

PLANUNGSBERICHT BEILAGE 1: BZR VERGLEICH NEU - ALT

Blau = neuer Text Rot = Änderung bzw. Streichung Grün = Änderungen aus der OPK

Info: Verweise auf andere Gesetze werden nur noch bei den betreffenden Artikeln gemacht werden. Dies vereinfacht das Dokument und führt zu einer übersichtlichen Struktur. Bei einer Planung muss die übergeordnete Gesetzgebung immer beigezogen werden.

MBZR = Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern

BZR neu	BZR alt	Kommentar
1. Allgemeine Bestimmungen	A. Allgemeines B. Planungsvorschriften	
<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haus- hälterische Nutzung des Bodens und eine geord- nete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Be- achtung eines schonenden Umgangs mit den natür- lichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Land- schaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Da- bei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.</p>	<p>Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer ge- mäss § 9 Abs. 2 PBV¹ beträgt 1,0.</p>	<p>Neu: Übernahme MBZR Alt: Ausnützungsziffer gibt es nicht mehr</p>
<p>Art. 2 Zuständigkeit</p> <p>¹⁾ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonen- reglementen und Bebauungsplänen.</p> <p>²⁾ Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne wie u.a. des Erschlies- sungsrichtplanes, der Gestaltungspläne, der notwendigen Ausführungsverordnungen und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.</p> <p>³⁾ Die Zuständigkeit für die Erteilung von Bau- bewilligungen ist in der Organisationsverord- nung geregelt.</p>		<p>Übernahme MBZR und eigene Formulierung</p>
<p>Art. 3 Planungskoordination</p> <p>Für Neubauten oder für Umbauten mit wesentlichen räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voran- frage an die Gemeinde zu richten, um die orts- baulichen Anforderungen und Rahmenbeding- ungen zu klären. Dies gilt insbesondere in den fol- genden Fällen:</p> <p>a) Bei Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern, b) Bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu ei- ner wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bau- volumen und/oder Gesamthöhe) oder Nut- zungsänderung führen, c) Bei Flächen mit der Überlagerung «gestalteri- sche Einheit».</p>		<p>Sicherstellung der Pla- nungskoordination in baulich sensiblen Räu- men</p>

¹ PBV: Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Art. 4 Begutachtung</p> <p>1) Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch Fachleute beraten lassen.</p> <p>2) Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchstellenden zu übertragen.</p>		<p>Qualitätssicherung, Beratung durch Fachleute/Baukommission.</p>
<p>Art. 5 Qualität</p> <p>1) Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.</p> <p>2) Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <p>a) Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,</p> <p>b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</p> <p>c) Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,</p> <p>d) Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,</p> <p>e) Fassadenfarbgebung mit Ausschluss von reflektieren, grell/bunt, «ultraweiss» und dergleichen,</p> <p>f) Zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,</p> <p>g) Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</p> <p>h) Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.</p> <p>3) Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimalen nutzbaren Tiefe von 2.0 m zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Loggia, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten sein. Für die Fläche gilt ein Richtwert von 10 % der zugehörigen Hauptnutzfläche (HNF).</p> <p>4) Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>5) Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn:</p> <p>a) Mind. drei unabhängige Projektvorschläge vorliegen,</p> <p>b) In der Jury mind. zwei externe Fachpersonen vertreten sind,</p> <p>c) Der/die Verantwortliche des Ressorts Baus in die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens involviert ist.</p> <p>Die Kosten des Verfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen.</p>		<p>Übernahme MBZR mit Präzisierung</p> <p>Ausschluss Farbgebung Fassaden</p> <p>→ Vgl. Art. 31 alt</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar				
<p>⁶⁾ Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.</p>						
<p>2. Nutzungsplanung</p> <p>2.1 Nutzungsziffern</p>						
<p>Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ)</p> <p>¹⁾ Die Überbauungsziffer ist gemäss § 12 ff. Planungs- und Bauverordnung (nachfolgend PBV genannt) das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.</p> <p>²⁾ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p>		Umsetzung PBG, PBV und IVHB				
<p>Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten</p> <p>¹⁾ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.</p> <p>²⁾ Für Schrägdachbauten nach Art. 44 und für Flachdachbauten nach Art. 45 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.</p> <p>³⁾ Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p>		Umsetzung PBG, PBV und IVHB				
<p>Art. 8 Überbauungsziffer für Nebenbauten</p> <p>¹⁾ Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen (bspw. Abstell-, Fahrzeugeinstell-, Kehrträume) aufweisen.</p> <p>²⁾ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.</p>		Umsetzung PBG, PBV und IVHB				
<p>Art. 9 Mindestausnützung</p> <p>¹⁾ Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.</p> <p>²⁾ Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.</p>		Umsetzung PBG, PBV und IVHB				
<p>2.2 Zonenbestimmungen</p>						
<p>Art. 10 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>¹⁾ Bauzonen</td> <td>ES</td> </tr> <tr> <td>D Dorfkernzone</td> <td>III</td> </tr> </table>	¹⁾ Bauzonen	ES	D Dorfkernzone	III	<p>Art. 2 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen (ES)</p> <p>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:</p>	<p>Neue Zoneneinteilung, Abgleich mit Zonenplan</p>
¹⁾ Bauzonen	ES					
D Dorfkernzone	III					

BZR neu			BZR alt			Kommentar
Z	Zentrumszone	III	Bauzonen			ES
W	Wohnzone 2-4	II ¹	a)	Dorfkernzone	DK	III
WA	Wohn- und Arbeitszone	III	b)	3-geschossige Wohnzone a	W3-a	II
A	Arbeitszone	III	c)	3-geschossige Wohnzone b	W3-b	II*
öZ	Zone für öffentliche Zwecke	II/III	d)	2-geschossige Wohnzone a	W2-a	II
SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III	e)	2-geschossige Wohnzone b	W2-b	II
GrA	Grünzone A	III	f)	1-geschossige Wohnzone	W1	II
GrB	Grünzone B	III	g)	Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2-V	II
GrB	Grünzone B (überlagert)		h)	Wohn- und Arbeitszone	W-Ar	III
GrS	Grünzone Spielfläche (überlagert)		i)	Spezielle Wohnzone	W-S	II
GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)		j)	Spezielle Mischzone	M-S	III
V	Verkehrszone		k)	Arbeitszone ES III	Ar-III	III
¹	Lärmempfindlichkeitsaufstufung gemäss Zonenplan		l)	Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II**
²	Nichtbauzonen	ES	m)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF		III
Lw	Landwirtschaftszone	III	n)	Grünzone A	Gr-A	-
R	Reservezone	III	o)	Grünzone B	Gr-B	III
ÜGAV	Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche III		p)	Grünzone Gewässerraum	Gr-G	-
FrG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)					
³	Schutzzonen	ES				
Ns	Naturschutzzone I - III	III				
Ns	Naturschutzzone IV – V (dem Wald überlagert)					
⁴	Gefahrenzonen		Nichtbauzonen			ES
	Gefahrenzone Wasser (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung)		q)	Landwirtschaftszone	Lw	III
	Gefahrenzone Rutschungen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung)		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			ES
			u)	Gefahrenzone Wassergefahren	G-Wa2	-
			v)	Gefahrenstufe 2		
			w)	Gefahrenzone Wassergefahren	G-Wa3	-
			x)	Gefahrenstufe 3		
			y)	Gefahrenzone Rutschungen	G-Ru2	-
			z)	Gefahrenstufe 2		
			aa)	Gefahrenhinweiszone Rutschungen	GH-Ru	-
			Art. 3 Zonenplan			
			1)	Die Zonen sind in folgenden Teilzonenplänen festgelegt		
			a.	Teilzonenplan Siedlung (1 : 2'000)		
			b.	Teilzonenplan Dorfkernezone (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.		
						<i>Diese Auflistung braucht es nicht, da die Bestandteile in allen Gemeinden gleich und klar sind: Artikel wird ersatzlos gestrichen</i>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	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).	
	<p>Art. 4a Etappierung der Bauzonen</p> 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p><i>Eine Etappierung gibt es nach neuem PBG nicht mehr: Artikel wird ersatzlos gestrichen</i></p>
<p>Art. 11 Dorfkernzone (D)</p> ¹⁾ Zweck: Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Dorfkerns. Neu- und Umbauten sowie Anlagen sind qualitativ zu gestalten und haben sich bezüglich Volumen, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins Dorfbild einzugliedern. ²⁾ Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet. ³⁾ Grundmasse: Die zulässigen Gebäudedimensionen (Nutzungsmass, Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes und insbesondere der benachbarten Bauten von Fall zu Fall fest. Er berücksichtigt dabei alle raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung sowie Schutzansprüche. Mehrhöhen gegenüber dem Bestand können nur gewährt werden, wenn die nachfolgenden Vorgaben gemäss Abs. 5 und 6 erfüllt sind. ⁴⁾ Grenzabstände: Die Grenzabstände richten sich nach der bewilligten Gesamthöhe (Gesamthöhe	<p>Art. 5 Dorfkernzonen (DK)</p> 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 m ² Nettoladenfläche pro Geschäft sowie öffentliche Bauten und Anlagen. ³⁾ In der Dorfkernzone werden unterschieden: <ul style="list-style-type: none"> - Bautyp A (erhaltenswerte Bauten) - Bautyp B (übrige Bauten und weitere Bauplätze) <p>Bautyp A</p> 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.	<p><i>Neue Definition Dorfkernzone</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>bis 11.0 m ein Grenzabstand von 4.0 m), beträgt aber maximal 5.0 m.</p> <p>5) Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Für Hauptbauten sind Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad einzuhalten. Die Eindeckung der Dächer und Dachaufbauten hat mit an den Baustil angepassten Tonziegeln zu erfolgen. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern.</p> <p>6) Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein.</p> <p>7) Rückbau: Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn der Rückbau das Ortsbild nicht in übermässiger Weise schädigt oder für die entstandene Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.</p> <p>8) Planungskoordination und Begutachtung: Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 3 und Art. 4 dieser Vorschriften im Rahmen einer Voranfrage zu begutachten. Der Gemeinderat kann bei diesen Bauvorhaben die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens im Sinne eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbsverfahrens verlangen.</p> <p>9) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Bautyp B</p> <p>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.</p> <p>Bei 2- und mehrgeschossigen Bauten sind insbesondere nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Der Gemeinderat kann von diesen Bestimmungen abweichen, wenn das Projekt aufgrund eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit denkmalschützerischer Begleitung erarbeitet wurde.</p> <p>Nebengebäude</p> <p>6) Zusätzlich zu den Bauten A und B sind eingeschossige Nebengebäude (Abstellräume, vereinzelte Garagen, Gartenhäuschen usw.) gestattet, wenn sie sich gestalterisch gut ins Ortsbild einfügen.</p> <p>Gestaltungsplanareale</p> <p>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.</p> <p>Als Richtwert gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,45.</p>	
<p>Art. 12 Zentrumszone (Z)</p> <p>1) Zweck: Die Zentrumszone Udligenswil bezweckt die Bildung eines Dorf- und Geschäftszentrums mit guter Nutzungsdurchmischung und attraktiven, öffentlichen Freiräumen.</p> <p>2) Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung</p>		<p><i>Ehemalige gemischte Zonen, Erweiterung Dorfkernzone</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.</p> <p>3) Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p> <p>4) Grenzabstände: Die Grenzabstände richten sich nach der bewilligten Gesamthöhe (Gesamthöhe bis 11.0 m ein Grenzabstand von 4.0 m), beträgt aber maximal 5.0 m.</p> <p>5) Erhöhung der Überbauungsziffer: Für Nutzungen, welche öffentlich zugänglich sind und der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ladennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten) kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Der Gemeinderat legt eine solche Erhöhung der Überbauungsziffer unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.</p> <p>6) Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern.</p> <p>7) Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein.</p> <p>8) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>		
<p>Art. 13 Wohnzonen (W)</p> <p>1) In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie in einem untergeordneten Verhältnis sind und sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p> <p>3) Aus planerischen Gründen (Aufschüttung, Stützmauer) kann, insbesondere bei den Grundstücken zwischen der Luzerner- und der Allmendstrasse (erschlossen durch die Allmendstrasse), das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden (§ 112a PBG).</p> <p>4) Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Die Eingliederung in die Hanglage richtet sich nach dem mass-</p>	<p>Art. 6 3-geschossige Wohnzonen (W3-a/W3-b)</p> <p>1) Die 3-geschossigen Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.</p> <p>2) Es darf wie folgt gebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosse: max. 3 - Gebäudelänge: <ul style="list-style-type: none"> - max. 25 m bei 3 Vollgeschossen - max. 32 m bei 2 Vollgeschossen <p style="text-align: center;">W3-a W3-b</p> <p>- Ausnutzungsziffer: max. 0.45 max. 0.5</p> <p>Art. 7 1-geschossige Wohnzone und 2-geschossige Wohnzonen (W1/W2-a/W2-b)</p> <p>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.</p> <p>2) Es darf wie folgt gebaut werden:</p> <p style="text-align: center;">W3-a W3-b W1</p>	<p><i>Neu ein Artikel für alle Wohnzonen gemäss MBZR mit Präzisierung</i></p> <p><i>Umsetzung IVHB, PBG und PBV: Die zonen-spezifischen Masse sind in Anhang 1 aufgelistet.</i></p> <p><i>Lösung Aufschüttungen entlang Allmendstrasse</i></p> <p><i>Absatz zu Terrassenbauten wird</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>demselben Grund-stück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.</p> <p>³⁾ Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gemäss Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gemäss Typ 1 realisiert wird (siehe Anhang 4). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).</p> <p>⁴⁾ Für Räume, die nach sechs Jahren gewerblich nicht genutzt werden können, darf der Gemeinderat eine teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken im Rahmen der maximal zulässigen Nutzungsmasse gemäss Anhang 1 bewilligen, wenn sich die Räume dazu eignen.</p> <p>⁵⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Gemeinderat eine teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken im Rahmen der max. Gesamt-Ausnützung bewilligen, wenn sich die Räume dazu eignen.</p> <p>³⁾ Grenzt ein Gebäude an die Dorfkernzone, so hat es bezüglich Gestaltung, Dimensionen, Materialien und Farbgebung auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>Abs. zur Umnutzung gewerblich genutzter Räume für Wohnzwecke wird beibehalten</i></p> <p><i>Wird durch Eingliederungsartikel sichergestellt</i></p>
	<p>Art. 9a Spezielle Wohnzone (W-S), Spezielle Mischzone (M-S)</p> <p>¹⁾ Die spezielle Wohnzone W-S ist für die Wohnnutzung bestimmt, nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.</p> <p>²⁾ Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohnnutzung, sowie für nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁾ Weitere Anforderungen und Bedingungen für die Gestaltungs- oder Bebauungspläne der einzelnen Gebiete sind im Anhang 5 des BZR festgelegt.</p>	<p><i>Kann durch die neu geschaffene Zentrumszone und den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt werden. Vergleiche Art. 12 Zentrumszone neu</i></p>
<p>Art. 15 Arbeitszone (A)</p> <p>¹⁾ In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zulässig.</p> <p>²⁾ Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhabende und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.</p> <p>³⁾ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.</p>	<p>Art. 10 Arbeitszone (Ar-III)</p> <p>¹⁾ Die Arbeitszone der Empfindlichkeitsstufe ES III (Ar-III) ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören.</p> <p>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.</p> <p>³⁾ In der Arbeitszone kann wie folgt gebaut werden: Überbauungsziffer: 0.35 Fassadenhöhe maximal: 9 m Firsthöhe maximal: 11 m</p> <p>⁴⁾ Die weiteren Gebäudedimensionen legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender</p>	<p><i>Abs. 1 gemäss MBZR</i> <i>Abs. 3 Umsetzung IVHB, PBG und PBV.</i> <i>Übrige Bestimmungen werden aus bisherigem BZR übernommen</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>⁴⁾ 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.</p> <p>⁵⁾ Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.</p> <p>⁶⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.</p> <p>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.</p> <p>⁶⁾ Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.</p>	
<p>Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)</p> <p>¹⁾ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:</p> <p>1) Areal der Kirche und Oberdorfstrasse: Kirchliche Bauten, Saalbauten, kulturelle Bauten, Pfarrhauswohnung, öffentliche Parkplätze, Friedhofbauten und -anlagen</p> <p>2) Kirchrainstrasse: Alterswohnungen, Pflegewohngruppe</p> <p>3) Areal der Schule: Schulbauten, Sport- und Freizeitanlagen, kulturelle Bauten, Betriebswohnung</p> <p>4) Neuheim: Nachfolgenutzung ARA, Sport- und Freizeitanlagen</p> <p>5) Geerialmend: Werkhof, Feuerwehr, Theorielokal/Mehrzwecksaal, Entsorgungsstelle, Randbepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens</p> <p>²⁾ Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p> <p>³⁾ Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dimensionen und Gestaltung gut ins Ortsbild und die angrenzenden Zonen einzuordnen.</p> <p>⁴⁾ Für die Gebiete 1 – 3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die Gebiete 4 – 5 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)</p> <p>Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dimensionen und Gestaltung gut ins Ortsbild und die angrenzenden Zonen einzuordnen.</p> <p>Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Nutzungen zugeführt:</p> <p>1) Areal der Kirche und Oberdorfstrasse: Kirchliche Bauten, Saalbauten, kulturelle Bauten, Wohnungen für hauptberufliches gemeindeeigenes Kirchenpersonal, öffentliche Parkplätze, Friedhofbauten und -anlagen.</p> <p>2) Kirchrainstrasse: Betagtenwohnungen</p> <p>3) Areal der Schule: Schulbauten, Sport- und Freizeitanlagen, kulturelle Bauten</p> <p>4) Neuheim: ARA</p> <p>5) Geerialmend: Werkhof, Feuerwehr, Entsorgungsstelle Randbepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens</p>	<p>Neue Absätze gemäss MBZR, Nutzungen weitgehend analog heute</p>
<p>Art. 17 Zone für Sport- und Freizeitanlage (SpF)</p> <p>¹⁾ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:</p> <p>1) Goldispitz: Rasenspielfelder und Garderobengebäude, Reitsport im Umfang der bestehenden Bauten und Anlagen.</p> <p>²⁾ Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann der Regierungsrat gemäss § 49 Abs. 3 PBG das Enteignungsrecht im Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz erteilen.</p>	<p>Art. 12 Zone für Sport- und Freizeitanlage (SpF)</p> <p>Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen haben sich gut in Topografie und Landschaft einzuordnen.</p> <p>In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Goldispitz) sind folgende Nutzungen zulässig: Rasenspielfelder und Garderobengebäude. Reitsport im Umfang der bestehenden Bauten und Anlagen.</p> <p>Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann der Regierungsrat gemäss § 49 Abs. 3 PBG das Enteignungsrecht im Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz erteilen.</p>	<p>Neue Absätze gemäss MBZR, Nutzungen weitgehend analog heute</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>³⁾ Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p> <p>⁴⁾ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen haben sich gut in die Topografie und Landschaft einzuordnen</p> <p>⁵⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>		
<p>Art. 18 Grünzone A (GrA)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone A bezweckt die Freihaltung exponierter Landschaftselemente von Bauten und Anlagen.</p> <p>²⁾ Zulässig ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechenden Bauten. Der Gemeinderat kann Erholungsanlagen wie Spielplätze, Ruheplätze, Wanderwege und dergleichen sowie Bewirtschaftungswege bewilligen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁵⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>		<p>Ehemaliger Art. 14 Grünzone B</p>
<p>Art. 19 Grünzone B (GrB) (als Grundnutzung oder überlagert)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone B dient der Freihaltung von Kulturobjekten, Freiräumen und historischen Wegen im Siedlungsgebiet. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>²⁾ Innerhalb der Grünzonen B sind untersagt:</p> <p>a) Hochbauten aller Art, mit Ausnahme von Kleinbauten in öffentlichem Interesse (Bushäuschen, Spielgeräte etc.),</p> <p>b) Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen).</p> <p>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.</p> <p>³⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 13 Grünzone A (Gr-A)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone A dient der Freihaltung von Kulturobjekten, Freiräumen und historischen Wegen im Siedlungsgebiet. Sie ist einer anderen Zone überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>²⁾ Innerhalb der Grünzonen A sind untersagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten aller Art - Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen). <p>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.</p>	<p>Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume und geringfügige Anpassung (Kleinbauten im öffentlichen Interesse wie Bushäuschen ermöglichen)</p>
	<p>Art. 14 Grünzone B (Gr-B)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone B bezweckt die Freihaltung exponierter Landschaftselemente von Bauten und Anlagen.</p>	<p>Neu Art. 18 Grünzone A</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	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. 20 Grünzone Spielfläche (GrS) (überlagert) ¹⁾ Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie ist einer anderen Zone überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche. ²⁾ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.		<i>Sicherung Spielflächen und -plätze aus Gestaltungsplangebiet</i>
Art. 21 Grünzone Gewässerraum (GrG) (überlagert) Die Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Sie ist einer anderen Zone überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).	Art. 14a Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ¹⁾ Die Grünzone Gr-G dient der Freihaltung der Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG. Sie ist einer anderen Zone überlagert. Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.	<i>Übernahme der bisherigen Bestimmungen</i>
Art. 22 Verkehrszone (V) ¹⁾ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr. ²⁾ In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.		<i>Umsetzung PBG und PBV: Einführung neue Zone notwendig</i>
Art. 23 Landwirtschaftszone (Lw) ¹⁾ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. ²⁾ Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen und wesensgleich oder in verbesserter Gestaltung zu realisieren.	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.	<i>Übernahme MBZR, mit zusätzlicher Formulierung «wesensgleich». Unveränderte Übernahme Artikel zu Gärtnereianlagen</i>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>³⁾ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.</p> <p>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.</p> <p>⁵⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>³⁾ Der Gemeinderat kann Bauten und Anlagen untersagen, wenn sie landschaftlich exponiert liegen und das Landschaftsbild erheblich stören.</p> <p>Gärtnereianlagen zulässig</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 24 Reservezone (R)</p> <p>¹⁾ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p>²⁾ In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> <p>³⁾ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.</p> <p>⁴⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 16 Übriges Gebiet B (ÜG B)</p> <p>¹⁾ Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p>²⁾ Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Gebiet langfristig die Bauzone erweitert werden.</p> <p>³⁾ Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p>	<p>Übernahme MBZR, Übriges Gebiet B wird neu Reservezone genannt</p>
<p>Art. 25 Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche (ÜGAV)</p> <p>¹⁾ Das Übrige Gebiet A/die Verkehrsfläche umfasst übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebiets, Gewässer und Flächen, die keiner Nutzung zugewiesen werden können.</p> <p>²⁾ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>		<p>Umsetzung PBG und PBV: Einführung neue Zone notwendig</p>
<p>Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) (überlagert)</p> <p>¹⁾ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie ist einer anderen Zone überlagert.</p> <p>²⁾ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie § 11e kantonaler Gewässerschutzverordnung (KGSchV).</p> <p>³⁾ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.</p>		<p>Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume</p>
<p>Art. 27 Naturschutzzonen (Ns)²</p> <p>¹⁾ Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.</p>	<p>Art. 17³ Naturschutzzonen</p> <p>¹⁾ Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.</p>	<p>Unveränderte Übernahme</p>

² 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 Zonenreglementes durch den Gemeinderat aufgehoben.

³ 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 Zonenreglementes durch den Gemeinderat aufgehoben.

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>²⁾ In den Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:</p> <p>a) Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen,</p> <p>b) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,</p> <p>c) Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen.</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone I (Ns-I)</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone II (Ns-II)</p> <p>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.</p> <p>Das Gebiet der Naturschutzzone II, welches überlagert ist mit der Zone „Gärtnerei-/Gartenbauanlagen zulässig“, (Teile der Grundstücke Nrn. 66 und 67), darf nebst der landwirtschaftlichen Nutzung nur für Baumschulen ohne Einsatz von Dünger und diesem gleichgestellte Erzeugnisse und Pflanzenbehandlungsmittel genutzt werden.</p> <p>Naturschutzzone III (Ns-III)</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone IV (Ns-IV)</p> <p>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 der zuständigen kantonalen Dienststelle fest.</p> <p>Naturschutzzone V (Ns-V)</p>	<p>²⁾ In den Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:</p> <p>a) Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen</p> <p>b) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art</p> <p>c) das Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen.</p> <p>Bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden. Im weitem 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.</p> <p>Naturschutzzone I (Ns-I)</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone II (Ns-II)</p> <p>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.</p> <p>Das Gebiet der Naturschutzzone II, welches überlagert ist mit der Zone „Gärtnerei-/Gartenbauanlagen zulässig“, (Teile der Grundstücke Nrn. 66 und 67), darf nebst der landwirtschaftlichen Nutzung nur für Baumschulen ohne Flüssigdünger und Herbizide genutzt werden.</p> <p>Naturschutzzone III (Ns-III)</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone IV (Ns-IV)</p> <p>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.</p> <p>Naturschutzzone V (NS-V)</p> <p>⁷⁾ Die Naturschutzzone V ist dem Wald überlagert. Sie dient als Übergangszone zwischen der</p>	

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>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 der zuständigen kantonalen Dienststelle festgelegt.</p> <p>Schutz- und Pflegemassnahmen</p> <p>⁸⁾ Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff NLG anzuordnen.</p> <p>Ausnahmen</p> <p>⁹⁾ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen der Vorschriften der Abs. 2 - 7 bewilligen,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht, oder b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. <p>Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und die Bestimmungen des PBGs.</p>	<p>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.</p> <p>Schutz- und Pflegemassnahmen</p> <p>⁸⁾ Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff NLG anzuordnen.</p> <p>Ausnahmen</p> <p>⁹⁾ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 2 - 7 bewilligen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht, oder - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. <p>Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben Artikel 24 der Bundesverfassung, Artikel 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.</p>	
<p>Art. 28 Gefahrenzonen allgemein</p> <p>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.</p> <p>²⁾ Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁾ Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>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 Jahre) massgebend.</p> <p>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</p>	<p>Art. 17a. Gefahrenzonen allgemein</p> <p>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.</p> <p>²⁾ Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁾ Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>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 Jahre) massgebend.</p> <p>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</p>	<p><i>Unveränderte Übernahme</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>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.</p> <p>⁷⁾ Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.</p> <p>⁸⁾ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.</p>	<p>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.</p> <p>⁷⁾ Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.</p> <p>⁸⁾ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.</p>	
<p>Art. 29 Gefahrenzone Wasser, mittlere und erhebliche Gefährdung</p> <p>¹⁾ Die Gefahrenzone Wasser, mittlere und erhebliche Gefährdung (blaue und rote Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und erheblich gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).</p> <p>²⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	<p>Art. 17b Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (G-Wa2)</p> <p>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).</p> <p>²⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	Anpassung Beschriftung
<p>Art. 30 Gefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung</p> <p>¹⁾ Die Gefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung (gelbe Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion geringer gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).</p> <p>²⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	<p>Art. 17c Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (G-Wa3)</p> <p>¹⁾ Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (gelb-blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion geringer gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).</p> <p>²⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	Anpassung Beschriftung
<p>Art. 31 Gefahrenzone Rutschungen, mittlere und erhebliche Gefährdung</p> <p>¹⁾ Die Gefahrenzone Rutschungen, mittlere und erhebliche Gefährdung (blaue und rote Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel und erheblich gefährdetem Gebiet.</p> <p>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.</p> <p>³⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	<p>Art. 17d Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 (G-Ru2)</p> <p>¹⁾ Die Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 (blau gepunktete Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.</p> <p>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.</p> <p>³⁾ Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	Anpassung Beschriftung
<p>Art. 32 Gefahrenzone Rutschungen, geringe Gefährdung</p>	<p>Art. 17e Gefahrenhinweiszone Rutschungen (GH-Ru)</p>	Anpassung Beschriftung

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>¹⁾ Die Gefahrenzone, geringe Gefährdung (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.</p> <p>²⁾ Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen zu eliminieren.</p> <p>³⁾ Über Einwirkhöhen und Prozessintensitäten geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.</p>	<p>¹⁾ Die Gefahrenhinweiszone (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.</p> <p>²⁾ Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen zu eliminieren.</p> <p>³⁾ Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgebenden Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.</p>	

Art. 33 Einzelbaum/Baumreihe geschützt

- ¹⁾ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- ²⁾ Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.
- ³⁾ Gefährden bauliche Massnahmen einen geschützten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- ⁴⁾ Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien erfüllt sind:
 - a) Der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt aussichtslos erscheinen lässt,
 - b) Der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
 - c) Der Baum Personen oder Bauten und Anlagen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
 - d) Der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen unverhältnismässig einschränkt,
 - e) Ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.
- ⁵⁾ Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerischen Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.
- ⁶⁾ Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine Ersatzpflanzung gemäss Art. 35 vorzunehmen und langfristig zu sichern.
- ⁷⁾ Bei einem natürlichen Abgang eines geschützten Einzelbaums, einer Baumgruppe oder einer Baumreihe ist ebenfalls eine Ersatzpflanzung gemäss Abs. 6 vorzunehmen.

Art. 34 Bäume innerhalb der Bauzone

- 1) Innerhalb der Bauzone sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf 1 m Höhe ab gewachsenem Boden) in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- 2) Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- 3) Für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm ist ein Baumfällgesuch einzureichen. Dieses hat Informationen zu enthalten über die Art und Grösse des zu fällenden Baumes, den Standort, die Begründung warum der Baum gefällt werden soll, die vorgesehene Ersatzpflanzung und den Nachweis, weshalb der Baum nicht gehalten werden kann.
- 4) Eine Baumfällbewilligung kann erteilt werden, wenn folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind:
 - a) Für nicht im Zonenplan dargestellte Bäume nur ein geringes oder kein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht,
 - b) Bei Baumreihen oder -gruppen die räumliche Wirkung der Einheit durch die Entfernung eines Einzelobjekts nicht geschmälert wird,
 - c) Ein gleichwertiger Ersatz mittels Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann.

Art. 35 Ersatzpflanzung

- 1) Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie ökologisch und landschaftstypisch mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält den selben Schutzstatus analog Art. 33 und Art. 34.
- 2) Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.
- 3) Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen und siedlungsökologischen Bedeutung die Ersatzabgabe pro Baum fest (mind. CHF 5'000.-). Die Höhe der Abgabe orientiert sich an den Kosten für die Erstellung und Pflanzung eines ebenbürtigen Ersatzes und wird zweckgebunden eingesetzt.

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Art. 36 Naturobjekte⁴ (Einzelbaum, Baumreihe, Hecke, Feldgehölze, Uferbestockung)</p> <p>¹⁾ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt eines Naturobjekts gefährden. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.</p> <p>²⁾ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.</p> <p>³⁾ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.</p> <p>⁴⁾ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.</p>	<p>Art. 18 Naturobjekte⁵ (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)</p> <p>¹⁾ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989).</p> <p>²⁾ In Ergänzung der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind auch markante Einzelbäume geschützt, soweit sie im Zonenplan dargestellt sind. 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.</p> <p>³⁾ 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).</p>	<p>Übernahme MBZR</p>

2.3 Sondernutzungspläne

<p>Art. 37 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>¹⁾ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.</p> <p>²⁾ Der Gemeinderat kann ausnahmsweise bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.</p> <p>³⁾ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss § 75 Abs. 1 PBG von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gewähren, wenn über ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 5 Abs. 5 dieses Reglements der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.</p>	<p>Erläuterung Pflicht</p>
---	----------------------------

⁴ 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).

⁵ 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).

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>4) Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht «Grossmatt» Grundstück Nr. 91 dient der Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eingliederung der Bauten in die Landschaft und Berücksichtigung der Nachbarschaft, b) Berücksichtigung gemeinnütziger Wohnungsbau, c) Unterirdische Parkierung und Nachweis nachhaltiger Mobilität, d) Attraktive Aussenraumgestaltung und Wegführung (Baumallee entlang Kantonsstrasse, Grünelemente und Siedlungsrandbepflanzung). e) Pflicht zum qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 5 Abs. 5 dieses Reglements. 		<p>Ergänzung GP-Pflicht Grundstück Gemeinde</p>
<p>Art. 38 Gestaltungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben. 2) Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m², in der Dorfkernzone 2'500 m². 3) Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG je nach dem Mass gewähren, in dem die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind. Entsprechende Anforderungen kann der Gemeinderat in einer separaten Bestimmung regeln. 4) Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen. Dabei sind die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung und Begrünung von Bauten, Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen darzustellen. Min. 10 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters sind als allgemein zugängliche und zusammenhängende Grün- und Freiraumflächen fest-zulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln. 5) Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen an geeigneten Orten private Container-Standorte, Kompostierplätze und/oder Hundeversäuberungseinrichtungen festlegen und deren Gestaltung und Wartung zulasten der Interessierten regeln. 	<p>Art. 19 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 4'000 m², in der Dorfkernzone 2'500 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. Min. 10 % der Arealfächen 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 Dorfkernzone speziell bezeichneten Gebieten sind Gestaltungspläne erforderlich. 	<p>Teilweise Übernahme bestehender Bestimmungen, Aktualisierung und Ergänzung durch Bestimmungen aus Praxis</p> <p>Bisher Art. 27</p>
<p>Art. 39 Gestalterische Einheit (überlagert)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Bauten in diesen Gebieten bilden eine gestalterische Einheit, deren Charakter langfristig zu erhalten ist. 2) Neubauten sowie bauliche Veränderungen sind gestattet, soweit dadurch die gestalterische Einheit der betroffenen Baureihe oder -gruppe erhalten bleibt. Massgebend sind neben der Aussenraumgestaltung die Gesamt- und Fassadenhöhen, die Dachform und -neigung sowie 		<p>Aufgrund Aufhebung Gestaltungspläne: Sicherung wichtiger Merkmale des Quartiercharakters</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten.</p> <p>3) Der Gemeinderat kann die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse beschränken oder weitere Auflagen machen, wenn dies zur Wahrung der gestalterischen Einheit erforderlich ist. Dabei ist die Realisierung einer Bebauung gemäss den Nutzungsmassen der ÜZ-c für die jeweilige Zone im Minimum gewährleistet.</p> <p>4) Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter einer Baureihe oder -gruppe sind gemäss Art. 3 und Art. 4 dieser Vorschriften im Rahmen einer Voranfrage zu begutachten.</p>		
	B. Landumlegung und Grenzregulierung	
	C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	
3. Bauvorschriften	D. Bauvorschriften	
3.1 Erschliessung		
Art. 40 Stellflächen für Fahrzeuge und Ersatzabgaben	Art. 20 Stellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	<i>Eigener Vorschlag, ähnlich zu Bestimmungen anderer Gemeinden, analog VSS-Norm 40281</i>
<p>1) Bei allen Bauvorhaben sind genügend Stellflächen zu schaffen.</p> <p>2) Erforderliche Stellplätze (mathematische Rundung):</p> <p>a) In den Wohnzonen 2 bei Wohnbauten 1.5 Stellplätze oder Garagenplätze pro Wohnung (Aufrundung auf die nächste volle Zahl).</p> <p>b) Bei Wohnbauten in den übrigen Bauzonen 1.2 Stellplätze oder Garagenplätze pro Wohnung. Pro Kleinwohnung bis maximal 2½ Zimmern 1 Stellplatz oder Garage pro Wohnung.</p> <p>c) Bei Wohnbauten mit weniger als 3 Wohneinheiten ist 1 Besucherparkplatz auszuweisen. Bei den übrigen Wohnbauten ist es 1 Besucherparkplatz pro 3 Wohneinheiten. Die Besucherparkplätze müssen als solche für die Besucher der entsprechenden Liegenschaften gekennzeichnet sein.</p> <p>d) Bei Geschäftsbauten, Büros sowie Gewerbebetrieben 1 Stellplatz oder 1 Garagenplatz pro 50 m² Hauptnutzfläche HNF.</p> <p>e) Bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw. 1 Stellplatz pro 4 Sitzplätze.</p> <p>f) Bei öffentlichen Bauten und Werken setzt der Gemeinderat die erforderlichen Stellplätze von Fall zu Fall fest.</p> <p>g) Parkplätze sind zweck- und objektgebunden. Sie dürfen weder an externe Personen verkauft noch mit deinem Sondernutzungsrecht oder einer Dienstbarkeit belastet werden.</p> <p>3) Von den vorgegebenen Werten gemäss Abs. 2 darf maximal 20 % nach oben abgewichen werden. Die Bestimmung gilt auch für Besucherparkplätze.</p>	<p>1) Bei allen Bauvorhaben sind genügend Stellflächen zu schaffen.</p> <p>2) Erforderliche Stellplätze:</p> <p>a. bei Wohnbauten 1.5 Stellplätze 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.</p> <p>b. bei Geschäftsbauten, Büros sowie Gewerbebetrieben 1 Stellplatz oder eine Garage pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF).</p> <p>c. bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw. 1 Stellplatz (nicht Garagenplatz) pro 4 Sitzplätze.</p> <p>d. bei öffentlichen Bauten und Werken setzt der Gemeinderat die erforderlichen Stellplätze von Fall zu Fall fest.</p> <p>3) Kann aus einem zwingenden Grund die geforderte Anzahl Stellplätze 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 Fr. 4'000.– pro Parkplatz.</p> <p>4) Gemäss § 119 Abs. 2 PBG hat die Tiefe von Garage-Vorplätzen mindestens 6 m zu betragen.</p>	

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>4) Kann aus einem zwingenden Grund die geforderte Anzahl Abstellplätze und Besucherparkplätze 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 Abstellplatz bzw. pro Besucherparkplatz.</p> <p>5) Kann im mehrgeschossigen Wohnen (alle Zonen ausser der Wohnzone 2) in einem Mobilitätskonzept eine alternative, nachhaltige Verkehrsabwicklung aufgezeigt werden, kann von der geforderten Anzahl Abstell- bzw. Besucherparkplätzen nach unten abgewichen werden.</p> <p>6) Gemäss § 119 Abs. 2 PBG hat die Tiefe von Garagenvorplätzen mindestens 6.0 m zu betragen.</p>		
<p>Art. 41 Nebenräume</p>		
<p>1) In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Pro Zimmer ist mindestens ein Abstellplatz zu realisieren. Die Projektierung von Veloparkierungsanlagen erfolgt nach den geltenden Normen (VSS 40 066). Abstellplätze können auch in freistehenden Unterständen realisiert werden. Ein Teil der Abstellplätze kann in einem freistehenden Velounterstand realisiert werden. Auf begründetes Gesuch hin kann in der Dorfkern- und Zentrumszone die Anzahl Veloabstellplätze reduziert werden.</p> <p>2) In Mehrfamilienhäusern sind 10 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder als Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (wie Motorfahrräder, Roller) zu gestalten.</p> <p>3) Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für die Mieterschaft von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für die Mieterschaft grösserer Wohnungen aufzuweisen.</p>		<p><i>Übernahme ehemaliger Art. 32 und Anpassung im Sinne der VSS-Norm 40 065, Ergänzung PBV-Artikel zu Nebenräumen</i></p> <p><i>Regelung motorisierte Zweiräder</i></p>
<p>3.2 Abstände</p>		
<p>Art. 42 Zusammenbau und Näherbau</p>	<p>Art. 21 Zusammenbau</p>	<p><i>Ergänzung zu Näherbau</i></p>
<p>1) Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.</p> <p>2) Der Gemeinderat kann die Bewilligung zur Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen erteilen, sofern eine gute ortsbildliche Eingliederung gewährleistet ist und keine Interessen Dritter gegenüberstehen.</p>	<p>Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.</p>	
<p>Art. 22 Strassenabstände</p>	<p>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</p>	<p><i>Übergeordnet geregelt, Art. wird ersatzlos gestrichen</i></p>

von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.

- 1) 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
- 2) Ausgenommen von den Abstandsvorschriften gemäss Abs. 1 und 2 sind Bepflanzungen usw., die Bestandteil eines Strassenprojektes sind (z.B. verkehrsberuhigende Massnahmen).
- 3) Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen und Balkone dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.
- 4) 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).
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Im Übrigen wird auf das kantonale Strassenrecht verwiesen.

3.3 Höhenmasse

Art. 43 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (allgemeine Bestimmungen)

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

- a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
- b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
- c) Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert.

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

Geregelt durch neues ÜZ System und Art. Dachgestaltung in Art. Art. 43 bis Art. 46 und Art. 48 neu

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>² Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten. Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.</p>	<p>Dachfirsthöhe - 4.00 m bei 1 und 2 Vollgeschossen ausserhalb der Dorfkernzone; - 5.00 m bei den übrigen Bauten ausserhalb der Dorfkernezone</p> <p>Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.20 m, ist der Dachfirst mindestens 2.50 m hinter die Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.</p> <p>b. Pultdächer Kniestockhöhe 2.50 m Dachfirsthöhe 3.80 m</p> <p>c. Attikageschosse mit Flachdächern Dachfirsthöhe 3.00 m gemäss § 139 Abs. 2 PBG</p> <p>³) Die Höhe des Dachfirstes in der Dorfkernezone ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Art. 5 Abs. 5 BZR.</p> <p>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 Dorfkernezone.</p>	
<p>Art. 44 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.</p>		
<p>Art. 45 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:</p> <p>a) Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder</p> <p>b) das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.</p>		
<p>Art. 46 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Bauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-c) Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.</p>		
<p>3.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler</p>		

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Art. 47 Mobilfunk</p> <p>1) Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen. Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen. <p>2) Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 kann der Betreiber das Baugesuch einreichen. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p> <p>3) Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):</p> <ol style="list-style-type: none"> Priorität 1: Arbeitszone Priorität 2: Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zone für öffentliche Zwecke ohne Schulanlagen und Heime Priorität 3: Dorf- und Zentrumszone, Wohn- und Arbeitszone Priorität 4: Wohnzonen <p>4) Der Standort einer Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.</p> <p>5) In Wohnzonen, in der Dorf-, Zentrumszone und in der Wohn- und Arbeitszone sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.</p> <p>6) An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geologie-Geomorphologie sind visuellwahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.</p> <p>7) Mobilfunkanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf Schutz-zonen, Kulturdenkmäler und homogen bebaute Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Art. 24 Antennen</p> <p>1) Aussenantennen (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang wie z.B. Parabolspiegel) bedürfen einer Baubewilligung. Pro Gebäude wird in der Regel höchstens eine Anlage bewilligt.</p> <p>2) Sie werden im Rahmen von § 143 Abs. 2 PBG bewilligt.</p> <p>3) Hochantennen sind untersagt. Parabolantennen dürfen die Dachfläche nicht überragen, im Dorfkern sind visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p>	<p>Bestimmung aufgrund aktueller Rechtsprechung. Alter Artikel überholt</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Art. 48 Dachgestaltung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. 2) Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Grundlagen. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gemäss § 139 Abs. 2 PBG. Farblich abgesetzte Rahmen sind nicht erlaubt. 3) Dachaufbauten (Lukarnen, Dachfenster) oder Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. 4) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zum First hat mindestens 0.5 m zu betragen. 5) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45 Grad nicht übersteigen. 6) Nicht begehbare Flachdächer (bis 5 Grad Neigung) und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Neigung) oder Teile von Flach- und flach geneigten Dächern ab einer Grösse von 10 m² sind unabhängig von ihrer energetischen Nutzung vollflächig mit einheimischen standorttypischen Arten extensiv zu begrünen. 		<p>Analog andere Gemeinden</p>
<p>Art. 49 Kulturdenkmäler</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt. 2) Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. 3) Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturdenkmäler erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmälern Beiträge ausrichten. 4) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals 		<p>Übernahme MBZR</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.</p> <p>5) Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p> <p>6) Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p>		
<p>Art. 50 Beleuchtung</p> <p>1) Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind nicht zulässig.</p> <p>2) Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.</p> <p>3) Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und wenn sie insbesondere der 5-Punkte-Checkliste der aktuellen Version des Merkblattes «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu erneuern.</p> <p>4) Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw. können Ausnahmen erteilt werden.</p>		<p><i>Aktuelle Bestimmung, analog andere Gemeinden</i></p>
<p>Art. 51 Reklamen</p> <p>1) Reklameanschlagstellen für Fremdreklamen gemäss § 3 Abs. 6 der Reklameverordnung sind auf dem ganzen Gemeindegebiet von Udligenswil nicht gestattet. Die übrige Werbung sowie Beschriftungen und Beleuchtungen an</p>		<p><i>Eigene Formulierung</i></p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Gebäuden sind nur zulässig, sofern sie durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>2) Reklamen, welche der kantonalen Reklameverordnung, dem kantonalen Übertretungsstrafgesetz (§ 8, Verunreinigung fremden Eigentums) oder den vorliegenden Vorschriften widersprechen, werden im Sinne von § 24 der Reklameverordnung durch den Werkdienst der Gemeinde entfernt. Der Aufwand wird den Erstellenden in Rechnung gestellt. Im Wiederholungsfall erstattet die Gemeinde Anzeige.</p> <p>3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Reklameverordnung des Kantons Luzern.</p>		
<p>Art. 52 Archäologische Fundstellen</p> <p>1) Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.</p> <p>2) Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.</p>		<p>Übernahme MBZR</p>
<p>Art. 53 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung</p> <p>1) Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.</p> <p>2) Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.</p> <p>3) Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.</p> <p>4) Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.</p>		<p>Übernahme MBZR angepasst auf Hinweis (keine Darstellung im Zonenplan)</p>
	<p>Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Durch neuen Art. 5 Qualität abgedeckt</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes fördern und unterstützen.	
Art. 54 Terrainveränderungen und 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 wird auf die Richtlinie für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern verwiesen. ³⁾ Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Sie sind zu begrünen.	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.	Anpassungen und Ergänzungen Verweis auf Richtlinie
	Art. 27 Containerstandorte, Kompostierplätze, Hundeversäuberungseinrichtungen Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen an geeigneten Orten private Containerstandorte, Kompostierplätze und/oder Hundeversäuberungseinrichtungen festlegen und deren Gestaltung und Wartung zu Lasten der Interessierten regeln.	Neu in Art. 38 unter Gestaltungspläne geregelt
Art. 55 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ¹⁾ Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten. ²⁾ Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt von Menschen dienende Flächen sind zu begrünen. Schotterflächen und Steingärten, welche keinen ökologischen Nutzen aufweisen, sind bis auf Flächen für den Fassadenschutz nicht zulässig. ³⁾ Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. ⁴⁾ Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden. ⁵⁾ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Flächen oder	Art. 28 Begrünungsmassnahmen ¹⁾ Der Gemeinderat verlangt bei Bauprojekten, auch bei Umbauten, Begrünungsmassnahmen, insbesondere <ol style="list-style-type: none"> 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. 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). Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überschreiten.	Durch Art. 48 abgedeckt Einführung MBZR mit Ergänzungen Steingärten werden ausgeschlossen

BZR neu	BZR alt	Kommentar
Grünstrukturen anzulegen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.	<p>Art. 29 Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	Ersetzt durch kantonales Bauinventar, gemäss Bestimmungen Kulturdenkmäler Art. 49
	<p>Art. 30 Aufschüttungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Vorschriften⁶. 2) Aufschüttungen sind gestattet, wenn <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a. Baugesuch b. Situationsplan 	Art. nicht notwendig, da anderweitig geregelt

⁶ 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.

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	<p>c. Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Höhenkoten</p> <p>d. Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung und</p> <p>e. Plan der Verkehrserschliessung.</p> <p>Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 56 Entwässerung und Versickerung</p> <p>1) Plätze und Abstellflächen für Autos sind, soweit möglich und unter Vorbehalt von entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.</p> <p>2) Wenn immer möglich, werden Reinabwasser unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien von Bund und Kanton durch Versickerung, Retention oder ausnahmsweise durch direkte Einleitung in ein Oberflächen-gewässer abgeleitet.</p> <p>3) Der Gemeinderat ist in Anlehnung an den generellen Entwässerungsplan (GEP) ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.</p> <p>4) Oberflächliche Versickerungen und Versickerungen über die belebte Humusschicht (Versickerungsmulden) können durch die Gemeinde bewilligt werden.</p> <p>5) Unterirdische Versickerungsanlagen (Versickerungsschächte) werden durch die Dienststelle für Umwelt und Energie (uwe) bewilligt.</p>		<p>Übernahme bisheriger Art. 34a und Ergänzung Abstellflächen</p>
<p>Art. 57 Umweltschutz und Energie</p> <p>1) Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KE nG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.</p> <p>1) Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbaren Energien und die Eigenstromproduktion fest.</p> <p>2) Bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist die notwendige</p>		<p>Wird bereits so gehandhabt und soll neu verankert werden</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
<p>Infrastruktur für die E-Mobilität für alle Motorfahrzeuge vorzusehen und mindestens soweit zu installieren, dass eine einfache Nachrüstung möglich ist (Anschluss Ladestation, Lastenmanagement).</p>		
<p>Art. 58 Klimaschutz und Klimaadaptation Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.</p>		<p>MBZR (grosstes Anliegen aus Mitwirkung zum Siedungsleitbild)</p>
<p>3.5 Schutz der Gesundheit</p>		
	<p>Art. 31 Balkone Bei Mehrfamilienhäusern haben Balkone (ausgenommen Zweitbalkone) eine Mindestdiefe von 2 m aufzuweisen.</p>	<p>In Art. 5 Abs. 3) Qualität geregelt</p>
	<p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 41 neu</p>
<p>Art. 59 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, haben die Auftraggebenden eines Baus eine Ersatzabgabe von CHF 150.- pro m² (Stand Luzerner Baukostenindex für Wohnbauten 2020: 100 Punkte) zu entrichten (siehe §§ 158/159 PBG). Die Abgabe referenziert sich auf den jeweilig aktuellen Stand des Baukostenindexes.</p>	<p>Art. 33 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.- pro Zimmer zu entrichten (siehe §§ 158/159 PBG), angepasst an den Luzerner Baukostenindex für Wohnbauten (Stand 1. April 1996: 123,4 Punkte).</p>	<p>Anpassung auf m²</p>
<p>Art. 60 Bauen in lärmbelasteten Gebieten</p> <p>1) In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss 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.</p> <p>2) Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen kantonalen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.</p> <p>3) Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.</p> <p>4) Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.</p>	<p>Art. 33a Bauen in lärmbelasteten Gebieten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3) Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.</p> <p>4) Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.</p>	<p>Unveränderte Übernahme</p>

BZR neu	BZR alt	Kommentar
⁵⁾ Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.	⁵⁾ Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.	
<hr/>		
<p>Art. 61 Bereitstellen von Siedlungsabfällen</p> <ol style="list-style-type: none"> ¹⁾ Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen. ²⁾ Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist. ³⁾ Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehr-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren. 		
<hr/>		
	<p>Art. 34 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</p> <ol style="list-style-type: none"> ¹⁾ Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachfläche oder Gebäudefassade 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. 	<p><i>Wurde in der Praxis so nicht umgesetzt, da Energiegesetz vor geht</i></p>
<hr/>		
	<p>Art. 34a Entwässerung/Versickerung</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p><i>Neu Art. 56</i></p>
<hr/>		
<p>E. Baubewilligung und Baukontrolle</p>		

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	F. Rechtsschutz	
	Art. 35 Beschwerderecht Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.	Bestimmung übergeordnet geregelt, nicht notwendig
4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	G. Aufsicht, Vollzug, Strafen	
Art. 62 Zuständigkeit der Behörde und Gebühren	Art. 36 Zuständigkeit der Behörde, Gebühren	Die alte Formulierung ist rechtlich nicht mehr erlaubt, Übernahme MBZR mit Ergänzungen (Grundgebühr und Depotzahlungen)
<ol style="list-style-type: none"> 1) Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt, betragen aber im Minimum als Grundgebühr CHF 500.-. Alternativ kann die Gemeinde die Gebühren in einem separaten Gebührenreglement regeln. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle. 2) Gebühren und Auslagen sind durch die Geschusstellenden zu tragen. 3) Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse und Depotzahlungen verlangen, sofern er dies als gerechtfertigt erachtet. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 Kanzleigeühren von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, für die Baukontrolle usw. eine Grundgebühr von 1 ‰ der Gebäudeversicherungssumme, mindestens aber Fr. 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. 63 Strafbestimmungen über den Naturschutz	Art. 37 Strafbestimmungen über den Naturschutz	Aktualisierung Verweise
<ol style="list-style-type: none"> 1) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des NLGs mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Busse bis zu CHF 100'000.- bestraft. In leichten Fällen oder, wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu CHF 40'000.-. 2) Wer die Vorschriften von Art. 27 Abs. 2) - 7) und Art. 36 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des NLGs mit Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 Fr. 100'000.- bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 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 Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft. 	
	H. Schlussbestimmungen	
Art. 64 Ausnahmen	Art. 38 Ausnahmen	Unveränderte Übernahme
<p>Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	

BZR neu	BZR alt	Kommentar
d. wenn dadurch eine siedlungsbauliche und architektonische qualitätsvollere Lösung erreicht wird.	d. wenn dadurch eine siedlungsbauliche 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.	Bestimmung übergeordnet geregelt, nicht notwendig
	Art. 40 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, 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.	Bestimmung übergeordnet geregelt, nicht notwendig
Art. 65 Inkrafttreten	Art. 41 Inkrafttreten	Aktualisierung und Berücksichtigung Aufhebung Gestaltungspläne
<ol style="list-style-type: none"> 1) Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. 2) Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 26. November 2018 (Ausgabe vom 17. März 2008), sind aufgehoben. 3) Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben: <ol style="list-style-type: none"> a) Breiteichli (inkl. Ergänzung Breiteichli 2) vom 9. Dezember 1985 b) Chräi vom 24. August 1999 c) Haglihof – Haasenmatt vom 13. Juni 1989 d) Lowmatt vom 9. Dezember 1985 e) Quli vom 10. Juli 2001 f) Schönaumatt vom 13. März 2001 g) Schönaumatt II vom 10. September 2008 h) Schützenmatt vom 2. Juni 1980 i) Sonnheim vom 9. Dezember 1985 j) Sonnmatt 1. Etappe vom 25. April 1995 k) Sonnmatt II (2. Etappe) vom 7. Juni 1999 l) Unterlowmatt vom 1. Oktober 1973 m) Vordere Zweiermatt vom 23. August 1976 n) Weidhof vom 24. August 2010 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	

ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.	Lärm-ES ²⁾	
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min. Grundwert	max.			
Dorfkernzone	D	D	--	--	--	--	--	--	--	--	III	
Zentrumszone	Z	Z	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	III
Wohnzone 2	W2a	W2 Terrasse	0.25	0.50	0.50	0.50	0.15	--	9.0 m	9.0 m	30.0 m	II
	W2b	W2 normal	0.15	0.21	0.24	0.27	0.06	--	8.0 m	10.0 m	25.0 m	II
	W2c	W2 hoch	0.15	0.21	0.24	0.27	0.06	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	II
Wohnzone 4	W4	W4	0.15	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m	15.0 m	--	35.0 m	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1 Wohnen/Arbeiten	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	40.0 m ³⁾	III
		Typ 2 Arbeiten	--	0.15	0.18	0.21		--	8.0 m	10.0 m	40.0 m ³⁾	III
Arbeitszone	A	A	--	--	--	--	--	--	11.0 m	13.0 m	--	III

¹⁾ Siehe Skizzen Anhang 2

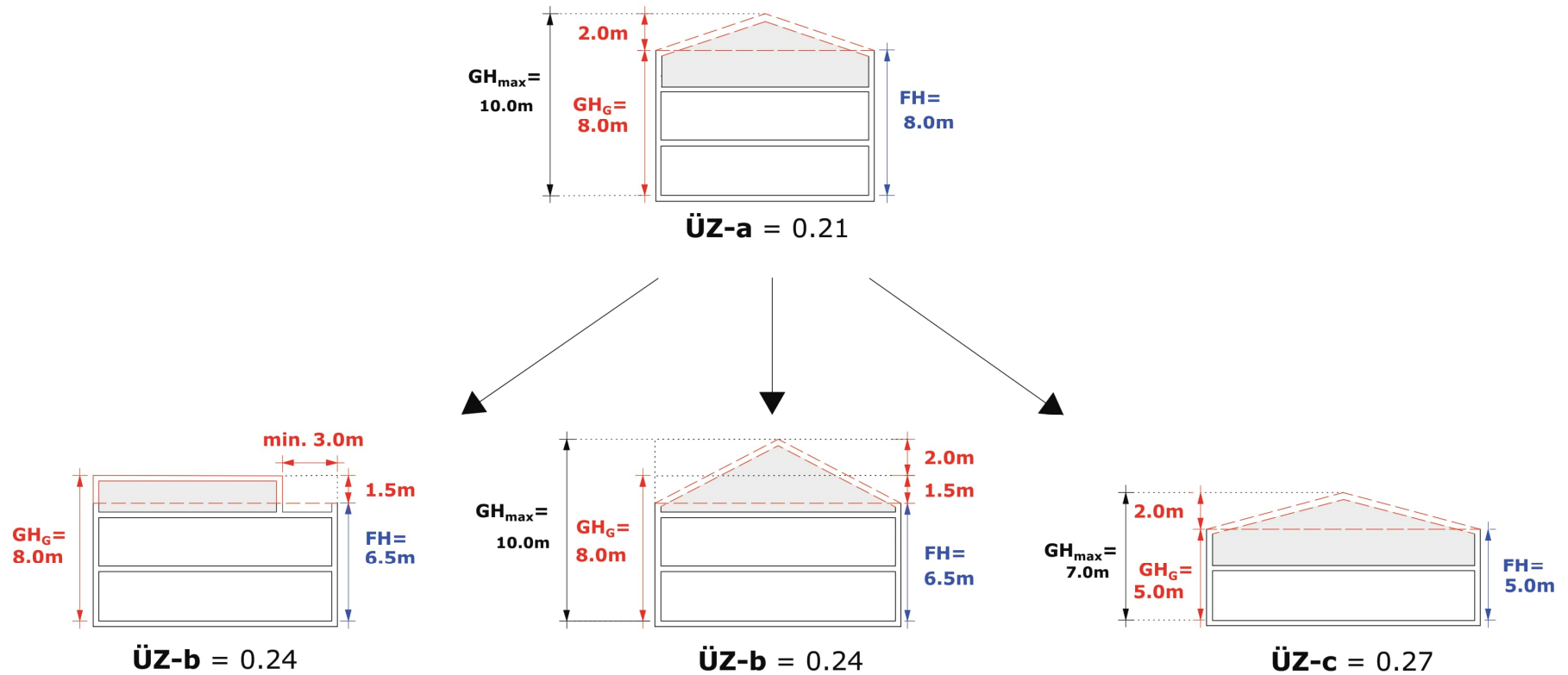
²⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

³⁾ Im Bereich der Luzernerstrasse zwischen Abzweigung Dorfstrasse und Kreisel zur Küssnacherstrasse ist die Gebäuelänge frei.

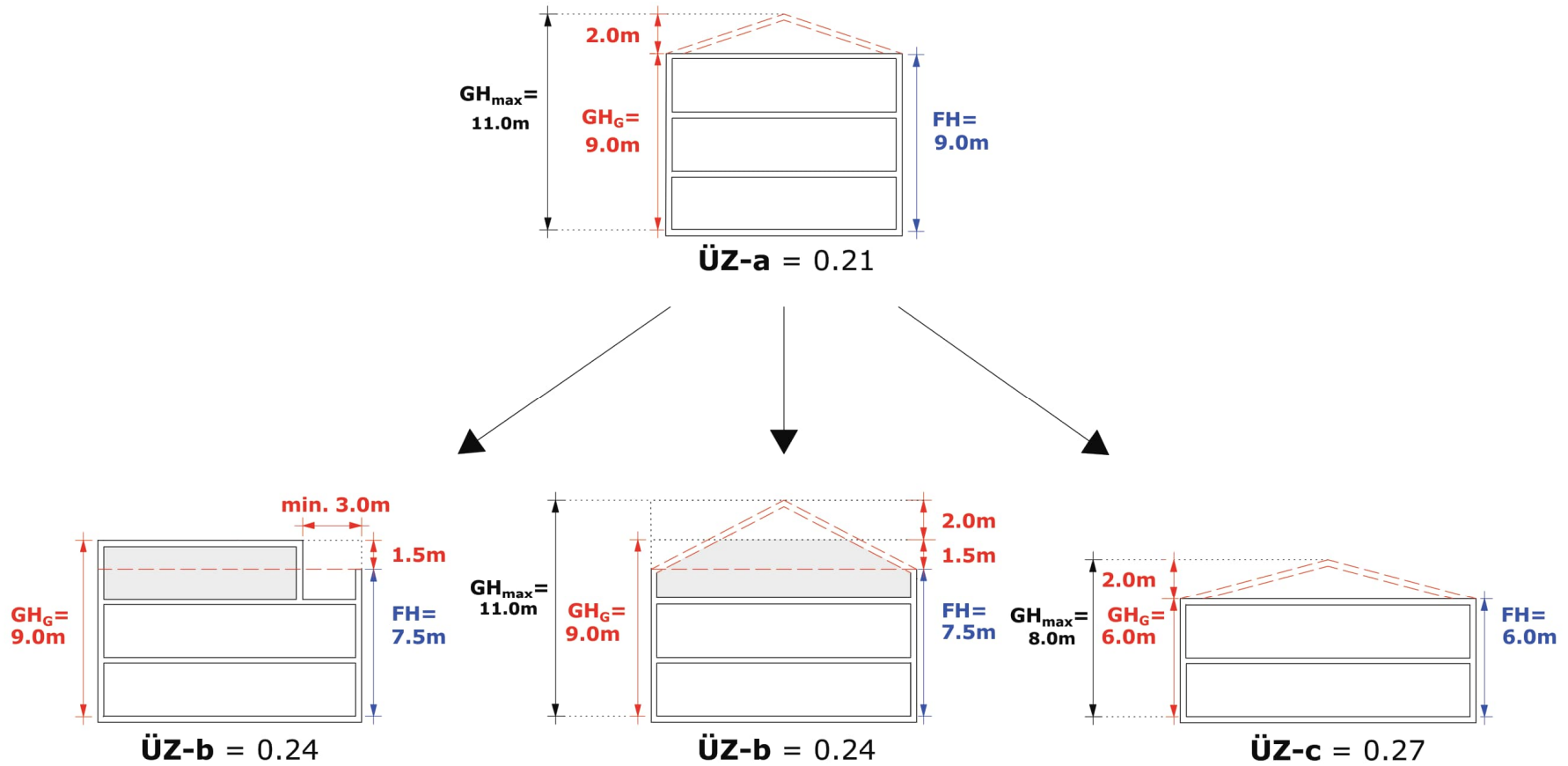
ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ) (ORIENTIEREND)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 6 Bau- und Zonenreglement

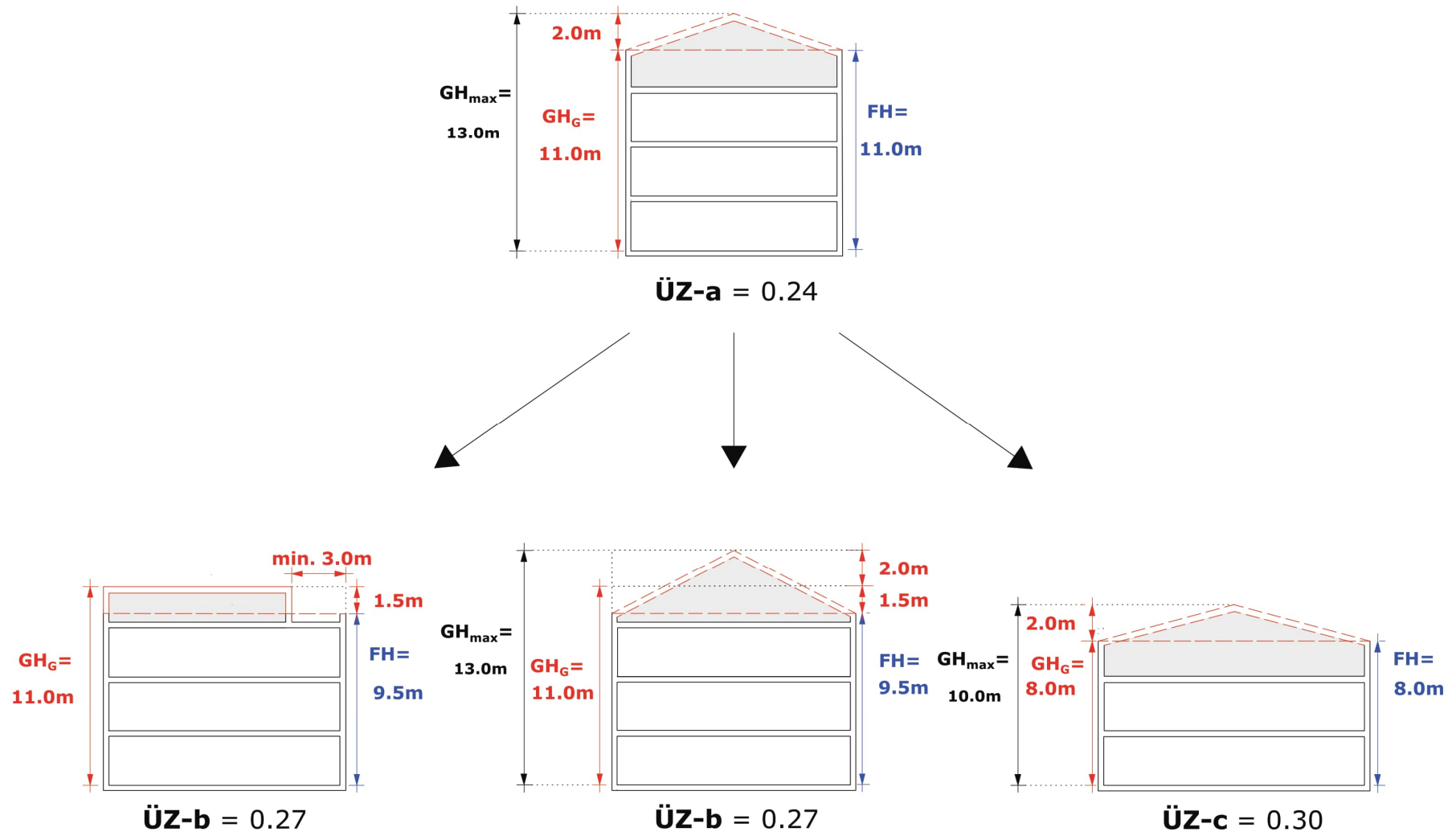
Wohnzone 2 normal (W2b)



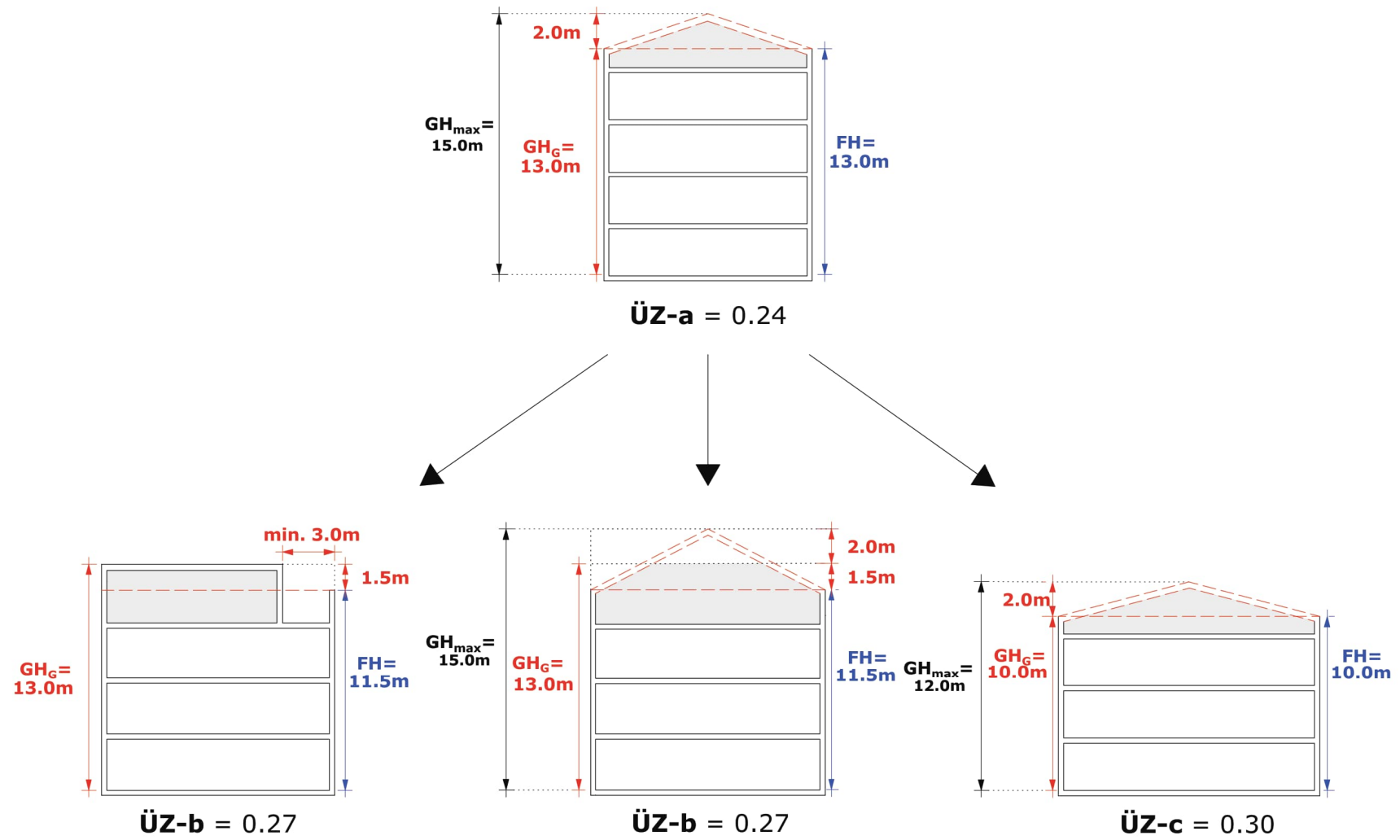
Wohnzone 2 hoch (W2c)



Wohnzone 3 niedrig (W3a)

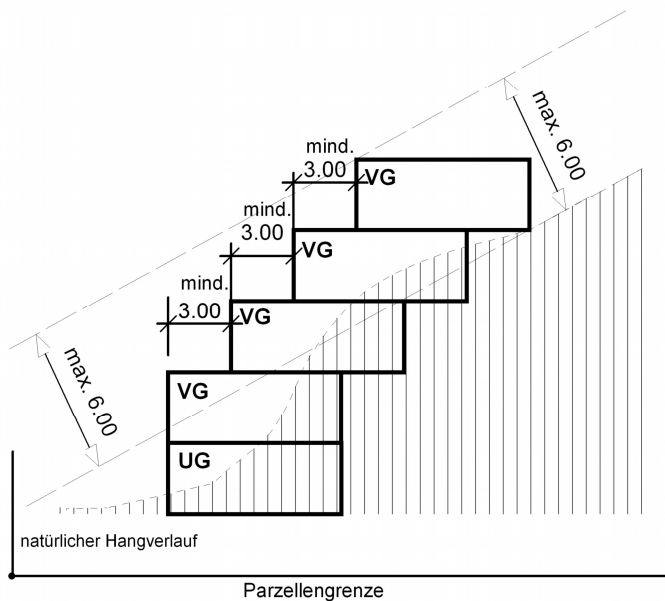


Wohnzone 3 normal (W3b)



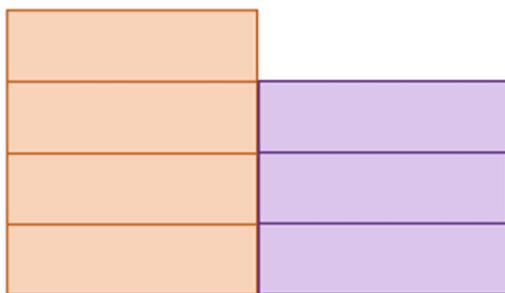
Anhang 3: Schemaskizze zu Art. 13 Abs. 4) (Terrassenbauten in der W2) (verbindlich)

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. Die Eingliederung in die Hanglage richtet sich nach dem massgebenden Terrain. Die Bauten dürfen eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 6.0 m parallel zum ausgemittelten massgebenden Terrain verläuft. Die übereinander liegenden Geschosse sind mindestens 3.0 m zurückzusetzen.



Anhang 4: Skizze zu Art. 14, Wohn- und Arbeitszone (orientierend)

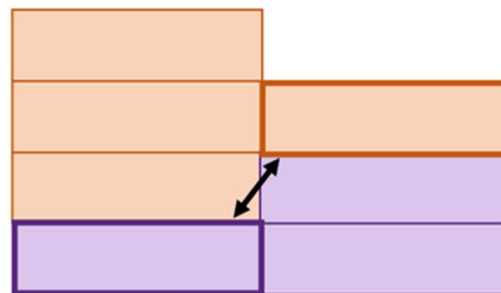
ÜZ gemäss Art. 14, Abs. 2)



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 14, Abs. 3)



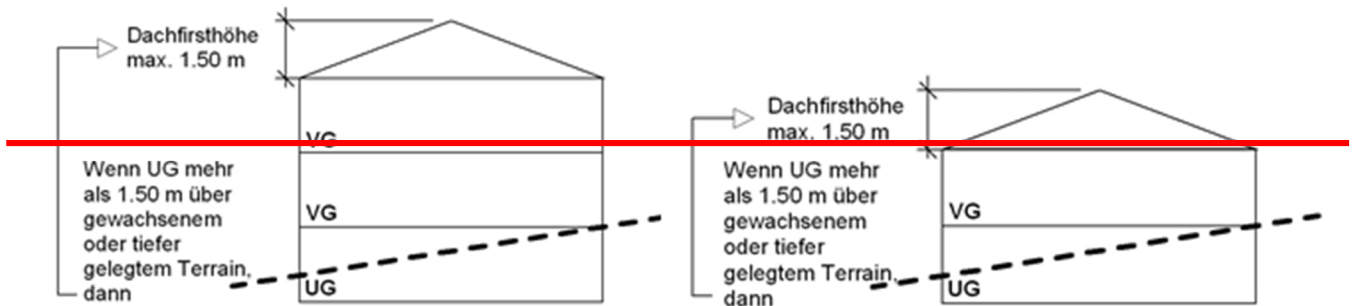
ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

- Wohn- und/oder Arbeitsnutzung
- Arbeitsnutzung

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.

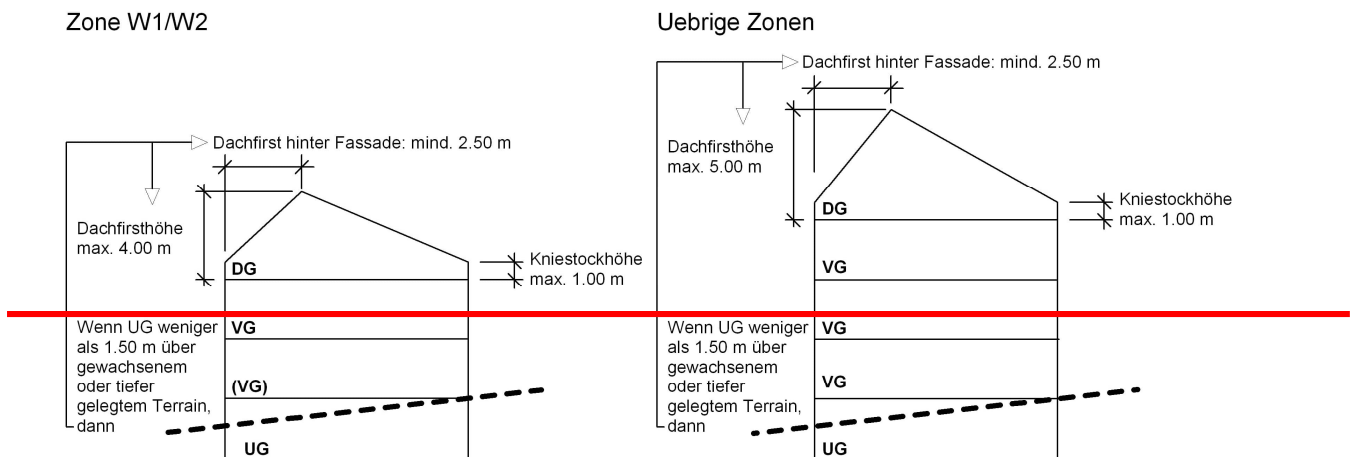


Anhang 3: Schemaskizzen zu Art. 23 Abs. 2: Dach- und Attikageschosse, wenn Untergeschosse talseitig eingeschränkt sind

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.

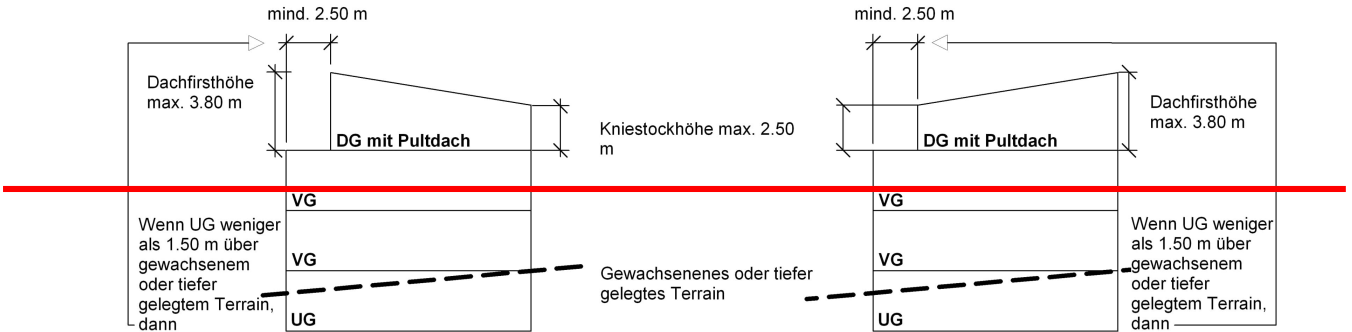


Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.20 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

b) Dachgeschosse mit Pultdächern

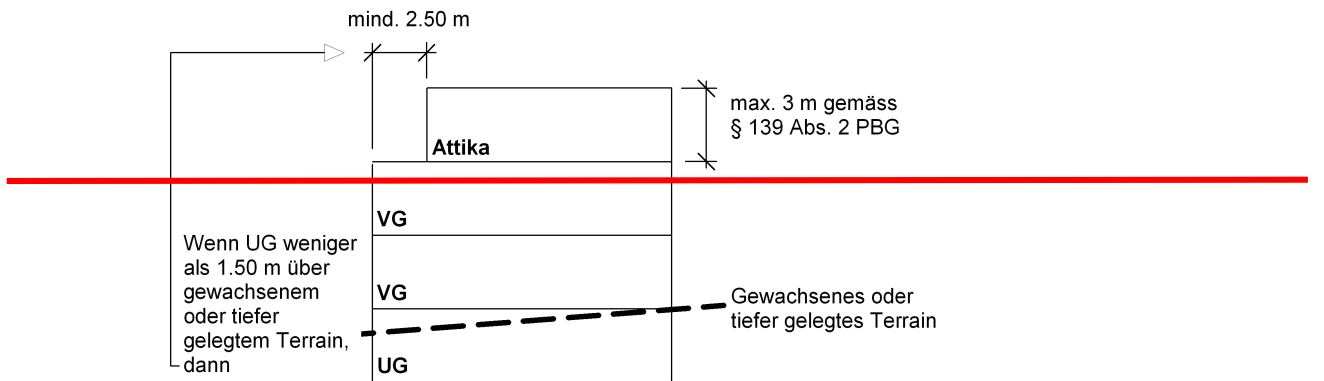
Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.80 m.

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



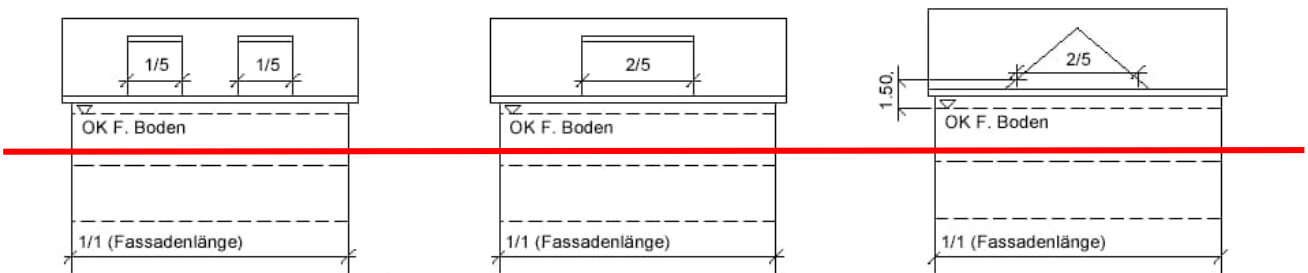
c) Attikageschosse mit Flachdächern

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. 48 Abs. 4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfkerzone.



Anhang 5: 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 (Udligenswil Mitte) gilt eine gemeinsame Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan 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 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 später Realisierung und vorläufige Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebs auf den Parzellen Nr. 29, 410 ist im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen.