



**Egolzwil**

Gemeinde Egolzwil  
Dorfchäm, 6243 Egolzwil  
041 984 00 10  
www.egolzwil.ch

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 20.11.2023 bis 19.12.2023 und 04.03.2024 bis 02.04.2024

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

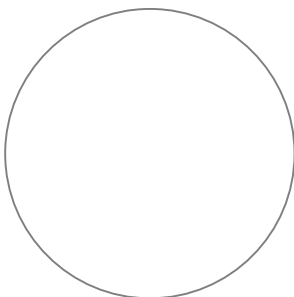
Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Pascal Muff

.....  
Margrit Bucher

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... am ..... genehmigt.



.....  
Datum

.....  
Unterschrift

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Zuständigkeit	4
	Art. 3 Qualität	4
	Art. 4 Planungskoordination	5
	Art. 5 Begutachtung	5
	Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation	5
	Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)	5
	Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten	5
	Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten	6
	Art. 10 Mindestausnützung	6
2.	ZONENBESTIMMUNG	6
2.1.	Allgemeine Bestimmungen	6
	Art. 11 Zoneneinteilung	6
2.2.	Bauzonen	7
	Art. 12 Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B	7
	Art. 13 Kernzone A (KA)	7
	Art. 14 Kernzone B (KB)	8
	Art. 15 Wohnzone (W)	8
	Art. 16 Erhaltungszone Wohnen (W-E)	8
	Art. 17 Wohn- und Arbeitszone (WA)	8
	Art. 18 Erhaltungszone Baschimatt (EB)	9
	Art. 19 Arbeitszone (AIV)	9
	Art. 20 Sonderbauzone Kirchmatt (SK)	10
	Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt (SFB)	10
	Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatte (SFM)	10
	Art. 23 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	11
	Art. 24 Grünzone (GR)	11
	Art. 25 Grünzone Freiraum (GrF)	11
	Art. 26 Grünzone Gewässerraum (GrG)	11
	Art. 27 Verkehrszone	12
2.3.	Nichtbauzone	12
	Art. 28 Landwirtschaftszone (LZ)	12
	Art. 29 Übriges Gebiet (ÜG)	12
	Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	12
2.4.	Schutzzone und Schutzobjekte	12
	Art. 31 Naturschutzzonen und Schutzobjekte (Ns)	12
	Art. 32 Schutzzone Egolzwilersee (SE)	13
	Art. 33 Naturobjekte (NO)	14
	Art. 34 Landschaftsschutzzone (§ 60 PBG)	14
	Art. 35 Kulturdenkmäler	14
	Art. 36 Archäologische Fundstellen (AFS)	15
2.5.	Gefahrenzonen	15
	Art. 37 Gefahrenzonen allgemein (G)	15
	Art. 38 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)	16

Art. 39 Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung (G-Ru)	16
Art. 40 Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschaden	17
2.6. Sondernutzungsplanung	17
Art. 41 Gestaltungsplanpflicht	17
Art. 42 Freiwillige Gestaltungspläne	17
<b>3. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
3.1. Allgemeine Bestimmungen	17
3.2. Erschliessung	17
Art. 43 Abstellplätze für Personenwagen	17
Art. 44 Mobilitätskonzept	18
Art. 45 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	19
Art. 46 Ersatzabgaben für Spielplätze	19
3.3. Abstände	19
Art. 47 Zusammenbau	19
Art. 48 Waldbaulinien	19
Art. 49 Abstände Hecken, Feldgehölz, Uferbestockung	19
3.4. Höhenmasse	19
Art. 50 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	19
Art. 51 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	20
Art. 52 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	20
3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	20
Art. 53 Dachgestaltung	20
Art. 54 Terrassenbauten	21
Art. 55 Terrainveränderungen, Stützmauern	21
Art. 56 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	21
Art. 57 Zonenrandbepflanzung	22
3.6. Schutz der Gesundheit	22
Art. 58 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	22
Art. 59 Technische Gefahren	22
Art. 60 Beleuchtung	23
Art. 61 Antennen	23
3.7. Energie	24
Art. 62 Anschluss Fernwärmenetz	24
<b>4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>24</b>
Art. 63 Gebühren	24
Art. 64 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	25
Art. 65 Schlussbestimmungen	25
<b>ANHANG</b>	<b>26</b>

Die Einwohnergemeinde Egolzwil erlässt, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (SRL-Nr. 735) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## 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, qualitativvoller 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 Zonenreglements und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.
- <sup>3</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

---

Art. 3  
Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativvoll zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.
- <sup>2</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
  - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.
- <sup>3</sup> Für Wohngebäude mit vier und mehr Wohnungen soll pro Wohnung ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimalen nutzbaren Tiefe von 1.5 m zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten sein. Für die Fläche gilt ein Richtwert von 10 % der zugehörigen HNF. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.

- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- <sup>5</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung, etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

---

Art. 4  
Planungskoordination

- <sup>1</sup> Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt zwingend in den folgenden Fällen:
- in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern;
  - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wie beispielsweise Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe, Änderungen bei der Dachform und -ausrichtung) oder Nutzungsänderung führen.
  - in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt gem. Art. 21
  - bei Sondernutzungsplänen.
  - Bei Neubauten am Siedlungsrand mit vier und mehr Wohnungen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

---

Art. 5  
Begutachtung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 3 durch externe, neutrale Fachpersonen oder durch eine Fachkommission beraten lassen.
- <sup>2</sup> Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.

