

Gemeinde Buchrain

Bau- und Zonenreglement

vom 2018

Entwurf vom 20. September 2018 für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung.

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeines	3
Art. 1	Zuständigkeit	3
Teil B	Planungsvorschriften	3
I.	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 2	Bauen mit Qualität	3
Art. 3	Fachbeirat	4
Art. 4	Koordination vor Planungsbeginn	4
Art. 5	Konkurrenzverfahren	5
Art. 6	Verfügbarkeit von Bauland	5
Art. 7	Gesamtkonzepte bei Umzonungen	5
II.	Nutzungsplanung	6
1.	Definitionen	6
Art. 8	Überbauungsziffer ÜZ	6
Art. 9	Zulässige Höhen / Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang)	6
Art. 10	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang)	7
Art. 11	Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)	7
Art. 12	Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang)	8
Art. 13	Verdichtete Bauweise in der Wohnzone D	8
Art. 14	Mindestnutzungen	8
2.	Bauzonen	9
Art. 15	Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain (DK-B, DK-H)	9
Art. 16	Zentrumszone 1 (Ze1), Zentrumszone 2 (Ze2)	9
Art. 17	Sonderbauzone Tschann (So)	10
Art. 18	Wohnzonen A, B, C, D, E (W-A, W-B, W-C, W-D, W-E)	10
Art. 19	Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)	12
Art. 20	Wohn- und Arbeits- zonen A, B (WAr-A, WAr-B)	13
Art. 21	Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C)	13
Art. 22	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	15
Art. 23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	15
Art. 24	Sondernutzungszone Gartenbau	15
Art. 25	Grünzonen A, G (Gr-A, Gr-G)	15
Art. 26	Verkehrszonen (Vz)	16
3.	Nichtbauzonen	16
Art. 27	Landwirtschaftszone (Lw)	16
Art. 28	Deponiezone (DP)	16
Art. 29	Gefahrengebiete (G)	16
Art. 30	Freihaltezone Wildtierkorridor	18
Art. 31	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	18
4.	Schutzzonen	18
Art. 32	Naturschutzzone 1 (Ns1)	18

Art. 33	Naturschutzzone 2 (Ns2).....	19
Art. 34	Naturobjekte	19
Art. 35	Kulturdenkmäler	19
Art. 36	Archäologische Fundstellen (AFS)	20
Art. 37	Geotopschutz	20
5.	Sondernutzungspläne.....	21
Art. 38	Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiet.....	21
Art. 39	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (vgl. Skizze im Anhang)...	21
Teil C	Bauvorschriften	22
I.	Reklamen.....	22
Art. 40	Reklamen	22
II.	Erschliessung.....	22
Art. 41	Abstellflächen.....	22
III.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
Art. 42	Bepflanzung	23
Art. 43	Dachaufbauten / Sonnenenergieanlagen.....	23
Art. 44	Antennenanlagen	24
Art. 45	Beleuchtung / Lichtemissionen	25
Art. 46	Stark- und Schwachstromleitungen	26
IV.	Schutz der Gesundheit	26
Art. 47	Nebenräume.....	26
Art. 48	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	26
Art. 49	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	26
Art. 50	Technische Gefahren.....	27
V.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	27
Art. 51	Gebühren.....	27
Art. 52	Strafbestimmungen	28
Teil D	Schlussbestimmungen	28
Art. 53	Schlussbestimmung	28

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Buchrain folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Art. 1

Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.
- ² Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- ³ Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt der Gemeinde.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2

Bauen mit Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.
- ² Das Siedlungsleitbild vom 16.03.2017 hat wegweisenden Charakter.
- ³ Es sind in angemessener Weise insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:
 - der Mensch als Massstab der Planung,
 - 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, Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
 - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
 - Beleuchtung.

- ⁴ Die Gemeinde kann einzeln oder in Kombination
- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter,
 - b) in der Dorfkernzone, in der Zentrumszone sowie in der Wohnzone B entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs «Kirchbreitestrasse» für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 5 verlangen.

- ⁵ Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen bestehender Bauten innerhalb des «Perimeters höhere Bauten» der Wohnzone B sowie für Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete ist die Erstellung eines Mobilitätskonzepts zwingend. In den übrigen Zonen kann die Gemeinde ein solches verlangen.

Im Mobilitätskonzept sind mindestens folgende Aspekte zu behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeiten,
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
- c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
- d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
- e) Monitoring,
- f) Massnahmen und Sanktionen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

Der Gemeinderat kann aufgrund der Resultate des Mobilitätskonzepts von der reglementarisch festgeschriebenen Anzahl Parkplätze abweichen.

- ⁶ Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 3
Fachbeirat

Die Gemeinde kann für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen einen Fachbeirat beiziehen. Die Beurteilung des Fachbeirats hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

Art. 4
Koordination vor
Planungsbeginn

- ¹ Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in den Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain, in der Zentrumszone sowie in der Wohnzone B entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs «Kirchbreitestrasse» bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:
- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
 - b) Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen sowie allfälligen Schutz- und

Gestaltungsanliegen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.

- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 2.

² In den übrigen Zonen wird dieses Vorgehen empfohlen.

Art. 5

Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Stellen an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Gemeinde kann bei Konkurrenzverfahren einzeln oder in Kombination:

- a) sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen,
- b) einen Teilnehmer am Konkurrenzverfahren bestimmen, sowie
- c) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

Art. 6

Verfügbarkeit von Bauland

Die Gemeinde kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vor der Ein- resp. Umzonung bestimmte Rechte zu ihren Gunsten vereinbaren (z.B. Kaufrechte) oder andere Vereinbarungen treffen, um die Verfügbarkeit von ein- und umgezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung das Verfahren für eine entschädigungslose Auszonung in die Wege leiten.

Art. 7

Gesamtkonzepte bei Umzonungen

Die Gemeinde kann bei geplanten Umzonungen Vorgaben für Gesamtkonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstrukturen und Freiraumgestaltung) festlegen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erarbeitenden Gesamtkonzepte müssen vor der Umzonung vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, Baudichte und für allfällige Gestaltungs- und Bebauungspläne.

II. Nutzungsplanung

1. Definitionen

Art. 8

Überbauungsziffer ÜZ

- ¹ Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).
- ² Unterschreiten Bauten in der Wohnzone D die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).
- ³ Für Bauten in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).
- ⁴ Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von insgesamt 0.08, wobei mindestens 50.00 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.
- ⁵ Wo keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.
- ⁶ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudegrundfläche ist. Massgebende Veränderungen sowie Ersatz- und Erweiterungsbauten sind nur möglich, wenn die Gebäudegruppe als Gesamtes erneuert oder ersetzt wird.

