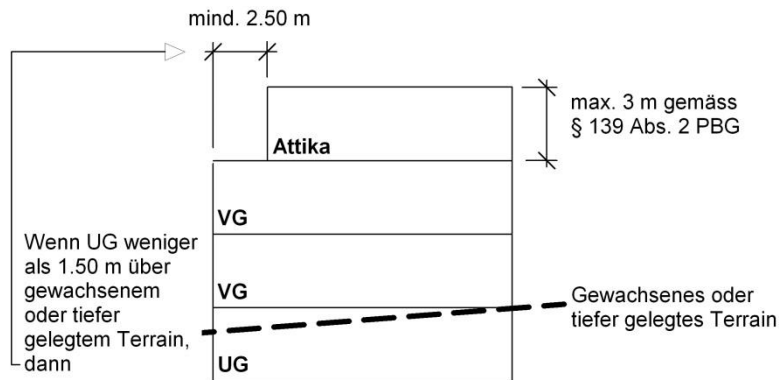


Dachfirst bergseitig



c) Attikageschosse mit Flachdächern

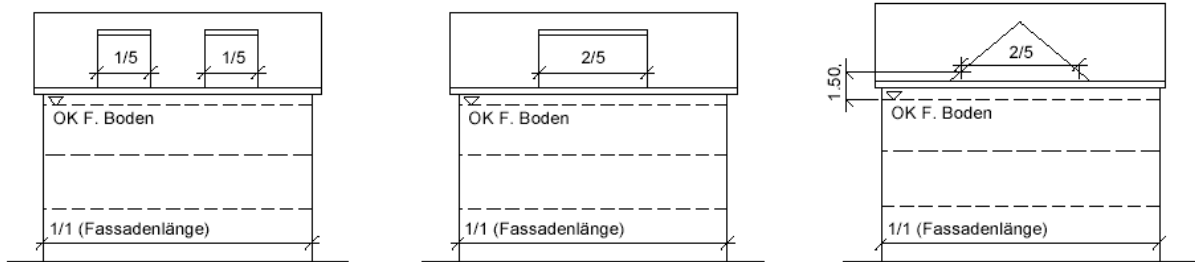
Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.



Anhang 4

Schemaskizzen Art. 23 Abs. 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfkernzone.



Bestimmungen und Auflagen zu den einzelnen speziellen Wohnzonen W-S und speziellen Mischzonen M-S gemäss Art. 9a

- a) **Spezielle Mischzone M-S** (Gebiet A gemäss Zonenplan)
- Spezielle Mischzone M-S** (Gebiet B gemäss Zonenplan)
- Spezielle Wohnzone W-S** (Gebiet C gemäss Zonenplan)

Für die Gebiete A, B und C (Mitte) gilt eine gemeinsame Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan Mitte ist gleichzeitig mit der Umzonung zu erlassen.

Im Gebiet A werden die zulässigen Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Firstkoten festgelegt. Für die Parzelle Nr. 24 wird ein Baubereich ergänzt.

In den Gebieten B und C wird zusammen mit dem Bebauungsplan Mitte ein Gesamtkonzept mit hoher Umgebungsqualität festgesetzt. Die zulässigen Bauvolumen werden im Bebauungsplan mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Firstkoten aufgrund des Richtprojekts festgelegt.

Die Realisierung in Etappen, insbesondere eine zeitlich spätere Realisierung und vorläufige Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebs auf den Parzellen Nrn. 29 und 410 ist im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen.

⁷ beschlossen am 26.11.2018 durch die Gemeindeversammlung; genehmigt am 26.11.2019 durch den Regierungsrat

Gemeindekanzlei | Schössligasse 2 | CH-6044 Udligenswil

Telefon 041 371 13 13 | Fax 041 371 13 12 | info@udligenswil.ch | www.udligenswil.ch