



# Bau- und Zonenreglement

	Beschluss Gemeindeab- stimmung	Genehmigung durch den Re- gierungsrat
<b>Gesamtrevision</b>	<b>17.06.2007</b>	<b>20.11.2007 mit RRE Nr. 1397</b>
BZR-Änderung Spitz	30.11.2008	10.02.2009 mit RRE Nr. 142
BZR-Änderung Witenthor	13.06.2010	06.07.2010 mit RRE Nr. 741
BZR-Änderung Ettisbühl	15.05.2011	23.08.2011 mit RRE Nr. 874

Der Gemeindepräsident



Ruedi Amrein



Der Gemeindeschreiber



Reto Wermelinger

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsvorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Richtplanung .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Kommunale Richtpläne, Richtlinien .....	5
<b>III. Nutzungsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Gemeinsame Bestimmungen .....</b>	<b>5</b>
Art. 2 Bebauungspläne .....	6
<b>2. Bauziffern .....</b>	<b>6</b>
Art. 3 Berechnung der Ausnutzungsziffer .....	6
<b>3. Baulinien .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Kantonaler Nutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement .....</b>	<b>6</b>
<b>a. Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>6</b>
Art. 4 Ausnahmegewilligung .....	6
Art. 5 Verdichtete Bauweise und Terrassenhäuser .....	7
Art. 6 Zoneneinteilung .....	8
Art. 7 Zonenpläne .....	9
<b>b. Bauzonen .....</b>	<b>9</b>
Art. 8 Dorfzone (D) .....	9
Art. 9 Kernzone (K) .....	10
Art. 10 Viergeschossige Wohnzone (W4) .....	10
Art. 11 Dreigeschossige Wohnzone (W3) .....	11
Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A) .....	11
Art. 13 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B) .....	12
Art. 14 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3) .....	12
Art. 15 Arbeitszone III (A III) .....	13
Art. 16 Arbeitszone IV (A IV) .....	14
Art. 17 Sonderbauzone Schwinggrube (SBS) .....	14
Art. 18 Sonderbauzone Weierhus (SBW) .....	15
Art. 19 Sonderbauzone Sonderzone für Gartenbau (SBG) .....	15
Art. 19 a .....	15
Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) .....	16
Art. 21 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA) .....	16
Art. 22 Weilerzone (W) .....	16
Art. 23 Grünzone (GR) .....	17
Art. 23 a Temporäre Deponiezone „Im Spitz“ .....	18
<b>c. Nichtbauzonen .....</b>	<b>18</b>
Art. 24 Landwirtschaftszone (LW) .....	18
Art. 25 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B) .....	18
Art. 26 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen (GF) .....	18
Art. 27 Gefahrenzone 3 (erhebliche Gefährdung) (GF3) .....	19
Art. 28 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmungen (GF2) .....	20
Art. 29 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W) .....	21
Art. 30 Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S) .....	21
Art. 31 Gefahrenzone R2: Permanente Rutschungen (GF 2 R) .....	22
Art. 32 Gefahrenzone 1 (GF 1) .....	23
Art. 33 Gefahren ausserhalb der Bauzonen .....	23
Art. 34 Gefahrenzone Halde (GFH) .....	23

<b>d. Schutzzonen</b> .....	<b>23</b>
Art. 35 Ortsbildschutzzone (OBS) (überlagert).....	24
Art. 36 Landschaftsschutzzone I (LS I) (überlagert) .....	24
Art. 37 Landschaftsschutzzone II (LS II) (überlagert) .....	25
Art. 38 Naturschutzzone (NS) .....	26
Art. 39 Archäologische Zone (AS) (überlagert) .....	26
Art. 40 Kulturobjekte (KO).....	26
Art. 41 Naturobjekte (NO).....	27
<b>e. Ortsplanungsverfahren</b> .....	<b>27</b>
<b>6. Bebauungsplan</b> .....	<b>27</b>
<b>7. Gestaltungsplan</b> .....	<b>28</b>
Art. 42 Gestaltungspläne .....	28
<b>8. Planungszone</b> .....	<b>28</b>
<b>B. Landumlegung und Grenzregulierung</b> .....	<b>28</b>
<b>C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge</b> .....	<b>29</b>
<b>D. Bauvorschriften</b> .....	<b>29</b>
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>29</b>
Art. 43 Lärmbelastete Gebiete .....	29
Art. 44 Reklamen .....	29
<b>II. Erschliessung</b> .....	<b>29</b>
Art. 45 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.....	30
<b>III. Abstände</b> .....	<b>30</b>
Art. 46 Zusammenbau .....	30
Art. 47 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses.....	30
Art. 48 Gewässerraum.....	30
<b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b> .....	<b>31</b>
Art. 49 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....	31
Art. 50 Energieanlagen.....	31
Art. 51 Bepflanzung.....	32
Art. 52 Durchgrünung .....	32
<b>VI. Sicherheit</b> .....	<b>32</b>
<b>VII. Schutz der Gesundheit</b> .....	<b>33</b>
<b>a. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>33</b>
<b>b. Spielplätze und Freizeitanlagen</b> .....	<b>33</b>
Art. 53 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen .....	33
<b>c. Immissionsschutz</b> .....	<b>33</b>
<b>d. Bezug von Neubauten</b> .....	<b>33</b>
<b>VIII. Energie</b> .....	<b>34</b>
<b>IX. Hochhäuser</b> .....	<b>34</b>
<b>X. Einkaufs- und Fachmarktzentren</b> .....	<b>34</b>
<b>XI. Camping</b> .....	<b>34</b>

<b>XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen .....</b>	<b>34</b>
<b>E. Baubewilligung und Baukontrolle .....</b>	<b>35</b>
<b>F. Rechtsschutz .....</b>	<b>35</b>
<b>G. Aufsicht, Vollzug, Strafen.....</b>	<b>35</b>
Art. 54 Zuständige Behörde, Gutachten.....	35
Art. 55 Gebühren.....	36
Art. 56 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	36
Art. 57 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	36
<b>H. Schlussbestimmungen.....</b>	<b>37</b>
Art. 58 Inkrafttreten.....	37
<b>Anhang 1: (zu Art. 20 BZR) Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke..</b>	<b>38</b>
<b>Anhang 2: (zu Art. 21 BZR) Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen .....</b>	<b>38</b>
<b>Anhang 3: (zu Art. 38 BZR) Naturschutzzonen .....</b>	<b>39</b>
<b>Anhang 4: (zu Art. 39 BZR) Archäologische zonen .....</b>	<b>40</b>
<b>Anhang 5: (zu Art. 41 BZR) Inventar der geschützten Naturobjekte.....</b>	<b>40</b>
<b>Objekte von regionaler Bedeutung .....</b>	<b>40</b>
<b>Anhang 6: (zu Art. 42 BZR) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht .....</b>	<b>41</b>
<b>Anhang 7: (zu Art. 34 BZR) Auszug aus dem Bericht Geotest vom 10.10.2000 .....</b>	<b>43</b>

### **Abkürzungen**

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz- Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

Die Einwohnergemeinde Malters erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

# BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

## A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

### II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

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

#### Art. 1

Kommunale Richtpläne,  
Richtlinien

- 1 Der Gemeinderat erlässt den kommunalen Erschliessungsrichtplan im Sinne von § 40 PBG.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt weitere kommunale Richtpläne sowie Richtlinien zur Ergänzung des BZR zu erlassen.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

**Art. 2**

Bebauungspläne

Für den Erlass von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig, vorbehalten bleibt § 170 Abs. 2 PBG betreffend Anforderungen an Einkaufs- und Fachmärkte.

**2. Bauziffern**

Hinweis auf PBG:

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

**Art. 3**

Berechnung der Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor für die zulässige anrechenbare Geschossfläche in den einzelnen Zonen beträgt 1.0 (§ 9 PBV).

**3. Baulinien**

Hinweis auf PBG:

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

**4. Kantonaler Nutzungsplan**

Hinweis auf PBG:

§33a	Zweck, Voraussetzungen
§33b	Verfahren

**5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement****a. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG:

§34	Regelungspflicht der Gemeinden
§35	Zonenplan
§36	Bau- und Zonenreglement
§37	Ausnahmen
§38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§42	Erschliessung durch die Gemeinde
§43	Etaprierung der Bauzonen

**Art. 4**

- Ausnahmebewilligung
- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
    - a) wenn die Anwendung der Reglements Vorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
    - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
    - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
    - d) bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.
  - 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen inwiefern die Voraussetzungen des § 37 PBG und des Art. 4 Abs. 1 BZR und allfälliger anderer Voraussetzungen erfüllt sind.

### Art. 5

- Verdichtete Bauweise und Terrassenhäuser
- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind die verdichtete Bauweise im Sinne von § 38 PBG und in der Hanglage Terrassenhäuser zulässig. Sind Gestaltungspläne vorgeschrieben, so ist sicherzustellen, dass die verdichtete Bauweise jederzeit realisierbar ist.
  - 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt werden:
    - a) § 38 Abs. 2 PBG berücksichtigt wird
    - b) Die Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss § 75 PBG eingehalten werden.
    - c) Die Bauten konzentriert angeordnet sind und die Siedlung über gemeinschaftliche Ausrüstungen und Anlagen verfügt.
    - d) In der Zone W2A sichergestellt ist, dass mindestens 90 % der gemäss Abs. 3 maximal zulässigen Ausnützung realisiert werden kann.
    - e) Die Arealgrösse mindestens 3'000 m<sup>2</sup> beträgt.
  - 3 Für Gestaltungspläne, welche die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllen, gelten folgende Ausnützungsziffern:
    - für die zweigeschossige Wohnzone A: höchstens 0.50
    - für die zweigeschossige Wohnzone B: höchstens 0.45Es werden keine weiteren Zuschläge gewährt.

**Art. 6**

## Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

## 1 Bauzonen:

- D Dorfzone
- K Kernzone
- W4 viergeschossige Wohnzone
- W3 dreigeschossige Wohnzone
- W2A zweigeschossige Wohnzone A
- W2B zweigeschossige Wohnzone B
- WA3 dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
- A III Arbeitszone III
- A IV Arbeitszone IV
- SBS Sonderbauzone Schwingrube
- SBW Sonderbauzone Weierhus
- SBG Sonderbauzone für Gartenbau
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- W Weilerzone
- GR Grünzone

## 2 Nichtbauzonen:

- LW Landwirtschaftszone
- ÜG Übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1a und Abs. 1b
- GF Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen
- GF 3 Gefahrenzone 3, erhebliche Gefährdung
- GF 2 Gefahrenzone 2, mittlere Gefährdung, allgemeine Bestimmungen
- GF 2 W Gefahrenzone 2 W, Hochwasser
- GF 2 S Gefahrenzone 2 S, Sturzprozesse
- GF 2 R Gefahrenzone 2 R, permanente Rutschungen
- GF 1 Gefahrenzone 1
- GF L Gefahren ausserhalb der Bauzonen
- GFH Gefahrenzone Halde

## 3 Schutzzonen:

- OBS Ortsbildschutzzone (überlagert)
- LS I Landschaftsschutzzone I (überlagert)
- LS II Landschaftsschutzzone II (überlagert)
- NS Naturschutzzone
- AS Archäologische Zone (überlagert)

## 4 Schutzobjekte:

- KO Kulturobjekte
- NO Naturobjekte

**Art. 7**

## Zonenpläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2'500) und Landschaft (1:10'000) massgebend. Diese sind Bestandteil des Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten, diesem Reglement beigelegten Zonenpläne haben orientierenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

**b. Bauzonen**

## Hinweis auf PBG:

§44	Kern- und Dorfzone
§45	Wohnzone
§46	Arbeitszone
§47	Weilerzone
§48	Zone für öffentliche Zwecke
§49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§50	Grünzone
§51	Deponiezone, Abbauzone

**Art. 8**

## Dorfzone (D)

- 1 Zweck: Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten und die gestalterisch qualitätsvolle Einordnung von Neu-, An-, Auf-, Um- und Ersatzbauten in den gewachsenen, ursprünglichen Ortskern.
- 2 Nutzung: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, keine offene Lagerplätze.
- 3 Bauweise, Sondernutzungsplan:
  - a) Bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie städtebaulich und architektonisch strukturgerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
  - b) Neu-, An-, Auf-, Um- und Ersatzbauten, die wesentlich vom Bestand abweichen, dürfen nur nach einem genehmigten Sondernutzungsplan ausgeführt werden.
- 4 Umgebungsgestaltung, Durchgrünung: Im Baugesuch sind die wichtigsten bestehenden und zu schaffenden Elemente der Umgebungsgestaltung und der Begrünung darzustellen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 9**

## Kernzone (K)

- 1 Zweck: Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und eine qualitätsvolle Gestaltung des dörflichen Zentrums unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- 2 Nutzung: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, keine offene Lagerplätze.
- 3 Ortsbildschutzzone: Die Gestaltung der Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen der Ortsbildschutzzone (Art. 35 BZR), welche Teile der Kernzone überlagert und deren Bestimmungen ergänzt.
- 4 Gebiet Weihermatte: Im Gebiet Weihermatte gelten folgende Grundmasse:
  - Geschosszahl: über einem Drittel der Gebäudegrundfläche höchstens 4, im Übrigen höchstens 3 Vollgeschosse
  - Ausnützungsziffer: höchstens 0.9, davon höchstens 0.5 für Wohnen. Es wird kein Gestaltungsplanzuschlag gewährt
 Für das Gebiet Weihermatte ist ein Bebauungsrichtplan auszuarbeiten. Dieser regelt:
  - a) Nutzungsanordnung und Verteilung der Nutzungsdichte
  - b) Bauweise, Baubereiche, Freiräume, Grenz- und Gebäudeabstände
  - c) Gebäudegestaltung unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes
  - d) Gestaltung und Durchgrünung der Strassenräume, der Plätze und der Umgebung der Bauten
  - e) Erschliessung, Anordnung der Abstellplätze
  - f) Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte
 Baubewilligungen dürfen nur gestützt auf genehmigte Gestaltungspläne, welche die Vorgaben des Bebauungsrichtplanes beachten, erteilt werden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 10**

## Viergeschossige Wohnzone (W4)

- 1 Nutzung: In dieser Zone sind stark und mässig störende Betriebe verboten.
- 2 Geschosszahl: Höchstens 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Geschoss in das Dachgeschoss zu integrieren ist.
- 3 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.60
- 4 Gebäudelänge: Höchstens 32.00 m
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

**Art. 11**

Dreigeschossige  
Wohnzone (W3)

- 1 Nutzung: In dieser Zone sind stark und mässig störende Betriebe sowie Betriebe mit offenen Lagerplätzen verboten. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen, die keine andere Bauweise zulassen, oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.
- 2 Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.55
- 4 Gebäudelänge: Höchstens 32.00 m.
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

**Art. 12**

Zweigeschossige  
Wohnzone A (W2A)

- 1 Nutzung: In dieser Zone sind stark und mässig störende Betriebe sowie solche, die in ihrer baulichen Gestaltung wesentlich von Wohnbauten abweichen, verboten.
- 2 Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.40
- 4 Gebäudelänge: Höchstens 32.00 m
- 5 Verdichtete Bauweise: Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete mit verdichteter Bauweise. Für eine solche Überbauung gelten die Bestimmungen des Art. 5 BZR (Bauzone für verdichtete Bauweise).
- 6 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II, in den gerasterten Flächen im Zonenplan: III

**Art. 13**Zweigeschossige  
Wohnzone B (W2B)

- 1 Nutzung: In dieser Zone sind stark und mässig störende Betriebe sowie solche, die in ihrer baulichen Gestaltung wesentlich von Wohnbauten abweichen, verboten.
- 2 Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
- 3 Fassadenhöhe: Die maximale Fassadenhöhe im Sinne von § 122 Abs. 4 PBG <sup>1</sup> beträgt 7.5 m.
- 4 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.35
- 5 Gebäudelänge: Höchstens 25.00 m
- 6 Dachgestaltung: Geneigte Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 7 Fassadengestaltung: Grelle oder ausgefallene Farben sowie reflektierende Materialien sind untersagt.
- 8 Terrassenhäuser: Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete, in denen Terrassenhäuser gestattet sind. Für eine solche Überbauung gelten die Bestimmungen des Art. 5 BZR (Bauzonen für verdichtete Bauweise).
- 9 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

**Art. 14**Dreigeschossige  
Wohn- und  
Arbeitszone (WA3)

- 1 Nutzung: Mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche (AGF) ist gewerblich zu nutzen. Stark störende Betriebe sind verboten.
- 2 Wohnqualität: Bei gemischter Nutzung sind die Wohnungen ausreichend vor Immissionen wie Geruch, Erschütterungen, Lärm etc. zu schützen.
- 3 Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse
- 4 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.5 für Wohnzwecke.
- 5 Gebäudelänge: Höchstens 32.00 m
- 6 Bauweise: Bauten mit gewerblicher Nutzung müssen so gestaltet sein, dass das Wohnumfeld nicht beeinträchtigt wird.
- 7 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

---

<sup>1</sup> **§ 122 Abs. 4 lautet**

Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

**Art. 15**Arbeitszone III  
(A III)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. Wohnungen dürfen nur kombiniert mit Gewerbebauten erstellt werden.
- 2 Geschosshöhe: Höchstens 3 Vollgeschosse, wobei der Gemeinderat einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftschutzes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festlegen kann.
- 3 Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4 m. Gegenüber anderen Zonenarten (ausser Arbeitszone IV) sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 und 5 PBG einzuhalten.
- 4 Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein umgebungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze weitere Gestaltungsauflagen erlassen, um eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.
- 5 Bestimmungen für die Zonenteile im Dorf:  
Die Überbauungsdichte legt der Gemeinderat im Einzelfall, in einem Richtplan, einem Bebauungsplan oder im Rahmen der Genehmigung eines Gestaltungsplanes fest. Er berücksichtigt dabei die Anliegen des Ortsbildschutzes, die betrieblichen Erfordernisse sowie die öffentlichen und privaten Interessen.
- 6 Bestimmungen für die Zonenteile ausserhalb des Dorfes (Stägmättli und Spahau):  
Die Ausnutzungsziffer darf höchstens 0.80 betragen. Arbeitsplatzintensive Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind verboten. Der Gemeinderat legt die zulässige Arbeitsplatzdichte in Richtlinien fest.
- 7 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 16**

Arbeitszone IV  
(A IV)

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagsplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.
- 2 Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4 m. Gegenüber anderen Zonenarten (ausser Arbeitszone) sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 und 5 PBG einzuhalten.
- 3 Gebäudeabstände und -dimensionen: Gebäudeabstände (unter Berücksichtigung von § 133 PBG) und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Die Gebäudehöhe darf maximal 20.00 m betragen.
- 4 Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze weitere Gestaltungsauflagen erlassen, um eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: IV

**Art. 17**

Sonderbauzone  
Schwingrube (SBS)

- 1 Nutzung: In dieser Sonderbauzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit einer Sägerei, einem Holzverarbeitungsgewerbe und einem Holzhandelsbetrieb erforderlich sind. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone III (Art. 15 Abs. 1 BZR).
- 2 Bau- und Gestaltungsvorschriften: Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone III (Art. 15 Abs. 2, 3 und 4 BZR).
- 3 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 18**

Sonderbauzone  
Weierhus (SBW)

- 1 Zweck: Diese Sonderbauzone bezweckt die Gewährleistung der Umnutzung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie den Betrieb einer Kompostieranlage.
- 2 Nutzung: Gewerbliche Nutzung mit geringem Kundenverkehr. Für die Wohnnutzung gelten die Bestimmungen von § 46 Abs. 3 PBG.
- 3 Bauweise: Neubauten und bauliche Erweiterungen sind lediglich für die ausgewiesenen Bedürfnisse der Kompostieranlage zulässig. Im Zonenteil westlich des Stierenweidbaches (Grundstück Nr. 134) sind keine Gebäude zulässig. Der Konzeptplan K 1\_B vom 18.12.2006 ist massgebend.
- 4 Eingliederung: Das Gelände ist mit Zonenrandbepflanzungen in Form von Wildhecken nach Massgabe des Zonenplanes in die Umgebung einzugliedern. Neue Hochbauten sind in der Höhe zu beschränken. Die grösste Firsthöhe der bestehenden Gebäude darf nicht überschritten werden. Ersatzbauten auf den Grundstücken Nr. 1230 und 1537 haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Für den Stierenweidbach sind die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes und die Gefahrenzonen zu berücksichtigen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 19**

Sonderbauzone für  
Gartenbau (SBG)

- 1 In der Sonderbauzone für Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Verkehrsintensive Nutzungen (Fachmarkt) und Wohnungen sind nicht gestattet.
- 2 Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 3 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 19 a**

Sonderbauzone  
Witenthor (SBWi)

- 1 Die Sonderbauzone bezweckt die Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude für Wohnen und Hobbytierhaltung.
- 2 Die bestehenden Gebäude dürfen umgenutzt werden. Das bestehende Hauptgebäude darf mit offenen Balkonen und Dachlukarnen ergänzt werden.
- 3 Als Neubauten dürfen nur eingeschossige, nicht bewohnte Bauten im Umfang von 600 m<sup>2</sup> Grundfläche erstellt werden.

- 4 Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Eingliederung in die landschaftliche Umgebung sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 5 Der Bereich, innerhalb welchem Gebäude realisiert werden dürfen, ist im Zonenplan bezeichnet.
- 6 Bauten und Anlagen haben einen Gewässerabstand innerhalb der Sonderbauzone von 6 Meter einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes (SRL Nr. 760)
- 7 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

### Art. 20

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)  
(s. Anhang 1)

- 1 Es gelten die Bestimmungen des § 48 PBG
- 2 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II, in den gerasterten Fläche im Zonenplan: III

### Art. 21

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)  
(s. Anhang 2)

- 1 Es gelten die Bestimmungen des § 49 PBG
- 2 Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

### Art. 22

Weilerzone (W)

- 1 Zweck: Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, Sanierung und qualitätsvolle Gestaltung der ländlichen Kleinsiedlungen unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen:

- 2 Nutzung und Bauweise: Für die einzelnen Weiler gelten folgende Bestimmungen
  - a) Zil und Ettisbüel  
Nutzung: Wohnbauten, Ökonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe  
Bauweise: Neue Kleinbauten und die massvolle Erweiterung bestehender Bauten sind zulässig. Neue Hauptbauten sind nicht gestattet.
  - b) Ännige  
Nutzung: Wohnbauten, Ökonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.  
Bauweise: Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Strukturierung, Gebäudedimensionierung (Gebäudegrundfläche, -höhe) in die bestehende Bauweise einfügen.
  - c) Blatten  
Nutzung: Nutzungen, welche das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sind zulässig.  
Bauweise: Der Bestand ist gewährleistet. Es sind nur Kleinbauten und die massvolle Erweiterung bestehender Bauten zugelassen. Neue Hauptbauten sind nicht gestattet. Alle baulichen Veränderungen haben sich bezüglich Kubatur, Dachlandschaft, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in die bestehende Bebauung und in den vorhandenen Freiraum einzufügen. Bauliche Veränderungen dürfen den Situationswert des Weilers nicht schmälern. Die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ist einzuholen.
- 3 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

### **Art. 23**

#### Grünzone (GR)

- 1 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.
- 2 Bauliche Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind. Für die unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauungen kann der Gemeinderat Freizeitanlagen, Begegnungsplätze, Spielplätze, Gartenanlagen gestatten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung gemäss kantonalen Waldgesetzgebung, welche für solche Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereiches eingeholt werden muss.
- 3 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.
- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 23 a**

Temporäre Deponiezone „Im Spitz“

- 1 Die Deponiezone „Im Spitz“ (Teilflächen der Grundstücke Nr. 505 und 1275) ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial gemäss Aushubrichtlinie bestimmt.
- 2 Nach Abschluss der Deponie erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone in dem dafür massgeblichen Verfahren.
- 3 Nach Abschluss der Deponie werden 15% der Gesamtdeponiefläche als Areale für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung gestellt.
- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**c. Nichtbauzonen**

Hinweis auf PBG:

§54	Landwirtschaftszone
§56	Übriges Gebiet
§57	Gefahrenzone
§58	Freihaltezone

**Art. 24**

Landwirtschaftszone (LW)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von §54 PBG.
- 2 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 25**

Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B)

- 1 Für das ÜG A gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.
- 2 Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Diese Gebiete sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
- 3 Bis zur Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

**Art. 26**

Gefahrenzonen, (überlagert) allgemeine Bestimmungen (GF)

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Steinschlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sicheren Massnahmen überbaut werden dürfen.

- 2 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende 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 aufheben.
- 3 Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.

### **Art. 27**

Gefahrenzone 3  
(erhebliche Gefährdung) (GF3)

- 1 Die Gefahrenzone 3 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengebiet).
- 2 Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind grundsätzlich untersagt.
- 3 Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.
- 4 Ersatzbauten sind nicht zugelassen.
- 5 Standortsgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Gutachten eines anerkannten Fachexperten einzureichen, welches nachweist, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird.
- 6 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.
- 7 Bei sämtlichen Bauten in der Gefahrenzone 3 ist der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, jedem Baugesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

- 8 Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nicht gestattet.
- 9 In der Gefahrenzone 3 sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

### **Art. 28**

Gefahrenzone 2  
(mittlere Gefährdung),  
Allgemeine Bestimmungen (GF2)

- 1 Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).
- 2 In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. 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.
- 3 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).
- 4 Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.
- 5 Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.
- 6 In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.
- 7 Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.

**Art. 29**

Gefahrenzone 2 W:  
Hochwasser  
(GF 2 W)

- 1 Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- 2 Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 3 Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.
- 4 Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- 5 Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- 6 Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.
- 7 Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- 8 Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- 9 Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

**Art. 30**

Gefahrenzone 2 S:  
Sturzprozesse  
(GF 2 S)

- 1 Neubauten sowie die Nutzungsänderungen von Bauten, die zu einer Vergrößerung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur zulässig, wenn abschirmende Massnahmen wie Dämme, Mauern oder Objektschutzmassnahmen, welche sämtlichen einwirkenden Prozessen entgegenwirken, erstellt werden. Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Der Zugang zum Gebäude muss auf der geschützten Gebäudeseite angelegt werden oder ist mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu sichern.

- 2 Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Sie müssen mit entsprechendem Objektschutz ausgestattet oder mit abschirmenden Massnahmen geschützt werden.
- 3 Gebäuderückseiten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Gebäudeöffnungen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszugestalten, dass keine Sturzkomponenten in die Gebäude eindringen können.

### **Art. 31**

Gefahrenzone 2 R  
Rutschungen  
(GF 2 R)

- 1 Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen.
- 2 Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
- 3 Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.
- 4 Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden.
- 5 Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.
- 6 Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 7 Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.

**Art. 32**

Gefahrenzone 1  
(GF 1)

- 1 Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete, bei welchen eine geringe Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse besteht.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.
- 3 In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:
- 4 Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- 5 Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- 6 Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen GF 2.

**Art. 33**

Gefahren ausserhalb  
der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

**Art. 34**

Gefahrenzone  
Halde (GFH)  
(s. Anhang 7)  
(überlagert)

- 1 Die Gefahrenzone Halde bezeichnet durch Sturzprozesse, Rutschungen, Hangmuren, Überschwemmungen sowie durch Terraineingriffe während Bauprozessen bedrohte Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und –intensität sind die Gefahrenkarte Halde (1:2000) vom 30. März 2000 und der dazugehörige technische Bericht (Bericht L9993 1a vom 10. Oktober 2000).
- 2 Mit den Baugesuchsunterlagen sind das geotechnische Gutachten mit den Nachweisen gemäss Abs. 3 sowie eine planliche Darstellung der gemäss Bericht L9993 1a (Seite 13f) vorgesehenen Objektschutzmassnahmen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen
- 3 Bauvorhaben sind zwingend durch einen Geotechnikingenieur oder Geologen zu begleiten. Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen die im Anhang 7 aufgeführten Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu überprüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau- als auch für den Endzustand erfolgen.

**d. Schutzzonen**

Hinweis auf PBG:

§60 Schutzzonen

**Art. 35**Ortsbildschutzzone  
(OBS)  
(überlagert)

- 1 Zweck: Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Gestaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des Ortskernes und dessen Umgebung.
- 2 Überlagerung: Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen bezüglich der Gestaltung und der Eingliederung der Bauten.
- 3 Bauweise: Bauliche Veränderungen sind siedlungsbaulich und architektonisch qualitativ zu gestalten. An-, Auf- und Umbauten, Kleinbauten sowie Ersatzbauten, die vom Bestand nur unwesentlich abweichen, sind gestattet, wenn sie sich positiv in das Ortsbild einfügen. Bei Neu-, An-, Auf-, Um- und Ersatzbauten, die zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen Umgebung führen, kann der Gemeinderat einen Sondernutzungsplan verlangen.
- 4 Durchgrünung: Es sind angemessene Begrünungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Freiraumes und der Strassenräume vorzusehen. Die parkähnlichen Anlagen nördlich der Bahnlinie sind beizubehalten.
- 5 Abbruch: Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn entweder das Neubauprojekt den baurechtlichen und baugestalterischen Anforderungen entspricht oder die Freihaltung des Areals im öffentlichen Interesse liegt. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Baubewilligung für das Neubauprojekt vorliegen.

**Art. 36**Landschaftsschutz-  
zone I (LS I)  
(überlagert)

- 1 Zweck: Die Landschaftsschutzzone I bezweckt die Erhaltung und Förderung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.
- 2 Überlagerung: Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Einordnung der Bauten: Zulässige Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.

- 4 Schutz des Landschaftsbildes: Es dürfen keine Massnahmen wie Aufforstung, Begradigung von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes vorgenommen werden, die zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen grösseren Ausmasses, wie Abgrabung, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben usw., sind nur zulässig, wenn dadurch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wesentlich erleichtert wird, keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt oder aber vorübergehend beseitigte Elemente wieder hergestellt werden.

### Art. 37

Landschaftsschutzzone II (LS II)  
(überlagert)

- 1 Zweck: Die Landschaftsschutzzone II bezweckt die Erhaltung der strukturreichen, reich gegliederten Landschaft im Raume Hinder Ämmeberg.
- 2 Überlagerung: Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 3 Bewirtschaftung: Die Bewirtschaftung darf in der Regel nicht intensiviert werden. Es sind Bewirtschaftungsformen anzustreben, welche die Artenvielfalt von Fauna und Flora fördern. Verbuschungen und das Aufwachsen von Wald sind durch mindestens einen jährlichen Schnitt zu verhindern. Differenziertere Regelungen können im Rahmen von Pflegevereinbarungen oder anderen angemessenen Schutzmassnahmen konkretisiert werden.
- 4 Erhaltung von Naturobjekten: Bestehende Naturobjekte, wie Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Felsbänder, Felsblöcke und Einzelbäume etc. sind grundsätzlich zu erhalten. Die Veränderung oder Beseitigung können bewilligt werden, wenn die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung oder Bewirtschaftung das Schutzinteresse überwiegen.
- 5 Bäche, wasserbauliche Massnahmen: Naturnahe Bachläufe sind zu erhalten. Naturfern verbaute oder eingedeckte Bäche müssen nach Möglichkeit renaturiert und wieder offen geführt werden. Wasserbauliche Massnahmen zur Abwendung oder Beseitigung von Gefahren können bewilligt werden.
- 6 Waldränder: Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes sind nicht gestattet. Entlang der Waldränder darf ein drei Meter breiter Streifen weder mit Schädlingsbekämpfungsmitteln noch mit Dünger aller Art behandelt werden.
- 7 Schutz des Landschaftsbildes; Einordnung der Bauten: Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Landschaftsschutzzone I. Dem erhöhten Schutzanspruch dieses Landschaftsraumes ist Rechnung zu tragen.
- 8 Entschädigungen: Pflegeaufwendungen und Mindererträge, die

aufgrund dieser Vorschriften resultieren, werden gestützt auf vertragliche Regelungen entschädigt; die Entschädigungen richten sich nach den kantonalen Ansätzen.

### Art. 38

- Naturschutzzone (NS)  
(s. Anhang 3)
- (gilt für die dem Wald überlagerten Zonenteile)
- 1 Die als Naturschutzzone bezeichneten Gebiete sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Terrainveränderungen und Änderungen der Bewirtschaftungsart oder -intensität sowie am Wasserhaushalt sind bewilligungspflichtig.
  - 2 Der Gemeinderat legt Pflege- und Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern bzw. mit den Bewirtschaftern oder in einer kommunalen Schutzverordnung fest.
  - 3 Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:  
Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
  - 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

### Art. 39

- Archäologische Zone (AS)  
(überlagert)  
(s. Anhang 4)
- 1 Die archäologische Zone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
  - 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

### Art. 40

- Kulturobjekte (KO)
- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
  - 2 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

- 3 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.
- 4 Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.
- 5 Innerhalb von Baugruppen, zu denen mindestens ein Kulturobjekt gehört, ist im Sinne des Umgebungsschutzes der Kulturobjekte und für den Ensembleschutz der markanten Baugruppen für alle Um- oder Neubauvorhaben die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.
- 6 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

#### **Art. 41**

Naturobjekte (NO)  
(s. Anhang 5)

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 5 zum BZR aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 2 Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen. Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

#### **e. Ortsplanungsverfahren**

Hinweis auf PBG:

§61-64 Ortsplanungsverfahren
------------------------------

#### **6. Bebauungsplan**

Hinweis auf PBG:

§65-71 Bebauungsplan
----------------------

## 7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

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

### Art. 42

Gestaltungspläne  
(s. Anhang 6)

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 6 sind dabei zu beachten.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 6000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche.
- 5 In den Zonen W2A, W3, WA3 und A III darf die zonengemässe Geschosshöhe über einem Drittel der Gebäudegrundfläche um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn die anrechenbare Grundstücksfläche des Gestaltungsplanes mindestens 6'000 m<sup>2</sup> umfasst.
- 6 Mit dem Gestaltungsplan sind der entsprechende Plan der Umgebungsgestaltung sowie das Entwässerungskonzept vorzulegen.

## 8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone
--------	--------------

## B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

## C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

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

## D. BAUVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

#### Art. 43

Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Baugebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmung von Art. 29 ff Lärmschutzverordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach erfolgter Stellungnahme durch die zuständige kantonale Stelle.
- 2 Gestaltungspläne in lärmbelasteten Gebieten sowie deren Änderungen sind der zuständigen kantonalen Stelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

#### Art. 44

Reklamen

- 1 Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Der Gemeinderat regelt Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen in einem Plakatierungskonzept oder in einem Bebauungsplan.

### II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

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

**Art. 45**

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.

In Mehrfamilienhäusern – nach § 50 PBV - sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m<sup>2</sup> und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.

**III. Abstände**

Hinweis auf PBG:

§120-129	Grenzabstand
§130-132	Gebäudeabstand
§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§135	Strassenabstand
§136	Waldabstand
§137	Gewässerabstand

**Art. 46**

Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

**Art. 47**

Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

- 1 Die Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des § 139 PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.
- 2 Ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, jedoch die Kniestockhöhe von 90 cm und die Dachneigung von 45° nicht überschritten, so darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird.

**Art. 48**

Gewässerraum

- 1 Als Gewässerraum im Sinne dieser Bestimmung gilt der Bereich zwischen den Gewässerabständen gemäss § 5 Wasserbaugesetz (6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen, vorbehaltlich einer Regelung gemäss § 5 Abs.4 Wasserbaugesetz)
- 2 Der Gewässerraum dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers.

- 3 Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb des Gewässerraumes ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung gemäss § 5 Abs. 6 Wasserbaugesetz.
- 4 Für den Bestand und die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen gilt § 6 Wasserbaugesetz.
- 5 Falls die ordentlichen Abstände unterschritten werden dürfen, ist die Gefahrenkarte zu konsultieren und der Gefährdung bei der Planung und Erstellung der Baute oder Anlage Rechnung zu tragen.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

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

### Art. 49

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
- 2 Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.  
Talseitige Sockelgeschosse und Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung oder Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
- 3 In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss maximal 2.70 m in Erscheinung tritt, ausgenommen bei Zu- und Wegfahrten für Einstellhallen.
- 4 Aussenreklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte haben sich ins Ortsbild einzugliedern.

### Art. 50

Energieanlagen

- 1 Sichtbar montierte Energieanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2 Auf Kulturobjekten sind sichtbar montierte Energieanlagen untersagt.

**Art. 51**

## Bepflanzung

- 1 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Bepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung.
- 2 Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.
- 3 Bei vernachlässigten Objekten innerhalb des Siedlungsgebietes hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege durch die Gemeinde zu dulden.

**Art. 52**

## Durchgrünung

- 1 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen. Der Gemeinderat kann gestützt auf einen Richtplan auch unabhängig von einem Baubewilligungsverfahren besondere Begrünungsvorschriften erlassen.
- 2 Im Baubewilligungsverfahren für private Quartiererschliessungen können die für den Strassenraum wichtigen Bäume vorgeschrieben werden.
- 3 Bei fehlender Ufervegetation kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Neupflanzung vorgeschrieben werden.
- 4 Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Gestaltungsplan für das Siedlungsgebiet, in dem Elemente zur Durchgrünung des Ortsbildes sowie jene geschlossenen Bachläufe bezeichnet werden, die bei baulichen Veränderungen nach Möglichkeit wieder zu öffnen sind.

**VI. Sicherheit**

## Hinweis auf PBG:

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

## VII. Schutz der Gesundheit

### a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§150	Baustoffe
§151	Benützung der Bauten und Anlagen
§152	Besonnung
§153	Belichtung und Belüftung
§154	Raummasse
§155	Isolationen
§156	Ausnahmen
§157	Behindertengerechtes Bauen

### b. Spielplätze und Freizeitanlagen

§158	Erstellung
§159	Ersatzabgaben

### Art. 53

Ersatzabgaben für  
Spielplätze und  
Freizeitanlagen

- 1 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m<sup>2</sup> nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.- zu entrichten; der Ansatz beruht auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom Januar 2006. Im Übrigen gilt § 159 PBG.
- 2 Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten richtet sich die Bemessung der zu erstellenden Spielplatzflächen nach der konkreten Ausnützung des Grundstücks für Wohnzwecke. Bei Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen und Freizeitanlagen aufgrund der Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Nutzung zu berechnen.
- 3 Die Ersatzabgaben sind innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Rechnungsstellung hat nach Fertigerstellung der pflichtigen Baute oder Anlage zu erfolgen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins in der Höhe des Zinsfusses für erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank geschuldet.
- 4 Die bezahlten Ersatzabgaben werden ohne Zins zurückerstattet, soweit die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen oder Freizeitanlagen innert zehn Jahren nach Erteilung der Baubewilligung nachträglich erfüllt wird.

### c. Immissionsschutz

§161	Vermeidung übermässiger Immissionen
------	-------------------------------------

### d. Bezug von Neubauten

§162	Voraussetzungen
------	-----------------

### **VIII. Energie**

Hinweis auf PBG:

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

### **IX. Hochhäuser**

Hinweis auf PBG:

§166-168	Hochhäuser
----------	------------

### **X. Einkaufs- und Fachmarktzentren**

Hinweis auf PBG:

§169-173	Einkaufs- und Fachmarktzentren
----------	--------------------------------

### **XI. Camping**

Hinweis auf PBG:

§174-177	Camping
----------	---------

### **XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG:

§178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§182	Zuständigkeit, Verfahren

## E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

§184	Baubewilligungspflicht
§186	Bauplatzinstallationen
§187	Abbrucharbeiten
§§188-190	Baugesuch, Beilagen
§191	Baugespann und Profile
§192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
§192a	Leitverfahren und Leitbehörde
§193	Bekanntmachung und Auflage
§194	Einsprachen
§195	Prüfung des Baugesuchs
§196	Entscheid und Eröffnung
§198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§198a	Behandlungsfristen
§200	Baubeginn
§201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§202	Planänderung
§203	Meldepflicht, Baukontrolle
§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205	Ordnung auf Bauplätzen

## F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

§206	Rechtsmittel
§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

## G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

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

### Art. 54

Zuständige Behörde, Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden.
- 2 Der Gemeinderat kann eine beratende Baukommission wählen. Zusammensetzung und Aufgaben der Baukommission umschreibt er in einer Geschäftsordnung.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, Bauvorhaben und Gestaltungspläne auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie

der Ortsbild- und Denkmalpflege hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen.

#### **Art. 55**

Gebühren

- 1 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Strassenplänen und dergl. von Baugesuchen und für die erforderlichen Baukontrollen erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach der kantonalen Gebührenverordnung richtet.
- 2 Drittkosten, welche im Zusammenhang mit der Prüfung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen entstehen, werden dem Antragsteller weiterverrechnet. Der Gemeinderat kann Kosten für Gutachten, aus denen Grundeigentümern ein Sondernutzen entsteht, anteilmässig und nach Massgabe des Sondernutzens weiterbelasten.

#### **Art. 56**

Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

#### **Art. 57**

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 29 und 32 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

§215-221	Änderung bisherigen Rechts
§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§224-227	Übergangsbestimmungen

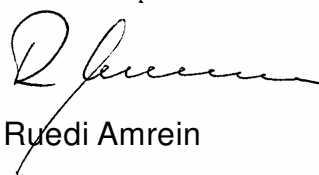
### Art. 58

Inkrafttreten

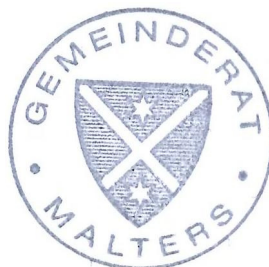
- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 27. September 1992 und dessen Nachträge sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

	Beschluss Gemeindeabstimmung	Genehmigung durch den Regierungsrat
<b>Gesamtrevision</b>	<b>17.06.2007</b>	<b>20.11.2007 mit RRE Nr. 1397</b>
BZR-Änderung Spitz	30.11.2008	10.02.2009 mit RRE Nr. 142
BZR-Änderung Witenthor	13.06.2010	06.07.2010 mit RRE Nr. 741
BZR-Änderung Ettisbühl	15.05.2011	23.08.2011 mit RRE Nr. 874

Der Gemeindepräsident



Ruedi Amrein



Der Gemeindeschreiber



Reto Wermelinger

## ANHANG 1: (ZU ART. 20 BZR) NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise	LES
1	Ännige - Zil	Schul- und Wohnzentrum	II
2	Rüti-Matte	Schiessstand	III
3	Schache bei der Rüti	Scheibenstand	III
4	Industriestrasse	Feuerwehr / Werkhof und allfällige weitere öffentliche Bedürfnisse	III
5	Mühlering	Für Bedürfnisse der ref. Kirchgemeinde, Parkplätze Alterswohnheim	II
6	Mueshof	Alterswohnheim / Bildung	II
7	Zwingstrasse	Bildung	II
8	Büntmättli	Bildung	II
9	Chirchrain	Für Bedürfnisse der kath. Kirchgemeinde / Friedhof	II
10	Allmändli	Öffentlicher Parkplatz, Markt und Viehschau	III
11	Eischache	Bildung	II
12	Ober Ei	Bildung, Sport	III

LES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

## ANHANG 2: (ZU ART. 21 BZR) NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Bühlacher	Familiengärten und Kleintierhaltung
2	Zwingstrasse	Öffentlicher Spielplatz
3	Ober-Ei	Gebäude und Aussenraumnutzung für Jugendvereine
4	Rümligegge	Öffentlicher Spielplatz
5	Ettisbühl	Öffentlicher Spiel- und Badeplatz mit Kiosk, Garderoben, Duschen, WC und Veloparkplatz

**ANHANG 3: (ZU ART. 38 BZR) NATURSCHUTZZONEN**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
<b>Regionale Bedeutung</b>			
1	Munistei	621	Kleinseggenried
2	Tannacherweid	839	Kleinseggenried, Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wald
3	Schwand	631	Kleinseggen-/Pfeifengrasried
4	Mühlacher	605, 607, 955	Kleinseggen-/Hochstaudenried
5	Scheibenstand	1937	Weiber mit Binsen, Röhricht und Schwimmblattvegetation, Verbuschungsgürtel und Ruderalflächen mit Reptilien und Insektenstandort
6	Elektrizitätswerk	243	Naturreservat Steiner
7	Breitschache	826	Hochstauden-/Pfeifengrasried
8	Fluck	881	Waldweiher mit Röhricht und Schwimmblattvegetation, naturnahe Steil- und Flachufer, Amphibiengewässer
<b>Lokale Bedeutung</b>			
9	Mittler Schwand	634, 606	Kleinseggenried
10	Eggstücke	634	Feuchtgebiet
11	Holzgut	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried
12	Waldwiese am Rümli	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried, Wald
13	Chänzeli	704, 706	Artenreiche Wiese mit besonderen Pflanzenvorkommen
14	Rütiwäge	220	Grosseggen-/Hochstaudenried
15	Stiereweid	106	Hochstaudenried
16	Charehus	94	Hochstaudenried
17	Chesslerhüsli	1178, 1179	Halbtrockenrasen (nährstoffreich)
18	Schlifferhüslibach	1161	Biotop mit Weiher
19	Schwelli	478	Biotop mit Weiher und Trockenstandorten
20	Fore	1020	Pfeifengraswiese
21	Schwyzerhöfli	1020	Pfeifengraswiese
22	Buggeringe	925	Ried
23	Buggeringe	925	Ried

**ANHANG 4: (ZU ART. 39 BZR) ARCHÄOLOGISCHE ZONEN**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
1	Geissbüel	Vermutete Burg und Richtstätte
2	Chällerhof	Vermutete Richtstätte
3	Hammer	Alte Thorenbergmühle (vor 1320)
4	Möschfohrenwald	Eisenbergwerk (1594) vom Rümli weggeschwemmt
5	Stole	Stollenburg
6	Schwingrube	Vermutete Burgstelle
7	Büchel	Silexklinge

**ANHANG 5: (ZU ART. 41 BZR)  
INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE**

Nr.	Ort	Art
1	Egg	Baumgruppe (Linde, Bergahorn)
2	Ännige	Linde, Moosmättli
3	Schützenhaus	Baumreihe (Kastanien)
4	Margel	3 Einzelbäume (Nussbäume)
5	Buggeringe	Baumreihe (Eiche, Esche, Kirsche)
6	Buggeringe	Eiche
7	Buggeringe	Linde
8	Schürhof	Eiche
<b>Objekte von regionaler Bedeutung</b>		
11	Usserhofmatt	Weiler Usserhofmatt
12	Dachstock rk. Kirche	Wochenstubenquartier des Grossen Mausohrs

Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der Hecken, Ufer, und Feldgehölze geschützt.

## ANHANG 6: (ZU ART. 42 BZR) GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Nr.	Bezeichnung, Fläche	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Chappelmättli 86.7 a	Voraussetzung für die Freigabe zur Überbauung ist die Lösung der Immissionsprobleme mit der benachbarten Schweinescheune. Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse. Nachweis eines genügenden Wasserdruckes. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung des Gewässerraumes, des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
2	Hurdacher 33.3 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Landes. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
3	Dangelbachmatte 123.9 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Aufzeigen der strassenmässigen Erschliessung mit Brücke über den Dangelbach und Anschluss an die Industriestrasse unter Berücksichtigung einer allfälligen späteren Realisierung einer Unterführung unter der Bahnlinie. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung des Gewässerraumes und der Gefahrensituation.
4	Chällerhof 178.3 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Festlegung der Bereiche für drei- und für zweigeschossige Bauten. Festlegung einer Zonenrandbepflanzung gegen Osten. Berücksichtigung des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
5	Ober Chällerhof 147.3 a	Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung der Gewässerräume mit Freilegung der eingedeckten Bäche im Gestaltungsplangebiet. Uferbestockung. Fussweg entlang des Baches bis zur Rothenstrasse. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des angrenzenden Landes. Berücksichtigung des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
6	Neuhalde 63.4 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte betr. Strassenlärm und Schiesslärm (ES III / ES II). Aufzeigen der Erschliessung unter Berücksichtigung des Gewässerraumes und mit dem Nachweis der Erschliessbarkeit des ÜG. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Landes. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
7	Haldehüsli / Halderain (Parz. 987 u. 1401) 149.2 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte betr. Strassenlärm und Schiesslärm (ES III / ES II). Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung der Gewässerräume. Berücksichtigung der Gefahrensituation.

Nr.	Bezeichnung, Fläche	Vorgaben für den Gestaltungsplan
8	Eischache 79.5 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse mit Anschluss an die Hellbühlstrasse. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung des Gewässerraumes und der Gefahrensituation.
9	Haldehüslistrasse 110.3 a	Aufzeigen der Erschliessung mit Strassen. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP unter spezieller Berücksichtigung der Sanierung des östlichen Haldenbaches Berücksichtigung des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
10	Sonnenrain 122.7 a	Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES II. Aufzeigen der Erschliessung mit Strasse inkl. Ausbau der Haldenstrasse. Nachweis der Entwässerung gemäss Vorgaben GEP. Berücksichtigung des Gewässerraumes, des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
11	Daheim 139.8 a	Verdichtung im Bereich der Überbauung Daheim unter besonderer Berücksichtigung der schützenswerten Anlage. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
12	Chappel matt 94.2 a	Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES III. Nachweis des Anspruchs auf eine qualitätsvolle Eingliederung in das Dorfzentrum mit einer angemessenen Nutzungsdichte. Berücksichtigung des Waldabstandes und der Gefahrensituation.
13	Weiermatte 104.9 a	Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsrichtplanes Weiermatte. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
14	Kaiserhof 420 a	Externe und interne Erschliessung, Nutzungszuweisungen, Baufelder und maximale Höhe der Bauten, Gestaltung des Gewässerraumes (10 m ab Böschungsoberkante) Zonenrandbepflanzung gegen Osten, Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III, Etappierung. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
15	Hug	Externe und interne Erschliessung, Berücksichtigung der Sanierung des Knotens Hellbühlstrasse / Industriestrasse. Nutzungszuweisungen, Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III, Etappierung. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
16	Ramstein und Ramstein-Matte	Zurückhaltende, eher punktuelle Verdichtung des Gestaltungsplangebietes im Rahmen der Zonenbestimmung der W2A. Berücksichtigung des parkähnlichen Charakters.

## **ANHANG 7: (ZU ART. 34 BZR) AUSZUG AUS DEM BERICHT GEOTEST VOM 10.10.2000**

Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen folgende Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu prüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau- als auch für den Endzustand erfolgen:

- Keine Bauten und Anlagen erstellen oder erweitern, die auf Bodenbewegungen besonders empfindlich sind (z.B. Bauten mit grosser Ausdehnung quer zum Hang etc.).
- Ungünstige Hanganschnitte und/oder Lastenverteilungen sind zu vermeiden oder entsprechend zu sichern.
- Nach Möglichkeit Foundation auf Fels oder Foundation des Gebäudes unter die Gleitfläche der Rutschung. Allenfalls Hangvernagelung oder ähnliches Verfahren bis unter die Gleitfläche zur Erhöhung der Hangstabilität.
- Ist eine Foundation unter die Gleitfläche nicht möglich, ist ein statisches Konzept und eine Foundation zu wählen, bei denen geringe Bewegungen zu keinen Schäden führen. Das Gebäude ist vorteilhaft in monolithischer Bauweise auf einer steifen Bodenplatte oder das Untergeschoss als steifer Stahlbetonkasten auszubilden. Anbauten sind immer statisch einwandfrei zu trennen.
- Meteorwasser, angeschnittene Hangsickerwässer und dergleichen sind bis zur Sammelleitung dicht abzuleiten (keine Versickerung von Meteorwasser).
- Beim Übergang von Leitungen ins Haus sind Kontrollschächte zu erstellen.
- Während des Baus sind die Arbeiten entsprechend dem durch die SIA-Normen 160 und 191 vorgeschriebenen Sicherheitsplan auszuführen.
- Für Gebäude sollte mit erhöhten Erddrücken gerechnet werden.
- Die Überwachung der Bewegungen während und eine gewisse Zeit nach dem Bau ist zu gewährleisten.