---

Art. 6  
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, Regenwassernutzung von Bauten und Anlagen.

---

Art. 7  
Überbauungsziffer (ÜZ)

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.

---

Art. 8  
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. 51 und für Flachdachbauten nach Art. 52 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.
- <sup>4</sup> Wird mit einem Bauvorhaben nur die Hälfte der maximal zulässigen Überbauungsziffer für Hauptbauten auf einem Grundstück ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

Art. 9  
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 aufweisen.

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

Art. 10  
Mindestausnützung

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

## 2. ZONENBESTIMMUNG

### 2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 11  
Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Wohnzone 4	W4	II
Wohnzone 3	W3	II
Wohnzone 2 a, b	W2	II
Erhaltungszone Wohnen	W-E	II
Wohn- und Arbeitszone 1, 2	WA	III
Erhaltungszone Baschimatt	EB	III
Sonderbauzone Kirchmatt	SK	III
Arbeitszone IV a, b	AIV	IV
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	II/III
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt	SFB	III
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatte	SFM	III
Verkehrszone	V	
Grünzone	GR	III

Nichtbauzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	LZ	III
Übriges Gebiet a gemäss § 56 Abs. 1a	ÜG a	III
Übriges Gebiet a Verkehrsfläche	ÜG a-V	
Übriges Gebiet c gemäss § 56 Abs. 1c	ÜG c	III
Naturschutzzone	NS	III
Schutzzone Egolzwilersee Naturschutzzone	SE	III
Schutzzone Egolzwilersee Umgebungszone	SE	III
Landschaftsschutzzone	LS	

Überlagerungen	Abkürzung
Grünzone Freiraum	GrF
Grünzone Gewässerraum	GrG
Freihaltezone Gewässerraum	FrG
Naturschutzzone überlagert	

Gefahrenzonen	Abkürzung
Gefahrenzone allgemein	G
Gefahrenzone Wasser	G-Wa
Gefahrenzone Rutschungen	G-Ru

## 2.2. Bauzonen

Art. 12  
Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B

- <sup>1</sup> Nutzung: Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen.
- <sup>2</sup> Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein.
- <sup>3</sup> Abstände: In den Kernzonen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Die Abstände für Kleinbauten richten sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Gemeinderat kann den Strassenabstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.
- <sup>4</sup> Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen.
- <sup>5</sup> Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 5 dieser Vorschriften zu begutachten.
- <sup>6</sup> Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.
- <sup>7</sup> Unterstützungsbeitrag: Für Massnahmen, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und dem betroffenen Grundeigentümer nachgewiesenermassen Mehrkosten verursachen, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten.
- <sup>8</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 13  
Kernzone A (KA)

- <sup>1</sup> Zweck: Die Kernzone A dient der Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns in seiner Struktur und Funktion. Sie trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raums bei.
- <sup>2</sup> EG-Nutzung: Wo im Zonenplan speziell gekennzeichnet, sind bei Neu- und Ersatzbauten die Erdgeschosse gegen die Dorfstrasse hin mindestens zur Hälfte für Arbeits-, Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.
- <sup>3</sup> Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Mehrhöhen

gegenüber dem Bestand können gewährt werden, wenn der Zonenzweck dadurch deutlich gestärkt wird und die Vorgaben gem. Art. 3 erfüllt sind.

<sup>4</sup> Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.

<sup>5</sup> Dachgestaltung: Für Hauptbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad vorzusehen.

---

Art. 14  
Kernzone B (KB)

<sup>1</sup> Zweck: Die Kernzone B bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.

<sup>2</sup> Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Für Nicht-Wohnnutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen, kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Das zulässige Mass legt der Gemeinderat projektbezogen und unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen fest. Die zusätzlich gewährte Ausnützung bleibt der Nicht-Wohnnutzungen vorbehalten und darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden.

---

Art. 15  
Wohnzone (W)

<sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern 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>3</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

---

Art. 16  
Erhaltungszone Wohnen (W-E)

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone W-E dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.

<sup>2</sup> Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.

<sup>3</sup> Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.

<sup>4</sup> Klein- und Anbauten sind zulässig. Es gilt die Überbauungsziffer für Nebenbauten.

---

Art. 17  
Wohn- und Arbeitszone (WA)

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, zulässig. Güter- und personenverkehrsinensive Betriebe oder Nutzungen sind nicht zulässig.



- <sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone 2 sind die Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen vorrangig oder gleichzeitig mit der Wohnnutzung zu realisieren. Bei einer etappierten Bebauung ist nachzuweisen, dass die zulässige Arbeitsnutzung über die entsprechende Etappe mindestens eine ÜZ von 0.20 erreicht.
- <sup>3</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Es wird unterschieden zwischen einer Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung (Typ 1) und einer Überbauungsziffer für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2).
- <sup>4</sup> Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 4). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- <sup>5</sup> Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416 ohne die Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- <sup>6</sup> Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit bestehenden, ansässigen Betrieben gestattet. An deren Einordnung und Gestaltung sind strenge Anforderungen zu stellen. Auf den Parz. Nrn. 227, 435 und 437 ist das Parkieren von LKWs im Freien nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 18  
Erhaltungszone Baschimatt (EB)

- <sup>1</sup> Die Erhaltungszone Baschimatt dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.
- <sup>2</sup> Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes.
- <sup>3</sup> Baumasse: Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
- <sup>4</sup> Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.
- <sup>5</sup> Klein- und Anbauten sind zulässig. Es gilt die Überbauungsziffer für Nebenbauten.
- <sup>6</sup> Durch die Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone sind landwirtschaftliche Nutzungen und deren Auswirkungen zu dulden.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 19  
Arbeitszone (AIV)