Art. 9

Zulässige Höhen /

Grenzabstand

(vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss den zonenspezifisch festgesetzten Höhen liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 43 Abs. 2. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- ² Mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs. 3 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1.
- ³ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - a) der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;

- b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
- c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Es gilt der Grenzabstand 2, sofern die realisierte Gesamthöhe dies gemäss § 122 PBG erfordert.

Art. 10
Abgrabungen am
Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Die zonengemässe talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe reduziert sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- ² Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.
- ³ Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.
- ⁴ Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 4 sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

Art. 11
Terraingestaltung
(vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.
- ² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.
 - ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
 - bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m
- ³ Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- ⁴ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweils höheren Mauer respektive mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.
- ⁵ Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.
- ⁶ Die Gemeinde kann Richtlinien erlassen.

Art. 12

Terrassenhäuser

(vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone D zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.
- ² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 11 realisiert werden.
- ³ An Stelle der zonenspezifischen Höhen gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.
- ⁴ Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 8 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.

Art. 13

Verdichtete Bauweise in der Wohnzone D

In der Wohnzone D (W-D) darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 11 gebaut wird.

	Parzelle < 800 m ²	Parzelle > 800 m ²
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m ²	45 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	35 m ²	65 m ²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50 m	70 m ²	130 m ²

Art. 14

Mindestnutzungen

- ¹ In den Wohnzonen W-A, W-B und W-C sowie in den Wohn- und Arbeitszonen A und B (WAr-A, WAr-B) sind pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen bewilligen.
- ² In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens drei gewerblich genutzten Stockwerken zu realisieren. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

2. Bauzonen

Art. 15

Dorfkernzonen Buchrain
Dorf und Haslirain
(DK-B, DK-H)

- ¹ Die **Dorfkernzone Buchrain Dorf** (DK-B) dient der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.
- ² Die **Dorfkernzone Haslirain** (DK-H) dient dem Erhalt und der schonenden Weiterentwicklung des Ortskerns von Haslirain. Ersatzneubauten sind auf Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig.
- ³ Die Bauten in den **Dorfkernzonen** haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung sowie Gewährleistung von Durchsichten besonders gut ins Ortsbild einzuordnen.
- ⁴ Die Gemeinde kann bei guter Qualität in der **Dorfkernzone Buchrain Dorf** (DK-B) Mehrhöhen von bis zu 3.00 m bewilligen.
- ⁵ In den **Dorfkernzonen** sind auf Hauptbauten nur Schrägdächer zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Dachformen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.
- ⁶ Es gilt zusätzlich folgendes:

		Dorfkernzonen	
		Buchrain Dorf	Haslirain
a)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	Gemäss Abs. 2
b)	Grenzabstand 1 + 2	5.00 m	4.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	--	--
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II

Art. 16

Zentrumszone 1 (Ze1),
Zentrumszone 2 (Ze2)

- ¹ Die **Zentrumszonen 1 und 2** dienen der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum.
- ² In der **Zentrumszone 1** ist über den vom Gemeinderat bestimmten Perimeter ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR Pflicht. Neubauten und neubauähnliche Umbauten sind bestmöglich in die Umgebung einzupassen.
- ³ In der **Zentrumszone 2** sind entlang der Hauptstrasse im Erdgeschoss in erster Bautiefe bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Hauptstrasse orientierten neuen Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

⁴ Es gilt zusätzlich folgendes:

		Zentrumszone 1	Zentrumszone 2
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	16.50 m	16.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	16.50 m	16.50 m
b)	Gesamthöhe 1	16.50 m	16.50 m
	Gesamthöhe 2	16.50 m	16.50 m
c)	Grenzabstand 1	6.50 m	6.50 m
	Grenzabstand 2	6.50 m	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	--	0.26
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--	0.28
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	--	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

Art. 17

Sonderbauzone

Tschann (So)

- ¹ Die **Sonderbauzone Tschann** dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Gemeindezentrums nach einheitlichem Konzept.
- ² Gestattet sind öffentliche Bauten und Anlagen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Büros, Ladengeschäfte, Wohnbauten und Bauten für ein betreutes Wohnangebot für Betagte und Behinderte (z.B. Alterswohnungen und Pflegewohngruppen).
- ³ Massgebend für Art und Mass der Nutzung, Bebauung und Gestaltung ist der rechtsgültige Bebauungsplan.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18

Wohnzonen A, B, C, D, E (W-A, W-B, W-C, W-D, W-E)

¹ In den Wohnzonen gilt folgendes:

		W-A	W-B	W-C	W-D	W-E
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	19.50 m	16.50 m	13.50 m	10.50 m	Gemäss Abs. 11
	Talseitige Fassadenhöhe 2			15.00 m	12.00 m	
b)	Gesamthöhe 1	19.50 m	16.50 m	13.50 m	10.50 m	
	Gesamthöhe 2			15.00 m	12.00 m	
c)	Grenzabstand 1	8.00 m	6.50 m	5.00 m	4.00 m	
	Grenzabstand 2			6.50 m	5.00 m	
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	Gemäss Abs. 2	0.24	0.24	0.24	
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)		--	--	0.35	
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)		0.26	0.26	0.26	
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)		0.08	0.08	0.08	
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II

- ² In der **Wohnzone A** sind Ersatzneubauten auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

In der **Wohnzone A** gilt in Abweichung zu Abs. 1 für die Parzelle Nr. 1622 (Stand 01.07.2018) eine Gesamthöhe von 16.50 m. Die Parzellenfläche gilt als anrechenbare Gebäudefläche.

- ³ In der **Wohnzone B** sind bei Überbauungen mit einer Fläche von mindestens 4'000 m² innerhalb des «Perimeters höhere Bauten» bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung (im Bereich der Ron mit engem Bezug zur Ron), und auf Basis eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 BZR, Abweichungen der zulässigen Höhen im Vergleich zur Grundnutzung von maximal + 6.00 m zulässig. Zusätzliche Abweichungen im Rahmen von Gestaltungsplänen gemäss Art. 39 BZR sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann die Inanspruchnahme der Mehrhöhen insbesondere davon abhängig machen, dass die Parkierung in unterirdischen Einstellhallen zusammengefasst wird.

- ⁴ In der **Wohnzone B** hat entlang des im Zonenplans bezeichneten Bereichs «Kirchbreitestrasse» bei Neubauten und neubauartigen Umbauten die Aussenraumgestaltung zwischen Gebäude und Strasse offen zu erfolgen. Einfriedungen und Hecken, die höher als 1.00 m sind, sind nicht zulässig. Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen gewähren.

- ⁵ In der **Wohnzone B** ist entlang des im Zonenplans bezeichneten Bereichs «Kirchbreitestrasse» bei Neubauten und neubauartigen Umbauten auf Antrag der Gemeinde ab dem Fahrbahnrand ein bis zu 3.00 m breiter Landstreifen zugunsten der Gemeinde gegen Entschädigung abzutreten. Die entsprechende Fläche verbleibt gemäss § 15 PBV in der anrechenbaren Grundstücksfläche.

- ⁶ In der **Wohnzone B** sind bei der Wohnüberbauung Balzenhof (Parzelle Nummer 1025) bei Ersatz- und Neubauten die realisierten Gebäudeflächen und Höhen gesichert, sofern die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

- ⁷ In der **Wohnzone B** sind in der Kirchbreitestrasse neue Parkplätze der Kirchbreitestrasse abgewandt anzuordnen. Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen Ausnahmen gewähren:

- a) für Besucherparkplätze von Erdgeschossnutzungen in der Kirchbreitestrasse;
- b) wenn die örtliche Situation eine solche Lösung technisch oder wirtschaftlich verunmöglicht.

- ⁸ In der **Wohnzone C** dürfen im Gestaltungsplanperimeter Leumatt 2 maximal die zulässigen Nutzflächen und Höhen gemäss Gestaltungsplan Leumatt 2 vom 13.07.2017 und nachfolgender Änderung realisiert werden.
- ⁹ In der **Wohnzone C** gilt im Gestaltungsplan Haslirain 2 vom 14.04.2016 inkl. nachfolgender Änderungen für die Baufelder G und H in Abweichung zu Abs. 1 eine maximale Gesamthöhe von 19.50 m.
- ¹⁰ In der **Wohnzone D** sind beim Gestaltungsplanperimeter Flurweid vom 18.04.2013 inkl. nachfolgender Änderungen bei Ersatz- und Neubauten die im Gestaltungsplan festgelegten Höhen gesichert.
- ¹¹ Die **Wohnzone E** dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

Für die Überbauungen Bueridörfli und Lindenweg gilt zusätzlich folgendes:

- a) Massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sind im Sinne der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich. Die Anzahl der Wohnungen darf nicht vergrössert werden.
- b) Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
- c) Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf (Grünflächen, gärtnerische Gestaltung). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

Art. 19
Wohn- und
Dienstleistungszone Ron
(WD-Ron)

- ¹ Die **Wohn- und Dienstleistungszone Ron** ist für Wohnen und Arbeitsnutzungen mit hoher Qualität und nach einheitlichem Konzept bestimmt.
- ² Massgebend für die Art und das Mass der Nutzung ist ein Bebauungsplan über die gesamte Zone, der auf folgenden Werten beruht:

		Wohn- und Dienstleistungszone Ron
a)	Gesamthöhe 1	30.00 m
b)	Grenzabstand 1	10.00 m
c)	Überbauungsziffer	Wird im Bebauungsplan festgelegt.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Es besteht kein Anspruch auf diese Maximalwerte.

- ³ Im Bebauungsplan-Pflichtgebiet Ronmatte ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR Pflicht, das insbesondere folgende Aspekte umsetzt:

- Angemessene Berücksichtigung oder angemessener Ersatz der Familiengärten
- zentrale öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr
- Festlegung Verhältnis Wohnen/Arbeiten
- Freiraum für Wohn- und Dienstleistungszone Ron als auch Arbeitszone C (Ar-C)
- Bebauungsstruktur und Bauweise der Wohnbauten im Übergang zur Arbeitszone C (Ar-C) derart, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor Umzonung bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen

Art. 20

Wohn- und Arbeitszonen A, B
(WAr-A, WAr-B)

- ¹ In den **Wohn- und Arbeitszonen** sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

- ² Es gilt zusätzlich folgendes:

		Wohn- und Arbeitszonen	
		WAr-A	WAr-B
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
b)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
c)	Grenzabstand 1 + 2	5.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.25	0.6
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.27	--
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	0.05
e)	max. Gebäudelänge	36.00 m	36.00 m
f)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

- ³ Die maximale Überbauungsziffer von 0.6 in der Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B) darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung sowie eine angemessene Begrünung gewährleistet sind und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind. Mit dem Gestaltungsplan darf nicht von den zulässigen Massen abgewichen werden.

- ⁴ In Ausnahmefällen kann die Gemeinde Mehrhöhen und Mehrlängen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

Art. 21

Arbeitszonen A, B, C
(Ar-A, Ar-B, Ar-C)

- ¹ In den **Arbeitszonen** sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss PBG § 46 zulässig.

² Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ar-A	Ar-B	Ar-C
a)	Gesamthöhe 1	GR legt fest	20.00 m	15.00 m
b)	Grenzabstand 1	Gemäss PBG	8.00 m	6.50 m
c)	Überbauungsziffer 1	0.6	0.6	0.6
	Überbauungsziffer 2	--	--	--
	Überbauungsziffer 3	--	--	--
	Überbauungsziffer 4	--	--	--
d)	Lärm-Empfindlichkeits- stufe (gemäss LSV)	IV	III	III

Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Für vereinzelte Gebäudeteile in den **Arbeitszonen B und C** (Ar-B und Ar-C) kann die Gemeinde ausnahmsweise Mehrhöhen gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

³ Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) sind in den Arbeitszonen nicht zugelassen.

Davon ausgenommen sind:

- a) Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,
- b) der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wenn die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,
- c) der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (keine Lebensmittel), wenn der Verkauf in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit/Angebot des Betriebes steht, die Nettofläche weniger als 500 m² beträgt und die zulässigen Fahrten pro m² Nettofläche nicht überschritten werden.

⁴ In der **Arbeitszone C** (Ar-C) sind in Abweichung von Absatz 3 Verkaufsflächen von insgesamt maximal 1'000 m² zulässig. Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

⁵ In der **Arbeitszone A** (Ar-A) sind in Abweichung von Absatz 3 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig. Der Anteil von Verkaufsflächen für Lebensmittel an diesen darf maximal 10 % betragen.

⁶ Nicht zulässig sind Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) pro 100 m² realisierte Nutzfläche in der **Arbeitszone B** (Ar-B), sowie Nutzungen mit mehr als 3 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche in den **Arbeitszonen A und C** (Ar-A und Ar-

C). Ausnahmen bilden monetär bewirtschaftete Flächen für Park-and-Ride sowie Park-and-Pool Anlagen im öffentlichen Interesse.

- ⁷ Von den Beschränkungen gemäss Abs. 6 ausgenommen sind Dienstleistungen mit einem geringen Kundenverkehr (Büros) und produzierendes Gewerbe.
- ⁸ Bei bestehenden Nutzungen, die die zulässigen Fahrten überschreiten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen (auch bei angemessenen Erweiterungen der Bauten).

Art. 22
Zone für öffentliche
Zwecke (OeZ)

- ¹ In der **Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen** zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- ² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen (SpF)

- ¹ In der **Zone für Sport- und Freizeitanlagen** sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem im Anhang 2 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- ² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24
Sondernutzungszone
Gartenbau

- ¹ Die **Sondernutzungszone Gartenbau** ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Gärtnerei- und Gartenbaubetrieben bestimmt. Zulässig sind bodenabhängige und bodenunabhängige Kulturen. Hochbauten sind nur auf maximal 20 % des Gesamtareals zulässig.
- ² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25
Grünzonen A, G
(Gr-A, Gr-G)

- ¹ Die **Allgemeine Grünzone** (Gr-A) dient der Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Wohngebiet, von Erholungs- und Freizeitanlagen usw. Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen richtet sich nach der Tabelle im Anhang 3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- ² In der **Grünzone Gewässerraum** (Gr-G) bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.
- ³ Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss GSchV wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

- ⁴ Wo die **Grünzonen A und G** andere Zonen überlagern, darf die Fläche an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.

Art. 26

Verkehrszonen (Vz)

- ¹ Die **Verkehrszone** umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- ² Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 27

Landwirtschaftszone
(Lw)

- ¹ Für die **Landwirtschaftszone** gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- ² 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 in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28

Deponiezone
(DP)

- ¹ Die **Deponiezone** ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Nach Abschluss der Deponie und fertig gestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen. Mindestens 15 % der Fläche sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.
- ² In dieser Zone ist die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial zulässig. Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Errichtungsbewilligung zugrunde liegenden Pläne massgebend.
- ³ In der Deponiezone Altweg dürfen max. 200'000 m³ unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert werden. Spätestens drei Jahre nach der Erteilung der notwendigen Bewilligungen muss die Deponierung abgeschlossen und das Land wieder rekultiviert sein.

Art. 29

Gefahrengebiete
(G)

- ¹ **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.
- ² Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

- ³ Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- ⁴ Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- ⁵ Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. 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.
- ⁶ Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere 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 fließen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- ⁷ Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

Art. 30

Freihaltezone

Wildtierkorridor

- Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

- ¹ Die **Freihaltezone Wildtierkorridor** ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.
- ³ Ausnahmen für angemessene Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können gewährt werden, wenn die Ziele nach Abs. 1 nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- ⁴ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungs- oder Fusswegen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume.

Art. 31

Freihaltezone

Gewässerraum

(Fr-G)

- ¹ Die **Freihaltezone Gewässerraum** (Fr-G) ist einer Grundnutungszone überlagert.
- ² In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.
- ³ Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

4. Schutzzonen

Art. 32

Naturschutzzone 1

(Ns1)

- ¹ Die **Naturschutzzone 1** bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- ² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
- ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - 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.

⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften im Interesse der Schutzziele sind zulässig, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33

Naturschutzzone 2 (Ns2)

Die **Naturschutzzone 2** überlagert Wald, Gewässer oder andere Zonen. Sie bezweckt den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung und des Auengebietes von nationaler Bedeutung. Für das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung legt der Gemeinderat die notwendigen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen gestützt auf ein Pflegekonzept fest, das in Absprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder den Bewirtschaftenden erarbeitet wird. Massnahmen zur Förderung der auentypischen Pflanzen- und Tierwelt und ihren ökologischen Voraussetzungen erfolgen in den Verfahren nach dem Forst- und Wasserbaurecht.

Art. 34

Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten **Naturobjekte** (markante Einzelbäume, Hecken) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.

² Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 35

Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die **Kulturdenkmäler** in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Denkmäler sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

- ² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Denkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Denkmälern oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- ³ Die Gemeinde legt bei als „erhaltenswert“ eingestuften Denkmälern Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Grundeigentümerschaft fest. Auf begründeten Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Gemeinde unter Abwägung aller Interessen ganz oder teilweise auf den Schutz verzichten.

Art. 36
Archäologische
Fundstellen
(AFS)

- ¹ Der Kanton erfasst die **archäologischen Fundstellen** in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die Fundstellen orientierend dargestellt.
- ² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 37
Geotopschutz

- ¹ **INR-Geo-Objekte** bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Aufschlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte eingetragen.
- ² INR-Geo-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- ³ Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.
- ⁴ Die heutige und künftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

5. Sondernutzungspläne

Art. 38

Bebauungsplan- und Gestaltungsplan- Pflichtgebiet

- ¹ Als Bebauungsplan-Pflichtgebiet und Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ² Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- ³ Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.
- ⁴ In den Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebieten ist der Bebauungsplan respektive Gestaltungsplan gestützt auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 zu erstellen.

Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Stägmatt/Schürmatt ist insbesondere auf eine enge Verzahnung der quartierinternen Grün- und Freiräume mit den umliegenden Grün- und Freiräumen zu achten sowie auf eine effiziente Erschliessung. Die Gemeinde kann die Art des Wohnens mitbestimmen. Die Gebäudegestaltung zur Hauptstrasse hin darf nicht abweisend sein.

Art. 39

Ergänzende Gestaltungsplan- bestimmungen (vgl. Skizze im Anhang)

- ¹ Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten gemäss Art. 38 und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m² in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m² in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

Abweichung zur Überbauungsziffer (ÜZ), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

		ÜZ	Fh	Gh
ohne Konkurrenz- <i>verfahren gemäss</i> <i>Art. 5 BZR</i>	<i>GP ausserhalb</i> <i>Pflichtgebiet</i>	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
	<i>GP innerhalb</i> <i>Pflichtgebiet</i>	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
	<i>GP ausserhalb</i> <i>Pflichtgebiet</i>	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %

		ÜZ	Fh	Gh
mit Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

- ² Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gemäss Art. 38 gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ³ Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.
- ⁴ Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum, Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen); Realisierungsetappen und Realisierungszeitpunkt festlegen.
- ⁵ Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

Teil C Bauvorschriften

I. Reklamen

Art. 40
Reklamen

- ¹ Permanente Reklameeinrichtungen werden nur aufgrund eines durch die Gemeinde erstellten und für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Reklamen bestimmt sind.
- ² Für temporäre Reklameeinrichtungen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

II. Erschliessung

Art. 41
Abstellflächen

- ¹ Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- ² Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Zweiräder usw.) zu schaffen.
- ³ Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.
- ⁴ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Parkplätzen ist zu realisieren:
- mindestens ein Parkplatz pro Wohnung,
 - mindestens zwei Parkplätze pro Haus,

- bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen zusätzlich 0.2 Abstellplätze pro Wohnung für Besuchende.
- ⁵ Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest.
- ⁶ Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
- ⁷ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Gemeinde von Fall zu Fall fest.
- ⁸ Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG. In diesem Fall kommt Abs. 10 nicht zur Anwendung. Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Einstellhallen zu erstellen. Die Parkierung für die Bewohnenden und Beschäftigten ist unterirdisch anzuordnen.
- ⁹ Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten kann die Gemeinde die Anlegung von Parkplätzen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Parkplätze dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.
- ¹⁰ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 8'000.- (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 42

Bepflanzung

Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Bepflanzung vorschreiben.

Art. 43

Dachaufbauten / Sonnenenergieanlagen

- ¹ Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.
- ² Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 9 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.
- ³ Unterhalb der zulässigen Höhen gemäss Art. 9 realisierte technische Anlagen sind gut in das Gebäude zu integrieren.

- ⁴ Sonnenenergieanlagen sind der Gebäudehülle oder den baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung anzugleichen. Freistehende Sonnenenergieanlagen haben sich gut an die Umgebung anzupassen.

Art. 44

Antennenanlagen

- ¹ Als Antennenanlagen im Sinne dieses Reglements gelten Mobilfunkantennen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

- ² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

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

- ³ 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.

- ⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sonderbauzone Tschann: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

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 Antennenanlage 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.

In Wohnzonen, in den Dorfkernzonen und in den Zentrumszonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

- ⁵ An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.
- ⁶ 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 und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 45
Beleuchtung /
Lichtemissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- ² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potentiell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.
- ³ Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.
- ⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 46

Stark- und Schwach-
stromleitungen

In den Wohnzonen sind die elektrischen Stark- und Schwachstromleitungen unterirdisch zu verkabeln.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 47

Nebenräume

- ¹ In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10.00 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.
- ² In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.
- ³ Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Velos zu schaffen.
- ⁴ Für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen.

Art. 48

Ersatzabgabe für
Spielplätze und
Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt CHF 1'000.- pro Zimmer (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 49

Bauen in lärmbelasteten
Gebieten

- ¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (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.
- ² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- ³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- ⁴ Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Art. 50
Technische Gefahren

- ¹ Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ zu beachten.
- ² Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind.
- ³ Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- ⁴ Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.
- ⁵ Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

V. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 51
Gebühren

- ¹ Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und die Ausfertigung der Entscheide eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten abgestuft wie folgt berechnet wird:

von den ersten CHF 3'000'000.--	2 ‰
mindestens aber CHF 300.--	
von dem CHF 3'000'000.-- übersteigenden Betrag	1 ‰
- ² Ergibt sich nach der Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenrechnung angenommenen Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als CHF 100.-- beträgt.
- ³ Nach Zeitaufwand werden verrechnet:
 - Verwaltungsaufwand für Vorstudien, Bebauungs- und Gestaltungspläne,
 - Prüfung von Projektvarianten und Projektänderungen,
 - zusätzlicher Aufwand bei unvollständigen Gesuchen und mangelhaften Plangrundlagen,
 - Bau- und Abnahmekontrollen,
 - Zustandsaufnahmen von Strassen und Bauten.
- ⁴ Gemäss den Ansätzen der Kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden werden verrechnet:
 - Publikationen und Anzeigen an Anstösser und Einspracheberechtigte,
 - Korrespondenzen und Kopien,
 - Zustellungen und Porti,
 - Besprechungen und Verhandlungen,

- Kommissionssitzungen.

⁵ Folgende Aufwände werden verrechnet:

- Nachführungen Grundstückskataster, Kanalisationskataster, Tarifzonenkataster,
- Prüfung und Kontrolle von Projekten durch verwaltungsexterne Fachleute,
- Rechnungen von Gutachten und Stellungnahmen von Fachleuten, Amts- und Fachstellen.

⁶ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 52

Strafbestimmungen

¹ 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 eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

² Wer die Vorschriften in den Art. 32 Abs. 2 und 3 und Art. 34 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 53

Schlussbestimmung

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 28.09.2008 wird aufgehoben.

³ Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnutzungsziffer) zu beurteilen.

⁴ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Balzehof III vom 04.08.2003
- Balzenhof (Fluhmatt) vom 03.09.1981
- Balzenhof (Kirchbreiteweg) vom 9.4.1990
- Buchfeldweg vom 10.12.1982
- Bueri 3000 vom 10.12.1982
- Bueri-Dörfli vom 20.08.2001

- Eichmatt vom 30.10.2008
- Fahr vom 10.02.1978 und nachfolgende Änderungen
- Feld vom 15.09.2003
- Feldheim vom 04.04.1996 und nachfolgende Änderungen
- Greterhof vom 01.12.1997 und nachfolgende Änderungen
- Haslirain vom 13.01.1992 und nachfolgende Änderungen
- Haslirainring vom 03.12.2009
- Haslirainstrasse vom 03.03.2009
- Hinterleisibach vom 21.09.1998 und nachfolgende Änderungen
- Hinterleisibachstrasse vom 17.12.2009
- Hofmatte vom 04.12.1981
- Hotzenheim vom 22.06.1999
- Kirchbreite vom 01.03.2012
- Laubacher vom 09.03.1987
- Leumatt vom 09.04.2009
- Lindenweg vom 24.10.1986 und nachfolgende Änderungen
- Mooshalde vom 13.10.1997
- Moosstrasse 1 vom 04.12.1981 und nachfolgende Änderungen
- Moosstrasse 2 vom 24.04.1987
- Moosweid vom 08.06.1965 und nachfolgende Änderungen
- Nielsen vom 07.04.2008
- Pilatusblick vom 23.11.1992 und nachfolgende Änderungen
- Rigiblick vom 12.02.1996
- Rütiweid vom 26.02.2007
- Sellacker vom 21.12.1979
- Sonnenrain I und II vom 28.02.2005
- Sonnenrain III vom 15.11.2005
- Sonnperle vom 13.02.2004 und nachfolgende Änderungen
- Wohnüberbauung Balzenhof vom 03.07.2014 und nachfolgende Änderungen
- Feldstrasse vom 12.05.1967
- Feldstrasse, Stammparzelle 111 vom 24.11.1977

- Überbauung Im Moos, Stammparzelle 103 vom 19.10.1971
- Leisibachstrasse, Stammparzelle 27 vom 30.06.1975
- Leisibach, Stammparzelle 84 vom 12.12.1982
- Hofmatt / Hofmattstrasse vom 13.03.2000

Buchrain,

Gemeinderat Buchrain

Die Gemeindepräsidentin
Käthy Ruckli

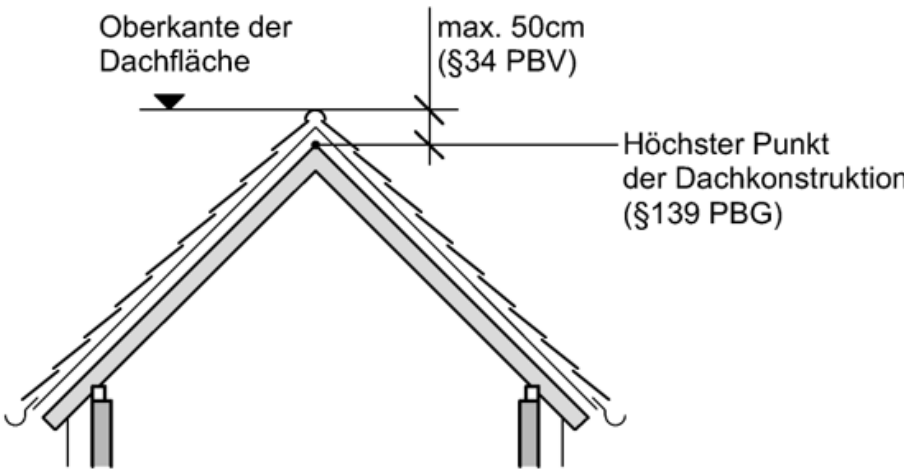
Der Gemeindeschreiber
Philipp Schärli

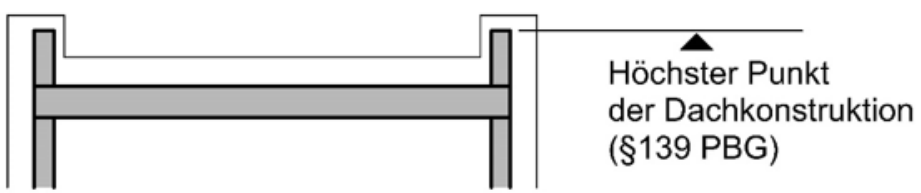
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.
An der Urnenabstimmung vom ... erlassen.

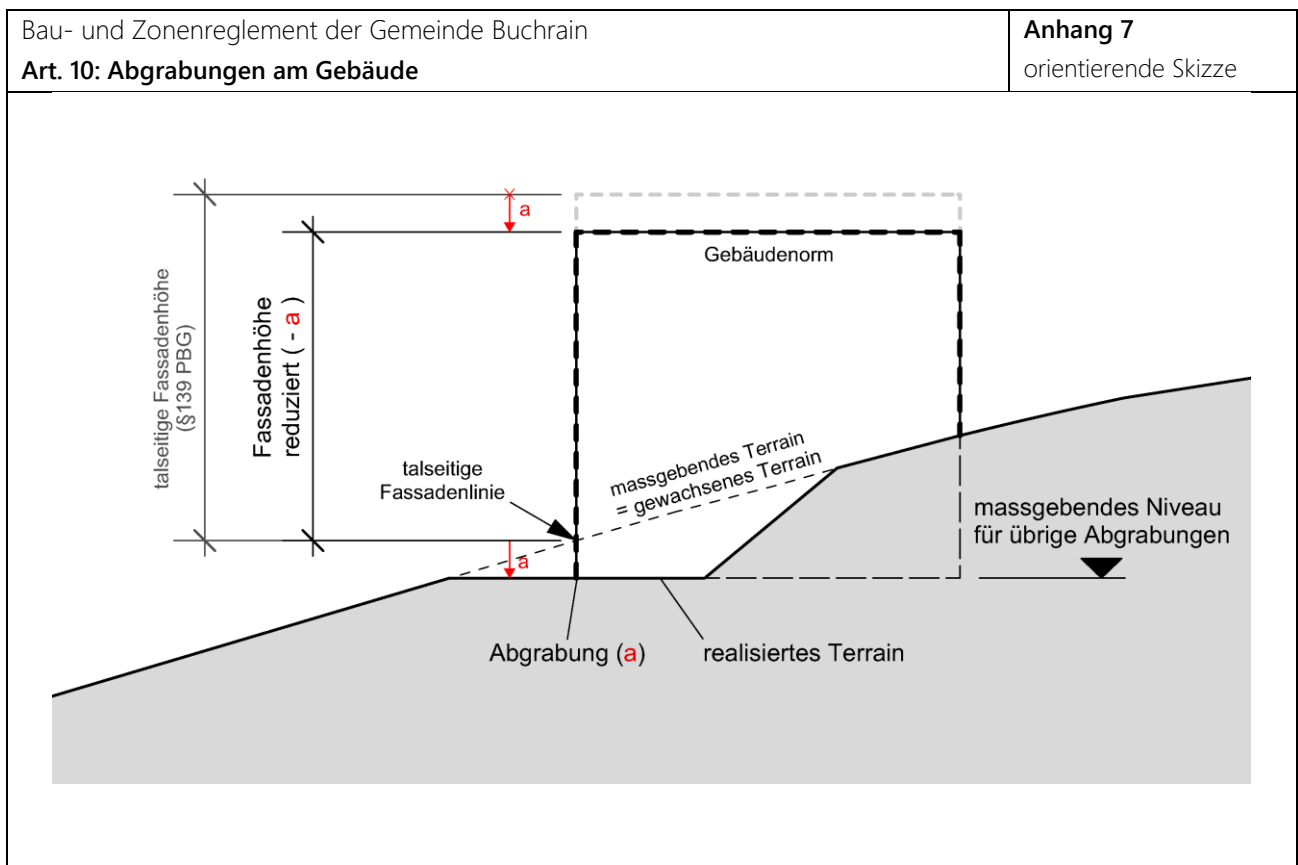
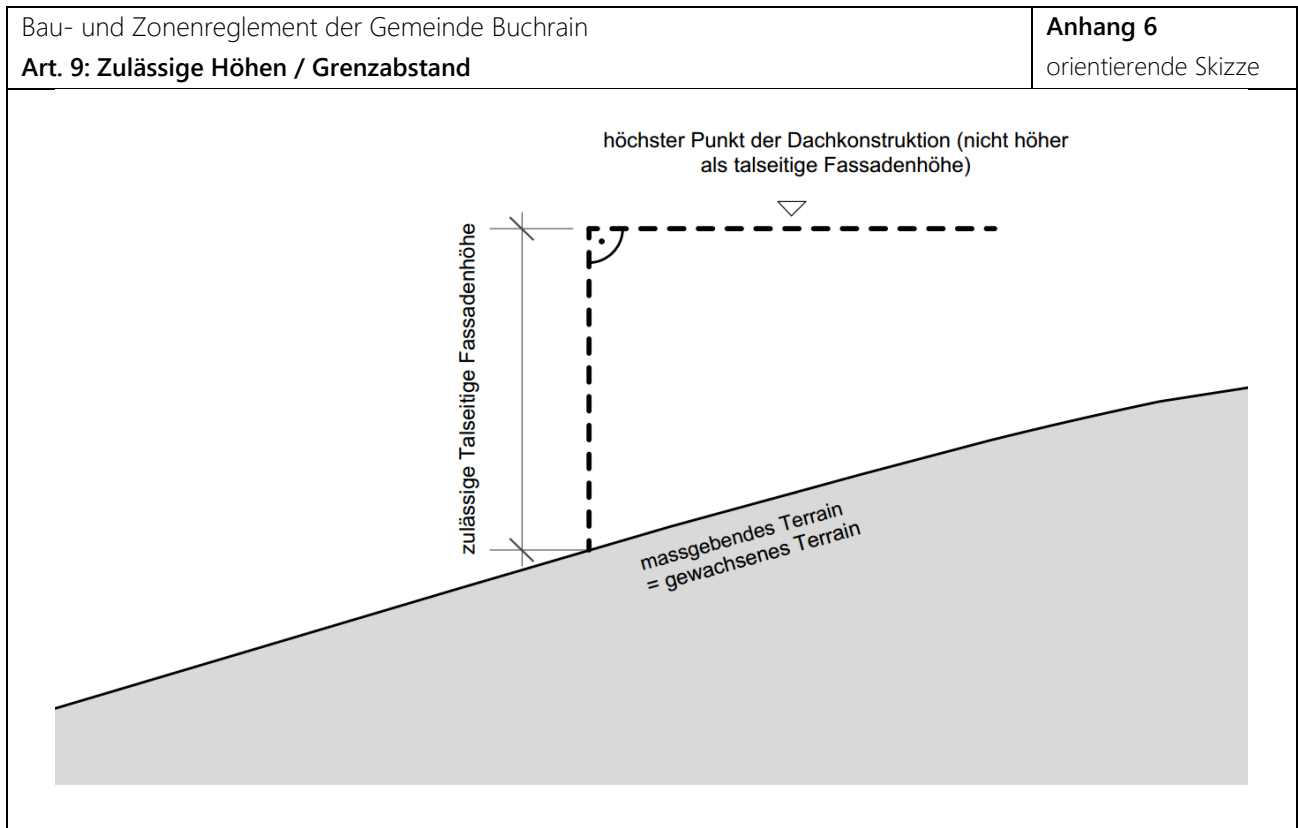
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		Anhang 1 verbindlich
Bezeichnung	Zweck	
OeZ-1:	Kirchliche Bauten, Friedhofanlagen	
OeZ-2:	Schule, Schul- und Vereinssport, Freizeit, Verwaltung, Kultur Dorf	
OeZ-3:	Begegnungszentrum Ronmatte	
OeZ-4:	Schule, Sport, Freizeit, Kultur Hinterleisibach	
OeZ-5:	Kirchliche Bauten, Friedhof Perlen	
OeZ-6:	Schiessstand, Schützenstand	
OeZ-7	Parkplätze	
OeZ-8	Technische Anlagen für Tunnelunterhalt	

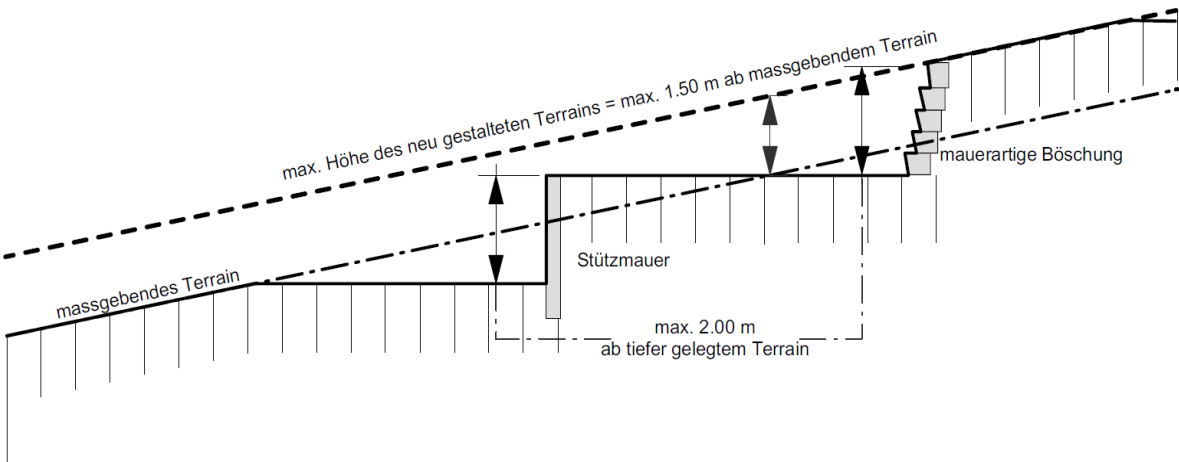
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen		Anhang 2 verbindlich
Bezeichnung	Zweck	
SpF 10:	Pfadiheim Rütiweidstrasse	
SpF 11:	Freizeit- und Erholungsanlagen, Quartierpark Laubacher	
SpF 12:	Familiengärten Leisibach	
SpF 13:	Bueri-Dörfli: Spiel- und Freizeitanlagen	
SpF 14:	Spielwiese Perlen, Freihaltung	
SpF 15:	Chänzeli: Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die Pferdezucht. Höchstens drei Wohnungen.	
SpF 16:	Grossmatt: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck; Gestaltungsplanpflicht	
SpF 17/18:	Kirchbreite: Spielplätze	
SpF 19:	Balzenhofweg: Spiel- und Freizeitanlagen	
SpF 20:	Unterdorfstrasse: Spiel- und Freizeitanlagen	
SpF 21:	Hofmattrain: Spiel- und Freizeitanlagen	
SpF 22:	Hinterleisibachstrasse: Spiel- und Freizeitanlagen	

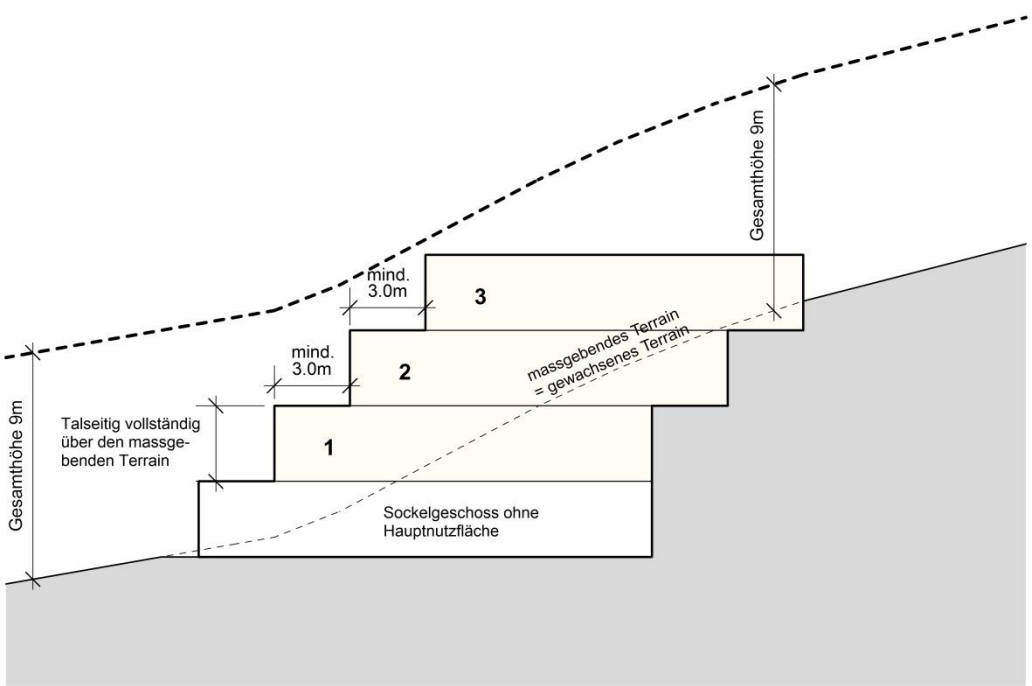
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Zweckbestimmung Grünzonen		Anhang 3 verbindlich
Bezeichnung	Zweck	
Gr-30:	Waldrandwiesen: Erholungseinrichtungen	
Gr-31:	Dorfplatz: parkähnliche Gestaltung	
Gr-32:	Ronufer: Grünstreifen, Erholungsanlagen	
Gr-33/34	Grünraum für Bachverlauf mit Renaturierung	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	Anhang 4 orientierende Skizze
 The diagram illustrates a gabled roof structure. A horizontal line with a downward-pointing triangle indicates the 'Oberkante der Dachfläche' (top edge of the roof surface). A vertical line from this edge to the peak is labeled 'max. 50cm (§34 PBV)'. A horizontal line from the peak to the right is labeled 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)'.	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	Anhang 5 orientierende Skizze
 The diagram illustrates a flat roof structure. A horizontal line with an upward-pointing triangle indicates the 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)' (highest point of the roof construction).	

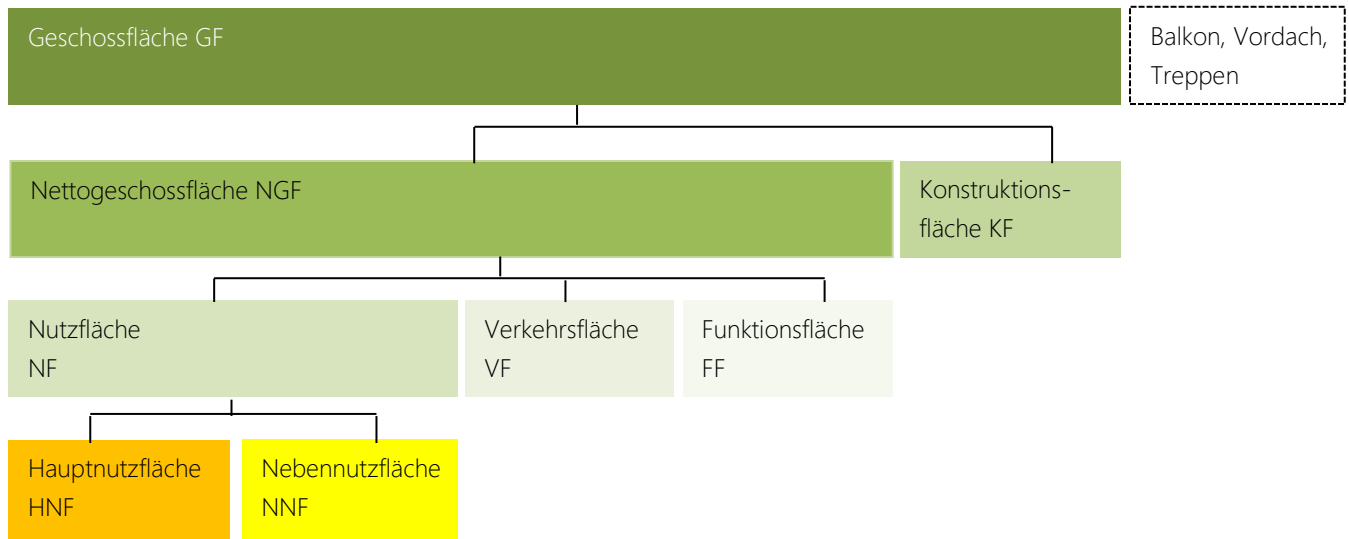


Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Art. 11: Terraingestaltung	Anhang 8 orientierende Skizze
	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Art. 12: Terrassenhäuser	Anhang 9 orientierende Skizze
	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Art. 39: Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	Anhang 10 orientierende Skizze
ohne Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR GP ausserhalb Pflichtgebiet GP innerhalb Pflichtgebiet GP ausserhalb Pflichtgebiet GP innerhalb Pflichtgebiet mit Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)	Anhang 11 orientierend
--	----------------------------------



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
-----------------	-----------------	----------------	-----------------	---------------------

Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engen Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutzräume und Kehrtrräume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugschächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haustechnikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen
---	---	---	--	--