



Gemeinde Udligenswil  
Schlössligasse 2, Postfach 18, 6044 Udligenswil  
[www.udligenswil.ch](http://www.udligenswil.ch), [info@udligenswil.ch](mailto:info@udligenswil.ch)  
Tel. 041 371 13 13

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

6. Mai 2024 – Öffentliche Auflage

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	4
1.1.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Zuständigkeit	4
	Art. 3 Planungskoordination	4
	Art. 4 Begutachtung	4
	Art. 5 Qualität	5
2.	NUTZUNGSPLANUNG	6
2.1.	Nutzungsziffern	6
	Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ)	6
	Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten	6
	Art. 8 Überbauungsziffer für Nebenbauten	6
	Art. 9 Mindestausnützung	6
2.2.	Zonenbestimmungen	6
	Art. 10 Zoneneinteilung	6
	Art. 11 Dorfkernzone (D)	7
	Art. 12 Zentrumszone (Z)	8
	Art. 13 Wohnzonen (W)	9
	Art. 14 Wohn- und Arbeitszone (WA)	9
	Art. 15 Arbeitszone (A)	9
	Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	10
	Art. 17 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	10
	Art. 18 Grünzone A (GrA)	11
	Art. 19 Grünzone B (GrG (als Grundnutzung oder überlagert)	11
	Art. 20 Grünzone Spielfläche (GrS) (überlagert)	11
	Art. 21 Grünzone Gewässerraum (GrG) (überlagert)	11
	Art. 22 Verkehrszone (V)	11
	Art. 23 Landwirtschaftszone (Lw)	12
	Art. 24 Reservezone (R)	12
	Art. 25 Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche (ÜGAV)	12
	Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) (überlagert)	12
	Art. 27 Naturschutzzonen (Ns)	12
	Art. 28 Gefahrenzonen allgemein	14
	Art. 29 Gefahrenzone Wasser, mittlere Gefährdung	14
	Art. 30 Gefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung	14
	Art. 31 Gefahrenzone Rutschungen, mittlere Gefährdung	15
	Art. 32 Gefahrenzone Rutschungen, geringe Gefährdung	15
	Art. 33 Einzelbaum/Baumreihen geschützt	15
	Art. 34 Bäume innerhalb der Bauzone	16
	Art. 35 Ersatzpflanzung	16
	Art. 36 Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe, Hecke, Feldgehölze, Uferbestockung)	16
2.3.	Sondernutzungspläne	17
	Art. 37 Gestaltungsplanpflicht	17
	Art. 38 Gestaltungspläne	17
	Art. 39 Gestalterische Einheit	18

3.	BAUVORSCHRIFTEN	19
3.1.	Erschliessung	19
	Art. 40 Abstellflächen für Fahrzeuge und Ersatzabgaben	19
	Art. 41 Nebenräume	19
3.2.	Abstände	20
	Art. 42 Zusammenbau und Näherbau	20
3.3.	Höhenmasse	20
	Art. 43 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (allgemeine Bestimmungen)	20
	Art. 44 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	20
	Art. 45 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	20
	Art. 46 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Bauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-c)	21
3.4.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	21
	Art. 47 Mobilfunk	21
	Art. 48 Dachgestaltung	22
	Art. 49 Kulturdenkmäler	22
	Art. 50 Beleuchtung	23
	Art. 51 Reklamen	23
	Art. 52 Archäologische Fundstellen	23
	Art. 53 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung	24
	Art. 54 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	24
	Art. 55 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	24
	Art. 56 Entwässerung und Versickerung	24
	Art. 57 Umweltschutz und Energie	25
	Art. 58 Klimaschutz und Klimaadaptation	25
3.5.	Schutz der Gesundheit	25
	Art. 59 Ersatzabgabe für Kinderspielplätze	25
	Art. 60 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	25
	Art. 61 Bereitstellen von Siedlungsabfällen	26
4.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
	Art. 62 Zuständigkeit der Behörde und Gebühren	26
	Art. 63 Strafbestimmungen über den Naturschutz	26
	Art. 64 Ausnahmen	26
	Art. 65 Inkrafttreten	27
	ANHÄNGE	28

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

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## 1. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### 1.1. Allgemeine Bestimmungen

---

Art. 1  
Zweck

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

---

Art. 2  
Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne wie u.a. des Erschliessungsrichtplanes, der Gestaltungspläne, der notwendigen Ausführungsverordnungen und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.
- <sup>3</sup> Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen ist in der Organisationsverordnung geregelt.

---

Art. 3  
Planungskoordination

Für Neubauten oder für Umbauten mit wesentlichen räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu richten, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere in den folgenden Fällen:

- a. Bei Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern,
- b. Bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen,
- c. Bei Flächen mit der Überlagerung «gestalterische Einheit».

---

Art. 4  
Begutachtung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch Fachleute beraten lassen.
- <sup>2</sup> Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchstellenden zu übertragen.

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
  - a. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - c. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - d. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - e. Fassadenfarbgebung mit Ausschluss von reflektierend, grell/bunt, «ultraweiss» und dergleichen,
  - f. Zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
  - g. Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - h. Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- <sup>3</sup> 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).
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- <sup>5</sup> Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn:
  - a. Mind. drei unabhängige Projektvorschläge vorliegen,
  - b. In der Jury mind. zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
  - c. Der/die Verantwortliche des Ressorts Baus in die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens involviert ist.Die Kosten des Verfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen.
- <sup>6</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

## 2. NUTZUNGSPLANUNG

### 2.1. Nutzungsziffern

---

Art. 6  
Überbauungsziffer (ÜZ)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

---

Art. 7  
Überbauungsziffer für Hauptbauten

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
- <sup>2</sup> Für Schrägdachbauten nach Art. 44 und für Flachdachbauten nach Art. 45 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
- <sup>3</sup> Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

---

Art. 8  
Überbauungsziffer für Nebenbauten

- <sup>1</sup> 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-, Kehrtrräume) aufweisen.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

---

Art. 9  
Mindestausnützung

- <sup>1</sup> Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.
- <sup>2</sup> 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.

### 2.2. Zonenbestimmungen

---

Art. 10  
Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

<sup>1</sup> Bauzonen	Abkürzung	ES
Dorfkernzone	D	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzone 2 - 4	W	II <sup>1</sup>
Wohn- und Arbeitszone	WA	III
Arbeitszone	A	III

---

<sup>1</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Zonenplan

Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II/III
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
Grünzone A	GrA	III
Grünzone B	GrB	III
Grünzone B (überlagert)	GrB	
Grünzone Spielfläche (überlagert)	GrS	
Grünzone Gewässerraum (überlagert)	GrG	
Verkehrszone	V	
<hr/>		
<sup>2</sup> Nichtbauzonen	<u>Abkürzung</u>	<u>ES</u>
Landwirtschaftszone	Lw	III
Reservezone	R	III
Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche	ÜGA/V	III
Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	FrG	
<hr/>		
<sup>3</sup> Schutzzonen	<u>Abkürzung</u>	<u>ES</u>
Naturschutzzone I - III	Ns	III
Naturschutzzone IV - V (dem Wald überlagert)	Ns	
<hr/>		
<sup>4</sup> Gefahrenzonen		
Gefahrenzone Wasser (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung)		
Gefahrenzone Rutschungen (erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung)		

Art. 11  
Dorfkernzone (D)

- <sup>1</sup> Zweck: Die Dorfkernezone 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.

- <sup>6</sup> Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Planungscoordination 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.
- <sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 12  
Zentrumszone (Z)

- <sup>1</sup> Zweck: Die Zentrumszone Udligenswil bezweckt die Bildung eines Dorf- und Geschäftszentrums mit guter Nutzungsdurchmischung und attraktiven, öffentlichen Freiräumen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein.
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 13  
Wohnzonen (W)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- <sup>3</sup> 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).
- <sup>4</sup> Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. 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 (siehe Schemaskizze im Anhang 3).
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

---

Art. 14  
Wohn- und Arbeitszone  
(WA)

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
- <sup>3</sup> 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 Skizze in 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 PBG.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 15  
Arbeitszone (A)

- <sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> 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.

- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 16  
Zone für öffentliche  
Zwecke (ÖZ)

- <sup>1</sup> 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:
  - 1) Areal der Kirche und Oberdorfstrasse: Kirchliche Bauten, Saalbauten, kulturelle Bauten, Pfarrhauswohnungen, öffentliche Parkplätze, Friedhofbauten und -anlagen
  - 2) Kirchrainstrasse: Alterswohnungen, Pflegewohngruppe
  - 3) Areal der Schule: Schulbauten, Sport- und Freizeitanlagen, kulturelle Bauten, Betriebswohnungen
  - 4) Neuheim: Nachfolgenutzung ARA, Sport- und Freizeitanlagen
  - 5) Geerialmend: Werkhof, Feuerwehr, Theorielokal/Mehrzwecksaal, Entsorgungsstelle, Randbepflanzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Dimensionen und Gestaltung ins Ortsbild und die angrenzenden Zonen einzuordnen.
- <sup>4</sup> Für die Gebiete 1 – 3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für die Gebiete 4 – 5 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 17  
Zone für Sport- und  
Freizeitanlagen (SpF)

- <sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:  
Goldispitz: Rasenspielfelder und Garderobengebäude, Reitsport im Umfang der bestehenden Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann der Regierungsrat gemäss § 49 Abs. 3 PBG das Enteignungsrecht im Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz erteilen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen haben sich gut in die Topografie und Landschaft einzuordnen.

---

Art. 18  
Grünzone A (GrA)

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

<sup>1</sup> Die Grünzone A bezweckt die Freihaltung exponierter Landschaftselemente von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Zulässig ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechenden Bauten. Der Gemeinderat kann Erholungsanlagen wie Spielplätze, Ruheplätze, Wanderwege und dergleichen sowie Bewirtschaftungswege bewilligen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 19  
Grünzone B (GrG (als Grundnutzung oder überlagert))

<sup>1</sup> Die Grünzone B dient der Freihaltung von Kulturobjekten, Freiräumen und historischen Wegen im Siedlungsgebiet. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Innerhalb der Grünzonen B sind untersagt:

a. Hochbauten aller Art, mit Ausnahme von Kleinbauten in öffentlichem Interesse (Bushäuschen, Spielgeräte etc.),

b. Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen).

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

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 20  
Grünzone Spielfläche (GrS) (überlagert)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.

---

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. 22  
Verkehrszone (V)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<hr/> Art. 23 Landwirtschaftszone (Lw)	<p><sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p> <p><sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.</p> <p><sup>4</sup> 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><sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
<hr/> Art. 24 Reservezone (R)	<p><sup>1</sup> Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p><sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> <p><sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.</p> <p><sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
<hr/> Art. 25 Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche (ÜGAV)	<p><sup>1</sup> Das Übrige Gebiet A/die Verkehrsfläche umfasst übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebiets, Gewässer und Flächen, die keiner Nutzung zugewiesen werden können.</p> <p><sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
<hr/> Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) (überlagert)	<p><sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie ist einer anderen Zone überlagert.</p> <p><sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie § 11e kantonaler Gewässerschutzverordnung (KGSchV).</p> <p><sup>3</sup> 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>
<hr/> Art. 27 Naturschutzzonen (Ns) <sup>2</sup>	<p><sup>1</sup> Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.</p>

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> In den Naturschutzzone sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:

- a. Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen,
- b. Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,
- c. Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen.

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

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone I (Ns-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.

<sup>4</sup> Die Naturschutzzone II (Ns-II) umfasst die Pufferzonen zu den Kernräumen. Acker- und Gartenbau sind untersagt. Die Wiesen dürfen weder gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Das Beweiden kann im Rahmen der Nutzungs- und Pflegevereinbarungen beschränkt zugelassen werden, wenn die Kernräume dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet der Naturschutzzone II, welches überlagert ist mit der Zone «Gärtnerei-/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.

<sup>5</sup> In der Naturschutzzone III (Ns-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.

<sup>6</sup> Die Naturschutzzone IV (Ns-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.

<sup>7</sup> Die Naturschutzzone V (Ns-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.

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

<sup>9</sup> Ausnahmen: Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen der Vorschriften der Abs. 2 - 7 bewilligen,

- a. wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht, oder
- b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.

Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und die Bestimmungen des PBGs.

---

Art. 28  
Gefahrenzonen allgemein

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion oder Rutschungen gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- <sup>3</sup> Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- <sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>5</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen das Gebäudeinnere nicht beeinträchtigen. Für die Intensitäten, z.B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- <sup>6</sup> Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte oder, wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.
- <sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- <sup>8</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

---

Art. 29  
Gefahrenzone Wasser,  
mittlere und erhebliche  
Gefährdung

- <sup>1</sup> 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).
- <sup>2</sup> Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

---

Art. 30  
Gefahrenzone Wasser,  
geringe Gefährdung

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

---

Art. 31  
Gefahrenzone Rutschungen, mittlere und erhebliche Gefährdung

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone Rutschungen, mittlere und erhebliche Gefährdung (blaue und rote Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel und erheblich gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

---

Art. 32  
Gefahrenzone Rutschungen, geringe Gefährdung

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone Rutschungen, geringe Gefährdung (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Über Einwirkhöhen und Prozessintensitäten geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindekanzlei einzusehen sind.

---

Art. 33  
Einzelbaum/Baumreihen geschützt

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- <sup>2</sup> Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.
- <sup>3</sup> Gefährden bauliche Massnahmen einen geschützten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.
- <sup>6</sup> Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine Ersatzpflanzung gemäss Art. 35 vorzunehmen und langfristig zu sichern.

<sup>7</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie ökologisch und landschaftstypisch mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält denselben Schutzstatus analog Art. 33 und Art. 34.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

---

Art. 36  
Naturobjekte<sup>3</sup> (Einzelbaum, Baumreihe, Hecke, Feldgehölze, Uferbestockung)

<sup>1</sup> 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.

---

<sup>3</sup> 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).

- <sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- <sup>3</sup> Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.
- <sup>4</sup> 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.

### 2.3. Sondernutzungspläne

---

Art. 37  
Gestaltungsplanpflicht

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht «Grossmatt» Grundstück Nr. 91 dient der Entwicklung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:
  - 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.

---

Art. 38  
Gestaltungspläne

- <sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>, in der Dorfkernzone 2'500 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> 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.

- <sup>4</sup> 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 festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.
- <sup>5</sup> 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.

---

Art. 39  
Gestalterische Einheit

- <sup>1</sup> Bauten in diesen Gebieten bilden eine gestalterische Einheit, deren Charakter langfristig zu erhalten ist.
- <sup>2</sup> 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 die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die zonengemässe 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.
- <sup>4</sup> Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter einer Baureihe oder -gruppe sind gemäss Art. 3 und Art. 4 dieser Vorschrift im Rahmen einer Voranfrage zu begutachten.

## 3. BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1. Erschliessung

---

Art. 40  
Abstellflächen für Fahr-  
zeuge und Ersatzabga-  
ben

- <sup>1</sup> Bei allen Bauvorhaben sind genügend Abstellflächen zu schaffen.
- <sup>2</sup> Erforderliche Abstellplätze (mathematische Rundung):
  - a. In den Wohnzonen 2 bei Wohnbauten 1.5 Abstellplätze oder Garagenplätze pro Wohnung (Aufrundung auf die nächste volle Zahl).
  - b. Bei Wohnbauten in den übrigen Bauzonen 1.2 Abstellplätze oder Garagenplätze pro Wohnung. Pro Kleinwohnung bis maximal 2½ Zimmern 1 Abstellplatz oder Garage pro Wohnung.
  - 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.
  - d. Bei Geschäftsbauten, Büros sowie Gewerbebetrieben 1 Abstellplatz oder 1 Garagenplatz pro 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche HNF.
  - e. Bei Cafés, Restaurants, Versammlungslokalen, Sälen usw. 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze.
  - f. Bei öffentlichen Bauten und Werken setzt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze von Fall zu Fall fest.
  - g. Parkplätze sind zweck- und objektgebunden. Sie dürfen weder an externe Personen verkauft noch mit deinem Sondernutzungsrecht oder einer Dienstbarkeit belastet werden.
- <sup>3</sup> Von den vorgegebenen Werten gemäss Abs. 2 darf maximal 20 % nach oben abgewichen werden. Die Bestimmung gilt auch für Besucherparkplätze.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Gemäss § 119 Abs. 2 PBG hat die Tiefe von Garagenvorplätzen mindestens 6.0 m zu betragen.

---

Art. 41  
Nebenräume

- <sup>1</sup> 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 Veloabstellplatz zu realisieren. Die Projektierung von Veloparkierungsanlagen erfolgt nach den geltenden Normen (VSS 40 066). Abstellplätze können auch in freistehenden Unterständen realisiert werden. Auf begründetes Gesuch hin kann in der Dorfkern- und Zentrumszone die Anzahl Veloabstellplätze reduziert werden.

- <sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind 10 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder als Abstellplätze für motorisierte Zweiräder (wie Motorfahräder, Roller) zu gestalten.
- <sup>3</sup> Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für die Mieterschaft von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für die Mieterschaft grösserer Wohnungen aufzuweisen.

## 3.2. Abstände

---

Art. 42  
Zusammenbau und  
Näherbau

- <sup>1</sup> Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligung zur Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen erteilen, sofern eine gute ortsbildliche Eingliederung gewährleistet ist und keine Interessen Dritter gefährdet werden.

## 3.3. Höhenmasse

---

Art. 43  
Gesamthöhe und Fassadenhöhe (allgemeine Bestimmungen)

- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
- Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
  - Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
  - Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert.
- <sup>2</sup> 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.

---

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.

---

Art. 45  
Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- 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.

---

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.

### 3.4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

---

Art. 47  
Mobilfunk

<sup>1</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c. Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

- a. Priorität 1: Arbeitszone
- b. Priorität 2: Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zone für öffentliche Zwecke ohne Schulanlagen und Heime
- c. Priorität 3: Dorf- und Zentrumszone, Wohn- und Arbeitszone
- d. Priorität 4: Wohnzonen

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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geologie-Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

<sup>6</sup> 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 Schutzzonen, Kultur-

denkmäler und homogen bebaute Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

---

Art. 48  
Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dachfenster) oder Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sich eine ästhetische und architektonisch gute Lösung ergibt.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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 m<sup>2</sup> sind unabhängig von ihrer energetischen Nutzung vollflächig mit einheimischen standorttypischen Arten extensiv zu begrünen.

---

Art. 49  
Kulturdenkmäler

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturdenkmäler erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmälern Beiträge ausrichten.
- <sup>4</sup> 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 nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- <sup>5</sup> 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.

- <sup>6</sup> 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.

---

Art. 50  
Beleuchtung

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.

---

Art. 51  
Reklamen

- <sup>1</sup> 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 Gebäuden sind nur zulässig, sofern sie durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Reklameverordnung des Kantons Luzern.

---

Art. 52  
Archäologische  
Fundstellen

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

---

Art. 53  
Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- <sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

---

Art. 54  
Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

- <sup>1</sup> Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Zur Beurteilung der Bauprojekte wird auf die Richtlinie für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern verwiesen.
- <sup>3</sup> Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbioologischen Methoden zu bauen. Sie sind zu begrünen.

---

Art. 55  
Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.
- <sup>5</sup> 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 Grünstrukturen anzulegen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

---

Art. 56  
Entwässerung und Versickerung

- <sup>1</sup> Plätze und Abstellflächen für Autos sind, soweit möglich und unter Vorbehalt von entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen, waserdurchlässig zu gestalten.
- <sup>2</sup> 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 Oberflächengewässer abgeleitet.

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist in Anlehnung an den generellen Entwässerungsplan (GEP) ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.
- <sup>4</sup> Oberflächliche Versickerungen und Versickerungen über die belebte Humusschicht (Versickerungsmulden) können durch die Gemeinde bewilligt werden.
- <sup>5</sup> Unterirdische Versickerungsanlagen (Versickerungsschächte) werden durch die Dienststelle für Umwelt und Energie (uwe) bewilligt.

---

Art. 57  
Umweltschutz und  
Energie

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbaren Energien und die Eigenstromproduktion fest.
- <sup>3</sup> Bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist die notwendige Infrastruktur für die E-Mobilität für alle Motorfahrzeuge vorzusehen und mindestens so weit zu installieren, dass eine einfache Nachrüstung möglich ist (Anschluss Ladestation, Lastenmanagement).

---

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.

### 3.5. Schutz der Gesundheit

---

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 m<sup>2</sup> (Stand Luzerner Baukostenindex für Wohnbauten 2020: 100 Punkte) zu entrichten (siehe §§ 158/159 PBG). Die Abgabe referenziert sich auf den jeweilig aktuellen Stand des Baukostenindex.

---

Art. 60  
Bauen in lärmbelasteten  
Gebieten

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- <sup>4</sup> Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- <sup>5</sup> Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

---

Art. 61  
Bereitstellen von  
Siedlungsabfällen

- <sup>1</sup> Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, 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.

## 4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 62  
Zuständigkeit der Behörde und Gebühren

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Gebühren und Auslagen sind durch die Gesuchstellenden zu tragen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse und Depotzahlungen verlangen, sofern er dies als gerechtfertigt erachtet.

---

Art. 63  
Strafbestimmungen über  
den Naturschutz

- <sup>1</sup> 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.-.
- <sup>2</sup> 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.

---

Art. 64  
Ausnahmen

- Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,
- a. wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich un-zweckmässigen Lösung führen würde,
  - b. für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
  - c. für landwirtschaftliche und bestehende gewerbliche Bauten,
  - d. wenn dadurch eine siedlungsbauliche und architektonische qualitätsvollere Lösung erreicht wird.

- <sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 26. November 2018 (Ausgabe vom 17. März 2008), sind aufgehoben.
- <sup>3</sup> Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
  - 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

## ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHEKEITSSTUFEN (VERBINDLICH)

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

<sup>1)</sup> Siehe Skizzen Anhang 2

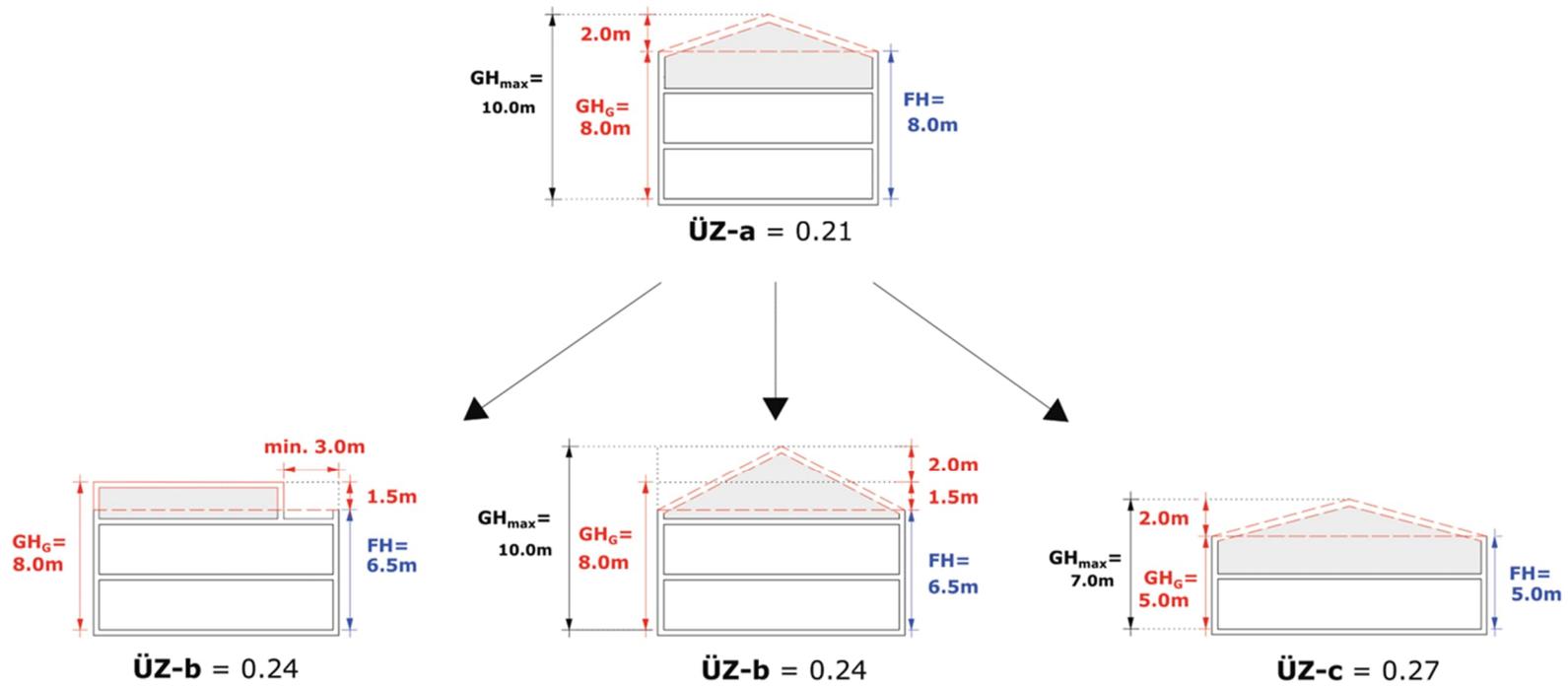
<sup>2)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

<sup>3)</sup> Im Bereich der Luzernerstrasse zwischen Abzweigung Dorfstrasse und Kreisel zur Küsnachterstrasse ist die Gebäudelänge frei.

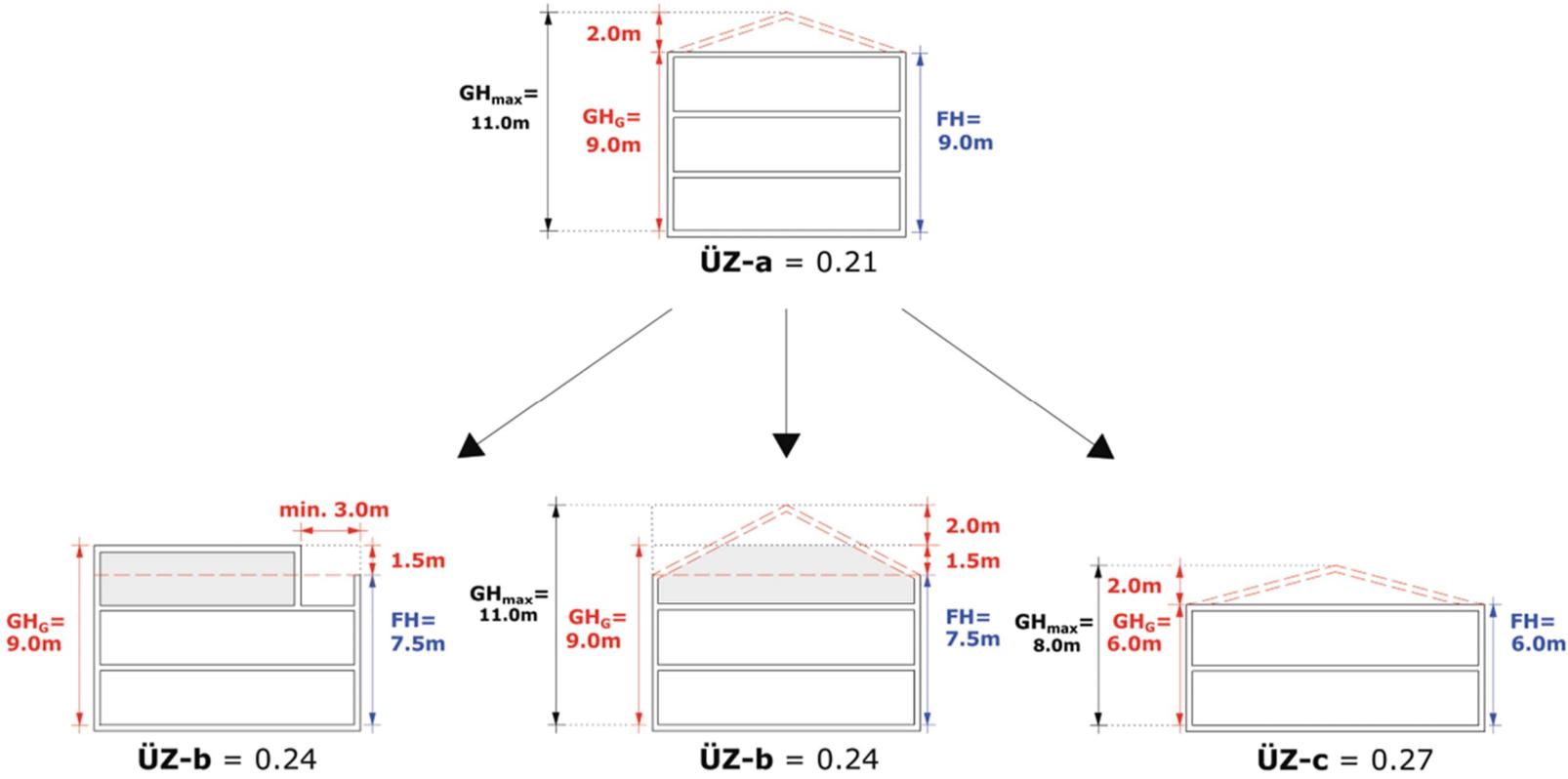
# ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ) (ORIENTIEREND)

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

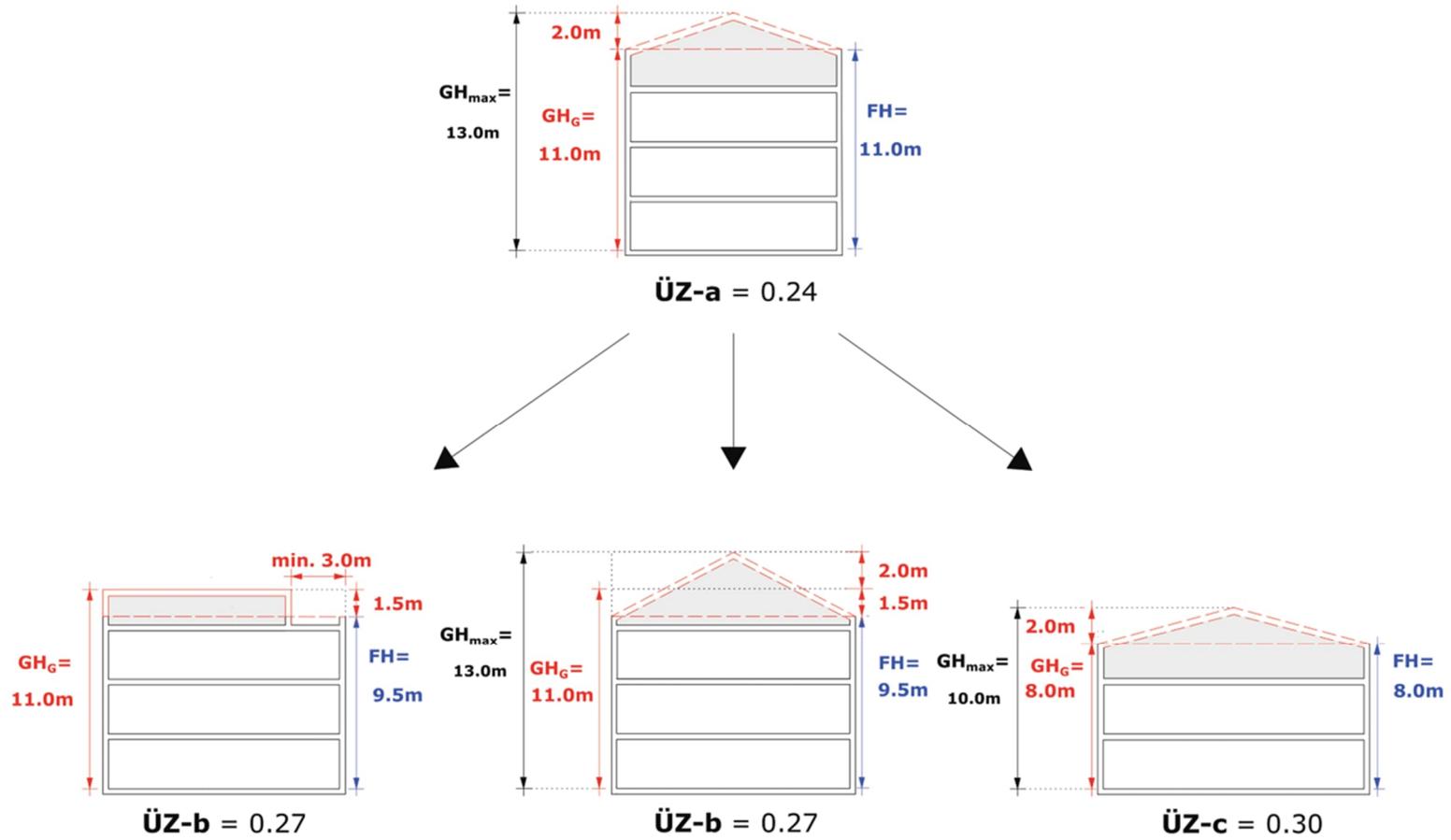
Wohnzone 2 normal (W2b)



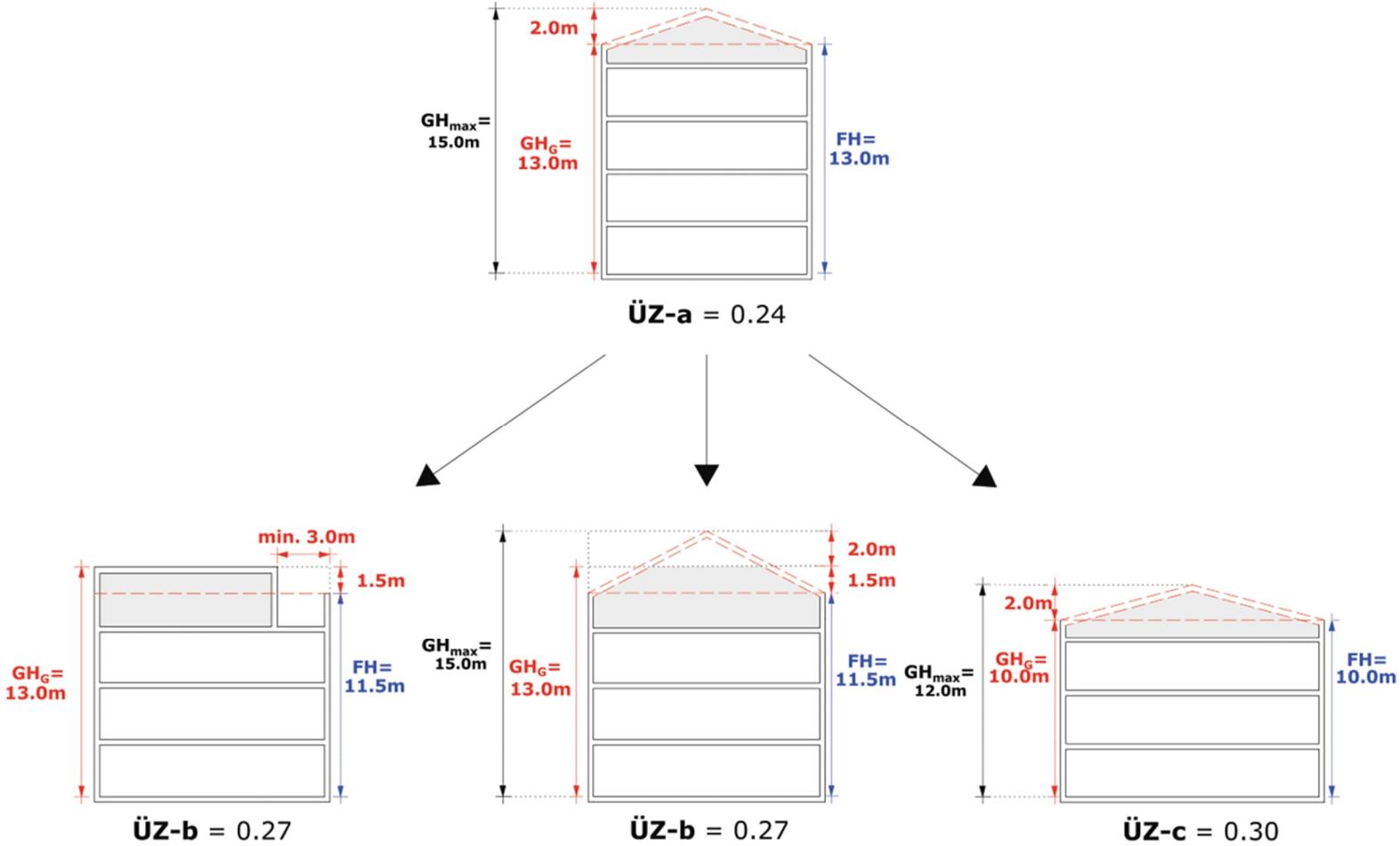
Wohnzone 2 hoch (W2c)



Wohnzone 3 niedrig (W3a)

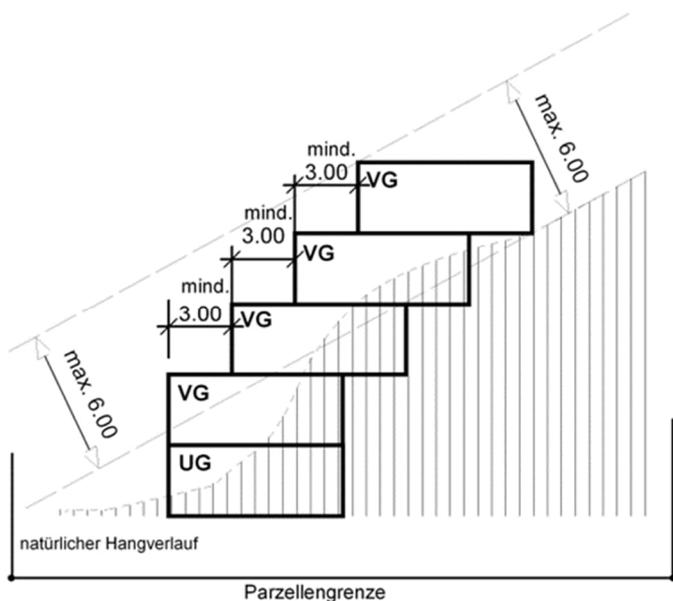


Wohnzone 3 normal (W3b)



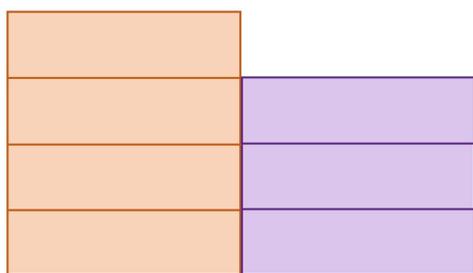
## ANHANG 3: SCHEMASKIZZE ZU ART. 13 ABS. 4 (TERRASSENBAUTEN) (VERBINDLICH)

Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. 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)

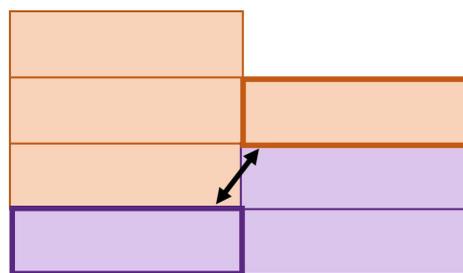
ÜZ gemäss Art. 14, Abs. 2



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 14, Abs. 3



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

- Wohn- und/oder Arbeitsnutzung
- Arbeitsnutzung