- <sup>1</sup> Nutzung: In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung des

Orts- und Landschaftsbilds, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

- <sup>3</sup> Abstände: In der Arbeitszone gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Die Abstände für Kleinbauten richten sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). Der Gemeinderat kann den Strassenabstand gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.
- <sup>4</sup> In der Arbeitszone Grossmatt westlich der Kantonsstrasse sind publikumsintensive Nutzungen sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen erzeugen, ausgeschlossen.
- <sup>5</sup> Bei Bauvorhaben mit mehr als 40 Parkplätzen für Personenwagen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche unterirdisch (als Einstellhalle im Sinne von § 13a PBV) anzulegen.
- <sup>6</sup> Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept mit Umgebungsplan einzureichen, welches eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

---

Art. 20  
Sonderbauzone Kirch-  
matt (SK)

- <sup>1</sup> Zweck: Die Sonderbauzone Kirchmatt bezweckt den Erhalt des bestehenden Gebäudes sowie die Freihaltung der übrigen Parz. Nr. 55. Im Rahmen einer zukünftigen Ortskernerweiterung südlich der Wauwilerstrasse ist das Gebiet in die Planung miteinzubeziehen.
- <sup>2</sup> Wohnraum ist im Rahmen des heute vorhandenen Bauvolumens gestattet. Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen nicht überschritten werden.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 21  
Zone für Sport- und Frei-  
zeitanlagen Baschimatt  
(SFB)

- <sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des bestehenden Gastgewerbe- und Seminarbetriebs.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen für Seminare, gastgewerbliche Nutzungen sowie Freizeitnutzungen inkl. Teich- und Parkanlagen. Nicht zulässig sind Wohnnutzungen.
- <sup>3</sup> Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung abzustimmen. Die zulässigen Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>4</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.85 gem. § 27 PBG. Nicht versiegelte Plätze und Wege sowie Wasserflächen können an die Grünfläche angerechnet werden. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 22  
Zone für Sport- und Frei-  
zeitanlagen Muermatte  
(SFM)

- <sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatte dient der Erstellung eines Picknick- und Rastplatzes an der Wigger.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Anlagen, die dem Zweck nach Abs. 1 entsprechen und naturnah gestaltet sind. Sie haben sich bzgl. Materialisierung, Dimension, Bepflanzung, usw. in die Landschaft einzugliedern.

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

---

Art. 23  
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:

- a. Zone ÖZ (1): Kirchliche Bauten und Friedhof  
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- b. Zone ÖZ (2): Gemeindezentrum, Verwaltung, schulische Anlagen, Sportanlagen,  
Lärmempfindlichkeitsstufe II
- c. Zone ÖZ (3): Justizvollzugsanstalt mit zugehörigen Betriebszweigen, die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten,  
Lärmempfindlichkeitsstufe III
- d. Zone ÖZ (4): Containerstandort, Werkhof, Sammelstelle, Parkplätze  
Lärmempfindlichkeitsstufe III

<sup>2</sup> Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

---

Art. 24  
Grünzone (GR)

<sup>1</sup> Die Grünzone bezweckt die Sicherung von Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets. Sie ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

<sup>2</sup> Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 25  
Grünzone Freiraum (GrF)

<sup>1</sup> Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Die von der Grünzone Freiraum überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Die Flächen sind mehrheitlich als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten und einheimischen Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.

<sup>3</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen und mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 50 cm Mächtigkeit oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.

---

Art. 26  
Grünzone Gewässerraum (GrG)

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

---

Art. 27  
Verkehrszone

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für die Strassen und den Bahnverkehr.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

### 2.3. Nichtbauzone

---

Art. 28  
Landwirtschaftszone (LZ)

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind innerhalb der Hofgruppe zu erstellen.
- <sup>3</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 29  
Übriges Gebiet (ÜG)

- <sup>1</sup> Das Übrige Gebiet a umfasst übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebiets, Gewässer und Flächen, die keiner Nutzung zugewiesen werden können.
- <sup>2</sup> Für das Übrige Gebiet c Wauwilermoos gelten die kantonalen Schutzbestimmungen (Verordnung zum Schutz des Wauwilermooses vom 10. Juli 1970).
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 30  
Freihaltezone Gewässerraum (FrG)

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

### 2.4. Schutzzone und Schutzobjekte

---

Art. 31  
Naturschutzzone und Schutzobjekte (NS)

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.
- <sup>2</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:
  - Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen
  - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
  - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
  - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
  - Sportveranstaltungen,
  - der private und gewerbliche Gartenbau,
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- <sup>3</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a. im Interesse der Schutzziele, oder
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- <sup>4</sup> Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 32  
Schutzzone Egolzwilersee (SE)

- <sup>1</sup> Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der See- und Uferlandschaft des Egolzwilersees als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Freihaltung der angrenzenden Landschaft vor Bauten und Anlagen.
- <sup>2</sup> Die Schutzzone ist unterteilt in eine Naturschutzzone und eine Umgebungszone. Die Naturschutzzone, gemäss Zonenplan, umfasst den Wasser- und Uferbereich, sowie eine Pufferzone. Die Umgebungszone schliesst sich der Naturschutzzone an. Ihre Ausdehnung ist im Zonenplan festgehalten.
- <sup>3</sup> In der Naturschutzzone sollen die Ufervegetation sowie andere naturnahe und standortgemässe Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, gefördert oder wiederhergestellt werden. Jegliche Nutzung, die diesem Zweck zuwiderläuft, ist verboten. Insbesondere ist verboten:
- a. Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern.
  - b. Ackerbau sowie privaten oder gewerblichen Gartenbau zu betreiben.
  - c. Vieh zu weiden.
  - d. Dünger und Pflanzenschutzmittel aller Art auszubringen.
  - e. Pflanzen zu zerstören, auszugraben, zu pflücken, zuzuschütten und dergleichen.
  - f. Tiere zu stören, einzufangen, zu sammeln oder zu töten.
- Die fischereiliche Nutzung und die Jagd bleiben im bisherigen Rahmen gewährleistet.
- <sup>4</sup> In der Umgebungszone bleibt die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet. Bauten und Anlagen (inkl. Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen), der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzung sind untersagt.
- <sup>5</sup> Von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen.
- <sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 33  
Naturobjekte (NO)

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Eigentümern und Fachleuten.
- <sup>2</sup> Schutz und Nutzung der Objekte, der Umgebungsschutz sowie die Höhe von Pflegebeiträgen und die Abgeltung allfälliger Mindererträge werden vom Gemeinderat durch vertragliche Vereinbarungen, Verfügungen oder Schutzverordnungen geregelt.
- <sup>3</sup> Bei einem natürlichen Abgang der Naturobjekte hat die Eigentümerschaft in Rücksprache mit der Gemeinde eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- <sup>4</sup> Bestehende, offene Bachläufe und Uferbereiche sind in ihrem natürlichen Verlauf zu erhalten.

---

Art. 34  
Landschaftsschutzzone  
(§ 60 PBG)

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- <sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- <sup>4</sup> Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

---

Art. 35  
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> 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>4</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>5</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.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

---

Art. 36  
Archäologische Fundstellen (AFS)

- <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.

## 2.5. Gefahrenzonen

---

Art. 37  
Gefahrenzonen allgemein (G)

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen 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 nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- <sup>6</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- <sup>7</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 Gebiets aufheben.

<sup>8</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

<sup>9</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>10</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

---

Art. 38

Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Wa) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).

<sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
- Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

<sup>3</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.

<sup>4</sup> Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie)

---

Art. 39

Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung (G-Ru)

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Ru) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- In den durch Rutschungen / Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Die Bemessung (inkl. Foundation) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.



- <sup>3</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- <sup>4</sup> Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

---

Art. 40  
Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschaden

In Ergänzung zu § 178 PBG dürfen Bauten und Anlagen in der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes bestanden haben, in der gleichen Art wieder aufgebaut werden, wenn sie ganz oder teilweise durch Feuer oder Elementarschäden zerstört wurden.

## 2.6. Sondernutzungsplanung

---

Art. 41  
Gestaltungsplanpflicht

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG gebaut werden.
- <sup>2</sup> Ziele und Anforderungen sind in Anhang 3 aufgelistet. Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss § 75 Abs. 1 je nach dem Masse gewähren, in dem die Ziele und Anforderungen aus Anhang 3 kumulativ erfüllt sind.
- <sup>3</sup> Für Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gem. § 75 Abs. 1 PBG ist über einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag mit mehreren Teams der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung zu erbringen.
- <sup>4</sup> Für Einzonungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann bei Kleinflächen bis 1'000 m<sup>2</sup> davon absehen.

---

Art. 42  
Freiwillige Gestaltungspläne

- <sup>1</sup> Für freiwillige Gestaltungspläne gelten die Vorgaben gem. § 75 Abs. 2 PBG.
- <sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt in allen Zonen 2'000 m<sup>2</sup>. Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG je nach dem Masse gewähren, in dem die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind.
- <sup>4</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.

## 3. BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1. Allgemeine Bestimmungen

### 3.2. Erschliessung

---

Art. 43  
Abstellplätze für Personwagen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest (das Total ist jeweils aufzurunden):
  - Pro Wohnung mindestens 1.5 Abstellplätze, wovon einer überdeckt. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
  - Pro Kleinwohnung bis maximal 2.5 Zimmer mindestens 1 Autoabstellplatz.

- In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 0.25 Abstellplätze für Besucher zu realisieren und dauernd als solche zu reservieren.
  - Bei anderen Nutzungen mit grossem Publikumsverkehr (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.
  - Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.
  - Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind ausserhalb der Gefahrenzonen mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Als besondere Gründe für eine Reduktion gelten insbesondere der Schutz des Ortsbildes, Nutzungen mit nachhaltig geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft.
- <sup>3</sup> Bei Neubauten ist sicherzustellen, dass eine dem mittel- bis langfristigen Bedarf genügende Versorgungsinfrastruktur im Bereich der Elektromobilität zur Verfügung gestellt wird.
- <sup>4</sup> Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche unterirdisch (als Einstellhalle im Sinne von §13a PBV) oder ins geplante Bauvolumen integriert anzulegen.
- <sup>5</sup> Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 8'000. Die Ersatzabgabe wird zweckgebunden für die Erfüllung raumplanerischer Aufgaben eingesetzt und ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

---

Art. 44  
Mobilitätskonzept

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für Projekte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
- a. sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
  - b. dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
  - c. die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
  - d. Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
  - e. Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird.
- <sup>2</sup> Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
- <sup>3</sup> Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
- a. Ziel, Zweck und Zuständigkeit

- b. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
- c. Art der Parkraumbewirtschaftung
- d. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- e. Monitoring/Controlling
- f. Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

---

Art. 45  
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sowie in Gewerbe- und öffentlichen Bauten sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Der Flächenbedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.

---

Art. 46  
Ersatzabgaben für Spielplätze

Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen aufgrund der Platzverhältnisse nicht erstellen, so hat sie pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.- zu entrichten.

### 3.3. Abstände

---

Art. 47  
Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze hinweg ist zulässig, sofern die Zonenarten einander nicht ausschliessen. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

---

Art. 48  
Waldbaulinien

Alle baulichen Anlagen haben den durch Baulinien im Zonenplan bestimmten Abstand zum Wald einzuhalten. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gilt § 136 PBG.

---

Art. 49  
Abstände Hecken, Feldgehölz, Uferbestockung

Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- |  |        |
|--|--------|
| - Hochbauten aller Art                                 | 4.00 m |
| - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen | 3.00 m |
| - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch     | 1.00 m |

### 3.4. Höhenmasse

---

Art. 50  
Gesamthöhe und Fassadenhöhe

<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

---

<sup>1</sup> Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

- <sup>2</sup> Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- <sup>3</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 (vgl. Anhang 5). Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 8.0 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, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion<sup>2</sup> über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Für Flachdachbauten gilt der Wert gem. Anhang 1. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel (gem. Abs. 1 lit. b) erhöht sich dieser Wert um max. 2.0 m.
- <sup>5</sup> Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten (gem. Art. 53).

---

Art. 51  
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. 52  
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.

### 3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

---

Art. 53  
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 Hilfsmittel<sup>3</sup>. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gem. §139 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

---

<sup>2</sup> Dachkonstruktion gem. § 34 PBV

<sup>3</sup> Merkblatt Solaranlagen

- <sup>4</sup> Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, dürfen Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) 3/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.
- <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° nicht übersteigen.
- <sup>6</sup> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 ° Neigung mit einer Fläche ab 25 m<sup>2</sup> sind entweder begehbar zu gestalten, extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen oder energetisch zu nutzen. Eine Mehrfachnutzung ist zulässig.

---

Art. 54  
Terrassenbauten

- Terrassenbauten sind nur zulässig,
- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt
  - wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

---

Art. 55  
Terrainveränderungen,  
Stützmauern

- <sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 2.00 m überragen.
- <sup>2</sup> Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbioologischen Methoden zu bauen.
- <sup>3</sup> Stützmauern ab einer sichtbaren Höhe von 1.50 m sind zu begrünen.
- <sup>4</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°
  - ab gewachsenem Terrain max. Höhe 2.00 m
  - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 3.00 m
- <sup>5</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
- <sup>6</sup> An Siedlungsrändern und landschaftlich exponierten Lagen sind sichtbar in Erscheinung tretende Mauern und Einfriedungen von mehr als 0.5 m Höhe nicht zulässig. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen erlassen.
- <sup>7</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

---

Art. 56  
Umgebungsgestaltung  
und Bepflanzung

- <sup>1</sup> Der Umgebung und den Aussenräumen ist grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken.
- <sup>2</sup> Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil aus vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- <sup>3</sup> Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind ausserhalb der Gefahrenzonen wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies zweckmässig und bautechnisch möglich ist.
- <sup>4</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Grünstrukturen anzulegen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

---

Art. 57  
Zonenrandbepflanzung

<sup>1</sup> Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben Randbepflanzungen zu pflanzen und dauernd zu erhalten sind. Sie sind innerhalb der Bauzone zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Zonenrandbepflanzung hat über die gesamte Länge eine durchschnittliche Breite von mindestens 2 m aufzuweisen. Die Minimalbreite von 1.5 m darf nicht unterschritten werden.

<sup>3</sup> Die Zonenrandbepflanzung hat hinsichtlich Arten und Struktur eine möglichst grosse Vielfalt aufzuweisen und ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu bestocken und zu unterhalten.

### 3.6. Schutz der Gesundheit

---

Art. 58  
Bauen in lärmbelasteten  
Gebieten

<sup>1</sup> 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). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

<sup>2</sup> 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.

<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 ist aufzuzeigen, wie 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. 59  
Technische Gefahren

<sup>1</sup> Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

<sup>2</sup> Ist dem betroffenen Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

- <sup>3</sup> Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

---

Art. 60  
Beleuchtung

- <sup>1</sup> Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Leuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z. B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder etc.).
- <sup>2</sup> Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.
- <sup>3</sup> Lichtemissionen in Ruheräume (Schlafzimmer) sind möglichst zu vermeiden. Naturräume (Siedlungsråder, Grünzonen, Flüsse etc.) dürfen durch kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich gestört werden.
- <sup>4</sup> Überflüssige Leuchten sind rückzubauen.

---

Art. 61  
Antennen

- <sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
- <sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Verfahren erforderlich:
- 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 Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- <sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. 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>4</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
- Priorität 1: Arbeitszone
  - Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke, Wohn- und Arbeitszonen

- c. **Priorität 3:** In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne 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 Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

- <sup>5</sup> In Wohnzonen, in den Zentrumszonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

- <sup>6</sup> An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.

- <sup>7</sup> Antennenanlagen 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 die Schutzzonen, die Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

### 3.7. Energie

---

Art. 62  
Anschluss Fernwärmenetz

- <sup>1</sup> Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind. Es gelten die Voraussetzungen gem. § 6 kant. Energiegesetz (KEng).

- <sup>2</sup> Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

## 4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 63  
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. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

- <sup>2</sup> Die zuständige Stelle legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.



- <sup>3</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

---

Art. 64  
Strafbestimmungen zum  
Schutz der Naturobjekte

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.-.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 31, Art. 32 und Art. 33 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.- in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

---

Art. 65  
Schlussbestimmungen

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 27. August 2013 und die seitherigen Anpassungen.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- <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. Alpenblick (1997, 1999)
  - b. Baschimatt (1999, 2002, 2010)
  - c. Baumacher (1988, 2011)
  - d. Dorf nördlich der Kantonsstrasse (2011)
  - e. Gehrenmatt (1994)
  - f. Grossmatt Parz. 87 (2010)
  - g. Moos (1995)
  - h. Weid (1994, 2001)
  - i. Zälgliacher-Seehalde (2007)
  - j. Zentrumsüberbauung (2014)

## ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHEKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	min.	ÜZ Hauptbauten <sup>1)</sup>			ÜZ Nebenbauten <sup>2)</sup>	Gesamthöhe <sup>3)</sup>			Talseitige Fassadenhöhe <sup>3)</sup>	Gebäuelänge max. <sup>4)</sup>	Lärm-ES <sup>5)</sup>
				ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.			
<b>Kernzone A</b>	KA	gem. Zonenplan	--	gem. Art. 13 und 14			--	gem. Art. 13 und 14			--	--	III
<b>Kernzone B</b>	KB	gem. Zonenplan	--	<b>0.27</b>	0.30	0.33	--	9.0 m	<b>13.0 m</b>	15.0 m	--	--	III
<b>Wohnzone 2</b>	W2a	W2 Hang	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.10	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	9.0 m	30 m	II
	W2b	W2 Ebene	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.10	--	<b>9.0 m</b>	11.0 m	--	30 m	II
<b>Wohnzone 3</b>	W3	W3 normal	0.21	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	9.0 m	<b>11.0 m</b>	13.0 m	--	--	II
<b>Wohnzone 4</b>	W4	W4 normal	0.18	<b>0.18</b>	0.18	0.18	0.06	9.0 m	<b>16.0 m</b>	--	16.0 m	--	II
<b>Erhaltungszone Wohnen</b>	W-E	Erhaltungszone Wohnen	--	Gem. Art. 16			0.06	Gem. Art. 16			--	--	II
<b>Erhaltungszone Baschimatt</b>	EB	Erhaltungszone Mischnutzung	--	Gem. Art. 18			0.06	Gem. Art. 18			--	--	III
<b>Wohn- und Arbeitszone 1</b>	WA1	Typ 1	--	<b>0.24</b>	0.27	0.30	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	11.0 m	--	III
		Typ 2	--	<b>0.18</b>	0.21	0.24	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	11.0 m	--	III
<b>Wohn- und Arbeitszone 2</b>	WA2	Typ 1	--	<b>0.10</b>	0.13	0.16	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	--	--	III
		Typ 2	--	<b>0.30</b>	0.33	0.36	0.06	--	<b>11.0 m</b>	13.0 m	--	--	III
<b>Arbeitszone IV</b>	AIV a	GH = 18 m	--	--	--	--	--	8.0 m	<b>18.0 m</b>	--	--	--	IV
	AIV b	GH = 22 m	--	--	--	--	--	8.0 m	<b>22.0 m</b>	--	--	--	IV

<sup>1)</sup> Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten sowie Schrägdach ohne reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

<sup>2)</sup> Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR

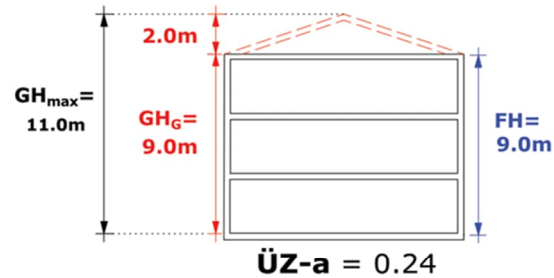
<sup>3)</sup> Max. Gesamthöhe gem. Art. 50 Abs. 1 BZR. Die Gesamthöhe erstreckt sich vom massgebenden Terrain zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche max. 0.5 m über diesem Punkt liegen (§ 34 PBV). Talseitige Fassadenhöhe gem. Art. 50 Abs. 4 BZR.

<sup>4)</sup> Max. Gebäuelänge gem. § 112a PBG

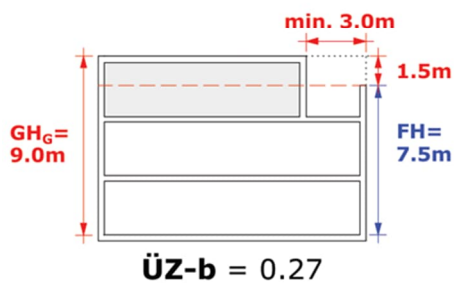
<sup>5)</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

## ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

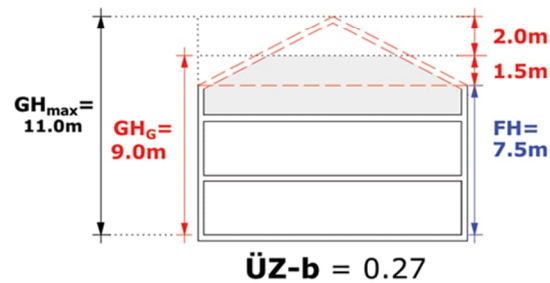
Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2b (W2b):



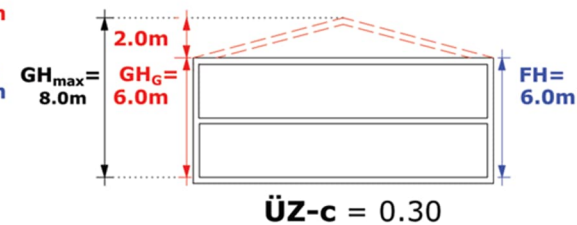
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 50:
  - $GH_G$  = Grundwert
  - $GH_{max}$  = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 50 Abs. 1



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art. 52



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 51



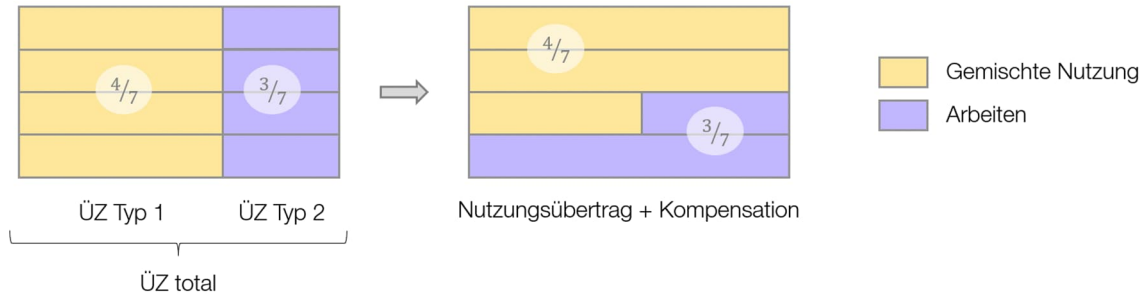
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 50

## ANHANG 3: GESTALTUNGSPLANVORGABEN (ART. 41 BZR)

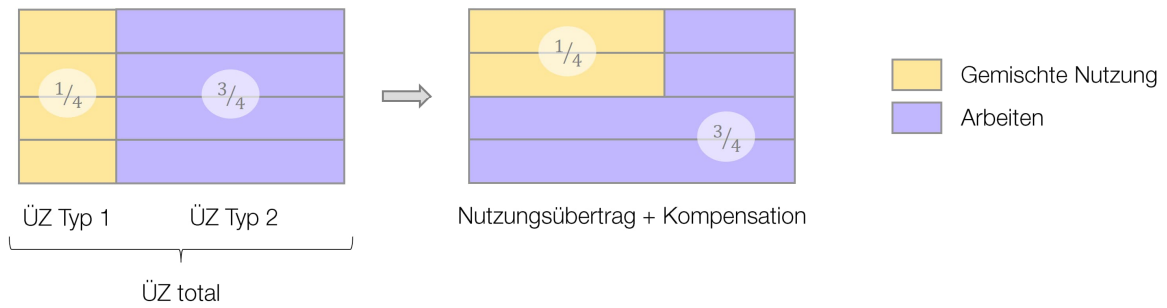
Nr.	Ortsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Allmend, Parz. Nrn. 155, 694-700	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen.</li> <li>- Erhaltung der einheitlichen Gestaltung sicherstellen.</li> <li>- Die maximal zulässige Abweichung von der Bau- und Zonenordnung ist bei der ÜZ auf zehn Prozent begrenzt. Bei der Gesamthöhe ist keine Abweichung zulässig.</li> <li>- Erhaltung der unterirdischen Erschliessung und Parkierung sicherstellen.</li> <li>- Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Freiräume.</li> <li>- Sicherstellen der landschaftlichen Durchlässigkeit durch Gliederung in Einzelbauten.</li> <li>- Sicherstellen der Vernetzungsachse für Kleintiere zwischen den Gebäuden.</li> </ul>
2	Moosmatt, Parz. Nrn. 62, 301, 499	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept in zeitgemässer Dichte.</li> <li>- Die Erdgeschosse sind gegenüber der Kantonsstrasse mindestens zur Hälfte mit einer angemessenen Raumhöhe zu planen, sodass Arbeits-, Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen möglich sind.</li> <li>- Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen.</li> <li>- Weitgehend verkehrsfreie, ruhige Freiräume auf der von der Kantonsstrasse abgewandten Seite. Attraktive, hindernisfreie Aussenräume mit naturnaher Freiraumgestaltung. Erhalt der strassenbegleitenden Baumreihe.</li> <li>- Sicherstellung der von der Kantonsstrasse abgewandten Langsamverkehrsverbindung für Velos und Fussgänger zwischen der Gemeindeverwaltung und der Moosstrasse.</li> <li>- Die Fassadengestaltung der Bauten muss zur Adressbildung gegenüber der Kantonsstrasse beitragen.</li> <li>- Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung.</li> <li>- Der Gebäudestandard richtet sich nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie.</li> </ul>
3	Gass, Parz. Nrn. 60, 466, 471, 569	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept in zeitgemässer Dichte.</li> <li>- Nachweis einer guten Eingliederung ins Ortsbild gem. den Vorgaben zur Kernzone A.</li> <li>- Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen.</li> <li>- Weitgehend verkehrsfreie, ruhige Freiräume auf der von der Kantonsstrasse abgewandten Seite. Attraktive, hindernisfreie Aussenräume mit naturnaher Freiraumgestaltung. Erhalt der strassenbegleitenden Baumreihe.</li> <li>- Erstellung einer von der Kantonsstrasse abgewandten Langsamverkehrsverbindung für Velos und Fussgänger zwischen der Gemeindeverwaltung und der Moosstrasse.</li> <li>- Die Fassadengestaltung der Bauten muss zur Adressbildung gegenüber der Kantonsstrasse beitragen.</li> <li>- Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung.</li> <li>- Der Gebäudestandard richtet sich nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie.</li> </ul>

# ANHANG 4: SKIZZEN ZU ART. 17 BZR, WOHN- UND ARBEITSZONE

Wohn- und Arbeitszone 1:



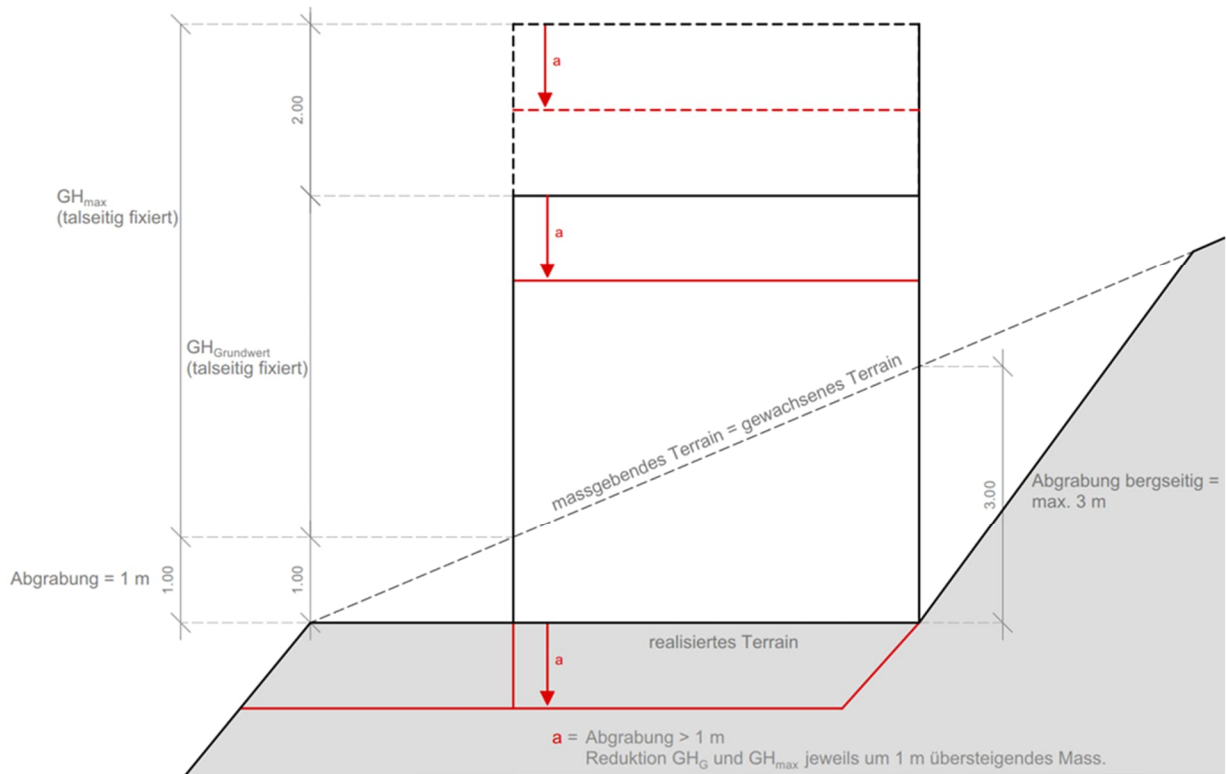
Wohn- und Arbeitszone 2:



Hinweis: Das Verhältnis der max. zulässigen Nutzungen bleibt bei der Nutzungsübertragung gleich.

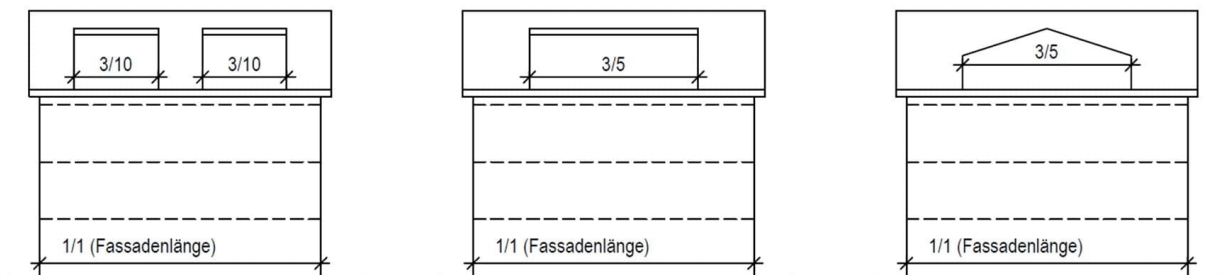
## ANHANG 5: SKIZZE ZU ART. 50 BZR, ABGRABUNG

Abgrabungen > 1.0 m reduzieren gem. Art. 50, Abs. 3 die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung.



## ANHANG 6: SKIZZE ZU ART. 53 BZR, DACHGESTALTUNG

Skizze zu Dachaufbauten gem. Abs. 4:



# ANHANG 7: SKIZZE ZU ART. 55 BZR, TERRAINVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN

Skizze zu Stützmauern gem. Abs. 4 und 5:

